AR Prefecture

017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Programme d'actions thématique du PLH - La Rochelle

Modifié en 2022, suite au bilan évaluation à mi-parcours du PLH

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Sommaire

Sommaire 2
Introduction 3
Axe 1 – La production neuve de logements 9
Axe 2 – La requalification du parc de logements existants, social et privé 36
Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques (étudiants, jeunes, saisonniers, séniors, ménages en difficulté, Gens du Voyage) 47
Axe 4 – Un développement résidentiel durable et qualitatif 67
Axe 5 – Positionner la communauté d'agglomération comme « autorité organisatrice » de l'habitat sur son territoire et mettre en œuvre le PLH 74

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Introduction

Le 3ème PLH de l'agglomération de La Rochelle approuvé en janvier 2017 a fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours, qui a mis en lumière les principaux constats suivants.

#1 Un territoire dynamique : démographie et construction neuve

Une croissance démographique soutenue

- **Augmentation de la population de 0,9% entre 2012 et 2017, + 1 322 habitants par an sur la période** : croissance principalement alimentée par le solde migratoire
- 21% des nouveaux occupants des logements viennent de l'extérieur du Département

Une programmation résidentielle dépassant les objectifs du PLH

- **Objectifs du PLH dépassés : 2 220 logements en moyenne autorisés par an entre 2016 et 2019**
- **Baisse du taux de vacance** entre 2012 et 2017 passant de 6,3% à 5,3%

→ **Répondre aux besoins endogènes et exogènes en régulant :**

- La consommation foncière à travers un recentrage de la production dans le tissu urbain existant et le réinvestissement de l'habitat existant
- L'augmentation des prix fonciers et immobiliers pour limiter l'exclusion des ménages modestes et très modestes du marché immobilier local
- Les équilibres financiers des opérations : l'augmentation des coûts de construction (foncier + matières premières) interroge directement la capacité des opérateurs du logement locaux à soutenir cette dynamique

#2 Une demande de logements qui se diversifie et se fragilise (pour partie)

Une pression sur le parc locative sociale qui s'accentue, une mobilité résidentielle qui s'amenuise

- **474 logements sociaux agréés / an contre un objectif de 501**
- **Evolution du taux de la tension de la demande locative sociale :** 3,5 demandes pour une 1 attribution en 2017, 5.1 pour 1 en 2019, 7 pour 1 en 2021
- **Des besoins peu ou insuffisamment satisfaits :**
  - **Le logement très social :** 1 demandeur sur 2 est éligible au PLAI qui ne représente que 16% de la production de logements sociaux
  - **Le logement locatif intermédiaire :** + de 20 demandes pour 1 attributions pour le PLS et le LLI

Des besoins spécifiques qui s'intensifient

- **Les jeunes, un public diversifié confronté à des freins particulièrement forts dans le parcours résidentiel :**
  - Les étudiants : une demande qui croît (+ 15% au cours des dernières), 18 000 étudiants sur le territoire en 2026 (+ 20% par rapport à aujourd'hui
  - Les jeunes non étudiants : une demande locative sociale des moins de 25 ans qui a augmenté de 80%
- **Les personnes âgées (autonomes ou non) expriment des besoins quantitatifs et qualitatifs importants :** la demande locative sociale des + de 70 ans a cru de près de 50%, le taux de pression pour cette tranche d'âge est de 8,2 demandes pour une attribution, au-dessus de la moyenne CDA

→ **Améliorer la réponse aux besoins via le développement d'une offre de droit commun à destination :**

- Des ménages éligibles au logement social, en particulier au logement très social
- Des ménages « intermédiaires » via le développement d'une offre locative et en accession à prix maîtrisé

→ **Fluidifier les parcours résidentiels :**

- Des jeunes à travers le renforcement d'une offre classique (petites typologies à bas loyer) et de produits spécifiques (résidences étudiantes notamment)
- Des personnes âgées ou en situation de handicap vieillissantes en ciblant les secteurs et les produits adaptés

#3 Un marché immobilier de plus en plus excluant

Un coût résidentiel qui augmente…

- **Un soutien effectif de la CDA à l'accession abordable à la propriété :** 47 logements labellisés abordables et 825 ménages modestes primo-accédants aidés par la CDA depuis 2017 (100 en 2020)
- **Augmentation des prix au m² des terrains à bâtir et de l'offre neuve** (sans impact à ce jour sur les rythmes de commercialisation)
- **Une évolution légère de la sociologie du territoire,** avec un rapport « CSP+/CSP- » qui s'est inversé au bénéfice des cadres et prof. Intellectuelles supérieures sur l'agglomération.

… des impacts pour le développement du territoire

- **Des difficultés pour les entreprises de recruter des salariés si le logement n'est pas accessible malgré l'emménagement de jeunes actifs sur la période**
- Des logements récents répondant moins bien aux besoins des jeunes en début de parcours professionnels, ainsi qu'aux besoins des ménages modestes voire très modestes
- Eloignement des ménages au-delà de l'agglomération pour retrouver des prix plus en corrélation avec leurs revenus : augmentation des flux pendulaires, impacts négatifs sur la qualité de vie et les ressources des ménages ainsi que sur l'environnement

→ **Poursuivre les efforts en faveur :**

- De la production d'une offre en accession abordable ou locatif intermédiaire pour maintenir sur le territoire des ménages intermédiaires et modestes (en complément d'une offre sociale et très sociale)
- Du recentrage de la production de logements au sein de l'agglomération et du tissu urbain existant en vue de limiter les déplacements domicile-travail et réduire la consommation foncière
- De la régulation des prix fonciers et de la spéculation

Légende

- Les grands constats observés sur le territoire dans le cadre du bilan-évaluation
- Les chiffres clés et tendance
- Les enjeux prospectifs pour l'action intercommunale

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

L'évolution du contexte législatif et règlementaire : un enjeu d'adaptation du PLH pour intégrer de nouvelles attentes en matière d'habitat et d'aménagement du territoire

Depuis l'approbation du 3ème PLH en janvier 2017, plusieurs textes structurants ont complété l'environnement législatif invitant la CDA à modifier sa feuille de route :

1. Une nécessaire montée en puissance de la production locative sociale

La présente version du PLH prend en compte les objectifs triennaux 2020-2022 et la nécessité d'accompagner les communes SRU dans le rattrapage des objectifs de production de logements sociaux.

A ce titre, Le bilan de la période triennale 2017-2019 faisait état d'un manque de 3 136 logements sociaux, soit 1 564 logements sur la période concernée et 521 par an. Deux constats issus du bilan-évaluation :

- **Quantitativement**, les objectifs triennaux notifiés aux 10 communes déficitaires et carencées SRU pour la période 2020-2022 représentent 110% de l'objectif annuel de production pour l'ensemble des communes du territoire fixé à 491 par an dans le cadre du PLH, en 2017.
- **Qualitativement**, malgré les efforts importants des communes et de l'agglomération en matière de production de logements sociaux et abordables (en location comme en accession), il est indispensable d'intensifier :
    - La production de logements locatifs très sociaux (PLAI) qui ne représentent que 16% de la production alors même que la moitié des demandeurs relèvent des plafonds de ressources du PLAI ;
    - La production de logements intermédiaires en location – le taux de pression pour le PLS est de 23 demandes pour une 1 attribution, il est de 26 pour 1 pour le logement intermédiaire – comme en accession.

Impacts pour le PLH de l'agglomération de la Rochelle :

La présente modification du PLH intègre donc :

- **Une augmentation des objectifs de production de logements locatifs sociaux** dans les communes déficitaires et carencées afin de tendre davantage vers les objectifs triennaux 2020-2022 ;
- **Une diversification de l'offre de logements sociale et abordable** en termes de produits, de typologies et de formes urbaines afin de favoriser les parcours résidentiels de tous les habitants tant en locatif qu'en accession. A ce titre, l'intégration du Bail Réel Solidaire dans les produits à développer constitue un levier intéressant compte tenu de l'augmentation de la charge foncière sur le territoire de la CDA.

2. Vers un développement résidentiel compatible avec l'ambition de transition écologique

Deux textes fondateurs interpellent directement le développement de l'habitat sur le territoire : les **Lois Energie et Climat (2019) et Climat et Résilience (2022).**

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Depuis l'adoption du PLH en janvier 2017, plusieurs chantiers ont été lancés afin de répondre au défi de la transition écologique et aux exigences climatiques. A ce titre, la CDA s'est engagée dans le Projet « La Rochelle Territoire Zéro Carbone », lauréat en 2019 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Territoires d'innovation ». Dans ce cadre, la CDA a engagé :

- La définition d'une Stratégie et d'une Action Foncières transversales au service d'un aménagement du territoire plus durable, moins consommateur de foncier et pourvoyeur d'une meilleure qualité de vie pour les habitants ;
- La création de la Plateforme Rochelaise de Rénovation Energétique (PRRE) qui accompagne les habitants dans leurs projets de rénovation en vue de :
  - Mettre fin aux « passoires énergétiques' »
  - Soutenir les rénovations performantes

  La perspective est double : réduire les émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel et le montant de la facture énergétique des ménages.

  En complément, la CDA souhaite déployer sur son territoire un ou des dispositifs d'amélioration de l'habitat existant qui permettront d'accompagner plus fortement les ménages modestes et très modestes dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement.
- L'élaboration d'une « charte qualité dans l'aménagement et la construction », dénommée « PACTE » qui vise à co-construire avec l'ensemble des acteurs de la ville une stratégie en la matière.

Impacts pour le PLH de l'agglomération de La Rochelle :

La présente modification du PLH intègre donc :

- **les moyens supplémentaires dédiés à l'amélioration de l'habitat existant** via la Plateforme et le/les futurs dispositifs d'amélioration de l'habitat privé ;
- **le volet foncier en cours d'élaboration ;**
- **le « PACTE ».**

3. Une agglomération Chef de file en matière d'attribution de logements sociaux

La **Loi Egalité et Citoyenneté de 2017 puis les lois ELAN (2018) et 3DS (2022)** ont renforcé les attentes du législateur en matière de politique d'attribution dans le parc social :

- La définition d'objectifs quantitatifs à destination des ménages à bas revenus (les demandeurs du 1er quartile de revenus) en dehors des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville ;
- La définition d'objectifs quantitatifs à destination des ménages prioritaires (DALO et L441-1) : ces derniers doivent désormais représenter 25% des attributaires de logements sociaux au sein de chaque contingent de réservation ;
- La mise en place d'outils visant à favoriser l'accès au parc social des ménages les plus en difficulté tout en préservant / confortant les équilibres territoriaux et la mixité sociale : la cotation de la demande et la gestion en flux.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Impacts pour le PLH de l'agglomération de La Rochelle :

- Dans la continuité de l'élaboration de sa Convention Intercommunal d'Equilibre Territorial, la CDA a établi, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, son document-cadre, sa Convention Intercommunale d'Attribution et son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur ;
- Ces documents ainsi que les ambitions et objectifs qu'ils posent sont désormais intégrés dans le présent programme d'actions.

4. La prise en compte des avancées en matière de renouvellement urbain

Enfin, conformément aux lois Ville de 2003 puis de 2018, le PLH prend en compte les Projets de Rénovation Urbaine en cours sur le territoire :

- Les programmes de rénovation des quartiers de Saint-Eloi et de Mireuil à La Rochelle se sont achevés respectivement en 2017 et 2018. La rénovation du Quartier Pierre Loti à Aytré s'est terminée en 2020.
- Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour le quartier de Villeneuve-les-Salines a été élaboré tout au long des années 2017 et 2018, pour entrer en phase opérationnelle depuis la signature de la convention avec l'ANRU le 7 mars 2019.

Impacts pour le PLH l'agglomération de la Rochelle :

L'axe 2 du présent Programme d'actions décline les objectifs du NPRU du quartier de Villeneuve-les-Salines à la Rochelle.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

L'organisation du programme d'actions adapté pour la deuxième période de mise en œuvre du PLH l'agglomération de La Rochelle :

Le programme d'actions présenté ci-après intègre ces différentes évolutions.

Ce symbole permet de repérer les fiches-actions ayant fait l'objet de mises à jour importantes

Axe 1 : La production neuve de logements	
1	Assurer un rythme de production annuel supérieur au niveau initial de 1 936 logements / an, tendant vers 2 100 logements par an
2	Déployer une stratégie et une action foncières intercommunales pour garantir la production de logement
3	S'appuyer sur les opérations d'aménagement d'intérêt communautaire et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour mettre en œuvre les ambitions du PLH
4	Poursuivre les efforts en matière de production d'une offre locative sociale et très sociale
5	Répondre au besoin en logement des ménages à revenus modestes sur l'ensemble du territoire communautaire en promouvant l'offre de logement à prix maîtrisé en accession et en locatif
Axe 2 : La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé	
6	Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social
7	Amplifier les interventions sur le parc privé existant
8	Réguler le changement d'usage au sein du parc locatif privé pour préserver la vocation résidentielle du territoire
Axe 3 : La réponse aux besoins spécifiques (jeunes, saisonniers, séniors, ménages en difficulté, Gens du Voyage)	
9	Compléter l'offre de logements et d'hébergements pour les ménages en difficulté
10	Développer l'accès au logement des publics prioritaires dans le cadre des orientations de la CIA et du PPGDLSID
11	Renforcer les réponses à destination des étudiants
12	Améliorer la réponse aux besoins des publics jeunes non étudiants, dans toute leur diversité : jeunes en difficulté voire en rupture, présentant des besoins en logement temporaire…
13	Développer l'habitat adapté au vieillissement à travers la promotion des secteurs du bien vieillir
14	Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et accompagner l'ancrage des gens du voyage sur le territoire

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Axe 4 : Un développement résidentiel durable et qualitatif	
15	Poursuivre le travail autour de la promotion de la qualité et la sobriété foncière et carbone de la production neuve
16	Diversifier l'offre résidentielle pour mieux répondre aux besoins
Axe 5 : Positionner la CDA comme "autorité organisatrice" de l'habitat sur son territoire et mettre en œuvre le PLH	
17	Animer l'observatoire global de l'habitat et du foncier
18	Renforcer la gouvernance stratégique, territoriale et technique de la Politique de l'Habitat
19	Mieux appréhender les attentes et le degré de satisfaction des habitants du territoire en matière d'habitat ("se tourner davantage vers les usagers")
20	Engager la réflexion pour une éventuelle prise de compétence de la gestion des aides à la pierre pour atteindre les objectifs du PLH

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Axe 1 – La production neuve de logements

Le cadre de réflexion et les apports de la modification du PLH concernant l'Axe 1 du PLH :

L'axe 1 a été enrichi dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours pour plusieurs raisons :

- Tout d'abord il était nécessaire de **prendre en compte le nouveau contexte législatif** :
  - Les **lois Egalité et Citoyenneté, et plus récemment, Climat et Résilience** réaffirment la nécessité de définir et mettre en œuvre une stratégie foncière, condition de réussite d'une Politique de l'habitat ambitieuse et durable ;
  - La l**oi 3DS** confirme la priorité de produire des logements sociaux dans les territoires tendus tout en donnant des marges de manœuvre complémentaires aux territoires (modulation du taux de rattrapage, contrats de mixité sociale…) **(actions 4 et 5).**
- Ensuite, il s'agissait d'intégrer les **enjeux de programmation et de production de logements**, à l'aune :
  - Du **bilan des premières années de mise en œuvre** : 2 200 logements autorisés pour 1 936 logements programmés en moyenne par an entre 2016 et 2019, un rythme qui reflète la dynamique démographique et l'attractivité du territoire **(action 1)** ;
  - Des **enjeux de rattrapage SRU** : si les communes SRU poursuivent leurs efforts en matière de production locative sociale, force est de constater que le retard demeure important pour certaines d'entre elles. Ce constat invite à un travail plus fin sur les leviers d'atteinte des objectifs : mobilisation du foncier, outils règlementaires (via le PLUI), accompagnement des communes dans la programmation (respect des règles de mixité sociale en cas d'opération mixte, densification…) … **(action 4)** ; l'évaluation à mi-parcours a été conduite sur la base des objectifs de la période triennale 2020-2022, il est à noter que la loi 3DS amènera un assouplissement des objectifs.
  - Des **besoins** (toujours très forts) **en matière de logements sociaux et abordables** : la pression est passée de 3,5 demandes pour une attribution en 2017 à 7 en 2021. Cet état de fait invite la CDA et les communes a renforcé les efforts en matière de production de logement social. Au-delà du volume, la diversification de l'offre doit passer par une plus forte production de logements très sociaux (PLAI), insuffisants au regard des caractéristiques des demandeurs et d'une offre intermédiaire en s'appuyant, notamment, sur le PLS et le Bail Réel Solidaire, produit qui n'existait pas en 2017 **(actions 4 et 5)**.
- **Enfin, cette modification se devait de tenir compte des avancées de la CDA en matière de pilotage et d'intégration des principes du développement durable dans la programmation de logements** :
  - La CDA construit actuellement sa stratégie foncière **(action 2)**, dont le PLH est un élément essentiel ;
  - La CDA a arrêté son PLUI qui fait siens les objectifs du PLH, quantitatifs et qualitatifs (via les OAP notamment) et a, en outre, défini les principes relatifs à l'intérêt communautaire des opérations d'aménagement **(action 3)**.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°1 : Assurer un rythme de production annuel supérieur au niveau initial de 1 936 logements par an, tendant vers 2 100 logements par an

Action n°2 : : Déployer une stratégie et une action foncières intercommunales pour garantir la production de logement

Action n°3 : S'appuyer sur les opérations d'aménagement d'intérêt communautaire et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour mettre en œuvre les ambitions du PLH

Action n°4 : Poursuivre les efforts en matière de production d'une offre locative sociale et très sociale

Action n°5 : Répondre au besoin en logement des ménages à revenus modestes sur l'ensemble du territoire communautaire en promouvant l'offre de logement à prix maîtrisé en accession et en locatif

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°1 : Assurer un rythme annuel de production de logements supérieur au niveau initial de 1 936 logements par an, tendant vers 2 100 logements par an

Descriptif et objectifs de l'action

La prise en compte des objectifs de production des logements sociaux au titre de la loi SRU a conduit à interroger les communes sur leurs objectifs de production total de logements au regard de leurs projets de développement résidentiel et de leur capacité foncière et immobilière sur la période 2022-2025.

Ainsi l'objectif de production de logements pour le territoire de l'agglomération est réhaussé à 2 103 logements/an.

OBJECTIF 1 : ACCROITRE LE RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DEFINI EN 2016 POUR ASSURER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE DES COMMUNES SRU TOUT EN PRESERVANT LA MIXITE SOCIALE ET TERRITORIALE

- Accompagner les communes dans l'atteinte de leurs objectifs de rattrapage grâce au renforcement de l'ingénierie et de la gouvernance dédiée (cf. supra)
- Assurer une déclinaison territoriale équilibrée de ces objectifs en tenant compte de la diversité des communes, des projets identifiés ou envisagés et des potentiels fonciers :
    - Des objectifs qui permettent d'accompagner le développement résidentiel des communes, en cohérence avec les besoins en logement du territoire et les ambitions communales en la matière ;
    - Des objectifs fondés sur un confortement de l'unité urbaine centrale et des principaux pôles du territoire, en cohérence avec les ambitions de réduction des émissions du territoire (proximité des transports en commun et modes doux), de renouvellement urbain, etc.
    - Produire une offre de logements diversifiée répondant aux besoins en logements locatifs sociaux et à prix maîtrisé[1].

OBJECTIF 2 : RENFORCER LE PILOTAGE PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS PUBLICS ET PRIVES SUR SON TERRITOIRE

- **Mobiliser les outils existants pour suivre la programmation au sein des différentes opérations de logements** : opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, suivi et accompagnement des projets portés par les communes, suivi-animation de la production de logements située dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation… [2].

[1] Se référer aux fiches-actions n°4 et 5
[2] Se référer à la fiche-action n°3 dédiée

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- **S'appuyer sur les outils d'observation du foncier** (cf. fiche-action 2) pour suivre le potentiel foncier en intensification et en extension, ajuster la programmation résidentielle au fil de l'eau (en fonction de l'évolution du potentiel) quantitativement et qualitativement et, in fine, s'inscrire dans une logique de gestion pluriannuelle de la production de logements
- **S'appuyer sur les outils d'observation du marché de l'habitat pour mieux définir et adapter au fil de l'eau la programmation des opérations immobilières ou d'aménagement**
- **Faire vivre le PLH et sa programmation (actions 16 et 17),** à travers des temps et des modalités de travail renouvelés entre la CdA, les communes, l'EPFNA, les opérateurs

OBJECTIF 3 : ARTICULER LES OBJECTIFS DE PRODUCTION NEUVE DEFINIS DANS LE PLH AVEC LES AMBITIONS DU PROJET DE TERRITOIRE DE LA CdA

- **Retranscrire dans le PLUI les priorités de construction du PLH**
    - Définition dans le PLUI et avec les communes les secteurs à enjeux et nécessitant d'être encadrés par des outils règlementaires et d'aménagement
    - Mobiliser les outils règlementaires pertinents pour sécuriser la programmation résidentielle d'un point de vue qualitatif (segments immobiliers / publics spécifiques) et quantitatif (atteinte des objectifs chiffrés). *Par exemple : Secteurs de Mixité Sociale (SMS), Servitudes de Taille de Logements (STL), Emplacements Réservés (ERMS), règlement (hauteurs et densité)*
    - Adaptation et évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation au contexte règlementaire (loi SRU, objectifs « Eviter, Réduire, Compenser » et Zéro Artificialisation Nette) et aux besoins résidentiels locaux (gain démographique, publics spécifiques…)
- **Retranscrire dans la stratégie foncière de l'agglomération les priorités de construction du PLH (étude en cours)**
- **Relayer et transcrire dans le PLH les ambitions de « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » en favorisant la production d'une offre de logements durable et responsable articulée avec :**
    - La question de la mobilité : la desserte en transports en commun ou modes doux (politique intercommunale de développement des pistes cyclables) est une condition du développement urbain
    - La volonté de développer les énergies renouvelables
    - Le souhait d'accompagner plus fortement le renouvellement urbain (en lien avec la stratégie foncière).

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

-	→ Cette ambition se traduit opérationnellement à travers le nouveau cadre contractuel (courant jusqu'au 31 décembre 2026) entre la CdA et l'EPFNA qui fait du recyclage foncier une priorité.
Pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage assuré par la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville. Installation d'une instance interne au Pôle Développement Urbain chargée du suivi de la programmation de logements : une réunion par trimestre associant les Directions concernées (Etudes urbaines, Stratégie foncière et Projet Urbain, Urbanisme règlementaire) Programmation de logements et bilan sur les outils mis en œuvre : un volet à aborder dans le cadre des instances de pilotage et de suivi partenarial du PLH
Partenaires associés	Communes, EPFNA, bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs
Outils et moyens de mise en œuvre	
- Actualisation des outils nécessaires au pilotage de la programmation de logements - Mobilisation de la Direction Etudes Urbaines pour les modifications à apporter aux documents d'urbanisme. - Mobilisation des Directions Stratégie Foncière et Projets Urbains pour le suivi des dossiers liés à l'urbanisme opérationnel (portefeuille des opérations d'intérêt communautaire, conventions EPFNA, Zones d'Aménagement Concerté…) et à l'action foncière (actualisation des outils de veille et d'observation du foncier, suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner…)	
Budget annuel et calendrier	
Budget	○ Mobilisation de plusieurs expertises au sein du Pôle Développement Urbain pour suivre et animer la programmation du PLH et accompagner les communes dans le déploiement des opérations prévues sur leur territoire, la mobilisation des fonciers…

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Calendrier	○ 2022-2023 : mise en place des outils de l'observatoire de l'habitat et du foncier (sur la base des travaux engagés dans le cadre de l'élaboration de la stratégie foncière en 2021) et actualisation dans le temps
Indicateurs d'évaluation de l'action	
- Taux de croissance démographique et nombre d'habitants accueillis annuellement - Nombre de logements construits, en fonction des strates territoriales et des segments immobiliers (libre / intermédiaire / locatif social), en intensification et en extension - Nombre d'outils de suivi et de pilotage créés pour la mise en œuvre du PLH, le suivi de la stratégie et de l'action foncières -	

Les pages 7 à 16 du programme d'actions initial sont inchangées, comme suit :

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

La règle mise en place pendant le 2ème PLH est appropriée aujourd'hui par les communes et les opérateurs du logement. Pour cette raison, la CDA a décidé :

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

Le % fixé par catégorie de commune est le suivant :

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Communes / quartiers		% de logements locatifs sociaux, de logements aidés ou d'accession abordable à viser au sein des opérations privées concernées de + de 9 logements
La Rochelle	**Secteur 1** **Dans les quartiers à forte proportion d'habitat social** (+ de 32% de logements sociaux) Mireuil Château d'eau –Mireuil Le Parc - Villeneuve les Salines/Le Lac - Villeneuve Les Salines Est et Ouest - Port Neuf Ouest -Mireuil Est et Ouest - Mireuil Europe - La Pallice	**Pas logements PLUS ni PLAi** **Au minimum 30% d'accession abordable à la propriété **** (PSLA, PTZ, autres dispositifs d'accession initiés par une collectivités **Pas de PLS imposé mais possible**
	Secteur 2 **Dans les quartiers d'habitat diversifié** (entre 16 et 32% de logements sociaux) Rossignolette St Maurice - Port Neuf Est - Le Prieuré - Saint Eloi Nord & Sud - Tasdon Bongraine	**Au minimum 18% de logts locatifs sociaux :** ⇨ dont 30% de PLAi au minimum ⇨ dont 40% de PLUS au minimum ⇨ dont 30% de PLS au maximum **Au minimum 20% d'accession abordable à la propriété (**PSLA, PTZ, autres…)
	Secteur 3 **Dans les quartiers péricentraux** (entre 8 et 16% de logements sociaux) Laleu - Bel Air - Lafond - Beauregard - Les Minimes Université - Les Minimes Port de Plaisance	**Au minimum 20% de logts locatifs sociaux :** ⇨ dont 30% de PLAi au minimum ⇨ dont 40% de PLUS au minimum ⇨ dont 30% de PLS au maximum **Au minimum 15% d'accession abordable à la propriété (**PSLA, PTZ, autres…)
	Secteur 4 **Dans les quartiers centrau** (taux de logements sociaux inférieur à 8%) Fetilly La Trompette - La Genette Le mail - La Genette Parc -Petit Marseille Foire Expo - chef de Baie Centre Marché - Centre Hopital - Centre Préfecture - Centre Mairie	**Au minimum 23% de logts locatifs sociaux :** ⇨ dont 30% de PLAi au minimum ⇨ dont 40% de PLUS au minimum ⇨ dont 30% de PLS au maximum *(les PLS peuvent toutefois être remplacés par des logements faisant l'objet d'un conventionnement social avec l'ANAH en secteur sauvegardé et dans le cadre d'opérations d'acquisition-réhabilitation de + de 9 logts)* **Au minimum 15% d'accession abordable à la propriété (**PSLA, PTZ, autres…)
Pour les communes soumises la loi SRU dont le parc de logements sociaux est supérieur à 9% mais inférieur à 25% du parc de	**Périgny et Puilboreau**	**Au minimum 30% de logts locatifs sociaux :** ⇨ dont 30% de PLAi au minimum ⇨ dont 45% de PLUS au minimum ⇨ dont 25% de PLS au maximum
	Nieul sur Mer	**Au minimum 40% de logts locatifs sociaux :** ⇨ dont 30% de PLAi au minimum ⇨ dont 45% de PLUS au minimum ⇨ dont 25% de PLS au maximum
	Aytré	**Sur l'ancienne ZUS quartier Pierre Loti** : Pas de logements PLUS et PLAI **Au minimum 20% de PLS** **Au minimum 20% d'accession abordable**

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

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

** Pour les communes éligibles à la loi SRU et dont le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 10%, le taux de PLS ne peut excéder 20%*
*** Accession à la propriété, produits visés : PSLA, PTZ et tout autre type de dispositif initié par une collectivité permettant une accession abordable*

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

Exceptions :

- lorsque l'application du pourcentage conduit à ne réaliser que 1 ou 2 logements locatifs sociaux, ceux-ci peuvent être uniquement de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'Etat,

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- elle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m² (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé),
- dans les ZAC et les opérations d'aménagement, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur,
- dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH de 2008, une part plus importante de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat,
- ces taux pourraient être modifiés si les 25 % de logements sociaux étaient atteints de façon anticipée.
- en cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée,
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de type ZAC, lotissement, etc...relevant ou pas d'une autorisation d'urbanisme, il sera possible de définir des lots ou des îlots pour accueillir le nombre de logements sociaux générés par l'application du pourcentage réglementaire défini à l'échelle de l'opération.
- Dans les cas où une autorisation d'urbanisme générerait moins de 10 logements sociaux en application du présent PLH, à titre exceptionnel et au cas par cas, une mutualisation pourrait être envisagée entre différentes opérations relevant d'autorisations d'urbanisme indépendantes réalisées sur un même secteur (permis de construire groupé, permis d'aménagé, etc…). Cette mutualisation pourrait se traduire par la réalisation de logements sociaux en tout ou partie sur l'une des opérations tout en veillant au respect de la mixité sociale du secteur concerné et des éventuelles orientations d'aménagement définies au document d'urbanisme.

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

Secteur urbain	Taille critique dépassée / et ou présence de commerces équipements	Desserte en Transport en Commun	Production de logt sociaux
L'Aubreçay (**St Xandre, Marsilly)**	non	Oui avec ligne 12 Fréquence HP (Heures de Pointe) : 60' Fréquence HC (Heures Creuses) : 60'	Oui
La Sauzaie (**St Xandre**	non	non	non

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

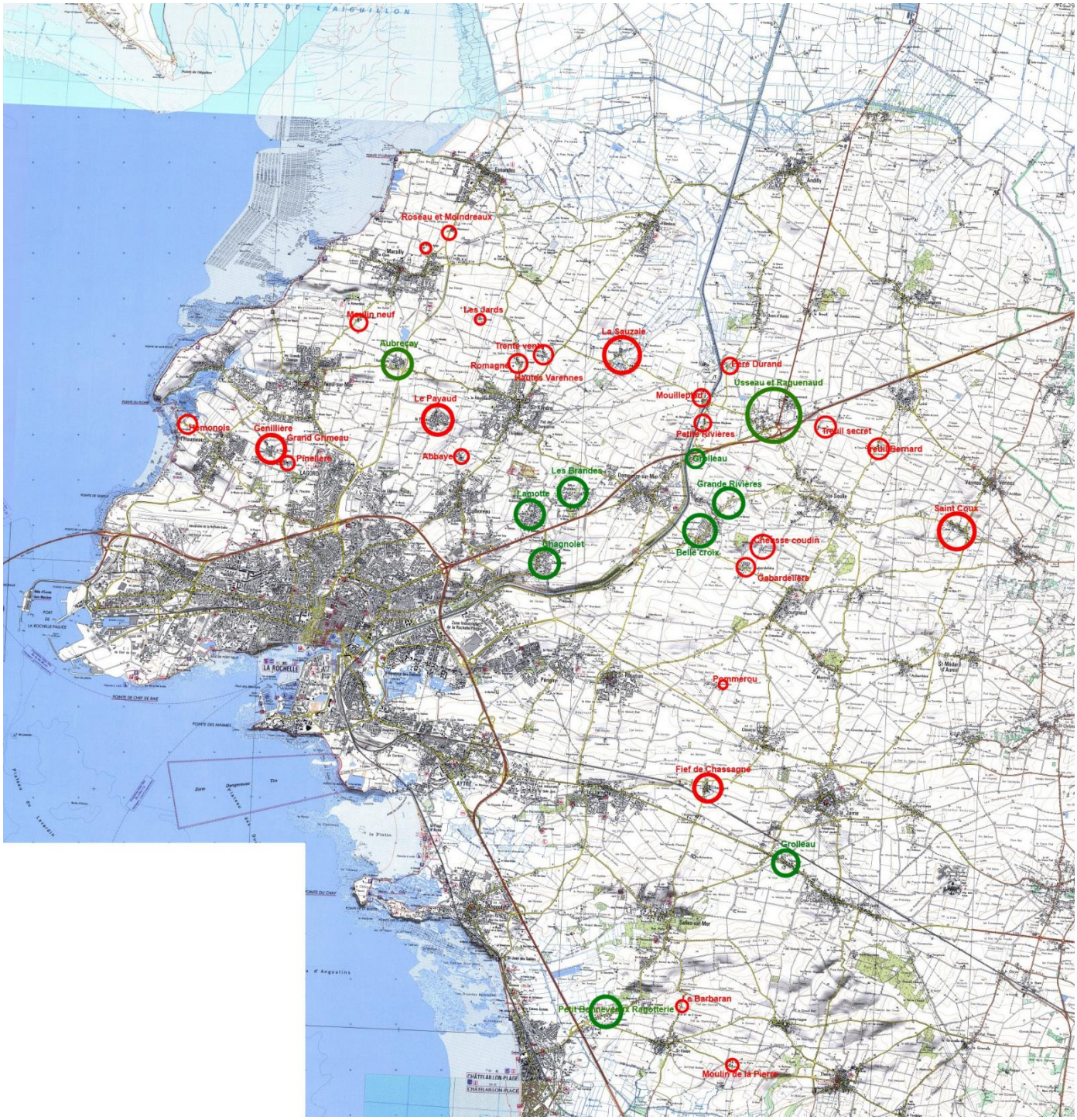
Romagné, trente Vents et Hautes varennes (**St Xandre)**	non	non	non
Le Payaud (**Nieul, Puilboreau, Lagord)**	oui	non	non
Usseau et Ragueneau **(Ste Soulle)**	oui	Oui avec ligne 15 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 120' TAD (Transport à la demande)	Oui
Saint Coux (**Ste Soulle)**	non	non	non
Grolleau **(Ste Soulle)**	non	Oui avec ligne 15	oui
Secteur les grandes Rivières **(Ste Soulle)**	Oui car continuité avec Dompierre	Oui avec ligne 14 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 60'	oui
Cheusse Coudin, La Gabardelière, Teuil Bernard, Treuil Secret, Mouillepied, Petite Rivières et Péré Durand **(Ste Soulle)**	non	non	non
Belle croix et fief de Dompierre **(Dompierre sur Mer)**	Oui avec continuité sur Ste Soulle	Oui avec lignes 17 et 14 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 60'	oui
Chagnolet **(Dompierre sur mer)**	oui	Oui avec ligne 7b Fréquence HP : 30' Fréquence HC : 60'	oui
Secteur des brandes **(Dompierre sur Mer)**	Oui avec la continuité de La Motte (Puilboreau)	Oui avec ligne 14 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 60'	Oui
Grolleau **(Salles sur Mer)**	Oui avec la continuité sur le centre de Croix Chapeau	Proximité future gare de la Jarrie + lignes 18 et 19 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 120' TAD	oui
Petit Marais, Petit Bonneveaux, La Ragoterie **(Salles sur Mer)**	non	Oui avec la ligne 19 Fréquence HP : 60'	Oui

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

		Fréquence HC : 120’ TAD	
Petit Bonneveaux et Ragoterie **(Saint Vivien)**	Non	Oui avec lignes 19 et 21 + rabattement sur gare de Chatelaillon Fréquence HP : 60’ Fréquence HC : 120’ TAD	Oui
Le Barbaran, Moulin de la pierre **(Saint Vivien)**	non	non	non
Fief de Chassagné **(La Jarne)**	non	non	non
Pommerou **(Saint Rogatien)**	non	non	non
La Motte **(Puilboreau)**	Oui avec la continuité de la zone de Beaulieu	Oui avec ligne 14 Fréquence HP : 60’ Fréquence HC : 60’	Oui
L’Abbaye **(Puilboreau)**	non	non	non
La Genillière **(L’Houmeau)**	non	non	non
Hémonois, Grand Grimeau, Pinelière **(L’Houmeau)**	non	non	non
Moulin neuf sud, Le Roseau, les Jards et Moindreaux **(Marsilly)**	non	non	non

AR Prefecture

017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022



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

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

Nota : Les écarts qui représentent un ensemble de petites entités bâties, en général de moins de 5 habitations, ne sont pas cartographiés sur le plan. Ils font néanmoins partie

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

intégrante des espaces non ciblés pour l'obligation de production de logements sociaux.

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

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

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

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

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

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

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

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

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

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°2 : Déployer une stratégie et une action foncières intercommunales pour garantir la production de logement

Descriptif et objectifs de l'action

La CdA a engagé, depuis 2016, des travaux pour construire sa politique foncière, à court, moyen et long termes.

OBJECTIF 1 : S'APPUYER SUR LA STRATEGIE ET L'ACTION FONCIERES POUR ATTEINDRE LES AMBITIONS DU PLH

- **Sur la base des résultats de la Mission d'accompagnement lancée en 2021, définir une stratégie foncière globale afin de :**
  - Définir des secteurs stratégiques de développement pour :
    - Diversifier l'offre en logements pour mieux répondre aux besoins identifiés : logements locatifs sociaux, logements intermédiaires en location comme en accession, besoins spécifiques (étudiants, saisonniers, jeunes actifs, personnes âgées…)
    - Optimiser la consommation foncière, en faisant du recyclage urbain et de la mobilisation des dents creuses une priorité (lien avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette)
    - Le développement résidentiel (en articulation avec les autres politiques sectorielles : transports, équipements communautaires, développement économique…) sur les fonciers stratégiques
    - Le renforcement du partenariat avec les acteurs intervenant sur le territoire (dans le cadre du Pacte Territoire La Rochelle Agglomération / Démarche pour la qualité de la construction et de l'aménagement" notamment) et dans une optique de régulation du prix du foncier : mise en place d'outils type Projet Urbain Partenarial (PUP), cofinancement des aménités urbaines créées dans le cadre des opérations d'aménagement, accompagnement des propriétaires fonciers dans le montage d'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)…
- **Définir les conditions de réussite de cette stratégie foncière :**
  - Se doter d'un Programme d'Actions Foncières (PAF), traduction opérationnelle de la stratégie foncière globale. Le PAF consistera notamment à identifier les sites stratégiques pour un projet défini, proposer les outils ad hoc pour investir ces sites (maîtrise foncière, conventions, etc…). Dans une logique de réactivité et d'anticipation, le PAF sera actualisé régulièrement. Il devra être directement articulé avec le budget communautaire.
  - Cibler les moyens humains et leur organisation pour assurer le pilotage de la stratégie et de l'action foncières (équipe dédiée, compétences et expertises à développer)
  - Se doter des outils de gestion, d'observation et d'évaluation nécessaires

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

OBJECTIF 2 : METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE OPERANTE FONDEE SUR LE TRIPTYQUE « OBSERVATION, MAITRISE FONCIERE ET OUTILS ALTERNATIFS »

- **Améliorer la connaissance du territoire et du potentiel foncier** à travers un dispositif de veille et la définition des sites stratégiques pour piloter et territorialiser la programmation résidentielle
- **Renforcer la maîtrise foncière publique :**
  - **A travers l'intervention directe de la CdA et des communes :**
    - Acquisition amiable
    - Mise en œuvre du Droit de Préemption Urbain et de l'Expropriation lorsque pertinents
    - Le portage des Opérations d'intérêt communautaire (fiche-action 3)
  - **En poursuivant le pilotage et le suivi des conventions signées avec l'EPFNA :**
    - Un nouveau cadre contractuel entre la CdA et l'EPFNA a été défini et couvrira la période 2022 – 2026. Il est décliné en conventions thématiques :
      - ➔ Constitution de réserves foncières : mise en opérationnalité à 5 ans et logique d'anticipation ;
      - ➔ Le recyclage foncier (foncier déjà artificialisé mais sous-utilisé) selon trois catégories : les dents creuses (foncier non artificialisé au sein de l'enveloppe), les friches (terrain nu déjà artificialisé mais ayant perdu son usage), les ensembles bâtis mutables ;
      - ➔ La revitalisation des centres-bourgs.
- **Diversifier les outils de la stratégie foncière et valoriser l'urbanisme négocié :**
  - Le « PACTE » est un engagement réciproque (EPCI, opérateurs, …) traduisant un référentiel partagé en matière de qualité des opérations d'aménagement ;
  - La poursuite des actions engagées en matière d'urbanisme de projet, grâce au PLUi qui promeut déjà cette logique
  - L'accompagnement des communes dans le portage des fonciers bloquants pour activer la production de logement dans les OAP.

Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage en cours de définition dans le cadre de l'audit foncier et organisationnel
Partenaires associés	Communes, EPFNA, Organismes Foncier Solidaire, SAFER, promoteurs et FPI, bailleurs sociaux et Union Régionale des HLM de Nouvelle-Aquitaine, CEREMA…
Outils et moyens de mise en œuvre	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- **Observation** : Observatoire de l'Habitat et du foncier (avec l'appui du CEREMA) → à définir dans le cadre de l'audit foncier en cours de réalisation et de l'outil en cours de développement InnCALR + usage de l'outil URBANSIMUL
- **Dispositifs :** Mise en place à l'échelle de la CdA d'un Plan d'Orientations Foncières et d'un Plan d'Actions Foncières adossé au budget communautaire, Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) de l'EPF

Budget annuel et calendrier

Budget	○ A définir
Calendrier	○ Dès 2022

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Mise en place de l'observatoire
- Nombre de logements neufs construits dans les périmètres de veille et /ou de réalisation EPFNA
- Moyens financiers dédiés à la stratégie foncière (acquisition, aide à l'équilibre financier des opérations…)

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CdA

Un appui spécifique aux communes SRU, notamment dans le cadre des conventions EPFNA quadripartites, et aux communes dotées d'OAP

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°3 : S'appuyer sur les opérations d'aménagement d'intérêt communautaire et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour mettre en œuvre les ambitions du PLH

Descriptif et objectifs de l'action

Dans le cadre de cette fiche-action, il s'agit de définir les leviers opérationnels de la CdA pour favoriser la réalisation d'opérations répondant aux ambitions du projet communautaire (création de logements qualitatifs, sobriété foncière, transition écologique, action contre le renchérissement des coûts du foncier…) et l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux.

Plusieurs outils transversaux ont vocation à être intensifiés et / ou activés : l'accompagnement des communes, la maîtrise foncière, l'urbanisme négocié…

OBJECTIF 1 : FAVORISER LA REALISATION DES OAP PAR DES LEVIERS MULTIPLES

Plusieurs outils sont ainsi ciblés :

- **Le suivi – animation de la production de logements située dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation et de leur mobilisation au fil de l'eau :** actualisation du phasage et de la programmation dans le temps, accompagnement des communes dans l'identification et la levée des freins à la réalisation des OAP dans le tissu déjà urbanisé (mission d'appui aux communes), dispositif de veille foncière afin d'anticiper les interventions (activation des gisements fonciers, portage, accompagnement et encadrement des opérateurs) …
- **La maîtrise foncière** lorsqu'elle est pertinente, dans le cadre du partenariat avec l'EPFNA, par une intervention directe de la CdA ou d'un fonds de concours permettant aux communes de se positionner
- **La sensibilisation et l'accompagnement des propriétaires fonciers** dans la définition de projets qualitatifs répondant aux ambitions de la collectivité

OBJECTIF 2 : CONFORTER LE ROLE DE LA CDA DANS LA REALISATION D'OPERATIONS DE LOGEMENTS

- **Le portage et le suivi d'Opérations d'Aménagement d'Intérêt Communautaire (OAIC)** :
  - Le portage : à ce jour 13 opérations relèvent des OAIC, dont 6 sont en phase de réalisation et 7 en phase de définition. L'agglomération alimente son portefeuille de projets au fil de l'eau à travers un examen conjoint des opérations potentielles avec les communes concernées. L'éligibilité des projets dépendant de l'intérêt communautaire est définie par délibération du 25 novembre 2021 relative à la définition de l'intérêt communautaire des opérations d'aménagement.
  - Le suivi : mobilisation des fiches opérations et tableau de bord consolidant le portefeuille de projets de la CdA.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Les principes inscrits dans la délibération du 25 novembre 2021 relative à la définition de l'intérêt communautaire des opérations d'aménagement

Une OAIC est une opération d'aménagement (hors opérations immobilières), d'initiative publique (hors opérations initiées par un porteur de projet privé), respectant des critères spatialisés et quantitatifs.

Les critères spatialisés et quantitatifs :

Critère 1	***Critère 2***	***Critère 3***
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 : *projets de requalification et densification le long des Boulevards ou en entrées de villes majeures souvent sur plusieurs communes*	Sans objet	
Intensification urbaine : *reconquête d'espaces en friches, dents creuses,* *renouvellement urbain hors entrées majeures*	Sans objet	> 13000 m² sur LR *(équivalent 200 logements)* > 6500 m² hors LR *(équivalent 100 logements)*
EXTENSION d'urbanisation	> 4 ha	> 12000 m² sur UUC *(équivalent 300 logements)* > 10000 m² hors UUC *(équivalent 150 logements)*

Les opérations en extension et en intensification urbaine ne s'inscrivent pas dans les mêmes équilibres financiers et niveau de complexité. Les secondes nécessitent plus de temps et, souvent, plus de moyens (démolition, dépollution…). Aussi, les deux sont nécessaires. Les opérations en extension permettent de répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs dans la mesure où la production d'une offre locative sociale ou à prix maîtrisé y est plus simple afin de répondre aux besoins des ménages :

- **L'appui aux communes qui a vocation à se traduire par :**
  - La consolidation du bloc communal (binôme commune/CdA) : conseil, accompagnement à la définition de projets portés par les communes, discussions en amont avec les porteurs de projets, …
  - Une ingénierie pluridisciplinaire au service des communes :
    - Analyse urbaine / architecturale / paysagère
    - Expression des attentes, besoins, programmation…
    - Fiscalité de l'urbanisme
    - Action foncière et conventionnements (EPFNA, …)
  - Des actions dédiées à la culture commune sur l'urbanisme : sujets émergents (nature en ville, place des habitants, zéro carbone…), retour d'expériences sur les projets (bonnes pratiques, réplicabilité, …).

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- **La mobilisation des gisements de densification pour une meilleure activation des potentiels de renouvellement urbain et la réduction de l'étalement urbain.**

  → Dans cette perspective, la CdA a répondu à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Démonstrateur de la Ville durable » en vue de bénéficier d'un programme visant à faciliter la mobilisation des gisements de densification[3].

- **La mise en place d'un référentiel qualité dans l'aménagement et la construction :** le Pacte Territoire La Rochelle Agglomération [4]

Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage Pôle Développement Urbain avec appui de des services Foncier et projets urbains et Etudes urbaines
Partenaires associés	Communes, EPFNA, opérateurs privés et publics, services de l'Etat, concepteurs (architectes, urbanistes…), citoyens…

Outils et moyens de mise en œuvre

- Outils de suivi et de pilotage : fiches projets des OAIC, tableau de bord de suivi de la programmation des OAP…
- Dispositifs relatifs à la stratégie et à l'action foncières : conventions EPFNA, fonds de concours aux communes
- Le « PACTE », référentiel qualité dans l'aménagement et la construction
- Ingénierie : mission d'appui aux communes

Budget annuel et calendrier	
Budget	○ A définir
Calendrier	○ Dès 2022

Indicateurs d'évaluation de l'action

- ○ Mise en place (le cas échéant) et actualisation des fiches-projets et tableaux de bord
- ○ Mobilisation de la mission d'appui aux communes
- ○ Validation du « PACTE »
- ○ Nombre de logements construits dans les OAP, temps passé dédié à cette mission

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CdA

[3] Voir fiche-action 15
[4] Voir fiche-action 15

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°4 : Poursuivre les efforts en matière de production de logement d'une offre locative sociale et très sociale

Descriptif et objectifs de l'action

Compte tenu de la pression de la demande de logement social , des objectifs SRU de production de logements sociaux et des souhaits des communes de développer une offre sociale sur leur territoire, **l'objectif total de production de logements locatifs sociaux sera soutenu à hauteur de 581 logements sociaux par an sur l'ensemble du territoire intercommunal**. En effet, la demande locative sociale est très forte sur le territoire de l'agglomération et ne fait que croitre depuis quelques années : en 2017, elle est de 4 demandes pour une attribution et s'établit à 7,5 en 2021.

Cette production de logement social doit prioritairement se développer dans les communes SRU déficitaires et carencées. La loi dite 3DS a adapté le dispositif SRU dont le terme était fixé à 2025, et a revu les % de rattrapage selon le degré d'atteinte des objectifs. Elle permet au travers d'une convention de mixité sociale d'adapter au niveau local les objectifs. En tenant compte de la réalisation effective des projets actuellement en cours ou à l'étude de chaque commune, des capacités foncières, sociales et des enjeux de ces dernières (cf. fiches territorialisées), les objectifs de production de logements sociaux devraient pouvoir être en cohérence, à terme, avec les objectifs de rattrapage prévus dans la loi 3DS.

OBJECTIF 1 : CONSTRUIRE 400 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR AN DANS LES COMMUNES SRU N'ATTEIGNANT PAS 20 ou 25% DE LOGEMENTS SOCIAUX AU SEIN DE LEUR PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES (10 communes)

- **Sécuriser et assurer une montée en puissance de la production locative sociale pour atteindre les objectifs de l'article 55 de la loi SRU réaffirmés dans le cadre de la Loi 3DS[5] :**
  - Atteindre les objectifs de production définis ci-dessous, compte tenu des projets en cours ou qui seront en réalisation sur la période 2021-2025 et dédier une part importante au logement social dans les communes les plus en retard :

	Rappel des objectifs annuels définis dans le PLH arrêté en 2017	Rappel production réalisée / an sur la période 2017 - 2020	Rappel des objectifs annuels triennaux SRU - 2020-22	Objectifs estimés résultant de la Loi 3 DS*	Projections objectifs annuels de production de logements sociaux au regard des projets identifiés	Projections objectifs annuels de production de logements (ttes catégories confondues)	Part de la production résidentielle dédiée au logement social
Angoulins	29	19	62	36	24	51	47%
Aytré	45	46	5	26	23	195	12%
Châtelaillon Plage	48[6]	65	97	68	47	86	55%
Dompierre sur Mer	41	32	80	48	91	141	65%
Lagord	52	47	55	34	40	100	40%

[5] *En tenant compte du nombre de résidences principales arrêtées au 01.01.2022 (source DGFIP) et le nombre de LLS notifié aux communes au 31.12.2021 (source DDTM17), le nombre de LLS estimé à produire en appliquant un taux de 33% des logements sociaux manquants par période de trois ans et un abaissement de ce taux à 25% si signature d'une convention de mixité sociale

[6] Y compris les 10 logements conventionnés Anah

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Nieul sur Mer	33	1	57	37	33	83	40%
Périgny	35	31	60	36	63	120	53%
Puilboreau	32	24	54	32	25	81	31%
Sainte Soulle	31	7	0	41	16	32	50%
Saint Xandre	32	31	50	44	33	63	52%
sous total Communes déficitaires SRU	378	302	521	**402**	**395**	951	42%
La Rochelle	85	153	0	0	150	850	17%
Communes hors SRU	38	58	0	0	36	301	12%
TOTAL	501	513	521	402	**581**	**2 102**	

- **Dans les communes SRU déficitaires et carencées,**
  - **Dédier 30%, minimum, au logement très social (PLAI et PLAI adapté)**
  - **Dédier 20%, maximum au logement social intermédiaire (PLS)**
- Pour atteindre ces deux objectifs :
  - Etablir une programmation pluriannuelle avec les bailleurs sociaux et les communes concernées pour maintenir un volume de production raisonnable et régulier
  - Mobiliser l'ensemble des leviers, notamment la production de logements à loyers conventionnés dans le parc privé (articulation avec les futurs dispositifs intercommunaux d'intervention sur l'habitat privé) **cf. fiche action 7**
  - Engager avec l'Etat des échanges en vue de la mise en place de Contrats de Mixité Sociale dans une logique d'adaptabilité aux territoires (articles 68 et 69 de la loi 3DS).

- Déployer une offre de services renforcée pour ces communes SRU :
  - Avec l'EPFNA via le conventionnement avec la CdA et les communes concernées : repérage des fonciers, maîtrise foncière, déploiement des Conventions SRU (pour les communes carencées), opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, développement de programmes portés par les Organismes de Foncier Solidaire dont le Bail Réel Solidaire est comptabilisé au sein de l'inventaire SRU
  - Via l'appui à la programmation (ingénierie communautaire) au sein des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire et toute autre opération comportant un volet logement social dans une logique d'urbanisme négocié
  - Via le déploiement des outils de l'urbanisme règlementaire, l'accompagnement et les outils d'aménagement : secteurs de mixité sociale, emplacements réservés pour le logement social, servitude de taille minimale de logement, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

OBJECTIF 2 : SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET RENFORCER L'APPROCHE TERRITORIALISEE DES AIDES INTERCOMMUNALES

- Maintenir une production locative sociale dans la ville centre afin de répondre aux demandes de logement social et de favoriser la mixité sociale dans les quartiers hors QPV en lien avec la Convention Intercommunale d'Attribution

- Faire évoluer le règlement d'intervention en faveur de la production locative sociale pour en renforcer l'effet-levier et accompagner au mieux les communes :
  - Un impondérable : prendre en compte la **Règlementation Environnementale** des bâtiments neufs (RE2020)
  - Réflexions à engager :
    - Adapter le seuil d'application de l'obligation de production locative sociale en fonction des contextes territoriaux et de la volonté des communes SRU.
      - ➔ *NB : Aujourd'hui dans les 11 communes SRU pour toutes les opérations de plus de 9 logements, un pourcentage obligatoire de logements sociaux (entre 18 et 40%) s'applique*
    - Etudier la possible distinction des aides entre les communes SRU / hors SRU en vue d'assurer l'atteinte des objectifs des premières, en particulier lorsqu'elles sont carencées
    - Travailler avec les services de l'Etat en vue de favoriser la production de logements sociaux dans les communes de la Zone C volontaires et en lien avec les besoins identifiés (notamment pour les séniors et jeunes ménages)
    - Définir une programmation pluriannuelle et territorialisée de logements sociaux à destination de publics spécifiques (en PLS, PLUS, PLAI / PLAI adapté) : les seniors, les étudiants, les jeunes non étudiants, les ménages non ou mal logés…
    - Contractualiser avec les bailleurs sociaux pour garantir l'adéquation entre logements produits et ambitions de la collectivité (développement d'une offre durable, responsable et abordable)

- Etudier les évolutions de la garantie d'emprunt à destination des bailleurs sociaux pour en faire un véritable effet levier de la production de logements locatifs sociaux

OBJECTIF 3 : ARTICULER LE VOLET OFFRE (PLH) ET VOLET ATTRIBUTION (CIA-PPGDID) DU LOGEMENT SOCIAL

- Garantir la bonne application des objectifs de mixité sociale et de rééquilibrage territorial de l'occupation du parc social
- Prendre en compte le nouveau cadre règlementaire (gestion en flux, cotation de la demande…)

➔ **Fiche-action 9**

Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage assurée par la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville. Une forte mobilisation des autres Directions de la CdA concernées : Etudes urbaines et Foncier et projets urbains en particulier.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Partenaires associés	Communes, bailleurs sociaux et Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine, opérateurs privés (VEFA), DDTM, EPFNA

Outils et moyens de mise en œuvre

- Pilotage de la programmation :
  - Création d'un tableau de bord partagé des programmes de logements locatifs sociaux prévus sur 3 ans, sur la base des Conventions d'Utilité Sociale
  - Une réunion semestrielle avec l'ensemble des bailleurs pour établir la programmation à venir et un bilan quantitatif et qualitatif partagé de la production récente
  - Mise à jour régulière du tableau avec les bailleurs sociaux (réunion individuelle avec chaque bailleur)
- Soutien financier : ajustement des dispositifs d'appui financier et de garantie d'emprunt de la CdA
- Outils du PLUI (OAP, SMS, principalement)

Budget annuel et calendrier

Budget	○ Appui financier à la production de logement locatif social : environ 4 000 000 € voté annuellement sur la période 2016-2022.
Calendrier	○ Dès 2022 : ○ Mise en place du dispositif de programmation avec les bailleurs sociaux ○ Refonte des règlements d'intervention en matière d'aides à la pierre et de garanties d'emprunts

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Nombre de logements sociaux agréés et financés, par commune et par type de financement
- Budget dédié aux aides à la pierre et aux garanties d'emprunts
- Evolution des règlements d'intervention

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CdA

Un appui spécifique aux communes SRU.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°5 : Répondre au besoin en logement des ménages à revenus modestes sur l'ensemble du territoire communautaire en promouvant l'offre de logement à prix maîtrisé en accession et en location

Descriptif et objectifs de l'action

Dans l'objectif de produire un logement pour tous, l'agglomération ambitionne d'accroitre, développer et soutenir une offre de logements à prix maitrisé et encadré pour les ménages à revenus modestes.

Cette nouvelle offre de logements, dit financièrement à prix abordable, a été introduite à l'approbation du 3ème PLH en janvier 2017. **Cet objectif de production tant en accession qu'en locatif, est maintenu mais élargi à de nouveaux produits logements permettant de sanctuariser une offre de logement à prix abordablement pérenne et sans effet spéculatif.**

OBJECTIF 1 : RENFORCER ET SOUTENIR LES VOLUMES DE PRODUCTION DE LOGEMENT EN ACCESSION A PRIX MAITRISE

- Diversifier les produits en accession à prix maîtrisé et abordable soutenus par l'agglomération, en maintenant l'objectifs de production à 270 logements/an :
  - **Développement du Bail Réel Solidaire (BRS) :**
    - définir les secteurs privilégiés de développement du BRS en vue de limiter les effets de concurrence entre les produits en accession maîtrisée / abordable, notamment dans le cadre des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire,
    - déterminer des prix maximum de redevance pour les logements BRS produits par les OFS « opérateurs »
    - étudier le levier de l'apport en foncier, des minorations foncières et de la mobilisation des outils fiscaux
    - statuer sur la création d'un Organisme de Foncier Solidaire communautaire
  - Maintien du cadrage en faveur de l'accession à prix abordable et maitrisée, fondée sur une approche différenciée des prix pratiqués en fonction des secteurs et des typologies ; et évolution de ce cadrage pour une cohérence avec le développement des autres produits d'accession sociale à la propriété
  - Intégration des produits d'accession sociale à la propriété (PSLA)
  - **En articulation avec le PLUI, permettre une fongibilité des objectifs entre les différents segments des logements à prix maîtrisé** (PSLA, BRS, PLS, PLI, accession maîtrisée) **mais en tenant compte des besoins locatifs sociaux du secteur concerné**
  - **Recentrer et adapter l'aide sociale à la primo accession**, pour accompagner le développement de produits logement anti spéculatifs

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- Affiner l'approche territoriale, par exemple en ciblant plus spécifiquement les opérations en renouvellement urbain et sur certains types de fonciers (friches, dents creuses, démolition-reconstruction…)

- Mobiliser les outils de l'urbanisme règlementaire et de l'aménagement pour assurer le développement d'une offre de logement à prix maîtrisé : secteurs de mixité sociale, emplacements réservés pour le logement social, servitude de taille minimale de logement, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OBJECTIF 2 : SOUTENIR LA PRODUCTION DE <u>LOGEMENTS LOCATIFS A PRIX MAITRISE</u>

- Maintenir l'ambition de production en matière de **PLS : 125 logts/an**
  - A l'échelle de l'agglomération, dédier 25% de la production locative sociale au PLS, à travers le développement de produits dédiés à des publics spécifiques et le développement d'une offre familiale pour les ménages sous plafonds PLS
  - Mobiliser le PLS comme levier de mixité sociale via la bonification de l'aide à la production de PLS en cas de loyer inférieur à 10% du plafond de loyer
  - Développer des produits en PLS au sein des opérations d'aménagement d'intérêt ou d'enjeu communautaire
- Renforcer le développement de l'offre en **logement locatif intermédiaire (PLI)**

Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage assurée par la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville. Une forte mobilisation des autres directions du Pôle Développement urbain concernés
Partenaires associés	Communes, bailleurs sociaux et Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine, opérateurs privés (VEFA), DDTM, EPFNA, OFS

Outils et moyens de mise en œuvre

- Définition d'une programmation pluriannuelle en matière de logements à prix maîtrisé et abordable
- Outils du PLUI
- Ajustement du dispositif d'appui financier de la CdA

Budget annuel et calendrier	
Budget	○ Appui financier à la primo-accession : jusqu'à 1 000 000 € voté par an pour la période 2016-2022.
Calendrier	○ Dès 2022 :

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

	○ Mise en place du dispositif de programmation avec les bailleurs sociaux ○ Refonte des règlements d'intervention en matière d'aides à la pierre et de garantie d'emprunt ○ Evolution du dispositif financier de soutien à la primo-accession

Indicateurs d'évaluation de l'action
○ Nombre de logements en accession sociale et à prix maîtrisé et abordable (PSLA, BRS, accession à prix maîtrisée) ○ Nombre de logements locatifs intermédiaires produits : PLS, PLI ○ Révision des règlements d'intervention
Territorialisation de l'action
Tout le territoire de la CdA Un appui spécifique aux communes SRU.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

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

Le cadre de réflexion et les apports de la modification du PLH concernant l'Axe 2 du PLH

Les évolutions apportées à l'axe 2 découlent de la volonté de la Communauté d'Agglomération :

- De prendre en compte, les **objectifs des projets de renouvellement urbain**, comme stipulé par la loi de 2018 et l'intégration des perspectives définies dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Villeneuve-les-Salines **(action 6)**.
- D'articuler le PLH avec **l'engagement très fort de l'agglomération dans la transition écologique** et de se donner les moyens d'atteindre les objectifs posés par la **Loi Climat et Résilience**.
  Ainsi, le programme d'actions **(action 7)** modifié :
  - Intègre les ambitions du projet « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » qui constitue une démarche globale de lutte contre le réchauffement climatique et qui fait de l'amélioration de la performance du bâti une priorité
  - Prend acte de la mise en place de la Plateforme Rochelaise de Rénovation Energétique, outil direct de mise en œuvre de LRTZC et, demain, de la stratégie d'amélioration de l'habitat existant portée par le PLH.
- De s'outiller **(action 8)** pour **agir sur les dynamiques observées dans le parc privé** afin :
  - D'améliorer les conditions d'occupation des logements privés pour tous : propriétaires, locataires, personnes âgées ou en situation de handicap, ménages modestes et très modestes…
  - De faire du réinvestissement du parc privé, en particulier des biens vacants, un véritable levier de développement résidentiel
  - De préserver la vocation résidentielle du territoire en régulant certaines dynamiques, en particulier le développement des meublés touristiques.

Action n°6 : Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social

Action n°7 : Amplifier les interventions sur le parc privé existant

Action n°8 : Réguler le changement d'usage au sein du parc locatif privé pour préserver la vocation résidentielle du territoire

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°6 : Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social

Descriptif et objectifs de l'action

OBJECTIF 1 : POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ENGAGEE DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE :

- Une offre de logements améliorée et diversifiée, des quartiers plus ouverts et attractifs avec l'achèvement des PRU de Mireuil et Saint-Eloi. Deux objectifs sous-jacents dans le cadre du PLH :
    - Suivre les réhabilitations réalisées dans le cadre du PRU 1 en vue d'en mesurer l'impact social (amélioration des conditions de logement des ménages, baisse du coût résidentiel…) et environnemental (réduction des consommations énergétiques) ;
    - Poursuivre la dynamique de réhabilitation (opérations fléchées dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale) dans le quartier de Mireuil.
- Une perspective de transformation urbaine et sociale profonde engagée à Villeneuve-les Salines dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) :

La convention du NPRU de Villeneuve-les-Salines a été signée en mars 2019 pour un projet estimé à 125 millions d'euros. Le projet prévoit une intervention importante sur le logement et l'habitat, à hauteur de 45 millions d'euros :

- 180 démolitions de logements dont les travaux de démolition ont démarré en 2021 et se termineront en 2023 ;
- 180 logements sociaux à reconstituer dans le territoire : près des deux tiers des opérations a été identifié par les bailleurs sociaux et les services de l'Etat.
- 600 réhabilitations : une opération de réhabilitation de 76 logements a démarré en octobre 2020 pour une durée de 18 mois. Les travaux de réhabilitations de 230 logements doivent démarrer dans le courant de l'année 2022. Les 300 restants démarreront en 2023 jusqu'en 2025.
  A noter qu'en plus des réhabilitations financées par l'ANRU, Immobilière Atlantic Aménagement prévoit la réhabilitation d'environ 400 logements supplémentaires dans le quartier.
- Des résidentialisations sont également prévues dans le cadre du PRU : la programmation est en cours d'élaboration dans le cadre d'une étude de programmation urbaine et paysagère menée par la CDA en lien avec les bailleurs.
- Environ 180 logements diversifiés en cœur de quartier, dont la programmation est en cours. Une opération de 11 maisons en accession sociale est lancée, les travaux doivent démarrer en septembre 2022.

La communauté d'agglomération soutient à hauteur de 8,7 millions d'euros les opérations des bailleurs sociaux dans le cadre du PRU. En 2020, elle a élaboré en lien avec les bailleurs sociaux un cadre de financement définissant les modalités de versement des subventions.

OBJECTIF 2 : FAVORISER LA REQUALIFICATION DU PARC LOCATIF SOCIAL DIFFUS :

- Plusieurs objectifs poursuivis : rénovation thermique, réduction du coût résidentiel des ménages (baisse des charges) et adaptation du parc aux besoins liés au vieillissement (voir action 13)
- Suivre la programmation établie dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des différents bailleurs sociaux dont la CdA est signataire. Les CUS définissent un objectif de réhabilitation à horizon 2026 de 600 logements, principalement dans le parc de l'OPH

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

intercommunal et en partie dans le cadre du NPRU de Villeneuve-les-Salines. L'ambition est multiple. Ces réhabilitations doivent :

- Contribuer à l'atteinte de l'objectif de réduction de l'empreinte environnementale du secteur résidentiel porté dans la démarche « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » à travers la rénovation de 1900 logements sur la période 2022 – 2025 (cf. fiche-action n°15) ;
- Améliorer le confort thermique et, plus largement, les conditions de logements des occupants du parc social, tout en réduisant leurs charges ;
- Enfin, contribuer à améliorer l'attractivité du parc social existant, condition nécessaire au rééquilibrage de son occupation.

Compte tenu des enjeux et de la hauteur des ambitions en matière de performance environnementale et énergétique, une réflexion de refonte du règlement financier de soutien au logement social sera conduite pour l'étude d'un nouveau soutien financier aux réhabilitations, avec articulation avec le soutien financier de la PFRE.

Pilotage et Instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	- Pilotage : Direction Habitat et Politique de la Ville, avec l'appui de la direction de projet LRTZC - Comité de Pilotage du Projet de Rénovation Urbaine de Villeneuve-les Salines
Partenaires associés	Communes, DDTM, bailleurs sociaux, Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine, Caisse des Dépôts, ADEME, Conseil Départemental

Outils et moyens de mise en œuvre

- Suivi de l'évolution du fonctionnement des quartiers de Mireuil et Saint-Eloi ayant bénéficié du PRU 1 (suivi multithématique : politique patrimoniale, peuplement, gestion urbaine et sociale de proximité…), dans le cadre du Contrat de ville et de sa poursuite
- Poursuite du travail de requalification engagé dans le cadre du NPRU de Villeneuve-les-Salines, notamment pour le volet réhabilitation du patrimoine existant
- Suivi des CUS et préparation d'une nouvelle contractualisation avec les bailleurs (échéance des CUS : 2026)

Budget annuel et calendrier

Budget	- Dans le cadre du NPRU, un budget de 2,2 millions d'euros, soit 29000€ /logement en moyenne, dédié à la réhabilitation - Dans le parc diffus, appui financier de la CDA pour la requalification de 50 logements par an : budget défini dans le cadre de la Convention d'objectifs entre l'OPH et la CDA. - Ingénierie : mobilisation de de la Direction Habitat et Politique de la Ville, avec l'appui de la Direction de projet LRTZC

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Calendrier	**2022 - 2026 :** - Poursuite du NPRU de Villeneuve-les-Salines - Elaboration de la nouvelle contractualisation Politique de la ville (réforme attendue pour 2023-2024) - Suivi de la mise en œuvre des Conventions d'Utilité Sociale - Articulation avec la démarche de suivi déployée dans le cadre LRTZC **Dès 2025 :** - Engagement d'un travail avec les bailleurs sociaux et les communes pour identifier les patrimoines nécessitant une réhabilitation thermique ou globale en vue de préparer les nouvelles Conventions d'Utilité Sociale et anticiper les obligations de la Loi Climat et Résilience (interdiction à la location des logements classés E en 2034).

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Déploiement effectif des différents outils (CUS, NPRU, futur Contrat de ville).
- Evolution des quartiers d'habitat social en termes de mixité sociale, de diversité des offres d'habitat… comparativement aux autres quartiers et secteurs des communes concernées plus globalement de l'Agglomération
- Bilan des actions engagées en matière de requalification du parc locatif social en diffus
- Evolution du peuplement dans le parc locatif social aux différentes échelles.

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CDA
Quartier de Villeneuve-les-Salines dans le cadre du NPRU.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°7 : Amplifier les interventions sur le parc privé existant

Descriptif et objectifs de l'action

OBJECTIF 1 : DEFINIR LE OU LES DISPOSITIFS INTERCOMMUNAUX QUI PERMETTRONT DE MASSIFIER LES INTERVENTIONS EN MATIERE D'AMELIORATION DE L'HABITAT A L'ECHELLE DES 28 COMMUNES

- A l'échelle des 28 communes de la CdA, mettre en place un dispositif qui permette de répondre aux priorités définies par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat et aux besoins repérés dans le diffus (dispositif de type Programme d'Intérêt Général) :

  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
- A l'échelle de la ville de la Rochelle, déployer un dispositif d'intervention ciblée, après réalisation d'études pré opérationnelles et sur mesure sur l'habitat privé autour des priorités suivantes :
  - La lutte contre la vacance :
    - ➔ L'étude réalisée sur la vacance de logements en 2019 préconisait la réalisation d'études complémentaires pour calibrer l'intervention de la CdA en la matière sur le centre-ville (cf. fiche action 8)
  - La lutte contre l'habitat indigne, notamment dans le quartier de Laleu
  - Le repérage et l'accompagnement des copropriétés potentiellement fragiles, en particulier dans le quartier de Mireuil

OBJECTIF 2 : DEFINIR UNE STRATEGIE POUR TRAITER LA PROBLEMATIQUE DE L'HABITAT AVEC UNE APPROCHE TRANSVERSALE

L'outil Plateforme Rochelaise de Rénovation Energétique (PRRE) accompagne les propriétaires occupants et bailleurs dans leurs projets de rénovation énergétique. Ce dispositif pourra évoluer et se renforcer dans les années à venir. De nouveaux dispositifs intercommunaux seront prochainement déployés. En amont, il s'agira de définir une organisation qui visera à :

- Construire les dispositifs de manière complémentaire (aide « bas carbone », PIG, …)
- Intégrer une approche « bas carbone » transversale
- Mettre en place une gouvernance transversale (équipe projet élargie, COPIL, …) tout en gardant des référents spécialisés et une autonomie sur chaque thématique

OBJECTIF 3 : DEPLOYER LES DISPOSITIFS OPERATIONNELS DE MANIERE A GAGNER EN COHERENCE ET EN VISIBILITE

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Dans la continuité du travail mené, déployer les nouveaux dispositifs pour asseoir le rôle de la CdA sur une approche élargie du domaine de l'habitat :

- Articuler la mission des opérateurs mobilisés avec le fonctionnement de la PRRE
- Animer un réseau de professionnels élargi aux problématiques nouvelles (autres que rénovation énergétique : adaptation, postes liés à la rénovation d'habitats indignes, …)
- Mettre en place en un même lieu des permanences d'acteurs couvrant les enjeux précités : ADIL 17, opérateurs ANAH, CAUE 17, instructeurs du service UR, conseillers PRRE, …
- Mutualiser les moyens d'accueil, de locaux de communication pour promouvoir l'offre globale
- Définir un programme d'animation de territoire transversal
- Utiliser les dispositifs existants et à venir pour proposer un service centralisé des sujets liés à l'habitat.

LES PERSPECTIVES DEFINIES POUR LES 3 ANNEES A VENIR

- ⇨ Positionner la problématique de l'habitat comme sujet transversal et déployer des actions, moyens et dispositifs pour répondre aux différents sujets : lutte contre la vacance, lutte contre la précarité énergétique, rénovation énergétique performante, habitat indigne,...
- ⇨ Centraliser les actions menées en faveur de l'habitat pour gagner en visibilité et mutualiser les moyens déployés
- ⇨ Définir des indicateurs et suivre la dynamique des politiques engagées
- ⇨ Poursuivre et intensifier l'action de la Plateforme Rochelaise de la Rénovation Energétique (PRRE) sur l'agglomération pour assurer la massification de la rénovation énergétique de l'habitat privé existant
- ⇨ Animer un réseau de professionnels élargi : rénovation énergétique, rénovation hors postes énergie, rénovation de copropriétés.

Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage : Direction Habitat et Politique de la Ville (pour l'ensemble de l'action), en étroite association avec la Ville de la Rochelle et la Direction de la Transition énergétique et de la résilience écologique pour la PRRE (notamment pour l'objectif 3 de la fiche-action)
Partenaires associés	Communes, ANAH, Conseil Départemental, DDTM, Direction de la transition énergétique et Résilience Environnementale de la CdA, ADIL, Fédérations du Bâtiments, opérateurs ANAH, Région, ADEME, CRER, CAPEB 17,…

Outils et moyens de mise en œuvre

- Déploiement de dispositifs intercommunaux (PIG intercommunal, dispositif ciblé pour la ville-centre, etc.) pour la lutte contre la vacance, l'habitat indigne et la précarité

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie, le développement du conventionnement dans le parc privé sous maîtrise d'ouvrage de la CDA de La Rochelle.

- Appui sur la Plateforme Rochelaise de Rénovation Energétique (PRRE) pour améliorer le repérage, la communication et l'information autour des dispositifs existants tels que le PIG départemental et, demain, les dispositifs intercommunaux
- Intégration au sein de l'observatoire de l'habitat d'un dispositif de veille et d'intervention sur les copropriétés et sur le suivi des rénovations énergétiques réalisées sur le territoire

Budget annuel et calendrier

Budget	Au titre du budget de la Direction Habitat et Politique de la Ville et sous réserve des financements en vigueur de l'Anah à préciser lors des études pré opérationnelles, le budget est estimé de la façon suivante :
	- **Pour le Programme d'Intérêt Général (PIG) l'échelle des 28 communes**
	  ○ **Etude pré-opérationnelle** : 50 000 € HT (financement Anah 50%)
	  ○ **Ingénierie et aides aux travaux** : 200 000 € HT la 1ère année, puis 150 000€/ an (financement Anah 35 % + primes aux propriétaires) *
	  ○ Effet levier d'aides complémentaires des communes pour certaines cibles de ménages
	- **Pour le centre-ville de la Rochelle**
	  ○ Etude pré-opérationnelle complémentaire : 100 000 € HT (financement Anah 50%)
	  ○ Ingénierie et aides aux travaux : 500 000 € HT /an (financement Anah 50 % + primes) *
	- **Recyclage immobilier** : à définir en fonction des cas
	* Montants d'ingénierie et d'aides aux travaux estimatifs (couts moyens) dans l'attente des conclusions des études complémentaires et pré-opérationnelles
	- **Pour la PRRE et l'accompagnement des projets de rénovations**
	  ○ **Fonctionnement de la PRRE** : 350 000 € / an dont 110 000 € d'ETP interne et 220 000 € de marché avec le prestataire (accompagnement des usagers, animations de territoire, frais de locaux) et le reste en frais de fonctionnement et d'étude (financement SARE/ Région de 35%,

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

	PIA 20% et 6% d'AMI RECIF+ spécifiquement sur un programme lié aux copropriétés) ○ **Aide rénovation « bas carbone »** : 500 000 € sur 3 ans 2021-2023 pour environ 250 projets de rénovations aidés
Calendrier	Dispositif intercommunal (PIG) : ○ 2022 : engagement de l'étude pré-opérationnelle ○ 2023 – 2027 (5 ans): suivi-animation Dispositif ville-centre : ○ 2023-2024 : étude pré-opérationnelle ○ 2025 – 2030 (5 ans) : suivi-animation PRRE : déjà opérationnel

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Nombre de logements subventionnés par l'ANAH, propriétaires occupants et bailleurs et par thématique d'intervention
- Nombre de logements ayant bénéficié de l'éventuel abondement financier décidé de la CdA dans le cadre des dispositifs intercommunaux ANAH
- Nombre d'habitants accompagnés par la PRRE, par type d'accompagnement
- Nombre de copropriétés accompagnées et nombre de chantiers de rénovation engagés
- Nombre de logements ayant bénéficiés d'un abondement financier de la CdA dans le cadre de l'aide « bas carbone »
- Nombre et évolution de l'état des lieux des copropriétés « fragiles », bilan des interventions engagées par ces dernières.
- Nombre de chantiers de rénovation énergétique réalisés pour chaque typologie :
  - Lutte contre la précarité énergétique,
  - Maintien à domicile,
  - Rénovations énergétiques par étape, performantes et BBC.
- Nombre de kWh économisés tout dispositif confondu,
- Montant injecté dans le marché de la rénovation de l'habitat aidé ou pas par les dispositifs déployés (OPAH-PIG, Aide « bas carbone »,…)

Territorialisation de l'action

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

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°8 : Mobiliser le parc privé pour répondre aux besoins résidentiels et réguler le changement d'usage au sein du parc locatif privé pour préserver la vocation résidentielle du territoire

Descriptif et objectifs de l'action

OBJECTIF 1 : METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE DE LUTTE CONTRE LA VACANCE EN PARTICULIER DANS LA VILLE-CENTRE

- Dans la continuité de l'étude réalisée, traiter la vacance dans le centre commerçant afin de préserver le patrimoine et limiter les effets négatifs sur l'image du centre-ville (abandon, immeubles, plus rares, en déshérence…) :
    - Définir les modalités de mise en œuvre d'un dispositif propre à la ville-centre, selon deux options :
        - Interventions ciblées à l'immeuble ou à l'îlot : engagement d'opérations ponctuelles de recyclage immobilier
        - Programme d'intervention à préciser et valider, s'articulant autour de plusieurs outils :
            - Un **volet incitatif** fondé sur les aides Anah et l'abondement de la collectivité pour renforcer l'effet levier
            - Un **volet coercitif** avec une Opération de Restauration Immobilière (ORI), rendant les travaux obligatoires par arrêté préfectoral
            - Un **volet recyclage immobilier** avec l'acquisition de biens et la revente à un opérateur qui réalisera des travaux
- De manière générale et en vue de contribuer à la lutte contre la vacance :
    - Renforcer la visibilité des aides aux travaux (PIG départemental, futurs dispositifs intercommunaux)
    - Mobiliser l'ensemble des outils et dispositifs Anah pertinents (Vente d'Immeubles à Rénover, Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière, … le cas échéant)
    - Communiquer sur les dispositifs incitatifs en direction des propriétaires volontaires à la remise en location
- Suivre la mise en œuvre des projets immobiliers dans le centre de la Rochelle qui contribue à renforcer la vocation résidentielle de la ville, à valoriser son patrimoine, tout en répondant à une diversité de besoins à travers la réalisation de logements très sociaux, intermédiaires et libres ; notamment le projet du Couvent des Augustins, ainsi que tous ceux à venir.
- Dans les autres communes de la CdA, notamment Châtelaillon-Plage et Angoulins, accompagner les opérations de reconquête individuelle lorsqu'opportun (développement du conventionnement dans le parc privé, valorisation de l'habitat existant, création de logements sans consommation foncière).

OBJECTIF 2 : REGULER, ENCADRER ET OBSERVER LES DYNAMIQUES AU SEIN DE L'HABITAT EXISTANT POUR PRESERVER SA QUALITE ET SON ACCESSIBILITE FINANCIERE

- Pour les communes volontaires, et particulièrement pour La Rochelle, **poursuivre et accentuer les actions engagées en matière <u>d'encadrement des meublés de tourisme</u>** ; en utilisant les nouveaux outils (changement d'usage temporaire et pérenne, changement d'usage des locaux commerciaux, dispositif de compensation, mesures fiscales, …) en lien

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

avec la feuille de route co-signée avec le Ministère du Logement et le guide pratique du Ministère sur la réglementation des meublés de tourisme.

- **Suivre les dynamiques de division de logements** sur les secteurs présentant des enjeux d'habitat dégradé (quartier Laleu notamment) afin de permettre un meilleur encadrement de la qualité des logements créés et mis en location
-
- **Réguler la colocation, la sous-location, les nouvelles formes de partage d'habitat** :
  - Etudier les phénomènes, former les professionnels de l'habitat dans les communes afin de suivre les tendances relatives au développement de la colocation, sous-location, nouvelles formes de partage d'habitat…
  - Examiner la faisabilité d'une plateforme publique de recensement des offres de colocation/sous-location régulées ou développer une démarche de certification des annonces afin d'assurer la mise en location de logements de qualité et faciliter les parcours résidentiels, notamment des publics jeunes.

Pilotage et Instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	- Pilotage : Direction Habitat et Politique de la Ville (pour l'ensemble de l'action) en association étroite avec la Ville de la Rochelle et Direction du Développement économique et du Tourisme - Partenariat étroit avec la DDTM – délégation ANAH
Partenaires associés	Communes, Conseil Départemental, bailleurs sociaux ou opérateurs associatifs, Caisse des Dépôts, ADEME, SEM patrimoniale…

Outils et moyens de mise en œuvre

- Dans un premier temps, réalisation et financement d'études complémentaires à définir pour affiner la stratégie sur la ville de la Rochelle
- Suivi et actualisation au fil de l'eau du recensement des logements vacants dans le centre de la Rochelle et mise en place de réponses adaptées et éventuellement coercitives
- Intégration au sein de l'observatoire de l'habitat d'un dispositif de veille et sur la vacance (via l'exploitation du nouveau fichier LOVAC)

Budget annuel et calendrier

Budget et calendrier	- Cf. fiche action 7

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Nombre de logements vacants remis sur le marché à La Rochelle, évolution du taux de vacance de longue durée

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- Evolution du nombre de meublés touristiques au sein des secteurs tendus et concernés par la règlementation sur le changement d'usage
- Nombre de logements créés par division

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CDA
Une attention renforcée sur la ville-centre et l'hypercentre commerçant

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques (étudiants, jeunes, saisonniers, séniors, ménages en difficulté, Gens du Voyage)

Le cadre de réflexion et les apports de la modification du PLH concernant l'Axe 3 du PLH :

Le contexte – tant local que règlementaire – a conforté la CDA dans sa volonté de renforcer ses actions à destination des publics aux besoins spécifiques.

D'un point de vue législatif, plusieurs textes ont entraîné une modification du programme d'actions dans le cadre de l'évaluation :

- Lancé en 2017, le **Plan quinquennal pour le Logement d'abord** et la lutte contre le sans-abrisme fait de l'accès direct au logement une priorité pour la réinsertion des personnes sans domicile ou en rupture de parcours, invitant le bloc local, EPCI en tête, à renforcer les solutions à destination de ces publics : développement du logement accompagné via la création de pensions de famille ou le renforcement de l'intermédiation locative, accès au logement social… **(action 9)**
- Les **lois Egalité et Citoyenneté puis Elan** ont renforcé la priorité d'attribution de logements sociaux à destination des ménages à très bas revenus (1er quartile des demandeurs) et des publics prioritaires (DALO et L441-1) engageant les EPCI à déployer sur leur territoire une politique d'attribution partenariale et renforcée **(action 10)** :
    - La LEC fixe des objectifs de mixité sociale par les attributions de logements sociaux et pose des obligations de relogement des publics prioritaires pour les collectivités locales et les bailleurs sociaux ;
    - La Loi Elan instaure de nouveaux outils au service de la politique du logement : la cotation de la demande et la gestion en flux des attributions.
- **La loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne** prévoit pour toute commune ayant reçu la dénomination de " commune touristique " la conclusion d'une convention pour le logement des travailleurs saisonniers afin de mieux répondre à ces besoins.

Le contexte local invite quant à lui à renforcer les actions à destination :

- **Des saisonniers** : une étude diagnostic réalisée en 2019 a mis en évidence un manque de logements pour recruter et loger les travailleurs saisonniers
- Des **jeunes étudiants et non-étudiants** :
    - Les étudiants **(action 11)** tout d'abord, dont la demande en résidence et dans le diffus a cru fortement au cours de la période passée (augmentation de 15% du nombre d'étudiants entre 2017 et 2019, + 20% attendus à horizon 2026, pour atteindre 18 000 étudiants sur le territoire) ;
    - Les jeunes non-étudiants (actifs, apprentis, saisonniers) ensuite, confrontés à des difficultés croissantes pour se loger. Preuve en est le taux d'évolution de la demande locative sociale des jeunes de moins de 25 ans qui s'élève à 80%, découlant des difficultés d'accès au logement fruits d'une offre insuffisante et inadaptée (typologie, niveaux de loyer…) **(action 12)**.
- Des **seniors et des personnes handicapées vieillissantes** dont les besoins ne cessent de croître. A l'image du territoire national, la CDA est confrontée au vieillissement de sa population : l'indice de jeunesse est passé de 1 en 2013 à 0,88 en 2018. Face à cela, la CDA entend soutenir le déploiement de réponses adaptées - adaptation des logements existants à la perte d'autonomie, programmes d'habitat adapté… - en adoptant une lecture territoriale des enjeux et des besoins **(action 13)**.
- Des **Gens du Voyage** : prise en compte des obligations et recommandations du Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des gens du voyage de Charente-Maritime 2018-2024 approuvé le 25 février 2019 **(action 14)**.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°9 : Compléter l'offre de logements et d'hébergements pour les ménages en difficulté

Action n°10 : Développer l'accès au logement des publics prioritaires dans le cadre des orientations de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information au Demandeur de Logement Social (PPGDIDLS)

Action n°11 : Renforcer les réponses à destination des étudiants

Action 12 : Améliorer la réponse aux besoins des publics jeunes non étudiants, dans toute leur diversité : jeunes en difficulté voire en rupture, présentant des besoins de logement temporaire, et jeunes en début de parcours d'insertion professionnelle

Action 13 : Développer l'habitat adapté au vieillissement à travers la promotion des secteurs du bien vieillir

Action n°14 : Mettre en œuvre le SDAGV et accompagner l'ancrage des gens du voyage sur le territoire

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action 9 : Compléter l'offre de logements et d'hébergements pour les ménages en difficulté

Descriptif et objectifs de l'action

OBJECTIF 1. ENGAGER LE TERRITOIRE DANS LE LOGEMENT D'ABORD

- A travers le **développement et la transformation de l'offre en hébergement**
  - Améliorer la **connaissance des besoins** et de la demande d'hébergement / habitat sur le territoire
  - **Renforcer la production de logements en PLAI adapté**
  - Développer – le cas échéant via la réponse partenariale (Etat, CD, CDA) à des Appels à Projet – une **offre d'habitat adapté** et **d'intermédiation locative / bail glissant** – y compris dans des formes innovantes (petites unités, offre en diffus, mobilisation du parc existant, …)
  - Favoriser le développement et **renforcement de l'offre de pensions de familles / résidences accueil** : notamment en accompagnant financièrement l'investissement et le fonctionnement
  - Travailler avec les services de l'Etat à la **déclinaison locale de la trajectoire 2022-2024 de la programmation pluriannuelle de logements adaptés**
- A travers les **orientations vers le logement :**
  - Assurer, via les **outils de la politique d'attribution**, la bonne identification, labellisation et orientation prioritaire des ménages relevant du logement d'abord (personnes sans domicile, personnes hébergées en structures ou chez un tiers, …)
- A travers l'offre d'accompagnement
  - Veiller – lorsque nécessaire – à la **bonne articulation entre les dispositifs de repérage et d'accompagnement des demandeurs** et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement
  - **Accompagner les partenaires vers une meilleure coordination de leurs dispositifs d'aides et d'accompagnement** : repérage des besoins non couverts, articulation des interventions, etc.
  -

Pilotage et Instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	- Pilotage : Direction Habitat et Politique de la Ville
Partenaires associés	- Les acteurs de l'hébergement et de l'insertion par le logement (l'Escale, Altea Cabestan, Alizés 17, Unafam, Udaf…), les bailleurs sociaux, les communes…

Outils et moyens de mise en œuvre

- Réponse aux besoins des jeunes et des seniors en difficulté : un aspect essentiel à intégrer dans les réflexions à conduire sur ces publics en général (cf. actions 11 et 12)
- Pour les personnes en rupture, réflexion partenariale associant les collectivités et les acteurs de terrain sur les solutions à développer, en lien avec le PDALHPD : par exemple, la création de places de stabilisation.
- Mobilisation des différents leviers à la disposition de l'Agglomération – notamment en matière de facilitation de mobilisation foncière – pour permettre le développement de l'offre de logements adaptés

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Budget annuel et calendrier	
Budget	○ Soutien financier aux associations : - En fonctionnement pour les structures portant des Maisons-relais et pensions de famille (avec un tarif journalier par logement fixe) ainsi que les résidences jeunes ; - En investissement dans le cadre de la création de nouveaux projets. ○
Calendrier	○ A poursuivre

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Nombre de places/lits d'hébergement créés
- Nombre de places de stabilisation créées ou de nouvelles solutions développées pour les publics en errance ; évolution du nombre et de la situation des personnes concernées.
- Bilan des initiatives mises en œuvre.
- Nombre de logements faisant l'objet d'un bail glissant ou de l'intermédiation locative
- Nombre de logements adaptés programmés

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CDA ; une problématique des publics en errance plus marquée sur la Ville de La Rochelle.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action 10 : Développer l'accès au logement des publics prioritaires dans le cadre des orientations de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information au Demandeur de Logement Social (PPGDIDLS)

Descriptif et objectifs de l'action

La CDA et ses partenaires ont défini dans le cadre de la Conférence Intercommunale des orientations stratégiques en matière de politique d'attribution et signer une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) en vue de leur mise en œuvre.

Les objectifs suivants en découlent.

OBJECTIF 1 : GARANTIR L'ATTEINTE DES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION EN DIRECTION DES PUBLICS PRIORITAIRES

- Pour l'ensemble des réservataires
  - Veiller dans le cadre du déploiement de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) à la bonne mobilisation de l'ensemble des contingents pour l'accueil de publics prioritaires
  - Prioriser, lorsque cela est possible, les demandes ressortant comme importantes par le système de cotation (voir ci-après) et/ou celles répondant aux stratégies fixées dans le présent document (publics précaires, logique du Logement d'abord, jeunes étudiants ou non, seniors – notamment en mutation, …)
  - Traduire ces objectifs dans le cadre des Conventions de réservation et s'appuyer sur le passage à la gestion en flux pour faciliter leur application
  - Favoriser dans le cadre des Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) la bonne priorisation de ces publics pour l'accès au logement : articulation entre les orientations du PPGD et le circuit local de labellisation de la demande, sensibilisation des réservataires et des élus, …
- Avec une vigilance sur la territorialisation des objectifs
  - Veiller à la bonne articulation entre objectifs d'accès au logement des publics prioritaires et maintien / renforcement des équilibres de l'occupation sociale

OBJECTIF 2 : FAVORISER LES MUTATIONS STRATEGIQUES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE POUR FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS

- Favoriser les mutations dans les cas de sur occupation / sous-occupation : travail avec les bailleurs sociaux et associations au repérage des situations de sur occupation / sous-occupation dans le parc social, passage des ménages repérés en CALEOL, facilitation de l'orientation / la captation des aides pour les ménages concernés (aide au déménagement, accompagnement social, aides financières à l'accession…)
- S'appuyer sur la commission de coordination de la CIA – instance en charge de suivi des objectifs relatifs aux attributions des publics prioritaires et au rééquilibrage territorial – pour trouver des solutions aux « cas complexes » s'agissant des mutations.

OBJECTIF 3 : MIEUX IDENTIFIER ET ORDONNANCER LES DEMANDES DE LOGEMENT DANS LE CADRE DE LA COTATION DE LA DEMANDE

- Poursuivre le travail engagé avec les bailleurs sociaux et l'ARO HLM d'élaboration d'une grille de cotation adaptée aux enjeux du territoire et respectant le cadre législatif
- Tenir compte dans la grille des publics à enjeux identifiés dans le PLH (publics précaires, logique du Logement d'abord, jeunes étudiants ou non, seniors – notamment en mutation, …)

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- Assurer la prise en considération des demandes de mutation, afin de renforcer la fluidité au sein du parc locatif social
  - ➔ Il s'agira notamment d'étudier l'opportunité d'une grille de cotation distinguant les situations de mutation et de primo-attribution (proposition à l'étude avec l'ARO HLM dans le cadre de groupes de travail avec les bailleurs sociaux)

OBJECTIF 4 : AMELIORER L'ACCUEIL ET L'INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Bien informer les demandeurs de logements sociaux sur l'offre (qualification / localisation), temps moyens d'attente, délai maximal de réception du demandeur…
- S'appuyer sur le réseau des lieux d'accueil labellisés pour communiquer sur l'offre disponible, les modalités d'accès et améliorer l'orientation des demandeurs

Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	○ Pilotage : Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
Partenaires associés	○ Membres de la CIL, notamment DDETS et autres réservataires

Outils et moyens de mise en œuvre

- Réunion de la Conférence Intercommunale du Logement (copilotage Etat / CDA)
- Déploiement des Commissions d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation Locative (CALEOL) pour accompagner les parcours résidentiels de mutation ou de sortie du parc social
- Intégration dans les conventions de réservation de logements des objectifs fixés par la loi ELAN et précisés localement dans la Convention Intercommunale d'Attribution en matière d'accès au logement des publics prioritaires
- Prise en compte des critères de priorité établis par le Code de la Construction et de l'Habitation et des enjeux repérés localement dans la grille de cotation de la demande

Budget annuel et calendrier	
Budget	- 1 chargé.e de mission du service Habitat et Politique de la ville (0,5 ETP) assurant le suivi et la mise en œuvre des documents de la Conférence Intercommunale du Logement
Calendrier	- Calendrier de mise en œuvre de la CIA : 2021-2027 - Elaboration du PPGDID et définition de la cotation de la demande de logement social : 2022 et finalisation en 2023

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Part d'attributions réalisées en direction des publics prioritaires par contingent
- Taux de satisfaction des demandes de mutation

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CDA - avec une attention au respect des équilibres du peuplement et à la déspécialisation des secteurs les plus fragiles socialement

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°11 : Renforcer les réponses à destination des étudiants

Descriptif et objectifs de l'action

OBJECTIF 1. CONFORTER UNE GOUVERNANCE OPERATIONNELLE DU LOGEMENT ETUDIANT

- Consolider un réseau partenarial du logement étudiant
  - Pérenniser le Groupe de travail sur le logement étudiant piloté par l'élu en charge de l'Enseignement supérieur et l'université et y favoriser l'association de nouveaux partenaires (ex : CROUS)
  - Définir et assurer le suivi dans le cadre du groupe d'une feuille de route recouvrant différentes thématiques :
    - Observation des besoins
    - Caractérisation de l'offre : loyers de sortie cibles, développement et programmation de l'offre, sectorisation de l'offre, typologies et surfaces des logements…
    - Offre de services à proposer aux étudiants en parallèle de l'offre de logements
    - Accompagnement des étudiants dans leur parcours
    - Visibilité de l'offre
  - Définir et mettre en œuvre une stratégie de communication partagée (voir ci-après).
  - Poursuivre le travail d'observation autour des enjeux du logement étudiant (besoins, évolution de l'offre, …)
  - Partager avec les partenaires les enseignements de l'observation portée par l'OTLE
  - Mener lorsque nécessaire des études complémentaires

OBJECTIF 2. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPECIFIQUE OU NON A DESTINATION DES ETUDIANTS

- **Accroître l'offre classique de résidences étudiantes**
  - Prendre en compte dans la mise en œuvre des documents d'urbanisme les enjeux de développement de l'offre de résidences étudiantes (Servitudes de Mixité Sociale, Emplacements Réservés pour le Logement., orientations d'aménagement et de programmation…) des perspectives de renforcement de l'offre de résidences étudiantes
  - Favoriser la captation de co-financements pour les projets de programmation de résidences étudiantes (ex : mobilisation de crédits européens, inscription dans les CPER, …)
    - ➔ Le projet du CROUS de Résidence étudiante « Littorale, Urbaine, Durable, Intelligente' » constitue une première étape fondamentale dans l'amélioration de la réponse résidentielle apportée aux étudiants. La CdA est partie prenante et co-finance, ce projet au côté du CROUS, de l'Etat, de la Région et du Département. 90 logements étudiants innovants et responsables d'un point de vue environnemental seront créés.
  - Accompagner le montage de projet sur-mesure (ex : programmation de logements par un bailleur social, mise en gestion par des associations, par le CROUS, …).

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- **Développer une nouvelle offre de résidence dite mixte** permettant de couvrir tout au long de l'année les besoins en logement temporaire des étudiants, des saisonniers et des jeunes actifs
  - Mettre à disposition du foncier à moindre coût pour ces opérations (privées, sociales, mixtes) en contrepartie de prix de sorties maitrisés
  - Accompagner l'émergence de projets innovants articulant un montage opérationnel permettant de sortir des logements à prix maîtrisés, et anticipant des modes de gestion adaptés favorisant l'intergénérationnel, la mixité entre profils de jeunes, etc. (ex : gestion associative ou CROUS) : ex – lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt dédié.
  - Tenir compte dans les documents encadrant la programmation privée, du public étudiants (possibilité de diviser les espaces pour des colocations, adaptabilité, etc.)
  - Mettre en place des dispositifs favorisant la mobilisation des meublés touristiques pour des profils étudiants (ex : dérogation d'autorisation de changements d'usage sous condition)

- **Définir une stratégie de territorialisation du développement de l'offre de logements étudiants**
  - Etablir une cartographie de secteurs prioritaires pour le développement de l'offre de logements étudiants tenant compte : 1. Des enjeux de mobilité (accès en mobilité douce – marche, vélo, … - des espaces universitaires, desserte de transports en commun…), 2. Des centralités urbaines, 3. De l'offre d'équipements et services répondants au public étudiants
  - Soutenir le développement de l'offre sur les secteurs prioritaires

- **Soutenir et accompagner les « nouveaux modes d'habiter » :**
  - Coliving, colocation, chambres chez l'habitant, couchsurfing (ex : pour les périodes de recherche de logement pérenne, de concours, …) : communiquer et promouvoir les services de mise en relation des locataires / logeurs (ex : coliveme, colibree…)
  - Favoriser les colocations dans le parc social (ex : dispositif KAPS) – y compris via la sensibilisation des bailleurs sociaux
  - Suivre les développements des nouveaux modes d'habiter et prévenir les risques d'effets négatifs sur l'offre de logements : division de logements, division de pièces pour maximiser l'occupation…

- **Dans le parc privé de « droit commun », accompagner les propriétaires pour accentuer la mobilisation d'une offre de logements privée répondant aux besoins des étudiants :**
  - Campagne de communication appuyée sur les outil existants (ex : plateforme LOKAVIZ du CNOUS, « kit bailleurs ») – notamment sur l'intérêt financier,
  - Contrats de location type, formaliser une « charte » du coliving…
  - Sécurisation locative : déploiement d'un fonds de garantie conditionnée – notamment pour certains publics 'ex : étudiants internationaux)

OBJECTIF 3. AMELIORER LA QUALITE DE L'OFFRE EXISTANTE POUR L'ADAPTER A L'EVOLUTION DES MODES DE VIE ET AMELIORER LES CONDITIONS DE LOGEMENTS DES ETUDIANTS DU TERRITOIRE

- **Travailler avec le CROUS et les gestionnaires de résidences étudiantes à la réhabilitation de l'offre**

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- Identifier avec les partenaires des résidences devant prioritairement faire l'objet de réhabilitation (notamment sur le volet amélioration de la performance énergétique)
- Etudier des montages financiers permettant d'engager les réhabilitation (ex : co-financements CPER) - dont soutien financier de la collectivité lorsque nécessaire
- Favoriser lorsque cela est pertinent des réhabilitations – restructuration permettant d'ajuster l'offre aux besoins

- **Travailler à l'amélioration de la qualité de l'offre de services des résidences**
  - Renforcer le partenariat avec les gestionnaires (ex : identification de référents au sein des résidences)
  - Travailler avec les gestionnaires à l'établissement d'un référentiel permettant d'assurer une diversité de services répondants aux attentes des étudiantes (une possibilité d'articulation avec le travail d'observation des besoins) – tenir compte des profils spécifiques (ex : étudiants internationaux)

OBJECTIF 4. INFORMER ET ACCOMPAGNER LES ETUDIANTS

- Mettre en place un « welcome desk » à destination des étudiants internationaux
- Déployer une plateforme centralisée facilitant le repérage des solutions en matière de logement (des exemples existants à Lyon, Strasbourg, …)
- Veiller à la bonne prise en compte de la spécificité des besoins / opportunité pour les étudiants par les services d'information au contact du public (points informations, lieu d'enregistrement de la demande de logement social…)
- S'appuyer sur les nouveaux outils en matière de gestion de la demande locative sociale (information du demandeur, cotation, gestion en flux – dont conventions de réservation) pour favoriser l'accès au logement social des étudiants

Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage : Direction enseignement supérieur, avec l'appui de la Direction Habitat et Politique de la Ville pour le volet développement de l'offre de logements
Partenaires associés	Membres du Groupe de travail Logement étudiants, CROUS, associations de propriétaires…

Outils et moyens de mise en œuvre

- Aides à la pierre
- Mobilisation / fléchage de fonciers dans les secteurs propices au développement de logements étudiants
- Plateforme numérique du logement étudiant
- Outils de gestion de la demande

Budget annuel et calendrier	
Budget	- Budget d'aides à la pierre du logement locatif social (Etat, agglo de La Rochelle), et du Conseil Régional
Calendrier	- Projet du CROUS : dès 2023 - Projet d'extension de la résidence du Parc de la Francophonie : études de maitrise d'œuvre en 2022

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

	- Projet de résidence mixte à Lavoisier-République : acquisition foncière en 2022
Indicateurs d'évaluation de l'action	
○ Déploiement de la plateforme ○ Niveau de tension sur le logement des étudiants ○ Nombre de places en résidences étudiantes en stock, en flux (création sur la période du PLH), en distinguant offre sociale et privée	
Territorialisation de l'action	
Communes et secteurs définis comme propices pour accueillir du logement étudiant	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action 12 : Améliorer la réponse aux besoins des publics jeunes non étudiants, dans toute leur diversité (jeunes en difficulté voire en rupture, présentant des besoins en logement temporaire…) **et des travailleurs saisonniers**

Descriptif et objectifs de l'action

OBJECTIF 1 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DU SOUTIEN A L'OFFRE PORTEE PAR LES ACTEURS ASSOCIATIFS (CLAJJ, Habitat Horizon Jeunes ou encore Escale, et Altéa Cabestan qui accompagnent des publics diversifiés)

- Poursuivre le soutien financier aux associations intervenant en faveur du logement des jeunes (subventions annuelles, Conventions Pluriannuelles…). A noter que la CdA soutient financièrement le CLAJJ et Habitat Horizon Jeunes.
- Appuyer le déploiement d'interventions et d'opérations innovantes : intermédiation entre les porteurs de projets et les acteurs institutionnels, participations aux démarches locales en faveur de l'accès au logement des jeunes (ex : projets expérimentaux pour jeunes actifs, résidences pour des jeunes en mobilité, notamment saisonniers, …),
- S'appuyer sur le réseau partenarial portant sur le logement des étudiants pour définir des pistes d'intervention en faveur du parcours résidentiels des étudiants en sortie d'étude
- Apporter – le cas échéant via les aides à la pierre – un soutien financier aux logements / logements accompagnés, voire structures d'hébergement répondant aux besoins des jeunes (réhabilitation / programmation) : T1/T2 à prix maitrisés, Foyers de Jeunes Travailleurs, résidences sociales, logement intergénérationnel, habitat modulaire… et contractualiser avec les associations partenaires sur des modes de gestion adaptés lorsque nécessaire
- **Pour les saisonniers,**
  - **accompagnement de la CdA dans la contractualisation avec l'Etat et les deux communes classées touristiques** par la Loi « Montagne »,
  - développement de résidences mixtes afin de mieux répondre à ces besoins : articulation avec l'offre jeunes pour apporter une réponse immobilière particulière au regard de la temporalité des besoins locatifs,
  - réfléchir à un plan d'actions plus global pour les communes littorales afin de réguler les besoins

OBJECTIF 2 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'INTERMEDIATION LOCATIVE (IML) POUR LES JEUNES

- Renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources – notamment sur les communes SRU présentant des aménités et services adaptés à ce public
- Promouvoir auprès des bailleurs les avantages de l'IML, notamment en direction du public jeune – s'appuyer le cas échéant sur le retour d'expérience du Kit bailleurs déployé pour les bailleurs louant à de jeunes étudiants

OBJECTIF 3 : FAVORISER LES PARCOURS DES JEUNES A FAIBLES RESSOURCES / EN DIFFICULTES VERS LE PARC SOCIAL / LE LOGEMENT ACCOMPAGNE

- Tenir compte de la spécificité des besoins des jeunes dans la mise en œuvre des outils de gestion de la demande : valorisation dans le cadre de la cotation, accompagnement adapté dans les lieux d'accueil et d'enregistrement, accompagnement des mutations :
  - Par exemple, en luttant contre la cohabitation subie : identification des jeunes concernés, qualification des jeunes en cohabitation subie comme « hébergés chez des tiers » en vue de leur priorisation dans les processus d'attribution, lutte contre les situations de suroccupation dans les foyers de jeunes cohabitants avec leurs parents, etc.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

OBJECTIF 4 : SUIVRE L'EXPERIMENTATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT DES REFUGIES JEUNES

- Assurer le suivi de la convention multi-partenariale signée par l'Etat, Immobilière Atlantic Aménagement, la Fondation Diaconesses de Reuilly, la Mission Locale, La Rochelle et l'Escale

Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage : Direction Habitat et Politique de la Ville
Partenaires associés	FJT, CLLAJ, Escale, Altea Cabestan, Horizon Habitat Jeune, Communes (notamment La Rochelle qui accueille une part importante de la population jeune), DDTM, DDETS, Conseil Départemental, Conseil Régional

Outils et moyens de mise en œuvre

- Outils de gestion de la demande et d'information du demandeur : PPGDIDLS– dont cotation
- Fonds de Solidarité Logement
- Dispositifs d'intermédiation locative
- Appui sur le groupe de travail dédié au logement des étudiants pour identifier des solutions adaptées aux publics jeunes non étudiants, identifier les interlocuteurs ressources sur le territoire ou en dehors (logique de benchmark), …

Budget annuel et calendrier	
Budget	- Mobilisation du dispositif d'appui financier de la CDA à la production de logement social pour orienter la production en faveur de logements adaptés aux jeunes. - Soutien financier aux associations (cf. action 8) - Appui ponctuel aux projets innovants
Calendrier	- Suivi au long cours

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Bilan des actions mises en œuvre.

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CDA

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action 13 : Développer l'habitat adapté au grand âge à travers la promotion des secteurs du bien vieillir (1/2)

Descriptif et objectifs de l'action

OBJECTIF 1. DEFINIR DES SECTEURS PROPICES AU BIEN VIEILLIR POUR DEVELOPPER L'OFFRE D'HABITAT ADAPTE

- **Construire une stratégie partagée en matière d'habitat des Séniors et des personnes handicapées vieillissantes**
  - Installer un groupe projet positionné sur les enjeux d'habitat des Séniors, sur le modèle du Groupe projet dédié au logement étudiant
    - Associer a minima à ce groupe projet – outre les Directions de l'Agglomération - le Département, le CCAS de La Rochelle, les bailleurs sociaux, les associations représentant les seniors (collectif « valides et invalides », futur Conseil des Séniors le cas échéant, …)
  - Consolider avec le Groupe projet une définition commune des déterminants d'un territoire et d'un logement « adapté au vieillissement » adapté au maintien de l'autonomie
    - NB. Une forte possibilité de capitalisation sur les travaux portés dans le cadre du Diagnostic « Ville Amie des Aînés » (VADA) et sur les travaux engagés par Immobilière Atlantic Aménagement (Habitat Senior Services)
    - Formaliser un « référentiel du bien vieillir » correspondant à la situation du territoire

- **Etablir une lecture territoriale des enjeux en matière d'habitat à destination des seniors et des personnes handicapées vieillissantes**
  - Identifier, sur la base du référentiel et en lien avec les membres du Groupe projet, les secteurs du territoire présentant les caractéristiques « idoines » : aménagements, services / commerces, offre de santé, mobilité et transports, accessibilité, …
  - Qualifier l'offre existante et les besoins
  - Repérer, en lien avec les communes – y compris avec les élus communaux – les secteurs appelés à accueillir des populations seniors : maintien à domicile à anticiper, projets en cours, perspectives politiques, stratégiques ou techniques (ex : disponibilité foncière, redéfinition de la vocation d'un espace résidentiel – à l'instar de la résidence Leonce Vieljeux)
  - Formaliser une cartographie mettant en évidence : 1. les secteurs concentrant les aménités et caractéristiques adaptées au vieillissement – prêts à accueillir un développement de l'offre, 2. Les secteurs devant faire l'objet d'un travail complémentaire (par exemple : renforcement de la présence d'une offre de services adaptés, commerces, équipements, environnement urbain accessible, …)
  - S'appuyer sur la cartographie établie pour définir une stratégie territoriale en matière d'habitat des seniors:
    - Prioriser la programmation d'une offre neuve, l'adaptation ou la redéfinition de la vocation de l'offre existante sur les secteurs propices – les habitants souhaitent l'adaptation de l'offre existante et non la création d'une offre neuve – trop de résidences séniors sur le territoire ne répondant pas à la demande locale
    - Partager avec les partenaires et intégrer aux dispositifs de soutien à la programmation (dispositif d'amélioration de l'habitat privé, documents stratégiques des bailleurs sociaux, documents cadre de la politique départementale, etc.) la priorisation de certains secteurs

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- **Développer de nouvelles offres résidentielles - encadrer le développement de l'habitat inclusif :**
  - Développer des résidences sociales répondant aux niveaux de revenus, parfois faibles des seniors : adéquation entre les redevances et les niveaux de revenus des seniors du territoire, possibilité d'un montage mixte (logements privés et sociaux)
    - Des expérimentations à développer pour tester de nouveaux produits – y compris à destination de profils présentant des besoins particuliers : Résidences autonomie, maisons relais multi-services, habitat partagé / habitat groupé, colocation à responsabilité partagée, petites unités de vie avec espaces / services mutualisés
    - NB. L'habitat partagé, apparait – au regard des attentes exprimées par les seniors plus adapté que la colocation intergénérationnelle
    - Associer les communes volontaires au déploiement de ces expérimentations
    - Articuler les réflexions sur le déploiement d'une offre senior avec la stratégie de rattrapage des objectifs SRU pour les communes concernées
  - Identifier avec le Département et l'Agence Régionale de Santé les perspectives de renforcement de l'offre de places d'EHPAD pour répondre à la forte croissance des besoins

OBJECTIF 2. POURSUIVRE LE TRAVAIL D'AMELIORATION DU PARC EXISTANT ET FAVORISER SA MOBILISATION POUR LES PUBLICS SENIORS ET LES PERSONNES HANDICAPEES VIEILLISSANTES

- **Parc social : Favoriser le développement et la mobilisation du parc social en direction des seniors et des personnes handicapées vieillissantes**
  - Soutenir le développement d'une offre de logements sociaux adaptés
    - Favoriser le développement d'une offre de logements sociaux adaptés au vieillissement (forme urbaine, agencement, nature des prestations, …) pour répondre à la tension et à la demande des ménages ne pouvant prétendre financièrement aux Résidences Services Séniors
      - Accompagner et favoriser le développement des démarches portées par les bailleurs (ex : Label HSSP/HSSP+ porté par Immobilière Atlantique) et renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux sur l'habitat des seniors
      - Aiguiller les financements vers des opérations de logements adaptés
    - Veiller à la prise en compte dans le cadre des opérations de diversification ou de reconstitution prévues par les projets de renouvellement urbain des enjeux liés au vieillissement
  - Renforcer l'approche concertée et stratégique des opérations d'adaptation des logements sociaux au vieillissement
    - Positionner le territoire sur le suivi et l'accompagnement des bailleurs dans leurs projets d'adaptation de logements au vieillissement : partage par les bailleurs de leurs objectifs et de leurs réalisations, appui par le territoire à la définition des périmètres des projets, intégration des objectifs dans les documents contractuels lorsque cela n'est pas le cas (ex : Conventions d'Utilité Sociale)
    - Veiller à la bonne communication aux communes des opérations réalisées / à venir sur leur périmètre
  - Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- Travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement – en s'appuyant notamment sur la définition établie par le groupe projet (cf. OBJECTIF 1.)
- S'appuyer sur les nouveaux outils en matière de gestion de la demande locative sociale (information du demandeur, cotation, gestion en flux – dont conventions de réservation, CALEOL) pour favoriser l'appariement offre adaptée / demande de ménages âgés / vieillissants – y compris s'agissant des demandes de mutation

- **Parc privé : augmenter le nombre de dossiers d'adaptation du logement (cf. action n°6) :**
  - Améliorer le repérage des situations et l'information des ménages, en s'appuyant sur les acteurs de terrain en contact avec les seniors.
    - Articuler les actions relevant de la rénovation énergétique et de l'adaptation des logements : sensibiliser / former les agents concernés au repérage systématique des situations pouvant supposer un enjeu d'adaptation du logement, s'appuyer sur les agents et lieux accueillant du public en particulier la PRRE ou encore le Truck Soliha Saint-Gobain) pour informer / communiquer auprès des ménages sur les dispositifs d'aides existants
    - Communiquer en ciblant les canaux d'information privilégiés des seniors identifiés par l'audit urbain Ville Amie Des Ainés, porté par le CCAS : journaux municipaux, marchés, appui sur les associations
  - Mobiliser les différents outils et financements disponibles en faveur de l'adaptation du parc de logements
    - Accompagner financièrement les ménages aux revenus les plus modestes pour diminuer le reste à charge en assurant la bonne mobilisation des outils portés par l'ANAH en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie : PIG départemental, futur PIG intercommunal, communication autour des aides Habiter Facile
    - Travailler avec le Conseil départemental à l'identification, et la mobilisation de dispositifs d'aides permettant d'assurer l'équilibre des opérations notamment pour les ménages les plus modestes

Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage : Direction Habitat et Politique de la Ville
Partenaires associés	Conseil Départemental, le CCAS de La Rochelle, les bailleurs sociaux, les communes, les associations représentant les seniors, le GCSMS Part'âges, l'ARS, Soliha Truck

Outils et moyens de mise en œuvre

Pour l'objectif 1 :

- Installation d'un groupe projet Habitat Senior et personnes handicapées vieillissantes
- Définition d'une sectorisation des enjeux d'intervention en matière d'habitat senior et diffusion de cette sectorisation pour alimenter les travaux des autres services et des partenaires
- Intégration dans l'observatoire de l'habitat de cette approche territoriale du vieillissement sur le volet offre et le volet demande (profils des seniors en fonction des secteurs, évolution de

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

l'offre répondant aux besoins des seniors sur les différents secteurs, confortement de certains secteurs…)

Pour l'objectif 2 :

- Transcrire, en lien avec les partenaires concernés, dans les documents opérationnels déterminant / orientant la programmation locative sociale (Conventions d'Utilité Sociale, Plans Stratégiques Patrimoniaux des bailleurs…) le rappel des ambitions de développement de l'offre à destination des seniors
- Mobiliser les outils de gestion de la demande (PPGDIDLS, cotation, conventions de réservation…) pour favoriser l'information des seniors et l'adéquation entre offre de logements sociaux adaptés et demandeurs seniors
- Mobiliser les ressources dédiées à la communication / information et au repérage des situations de ménages en précarité énergétique (PIG, Soliha Truck, …) pour identifier et toucher les seniors pouvant bénéficier d'action en faveur de l'adaptation de leurs logements
- Porter dans le cadre de la définition de la stratégie Autonomie du Département, les besoins du territoire en matière d'EHPAD

Mobilisation des outils existants en faveur de l'adaptation du parc privé : aides ANAH, PIG départemental ,…

Budget annuel et calendrier

Budget	- Moyens humains dédiés au pilotage du groupe projet et au pilotage de l'action
Calendrier	- A déterminer

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Définition et cartographie des secteurs favorables au bien vieillir
- Réalisation et diffusion dans les documents des autres directions et partenaires de la sectorisation des enjeux du vieillissement
- Part et nature de l'offre à destination des seniors produite / adaptée sur les secteurs privilégiés en comparaison des autres secteurs du territoire
- Nombre de logements adaptés produits dans le parc locatif social – notamment sur les secteurs prioritaires
- Nombre de dossiers ANAH pour une adaptation dans le parc privé
- Nombre de logements adaptés dans le cadre des PIG départemental et d'agglomération
- Nombre de projets innovants / spécifiques déployés
- 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
- Nombre de places d'EHPAD déployées

Territorialisation de l'action

- Tout le territoire de la CDA

→ une priorisation sur 1. les zones adaptées au bien vieillir : « secteurs de renforcement de l'offre », 2. les zones devant faire l'objet d'une adaptation au bien vieillir (le développement d'un habitat adapté aux seniors doit s'accompagner de mesures visant à rendre l'environnement urbain plus accessible, à conforter l'offre de services…)

AR Prefecture

017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action 14 : Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et accompagner l'ancrage des gens du voyage sur le territoire

Descriptif et objectifs de l'action

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des gens du voyage de Charente-Maritime 2018-2024 approuvé le 25 février 2019, piloté par l'Etat et le départemental, définit pour chaque EPCI des obligations d'accueil en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Pour l'agglomération de La Rochelle, les obligations restant à réaliser sont :

- une aire d'accueil permanente sur la commune de Châtelaillon-Plage de 8 emplacements, pour 16 places-caravanes
- deux aires de grand passage, conforme aux spécifications techniques du décret de mars 2019
- des terrains familiaux pour 35 ménages.

OBJECTIF 1 : PROPOSER DES REPONSES ADAPTEES A LA DIVERSITE DES BESOINS

- **Accroitre les places d'accueil pour les gens du voyage de passage :**
  - Mettre en service la 8ème et dernière aire d'accueil permanente de l'agglomération à Châtelaillon-Plage, et ainsi offrir 8 emplacements supplémentaires, soit 16 places-caravanes conformément à la Déclaration d'Utilité Publique : les travaux sont en cours depuis février 2022, et si les fouilles archéologiques n'obligent pas à une intervention spécifique, l'ouverture est programmée courant 2023 ;
  - Organiser pour chaque période estivale l'accueil des groupes se déclarant auprès de la Préfecture :
    - Dans l'attente de l'ouverture des aires de grand passage, organiser cet accueil sur des terrains provisoires mobilisés et aménagés par l'agglomération ;
    - Poursuivre la réalisation des deux aires de grand passage, dont les périmètres ont été inscrits au PLUi dans les communes de La Jarne et Périgny :
      - Achever la maitrise foncière de ces deux secteurs : la SAFER a réalisé sa mission de signature de promesses de vente en mars 2022, les acquisitions foncières amiables sont en cours ; reste à conduire les négociations pour les propriétaires refusant la vente, voire à mener les procédures d'expulsion nécessaires dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique de ces ouvrages ;
      - Conduire les études de maitrise d'œuvre engagées depuis janvier 2022 ;
      - Et mener les travaux d'aménagement pour une ouverture envisagée à l'été 2025 pour les secteurs où la maitrise foncière ne nécessite pas une procédure d'expulsion
- **Proposer un parcours résidentiel aux ménages ancrés sur le territoire**
  - Accompagner la sédentarisation –spécifiquement pour les usagers des aires d'accueil présentant des taux de rotation faibles
  - Accompagner le développement de solutions adaptées,
    - Aménager des terrains locatifs familiaux selon les prescriptions du schéma départemental :
      - une zone réservée à la création d'un habitat pour les gens du voyage en souhait de sédentarisation a été inscrit dans le périmètre de la ZAC de Bongraine à Aytré. La maitrise d'œuvre explore en 2022 deux possibilités de réalisation, sous format terrain familial locatif ou habitat adapté. Cette réalisation s'effectuera dans le calendrier de la ZAC, et selon la taille dévolue au projet permettra de reloger plusieurs ménages ;

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- L'identification foncière de terrains potentiels est en cours tant au niveau réglementaire que dans leur adéquation à l'installation de familles.

- Saisir toutes les opportunités d'aménagement pour développer une offre d'habitat adapté

Les dispositifs de terrains locatifs familiaux et/ou habitat adapté ont vocation à accompagner les processus de sédentarisation des gens du voyage. Ils seront destinés aux actuels usagers des aires d'accueil et autres gens du voyage en stationnement irrégulier qui souhaitent, et sont prêts, à devenir locataires d'un terrain familial ou d'un habitat adapté.

La communauté d'agglomération accompagnera également toute famille de gens du voyage souhaitant devenir acquéreur d'un foncier privé pour y résider, dans le respect des règles de l'urbanisme, notamment par une sensibilisation des notaires et communes aux conditions de résidences sur des terrains privés.

OBJECTIF 2 : POURSUIVRE LA VEILLE SUR LES CAPACITES D'ACCUEIL

- Intégrer dans l'Observatoire de l'Habitat une logique de veille sur les capacités d'accueil en aires d'accueil, de grands passages et de terrains familiaux
- Partager dans le cadre des instances de pilotage du PLH le suivi de la mise en œuvre locale du SDAGV

ilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	- Pilotage : Direction Habitat et Politique de la Ville
Partenaires associés	- Les communes, les associations œuvrant à l'insertion des gens du voyage (La Fraternité…), les partenaires institutionnels (Etat, Conseil Départemental)

Outils et moyens de mise en œuvre

- CDA : Maîtrise d'ouvrage de la création d'aires de grands passages, des aires d'accueil permanentes et des terrains familiaux.
- Dans le cadre des opérations d'aménagement (notamment sur du foncier communautaire), création de terrains familiaux ou autres solutions d'habitat adapté (un projet d'ores et déjà prévu dans le cadre de la ZAC de Bongraine à Aytré).
- Mobilisation des bailleurs sociaux et associations éventuellement pour la gestion locative des futurs terrains familiaux

A terme :

- Mobilisation des associations et bailleurs sociaux sur l'accès et le maintien dans le logement des populations qui souhaitent se sédentariser : recensement des besoins, accompagnement à la définition du parcours résidentiel, …
- Appui sur les bailleurs sociaux pour développer des réponses innovantes d'habitat adapté

Budget annuel et calendrier	
Budget	- Moyens humains de la Direction Habitat et Politique de la Ville - Participation financière de la CdA à la création de l'aire permanente d'accueil, de deux aires de grand passage et de terrains familiaux :

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Calendrier	- Poursuite de la dynamique engagée : • Actualisation au fil de l'eau de l'analyse des besoins en sédentarisation (action effective) • Lancement de l'étude pré-opérationnelle pour la création d'aires de grands passages : printemps 2022 • Intégration de terrains familiaux dans les opérations d'aménagement : en cours

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Nombre de places créées sur les aires permanentes d'accueil et les aires de grand passage
- 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 créés
- Bilan qualitatif des parcours résidentiels des GDV sédentarisés

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CdA

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Axe 4 – Un développement résidentiel durable et qualitatif

Le cadre de réflexion et les apports de la modification du PLH concernant l'Axe 4 du PLH :

Cet axe met en lumière **deux priorités de l'agglomération** : la promotion d'une **production de logements respectueuse de l'environnement et la réponse aux besoins des habitants**, en s'appuyant sur deux des piliers du Projet de territoire, **le développement durable et l'innovation**.

Depuis l'arrêt du PLH, l'agglomération a approfondi son engagement en la matière, dans le cadre de la démarche LRTZC **(action 15)** et plus spécifiquement :

- En faisant sien **l'objectif « Zéro Artificialisation Nette »** qui doit se traduire par des projets fondés sur la sobriété foncière et carbone, en premier lieu les opérations d'aménagement d'intérêt communautaire ;
- En impulsant **une démarche co-construite avec l'ensemble des acteurs de la ville autour des thèmes suivants** : qualité urbaine et architecturale, résilience, place de la nature, rapport au sol et à la gestion de l'eau, logements abordables, qualité d'habiter, mixité fonctionnelle, mobilités alternatives à la voiture, … C'est tout l'objet de la « charte qualité dans l'aménagement et la construction », dénommée « PACTE », en cours d'élaboration.

L'adaptation de l'offre aux besoins et désirs d'habiter des habitants, actuels et futurs, doit s'inscrire dans cet engagement et ainsi **articuler attractivité de l'offre et sobriété**. Recherche de formes urbaines plus denses sans mettre à mal la qualité de vie et le cadre de vie, diversification des typologies de logement, expérimentation de logements évolutifs, ...sont autant de pistes approfondies dans le cadre de ce programme d'actions renouvelé **(action 16).**

Action n°15 : Poursuivre le travail autour de la promotion de la qualité et la sobriété foncière et carbone de la production neuve

Action n°16 : Diversifier l'offre résidentielle pour mieux répondre aux besoins

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°15 : poursuivre le travail de promotion de la qualité et de sobriété foncière et carbone de la production neuve

Descriptif et objectifs de l'action

Cette fiche-action valorise l'inscription du PLH dans le Projet de territoire de la CdA, particulièrement la démarche « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » appliquée au logement, sa déclinaison à travers une démarche qualité dans la construction et l'aménagement (Pacte) et le nouveau cadre législatif et règlementaire (SRRADET, Objectifs ERC, ZAN).

OBJECTIF 1 : FAIRE DE L'HABITAT ET DE LA PRODUCTION NEUVE LE LEVIER D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET ECONOME EN FONCIER

- **Faire de l'habitat un levier d'un développement durable et économe en foncier**, en inscrivant les opérations résidentielles (et mixtes) dans la logique de l'objectif « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) et du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à travers les outils suivants :
    - Dans le cadre des évolution du PLUi, étudier avec les communes les modulations possibles de densité (densités minimales dans certains secteurs et confortation voire augmentation des densités cibles définies dans les OAP, dans le respect des contextes des projets
    - Non extension des secteurs de mitage agricole (hameaux, écarts) et non desservis par les transports en commun ou un réseau efficace de piste cyclable
    - Valorisation et accompagnement des opérations en renouvellement urbain ou contribuant à la reconversion des friches, la mobilisation des dents creuses, la densification des fonciers déjà artificialisés ou zones sous-urbanisées :
        - ➔ Développement d'une ingénierie spécifique et identification des leviers d'activation de ces gisements
        - ➔ Participation à l'approfondissement des approches sur cet enjeu et à la mobilisation de moyens (candidature AMI « Démonstrateurs de la Ville Durable » ou autre).
    - Mobilisation des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire comme démonstrateur de l'ambition territoriale. Ces opérations pilotées par la CdA constituent de fait des secteurs d'expérimentation et de recherche de solutions concrètes sur la ville durable. Plus particulièrement, le projet d'écoquartier de Bongraine, lauréat de l'AMI Démonstrateur de la Ville Durable, poursuit des objectifs très ambitieux : la haute performance énergétique combinée à l'accessibilité financière de l'offre proposée dans le cadre du projet. Les innovations ont vocation à définir les conditions de leur réplicabilité sur d'autres projets.
    - Plus largement, accompagnement de l'ensemble des opérations d'aménagement développées sur le territoire afin de contribuer à ces objectifs

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

et tout particulièrement au développement d'une offre de logements sociale et à prix maîtrisés.

OBJECTIF 2 : POURSUIVRE LES TRAVAUX ENGAGES DANS LE CADRE D'UNE « CHARTE QUALITE DANS L'AMENAGEMENT ET LA CONSTRUCTION », DENOMMEE « PACTE » DEVANT ASSURER LA MONTEE EN QUALITE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DEVELOPPEES SUR LE TERRITOIRE

Pour accompagner la mise en œuvre des documents cadre portés par la CdA en réponse à des ambitions territoriales volontaristes (La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC), qualité urbaine et architecturale, résilience, place de la nature, rapport au sol et à la gestion de l'eau, mobilités alternatives à la voiture, logements abordables, qualité d'habiter, mixité fonctionnelle…), **la mise en mouvement des acteurs de la fabrique de la ville et leur mobilisation sur la concrétisation de ces enjeux à l'échelle de chaque projet s'impose.**

La démarche portée par la CdA vise ainsi à mettre en place les conditions d'une animation pérenne de ces acteurs dans une logique de culture commune, d'émulation et d'amélioration continue au service, in fine, de la qualité des espaces à vivre du territoire.

Elle a vocation à accompagner la montée en qualité de l'ensemble des opérations, qu'elles soient d'initiative publique (d'intérêt communautaire ou non) ou privées, en extension comme en réinvestissement du tissu urbain existant…

Les travaux en cours ont pour objectifs :

- L'élaboration d'une « charte qualité dans l'aménagement et la construction » (dénommée « PACTE »), document fondateur, permettant de **définir des critères de qualité partagés sur les thématiques prioritaires suivantes : frugalité, résilience, qualité urbaine et architecturale…**
- La définition d'un **« cadre de négociation » des projets** permettant une réelle co-élaboration des projets très en amont : règles du jeu et modalité de travail, organisation et structuration de « commissions projets » ;
- L'élaboration d'un **outil global de dialogue, de suivi et d'évaluation** ;
- **L'organisation d'une gouvernance de la démarche, à l'échelle globale** : comité de suivi des élus, revue annuelle avec les professionnels en vue de partager les retours d'expérience concernant les projets menés et les actions / pistes d'amélioration à apporter à la charte et aux opérations;
- L'identification des **conditions de réussite et d'animation** de la démarche et des modalités **d'ouverture vers les habitants** ;
- **L'articulation avec les documents cadres** existants et communs à la CdA (PLUI, PLH, PCAET), les **démarches et plans d'actions** existants (LRTZC, Citergie,…) ou encore les labellisations existantes (en particulier Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine).

OBJECTIF 3 : REDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'HABITAT A TRAVERS LA MASSIFICATION DE LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC EXISTANT

- Atteindre les objectifs définis dans la démarche « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » et rénover énergétiquement 2 000 logements / an en suivant la montée en charge détaillée ci-dessous :

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Objectifs quantitatifs									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Rénovations "hors radar" // **HYPOTHESES** auto réno, archi direct, AMO, artisans direct - reste à cadrer l'identification et la valorisation	100	200	300	350	350	350	350	450	400
Rénovations globales	2	10	100	150	200	250	300	350	400
Rénovations par étape	50	150	200	300	300	250	150	0	0
Rénovations « ANAH »	20	100	200	300	400	400	400	400	400
Rénovation coprpriétés (en logements)	0	10	10	200	200	250	300	300	300
[Parc privé] Nombre de logements rénovés	72	270	510	950	1100	1150	1150	1050	1100
[Parc public hors PTRE] Nombre de logements rénovés	200	300	400	500	500	500	500	500	500
TOTAL sur la CDA (public + privé)	372	770	1210	1800	1950	2000	2000	2000	2000

Accompagner les propriétaires bailleurs privés du territoire pour se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience qui pose l'interdiction à la location des passoires énergétiques selon trois pas de temps :

- 2025 : interdiction de la mise en location des logements en étiquette G
- 2028 : logements en étiquette F
- 2034 : logements en étiquette E

➔ *Cette dimension s'incarne dans les fiches actions 5 et 6 du présent programme d'actions.*

Pilotage et Instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage à l'échelle du Pôle de Développement Urbain (PDU), avec le concours des services Foncier et Projets urbains, Habitat et Politique de la Ville, Etudes Urbaines, Transition énergétique et résilience écologique et 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 et bailleurs, CAUE, EPFNA, DDTM, DDETS, Conseil Départemental, Conseil Régional…

Outils et moyens de mise en œuvre

- Sur le volet réhabilitation, appui sur la Plateforme Rochelaise de Rénovation Energétique (PRRE) pour informer et accompagner les habitants dans leur projet de rénovation
- Sur le volet construction neuve :
  - Appui sur le PLUI et une ingénierie dédiée pour activer et suivre la production de logements dans les OAP et favoriser la traduction des objectifs de LRTZC
  - Mobilisation des aides à la pierre pour accompagner les bailleurs sociaux dans la production d'une offre de logements abordable, qualitative, responsable
  - Mise en place du « PACTE »

Budget annuel et calendrier

Budget	- A définir
Calendrier	- 2022 : validation du « PACTE » - Mise en œuvre dans la durée

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Indicateurs d'évaluation de l'action
○ Mise en place du « PACTE » ○ Nombre de logements neufs performants d'un point de vue écologique ○ Nombre de logements réhabilités selon les cibles : rénovations par étape, performante et BBC
Territorialisation de l'action
Tout le territoire de la CDA

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°16 : diversifier l'offre résidentielle pour mieux répondre aux besoins

Descriptif et objectifs de l'action

- **Accompagner les communes, les opérateurs et les habitants dans la création de formes urbaines combinant réponse aux désirs d'habiter** (habitat individuel / intermédiaire) **et plus forte densité**
- **Développer une plus grande diversité de taille de logements :**
  - Un point à intégrer dans le travail réalisé avec les bailleurs sur la programmation de l'offre neuve, des recommandations à porter auprès des communes et des opérateurs…
  - Dans le cadre du PLUI, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs à enjeux pourront intégrer des prescriptions relatives à la typologie des logements.
- **Expérimenter des formules de logements évolutifs. Plus globalement, promouvoir une approche innovante du logement.**
- **Sur la question des formes d'habitat mais aussi des typologies, accompagner les communes dans la programmation de leurs projets ; privilégier une approche flexible (négociation avec les opérateurs) pour ne pas bloquer la production.**

Pilotage et Instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage assurée par la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville, en lien étroit avec la Direction Urbanisme règlementaire. Forte mobilisation des autres Directions de la CdA concernés
Partenaires associés	Communes Opérateurs sociaux et privés, aménageurs et lotisseurs.

Outils et moyens de mise en œuvre

- Mobiliser plus régulièrement des compétences adaptées (architecte-conseil, paysagiste...) pour accompagner les communes dans la définition des produits et des formes urbaines → en articulation avec la mission d'appui aux communes
- Diversifier la typologie (nombre de pièces et surface) des logements produits :
  - Un point de vigilance et de discussion à intégrer dans le cadre de la démarche de programmation à mettre en place avec les bailleurs sociaux.
  - Recommandations à porter auprès des communes et des opérateurs dans le cadre des différentes missions d'accompagnement pris en charge par la CdA…

Budget annuel et calendrier

Budget	- Mobilisation de la mission d'appui dont l'ingénierie reste à définir

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Calendrier	
Indicateurs d'évaluation de l'action	
○ Nombre de missions confiées à des professionnels pour accompagner les collectivités. ○ Evolution des caractéristiques des logements neufs : formes urbaines, typologie… ○ Nombre et bilan des expérimentations mises en place sur ces aspects	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CdA ; cibler les communes nécessitant un accompagnement particulier (petites communes avec peu d'ingénierie, opérations « à enjeux »).	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Axe 5 – Positionner la communauté d'agglomération comme « autorité organisatrice » de l'habitat sur son territoire et mettre en œuvre le PLH

Le cadre de réflexion et les apports de la modification du PLH concernant l'Axe 5 du PLH :

Cet axe transversal est organisé autour de plusieurs leviers d'action :

- L'observation des dynamiques de l'habitat **et du foncier** (action 17). **C'est la principale évolution : l'intégration d'un volet foncier à l'observatoire de l'habitat existant** de la CDA pour prendre en compte les attentes règlementaires (l'article 102 de la LEC et la loi Climat et Résilience plus récemment) et les avancées de la CDA depuis l'arrêt du PLH (mission en cours d'élaboration d'une stratégie et action foncières) ;
- **Le confortement de la gouvernance du PLH** : au sein des Directions et des services de la CDA pour renforcer la transversalité et l'impact des actions du PLH, au sein du bloc local, entre la CDA et les partenaires institutionnels, les opérateurs et les acteurs de terrain (action 18) **;**
- **La concertation avec les habitants**, demeurant une priorité (action 19) ;
- **Eventuellement, la prise de compétences de gestion des aides à la pierre** (action 20).

Action n°17 : Animer l'observatoire global de l'habitat et du foncier

Action n°18 : Renforcer la gouvernance stratégique, territoriale et technique de la Politique de l'Habitat

Action n°19 : Mieux appréhender les attentes et le degré de satisfaction des habitants du territoire en matière d'habitat (« se tourner davantage vers les usagers »)

Action n°20 : engager la réflexion pour une éventuelle prise de compétence de la gestion des aides à la pierre pour atteindre les objectifs du PLH

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°17 : Animer l'observatoire de l'habitat et du foncier

Descriptif et objectifs de l'action

L'observatoire du PLH s'intègrera dans la démarche globale d'observatoire territorial mis en place par la CDA :

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

Pilotage et Instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage de l'ensemble par la direction du Pôle Développement Urbain, avec le concours de la Direction Habitat et Politique de la Ville pour le volet habitat, et de la Direction Foncier et projets urbains pour le volet foncier
Partenaires associés	Membre des instances, Conseil Départemental (Observatoire de l'Habitat), ADIL…

Outils et moyens de mise en œuvre

- Création d'un groupe-projet interne pour alimenter et animer l'Observatoire

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Budget annuel et calendrier	
Budget	- Moyens humains des Directions Habitat / Stratégie Foncière / URC
Calendrier	- 2023 : intégration du volet foncier à l'Observatoire du PLH
Indicateurs d'évaluation de l'action	
- Actualisation effective de l'observatoire - Mobilisation des autres Directions du PDU - Nombre et type de publications	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

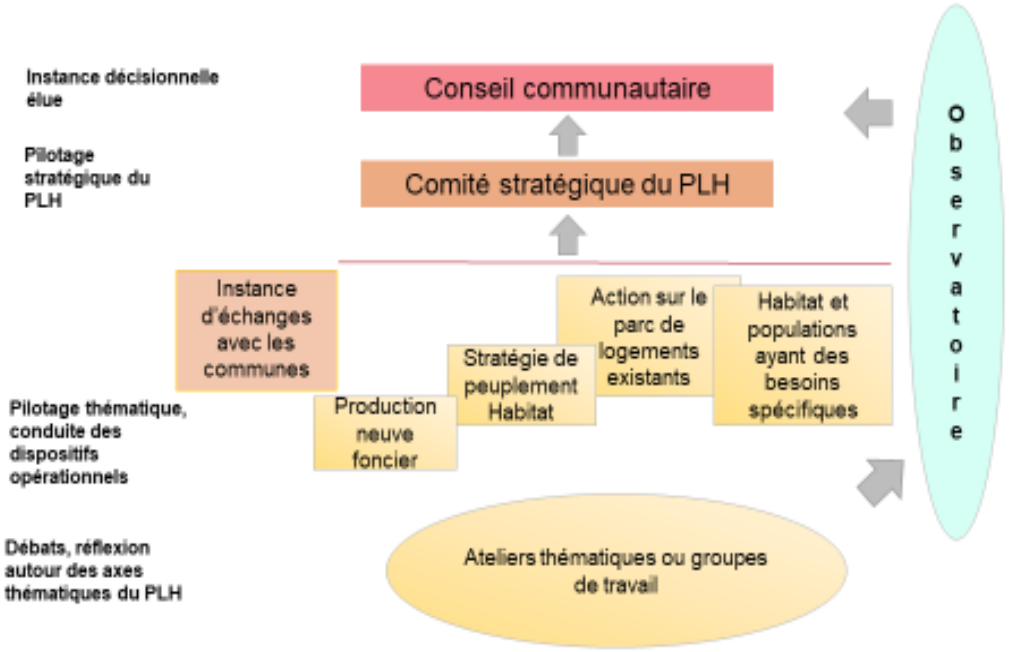
Action n°18 : Renforcer la gouvernance stratégique, territoriale et technique de la Politique de l'Habitat

Descriptif et objectifs de l'action

OBJECTIF 1 : RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES ET INSTAURER UN RYTHME PROPRE AU PLH

- **Renforcer l'ingénierie de projet auprès des communes**, sur les thématiques suivantes :
  - Stratégie foncière (**fiche-action 2**)
  - Montage opérationnel dans le cadre des opérations d'intérêt communautaire, projets portés par les communes ou les opérateurs (privés comme publics)
  - Programmation urbaine et résidentielle : en lien avec le Pacte mais aussi les objectifs de production locative sociale (particulièrement pour les communes SRU, **fiche-action 4**) et de à prix maîtrisé (**fiche-action 5**)
  - Adaptation des outils du PLUI
  - Déployer des outils pour mobiliser les gisements de densification, notamment dans les OAP

- **Instaurer et animer une gouvernance CdA / communes** visant à piloter le PLH et le territorialiser, au travers du schéma suivant :



OBJECTIF 2 : METTRE EN PLACE UN PORTAGE TRANSVERSAL DES PROJETS URBAINS ET RESIDENTIELS

- Conforter la dynamique interne au sein du Pôle de Développement Urbain pour traiter les problématiques rencontrées dans le montage et le portage des opérations de manière transversale

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- Instaurer une ou des équipes-projets pour travailler sur les freins à la programmation rencontrés (blocage juridique / règlementaire, mobilisation des fonciers, négociation avec les opérateurs…) et définir les réponses pour conforter le positionnement de la CdA :
  - Stratégie d'aménagement : stratégie et action foncières, planification / programmation, observation
  - Urbanisme négocié : conseil aux communes, négociation avec les opérateurs, conduite de projets, fiscalité de l'urbanisme, animation
  - Urbanisme règlementaire : instruction, conformité.

OBJECTIF 3 : S'APPUYER SUR LES DEMARCHES CONNEXES POUR FAIRE VIVRE LE PLH

- Intégrer la Conférence Intercommunale du Logement dans le schéma de gouvernance du PLH et la mobiliser comme lieu d'échange privilégié entre les acteurs de l'habitat et du logement afin de :
  - Croiser les points de vue et les problématiques rencontrées (développement résidentiel / mixité sociale, opérations neuves / besoins en logements non couverts…)
  - Actualiser régulièrement les réponses apportées : logements accessibles financièrement, habitat adapté, logements accompagnés…

Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Pilotage : Direction Habitat et Politique de la Ville, et plus largement le Pôle de Développement Urbain (PDU)
Partenaires associés	Communes et opérateurs Membres de la CIL

Outils et moyens de mise en œuvre

- Ingénierie de projet en appui aux communes
- Equipes-projets mixtes au sein du PDU
- Charte / référentiel de la qualité des opérations d'aménagement : le « PACTE »
- Conférence Intercommunale du Logement comme plateforme d'échanges

Budget annuel et calendrier	
Budget	- Ingénierie au sein du PDU
Calendrier	- Tout au long du PLH

Indicateurs d'évaluation de l'action

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

○ Mise en place de la gouvernance CdA / communes : cf détails du schéma de gouvernance ○ Nombre de réunions organisées dans le cadre de la CIL
Territorialisation de l'action
Tout le territoire de la CDA

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°19 : mieux appréhender les attentes et le degré de satisfaction des habitants du territoire (« se tourner davantage vers les usagers »)

Descriptif et objectifs de l'action

OBJECTIF 1 : RECENTRER LES BESONS ET ATTENTES DES HABITANTS

- Mieux comprendre les besoins et attentes des ménages, leurs motivations et critères de choix dans leurs parcours résidentiels. Pour ce faire, il est nécessaire, au-delà des indicateurs quantitatifs exploités et analysés dans le cadre du PLH actualisé, de développer des approches plus qualitatives et qui se veulent complémentaires.

OBJECTIF 2 : RENFORCER LE DIALOGUE AVEC LES HABITANTS POUR FACILITER LA REALISATION DES PROJETS NEUFS ET LEUR QUALITE RESIDENTIELLE

- Dans les opérations d'aménagement d'intérêt communautaire conforter les démarches de concertation déjà engagées :
  - Association et sensibilisation des habitants dans le cadre des opérations d'aménagement : les riverains, directement par les nouvelles opérations de logements, les futurs usagers, l'ensemble de la population dans le cadre des projets à grand rayonnement (tel que l'Espace Gare)
  - Lorsque pertinent, développement de l'habitat participatif
  - Promotion de projets innovants faisant la part belle aux nouveaux modes d'habiter, plus collaboratifs
- Pour l'ensemble des opérations, mettre à disposition une boîte à outils afin d'accompagner les communes (élus / techniciens) et l'ensemble des parties prenantes dans la concertation autour des projets immobiliers – Par exemple

  Des outils partagés visant à encadrer et alimenter les démarches de concertation :
  - Des outils pour animer les réunions de concertation (techniques d'animation, supports types…)
  - Des références, des exemples de bonnes pratiques ;

  Des ressources disponibles pour accompagner / porter la concertation:
  - Des formations à la concertation, à la gestion de projet, au cadre juridique
  - La mobilisation de bureau d'études experts de la concertation

  Des éléments de connaissance permettant d'alimenter un argumentaire:
  - Des portraits de territoire détaillant leur histoire et leur population permettant d'alimenter le travail autour des projets résidentiels
  - Un rappel des besoins de logements sur la CdA
  - Un accompagnement pédagogique des habitants en général et des élus au nouveau paradigme ZAN/ densités plus fortes,/ formes urbaines qui changent.

Pilotage et Instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	Pilotage : Directions Stratégie Foncière et Projets urbains et 'Urbanisme Règlementaire en lien étroit avec les communes et la Direction Habitat et Politique de la Ville

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Partenaires associés	Habitants et associations les représentants, Communes et opérateurs, Conseil de développement
Outils et moyens de mise en œuvre	
○ « Boîte à outils » concertation ○ Dispositif de concertation dans les opérations d'intérêt communautaire	
Budget annuel et calendrier	
Budget	
Calendrier	- Tout au long du PLH
Indicateurs d'évaluation de l'action	
○ Mise en place effective de démarche de concertation dans le cadre des projets urbains	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Action n°20 : engager la réflexion pour une éventuelle prise de compétence de la gestion des aides à la pierre pour atteindre les objectifs du PLH

Descriptif et objectifs de l'action

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

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

Pilotage et Instance de pilotage

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

Outils et moyens de mise en œuvre

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

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- Impacts organisationnels : l'instruction internalisée des dossiers et la gestion partenariale de la programmation nécessite des moyens humains importants pour la CDA (1 à 2 ETP qualifiés dans ce sens).

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

Budget annuel et calendrier	
Budget	Moyens humains pour l'instruction des dossiers dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, la coordination partenariale de la programmation. 1 à 2 ETP supplémentaires
Calendrier	A partir de 2023 : - Positionnement de la CDA sur le choix de demander ou non la délégation des aides à la pierre. Courant 2023 : - Conclusion d'une convention de délégation avec l'Etat et l'Anah.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

	- Exercice dans la durée de la délégation des aides à la pierre, bilans annuels et évaluation à mi-parcours.

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Nombre de logements financés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (logements sociaux, interventions dans le parc privé existant), degré d'adéquation de ces financements avec les objectifs fixés initialement et les orientations qualitatives du PLH.
- Amélioration de la réactivité dans le montage et l'ajustement des dossiers de financement.
- Fréquence de tenue des réunions partenariales de programmation des projets à financer.

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CDA