

Agir au service de la préservation des résidences principales

Les outils de l'urbanisme et du foncier
mis en œuvre
à la communauté d'Agglomération de La Rochelle

Cécile Bély – Directrice du Pôle de Développement Urbain

Séminaire Cerema – 27 mars 2024

Les thèmes abordés

1- Quelques éléments de contexte

2- Les enjeux d'une maîtrise des meublés de tourisme

3- Le soutien à la construction neuve

- L'accompagnement de la construction par le PLUi
- Le règlement d'intervention en faveur du LLS et du logement en accession abordable
- Les projets urbains d'intérêt communautaires
- La mise en place d'une stratégie foncière

4- L'encadrement de la qualité des constructions

- La Charte opérateur

5- Le soutien à l'habitat existant

- Aide à la rénovation PIG
- Etude sur la revitalisation des centres bourgs

6- La politique en faveur des publics spécifiques : le cas des étudiants

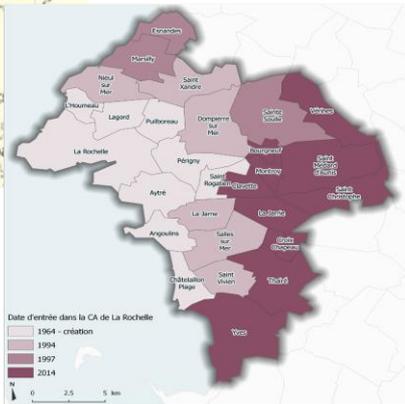
7- L'organisation politique et technique de la CDA pour répondre à ces enjeux



1- Quelques éléments de contexte :

L'impact de l'attractivité littorale

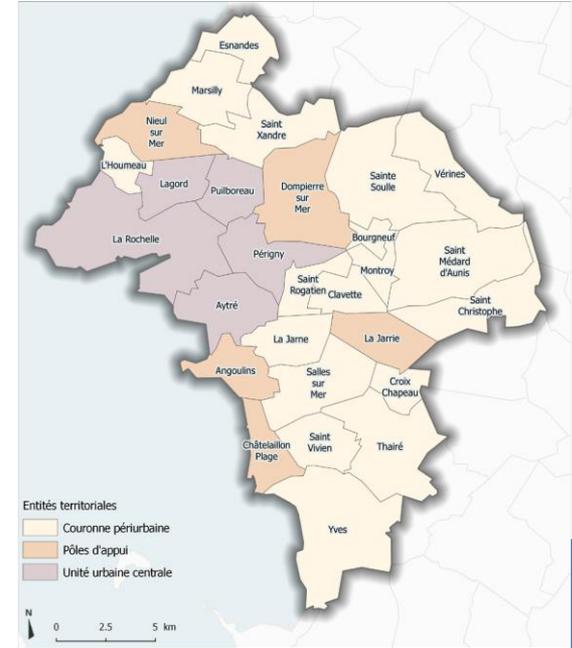
La Communauté d'Agglomération de La Rochelle



28 communes
175000 habitants

70 km de côtes
65% de terres agricoles

50 ans de coopération
intercommunale



Un territoire de projet



**LA ROCHELLE
TERRITOIRE
ZÉRO CARBONE**

UNE VISION GLOBALE EN APPROCHE SYSTEMIQUE

Comment atteindre notre ambition ?

ÉCOLOGIE INDUSTRIELLE
Une plateforme territoriale « économie Zéro Carbone » pour mutualiser les échanges de flux (matières, eau, énergie, mobilité, services) et limiter la consommation de matières premières.

AGRÉGATEUR CARBONE TERRITORIAL

Développer et piloter le premier agrégateur carbone territorial, pour évaluer et certifier les éco-actes carbone / éco-actes résilients par l'ensemble des acteurs ; puis lancer les réductions d'émissions carbone ainsi compensables sur le marché volontaire. Stimuler le lancement de nouveaux projets.

MOBILITÉ DOUCE ET AUTONOME EN MODE MAAS

Exploiter une offre commerciale de mobilité verte (vélo, scooter, trottinette) de façon dynamique pour répondre à la demande et réduire les émissions de CO2 par bus électriques plus efficaces.

CARBONE BLEU : PRÉSERVATION LITTORALE ET MARAIS

Optimiser les fonctions de puits de carbone des zones humides et littorales. Améliorer la résilience du littoral.

GOUVERNANCE DE LA DONNÉE

Méta-pilotage de données (open source et privacy by design) de qualité de traitement et de partage des données territoriales associées. Une véritable gouvernance. Réduire les émissions de GES liées aux activités numériques.

AUTO CONSOMMATION ENR

Être les premiers à développer et à structurer une offre commerciale primaire de gestion énergétique intégrée basée sur l'autoconsommation d'énergies renouvelables au niveau d'un territoire urbain - Gérer toute la chaîne entre producteurs, stockage et consommateurs - Optimiser l'efficacité de la production en fonction de la consommation.

Les grands axes du projet de territoire

« La Rochelle horizon 2040 »

- Un territoire créatif
- Un territoire solidaire
- Un territoire sobre
- Un territoire de coopération



**Projet
Alimentaire
Territoire**
de
La Rochelle | Aunis | Ré

La Rochelle | Aunis | Ré

Quelques chiffres

+ 0,8% population 2012 – 2017

87500 logements dont 12% de résidences secondaires

Un marché immobilier très tendu

- **Envol des prix de l'immobilier, du foncier**
- **Niveau de loyer élevé**

Le corollaire :

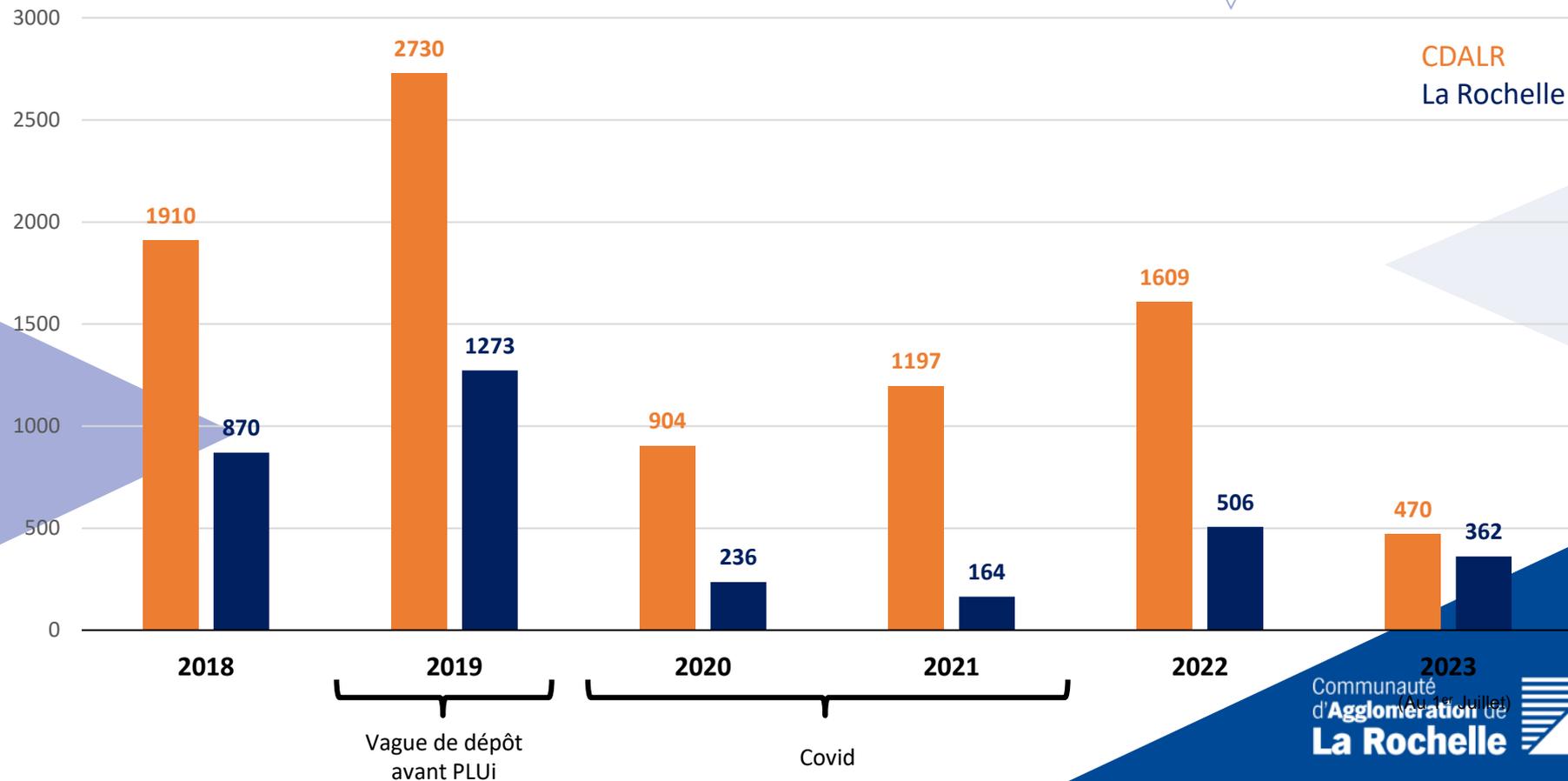
Un peuplement qui s'inscrit dans la périurbanisation

Ce qui questionne le niveau d'équipements et de service correspondant, la consommation d'espace et l'empreinte carbone induites.

- **11 communes assujetties à la loi SRU avec obligation de rattrapage (sauf LR)**
- **18 300 logts sociaux 21% des résidences principales**
- **50% des ménages éligibles au logement social soit 39900 ménages**
- **11 200 demandes de logement social en attente avec un délai d'attribution de 22 mois**

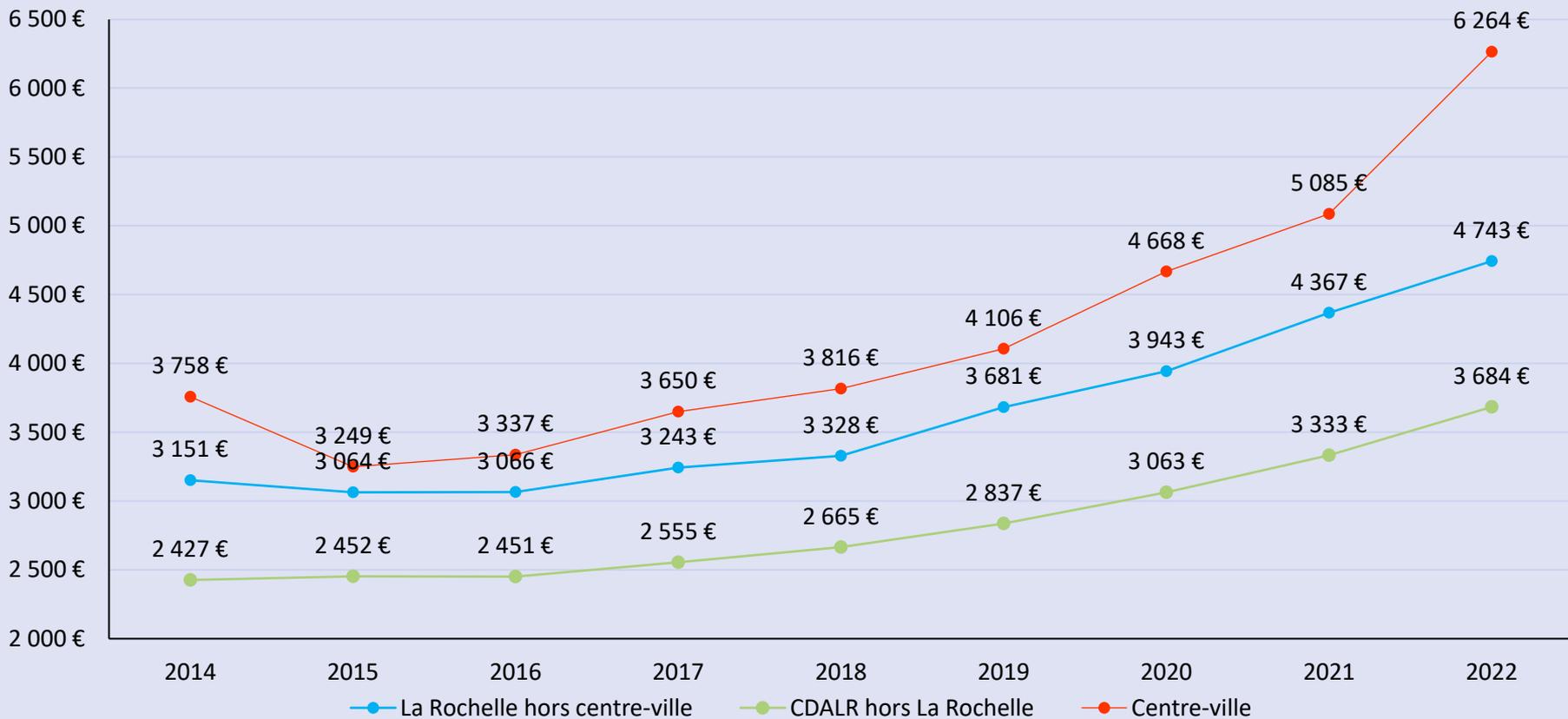
Une production neuve en dessous des besoins depuis la période covid

Source : Données ADS CDALR – Nombre de logements autorisés



La dynamique d'augmentation des prix s'est renforcée depuis 2019-2020

Source : DVF 2014-2022 ; Evolution des prix dans les transactions sur un seul logement



Un point mort toujours élevé lié à l'augmentation des résidences secondaires

Source : Insee RP 2014, 2020

De 900 logts/an* entre 2009 et 2014 à 770 entre 2014 et 2020

Renouvellement du parc

= démolition, disparition de logements

*Circonstancié selon les projets de renouvellement urbain
(= pas de projection possible des tendances)*

= inconnu / négligeable

Desserrement des ménages

= diminution de la taille moyenne des ménages

*Tendance de fond avec une intensité variable
(= projection des tendances)*

= **380** logts/an

Augmentation du nombre de résidences secondaires

= perte ou gain de RP

*Tendance de fond avec une intensité variable
(= projection des tendances)*

= **390** logts/an

Augmentation du nombre de logements vacants

= perte ou gain de RP

*Tendance très variable sur le territoire
(= projection des tendances difficiles / peu fiables)*

= **130** logts/an

Difficile à projeter car très variable, tendance inverse à la baisse (- 100 logts/an) sur la période 2009-2014

Le « point mort » correspond aux logements nécessaires au maintien de la démographie d'un territoire, Il traduit l'augmentation des besoins à population constante

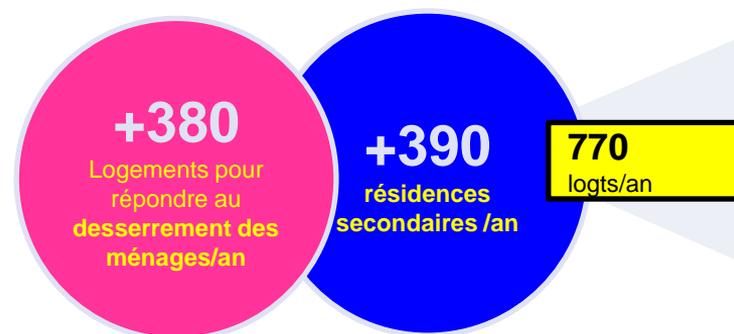
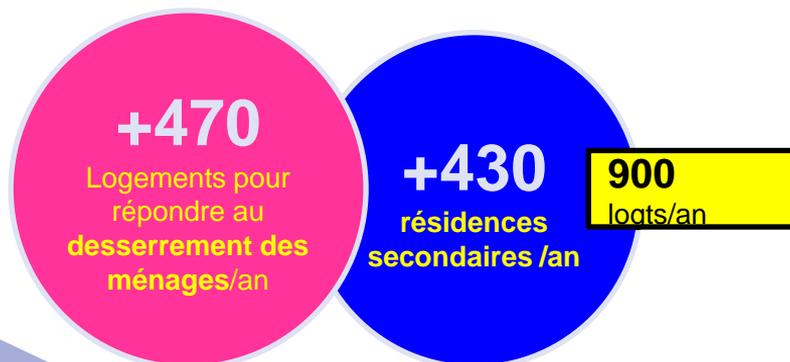
**si prise en compte des tendances de développement de la vacance*



2009 – 2014

2014 - 2020

CDALR



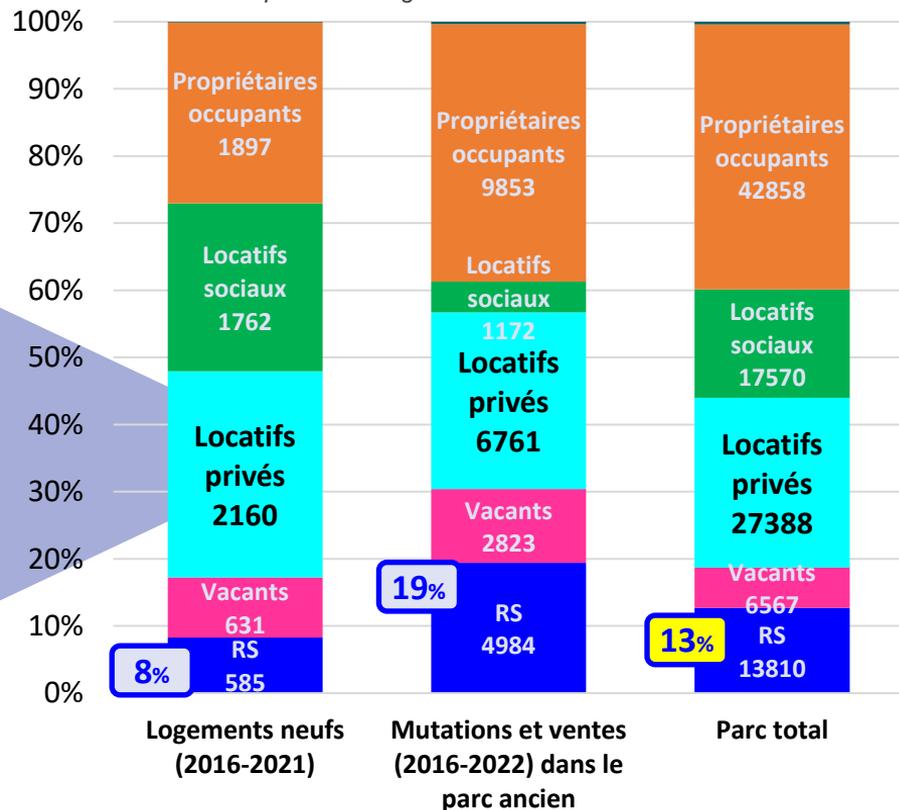
La Rochelle



Une production neuve qui génère peu de résidences secondaires à l'inverse du marché de l'ancien

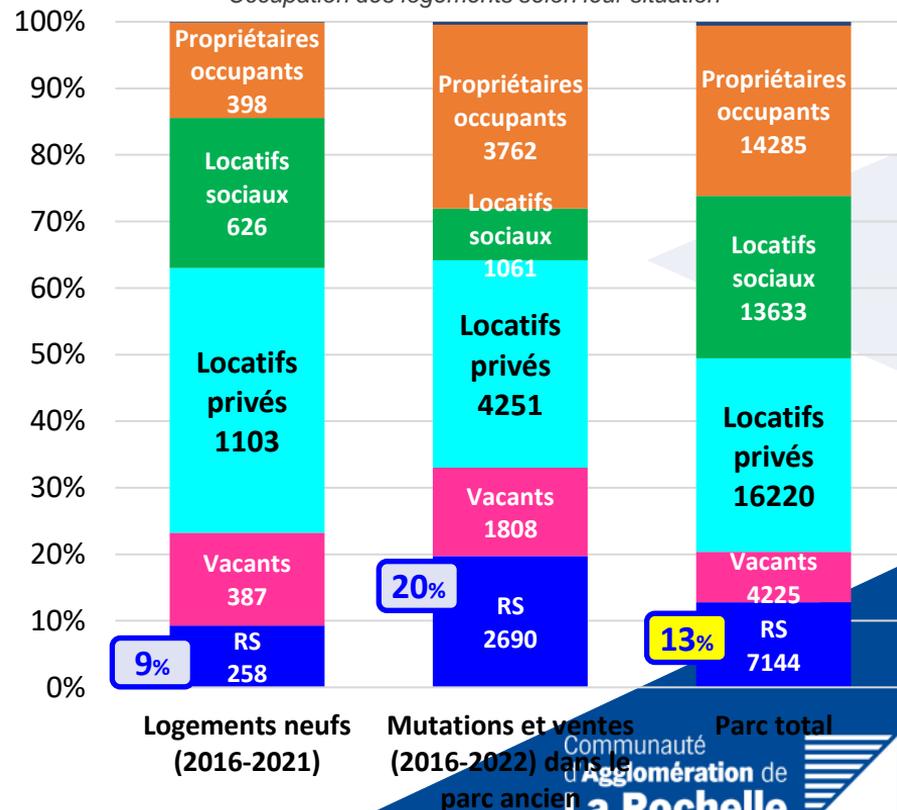
Communauté d'agglomération de la Rochelle

Occupation des logements selon leur situation

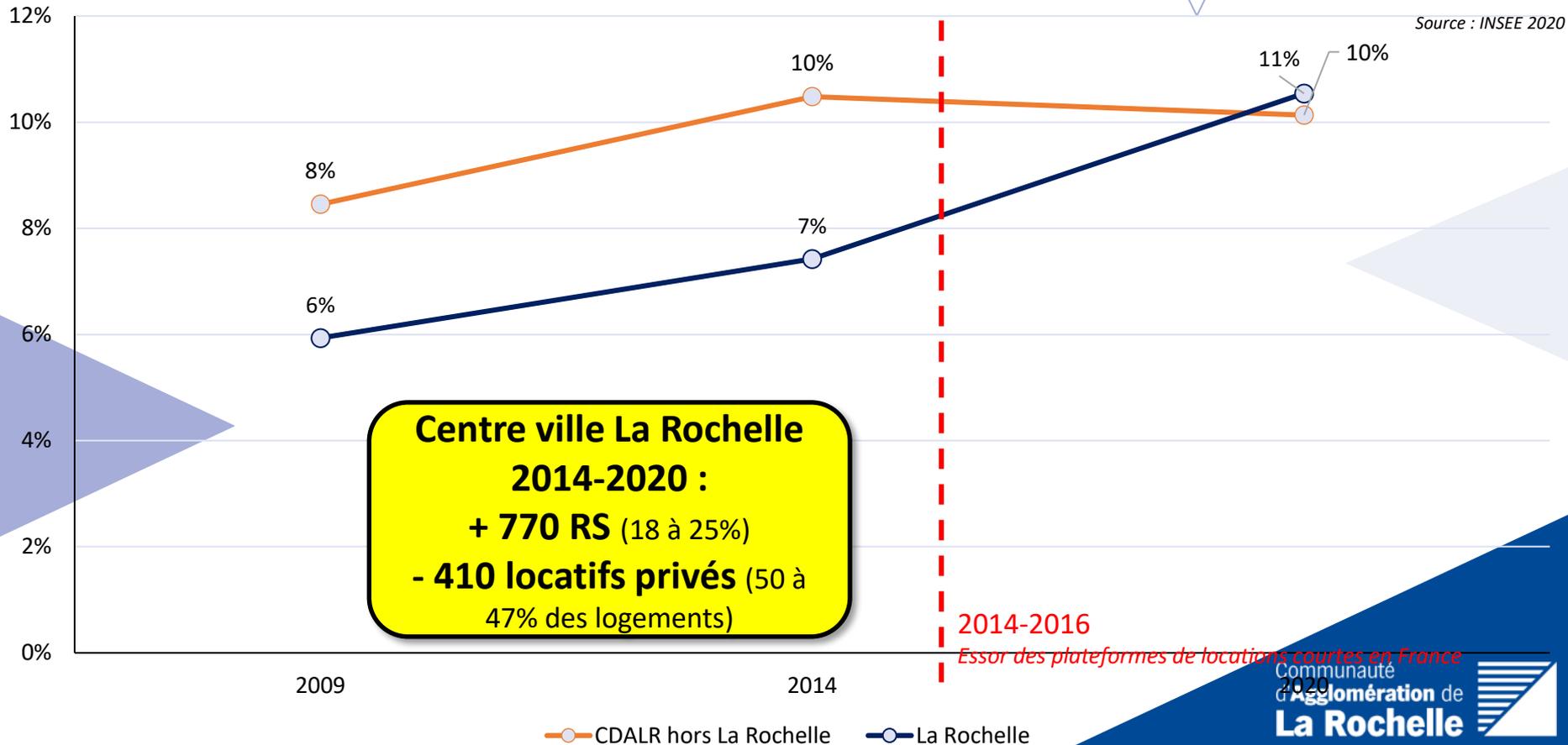


La Rochelle

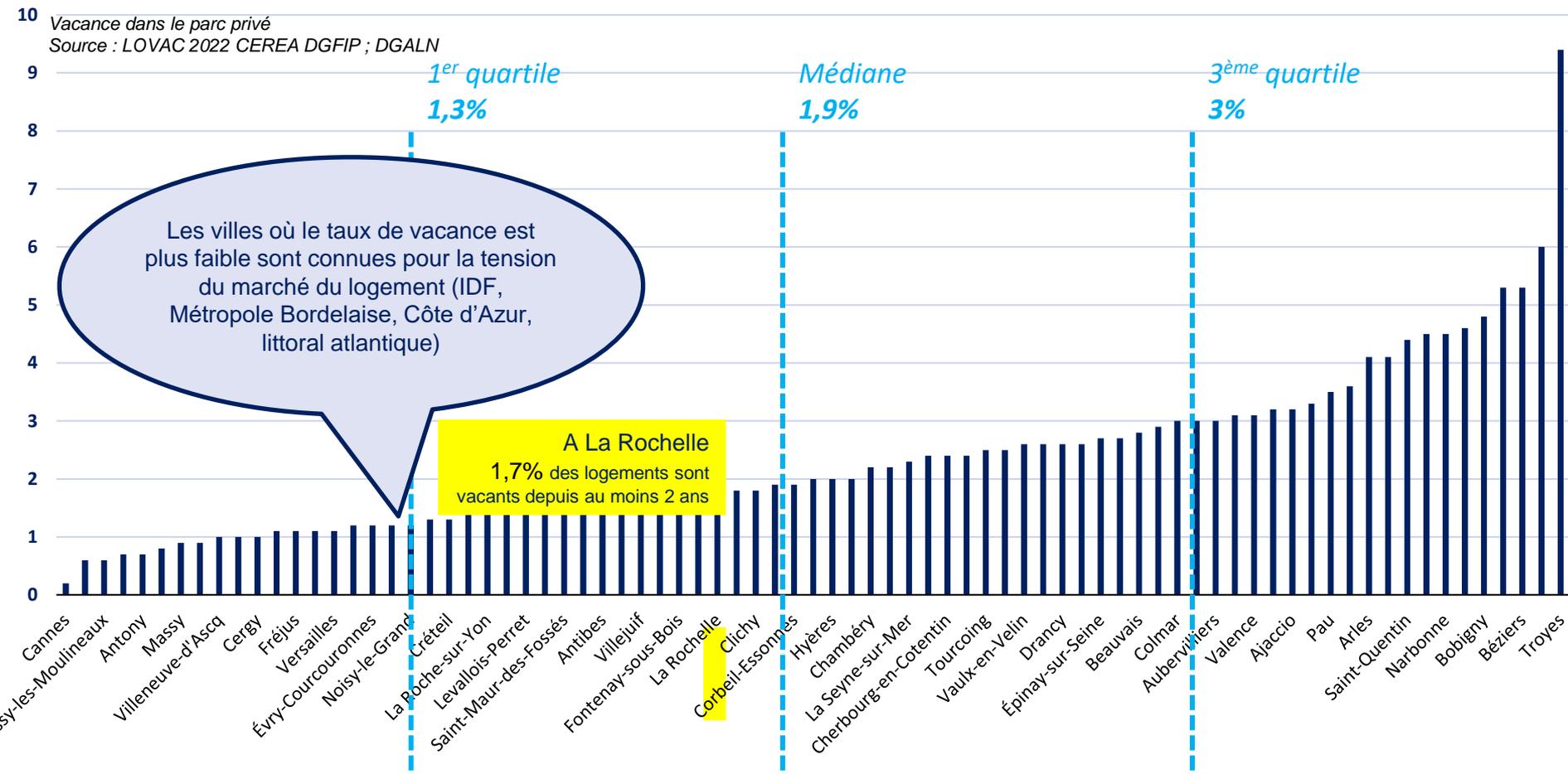
Occupation des logements selon leur situation



Une forte corrélation temporelle entre l'augmentation de la part des résidences secondaires et l'essor des plateformes



Un taux de vacance difficilement compressible



La déclinaison en plan d'action dans le PLH

19 ACTIONS (re)DEFINIES AUTOUR DES 5 AXES DU PLH

Axe 1 : la production neuve de logements

5 actions

Axe 2 : la requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

3 actions

Axe 3 : la réponse aux besoins spécifiques (jeunes, seniors, ménages en difficulté, Gens du Voyage)

6 actions

Axe 4 : un développement résidentiel durable et qualitatif

2 actions

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

3 actions

2- Les enjeux d'une maîtrise des meublés de tourisme



- ✓ Répondre aux besoins de logement des habitants du territoire
- ✓ Inciter les propriétaires à offrir des logements à la location longue durée
- ✓ Proposer une offre de logements pour les étudiants
- ✓ Maintenir une offre de logement touristique complémentaire à l'offre de professionnels (classement station de tourisme)



MEUBLES : Cadre réglementaire en vigueur

(Dans les 10 communes de la zone tendue de la CDA)

- ✓ Autorisation de **Changement d'usage temporaire**
(d'un logement autre que la résidence principale en meublé de tourisme)
 - Délibération CDA du 17/10/2019 applicable depuis le 01/04/2020
 - Limité à **3 hébergements par propriétaire pour 3 années**
 - ⇒ Concerne uniquement les particuliers

- ✓ **Instauration du numéro d'enregistrement unique :**
Pas de location de meublé tourisme sur une plateforme sans numéro d'enregistrement
⇒ Concerne également les résidences principales

Le Phénomène du « Meublés de Tourisme » dans la CDA de La Rochelle

5950

hébergements déclarés par
AIRBNB sur 8 des 10
communes concernées dont

87%

à La Rochelle (5192) en
2020***

4785

Meublés ayant un Numéro
d'enregistrement unique
(3847 à La Rochelle) *

776

Meublés sont réservés plus
de 120 nuits par an
(663 à La Rochelle) *

~ **22 000** lits en meublés**

~ **6 500** lits d'hôtels dans la CDA**

2535

autorisations de
de changement d'usage
délivrées pour 3 ans
(2025 pour la commune
de LR)

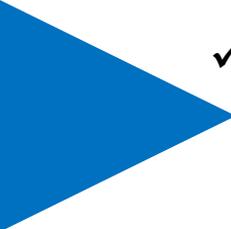
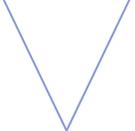
104 demandes refusées sur la
période 2019-2021

75 à 85 %

du nombre de nuitées est générée
par des meublés (>120 nuits / an) ***

La mise en place d'un nouveau dispositif plus contraint

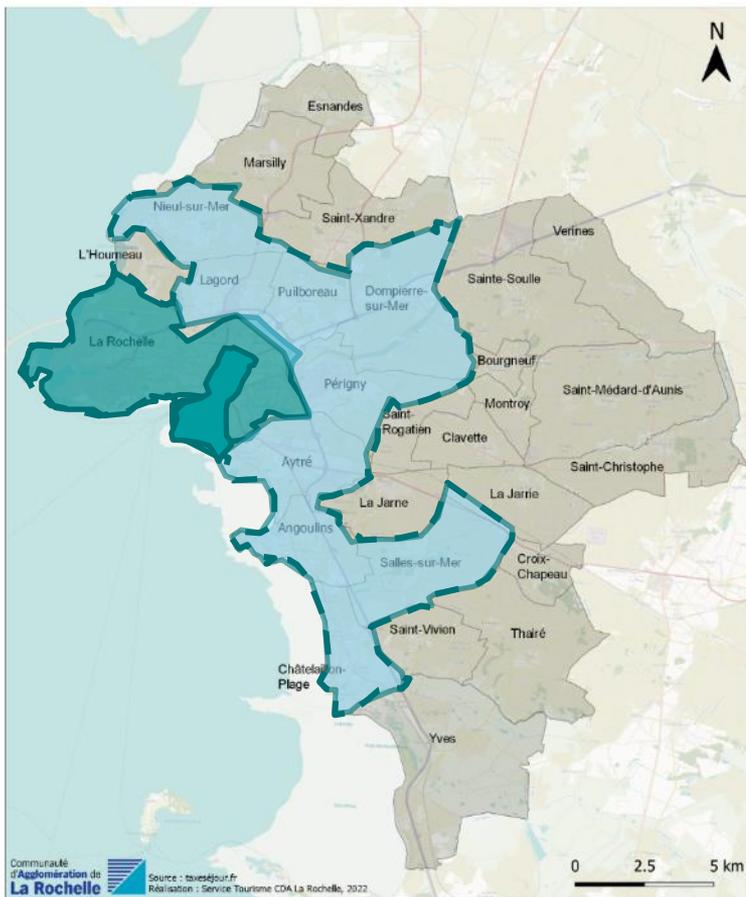
- ✓ *Extension du contrôle du changement d'usage aux SCI et autres professionnels*
 - Mettre en place une autorisation de changement d'usage permanent permettant de soumettre au dispositif les personnes morales
- ✓ *Limitation du nombre d'autorisations de changement d'usage de logements en meublés de tourisme par propriétaire*
 - Une seule autorisation de changement d'usage permanent sur le territoire de la commune
 - Trois autorisations de changement d'usage temporaire maximum sur le territoire de la commune – pour les particuliers uniquement

- 
- 
- ✓ *Subordonner à compensation l'autorisation de changement d'usage permanent dans les quartiers des Minimes et du cœur de Ville*
 - Par la transformation d'un local ayant une autre destination que le logement ou par l'acquisition de droits de commercialité
 - En excluant les RDC commerciaux situés dans les zones de mixité identifiées au PLUi et dans le périmètre du secteur sauvegardé

 - ✓ *Sanctuariser les logements d'une surface inférieure à 35 m²*
 - Changement d'usage permanent impossible sur le territoire de la commune

 - ✓ *Favoriser la location mixte étudiants/touristes*
 - Changement d'usage temporaire d'un an si location en bail étudiant ou bail mobilité d'une durée totale de 6 mois durant l'année précédent la demande
- 

En synthèse sur la proposition de nouveau dispositif



Résidences principales : Maximum 120 j/an partout dans la CDA

Résidences secondaires :

-  Compensation personnes physiques & morales (ou bail étudiant pour personnes physiques)
-  1 meublé max par personne physique ou morale
-  3 meublés max par personne physique
-  Pas de limite du nombre de meublés
-  Zone Tendue

3- Le soutien à la construction neuve



- ✓ L'accompagnement de la construction par le PLUi
- ✓ Le règlement d'intervention en faveur du LLS et du logement en accession abordable
- ✓ Les projets urbains d'intérêt communautaires
- ✓ La mise en place d'une stratégie foncière



3-1 L'accompagnement de la construction neuve par le PLUi :

- La territorialisation des possibilités de construction par l'identification des gisements fonciers, et l'élaboration d'OAP

- La mise en place de règles favorisant la densification

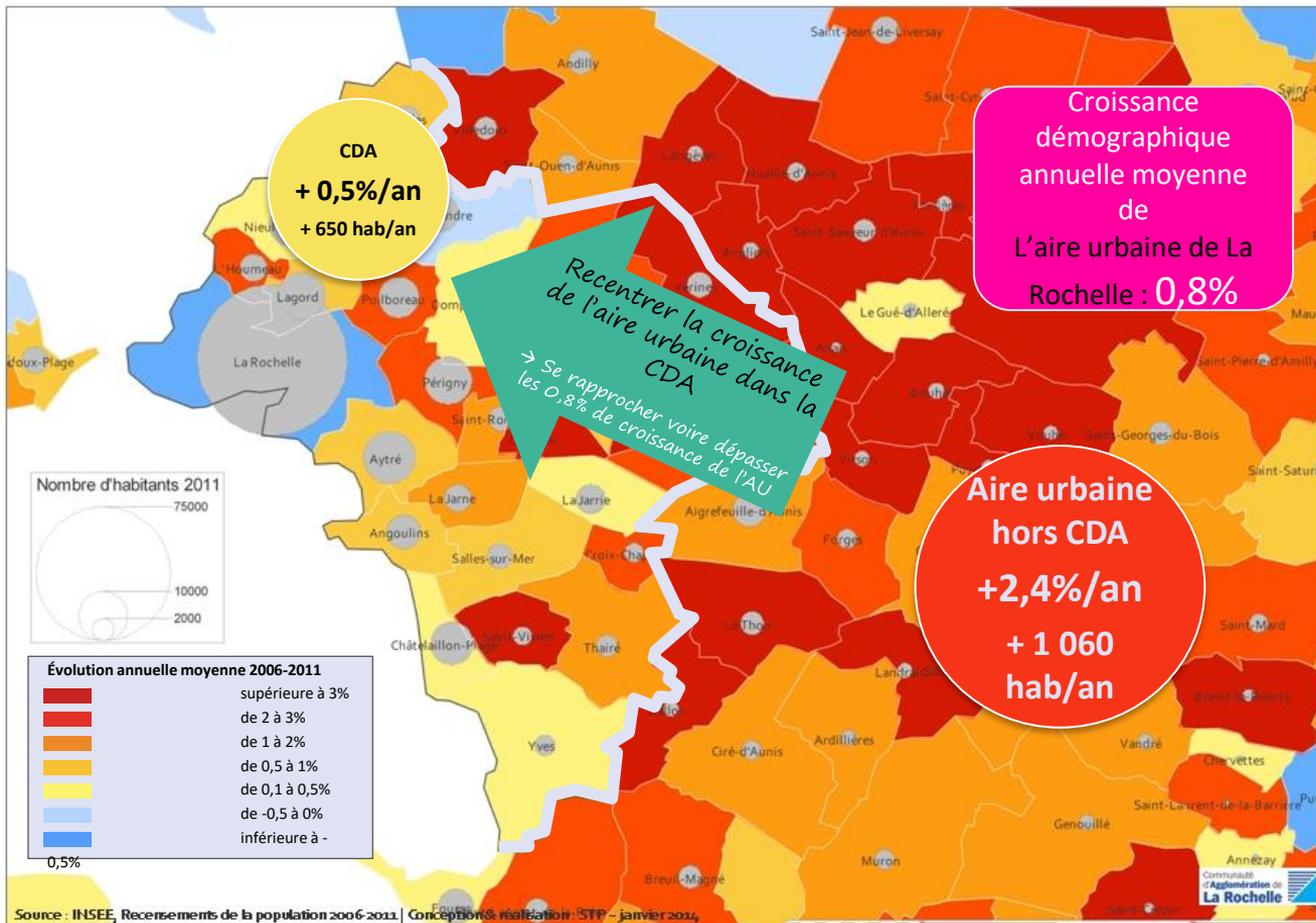
- La traduction du PLH dans le PLUi pour la production de LLS et de logements en accession abordable



1. Accessibilité et nouvelles mobilités du territoire pour faciliter le développement de l'agglomération
2. Décliner la stratégie de l'agglomération en terme de développement économique et de créations d'emplois
3. Une structuration des grands équipements adaptée au territoire
4. **Accueillir plus de jeunes et d'actifs et développer le territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante**
5. S'appuyer sur le plaisir de vivre un territoire d'influence maritime et préservé
6. Valoriser les atouts d'un territoire touristique, accessible à tous
7. La qualité de vie c'est aussi la sécurité, la préservation des ressources et la protection de la santé
8. Pérenniser l'agriculture et mettre en place les conditions pour maintenir une filière conchylicole dynamique
9. **Mettre en œuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergements pour tous, répartie sur l'ensemble du territoire, sur les pôles d'emploi et le réseau de transport**
10. Un système urbain capillaire, des déplacements facilités et rapides
11. **La mise en œuvre d'une stratégie de revitalisation urbaine basée sur la proximité et les centralités**
12. **Améliorer la qualité de vie et l'offre de services**
13. Faire cohabiter ville et campagne

Dynamique démographique 2006-2011

Démographie



Accueillir plus d'habitants

L'objectif de l'agгло :

- Inverser la tendance démographique
- Refaire gagner des habitants à la Rochelle,
- Encourager la reprise observée dans les communes de l'unité urbaine centrale
- Dépasser le point d'équilibre

Produire 1900
logements / an

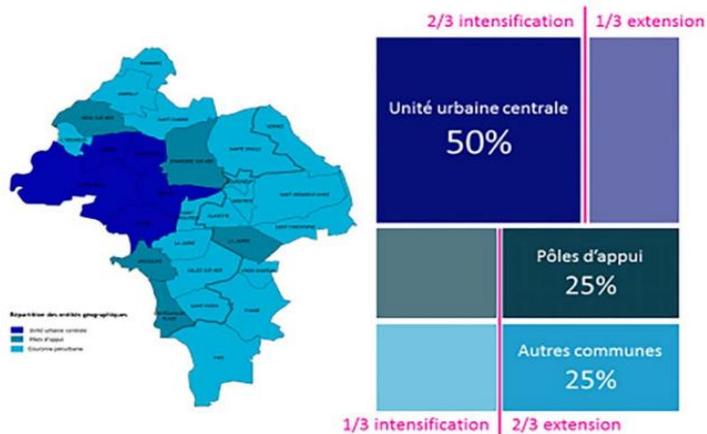
Accueillir 1400
habitants / an

Un point d'équilibre
à 1200 logts/ an

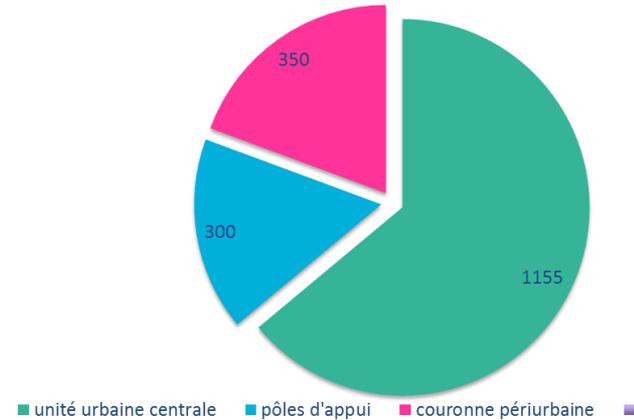
Une croissance
moyenne de 0,8 %

le SCOT

Sur les 9000 à 12000 nouveaux logements prévus entre 2010 et 2020

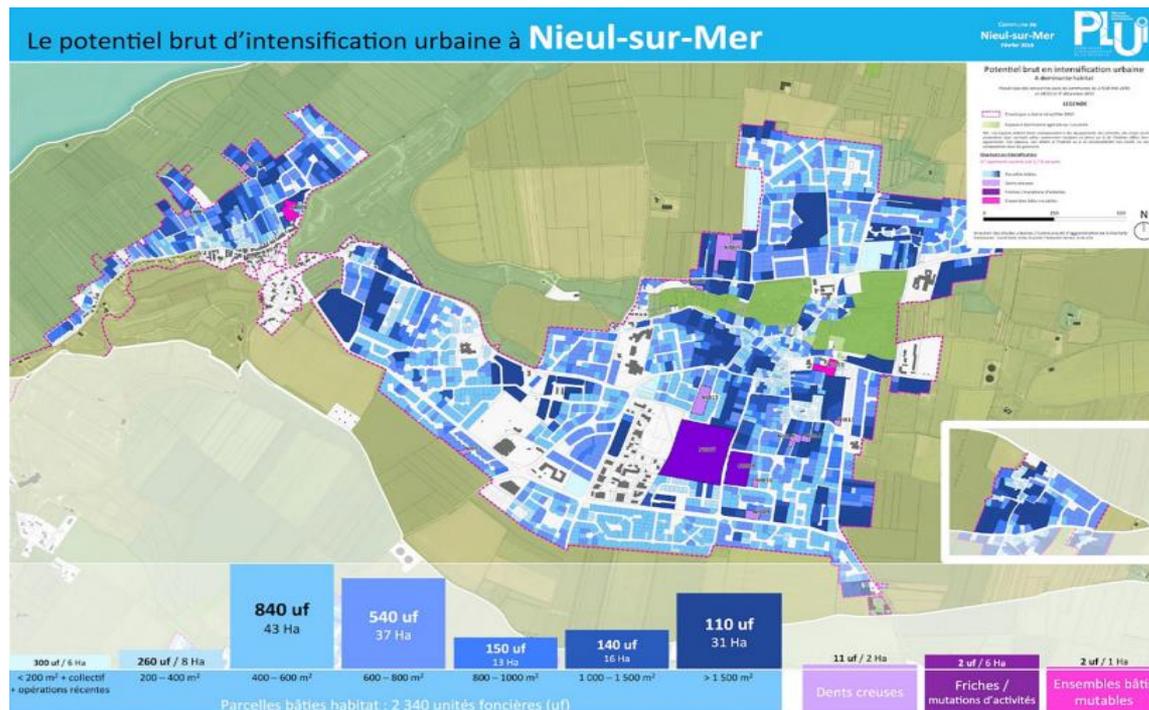


Répartition des productions de logements / an par famille de commune



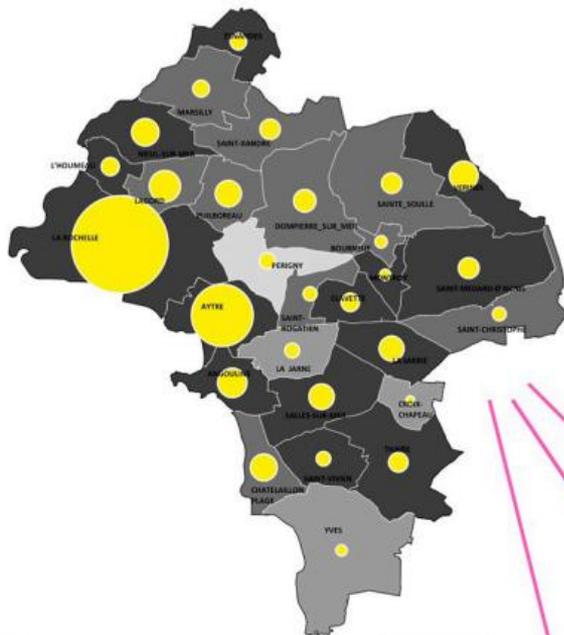
Des objectifs de production à 10 ans définis pour chaque commune

L'identification des gisements fonciers

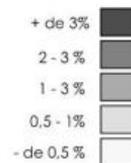


Exemple : Carte du gisement foncier en intensification urbaine à Nieuil-sur-Mer.
Version définitive après corrections suite aux discussions avec les élus et techniciens des communes, mars 2016.

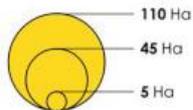
Le gisement brut en DENTS CREUSES + FRICHES + ENSEMBLES BATIS MUTABLES



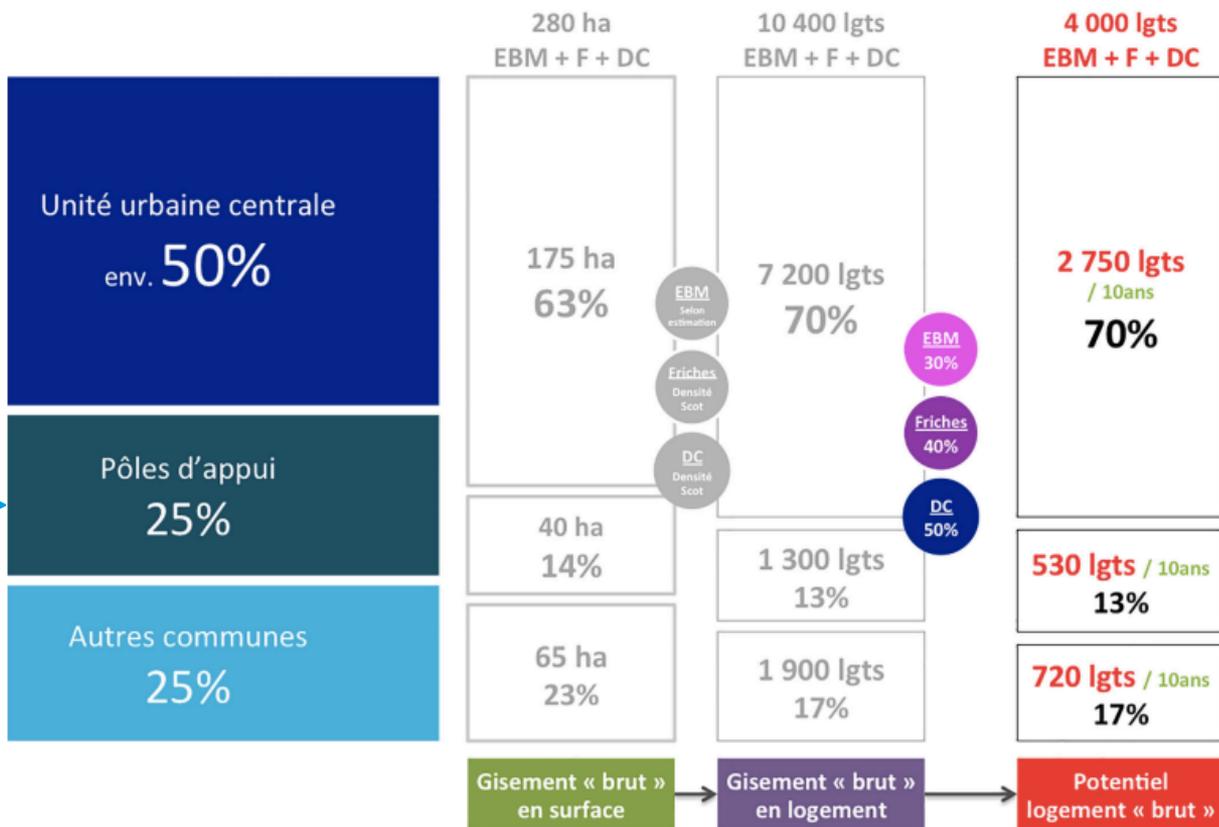
Surface de gisements DC
 + F + EBM / surface de la
 commune située dans
 l'enveloppe urbaine



Superficies totales



Le **potentiel logement sur 10 ans** en DENTS CREUSES + FRICHES + ENSEMBLES BATIS MUTABLES



L'élaboration de 100 OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées : elles encadrent renouvellement urbain ou les secteurs d'extension urbaine via : un texte de prescription et des schémas.

Le volet habitat est géré sous l'angle de la programmation, de la densité, des types de logement le cas échéant.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Sud Bourg - Point P	2,5 ha	90 logements	OAP-NI-01
Guiffette noire	0,5 ha	20 logements	OAP-NI-02
Champ Pinson	12,5 ha	400 logements	OAP-NI-03
Clos du Nalbret 2	0,7 ha	20 logements	OAP-NI-04

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit permettre la construction d'environ 120 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs.

Dans les conditions prévues par le règlement, les opérations de construction de logements devront contenir au minimum 40% de logements locatifs sociaux dont au minimum 30% de PLAi et 45% de PLUS, et au maximum 25% de PLS.

L'opération doit également contenir au minimum 20% de logements en accession abordable* à la propriété.

Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements collectifs (T1 à T5).

PLU
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHE-VALENTIN

TOME

03

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.2 Les OAP spatialisées
3.2.1 OAP Habitat

Partie 1

Communauté
d'Agglomération de
La Roche-Valentin

Les secteurs de projet encadrés par une OAP (100) permettent de réaliser **5800 logements en intensification (60% gisement)**.
6800 logements en extension

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Armature urbaine et mouvement

État de fonctionnement idéal

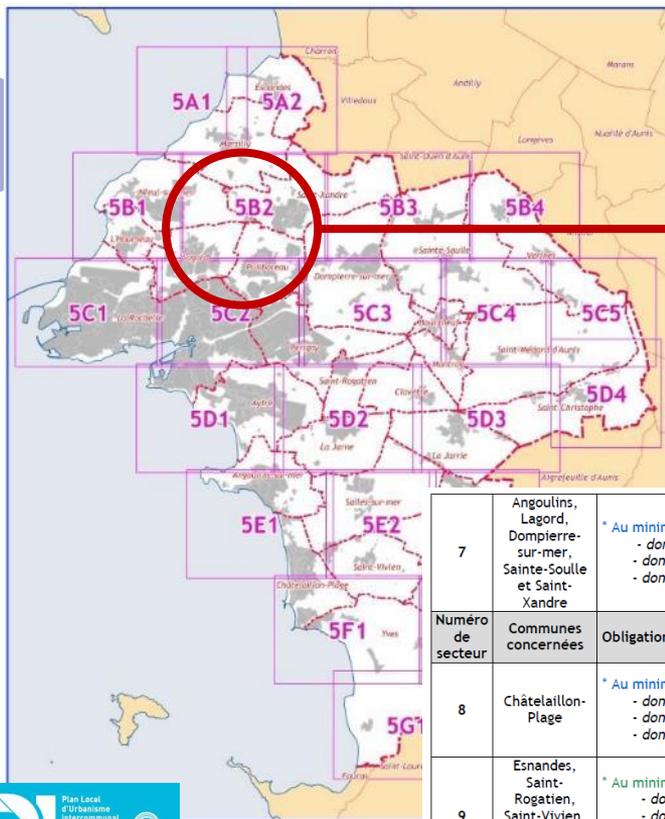
Les dispositions favorisant la densification

- Zonages et cadres de vie
- Bonus de constructibilité dans le cadre de voies maillées
- Encouragement pour l'implantation en limite séparative
- Assouplissement des règles pour les projets d'ensemble
- Secteurs de densité UU le long des axes struct
 - Hauteurs les plus importantes
 - Bonus de hauteur
 - Réduction des normes de stationnement vie

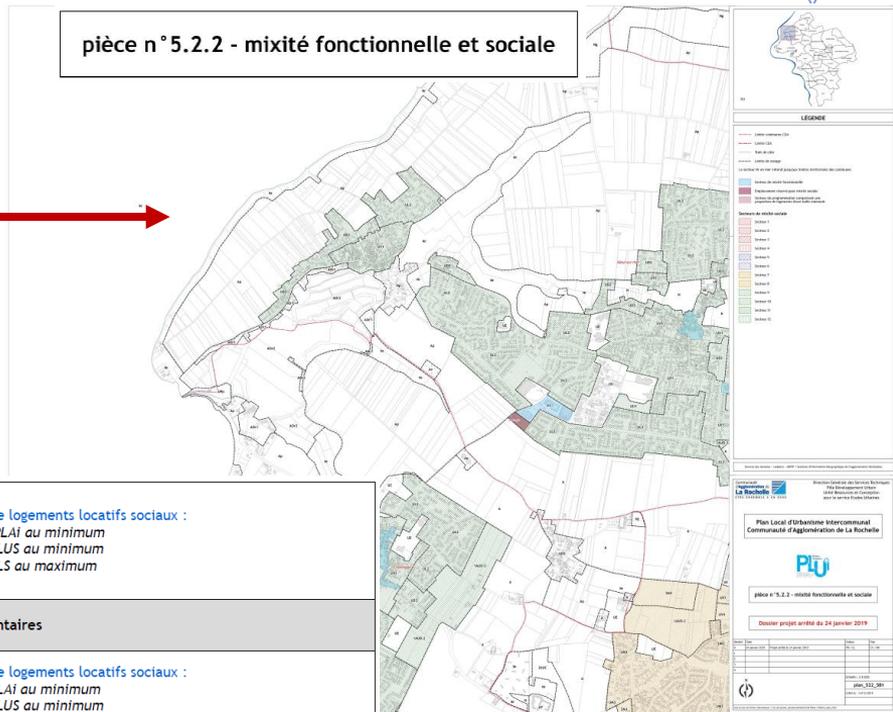
Ce bonus est accordé soit :

- aux constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ;
- aux constructions* faisant preuve d'exemplarité environnementale ;
- aux constructions* réputées à énergie positive ;
- aux bâtiments* comportant au moins 80 % de logements* disposant d'un espace extérieur à jouissance privative* représentant au moins 15 % de la surface de plancher dudit logement* avec un minimum de 3 m² ainsi qu'un espace extérieur mutualisé accessible à tout logement* (cour partagée, espace de détente en toiture...) ;
- aux bâtiments* dont l'épaisseur des étages courants* est inférieure ou égale à 12 mètres. Celle-ci se mesure perpendiculairement par rapport au nu de la façade principale* et ne tient pas compte des éléments en saillie de la façade* comme les balcons* ou loggias*. Dans ce dernier cas, l'obligation de séquençage vertical* n'est pas requise et une faille* de minimum 3 m est à mettre en place tous les 25 m.

Traduction du PLH : les secteurs de mixité sociale...



pièce n°5.2.2 - mixité fonctionnelle et sociale



Numéro de secteur	Communes concernées	Obligations réglementaires
7	Angoulins, Lagord, Dompierre-sur-mer, Sainte-Soulle et Saint-Xandre	<ul style="list-style-type: none"> * Au minimum 40 % de logements locatifs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> - dont 30 % de PLAi au minimum - dont 50 % de PLUS au minimum - dont 20 % de PLS au maximum
8	Châtaillonn-Plage	<ul style="list-style-type: none"> * Au minimum 26 % de logements locatifs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> - dont 30 % de PLAi au minimum - dont 50 % de PLUS au minimum - dont 20 % de PLS au maximum
9	Esnandes, Saint-Rogatien, Saint-Vivien, Marsilly, L'Houmeau, Salles-sur-mer	<ul style="list-style-type: none"> * Au minimum 25 % de logements aidés : <ul style="list-style-type: none"> - dont 15 % de PLAi au minimum - dont 30 % de PLUS au minimum - dont 55 % de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé, ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum
10	Nieul-sur-mer	<ul style="list-style-type: none"> * Au minimum 40 % de logements locatifs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> - dont 30 % de PLAi au minimum - dont 45 % de PLUS au minimum - dont 25 % de PLS au maximum

Traduction du PLH : autres dispositions réglementaires

- Obligation pour toutes opération de plus de 9 logements d'intégrer un % de logements sociaux et de logements abordables
- Intégration dans les OAP d'une obligation de % de logements locatifs sociaux et de logements abordables
- Emplacements réservés pour mixité sociale (R151-38 1° CU)
 - Dans des communes SRU ou communes « volontaires »
 - 40-100 %
 - 24 emplacements – 18ha – 500 logements sociaux
- Secteurs de programmation comportant une proportion de logements d'une taille minimale (R151-38 2° CU)
Objectif de limitation des divisions de bâti existants produisant du mal logement.
2 communes concernées.

2.5 / SECTEUR DE PROGRAMMATION COMPORTANT UNE PROPORTION DE LOGEMENT* D'UNE TAILLE MINIMALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-38 2° DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs indiqués au document graphique n°5.2.2, les programmes de logements* doivent comporter une proportion de logements* d'une taille minimale selon la répartition suivante :

NOM DE LA COMMUNE	SECTEUR	PROPORTION	TAILLE MINIMALE DE LOGEMENT*
Aytré	Voir document graphique n°5.2.2	100% des logements* de la zone concernée	T2
Sainte-Soulle	Voir document graphique n°5.2.2	100% des logements* de la zone concernée	T3

2.4 / EMPLACEMENTS RÉSERVÉS EN VUE DE LA RÉALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS* EN VERTU DE L'ARTICLE R. 151-38 1° DU CODE DE L'URBANISME

Dans les emplacements réservés pour mixité sociale indiqués au document graphique n°5.2.2, les programmes de logement doivent respecter les pourcentages de logements locatifs sociaux indiqués dans le tableau ci-dessous. Ce pourcentage n'obère pas la possibilité de réaliser une opération mixte comportant d'autres destinations ou sous-destinations.

NOM DE LA COMMUNE	N°DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ*	POURCENTAGE MINIMUM DE LOGEMENTS LOCATIFS* SOCIAUX À RÉALISER	
Angoulins	ag_ermis_01	100%	
	at_ermis_01	50%	
	at_ermis_03	50%	
	at_ermis_04	50%	
Aytré	at_ermis_05	50%	
	ct_ermis_01	85%	
	ct_ermis_02	100%	
	ct_ermis_03	100%	
	ct_ermis_04	40%	
	ct_ermis_05	100%	
	ct_ermis_06	40%	
	Châtelaillon-Plage	ct_ermis_07	40%
		ct_ermis_08	50%
		ct_ermis_09	40%
ct_ermis_10		100%	
ct_ermis_11		60%	
ct_ermis_12		50%	
ct_ermis_13		100%	
Clavette		cl_ermis_01	100%
Dampierre-sur-Mer		dp_ermis_01	50%
Esnanades		es_ermis_01	50%

3-2 Le règlement d'intervention en faveur de l'habitat social

- ▶ **Poursuivre les efforts en matière de production neuve** de logements d'une offre locative sociale et très sociale : objectif de 581 logements dans le PLH, notamment dans les communes SRU déficitaires et carencées (400 logements)
- ▶ **Permettre aux bailleurs sociaux de poursuivre les programmes de construction neuve** sur un territoire tendu :
 - Mise en place des plafonds d'acquisition dès 2017
 - Revalorisation de ces plafonds en 2020
 - Garanties d'emprunt
- ▶ **Cibler les financements accordés en fonction du type de logement réalisé**, pour répondre aux objectifs du PLH
 - Une majoration des aides pour les PLAI et les PLAI adaptés
 - Une aide spécifique pour les PLS (sous conditions)

Des dispositifs d'intervention en lien avec les axes du PLH

Dispositifs existants	Publics cibles	Budget annuel	Types d'aides	Textes de référence
Subventions pour la production de logements locatifs sociaux	Organismes de logement social, associations titulaires d'un agrément, sociétés d'économie mixte, services communaux maîtres d'ouvrage d'opérations de logement social	4 000 000 €	<ul style="list-style-type: none"> - Des subventions directes pour la production neuve ou en acquisition-amélioration de logements PLUS, PLAI et PLS sous conditions - Des plafonds d'acquisition actualisés chaque année pour les opérations en VEFA (achetées aux promoteurs privés) - Des plafonds d'acquisition du foncier actualisés chaque année pour les opérations portées en direct par les opérateurs sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Délibération communautaire du 18 mai 2017 - Décision du président du 11 juin 2020
Garanties d'emprunts contractés par les opérateurs dans le cadre d'opérations de logements sociaux	Organismes de logement social, associations titulaires d'un agrément	-	<ul style="list-style-type: none"> - Pour tous les organismes : 100% des emprunts PLUS garantis - Pour l'OPH de l'agglomération de La Rochelle : 100% des emprunts PLUS, PLAI et PLS garantis - Des délibérations exceptionnelles en 2020 et 2022 pour garantir les emprunts PLS pour tous les organismes de logement social - Contrepartie de la CDA : réservation des logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Délibération communautaire du 23 avril 2015 - Délibération communautaire du 18 mai 2017 - Délibération communautaire du 15 octobre 2020 - Délibération communautaire du 17 novembre 2022

► **Délibération annuelle** arrêtant la programmation de logements locatifs sociaux bénéficiant de l'attribution des subventions.

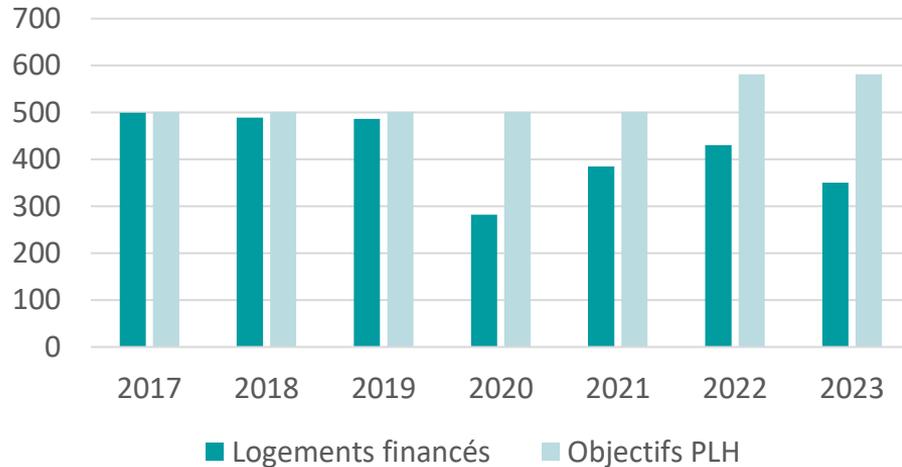
Rappel des aides et garanties actuelles à la production de logements locatifs sociaux

	Subventions CDA 2023	Garanties d'emprunts CDA	Subventions Etat	Subventions CD17 (règlement 2018)	Total subvention mobilisable
Logement PLAI	11 000 € / logement	CGLLS sauf OPH Agglo	8 800 € / logement (zone tendue) + primes	7 000 € / logement 14 000 € / logement (centre-bourg)	De 22 750 € à 37 100 € / logement
Logement PLAI adapté	14 000 € / logement	CGLLS sauf OPH Agglo	13 980 € / logement	7 000 € / logement 14 000 € / logement (centre-bourg)	De 34 980 € à 39 480 € / logement
Logement PLUS	6 000 € / logement	100%	-	5 000 € / logement 10 000 € / logement (centre-bourg)	De 11 000 € à 17 500 € / logement
Logement PLS	-	100% pour OPH Délib. exceptionnelles	-	-	-
Logement spécifique PLUS/PLAI	3 000 € / logement	100%	-	3 500 € / logement	6 500 € / logement
Logement spécifique PLS	2 000 € / logement	100%	-	-	2 000 € / logement

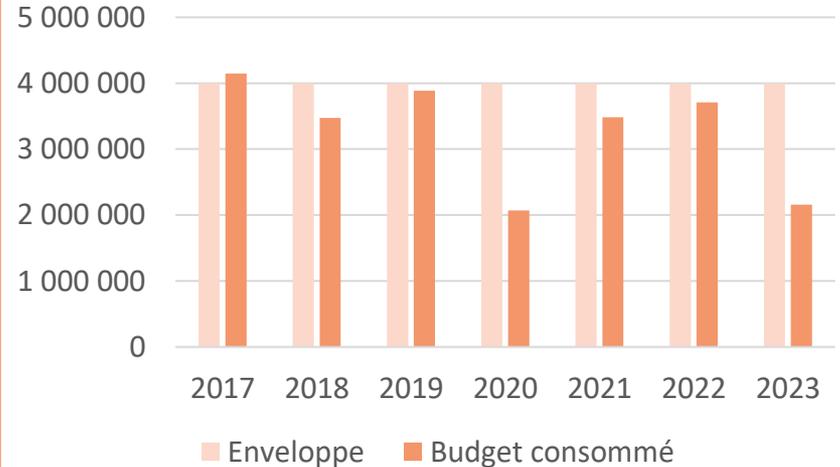
Parc public : Chiffres clés

- ▶ Une enveloppe annuelle constante de **4 millions d'euros** pour le soutien à la production de logements locatifs sociaux

LLS financés par la CDA



Evolution enveloppes consommées



→ 3 043 logements subventionnés

→ **Soit un montant de 22 928 950 € accordés depuis 2017**

Proposition d'évolution du règlement

Subventions

- **Mise en place d'une prime pour les communes en zone C** et donc création d'un plafond d'acquisition pour le foncier en zone C
- **Actualisation des plafonds pour les communes en zone A** (sous réserve du positionnement de l'Etat)
- **Mise en place d'une prime pour les opérations en acquisition-amélioration**
 - Intégration de nouveaux critères pour les opérations complexes et exemplaires
- **Augmentation des subventions pour les logements spécifiques**

Garanties d'emprunt

- **Modification du règlement des garanties d'emprunt**
- **Généralisation des garanties d'emprunts pour les prêts PLS** pour tous les organismes de logement social
- **Contrepartie pour la CDA : réservation de logements** sur les opérations garanties à la livraison puis intégration dans les conventions de gestion en flux
- **Mise en place des garanties d'emprunts pour les prêts PLI** pour tous les organismes de logement social, avec des contreparties : réservation de logements, décote à la revente

Rénovation

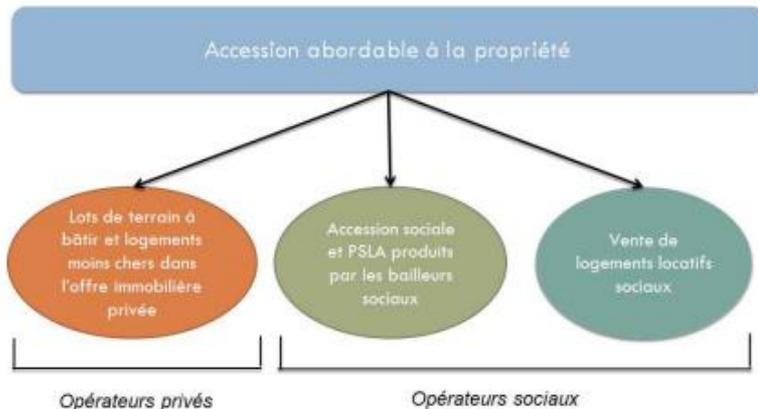
- **Création d'un appel à projets annuel** pour accompagner financièrement une ou deux opérations de rénovation globale dans le parc social
- **Mise en place de garanties d'emprunts** pour les opérations de rénovation globale financées par l'appel à projet
- **Mise en place d'une subvention spécifique pour la rénovation des logements communaux** figurant dans l'inventaire SRU

3-2 bis Le règlement d'intervention pour l'accession abordable et l'aide sociale à la primo-accession

- ▶ **Renforcer une offre de logements à destination des ménages exclus du marché** de l'accession en secteurs tendus
- ▶ **Favoriser la diversité des typologies** développées pour répondre à la diversité des profils d'acquéreurs
- ▶ **Formaliser une définition locale partagée** de l'offre en accession abordable à la propriété

Le logement abordable

- ▶ Défini par un document de cadrage annexé au PLH
- ▶ % imposé dans certains secteurs de mixité fonctionnelle et OAP
- ▶ Les ménages éligibles : Revenus sous seuil PTZ
- ▶ Type de logement considéré (résidence principale)



- ▶ Clause anti-spéculative 7 ans
- ▶ Labellisation par la CDA

4.2.1. Les prix de sortie TTC MAXIMUM à viser pour les appartements, par typologie

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
La Rochelle - Quartiers centraux et péri-centraux *	117 000 €	148 750 €	206 250 €	240 250 €	253 750 €
La Rochelle - Quartiers d'habitat diversifié	97 500 €	123 250 €	175 000 €	209 250 €	227 500 €
La Rochelle - Quartiers d'habitat social	84 500 €	110 500 €	156 250 €	186 000 €	201 250 €
Autres communes de l'Unité Urbaine Centrale et pôles d'appui	97 500 €	123 250 €	175 000 €	201 500 €	210 000 €
Couronnes périurbaines 1et 2	91 000 €	114 750 €	162 500 €	186 000 €	201 250 €

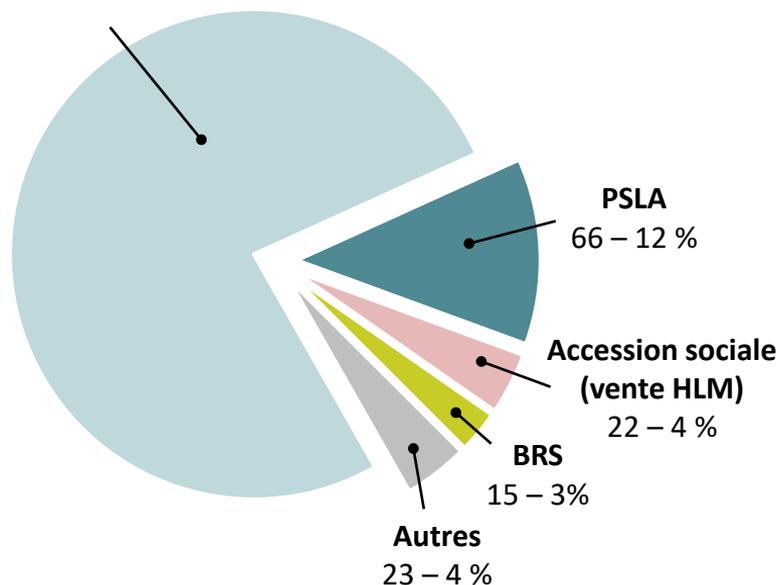
	Surface minimale envisagée en m ² habitables
1 pièce	30 m ²
2 pièces	40 m ²
3 pièces	60 m ²
4 pièces	75 m ²
5 pièces	85 m ²

Parc privé : chiffres clés de l'accèsion abordable

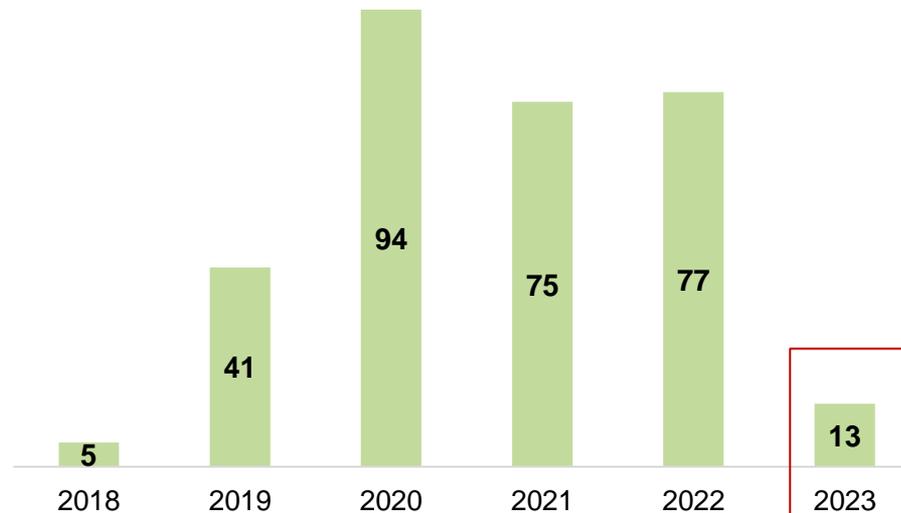
Répartition des logements en accession maîtrisée vendus sur l'Agglomération de 2018 à 2023

Logements à prix maîtrisés
vendus dans des opérations privées

411 logements soit 77 %



Evolution du nombre de logements labellisés en accession abordable à l'échelle de l'agglomération



Chute de l'activité de construction neuve privée, entraînant une baisse du nombre de logements en accession abordable

Aide sociale à la primo accession

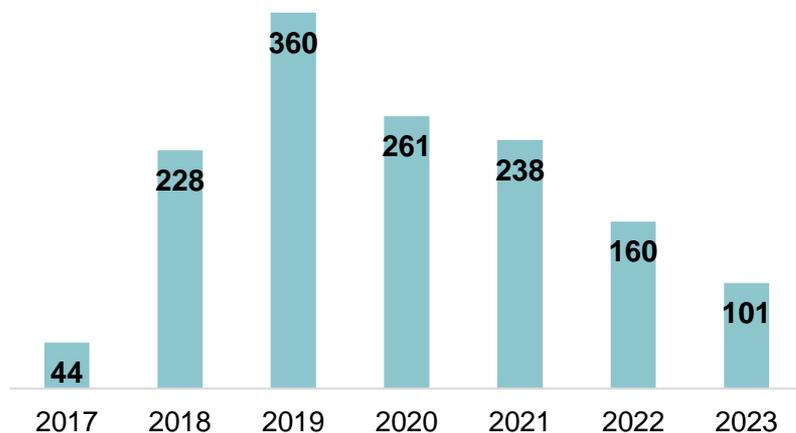
▶ Aide individuelle de 4000 euros pour les ménages sous plafond de ressources PTZ

▶ Sous conditions :

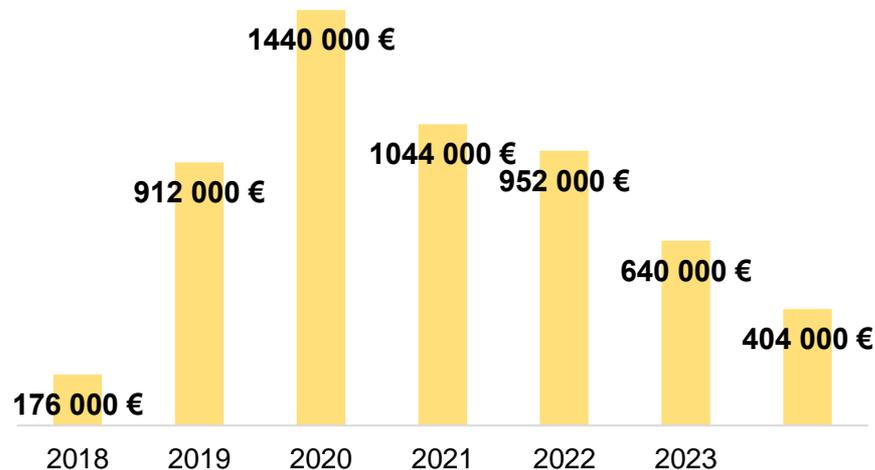
- Résidence principale (bien neuf ou ancien), ou un terrain d'une superficie parcellaire inférieure ou égale à 350 m² pour une construction neuve ;
- Inclure une clause anti-spéculative type dans l'acte d'achat notarié ;
- Ne pas être propriétaire de sa résidence principale depuis au moins deux ans, ni propriétaire d'un autre bien quelle que soit sa destination ;
- Rester propriétaire au titre de sa résidence principale du bien acheté pendant une durée minimale de 7 ans ;
- Ne pas avoir un taux d'endettement après octroi de la subvention supérieur à 33% et ne pas avoir un apport personnel qui dépasse 35% du prix d'achat du bien

Parc privé : chiffres clés de l'aide à la primo-accession

Evolution du nombre d'aides à la primo-accession octroyées



Evolution du montant des aides à la primo-accession



Document de cadrage de l'accession abordable : constat et retour d'expérience

Offre quantitative

- Une trop forte décote des prix de l'abordable par rapport au libre (-50 % au lieu de -30 %).

- Une difficulté d'équilibre économique des opérations et une obligation de production de logement abordable qui grève le bilan d'opération des promoteurs.

- Un développement du BRS sur le territoire non maîtrisé, avec des niveaux de prix et de redevance très variables.

- Un prix du stationnement en logement abordable non encadré et très élevé (jusqu'à 35 000 €).

Offre qualitative

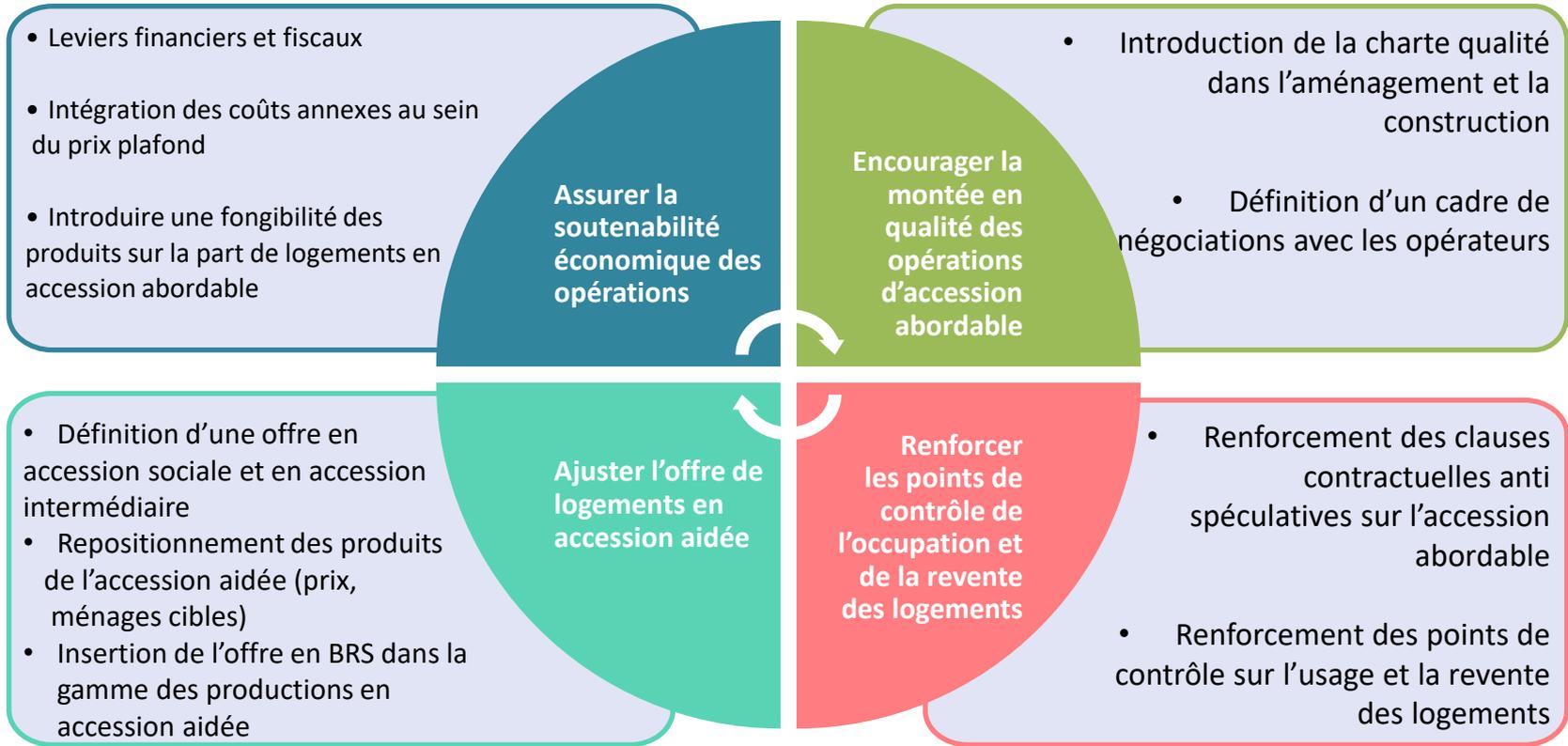
- Des difficultés d'équilibre d'opération qui conduisent à une baisse de la qualité des logements abordables.

Contrôle et revente

- Certaines opérations ne respectent pas les plafonds de prix du documents de cadrage.

- Des clauses anti-spéculatives peu contraignantes actuellement pour l'acquéreur d'un logement abordable : un phénomène de spéculation à la revente et des logements qui sortent rapidement du champ de l'accession abordable

Pistes d'évolution des dispositifs d'intervention de la CdA sur l'accèsion abordable



Les propositions d'évolution des conditions d'octroi de l'aide à la primo-accession

Enjeux

Proposer une aide à l'accèsion permettant à la fois de solvabiliser les ménages et de limiter le phénomène de spéculation.

Proposer une aide à l'accèsion de logements qualitatifs et à prix encadrés.

Constats et retour d'expérience

- L'inefficacité de la clause anti-spéculative, au regard du phénomène de revente de logements au-dessus du prix d'achat (45 dossiers concernés depuis 2017).

- Une absence de contraintes liées à la qualité des logements acquis avec l'aide (notamment du point de vue de la performance énergétique) et du prix des logements

Propositions d'évolutions

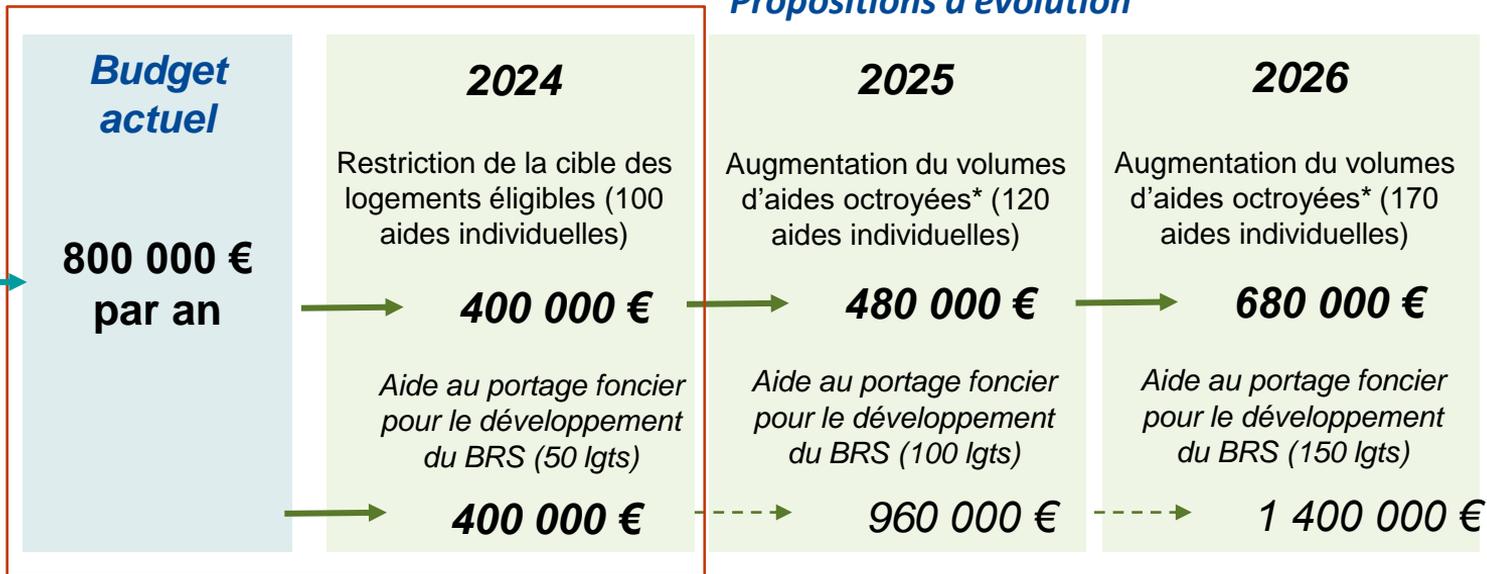
- Recentrer l'octroi de l'aide à des produits bénéficiant de **conditions de prix de revente encadrées** (BRS, PSLA, logement abordables, ventes HLM)

- Supprimer l'octroi de l'aide à la primo-accession pour l'acquisition de logements libres, sauf pour des logements sur lesquels le propriétaire s'engage à réaliser des travaux de rénovation énergétique ou de rénovation de logements dégradés

Une évolution du budget pour l'aide à la primo-accession corrélée au développement de l'accession abordable

Dispositif

Octroi d'aides à 4000 € pour l'accession à la propriété
> 200 aides individuelles par an



Budget constant

* En lien avec l'augmentation du nombre de logements en accession aidée

En synthèse

	Dispositifs existants	Publics cibles	Budget annuel	Types d'aides	Textes de référence
Parc public	Subventions pour la production de logements locatifs sociaux	Organismes de logement social, associations titulaires d'un agrément, sociétés d'économie mixte, services communaux maîtres d'ouvrage d'opérations de logement social	4 000 000 €	<ul style="list-style-type: none"> - Des subventions directes pour la production neuve ou en acquisition-amélioration de logements PLUS, PLAI et PLS sous conditions - Des plafonds d'acquisition actualisés chaque année pour les opérations en VEFA (achetées aux promoteurs privés) - Des plafonds d'acquisition du foncier actualisés chaque année pour les opérations portées en direct par les opérateurs sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Délibération communautaire du 18 mai 2017 - Décision du président du 11 juin 2020
	Garanties d'emprunts contractés par les opérateurs dans le cadre d'opérations de logements sociaux	Organismes de logement social, associations titulaires d'un agrément	–	<ul style="list-style-type: none"> - Pour tous les organismes : 100% des emprunts PLUS garantis - Pour l'OPH de l'agglomération de La Rochelle : 100% des emprunts PLUS, PLAI et PLS garantis - Des délibérations exceptionnelles en 2020 et 2022 pour garantir les emprunts PLS pour tous les organismes de logement social - Contrepartie de la CDA : réservation des logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Délibération communautaire du 23 avril 2015 - Délibération communautaire du 18 mai 2017 - Délibération communautaire du 15 octobre 2020 - Délibération communautaire du 17 novembre 2022
Parc privé	Document de cadrage pour l'accession abordable à la propriété	Promoteurs immobiliers et organismes de logement social	–	<ul style="list-style-type: none"> - Définition locale partagée de l'accession abordable - Des objectifs de production définis dans le PLH - Des conditions d'éligibilité (ménages cibles) et des prix de vente plafonds pour les opérateurs 	Délibération communautaire du 18 mai 2017
	Aide à la surcharge foncière pour la production de 100 à 150 logements en BRS social	Promoteurs immobiliers et organismes de logement social	400 000 €	- Aide à la surcharge foncière avec une minoration de 150 €/m ² SHAB pour les opérateurs proposant une gamme de logements BRS dit "social" (en-dessous des plafonds)	- Validé au budget 2024
	Aide sociale à la primo-accession	Particuliers	800 000 €	- Une subvention de 4 000 euros pour les ménages primo-accédants sous les plafonds de ressources PTZ avec des conditions spécifiques à respecter (résidence principale pendant 7 ans, clause anti-spéculative...) et des produits définis (terrain suivi de construction, logements neufs en VEFA, PSLA, logements anciens et ventes HLM)	<ul style="list-style-type: none"> - Dispositif qui existe depuis 2008 - Dernière délibération communautaire date du 20 février 2020
	Aide à la rénovation et à l'adaptation du parc privé	Particuliers	314 930 €	- 182 500 € d'aides aux travaux - 132 430 € pour le financement du suivi-animation du PIG, permettant un accompagnement gratuit pour les usagers	- Validé au budget 2024

3-3 Les projets urbains d'intérêt communautaire

Cadrage réglementaire

Avant 2017 : CdA compétente en matière de ZAC

1^e Janvier 2017 : Prise de compétence relative à « **la définition, la création et la réalisation des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire** » dans le cadre d'un transfert volontaire de compétence supplémentaire

12 Mars 2020 : Définition des **nouveaux statuts de la CdA** par arrêté préfectoral suite à l'évolution du cadre législatif (loi Elan du 28 Novembre 2018) rendant cette **compétence obligatoire** pour les communautés d'agglomération.



Définition de l'intérêt communautaire qui se rapporte aux opérations d'aménagement.

Principes

Opération
d'aménagement

Hors opérations immobilières

+

Initiative publique

Hors opérations initiées par
un porteur de projet privé

+

Respect des critères
spatialisés et
quantitatifs

= Opération d'aménagement d'intérêt communautaire

Proposition de critères spatialisés et quantitatifs

<i>Critère 1</i>	<i>Critère 2</i>	<i>Critère 3</i>
Localisation	Emprise de l'opération (ha)	Surface de plancher développée (m² sdp)
Implantation d'un équipement communautaire au sein d'une opération d'aménagement	Sans objet	
Entrées majeures : <i>projets de requalification et densification le long des Boulevards ou en entrées de villes majeures souvent sur plusieurs communes</i>	Sans objet	
Intensification urbaine : <i>reconquête d'espaces en friches, dents creuses, renouvellement urbain hors entrées majeures</i>	Sans objet	> 13000 m ² sur LR <i>(équivalent 200 logements)</i>
		> 6500 m ² hors LR <i>(équivalent 100 logements)</i>
EXTENSION d'urbanisation	> 4 ha	> 12000 m ² sur UUC <i>(équivalent 300 logements)</i>
		> 10000 m ² hors UUC <i>(équivalent 150 logements)</i>

LR : La Rochelle UUC : unité urbaine centrale

Process d'activation des projets d'intérêt communautaire

Recevabilité

Analyse conjointe CDA/commune

- > Sur la base des critères retenus
- > Cadrage des premières intentions de projet et des ambitions visées
- > Adéquation objectifs/moyens
- > Partage du **cadre d'intervention** : modalités de partenariat Commune/CdA

TEMPS 0

●

PRISE
D'INITIATIVE :
DCM et DCC

Intérêt communautaire

Définition > Création

- > Outils d'action foncière
- > Etudes : périmètre, montage, programmation prévisionnelle, équipements publics, pré-bilan,...
- > Engagements partenariaux et financiers (Cda/Commune(s))
- > Bilan concertation préalable

TEMPS 1

●

Engagement
confirmé :
DCM et DCC

Réalisation

- > Différents modes de faire : Régie ou Concession
- > Suivi financier dans le temps
- > Conception / Réalisation / vie du projet
- > Concertation projet au long court

TEMPS 2

Liste des projets

Soit 7380 logements

Activation

Intérêt communautaire
Confirmé
PHASE 2 / Réalisation
(6)

SAINT-XANDRE - ZAC du fief des Dompierres	500	En cours
DOMPIERRE SUR MER - ZAC de la Gare	600	En cours
LA ROCHELLE – Joffre Romsay	1000	En cours
L'HOUMEAU - ZAC de Monsidun, Cœur de bœuf et le Chêne	450	En cours
AYTRE - éco-quartier de Bongraine	800	En cours
NIEUL SUR MER - Champ Pinson	400	En cours
LA ROCHELLE - Sautel	1000	En cours
LA ROCHELLE - Prieuré Lafond	330	En cours
LA ROCHELLE - Espace Gare	1000	Ilot Est : 2024 Ilot Ouest : 2026 ?
PUILBOREAU - Baillac Malemore	600	2024
LAGORD - Puy Mou II	500	2024
AYTRE - Cottés Mailles / Petite Courbe	200	2025
AYTRE – ZAC des Cottés Mailles	=	> 2025

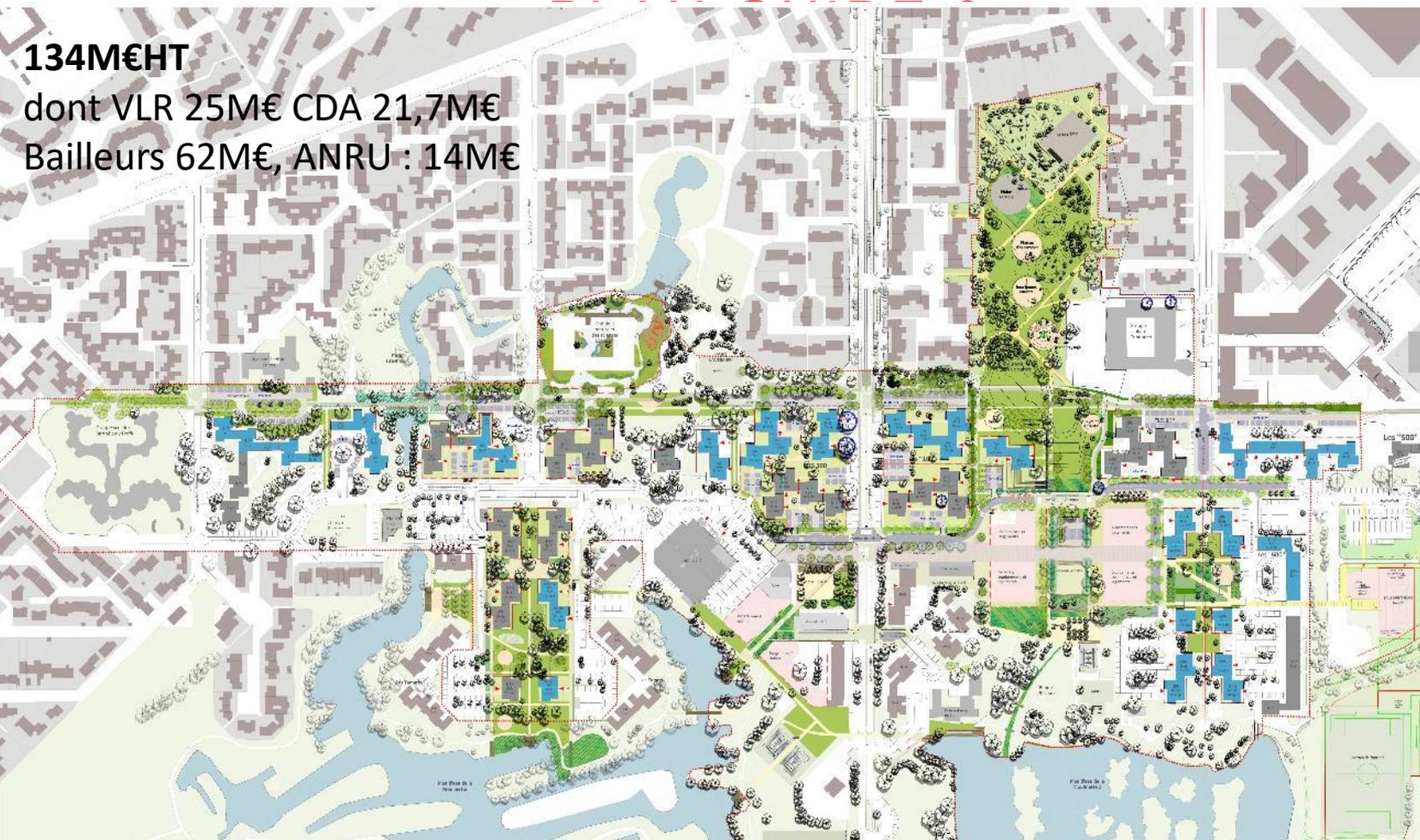
Intérêt communautaire
Confirmé
PHASE 1 / Définition
(7)

Le PRU de Villeneuve les Salines : cadre de vie, attractivité, équilibre de peuplement

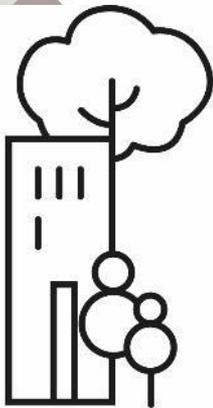
134M€HT

dont VLR 25M€ CDA 21,7M€

Bailleurs 62M€, ANRU : 14M€

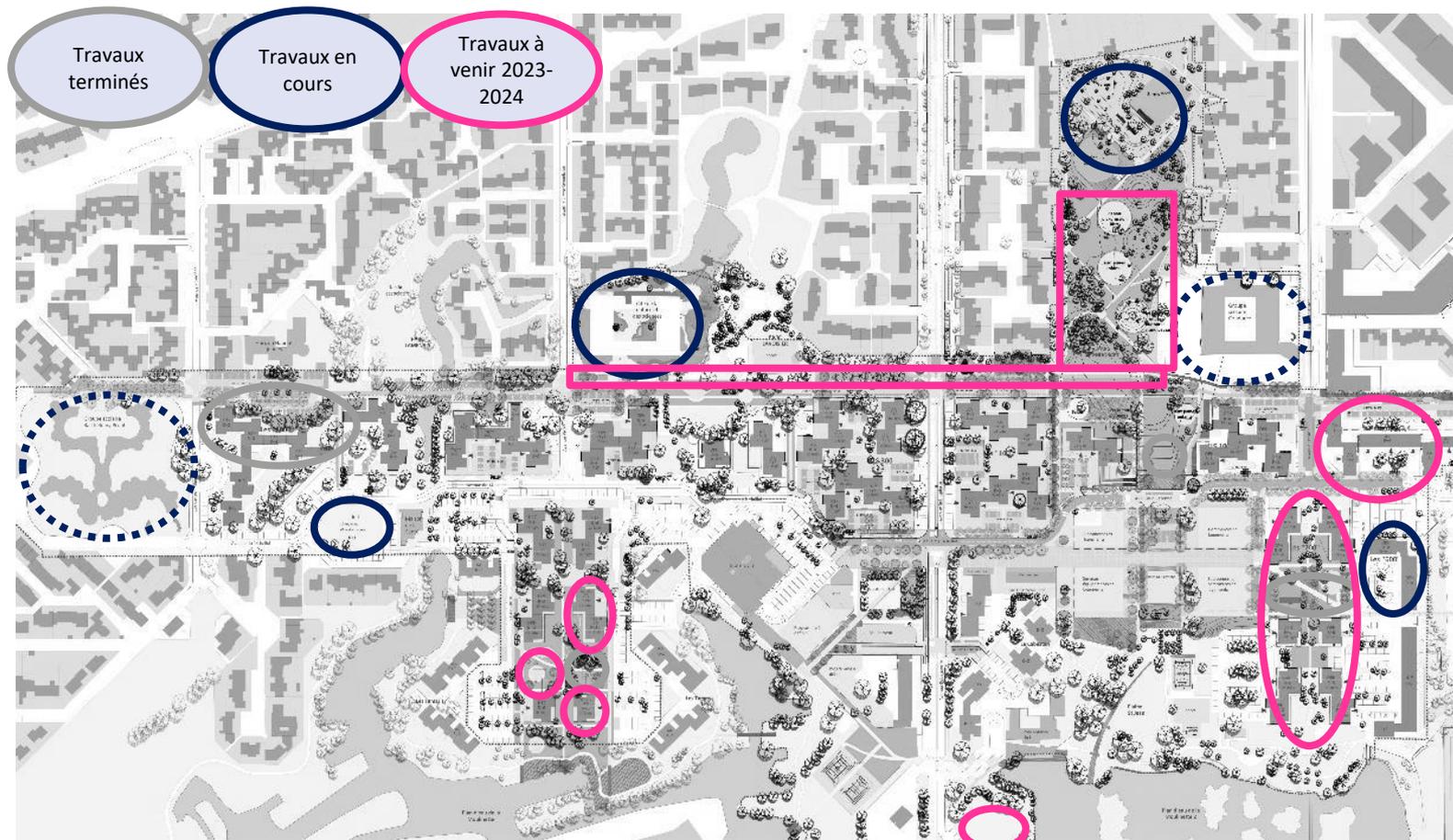


PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN



**MON QUARTIER
POUR DEMAIN**
VILLENEUVE-
LES-SALINES

ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL



Travaux terminés

Travaux en cours

Travaux à venir 2023-2024

- 3 Ecoles

- Démolitions OPH

- Démolitions IAA

- Démolitions H17

- Réhabilitations OPH

- Réhabilitations IAA

- Réhabilitations H17

- Construction 11 logements accession sociale OPH

- Premiers aménagements espaces publics

- Dunes Fertiles

RÉHABILITATION VLS 600

- Réhabilitation 50 LLS
- Calendrier : Avril 2023 – Août 2024
- Coût : 2,9M€
- **LABEL Bas Carbone**



Le label bas carbone pour la réhabilitation de "VLS 600"

Label BBC Rénovation

L'opération est labélisée "BBC Rnovation 019"

Ce label « de haute performance énergétique » correspond à une consommation conventionnelle d'énergie primaire (CEP) après travaux inférieure ou égale à 80 kWhEP/m²/an -



Réduction potentielle d'émission de CO₂

Le programme prévoit 40 tonnes de réduction d'émissions de CO₂ potentielles.

Matériaux biosourcés

L'isolation thermique du programme sera assurée par de la fibre de bois.



PROJET CENTRALITÉ



3-4 La mise en place d'une stratégie foncière

LE FONCIER : Une question centrale pour le territoire

Une stratégie en réponse aux besoins propres de la CDA : *transition écologique, transition énergétique, STEP, déchèterie, mobilité, économie, gens du voyage,...*

Mais aussi un enjeu d'aménagement du territoire : *littoral, submersion, résilience, ZAN, PAT, gisements fonciers, recyclage urbain, densification, mobilité et neutralité carbone, logements abordables, aménagements et constructions durables, préservation de la biodiversité ...*

Une stratégie d'ensemble qui :

- vient re-questionner la **notion de besoin**
- invite à l'**évaluation des acquisitions passées et leur utilisation** : améliorer la connaissance / observer
- implique une nécessaire **évolution des pratiques** et la **mise en place d'outils à créer**
- suppose une **formalisation de la chaîne de décision** et des **modalités de mise en œuvre**

Des enjeux de régulation, d'anticipation, de sécurisation juridique et financière

Une stratégie foncière pourquoi faire?

- **PERMETTRE /FACILITER / ANTICIPER L'ARTICULATION DES POLITIQUES SECTORIELLES DANS UN CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE**
- **FACILITER L'ARBITRAGE DES BESOINS ET PROJETS**
- **CHAINER ACTIONS STRATEGIQUES ET ACTIONS FONCIERES**
- **UNE GOUVERNANCE CLAIRE ET LISIBLE POUR UNE STRATEGIE FONCIERE OPERATIONNELLE**
- **UNE STRATEGIE DEVANT SE REALISER AVEC LES PARTENAIRES**
- **UNE STRATEGIE FONCIERE AGILE S'APPUYANT SUR DES OUTILS DE PILOTAGE (CONNAISSANCE ET EVALUATION)**

Un choix fort : Elaborer un document unique s'appuyant sur le projet de territoire

Ambition 1 : Un territoire créatif

- >> Orientation 1-1 Faire émerger les innovations et attirer les talents de demain
- >> Orientation 1-2 Favoriser l'accès au sport et à la culture pour tous
- >> Orientation 1-3 Faire rayonner le territoire en libérant les imaginaires collectifs

Ambition 2 : Un territoire sobre

- >> Orientation 2-1 Un territoire fragile à préserver face au changement/dérèglement climatique
- >> Orientation 2-2 Faire de l'Agglomération un territoire Zéro Carbone à échéance 2040
- >> Orientation 2-3 Mobiliser toutes les énergies pour inventer les solutions de demain

Ambition 3 : Un territoire solidaire

- >> Orientation 3-1 : Favoriser l'accueil de nouvelles populations par le développement des logements
- >> Orientation 3-2 : Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, catalyseur du "bien-vivre ensemble"

Ambition 4 : Un territoire de coopérations

- >> Orientation 4-1 : Renforcer et réaffirmer la cohésion territoriale entre l'Agglomération et ses communes
- >> Orientation 4-2 : Renforcer l'accessibilité du territoire
- >> Orientation 4-3 : Se démarquer à l'échelle régionale, nationale et internationale

DÉCLINES EN OBJECTIFS PUIS ACTIONS FONCIÈRES

L'armature de la stratégie foncière : Exemples d'actions foncières en déclinaison des objectifs fonciers en matière d'habitat

Ambition 1 : Un territoire créatif

Orientation 1-1 Faire émerger les innovations et attirer les talents de demain

Objectif foncier 1-3.1 Accompagner l'accueil des jeunes, des saisonniers, des apprentis, étudiants et scolaires supplémentaires sur le territoire

Repère de l'action foncière	Titre de l'action foncière	Service pilote	Niveau priorisation	Degré d'avancement	Observations	Fiche action existante	Action sur le PLUI
			A ou B	0 - 3		Oui / Non/en cours	
Action 1-3.1.A	Quantifier et localiser les besoins fonciers en matière de logements temporaires et non pérennes, à destination des petits ménages (étudiants, jeunes travailleurs, saisonniers...)	HPV	A	0	Etude PLH : lancement début 2024	En cours	?
RIF	Recherche foncière	SFPU					
MF	Maîtrise foncière	SFPU					

Ambition 3 : Un territoire solidaire

Orientation 3-1 Favoriser l'accueil de nouvelles populations par le développement des logements

Prioritaire Objectif foncier 3-1.1 Créer les conditions nécessaires pour faciliter la mise en œuvre des parcours logements sur le territoire

Repère de l'action foncière	Titre de l'action foncière	Service pilote	Niveau priorisation	Degré d'avancement	Observations	Fiche action existante	Action sur le PLUI
			A ou B	0 - 3		Oui / Non/en cours	
Action 3-1.1.A	Quantifier et localiser les besoins fonciers pour produire des logements à prix abordable, en réponse aux objectifs du PLH : gamme de logements à prix encadré et destinés aux ménages à revenus modeste et intermédiaires, tant en location qu'en accession avec des opérations exemplaires, développement de solutions adaptées aux publics à besoins spécifiques (séniors, jeunes étudiants et apprentis, saisonniers, personnes en difficultés sociales et économiques...).	HPV	A	1		Oui	
RIF							
MF	Délégation du DPU à Habitat 17 sur Marsilly (logement pour séniors et personnes en situation de handicap)						

Objectif foncier 3-1.2 Recourir aux outils adaptés de maîtrise et de mobilisation du foncier dans des secteurs où le développement de l'habitat est repéré comme prioritaire

Repère de l'action foncière	Titre de l'action foncière	Service pilote	Niveau priorisation	Degré d'avancement	Observations	Fiche action existante	Action sur le PLUi
			A ou B	0 - 3		Oui / Non/ en cours	
Action 3-1.2.A	Définir un principe de minoration de charge foncière dans des secteurs identifiés pour produire des logements à prix abordable et encadré, destinés aux ménages à revenus modestes et intermédiaires	HPV	A	1		Oui	
	RIF						
	MF						
Action 3-1.2.B	Identifier les gisements fonciers et suivre leur activation	Eturba	B		LIEN AVEC LA STRATEGIE ZAN EN COURS DE DEFINITION Identifier les secteurs mutables et déployer une action adaptée pour que ces gisements soient mobilisés	Oui	

Orientation 3-2 Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, catalyseur du "bien-vivre ensemble"

Objectif foncier 3-2.1 Permettre la mise en oeuvre d'une politique en faveur de la mixité sociale via le foncier

Repère de l'action foncière	Titre de l'action foncière	Service pilote	Niveau priorisation	Degré d'avancement	Observations	Fiche action existante	Action sur le PLUi
			A ou B	0 - 3		Oui / Non/ en cours	
Action 3-2.1.A	Intégrer les besoins des personnes âgées, identifier des secteurs propices au bien vieillir, présentant les caractéristiques idoines pour accueillir des personnes âgées en logements adaptés et en services et transports (FA 13 du PLH)	HPV	A	1	AMI "Ville amie des aînés" : voir l'audit sur le bien vieillir	En cours	
	RIF						
	MF						
Action 3-2.1.B	Promouvoir les interventions foncières publiques pour mettre en oeuvre des opérations répondant aux besoins en hébergement et en logements de personnes âgées et des ménages en difficulté (Habitat intergénérationnel, habitat type béguinage, maison-relais et pension de famille, ...)	HPV	A	1	(Voir éléments de travail PDALHPD - en cours)	En cours	
	RIF						
	MF						
Action 3-2.1.C	Définir une stratégie de localisation des résidences pour les étudiants/jeunes actifs/apprentis/étudiants internationaux/ jeunes en mobilité et en déduire les modalités d'accompagnement liées au foncier	HPV	A	1	Cheffe de projet : Romy Gonçalves (DEECESS) / lien PLH	Oui	

4- L'encadrement de la qualité des constructions



PARTENARIAT POUR L'
AMENAGEMENT ET LA
CONSTRUCTION EN
TRANSITION
ECOLOGIQUE*



- ➔ **Clarifier les ambitions** portées et les rendre plus lisibles et concrètes (déclinaison LRTZC)
- ➔ **Développer une approche transversale en plaçant l'écologie* au cœur des politiques et actions à toutes les échelles** : mobilités, énergie, îlots de fraîcheur, solidarité, communauté d'habitants, filières locales ...
- ➔ **Définir un mode de travail partagé** entre les acteurs concernés

* promotion d'un mode de vie soutenable ou recherche d'équilibre entre l'homme, le vivant et son milieu

3 axes structurants pour le Pacte territorial

Territoire
Frugal

Tirer parti du site et
réduire l'empreinte
énergétique et
carbone

Territoire
Vivant

Valoriser la nature
au coeur de la
conception urbaine et
architecturale

Territoire Sain et
Solidaire

Proposer des lieux de vie
accessibles au plus
grand nombre, sains et
confortables,
accompagnant vers des
pratiques plus durables
et solidaires

Challenger les projets et les valider à chaque étape

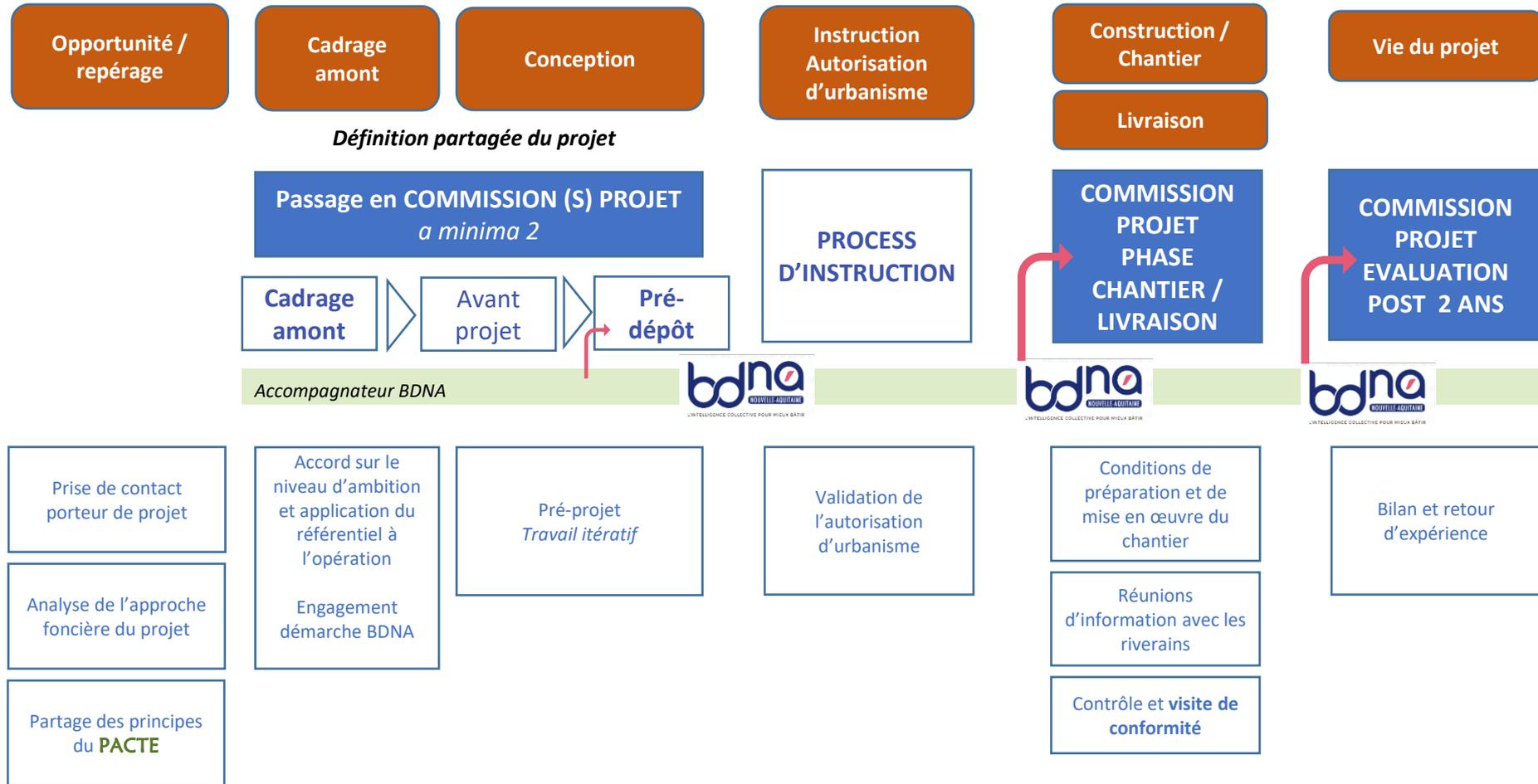
Un Pacte évolutif animé par son réseau d'acteurs

DES PRINCIPES FONDATEURS

Adhésion volontaire
Engagement formel
Partenariat
Emulation
Réplicabilité
Enrichir les projets
Amélioration continue
Négociation



PACTE - process



TERRITOIRE FRUGAL

Pour des projets qui tirent parti du site et réduisent leur empreinte écologique

Les enjeux :

- Soucis et respect du contexte d'implantation du projet
- Réflexion sur la résilience et l'évolutivité
- Bonne utilisation des ressources
- Conscience et mesure de l'impact environnemental des projets pour mieux le réduire

“Qu’il soit implanté en milieu urbain ou rural, le bâtiment frugal se soucie de son contexte. Il reconnaît les cultures, les lieux et y puise son inspiration. Il emploie avec soin le foncier et les ressources locales; il respecte l’air, les sols, les eaux, la biodiversité, etc. Il est généreux envers son territoire et attentif à ses habitants. Par son programme et ses choix constructifs, il favorise tout ce qui allège son empreinte écologique, et tout ce qui le rend équitable et agréable à vivre.”

Extrait du « manifeste pour une frugalité heureuse et créative », 8 janvier 2018

[Alain Bornarel](#) (ingénieur), [Dominique Gauzin-Müller](#) (architecte), [Philippe Madec](#) (architecte et urbaniste)



Logements intermédiaires ; environ 50% enduit / 50% bois



Logements collectifs ; bois majoritaire



TERRITOIRE FRUGAL

Les grands objectifs :

- Garantir l'insertion urbaine et architecturale dans une approche bioclimatique
- Eviter, réduire avant de compenser les émissions carbone
- Réduire la mobilité thermique et favoriser les modes doux
- Construire avec des matériaux biosourcés et géosourcés locaux, recyclés, réemployés
- Réduire les déchets et les nuisances sur les chantiers

Exemples de traduction :

- Production d'un **diagnostic urbain, architectural et paysager et notice d'insertion du projet**
- **Equipe de conception** pluridisciplinaire
- **Anticipation du millésime 2025 de la RE2020** et viser les millésimes 2028 et 2031
- Recours à la **compensation locale sur l'impact carbone résiduel** du projet (à proximité du projet, via la coopérative carbone,...)
- **Limiter le stationnement en sous-sol**
- Développer des **ilots sans voiture**
- Proposer des **stations de mobilité**
- Objectifs quantitatifs sur **l'utilisation de matériaux biosourcés et sur le réemploi**
- **Tri des déchets de chantier**
- ...

TERRITOIRE VIVANT

Pour des projets qui valorisent la nature au cœur de la conception urbaine et architecturale

Les enjeux :

- Lutte contre le changement climatique
- Préservation du patrimoine vivant existant et des ressources
- Désimperméabilisation des sols, lutte contre les îlots de chaleur, gestion intégrée des eaux pluviales, biodiversité, ressources nourrières



TERRITOIRE VIVANT

Les grands objectifs :

- Préserver et renforcer les continuités paysagères et écologiques
- Gérer durablement les eaux pluviales
- Réduire l'artificialisation des sols
- Mieux prendre en compte les risques pour assurer la résilience des projets
- Favoriser une production alimentaire locale et durable

Exemples de traduction :

- Disposer d'un **diagnostic paysager et écologique** précis du site
- Etablir un **état phytosanitaire** de chaque végétal présent sur une future emprise bâtie
- Privilégier la **récupération et le stockage des eaux** pour le plus d'usages possibles et éviter le prélèvement dans les nappes
- Réaliser une **notice ZAN à l'échelle du quartier** (justification des choix pour limiter l'artificialisation des sols)
- Prioriser un **paysage nourricier** (plantes comestibles)
- Prévoir un **système de compostage** des déchets organiques et une utilisation des matières fertiles sur site
- ...

TERRITOIRE SAIN ET SOLIDAIRE

*Pour des projets bénéficiant au plus grand nombre, vecteur
d'une qualité d'usage pérenne*

Les enjeux :

- « Les projets se font pour et avec les habitants et usagers »
- Définition de la cible de population à accueillir au plus près des besoins
- Qualité de la conception et d'usage de chaque logement
- Accompagnement vers des pratiques individuelles et collectives plus durables



Des logements inscrits dans un cadre paysager



Des paliers communs extérieurs desservant les appartements dans les bâtiments de logements collectifs



Loggia

TERRITOIRE SAIN ET SOLIDAIRE

Les grands objectifs :

- Améliorer la qualité de vie des habitants et le confort d'été
- Loger le plus grand nombre, favoriser la diversité sociale et l'inclusion de tous
- Favoriser la mutualisation, la diversité fonctionnelle, la réversibilité et les espaces partagés
- Concevoir, réaliser et faire vivre les opérations avec les habitants et usagers

Exemples de traduction :

- **Espaces extérieurs** confortables, calmes, fonctionnels
- Notice **adaptation et confort d'été**
- **Protection** extérieure sur les surfaces Est et Ouest et casquettes au Sud
- **Intimité** des rez-de-chaussée
- Partage d'une **programmation détaillée** en amont avec cibles ménage associées
- Diagnostic et propositions relatives à **l'inclusion**
- Maîtrise des **coûts d'entretien et de maintenance**
- **Espaces partagés** dans toutes les opérations de plus de 10 logements
- Mise en place d'une **démarche participative**
- Développer une « **communauté** » des **habitants et usagers** du quartier
- ...

L'OUTIL DE SUIVI DES PROJETS

- Suivi des projets à chaque étape
- Analyse de l'atteinte des objectifs du PACTE
- Préparation des commissions
- Centralisation des avis des services de la CdA

Nombre d'objectifs utilisés		
	Socle	Pour aller plus loin
Nombre d'objectifs pertinents	85	36
Nombre d'objectifs non pertinents	0	0

Axes		
	Socle	Pour aller plus loin
CADRE DE NÉGOCIATION	0%	0%
TERRITOIRE FRUGAL	0%	0%
TERRITOIRE VIVANT	0%	0%
TERRITOIRE SAIN ET SOLIDAIRE	0%	0%
	0%	0%

Le diagramme illustre le suivi de l'atteinte des objectifs pour quatre axes du Pacte. Les axes sont représentés par des anneaux concentriques dans un losange. Les pourcentages indiqués sont : 100%, 90%, 80%, 70%, 60%, 50%, 40%, 30%, 20%, 10%, et 0%.

	Socle	Pour aller plus loin	Commentaires
CADRE DE NÉGOCIATION			
<i>Renforcer la collaboration entre les acteurs de projets</i>	0%	0%	
<i>Optimiser les coûts d'aménagement et de construction et anticiper les modalités de gestion</i>	0%	0%	
TERRITOIRE FRUGAL			
<i>Garantir l'insertion urbaine et architecturale dans une approche bioclimatique</i>	0%	0%	
<i>Éviter, réduire puis compenser les émissions de carbone</i>	0%	0%	
<i>Réduire la mobilité thermique et favoriser les modes doux</i>	0%	0%	
<i>Construire avec des matériaux biosourcés et géosourcés locaux, recyclés, réemployés</i>	0%	0%	
<i>Réduire les déchets et les nuisances dès la phase chantier</i>	0%		
TERRITOIRE VIVANT			
<i>Préserver et renforcer les continuités paysagères et écotouristiques</i>	0%	0%	
<i>Éviter doublement les usages multiples</i>	0%		
<i>Réduire l'artificialisation des sols</i>	0%	0%	
<i>Mieux prendre en compte les risques pour assurer la résilience des projets</i>	0%		
<i>Favoriser une production alimentaire locale et durable et réduire les déchets</i>	0%	0%	
TERRITOIRE SAIN ET SOLIDAIRE			
<i>Améliorer la qualité de vie bien-être des habitants et le confort d'été</i>	0%	0%	
<i>Loger le plus grand nombre, favoriser la diversité sociale et l'inclusion de tous</i>	0%	0%	
<i>Favoriser la mutualisation, la diversité fonctionnelle, la réversibilité et les espaces partagés</i>	0%	0%	
<i>Concevoir, réaliser et faire vivre les opérations en concertation</i>	0%	0%	

5- Le soutien à l'habitat dans les tissus existants



- ✓ Aide à la rénovation de l'habitat privé
- ✓ Etude sur la revitalisation des centres bourgs

Plateforme
Rochelaise de
**RENOVATION
ENERGETIQUE**



5-1 Les enjeux du dispositif d'aide à la rénovation de l'habitat privé

Le PIG (durée 5 ans)

→ Le développement d'un dispositif d'accompagnement adapté aux **publics modestes et très modestes sur les thématiques portées par l'ANAH** en améliorant le financement du reste à charge (subventions, tiers-financement...).

→ Un double enjeu de **massification** des travaux de rénovation énergétique et d'augmentation du volume de **rénovation performantes**

→ La lisibilité et la simplification du parcours d'accompagnement à la rénovation des ménages de l'agglomération, par la coordination de la plateforme de rénovation énergétique et du futur PIG, et la mise en place d'un **structure unique** d'accueil des ménages.

→ Un enjeu fort de **communication**, via différents canaux, visant à faire connaître le futur PIG.

Les thématiques du PIG

Pour les propriétaires occupants :

- Accompagner le maintien à domicile à travers l'adaptation des logements
- Lutter contre la précarité énergétique
- Lutter contre l'habitat indigne et accompagner la sortie d'insalubrité

Pour les propriétaires bailleurs :

- Accompagner le conventionnement dans le parc privé, avec ou sans travaux en vue de renforcer la présence d'un parc accessible financièrement

Axe d'intervention secondaires

- Soutenir l'accession à la propriété, apporter une aide pour la réalisation de travaux de mise aux normes, de confort et de rénovation thermique
- Lutter contre la vacance, en incitant les PB à rénover et à louer leur logement

Les trois cibles de public du dispositif

Le parc de logements privés de plus de 15 ans

Les propriétaires occupants sous plafonds de ressources

Ménages aux ressources très modestes
= **7 460 ménages**

Ménages aux ressources modestes
= **8 123 ménages**

15 583 ménages éligibles, soit environ **39 %** des propriétaires vivant au sein du parc de plus de 15 ans

Les copropriétés de plus de 15 ans

Plus de 75 % des copropriétés du territoire ont plus de 15 ans

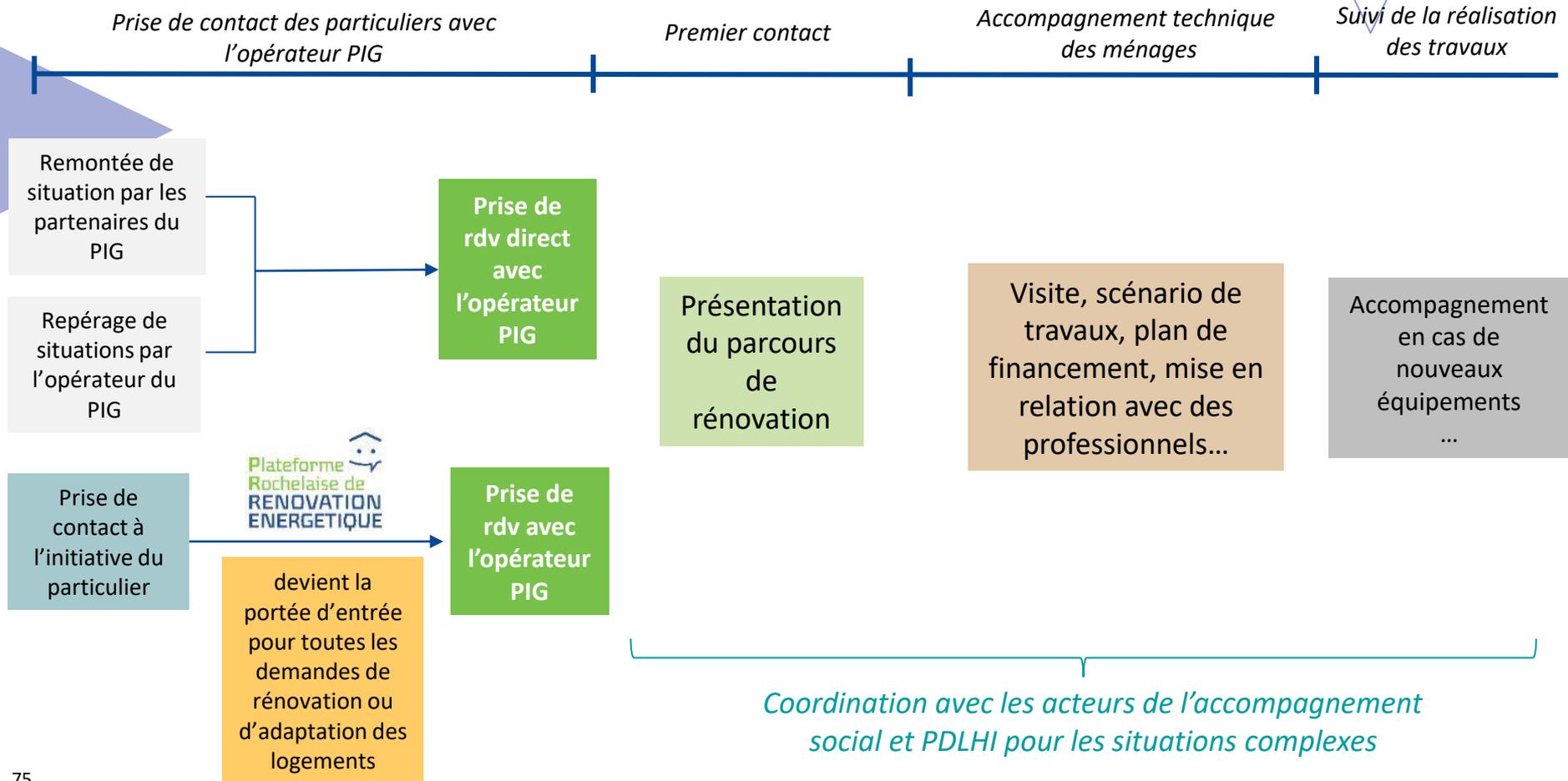
75 % des lots doivent être des résidences principales

La copropriété doit être immatriculée au registre des copropriétés

Les propriétaires bailleurs quels que soient leurs revenus

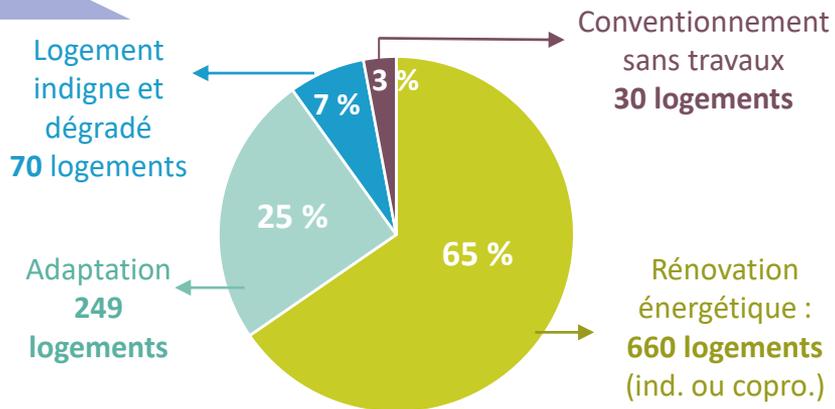
L'aide de l'Anah est conditionnée à un **conventionnement du logement** (plafonds de ressources de l'occupant, plafonds de loyers, durée de conventionnement).

Parcours des usagers du PIG



Objectifs quantitatifs pressentis par type de projet et statut d'occupation

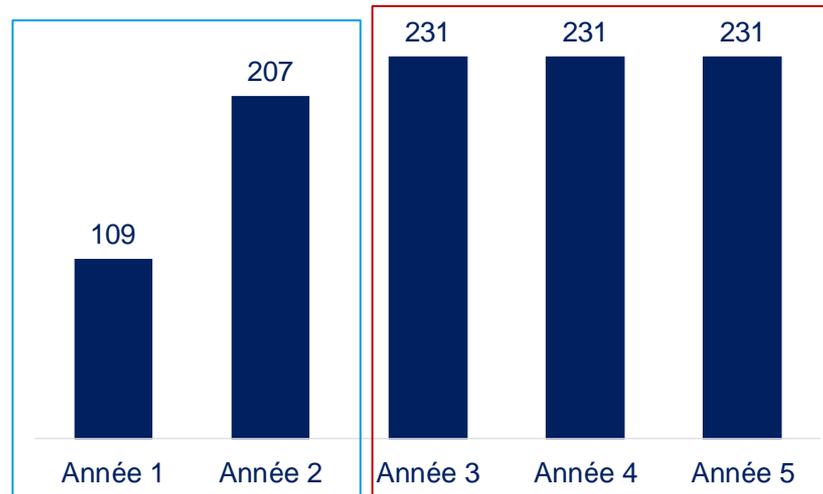
Objectifs à l'issue des 5 ans : 1009 logements rénovés ou adaptés accompagnés par le PIG




654
Propriétaires occupants -
log. indiv.
(65 %)


255
Copropriétaires
(25 %)


100
Propriétaires bailleurs
(10%)



Phase de déploiement
du PIG
> 1^{ère} année : objectifs
annuels / 2

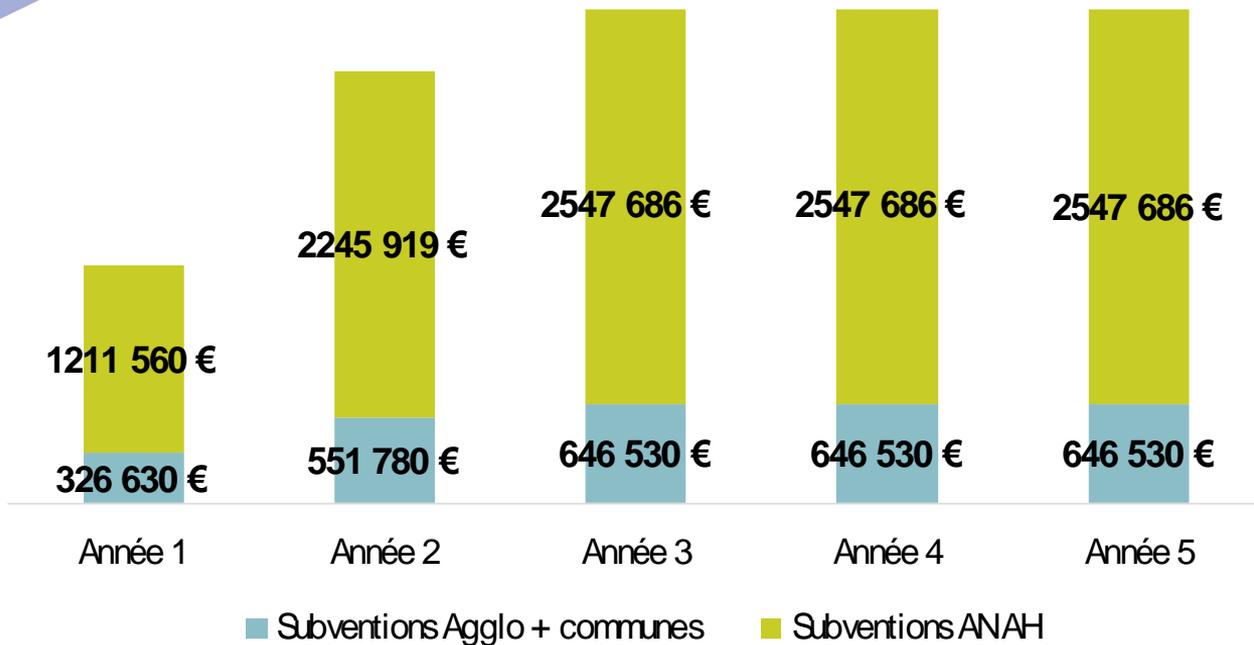
Rythme de
« croisière » du PIG

Possibilité d'aides complémentaires pour un effet levier sur certains enjeux

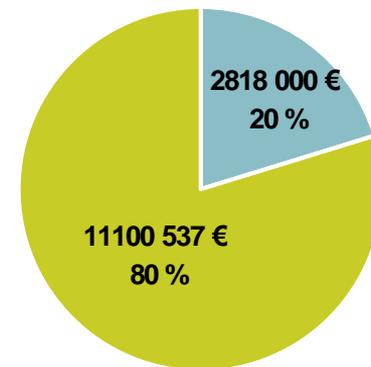
Proposition	Coût pour un logement	Objectif par an (en moyenne)	Objectif sur la durée du PIG	Coût sur la durée du PIG
Prise en charge du coût de l'intermédiation locative via mandat de gestion pour un logement conventionné social ou très social.	900 € (pour une durée de conventionnement de 6 ans)	6	30	27 000 €
<p>! <u>Uniquement pour les communes SRU</u> La prise en charge du coût de l'intermédiation locative est déduite des pénalités SRU</p>				
Prime à la sortie de vacance (pour les logements vacants de plus de 2 ans) à destination des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.	3 000 €	6	30	90 000 €

Répartition financement ANAH / Agglo sur la durée du dispositif 2024-2028

Évolutions des subventions ANAH / Agglo + communes
(suivi-animation + travaux + primes complémentaires)



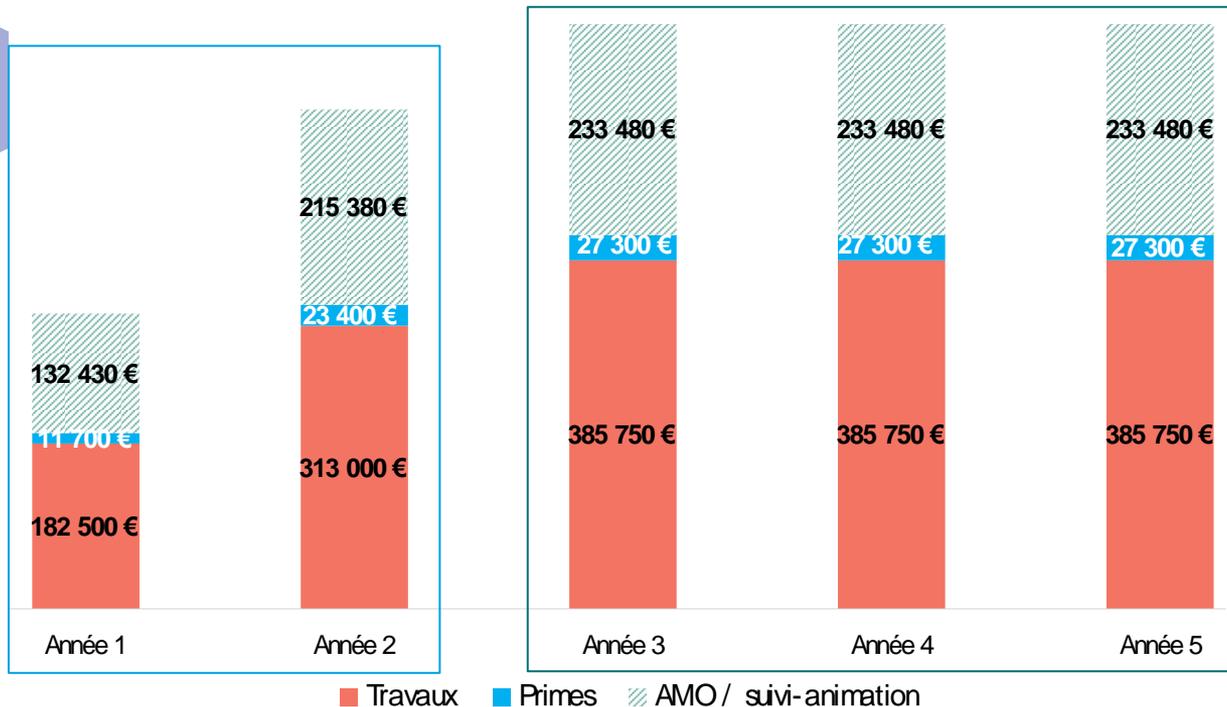
Total financements
PIG 2024-2028



- Subventions Agglo + communes
- Subventions ANAH

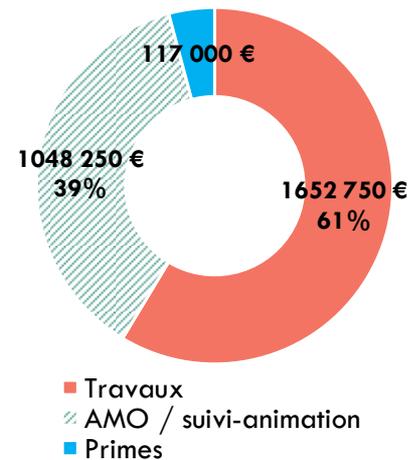
Projections financières pour l'Agglomération

Évolution des financements de l'Agglo + communes sur la durée du PIG



+ 0,6 ETP chargé de l'instruction du dispositif (poste à créer à partir de 2024) – estimation 25 K€)

Total des financements 2024-2028 du PIG



« Travaux et primes »
→ budget investissement

« AMO / Suivi-animation »
→ budget fonctionnement

5-2 Etude de revitalisation des centres bourgs



Périmètre d'étude :
19 communes volontaires

FICHES OUTIL

Identité

- Accompagner à la mise en place d'actions communales autour d'une géographie partagée
- Définir une identité partagée en s'appuyant sur le paysage quotidien
- Accompagner les communes dans la définition des aménagements par des action culturelles

Centralité

- Accompagner et sensibiliser sur les activités commerciales
- Accompagner les communes dans la mise en place d'un tiers lieu
- Apaiser l'accès aux centralités

Habiter

- Programmer une diversité de logements
- Accompagner l'intégration qualitative des opérations
- Accompagner à la réhabilitation ou la construction
- Accompagner les communes pour agir sur l'immobilier



ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION OU LA CONSTRUCTION

RÉFÉRENCES, INSPIRATIONS : UNE OPÉRATION

LES INFOS

Où ? Saint-Médard-sur-Ille (53)

Quand ? Finis en 2017
Combien ? coût travaux : 1,3 millions d'euros HT. Subventions à hauteur de 260 000 euros HT

Qui ? Financement communal, 37 lots privés, 6 lots pour habitants (les autres réservés pour l'accompagnement à l'auto-construction par les Compagnons Bâtisseurs)

Sources : [site projet](#), [Brudat](#)

08 maisons en auto-construction accompagnée dans un lotissement de Saint-Médard-sur-Ille
Les maisons construites vont du T4 au T5, pour un coût de travaux par famille plafonné à 140 000 euros TTC. Le gros œuvre et la structure des maisons sont réalisés par le promoteur social, puis vendus VEFA aux familles qui réalisent le second œuvre avec l'accompagnement des Compagnons Bâtisseurs (isolation, cloisons, revêtement de sol, peinture). La partie auto-construite représente 40 à 60% des travaux globaux, soit en moyenne 125 jours par ménage. L'économie est estimée entre 30 000 et 40 000 euros par foyer.

Ce projet fait suite à une première expérience menée par la collaboration des mêmes acteurs, où le place de l'auto-construction était estimé à seulement 8% des travaux. L'un des de la nouvelle opération était de répondre plus fortement aux besoins d'accession à la propriété des ménages modestes, d'augmenter l'auto-construction et de valoriser l'ico-construction pour une maîtrise des coûts sur le long terme.

1

+ un projet partenarial entre 3 acteurs du territoire, permettant l'implication des habitants dans l'acte de faire
+ engager l'appropriation avant la livraison du logement
+ maîtriser les coûts de construction, y compris d'ouvrage écologique

2

+ processus long qui demande un engagement des futurs habitants
+ maîtriser l'équilibre économique sur le long terme
+ trouver les solutions juridiques, assurancielles et techniques de l'implication des habitants



EQUIPE: Colibert Fais la Ville - Tout Terrain - Andrieu Polin - Villagein Vivants

ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION OU LA CONSTRUCTION

EN THÉORIE



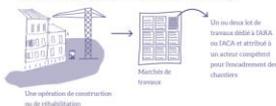
Prise en compte

Dans la référence de Saint-Médard-sur-Ille, c'est la coopération entre trois acteurs du territoire (collectivité, bailleur, association), et la mobilisation des habitants sur le temps long qui a permis de réaliser le projet à un haut niveau d'ambition écologique et économique. En effet, le travail d'auto-construction réalisé par les familles, et celui des matériaux écologiques, ont assuré l'économie de projet sur le long terme en limitant la consommation d'énergie et de ressources. Enfin, selon Lionel Van Aestryck, maire de la commune ce modèle, impliquant les habitants, change la relation et l'attachement au territoire.

Créer des partenariats pour accompagner l'auto-construction et l'auto-réhabilitation

Dans la référence précédente, les Compagnons Bâtisseurs endossent le rôle d'accompagnement à l'auto-construction (ACA). Dans d'autres projets, cette association accompagne aussi l'auto-réhabilitation (ARA). Le montage possible est la création de lots de travaux spécifiques à l'ACA et l'ARA. Ces prestations sont détachées du planning de travaux entrepris pour offrir plus de souplesse dans la réalisation des travaux de finitions. Dans le cas d'une opération d'ampleur, concernant plusieurs maisons (comme c'est le cas dans le projet de réhabilitation de Claveau à Bendeux), les Compagnons Bâtisseurs occupent une maison commune et tiennent des permanences pour rencontrer les habitants, définir les travaux à mener. C'est une "manufacture de proximité" qui est créée, du nom du financement ANCT / France Très Lignes labellisant ces espaces.

Un autre modèle possible est la création d'une Société



Coopérative Intérêt Collectif (CIC), modèle de partenariat dans laquelle les collectivités peuvent être intégrées et dont l'objectif est défini collectivement. Ici, la SCIC Arban peut être un exemple réunissant des investisseurs solidaires, des collectivités, des professionnels de l'ico-construction et des acteurs de la société civile, la gestion sur l'urbanisme et l'habitat. Pourtant, il faut noter que le Habitat constitue un puissant vecteur de dynamisation des bourgs ruraux, la rénovation des logements dégradés est devenu un sujet d'utilité publique dont les collectivités peuvent s'approprier au travers de cette SCIC. Elle a notamment un service "l'accompagnement à l'auto-réhabilitation" proposant aux particuliers de réaliser les diagnostics de bâti anciens, de mettre en forme les demandes réglementaires, de définir la programmation ou enfin d'accompagner les chantiers. Une outillage est également mis en place pour faciliter l'équipement de matériel technique.

EQUIPE: Colibert Fais la Ville - Tout Terrain - Andrieu Polin - Villagein Vivants

ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION OU LA CONSTRUCTION

RÉFÉRENCES, INSPIRATIONS : UNE STRUCTURE

LES INFOS

Où ? Fleur-La-Montagne (27)

Quand ? Finalisation en octobre 2019
Combien ? pour le projet de réhabilitation: 100 000 euros

Qui ? la SCIC Arban accompagne des particuliers, ils sont soutenus par les Compagnons Bâtisseurs et font partie du réseau européen L'ICHTERRRE

Sources : [site internet](#), [SCIC Arban](#)

Auto-réhabilitation accompagnée grâce à la SCIC Arban sur le plateau de Milleréves

La SCIC Arban, au secteur d'action étendu sur le plateau de Milleréves, propose un service aux particuliers : celui de l'accompagner vers l'auto-réhabilitation du patrimoine bâti du plateau.

L'Arban aide les particuliers à réaliser les schémas techniques, les calculs des approvisionnements, la définition du déroulé de chantier, et la démonstration de mise en œuvre. L'Arban met également à disposition une outillage, et très récemment une Manufacture de Proximité : un tiers-lieux productifs à destination des professionnels et particuliers pour disposer de tout le nécessaire à l'accompagnement dans l'ico-construction. L'Arban porte également des projets de réhabilitation faisant appel à la participation de bénévoles comme celui de l'Archan, projet de rénovation de 2 logements adaptés (vieilles) en centre-bourg.

1

+ la création d'une Société Civile d'Intérêt Collectif pour porter des services auprès des particuliers et porter des projets en auto-promotion, en défendant un intérêt public de revitalisation du territoire
+ l'engagement dans l'ico-construction

2

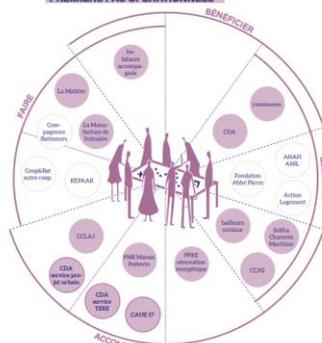
+ un structuration sur le temps long et multipartenarial, complexe à faire émerger



EQUIPE: Colibert Fais la Ville - Tout Terrain - Andrieu Polin - Villagein Vivants

ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION OU LA CONSTRUCTION

PREMIERS PAS OPÉRATIONNELS



Quels rôles et actions pour la collectivité ?

1. Les communes intéressées par la démarche doivent se manifester auprès de la CDA qui pourra coordonner le groupe projet autour de la structuration d'un outil ou structure d'accompagnement à l'ARA et ACA.
2. Il est nécessaire d'identifier et mobiliser des acteurs du "faire" dans ce groupe projet. Aujourd'hui, aucune structure labellisée ARA n'est implantée sur le territoire.
3. Favoriser l'implantation d'une structure existante.
4. Encadrer des projets pilotes avec l'ARA et ACA.
5. Fixer le groupe projet pour pérenniser l'outil sous une forme et gouvernance à définir.

Des acteurs ont été pré-identifiés ci-contre, selon leur typologie (action faire, accompagner, financer, bénéficier) et peuvent être mobilisés pour des premières réflexions de structuration:

- acteurs implantés dans le territoire
- acteurs présents dans les territoires voisins à mobiliser
- pour leurs expertises et expériences
- acteurs relais potentiels du groupe projet

Références géographiques de l'outil : CDA services TBBE et projet social CAUE 17

Échelle de l'outil : CCA, voire départementale

Coût : 1 structure par groupe projet et distribution acteurs 1 structure

EQUIPE: Colibert Fais la Ville - Tout Terrain - Andrieu Polin - Villagein Vivants

VOLET 3 OPERATIONNEL

- Concrétisation des fiches outils + appropriation

- 3 façons d'intervenir



Faisabilité ou projet pilote

Plan programmatiques / approche budgétaire / recommandations



Sensibilisation ou accompagnement

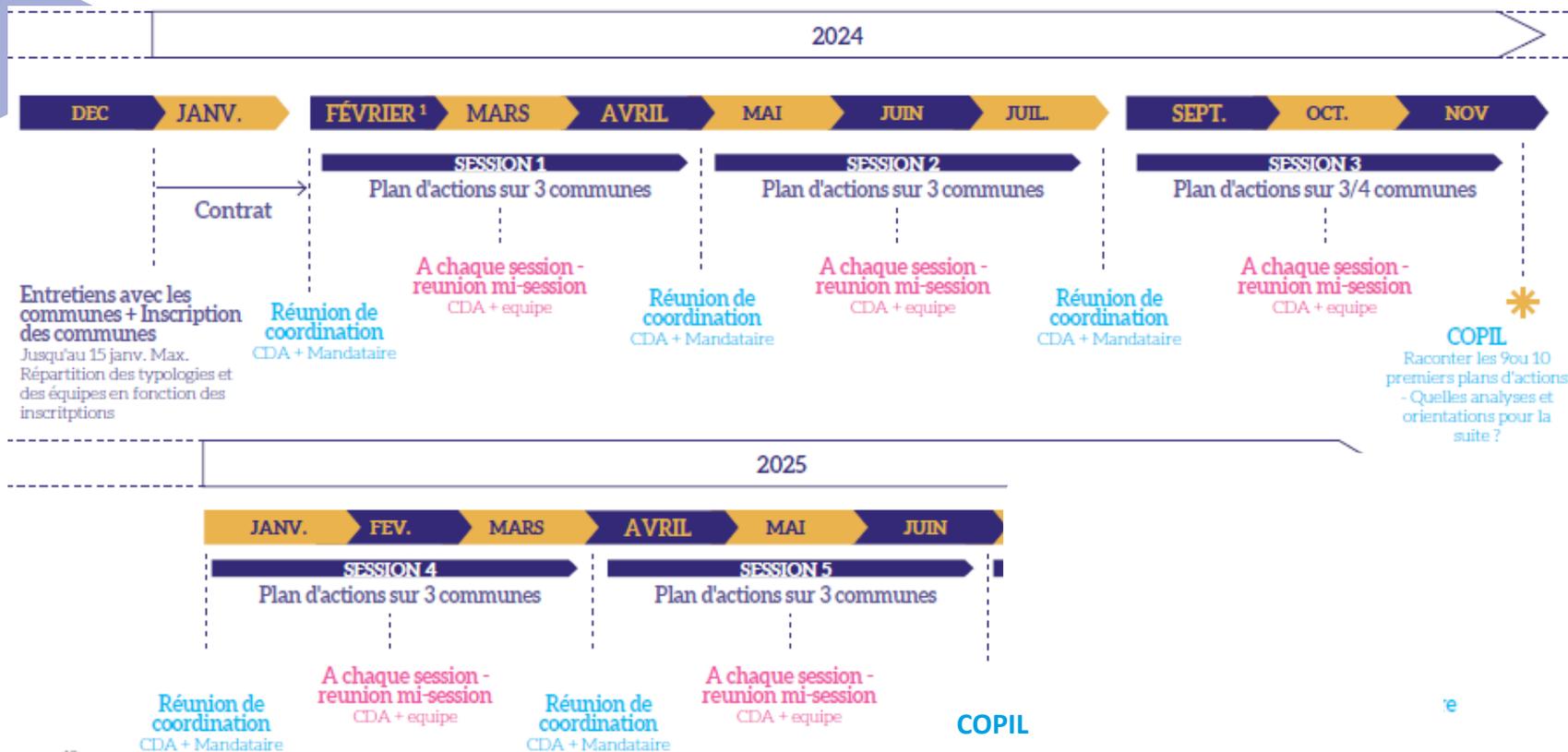
Visuels avant / après / approche budgétaire / supports de sensibilisation pour accompagner les habitants ou porteurs de projets



Expériment'actions

Formalisation action concrète par chantier collectif / analyse suite action

Calendrier : 16 communes



6- La politique spécifique en faveur des étudiants



Éléments de contexte

Un accroissement continu des effectifs étudiants

En projection, à horizon 2026, la population étudiante à La Rochelle avoisinerait les 18 000.

Autres données rentrée 2021 :

Primo-arrivants : 3 000

Internationaux : 1 800

Pour 2700 logements étudiants recensés.

Enquête de l'UNEF 2021 :

- ✓ Augmentation de 2,5% du coût de la vie étudiante
- ✓ La Rochelle entre dans **le top 10 des villes** avec les hausses les plus importantes des prix des loyers
- ✓ Coût moyen d'un **loyer** pour un **studio à La Rochelle** : 501€
(+ 3,73% par rapport à 2020)
*Pau : 378€ (+3%) - Le Mans : 353€ (+1,73%)
- Chambéry : 437€ (+2,82%)*
- ✓ Des **offres de logements étudiants** qui se **raréfont** (surtout entre septembre et novembre)

Situation d'urgence rentrée 2021

- ✓ Des départs en stage à l'étranger annulés ou reportés
- ✓ Des étudiants internationaux arrivant tardivement fin août / début septembre

→ **Le CCAS de La Rochelle, sur prescription de La Rochelle Université, a trouvé des solutions d'hébergement temporaire pour 25 étudiants internationaux sans logement**



Groupe de Travail Logement Etudiant

CDA de La Rochelle associée aux acteurs majeurs :

- ✓ CDA de La Rochelle : Services Emploi-Enseignement supérieur, Habitat et Politique de la Ville, Communication, Développement économique et Tourisme, Stratégie et coopérations territoriales
- ✓ La Ville et le CCAS de La Rochelle
- ✓ L'État
- ✓ La Région Nouvelle-Aquitaine & l'OLENA (l'Observatoire du Logement Étudiants en Nouvelle-Aquitaine)
- ✓ Le Département de la Charente-Maritime
- ✓ La Rochelle Université dont le Vice-président étudiant
- ✓ L'EIGSI
- ✓ Le CESI
- ✓ Excelia Group
- ✓ Le CROUS de Poitiers & l'ARPHEJ
- ✓ L'OPH Agglo LR & IAA
- ✓ L'ADIL 17
- ✓ L'Auberge de jeunesse de La Rochelle
- ✓ Le CLLAJ / l'AFEV / Horizon Habitat Jeunes

Plus de 40 réunions pour élaborer les propositions de plan d'action

Action kit bailleurs

Objectif : rassurer les bailleurs et démontrer la rentabilité d'un bail étudiant

Travaux en cours :

- ✓ Elaboration d'une maquette du kit (docs juridiques et fiscaux-VISALE)
- ✓ Rencontres avec l'UNPI et la FNAIM (en cours de montage)
- ✓ Réalisation d'une enquête auprès des bailleurs de location étudiante réseau EXCELIA (questionnaire élaboré collectivement)
- ✓ Déclinaison de la plaquette « [Vivre et Travailler à La Rochelle](#) » dans une version destinée aux étudiants

Action meublés de tourisme

Fonds de garantie territoriale

Objectif : réfléchir à l'opportunité d'un outil de garantie locale et de médiation entre bailleurs et locataires étudiants

Action parcours résidentiel de l'étudiant

Objectif : faciliter la recherche de logements en période tendue et optimiser l'occupation en période creuse

Travaux en cours :

- ✓ Récolter les plannings de formation des établissements (admissions, stages, alternances...)
- ✓ Récolter les plannings d'occupation des résidences étudiantes
- Ces documents serviront à constituer un parcours résidentiel type
- ✓ Recensement auprès des entreprises des effectifs de stagiaires accueillis (hors LR)

Action Hébergement d'urgence

Objectif : définir un cadre d'intervention et de financement

Travaux en cours :

- ✓ Pré-réserver 1 quota de places d'urgence (30-40 places) dans les internats des lycées, à l'Auberge de Jeunesse et d'autres à préciser
- ✓ Hébergement de 2 semaines renouvelable 1 fois

Action accroissement de l'offre de logements

Constructions neuves

- ✓ Construction d'une **nouvelle résidence** par le **CROUS** de Poitiers aux Minimes de 90 logements – aide de 600000 euros par le CPER
- ✓ Extension de la **résidence de l'ARHPEJ** avec création de 150 logements supplémentaires – bail emphytéotique sur un foncier CDA

Action sur les résidences secondaires à La Rochelle :

6 000 résidences secondaires comptabilisées par la Ville

→ **majoration portée à 50%** de la taxe d'habitation pour inciter à la remise sur le marché des logements actuellement sous-occupés

Action sur la location de chambres chez l'habitat :

A relancer, y compris dans le parc social



7- L'organisation politique de la CDA



Jean-François FOUNTAINE

Président

Maire de la ville de La Rochelle ([Voir sur la carte](#))



Antoine GRAU

1^{er} Vice Président

Finances – Aménagement de l'espace
Maire de la commune de Lagord



Sylvie GUERRY-GAZEAU

6^{ème} Vice-Présidente

Coopérations internationales et projets européens- Revitalisation des centres-bourgs – Egalité femmes-hommes
Maire de la commune de Clavette ([Voir sur la carte](#))



Roger GERVAIS

3^{ème} Vice-Président

Stratégie foncière en milieu urbain, agricole et naturel, relations avec l'EPF et la SAFER Coordination des opérations d'aménagement communautaires - ZAD, Droit de préemption urbain, droit de priorité, droit de délaissement Zones d'activités – Voirie d'intérêt communautaire
Maire de la commune de Saint-Médard-d'Aunis ([Voir sur la carte](#))



Katherine CHIPOFF

Conseillère Communautaire déléguée

Opérations d'aménagement communautaire sur tout le territoire de la Communauté d'Agglomération
Conseillère municipale de la commune de Lagord ([Voir sur la carte](#))



Marylise FLEURET-PAGNOUX

12^{ème} Vice-Présidente

Équilibre social de l'habitat - Politique de la ville - Urbanisme patrimonial et sites patrimoniaux remarquables
Conseillère municipale de la ville de La Rochelle ([Voir sur la carte](#))



Paul-Roland VINCENT

Conseiller Communautaire délégué

Suivi des opérations d'aménagements non communautaires avec les communes – Droit des sols et suivi des conventions ADS
Maire de la commune de Bourgneuf ([Voir sur la carte](#))

7- L'organisation technique de la CDA

POLE DEVELOPPEMENT URBAIN
80 agents

Directrice du Pôle
Développement
Urbain

Assistante de
Direction

Mission Appui aux communes

Architecte
conseil

Chargé de
mission

Chargé de
mission

Direction de Projet PRU

Directrice de projet
PRU

Chargé de suivi
administratif et financier
PRU
(Rattachement fonctionnel
50%)

Chargé de projet
Aménagement et
rénovation
urbaine

Directeur des
Etudes Urbaines

Directrice de la
Stratégie Foncière
et Projets Urbains

Directeur de
l'Urbanisme
Réglementaire

Directrice de
l'Habitat et
Politique de la Ville

Chef de service
Cartographie et
Connaissance du
Territoire



Merci de votre attention

Ernée



Cécile Bély – Directrice du Pôle de développement urbain
cecile.bely@agglomeration-larochelle.fr