

# LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2026-2031

## PROGRAMME D'ACTIONS THÉMATIQUES

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

Je comprends mieux le projet global...

Adopté par délibération  
du conseil communautaire  
du 11 décembre 2025

Communauté  
d'Agglomération de  
**La Rochelle**



## Sommaire

Introduction .....	4
<b>Orientation 1 : Un territoire durable et résilient .....</b>	5
Action 1.1. Soutenir une production résidentielle conjuguant qualité et sobriété.....	6
Action 1.2. Soutenir une production résidentielle durable et économique en foncier à travers une stratégie foncière structurée .....	11
Action 1.3. Encourager le renouvellement urbain et la mobilisation du bâti existant pour renforcer l'offre sur l'ensemble du territoire .....	15
Action 1.4. Préserver les résidences principales et, notamment, le parc locatif privé	20
Action 1.5. Poursuivre les actions d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat existant, privé comme public, pour préserver une offre abordable et de qualité .....	26
<b>Orientation 2 : Un territoire attractif, proposant une offre résidentielle diversifiée et régulée .....</b>	30
Action 2.1. Renforcer l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux dans le parc social.....	31
Action 2.2. Réguler le marché immobilier en renforçant les segments immobiliers abordables .....	35
Action 2.3. Accompagner le vieillissement de la population en adaptant le parc existant et favorisant le développement de solutions adaptées.....	38
Action 2.4. Accompagner les jeunes (étudiants, alternants, actifs, défavorisés) dans leur parcours résidentiel .....	42
Action 2.5. Définir une feuille de route partagée avec les acteurs du développement économique et du tourisme pour accompagner les actifs et saisonniers dans l'accès à des logements adaptés à leurs besoins .....	46
<b>Orientation 3 : Un territoire solidaire et équilibré .....</b>	49
Action 3.1. œuvrer au logement d'abord sur le territoire de la CDA .....	50
Action 3.2. Renforcer la mixité sociale à toutes les échelles.....	53
Action 3.3. Répondre aux besoins des gens du voyage.....	56
<b>Orientation 4 : La CDA, cheffe de file de la politique locale de l'habitat sur son territoire .....</b>	58
Action 4.1. Renforcer l'accompagnement des communes à l'aune du Zéro Artificialisation Nette .....	59

Action 4.2. Favoriser l'information et la co-construction pour appréhender les attentes des habitants du territoire et améliorer l'acceptabilité des projets .....	62
Action 4.3. Etudier les possibilités d'une prise de compétence de la gestion des aides à la pierre pour atteindre les objectifs du PLH et devenir Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) .....	65
Action 4.4. Animer l'observatoire global de l'habitat et du foncier .....	68
Conclusion : une gouvernance sur mesure pour faire vivre le PLH.....	71

# Introduction

Le programme d'actions thématiques se décline en **4 orientations** et 17 actions :

## Orientation 1

### Un territoire durable et résilient

- **Action 1.1.** Soutenir une production résidentielle conjuguant qualité et sobriété
- **Action 1.2.** Soutenir une production résidentielle durable et économie en foncier à travers une stratégie foncière structurée
- **Action 1.3.** Encourager le renouvellement urbain et la mobilisation du bâti existant pour renforcer l'offre sur l'ensemble du territoire
- **Action 1.4.** Préserver les résidences principales et, notamment, le parc locatif privé
- **Action 1.5.** Poursuivre les actions d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat existant, privé comme public, pour préserver une offre abordable et de qualité

## Orientation 2

### Un territoire attractif, proposant une offre résidentielle diversifiée et régulée

- **Action 2.1.** Renforcer l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux dans le parc social
- **Action 2.2.** Réguler le marché immobilier en renforçant les segments immobiliers abordables
- **Action 2.3.** Accompagner le vieillissement de la population en adaptant le parc existant et favorisant le développement de solutions adaptées
- **Action 2.4.** Accompagner les jeunes (étudiants, alternants, actifs, défavorisés) dans leur parcours résidentiel
- **Action 2.5.** Définir une feuille de route partagée avec les acteurs du développement économique et du tourisme pour accompagner les actifs et saisonniers dans l'accès à des logements adaptés à leurs besoins

## Orientation 3

### Un territoire solidaire et équilibré

- **Action 3.1.** œuvrer au logement d'abord sur le territoire de la CDA, dans une logique de sobriété foncière
- **Action 3.2.** Renforcer la mixité sociale à toutes les échelles
- **Action 3.3.** Répondre aux besoins des gens du voyage et du tourisme

## Orientation 4

### La CDA, cheffe de file de la politique locale de l'habitat sur son territoire

- **Action 4.1.** Renforcer l'accompagnement des communes à l'aune du Zéro Artificialisation Nette
- **Action 4.2.** Favoriser la co-construction pour appréhender les attentes des habitants du territoire et améliorer l'acceptabilité des projets
- **Action 4.3.** Etudier les possibilités d'une prise de compétence de la gestion des aides à la pierre pour atteindre les objectifs du PLH
- **Action 4.4.** Animer l'observatoire global de l'habitat et du foncier

## Orientation 1 : Un territoire durable et résilient

L'orientation 1 se décline en **5 fiches actions** :

- **Action 1.1.** Soutenir une production résidentielle conjuguant qualité et sobriété
- **Action 1.2.** Soutenir une production résidentielle durable et économique en foncier à travers une stratégie foncière structurée
- **Action 1.3.** Encourager le renouvellement urbain et la mobilisation du bâti existant pour renforcer l'offre sur l'ensemble du territoire
- **Action 1.4.** Préserver les résidences principales et, notamment, le parc locatif privé
- **Action 1.5.** Poursuivre les actions d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat existant, privé comme public, pour préserver une offre abordable et de qualité

## Action 1.1. Soutenir une production résidentielle conjuguant qualité et sobriété

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>La CDA fait face à une pression foncière et immobilière croissante, exacerbée par une forte attractivité résidentielle, notamment en raison de son cadre littoral et de son dynamisme démographique.</li> <li>Avec une croissance annuelle de la population de <b>+1,02% entre 2015 et 2021</b>, l'agglomération voit son besoin en logements augmenter.</li> <li>Toutefois, la production de logements répond en partie à des <b>usages temporaires</b>, comme les résidences secondaires et les locations touristiques. A ce titre, <b>l'efficience démographique de l'offre nouvelle est relativement faible</b> : seuls 67% des logements créés alimentent le parc de résidences principales.</li> <li>Dans ce contexte, le défi réside dans la capacité à conjuguer une production résidentielle de qualité avec des objectifs de sobriété foncière, notamment dans un cadre législatif exigeant, traduit par le <b>Zéro Artificialisation Nette (ZAN)</b>.</li> <li>Face à ces défis, la CDA s'est d'ores et déjà dotée d'un cadre : <ul style="list-style-type: none"> <li>Compétente en matière d'opérations d'aménagement communautaire, la CDA a posé des critères spatialisés et quantitatifs définissant l'intérêt communautaire d'une opération d'aménagement. Les <b>Opérations d'Aménagement d'Intérêt Communautaire (OAIC)</b> sont des leviers structurants pour la réalisation des objectifs de production résidentielle intercommunaux.</li> <li>Le <b>PLUi</b> (approuvé par le Conseil communautaire en 2019, en cours de modification) met en œuvre un zonage favorable à la production de logements en densification et en renouvellement urbain. Le PLUi contient, à ce titre, des OAP spatialisées, des OAP sans règlement, et propose, de manière contextualisée, des hauteurs adaptées à la diversité des sites et des modèles d'implantation favorisant l'optimisation foncière. Ces outils ont vocation à être pérennisés pour accompagner le changement de paradigme à l'œuvre sur le territoire.</li> <li>A travers le <b>PACTE</b> (Partenariat pour l'Aménagement et la Construction en Territoire Engagé), qui a vocation, à terme, à accompagner les projets immobiliers en intégrant des objectifs de durabilité et de qualité, tout en favorisant la collaboration entre les acteurs publics et privés pour garantir une production urbaine qualitative et respectueuse de l'environnement.</li> </ul> </li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Accroître la production de logements dans les secteurs sous pression</b> en intégrant une gestion équilibrée du foncier</li> <li><b>Garantir une production de logements durables</b>, en privilégiant la qualité, la sobriété foncière, et l'accessibilité pour toute la population</li> <li><b>Mieux anticiper et mobiliser les fonciers stratégiques</b> à moyen et long termes pour limiter l'étalement urbain et soutenir le cas échéant les communes dans leur transformation urbaine</li> </ul>

#### Modalités de mise en œuvre de l'action

**Besoins :** L'analyse des besoins en logement conduit à l'identification d'un besoin de 1539 logements neufs par an à l'échelle intercommunale

**Ambitions / Objectifs :** La consolidation des capacités de production des communes (projets identifiés, programmation OAP, production dans le diffus...) projette une enveloppe comprise entre 1600 et 1800 logements neufs par an

**Territorialisation :** Les objectifs sont déclinés par commune dans le programme d'action territorial traduit sous forme de fiches communales.

#### 1. Territorialiser et suivre la production résidentielle

- Sur la base du recensement des projets des communes (OAP / Hors OAP) et de sa traduction dans les fiches communales, **mise en place d'un processus resserré de suivi de la programmation et du logement réellement produit avec les communes**
  - **Organisation d'une réunion annuelle avec chaque commune :** à l'échelle du Pôle Développement Urbain pour croisement des documents de planification et programmation pour balayer les programmations en cours et à venir, identifier les difficultés rencontrées par les communes (de la mobilisation du foncier aux relations avec les opérateurs) et, le cas échéant, identifier les évolutions à apporter aux programmes définis (part de logement social et abordable, typologies, qualité résidentielle, etc.) d'une part et, d'autre part, aux outils de mise en œuvre opérationnelle à déployer (maîtrise foncière, opérations d'aménagement, montage opérationnel...).
  - **Mise en place d'un outil de suivi de la programmation partagé avec les communes :** un outil (tableau de bord excel) à actualiser au fil de l'eau et annuellement (ou plus régulièrement si possible) sur la base des échanges annuels avec les communes évoquées précédemment. Cet outil vise à donner une visibilité sur les projets et opérations de logements, dans les OAP et hors OAP, et à évaluer, au fil de l'eau, l'atteinte des objectifs de production de logements. Il permettra, ainsi, d'identifier les communes en difficulté et auxquelles un accompagnement renforcé pourra être proposé. Cet outil pourra également suivre l'état d'avancement des projets et identifier voire anticiper certains points de blocage (projet en réflexion, acquisition foncière préalable en cours, négociation amiable, DIA, définition du projet, permis déposé/en instruction...).
  - **Renforcement de l'accompagnement aux communes :**
    - Soutenir les communes volontaires (notamment dans leurs projets de dynamisation - transformation de leur centre-bourg) et / ou en difficulté dans la mise en œuvre du PLH à travers une mobilisation ciblée de **l'équipe CCAP** (Conseil aux Communes et Accompagnement des Projets) pour le suivi de la mise en œuvre des projets en coordination avec les opérateurs, promoteurs et bailleurs, et en assurant l'adaptation des projets aux besoins du territoire.
    - Accompagner les communes dans l'appropriation des formes urbaines sobres (densification qualitative, réversibilité, sobriété constructive).

## **2. Poursuivre le portage et le suivi d'opération d'aménagement d'intérêt communautaire et développer des solutions destinées aux opérations d'enjeu communautaire**

- **Renforcement de l'approche communautaire :**
  - Prioriser le portefeuille de suivi des Opérations d'Aménagement d'Intérêt Communautaire (OAIC) en fonction des enjeux territoriaux, des moyens humains et financiers et réfléchir à la diversification des modalités de mise en œuvre
  - Développer des Opérations d'Aménagement d'Enjeu communautaire (OAEC)
- **Mise en place d'un comité de pilotage intercommunal:** créer un groupe de travail regroupant la CDA (équipe du Pôle de Développement Urbain, notamment Stratégie foncière et projets urbains), des représentants des communes, des bailleurs sociaux et des promoteurs pour suivre la mise en œuvre des projets OAIC et garantir leur conformité avec les objectifs du PLH.
- **Suivi des programmations :** Assurer le suivi des programmations développées dans les OAIC et adapter la programmation, à chaque phase opérationnelle, aux besoins du territoire (personnes âgées, jeunes, inclusif...).
- **Sécurisation de la mise en œuvre des OAIC de demain :** se donner les moyens de les activer, en assurant la maîtrise foncière et le montage opérationnel, pour alimenter la programmation de logements à moyen et long termes.
- **Démonstrateurs :** Faire des OAIC des démonstrateurs en matière de recyclage urbain, de densification qualitative et d'insertion harmonieuse dans les tissus urbains existants.

## **3. Accompagner la mise en œuvre des projets immobiliers en alignement avec les objectifs de développement durable du territoire, tout en soutenant une qualité d'aménagement et en optimisant l'impact environnemental des opérations (à travers le PACTE notamment)**

- **Outils du PLUi :** veiller au maintien des outils du PLUi (préservation des seuils de densité et hauteurs proposés, des emplacements réservés pour la mixité sociale, des ambitions programmatiques portées dans les OAP...)
- **Qualité urbaine et des aménités :** co-construire les projets dans le cadre du PACTE, en intégrant les enjeux de qualité urbaine et insertion dans le site, sobriété foncière (contextualisée, en fonction des secteurs une densité très élevée ne sera pas souhaitable) et inclusion sociale dès l'amont. La densification doit pouvoir apporter des contreparties, notamment en termes de qualité des espaces publics, dont parc et jardins, de services et équipements de proximité...
- **Co-construction partagée avec les habitants** (cf. Fiche Action 4.2) : prendre en considération l'amélioration du cadre de vie des futurs habitants et des riverains, définir les conditions du bien vivre ensemble, (espaces verts, infrastructures, mobilité, lieux de partage...)
- **Accompagnement en amont des projets :** permettre un cadre de négociation au travers du PACTE pour une co-construction des projets, intégrant des outils de dialogue, de suivi, et d'évaluation. Des commissions de projet seront organisées pour chaque phase (cadrage, avant-projet, chantier, évaluation post-livraison).

- **Évaluation continue :** suivre les projets tout au long de leur développement pour vérifier leur conformité avec les objectifs du PACTE, et une évaluation des retours d'expérience est réalisée après un an et deux ans de la livraison.
- **Réplicabilité des actions :** Mettre en place des actions au travers du PACTE pour diffuser les bonnes pratiques et encourager l'innovation durable à travers des projets tests et des formations pour les acteurs locaux.



Contributions 1.2.2 / 2.5 / 5.2.1 / 5.2.2 / 5.2.3

#### Pilotage et instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle de Développement Urbain (Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et Projets urbains, Habitat et Politique de la Ville, Etudes Urbaines, Urbanisme Règlementaire, CCAP) Mobilisation de l'équipe Transition énergétique et résilience écologique et de la Direction de projet LRTZC
Partenaires associés	Communes, promoteurs et FPI, bailleurs sociaux et Union Régionale des HLM de Nouvelle-Aquitaine, concepteurs (urbanistes, architectes, BET...), aménageurs publics, privés et bailleurs, CAUE, EPFNA, DDTM, DDETS, Conseil Départemental, Conseil Régional...

#### Budget et calendrier

Budget	Moyens humains : Mobilisation des équipes du Pôle Développement Urbain (tous les services en suivi de projet auprès des communes) pour suivre et accompagner les communes dans le déploiement des projets sur le territoire. Moyens financiers : Mobilisation du budget dédié à la production de logements sociaux et en accession abordable, soit environ <b>5,3 millions d'euros / an</b> (répartis comme suit : 4 millions dédiés à la production locative sociale et 1,3 million dédié à l'accession sociale à la propriété). Ces produits sont développés sur tout le territoire, mais de manière renforcée dans les secteurs ciblés dans le PLU (dont OAP) et dans les OAIC.
Calendrier	Production et suivi tout au long du PLH : 2026-2031

#### Indicateurs d'évaluation de l'action

- Nombre de logements autorisés, selon les échelles territoriales (ville centre, 1ère couronne, 2nde couronne, communes SRU, quartiers du SCOT) et les segments immobiliers (libre/accession aidée /intermédiaire/locatif social)
- Nombre et nature des outils de suivi et de pilotage créés pour la mise en œuvre du PLH par sa production résidentielle (réunions organisées avec les communes, tableau de bord partagé avec les communes, comité de pilotage intercommunal, commissions de projets, retours d'expérience sur la mise en œuvre de la démarche PACTE)
- Nombre d'agents mobilisés dans l'accompagnement des communes
- Suivi des OAIC (volumes et nature des logements produits, calendrier opérationnel)

- Budget investi par la CDA pour soutenir la production résidentielle (dans le cadre du règlement d'intervention)
- Bilan du PACTE
- Taux de croissance démographique et nombre d'habitants accueillis annuellement
- Efficience démographique
- Taux de construction de logement à l'échelle de la CDA et par commune
- Part des logements produits dans le cadre des opérations d'intérêt communautaire sur l'ensemble de la production
- Part des logements produits dans le cadre des opérations d'enjeu communautaire sur l'ensemble de la production
- Retours des communes en matière d'accompagnement sur leur programmation

Territorialisation de l'action

Ensemble du territoire de la CDA

## Action 1.2. Soutenir une production résidentielle durable et économique en foncier à travers une stratégie foncière structurée

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le territoire de la CDA fait face à des <b>enjeux fonciers particulièrement prégnants</b> : raréfaction du foncier disponible, pression sur les prix, objectifs de sobriété foncière dans le cadre de la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) dans le PLUi et par le SCOT, nécessité de garantir une production de logements accessibles, gestion des sorties d'opérations d'aménagement, adaptation au changement climatique et aux risques, etc.</li> <li>La tension sur le foncier est accentuée par la <b>forte attractivité résidentielle</b> de l'agglomération, avec une croissance démographique annuelle de +1,02 % (2015-2021).</li> <li>Le territoire dispose déjà d'un <b>spectre d'actions foncières</b> étendu, mobilisé dans le cadre des politiques d'aménagement ou de l'intervention en lien avec les partenaires sur les sujets fonciers. Au regard de l'intensification des enjeux, ce socle mérite d'être consolidé, hiérarchisé voire dans certains cas, renforcé. Il convient d'adapter les <b>outils</b> à la diversité des situations communales, qu'il s'agisse de tissus denses, de secteurs en mutation, de zones détendues ou de territoires en reconversion.</li> <li>Dans ce contexte, il semble nécessaire d'intensifier à bon escient et de manière ciblée et sécurisée, les <b>logiques d'intervention foncière d'ordre volontariste et à plus long terme</b>, en mobilisant pleinement les outils disponibles, en renforçant les moyens associés, et en alignant les actions avec les orientations du projet politique local.</li> <li>La <b>constitution de réserves foncières</b> doit intégrer des actions préparatoires ultérieures à l'horizon du PLH, en anticipant dès aujourd'hui les conditions de nécessaires recompositions et maîtrises foncières afin de garantir la capacité à produire du logement de manière pérenne. Cette anticipation passe par une approche fine des outils fonciers, fondée sur les profils de fonciers et les dynamiques observées localement (projets en cours, vacance, dents creuses, tissus mutables, etc.).</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Etudier le déploiement d'une stratégie foncière différenciée pour la production de logements</b>, en mobilisant les outils selon le portage des projets (communautaire ou communal), les profils de fonciers et la spécificité des besoins.</li> <li><b>Anticiper les besoins en foncier</b>, en identifiant, sécurisant et préparant les gisements stratégiques en fonction des échéances de production définies.</li> <li><b>Accompagner la densification</b>, en tenant compte des formes urbaines, des usages et des habitants, pour construire des centralités plus denses, fonctionnelles et agréables à vivre.</li> <li><b>Faciliter la sortie des opérations de logement, en particulier social</b>, en appuyant les communes dans l'opérationnalité des projets et le dialogue avec les opérateurs.</li> <li><b>Développer des cas d'usage démonstrateurs</b>, en combinant les outils fonciers adaptés et en accompagnant les communes dans leur mise en œuvre opérationnelle.</li> <li><b>Partager une culture de l'intervention foncière</b>, en favorisant les échanges, la montée en compétence et les retours d'expérience à l'échelle intercommunale.</li> </ul>

## Modalités de mise en œuvre de l'action

### **1. Poursuivre la mise en œuvre à l'échelle de la CDA de sa stratégie foncière dans un objectif de diversification des outils**

- **Stratégie foncière pluriannuelle :** mettre en place une stratégie foncière communautaire hiérarchisée, fondée sur la connaissance des fonciers disponibles à enjeux (de toute nature) (petits et grands), leur potentiel de logements, leur niveau de maîtrise et leur horizon de mutabilité pressenti.
- **Secteurs à enjeux :**
  - Réaliser une cartographie partagée des fonciers stratégiques ou "secteurs à enjeux" avec les communes.
  - Les hiérarchiser en les classant par horizon de mutabilité pressenti (court, moyen, long terme) en lien avec les perspectives d'évolution démographique et les besoins en logements.
  - Les sécuriser au PLUi (OAP, périmètres d'études, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, règlement d'urbanisme, ZAC, ZAD...).
  - Définir une feuille de route des fonciers stratégiques : faisabilité opérationnelle, insertion urbaine, accessibilité, dureté foncière, analyse des coûts de mobilisation ERMS, audit de capacité d'intervention, outils fonciers à mobiliser et anticipation de la maîtrise foncière.
  - Suivre et actualiser régulièrement le tableau de bord des secteurs à enjeux et scénariser leur mise en mouvement.
- **Communication communautaire :** mettre en débat avec les communes et les propriétaires, les fonciers connus et stratégiques, organiser une revue régulière voire soumettre ce point à l'occasion d'un comité de pilotage de la stratégie foncière

### **2. Développer et mobiliser une boîte à outils fonciers et réglementaires (voir annexe) afin d'étoffer la capacité à faire de la CDA et des communes :**

- **Constituer et mobiliser une boîte à outils fonciers et réglementaires à visée opérationnelle** en vue de la mobilisation et l'activation des potentiels fonciers en faveur de la production de logements
- **Disposer d'une vision claire de l'ensemble des leviers pouvant être actionnés et faciliter leur mise en œuvre** depuis la sécurisation des fonciers jusqu'à l'aménagement, en intégrant si besoin leur acquisition, leur portage ou leur création de valeur.
- **Combiner et chaîner dans le temps les outils et leviers** selon les typologies foncières (bâti, fonds de jardin, surélévations...), la localisation (marché, attractivité), les contraintes opérationnelles et les objectifs communaux et supra communaux (logements abordables et sociaux, logements pour publics spécifiques...).
- **Suivi des prix fonciers et régulation :** mettre en place un suivi régulier des prix fonciers, en lien avec l'observatoire du foncier, et intervenir de manière circonstanciée en préemption avec révision de prix quand cela se justifie. Consolider notamment la collecte des données sur les prix du foncier dans les opérations d'accession abordable afin d'élaborer un référentiel de coûts admissibles permettant de sécuriser la faisabilité économique des projets.

**3. Garantir une planification territoriale cohérente, respectueuse des enjeux de densification, de mixité sociale, et d'optimisation foncière, en intégrant des outils de régulation dans le PLUI et en ménageant des possibilités d'évolution (modifications).**

- **Retranscription des priorités du PLH dans le PLUI** : poursuivre l'intégration des priorités de production de logements du PLH dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en veillant à leur opérationnalité (faisabilité économique des projets)
- **Régulation par les OAP et secteurs de mixité sociale** : utiliser les OAP pour favoriser une densification maîtrisée et définir des secteurs à mixité sociale, avec un suivi rigoureux pour garantir l'équilibre entre les différents types de logements.
- **Zones de non-résidences secondaires** : mise en place de zones dans le PLUI avec interdiction de nouvelles résidences secondaires pour préserver l'offre de logements durables et répondre aux besoins de la population locale (voir fiche action 1.4)
- **Soutien technique** : apporter un soutien technique pour aider les communes le cas échéant, dans la mise en œuvre de ces outils, leur traduction opérationnelle et leur évolution au besoin

**4. Accompagner la densification et l'optimisation du foncier existant**

- **Densification qualitative** : encourager la densification qualitative (formes urbaines sobres, mobilité, cadre de vie), notamment dans les centres-bourgs, le long des axes structurants de transports en communs, dans les centralités et certains tissus pavillonnaires
- **Application de la densité** : accompagner l'application des niveaux de densité du SCOT et du PLUI
- **Projets démonstrateurs** : capitaliser et partager les projets démonstrateurs (ex : opération de surélévation, réalisation de petits collectifs en centre-bourg, optimisation de fonds de jardin, mutation d'un tissu pavillonnaire, optimisation d'un espace de stationnement...).
- **Activation des fonciers** : communiquer auprès des propriétaires fonciers, en particulier ceux concernés par une OAP, pour anticiper la mobilisation de leurs emprises (ex: fonds de parcelles, regroupement de fonds de parcelles, dents creuses)

**5. Mettre en place une gouvernance opérationnelle de la stratégie foncière en faveur de l'habitat**

- **Cellule d'activation foncière** : appuyer techniquement et juridiquement les communes pour la mobilisation de fonciers privés (relation avec les propriétaires, sécurisation des droits, études de faisabilité).
- **Observation** : suivre la mise en œuvre de la stratégie foncière en faveur de l'habitat, le déploiement des outils fonciers, la mutation des secteurs à enjeux identifiés, les marchés et valeurs foncières via l'observatoire foncier et instaurer un dialogue technique régulier entre Communauté d'agglomération et communes.
- **Acteurs du foncier** : s'appuyer sur des opérateurs fonciers adaptés (EPFNA, SEM foncière départementale ou à créer, OFS), selon les objectifs poursuivis.



## Contributions 1.2.2 et 5.2

### Pilotage et instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle de Développement Urbain (Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et Projets urbains, Habitat et Politique de la Ville, Etudes Urbaines, CCAP)
Partenaires associés	Communes, EPFNA, promoteurs et FPI, bailleurs sociaux et Union Régionale des HLM de Nouvelle-Aquitaine, Foncière Citin, foncières et SPL, concepteurs (urbanistes, architectes, BET...), aménageurs publics et bailleurs, CAUE, DDTM, DDETS, Conseil Départemental, Conseil Régional...

### Budget et calendrier

Budget	Budget dédié à la stratégie foncière à structurer (identifier part dédiée à l'habitat) Ingénierie CDA et Partenaires
Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH

### Indicateurs d'évaluation de l'action

- Déploiement effectif des outils ciblés dans l'action : cartographie (suivie dans le temps) des secteurs fonciers à enjeux, intégration effective de ces sites dans le PLUI (à travers différents outils), mise en place d'un suivi effectif des prix fonciers dans le cadre des opérations en accession sociale à la propriété.
- Respect des niveaux de densité proposés dans le SCoT
- Part de logements collectifs et individuels commencés
- Nombre de conventions entre l'EPFNA et les communes
- Suivi des bilans d'opération (déficit, recours à des minorations...)
- Evolution de la charge foncière et de sa part dans les coûts de construction
- Evolution des prix de sortie (accession/location) (logements neufs)
- Densité moyenne des opérations (nombre de logements/ha)
- Consommation d'espace à usage d'habitat
- Evolution du nombre de ménages / ha consommé pour l'habitat
- Nombre et part de logements produits hors construction neuve (ex: logements créés par transformation (réhabilitation, scission, regroupement, par changement de destination..))
- Retours des communes concernant la boîte à outils (retour qualitatif)

### Territorialisation de l'action

Ensemble du territoire de la CDA, avec une attention particulière sur les secteurs en forte tension foncière, de renouvellement urbain ou à potentiel de densification

## Action 1.3. Encourager le renouvellement urbain et la mobilisation du bâti existant pour renforcer l'offre sur l'ensemble du territoire.

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le <b>parc immobilier vieillissant</b> offre une opportunité de renouvellement urbain et de densification sans recourir à l'artificialisation des sols</li> <li>Plusieurs <b>logements et bâtiments</b> nécessitent des travaux de <b>rénovation</b> et de <b>réhabilitation</b> pour répondre aux enjeux d'efficacité et de confort énergétique.</li> <li>Le <b>potentiel de logements vacants est très limité</b>, mais des logements restent néanmoins vacants, notamment dans le centre-ville de la Rochelle en étage de commerces, mais également de manière ponctuelle dans les autres communes.</li> <li>Une étude en cours en 2024/2025 identifie des potentiels de logements en surélévation (surfaces brutes de plus de <b>300 m<sup>2</sup></b>).</li> <li>Le secteur résidentiel représente <b>16% des émissions de gaz à effet de serre</b> du territoire, confirmant la nécessité d'une <b>rénovation énergétique du parc immobilier</b> pour atteindre les objectifs de neutralité carbone à horizon 2040.</li> <li>Les opérations de réhabilitation représentent des coûts plus importants que la production neuve.</li> <li>Les propriétaires dont le bien est en secteur sauvegardé sont confrontés à des freins à la réhabilitation (contraintes architecturales, coût des matériaux, artisans spécialisés) qui nécessitent d'être levés (sans remise en question des objectifs de la préservation du patrimoine).</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Favoriser la réutilisation du bâti existant</b>, encourager des projets de renouvellement urbain dans les zones déjà urbanisées, et contribuer à la mixité des usages et des populations sur l'ensemble du territoire.</li> <li><b>Encourager la reconversion des zones sous-utilisées et optimiser les espaces urbains</b> existants</li> <li><b>Renforcer la rénovation et la réhabilitation de l'habitat existant</b> en priorisant les projets de réhabilitation pour améliorer le stock de logements et intégrer les enjeux de transition énergétique</li> </ul>
Modalités de mise en œuvre de l'action
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Poursuivre l'engagement de la CDA en faveur de la densification maîtrisée et du renouvellement urbain dans les zones déjà urbanisées pour limiter l'étalement urbain</b></li> <li><b>Développement et révision des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour intégrer le ZAN</b> : actualiser les OAP (spécifiquement les OAP en extension), dans le cadre de la révision du PLUi, pour inclure des priorités sur la densification et l'intégration de la logique de ZAN.</li> <li><b>Densification de certains quartiers</b> : cibler des quartiers à faible densité ou en évolution (zones urbaines proches des transports en commun ou des centres-villes) pour y</li> </ol>

promouvoir des projets de densification. Cela peut inclure la construction de logements intermédiaires ou l'intégration de logements sociaux dans des projets mixtes.

- **Encourager la surélévation dans les tissus urbains :** à partir de l'étude en cours identifiant des potentiels de densification, expérimenter des projets de surélévation tout en respectant les objectifs de qualité de vie et de performance énergétique. Ces expérimentations pourront faire l'objet d'un appel à projets spécifique.
- **Soutien des projets d'habitat intermédiaire, réversible ou modulable :** soutenir les projets d'habitat intermédiaire, réversible ou modulable pour optimiser l'usage du parc existant.

## **2. Poursuivre les projets de renouvellement urbain et de revitalisation dans les centres-bourgs pour renforcer l'attractivité des zones**

- **Poursuite des actions de renouvellement urbain dans les quartiers de l'agglomération, et notamment les quartiers prioritaires :**
  - Finaliser la transformation de Villeneuve-les-Salines et de son parc résidentiel engagée grâce au projet de renouvellement urbain, en poursuivant notamment les objectifs ci-dessous :
    - Diversifier l'offre d'habitat en cœur de quartier pour accueillir de nouveaux habitants et permettre l'évolution de parcours résidentiels des habitants du quartier, avec deux secteurs identifiés : 120 logements fléchés sur la future place Michel Carmona, dont 30% minimum de BRS encadrés ; et un îlot derrière la place du 14 juillet identifié pour accueillir à minima l'opération de la Foncière Logement (20 logements), conformément à la convention pluriannuelle du PRU.
    - Améliorer le parc existant, en réalisant la réhabilitation des 460 logements locatifs sociaux restant prévus dans la convention (126 déjà réalisés), ainsi que la réhabilitation des 400 logements supplémentaires prévus par IAA. L'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité des logements passera également par les opérations de résidentialisations, qui permettront une requalification des espaces extérieurs.
    - Engager le projet de renouvellement urbain du quartier Port-Neuf sur la base du plan directeur établi et principes définis, dans une logique de co-construction avec les habitants du quartier : valorisation du foncier public et parapublic à travers le développement d'une offre diversifiée au service des parcours résidentiels, développement de la mixité sociale, amélioration du cadre de vie des habitants actuels et futurs ...Le Port-Neuf est identifiée comme une opération d'aménagement d'intérêt communautaire et bénéficiera, à ce titre, d'un suivi renforcé de la part des équipes de la CDA.
    - En lien avec le Contrat de ville et son axe "Vie quotidienne, cadre de vie et sécurité", accompagner l'amélioration du parc de logements dans les autres quartiers du Contrat de ville, et notamment les "quartiers de fragilité" (Pierre Loti à Aytré, Laleu-La Pallice, la Cité Louise Magnan et les secteurs identifiés du centre-ville de la Rochelle).
  - **Identification des centres-bourgs "prioritaires" :** analyser les centres-bourgs à l'aune de différents enjeux : conformément de la polarité à travers le développement / la revalorisation des équipements et services publics, existence de dents creuses / fonciers à réinvestir /

bâtis à transformer (changement de destination notamment), mise en valeur d'espaces publics et verts, renforcement des mobilités douces...

- **Accompagnement des communes :** fournir un soutien technique aux communes pour les aider à structurer leurs projets de rénovation, de mise en valeur du patrimoine et de reconversion des espaces publics, en intégrant des solutions énergétiques durables (cf. action 1.2).

### **3. Développer l'acquisition-amélioration**

- **Repérage des bâtiments mobilisables :** repérer les bâtiments mobilisables pour des opérations d'acquisitions-améliorations sur le parc locatif social, le logement locatif intermédiaire, les logements en accession abordable (dont Bail Réel Solidaire) ou bien portées par d'autres acteurs tels que des associations ou des organismes disposant d'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion
- **Développement d'un modèle économique :** développer un modèle économique viable, intégrant les spécificités du BRS pour l'accession abordable
- **Lancement d'opérations pilotes :** lancer des opérations pilotes pour tester et valider ce modèle dans différentes configurations
- **Soutien financier :** soutenir ces opérations au travers du règlement d'intervention de la CDA (subventions et garanties d'emprunt)

### **4. Accompagner les projets de reconversion et de réhabilitation**

- **Pacte territorial France Rénov' :** fournir un soutien technique et financier à la reconversion des logements vacants, à travers un accompagnement renforcé des propriétaires bailleurs (cf. infra).
- **Changement d'usage :** favoriser les projets de réhabilitation avec changement d'usage, notamment pour les logements très sociaux (PLAI, IML).
- **Fonds de recyclage urbain :** mettre en place un fonds de recyclage urbain ou de dépollution pour faciliter la reconversion d'espaces stratégiques (friches, bâtis désaffectés...).

### **5. Mobiliser les logements vacants et le parc bâti existant**

- **Projets de réhabilitation des bâtiments vacants :** encourager la reconversion de bâtiments vacants ou sous-utilisés (par exemple, d'anciens commerces ou bâtiments industriels) en logements accessibles en s'appuyant sur des dispositifs financiers comme les subventions à la réhabilitation (pour les propriétaires privés et les bailleurs sociaux), les aides à la pierre (pour les bailleurs sociaux), l'accès à des prêts bonifiés (pour les bailleurs sociaux et les investisseurs privés).
- **Transformation des locaux non résidentiels :** identifier les locaux d'activités vacants ou sous-utilisés, en particulier dans la ville-centre et les communes de la 1ère couronne, et encourager leur transformation en logements. Cette transformation peut inclure des bâtiments tertiaires (bureaux mais pas seulement) ou des commerces désaffectés, en utilisant des dispositifs comme les subventions de réhabilitation et les dispositifs fiscaux incitatifs. Ces projets de projets de transformation de locaux d'activités en logements sont à privilégier en secteurs bien desservis et nécessitent une stratégie foncière adaptée et des

montages opérationnels adéquats (mobilisation de l'EPFNA, de la Foncière de Transformation Immobilière (FTI) d'Action Logement, AMO spécialisée). *A noter que le Parlement a définitivement adopté le 5 juin 2025 la proposition de loi visant à faciliter la transformation de locaux d'activité en logements. Plusieurs mesures phares : possibilité pour les maires de déroger au cas par cas aux destinations prévues dans le PLUI pour les changements de destination en vue de créer du logement, ouverture de ces projets au logement étudiant (existence de bonus de constructibilité pour les résidences universitaires), élargissement du champ des bâtiments au-delà des seuls bureaux (hôtels, commerces, bâtiments agricoles...), possibilité pour les communes de soumettre les logements issus de changement de destination à une servitude de résidence principale, etc.*

- Remise sur le marché des logements vacants :**

- Sur la base de l'étude sur la vacance réalisée en 2019/2020 et l'étude pré-opérationnelle du PIG réalisée en 2023, actualiser régulièrement la connaissance relative aux logements vacants structurellement, en particulier sur le centre-ville de la Rochelle.
- Créer une stratégie territoriale de mobilisation du parc vacant, articulée avec les objectifs du Pacte Territorial France Renov' (anciennement PIG) et du programme de rénovation.
- Prendre contact avec les propriétaires de logements vacants, et effectuer un suivi au travers de la plateforme Zéro Logement Vacant.
- Accompagner les communes au développement d'un argumentaire à destination des propriétaires pour les convaincre de remettre leur logement sur le marché.
- Accompagner les communes volontaires à la mise en place de la taxe sur les logements vacants (TLV).
- Sur la ville de la Rochelle, réaliser une étude complémentaire pour calibrer l'intervention sur le centre-ville et une stratégie de "recyclage" à moyen et long termes.



#### Contributions 1.2.2 / 1.3 / 2.5

#### Pilotage et instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle de Développement Urbain (Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et Projets urbains, Habitat et Politique de la Ville, Etudes Urbaines, Projet PRU) Mobilisation de l'équipe Transition énergétique et résilience écologique
-----------------------------------	--

Partenaires associés	Communes, bailleurs sociaux, EPFNA, opérateurs privés, opérateurs agréés Maîtrise d'ouvrage d'insertion (Habitat & Humanisme, l'Escale), DDTM, concepteurs (architectes, urbanistes...), propriétaires, citoyens...
----------------------	---

#### Budget et calendrier

Budget	NPNRU Pacte Territorial France Rénov' : Montant prévisionnel sur 4 ans de 29 582 518€ par l'ANAH et 8 990 228€ par la CDA (Missions de
--------	---

	<p>dynamique territoriale, missions d'informations, conseils et orientation, missions d'accompagnement, aides aux travaux)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par an : ANAH entre 7M€ et 8M€</li> <li>• Par an : CDA environ 2M€</li> </ul> <p>Règlement d'intervention de la CDA</p> <p>Ingénierie CDA</p> <p>Augmentation des effectifs humains de la Direction Habitat de la CDA</p> <p>En fonction des résultats de l'étude de faisabilité prime ou majoration aides à destination des propriétaires de meubles de tourisme : augmentation du budget dédié à la rénovation du parc existant</p>
Calendrier	Tout au long du PLH : 2026-2031
Indicateurs d'évaluation et de suivi	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Révision des OAP en extension principalement dans la cadre de la révision du PLUI</li> <li>• Nombre de projets en surélévation</li> <li>• Nombre de projets d'habitat réversible ou modulaire</li> <li>• Densité effective des projets</li> <li>• Mise en œuvre des projets de renouvellement urbain : Villeneuve-les-Salines (poursuite et finalisation du NPRU) et Port-Neuf (engagement du projet)</li> <li>• Nombre de projets en acquisition – amélioration (selon les différentes maîtrises d'ouvrage)</li> <li>• Nombre et part de logements sociaux créés en acquisition-amélioration</li> <li>• Mise en place d'un accompagnement renforcé aux bailleurs</li> <li>• Mise en place d'un fonds de recyclage urbain ou de dépollution</li> <li>• Nombre de logements vacants remis sur le marché</li> <li>• Evolution de la part des logements vacants de longue durée dans le parc vacant</li> </ul>
Territorialisation de l'action	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute la CDA</li> <li>• Les secteurs faisant l'objet de projet de revitalisation / renouvellement urbain</li> <li>• Les secteurs densifiables, au sein des tissus urbains existants.</li> </ul>

## Action 1.4. Préserver les résidences principales et, notamment, le parc locatif privé

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2021, les <b>résidences secondaires représentaient 11 785 logements</b>, soit 10,9 % des logements de l'agglomération (France : 9,7%), suite à une augmentation annuelle moyenne de 4,91% entre 2015 et 2021.</li> <li>Le territoire de l'agglomération de la Rochelle comptait en 2024, <b>8 753 meublés de tourisme déclarés et actifs</b>, dont près de 6 000 sur la seule ville de La Rochelle (5 994 exactement d'après la taxe de séjour).</li> <li>Le développement majeur des meublés de tourisme contribue à <b>l'attrition du marché locatif et nuit à l'équilibre résidentiel</b>. Il est donc nécessaire de mobiliser tous les outils réglementaires à la disposition des communes pour agir sur cette pénurie de logements à la location de longue durée, couplée au niveau élevé des loyers, à la difficulté pour les étudiants de se loger et au niveau élevé des prix d'acquisition des logements. Avec la sortie de logements du marché, dont des petites typologies, indispensables à la fluidité des parcours résidentiels dans un contexte de desserrement des ménages, cette transformation des logements en meublés touristiques crée une <b>concurrence directe sur le marché locatif</b> et augmente les difficultés d'accès pour les ménages à revenus modestes et les étudiants.</li> <li>Le <b>parc de logements locatifs intermédiaires (LLI)</b> représente seulement 6% de l'offre totale à l'échelle communautaire, alors que cette catégorie est essentielle pour les ménages à revenus moyens, qui n'ont ni accès aux logements sociaux, ni au marché locatif privé classique. Si le développement de ce segment présente un réel intérêt, il est nécessaire de l'encadrer pour éviter tout phénomène de substitution à une offre véritablement sociale (action 2.1). 13 communes sont en zone A (la Rochelle, Aytré, Châtelailleur-Plage, Lagord) et B1 (Angoulins, Dompierre, L'Houmeau, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Sainte-Soulle, Saint-Xandre, Salles-sur-Mer). Au sein de celles-ci, le potentiel de ménages cibles (= éligibles, en capacité d'assumer un loyer intermédiaire, locataires du parc privé ou social) est variable. Un travail de simulation a permis d'identifier, sur ces 13 communes, près de 6000 ménages résidant d'ores et déjà sur le territoire et répondant à ces critères... A titre d'exemple, parmi les 25-39 ans locataires, seuls ou en couple ou en couple avec un enfant, ½ des ménages constituent une cible intéressante. Le LLI contribue, en outre, à l'équilibre économique des opérations (locatives sociales) et de préserver une offre locative « à l'année ».</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Réguler les meublés de tourisme</b></li> <li><b>Réguler et encadrer les loyers dans le parc locatif privé, en particulier dans la ville de la Rochelle</b> (quartiers centraux et périphériques) <b>et les communes périphériques</b> (zone 3 au sens de l'Observatoire des Loyers animé par l'ADIL)</li> <li><b>Limiter le développement de résidences secondaires</b></li> <li><b>Encourager la transformation des résidences secondaires en résidences principales</b></li> </ul>

- \* **Accroître la production de LLI**, tout en régulant son développement pour éviter la spéculation et garantir l'accessibilité à long terme.

#### Modalités de mise en œuvre de l'action

1. **Préserver la vocation résidentielle du territoire en régulant le développement des meublés de tourisme (voir diagnostic)**
  - **Mobilisation des outils renforcés ou créés par la loi “Le Meur” du 19 novembre 2024** visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale
 

*Les objectifs de la loi sont doubles. Premièrement, aligner la réglementation entre les locations de longue durée et celles de courte durée, notamment d'un point de vue fiscal, et en encourageant la montée en gamme des hébergements touristiques avec les exigences de performance énergétique. Deuxièmement, étoffer la boîte à outils des maires afin de mieux réguler les meublés de tourisme sur leur territoire (les maires obtiennent ainsi un pouvoir élargi en devenant des intermédiaires obligatoires à une mise en location)*
  - Sur la CDA, les mesures suivantes sont proposées :
    - **Identification de secteurs prioritaires** : cibler des secteurs spécifiques dans les communes les plus touchées par la transformation des résidences en meublés de tourisme
    - **Quotas d'autorisation de changement d'usage** : établir des zones de restriction pour éviter une trop forte concentration.
    - **Renforcement des contrôles** : augmenter les contrôles sur les meublés de tourisme existants à venir et instaurer des sanctions en cas de non-respect des limites imposées (par exemple, nombre de jours de location).
    - **Sensibilisation et communication** : mettre en place une campagne d'information pour les propriétaires bailleurs pour les sensibiliser à la location permanente plutôt que temporaire
    - **Plateforme d'enregistrement et de suivi** : conforter le suivi et contrôle en s'appuyant sur la plateforme de suivi et de contrôle et sur une gouvernance partagée sur les meublés de tourisme.
2. **Etudier la possibilité de mettre en place un encadrement des loyers pour limiter l'augmentation des loyers et favoriser l'accessibilité des logements permanents**
  - **Dérogation** : Demande d'une dérogation pour appliquer les règles spécifiques de l'encadrement des loyers
 

*A date (notamment le complément de loyer, les loyers de référence minoré et majoré), les règles spécifiques de l'encadrement de loyer ne s'appliquent qu'à Paris, Bordeaux, Est Ensemble, Lille, Helleennes et Lomme, Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Plaine Commune, et Pays basque depuis le 25 novembre 2024.*
  - **Spécificités locales** : distinguer l'encadrement des loyers selon les profils de logements (ancien/récent), zones tendues, zones universitaires...
  - **Information et accompagnement des bailleurs** : accompagner l'encadrement de mesures d'information et d'accompagnement des bailleurs (réunions publiques, ADIL, Action Logement, etc.).

- **Établissement de loyers de référence** : définir des loyers médians de référence, majoré et minoré, pour chaque catégorie de logement et chaque quartier, servant de base pour les loyers autorisés.
- **Contrôle des plafonds et sanctions** : mettre en place, dans la mesure des moyens humains disponibles, un système de contrôle renforcé pour assurer le respect des plafonds (notamment dans les renouvellements de bail, les changements de locataires), et prendre des mesures si les loyers sont jugés excessifs (avec des sanctions en cas de non-conformité).

[\*\*\* *L'encadrement des loyers est appliqué dans les zones tendues où la demande dépasse l'offre de logement. Les principales conditions sont :*

- *Définition des zones tendues, déterminées par un arrêté préfectoral en fonction de la pression locative.*
- *Un loyer médian de référence est fixé pour chaque type de logement et chaque quartier, avec une fourchette (loyer de référence majoré de +20% et minoré de -30%).*
- *Des compléments peuvent être appliqués si le logement possède des caractéristiques exceptionnelles (vue, prestations, etc.).*
- *Les autorités locales ou préfectorales contrôlent le respect de ces plafonds et peuvent appliquer des sanctions en cas de non-conformité. \*\*\*]*

*Les 3 mesures qui suivent devront nécessairement s'adapter aux vocations communales et ambitions portées par les élus. En effet, si l'encadrement des résidences secondaires est un enjeu fort pour la ville-centre, les résidences secondaires font partie intégrante de l'identité de la station littorale de Châtelailon-Plage. En outre, un certain nombre de propriétaires de résidences secondaires ont pour projet de venir s'installer sur le territoire de manière permanente.*

### 3. Développer des actions concrètes visant à favoriser la location à l'année

- **Amélioration de la connaissance** : en préalable, améliorer la connaissance du parc locatif privé et des meublés de tourisme, en identifiant en particulier les passoires énergétiques et les secteurs à enjeux, pour orienter les actions de sensibilisation auprès des propriétaires.
- **Maintien / déploiement (en fonction des communes) des mesures “coercitives” :**
  - Instaurer la taxe sur les logements vacants.
  - Majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, d'ores et déjà en place sur la ville de la Rochelle (les résidences secondaires sont taxées à 60% depuis le 1er janvier 2025, soit une augmentation du taux qui était précédemment de 50%), opportunité à étudier sur les autres communes.

### 4. Accompagner les propriétaires dans une logique incitative

- **Comparaison des revenus** : réaliser un travail comparatif entre les revenus issus de la location estivale et les revenus issus de la location à l'année par typologie de logement et par secteur pour évaluer l'écart et rechercher dans quelle mesure celui-ci pourrait être comblé

- **Prime ou majoration des aides existantes :** étudier la possibilité et la faisabilité (financière, technique...) de mettre en place une prime ou une majoration des aides existantes (ANAH, PRRE) pour aider financièrement les propriétaires s'engageant dans une location à l'année (après passage en meublés de tourisme ou transformation d'une résidence secondaire en logement locatif privé). La CDA pourra s'appuyer sur les retours d'expérience des collectivités engagées dans une démarche similaire (comme Les Sables d'Olonne Agglomération)
  - **Sensibilisation :** Sensibiliser au maintien des propriétaires de location à l'année pour éviter les ventes ou transitions vers des meublés de tourisme, et en parallèle, sensibiliser les propriétaires de logements mis en location sous format meublés de tourisme à remettre leur logement en location à l'année
  - **Ciblage :** Cibler spécifiquement les propriétaires bailleurs dans le cadre des aides déployées dans le cadre du PIG / Pacte territorial France Renov' et la plateforme rochelaise :
    - Mettre en place une communication adaptée aux différents profils :
      - Les propriétaires de logements mis en location à l'année → logique de maintien dans le parc de résidences principales
      - Les propriétaires de meublés de tourisme et de résidences secondaires → logique de retour dans le parc de résidences principales.
    - Déployer un parcours "clé en main" à destination des propriétaires bailleurs pour faciliter la remise sur le marché de logements locatifs privés.
- 5. Analyser l'opportunité de développer une action communautaire de recyclage des résidences secondaires :** action de rachat de certaines résidences secondaires, afin de les transformer en logements accessibles.
- 6. Poursuivre la retranscription dans le PLUI des priorités de construction du PLH en identifiant des zones où les résidences secondaires sont interdites** (à adapter selon les objectifs politiques des communes en matière de développement touristique - ex : position différente entre la ville de la Rochelle et Châtelailon-Plage).
- 7. Accompagner et réguler le développement du Logement locatif intermédiaire (LLI) sur le territoire de la CDA**
- **Plafonds de loyers :** Appliquer des plafonds de loyers conformes aux dispositifs existants, tels que le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), pour maintenir les loyers à un niveau abordable pour les ménages à revenus moyens.
  - **Décote à la revente :** veiller à l'application de la décote à la revente des logements LLS ayant bénéficié d'une garantie d'emprunt de la CDA (cf demande du règlement d'intervention)
  - **Objectifs territorialisés :** intégrer lors de la révision du PLUI de nouvelles règles via les secteurs de mixité sociale et les opérations programmées d'habitat pour définir une part minimale et/ou maximale dédiée au LLI, dans les secteurs où ce produit est jugé intéressant

- Suivi et contrôle :** établir des mécanismes de suivi et de contrôle pour vérifier le respect des plafonds de loyers, des conditions de revente, des clauses de mixité sociale, de la qualité des programmes avec des sanctions en cas de non-conformité.

#### **8. Etudier les opportunités et les conditions de développement de l'Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI)**

- Identification :** Identifier des opérations sur la ville de la Rochelle, qui pourraient comporter des logements en ULI et les bailleurs qui pourraient répondre à cette offre
- Conditions :** Définir les conditions de durée de l'usufruit et de garanties pour les locataires
- Partenariat :** Faire le lien avec les entreprises qui souhaiteraient investir en ULI



Contributions 2.2 / 2.3 / 2.4 / 4.1.2 / 4.3

#### Pilotage et instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle de Développement Urbain (Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et Projets urbains, Habitat et Politique de la Ville, Etudes Urbaines) AJAIC (Affaires juridiques, assurance et immobilier communautaire) Service Tourisme Transition énergétique et de la résilience écologique (Plateforme Rochelaise de Rénovation Énergétique)
Partenaires associés	Communes dont ville de la Rochelle, ADIL, DDTM (délégation locale de l'Anah), UNPI

#### Budget et calendrier

Budget	Ingénierie CDA et communes Augmentation des effectifs humains de la Direction Habitat de la CDA notamment pour procéder aux actions de suivi et de contrôle En fonction des résultats de l'étude de faisabilité et d'opportunité relatif à la mise en place d'une prime / à la majoration des aides à destination des propriétaires de meublés de tourisme : augmentation du budget dédié à la rénovation du parc existant
Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Mise en place de nouveaux outils de régulation des meublés de tourisme
- Evolution du nombre de meublés de tourisme
- Mise en place de l'encadrement des loyers (différentes actions à suivre : demande de dérogation, mise à niveau de l'observatoire des loyers, moyens humains de suivi et contrôle...)
- Evolution des loyers dans le parc privé et dans le parc locatif intermédiaire (logements neufs et à la relocation)
- Mise en place des mesures coercitives (taxe sur les logements vacants, majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, zones de restriction de résidences secondaires dans le PLUi).

- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Mise en place d'actions de sensibilisation auprès des propriétaires
- Nombre et localisation de zones avec interdiction de résidences secondaires
- Nombre de logements locatifs intermédiaires produits et prix moyens appliqués
- Nombre de logements en usufruit locatif intermédiaire
- Evolution des niveaux de loyers moyens des logements locatifs privés (logements neufs et à la relocation)
- Evolution du nombre de résidences secondaires

#### Territorialisation de l'action

La ville-centre et les communes de première couronne où le phénomène des meublés de tourisme prend de l'ampleur et où les résidences secondaires se multiplient

Pour le LLI : au sein des 13 communes des zones A et B1, en privilégiant l'unité urbaine centrale

## Action 1.5. Poursuivre les actions d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat existant, privé comme public, pour préserver une offre abordable et de qualité

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Environ <b>12 000 logements</b> du parc privé de la CDA sont considérés comme potentiellement très énergivores (étiquettes <b>F et G</b>).</li> <li>La CDA s'engage dans une démarche de <b>réduction des consommations énergétiques</b> et de <b>réduction des émissions de gaz à effet de serre</b> conformément aux objectifs du <b>Plan Climat Air Énergie Territorial</b> et du <b>ZAN</b>.</li> <li>Une proportion importante de logements privés est mal isolée, avec des travaux de rénovation souvent freinés par les coûts. Dans le parc social, des <b>opérations de rénovation globale</b> sont nécessaires pour maintenir un <b>logement social de qualité</b>, mais ces rénovations demandent une forte mobilisation de ressources financières.</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Moderniser les bâtiments</b> en y intégrant des solutions de rénovation énergétique et de développement des énergies renouvelables qui réduiront leur empreinte carbone et amélioreront leur confort, tout en maintenant une offre de logements accessibles financièrement pour les ménages.</li> <li><b>Accélérer la rénovation énergétique</b> des parcs public et privé.</li> <li><b>Lutter contre l'habitat indigne en soutenant les propriétaires privés</b> avec des aides pour la rénovation énergétique.</li> <li><b>Renforcer l'accompagnement via le Pacte Territorial France Renov' et la Plateforme rochelaise de rénovation énergétique (PRRE)</b>.</li> </ul>
Modalités de mise en œuvre de l'action
<p><b>1. Accélérer la rénovation énergétique des logements sociaux et garantir une offre de qualité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Appel à projet annuel pour des opérations de rénovation globale</b> : reconduire l'appel à projet annuel visant à soutenir les projets de réhabilitation des bailleurs sociaux (hors NPRU).</li> <li><b>Mobilisation des garanties d'emprunt pour les opérations de rénovation et de réhabilitation</b> : application des garanties d'emprunt aux projets de rénovation énergétique globale pour permettre aux bailleurs sociaux de financer des projets de grande envergure visant à améliorer la performance énergétique des logements sociaux, en offrant une couverture plus large et en incluant davantage de bailleurs sociaux.</li> <li><b>Adaptation et confort thermique</b> : intégrer les objectifs de résidentialisation, confort d'été et adaptation au vieillissement dans les opérations de réhabilitation, dans le cadre de l'appel à projet. La question du confort d'été pourra faire l'objet de réflexions partenariales avec les bailleurs pour constituer une stratégie partagée.</li> <li><b>Cartographie partagée des logements sociaux et calendrier d'intervention</b> : réaliser une cartographie partagée des logements sociaux en étiquette E, F et F et définir un calendrier prévisionnel de traitement des éventuelles passoires énergétiques par bailleur. Une autre cartographie peut être réalisée concernant les logements sociaux à énergie</li> </ul>

fossile, cartographie à adosser à un calendrier prévisionnel de changement des chauffages fossiles par bailleur (en lien avec les Plans stratégiques patrimoniaux (PSP) des bailleurs du territoires)

- **Mobilisation des programmes nationaux**: identifier les logements pouvant être restructurés dans le cadre du programme « Seconde Vie » et du fonds pour la rénovation énergétique déployé par l'Etat si reconduit (fonds 2024-2026)
- **Développement de la surélévation** pour améliorer l'équilibre financier des opérations d'amélioration de la performance énergétique et de réhabilitation du parc social (sur la base de l'étude en cours de réalisation)

### **2. Accompagner les opérations de rénovation des logements communaux**

- **Aides à la rénovation de logements communaux** : maintenir la subvention (30% maximum du montant des travaux dans la limite de 5 000 € / logement) pour la rénovation des logements communaux figurant à l'inventaire SRU et mis à disposition de bailleurs sociaux ou d'associations œuvrant dans le domaine de l'habitat sur l'ensemble du territoire
- **Projets innovants / solidaires** : valoriser les projets mettant les logements à disposition de bailleurs sociaux ou d'acteurs solidaires.

### **3. Accompagner la rénovation énergétique du parc privé, en particulier les logements anciens et énergivores via le Pacte Territorial France Renov' (intégrant les actions du PIG et de la PRRE) :**

- **Déploiement du Pacte Territorial France Renov'** : déployer le Pacte Territorial France Renov pour soutenir la rénovation énergétique des logements privés. Ces dispositifs renforcent les objectifs de rénovation pour les logements énergivores.
- **Identification et traitement des logements indignes et précaires** : identifier et traiter les logements indignes et précaires avec des solutions de réhabilitation adaptées en lien avec le Pacte Territorial France Renov'
- **Observatoire de l'amélioration du parc privé** : mettre en place un observatoire de l'amélioration du parc privé, permettant de repérer les logements de l'agglomération pouvant faire l'objet d'un accompagnement par le Pacte Territorial France Renov' sur les différentes thématiques (logements énergivores, logements dégradés...)
- **Accompagnement des copropriétés** : renforcer l'accompagnement des copropriétés dans les travaux de rénovation et de réhabilitation au travers d'une augmentation des objectifs d'accompagnement par le service Transition énergétique et résilience énergétique, de la mise en place d'un accompagnement pré-AMO, de la création et de l'animation d'un réseau d'acteurs « copropriétés », de la mise en place d'une expérimentation “petites copropriétés” et la création d'une aide locale. Deux actions à mener en parallèle :
  - Limiter le développement de résidences secondaires ou meublés de tourisme dans les copropriétés pour permettre de mobiliser les aides conditionnées à un taux minimum de 75% de résidences principales dans la copropriété. Cela peut intervenir dans le cadre des règlements de copropriété.

- Accompagner les copropriétés volontaires dans des opérations de surélévation afin de rendre

#### **4. Développer une filière locale de l'éco-rénovation pour soutenir l'essor de la rénovation durable et créer des emplois locaux dans ce secteur**

- **Formation et sensibilisation** : introduire des actions de formation pour les artisans et entreprises locales afin d'augmenter leur capacité à réaliser des travaux de rénovation énergétique, en particulier avec des matériaux durables.
- **Partenariats avec les entreprises locales** : créer des partenariats avec les entreprises locales spécialisées dans l'éco-rénovation pour faciliter l'accès à des services spécialisés dans la rénovation durable et garantir la qualité des travaux réalisés.
- **Promouvoir les matériaux écologiques** : encourager l'utilisation de matériaux écologiques dans les projets de rénovation à travers des incitations financières ou des réductions fiscales pour les propriétaires choisissant des solutions éco-responsables.

#### **5. Assurer la pérennité des rénovations énergétiques grâce à un suivi et une gestion de l'entretien des logements**

- **Suivi des travaux de rénovation énergétique dans les logements privés et publics** : garantir que les travaux sont réalisés conformément aux normes. Le suivi dans le parc social peut s'effectuer au travers du suivi des Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs en matière d'atteinte des objectifs de rénovation du parc.
- **Analyse de l'efficacité des rénovations énergétiques** : mesurer la réduction des consommations d'énergie et des coûts pour les locataires. Des outils de suivi (compteurs d'énergie, audits énergétiques réguliers) pourront être utilisés pour évaluer les résultats et ajuster les actions si nécessaire.
- **Entretien continu des installations énergétiques** : mettre en place des programmes de maintenance préventive pour les systèmes de chauffage, de ventilation et d'isolation pour prolonger la durée de vie des équipements et maintenir un niveau de performance énergétique optimal.

#### **6. Afin d'accompagner la montée en puissance de la stratégie communautaire d'intervention sur l'habitat, renforcer la gouvernance interne en la matière**

- **Maintenir le haut niveau d'expertise des équipes mobilisées dans le déploiement des actions de rénovation de l'habitat** : équipe Habitat Politique de la Ville, Direction TERE pilote de la PRRE...
- **Approfondir la transversalité entre les équipes CDA dans une optique d'amélioration de l'efficacité de l'action communautaire** : convergence des dispositifs portés, formalisation de procédures d'instruction homogènes, aide à la prise d'arbitrages

#### **Pilotage et instance de pilotage**

Pilotage et instances de pilotage	<u>Sur le parc social</u> : Direction Habitat et Politique de la Ville, avec l'appui de la direction de projet LRTZC <u>Sur le parc privé</u> : pilotage intégré Direction Habitat et Politique de la Ville, Ville de la Rochelle, Direction de la Transition énergétique et de la résilience écologique
-----------------------------------	---

Partenaires associés	<u>Sur le parc social</u> : DDTM, bailleurs sociaux, UR HLM Nouvelle Aquitaine, Caisse des Dépôts, ADEME, Conseil Départemental <u>Sur le parc privé</u> : communes, DDTM (délégation locale de l'ANAH), opérateurs ANAH, Conseil Départemental, ADIL, Fédération du bâtiment, Région, ADEME, CRER, CAPEB 17, direction de la transition écologique et résilience environnementale de la CDA
<b>Budget et calendrier</b>	
Budget	<p>Appel à projet rénovation globale parc social : 400 000€/an</p> <p>Pacte Territorial France Rénov' : Montant prévisionnel sur 4 ans de 29 582 518€ par l'ANAH et 8 990 228€ par la CDA (Missions de dynamique territoriale, missions d'informations, conseils et orientation, missions d'accompagnement, aides aux travaux)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par an : ANAH entre 7M€ et 8M€</li> <li>• Par an : CDA entre 2,1M€ et 2M€</li> </ul> <p>Aide à la rénovation des logements communaux (30% maximum du montant des travaux dans la limite de 5000€/logement)</p>
Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	
<p><u>Dans le parc social</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Déploiement effectif et suivi des différents outils (PSP, NPRU) et suivi</li> <li>• Etiquettes énergétiques des logements et leur évolution</li> <li>• Nombre de projets de surélévation déployés dans le parc social</li> </ul> <p><u>Dans le parc privé</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements subventionnés par l'ANAH, propriétaires occupants et bailleurs et par thématique d'intervention</li> <li>• Nombre d'habitants accompagnés par la PRRE, par type d'accompagnement</li> <li>• Nombre de copropriétés accompagnées et nombre de chantiers de rénovation engagés</li> <li>• Nombre de projets de surélévation déployés sur des copropriétés en parallèle de travaux de rénovation</li> <li>• Nombre et évolution de l'état des lieux des copropriétés "fragiles"</li> </ul> <p><u>Autres</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'opérations de rénovation de logements communaux soutenus</li> <li>• Mise en place d'actions de formations</li> <li>• Mise en place de partenariats avec des entreprises spécialisées</li> <li>• Mise en place de moyens de soutien à l'utilisation de matériaux écologiques</li> <li>• Etiquettes énergétiques du parc social et du parc privé et évolution</li> <li>• Evolution des consommations d'énergie liées au secteur résidentiel</li> <li>• Evolution de la part des ménages en situation de précarité énergétique</li> </ul>	
<b>Territorialisation</b>	
Toute la CDA, avec une attention particulière sur la Ville de La Rochelle et son centre-ville.	

## Orientation 2 : Un territoire attractif, proposant une offre résidentielle diversifiée et régulée

L'orientation 2 se décline en **5 fiches actions** :

- **Action 2.1.** Renforcer l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux dans le parc social
- **Action 2.2.** Réguler le marché immobilier en renforçant les segments immobiliers abordables
- **Action 2.3.** Accompagner le vieillissement de la population en adaptant le parc existant et favorisant le développement de solutions adaptées
- **Action 2.4.** Accompagner les jeunes (étudiants, alternants, actifs, défavorisés) dans leur parcours résidentiel
- **Action 2.5.** Définir une feuille de route partagée avec les acteurs du développement économique et du tourisme pour accompagner les actifs et saisonniers dans l'accès à des logements adaptés à leurs besoins

## Action 2.1. Renforcer l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux dans le parc social

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'agglomération de La Rochelle connaît une forte pression démographique, entraînant une <b>augmentation continue de la demande pour des logements sociaux et très sociaux</b>, notamment pour les ménages à revenus modestes.</li> <li>Les communes et la CDA s'inscrivent dans une approche résolument volontariste en matière de production locative sociale. Cependant, certaines communes rencontrent des difficultés dans l'atteinte des <b>objectifs de production tels que fixés par l'article 55 de la loi SRU</b> (taux de 25%) et les <b>Contrats de Mixité Sociale</b> (au nombre de 7) nécessitant un accompagnement de celles-ci au renforcement de la production.</li> <li><b>L'accès au foncier</b> reste un défi majeur pour les bailleurs sociaux, avec des terrains souvent rares et chers, d'où la nécessité de déployer une stratégie foncière efficace.</li> <li><b>La fluidité des parcours résidentiels</b> entre logements très sociaux, sociaux et intermédiaires doit être améliorée pour assurer une offre cohérente et évolutive.</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li>★ <b>Optimiser et fluidifier les parcours résidentiels en renforçant la construction de logements sociaux et très sociaux</b>, notamment dans les communes déficitaires SRU, pour atteindre les objectifs légaux en lien avec la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)</li> <li>★ <b>Sécuriser le foncier nécessaire à la réalisation de projets</b> de logements abordables, en particulier dans les zones tendues et en tissu urbain constitué</li> <li>★ <b>Favoriser des formes d'intégration qualitative</b> du logement social dans le tissu urbain (densification, diversification, renouvellement)</li> <li>★ <b>Préserver le parc social existant et renforcer son accessibilité</b>, sa qualité et sa durabilité</li> </ul>
Modalités de mise en œuvre de l'action
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Soutenir la production dans les communes déficitaires et les zones en tension : objectif intercommunal de 573 logements locatifs sociaux par an à l'échelle intercommunale</b></li> <li><b>Production pour atteindre les objectifs de l'article 55 de la loi SRU</b> : déployer un soutien opérationnel ciblé aux communes en difficulté pour atteindre leurs objectifs (analyse de potentiel foncier, accompagnement technique, aides à la conception des projets).</li> <li><b>Production dans les communes non SRU</b> : accompagner également les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU dans le développement de l'offre locative sociale, notamment par la mise en place d'outils fonciers pour sécuriser les fonciers à moyen et long terme (Orientations d'Aménagement et de Programmation, secteurs de mixité sociale...)</li> <li><b>Renforcement du soutien par le nouveau règlement d'intervention en matière d'habitat de la CDA</b> : mobiliser les subventions et garanties d'emprunt du règlement d'intervention de la CDA afin de soutenir le secteur du logement social. La CDA a fait</li> </ol>

évoluer son règlement d'intervention en 2024/2025 pour soutenir la construction de PLAI, PLUS et PLS en maîtrise d'ouvrage directe, VEFA et acquisition-amélioration.

- **Suivi et / ou signatures de contrat de mixité sociale (CMS)** : encourager les communes à renouveler ou établir un contrat de mixité sociale si elles n'en disposent pas encore. A date, sept communes de la CDA ont signé un CMS - Angoulins, Aytré, Châtelailleur-Plage, Dompierre-sur-Mer, Puilboreau, Nieul-sur-Mer et Saint-Xandre. Pour celles-ci, il s'agira d'assurer un suivi resserré de l'atteinte des objectifs définis dans ces contrats et d'en assurer le renouvellement le moment venu. Pour les communes non dotées d'un CMS à date, il sera intéressant d'en déployer un. Il en va de même pour la commune de la Jarrie qui entrera prochainement dans le dispositif SRU.
- **Soutien aux petites opérations en 100% social dans les secteurs peu dotés en logement social** : à travers, notamment, les Emplacements réservés définis dans le PLUI (version actuelle et à venir, dans le cadre de la révision qui sera engagée en 2027).

Objectifs de production de logements locatifs sociaux : 583 logements par an	
La Rochelle	100
Communes SRU	398
Angoulins-sur-mer	36
Aytré	50
Châtelailleur-Plage	50
Dompierre-sur-Mer	47
Lagord	20
Nieul-sur-Mer	40
Périgny	38
Puilboreau	32
Sainte-Soulle	42
Saint-Xandre	33
Communes non SRU	85
<b>TOTAL</b>	<b>573</b>

Dont 30% de PLAI minimum et 30% de PLS maximum.

- **Seuil déclenchant la production de logements sociaux** : engager une réflexion sur l'abaissement du seuil déclenchant la production de logements sociaux, aujourd'hui de 10 logements ou 2 500m<sup>2</sup>, et en mesurer les impacts potentiels.

## 2. Déployer une stratégie foncière communautaire au service du logement social (lien avec l'action 1.2)

- **Planification foncière communautaire** : étudier des outils comme les baux emphytéotiques et baux à construction pour constituer des réserves foncières publiques et préserver les fonciers stratégiques à long terme.
- **Poursuite et renforcement du partenariat avec l'EPFNA et France Domaine** : engager une réflexion sur les mécanismes de formation des prix en contexte de recyclage foncier pour mieux tenir compte des coûts de proto-aménagement et améliorer l'équilibre financier des opérations locatives sociales selon un modèle économique plus durable à long terme.
- **Identification des secteurs / sites stratégiques** : suivre les DIA et mouvements fonciers sur les secteurs stratégiques pour anticiper les préemptions ou activations foncières.

- Appels à projets fonciers spécifiques** : organiser des appels à projets dédiés à la production de logements sociaux sur des terrains communautaires ou privés.

### 3. Préserver et valoriser le parc social existant

- Renouvellement urbain** : poursuivre le renouvellement urbain des quartiers d'habitat social anciens (lien avec l'action 1.3), y compris en mobilisant des opérations de surélévation, de densification ou de recomposition urbaine.
- Servitudes de mixité sociale** : encourager les servitudes de mixité sociale avec des montages mi-sociaux / mi-privés (50/50) pour favoriser l'acceptabilité locale et les équilibres de gestion des patrimoines.



#### Contribution 1.2.2

Pilotage et instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Direction Habitat et Politique de la Ville et forte mobilisation des autres directions du PDU : Études Urbaines, Stratégie Foncière et Projets Urbains
Partenaires associés	Communes, EPFNA, bailleurs sociaux et AR HLM, promoteurs, DDTM, DREAL, Action Logement
Budget et calendrier	
Budget	Budget dédié à la mise en œuvre du Règlement d'intervention de la CDA, volet parc social : environ <b>4 millions d'€ / an</b> Garanties d'emprunt : <b>+ de 20 millions d'€ / an</b> mobilisés chaque année pour garantir les emprunts des opérations locatives sociales. Ce volume pourra être augmenté en fonction de la programmation effective Moyens humains (renforcés si DAP)
Calendrier	Production : 2026-2031 Contrats de mixité sociale : Périodes triennales 2026-2028 et 2029 - 2031 Révision PLUi : 2 <sup>ème</sup> période du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution du nombre de logements sociaux par commune (dont en particulier sur les communes SRU) et par type de financement (PLAI, PLUS, PLS)</li> <li>Nombre de logements agréés par la DDTM</li> <li>Nombre de logements subventionnés par la CDA</li> <li>Nombre de communes signataires d'un contrat de mixité sociale</li> <li>Nombre d'emplacements réservés au logement social dans le PLUi</li> <li>Nombre de baux emphytéotiques et baux à construction déployés</li> <li>Nombre d'opérations de surélévation</li> <li>Nombre de servitudes de mixité sociale</li> <li>Evolution de la part des logements sociaux accessibles financièrement au sein du parc social</li> </ul>	

- Evolution de la pression sur le parc locatif social
- Délai moyen d'attribution (demande externe / demande de mutation)

**Territorialisation de l'action**

Prioritairement les communes déficitaires et carencées et les zones tendues disposant d'un accès aux services et aux mobilités mais également toute commune volontariste (notamment en zone 3), disposant de potentiels fonciers propices à l'accueil de logement social (dans la centralité, à proximité des équipements, commerces, services...)

## Action 2.2. Réguler le marché immobilier en renforçant les segments immobiliers abordables

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les prix de l'immobilier ont fortement augmenté, rendant l'accès au logement difficile pour de nombreux ménages, notamment les jeunes actifs et travailleurs précaires. Le loyer médian sur l'agglomération est de <b>12,8€/m<sup>2</sup></b>.</li> <li><b>L'accession à la propriété reste difficile pour les ménages modestes et intermédiaires</b>, et ce malgré le soutien au logement abordable (produit local d'accession à prix maîtrisé) déployé dans le cadre du précédent PLH. Les efforts restent donc à poursuivre / intensifier en la matière. La CDA a récemment redéfini son intervention (via son règlement) à travers la définition de différents produits : le Bail Réel Solidaire (BRS, selon deux niveaux), le Prêt Social Location Accession (PSLA), l'accession sociale coopérative (coopérative HLM) et le produit local d'accession à prix maîtrisé en zone B2 et C.</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Maîtriser la hausse des prix de l'immobilier</b> pour contenir la déconnexion entre revenus des ménages et coûts du logement</li> <li><b>Renforcer la place de l'offre en accession abordable sur l'ensemble du territoire, à travers une diversité de produits.</b></li> </ul>
Modalités de mise en œuvre de l'action
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Faciliter l'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes et moyens en encourageant des dispositifs d'accession abordable anti spéculatifs. Dans les communes les plus tendues :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Promotion dans les zones tendues</b> : Promouvoir le BRS dans les communes de zone A, B1 et B2 pour permettre aux ménages d'accéder à la propriété à des conditions financières avantageuses, en dissociant le prix du foncier du prix du bâti.</li> <li><b>Soutien financier par la CDA aux BRS plafonnés</b> : à travers le règlement d'intervention de la CDA <ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement d'intervention de la CDA a introduit en 2025 des subventions aux BRS : <ul style="list-style-type: none"> <li>“PLUS” : le prix plafond du BRS « PLUS » est de 2 900 €/m<sup>2</sup> de surface habitable (Shab) TTC hors parking et le niveau de redevance plafond est de 1 €/m<sup>2</sup> Shab, à destination des classes modestes solvables (ménages locataires jusqu'au 5ème décile)</li> <li>“Intermédiaires” : prix plafond de 3 300 €/m<sup>2</sup> Shab TTC hors parking et le niveau de redevance plafond est de 1,5 €/m<sup>2</sup> Shab, à destination des classes moyennes (ménages locataires jusqu'au 7ème décile)</li> </ul> </li> <li>A noter : Ces principes et le dispositif pourront évoluer selon la situation du marché immobilier et de la capacité des opérateurs à réaliser ces opérations. sur le territoire.</li> </ul> </li> <li><b>Autorisation des BRS classiques</b> : (non subventionnés par la CDA), en cas de difficultés trop importantes d'équilibre des opérations</li> </ul> </li> </ol>

- **Critères et conditions** : homogénéiser les conditions d'acquisition des BRS, de sécurisation et d'accompagnement des acquéreurs et appliquer des critères de priorisation tels que stipulés dans le règlement d'intervention de la CDA.
    - 4 critères ont été définis par la CDA : les niveaux de ressources des acquéreurs (sous les plafonds PSLA), l'origine géographique des candidats (Charente-Maritime), le statut d'occupation (locataires du parc privé ou social), l'adéquation entre la taille du foyer et le nombre de pièces du logement.
  - **Montage d'un observatoire du BRS** (en cours et portant sur les prix et redevance pratiqués, les caractéristiques des logements, les profils des acquéreurs...) pour s'assurer du développement d'une offre cohérente avec les capacités d'accession des ménages, évaluer le règlement et le faire évoluer
  - **Poursuite du travail de négociation des prix de sortie et de redevance** en amont des opérations :
    - en direct avec les OFS pour les opérations dans le diffus
    - en travaillant la programmation avec la Direction Stratégie foncière et projets urbains et l'équipe CCAP dans les opérations d'intérêt communautaire, les ZAC et projets urbains d'ampleur.
  - **Déploiement d'un dispositif d'évaluation et de pilotage au long cours**
    - Evaluation continue et adaptation du dispositif communautaire : 1 réunion annuelle avec les OFS et les opérateurs pour dresser le bilan du BRS et de l'accompagnement par la CDA, des échanges réguliers (1 à 2 fois par an) en complément avec les OFS pour le suivi des projets
    - Partenariats avec des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) : collaborer avec des OFS pour gérer le foncier et assurer la pérennité du modèle, en garantissant que les logements restent accessibles aux ménages ciblés.
  - **Sensibilisation et accompagnement des ménages** : mettre en place des actions de sensibilisation et d'accompagnement pour informer les ménages éligibles sur le dispositif et les aider dans leurs démarches.
  - **Communication et sensibilisation des professionnels de l'immobilier** : communiquer aux professionnels de l'immobilier (notaires, agences bancaires, courtiers, agences immobilières) sur le BRS
  - **Partenariat avec les communes et élus** : travailler en partenariat avec les communes et les élus sur la programmation de logements en accession abordable et l'affinage des critères de priorisation des opérations en BRS soutenues financièrement par la CDA
- 2. Accompagnement à la programmation d'opérations comportant du PSLA, de l'accession sociale coopérative et du produit local d'accession à prix maîtrisé**
- **Développement du PSLA** : développer le PSLA dans des secteurs détendus où l'offre en BRS est moins attractive en raison de la concurrence avec le marché de l'ancien ou bien dans des opérations en secteurs tendus lorsque l'équilibre d'opérateurs est difficile. Les plafonds de prix nationaux s'appliqueront à chacune des zones, suivant les réévaluations annuelles.
  - **Développement de l'accession sociale coopérative**

- Autorisation du produit local d'accès à prix maîtrisé dans les communes des zones B2 et C (BRS non développé en zone C et développement du PSLA variable).**
- Maintien de l'aide sociale à la primo accession pour la zone C et la vente HLM, évaluer à terme la pertinence de cette aide**



### Contribution 1.2.1

Pilotage et instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle Développement Urbain : Directions Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et projets urbains et Études urbaines
Partenaires associés	Communes, ADIL, OFS, EPFNA, bailleurs sociaux, promoteurs, notaires, chambres consulaires, Action Logement, services de l'Etat.
Budget et calendrier	
Budget	<b>1 à 1,3 million d'€ par an</b>
Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de logements agréés en BRS</li> <li>Nombre de logements en BRS soutenus par la CDA (prix et niveaux de redevance appliqués)</li> <li>Adéquation des profils des ménages ayant bénéficié du dispositif BRS</li> <li>Nombre de logements en PSLA agréés par an</li> <li>Nombre de logements en PSLA soutenus par la CDA</li> </ul>	
Territorialisation de l'action	
<p>Tout le territoire de la CDA, en fonction des produits et des zonages. Concernant le BRS, la CDA fixe les objectifs suivants en matière de développement de BRS plafonnés (PLUS et / ou intermédiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Au moins <b>50%</b> de BRS plafonnés en opérations d'intérêt communautaire, ZAC et projet urbain</li> <li>Au moins <b>25%</b> de BRS plafonnés pour les opérations dans le diffus.</li> </ul>	

## Action 2.3. Accompagner le vieillissement de la population en adaptant le parc existant et favorisant le développement de solutions adaptées

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une augmentation de la population</b> de plus de 65 ans (+2,6% par an)</li> <li>• Des <b>besoins variables des personnes âgées selon leur tranche d'âge</b> (bien que les situations soient hétérogènes selon les parcours de vie, les conditions de logement, la santé et les ressources) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 60-74 ans : Prévention et anticipation de la perte d'autonomie, maintien de la vie sociale, adaptation du logement en anticipation, accès au numérique, ...</li> <li>○ 75 - 84 ans : Lutte contre l'isolement social, développement des solidarités intergénérationnelles, surveillance de l'état de santé, sécurisation du logement et des déplacements, ...</li> <li>○ 85 ans et plus : Accès aux soins, aides à la vie quotidienne, adaptation forte du logement ou solutions alternatives, soutien aux proches aidants, accompagnement psychologique et fin de vie, ...</li> </ul> </li> <li>• Un <b>besoin d'adaptation des logements existants</b> et des solutions financières accessibles pour le vieillissement à domicile</li> <li>• Un <b>besoin de logements adaptés</b> pour les plus de 65 ans</li> <li>• <b>Une ville de la Rochelle labellisée « amie des aînés »</b>, témoignant de l'engagement de la ville (notamment au travers du CCAS) à promouvoir des conditions de vie adaptées et inclusives pour les personnes âgées, notamment en termes d'accessibilité et de bien-vieillir</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li>★ <b>Favoriser le maintien à domicile</b> des personnes âgées dans des logements adaptés, accessibles et sûrs</li> <li>★ <b>Adapter le parc existant</b>, public comme privé, à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.</li> <li>★ <b>Encourager des formes d'habitat innovantes et solidaires</b>, en lien avec les besoins spécifiques des séniors et la lutte contre l'isolement, prenant en compte également l'environnement et le cadre de vie (aménagements urbains adaptés, accès aux transports, maintien des liens sociaux)</li> <li>★ <b>Intégrer les enjeux de vieillissement dans l'ensemble des politiques locales</b> de l'habitat, de l'aménagement et des solidarités en s'appuyant sur le dispositif Ville amie des Aînés</li> </ul>
Modalités de mise en œuvre de l'action
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Adapter le parc existant (public et privé)</b></li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mobiliser des aides à la rénovation</b> : mobiliser les aides MaPrimeAdapt' et du Pacte Territorial France Renov', en relais du PIG communautaire, pour rénover et adapter les logements privés (avec accompagnement par l'opérateur).</li> </ul>

- **Evolution de la PRRE** : faire évoluer le champ de la plateforme rochelaise de la rénovation énergétique aux enjeux d'adaptation pour en faciliter l'appropriation par la population
- **Aménagements extérieurs** : intégrer les aménagements extérieurs dans les projets d'adaptation (accès, cheminements, espaces communs).
- **Stratégies seniors** : encourager les bailleurs sociaux à structurer des stratégies seniors (ex : labellisation Habitat Senior Services, Cap'Autonomie, accompagnement au déménagement, au relogement, etc.)
- **Appel à Projet (AAP)** : mobiliser l'appel à projet **pour l'adaptation du parc social** en QPV et leur réhabilitation en intégrant les besoins des seniors et en identifiant les besoins des bailleurs sociaux sur leur parc
- **Ascenseurs** : étudier la faisabilité de constructions d'ascenseurs pour les immeubles de plus de 5 étages, dont en extérieurs

## **2. Développer une offre nouvelle d'habitat adaptée au bien vieillir**

- **Etude des besoins** : étudier les besoins et la qualification de l'offre dédiée aux séniors sur le territoire (existante et à produire)
- **Production de logements adaptés** : définir des objectifs de production en matière de production de logements adaptés en identifiant les types de produits, les tranches d'âges ciblées et les secteurs, traduire ces objectifs dans le PLUI et rendre cette production obligatoire dans les différents programmes
- **Quartiers et espaces publics accessibles et adaptés au vieillissement** : créer des quartiers et espaces publics pensés pour le vieillissement (mobilité, accès aux services, confort d'usage).
- **Renforcement de l'offre d'EHPAD** : identifier les perspectives de développement de l'offre d'EHPAD pour répondre à la forte croissance des besoins et au manque actuel
- **Développement de l'offre de résidences seniors services à prix maîtrisés** : accompagner le développement de l'offre de résidences seniors services proposant des redevances en adéquation avec les niveaux de revenus des personnes âgées sur le territoire, dont à revenus intermédiaires ou modestes et d'autres produits
- **Principes partagés** : définir, en lien avec la démarche ville amie des aînés et le PACTE, les principes partagés sur ce qu'est un habitat adapté au bien-vieillir

## **3. Favoriser l'émergence de projets innovants, intégrant accessibilité, lien social, intergénérationnalité, offre de services adaptée, ...**

- **Colocation intergénérationnelle et intragénérationnelle** : soutenir les projets de cohabitation séniors / jeunes ou entre seniors dans le parc social ou associatif, en partenariat avec les bailleurs, CCAS, associations.
- **Habitat inclusif / béguinage** : soutenir des initiatives de nouvelles solutions d'habitat inclusif ou de béguinage. Afin d'éviter tout risque de surproduction, la programmation d'habitat adapté au vieillissement sera défini à l'échelle des quartiers supra-communaux du SCOT. Ces quartiers sont composés, en fonction des contextes, d'une ou plusieurs centralités, de polarités de services / d'équipements / d'emplois et de quartiers résidentiels. Autant d'éléments indispensables à une réflexion sur le bien-vieillir et à la territorialisation d'une offre résidentielle adaptée.

- **Etudier les possibilités de financer les parties communes et locaux communs**  
*A noter que la commune de Saint-Christophe est isolée au sein du quartier de Curé et Virson et pourra, à ce titre, être intégrée aux réflexions menées sur le quartier de la Jarrie.*
  - **Mobilisation des acteurs** : identifier les besoins via les acteurs de terrain (CCAS-CIAS, MDPH, services sociaux, caisses de retraite) et maintenir une veille sur l'évolution des besoins.
- 4. Informer et accompagner les seniors et leurs proches**
- **Information des seniors en partenariat avec les acteurs locaux** : organiser des réunions d'information, ateliers et permanences locales avec les partenaires (CCAS, SOLIHA, ADIL, MDPH, caisses de retraite), en particulier dans les quartiers politique de la ville
  - **Valorisation des dispositifs existants** : APA, MaPrimeAdapt', PCH, aides des caisses de retraite, aides communales, CCAS, familles d'accueil, ...



Contributions 3.1 / 3.2.1 / 3.2.2 / 3.3

Pilotage et instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle Développement Urbain : Directions Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et projets urbains et Études urbaines TERE, Espaces publics et infrastructures, CIAS, Direction Autonomie du CD17
Partenaires associés	CCAS, bailleurs sociaux, communes, associations, Soliha, ADIL, MDPH, ARS
Budget et calendrier	
Budget	ANAH Appel à projet Moyens des bailleurs sociaux Porteurs de projet
Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de dossiers ANAH (Ma Prime Adapt') pour des adaptations dans le parc privé</li> <li>• Labellisation des bailleurs sociaux</li> <li>• Nombre de logements adaptés dans le parc locatif social</li> <li>• Mobilisation de l'appel à projets par les bailleurs sociaux</li> <li>• Nombre d'ascenseurs mis en service dans les bâtiments à date non pourvus</li> <li>• Evolution du niveau de tension (demande de logement social en cours / logement social attribué) des seniors par rapport à celui de l'ensemble des demandeurs – dont focus sur les demandes de mutation</li> <li>• Nombre de places d'EHPAD déployées</li> <li>• Nombre de logements intermédiaires développés</li> <li>• Nombre de projets spécifiques / innovants déployés</li> <li>• Actions d'informations et de sensibilisation auprès des seniors et leurs proches</li> </ul>	

- Evolution du taux de satisfaction des demandeurs de logement de plus de 65 ans (demande externe et demande de mutation)
- Evolution de la part des ménages en situation de sous-occupation au sein du parc social

#### Territorialisation de l'action

Ensemble du territoire, avec une priorité sur les communes dotées d'une offre d'équipements, de services et de commerces adaptée, les communes peu équipées en habitat adapté et celles présentant une intensité plus marquée du vieillissement de la population.

## Action 2.4. Accompagner les jeunes (étudiants, alternants, actifs, défavorisés) dans leur parcours résidentiel

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les <b>jeunes confrontés à des parcours atypiques ou précaires</b> rencontrent des obstacles supplémentaires : manque de garant, faibles ressources, précarité professionnelle ou mobilité géographique. Les dispositifs existants, bien que nombreux, sont parfois peu connus, rendant l'accès aux solutions de logement complexe pour cette population.</li> <li>Le <b>loyer moyen d'un T1 est d'environ 620 €</b>, avec des charges additionnelles, dans une agglomération où la demande excède l'offre, notamment en période touristique. Cette situation complique l'accès au logement pour les jeunes, qu'ils soient étudiants, alternants, jeunes actifs ou en situation de précarité.</li> <li>Fin 2023, 1276 demandes de logement social (hors mutations) étaient enregistrées pour des demandeurs de moins de 25 ans, mais seulement <b>16% obtenaient satisfaction contre 22% à l'échelle nationale</b>.</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Mettre en place des solutions adaptées aux besoins spécifiques des jeunes</b>, en particulier, les étudiants, alternants, jeunes actifs ou bien les jeunes en situation de précarité, notamment en matière de mobilité et flexibilité</li> <li><b>Favoriser l'accès des jeunes au parc social</b></li> <li><b>Offrir un accompagnement</b> pour aider les jeunes à la recherche d'un logement, à l'accès et aux démarches administratives.</li> <li><b>Faciliter la collaboration</b> entre les différents acteurs du logement, de l'emploi et de la formation pour offrir une réponse cohérente et efficace aux besoins des jeunes.</li> </ul>
Modalités de mise en œuvre de l'action
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Diversifier l'offre de logement et d'hébergement pour les jeunes (étudiants, saisonniers, alternants, jeunes actifs, jeunes défavorisés)</b>, en particulier dans les secteurs où la demande est forte et en adéquation avec leurs besoins spécifiques et améliorer sa qualité</li> <li><b>Développement de résidences étudiantes</b> : prendre en compte dans la révision des documents d'urbanisme les enjeux de développement de l'offre de résidences étudiantes, favoriser la captation de co-financement et accompagner le montage de projets sur-mesure</li> <li><b>Développement de résidences fondées sur la mixité de publics jeunes</b> : soutenir la création de logements collectifs à prix maîtrisés pouvant accueillir à la fois étudiants, jeunes actifs, apprentis, jeunes en insertion, en adaptant les modes de gestion et de commercialisation à leurs besoins (développement à maîtriser sous certaines conditions : niveaux de loyers, gestion et accompagnement par un opérateur adapté, accompagnement à la sortie vers un parc plus pérenne...)</li> <li><b>Partenariat avec les établissements de formation</b> : développer les partenariats avec les établissements de formation pour anticiper les besoins et travailler collectivement au développement de solutions adaptées</li> </ol>

- **Mise à disposition de foncier** : mettre à disposition du foncier à moindre coût pour ces opérations
- **Stratégie de territorialisation du développement de cette offre** : établir une cartographie des secteurs prioritaires pour le développement de l'offre tenant compte des enjeux de mobilités, des centrales urbaines, de l'offre d'équipements et de services répondant aux besoins
- **Renouvellement du parc de logements** : réhabiliter les logements existants dans les résidences étudiantes et les adapter aux besoins actuels des étudiants avec une amélioration de l'offre de services (accès internet, espaces de travail communs, etc.).

### **2. Favoriser l'accès au parc social et aux solutions avec une dimension sociale**

- **Partenariats avec les bailleurs sociaux** : encourager les bailleurs sociaux à réserver des logements pour les jeunes dans le cadre de l'article 109 de la loi ELAN par la mise en place d'un groupe de travail avec les bailleurs (stratégie de mobilisation progressive de mobilisation du parc existant ou production neuve dédiée) et la fixation d'objectifs atteignables et progressifs
- **Accès des jeunes au logement social** : soutenir les jeunes via la cotation de la demande et déployer le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD).
- **Création de CHRS et de FJT** : Encourager le développement d'un projet de CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale) Jeunes et de places de FJT (foyers jeunes travailleurs), en complément de l'offre existante
- **Offre portée par les acteurs associatifs et les résidences CROUS** : poursuivre le développement du soutien à l'offre portée par les acteurs associatifs (CLLAJ, ARHPEJ, Habitat Horizon Jeunes, Escale, Altéa Cabestan...) et le CROUS, en étudiant la possibilité de soutien financier
- **Intermédiation locative** : promouvoir le développement de l'intermédiation locative pour les jeunes, notamment dans les communes SRU présentant des aménités et services adaptés à ce public

### **3. Soutenir et accompagner les nouveaux modes d'habiter**

- **Logements temporaires pour saisonniers et alternants** : renforcer la production de logements temporaires et flexibles, adaptés aux jeunes en situation de mobilité professionnelle (alternants, saisonniers voir fiche action 2.5)
- **Coliving, couchsurfing, chambre chez l'habitant** : encourager les propriétaires privés à développer du logement de type chambre chez l'habitant, de façon permanente ou sous format d'hébergement temporaire
- **Mise en relation des locataires / logeurs** : communiquer et promouvoir les services de mise en relation des locataires / logeurs
- **Accompagnements vers des solutions d'hébergement temporaire** : Poursuivre le partenariat entre universités, CLLAJ (comité local pour le logement autonome des jeunes) et CDA en matière de plateforme d'hébergement temporaire
- **Projets innovants** : appuyer le déploiement d'interventions et opérations innovantes

**4. Accompagner les jeunes dans leur parcours résidentiel, en particulier ceux qui rencontrent des difficultés d'accès à la location en raison de faibles revenus, de la précarité professionnelle ou de la mobilité géographique.**

- **Appui pour la recherche de logement :** réfléchir à des modalités d'accompagnement des jeunes pour la recherche de logement (aides à la constitution de dossiers, visites d'appartements, conseils sur les critères de sélection, lieu d'enregistrement d'une demande locative sociale), la gestion des démarches administratives et la gestion du budget
- **Mobilisation des aides existantes :** faire connaître les dispositifs d'aides d'Action Logement, dont la garantie Visale, l'avance Loca Pass et l'aide Mobili-Jeunes mais aussi le Fonds Solidarité Logement (FSL) et le principe du bail mobilité pour accompagner les jeunes dans l'accès au logement.
- Sécurisation locative : déployer un fonds de garantie conditionnée - notamment pour certains publics dont les étudiants internationaux
- **Accompagnement à l'accès et au maintien :** mobiliser des accompagnements sociaux liés au logement (ASLL) et accompagnement vers et dans le logement (AVDL) pour les jeunes défavorisés ayant des besoins d'accompagnement spécifiques dans l'accès et le maintien dans leur logement
- **Accompagnement en résidences jeunes actifs :** renforcer l'accompagnement des jeunes en résidences et redéfinir les attentes en termes d'accompagnement social des jeunes dans les résidences sociales jeunes actifs pour préparer la sortie l'orientation vers d'autres solutions
- **Lutte contre la stigmatisation :** mener des actions de sensibilisation pour lutter contre la stigmatisation et la discrimination à l'accès de jeunes travailleurs issus de mobilité internationale

**5. Renforcer les partenariats avec les acteurs locaux pour faciliter l'accès des jeunes à des logements proches de leurs lieux de travail**

- **Soutien à la construction de partenariats locaux :** associer les bailleurs sociaux, les entreprises, les structures de formation et d'accompagnement pour développer des solutions concrètes en faveur de l'accès au logement des jeunes.
- **Commission Locale d'Insertion des Jeunes :** poursuivre l'engagement des partenaires autour des CLIJ pour rechercher des solutions pour les jeunes
- Partenariat avec Action Logement : établir une convention avec Action Logement pour favoriser l'accès des jeunes à un logement (exemples d'actions à promouvoir : promotion des aides existantes par Action Logement, communication renforcée auprès des jeunes actifs, accompagnement des jeunes salariés nouvellement embauchés à la recherche d'un logement, solution de logements pérennes ou temporaires) - en lien avec action 2.5
- **Partenariats avec les entreprises :** travailler avec les entreprises locales pour proposer des logements temporaires à leurs jeunes salariés en alternance ou en mobilité professionnelle.
- **Coopération avec les structures d'insertion :** développer des partenariats avec des associations et des structures d'insertion pour accompagner les jeunes en situation de précarité, en facilitant leur accès à un logement stable.



## Contributions 1.3.4 / 3.1 / 4.1.2 / 4.1.3 / 4.2 / 4.3

### Pilotage et instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle Développement Urbain : Directions Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et projets urbains et Études urbaines, Emploi et Enseignement supérieur, Economie et Tourisme, CIAS
Partenaires associés	FJT, CLLAJ, ARHPEJ, Escale, Altéa Cabestan, Horizon Habitat Jeunes, Communes, DDTM, DDETS, Conseil Départemental, Conseil Régional, ADIL, Mission Locale, Crous, Universités, Bailleurs sociaux, Action Logement

### Budget et calendrier

Budget	Aides à la pierre Soutien aux associations
Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de résidences développées et nombre de places (par type de produits)
- Nombre de logements réhabilités
- Nombre de logements art 109 loi ELAN
- Nombre de places en CHRS et FJT
- Nombre de logements temporaires développés
- Nombre de projets innovants développés et/ou soutenus
- Nombre de logements en intermédiation locative pour les jeunes
- Nombre de services Action Logement utilisés
- Nombre de jeunes accompagnés par le CLLAJ
- Nombre de partenariats développés, nature et contenu
- Evolution du taux d'équipement du territoire en logements étudiants
- Evolution du taux de satisfaction des demandeurs de logement de moins de 30 ans
- Evolution du niveau de tension (demande de logement social en cours / logement social attribué) des jeunes par rapport à celui de l'ensemble des demandeurs

### Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CDA, avec ciblage de secteurs tenant compte des enjeux de mobilités, des centrales urbaines, de l'offre d'équipements et de services répondant aux besoins

## Action 2.5. Définir une feuille de route partagée avec les acteurs du développement économique et du tourisme pour accompagner les actifs et saisonniers dans l'accès à des logements adaptés à leurs besoins

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Rochelle connaît une forte attractivité économique avec une croissance de <b>+10% des emplois dans le secteur touristique entre 2010 et 2020</b>, créant une forte demande en logements temporaires et abordables.</li> <li>• A l'échelle de l'agglomération, 25 000 emplois sont classés dans le secteur tertiaire avec, sur La Rochelle, 32% des emplois liés au tourisme (14 000 emplois) et sur Châtelailleur-Plage, 43% des emplois liés au tourisme (719 emplois). Près de 4 000 emplois saisonniers seraient liés au tourisme sur la zone selon les données retraitées de l'URSSAF, ce qui représente près de 5% de l'emploi total de l'agglomération.</li> <li>• Les <b>prix du marché locatif privé sont particulièrement élevés sur l'agglomération, avec un niveau de loyer médian de 12,8€/m<sup>2</sup> en 2023</b>, rendant l'accès au logement plus difficile pour les actifs à revenus modérés, notamment dans les zones proches des bassins d'emploi touristiques.</li> <li>• Il y a une <b>carence en logements adaptés aux travailleurs temporaires, en particulier en période estivale</b>, alors que de nombreux salariés dans l'hôtellerie-restauration et le tourisme ont des contrats saisonniers ou précaires, et sont souvent confrontés à des difficultés d'accès au logement.</li> <li>• Des enjeux de logement des actifs et saisonniers liés aux enjeux de mobilité (permis de conduire, véhicule, transports en commun, possibilité de covoiturage, solutions en horaires atypiques)</li> <li>• Actuellement, les besoins en logement pour les actifs ne sont pas systématiquement <b>intégrés dans les stratégies de développement économique</b>, créant une difficulté à anticiper les besoins en logement pour les secteurs en forte croissance.</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li>✳ <b>Mettre en place une vision commune entre acteurs de l'habitat et acteurs économiques</b> pour répondre aux besoins en logement des actifs</li> <li>✳ <b>Identifier les secteurs en développement</b> et planifier une offre de logement adaptée aux besoins des travailleurs</li> <li>✳ <b>Développer des solutions résidentielles adaptées aux besoins des actifs (dont saisonniers)</b></li> <li>✳ <b>Créer un cadre partenarial</b> avec les acteurs économiques, touristiques et de l'habitat pour coordonner les initiatives</li> <li>✳ <b>Mobiliser les acteurs privés et les entreprises</b> pour porter collectivement des solutions</li> </ul>
Modalités de mise en œuvre de l'action et outils

**1. Répondre aux besoins de logements pour les travailleurs saisonniers, particulièrement dans les secteurs du tourisme et de l'hôtellerie-restauration**

- **Mise en œuvre du plan d'action de la convention** : mettre en œuvre le programme d'action défini dans la "convention pour le logement des travailleurs saisonniers" pour les communes de La Rochelle et Châtelailleur (convention issue de l'obligation des lois Montagne (élargissement aux EPCI dits touristiques) puis ELAN)
- **Définir un plan d'actions sur l'ensemble des communes littorales** : Définir un plan d'action pour les communes touristiques et littorales de l'agglomération, autres que la Rochelle et Châtelailleur-Plage
- **Mobilisation de l'offre de logements en résidences dédiées aux jeunes** : mobiliser les lits en résidences sociales jeunes et étudiantes (CROUS, ARHPEJ, Horizon Habitat Jeunes) ou bien en internats
- **Création de logements modulaires temporaires** : augmenter l'offre de logements modulaires et temporaires pour les travailleurs saisonniers dans les zones les plus tendues
- **Encadrement des programmes de construction neuves dédiées aux jeunes** : intégrer dans les programmes de construction neuves des solutions permettant de mettre à disposition des logements sur les périodes creuses (en particulier l'été)
- **Hébergement chez l'habitant** : encourager les propriétaires à mettre à disposition des chambres de manière temporaire à des tarifs abordables
- **Communication** : développer la communication sur l'offre d'hébergement existant, et l'offre de mobilité (notamment des tarifications réduites sur les déplacements et stationnements)
- **Pass saisonnier** : étudier la création et mise en œuvre d'un pass saisonnier
- **Poste dédié saisonnier** : étudier la possibilité de créer un poste dédié à l'animation, information et accompagnement des saisonniers

**2. Améliorer l'accès au logement pour les travailleurs en mobilité et renforcer les dispositifs d'accompagnement pour les jeunes et les actifs précaires**

- **Renforcement de la collaboration avec Action Logement** : s'appuyer sur les dispositifs comme « Louer pour l'emploi » et les autres solutions d'Action Logement pour faciliter l'accès des jeunes et des actifs précaires à un logement stable.
- **Amélioration de la connaissance des besoins en logement** : renforcer les enquêtes et études de besoins résidentiels réalisées avec Action Logement pour mieux cibler les secteurs économiques et les types de logements nécessaires (logement temporaire, meublés, etc.). Conforter cette analyse pour les plus petites entreprises non adhérentes d'Action Logement.
- **Soutien aux entreprises** : développer un lien direct avec les entreprises pour comprendre leurs besoins en recrutement et faciliter la mise à disposition de logements pour leurs employés en mobilité. Les entreprises à soutenir peuvent être des grands groupes tout comme des entreprises de moins de 10 salariés.
- **Coordination des acteurs du logement et de l'emploi** : poursuivre ou renforcer la mobilisation des acteurs du logement dans le cadre des événements en lien avec l'emploi (forum, plateforme emploi...)

**3. Créer de nouvelles solutions de financement et de gestion du logement pour les actifs et saisonniers, en mobilisant le secteur privé, les entreprises et Action Logement**

- **Création de partenariats public-privé**: mettre en place des montages financiers innovants pour financer la construction de logements accessibles aux travailleurs saisonniers et actifs, en impliquant des investisseurs privés et des bailleurs publics.
- **Soutien à la construction de logements modulaires**: encourager l'installation de logements temporaires via des projets modulaires (containers réhabilités, constructions légères) financés par des partenariats entre le public et le privé.
- **Partenariat avec les entreprises**: impliquer les entreprises locales dans le développement de logements collectifs ou temporaires pour leurs employés (dont futurs salariés et saisonniers)
- **Mobilisation d'Action Logement** : établir une convention avec Action Logement pour faciliter l'accès des salariés (exemple d'actions à promouvoir : promotion des aides existantes par Action Logement, communication renforcée auprès des entreprises et des actifs, accompagnement des salariés nouvelles embauchés ou mutés à la recherche d'une logement, construction de conventions locales avec les grandes entreprises et les filières à fort besoin de recrutement (santé, hôtellerie, logistique...)) - en lien avec action 2.4.



Contributions 1.3.4 / 4.1.2 / 4.3

**Pilotage et instance de pilotage**

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle Développement Urbain : Directions Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et projets urbains et Études urbaines, Direction Economie et Tourisme de la CDA
-----------------------------------	--

Partenaires associés	Service mobilité de la CDA, Département, DDETS, Région Nouvelle Aquitaine, Action Logement, Bailleurs sociaux, entreprises, CCI, France Travail, MEDEF, CROUS, CLLAJ, Horizon Habitat Jeunes, ARHPEJ
----------------------	--

**Budget annuel et calendrier**

Budget	Ingénierie CDA et partenaires Fonds privés
--------	---

Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH
------------	---------------------------------

**Indicateurs de suivi et d'évaluation**

- Indicateurs définis dans le cadre de la convention pour les saisonniers
- Nombre de lits mobilisés pour les saisonniers dans les résidences jeunes
- Nombre de logements modulaires et temporaires développés
- Nombre de partenariats avec des entreprises, nature et contenu
- Effectivité d'une convention avec Action Logement

**Territorialisation de l'action**

Tout le territoire de la CDA
------------------------------

## Orientation 3 : Un territoire solidaire et équilibré

L'orientation 3 se décline en **3 fiches actions** :

- **Action 3.1.** Œuvrer au logement d'abord sur le territoire de la CDA, dans une logique de sobriété foncière
- **Action 3.2.** Renforcer la mixité sociale à toutes les échelles
- **Action 3.3.** Répondre aux besoins des gens du voyage

## Action 3.1. Œuvrer au logement d'abord sur le territoire de la CDA

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>La production de logements sociaux peine à suivre la demande croissante, exacerbée par la hausse des loyers et des coûts de construction. La demande s'élève à <b>7 453 demandes hors mutations en 2024</b> et atteint une tension de <b>7,6 demandes pour une attribution</b> (hors mutations) en 2024.</li> <li>La CDA a engagé des efforts pour développer une <b>stratégie foncière</b>, en conventionnant avec l'EPF, mais la mise en œuvre reste un défi.</li> <li>Le SIAO a constaté une forte augmentation des <b>recours à l'hébergement d'urgence</b>, dont nuitées hôtelières et des demandes en hébergement d'insertion et logement accompagné, conduisant à des délais d'attente très longs.</li> </ul>
<b>Objectifs stratégiques</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Renforcer la production de logements sociaux</b> pour fluidifier les parcours vers une sortie en logement autonome</li> <li><b>Maîtriser l'augmentation des coûts fonciers</b> en poursuivant une stratégie foncière proactive, notamment par le recours aux outils comme l'EPFNA</li> <li><b>Conforter l'offre d'hébergement et de logement accompagné</b> pour répondre aux besoins de publics les plus en difficultés</li> <li><b>Développer le parc privé à vocation sociale</b> pour compléter l'offre disponible</li> <li><b>Expérimenter des formes d'habitat alternatif</b> pour diversifier l'offre</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre de l'action</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Préserver le parc de logements sociaux existants et garantir leur accessibilité financière (hausse maîtrisée des loyers en cas de rénovations) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Rénovation et réhabilitation</b> : poursuivre les efforts de rénovation et réhabilitation du parc locatif social en termes de qualité énergétique et accessibilité</li> <li><b>Maîtrise des loyers</b> : veiller à maîtriser les loyers pour éviter l'augmentation des loyers suite aux rénovations/réhabilitations et le risque d'inadéquation avec les ressources des ménages modestes.</li> </ul> </li> <li><b>Accroître la production de logements sociaux (dont PLAI et PLAI adaptés) en mobilisant le bâti existant mais également en production neuve pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Mobilisation du bâti existant</b> : utiliser le patrimoine immobilier existant (bâtiments vacants ou sous-utilisés) pour en faire des logements, notamment en réhabilitant des bâtiments anciens ou des bureaux non occupés.</li> <li><b>Mobilisation de bailleurs et d'opérateurs</b> : accompagner les bailleurs au développement de PLAI-A en encourageant la mobilisation d'opérateurs du territoire pour porter des projets intégrant gestion locative sociale et accompagnement renforcé</li> <li><b>Production de 10 logements en PLAI adaptés par an</b></li> <li><b>Financement renforcé</b> : s'appuyer sur le règlement d'intervention de la CDA proposant une subvention par logement en PLAI-A et étudier une revalorisation du montant de l'aide.</li> </ul> </li> <li><b>AdAPTER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ</b></li> </ol>

- **Adaptation de l'offre :** adapter l'offre d'hébergement au vieillissement et aux situations de handicap
  - **Développement de l'offre :** favoriser le développement de résidences sociales (dont FJT) et l'offre en pensions de famille, dont résidence accueil, en étudiant la possibilité de revaloriser l'aide de la CDA et en travaillant notamment sur l'identification de fonciers permettant un équilibre des opérations
  - **Accompagnement social :** interroger le besoin de renforcement de l'accompagnement social dans les dispositifs de logement accompagné pour faciliter la sortie vers du logement autonome
- 4. Mobiliser le parc privé pour augmenter l'offre de logements abordables et accessibles pour les ménages modestes, en particulier par le biais de l'Intermédiation Locative (IML)**
- **Développement d'un plan d'action :** développer un plan d'actions en lien avec les opérateurs (agences immobilières (à vocation) sociale du territoire) pour lever les freins en matière de captation de logements dans le parc privé
  - **Renforcement de l'attractivité :** étudier l'opportunité de mettre en place des aides financières incitatives pour inciter au conventionnement Anah (Loc 2/Loc3) en complément du dispositif Loc'Avantages
  - **Développement de la communication :** développer la communication autour de l'IML en sensibilisant les propriétaires pour les encourager à conventionner en intermédiation locative
- 5. Explorer et développer des solutions alternatives de logement pour diversifier l'offre, notamment à destination des jeunes, des personnes âgées ou des ménages précaires**
- **Benchmarking :** s'appuyer sur des exemples réussis d'habitat alternatif dans d'autres territoires pour étudier leur pertinence et leur adaptation à la CDA de La Rochelle.
  - **Projets innovants :** lancer des projets pilotes pour l'habitat participatif, l'habitat partagé ou l'habitat modulaire pour évaluer leur viabilité sur le territoire.
  - **Occupations transitoires :** identifier les zones sur lesquelles il est possible de développer des projets de manière transitoire dans l'attente d'opérations
  - **Partenariats avec des opérateurs privés et publics :** Créer des partenariats avec des acteurs privés et des associations pour co-construire des solutions de logement alternatives, adaptées aux besoins spécifiques des populations cibles.



Contributions 2.2 / 4.1.2

#### Pilotage et instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle Développement Urbain : Directions Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et projets urbains et Études urbaines, Conseil Départemental et DDETS en tant que co-pilotes du PDALHPD
-----------------------------------	--

Partenaires associés	Acteurs de l'hébergement et de l'insertion par le logement (Escale, Altéa Cabestan, Alizés 17, Unafam, Udaf...), partenariat spécifique avec Alizés 17 pour le développement de l'IML en tant qu'AVS, bailleurs sociaux, communes Acteurs de la rénovation de l'habitat privé pour le développement de l'IML : DDTM, SOLIHA, Agences immobilières, PRRE...
<b>Budget et calendrier</b>	
Budget	Règlement d'intervention de la CDA : <b>140 000€ / an</b> (10 logements x 14 000 € / Logement) dédiés à la production de PLAI adaptés. Dispositif Loc'Avantages : évaluation de l'impact d'une aide financière incitative pour tout logement conventionné en Loc'2 et Loc'3 Soutien financier aux associations œuvrant dans le domaine de l'habitat : 230 000 € Ingénierie CDA et partenaires
Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prix moyen de l'offre locative sociale</li> <li>• Nombre de logements en PLAI et PLAI agréés par an</li> <li>• Nombre de logements en PLAI et PLAI financés par la CDA par an</li> <li>• Evolution du nombre de PLAI et PLAI adaptés (dont soutenus financièrement par la CDA)</li> <li>• Nombre de places d'hébergement d'urgence, d'insertion et de stabilisation (CHU, CHRS, CHS)</li> <li>• Nombre de places spécifiques pour les demandeurs d'asile et bénéficiaires de la protection internationale (HUDA, CADA, CPH)</li> <li>• Nombre de places/logements de logement accompagné (résidences sociales classiques, foyers jeunes travailleurs, foyers travailleurs migrants, pensions de famille, résidences accueil)</li> <li>• Nombre de logements conventionnés en intermédiation locative Loc'Avantages (Loc1, Loc 2, Loc 3)</li> <li>• Nombre de logements en location/sous-location ou en mandat de gestion</li> <li>• Nombre de logements en IML dans le parc social / dans le parc privé</li> <li>• Nombre de logements conventionnés ANAH, avec ou sans travaux</li> <li>• Nombre de projets innovants d'habitat innovant (alternatif, participatif, modulaire)</li> <li>• Bilan des initiatives mises en œuvre</li> <li>• Evolution du taux de satisfaction de la demande (demande externe et demande de mutation) sur les différents segments de LLS</li> <li>• Evolution de la tension sur la demande suivie par le SIAO</li> </ul>	
<b>Territorialisation de l'action</b>	
Tout le territoire de la CDA avec ciblage sur les communes avec accès facilité aux transports en commun, services et emploi	

## Action 3.2. Renforcer la mixité sociale à toutes les échelles

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>La CDA de La Rochelle présente une forte <b>disparité dans la répartition géographique de l'offre de logements locatifs sociaux</b>. Parmi les 11 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, seule la commune de la Rochelle atteint ses objectifs SRU, tandis que <b>3 communes (Angoulins, Nieul-sur-Mer, Saint-Xandre) sont carencées</b> sur la période 2023-2025 et que les autres communes (Aytré, Châtelaillon-Plage, Dompierre-Sur-Mer, Lagord, Périgny et Puilboreau et Sainte-Soulle) sont <b>déficitaires</b>. La commune de la Jarrie sera concernée par l'article 55 de la loi SRU en 2026.</li> <li>Un <b>phénomène de gentrification</b> s'observe sur l'agglomération, alimentée par une hausse des prix de l'immobilier et du marché locatif.</li> <li>Certains quartiers, en particulier les quartiers politiques de la ville, concentrent part significative du parc social pouvant entraîner des effets de <b>ségrégation socio-spatiale</b> et limiter la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération.</li> </ul>
<b>Objectifs stratégiques</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Renforcer la mixité sociale</b> en garantissant une répartition équitable des logements sociaux sur l'ensemble du territoire</li> <li><b>Rééquilibrer la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire</b>, notamment dans les communes sous-dotées, pour respecter les objectifs de mixité sociale et d'intégration des populations à faibles revenus.</li> <li><b>Favoriser une mixité sociale et générationnelle</b> dans les quartiers les plus en tension, par la création de projets intergénérationnels et la diversification des types de logements</li> <li><b>Favoriser l'accès au parc social des ménages en difficultés et prioritaires</b></li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre de l'action</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Etablir une stratégie de répartition territoriale de l'offre locative sociale pour renforcer la mixité sociale par la programmation</b></li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Objectifs de logement sociaux</b> : suivre l'atteinte des objectifs communaux en matière de production de logements locatifs sociaux et encourager les communes non soumises à des objectifs réglementaires (dont de seconde couronne) à développer une offre locative sociale</li> <li><b>Diversification de l'offre</b> : pérenniser les objectifs communaux de répartition de la production de logement locatifs sociaux (répartition PLAI/PLUS/PLS) pour garantir une mixité au sein des opérations et des programmes</li> <li><b>Secteurs de mixité sociale et servitude de mixité sociale</b> : pérenniser voire développer davantage de secteurs à mixité sociale et servitudes de mixité sociale pour imposer un minimum de logements sociaux. Définir ces secteurs en se fondant sur l'analyse des IRIS voire des carreaux pour identifier des quartiers plutôt aisés et bien desservis où la part de ménages pauvres ou de ménages locataires du parc social est faible ou relativement faible</li> <li><b>Renforcement de l'offre abordable</b> : développer l'offre locative intermédiaire (LLI) et l'offre d'accession abordable (PSLA, BRS..) pour équilibrer le profil de peuplement de certaines communes ou quartiers</li> </ul>

- **Suivi et accompagnement des projets** : accompagner les projets intégrant du logement social en veillant à leur localisation et répartition sur le territoire pour éviter la fragilisation de certains quartiers et atténuer la gentrification d'autres quartiers
- 2. Faciliter l'accès au logement des publics prioritaires et définir une politique d'attribution favorable à la mixité sociale à l'échelle intercommunale et locale**
- **Mobilisation des contingents** : veiller à la bonne mobilisation de l'ensemble des contingents pour l'accueil des publics prioritaires
  - **Suivi de la convention intercommunale d'attribution (CIA)** : suivre les résultats et objectifs d'attributions de logements de la CIA afin d'assurer une mixité sociale par les attributions (25% minimum des attributions, suivies de baux signés, pour les ménages du 1er quartile des demandeurs hors des QPV, minimum 50% des propositions d'attributions aux ménages des quartiles supérieurs)
  - **Accompagnement des mutations** : Faciliter les mutations des ménages du parc social pour lesquels sont identifiés des enjeux de sur ou sous-occupation
  - **Accueil et information des demandeurs** : améliorer l'accueil et l'information des demandeurs de logement social au travers du réseau de lieux d'accueil et d'enregistrement inscrits dans le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur de logement social (PPGIDLS)
  - **Usage de la cotation de la demande locative sociale** : mobiliser la grille de cotation de la demande locative sociale (comme un outil d'aide à la décision) pour favoriser l'accès au parc social des publics identifiés prioritaires ou à enjeux



#### Contribution 1.2

##### Pilotage et instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle Développement Urbain : Directions Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et projets urbains et Études urbaines
Partenaires associés	Membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

##### Budget et calendrier

Budget	Aides à la pierre Fonds de Solidarité Logement
Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH

##### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Répartition territoriale du nombre de logements sociaux
- Répartition par types de financement de logements sociaux par opérations
- Répartition territoriale des secteurs de mixité sociale et de servitudes de mixité sociale
- Répartition territoriale des LLI, BRS et PSLA (focus sur les QPV)
- Atteinte des objectifs légaux de la CIA : 25% minimum des attributions, suivies de baux signés, pour les ménages du 1er quartile des demandeurs hors des QPV, minimum 50% des propositions d'attributions aux ménages des quartiles supérieurs, 25% des attributions aux ménages prioritaires

- Nombre de mutations dans le parc social suite à une identification de situation de sur ou sous-occupation
- Evolution de la tension sur les demandes de mutation
- Usage de la cotation de la demande locative sociale
- Bilan qualitatif SIAD (service d'information et d'accueil des demandeurs)
- Bilan de la mobilisation des aides du FSL
- Evolution de la part des ménages du 2ème / 3ème / 4ème quartiles au sein des QPV et des territoires fragiles
- Evolution de la part des ménages sous le seuil de bas revenus au sein des quartiers prioritaires

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CDA

### Action 3.3. Répondre aux besoins des gens du voyage

<p><b>Contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un <b>phénomène de sédentarisation des gens du voyage</b> (CFI) se manifeste sur le territoire de la CDA de La Rochelle, par la présence de familles fixées sur le territoire sans itinérance tout en maintenant l'habitat en caravane. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2025-2031 (SDAHGV) révèle que les dispositifs actuels d'accueil sont insuffisants pour faire face aux besoins des ménages de Citoyen Français Itinérants.</li> <li>• Le SDAHGV constate que <b>l'accueil des gens du voyage est trop peu développé</b>, ce qui se traduit par une augmentation du stationnement illicite, présent toute l'année.</li> </ul>
<p><b>Objectifs stratégiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✳ <b>Créer de nouvelles aires de grands passages, moyens et de petits passages</b> pour répondre aux besoins d'un stationnement plus pérenne et licite permettant un accompagnement global des ménages</li> <li>✳ <b>Développer un parcours résidentiel pour les ménages en sédentarisation</b>, en les accompagnant vers des solutions d'habitat adapté, notamment via des terrains locatifs familiaux ou des projets d'habitats adaptés.</li> <li>✳ <b>Intégrer une veille sur les capacités d'accueil dans l'Observatoire de l'Habitat</b> pour assurer une gestion proactive de l'accueil et de l'ancrage des gens du voyage sur le territoire de la CDA.</li> </ul>
<p><b>Modalités de mise en œuvre de l'action</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Garantir un accueil aux gens du voyage en tenant compte des recommandations du SDAHGV pour la période 2025-2031</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maintien et amélioration des aires permanentes d'accueil (APA)</b> : maintenir les emplacements réservés et réfléchir à un nouvel aménagement en vue d'une meilleure circulation sur l'APA de Laleu (La Rochelle)</li> <li>• <b>Création de nouveaux espaces d'accueil de moyens et petits passages</b> : suivre les prescriptions et recommandations du SDAHGV pour augmenter le nombre de places d'accueil en aires de moyens passages et aires de petits passages, en particulier pour les familles en illicite dans le cadre d'une MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine Sociale) Les projets de création en cours doivent être poursuivis.</li> <li>• <b>Suivi</b> : effectuer un suivi au sein de l'observatoire de l'habitat et partager les résultats dans le cadre des instances de pilotage du PLH et SDAHGV</li> </ul> </li> <li><b>2. Accompagner les parcours résidentiels et la sédentarisation des gens du voyage par le développement de réponse d'habitat adaptés</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développement de terrains familiaux locatifs</b> : créer des lots d'ancrage en terrains familiaux locatifs (ou logements sociaux adaptés), par de nouvelles créations ou la mutation d'aires permanentes d'accueil</li> <li>• <b>Habitat adapté</b> : saisir toutes les opportunités d'aménagement pour le développement d'une offre d'habitat adapté et mobiliser les bailleurs sociaux pour développer des projets</li> </ul> </li> </ol>

- **Soutien à l'ancrage :** développer des dispositifs d'accompagnement pour faciliter l'ancrage des gens du voyage, en renforçant leur accès à des services publics, des équipements scolaires et des services de santé.
- **Coordination avec les acteurs locaux :** collaborer avec les communes, les associations et les acteurs de l'habitat pour garantir une répartition équilibrée des aires d'accueil en tenant compte des prescriptions du SDAHGV.

#### Pilotage et instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle Développement Urbain : Directions Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et projets urbains et Études urbaines Service Aménagement
Partenaires associés	Communes (CCAS), associations œuvrant à l'insertion des gens du voyage (La Fraternité..), partenaires institutionnels (Etat, Département), bailleurs sociaux

#### Budget et calendrier

Budget	Participation financière de la CDA et des partenaires Ingénierie CDA et partenaires
Calendrier	2025 à 2028 pour les terrains familiaux 2026 pour la MOUS 2025 à 2028 pour le programme de coordination

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre et état des aires permanentes d'accueil
- Nombre de places créées sur les aires permanentes d'accueil
- Nombre de places en aires de moyens et petits passages
- Nombre de places créées sur les aires de moyens et petits passages
- Nombre de stationnements accueillis sur le territoire sur des terrains mobilisés par l'agglomération, pendant et en dehors de la saison estivale
- Nombre de terrains familiaux locatifs créés
- Nombre d'habitats adaptés développés
- Bilan qualitatif des parcours résidentiels des GDV sédentarisés
- Evolution du phénomène de suroccupation au sein des équipements communautaires
- Evolution des phénomènes de stationnement illicite sur le territoire

#### Territorialisation de l'action

Tout le territoire

## Orientation 4 : La CDA, cheffe de file de la politique locale de l'habitat sur son territoire

L'orientation 4 se décline en **4 fiches actions** :

- **Action 4.1.** Renforcer l'accompagnement des communes à l'aune du Zéro Artificialisation Nette
- **Action 4.2.** Favoriser l'information et la co-construction pour appréhender les attentes des habitants du territoire et améliorer l'acceptabilité des projets
- **Action 4.3.** Etudier les possibilités d'une prise de compétence de la gestion des aides à la pierre pour atteindre les objectifs du PLH et devenir autorité organisatrice de l'habitat (AOH)
- **Action 4.4.** Animer l'observatoire global de l'habitat et du foncier

## Action 4.1. Renforcer l'accompagnement des communes à l'aune du Zéro Artificialisation Nette

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les communes de la CDA de La Rochelle sont confrontées à un défi majeur : la <b>limitation de l'artificialisation des sols</b>, mais elles doivent également répondre à des besoins croissants en matière de logements. Entre 2011 et 2022, la consommation d'espace de la CDA à destination de l'habitat s'élève à 235,2 hectares (fichiers fonciers au 1er janvier 2023, Cerema). L'objectif du Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 impose une réduction drastique de la consommation foncière, avec une enveloppe foncière dédiée au résidentiel et aux équipements de proximité de 210 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2030 et 125 hectares sur la période 2031-2040 sur le territoire du SCoT La Rochelle-Aunis.</li> <li>Ces défis, conjugués à une pression démographique importante et à l'attractivité croissante du territoire, suscitent des tensions locales concernant l'aménagement et la densification des espaces urbains. Il est donc crucial <b>d'accompagner les communes</b> dans cette transition vers une gestion foncière plus sobre et responsable.</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Déployer des outils de gestion foncière adaptés</b> dans les communes afin de concilier développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles</li> <li><b>Promouvoir une stratégie foncière intégrée</b>, en renforçant la collaboration avec les acteurs publics et privés afin de sécuriser les espaces à aménager tout en optimisant l'utilisation des espaces déjà urbanisés</li> <li><b>Accompagner les communes à la sortie des projets</b> de développement de logements selon les spécificités, besoins et problématiques rencontrées</li> <li><b>Renforcer la maîtrise foncière publique</b> pour préserver les terrains stratégiques à des fins de logement ou d'équipements publics de proximité</li> <li><b>Faciliter la mise en œuvre de la sobriété foncière</b> en coordonnant les initiatives des communes et en facilitant l'accès aux financements nécessaires pour les projets de densification et de recyclage urbain</li> </ul>
Modalités de mise en œuvre de l'action
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Assurer un soutien technique et stratégique aux communes dans la mise en œuvre des projets de développement tout en respectant les objectifs de sobriété foncière (voir fiche action 1.1. et 1.2)</b></li> <li><b>Programmation urbaine et résidentielle</b> : accompagner à la programmation des produits, en particulier s'agissant de l'offre locative sociale, de l'offre d'accession sociale et de l'offre intermédiaire, tout en questionnant les typologies et publics cibles (cf processus de suivi fiche action 1.1)</li> <li><b>Montage opérationnel des projets</b> : accompagner au montage opérationnel des projets notamment dans le cadre des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire (OAIIC)</li> </ol>

- **Activation des OAP :** accompagner les communes dans l'activation des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) en s'assurant que les projets respectent les objectifs de la sobriété foncière et en intégrant des solutions de densification.
  - **Suivi de la consommation foncière :** mettre en place un suivi régulier de la consommation foncière pour garantir la conformité des projets à l'objectif ZAN, en analysant l'impact de chaque projet d'urbanisme sur l'artificialisation des sols.
  - **Mobilisation des potentiels fonciers :** identifier et mobiliser les terrains disponibles, y compris les espaces sous-utilisés / sous-optimisés, pour leur reconversion à des fins de logements ou d'équipements publics, en facilitant leur acquisition et aménagement. Accompagner l'anticipation et la sécurisation de ces fonciers stratégiques à moyen et long terme.
  - **Déploiement d'outils fonciers adaptés :** (ex : OAP) selon les situations rencontrées ou à anticiper et les besoins spécifiques de chaque territoire (ex : zones tendues, rurales, centre-bourgs)
  - **Mise en œuvre des projets :**
    - Accompagnement par l'équipe CCAP (Conseil aux Communes et Accompagnement des Projets) dans la mise en œuvre des projets en coordination avec les opérateurs, promoteurs et bailleurs, et en assurant l'adaptation des projets aux besoins du territoire
    - Mobilisation (dans la continuité du fonctionnement actuel) de la Direction Stratégie foncière et projets urbains dans la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire et d'enjeu communautaire
  - **Équilibre entre sobriété et qualité :** mettre en œuvre le Pacte (Partenariat pour l'Aménagement et la Construction en Territoire Engagé) en soutenant la montée en compétence des acteurs sur les formes urbaines sobres (densification qualitative, réversibilité, sobriété constructive).
  - **Coordination interne au sein du PDU :** apporter un soutien aux communes dans une démarche de coordination entre les différentes directions du Pôle de Développement Urbain pour proposer des solutions croisant les regards et expertises, s'appuyer sur la méthodologie développée dans le cadre de l'étude de revitalisation des centres-bourgs
- 2. Sensibiliser les élus, les services municipaux et les habitants à la sobriété foncière et à l'importance de la densification urbaine contextualisée**
- **Acculturation à la densification :** organiser des ateliers et séminaires avec les élus et les services techniques des communes pour échanger sur les principes du Zéro Artificialisation Nette, les bonnes pratiques en matière de densification urbaine, et les avantages que permettent également la densification (notamment en centre-bourg des communes rurales)
  - **Formation des acteurs locaux :** offrir des sessions de formation pour les élus et les techniciens des communes sur les enjeux du ZAN, l'optimisation des espaces urbains et les nouvelles normes d'urbanisme pour une gestion économe du foncier.

### **3. Mettre en place un suivi des projets fonciers et des actions relatives à la sobriété foncière afin de garantir la cohérence des actions entreprises avec les objectifs du PLH**

- **Suivi des projets fonciers :** réaliser, comme le cadre législatif le prévoit, un bilan annuel des projets sur leur impact sur l'artificialisation des sols.
- **Préparation au bilan annuel du PLH :** aider les communes à préparer les bilans annuels du PLH, en veillant à ce que les actions entreprises soient en adéquation avec les objectifs du PLH
- **Évaluation continue :** mettre en place un système d'évaluation continue pour ajuster les stratégies foncières et urbanistiques, avec des retours réguliers sur les outils fonciers utilisés et leur efficacité. Plusieurs modalités sont prévues pour alimenter ces échanges :
  - Une réunion annuelle avec chaque commune (cf. orientation n°1)
  - Les réunions territoriales organisées tous les deux ans à l'échelle des quartiers du SCot
  - Des échanges réguliers entre les Directions du PDU pour croiser les regards, cerner les freins rencontrés dans la mise en œuvre des projets (répondant aux objectifs du PLH : accessibilité financière des logements, sobriété foncière, qualité résidentielle...), identifier les leviers pour les lever.



Contribution 5.2

#### Pilotage et instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle Développement Urbain : Directions Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et projets urbains et Études urbaines Participation et Accompagnement des citoyens dans les transitions
Partenaires associés	Communes et opérateurs

#### Budget et calendrier

Budget	Ingénierie CDA et partenaires
Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre, nature et fréquence des accompagnements réalisés auprès des communes concernant leurs projets
- Nombre, nature et fréquence de temps de sensibilisation, acculturation et formations des communes au ZAN et à la densification
- Suivi de la consommation d'espaces
- Bilan qualitatif des interventions et accompagnements des communes

#### Territorialisation de l'action

Toutes les communes de la CDA

## Action 4.2. Favoriser l'information et la co-construction pour appréhender les attentes des habitants du territoire et améliorer l'acceptabilité des projets

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les projets de densification (y compris douce) peuvent être <b>sources de tension pour les riverains et habitants des communes concernées</b>. Plusieurs enjeux sont soulevés : cadre de vie, orientation des fenêtres, accessibilité et axes de transport, gestion des déchets et des stationnements, caractère de village de certaines communes... Les projets sont parfois confrontés à des réactions de rejet de la part des habitants et peuvent conduire à des recours.</li> <li>Si l'écosystème territorial est riche en matière d'accompagnement des particuliers (ADIL, PRRE sur le volet amélioration de l'habitat, réunions publiques sur un projet particulier...) <b>il n'existe pas, à date, de lieu d'accueil, d'information, d'orientation... unique</b> visant à accompagner les habitants dans leur parcours résidentiel, à répondre à leurs questions quant aux projets en cours sur le territoire... Un tel lieu permettrait de renforcer le rôle de proximité de la CDA.</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Renforcer l'implication des habitants dans le processus de définition des projets pour garantir leur adéquation avec leurs attentes et besoins spécifiques</b></li> <li><b>Améliorer l'acceptabilité sociale des projets en intégrant les retours des habitants et des acteurs locaux</b> dès les premières étapes de la conception des projets</li> <li><b>Renforcer le dialogue avec les habitants</b> pour faciliter la réalisation des projets neufs et leur qualité résidentielle</li> </ul>
Modalités de mise en œuvre de l'action
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Impliquer les habitants dans les projets de développement urbain dès leur conception pour garantir leur acceptabilité et répondre aux besoins réels des résidents</b></li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Mise en œuvre du PACTE</b>: déployer une méthode structurée et itérative de co-construction (diagnostic partagé, visites de site, commissions projet, évaluation à 2 ans) qui facilite la transparence, la participation et l'écoute entre les acteurs publics, les opérateurs et les habitants</li> <li><b>Organisation des temps d'information, consultation, concertation et ou co-construction</b>: créer des temps d'échange en ligne et physiques avec les habitants sur les projets d'aménagement et de construction de logements en étant transparents sur les attendus et portées des réunions et contributions (information, recueil d'avis, recommandations, co-construction)</li> <li><b>Organisation d'ateliers</b> : planifier des ateliers participatifs avec les acteurs locaux, y compris les commerçants et entreprises, pour définir ensemble les projets d'aménagement.</li> </ul>

- **Partenariats avec les associations locales** : travailler en collaboration avec des associations de quartier pour recueillir les attentes spécifiques des résidents et les intégrer aux projets d'habitat et d'aménagement.
  - **Pédagogie sur les bénéfices attendus des projets** : faire de la pédagogie sur les bénéfices attendus des projets de logement (logement social, services, dynamisation, équipements communaux)
- 2. Garantir la transparence et la participation des habitants à la définition des projets d'aménagements urbains**
- **Concertation habitante** : sensibiliser les communes aux intérêts de la concertation / co-construction, via des formations sur les méthodes et outils participatifs
  - **Boite à outil**: développer une “boîte à outils” de l'information/concertation/co-construction à disposition des communes (techniciens/élus) et l'ensemble des parties prenantes : trames de réunions publiques, supports d'animation, guides méthodologiques, dispositifs participatifs clés en main, organisation de visites de chantiers pour faire connaître les projets et rassurer les riverains, éléments de connaissance pouvant alimenter un argumentaire (en faveur du logement, notamment social et abordable, en faveur de la densité et de ses contreparties)...
  - **Mobiliser le Conseil de développement (CODEV)** : s'appuyer sur le Conseil de développement comme tiers facilitateur du dialogue territorial, pour l'animation d'ateliers habitants et la remontée de points de vigilance pour l'amélioration des projets.
- 3. Mener une réflexion sur la création d'un lieu d'accueil, d'information et d'orientation (type Maison de l'Habitat / Maison de l'Habitat Durable)**
- **Objectif visé** : créer un service de proximité pour tous les projets et questionnements sur l'habitat et le logement avec différents experts à disposition
  - **Publics-cibles** : les habitants actuels du territoire et les nouveaux arrivants pour faciliter leur intégration sur le territoire
  - **Modalités de mise en œuvre potentielles (faisabilité financière à mener et partenariat à définir)** :
    - Appui sur le réseau d'acteurs existants (à définir, par exemple : PRRE, ADIL, CAUE, CCAS, CAF...) pour valoriser leurs expertises, améliorer leur visibilité, renforcer la lisibilité des dispositifs auprès de la population
    - Création d'un lieu unique physique – une « Maison de l'Habitat » - se délocalisant dans le cadre de permanences, pour garantir une véritable proximité
    - Réalisation de supports de communication homogènes présentant l'ensemble des acteurs et expertises présentes au sein de ce lieu

➔ *Ce lieu a vocation à inscrire la CDA une démarche locale exemplaire pour répondre aux différentes attentes des usagers et dynamiser l'action communautaire et partenariale en matière d'habitat : rénovation énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie, accès au logement social, soutien à l'accession à la propriété, information et transparence sur les projets urbains en cours de déploiement, etc.*



## Contributions 1.1 / 2.2 / 5.1.1 / 5.1.2 / 5.2 et 6.1

### Pilotage et instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Co-pilotage Pôle Développement Urbain et Pôle Participation et Accompagnement des citoyens dans les Transitions En associant étroitement la Direction Transition Energétique et Résilience écologique et la PRRE (pour les réflexions sur la Maison de l'Habitat notamment)
Partenaires associés	Habitants et associations les représentant, communes et opérateurs, conseil de développement Pour la Maison de l'Habitat : ADIL, CAUE, CAF, Bailleurs sociaux...

### Budget et calendrier

Budget	Ingénierie CDA et partenaires <b>Un budget et une ingénierie humaine qui pourront évoluer en fonction :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De la montée en puissance des démarches de concertation et de co-construction avec les habitants, nécessitant la mobilisation de moyens humains pour accompagner (moyens humains en régie ou externalisés via la mobilisation d'acteurs spécialisés dans ces démarches)</li> <li>• Des résultats des réflexions menées autour de la création d'une Maison de l'Habitat qui nécessitera un budget d'investissement (lieu) et de fonctionnement (moyens pour l'animer, conventions de partenariat avec les acteurs en présence...)</li> </ul>
Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilan qualitatif de la méthode de la démarche PACTE
- Mise en œuvre effective de démarches de concertation dans le cadre des projets urbains
- Nature et portée des ateliers et temps organisés
- Participation des habitants aux projets
- Opinion publique sur les projets
- Nombre de communes sensibilisées et accompagnées
- Outils déployés dans la “boîte à outil” concertation
- Mobilisation du conseil de développement
- Réalisation d'une étude de faisabilité relative à la création d'une Maison de l'Habitat
- Retours d'expérience des habitants au travers du CODEV (retour qualitatif)

### Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CDA

## Action 4.3. Etudier les possibilités d'une prise de compétence de la gestion des aides à la pierre pour atteindre les objectifs du PLH et devenir Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH)

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>La CDA assume déjà un rôle clé en matière de régulation du marché de l'habitat et du foncier, mais les <b>aides à la pierre sont actuellement gérées par l'État</b>. Cette compétence pourrait être transférée à la CDA afin de renforcer sa position en tant que Cheffe de file de la politique de l'Habitat sur son territoire. La prise de délégation des aides à la pierre (seul critère manquant pour la CDA qui dispose d'un PLUI, d'un PLH prochainement exécutoire et d'une CIA), permettrait, en outre, à la CDA de devenir <b>Autorité Organisatrice de l'Habitat</b> conformément à la Loi 3DS. Ce statut ouvrant trois possibilités : l'AOH est consultée en cas de modification du zonage ; elle est signataire des Conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs sociaux possédant au moins 5 % des logements de la CDA ; elle peut orienter la reconstitution des logements démolis dans une opération de renouvellement urbain dans les communes déficitaires en logement social.</li> <li>La CDA cherche à <b>maîtriser plus finement les financements nécessaires pour atteindre les objectifs de production et de réhabilitation des logements sociaux et privés</b>. L'acquisition de la compétence, couplée au statut d'AOH, permettrait une gestion plus réactive et coordonnée, facilitant ainsi la mise en œuvre d'une politique d'habitat cohérente sur tout le territoire. Elle garantit un financement stable pour les projets de logements sociaux et d'habitat privé.</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer la capacité de la CDA à <b>coordonner l'habitat et à mettre en œuvre une véritable politique publique de l'habitat</b></li> <li>Accélérer la mise en œuvre du PLH en garantissant un <b>pilotage plus réactif et adapté aux besoins spécifiques de chaque commune de l'agglomération</b></li> <li>Améliorer la transparence et la flexibilité de la gestion des aides, en permettant à la CDA de répondre plus rapidement aux évolutions du marché et aux priorités locales</li> <li>Favoriser la coordination avec les bailleurs sociaux et autres acteurs locaux, afin de garantir que les projets financés respectent les objectifs qualitatifs et territoriaux du PLH</li> <li>Réfléchir à la prise de la délégation des aides à la pierre, en termes stratégiques mais également de moyens humains et financiers,</li> </ul>
Modalités de mise en œuvre de l'action
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Assurer une gestion efficace des aides à la pierre en augmentant les capacités humaines de la CDA pour l'instruction des dossiers liés à la production et la réhabilitation de logements sociaux</b></li> <li><b>Recrutement de personnel spécialisé</b> : anticiper le recrutement de nouveaux agents pour renforcer les équipes existantes. Ce renforcement permettrait de traiter efficacement les demandes de financement pour les projets de logements sociaux mais également des dossiers ANAH concernant le logement privé.</li> </ol>

- **Formation des équipes existantes :** organiser des sessions de formation pour les équipes actuelles sur les processus liés à la gestion des aides à la pierre, afin de garantir un accompagnement optimal des porteurs de projets et une instruction rapide et précise des dossiers.
- **Renforcement de la coordination interne :** mettre en place une réorganisation des services afin de faciliter la collaboration entre les différentes directions pour une gestion plus fluide des dossiers.

## **2. Identifier et allouer les moyens financiers nécessaires pour atteindre les objectifs du PLH tout en garantissant une gestion efficace des aides à la pierre**

- **Planification des financements :** définir précisément les moyens financiers délégués pour chaque projet, en lien avec les priorités du PLH, notamment pour les projets de réhabilitation et la production de logements sociaux.
- **Suivi des financements :** créer un outil de suivi financier pour garantir la bonne utilisation des fonds alloués et s'assurer que les projets respectent les critères de performance et de délais.
- **Anticipation de besoins supplémentaires :** estimer et prévoir les financements supplémentaires nécessaires pour les projets imprévus ou pour accélérer certains projets en fonction des évolutions du marché immobilier et des besoins de logement sur le territoire.

## **3. En cas de prise de délégation des aides à la pierre, demander le statut d'AOH**

- **Identification des enjeux spécifiques à la CDA :**
  - Encadrement des loyers (dérégulation)
  - Régulation du LLI
  - Territorialisation renforcée de la stratégie d'amélioration de l'habitat, privé notamment, et adaptation du dispositif Loc'Avantages pour le rendre plus attractif dans un contexte de marché très tendu
- **Condition de réussite :** ciblage de moyens humains complémentaires pour donner à la CDA la capacité d'assumer pleinement ce nouveau rôle

### Pilotage et instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage : Direction Habitat et Politique de la Ville
Partenaires associés	DDTM, communes, bailleurs sociaux et opérateurs de l'amélioration de l'habitat privé

### Budget et calendrier

Budget	Moyens humains pour l'instruction des dossiers dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (volets social et privé) et de la coordination partenariale de la programmation : 2 à 3 ETP supplémentaires
Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de personnes / ETP recrutés

- 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.
- Statut d'AOH

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CDA

## Action 4.4. Animer l'observatoire global de l'habitat et du foncier

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le territoire de la CDA fait face à une forte pression foncière avec un <b>renchérissement des coûts de l'immobilier</b>, particulièrement dans les secteurs proches du centre-ville de La Rochelle, ce qui met en péril l'accessibilité au logement pour les ménages modestes.</li> <li>Les enjeux liés à la loi Climat et Résilience ainsi qu'à l'article 102 de la LEC imposent de nouvelles obligations en matière de <b>suivi des dynamiques foncières</b>.</li> <li>En 2025, de nombreux modules d'observation existants (cf. Infra), portés en par la CDA ou externalisé (ADIL notamment), donnant une capacité d'observation importante à la Direction Habitat et Politique de la Ville et, plus largement, au Pôle Développement Urbain (observatoire en cours de construction à l'échelle du Pôle intégrant une thématique habitat important). Cette capacité d'observation doit désormais être étendue à des champs tels que le foncier (disponibilité / coût), l'amélioration de l'habitat... afin de guider l'intervention communautaire.</li> </ul>
Objectifs stratégiques
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Renforcer l'aide à la décision pour les élus et les techniciens de la CDA</b> en intégrant des données foncières et immobilières dans l'observatoire du Pôle de Développement Urbain, afin de mieux orienter les actions du PLH</li> <li><b>Améliorer la cohérence des politiques publiques</b> en reliant les données relatives à l'habitat avec celles sur le foncier, pour adapter les interventions selon les dynamiques locales</li> <li><b>Poursuivre et renforcer l'observation des prix de l'immobilier (sur la base de l'existant : observatoires des prix de vente et des loyers locatifs)</b>, notamment dans la perspective de l'encadrement des loyers et de la régulation des loyers de l'offre locative intermédiaire</li> <li><b>Mettre en place des outils d'évaluation performants</b>, avec des indicateurs quantitatifs et qualitatifs, permettant un suivi précis de l'évolution de l'habitat et du foncier à l'échelle de l'agglomération.</li> <li><b>Approfondir la transversalité entre les équipes CDA dans une optique d'amélioration de l'efficacité de l'action communautaire</b>: convergence des dispositifs portés, aide à la prise d'arbitrages</li> </ul>
Modalités de mise en œuvre de l'action
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Compléter l'observatoire en intégrant une analyse approfondie des potentiels fonciers pour anticiper les évolutions du marché immobilier et mieux cibler les projets de logement</b></li> <li><b>Développement de la base de données foncières</b> : intégrer des données actualisées sur le foncier disponible et les zones propices à la densification, en mettant à jour et affinant l'étude réalisée par le Cerema.</li> <li><b>Collaboration avec les acteurs locaux</b> : travailler en partenariat avec les agences immobilières, les promoteurs et les communes pour collecter des données fiables sur les terrains disponibles et les futurs projets fonciers.</li> </ol>

**2. Utiliser l'observatoire pour soutenir les discussions stratégiques et la planification de l'habitat avec les acteurs locaux, en s'appuyant sur des données fiables et actualisées**

- **Organisation de réunions techniques régulières** : mettre en place des réunions périodiques avec les acteurs institutionnels, les bailleurs sociaux et autres partenaires pertinents pour analyser les données de l'observatoire et adapter les politiques locales de l'habitat et du foncier.
- **Tenue des Assises de l'Habitat** : alimenter ces Assises de l'Habitat (cf. infra) organisées annuellement avec les résultats de l'observatoire et enrichir la feuille de route du PLH en fonction des enjeux ciblés. Ces assises de l'habitat pourraient mettre à l'honneur chaque année une thématique du PLH avec des interventions des acteurs locaux pour présenter des projets/opérations/actions mises en œuvre sur le territoire.
- **Partage de connaissances et d'analyses** : faire circuler les données issues de l'observatoire au sein des différents services de la CDA, auprès des communes et des partenaires locaux pour garantir une prise de décision basée sur des informations partagées et cohérentes.

**3. Développer des modules d'observation spécifiques permettant aux décideurs d'avoir des informations détaillées et actualisées pour prendre des décisions éclairées sur l'habitat et le foncier**

- **Pérennisation des modules existants** : observatoire des prix de l'immobilier (CDA), observatoire des loyers (ADIL), observatoire du parc locatif social (production neuve et existant, via le RPLS), observatoire du PDU (CDA en cours de structuration) intégrant des données relatives à l'habitat, observatoire de l'accession abordable et plus spécifiquement du BRS (CDA en cours de structuration), observatoire du LLI (CDA en cours de structuration),
- **Conception de nouveaux modules d'analyse** : sur des thématiques particulières telles que l'amélioration de l'habitat, les prix du foncier, l'évolution de la demande en logements ou la répartition des logements sociaux sur le territoire.
- **Suivi de l'impact des politiques publiques** : mettre en place un suivi continu pour évaluer l'efficacité des politiques publiques en matière d'habitat, en analysant les résultats obtenus et les ajustements nécessaires à apporter.
- **Utilisation de l'observatoire pour l'optimisation des projets PLH** : adapter les productions de l'observatoire en fonction des besoins techniques et politiques pendant l'élaboration et la mise en œuvre du PLH, afin de fournir des données précises aux élus pour ajuster la politique de logement et foncière de manière proactive.

**Pilotage et instance de pilotage**

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle Développement Urbain : Directions Habitat et Politique de la Ville, Stratégie Foncière et projets urbains et Études urbaines
Partenaires associés	Service TERE, Unité Ressources & Conception de la CDA, ADIL 17, Conseil départemental (observatoire de l'habitat)

**Budget et calendrier**

Budget	Ingénierie CDA
Calendrier	2026-2031 : Tout au long du PLH

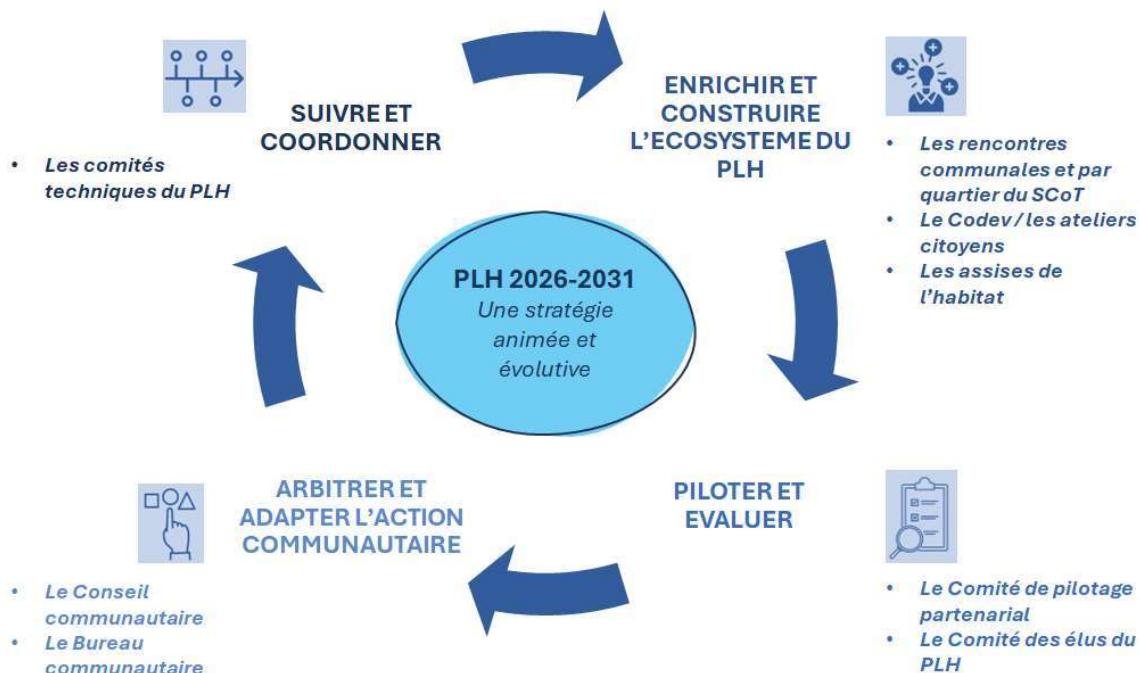
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Intégration effective d'un volet foncier à l'observatoire, nature des données suivis et des outils d'analyse développés</li><li>• Organisation effective de comités techniques</li><li>• Développement effectif d'un modèle d'observation de l'amélioration de l'habitat</li><li>• Nombre et types de publications</li></ul>
<b>Territorialisation de l'action</b>
Tout le territoire de la CDA

## Conclusion : une gouvernance sur mesure pour faire vivre le PLH

La réussite de ce quatrième PLH reposera en grande partie sur la capacité de la CDA à structurer une gouvernance partagée pour animer sa politique. En effet, parce que l'habitat est un sujet transversal et multi-acteurs, le PLH repose sur une **logique de coopération renforcée, de suivi rigoureux et d'innovation partenariale.**

La Communauté d'agglomération de La Rochelle, en tant que cheffe de file de la politique locale de l'habitat, assume la responsabilité de la mise en œuvre et de l'animation du programme. Elle assure le lien avec les politiques d'aménagement, de développement économique, de transition écologique et de cohésion sociale, à travers une transversalité affirmée entre les équipes techniques (au sein du Pôle Développement Urbain et plus largement à l'échelle de la DGA Transition et Développement du territoire, en mobilisant l'équipe Participation et Accompagnement des citoyens dans les Transitions, en s'appuyant sur le CCAS, etc...).

A ce titre, **plusieurs instances spécifiques et complémentaires sont créées.** L'animation du PLH s'inscrira dans la continuité des principes qui ont présidé à son élaboration : concertation et co-construction, transversalité (entre services notamment) et territorialisation. La gouvernance du PLH est organisée autour de quatre grandes fonctions :



NB : La gouvernance détaillée du PLH est décrite dans le Document d'orientations.