

**Communauté d'Agglomération de La Rochelle**

**Programme Local de l'Habitat  
2026-2031**

**Document d'orientation**

*Version juin 2025*

# Sommaire

Sommaire .....	2
Introduction.....	4
Edito.....	4
Le PLH, en quelques mots .....	6
Un PLH organisé autour de 3 documents clés.....	7
Un PLH articulé avec les politiques et documents directeurs de la CDA et supra-communautaires .....	7
Une articulation étroite avec les documents d’urbanisme et de planification stratégique : le PLUI et le SCoT La Rochelle Aunis.....	8
Une cohérence affirmée avec les politiques sociales et environnementales de la CDA et de ses partenaires .....	9
La démarche d’élaboration du PLH .....	12
De l’élaboration à la mise en œuvre : la gouvernance du PLH .....	14
Suivre et coordonner.....	14
Enrichir et construire l’écosystème du PLH.....	15
Piloter et évaluer .....	16
Le projet résidentiel de la CDA.....	17
Un PLH aligné avec les tendances socio-démographiques et immobilières de fond : les enjeux mis en lumière par le diagnostic.....	17
Un projet d’accueil résidentiel calibré pour répondre aux besoins résidentiels, endogènes et exogènes, tout en intégrant l’objectif de Zéro Artificialisation Nette .....	18
Les ambitions transverses du PLH de la Communauté d’agglomération de La Rochelle.....	22
Orientation 1 : Un territoire durable et résilient.....	24
Produire du logement durable et de qualité pour favoriser l’accueil de nouvelles populations.....	25
Renforcer la stratégie foncière en accord avec les enjeux du ZAN et de la sobriété foncière .....	25
Poursuivre l’amélioration de l’habitat privé comme social et le réinvestissement de l’habitat existant .....	26

Répondre au besoin de logements par une régulation des dynamiques au sein de l’habitat privé et du tourisme ..... 27

Orientation 2 : Un territoire attractif, proposant une offre résidentielle diversifiée et régulée.. 28

    Développer l’offre de logements sociaux et de logements abordables pour favoriser les parcours résidentiels ..... 29

    Apporter des réponses adaptées aux ménages à toutes les étapes de la vie selon leurs besoins..... 30

Orientation 3 : Un territoire solidaire et équilibré ..... 32

    Favoriser l’accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés et lutter contre le non et le mal logement dans la philosophie du logement d’abord ..... 32

    Réaffirmer une solidarité et une mixité sociale à toutes les échelles pour favoriser un équilibre territorial et le « vivre-ensemble » ..... 33

    Créer les conditions d’un ancrage territorial des gens du voyage ..... 34

Orientation 4 : La CDA, cheffe de file de la politique locale de l’habitat sur son territoire ..... 35

    Impliquer la population dans une politique de l’habitat sobre et vertueuse pour l’environnement ..... 36

    Renforcer le portage et l’animation du PLH dans une politique de l’habitat concertée avec les communes, les partenaires et l’ensemble des acteurs locaux ..... 36

## Introduction

### Edito

La politique de l'habitat de la communauté d'Agglomération de La Rochelle **est confrontée à plusieurs enjeux.**

**Le premier enjeu de notre politique de l'habitat est social.** Nous devons poursuivre notre mobilisation pour répondre au besoin en logement de tous les habitants de notre territoire et surtout au plus modeste. Nous devons aussi faire preuve d'adaptation et d'inventivité pour permettre à chacun de construire le parcours résidentiel auquel il aspire notamment à travers des outils d'accession à la propriété.

**Le deuxième enjeu est un enjeu de production.** Parce qu'il accueille chaque année de nouveaux habitants mais aussi parce que nous sommes moins nombreux dans un logement, nous devons en produire davantage sans abandonner notre ambition en termes de qualité.

**Le troisième enjeu est un enjeu de localisation.** Tout en permettant à chacun de vivre là où il souhaite, nous devons nous attacher à produire du logement en cohérence avec les lieux où vivent, travaillent ou se distraient les habitants de notre territoire.

**Enfin, le dernier enjeu est environnemental.** Dans son mode de construction mais aussi dans la façon dont on y vit, les logements qui seront construits ou rénovés devront être sobres et adaptés au réchauffement climatique.

Le programme local de l'habitat (PLH) expose donc la stratégie et la programmation des actions qui seront à mettre en œuvre sur les 10 prochaines années pour répondre à ces enjeux. Elles se déploieront dans nos 28 communes et dans tous les champs de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles et populations spécifiques.

Soyez assurés de notre détermination et notre mobilisation pour que notre territoire permette à chacun d'accéder au logement auquel il aspire !

Jean-François FOUNTAINE

Président de l'Agglomération de La Rochelle

Marylise FLEURET-PAGNOUX

Vice-Présidente déléguée à l'Equilibre Social de l'Habitat, à la Politique de la Ville et à l'Urbanisme patrimonial et aux sites patrimoniaux remarquables

**AR Prefecture**

017-211700281-20250918-DEL09\_CM180925-DE  
Reçu le 23/09/2025  
Publié le 23/09/2025

## Le PLH, en quelques mots

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de planification obligatoire régi par le code de la construction et de l'habitation. Il décline, pour une durée de six ans, à l'échelle de la Communauté d'agglomération, les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre, **pour tous les publics.**

Le PLH permet la mise en œuvre des grands principes nationaux de la politique du logement tout en prenant en compte la réalité des contextes démographiques, économiques, sociaux, géographiques... Il apporte une attention toute particulière aux priorités suivantes : la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes de l'agglomération et entre les quartiers d'une même commune, l'amélioration de la qualité de l'habitat existant, privé comme public, la prise en compte et la réponse aux besoins des plus fragiles ainsi que la garantie du droit au logement, tout en assurant une gestion économe de l'espace, dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain et, désormais, de Zéro artificialisation nette.

Renforcée par les lois successives, la Communauté d'agglomération assume pleinement son rôle de cheffe de file des politiques de l'habitat sur son territoire. A travers le présent document, 4<sup>ème</sup> génération de PLH, la CDA entend organiser les interventions publiques en faveur du développement de l'offre résidentielle et du réinvestissement des bâtis existants (résidentiels ou non). Les objectifs définis ici intègrent les tendances socio-démographiques de fond qui traversent la société (vieillesse, desserrement, évolution des modes d'habiter), les flux (liés à l'attractivité résidentielle et économique du territoire), les politiques de mobilités, la préservation des ressources...

Au-delà de son caractère stratégique, le PLH :

- Indique les moyens – humains, financiers mais aussi fonciers – que les communes, l'agglomération et leurs partenaires (au premier desquels figurent les services de l'Etat) déploieront pour atteindre les ambitions fixées collectivement ;
- Territorialise ses actions pour donner aux communes une feuille de route claire et conforme à leurs besoins.

### Le cadre réglementaire du PLH

Le PLH a été créé par la loi Defferre du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. Son contenu et sa portée, régis par les articles L. 302-1 à L. 302-4-1 et R302-1 à R302-4- 2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ont été considérablement renforcés par différents textes fondateurs. De nouvelles dispositions législatives sont intervenues depuis l'élaboration du PLH 2016-2021, celles-ci avaient été, en partie, intégrées lors de l'élaboration du bilan à mi-parcours du PLH :

- La loi Égalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017.
- La loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne du 28 décembre 2016 (logement des saisonniers).

- La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.

Les dispositions non intégrées lors de la modification de 2022 relèvent des deux textes les plus récents que sont :

- La loi Climat et Résilience du 21 août 2021, induisant deux évolutions fortes pour le PLH : l'interdiction progressive de la location des « passoires thermiques » et l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) visant à ralentir et compenser l'artificialisation des sols en France.
- La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification (3DS) du 21 février 2022, introduisant, notamment, le statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat. Statut dont ne dispose pas, à date, la CDA.

## Un PLH organisé autour de 3 documents clés

Le PLH s'appuie sur une architecture tripartite claire, articulant diagnostic, document d'orientation et programme d'actions, thématique et territorial. Cette organisation vise à :

- Renforcer la lisibilité de la démarche pour l'ensemble des acteurs ;
- Garantir la cohérence interne du document ;
- Assurer sa déclinaison opérationnelle dans le temps et sur les territoires de projet.

Le **diagnostic territorial**, première composante du PLH, propose une analyse approfondie des dynamiques immobilières et démographiques, des équilibres de peuplement, des formes d'habitat, des mobilités résidentielles, de l'adéquation entre l'offre et la demande de logement sur le territoire. Il éclaire les tendances de fond et les fragilités, mais aussi les opportunités et les leviers d'action mobilisables pour renforcer la Politique locale de l'habitat. Il constitue le socle de connaissance partagé à partir duquel s'élaborent les orientations politiques.

Le **document d'orientations** porte la stratégie habitat de la Communauté d'agglomération de la Rochelle pour les six années à venir. Il structure le projet politique autour de grandes ambitions transverses et de quatre orientations majeures. Il vise à répondre à la fois aux exigences réglementaires et à la volonté de construire un cap collectif, clair et fédérateur pour l'ensemble des partenaires.

Enfin, le **programme d'actions** précise les moyens concrets mis en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. Il comprend un calendrier, des engagements partenariaux, des modalités de suivi et d'évaluation, dans une logique de pilotage et de mesure des impacts du PLH. Ce programme d'actions est, en outre, décliné territorialement. Chacune des 28 communes de la CDA disposant de sa propre fiche, véritable feuille de route pour les 6 années à venir.

## Un PLH articulé avec les politiques et documents directeurs de la CDA et supra-communautaires

Ce quatrième PLH constitue le cadre stratégique de référence en matière de politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. À ce titre, il est conçu comme un document d'articulation et

d'intégration, garantissant la cohérence entre la stratégie portée par la Communauté d'agglomération de La Rochelle et les autres documents structurant le développement territorial.

Cette articulation est essentielle pour assurer une mise en œuvre effective, lisible et partagée de la politique locale de l'habitat. Elle permet d'éviter les contradictions d'objectifs, de renforcer la coordination des outils opérationnels, et de garantir une mobilisation optimale des partenaires institutionnels et opérationnels. À travers le PLH, la CDA de La Rochelle entend conforter son rôle de cheffe de file de l'habitat, dans une logique de convergence et de synergie avec les autres plans, schémas et programmes existants.

### **Une articulation étroite avec les documents d'urbanisme et de planification stratégique : le PLUi et le SCoT La Rochelle Aunis**

**La stratégie définie dans le PLH en matière de logement et d'habitat est traduite de façon réglementaire dans le PLUi et pleinement intégrée dans les OAP**, renforçant ainsi la cohérence et la lisibilité des politiques publiques. Cette articulation favorise également la territorialisation du PLH en mobilisant le PLUi comme levier pour concrétiser ses ambitions, notamment en matière de localisation de la création résidentielle et de réinvestissement urbain. Le PLH, pour sa part, joue un rôle central en tant qu'outil de programmation et d'encadrement de la production de logements abordables, avec pour objectif, notamment, de promouvoir la **mixité sociale**. En intégrant ces orientations aux dispositifs réglementaires, le PLUi et le PLH contribuent à un développement territorial équilibré et durable de l'offre de logements, adapté au contexte et aux spécificités des communes de la CDA.

Les rapports entre le PLH et le PLUi s'articulent autour de trois points clés :

- 1 **Le PLH est un document stratégique et programmatique** qui définit les orientations politiques en matière d'habitat à l'échelle intercommunale. Il énonce les objectifs à atteindre et les outils à mobiliser pour répondre aux besoins en logements. Contrairement au PLUi, il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.
- 2 **Le PLUi est, quant à lui, un document à caractère réglementaire**, qui s'impose directement aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il régit la constructibilité des terrains à l'échelle parcellaire, en définissant précisément où et comment les projets peuvent être réalisés, dans le respect des règles d'urbanisme fixées. En ce sens, il est opposable aux particuliers et aux professionnels lors de leurs démarches.
- 3 **Pour que les objectifs du PLH puissent avoir une valeur juridique, ils doivent être traduits dans le PLUi**. Ce dernier doit être compatible avec les orientations du PLH, afin d'assurer la cohérence des actions en matière d'habitat sur le territoire. Le PLUi devient ainsi l'outil juridique qui permet de mettre en œuvre les stratégies définies dans le PLH, tout en assurant leur applicabilité concrète sur le terrain. La révision du PLUi prévue en 2027 constituera l'occasion d'une prise en compte accrue du PLH.

Le PLH s'inscrit également dans le cadre du **Schéma de cohérence territoriale (SCoT) La Rochelle-Aunis**, arrêté en 2024, dont il constitue l'un des documents d'application. Il contribue ainsi à l'atteinte des ambitions définies dans le SCoT, en matière de :

- Organisation du territoire (la « ville-territoire ») et de gestion des flux des habitants et usagers du territoire. A ce titre, la valorisation de l'attractivité résidentielle du territoire, dans son ensemble, est placée au cœur du Schéma.
- Promotion des centralités, lieux du commun. Cela implique :
  - Un confortement voire un renforcement de l'attractivité (résidentielle, commerciale...) des centres-villes, centres-bourgs ou encore cœurs de village.
  - Une priorisation du renouvellement urbain et une limitation de la consommation foncière.
- Décarbonation du territoire et de son développement. Si les enjeux sont divers, les liens avec l'habitat sont très concrets : réinvestissement de l'habitat existant pour en réduire l'empreinte carbone, production d'un habitat prenant en compte le Zéro Artificialisation Nette, préservation des ressources et tout particulièrement de la ressource en eau, etc. Sur ce dernier point, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT pose des principes clairs : « la ville-territoire » veillera d'une part à renforcer la qualité de chacune des masses d'eaux et d'autre part à économiser la ressource en eau, soumise à l'intensification des usages et à une raréfaction induite par la crise climatique. Selon une stratégie de résilience et de sobriété, elle conduira une politique de gestion des conflits éventuels, et à la protection et au maintien de la disponibilité de l'eau potable à moyen et long terme pour le territoire ». Le PLH, dans la continuité du PACTE (Partenariat pour l'Aménagement et la Construction en Transition Écologique), contribuera à la préservation des ressources naturelles, de l'eau en premier lieu.

### **Une cohérence affirmée avec les politiques sociales et environnementales de la CDA et de ses partenaires**

#### **A l'échelle départementale**

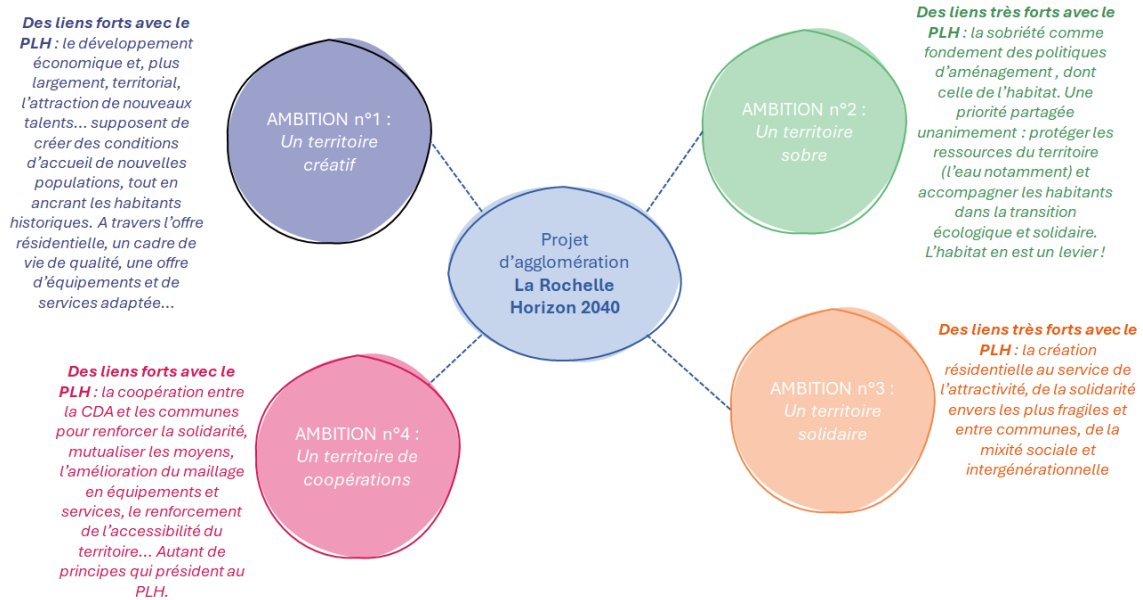
Le PLH est étroitement articulé avec les politiques publiques conduites à l'échelle du département, en copilotage avec l'État, en matière de solidarités et de cohésion sociale. Ainsi, il décline sur son territoire :

- Les orientations du **Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2023-2028**, dont il reprend les priorités en matière de lutte contre le mal-logement, de fluidification des parcours résidentiels, et de soutien aux publics en difficulté. Il constitue ainsi un levier majeur de mise en œuvre du Logement d'abord à l'échelle locale.
- Les orientations, inscrites dans le **Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2025-2031**, en termes d'accueil des gens du voyage et d'évolution des types d'accueil, vers un plus grand ancrage territorial et une inclusion sociale renforcée.

Le caractère récent du **Plan Départemental de l'Habitat (PDH 2024-2029)** permet, en outre, une cohérence renforcée entre politiques intercommunale et départementale en matière d'habitat et de logement.

### A l'échelle intercommunale

Le PLH s'inscrit dans le **Projet d'agglomération La Rochelle Horizon 2040** qui constitue le fil rouge du projet politique de la CDA et a vocation à guider l'action collective pour les 20 prochaines années. Approuvé en Conseil Communautaire, le 7 juillet 2022, le Projet de territoire est structuré autour de 4 grandes ambitions et 12 orientations parmi lesquelles l'habitat tient une place importante :



Le PLH intègre, en outre, pleinement les objectifs portés dans les documents suivants :

- Le **Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)** qui pose, notamment, comme objectif la baisse de 15% des consommations d'énergie du secteur résidentiel, à travers la rénovation de 15 000 logements d'ici 2030 (2 000 par an dès 2027), dont la moitié à niveau très performant (- 40% de consommation).
- La **Convention Territoriale Globale 2023-2027** : cette convention entre la CAF et la CDA met en exergue le logement comme priorité d'intervention. Ainsi, la CAF sera un partenaire clé dans la mise en œuvre du PLH.
- Le **Contrat Local de Santé** et son diagnostic Local Santé Environnement réalisé en mars 2023.
- Le **Contrat de ville**, renouvelé dans le cadre de la programmation 2024-2030, en ce qui concerne les interventions sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il permet d'inscrire la stratégie habitat dans les dynamiques de renouvellement urbain, de mixité sociale et de réduction des inégalités territoriales, en lien étroit avec les actions de

cohésion sociale et les politiques éducatives, culturelles et économiques conduites dans ces quartiers. Le PLH portera une attention toute particulière à trois dimensions :

- La finalisation du projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines et de son parc de logements.
- La transformation en profondeur du quartier Pont-Neuf (poursuite des réflexions engagées dans le cadre du plan guide) à travers la définition d'une programmation urbaine et résidentielle au service de l'amélioration du cadre de vie des habitants et du développement de la mixité sociale.
- L'amélioration du parc de logements dans les autres quartiers du Contrat de ville, et notamment dans les « secteurs de fragilité » (Pierre Loti à Aytré, Laleu-La Pallice, la Cité Louise Magnan et les secteurs identifiés du centre-ville de la Rochelle).

## La démarche d'élaboration du PLH

L'élaboration du PLH a reposé sur une démarche partenariale, ouverte et progressive, associant un grand nombre d'acteurs institutionnels, économiques, associatifs et citoyens. Conduite sur plus d'un an, cette démarche a permis de construire une vision partagée de l'habitat et de ses enjeux, en s'appuyant sur un diagnostic exhaustif et des échanges de terrain.

Une première phase de partage de la connaissance a permis de poser les bases d'un socle commun d'analyse. Des comités techniques et des groupes de travail thématiques ont réuni les acteurs de l'habitat, les services de l'État, les bailleurs sociaux, les opérateurs privés, les représentants du monde associatif, etc. Les maires et élus municipaux ont été associés dans un format bilatéral lors d'entretiens communaux (organisés à l'été 2024 et au printemps 2025) et collectifs dans le cadre d'un séminaire politique intercommunal (février 2025). C'est à cette occasion que le projet politique du PLH a pu être débattu et posé avec les élus du territoire.

En parallèle, la CDA a porté une démarche de concertation et de co-construction avec le Conseil de Développement (Codev) de l'agglomération, assemblée 100% citoyenne. Les citoyens de cette instance ont pu contribuer de manière structurée et collective. Le Codev a ainsi été mobilisé pour aborder la question de l'habitat sur le territoire de la CDA, des parcours résidentiels (et du défi de recréer de la fluidité dans les parcours en marché immobilier très tendu), de la mixité sociale et du lien social (entre anciens et nouveaux habitants pour favoriser l'acceptabilité des projets d'une part et, d'autre part, s'assurer du bon fonctionnement des programmes à long terme). Saisi officiellement, le 18 janvier 2025, le Codev a validé sa contribution lors de l'Assemblée plénière du 17 mai 2025 (contribution en annexe du dossier PLH et, pour certaines propositions, intégrées directement dans le programme d'actions du PLH). Les membres du Codev ont eu 4 mois pour prendre connaissance du sujet, avoir un apport de connaissances, débattre et choisir les préconisations à adresser aux élus. Afin de pallier le temps court de la saisine, il a été proposé aux membres du Codev de travailler autour de cinq problématiques importantes du territoire, proposées par le service Habitat et Politique de la Ville de la CDA. Chaque problématique a été documentée par un dossier d'informations et a été présentée par le truchement de cas semi-fictifs reprenant des situations récurrentes affectant différents publics (étudiant, sénior, famille...) du territoire. Chacune a été illustrée par une famille ou personnage semi-fictif pour faciliter l'appropriation par les membres du Codev. Ceux-ci se sont réunis à huit reprises entre janvier et mai 2025. Les contributions su Codev sont annexées au Programme d'Actions du PLH.

### Un panel de contributeurs diversifié :

- Les élus et techniciens des 28 communes
- Les services de l'Etat, DDTM et DDETS
- Le Conseil départemental
- Les bailleurs sociaux et l'UR Hlm en Nouvelle Aquitaine
- Action Logement
- L'Etablissement public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
- L'ADIL
- Les acteurs de l'insertion par le logement
- Les citoyens du Conseil de développement
- Les services de la CDA
- ...

Les supports de réflexion (en synthèse) fournis au Codev (fonds documentaire établi par la CDA, illustrations de Jordane Ancelin, facilitatrice graphique)



- A quelles conditions les habitants de la CdA pourraient-ils être propriétaires ou accepteraient-ils de changer de parcours résidentiel idéal pour aller vers une alternative de logement moins consommateur de foncier ?

Cette problématique a été explicitée par la situation d'un couple, Amina et Julien, primoaccédant, avec 2 enfants qui cherchent à acheter sur le territoire de la CdA.



- Comment permettre l'accès à un logement locatif social ou privé pour les personnes résidant dans la CdA et sous quelles conditions ?

La famille de Clara et Etienne illustre cette problématique. Ils ont 2 enfants et attendent leur troisième. L'arrivée de ce dernier va provoquer la recherche d'un nouveau logement qui prendra en compte les demandes spécifiques de chacun des membres de la famille.

Frédérique



- Quelles conditions favorisent l'accueil, le maintien ou le changement de logement pour un séniör ?

Cette problématique est personnalisée par Frédérique, une séniore veuve, qui doit changer de logement à la suite du décès de son propriétaire.

Léa



- Au-delà de la création de résidences, comment mobiliser le parc privé pour augmenter l'offre de logements étudiants et sous quelles conditions ?

Léa est une étudiante en alternance qui cherche un logement pour la prochaine rentrée universitaire.

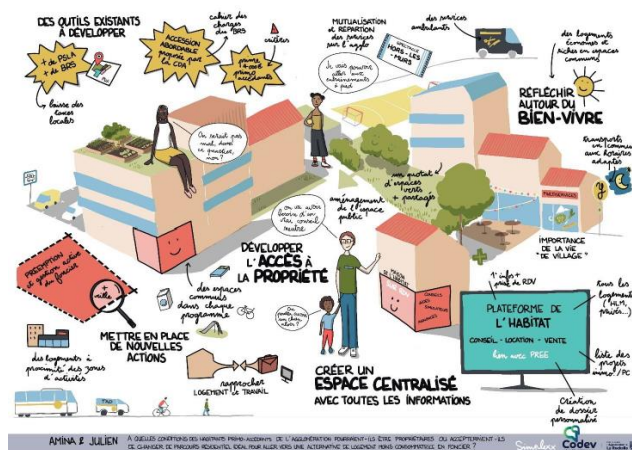
Jeanne & Marc



- Quelles sont les solutions d'acceptabilité pour que les habitants d'un quartier/rue acceptent la construction de projets urbains qui viennent densifier des quartiers du territoire ?

Cette problématique est représentée par Jeanne et Marc, un couple qui, après plusieurs années de recherche, a trouvé une maison à La Rochelle et qui apprend avec beaucoup d'inquiétude qu'un projet immobilier se construira au bout de leur jardin.

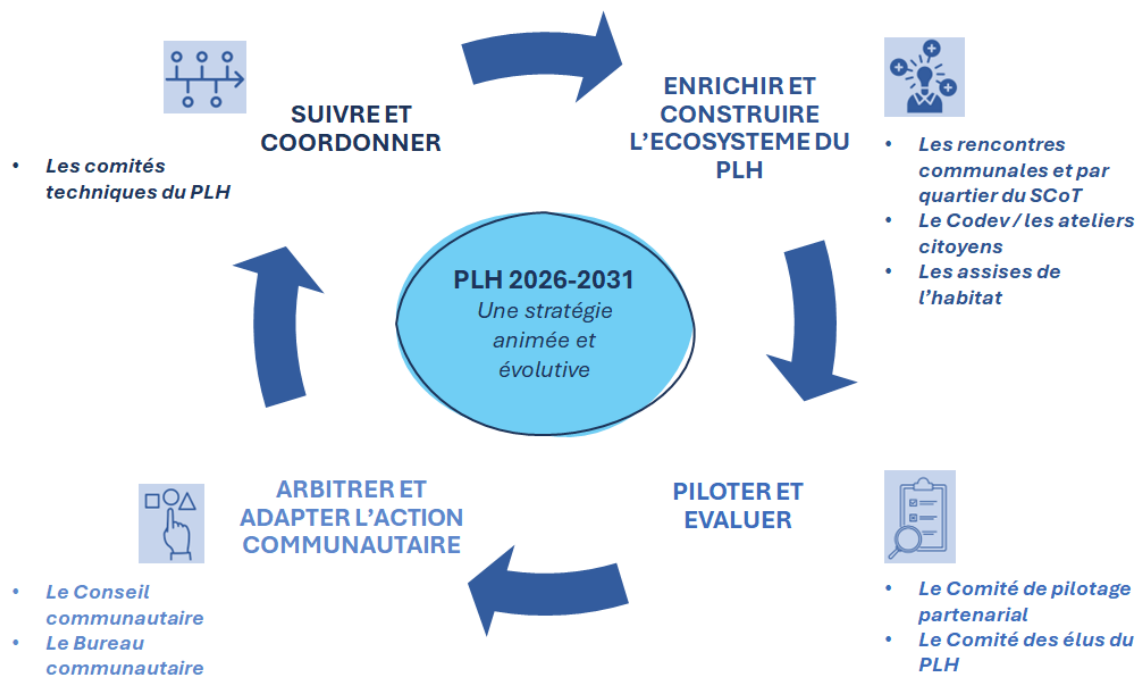
Illustration réalisée dans le cadre des travaux du Codev sur le PLH



## De l'élaboration à la mise en œuvre : la gouvernance du PLH

La réussite du PLH repose sur un pilotage renforcé et une gouvernance de projet claire et outillée. La Communauté d'agglomération de La Rochelle, en tant que cheffe de file de la politique locale de l'habitat, assume la responsabilité de la mise en œuvre et de l'animation du programme. Elle assure le lien avec les politiques d'aménagement, de développement économique, de transition écologique et de cohésion sociale, notamment avec le Pôle de Développement Urbain.

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



### Suivre et coordonner

- Le **Comité technique du PLH** s'appuie sur la mobilisation des techniciens de la CDA (au sein notamment du Pôle Développement Urbain, de la DGA transition et développement du territoire, du CCAS ou encore de l'équipe en charge de la Participation et de l'Accompagnement des citoyens dans les transitions), des partenaires institutionnels et des acteurs de l'habitat et du logement (dont accompagnement social). Le Comité technique se réunit deux fois par an :
  - A la mi-année (mai – juin) pour identifier des enjeux et préoccupations communes, fixer un programme de travail, lancer l'organisation des Assises de l'Habitat (cf. infra)

- Au cours du dernier trimestre (en octobre préférentiellement) - avant les Assises - pour présenter le bilan et l'enrichir, définir les éléments qui seront valorisés à l'occasion des Assises et finaliser les contributions des membres du Comité technique pour les Assises.
- En parallèle de l'instauration de ces comités techniques, **le PLH sera l'occasion de réaffirmer la transversalité entre les équipes de la CDA**. Ainsi, des modalités de travail seront définies au cours de la première année de mise en œuvre du PLH afin de permettre une co-animation et un co-pilotage de certaines actions. Ce « chantier » interne associera étroitement la direction Habitat et Politique de la ville, l'ensemble des équipes du Pôle de Développement Urbain (Etudes urbaines, Stratégie foncière et projets urbains, Projet de Renouvellement Urbain, Urbanisme règlementaire), l'équipe Transition énergétique et Résilience écologique (TERE), le CCAS, l'équipe en charge de la Participation et de l'Accompagnement des citoyens dans les transitions.

### Enrichir et construire l'écosystème du PLH

- Les Assises de l'Habitat, organisées une fois par an. Elles sont à géométrie variable et ont vocation à aborder des thématiques et chantiers choisis :
  - Propres au PLH (programmation locative sociale, actions en faveur des propriétaires bailleurs, encadrement des meublés de tourisme...)
  - A l'interface entre le PLH et d'autres démarches (renouvellement urbain et atteinte des objectifs de production, accueil et vie étudiante, bien-vieillir dans la CDA...).
  - Elles viennent renforcer la transversalité entre les parties prenantes pour développer des stratégies collectives, des partenariats et des projets autour des objectifs du PLH. Elles nourrissent les réflexions des élus et organisent la mise en œuvre des fiches-actions. Les différents modules d'observation déployés sur le territoire<sup>1</sup> alimentent le contenu des Assises de l'Habitat (lorsque pertinent et en lien avec le sujet abordé).
- **Les réunions territoriales** : temps forts organisés tous les deux ans à l'échelle des quartiers du SCoT. Ces temps d'échanges entre la CDA (politique et technique) et les communes permet de présenter aux communes les éléments de bilan de l'année écoulée, partager les préoccupations des collectivités en matière d'habitat, les projets, ainsi que les avancées et les problématiques rencontrées dans la mise en œuvre du programme d'actions du PLH. Ces échanges permettront d'actualiser la feuille de route du PLH.
- **Les ateliers citoyens et la mobilisation du Codev**. La CDA cherchera à impliquer les habitants dans les projets de développement urbain dès leur conception pour garantir

---

<sup>1</sup>Fiche-action 4.4 dans le programme d'actions : observatoire des prix de l'immobilier (CDA), observatoire des loyers (ADIL), observatoire du Pôle Développement Urbain de la CDA (en cours de structuration et intégrant des thématiques liées à l'habitat, observatoire de l'accession abordable et plus spécifiquement du BRS (CDA), observatoire du LLI (CDA), observatoire des opérations de LLS

leur acceptabilité et répondre au mieux aux besoins et attentes résidentiels. Pour faire vivre la contribution du Codev au long cours, il est en, en outre, proposé de continuer à l'associer à double titre : en tant que tiers facilitateur auprès des habitants et en tant que contributeur des actions qui pourraient être développées dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.

### Piloter et évaluer

- **Le Comité des élus du PLH** : composé des élus communautaires (VP à l'Equilibre social de l'Habitat, Aménagement de l'espace et cohésion territoriale, Stratégie foncière et autres en fonction des sujets) et d'élus communaux volontaires (5 à 7), les membres conduisent la mise en œuvre du PLH, préconisent le cas échéant des stratégies de réajustement du programme d'actions. Cette instance de dialogues se nourrit des travaux des assises et des bilans annuels. Le comité se réunira plusieurs fois par an, selon les besoins.
- **Le Comité de Pilotage partenarial** : il s'agit d'un rendez-vous annuel de partage du bilan et de priorisation des perspectives relative à la mise en œuvre du PLH. Il réunit les communes, les bailleurs sociaux, les services de l'Etat, l'Etablissement Public Foncier, le Syndicat Mixte pour le SCoT La Rochelle Aunis a minima. Une attention toute particulière est portée à la programmation locative sociale et abordable. D'autres intervenants peuvent également être conviés en fonction des sujets abordés.

En parallèle et afin d'alimenter l'ensemble de ces instances, d'observer le contexte socio-économique, les équilibres en matière d'habitat relativement fluctuants, de mesurer l'atteinte des objectifs et d'anticiper les besoins à venir, un **dispositif continu de suivi-évaluation du PLH est déployé**. Il s'appuie sur l'ensemble des **modules d'observation développés en propre par la CDA ou par ses partenaires** (l'ADIL notamment sur les loyers). Ainsi, des tableaux de bord de suivi, des indicateurs partagés et un système d'observation territorial permettront d'objectiver les trajectoires, de rendre compte des résultats, et d'alimenter les décisions à venir.

# Le projet résidentiel de la CDA

Un PLH aligné avec les tendances socio-démographiques et immobilières de fond : les enjeux mis en lumière par le diagnostic

## Les 10 enjeux qui sous-tendent le PLH de la CDA

1. Une **croissance démographique** annuelle de +1,02%, alimentée par un solde migratoire plus élevé (+1,1%), illustrant une **forte demande résidentielle**, accentuée par sa localisation littorale
2. Un envol des prix de l'immobilier, du foncier et un niveau de loyer élevé. **Le marché s'est tendu, les biens se sont raréfiés. Plus récemment, une légère détente est observée par les acteurs de terrain, notamment sur la ville-centre. Celle-ci doit être poursuivie afin d'améliorer durablement les parcours résidentiels des ménages du territoire ;**
3. Un territoire dont la population vieillit et connaît une des progressions les plus rapides des plus de 65 ans (+2,6% par an), tendance qui sera accentuée dans les années à venir, soulignant la **nécessité d'adapter l'offre de logements pour cette population croissante tout en veillant à maintenir un équilibre intergénérationnel ;**
4. Un net **accroissement des ménages constitués de familles monoparentales et de personnes seules** invitant à **renforcer l'offre de petites typologies (T2, petits T3), accessibles financièrement ;**
5. Le **logement des jeunes** tous statuts confondus (étudiants, décohabitant, saisonniers...) est devenu **une préoccupation majeure. Ainsi, l'accès au logement social des jeunes est plus difficile sur le territoire qu'à l'échelle nationale ;**
6. **La production de logements profite en partie à des usages temporaires** (résidences secondaires, location touristique) et pas uniquement à l'accueil de résidents permanents ;
7. Un **fort développement des meublés de tourisme** répondant à une demande touristique, mais contribuant à **l'attrition du marché locatif privé** (spécifiquement sur les petites typologies), l'agglomération tente de réguler ces locations (deux recours en instances auprès du juge administratif), mais les moyens (de contrôle, coercitifs) pourraient être renforcés en s'appuyant, notamment, sur les possibilités ouvertes par la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;
8. **L'arrivée d'une population plus aisée et une population locale qui se paupérise**, ne permettant pas aux ménages modestes et à revenus intermédiaires de trouver à se loger dans et hors du parc social. La CDA s'est d'ores et déjà saisie de cet enjeu, à travers ses précédents PLH et son règlement d'intervention très récent. Il s'agit de poursuivre les actions engagées et de les renforcer pour en accroître l'impact sur le marché immobilier ;
9. **Les ménages modestes et intermédiaires tendent à s'installer de plus en plus loin, engendrant des déplacements plus nombreux et plus fréquents**, questionnant les

niveaux d'équipements publics et de services de ses communes, accentuant l'étalement urbain, l'empreinte carbone, la consommation des espaces et le bilan GES du territoire alors que ce dernier s'est engagé dans la neutralité carbone à l'horizon 2040 ;

- 10.** Une **production locative sociale insuffisante** (malgré les efforts de production continus) au regard des objectifs SRU et des besoins exprimés (objectifs triennaux non atteints et augmentation du nombre de demandeurs de logements sociaux) ; y compris en logements temporaires et en hébergement.

**En synthèse, en 2024, le territoire connaît une forte tension tant sur le logement privé que social :**

**11 400** demandeurs de logement social, **1** attribution pour **7** demandes

Un taux de rotation au sein du parc social extrêmement faible, autour de **5%**

Un parc locatif privé dont les loyers augmentent :

- À La Rochelle, **le loyer de marché atteint 13,7 €/m<sup>2</sup>**, dépassant celui d'autres villes majeures comme Lyon (13,6 €/m<sup>2</sup>) et Toulouse (12,4€/m<sup>2</sup>).
- À l'échelle de la CDA, **le loyer médian atteint 12,3€/m<sup>2</sup>**.

**Un projet d'accueil résidentiel calibré pour répondre aux besoins résidentiels, endogènes et exogènes, tout en intégrant l'objectif de Zéro Artificialisation Nette**

Deux dimensions viennent composer le projet d'accueil résidentiel de la CDA :

- Les besoins en logements fondés sur une approche prospective et statistique.
- Les ambitions et projets portés par les 28 communes de la CDA.

#### **1<sup>ère</sup> dimension : les besoins en logements**

L'application de la méthode de calcul du besoin en logements proposé par l'Etat et dénommée OTELO (outil d'estimation des besoins en logements dans les territoires) a permis de construire **plusieurs scénarios soumis aux élus de la CDA. Chaque scénario se décompose en deux grands blocs :**

- **Les besoins liés au stock** correspondant au nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins non satisfaits aujourd'hui.
- **Les besoins liés aux flux** correspondant besoins nouveaux et potentiels liés à l'évolution de la population et du parc de logements.

*Les besoins en logements, en stock et en flux – synthèse*



Après mise en débat des scénarios (5 scénarios construits, fondés sur différentes hypothèses), **les élus de la CDA se sont arrêtés sur un scénario communautaire** prenant en compte :

- **Les tendances démographiques et besoins** : l'attractivité du territoire, l'augmentation de sa population, son vieillissement et les besoins des publics mal ou non logés.
- **Les dynamiques immobilières** : souhait d'une réduction de la vacance (déjà faible sur le territoire) et d'une régulation (légère) des résidences secondaires.
- **La réalité des communes**, de leurs projets et de leurs contraintes

Les objectifs de production prospectifs ont été partagés et confrontés aux capacités foncières disponibles par commune (en cohérence avec le PLUI, les opérations en cours et programmées) afin de garantir la **faisabilité tout en s'inscrivant dans la trajectoire ZAN**. Le projet résidentiel du PLH intègre également les obligations de production de logements sociaux des communes déficitaires au regard de la loi SRU et prend en compte la production en diffus qui se fait naturellement dans les communes.

En utilisant l'outil OTELO, la CDA et ses communes visent ainsi une production **1539 logements par an** (soit 9234 logements sur 6 ans) permettant de soutenir une croissance démographique de **0,85% par an**.

Cet objectif est inférieur au rythme des logements livrés en moyenne sur la période 2017-2024 (1895 logements construits par an en moyenne) et témoigne d'une double volonté :

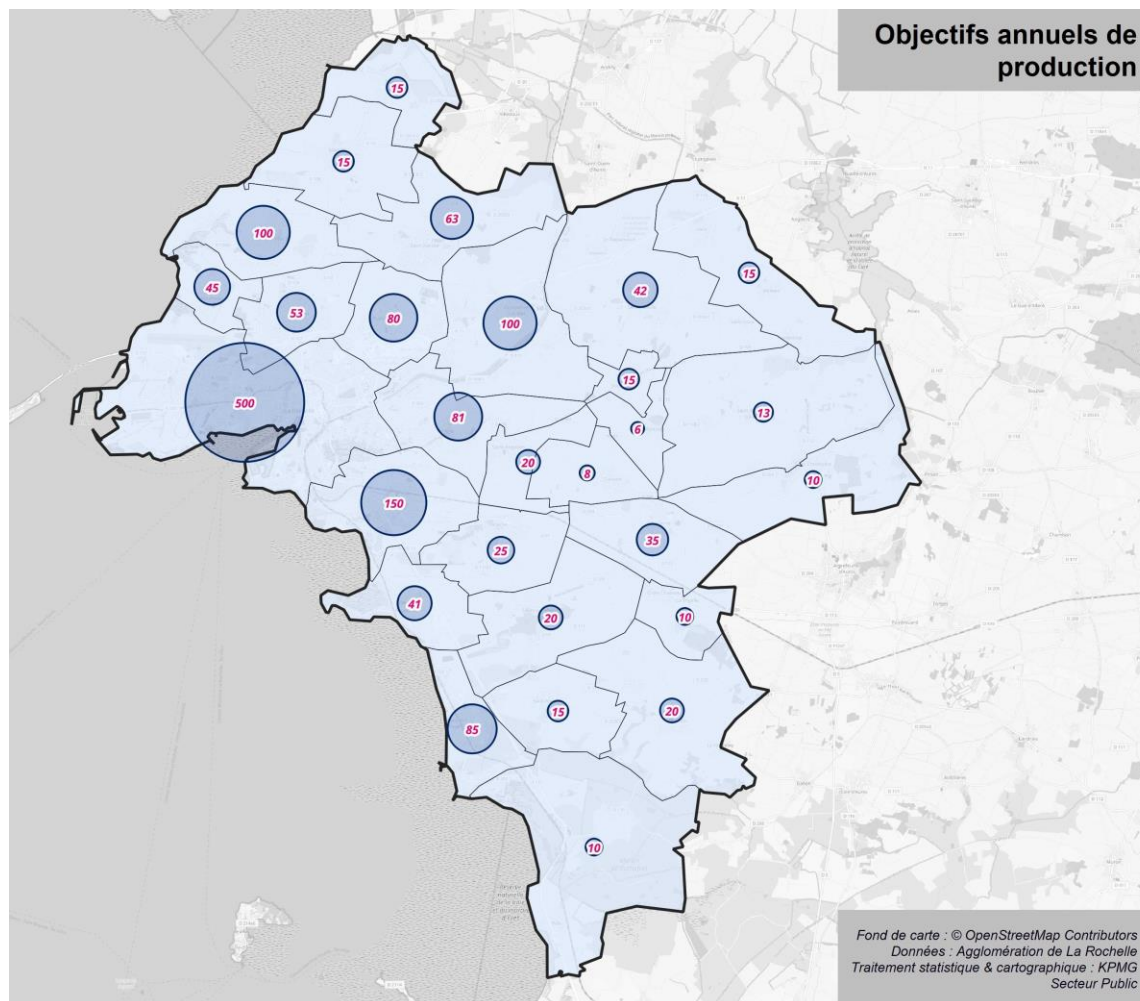
- **S'inscrire dans la réalité**. Plusieurs éléments invitent à la prudence quant à la dynamique à venir : recomposition des modèles économiques des opérateurs immobiliers en lien avec le ZAN, repositionnement des organismes de logement social en lien avec les évolutions du financement du logement social, élections municipales qui limiteront la sortie des opérations sur la période.
- **Réguler pour préserver le cadre de vie et les ressources du territoire, coconstruire des projets de qualité**, ancrés dans la sobriété foncière et les principes portés par le Partenariat pour l'Aménagement et la Construction en Territoire Engagé (PACTE).

**2<sup>ème</sup> dimension : les projets et capacités des communes**

Chaque commune a été rencontrée individuellement. A cette occasion, le scénario communautaire a été territorialisé au regard :

- Des tendances de production passées.
- Des projets engagés et identifiés qui viendront de fait alimenter la programmation résidentielle de demain.

En consolidant les ambitions communales, une enveloppe comprise entre **1600 logements et 1800 logements par an** (soit entre 9500 10800 logements programmés sur 6 ans) émerge. Ce delta s'explique notamment par l'existence d'opérations d'ores et déjà engagées (dites « coups partis ») ou en attente mais sécurisées. Leur nombre est d'autant plus important au regard de l'ampleur de la crise immobilière récente qui a ralenti fortement la construction neuve la reportant sur les années à venir.



**3<sup>ème</sup> dimension : les objectifs en matière de production locative sociale et abordable**

Concernant le logement social, la part totale affectée reflète le volontarisme de l'Agglomération en la matière. Plusieurs principes ont été retenus pour territorialiser l'objectif de **578 logements locatifs sociaux et de 235 logements en accession sociale par an**. Il s'agit de maintenir une dynamique de production de logements sociaux sur tout le territoire et en cohérence avec les besoins :

- La **ville-centre**, bien qu'atteignant l'objectif de la loi SRU, continuera à développer une offre locative sociale pour répondre à la demande qui s'exprime sur son territoire. A ce titre, 20% de la production globale de la ville sera dédiée au logement social. En outre, dans une logique de fluidification des parcours résidentiels des ménages modestes et intermédiaires, la ville poursuivra ses efforts en faveur du logement en accession abordable et souhaite y dédier également 20% de sa production. Le logement locatif intermédiaire porté par les bailleurs sociaux pourra opportunément être développé sur la ville-centre, de manière maîtrisée
- Les **communes SRU** (hors la Rochelle) concentreront près de 70% de la production locative sociale communautaire. Toutes s'engagent à dédier une part importante de la création résidentielle aux logements aidés (de 33% à plus de 50%) et de manière adaptée à leurs enjeux de rattrapage. En parallèle, ces communes veilleront au confortement de la mixité sociale à travers le développement d'une offre en accession abordable au sein des opérations et projets urbains déployés.
- Enfin, les **communes non astreintes à l'article 55 de la loi SRU** s'engagent également dans la création d'une offre locative sociale et abordable.

*La déclinaison qualitative de la programmation résidentielle à l'échelle communautaire*

Logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS) – en pourcentage – MOYENNE INTERCOMMUNALE	Accession abordable à la propriété (BRS, PSLA, produit communautaire) – en pourcentage - – MOYENNE INTERCOMMUNALE	Logements libres en pourcentage – MOYENNE INTERCOMMUNALE
---	---	--

<p><b>578 logements locatifs sociaux par an</b></p> <p><b>35% en moyenne</b></p> <p><b>Près de 50 %</b></p> <p><i>En moyenne sur toutes les communes SRU, cette proportion varie en fonction des enjeux de rattrapage propres à chaque commune</i></p> <p><b>20%</b></p> <p><i>Pour la ville de La Rochelle, selon les quartiers ou secteurs</i></p> <p><b>En fonction des projets pour les communes non SRU : en moyenne, 20% de la production des communes non SRU dédiés au LLS</b></p>	<p><b>235 logements en accession abordable par an</b></p> <p><b>15% en moyenne</b></p> <p><i>20% à la Rochelle, dans les communes de la première couronne et les communes SRU</i></p> <p><i>15 % pour les autres communes, en fonction des projets</i></p>	<p><b>Entre 45% et 50%</b></p> <p><i>Une part qui varie nécessairement en fonction des communes et des objectifs de production sociale et abordable</i></p> <p><b>Dont Logements locatifs intermédiaires – en pourcentage – MOYENNE INTERCOMMUNALE</b></p> <p><b>5%</b></p> <p><i>En fonction du zonage et du projet de la commune</i></p>
--	--	--

## Les ambitions transverses du PLH de la Communauté d'agglomération de La Rochelle

Le PLH de la Communauté d'agglomération de La Rochelle repose sur un socle commun d'ambitions transverses, qui irriguent l'ensemble de la stratégie territoriale. Ces ambitions incarnent les valeurs et les priorités politiques portées par les élus, mais également les attentes des partenaires et des habitants. Elles constituent le fil rouge de l'action publique en matière d'habitat pour les six années à venir.

- **Adapter l'habitat aux transitions démographiques et sociétales** : dans un contexte d'évolution rapide des modes de vie, des structures familiales et des mobilités résidentielles, de vieillissement intense et allant en s'intensifiant, la politique locale de l'habitat doit permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins, accessible, évolutif et connecté aux fonctions urbaines essentielles.
- **Réduire les inégalités de parcours résidentiels** : face à l'exclusion, aux ruptures de parcours et aux difficultés d'accès au logement, le PLH vise à garantir le droit au logement

- pour tous. Il entend fluidifier les parcours, sécuriser les transitions, accompagner les publics fragiles et renforcer la mixité sociale.
- **Accompagner la transition écologique** : le logement est un vivier majeur de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de sobriété énergétique et de résilience urbaine. Le PLH porte une ambition forte en matière de rénovation du parc, de sobriété foncière et de qualité urbaine.
  - **Structurer une gouvernance partagée** : parce que l’habitat est un sujet transversal et multi-acteurs, le PLH repose sur une logique de coopération renforcée, de suivi rigoureux et d’innovation partenariale.

Pour répondre au projet résidentiel et à ces ambitions transverses, la CDA définit 4 grandes orientations :

**Orientation #1** : un territoire durable et résilient

**Orientation #2** : un territoire attractif, proposant une offre diversifiée et régulée

**Orientation #3** : un territoire solidaire et équilibré

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

## Orientation 1 : Un territoire durable et résilient

### La CDA s'engage !

La CDA s'engage à accompagner la transformation du territoire dans une perspective durable et résiliente, à la croisée des impératifs environnementaux, démographiques et sociaux. Située en façade littorale, la Communauté d'agglomération de La Rochelle est confrontée à des tensions fortes sur le foncier et à une attractivité qui exerce une pression croissante sur les ressources naturelles, les infrastructures et l'offre de logements. L'objectif est de concilier accueil de population, lutte contre l'étalement urbain, et amélioration du cadre de vie, dans un contexte de transition climatique, de raréfaction des sols mobilisables et d'érosion du trait de côte.

Les impacts recherchés	Les principes à décliner
Un parc résidentiel neuf comme ancien performant adapté aux enjeux climatiques, aussi bien l'hiver que l'été.	1. Produire du logement durable et de qualité pour favoriser l'accueil de nouvelles populations
Un étalement urbain limité afin de préserver le vivant, améliorer l'efficacité des services publics des équipements et faciliter la création de linéaire commercial de proximité pour tous les habitants de CDA	2. Renforcer la stratégie foncière en accord avec les enjeux du ZAN et de la sobriété foncière
Un accès au logement des résidents du territoire facilité, en privilégiant les locations longue durée aux meublés touristiques	3. Poursuivre l'amélioration de l'habitat privé comme social et le réinvestissement de l'habitat existant
	4. Répondre au besoin de logements par une régulation de dynamiques au sein de l'habitat privé

### **Produire du logement durable et de qualité pour favoriser l'accueil de nouvelles populations**

Le premier enjeu du PLH de la CDA est de combiner développement résidentiel et durabilité. Entre 2017 et 2024, soit la période couvrant le précédent PLH, 13 270 logements neufs ont été construits sur l'agglomération. Si cet effort est considérable, il était nécessaire au vu de la croissance démographique particulièrement soutenue (+6,3% d'habitants entre 2015 et 2021) du territoire.

C'est pourquoi, afin de rendre possible les parcours résidentiels, accueillir les nouveaux arrivants (dont les personnes âgées représentant une part importante des flux entrants sur la CDA) et répondre aux besoins des publics fragiles, le besoin quantitatif en logements est estimé à 9 234 nouveaux logements à produire sur la période 2026-2031 (cf. supra).

Mais au-delà d'objectifs quantitatifs les produits développés devront correspondre aux besoins résidentiels du territoire et répondre en particulier à la sur-représentation des petits ménages et personnes seules. Par ailleurs, l'évolution de la démographie sur la CDA étant rapide, la construction de nouveaux logements devra prendre en compte la structuration des systèmes productifs du territoire mais aussi l'évolution future des besoins d'un territoire aujourd'hui encore jeune.

Cet enjeu d'anticipation est un pilier central dans les objectifs fixés par la CDA en matière de production de logements durables. Comme le rappelle une étude menée dans le cadre du plan « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » par l'OFCE sur le coût carbone du logement : sur une durée de 40 ans à compter de sa construction, entre 60% et 80% des émissions de gaz à effet de serre sont liés aux mobilités quotidiennes induites, donc à sa localisation<sup>2</sup>. L'étude insiste sur ce point : bien localiser la construction de logements neufs permet de réduire drastiquement le bilan carbone des ménages au quotidien, lié aux mobilités du quotidien. Ainsi, plus les logements produits seront proches des zones d'emploi, moins leur impact carbone au long court sera fort.

Cette orientation a donc pour but de favoriser une production de logements intégrée, qualitative et sobre en foncier : la CDA entend poursuivre une stratégie de production maîtrisée, permettant de conforter les centralités, les secteurs bien desservis et les espaces à fort potentiel de renouvellement. Cela suppose une intensification qualitative, une attention à l'insertion architecturale, et une programmation adaptée à la demande réelle. L'objectif est aussi de mieux articuler production de logements et politiques de mobilité, d'équipements et de services publics.

### **Renforcer la stratégie foncière en accord avec les enjeux du ZAN et de la sobriété foncière**

Pour que la stratégie résidentielle de la CDA puisse s'ancrer pleinement dans les objectifs portés (une production de logements ciblés sur les besoins, l'intensification des usages du bâti existant) la mise en œuvre d'une stratégie de sobriété foncière à l'échelle du territoire est centrale. Avec

---

<sup>2</sup> Lempérière, P., Miet, D., Parodi, M., Pouvreau, L., Stulhfauth, V., & Timbeau, X. (2023, April 11). *SCoT La Rochelle Aunis : les émissions moyennes des habitants du territoire pour leurs mobilités quotidiennes*.

l'attractivité renforcée des communes rétro-littorales et l'érosion du trait de côte c'est bien l'ensemble du territoire qui est concerné par la pression foncière. Face à ces enjeux il ne s'agit pas d'interdire les nouveaux projets mais de les réguler en tenant compte de leur utilité et de leur impact sur le territoire.

La mise en œuvre de la sobriété foncière pour un territoire comme la CDA permet de répondre à ces différentes problématiques. Si l'action foncière est aussi stratégique, c'est qu'il ne s'agit pas uniquement d'une ressource à construire. Jouant un rôle central dans la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation du vivant et la sauvegarde du cadre de vie, la bonne utilisation du foncier conditionne le développement actuel et futur du territoire.

La taille moyenne des parcelles mobilisée pour l'habitat sur la CDA est passée de 201 m<sup>2</sup> entre 2012 et 2017 à 185m<sup>2</sup> entre 2018 et 2021, ce ralentissement de la mobilisation foncière doit s'accroître. Outre les bénéfices environnementaux directs déjà cités, la sobriété foncière permet une densification douce du territoire et donc une meilleure efficacité des réseaux de transports et le développement facilité de commerces / services / équipements... de proximité. Ce faisant le PLH de la CDA souhaite favoriser les mobilités douces et actives du quotidien en lieu et place des mobilités carbonées.

En lien avec les divers outils de planification urbaine (PLUi, SCoT) ce nouveau PLH permettra à la CDA de se doter d'une capacité d'action renforcée sur le foncier.

### **Poursuivre l'amélioration de l'habitat privé comme social et le réinvestissement de l'habitat existant**

Un principe fort de ce PLH est de favoriser la rénovation du bâti social comme privé. Le secteur résidentiel, autrement dit l'habitat, génère 16% des émissions de gaz à effets de serre du territoire et 11% des consommations d'énergie. Le parc de la CDA est relativement ancien et de nombreux logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques. Le traitement des passoires thermiques et l'amélioration du confort thermique, en hiver comme en été, constituent donc des enjeux forts de ce PLH.

Afin de permettre à l'ensemble des propriétaires bailleurs de se conformer aux dernières avancées législatives notamment la loi Climat et Résilience et éviter les dérives comme les locations illégales ou encore la transformation de certains biens en meublés touristiques la CDA continuera d'accompagner via des dispositifs incitatifs les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Ils seront mobilisables à toutes échelles, du propriétaire privé particulier aux rénovations de plus grande ampleur en ciblant les copropriétés dégradées mais aussi les bailleurs sociaux.

Un autre enjeu de cette orientation est de réinvestir l'habitat existant. Alors que la pression immobilière sur la CDA n'a jamais été aussi forte le PLH vise à faire de la lutte contre la vacance

structurelle (limitée mais existante) et du renouvellement urbain à différentes échelles (le quartier, l'îlot, le bâtiment) une priorité d'action.

A travers ce PLH la CDA souhaite, ainsi, œuvrer à la réhabilitation du bâti ancien (tous statuts d'occupation confondus) à travers différents mécanismes : le Pacte Territorial France Renov', l'accompagnement renforcé des propriétaires bailleurs privés (de logements vacants ou de passoires thermiques) et des copropriétés fragiles, le soutien aux bailleurs sociaux (via un appel à projet dédié), etc... Autant de leviers clés pour répondre aux besoins sans artificialisation supplémentaire.

### Répondre au besoin de logements par une régulation des dynamiques au sein de l'habitat privé et du tourisme

La forte attractivité résidentielle comme touristique du territoire de la CDA crée une dynamique de marché concurrençant le besoin en résidences principales des habitants du territoire.

La part de résidences secondaires et de logements occasionnels a progressé de 23% entre 2015 et 2021 (+ 2 509 résidences secondaires), ces biens représentaient 10,9% du parc résidentiel de la CDA en 2021. Bien que la progression touche l'ensemble du territoire, y compris les communes rétro-rurales, cette tendance est particulièrement marquée le long du trait de côte.

Sur le cas spécifique des meublés de tourisme, le nombre de locations actives a progressé de 153% entre 2016 et 2023. Ces usages concernent pour 79% des T1 et T2, typologie de biens qui ne représentent que 23% de l'offre globale sur le territoire. Cette situation conduit à un assèchement de l'offre en petits logements disponibles pour la location pérenne. Ce phénomène d'attrition sous l'effet combiné du développement des résidences secondaires et des locations touristiques touche donc particulièrement les petits ménages tels que les familles monoparentales, couples sans enfant ou encore publics jeunes, ceux-là même qui représentent la plus forte progression démographique du territoire et 43,7% des habitants de la CDA.

Afin d'encadrer et réguler le développement des résidences secondaires et occasionnelles et des meublés de tourisme, la CDA souhaite étoffer sa palette d'outils, notamment en étudiant les possibilités offertes par la loi du 19 novembre 2024, dite loi Le Meur.

Rappel des dispositions prises en matière de location de meublés de tourisme par la ville de La Rochelle et l'Agglomération :

- la délibération du Conseil communautaire du 17 octobre 2019 relative à l'encadrement de la location de meublés de tourisme sur le territoire des communes de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle situées en zone tendue, instituant un dispositif d'autorisation de changement d'usage temporaire des locaux destinés à l'habitation pour une location de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sur les communes de Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, La

Rochelle Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Salles-sur-Mer (article L. 631-7-1 A du CCH),

- la délibération du Conseil municipal de La Rochelle du 5 juillet 2021 décidant de soumettre à déclaration préalable soumise à enregistrement la location de meublés de tourisme sur son territoire,
- la délibération du Conseil communautaire du 20 octobre 2022 approuvant le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage permanent et temporaire des locaux destinés à l'habitation et déterminant la compensation par quartier sur le territoire de la commune de La Rochelle,
- et du 22 mars 2023, modifiant le régime d'autorisation de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation sur l'ensemble du territoire de la commune de La Rochelle à compter du 1er novembre 2023.

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

### La CDA s'engage !

La CDA s'engage à garantir une réponse concrète à la diversité des besoins en logements, dans un territoire où coexistent des situations très contrastées : publics favorisés, jeunes retraités nouvellement arrivés, mais aussi jeunes ménages souhaitant accéder à l'autonomie résidentielle, étudiants, saisonniers, ménages modestes et très modestes confrontés à des prix de marché très élevés, etc. La structuration d'une offre résidentielle diversifiée, accessible et régulée est indispensable pour préserver la cohésion sociale, soutenir l'attractivité économique et favoriser les parcours de vie à l'échelle de la CDA.

Les impacts recherchés	Les principes à décliner
Une offre résidentielle diversifiée – familiale et « spécifique » – au service de la réalisation des parcours résidentiels des habitants	1. Développer l'offre de logement social pour répondre aux besoins exprimés
Un parc de logements sociaux suffisant pour répondre à la demande qui s'exprime sur le	2. Développer l'offre de logements abordables pour favoriser les parcours résidentiels

<p>territoire et permettre à la CDA d'être en conformité avec la loi SRU</p> <p>Une mixité sociale renforcée à toutes les échelles géographiques, grâce aux grands projets urbains et à la production diffuse</p>	<p>3. Apporter des réponses adaptées aux ménages à toutes les étapes de la vie selon leurs besoins spécifiques</p> <p>4. Expérimenter des nouvelles formes d'habitat en phase avec l'évolution des modes d'habiter</p>
---	--

### Développer l'offre de logements sociaux et de logements abordables pour favoriser les parcours résidentiels

Le territoire de la CDA dispose d'un parc social de 18 698 logements qui représente 21% des résidences principales du territoire. En 8 ans (2017-2024), près de 85% des objectifs en matière de programmation locative sociale ont été atteints. Cependant, on assiste à une inflexion de la courbe depuis 2021 : au cours des 4 dernières années seuls 57% des objectifs ont été atteints. Cette tendance est à mettre en lien avec le contexte national et les difficultés rencontrées par les organismes de logement social (recul très fort de la VEFA avec la crise immobilière et la fragilisation de la promotion immobilière, modèle économique percuté par la Réduction du loyer de solidarité...).

La conséquence est néanmoins directe : entre 2016 et 2024, la primo-demande locative sociale a augmenté de 54%, le nombre d'attributions a baissé de 39% et la tension sur le parc social s'élève à 7,5 demandes pour 1 attributions. Malgré les efforts de constructions engagés, le retard reste important : sur les 11 communes SRU du territoire, seule la Rochelle dépasse les 25% de logements sociaux (30,6%), Aytré (22,3%) et Lagord (19,7%) devraient atteindre prochainement leur objectif. Les autres communes affichent un retard plus ou moins important, trois sont carencées. Enfin, la Jarrie entrera prochainement dans le dispositif avec l'atteinte du seuil des 3 500 habitants.

Face à ces enjeux, le PLH entend cibler les efforts de construction de logements sociaux dans les communes carencées et déficitaires, tout en accompagnant l'ensemble des communes volontaires pour accueillir du logement social (cf. bonification des aides pour les communes de zone 3). En s'appuyant sur le pilotage et le renouvellement des Contrats de Mixité Sociale et des objectifs de rattrapage fixés avec l'Etat sur la période 2023-2025, la CDA accompagnera la construction de nouveaux logements sociaux sur le territoire et encouragera la mobilisation du parc privé à des fins sociales (via les aides financières aux propriétaires bailleurs). Une attention particulière sera portée à la création de logements sociaux et très sociaux.

Véritable levier facilitant le parcours résidentiel, l'accession abordable à la propriété sera également confortée, notamment avec l'introduction du Bail Réel Solidaire, pour les ménages aux ressources modestes et « intermédiaires ». Cette offre sera privilégiée dans les secteurs les plus tendus (communes en zone A, B1 et B2) où le nombre d'habitants du territoire en capacité

d'acheter leur logement a fortement diminué. Les différents dispositifs intégreront des plafonds de prix de vente en adéquation avec les capacités des ménages ciblés.

### Apporter des réponses adaptées aux ménages à toutes les étapes de la vie selon leurs besoins

Les vocations territoriales de la CDA sont multiples : forte identité étudiante, attractivité touristique, territoire où il fait bon vivre à l'année et très dynamique d'un point de vue économique...

Les publics aux besoins « spécifiques » sont donc nombreux : étudiants, jeunes actifs ou actifs souhaitant s'y installer, seniors, saisonniers (jeunes ou non). Dans le cadre de son projet de territoire « La Rochelle Horizon 2040 », la CDA pose l'ambition d'un territoire solidaire qui favorise l'accueil de nouvelles populations et une mixité tant générationnelle que sociale.

Ce principe sera décliné en matière de logements en permettant à toutes et à tous de se loger sur le territoire et ce, à tous les âges de la vie. Dans cette perspective, plusieurs champs seront explorés (en cohérence avec les engagements communautaires) :

1. L'adaptation de l'offre aux besoins résidentiels des personnes vieillissantes et âgées passera par plusieurs canaux. Au regard de leur volume et de leur poids relatif dans la population, actuels et futurs, les seniors constituent un public déterminant de ce nouveau PLH, dans la continuité de la démarche « Ville amie des aîné.es », initiée par le CCAS de La Rochelle, qui a pour objectif de promouvoir des environnements inclusifs et adaptés aux besoins des personnes âgées. Les besoins liés au vieillissement de la population découlent, à la fois, de besoins endogènes (ménages originaires du territoire) et exogènes (nouveaux arrivants). Ils sont nombreux et nécessiteront, diverses modalités de mise en œuvre :

- A travers **sa stratégie d'intervention sur l'habitat existant**, la CDA favorisera, en outre, le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap à travers l'adaptation des logements existants à la perte d'autonomie (via Ma Prime Adapt' dans le parc privé et le soutien apporté aux bailleurs sociaux).
- A travers le développement d'une offre neuve adaptée et localisée de manière pertinente, permettant les mobilités résidentielles<sup>3</sup> des personnes âgées dans des environnements adaptés, grâce à la présence d'une offre de services et d'équipements de proximité. La localisation de ces nouveaux logements trouvera toute sa place dans le PLUI à travers la définition de secteurs adaptés au bien-vieillir. Une réflexion déjà bien engagée dans l'étude portant sur la planification stratégique et intercommunale des équipements.

---

<sup>3</sup> A noter que le vieillissement de la population devrait générer d'importantes transactions sur le marché immobilier, qu'il s'agira d'anticiper et accompagner pour proposer une offre adaptée à même de favoriser ces mobilités d'une part et, d'autre part, pour assurer une « bonne » réallocation de ces biens, en limitant les mouvements spéculatifs et une évolution du parc incontrôlée.

2. La CDA accompagnera les porteurs de projets pour le déploiement de nouvelles réponses adaptées (ex : résidences sociales dédiées aux publics jeunes, dans toute leur diversité, utilisation de l'article 109 de la loi ELAN permettant aux bailleurs sociaux de flécher des logements aux moins de 30 ans, habitat social adapté pour les personnes autonomes et semi-autonomes, habitat inclusif, etc.). **Le « spécifique » doit constituer un levier de réponse complémentaire** au logement dit familial (social et abordable notamment).

3. Certaines **entreprises locales se déclarent freinées dans leurs embauches ou empêchées dans la fidélisation de leurs salariés faute de logements adaptés**, en location comme en accession. La CDA s'engage, en tant que cheffe de file de l'habitat sur son territoire, auprès des acteurs économiques pour mieux appréhender leurs besoins et ceux de leurs salariés (actuels et potentiels), pour développer les solutions idoines : renforcement du partenariat avec Action Logement Services, soutien au développement d'une offre temporaire et séquencée, bourse aux logements, mobilisation des bailleurs sociaux (développement d'une offre dédiée, captation de logements en faveur des jeunes dans le parc existant via l'article 109 de la loi ELAN)...

Le développement de logements variés et spécifiques contribuera à la mobilité résidentielle et, in fine, à la fluidification du marché.

## Orientation 3 : Un territoire solidaire et équilibré

### La CDA s'engage !

La CDA s'engage à porter une ambition forte de justice sociale et territoriale. Elle œuvre au logement pour toutes et tous, lutte contre l'exclusion résidentielle. Le PLH concourt ainsi à la construction d'un territoire plus équilibré, solidaire et inclusif.

Cette orientation vise à structurer une réponse durable :

- Aux besoins des plus fragiles et à inscrire l'action en faveur du logement dans une logique de parcours et de prévention

Les impacts recherchés	Les principes à décliner
L'accès et le maintien dans le logement social des ménages, dépourvus de logements notamment, sont facilités.	1. Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés et lutter contre le non et mal logement dans la philosophie du logement d'abord
Les attributions réalisées dans le parc social améliorent l'équilibre territorial et la mixité sociale à toutes les échelles.	2. Articuler politique de l'offre et politique d'attribution de logements sociaux
L'offre sociale et très sociale est confortée, à travers la production et la mobilisation du parc privé (à des fins sociales)	3. Répondre aux besoins spécifiques par une offre d'hébergement
Le développement d'une offre d'habitat adapté permet de garantir le droit au logement et de répondre aux besoins spécifiques	

### Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés et lutter contre le non et le mal logement dans la philosophie du logement d'abord

La CDA est particulièrement exposée au mal et au non-logement. Entre 2017 et 2024 les recours Droit au Logement Opposable (DALO) ont augmenté de 430% sur le territoire. Si cette progression peut s'expliquer par une meilleure connaissance du dispositif par les citoyens, elle est aussi le

reflet de la tension grandissante sur le marché (et le parc locatif social) et de la précarisation d'une partie de la population. Une tendance de fond rappelée par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Ce PLH doit se traduire par une meilleure prise en compte de ces besoins (émanant de publics aux profils très diversifiés) et l'apport de réponses adaptées. Différents leviers seront activés pour œuvrer au Logement d'abord sur le territoire :

- **Le développement d'une offre locative très sociale, notamment à travers la création de logements financés via le Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté (PLAI-A)**, destiné aux ménages cumulant difficultés financières et sociales. La CDA cofinance le PLAI-A à hauteur de 14 000€ / logement et a pour ambition d'en développer 10 par an (en production nouvelle ou en adaptation de l'existant).
- **Le soutien au logement accompagné** (résidences sociales, pensions de famille dont résidence accueil) : une réflexion sera engagée sur les modalités de financement de ces offres en vue d'en favoriser la sortie. Une programmation pourra être définie avec la DDETS.
- **La mobilisation du parc privé à des fins sociales** à travers le développement de l'intermédiation locative sociale. Il s'agira, notamment, de se fixer une feuille de route commune avec les services de l'Etat (DDETS et DDTM), les agences immobilières (à vocation) sociales implantées sur le territoire, la Plateforme Rochelaise de rénovation énergétique et SOLIHA (dans le cadre du Pacte France Renov') ... pour fixer les conditions à réunir pour identifier des propriétaires bailleurs « solidaires » et, ainsi, définir des objectifs de captation.

### Réaffirmer une solidarité et une mixité sociale à toutes les échelles pour favoriser un équilibre territorial et le « vivre-ensemble »

Le PLH poursuit une ambition : assurer l'égal accès au logement pour tous les habitants de la CDA. Si la production d'une offre suffisante et diversifiée constitue le premier levier, elle n'est pas suffisante. Face à ce constat, la CDA déploie une politique d'attribution des logements sociaux permettant de combiner équilibre territorial de l'occupation du parc et accès facilité au logement social des publics prioritaires et ménages précaires. C'est tout l'enjeu de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) établie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. La tension croissante sur le parc social, rend cet engagement plus que nécessaire. Ainsi, les objectifs suivants sont poursuivis :

- 25% des attributions se font au profit des publics prioritaires (personnes définies aux art. L 441-2-3 et L 441-1 du CCH).
- Hors quartiers de la politique de la ville, au moins 25% des attributions doivent se réaliser au bénéfice des ménages les plus modestes (1er quartile de revenus) ou personnes relogées dans le cadre du NPRU de Villeneuve-les-Salines ou des opérations de requalification de copropriétés dégradées.

- En quartiers politique de la ville, au moins la moitié des attributions doivent se réaliser au bénéfice des ménages aux revenus intermédiaires et plus élevés (2e, 3e, et 4e quartiles). Une attention particulière sera, en outre, portée aux quartiers de fragilité.

Le PLH, à travers la production d'une offre nouvelle et le réinvestissement de l'existant (transformation du patrimoine HLM ancien), œuvre à l'atteinte de cette double ambition d'équilibre territorial et d'accès au logement des plus précaires, à travers une déconcentration de l'offre sociale et très sociale.

#### **Créer les conditions d'un ancrage territorial des gens du voyage**

Un phénomène d'ancrage des gens du voyage est à l'œuvre sur le territoire et se manifeste par une réduction de leur itinérance tout en conservant un mode de vie très lié à l'habitat en caravane.

La CDA engagera des actions visant à maintenir / améliorer l'offre d'accueil d'une part et, d'autre part, à créer de nouveaux espaces à même de désaturer l'existant. Ainsi, en articulation avec le Schéma Départemental des Gens du Voyage 2025-2031, la CDA développera de nouvelles aires de moyens et petits passages ainsi que les Terrain Familiaux locatifs.

Mais ce développement de nouvelles places d'accueil permettant de limiter les stationnements illicites doit aller de pair avec un accompagnement en matière d'habitat pérenne pour les familles souhaitant se sédentariser.

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

### La CDA s'engage !

La CDA s'engage à mettre en place une gouvernance renforcée de sa politique de l'habitat, pour animer, suivre et évaluer l'action communautaire et partenariale en matière d'habitat et de logement sur le territoire. De façon plus générale, plusieurs études menées à l'échelle européenne montrent qu'une implication des acteurs du territoire dans la gouvernance de leur habitat – du résident jusqu'aux institutions- permet de lutter efficacement contre la spéculation immobilière. L'implication de toutes et tous est aussi une condition pour une plus grande acceptation des projets résidentiels et un vivre-ensemble durable.

Les impacts recherchés	Les principes à décliner
<p>Une politique locale de l'habitat animée, s'adaptant aux évolutions du marché et aux besoins observés</p> <p>Des habitants, historiques et nouveaux, mobilisés pour co-construire les projets urbains</p> <p>Une intercommunalité renforcée dans son rôle de cheffe de file, qui poursuit sa montée en compétences et dont l'action a un impact sur le marché immobilier</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Impliquer la population dans une politique de l'habitat sobre et vertueuse pour l'environnement</li> <li>2. Renforcer le portage et l'animation du PLH dans une politique de l'habitat concertée avec les communes, les partenaires et l'ensemble des acteurs locaux (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs)</li> </ol>

### Impliquer la population dans une politique de l'habitat sobre et vertueuse pour l'environnement

Le succès du PLH repose sur une gouvernance forte, lisible, et outillée. Via ce PLH la CDA affirme sa fonction de cheffe de file en matière d'habitat, non seulement dans le pilotage stratégique, mais aussi dans l'animation quotidienne, la mobilisation des partenaires, et la capacité à ajuster les politiques aux évolutions du territoire.

Dans ce cadre, il apparaît comme fondamental d'impliquer les habitants, la CDA sera particulièrement attentive, dans le cadre de ce PLH, au développement de programmes intégrant des démarches de concertation locale sur les projets afin que ces derniers correspondent au mieux aux besoins des citoyens et soient bien acceptés par la population en place. Au-delà de ces concertations et co-construction à l'échelle de l'opération, la CDA souhaite aller plus loin et reprend, ainsi, à son compte une proposition du Codev : **créer une entité du « bien vivre ensemble »**. Le principe est simple : créer les conditions pour développer le lien social entre anciens et nouveaux habitants à travers la mise à disposition d'espaces partagés (salle, jardins partagés...) permettant l'organisation de temps de convivialité.

En parallèle et afin de renforcer le rôle de proximité de la CDA auprès des populations, un **projet de création d'un lieu d'information et de conseil (type maison de l'Habitat) sera étudié**. La CDA s'appuie ici sur la proposition (6.1) du Codev et l'expérience réussie de la Plateforme rochelaise de Rénovation Energétique. L'ambition poursuivie est la suivante : créer un lieu d'information, d'orientation et de conseil auprès des locataires privés ou HLM, propriétaires, futurs accédants, actifs arrivant sur le territoire et recherchant une solution de logements, etc... Il ne s'agit pas de faire à la place de (l'ADIL par exemple) mais de faire avec et de créer un espace (physique, itinérant) à même d'accompagner les habitants dans leur parcours résidentiel et de les orienter vers les bons interlocuteurs (la CAF, l'ADIL, la PRRE,...).

### Renforcer le portage et l'animation du PLH dans une politique de l'habitat concertée avec les communes, les partenaires et l'ensemble des acteurs locaux

La CDA souhaite faire vivre ce 4<sup>ème</sup> PLH et propose, à ce titre, une gouvernance renforcée à tous les niveaux : communal, partenarial, stratégique. Ainsi, comme évoqué en introduction, pour que le PLH puisse vivre et évoluer, le dispositif sera revu et étoffé. Trois objectifs sont visés à travers cette refonte :

- Développer une connaissance partagée du territoire et de ses enjeux à travers la poursuite et le partage des travaux d'observation (internes et externes à la CDA), l'organisation de temps forts avec les acteurs pour dynamiser et enrichir l'action communautaire et, enfin, pour la suivre et l'évaluer.
- Accompagner et appuyer les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets urbains et résidentiels.
- Opérationnaliser le PLH à travers :

## AR Prefecture

017-211700281-20250918-DEL09\_CM180925-DE  
Reçu le 23/09/2025  
Publié le 23/09/2025

- Des échanges resserrés avec les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs), sous-tendus par le PACTE existant.
- Une logique de contractualisation (avec les communes, avec les opérateurs) affirmée pour aller plus loin et favoriser la mise en œuvre effective des actions.
- Une mobilisation régulière des élus, format communautaire ou instance de travail, pour avoir la capacité d'arbitrer et, le cas échéant, de faire évoluer les actions de la CDA.