

AR Prefecture

017-211700281-20250918-DEL09_CM180925-DE
Reçu le 23/09/2025
Publié le 23/09/2025

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle 

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle 

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

**Programme Local de l'Habitat (PLH)
2026-2031**

Diagnostic

Sommaire

Introduction.....	5
La méthodologie utilisée dans le cadre de ce nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH).....	5
Les enseignements de l'approche comparative : qu'est-ce qui distingue la CDA de la Rochelle des autres territoires ?.....	6
Les grandes questions soulevées par le diagnostic : quels défis pour le futur PLH de la CDA de la Rochelle ?	8
1. Un territoire en perpétuelle évolution soumis à de fortes pressions	10
1.1. La donne d'entrée territoriale et environnementale : un 1^{er} défi pour le projet d'accueil résidentiel de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle	10
1.1.1. Un territoire aux fortes spécificités : un territoire littoral, rural et urbain de plus en plus urbanisé.....	10
1.1.2. Un territoire particulièrement vulnérable aux changements climatiques	12
1.1.3. Des enjeux de production résidentielle différenciés au regard de la diversité des territoires et des zonages	12
1.2. Un territoire qui s'inscrit dans un cadre réglementaire multi-scalaire à la croisée des enjeux 13	
1.3. Une Communauté d'Agglomération aux vocations multiples : un PLH qui doit apporter des réponses à des besoins multiples	15
1.3.1. Une agglomération dynamique d'un point de vue démographique	15
1.3.2. Une attractivité résidentielle génératrice de forts besoins en logements	17
1.3.3. Une forte attractivité liée à la vocation touristique du territoire.....	21
1.3.4. Une agglomération et une ville-centre universitaires : le défi du logement étudiant22	
1.4. Vieillesse et gérontocroissance : un PLH qui doit à la fois œuvrer au bien-vieillir et à la mixité intergénérationnelle	23
1.4.1. Un territoire marqué par le vieillissement de sa population.....	23
1.4.2. Un vieillissement alimenté par une arrivée de ménages plus âgés.....	24
1.4.3. Une tendance au vieillissement disparate à l'échelle infra communautaire	25
1.4.4. Des enjeux de maintien à domicile, de bien-vieillir et de lutte contre l'isolement	26
1.4.5. Une mixité intergénérationnelle à assurer en facilitant l'accès au logement des publics jeunes	26
1.5. Gentrification, paupérisation : un futur PLH qui doit limiter les phénomènes de spécialisation socio-spatiale.....	28
1.5.1. Un phénomène de gentrification	28
1.5.2. Un parc social sous pression face à des besoins, exprimés ou non, importants.....	30
1.5.3. Des risques de rupture dans les parcours résidentiels à prévenir	33
➤ Synthèse des enjeux à retenir (1.).....	35
2. Un territoire en mesure de réaliser tous les parcours résidentiels ?.....	36

2.1	Une création de logements, reflet des vocations multiples du territoire : une vocation résidentielle mise à mal, en particulier sur la ville-centre	36
2.1.1.	Une production neuve alimentant en partie le parc secondaire et les meublés de tourisme au détriment d'une vocation d'accueil permanent	36
2.1.2.	Un accès au logement pérenne concurrencé par les résidences secondaires et les meublés de tourisme	39
2.2.	Pressions foncière, immobilière, renchérissement des coûts : un territoire outillé et volontaire, insuffisamment au regard des tendances ?	42
2.2.1.	Un territoire en difficultés pour répondre à ses objectifs	42
2.2.2.	Des marchés foncier et immobilier sous pression	48
2.2.3	Un besoin d'aider à l'accession à la propriété	52
2.2.4.	Pression sur le parc social : accroître les efforts malgré un contexte de plus en plus complexe	53
2.2.5.	Un marché locatif privé dont les prix sont élevés	59
2.2.6.	Le logement locatif intermédiaire comme opportunité sur le territoire	62
2.3.	Non-logement, mal-logement, risques de rupture... : une politique sociale du logement communautaire à conforter	63
2.4.	Des publics spécifiques pour lesquelles les solutions sont insuffisantes	64
2.4.1.	Un accès au logement encore possible pour les jeunes, mais des jeunes trouvant parfois des solutions de logement ou d'hébergement précaires	64
2.4.2.	Des besoins croissants en matière de logements adaptés et accessibles pour les personnes âgées	68
2.4.3.	Des solutions insuffisantes pour l'accueil et l'ancrage des gens du voyage	69
➤	Synthèse des enjeux à retenir (2.)	71
3.	Et demain ? Vers un développement résidentiel toujours plus durable et solidaire	72
3.1.	De la stratégie à la sobriété foncière : accompagner le changement de paradigme de la production résidentielle	72
3.2.	Le triptyque emplois-transports-logement : un défi de premier ordre pour la CDA	76
3.3.	L'équilibre territorial : une ambition qui reste à réaliser, à travers la politique d'attribution et la programmation résidentielle	77
3.5.	Remobiliser le stock de logements existants, une triple priorité : réaliser la transition énergétique, améliorer les conditions de logement, produire autrement	80
3.5.1.	Rénover le parc de logements en faveur de la transition énergétique et de l'amélioration des conditions de vie	80
3.5.2.	Développer les compétences locales pour une rénovation énergétique efficace et de qualité	86
3.5.3.	Améliorer les conditions de logements dégradés et traiter les logements indignes	86
3.5.4.	Accompagner la rénovation des copropriétés	86
3.5.5.	Remettre sur le marché le parc vacant	88

3.5.6. Remobiliser le parc existant par du recyclage urbain, l'acquisition-amélioration ou la surélévation	89
3.6. La densification des formes urbaines et le double défi qu'elle soulève : qualité résidentielle et acceptabilité sociale de la production de logements.....	90
3.6.1. Défis d'acceptabilité sociale et de la qualité résidentielle	90
3.6.2. Le développement de l'habitat individuel groupé et la division parcellaire	92
3.6.3. L'accompagnement des projets d'aménagement pour concilier attractivité, qualité de vie et sobriété foncière.....	93
➤ Synthèse des enjeux à retenir (3.).....	94

Introduction

La méthodologie utilisée dans le cadre de ce nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH)

La **Communauté d'Agglomération de la Rochelle**, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat l'est également, concernant le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**. Son premier PLH a couvert la période 2002-2008, le deuxième adopté par l'agglomération a couvert la période 2008-2016, puis un troisième pour la période 2016-2023. Le troisième PLH a fait l'objet d'un bilan évaluation à mi-parcours et d'une modification adoptée par délibération en date du 15 décembre 2022. Ce 3^{ème} PLH a été prorogé jusqu'en 2025 pour permettre l'élaboration d'un nouveau PLH.

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle engage ainsi **l'élaboration de son quatrième Programme Local de l'Habitat**, celui-ci couvrant la période **2026-2031**.

La démarche d'élaboration du PLH s'organise en **4 phases de travail** :

- La réalisation d'un **diagnostic** objectivant les enjeux du territoire
- L'élaboration d'un **document d'orientations**
- L'élaboration d'un **programme d'actions** et définition d'un dispositif d'observation
- La rédaction d'un **rapport d'évaluation** du Programme Local de l'Habitat 2016-2025.

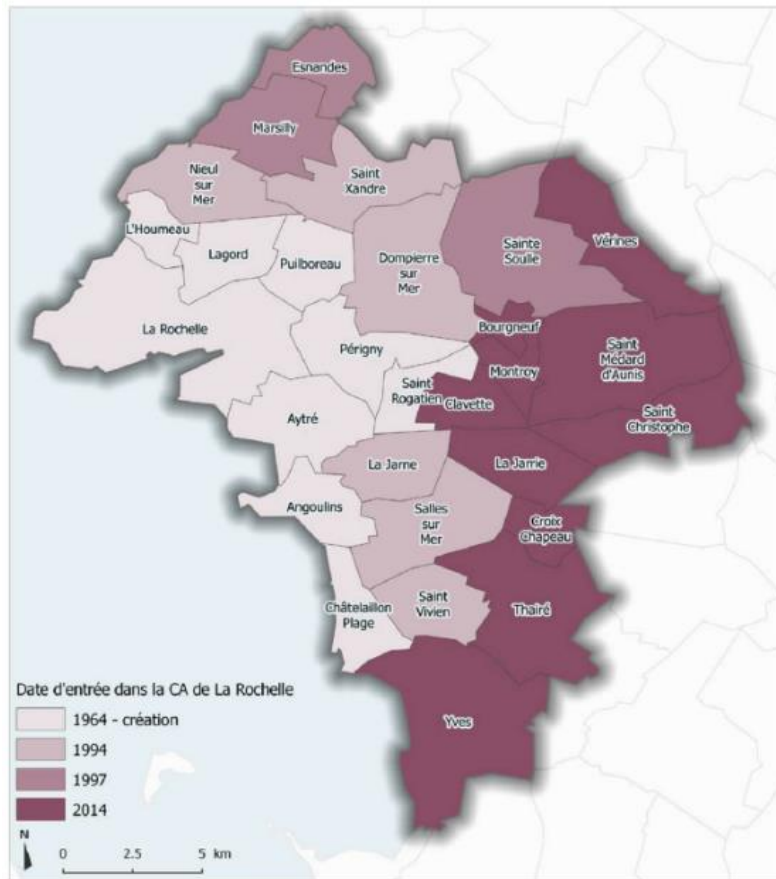
Le présent document est le **diagnostic**, qui a vocation à éclairer les parties prenantes sur les dynamiques du marché de l'habitat et les conditions d'habiter sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle. S'appuyant sur une méthodologie combinant **analyse de la matière documentaire existante, intégration des contributions des partenaires et communes, investigations statistiques**, ce document met en lumière les grands constats et tendances passés certes mais surtout les **enjeux et défis qui devront guider l'action de la CDA dans le cadre de son PLH**.

Cette démarche se veut ouverte et fondée sur la prise en compte des contributions des acteurs de la Politique locale de l'Habitat : les communes, les partenaires institutionnels ainsi que les acteurs de l'habitat et du logement.

Ce diagnostic et ses perspectives en découlant prennent appui également sur le bilan à mi-parcours du précédent PLH et ses préconisations.

Les enseignements de l'approche comparative : qu'est-ce qui distingue la CDA de la Rochelle des autres territoires ?

Depuis son extension en 2014, la **Communauté d'Agglomération de la Rochelle regroupe désormais 28 communes**. Le PLH prend ainsi en compte ce périmètre et ses 178 217 habitants (INSEE 2021) en intégrant dans les réflexions l'armature urbaine de l'agglomération.



Le territoire de la Rochelle revêt des spécificités locales, mais quelles sont-elles ? Qu'est-ce qui distingue la CDA de la Rochelle des autres territoires ?

Le territoire de la CDA de la Rochelle peut être étudié en comparaison à d'autres agglomérations. Ce diagnostic mène une analyse comparative entre le territoire de la CDA et des agglomérations offrant **des points de comparaison pertinents**, que ce soit en termes de **localisation** (littoral) et **d'attractivité** (Pays basque, Vannes), ou de **proximité géographique et donc d'écosystème** (Grand Poitiers).

	Evolution annuelle moyenne de la population 2015-2021	Evolution annuelle moyenne de la population 2010-2015	Solde migratoire 2015-2021	Indice de vieillesse en 2021	Evolution annuelle moyenne des 65 ans ou plus entre 2015 et 2021	Efficiéce démographique entre 2015 et 2021	Part 15-29 ans décohabitants en 2021
CA de La Rochelle	1,02%	0,70%	1,1%	119,0	2,6%	0,67	57,3%
CU du Grand Poitiers	0,53%	0,45%	0,3%	77,9	2,1%	1,00	69,4%
Vannes Agglomération	0,92%	0,96%	1,0%	117,4	3,5%	0,79	49,6%
CA du Pays basque	1,02%	0,94%	1,3%	128,8	2,4%	0,91	46,7%
Département de Charente-Maritime	0,60%	0,60%	1,0%	142,8	2,6%	0,71	47,4%

Au regard de ces quelques données comparatives, le territoire de la CDA de la Rochelle se distingue par son attractivité renforcée, sa tendance marquée au vieillissement, sa contraction du parc de logements principaux et sa dynamique (encore) favorable pour les jeunes.

Cette attractivité, matérialisée par une croissance démographique soutenue, est aujourd'hui un moteur structurant de la demande en logements. Pour autant, les projections démographiques laissent entrevoir un ralentissement de cette dynamique à moyen terme, notamment du fait de la stagnation attendue du solde naturel et d'un effet de saturation possible en matière d'accueil résidentiel. Ce constat invite à dépasser la seule lecture des tendances récentes pour s'interroger, dès à présent, sur les besoins futurs à moyen et long termes. Il s'agira notamment d'anticiper les évolutions structurelles de la population (vieillesse, décohabitation, évolution des modes de vie), en intégrant la nécessité de penser des solutions d'habitat durables et adaptées pour répondre à une demande potentiellement moins soutenue mais plus diversifiée. Ce questionnement est approfondi dans les orientations et actions à venir du futur PLH.

- **Une attractivité renforcée**

La CDA de La Rochelle figure tout d'abord parmi les **agglomérations les plus attractives** de ce panel d'agglomérations comparées avec une croissance démographique annuelle de +1,02%, à l'égal du Pays basque. Cette dynamique s'accélère plus nettement grâce à un **solde migratoire élevé** (+1,1%), illustrant une forte demande résidentielle, probablement accentuée par sa localisation littorale prisée.

- **Une tendance marquée au vieillissement**

Bien que son indice de vieillesse (**119**) ne soit pas le plus élevé, la CDA de La Rochelle connaît **une des progressions les plus rapides des plus de 65 ans (+2,6% par an)**. Cette évolution, après Vannes (**+3,5%**), souligne la **nécessité d'adapter l'offre de logements** pour cette population croissante tout en veillant à **maintenir un équilibre intergénérationnel**.

- **Une contraction du parc de logements principaux**

Avec un **coefficient de 0,67**, la CDA de La Rochelle présente la **plus faible efficience démographique parmi les agglomérations étudiées**. Cela indique que la **production de logements profite en partie à des usages temporaires** (résidences secondaires, meublés de tourisme) ou alimente la vacance (à la marge) et **pas uniquement à l'accueil de résidents permanents**.

- **Une dynamique (encore) favorable aux jeunes**

Avec **57,3 % de jeunes décohabitants**, La Rochelle surpasse Vannes (49,6 %) et le Pays basque (46,7 %), indiquant **une meilleure capacité d'accès au logement indépendant pour les jeunes**. Bien que cette situation soit **relativement positive et supérieure à la moyenne nationale**, les acteurs locaux appellent à la **vigilance** pour **préserver cette accessibilité** et **éviter une saturation à l'avenir**.

Les grandes questions soulevées par le diagnostic : quels défis pour le futur PLH de la CDA de la Rochelle ?

Le diagnostic sera par ailleurs formulé au regard de grandes **questions**. Il est proposé ci-dessous plusieurs questionnements qui feront l'objet d'**approfondissement tout au long du document**. Il s'agit ici de donner une **grille de lecture synthétique des principales problématiques** posées à la CDA de la Rochelle et des **défis qui, demain, animeront son action en tant que chef de file de la Politique de l'Habitat**.

- **Comment concilier attractivité, développement de l'habitat et adaptation au changement climatique dans une logique de sobriété foncière ?**

La CDA de la Rochelle connaît une **forte attractivité de son territoire** au travers d'une arrivée de **nouvelles populations** chaque année, de **flux de visiteurs importants** en particulier sur la saison estivale et d'une **présence importante d'étudiants**. Le territoire s'inscrit dans une triple vocation : **résidentielle, touristique et étudiante**. Ces ménages expriment des **besoins en logements**, pérennes, temporaires voire séquencés, auxquels le territoire doit pouvoir répondre. La CDA produit du logement de manière importante, en mettant notamment l'accent sur le développement d'une offre sociale et abordable. Ces efforts en matière de production de logements sont, aujourd'hui, confrontés aux enjeux d'adaptation au changement climatique. Engagé de longue date dans la limitation de la consommation foncière, **l'introduction du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** renforce le défi posé à la Communauté d'agglomération et ses communes.

Le PLH devra ainsi répondre au défi du développement de solutions d'habitat tout en veillant aux enjeux de sobriété foncière en :

- S'appuyant sur une stratégie foncière renforcée ;

- Réinvestissant l'habitat existant notamment par des efforts de réhabilitation et de rénovation énergétique ;
- Définissant des objectifs de densification raisonnables ;
- Régulant le développement de locations de meublés de tourisme de type Airbnb ;
- S'articulant avec les politiques publiques en place, notamment La Rochelle Territoire Zéro Carbone et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

➤ **Comment relever le défi du vieillissement de la population et du maintien d'une mixité intergénérationnelle ?**

La population de la Rochelle, qu'elle soit déjà implantée de longue date sur le territoire ou qu'elle soit originaire d'autres territoires, est vieillissante. Ce double phénomène de **vieillesse** et **gérontocroissance** soulève trois enjeux clés en matière de politique de l'habitat : l'accompagnement du virage domiciliaire et permettre le maintien à domicile des personnes vieillissantes et âgées (1) ; le développement d'un habitat adapté au vieillissement et à la perte d'autonomie visant à favoriser la mobilité résidentielle des seniors (2) ; la préservation d'une mixité intergénérationnelle aux échelles communautaire, communale et infra (3). Ce dernier point est d'autant plus important que les jeunes se concentrent davantage dans la ville centre tandis que les personnes âgées sont sur-représentées en couronne périurbaine.

Le PLH devra ainsi répondre aux besoins d'adaptation et d'accessibilité des logements pour les personnes âgées en perte d'autonomie et aux enjeux de mixité intergénérationnelle en :

- Accompagnant les propriétaires occupants à adapter leurs logements par les aides existantes ;
- Favorisant l'adaptation et mise en accessibilité de l'offre locative sociale ;
- Soutenant l'installation de jeunes en couronne périurbaine ;
- Diversifiant les solutions résidentielles sur l'ensemble du territoire ;
- Facilitant le rapprochement entre emploi et logement au travers des solutions de mobilité, en particulier pour les professionnels mobilisés dans les services à la personne, le soin ou le médico-social, dont la présence est essentielle pour accompagner une population vieillissante et renforcer le lien social à l'échelle locale.

➤ **Comment être un territoire solidaire assurant des parcours résidentiels pour tous, alors que le territoire connaît des phénomènes croisés de gentrification et paupérisation ?**

La CDA est particulièrement attractive pour les **retraités** venus de l'extérieur du département et notamment des grandes métropoles françaises. Disposant de **ressources élevées**, ces ménages s'installent (en partie) sur le littoral et participent à la **hausse des prix de l'immobilier**. Cette **gentrification** et sa conséquence sur la hausse des prix du marché conduit à un phénomène d'**éviction des populations locales : 80% des ménages du territoire ne peuvent aujourd'hui plus accéder à la propriété dans des conditions classiques sur le territoire. Cela touche donc les ménages (très) modestes mais aussi les ménages aux revenus intermédiaires**. En parallèle, le mal et le non-logement se développent, à l'image des tendances observées à l'échelle nationale.

L'agglomération porte toutefois dans son **projet de territoire « La Rochelle Horizon 2040 »** l'ambition d'un territoire **« solidaire »**, qui favorise l'accueil de nouvelles populations et une mixité tant générationnelle que sociale. Les précédents PLH œuvraient déjà en ce sens, en témoignent les objectifs ambitieux en matière de production locative sociale et de logements abordables.

Le PLH devra ainsi répondre aux besoins en logement de l'ensemble des populations, y compris les plus modestes en :

- Poursuivant sa politique volontariste en matière de développement de l'offre locative sociale ;
- Diffusant et mettant en œuvre les principes du « Logement d'Abord » ;
- Organisant ses capacités d'accueil en hébergement et logement accompagné ;
- Soutenant le développement d'offres d'accession abordable ;
- Veillant à l'accès et maintien dans le logement des publics spécifiques ;

1. Un territoire en perpétuelle évolution soumis à de fortes pressions

1.1. La donne d'entrée territoriale et environnementale : un 1^{er} défi pour le projet d'accueil résidentiel de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle

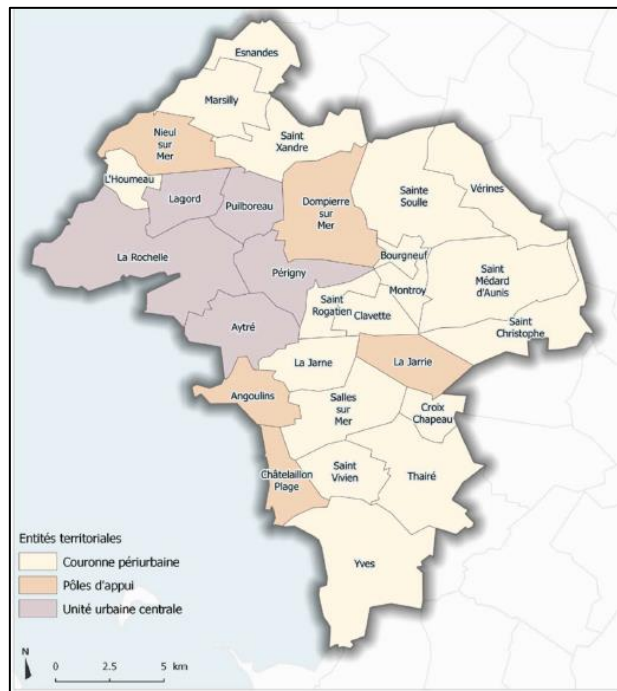
1.1.1. Un territoire aux fortes spécificités : un territoire littoral, rural et urbain de plus en plus urbanisé

Située sur la côte Atlantique, la CDA comprend 9 communes en bord de mer dont la Rochelle. C'est un territoire à la fois urbain, périurbain, littoral et rural, marqué par une dynamique **d'urbanisation** significative. Si cette croissance s'observe à l'échelle de l'agglomération, son intensité et ses formes varient toutefois fortement d'un secteur à l'autre, selon le profil des communes et les contraintes locales.

L'armature urbaine de l'agglomération distingue **trois groupes de communes hiérarchisées selon les fonctions urbaines** qui y sont exercées :

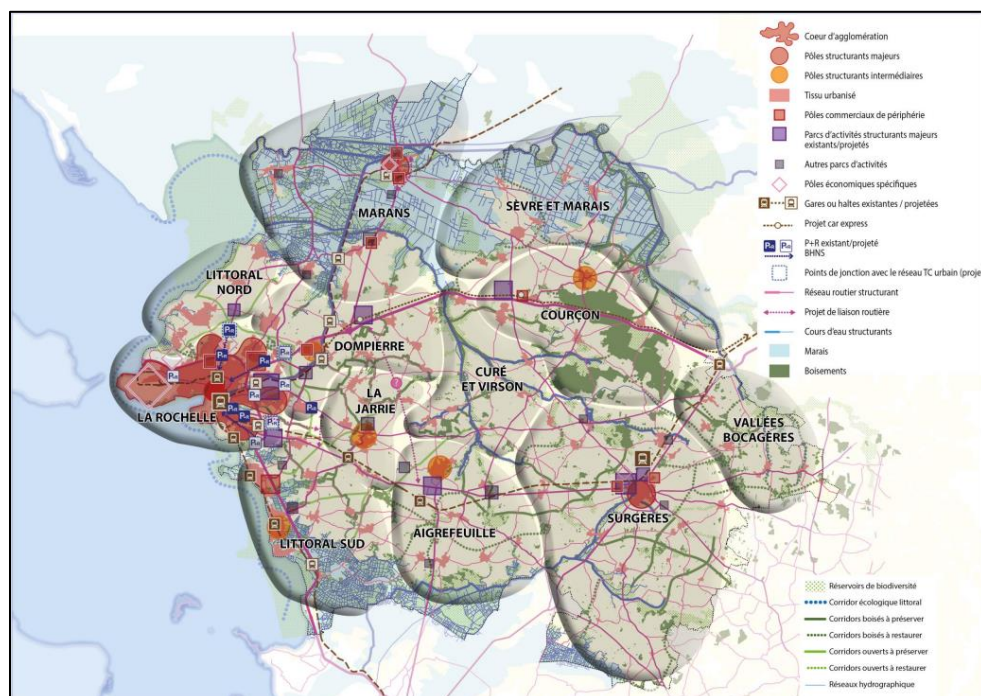
- La **Ville Centre de la Rochelle** qui porte l'essentiel de la dynamique de construction et regroupe 44% de la population de l'agglomération.
- **L'Unité Urbaine Centrale** comprend 4 communes urbaines denses (hors la Rochelle) autres que la Rochelle à savoir, **Aytré, Périgny, Puilboreau et Lagord**. Ce pôle concentre 18% de la population de l'agglomération et 26% de l'emploi total du territoire.

- Les **pôles d'appui** comprennent les **bourgs structurants et bourgs d'appui à l'offre de service** : 5 pôles d'appuis, au-delà d'une stricte continuité urbaine, structurent le territoire. Ils sont constitués des communes **d'Angoulins, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, La Jarrie et Nieul-sur-Mer**. Bien pourvues en commerces, équipements et infrastructures, elles apportent des services importants aux communes environnantes. Ces communes regroupent 14% de la population.
- La **couronne périurbaine** comprend les autres communes dont la fonction urbaine principale est d'habiter et présentent un **caractère rural**. Elle compte 18 communes et représente 23% de la population de la CDA de La Rochelle.



L'observatoire de l'Agglomération de la Rochelle exploite pour sa part une typologie basée sur la **ville centre, la 1^{ère} couronne et la 2^{ème} couronne**.

La carte ci-contre présente la nouvelle carte des **quartiers SCoT**. Certaines analyses s'appuieront sur les périmètres définis par les quartiers SCoT.



Ces différentes lectures de l'armature territoriale pourront être utilisées au cours du diagnostic selon les sources de données disponibles.

1.1.2. Un territoire particulièrement vulnérable aux changements climatiques

Le territoire de la Rochelle est un territoire qui est aujourd'hui **confronté aux effets du changement climatique** et qui, à ce titre, doit intégrer cette dimension dans sa politique de l'Habitat.

Tout d'abord, la Communauté d'Agglomération ayant 90km de littoral, celle-ci est confrontée localement à des **enjeux de recul du trait de côte et d'érosion du littoral**.

Le territoire est d'autant plus vulnérable aux risques littoraux que les 9 communes littorales sont exposées à un niveau de risque important, en particulier de **submersion marine**, lié au changement climatique affectant les zones basses. En se concentrant en bord de mer, la population, les activités et les biens se retrouvent davantage exposés aux aléas maritimes.

Le réchauffement climatique conduit par ailleurs à des **épisodes de forte chaleur**. La fréquence et l'intensité de ces vagues de valeur confirment un besoin d'adaptation, notamment au travers de réflexions autour du **confort d'été**. Les efforts de rénovation énergétique des bâtiments, des logements et hébergement jouent un rôle en ce sens.

Au-delà de la question thermique, le changement climatique interroge également la gestion durable de la ressource en eau, tant en matière d'accès que de qualité. Le SCoT souligne les tensions croissantes sur cette ressource, en lien avec l'augmentation des besoins résidentiels, l'imperméabilisation des sols et la baisse de la recharge naturelle des nappes. Ces enjeux devront être pleinement intégrés dans les stratégies d'aménagement et de production de logements à venir, dans une logique de sobriété et de résilience.

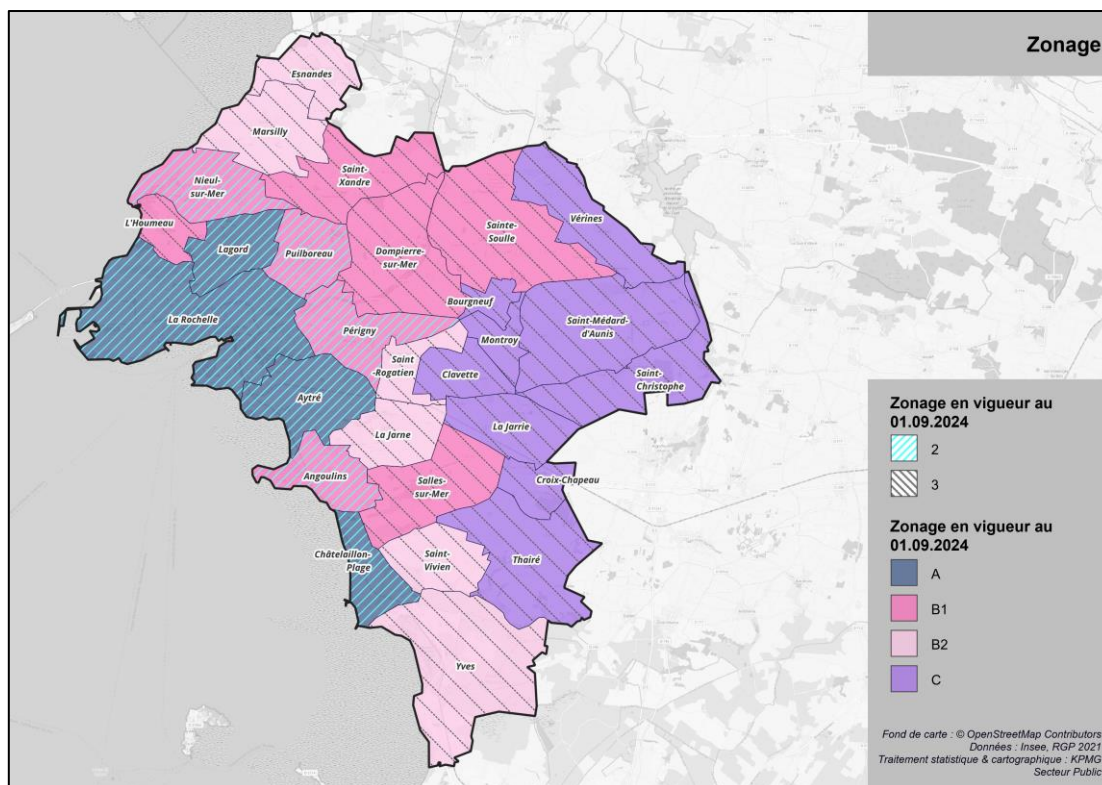
Cette configuration du territoire et ces **vulnérabilités face aux risques littoraux et liés au changement climatique** sont déterminantes pour l'organisation spatiale du territoire. La politique de l'Habitat devra considérer ces dimensions et ce d'autant plus au regard de la Loi Littoral, de la Loi Climat et Résilience, mais aussi du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI).

1.1.3. Des enjeux de production résidentielle différenciés au regard de la diversité des territoires et des zonages

Le territoire de l'agglomération de la Rochelle se lit par ailleurs au regard des disparités entre ses 28 communes, et notamment du point de vue des différents **zonages définis au 1^{er} septembre 2024**.

Le zonage dit « ABC » encadrant la production de logements abordables (BRS, PSLA, PLS, LLI) établit ceci :

- Zone A : La Rochelle, Aytré et Châtelailon-Plage et désormais Lagord ;
- Zone B1 : Angoulins, Dompierre sur mer, L'Houmeau, Nieul sur Mer, Périgny, Puilboreau et, Salles-sur-Mer et désormais Sainte-Soulle et Saint-Xandre ;
- Zone B2 : Esnandes, La Jarne, Marsilly, St Rogatien, St Vivien, Yves ;
- Zone C : Bourgneuf, Clavette, Croix-Chapeau, La Jarrie, Montroy, St Christophe, St Médard d'Aunis, Thairé, Vérines.



Autre zonage fondamental : le **zonage 1,2,3** qui fixe les plafonds (de loyer et de ressources pour les ménages éligibles) applicables au logement social et très social. Celui-ci génère toutefois des problématiques pour certaines communes : il **n'a pas connu d'évolution depuis 1978** et positionne alors les communes de l'agglomération en zones 2 ou 3 alors que leur tension a fortement progressé. La Rochelle est, ainsi, en zone A (pour le logement dit abordable) mais en en zone 2 (pour le logement social et très social). Les services déconcentrés de l'Etat ont, par ailleurs, mené un travail de **requalification des zonages en 2024** et positionne à ce titre la grande majorité des communes de la CDA de la Rochelle en « zones tendues », alors même que certaines sont encore classées 3. C'est notamment le cas des communes de Dompierre-sur-Mer, Sainte-soulle et Saint-Xandre.

L'agglomération de La Rochelle est ainsi un territoire mixte connaissant une croissance de son urbanisation, soulevant des **enjeux de production résidentielle différenciés au regard de la diversité des territoires et des zonages**. Ces enjeux de production impliquent d'interroger le modèle économique des opérations de logements selon chaque secteur, mais aussi l'alliance entre la sobriété foncière, l'adaptation au changement climatique et la réponse aux besoins résidentiels, ou encore la conciliation entre densité et acceptabilité du développement résidentiel. Les zonages peuvent constituer effectivement des leviers ou des freins pour le développement d'une offre de logements. Plusieurs communes souhaitent à ce titre voir évoluer leurs **zonages**.

1.2. Un territoire qui s'inscrit dans un cadre réglementaire multi-scalaire à la croisée des enjeux

La politique de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle s'inscrit dans un cadre **à la croisée de multiples enjeux** et de multiples **stratégies** et **documents** aux échelles variées.

Le Programme Local de l'Habitat s'inscrit tout d'abord dans un **cadre législatif** fixé par plusieurs lois importantes, dont la loi **SRU** (2000), la loi **ALUR** (2014), la loi **ELAN** (2018), et la loi **Climat et Résilience** (2021). Le PLH doit ainsi composer avec les objectifs et contraintes de ces lois, dont le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) visant à réduire progressivement l'artificialisation des sols.

Aux **échelles régionales et départementales**, le PLH doit être compatible avec le **SRADET** (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), le PDH (plan départemental de l'habitat), le **PDALHPD** (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) et le **SDAGDV** (schéma départemental d'accueil des gens du voyage). Le PLH doit **tenir compte des grandes orientations et objectifs fixés** par ces documents, tout en étant adapté aux réalités locales.

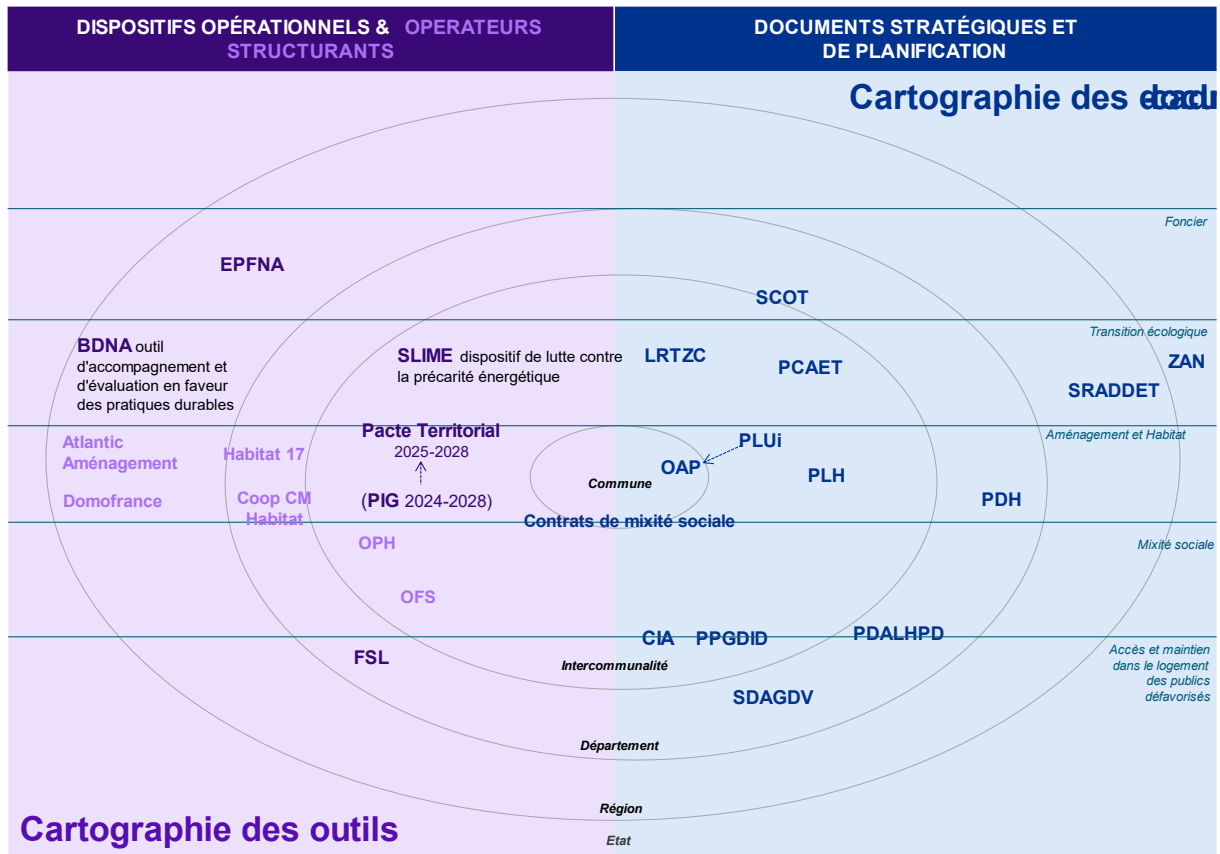
Localement, le PLH doit par ailleurs être en **cohérence avec le SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) et le **PLUi** (Plan Local d'Urbanisme intercommunal). Ces documents doivent s'inscrire dans une vision commune, alignée sur des **objectifs globaux partagés**.

En outre, le PLH doit intégrer les enjeux climatiques et énergétiques du **PCAET** (Plan Climat Air Energie Territorial) – en lien avec le projet « **La Rochelle Territoire Zéro Carbone** » - les enjeux de mixité sociale de la **CIA** (Convention Intercommunale d'Attributions) et des **CMS** (contrats de mixité sociale) et les enjeux d'information et de gestion de la demande du **PPGDID** (Plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs).

Articulée avec l'ensemble de ces documents, **la politique de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de La Rochelle croisera de multiples enjeux et se construira en cohérence avec la stratégie nationale et locale.**

Pour mener cette politique, les acteurs du territoire peuvent s'appuyer sur de nombreux **opérateurs et dispositifs opérationnels** :

- Les **bailleurs sociaux** figurent parmi les opérateurs structurants en tant que principaux acteurs de la production et de la gestion du parc de logements, tant social que privé. Immobilière Atlantic Aménagement, Domofrance, Habitat 17, l'OPH de l'agglomération de la Rochelle, la Coopérative Charente-Maritime Habitat, Erilia, Noalis jouent ainsi un rôle majeur ;
- **l'EPFNA** (Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine) ;
- Le **Pacte Territorial France Renov' 2025-2028**, celui-ci regroupant dans un seul et même projet les actions engagées dans le cadre du **PIG (Programme d'intérêt Général) 2024 -2028** et la **PPRE** (Plateforme Rochelaise de la Rénovation Énergétique). Avec le **SLIME** (service locale d'intervention pour la maîtrise de l'énergie), il sera un fort appui opérationnel pour mettre en œuvre une stratégie de l'habitat, dont rénovation efficiente ;
- L'outil **BDNA** (Bâtiments Durables en Nouvelle-Aquitaine) d'accompagnement et d'évaluation en faveur des pratiques durables.



Cet environnement de **documents cadres, opérateurs et dispositifs opérationnels** connaît des actualités régulières par l'introduction de nouvelles lois, l'actualisation de certains documents, l'évolution de l'action des acteurs et la reconfiguration de certains dispositifs.

La stratégie de l'Habitat est notamment questionnée pour encore davantage intégrer les enjeux énergétiques et climatiques. L'introduction du Zéro Artificialisation Nette, le déploiement du Projet La Rochelle Territoire Zéro Carbone et le nouveau Plan Climat Air Energie Territorial conduisent notamment à repenser **la structuration locale en matière de planification.**

1.3. Une Communauté d'Agglomération aux vocations multiples : un PLH qui doit apporter des réponses à des besoins multiples

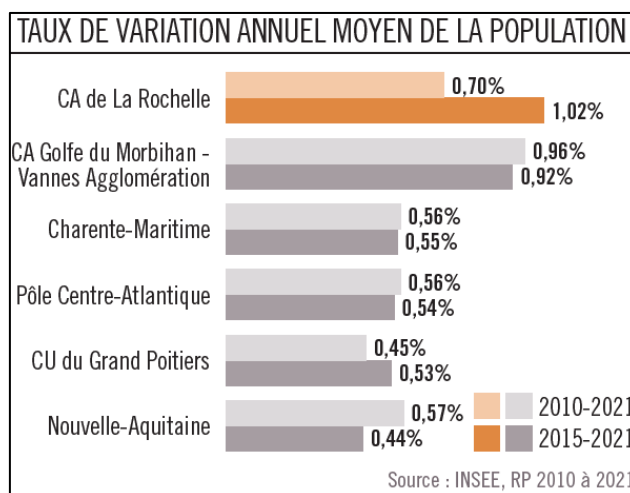
Comme évoqué précédemment, la Communauté d'agglomération de la Rochelle est mise au **défi de répondre à de multiples besoins** en logement. La croissance démographique de son territoire alimente une **vocation résidentielle**, **l'attractivité saisonnière renforce sa vocation touristique** et **l'offre universitaire se traduit par une vocation étudiante.**

Le territoire de La Rochelle est par ailleurs un territoire connaissant des évolutions démographiques soulevant des **besoins endogènes et exogènes** en logement.

1.3.1. Une agglomération dynamique d'un point de vue démographique

La CDA est (très) **dynamique démographiquement**. Il est observé un taux de **croissance démographique de +1,02%/an entre 2015 et 2021*** sur le territoire, représentant un gain d'environ 10 000 habitants sur cette même période. Cette croissance démographique a pour **caractéristique de s'intensifier** - elle s'élevait à +0,70% par an entre 2010 et 2015 - alors même que la tendance inverse est observée en Charente-Maritime et en Nouvelle-Aquitaine où la croissance enregistre un ralentissement sur la période récente.

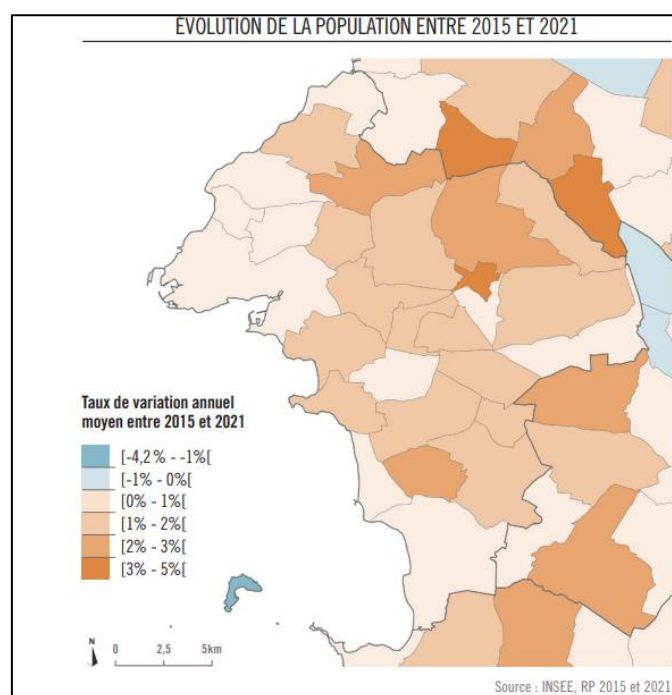
**A noter que les données INSEE du millésime 2021 correspondent à une moyenne glissante sur 5 ans, intégrant les enquêtes annuelles de recensement des années 2019 à 2023.*



Comparée à des agglomérations présentant des caractéristiques similaires, **la CDA de La Rochelle figure parmi les agglomérations les plus attractives**, la CU du Grand Poitiers et Vannes Agglomération n'enregistrant respectivement qu'une croissance de +0,53%/an et de +0,92%/an entre 2015 et 2021.

	Evolution annuelle moyenne de la population 2015-2021	Evolution annuelle moyenne de la population 2010-2015	Solde migratoire 2015-2021
CA de La Rochelle	1,02%	0,70%	1,1%
CU du Grand Poitiers	0,53%	0,45%	0,3%
Vannes Agglomération	0,92%	0,96%	1,0%
CA du Pays basque	1,02%	0,94%	1,3%
Département de Charente-Maritime	0,60%	0,60%	1,0%

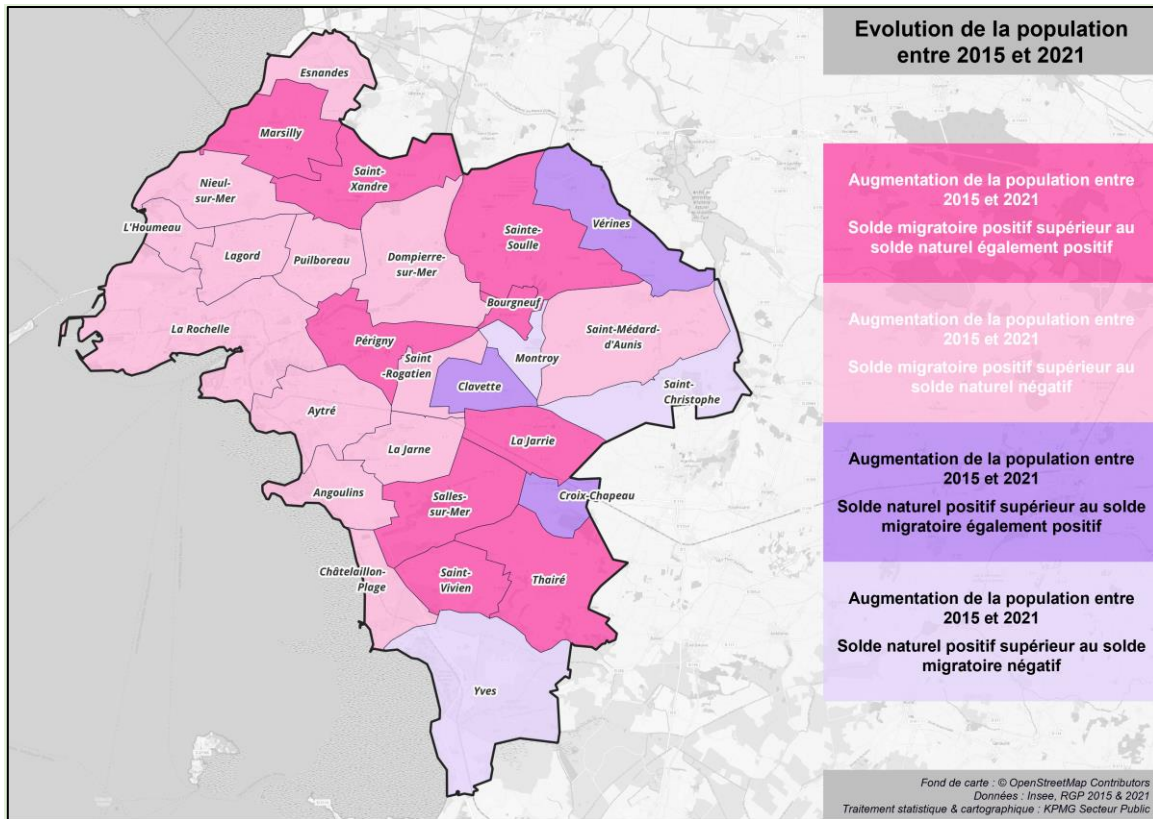
Localement, les **dynamiques démographiques les plus importantes sont enregistrées à Bourgneuf, Saint-Xandre et Sainte-Soulle** avec des taux de variation annuels moyens de +3,4%, +2,7% et +2,7%. **Les niveaux de croissance**, oscillant entre 0,1% et 3,4% sur la période récente, sont **beaucoup plus homogènes entre les communes de l'agglomération qu'entre 2010 et 2015** où les taux de variation étaient compris entre -0,3% et +6,1%. Alors qu'entre 2010 et 2015, Aytré, Lagord, Châtelailon-Plage et Esnandes perdaient de la population, elles connaissent à présent un regain de croissance sur la période 2015-2021. La Ville de La Rochelle bénéficie, elle, d'une croissance plus soutenue entre 2015 et 2021 (+0,68% en moyenne par an soit 3 131 habitants supplémentaires) qu'entre 2010 et 2015 (+0,06%). **Toutes les communes de l'agglomération enregistrent ainsi une croissance plus ou moins importante de leur population : la CDA conforte ainsi son rôle de pôle dynamique aux échelles départementale et régionale.**



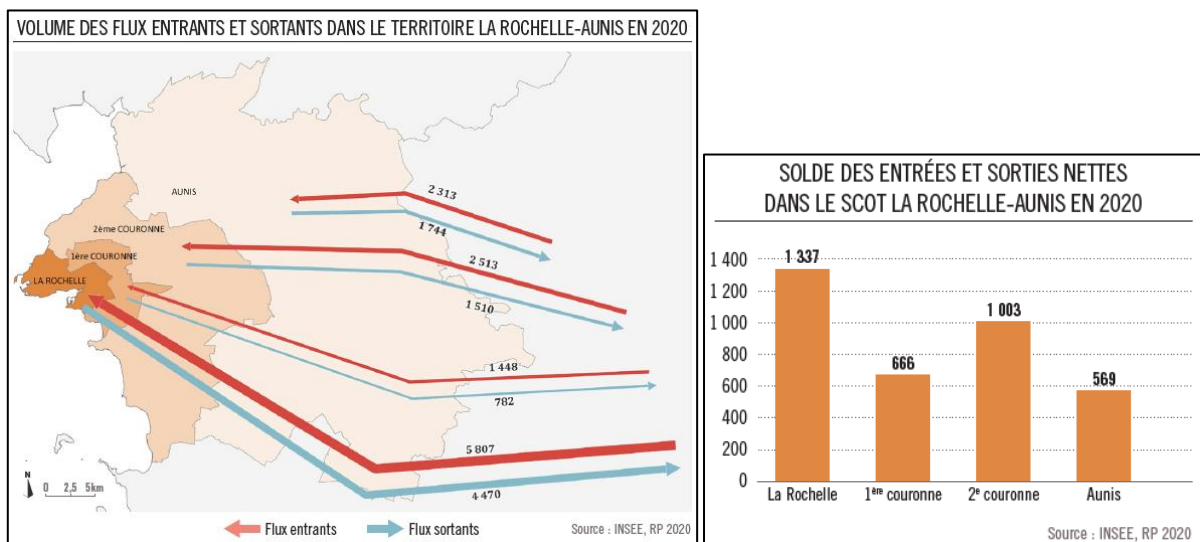
En 2021, la CDA de La Rochelle compte ainsi 178 217 habitants et rassemble plus d'un quart de la population départementale (26,9%). Parmi les 20 plus grandes communes de Charente-Maritime en termes de population, 10 d'entre elles sont situées dans l'agglomération rochelaise. Elle se place au **5ème rang des intercommunalités de Nouvelle-Aquitaine** derrière Bordeaux Métropole, la CA du Pays basque, la CU de Limoges Métropole et la CU Grand Poitiers.

1.3.2. Une attractivité résidentielle génératrice de forts besoins en logements

La croissance démographique de l'agglomération et de ses communes est exclusivement portée par **l'excédent migratoire**, celui-ci s'élevant à **+1,15%/ an en moyenne entre 2015 et 2021** contre -0,12%/an pour le solde naturel sur la même période. Entre 2015 et 2021, à l'exception de Montroy, Saint Christophe et Yves, toutes les communes de l'agglomération ont un solde migratoire positif.

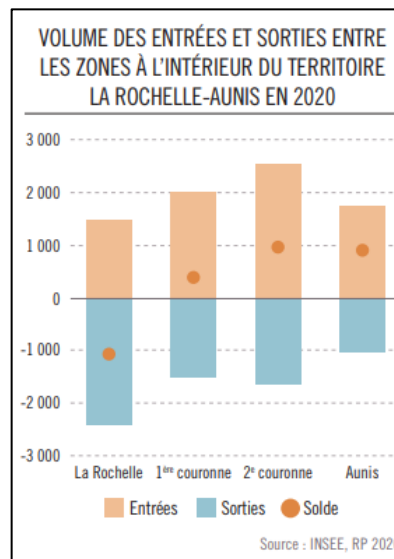
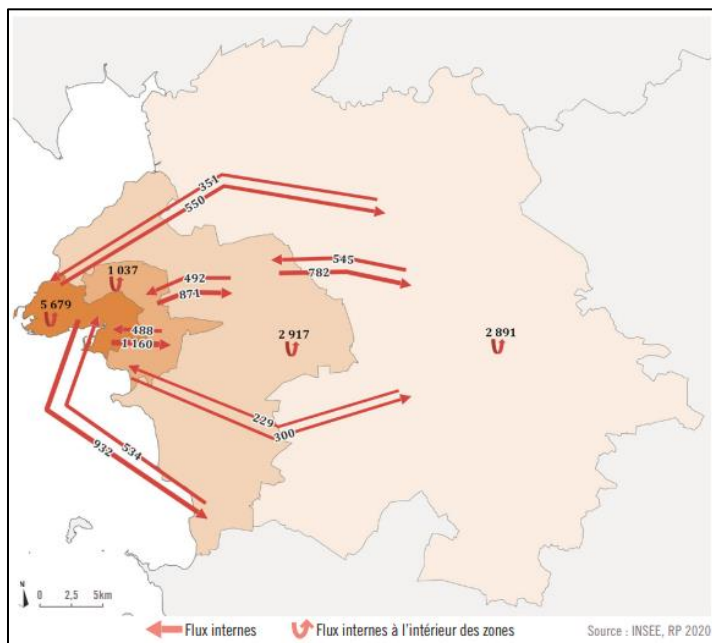


Le solde entre entrées et sorties nettes est nettement positif en 2020 : 1337 personnes sur la commune de la Rochelle, 666 personnes sur la 1^{ère} couronne et 1003 sur la 2^{ème} couronne (graphique de droite, ci-dessous). Les flux les plus importants, à la fois en entrées et en sorties se font avec La Rochelle, la ville-centre captant 5 807 personnes soit 48% des nouveaux arrivants.



Les dynamiques diffèrent lorsque l'on se focalise sur les **mouvements internes** à la CDA et au territoire du SCot. On observe, en effet, un phénomène de desserrement de la ville-centre au profit des 1^{ère} et 2^{ème} couronnes. Ces mouvements découlent, en grande partie, de la hausse des prix constatés sur le marché rochelais complexifiant les parcours résidentiels des ménages modestes et intermédiaires.

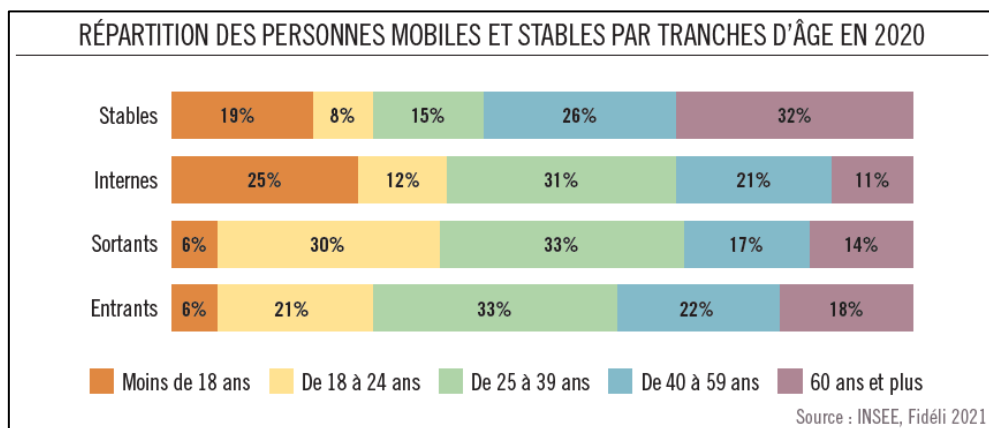
C'est dans la perspective d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels et de permettre l'ancrage de ces publics que la ville-centre met l'accent, à travers ses projets résidentiels, sur l'offre locative sociale (alors qu'elle remplit ses obligations en matière SRU) et l'offre abordable (en accession notamment).



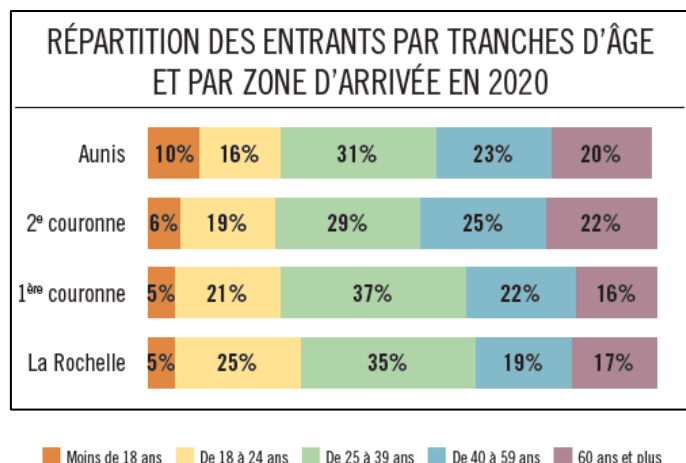
Les nouveaux arrivants sur le territoire de la CDA présentent des profils très diversifiés :

- **Des jeunes, dont étudiants, principalement sur la ville centre**

Parmi les nouveaux entrants figurent notamment des jeunes. En effet, **27% des entrants sur le territoire** en 2020 avaient **moins de 25 ans**, dont 6% moins de 18 ans.



Cette population jeune **cible particulièrement la ville de La Rochelle**. Ainsi, les moins de 25 ans représentent 30% des entrants sur la ville de La Rochelle, 26% sur la 1^{ère} couronne et 25% sur la 2^e couronne.



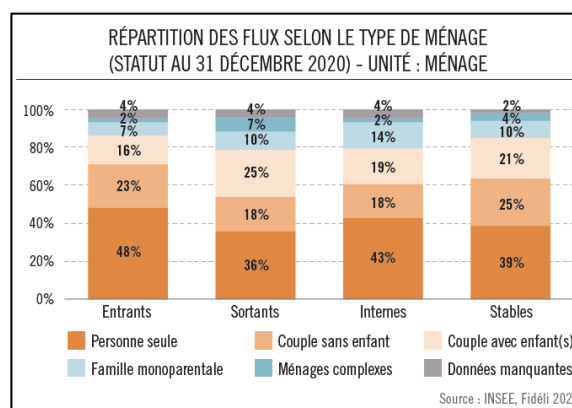
La Rochelle attire notamment les étudiants recherchant une proximité avec leur lieu d'études et les services et aménités qu'offre la ville centre. L'accueil des étudiants est un enjeu pour le territoire de la Rochelle, nécessitant d'accroître quantitativement l'offre résidentielle (de droit commun ou spécifique) et de gérer les temporalités d'occupation. Le défi est, en outre, de fidéliser ces étudiants sur le territoire en leur proposant un parcours résidentiel et professionnel une fois leurs études terminées.

- Des couples avec enfants / sans enfants

L'attractivité de La Rochelle se concrétise par ailleurs au travers de l'accueil de **populations actives**, plus de la moitié des entrants (55%) sur le territoire en 2020 ayant entre 25 et 60 ans.

Dans son projet d'Agglomération, la CDA affirme le **souhait d'attirer la jeunesse** sur le territoire et **notamment des jeunes familles** pour tendre vers une représentation équilibrée de la population (un tiers de jeunes, un tiers d'actifs, un tiers de retraités). Les **maires et élus des communes** confirment cette **volonté** et cet enjeu **d'attirer** ces populations, **notamment des familles avec jeunes enfants en bas-âge** à même de bénéficier des services de la petite enfance et de l'école (maternelle et élémentaire).

Cette ambition se confronte cependant à une réalité : 48% des personnes entrants en 2020 sur le territoire de la CDA sont des personnes seules (dont des étudiants), 23% des couples sans enfants et seulement 16% des couples avec enfants ou bien encore 7% de familles monoparentales. L'installation de familles monoparentales sur le territoire s'inscrit dans un mouvement plus large observé sur le territoire : **l'augmentation de la proportion des familles monoparentales** – impliquant une « duplication » du besoin en logement, lorsqu'il y a eu séparation – et, plus largement, l'évolution des **modèles familiaux générant des décohabitations, mais aussi, des re cohabitations.**



- Ou encore des ménages plus âgés, notamment retraités

L'agglomération de la Rochelle attire également – à l'image des territoires littoraux en général – **des retraités et actifs en fin de carrière**. Les **personnes de 60 et plus représentent 18% des personnes entrantes** sur le territoire en 2020. Celles-ci peuvent s'installer sur tous les espaces de l'agglomération mais semblent toutefois **privilégier la seconde couronne**. L'arrivée de ces ménages contribue au vieillissement de la population (voir partie 1.4).

1.3.3. Une forte attractivité liée à la vocation touristique du territoire

Si l'été demeure la période la plus intense en termes de fréquentation, l'activité touristique reste soutenue sur une grande partie de l'année. L'attractivité de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est en effet **portée par une offre diversifiée mêlant tourisme de loisirs et tourisme d'affaires**, en lien avec le patrimoine historique, l'environnement naturel et les événements culturels du territoire.

Cette attractivité implique un **afflux de visiteurs** créant une **importante demande en logements occasionnels et/ou à caractères touristiques**. Les hôtels, les résidences de tourisme, villages vacances, chambres d'hôtes, campings ou auberges de jeunesse peuvent répondre à ces besoins, mais il est également considéré par les visiteurs les solutions de locations de vacances en gîtes (meublés de tourisme de Gîtes de France) ou bien encore en **meublés de tourisme**.

Le territoire de l'agglomération de la Rochelle comptait, en 2024, **8 753 meublés touristiques déclarés et actifs, dont près de 6 000 sur la seule ville de La Rochelle** (5 994 exactement d'après la taxe de séjour). Ce développement de l'offre répond à une **vocation touristique du territoire**, mais contribue néanmoins à **l'attrition du marché locatif privé**. **Ce phénomène est particulièrement marqué pour les petites typologies**. Par ailleurs, le volume et la part de **résidences secondaires** a augmenté sur le territoire pour atteindre en 2021, 11 785 logements, soit 10,9% de l'agglomération (9% en 2015 d'après les données INSEE).

Au-delà de l'hébergement des touristes, l'accueil des saisonniers constitue une préoccupation importante du PLH. L'emploi de saisonniers¹, notamment en période estivale, constitue une préoccupation importante du PLH. Il génère des besoins spécifiques en logements temporaires, souvent difficiles à satisfaire localement, en particulier dans les secteurs les plus touristiques comme La Rochelle ou Châtelailon-Plage. Des solutions ont pu être trouvées en s'appuyant sur les **résidences universitaires** pouvant accueillir des saisonniers sur les mois d'été, mais se pose toute de même la question de l'accueil de ces saisonniers à la rentrée universitaire. La **problématique du logement des saisonniers** reste prégnante sur le territoire de la Rochelle.

Un diagnostic mené en 2025 dans le cadre de l'élaboration de conventions locales à La Rochelle et Châtelailon-Plage a permis d'objectiver pour la première fois une estimation du déficit d'hébergement saisonnier : **224 lits manquants à La Rochelle et 123 à Châtelailon-Plage**. Si ces chiffres restent contenus, ils ne traduisent qu'une partie de la réalité. Une grande part de la main-d'œuvre saisonnière

¹ Selon les données Observametrus 2023, le tourisme représente **9 074 emplois directs et indirects** sur le territoire de la CDA, dont **5 338 emplois directs**. Cela équivaut à **10,8 % de l'ensemble des emplois du territoire** (directs et indirects) et **6,4 % des emplois directs**.

est en effet déjà logée (étudiants, habitants locaux) ou hébergée par des proches, ce qui masque des besoins non exprimés, notamment dans un contexte de **fortes tensions sur le recrutement**.

À ces difficultés d'accès au logement s'ajoute un enjeu de **mobilité**, en particulier pour les saisonniers travaillant à Châtaillon-Plage, dont une part importante ne dispose ni de véhicule ni de permis de conduire, et se heurte à une offre de transports en commun inadaptée à leurs horaires décalés.

Plusieurs pistes d'optimisation du parc existant méritent d'être explorées davantage et mieux valorisées :

- La mobilisation des logements étudiants temporairement vacants lors des stages ou congés ;
- Le renforcement des partenariats avec les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) et les résidences pour jeunes actifs ;
- Le développement d'offres spécifiques pour les saisonniers dans des résidences adaptées ;
- Et enfin, le lancement de campagnes de sensibilisation auprès des propriétaires de résidences principales ou secondaires, pour les inciter à proposer tout ou partie de leur logement à la location temporaire.

Le programme local de l'habitat devra ainsi **faire cohabiter une vocation résidentielle et une vocation touristique**. Ce défi pourra notamment s'interroger au regard des possibilités de régulation du développement des meublés de tourisme et recherches de solutions de logement pour les saisonniers.

1.3.4. Une agglomération et une ville-centre universitaires : le défi du logement étudiant

La Communauté d'agglomération de La Rochelle est un territoire universitaire attractif en raison de la présence d'une **offre d'enseignement supérieur diversifiée** (plus de 60 formations), d'infrastructures dédiées à la recherche et à l'innovation et d'un cadre de vie idéal (dynamisme culturel, territoire littoral, ville-centre « à taille humaine » ...). 4^{ème} pôle d'enseignement supérieur de la Région, le territoire accueille, ainsi, une population étudiante significative avec **15 000 étudiants inscrits en 2019 – 2020** dont plus de 8 000 à l'Université de La Rochelle. La dynamique est, en outre, très positive : les effectifs étudiants ont progressé de 3,5% (contre 2,7% en Nouvelle-Aquitaine) depuis la période 2017-2018.

La **vocation universitaire** contribue ainsi à l'attractivité du territoire mais n'est pas sans conséquences. Elle implique une **forte demande en logements** :

- **Adaptés : résidences étudiantes, résidences universitaires, publiques (CROUS) comme privées.**
- **Classiques, que ce soit dans le parc locatif privé ou social**, en occupation classique comme en colocation.

Cette demande contribue à accentuer la pression sur le marché locatif et est, en même temps, particulièrement percutée par le phénomène d'attrition des petites typologies observé sur le marché locatif privé. L'enjeu est d'autant plus fort que le projet d'agglomération affiche une ambition claire : accueillir 5 000 étudiants de plus à horizon 2040.

1.4. Vieillesse et gérontocroissance : un PLH qui doit à la fois œuvrer au bien-vieillir et à la mixité intergénérationnelle

L'ensemble du territoire national est concerné par un double phénomène :

- le **vieillessement de sa population** qui se traduit par l'augmentation du pourcentage des personnes âgées dans la population totale (évolution relative).
- la **gérontocroissance** qui se matérialise par l'augmentation du nombre de personnes âgées (évolution en volume).

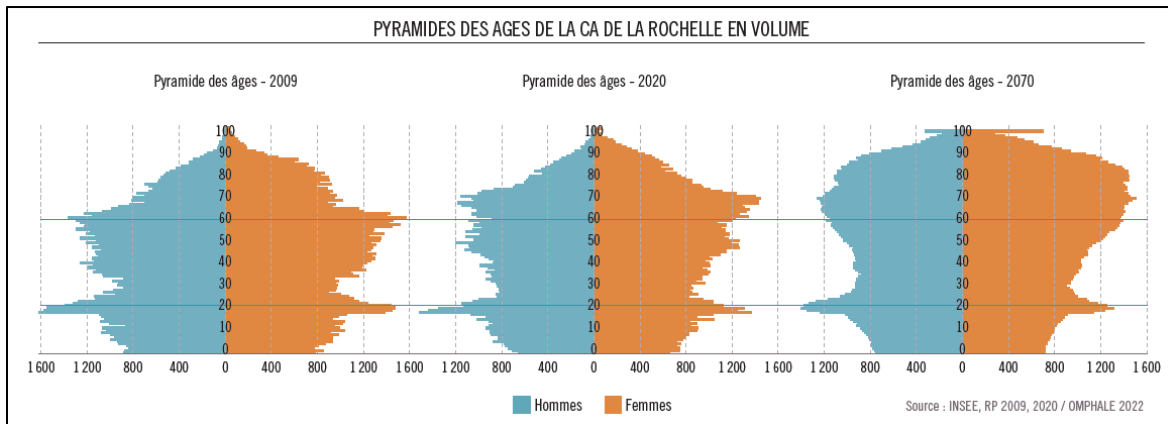
Particulièrement touchée, l'agglomération de La Rochelle devra **répondre à cet enjeu au travers de son PLH**.

1.4.1. Un territoire marqué par le vieillissement de sa population

Bien que son indice de vieillesse (119) ne soit pas le plus élevé au regard d'autres agglomérations comparables, la CDA de La Rochelle connaît **une des progressions les plus rapides des plus de 65 ans** sur son territoire. La part de **personnes âgées de 65 ans et plus** a augmenté de **2,6% par an entre 2015 et 2021** sur l'agglomération. Cette moyenne est comparable à celle du département de Charente-Maritime mais nettement supérieure aux moyennes régionale et nationale.

	Indice de vieillesse en 2021	Evolution annuelle moyenne des 65 ans ou plus entre 2015 et 2021
CDA de La Rochelle	119,0	2,6%
CU du Grand Poitiers	77,9	2,1%
Vannes Agglomération	117,4	3,5%
CA du Pays basque	128,8	2,4%
Département de Charente-Maritime	142,8	2,6%

Ce vieillissement constaté se double d'une **perspective de fort vieillissement sur les prochaines décennies**. La pyramide des âges en **2070** met en lumière une forte augmentation en volume (gérontocroissance) et en part (vieillessement) du nombre de personnes âgées sur le territoire.



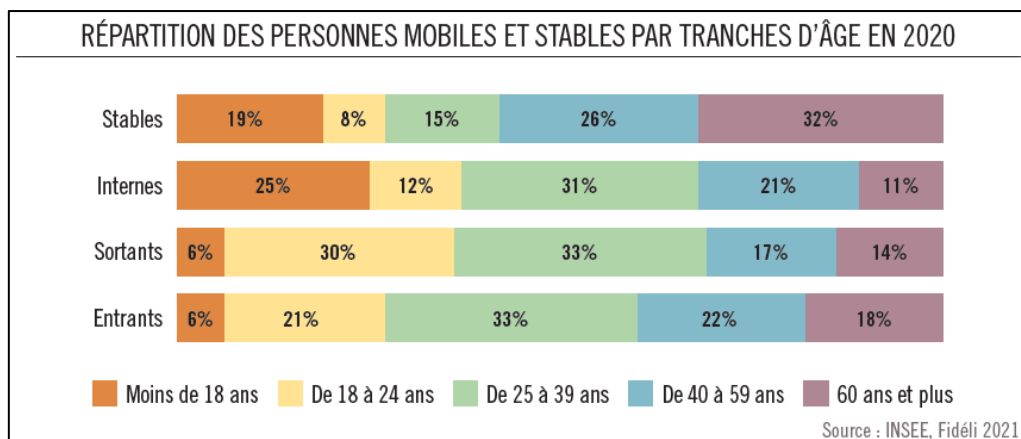
Ce vieillissement se confirme par le fait que les $\frac{3}{4}$ de la croissance démographique concerne les 60 ans et plus. Alors que **l'agglomération comptait en 2021 plus de 45 000 personnes âgées de 65 ans et plus** dont 19 000 sur la ville même de la Rochelle, il est estimé par l'étude AREP (agence pluridisciplinaire internationale : Architecture Recherche Engagement Post-carbone) que la hausse de la population totale de l'agglomération sera de 27 400 habitants entre 2014 et 2034, dont 21 500 de personnes de 60 ans et plus, soit 78%. La **part des personnes de 60 et plus est estimée à 40% en 2040 contre 31,3% en 2020 à l'échelle de l'agglomération.**

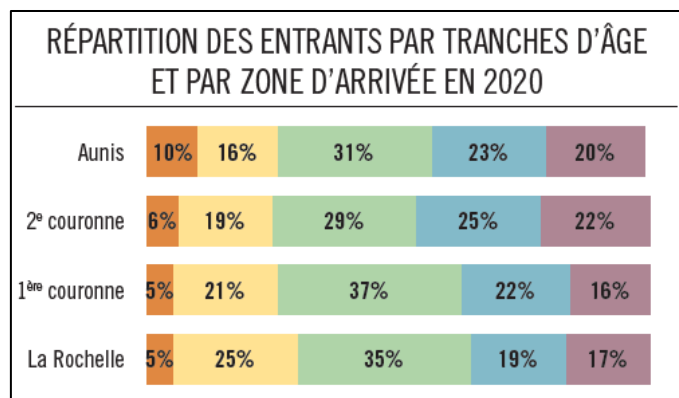
1.4.2. Un vieillissement alimenté par une arrivée de ménages plus âgés

La gérontocroissance, constatée et attendue, résulte de l'avancée en âge des générations nombreuses du baby-boom et des gains d'espérance de vie, mais aussi de **l'arrivée de populations plus âgées sur le territoire.**

Il est effectivement constaté une **arrivée conséquente de ménages de 50 ans et plus, notamment en fin de parcours professionnel ou à la retraite** recherchant une résidence secondaire sur le territoire, pour éventuellement en faire, a posteriori, une résidence principale.

Statistiquement, **18% des entrants sur le territoire intercommunal ont plus de 60 ans.** Ces ménages entrants de cette catégorie d'âge s'installent sur l'ensemble des zones du territoire mais de **manière sur-représentée dans la deuxième couronne** (22% des entrants dans la 2nde couronne de 60 ans et plus).

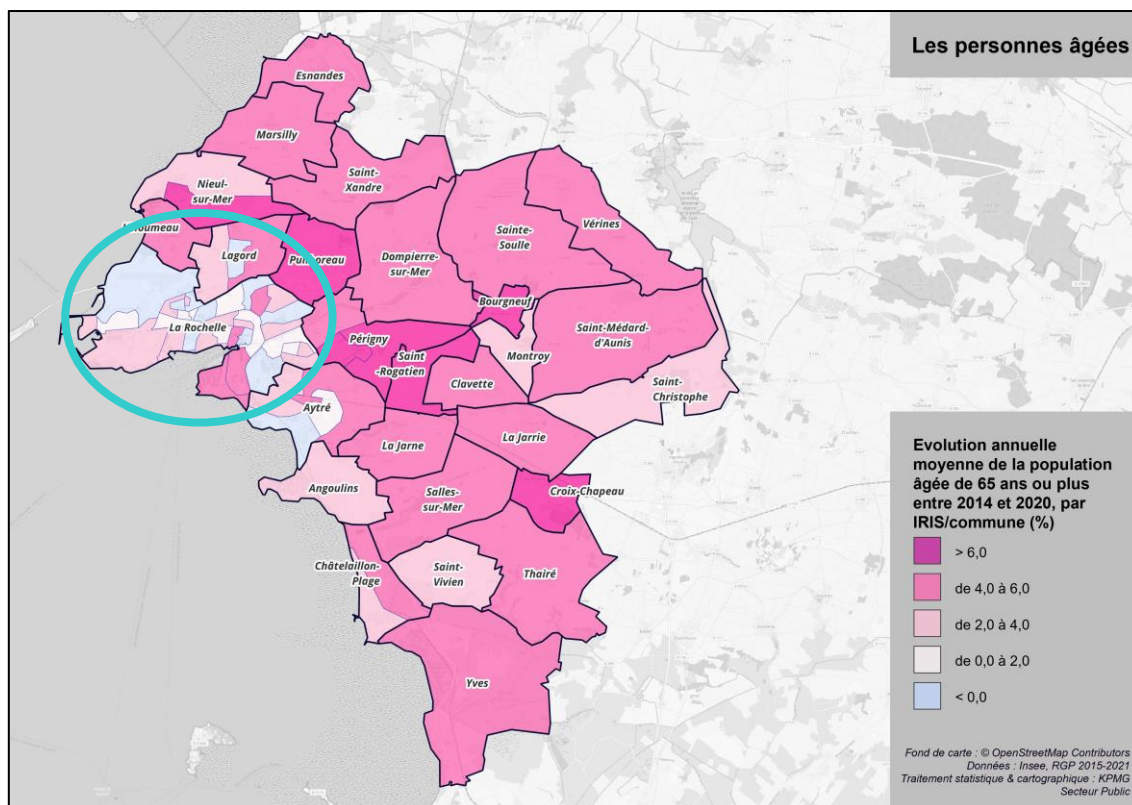




1.4.3. Une tendance au vieillissement disparate à l'échelle infra communautaire

Le vieillissement de la population ne se manifeste pas de manière homogène sur le territoire. Il est **particulièrement marqué dans les communes de 1^{ère} et 2^{ème} couronne**, qui accueillent de nombreux ménages âgés, notamment retraités. À l'inverse, **certaines communes, comme La Jarrie, connaissent un vieillissement plus tardif**, du fait d'un peuplement historiquement plus jeune, en témoigne son solde naturel positif (contrairement à celui de la CDA).

L'observation de l'évolution annuelle moyenne de la population âgée de 65 ans et plus sur le territoire confirme une plus **faible évolution sur la ville centre** contrairement aux communes de 1^{ère} et 2^{ème} couronnes. La **ville-centre de La Rochelle reste jeune** grâce à l'effet combiné d'une vocation familiale « historique », de la présence d'étudiants ou bien encore des quartiers prioritaires. Des points d'attention sont toutefois à notifier, certains QPV accueillant une population plus âgée qu'à l'échelle nationale (Mireuil et Port-Neuf) et des jeunes familles quittant de plus en plus la ville-centre (cf. les mobilités résidentielles : 31% des ménages quittant La Rochelle sont des couples avec enfants, contre 21% en 1^{ère} couronne, 17% en 2^{ème} couronne ou *sur le territoire d'Aunis*).



1.4.4. Des enjeux de maintien à domicile, de bien-vieillir et de lutte contre l'isolement

De ce phénomène de vieillissement de la population locale découle des **enjeux d'accompagnement du maintien à domicile**, notamment des **propriétaires occupants** et des **locataires du parc social**, qui appelle le **développement d'une offre dédiée quantitativement suffisante, diversifiée** (intermédiaire, habitat inclusif, résidences autonomie, EHPAD) et qualitative.

A noter, en outre, que la Charente Maritime accueille un nombre important d'adultes en **situation de handicap** (4,2% des 15-64 ans contre 3,3% pour la France Métropolitaine et 3,8% pour la Nouvelle-Aquitaine) renforçant des besoins en logements adaptés et accessibles.

Les besoins liés au maintien à domicile se présentent sur l'ensemble du territoire, mais il est à noter un **besoin d'accompagnement particulier des personnes âgées et/ou en situation de handicap dans les communes rétro-littorales face au manque de services et équipements de proximité**.

Le vieillissement de la population peut également s'accompagner d'une tendance à **l'isolement**, a fortiori sur la CDA, intercommunalité de Charente-Maritime se caractérisant par le plus fort taux de personnes seules.

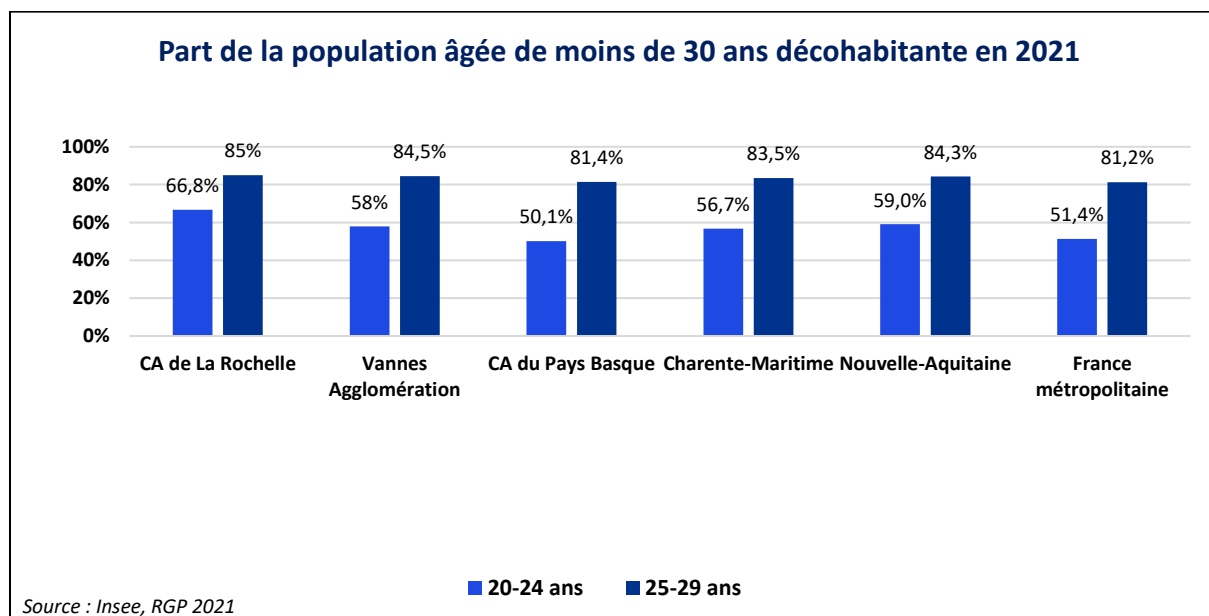
1.4.5. Une mixité intergénérationnelle à assurer en facilitant l'accès au logement des publics jeunes

Face au vieillissement et à la gérontocroissance qui s'intensifient, la **mixité intergénérationnelle** constitue un enjeu fort pour l'agglomération de la Rochelle.

Les **jeunes de 15 à 29 ans** représentent en 2021 sur le territoire près de **32 000 habitants**, soit moins que les 45 000 personnes âgées de 65 ans et plus. La part de jeunes sur le territoire augmente de +0,12%/an entre 2015 et 2021 mais **cette hausse ne permet pas de compenser la hausse encore plus importante de personnes âgées**.

Si le territoire de la Rochelle attire de nombreux jeunes, notamment des étudiants, elle voit aussi une **part de cette population quitter le territoire après leurs études pour des raisons liées aux opportunités d'emploi et de coût du logement / tension sur le marché**.

Avec **57,3 % de jeunes décohabitants**, La Rochelle surpasse Vannes (49,6 %) et le Pays basque (46,7 %), indiquant une **meilleure capacité d'accès au logement indépendant** pour les jeunes sur La Rochelle que sur ces territoires.

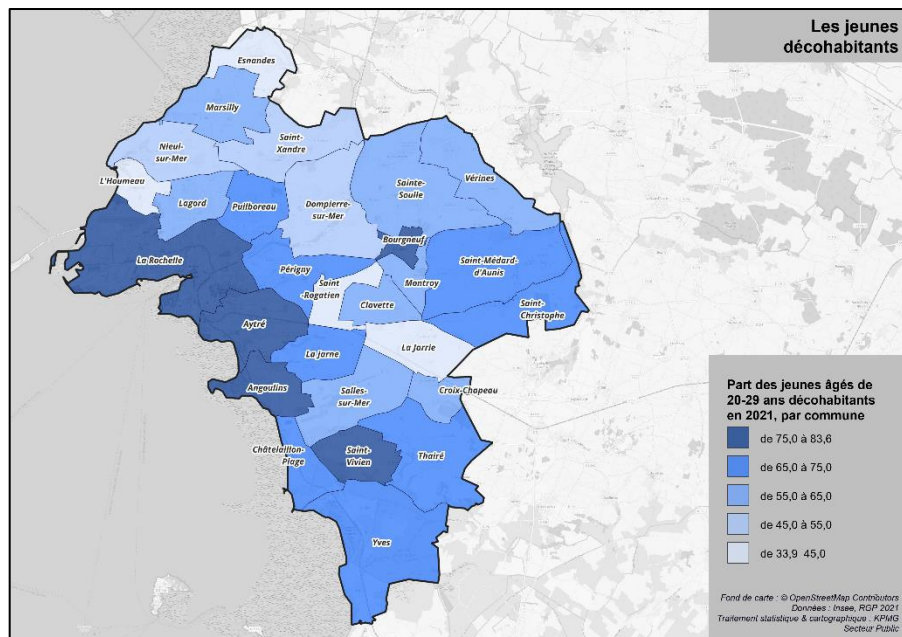


Bien que cette situation soit relativement positive et supérieure à la moyenne nationale, les acteurs locaux appellent à une **vigilance collective pour préserver cet équilibre**.

Certains signaux interpellent, notamment les **difficultés d'accès au logement social** : les moins de 25 ans représentent 13% des demandeurs de logements, soit plus qu'à l'échelle nationale (10%), mais leur taux de succès est plus faible sur la CDA (16% contre 22% à l'échelle nationale).

Les élus des **communes de seconde couronne** identifient également un enjeu **d'ancrage des jeunes dans leur commune** d'origine : de plus en plus de jeunes les quittent faute de services adaptés et d'une offre de transports en commun suffisante.

Les jeunes se concentrent effectivement principalement dans les villes de La Rochelle, Aytré et Angoulins alors que le vieillissement se conforte lui davantage en périphérie dans les communes de seconde couronne.



Cette sur-représentation de certaines classes d'âges de ménages dans les différentes zones du territoire pose **question en matière de mixité intergénérationnelle et d'équilibre territorial**. Le projet d'Agglomération rappelle en ce sens le besoin d'attirer la jeunesse sur le territoire pour compenser le vieillissement de la population. Ces enjeux confirment des **besoins en logements abordables, notamment pour l'ensemble des publics jeunes** (étudiants, jeunes décohabitants, jeunes actifs en début de parcours résidentiel et professionnel), dans toute leur diversité (seuls, en couple, avec enfant(s)).

1.5. Gentrification, paupérisation : un futur PLH qui doit limiter les phénomènes de spécialisation socio-spatiale

L'agglomération de la Rochelle est traversée par des flux importants, aux **implications socio-économiques**. Gentrification et paupérisation coexistent ainsi aux différentes échelles géographiques.

1.5.1. Un phénomène de gentrification

L'évaluation à mi-parcours du PLH avait mis en lumière une légère tendance à la **gentrification** du territoire entre 2012 et 2017, **particulièrement importante au sein des pôles d'appui**. Au contraire, la mixité sociale apparaissait comme plus importante dans l'unité urbaine centrale.

Ratio CSP+ / CSP-	Indice 2014	Indice 2020
La Rochelle	0,81	0,90
CDA de la Rochelle	0,87	0,96
Charente Maritimes	0,60	0,66
France Métropolitaine	0,80	0,87

Source : INSEE

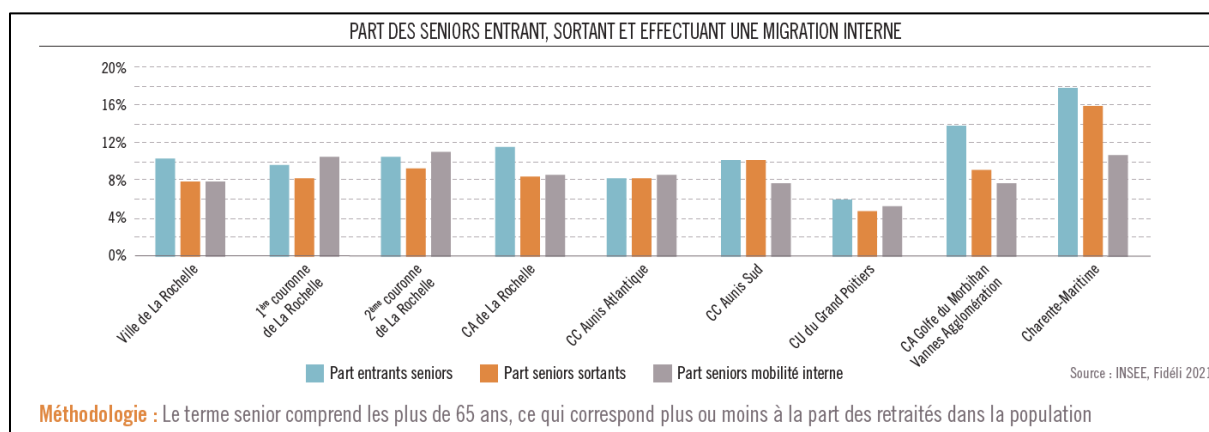
Cette **tendance se confirme entre 2015 et 2021**, avec une **augmentation de la part d'actifs de catégories socio-professionnelles supérieures plus élevée** que celle des actifs de catégories socio-professionnelles inférieures. Ceci s'explique notamment par une augmentation de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures tandis que la part des ouvriers et employés a, elle, baissé.

	Part de la population âgée de 15 ans ou plus en 2015	Part de la population âgée de 15 ans ou plus en 2021	Evolution en points entre 2015 et 2021
Agriculteurs exploitants	0,3%	0,3%	=
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise	3,6%	4,2%	+ 0,6
Cadres, Professions intellectuelles supérieures	8,3%	9,8%	+1,5
Professions Intermédiaires	13,9%	14,7%	+ 0,8
Employés	16,2%	14,7%	-1,5
Ouvriers	9,7%	8,6%	-1,1
Retraités	31,9%	32,4%	+0,5
Autres	16,1%	15,6%	-0,5

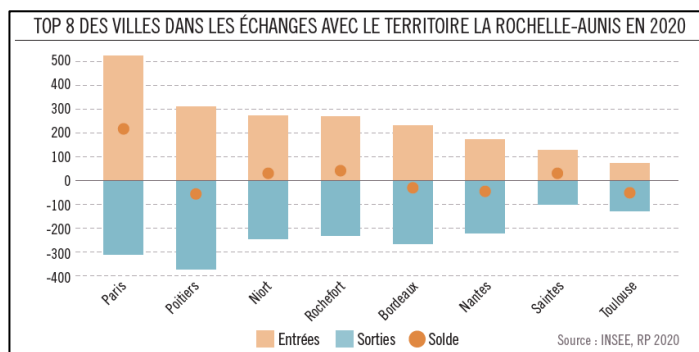
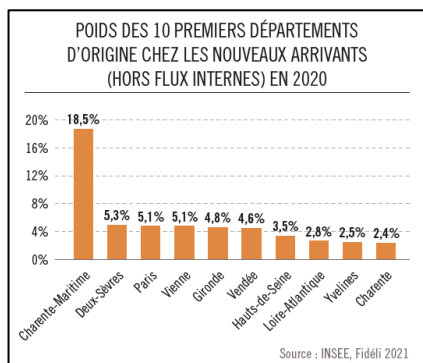
Le territoire connaît ainsi une **évolution sociologique lente de la population**, alimentée par l'arrivée de ménages aux revenus plus élevés que la population résidente. En 2020, les **nouveaux arrivants** affichent un **niveau de vie médian de 24 000 € contre 23 500€ pour la population déjà résidente**. En revanche, les personnes qui quittent l'agglomération ont un niveau de vie inférieur (22 700€).

Cette observation à l'échelle intercommunale n'est toutefois pas homogène : **les personnes quittant la ville de La Rochelle ont un niveau de vie plus élevé que les nouveaux arrivants**. Cette **dynamique s'inverse dès la première couronne**, où les nouveaux arrivants affichent un niveau de vie plus élevé que les sortants.

La **gentrification** est aussi liée à l'installation de **personnes en fin de carrière ou retraitées**, plus de 18% des nouveaux arrivants sur le territoire La Rochelle-Aunis en 2020 ayant plus de 60 ans. **Ces nouveaux ménages accentuent la gentrification considérant que les entrants de plus de 65 ans ont un niveau de vie 1,2 fois supérieur à celui des actifs entrants**.



Ces revenus plus élevés des arrivants s'expliquent notamment par la **provenance de ces ménages**. 21% des nouveaux entrants sont **originaires de la région Ile-de-France**, dont 5,1% de Paris. La Charente - Maritime reste le premier département d'origine des nouveaux arrivants mais la **première ville d'origine est Paris avec plus de 500 arrivants en 2020** sur le territoire du SCoT la Rochelle-Aunis. Les métropoles de Bordeaux et Nantes font également partie des villes desquelles sont originaires les nouveaux entrants mais dans une moindre mesure.



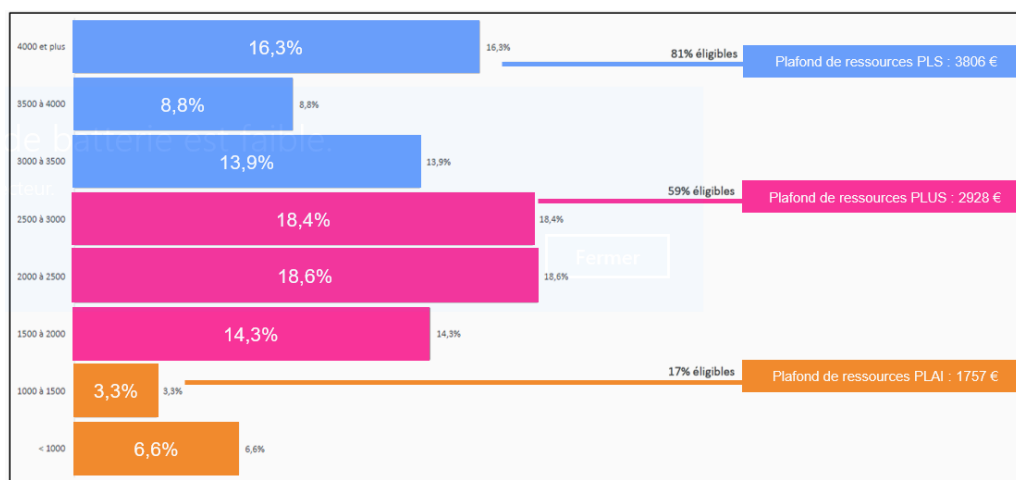
Ces constats éclairent en partie la **hausse des prix ressentie et vécue par les élus, techniciens et habitants de la Communauté d'agglomération et de ses communes**. Les nouveaux ménages entrants disposent souvent d'un capital important issu de la revente de leur propriété en région parisienne, contribuant à une **inflation des prix de l'immobilier en accession et en location**.

Par ailleurs, l'arrivée de nouveaux ménages pose question pour les communes, qui regrettent, parfois, l'absence de lien entre nouveaux et habitants historiques. Cette dimension constitue également une dimension à part entière du PLH.

1.5.2. Un parc social sous pression face à des besoins, exprimés ou non, importants

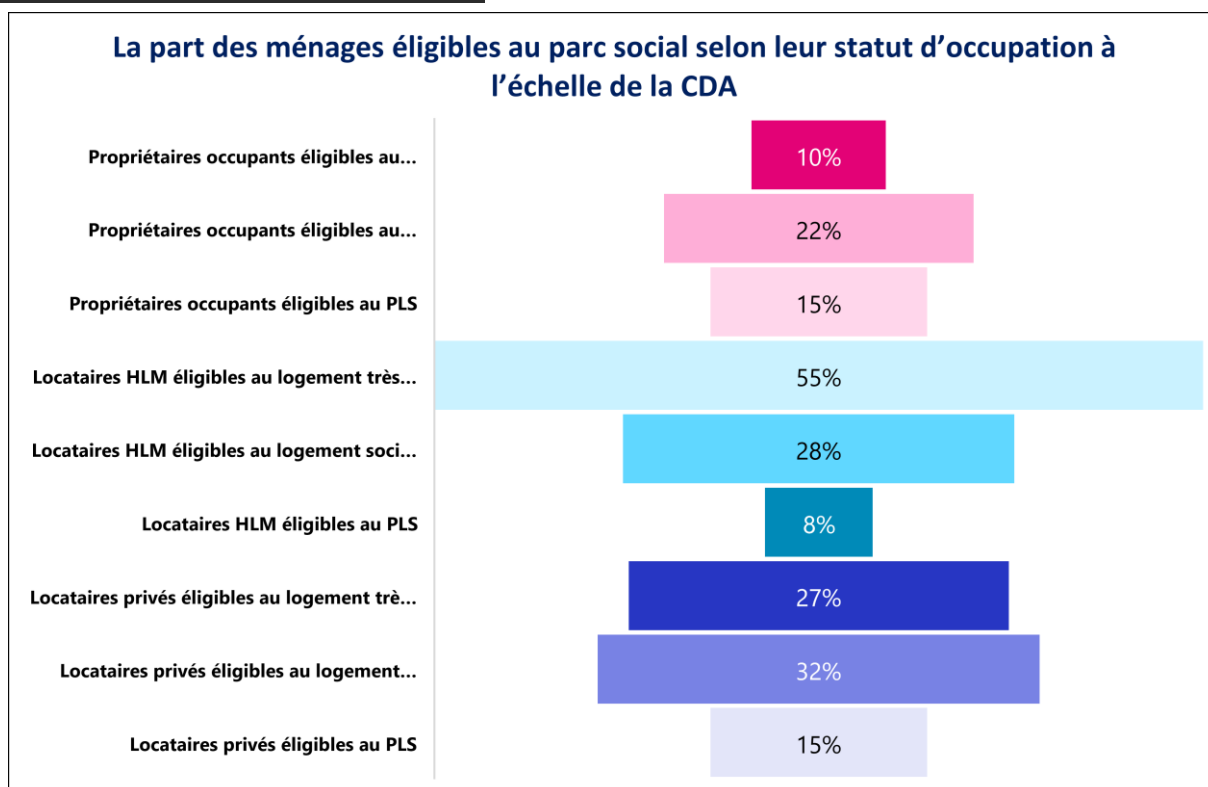
L'analyse des revenus des ménages locataires (parcs privé et social confondus) de l'agglomération montre qu'une très large majorité seraient éligibles à un logement social : **81% au PLS, 59 % au PLUS et 17 % au PLAI**. Or, cette répartition ne correspond pas à l'offre disponible, aujourd'hui composée à **82 % de logements financés en PLUS, 9,5 % en PLAI et seulement 8,3 % en PLS**. Ce décalage entre profils des ménages et structure du parc complique l'accès au logement, y compris pour les ménages à revenus intermédiaires, dont les ressources sont trop élevées pour le parc très social, mais insuffisantes pour accéder au parc privé ou à l'accession (tout en maintenant des taux d'effort soutenables). L'offre existante ne permet donc pas de **répondre pleinement à la diversité des besoins**, dans un contexte de forte pression de la demande.

Pyramide des revenus disponibles après impôts mensuels des ménages locataires de l'agglomération de La Rochelle (simulation pour un ménage de 3 personnes) – Filosofi 2019

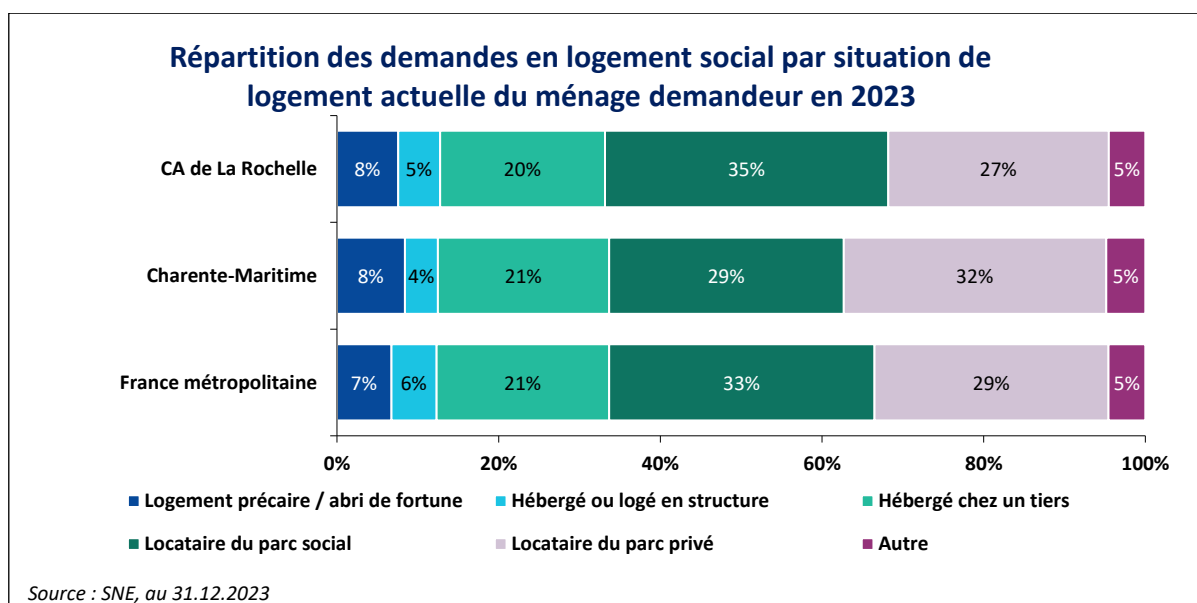


L'observation de la **part des ménages éligibles au logement social selon leur statut d'occupation** permet quant à elle d'identifier que **32% des locataires privés sont éligibles au logement social classique** (27% des locataires privés sont éligibles au logement très social). Bien que ces ménages n'aient pas (tous) vocation à intégrer le parc social, cette donnée pointe un enjeu : le **maintien de ces ménages dans leur logement, compte tenu de l'écart entre leurs ressources et les loyers pratiqués dans le parc privé**.

A noter que **10% des propriétaires occupants sont également éligibles au logement très social**. Ils constituent des cibles prioritaires du Pacte territorial France Renov' et doivent être accompagnés, lorsque pertinent, dans la rénovation énergétique de leurs biens pour limiter leur facture énergétique.



Source : FILOCOM 2019



Source : SNE, au 31.12.2023

Plus précisément, plus de 19 000 ménages, soit 22% de l'ensemble des ménages du territoire ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (plafonds PLUS). Parmi eux, 24% sont des propriétaires occupants et 31% des locataires du parc privé indiquant un potentiel important de ménages pouvant se reporter sur le parc social. Ce report est déjà à l'œuvre : 27% des locataires actuels du parc social étaient précédemment dans le parc privé. Ce phénomène contribue d'ores et déjà à intensifier la pression sur le parc social, comme en témoigne le taux de tension élevé observé sur le territoire.

Dans ce contexte, recréer de la rotation au sein du parc social constitue une priorité. L'un des leviers d'action consistera, notamment, à accompagner les locataires HLM éligibles au PLS dans leurs

parcours résidentiels, notamment vers des solutions d'accès abordable à la propriété. A noter toutefois que ce vivier de ménages est limité puisqu'il ne représente que 8% des locataires HLM.

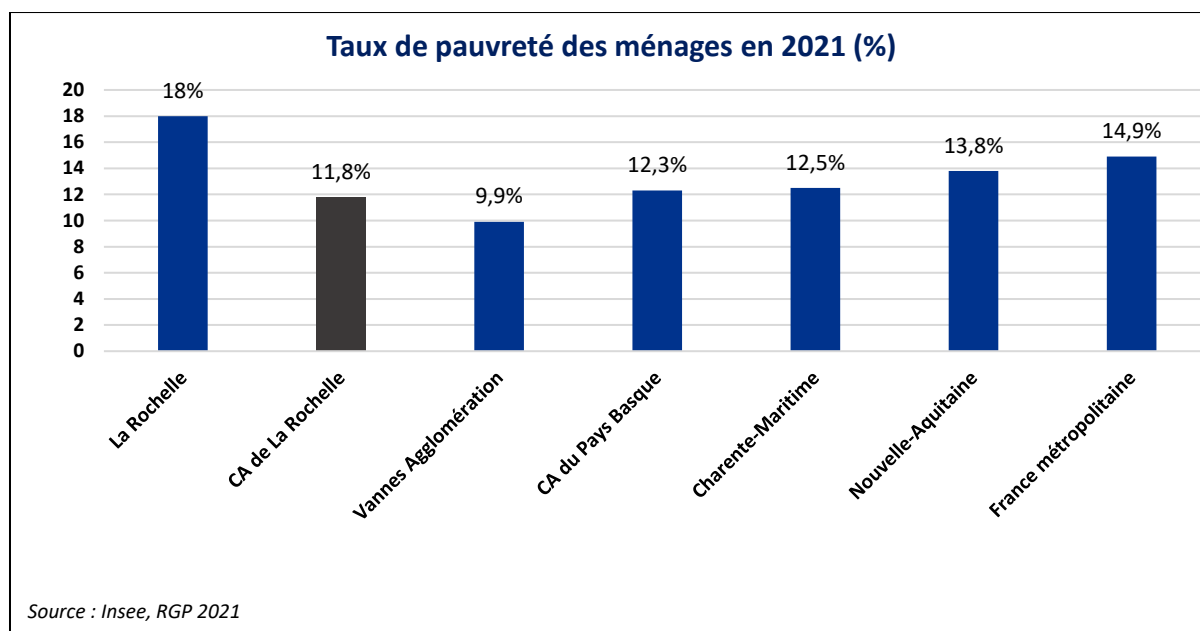
1.5.3. Des risques de rupture dans les parcours résidentiels à prévenir

Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier et du locatif, les **ménages à faibles revenus sont les premiers touchés**, ne pouvant plus accéder à un logement en adéquation avec leurs moyens. Ces ménages sont souvent **contraints d'accepter des logements de faible qualité, non adaptés à leurs besoins (risque de suroccupation) voire de partir vers des zones périurbaines ou rurales moins chères, mais éloignées des services et des opportunités d'emploi.**

Parmi ces ménages, on retrouve une diversité de profils : travailleurs précaires, familles monoparentales, jeunes (candidats à l'autonomie résidentielle) à la recherche d'un logement locatif plus abordable (social ou non) mais aussi ménages modestes souhaitant accéder à la propriété.

Limitier ce risque d'éviction est une priorité d'autant plus forte pour l'agglomération de la Rochelle qu'une partie de la population est très précaire.

Le **taux de pauvreté** à l'échelle de l'agglomération était, en 2021, de 11,8%, donc nettement inférieur à la moyenne nationale (14,9%). Néanmoins, cet indicateur masque de **fortes disparités infra communautaires et infra communales**. Le taux de pauvreté en 2021 est de **18% sur la ville de la Rochelle** et peut l'être encore davantage sur certains secteurs, parmi lesquels les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).



L'accentuation des vulnérabilités s'observe notamment au travers des **indicateurs socio-économiques** mais se comprend aussi au regard des **conséquences sociales de la crise Covid** et de la crise énergétique ayant un **impact économique** sur le budget des ménages.

Le **phénomène de gentrification ne doit ainsi pas masquer le caractère populaire d'une partie du territoire**. Ces phénomènes de gentrification et de paupérisation contribuent à une hausse des

inégalités socio-économiques, à une polarisation croissante entre une population plus aisée, alimentée par l'arrivée de ménages à hauts revenus, et une population plus modeste, souvent composée de travailleurs locaux, en proie à une baisse relative de leur pouvoir d'achat.

Ces données invitent à **poursuivre les efforts, déjà largement engagés, en matière de développement d'une offre de logements (très) accessibles financièrement.**

➤ Synthèse des enjeux à retenir (1.)

- **Répondre à la vocation résidentielle du territoire** en développant une offre de logement pérenne à l'année cohérente avec la croissance démographique
- **Répondre à la vocation touristique du territoire** par la proposition d'une offre adaptée et temporaire, pour loger les saisonniers
- **Mieux réguler les effets de la pression touristique**, notamment via la régulation des meublés de tourisme et des résidences secondaires sur certains secteurs
- **Répondre à la vocation universitaire du territoire** en renforçant l'offre à destination des étudiants selon leurs lieux de formation et de vie
- **Associer la politique de l'habitat à la politique de mobilité** pour répondre aux besoins des ménages et réduire les flux pendulaires
- **Proposer une diversité de typologies de logements** permettant d'accueillir des personnes seules, des couples, des familles et notamment des familles monoparentales
- **Anticiper l'intensification du vieillissement de la population** en adaptant des logements existants et en produisant une offre de logements adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie
- **Accompagner les parcours résidentiels des personnes âgées** pour maintenir le lien social, l'accès aux services et soins et pallier la sous-occupation des logements
- **Développer des formes d'habitat inclusif, participatif ou béguinage** pour renforcer la solidarité
- **Préserver et renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle**, par un développement d'habitat intergénérationnel adapté aux besoins de tous
- **Répondre à la montée des inégalités d'accès au logement**, en renforçant le développement de réponses accessibles financièrement
- **Poursuivre les efforts engagés en matière de production de logements sociaux et en accession abordable** pour offrir à tous les ménages la possibilité de se maintenir sur le territoire et de s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant.

2. Un territoire en mesure de réaliser tous les parcours résidentiels ?

2.1 Une création de logements, reflet des vocations multiples du territoire : une vocation résidentielle mise à mal, en particulier sur la ville-centre

2.1.1. Une production neuve alimentant en partie le parc secondaire et les meublés de tourisme au détriment d'une vocation d'accueil permanent

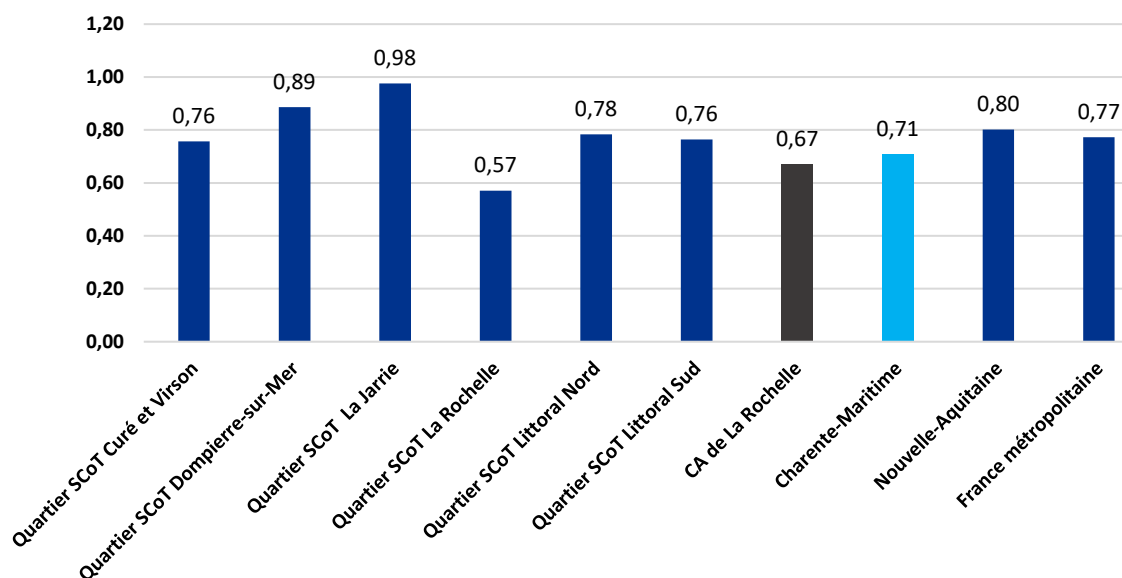
Comme évoqué précédemment, la Communauté d'agglomération de La Rochelle figure parmi les agglomérations les plus attractives. La réponse à cette demande en logements permanents constitue l'un des principaux défis du territoire.

La production résidentielle (à travers la construction neuve, la transformation de bâtis non résidentiels, le changement de destination...) participe à répondre à ces besoins. Néanmoins, les finalités effectives de cette création peuvent être interrogées par l'indicateur d'efficacité démographique. L'efficacité démographique est un indicateur clé puisqu'il **mesure la capacité d'un territoire à attirer et retenir une population résidente permanente**. Plus précisément, il permet de savoir si les **nouveaux logements** créés sont principalement **occupés par des habitants permanents ou s'ils alimentent le marché des résidences secondaires / logements occasionnels ou des logements vacants**.

Dans le cas de la CDA, **l'efficacité démographique est de 0,67, un chiffre qui interpelle**. Cela signifie que **33% des nouvelles constructions alimentent le marché des résidences secondaires et occasionnelles ou le parc vacant** (limité sur le territoire), au détriment de l'accueil de nouveaux résidents permanents.



Efficiences démographique entre 2015 et 2021



Source : Insee, RGP 2015 & 2021

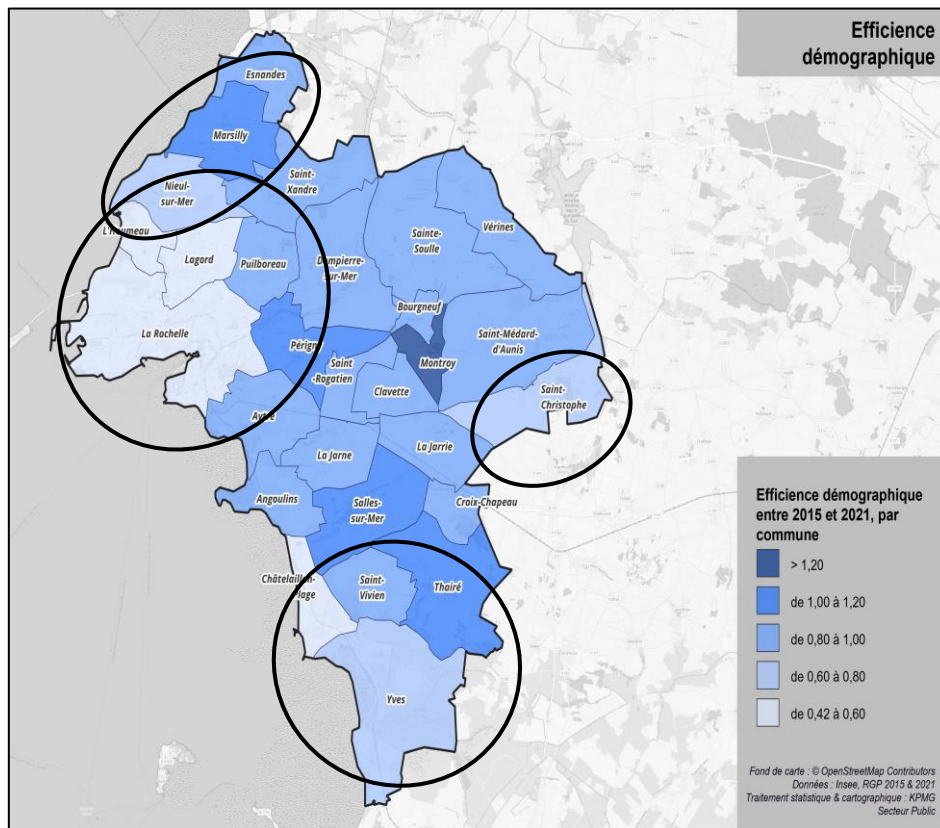
Clé de lecture :

Plus le chiffre est faible et se rapproche de 0, moins la production de logements répond aux besoins résidentiels permanents. A l'inverse, si le chiffre est supérieur à 1, l'évolution du nombre de ménages a été supérieure au nombre de logements, des ménages se sont installés dans des logements qui ne sont pas issus de la production neuve.

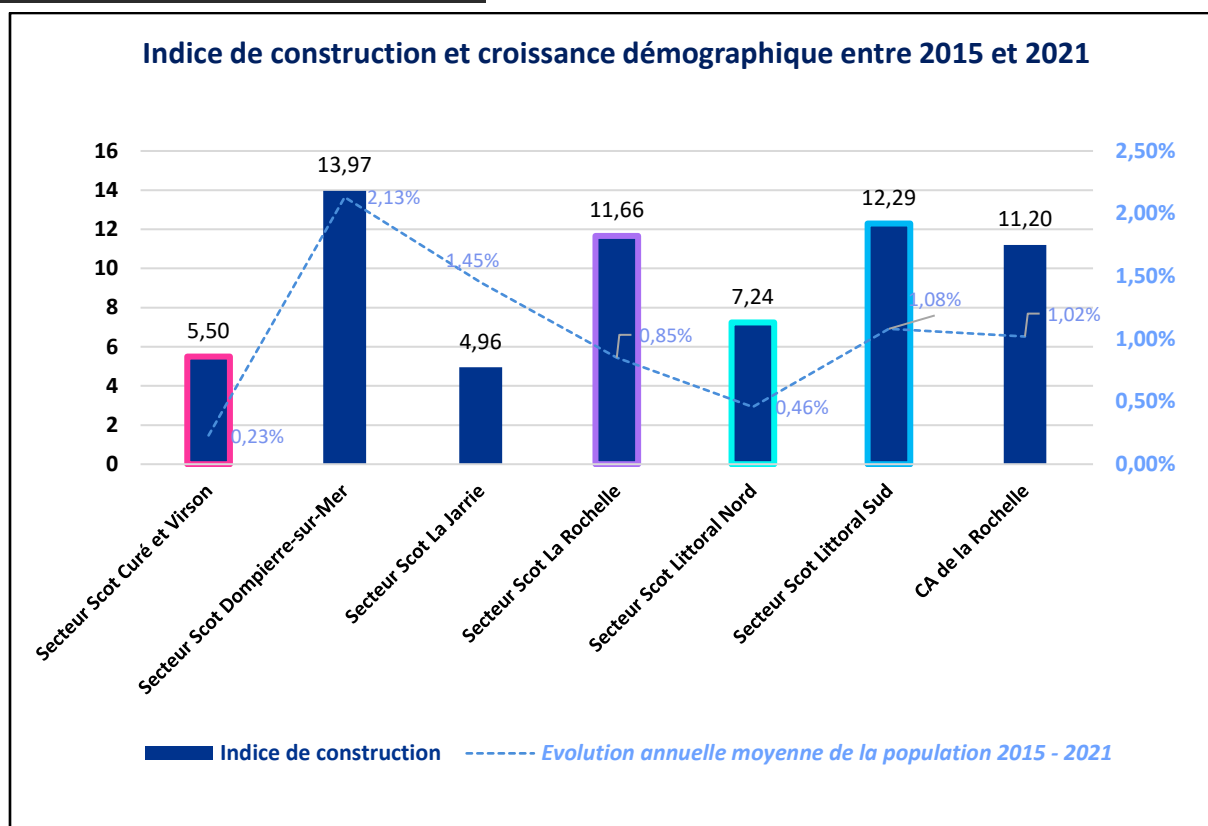
Avec ce **coefficient de 0,67**, la CDA de La Rochelle présente la **plus faible efficacité démographique parmi les agglomérations étudiées** comparables (ex : 0,79% pour Vannes Agglomération) et dispose également d'une efficacité démographique **plus faible que les moyennes du département (0,71), de la région (0,80) et de la France métropolitaine (0,77)**.

	Efficiences démographique entre 2015 et 2021
CA de La Rochelle	0,67
CU du Grand Poitiers	1,00
Vannes Agglomération	0,79
CA du Pays basque	0,91
Département de Charente-Maritime	0,71

Cette moyenne de 0,67 cache toutefois des disparités au sein du territoire. L'**efficience démographique s'avère plus faible** dans la ville centre de la Rochelle (0,57), Lagord, l'Hommeau ou bien encore à Châtelailon-Plage contrairement par exemple au quartier SCoT de la Jarrie (0,98).



On observe également une relative **décorrélation** entre l'**indice de construction** (nombre de logements commencés pour 1 000 habitants) et l'**intensité de la croissance démographique** dans certaines zones. La croissance démographique sur la ville de La Rochelle était de 0,85% par an entre 2015 et 2021, soit inférieure à la croissance démographique de l'agglomération, alors même que l'indice de construction de la commune est plus fort (11,66 contre 11,20 à l'échelle de l'agglomération).



Source : INSEE

Ainsi, **bien que des logements soient construits, ils ne se traduisent pas systématiquement par une hausse de la population résidente permanente.** Cela indique que la **production de logements profite en partie à des usages temporaires** (résidences secondaires, meublés de tourisme) ou alimente la vacance (à la marge) **et pas uniquement à l'accueil de résidents permanents.** Le constat à l'échelle communautaire est vrai, il doit néanmoins être nuancé : Châtelailon-Plage se distingue par son statut de station touristique, la création de résidences secondaires y est donc tout à fait cohérente.

Cette relative décorrélation entre production résidentielle et accueil de population permanente illustre et contribue aux difficultés croissantes rencontrées par la Communauté d'agglomération de La Rochelle à loger durablement sa population, historique et nouvelle. Si un traitement différencié est nécessaire au regard du caractère plus ou moins touristique des communes, il est indispensable de veiller, à l'avenir, au bon usage des fonciers mobilisés pour l'habitat.

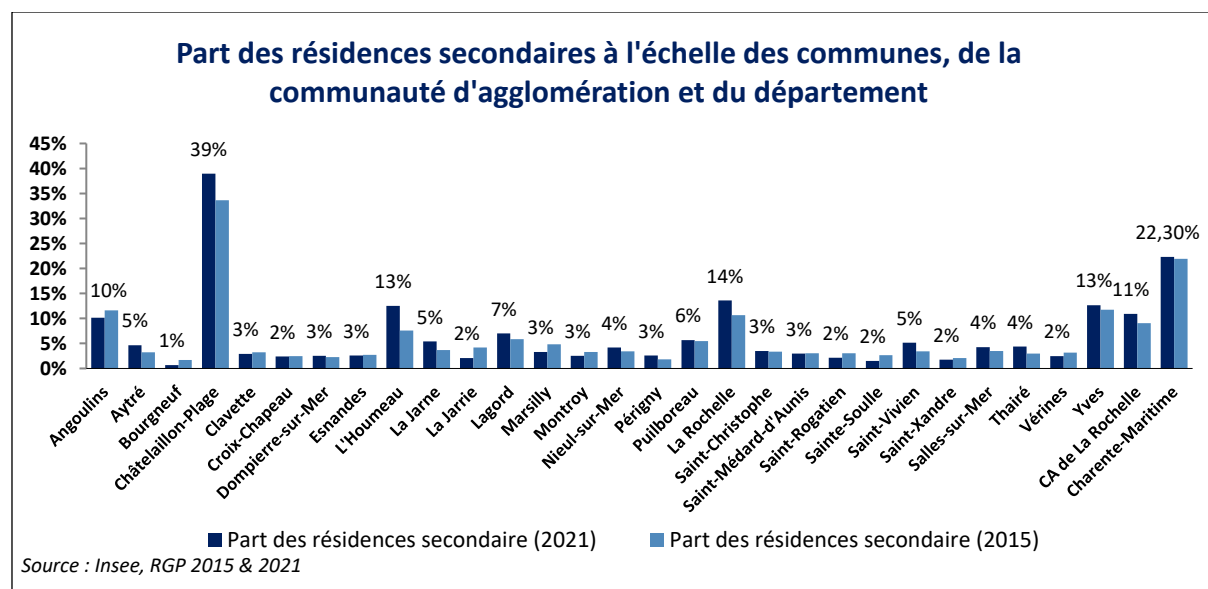
2.1.2. Un accès au logement pérenne concurrencé par les résidences secondaires et les meublés de tourisme

L'accès au logement pérenne est concurrencé par les résidences secondaires et meublés de tourisme. Ces logements représentent une problématique majeure pour l'agglomération de La Rochelle car ils **contribuent, en particulier les meublés de tourisme, à l'attrition du parc locatif privé.**

En 2021, les résidences secondaires représentaient 11 785 logements, soit 10,9 % des logements de l'agglomération. Cette part est plus importante qu'à l'échelle nationale (9,7% en 2021) mais inférieure à la part constatée dans le département de Charente-Maritime (22%). Les résidences secondaires progressent sur le territoire, avec une augmentation de 1,84% entre 2015 et 2021, contre 0,3 % à

l'échelle nationale. En volume, le nombre de résidences secondaires a lui augmenté en moyenne de **4,91% par an entre 2015 et 2021** contre 1,32% à l'échelle nationale.

Ce constat est d'autant plus important dans certaines communes littorales, dont la ville-centre de la Rochelle (14% de résidences principales en 2021), l'Hourmeau (13%) ou bien encore la commune de Châtelailon-Plage qui concentre 2153 résidences secondaires en 2021, soit 39% de l'ensemble des logements de la commune. La portée n'est, cependant, pas la même : tandis que Châtelailon-Plage est une station littorale où les résidences secondaires font partie intégrante de l'histoire de la commune, la ville-centre voit sa vocation résidentielle reculer plus récemment.



Les **meublés de tourisme** font l'objet d'un constat similaire avec une forte augmentation de leur nombre sur le territoire et en particulier à proximité du centre de la Rochelle. En 2024 (janvier à novembre), le territoire de l'agglomération de La Rochelle comptait 8 753 meublés de tourisme déclarés et actifs, dont près de **6 000 logements sur la seule ville de La Rochelle** (5 994 exactement d'après la taxe de séjour). Environ 30% de ces meublés de tourisme sont des résidences principales et 70% des résidences secondaires.

Cette concentration élevée de résidences secondaires et de meublés de tourisme crée une **concurrence sur le marché locatif, augmentant la tension sur le parc de résidences principales**. Ce phénomène est particulièrement préoccupant pour les logements de petite taille, souvent loués annuellement à des personnes seules ou à des étudiants, qui sont particulièrement touchés par cette tension.

Le **changement d'usage de logements permanents en meublés de tourisme était d'autant plus préoccupants que les seconds étaient jusqu'en novembre 2024 exemptés de l'interdiction de la mise en location des « passoires thermiques » d'après la Loi Climat et Résilience**. Concrètement, les logements dont le DPE (Diagnostic de performance énergétique) est classé G, F et E ne pourront plus être mis en location aux échéances respectives des années 2025, 2028 et 2034. Depuis la **loi Le Meur du 19 novembre 2024**, la loi Climat et Résilience, s'applique également aux meublés de tourisme. Cette mesure devrait permettre de freiner la tendance des propriétaires à changer d'usage leur bien pour contourner la loi. En effet, la législation ne concernant jusqu'alors pas les meublés de tourisme **engendrait des dérives** : certains propriétaires, face aux coûts de rénovation, pouvaient choisir de

retirer leurs biens du marché de la location longue durée pour les convertir en meublés de tourisme, souvent **plus lucratifs et non encadrés par cette réglementation.**

Par ailleurs, la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, définit d'**autres mesures visant à lutter contre l'attrition du parc de résidences principales** et ainsi répondre à la crise du logement et aux besoins de logements permanents. Grâce à cette loi, la **fiscalité** des meublés de tourisme devient **moins favorable**, les **maires** obtiennent un **pouvoir élargi** en devenant des intermédiaires obligatoires à une mise en location (déclaration suivie d'enregistrement), peuvent attribuer des amendes si manquement, et peuvent aussi limiter la durée de location à 90 jours par an. Certaines **copropriétés** obtiennent aussi le pouvoir de refuser la mise en location d'appartements (en cas d'intégration au règlement de copropriété).

Ces nouvelles mesures représentent une **opportunité à saisir pour renforcer la régulation sur le territoire de la CDA** et seront matérialisées dans les orientations et programme d'actions du futur Programme Local de l'Habitat.

2.2. Pressions foncière, immobilière, renchérissement des coûts : un territoire outillé et volontaire, insuffisamment au regard des tendances ?

2.2.1. Un territoire en difficultés pour répondre à ses objectifs

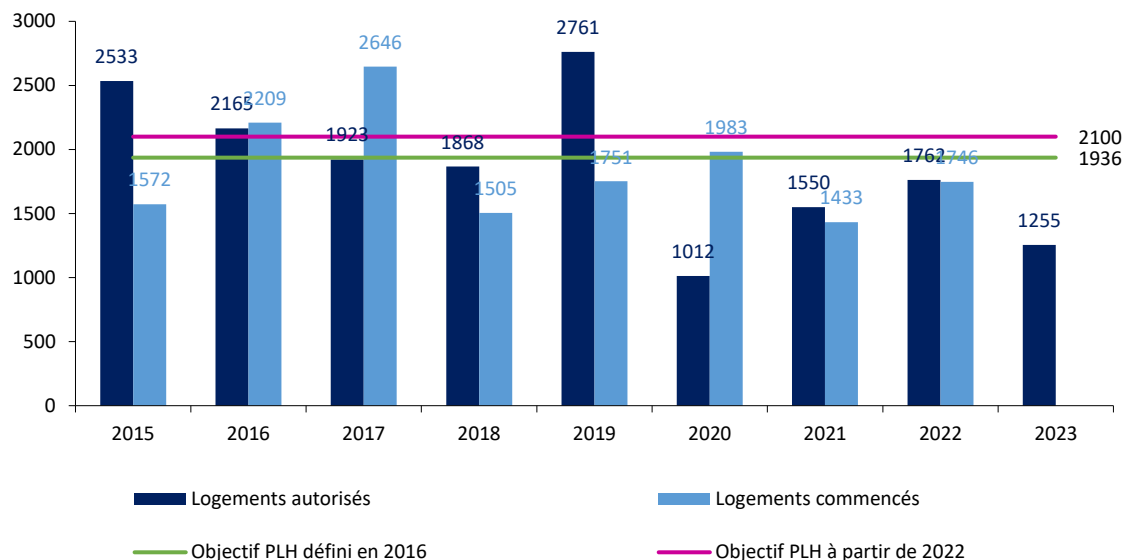
Depuis 2021, la production de logements dans l'agglomération de La Rochelle **fait face à de nombreuses difficultés** qui s'inscrivent notamment dans un contexte **de contraintes budgétaires accrues et de fragilisation du secteur HLM** lié à la **loi Finance de 2018** (instauration de la réduction de loyer de solidarité RLS en contrepartie de la baisse des Allocations Personnalisées au Logement APL), à la **crise immobilière** et, ceci, **aggravé par les crises économiques et sanitaires**.

En déclinaison du périmètre du SCOT couvrant le territoire intercommunal, et du scénario de développement du PLUi, **le PLH visait une production comprise entre 1 936 et 2 100 logements par an pour répondre aux besoins en logement sur le territoire**.

- Malgré une baisse estimée du nombre de logements autorisés en 2020 dû à l'impact de la crise sanitaire, la production moyenne de logements sur les années 2016 à 2020 restait plutôt conforme à l'objectif de production de 1936 logements par an. Depuis 2020, la production est en deçà de ce seuil.
- Les **bilans annuels du Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2021 et 2022 révèlent que la production s'est infléchie** en raison de difficultés rencontrées d'approvisionnement par les constructeurs suite aux différents confinements produisant un décalage dans les sorties d'opérations. La **forte augmentation des coûts de construction et la pénurie de matériaux** impactent directement le nombre de logements en chantier. Il est noté une spécificité du territoire de La Rochelle avec des **coûts de construction plus élevés qu'à l'échelle métropolitaine** et qui, par ailleurs, ont augmenté de 25% en trois ans. Un « effet Ile de Ré » expliquerait notamment ce phénomène. Ainsi, le nombre de logements autorisés en 2021 n'atteint que **1 550** logements. L'année 2022 a, elle, connu une forte augmentation des coûts de construction et de pénurie de matériaux avec un impact conséquent sur le nombre de logements en chantier. A la reprise post-covid, une nouvelle et importante baisse du nombre de logements autorisés est effectivement confirmée (-40% entre 2022 et 2023 contre -24% à l'échelle nationale) – source Sitadel.

Le nombre moyen de logements autorisés par an entre 2017 et 2022 s'établit à 1807 et entre 2017 et 2023 à 1733. La production moyenne de logements sur les années de mise en œuvre du PLH est alors inférieure aux objectifs initiaux de 1936 logements par an, lesquels ont par ailleurs été revus à la hausse à 2100 logements/an lors de modification du PLH en 2022. L'objectif de production de logements a effectivement été revu pour répondre aux objectifs de rattrapage des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Evolution du nombre de logements commencés entre 2011 et 2023 et nombre de logements autorisés en 2022 à l'échelle de la CA de La Rochelle



Source : Insee, SITADEL 2011-2023

Le territoire de l'agglomération de La Rochelle rencontre ainsi des difficultés pour accroître le nombre de logements sur son territoire, dans le parc privé comme social. Ce constat soulèvera plusieurs enjeux pour le PLH4, l'identification fine de la **programmation actée** via les tableaux de suivi actualisés de la CDA, l'appui sur le volet foncier pour **identifier les potentiels** (au-delà des projets) ainsi que la définition, via OTELO, **d'objectifs de construction de logements réalistes**.

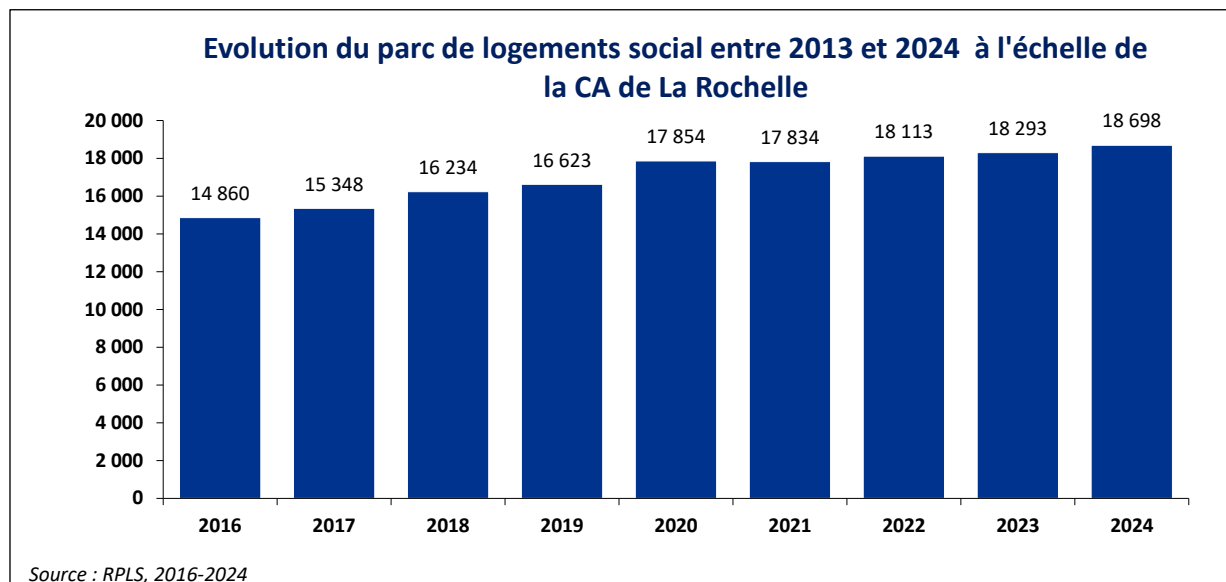
Entre 2015 et 2022, environ **15 000 logements ont été initiés, dont 26 % de logements sociaux**.

Ce développement de l'offre est positif mais n'est pas suffisant puisqu'on note une moyenne de **logements sociaux** agréés depuis 2017 s'élevant à 412 logements par an, soit **83% de l'objectif annuel entre 2017 et 2023**.

Nombre de logements sociaux agréés par l'Etat et financés par la CDA entre 2017 et 2023

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Moyenne annuelle	TOTAL
Nombre de logements agréés par l'Etat	491	406	484	477	249	391	383	331	401	3 212
Nombre de logements financés par la CDA	493	481	486	282	385	430	350	369	399	3 193
% de l'objectif fixé dans le PLH	98%	96%	97%	56%	77%	86%	66%	57%	69%	

Les efforts sont conséquents : le parc social est composé au 1^{er} janvier 2024 de **18 698 logements sociaux**, soit 21% de plus qu'en 2016 (14 860 logements), un rythme de progression nettement supérieur aux moyennes départementale et nationale. Toutefois, le rythme de progression s'est affaibli sur les dernières années (+1,5% entre 2020 et 2022, +1% entre 2022 et 2023), avec cependant un léger regain en entre 2023 et 2024 avec +3,3%.



L'offre tend à s'accroître chaque année mais ce développement reste toutefois contraint. Sur la période 2017-2023, **environ 1 186 logements sociaux** supplémentaires auraient été nécessaires pour atteindre les objectifs du PLH à 100 % (Objectifs annuels de 581 logements locatifs sociaux x 7 ans - Nombre de logements agréés de 2017 à 2023). Cela représente un **déficit cumulé de l'ordre de 17 %** des objectifs sur la période.

Pour encourager la production de logements sociaux, la Communauté d'agglomération de La Rochelle consacre **une enveloppe annuelle constante de plus de 4 millions d'euros**. Au travers de son règlement d'intervention revu en 2024, l'agglomération de La Rochelle subventionne des opérations en maîtrise d'ouvrage directe, en VEFA ou en acquisition-amélioration. Les montants d'aides par type de logement sont les suivants :

Type de logement	Montant de l'aide
PLUS	6 000 € / logement
PLAI	11 000 € / logement
PLAI Adapté (non cumulable avec aide PLAI)	14 000 € / logement
Logement spécifique* PLUS/PLAI	4 000 € / logement
Logement spécifique* PLS	3000 € / logement

Logement PLUS/PLAI en acquisition-amélioration (cumulable avec aides forfaitaires)	1 500 € / logement
Prime pour les opérations en zone C (cumulable avec aides forfaitaires)	1 500 € / logement

**Logement spécifique : logements d'insertion type pensions de familles, résidences sociales et résidences accueil ; logements destinés à un public spécifique (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage, saisonniers)*

Source : Règlement d'intervention en matière d'habitat de la CDA de la Rochelle

Entre 2017 et 2024, 3 1 93 logements ont ainsi été subventionnés par l'agglomération pour un total de 34 708 635 € depuis 2017. Des garanties d'emprunt sont également accordées aux bailleurs sociaux (fin 2024, l'encours d'emprunts garantis s'élève à 445 273 002 euros).

L'offre actuelle et la production de logements sociaux se concentrent dans les communes de l'unité urbaine centrale de l'agglomération et **servent les objectifs de rattrapage de production de logements sociaux au titre des obligations SRU**. Le parc social représente au 1^{er} janvier 2024 21% des résidences principales, mais parmi les 11 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU :

- **Seule la commune de La Rochelle atteint ses objectifs SRU** (30,19 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2023)
- **Les 3 communes d'Angoulins, Nieul-sur-Mer et Saint-Xandre sont carencées** sur la période 2023-2025
- **Les 7 communes d'Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-Sur-Mer, Lagord, Périgny, Puilboreau et Sainte-Soulle sont déficitaires**. Parmi elles, **Sainte-Soulle est toutefois temporairement exemptée pour la période 2023-2025**.

A noter que la croissance démographique de la Jarrie au-delà de 3 500 habitants impliquera une entrée dans le dispositif SRU de la commune.

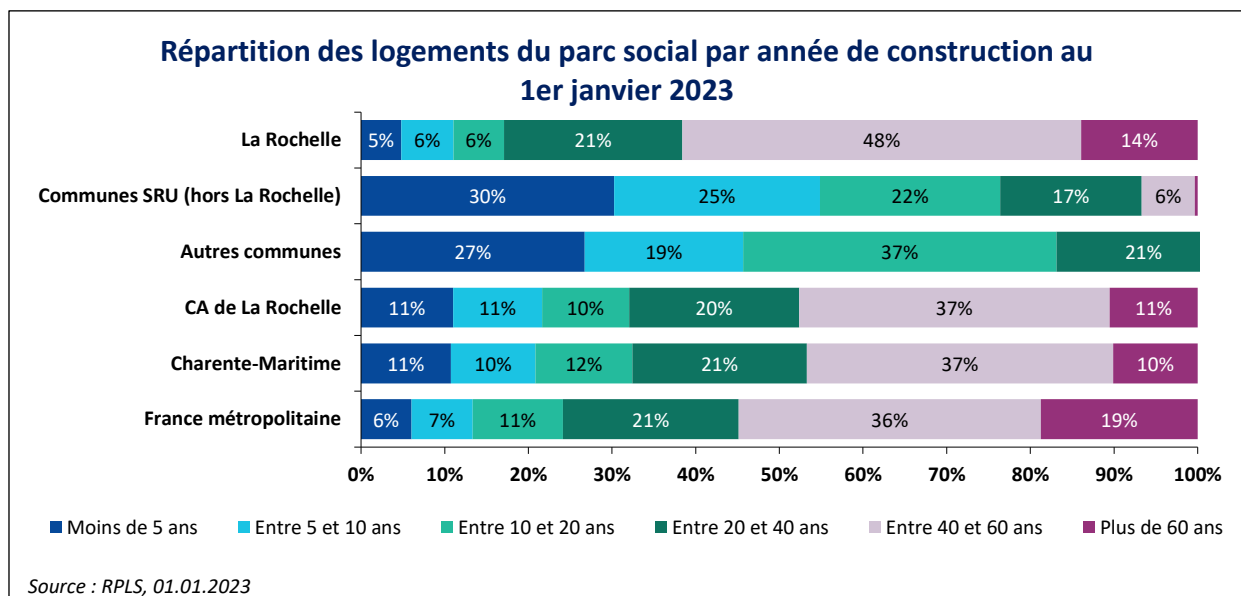
La production doit ainsi cibler les communes carencées et déficitaires.

Face à ce constat d'un **manque de logements sociaux** dans plusieurs communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, certaines ont renouvelé leur engagement à travers un Contrat de Mixité Sociale (CMS), comme Angoulins et Châtelailon-Plage, tandis que d'autres l'ont formalisé pour la première fois, notamment Aytré, Dompierre-sur-Mer, Nieul-sur-Mer, Puilboreau et Saint-Xandre. Ces contrats de mixité sociale constituent un cadre d'engagement de moyens devant permettre aux communes d'atteindre leurs objectifs de rattrapage pour la période triennale. Ces documents permettent de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans leur mise en œuvre, les contrats de mixité sociale sont également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Commune	Taux SRU au 1 ^{er} janvier 2022	Taux SRU au 1 ^{er} janvier 2024	Objectifs rattrapage (loi 3DS)	Objectifs rattrapage 2023-2025 (CMS)
La Rochelle	30%		/	/
Angoulins-sur-Mer	8% Carencée	8,89%	33% soit 107 LLS	33% soit 107 LLS

Aytré	21%	22,32%	33%, soit 76 LLS	33%, soit 76 LLS
Châtelailon-Plage	9%	12,33%	33% soit 199 LLS	25% soit 151 LLS
Dompierre-sur-Mer	9%	11,50%	33%, soit 142 LLS	33%, soit 142 LLS
Lagord	17%	19,70%	33% soit 89 LLS	/
Nieul-sur-Mer	13% Carencée	13,01%	33%, soit 113 LLS	25% soit 86 LLS
Périgny	17%	17,86%	33% soit 115 LLS	/
Puilboreau	15%	16,07%	33%, soit 96 LLS	33%, soit 96 LLS
Sainte-Soulle	7%	6,74%	Exemptée	/
Saint-Xandre	9% Carencée	12,37%	33%, soit 130 LLS	25% soit 98 LLS

Au regard de leur manque de logements sociaux, les **communes SRU** hors La Rochelle ont produit ces dernières années des **efforts importants**. Les productions récentes de logements du parc social sont essentiellement situées dans les communes SRU, **55% de leur parc de logement social ayant été produit dans les 10 dernières années (2013-2023)**, dont 30% les 5 dernières (2018-2023). Cela témoigne donc d'un récent effort, alors qu'à l'inverse, la majorité du parc social de la ville de la Rochelle a été construit il y a plus de 40 ans et moins de 11% du parc total de la ville a été produit ces 10 dernières années.



Les aides dont les montants ont été revus par la **modification du règlement d'intervention des aides à la pierre en juillet 2024** et ces **Contrats de Mixité Sociale** participent ainsi à soutenir et organiser l'effort de développement du parc social, mais les **difficultés persistent toutefois**.

Les bailleurs sociaux, dont l'OPH de l'agglomération de La Rochelle expriment de grandes **difficultés à équilibrer leurs opérations**, et ce d'autant plus sur les communes dont le zonage n'est pas favorable. La discordance du zonage 1,2,3 génère de véritables freins à la production locative sociale. Pour palier ces difficultés, la CDA a mis en place une bonification de ces aides à la pierre en zone C (1 500€ supplémentaire/logement). Néanmoins, les bailleurs sociaux **peinent à y développer du logement en maîtrise d'œuvre directe**, ces opérations étant difficiles à équilibrer sur le long terme, considérant les plus faibles niveaux de loyers pratiqués. Le bonus accordé par l'agglomération de la Rochelle reste positif mais ne permet pas de compenser la forte hausse des coûts de construction et l'arrêt des subventions par le Département en la matière.

Les **communes et bailleurs sociaux sont ainsi en grande difficulté pour développer de l'offre locative sociale**. Cette difficulté à produire du logement est d'autant plus contrainte que les aides de l'agglomération sont soumises à certaines conditions, notamment en termes de **prix d'achat du foncier et de prix plafonds d'achats par m² aux promoteurs**. Ces dispositions permettent de faciliter les négociations avec les promoteurs et limiter le risque de surenchère entre les bailleurs sociaux mais représentent un frein au regard des prix pratiqués.

Si ces exigences peuvent constituer un frein dans un marché local où les prix dépassent souvent ces seuils, elles ont également permis de **maintenir l'accès des bailleurs sociaux aux opérations immobilières**, en **limitant la surenchère entre eux** et en **favorisant des négociations plus équilibrées avec les promoteurs privés**.

Autre difficulté : l'accès direct au foncier par les bailleurs sociaux au regard des prix inaccessibles en particulier sur La Rochelle. En concurrence directe avec les promoteurs privés, les organismes de logement social développent plus difficilement les opérations en Maîtrise d'ouvrage directe (versus la VEFA). A noter, toutefois, que la charge foncière est parfois régulée au travers du rachat de fonciers portés par l'EPF de Nouvelle Aquitaine et par l'agglomération.

Cette **difficulté de développer de l'offre locative sociale restreint les solutions de logement pour les ménages** et pose par ailleurs question pour les communes cherchant à accueillir, par ce biais, des familles. Face au vieillissement de leur population, plusieurs communes de 1^{ère} et 2^{ème} couronnes recherchent à attirer des familles mais le manque d'offre de grands logements abordables rend cet accueil difficile.

Pour répondre à ces enjeux, un **Contrat Territorial pour le Logement Social et la rénovation énergétique (CTLS) 2024-2026** a été conclu à l'échelle de l'agglomération, à l'initiative des services de l'État, avec pour objectif prioritaire d'amplifier la production de logements sociaux et intermédiaires. La Communauté d'Agglomération de La Rochelle y a répondu favorablement, en s'inscrivant dans une logique de mobilisation collective.

En parallèle, la collectivité a engagé la **refonte de son règlement d'intervention habitat**, démarche déjà initiée dans le cadre d'une action du précédent PLH.

Au-delà de ces deux outils complémentaires, la collectivité entend poursuivre le travail sur plusieurs leviers structurants : la stratégie foncière, la sécurisation des opérations de logement social, le développement du logement locatif intermédiaire, le renforcement de la capacité des bailleurs à agir en maîtrise d'ouvrage directe, ainsi que la réponse aux besoins spécifiques de publics prioritaires tels que les étudiants, les jeunes actifs, les saisonniers et les seniors.

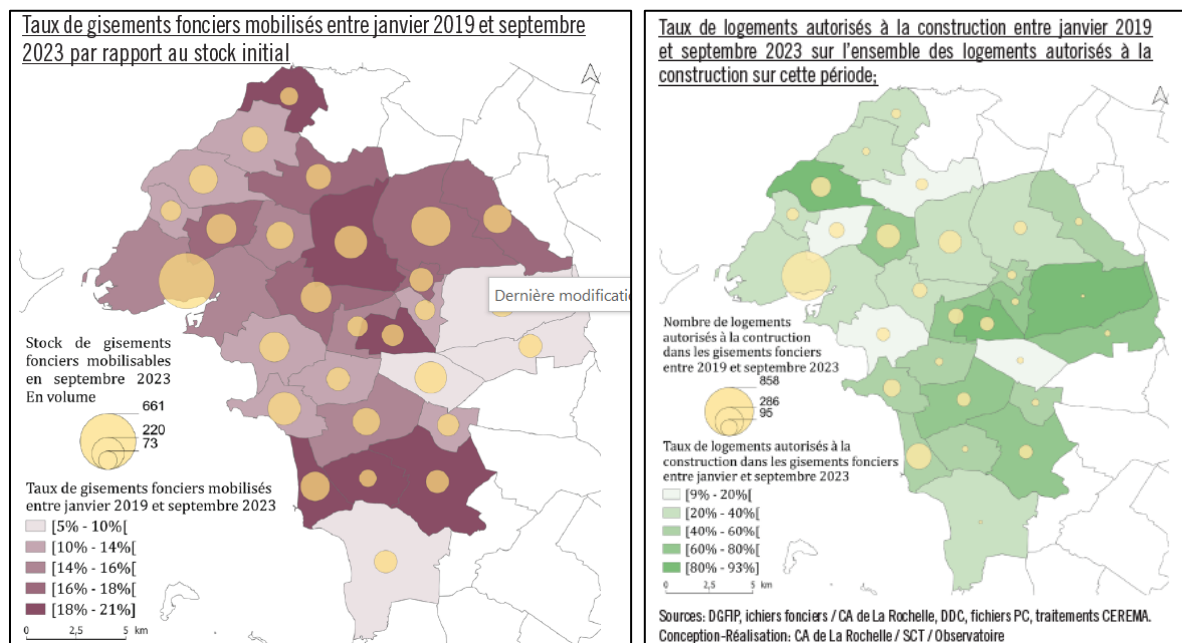
Le **territoire ne parvient ainsi pas à atteindre ses objectifs de production de logements**, d'autant que la relance de la production de logements est de plus en plus complexe au regard des défis cumulés, accentués par les tensions persistantes sur les marchés foncier et immobilier. **L'enjeu sera alors**

d'identifier finement la programmation actée et de définir des objectifs de production de logements réalistes, en lien et avec appui sur l'identification des potentiels fonciers.

2.2.2. Des marchés foncier et immobilier sous pression

L'accès à du foncier à des coûts raisonnables est l'un des principaux enjeux rencontrés par les acteurs du territoire en matière de développement d'une offre de logements. Le marché foncier au sein de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle se caractérise par une **forte augmentation des prix au mètre carré et une raréfaction des terrains disponibles.**

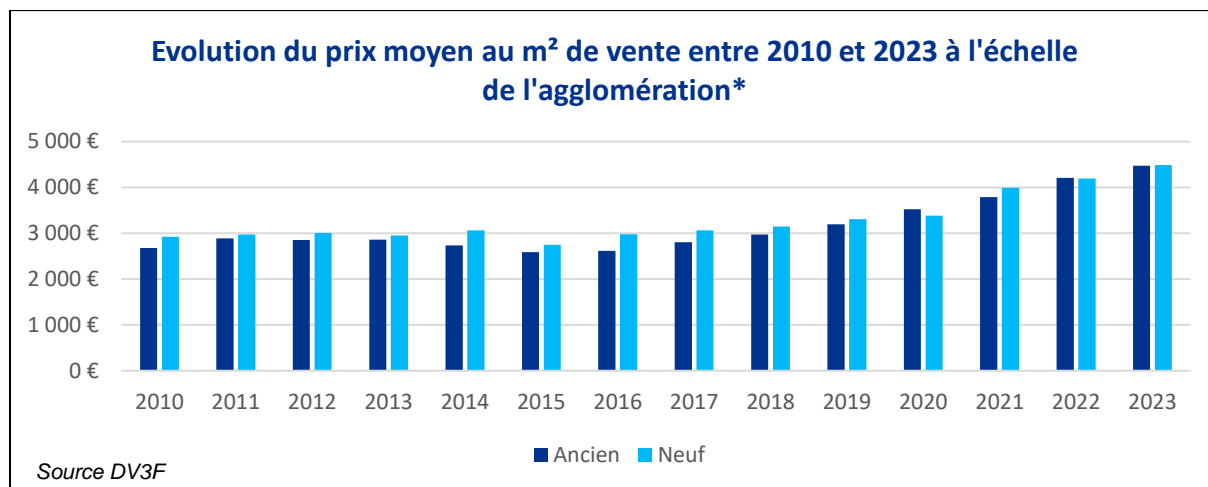
En 2019 d'après l'étude foncier réalisée par le Cerema, l'agglomération de La Rochelle comptait 5 567 gisements fonciers mobilisables, représentant une surface totale de 437 hectares. Ces gisements correspondent à des parcelles ou ensemble de parcelles de taille suffisante pour construire un nouveau logement (**dents creusés, fonds de parcelles, ou regroupement de fonds de parcelles**). Entre janvier 2019 et septembre 2023, plus de 830 gisements ont été mobilisés pour la production de nouveaux logements, soit 15% du potentiel mobilisable. Sur l'ensemble des logements autorisés entre 2019 et 2023, 36 % ont été autorisés sur ces gisements. Ce chiffre varie fortement d'une commune à l'autre, mais ceci indique que les gisements constituent un levier effectif pour répondre aux besoins en logements. La production de logements collectifs et notamment sociaux est peu valorisée sur ces gisements, et le seuil règlementaire déclenchant la production locative sociale est de 9 logements, mais ces gisements restent une source à exploiter pour la production de logements. **La CDA de La Rochelle s'est ainsi saisie du sujet pour développer une stratégie foncière en conventionnant notamment avec l'établissement public foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et cette stratégie devra se poursuivre pour maîtriser les coûts du foncier à court, moyen et long termes.**



Source : DGFIP, fichiers fonciers / CA de La Rochelle, DDC, fichiers PC, traitements CEREMA

Parallèlement, le marché immobilier est lui-même confronté à des tensions importantes : **un effet ciseau post-covid marqué par l'augmentation des prix de vente et un effondrement du taux d'écoulement des logements commercialisés.**

Depuis 2015 est observé une **augmentation continue des prix du marché immobilier** : en moyenne 4 382 €/m² en 2023 contre 2 673 €/m² en 2015, logements anciens et neufs confondus). Les prix de vente ont presque doublé entre 2010 à 2023, mais le constat est également celui d'un **nombre de transaction en chute libre** sur les trois dernières années à la suite du Covid.



**Clef de lecture du graphique : La distinction entre « neuf » et « ancien » évolue dans le temps : en 2010, l'« ancien » désigne les logements construits avant 1995, alors qu'en 2023, il s'agit de ceux construits avant 2012. Cette analyse « lissante » peut expliquer le rapprochement des prix entre ancien et neuf, car le parc ancien intègre des logements de plus en plus récents.*

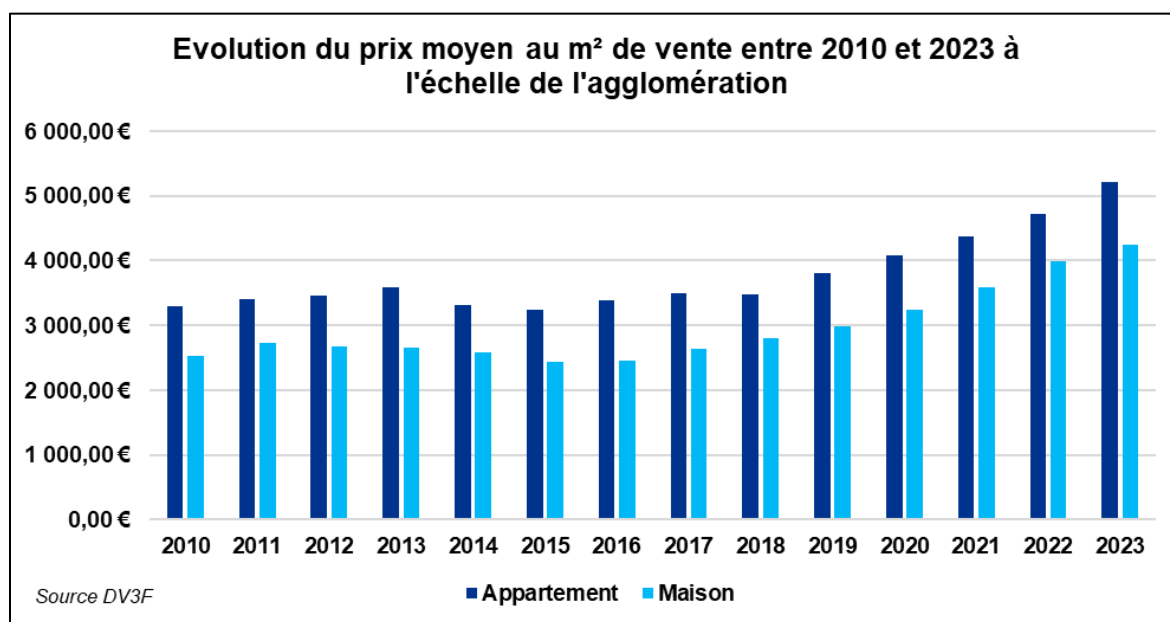
Ce phénomène est également constaté sur l'année 2024, car malgré une augmentation des mises en vente au second trimestre 2024 avec 77 nouveaux lots mis sur le marché (biens essentiellement situés à La Rochelle), cette augmentation reste limitée et ne traduit pas une véritable reprise du marché du neuf. Par ailleurs, les ventes ne suivent pas cette tendance, confirmant la persistance d'un net ralentissement de la demande dans le neuf. En 2022, l'agglomération rochelaise enregistrait encore 155 ventes au 2^{ème} trimestre, alors qu'au 2^{ème} trimestre 2024, ce chiffre est tombé à 62 ventes, dont 48 à La Rochelle, soit une baisse de 50% en deux ans.

L'offre commerciale est, fin 2024, constituée d'environ 400 logements, dont environ 100 logements T4 ou T5, mais les ventes réalisées concernent davantage des T1/T2 ainsi que des T3.

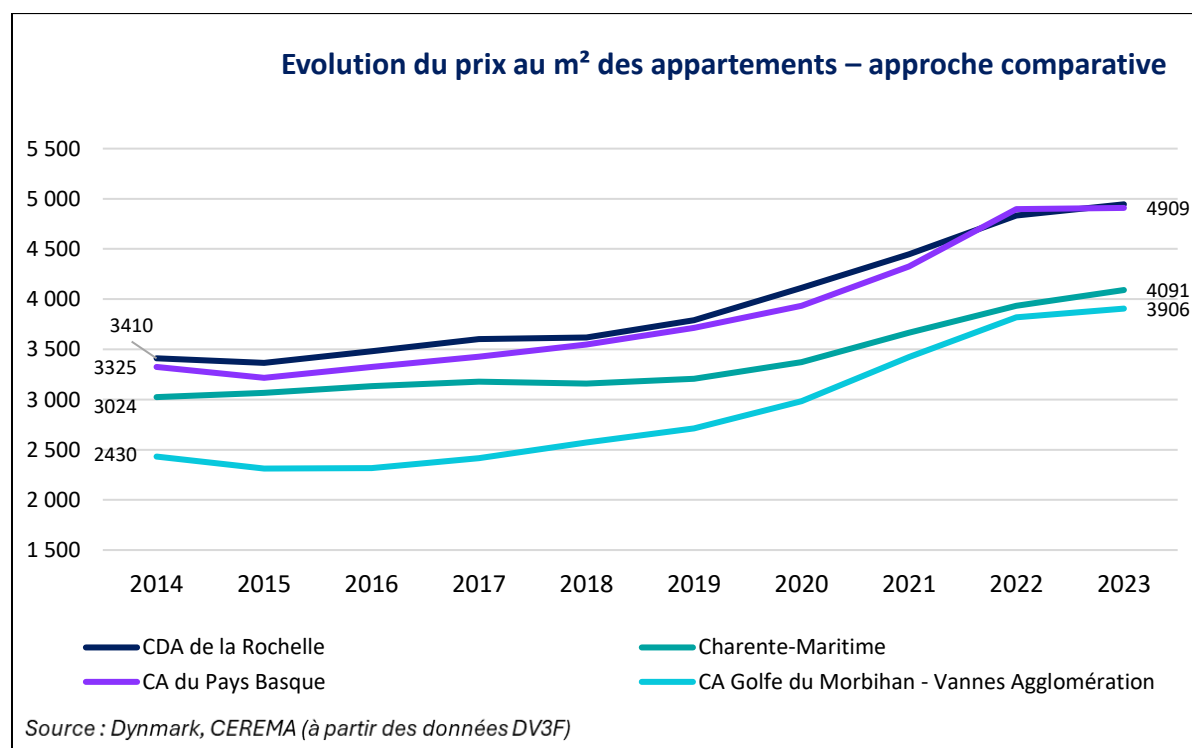
Après plusieurs années de hausse, **les prix de vente dans le neuf semblent marquer une pause**, avec une tendance à la stabilisation, voire une baisse de prix de 10% entre le dernier trimestre 2024 et le premier trimestre de la même année. Cette évolution s'explique avant tout par les **difficultés croissantes rencontrées par les opérateurs pour commercialiser leurs logements**, dans un contexte de demande en repli. Il convient toutefois de **relativiser cette baisse**, les volumes commercialisés restant faibles, ce qui rend l'analyse des tendances plus incertaine. Fin 2024, le prix au m² sur l'agglomération rochelaise s'établit en moyenne à 5 225 €/m², et à 5452 €/m² à La Rochelle (soit environ 279 700 € pour un T2 et 347 584€ pour un T3 en centre-ville)

Malgré cette relative stabilisation en 2024, la hausse continue des prix sur le marché immobilier a concerné **tous les types de biens**. Cette hausse est surtout visible dans **les grandes typologies**. L'évolution entre 2016 et 2023 est en moyenne de 59% pour les T3-T4 et des 56% pour les T1-T2.

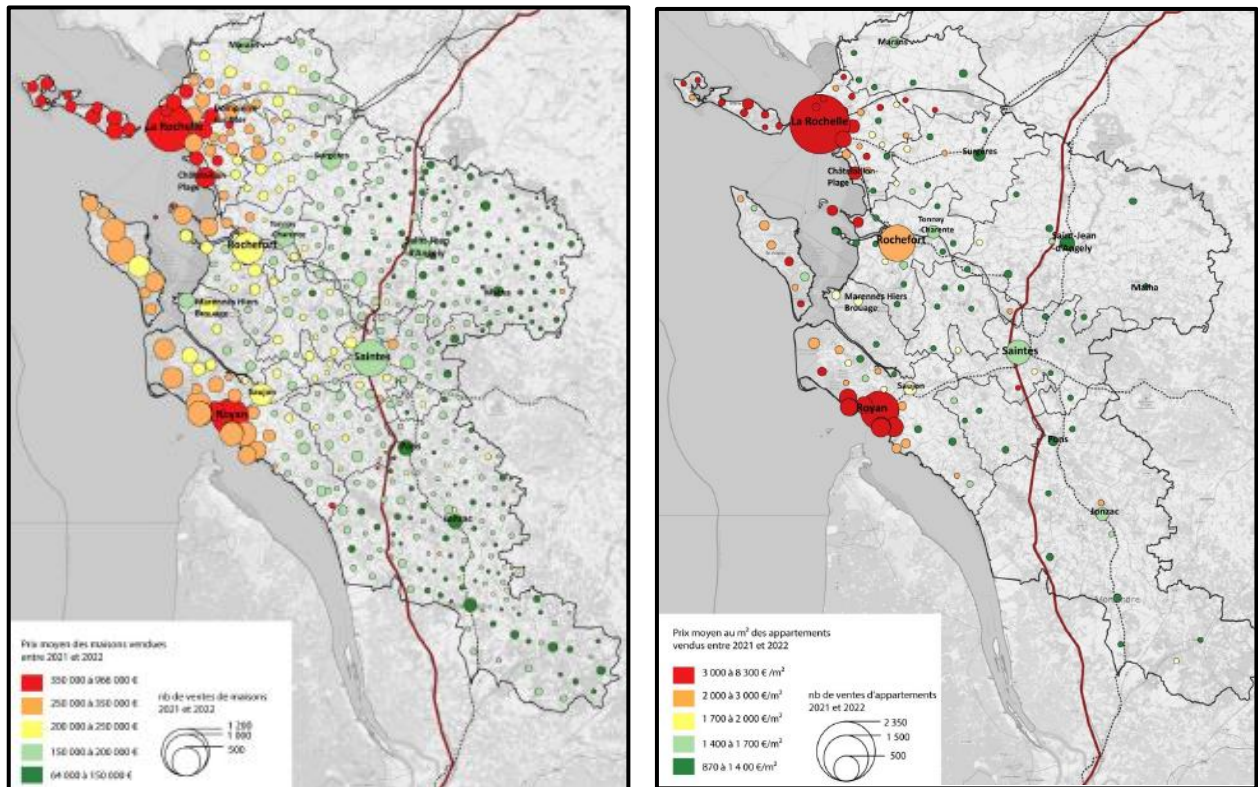
Les maisons ne sont pas épargnées, avec des **prix moyens de vente supérieurs à 4 200 € par m²**. S'agissant des **appartements**, le montant des prix de vente s'élève en moyenne à plus de 5 000 € par m². Les prix des appartements vendus entre 2021 et 2022 sur la ville de Rochelle et ses communes voisines oscillaient eux entre 2 000 € à 8 300 €/m².



En comparaison à d'autres agglomérations, il apparaît que la CDA de la Rochelle est un territoire au marché immobilier « historiquement » peu accessible (contrairement par exemple à Vannes où la tendance haussière est plus récente), marqué par une très forte augmentation des prix au cours des 10 dernières années, en particulier entre 2019 et 2021, renforçant le caractère exclusif voire excluant du marché. Le prix au m² des appartements s'élevant à 3 410 € en 2014 atteint, en 2023, 4 909 € (à noter la légère différence de prix selon les sources mais un ordre de grandeur similaire), soit une augmentation de 45%. Cette dynamique haussière tend toutefois à s'atténuer (légèrement) depuis 2022.



Cette envolée des prix s'accompagne d'un élargissement progressif de la zone de tension, où de plus en plus de secteurs sont touchés par cette dynamique. La situation est d'autant plus marquée que **45% des ventes d'appartements dans le département se concentrent désormais sur l'agglomération rochelaise, accentuant la pression sur le marché local.**

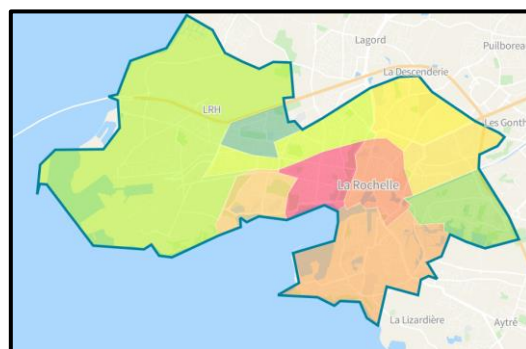


Source : Etude Partager l'analyse des besoins Habitat/ Foncier en Charente-Maritime

A l'échelle de la ville de La Rochelle, les prix de vente au m² varient sensiblement selon le secteur :

Prix de vente au m ² sur La Rochelle	Ensemble (Carte ci-contre)	Maisons	Appartements
Prix haut	6 521 €	6 370 €	6 593 €
Prix moyen	4 653 €	4 546 €	4 705 €
Prix bas	2 796 €	2 732 €	2 828 €

Prix de l'immobilier au m² sur La Rochelle (vente de maisons et appartements)



Source : Se Loger, novembre 2024

Le marché devient ainsi de plus en plus **inaccessible** pour une partie de la population, notamment les jeunes et les ménages les moins aisés pour lesquels l'offre de logements n'est pas en adéquation avec leurs ressources. C'est face à ce constat, que la CDA a fait le choix, dans son précédent PLH, de soutenir l'accession aidée à la propriété pour permettre aux ménages de poursuivre leur parcours résidentiel. Les tendances observées ont conduit la CDA à réinterroger son dispositif actuel et de le muscler.

2.2.3 Un besoin d'aider à l'accession à la propriété

Le **règlement d'intervention** de la CDA contient dans cette perspective un **dispositif d'aide à la primo-accession, lequel a permis de soutenir 160 ménages en 2022**, en plus des programmes de logements abordables. Ce dispositif s'inscrit dans un **changement de paradigme** : la politique de l'accession ne repose plus uniquement sur une aide ponctuelle aux ménages, mais tend désormais à privilégier un soutien financier direct aux opérations d'accession abordable, afin de sécuriser l'offre et d'en garantir la pérennité.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) émerge comme une **solution adaptée aux enjeux de développement d'une offre en accession abordable pérenne**. Ce dispositif permet aux ménages d'accéder à la propriété à un coût réduit en dissociant le foncier du bâti. Le foncier reste la propriété d'un organisme de foncier solidaire (OFS), qui concède à l'acquéreur un droit réel immobilier sur le logement. Le ménage acquiert donc uniquement le bâti. En conséquence, **le coût global de l'achat est diminué, rendant l'accession à la propriété plus abordable**.

Bien qu'il soit encore embryonnaire sur le territoire intercommunal, le BRS fait l'objet d'avancées, une analyse d'éligibilité et de solvabilité des ménages ayant été réalisée en 2023/2024. Cette étude prend en considération **l'augmentation des plafonds de revenus BRS élargissant la cible des ménages** (alignement des plafonds PSLA et BRS sur ceux du « PSL Accession », adaptation du zonage avec la création d'une barème pour la zone B1, modification de la catégorisation des ménages et modification de l'indice de revalorisation annuelle des plafonds) et l'augmentation des prix plafonds (+8%), les **évolutions du prêt à taux zéro (PTZ) au 1^{er} janvier 2024** (prolongement jusqu'en 2027 et élargissement de l'accès) ainsi que les **changements de zonage ABC au 2 octobre 2023 sur le territoire de l'agglomération** (La Rochelle, Aytré et Châtelailon-Plage reclassés en A).

Encadrement du BRS d'après le règlement d'intervention en matière d'habitat de la CDA de 2025

La Communauté d'Agglomération définit plusieurs plafonds de prix de vente **aux ménages** et de redevance des logements en BRS, en adéquation avec les ressources des ménages locaux.

Une opération de logements en BRS peut comporter plusieurs niveaux de prix et de redevance afin d'assurer l'équilibre économique des opérations et le développement d'une offre de BRS plafonnés :

- **Le BRS « PLUS » (plus abordable)** cible les classes modestes solvables de l'agglomération, correspondant aux ménages locataires jusqu'au 5^e décile de revenus. A titre indicatif, il correspond à des revenus compris entre 2 et 2,5 SMIC pour un ménage de 3 personnes.
 - **Le prix plafond du BRS « PLUS » est de 2 900 €/m² de surface habitable (Shab) TTC hors parking et le niveau de redevance plafond est de 1 €/m² Shab.**

- **Le BRS intermédiaire** cible les classes moyennes de l'Agglomération, correspondant aux ménages locataires jusqu'au 7^e décile de revenus. A titre indicatif, il correspond à des revenus compris entre 2,5 et 3 SMIC pour un ménage de 3 personnes.
- **Le prix plafond du BRS « intermédiaire » est de 3 300 €/m² Shab TTC hors parking et le niveau de redevance plafond est de 1,5 €/m² Shab.**

L'offre de BRS « PLUS » et « intermédiaire » est éligible à l'octroi de subventions par la CDA.

- **Le BRS classique** : le prix de sortie n'est pas encadré par la CDA (seul le plafond national du BRS s'applique). Il convient toutefois de prendre en compte les capacités d'accèsion des ménages locaux dans le positionnement des prix.
- **Le niveau de redevance ne devra pas excéder 1,5 €/m² Shab pour ne pas pénaliser les futurs acquéreurs.**

La dynamique en matière de Bail Réel Solidaire (BRS) sur l'agglomération de la Rochelle est désormais bien engagée. Environ 25 opérations sont en cours de commercialisation ou programmées pour 2025, et d'autres sont en développement pour les années à venir. Le territoire bénéficie de la mobilisation d'une dizaine d'organismes de foncier solidaire (OFS) actifs, relevant de différents statuts (bailleurs sociaux, coopératives, structures dédiées, etc.). Cette diversité d'acteurs contribue à installer durablement le BRS comme un levier structurant pour l'accèsion abordable sur le territoire. Des garanties d'emprunt pour les logements en PSLA et BRS ont par ailleurs été intégrés au règlement d'intervention de la Communauté d'Agglomération.

Ainsi, le développement du BRS pourrait non seulement faciliter l'accès à la propriété pour les foyers aux revenus modestes mais aussi permettre la poursuite du parcours résidentiel des locataires du parc privé, et ainsi contribuer à la rotation de quelques logements locatifs.

2.2.4. Pression sur le parc social : accroître les efforts malgré un contexte de plus en plus complexe

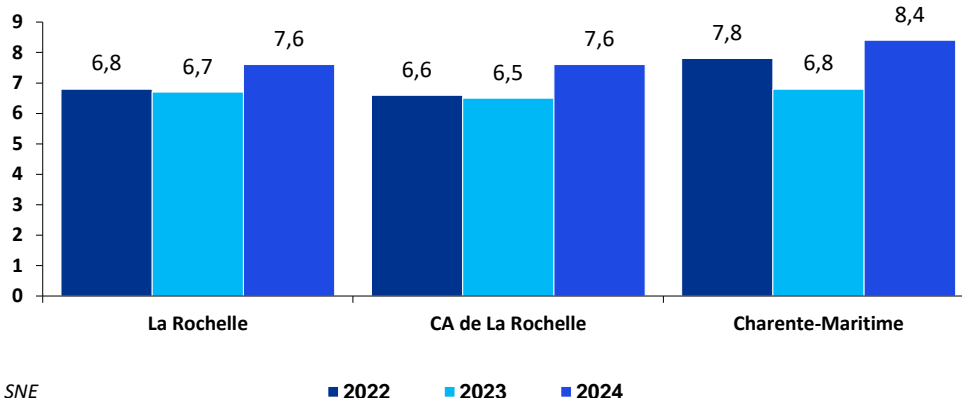
Parmi l'offre de logements existante, l'offre locative sociale peut contribuer à apporter des solutions en logement aux ménages, mais celle-ci est confrontée à une très forte pression.

Comme indiqué précédemment, le parc social se constitue au 1^{er} janvier 2024 de 18 698 logements sociaux sur le territoire de l'Agglomération de la Rochelle. L'offre tend à s'accroître chaque année mais ce développement reste toutefois contraint.

Concernant la demande en logements locatifs sociaux, celle-ci a considérablement augmenté pour attendre 7 453 demandes hors mutations en 2024 (6 137 en 2022 et 6 437 en 2023).

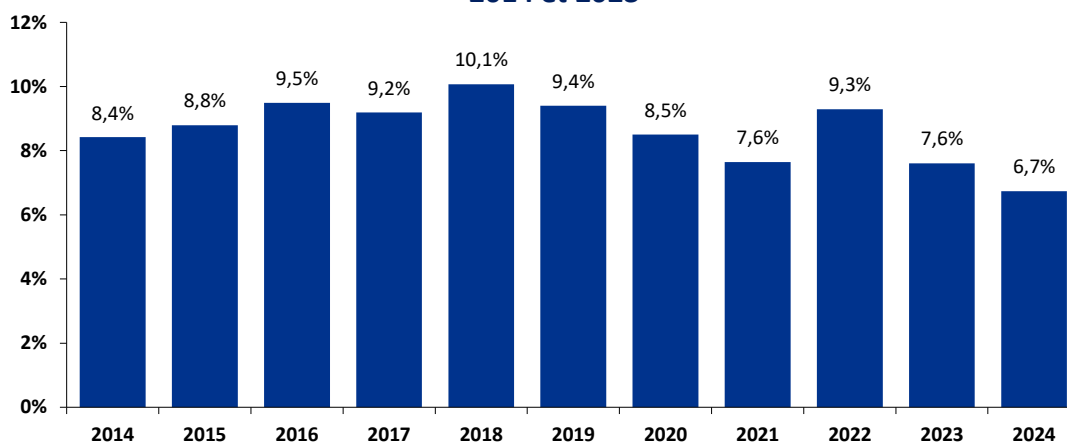
Cette augmentation de la demande a conduit notamment à une très forte augmentation de la tension sur la demande locative sociale atteignant 7,6 demandes hors mutation pour une attribution en 2024, contre 6,5 en 2023 et 6,6 en 2022.

Evolution de la tension sur la demande locative sociale (hors mutation) entre 2022 et 2024



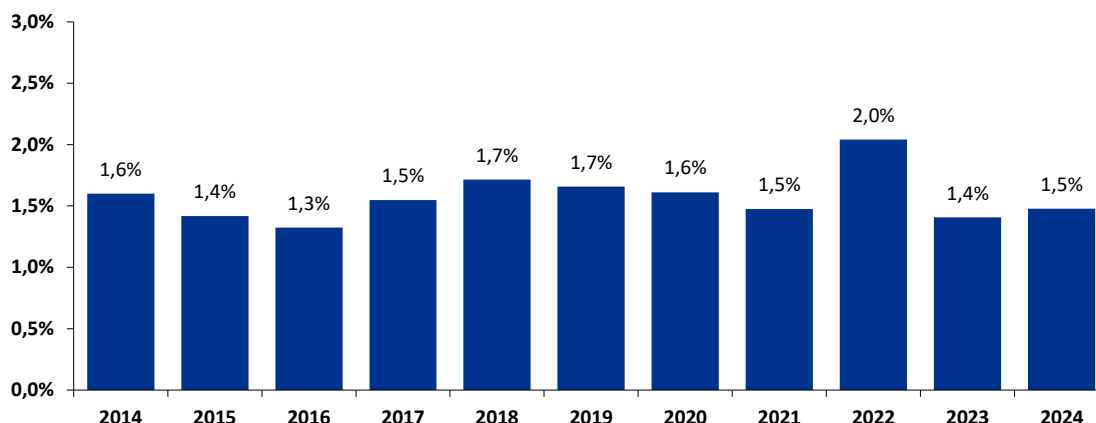
L'accès au parc social est ainsi complexe et l'est d'autant plus qu'au-delà des difficultés de développement de l'offre, le taux de mobilité connaît une forte baisse. En 2024, le taux de rotation est de 6,7%, soit 3,4 points de moins qu'à son pic en 2018 (-33%) ou 1,7 point de moins qu'en 2024. Moins de rotations dans les logements impliquant moins d'attributions, cela participe à rallonger les temps d'attente pour accéder à un logement social correspondant aux vœux et besoins des demandeurs de logements sociaux. Si les efforts de production sont importants, ils ne sont pas suffisants pour insuffler davantage de fluidité.

Evolution du taux de mobilité dans le parc de logements social entre 2014 et 2023



Ce phénomène de manque de logements disponibles s'illustre aussi par un **taux de vacance du parc social très bas** sur l'agglomération, en l'occurrence oscillant autour de **1,5% depuis 2014** et qui correspond à la rotation normale entre deux locataires.

Evolution du taux de vacance dans le parc de logements social entre 2014 et 2023 à l'échelle de la CA de La Rochelle



Source : RPLS, 2014-2024

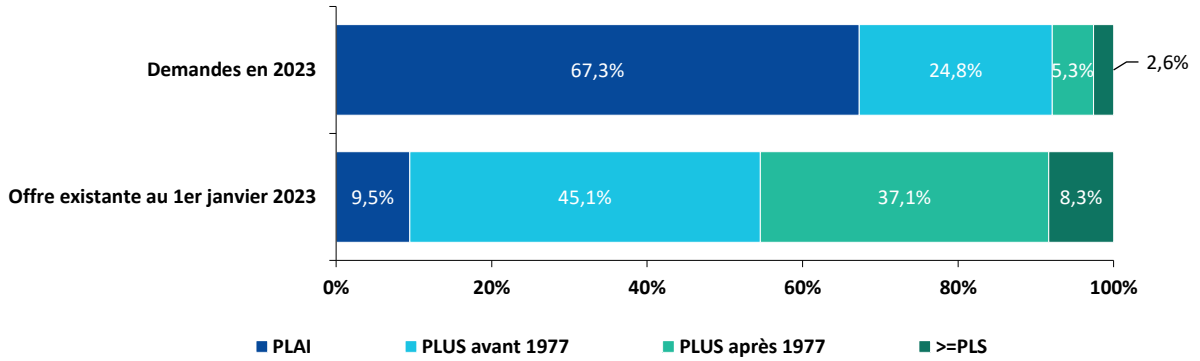
L'offre en logements locatifs sociaux peine à répondre à tous les besoins. La **tension est importante** sur certains profils de **logements, dont les plus abordables financièrement**.

En effet, à l'échelle de l'agglomération, alors que **67 % des demandes sont effectuées par des ménages éligibles au PLAI** (65% en primo-demande et 72% en demandes de mutation), l'offre réputée accessible financièrement ne représente que **54% (9,5% de PLAI et 45% de PLUS avant 1977)**. La recherche d'un logement pour les ménages aux faibles voire très faibles ressources est alors complexe, la tension sur ces logements étant **de 7,5 demandes pour 1 attribution**. Cette tension représente un réel enjeu considérant le volume des demandeurs concernés, à savoir **près de 10 000 demandeurs éligibles au PLAI et PLUS, soit 97% des demandeurs**.

Cette tension est par ailleurs d'autant plus importante pour les **demandeurs éligibles au PLS** : si le volume de demandeurs est limité (541 ménages), la pression s'élève, elle, à **12 demandes pour 1 attribution** sur ce produit. De la même manière, la **tension sur les logements locatifs intermédiaires est de 20 demandes pour 1 attribution** mettant en lumière un enjeu pour ces ménages éligibles à seulement 2% du parc social. Ces ménages ne représentent cependant que 268 demandeurs au 1^{er} janvier 2023.

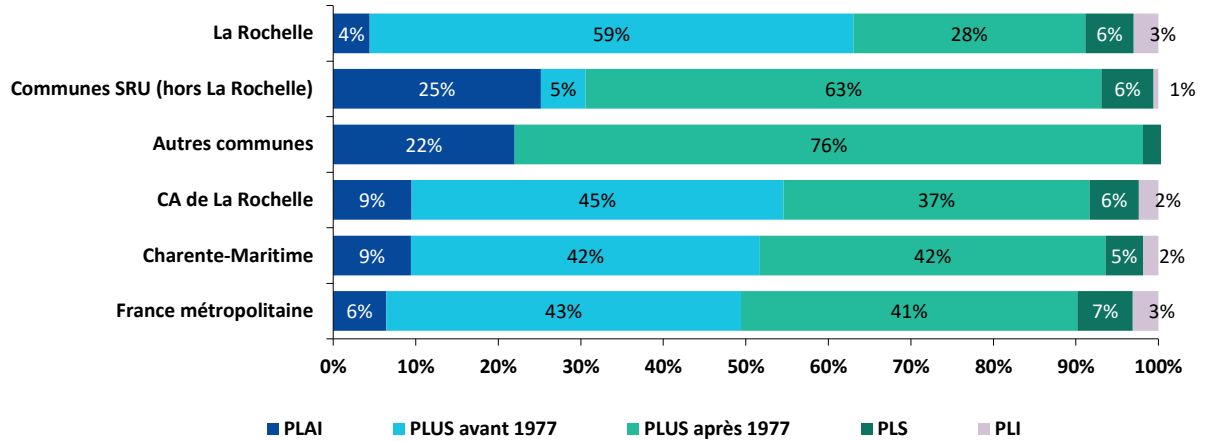
Ainsi, bien que la programmation soit diversifiée, les volumes de demandeurs et la tension sur la demande locative sociale alertent sur des manques persistants sur l'offre très sociale et l'offre intermédiaire (incluant le PLS et le LLI).

Nombre de demandes de logement social par type de financement et offre existante



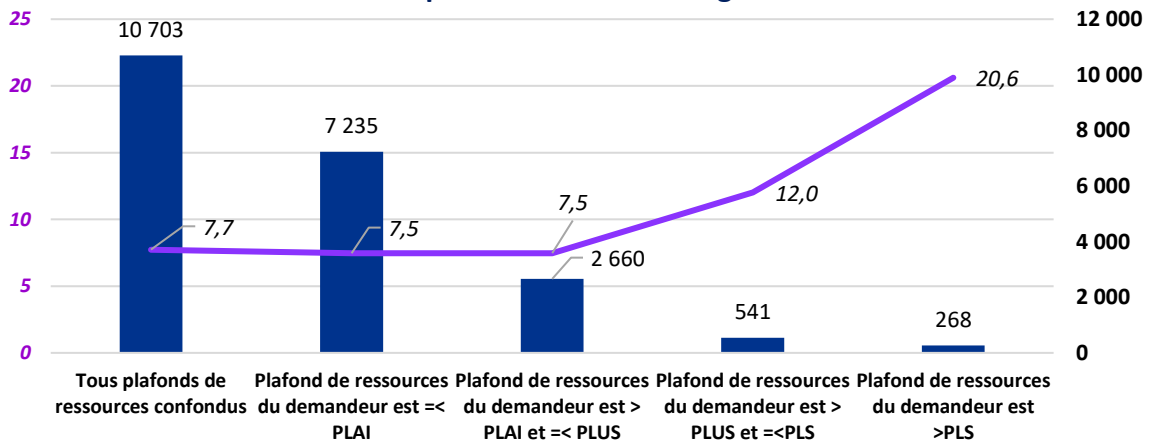
Source : SNE et RPLS 2023

Répartition des logements du parc social par financement d'origine au 1er janvier 2023

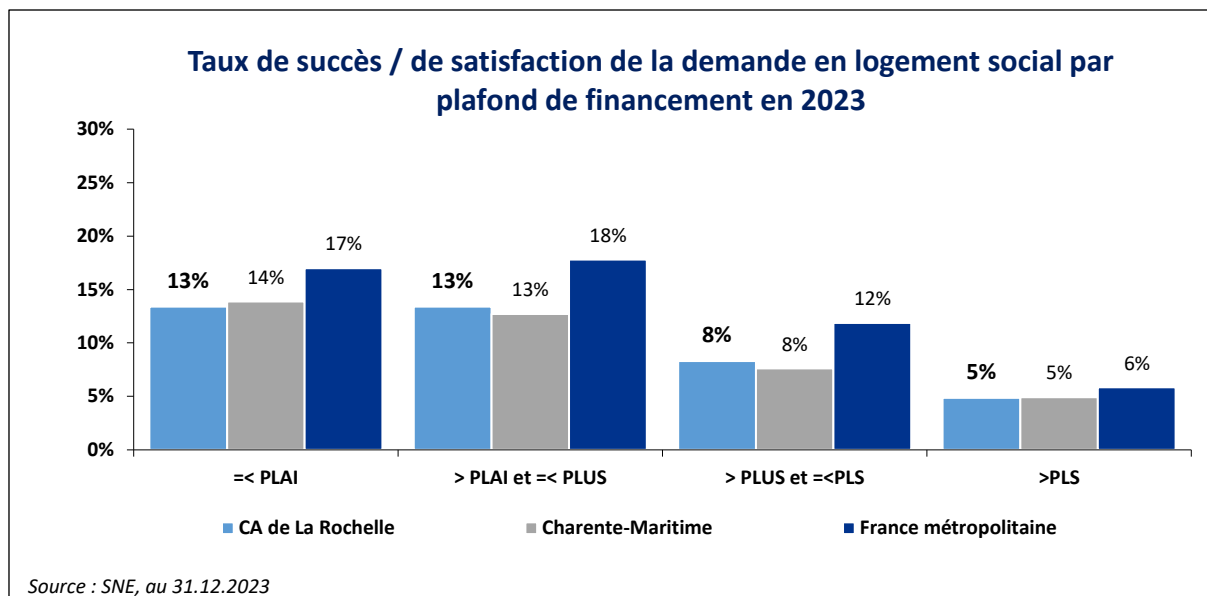


Source : RPLS, 01.01.2023

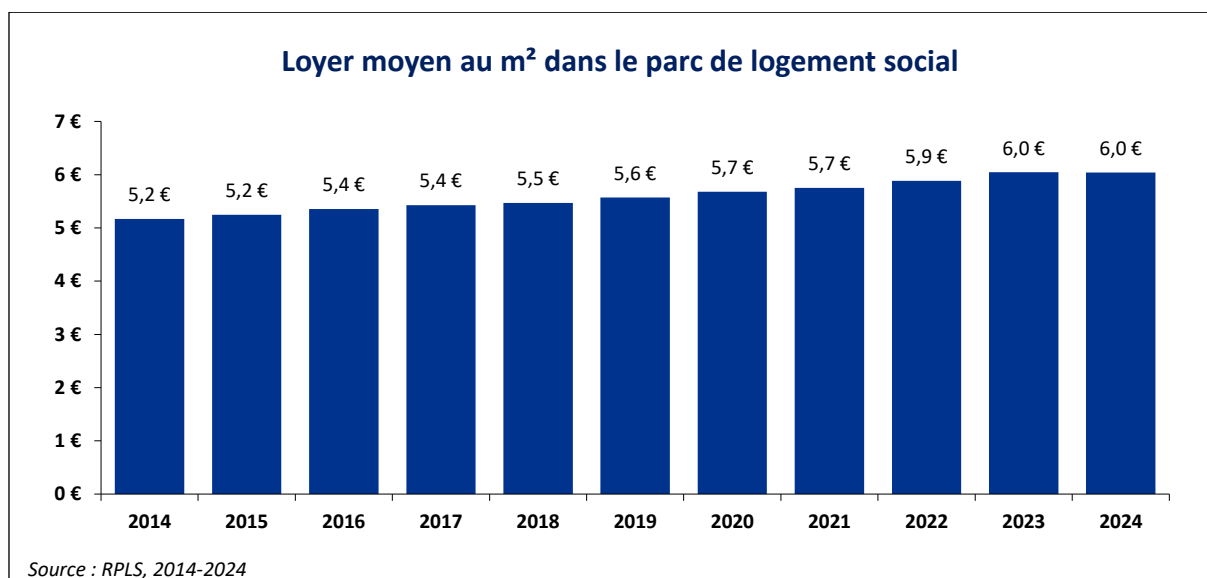
Taux de pression (demandes totales /attributions totales) et volume de demandeurs par financement de logement social



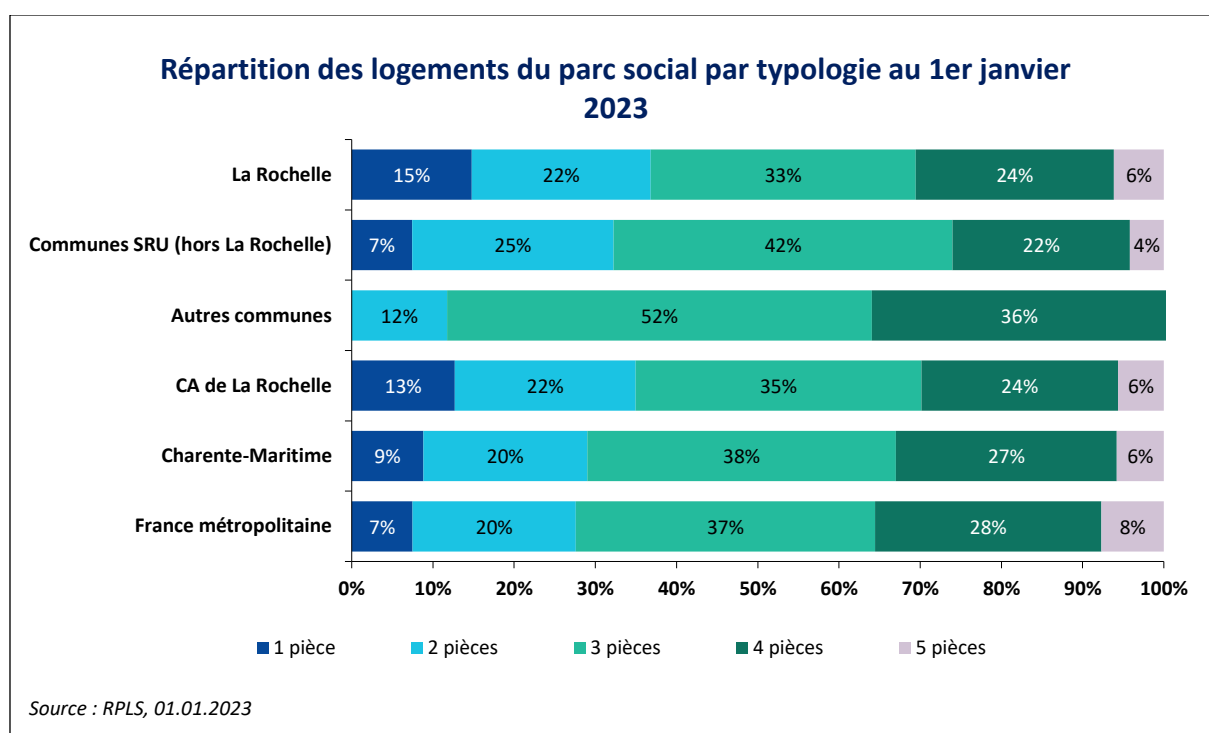
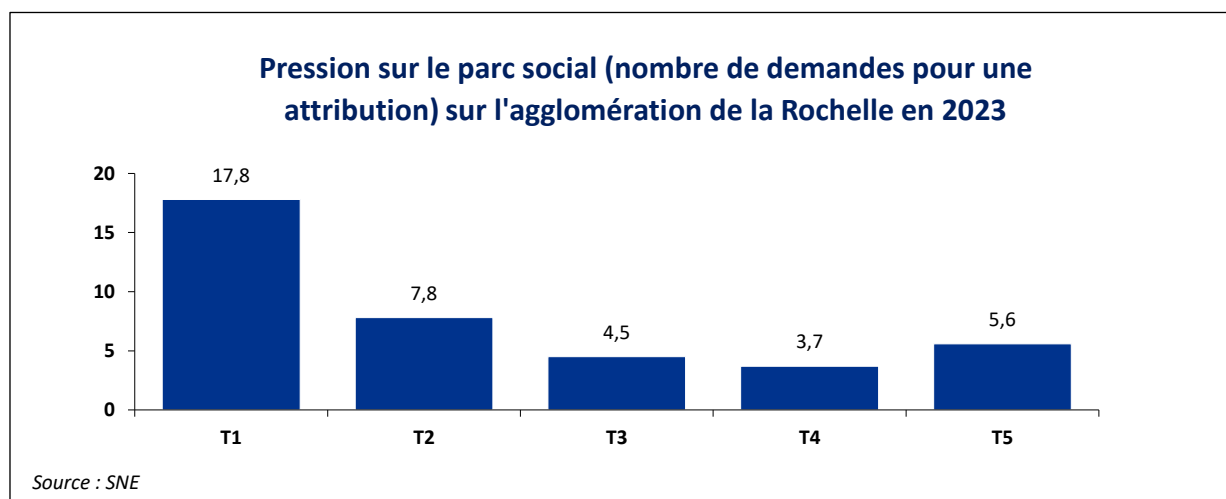
Source : SNE 2023

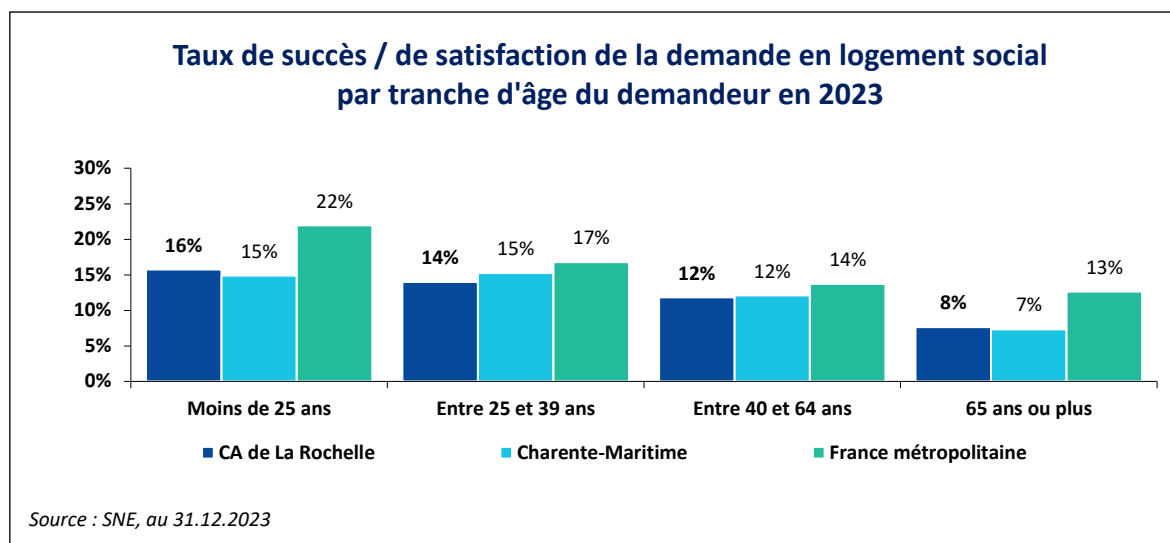


Cette tension sur les différents logements s'accroît dans un contexte de hausse **des loyers pratiqués dans le parc social**. En 2024, le loyer moyen au m² était de 6€ contre 5,2€ en 2014, soit une **augmentation de 17%**. Cette augmentation est particulièrement prégnante sur les PLAI, les **PLAI neufs ayant des niveaux de loyer plus élevés que les PLAI (ou PLUS anciens, HLMO...) précédemment construits, dont en QPV**. En conséquence, les ménages demandeurs issus du 1^{er} quartile de ressources rencontrent encore davantage de difficultés à se loger hors des QPV. Le manque de production de PLAI-Adaptés constitue également un frein à l'accès de certains ménages dans d'autres secteurs.



Cette tension sur l'offre locative sociale est par ailleurs encore plus importante pour les **petites surfaces, notamment recherchées par les jeunes**, où la demande excède l'offre disponible, avec par exemple **17,8 demandes pour une attribution en T1**. Sur l'agglomération de La Rochelle, l'offre ne peut répondre à cette demande des jeunes, car seule 13% des logements du parc social sont des T1. Le taux de satisfaction des demandes de logements des jeunes s'élève à 16 %, soit 6 % de moins que la moyenne nationale. Bien qu'il soit supérieur à celui d'autres tranches d'âge, cela reflète toutefois les **difficultés d'accès au parc social pour les jeunes sur le territoire de la Rochelle par rapport au reste du territoire national**.





Le manque de logements sociaux est également exacerbé par le contexte actuel **d'augmentation des loyers et des coûts de l'énergie**. En conséquence, un nombre croissant de ménages, se retrouvent en difficulté et cherchent à accéder au parc social. Ce phénomène surcharge un marché déjà tendu, aggravant la saturation du parc social.

Pour participer au développement de l'offre locative sociale, l'agglomération accorde des garanties d'emprunts et des subventions en complément des aides de l'Etat. Son OPH est notamment l'un des principaux bailleurs développant de nouveaux logements (dont en VEFA), mais les **coûts du foncier et la question de l'équilibre des opérations financées posent de réelles difficultés**.

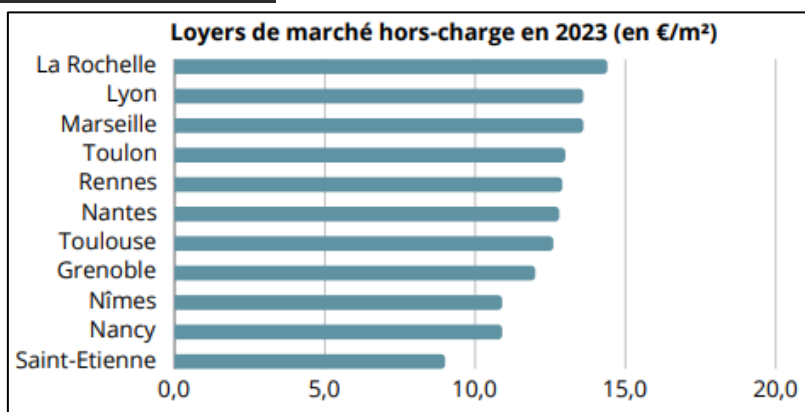
La politique de l'Habitat devra œuvrer en ce sens pour **maintenir voire accroître les efforts pour développer des logements sociaux et répondre aux besoins croissants des ménages modestes**, tout en préservant la diversité sociale dans l'offre locative.

2.2.5. Un marché locatif privé dont les prix sont élevés

Alors que l'accession libre se complexifie par une forte hausse du marché immobilier et que l'accès au locatif social est limité par une très forte tension, le **marché locatif privé représente une part importante de l'offre de logements sur le territoire**.

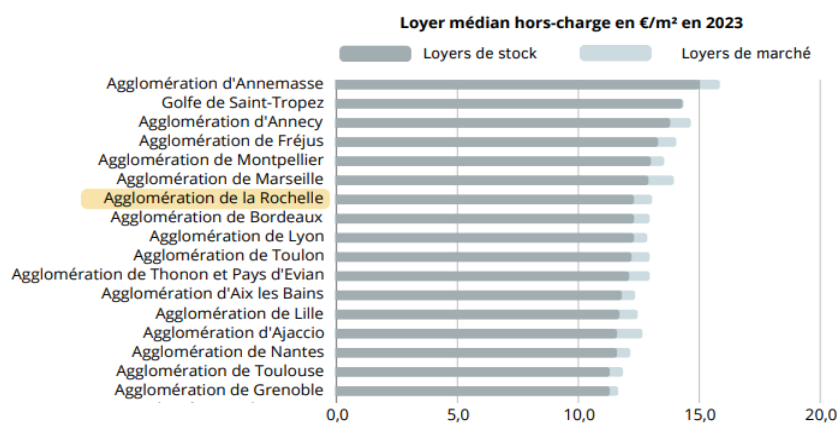
L'accès au marché locatif privé au sein de l'agglomération de La Rochelle n'est toutefois pas aisé non plus, en raison d'une **augmentation notable des prix, surtout au niveau du littoral, rendant l'accès au logement difficile**, surtout pour les ménages modestes.

À La Rochelle, **le loyer de marché atteint 13,7 €/m²**, dépassant celui d'autres villes majeures comme Lyon (13,6 €/m²) et Toulouse (12,4€/m²). En parallèle, d'autres villes comme Nîmes et Nancy affichent des loyers autour de 10,7 €/m², creusant davantage l'écart. Cette **tendance se reflète également au niveau des agglomérations** : tandis que l'agglomération de La Rochelle affiche un loyer de marché de 12,8 €/m², celui de Vannes est largement inférieur, à 10,2 €/m².



Source : Observatoire des Loyers de la Rochelle 2023

Il convient de distinguer le **loyer médian** — qui reflète le niveau central de l'ensemble des loyers du parc locatif — du **loyer de marché**, qui correspond aux loyers des nouveaux contrats de location. Ces derniers sont généralement **plus élevés** que ceux des anciens baux (loyers de stock), traduisant une **tension accrue pour les nouveaux entrants** sur le marché. Les nouveaux locataires qui emménagent actuellement paient un loyer plus élevé que ceux qui ont emménagé il y a plus longtemps.

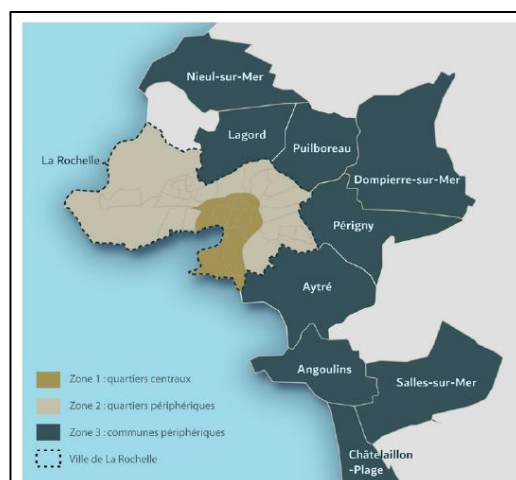


Source : Observatoire des Loyers de la Rochelle 2023

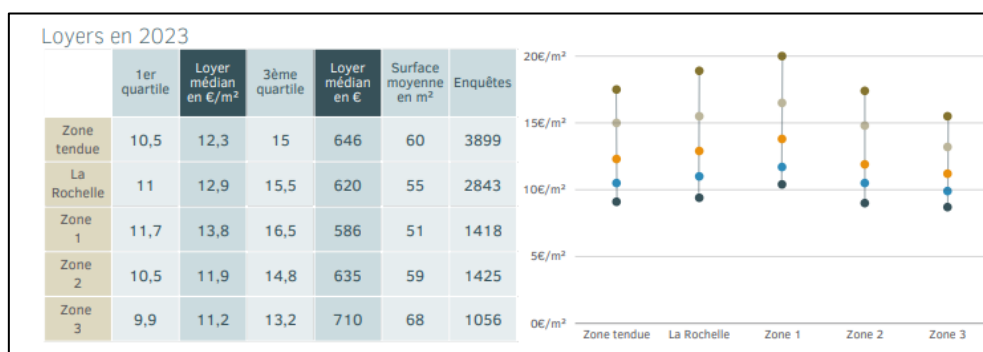
Les **prix du marché locatif privé particulièrement élevés** sur l'agglomération, et en particulier sur le littoral. Du côté de la ville-centre, le niveau de loyer médian est de **13,8€/m² en 2023 sur la Rochelle**, un niveau également plus élevé que dans de nombreuses grandes villes françaises, dont Lyon ou bien encore Marseille.

Cette augmentation des loyers sur l'agglomération est identifiée depuis plusieurs années, le loyer médian étant passé de **11 €/m² à 12,3 €/m² en zone tendue** (zone 1 - quartiers centraux d'après la cartographie de l'observatoire local des loyers), et de **10,7 €/m² à 11,2 €/m² en zone 3** (communes périphériques) entre 2017 et 2023. Ces écarts sont révélateurs de la tension du **marché locatif actuel sur le territoire de la Rochelle**.

Segmentation des territoires dans l'observatoire local des loyers (OLL)



Source : Observatoire des Loyers de la Rochelle 2023



Source : Observatoire des Loyers de la Rochelle 2023

Les **montants de loyers varient fortement** selon, d'une part l'**attractivité et les aménités offertes** par les quartiers et la ville et, d'autre part, selon les **caractéristiques du parc** (part de maisons, petits ou grands logements, époques de construction, etc.) les logements en zone 3 étant généralement plus grands que dans le reste du territoire. Les loyers médians en 2023 dans la zone tendue de La Rochelle sont de 646€ hors-charge pour 60m², contre 710€ hors charge pour 68m² dans la zone 3 (villes périphériques).

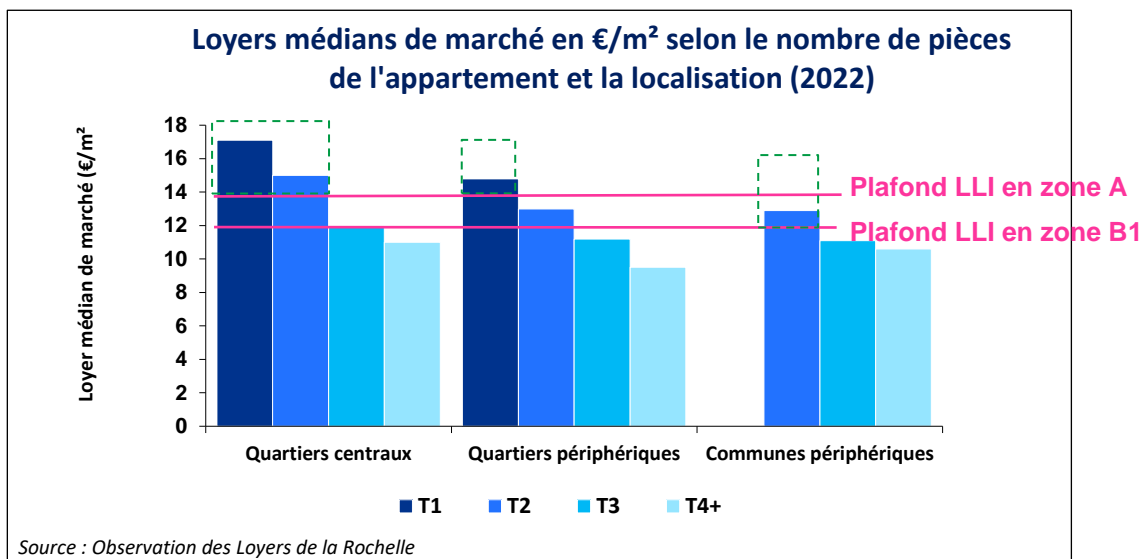
Dans les zones tendues, où la demande dépasse largement l'offre, les loyers des petites surfaces, très prisées par les étudiants et les jeunes actifs, sont particulièrement élevés. Par exemple, un T1 de 27 m² se loue en moyenne 418 €, un T2 de 43 m² à 549 €, et un T3 de 64 m² à 691 €, **accentuant ainsi la pression sur les nouveaux locataires qui se heurtent à des loyers de marché souvent plus élevés que ceux des locataires en place depuis plus longtemps** (PDALHPD 2024). De plus, une étude de l'ADIL 17 révèle **que 76 % des logements locatifs privés dans ces zones sont loués vides, ce qui complique encore davantage la recherche de logements meublés pour les ménages modestes.**

Cela souligne la **nécessité de développer des solutions intermédiaires entre le parc social et le parc privé libre**, mais se pose la question des types de produits à développer, leurs quantités, le ciblage des publics et les enjeux de régulation.

2.2.6. Le logement locatif intermédiaire comme opportunité sur le territoire

Le **Logement Locatif Intermédiaire (LLI)** est un dispositif destiné à offrir des logements à des loyers modérés, accessibles aux **ménages dont les revenus sont trop élevés pour prétendre au logement social mais insuffisants pour le marché locatif privé.**

Les **plafonds de loyers des LLI** alignés sur ceux du dispositif d'investissement locatif « Pinel », soit, en 2025, 14,49€/m² en zone A et 11,68€/m² en zone B1 (Source Bulletin Officiel des Finances Publiques). Ils sont donc supérieurs aux plafonds de loyers PLS (11,31€/m² en zone A et 9,75€/m² en zone B1).



L'un des **points de vigilance** en la matière concerne les **situations dans lesquelles les loyers plafonds du LLI sont plus chers que les loyers constatés dans le parc privé.** L'analyse comparative des plafonds loyers de LLI et des loyers médians en €/m² observés par l'observatoire local des loyers conduit par exemple à **questionner le développement du LLI pour les logements T3 et T4** voire également les T2 dans les quartiers périphériques (plafond LLI de 14,03€/m² sur la Rochelle vs loyers médians constatés sur les T3 de 11,9€/m² et sur les T4 11€/m², donc intérêt limité pour une famille recherchant ces typologies). A l'inverse, le **développement du LLI à La Rochelle offrirait des opportunités pour répondre à la demande locative, notamment pour les T1 et T2 dans les quartiers centraux de la Rochelle (zone A)**, où la tension locative est forte, ainsi que pour les T1 en quartiers périphériques de la ville. De plus, les communes périphériques en zone B1, bien reliées à La Rochelle, présentent un potentiel pour l'implantation de T1 et T2, répondant aux besoins des jeunes actifs et, plus largement, des petits ménages de plus en plus nombreux. **Le LLI permettrait ainsi de soutenir la mixité sociale, de répartir l'offre de logements de manière plus équilibrée et, enfin, de contribuer à la préservation d'un parc locatif privé, régulé et loué à l'année.** Un suivi des niveaux de loyers pratiqués sera nécessaire pour garantir la pertinence du développement de cette offre selon la typologie et le secteur.

Depuis la fin de l'année 2024, on observe une montée en puissance de la production du LLI, liée en partie au contexte économique, au travers de l'achat de certains logements en VEFA par les bailleurs sociaux (achat en bloc auprès des promoteurs percutés par la crise, l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et la difficulté d'accès au crédit...). Ces quelques logements ayant fait **l'objet de nombreuses demandes de ménages** et répondant à des besoins, **les bailleurs intègrent le LLI à leurs stratégies.** Pour soutenir son développement, le nouveau règlement d'intervention de la communauté d'agglomération de la Rochelle propose ainsi des **garanties d'emprunts des prêts PLI pour les opérations LLI en maîtrise d'ouvrage directe, en VEFA ou en acquisition-amélioration.**

Le **développement du LLI représente donc une opportunité** pour répondre aux besoins de ménages ne trouvant pas de solutions sur le marché libre mais devra toutefois **se faire de manière raisonnée pour ne pas se substituer à la production de logements locatifs sociaux et très sociaux (PLAI et PLUS)**. Son **développement est également à encadrer, considérant que le niveau de loyers n'est pas toujours favorable à celui du marché locatif libre**. Le Programme Local de l'Habitat encouragera le développement du LLI, mais celui-ci devrait faire **l'objet d'un suivi des loyers pratiqués**.

2.3. Non-logement, mal-logement, risques de rupture... : une politique sociale du logement communautaire à conforter

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA) fait face à des **enjeux importants liés au mal-logement, au non-logement, et aux risques de rupture sociale**.

Le **PDALHPD** (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) très récemment renouvelé rappelle à ce titre une **dynamique de précarisation des ménages**, une **dégradation de la situation des jeunes**, une **progression des recours DALO** sur l'ensemble du territoire, les **difficultés de prise en soin des ménages présentant des problématiques de santé**, les **difficultés des ménages migrants et demandeurs d'asile** pour se loger ou bien encore de **nombreuses demandes d'hébergement ou de logement accompagné auprès du SIAO**.

Les témoignages des acteurs du territoire confirment ces enjeux départementaux avec une **prégnance renforcée** de ces situations de fragilité et de vulnérabilités **sur le territoire de la CDA**. Ces situations peuvent nécessiter des solutions d'urgence ou d'insertion adaptées, mais **l'offre d'hébergement et de logement accompagné**, bien que majoritairement concentrée sur le territoire de la CDA, reste **insuffisante pour répondre à l'ensemble des demandes**. L'offre en hébergement est effectivement saturée par une forte demande et un manque de solution de logements permettant une fluidité des parcours et des sorties par le haut. Quelques projets sont toutefois en cours, dont une pension de famille sur Puilboreau par l'Escale, mais ce type de projet prend de nombreuses années à sortir limitant ainsi les réponses aux besoins actuels.

Pour répondre à ces besoins, **le développement du PLAI adapté** fait partie des axes de développement privilégiés par les acteurs du territoire, et ce notamment dans la **logique de la politique du Logement d'Abord**. Financé par l'Etat, le Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté, est un dispositif de financement public destiné à faciliter la construction, la réhabilitation ou l'acquisition de logements sociaux pour des ménages en situation de grande précarité ou de vulnérabilité extrême. Ce type de logement s'accompagne souvent de services d'accompagnement social, lesquels peuvent être confiés en gestion à des opérateurs externes. **Le PLAI adapté est fortement encouragé et financé par l'Etat et subventionné à ce titre également par la CDA de la Rochelle (14 000 € / logement), mais son développement reste encore timide**.

Parallèlement, le territoire peut s'appuyer sur des **initiatives portées par des acteurs associatifs tels qu'Altéa Cabestan ou L'Escale**, qui développent des solutions de logement accompagné pérennes de type **pensions de famille ou maisons relais**, également soutenues via le **règlement d'intervention habitat** de la collectivité. Le **CCAS de la Ville de La Rochelle** mène également des actions ciblées en matière d'accès ou de maintien dans le logement, Ces dispositifs constituent autant de leviers à conforter dans la stratégie territoriale du logement d'Abord.

Le **développement de l'intermédiation locative** est également une piste de développement. Alizée 17 intervient sur le territoire en tant **qu'AIVS** (agence immobilière à vocation sociale) et participe donc à la **mobilisation du parc privé à vocation sociale**. La politique du Logement d'Abord réoriente cette stratégie d'intermédiation locative vers le parc privé, mais des mesures peuvent toutefois être réalisées dans le parc social, en partenariat entre des bailleurs sociaux et des associations. Grâce à ce dispositif, plusieurs ménages peuvent réaliser des **baux glissants** pour être accompagnés dans l'accès et le maintien dans le logement.

Autre enjeu relatif à l'accès et au maintien dans le logement de certains profils plus vulnérables, la dimension **prévention des impayés locatifs et des expulsions locatives**. Une charte de prévention des expulsions locatives existe sur le territoire et a pour vocation de coordonner l'action et les dispositifs des acteurs, tels que le **Fonds Solidarité Logement** et les **mesures d'accompagnement social de type ASLL (accompagnement social lié au logement) et AVDL (accompagnement vers et dans le logement)**. D'autres outils existent par ailleurs telle que la **Garantie Visale** portée par Action Logement, mais la descente d'informations au plus près des salariés des entreprises questionne au regard du **manque de connaissance de cette offre**.

Le prochain Programme Local de l'Habitat devra ainsi **participer à la réponse aux besoins en matière de d'offre d'hébergement et de logement adapté** en cohérence avec les orientations et objectifs du PDALHPD et les principes du Logement d'Abord.

L'accès des ménages en difficulté au logement social sera par ailleurs travaillé grâce à la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)**, dont la **cotation** sur la demande locative sociale. Ces documents relatifs à la demande et aux attributions dans le parc social ont effectivement pour objectifs de travailler de manière partenariale pour faciliter l'accès au parc social des ménages défavorisés, y compris pour les publics spécifiques et prioritaires.

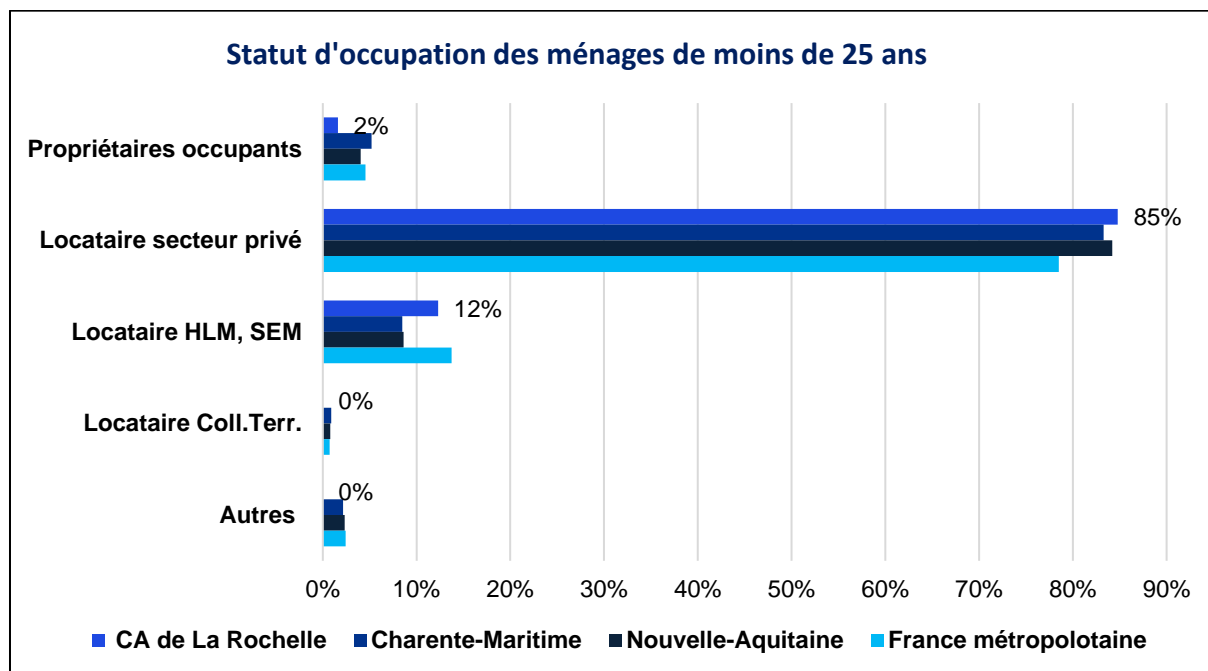
2.4. Des publics spécifiques pour lesquelles les solutions sont insuffisantes

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle fait face à des **difficultés importantes pour répondre aux besoins de certains publics spécifiques** en matière de logement. Les groupes vulnérables comme les **jeunes** (étudiants, alternants, jeunes actifs et décohabitants), les personnes âgées, les **familles monoparentales**, les **gens du voyage**, les **personnes victimes de violences intrafamiliales**, ou encore celles **souffrant de troubles de santé mentale** rencontrent des difficultés d'autant plus importantes pour accéder au logement. Celles-ci nécessitent des solutions spécifiques d'accompagnement et de logement, mais qui souvent sous-développées.

2.4.1. Un accès au logement encore possible pour les jeunes, mais des jeunes trouvant parfois des solutions de logement ou d'hébergement précaires

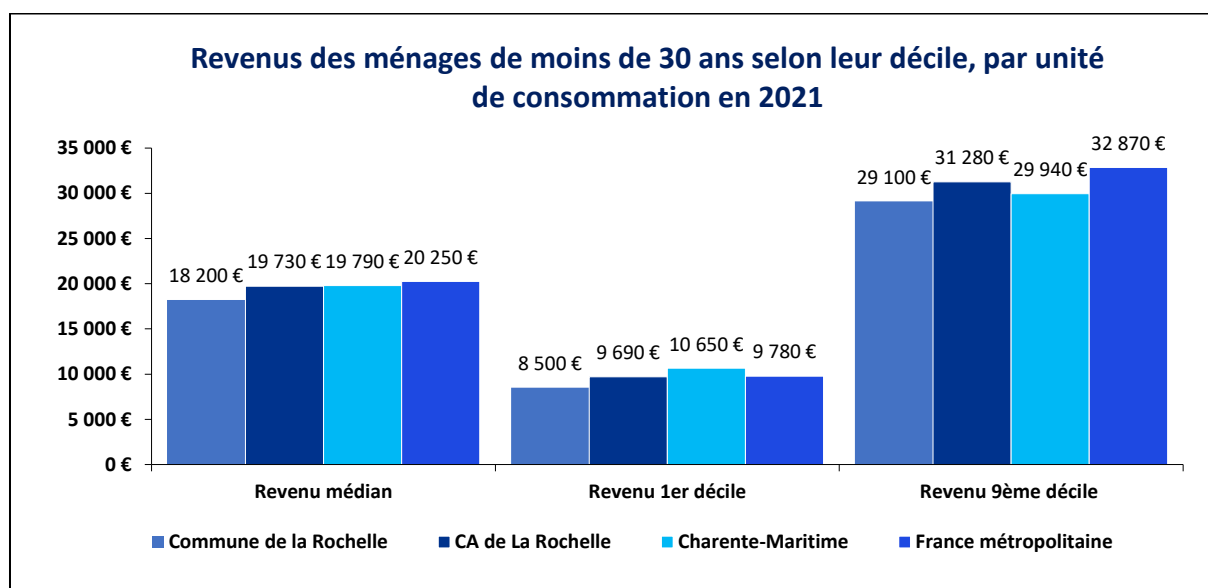
La question du logement des jeunes est un enjeu important sur le territoire de La Rochelle et ce concernant un ensemble de jeunes, parmi lesquels les **étudiants, les alternants, les jeunes actifs ou bien encore les jeunes précaires**.

Les ménages de moins de 25 ans résident très majoritairement (85%) dans le marché locatif privé dans l'agglomération, soit 6% de plus qu'en France métropolitaine.



Source : INSEE Filosofi 2021

Le parc locatif privé est donc la solution de logement la plus privilégiée, dont il est estimé des loyers hors charges entre 324 € et 521 € pour des logements loués vides de 27m² ou des loyers entre 393 € et 599 € pour des logements loués meublés. Un nombre important de jeunes ne rencontre pas de difficultés particulières à se loger sur le territoire, mais cette solution se confronte néanmoins à de **fortes contraintes liées aux demandes des agences immobilières ou des propriétaires** concernant les **garants** et le type d'emploi (CDI). Les effets de la refonte du mode de calcul de l'allocation CAF peuvent également représenter une difficulté.



Source : INSEE Filosofi 2021

La moitié des jeunes de moins de 30 ans dispose d'un revenu annuel de 18 200 €, mais 10% d'entre eux ont des ressources annuelles inférieures à 8 500 €. Cet indicateur illustre des enjeux d'accès au

logement pour certains jeunes : **loyers trop élevés, rareté de l'offre**, renforcée par le développement des meublés de tourisme, concurrence entre les publics...Sauf régulation, cette situation risque de se dégrader.

Plusieurs alternatives s'offrent aux jeunes dont celle du logement social, mais les **délais d'accès au logement social** sont problématiques pour y accéder et les **enjeux de mobilité** posent des limites à l'offre réellement accessible. Fin 2023, 1 276 demandes de logement social (hors mutations) étaient enregistrées pour des demandeurs de moins de 25 ans, mais **seulement 16% obtenaient satisfaction contre 22% à l'échelle nationale**. Les jeunes rencontrent des difficultés à accéder au logement social également au regard des typologies demandées, les **petites typologies (T1 et T2) étant très demandées** mais insuffisantes en nombre. Le délai moyen d'attente pour obtenir une petite typologie dans l'agglomération est de deux ans. L'une des questions à investiguer pourra être celle de la **réservation de logements au titre de l'article 109 de la loi ELAN**.

Le parc locatif privé et le parc locatif social peuvent ainsi être des solutions mais certains jeunes ne peuvent y accéder en raison de ces contraintes. Pour répondre à la diversité des besoins des jeunes, **d'autres offres** existent sur le territoire parmi lesquelles les **résidences CROUS**, les **résidences de l'ARHPEJ** et de **l'association Horizon Habitat Jeunes** ou bien encore des **résidences du secteur privé**.

Un recensement de l'ADIL en 2024 estime le cumul de cette offre, additionnée au parc locatif privé occupé par des étudiants, à **5 731 places**. Cette offre peut s'adresser exclusivement à des étudiants pour le cas des résidences CROUS ou bien à une multitude de jeunes selon différents critères de ressources, de parcours et/ou de besoins d'accompagnement.

Types de logements	Résidences ou précisions	Nombre de places
CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires)	Résidences Antinea, la Ville en Bois, Coureilles, Azyadé, Jean Jouzel, Le Carrelet	963
Association Rochelaise d'Hébergement pour les Étudiants et les Jeunes (ARHPEJ)	Résidences sur Parc de la Francophonie, Lavoisier, Le Platin, Amerigo Vespucci	619
Association Horizon Habitat Jeunes	Résidences Villeneuve les Salines, Camille Claudel, Utopia, Jean Bart	340
Logements dans le secteur privé (résidences privées et résidences privées mixtes – étudiants /hôtelier selon saison)	Résidence Cardinal, résidence étudiante Cap'Etudes, résidence étudiante AtHome, Résidence Les Estudines, Résidence New Rochell, Résidence étudiante UXCO H20, Résidence étudiant YXCO Le Sport, Résidence Odalys Campus L'Archipel, Résidence les Argonautes, Résidence EIGSI, Résidence Stud'Marine Nemea	955
Parc locatif privé	Estimation parc diffus T1 vide 2397*53% Estimation parc diffus T1 meublé 3007*53% (53% seraient occupés par des étudiants)	2 864
Estimation TOTAL		5 741

Cette offre représente un atout sur le territoire mais d'après des données 2017, le volume de logements CROUS, de l'ARHPEJ et des résidences du parc privé serait plus faible qu'en 2024 en raison de nombreuses démolitions, lesquelles ne seraient pas compensées par les nouvelles productions. Des nouveaux projets sont en cours pour consolider cette offre à destination des jeunes mais l'un des constats effectués par les acteurs du territoire est celui d'un **besoin encore plus important**.

Cette offre est effectivement à comparer à un nombre de 31 982 jeunes de 15 à 29 ans sur le territoire de l'agglomération de la Rochelle dont **15 000 étudiants** (20 000 attendus à horizon 2040 pour rappel). Tous ces jeunes et ces étudiants n'ont pas nécessairement besoin de cette offre spécifique, mais cela illustre tout de même une demande réelle et potentielle bien plus importante que l'offre. Les **résidences publiques à caractère social du CROUS, de l'ARHPEJ et d'Horizon Habitat Jeunes** représentent par exemple **1 912 logements contre un nombre de boursiers d'au moins 3 300 étudiants** (37,6% des 8 771 étudiants de l'Université de la Rochelle sont boursiers). Les étudiants boursiers ou jeunes avec des revenus plus simples sont effectivement des cibles prioritaires pour ces solutions financièrement plus attractives, les résidences Crous proposant des loyers hors charges variables entre 205 € et 330 € pour une surface de 18m² pour un T1 ou 25 à 30m² pour un T1 bis. L'un des enjeux du prochain Programme Local de l'Habitat sera de **poursuivre le développement de cette offre**.

La difficulté de l'accès au logement pour les jeunes représente également un enjeu pour les jeunes ayant des **parcours plus complexes** qui nécessitent un **accompagnement**, notamment lorsqu'ils ne bénéficient d'aucun soutien familial ou pendant les périodes de transitions entre deux situations, etc.). Ces derniers sont peu visibles et trouvent généralement des **solutions de logement ou d'hébergement précaires** (hébergement chez un tiers, parc privé dégradé, camping, etc.) et se manifestent peu auprès des institutions.

Il est par ailleurs identifié une **précarisation des jeunes croissante et préoccupante**, considérant que les **publics jeunes sont de plus en plus présents parmi les ménages qui s'adressent au SIAO**, notamment dans l'agglomération de la Rochelle. Une partie d'entre eux est logée en structures d'hébergement car l'absence de ressources stables ne leur permet pas d'accéder à un logement autonome. Or, l'absence de logement conjuguée à des problématiques de mobilité peut également être un **frein à l'emploi**, soulignant la nécessité d'un **accompagnement global et coordonné**.

Le public accueilli par le CLLAJ a connu une évolution avec **l'arrivée importante depuis 2018 de jeunes étrangers, dont des mineurs non accompagnés et de demandeurs d'asile**. Le CLLAJ rencontre des difficultés d'accompagnement d'autant plus importantes pour ces jeunes ayant le frein de la **barrière de la langue** bien encore les jeunes sortants de l'ASE et sortants d'incarcération pour lesquels les besoins d'accompagnement sont plus importants. **L'accès aux aides du Fonds Solidarité Logement** est toutefois désormais **facilité par l'élargissement des critères**, favorisant ainsi notamment les jeunes ménages.

L'« Etude de la situation du logement des jeunes de 16 à 30 ans sur le Département de la Charente-Maritime » réalisée en janvier 2020 précise encore davantage les enjeux et actions en cours de développement pour ce public.

Le CLLAJ intervient par un accompagnement, par ses **60 logements accompagnés** et notamment au travers de **partenariats avec les bailleurs sociaux** pour faciliter leur accès à un logement social (le CLLAJ participe à la commission d'attribution de l'OPH de la CDA). Des jeunes sont par ailleurs notamment accueillis dans les logements dans le cadre **d'intermédiation locative**, de sous-locations avec ou sans bail glissant, mais aussi dans le cadre **d'ALT** (allocation de logement temporaire) ou bien de colocations pour personnes en contrats jeunes majeurs. Les jeunes en rupture bénéficiant **du**

Contrat Engagements Jeunes en Rupture peuvent par ailleurs intégrer le dispositif **Engage Toi** avec un co-accompagnement du CLLAJ et des Missions Locales. Enfin, le **bail mobilité** sera étendu aux organismes HLM pour favoriser l'accueil de jeunes sur des périodes courtes, dont des jeunes en stage ou en apprentissage.

En complément de cette offre existent par ailleurs des solutions d'urgence pour les étudiants, la résidence Lafayette et le Camping la Corniche.

Ainsi, les conditions d'accès au logement pour les jeunes sont complexes sur le territoire, avec une offre décorrélée du nombre réel de jeunes, et notamment d'étudiants. La politique locale de l'habitat devra à ce titre **conforter les efforts mis en œuvre en leur faveur**. Alors que certaines villes ont développé des solutions de logements en containers pour accueillir étudiants et saisonniers.

2.4.2. Des besoins croissants en matière de logements adaptés et accessibles pour les personnes âgées

Le vieillissement et la gérontocroissance sur le territoire soulèvent de nombreux enjeux **d'accès et de maintien dans le logement**.

Les personnes âgées peuvent être déjà installées dans un logement mais rencontrer des **difficultés à s'y maintenir en cas de perte d'autonomie et/ou de mobilité**. Les **bailleurs sociaux** mènent à ce titre de nombreux travaux pour **adapter les logements sociaux**, en particulier concernant le remplacement de baignoires par des douches ou bien par l'installation d'équipements de type poignées. Certaines adaptations sont toutes classiques mais certaines peuvent soulever quelques difficultés, considérant que l'adaptation d'un logement à un ménage ne conviendra pas nécessairement à un autre ménage. Ces adaptations voire réhabilitations représentent par ailleurs des coûts importants lesquels entrent en concurrence avec les fonds dédiés par les bailleurs sociaux dans la production neuve. Pour contribuer à la réponse en logement aux personnes âgées dans le parc social, un **appel à projet est mis en place dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville** pour encourager aux réhabilitations et aux mesures d'adaptations au vieillissement et **l'ensemble des nouveaux logements sont désormais conçus comme accessibles**. Dans ce contexte, l'orientation politique est celle d'une **inclusion** des personnes à mobilité réduite par quelques logements d'autant plus adaptés par bâtiments et non pas d'un ensemble accueillant uniquement ce type de profils.

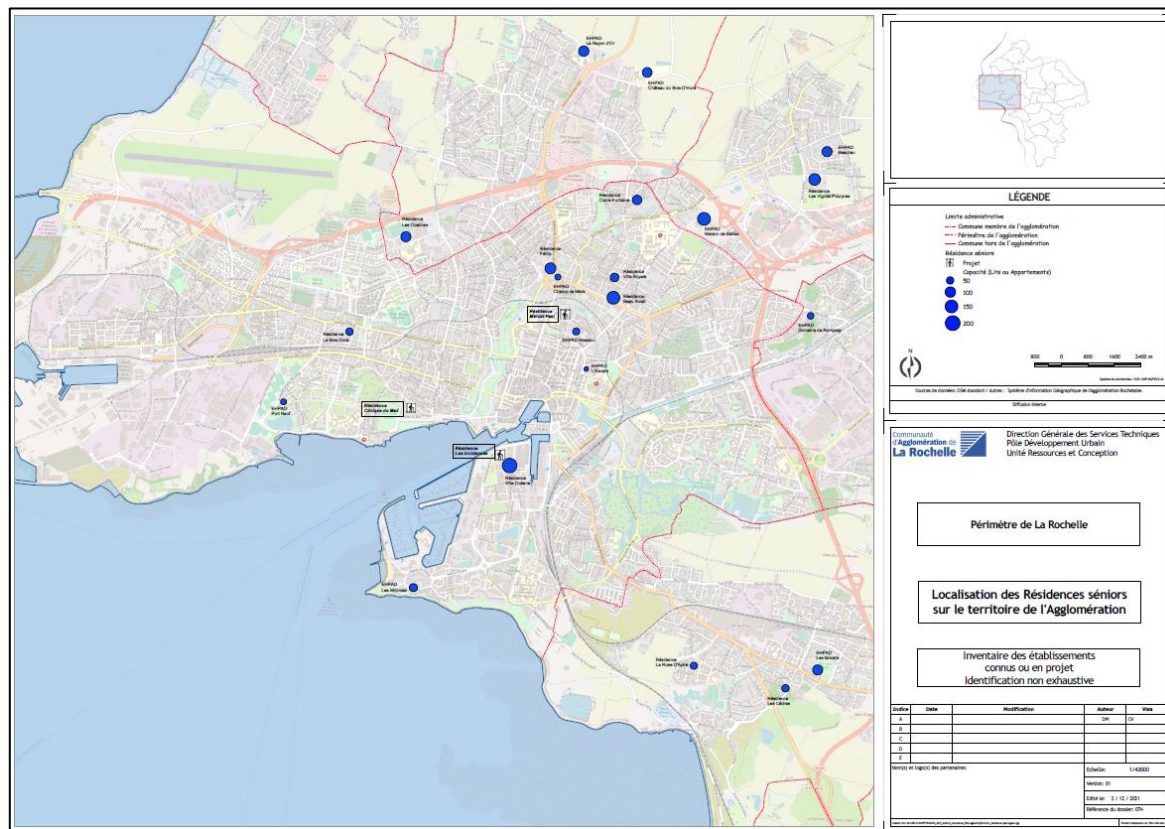
Ces adaptations se développent, mais de **nombreuses difficultés sont encore recensées** s'agissant de **quartiers dont les bâtiments sont dépourvus d'ascenseurs** ou bien s'agissant du **manque d'accessibilité globale autour du bâtiment**. Un logement peut être effectivement adapté mais son accès rendu difficile par le système de transports et les aménagements notamment urbains (trottoir, marches, poids de la porte d'entrée). Il existe par ailleurs un plan de mise en conformité de l'espace public pour les personnes en situation de handicap joint au PLUi. Des études de besoins et de faisabilité de constructions d'ascenseurs en extérieur pourraient être envisagées pour les immeubles concernés (dont bâtiments de 4 étages, l'obligation d'ascenseur n'existant par le passé qu'à partir de 5 étages).

Au-delà du parc social, **l'adaptation du parc privé constitue un levier majeur pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées**. Ce besoin est pris en charge à travers le **Programme d'Intérêt Général (PIG)** de l'agglomération, désormais intégré au Pacte Territorial France Renov', qui propose un **accompagnement gratuit et personnalisé**, assuré par l'opérateur SOLIHA, pour les propriétaires occupants modestes et très modestes. Les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie

(aménagement sanitaires, accessibilité, sécurisation...) sont soutenus en articulation avec la PRRE. Face à une demande en forte hausse, la collectivité a récemment **renforcé ses objectifs d'accompagnement**, avec un objectif de **520 dossiers d'adaptation sur 2024-2028**. Ce dispositif permet de lever des freins techniques, administratifs ou financiers, et constitue une réponse concrète et complémentaire aux enjeux du vieillissement dans l'habitat.

Par ailleurs, plusieurs offres de **résidence senior** existent sur le territoire, mais les acteurs indiquent un **manque de solutions de type EHPAD**, tout en y exposant la limite des **frais d'accès** pour de nombreux ménages.

Localisation des résidences seniors sur le territoire de l'agglomération



Dans une prise de conscience collective des besoins croissants en termes de logement pour les personnes âgées, de **nouvelles solutions émergent telles que l'habitat inclusif et de bégainage**. Plusieurs projets ont été soutenus en 2023 et 2024 (ex : Saint-Xandre, Nieul-sur-Mer à venir) et de nouvelles solutions d'habitat inclusif devraient être soutenues à ce titre par le **Plan Départemental de l'Habitat** (PDH) sur le territoire de l'Agglomération. Enfin, les solutions de résidences intergénérationnelles sont évoquées par les acteurs mais sembleraient peu développées.

2.4.3. Des solutions insuffisantes pour l'accueil et l'ancrage des gens du voyage

Concernant les gens du voyage, un **phénomène de sédentarisation** a fait naître des besoins d'habitats adaptés, avec des ménages qui réduisent leur itinérance et investissent le territoire en conservant un mode de vie très lié à l'habitat en caravane.

Le **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2025-2031 (SDAHGV)** prescrit et recommande différentes actions pour désaturer le réseau d'accueil de l'agglomération de La Rochelle. Le schéma départemental constate que les dispositifs d'accueil sont pour le moment trop peu

développés pour intégrer l'augmentation des gens du voyage qui s'ancrent sur l'agglomération, qui se traduit par une augmentation du stationnement illicite, en particulier en période hivernale. Les actions prescrites et recommandées par le schéma pour limiter ce phénomène et répondre aux besoins de ces ménages se répartissent sur 4 volets différents.

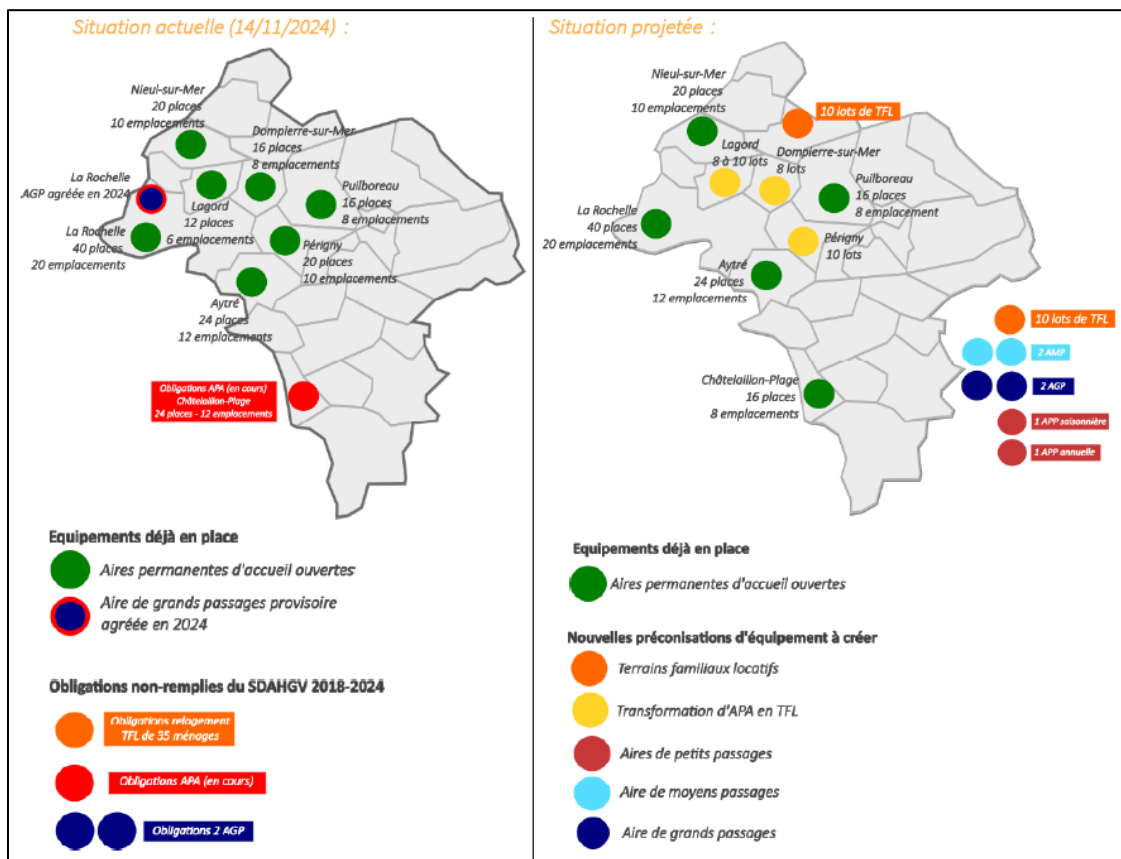
D'un point de vue de l'**accueil de ces publics**, il est prescrit pour l'agglomération de maintenir les emplacements existants d'aires de petits passages, d'améliorer l'aménagement des aires d'accueil, de maintenir son obligation de création de 2 nouvelles aires de grands passages (400 places). En comparaison, le SDAGV de 2018-2024 a mené à la création de 54 places. Les recommandations de ce volet portent aussi sur la création d'aires de petits et moyens passages pour résidences mobiles, qui devra être portée par une étude.

Du côté de l'**habitat**, une étude est prescrite pour affiner et calibrer les projets d'ancrage des gens du voyage sur l'agglomération, pour mener à la création de 46 à 48 lots d'ancrage en terrains familiaux locatifs, par la mutation d'aires permanentes d'accueil ou la création de nouveaux lots d'ancrage.

Concernant le volet **social**, la mise en place d'un projet social local est attendue à l'échelle de l'agglomération. Enfin, d'un point de vue de la **gouvernance**, ces différents volets seront suivis par un médiateur-coordonateur départemental des gens du voyage dont le nouveau poste sera financé.

Le nouveau schéma déploie ainsi de grandes ambitions sur le territoire avec des obligations à terme pour 9 communes : Nieul-sur-mer, la Rochelle, Lagord, Puilboreau, Périgny, Aytré, Dompierre-sur-mer, Châtelailon-Plage, Saint-Xandre.

Cartographie de l'offre actuelle dédiée aux gens du voyage sur la CDA de la Rochelle et de l'offre projetée



Source : SDAGV 2025-2031

Par ailleurs, bien que non cartographiée ici, la CDA souhaite également développer des formes d'**habitat adapté**, en complémentarité des équipements recensés dans le SDAHGV, pour mieux répondre à la diversité des besoins et des modes de vie des familles.

➤ Synthèse des enjeux à retenir (2.)

- **Produire du logement en adéquation avec les besoins du territoire**, en définissant une territorialisation des objectifs globaux ainsi qu'en fixant des objectifs en matière de logements locatifs sociaux et logement en accession abordable
- **Renforcer la régulation, le suivi et le contrôle des meublés de tourisme** pour limiter l'attrition du marché locatif et favoriser la location à l'année
- **Développer l'offre locative sociale**, en accompagnant les bailleurs notamment au travers du règlement d'intervention de la CDA,
- **Etudier la question de l'encadrement des loyers du parc privé** pour permettre aux ménages d'accéder à cette offre de logements
- **Accompagner l'accession aidée à la propriété** par le développement et le soutien du Bail Réel Solidaire (BRS)
- **Développer l'offre de logements locatifs intermédiaires (LLI)**, en effectuant un suivi des niveaux de loyers de sortie pour garantir sa pertinence pour certains publics dans certains secteurs
- **Accompagner les acteurs locaux à l'équilibre économique des opérations** pour maîtriser les prix de sortie
- **Favoriser les parcours résidentiels**, en levant les blocages entre les segments du parc (ex : sortie du logement social, accès à l'accession).
- **Mieux adapter l'offre aux publics spécifiques**, notamment les jeunes actifs, les saisonniers, les seniors et les ménages précaires, qui peuvent cumuler des fragilités économiques et d'accès au logement
- **Maintenir, adapter, et développer l'offre d'hébergement et de logement accompagné** pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes, notamment par le développement du PLAI adapté et des pensions de familles
- **Mobiliser le parc privé locatif à vocation sociale**, notamment au travers de l'intermédiation locative
- **Développer l'offre d'accueil et d'habitat adapté aux personnes de la communauté des gens du voyage** et accompagner leur sédentarisation

3. Et demain ? Vers un développement résidentiel toujours plus durable et solidaire

3.1. De la stratégie à la sobriété foncière : accompagner le changement de paradigme de la production résidentielle

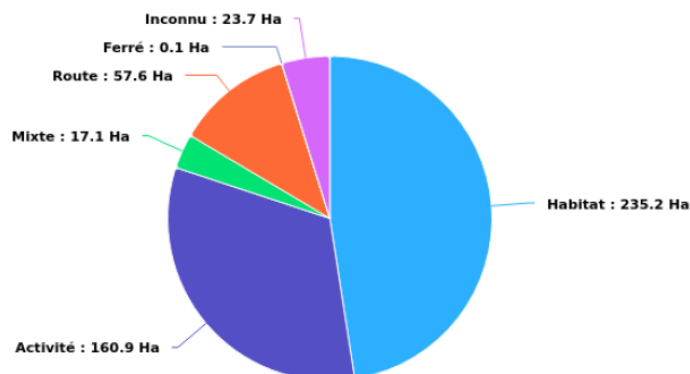
Entre 2010 et 2020, **les espaces artificialisés ont progressé de 4,6 %**, représentant un gain de 390 hectares, principalement aux dépens des terres agricoles. Cette évolution **souligne la nécessité d'adopter des stratégies plus durables, notamment dans un territoire contraint par la présence de la mer.**

A l'échelle du SCoT La Rochelle-Aunis, la consommation mesurée pour la période 2010-2020 des espaces naturels, agricoles et forestiers est de 777 hectares, soit une **augmentation de 5,4%**. Cette hausse est **supérieure à celle observée sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, qui a consommé **495 hectares entre 2011 et 2023**, soit une **moyenne annuelle d'environ 41 hectares**. Depuis l'approbation du PLUi fin 2019, cette dynamique tend à ralentir avec une consommation moyenne de **30 hectares par an**, traduisant un effort de maîtrise de l'urbanisation. En 2020, « **seulement** » **12 %** des espaces du territoire du SCoT étaient urbanisés ou artificialisés, contre **26,6 %** sur le territoire de la CDA de La Rochelle, qui présente un niveau de densité urbaine plus élevé.

Typologie et évolution des espaces - CA de La Rochelle	TYPOLOGIE ET ÉVOLUTION DES ESPACES - CA DE LA ROCHELLE			
	2020		Évolution totale entre 2010 et 2020	
	Surface en ha	Poids en %	En %	En volume
Territoires artificialisés	8 820	26,6 %	4,6 %	390
Territoire agricoles	21191	63,9 %	-1,7 %	-374
Forêts et milieux semi-naturels	1082	3,3 %	-0,8 %	-9
Milieux humides	1841	5,6 %	-0,5 %	-9
Surfaces en eau	235	0,7 %	0,8 %	2
Total surface	33 169	100 %		

Source : OCS Pigma, photographie aérienne 2010, image satellite 2020

La majeure partie des consommations d'ENAF sont destinées à l'habitat : **entre 2011 et 2022, la consommation d'espace de la CDA à destination de l'habitat s'élève à 235,2 hectares**. La consommation d'espace à destination d'habitat est d'en moyenne 20ha par an, mais sont engagées dans une baisse progressive depuis 2012.

**Destinations de la consommation d'espace de CA de La Rochelle entre 2011 et 2022
(en ha)**

Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

Ces données doivent être analysées à l'aune de la trajectoire ZAN fixée par la loi Climat et Résilience, et soulignent les efforts déjà engagés en matière de sobriété foncière.

L'orientation vers un territoire sobre répond à plusieurs défis contradictoires. D'un côté, il s'agit de **préserver le cadre de vie des habitants tout en répondant à des besoins croissants** en matière de logements, notamment pour les nouveaux ménages et les étudiants. D'un autre côté, **la stratégie doit concilier l'attractivité économique et démographique avec les objectifs ambitieux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, tout en préservant les terres agricoles et l'identité villageoise de certaines communes. **Cette démarche de sobriété foncière passe par la reconstruction de la ville sur elle-même pour limiter l'étalement urbain.** Cela implique de densifier les zones urbaines existantes, via une stratégie foncière diversifiée.

La **stratégie foncière** de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle s'inscrit dans une démarche ambitieuse, en étroite **collaboration avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)**. Depuis plusieurs années, la CDA mène un travail partenarial avec l'EPFNA pour constituer des réserves foncières, mener des opérations de recyclage urbain et revitaliser les centre-bourgs. La CDA **travaille activement à la maîtrise foncière pour préserver les terres agricoles et limiter l'étalement urbain**, notamment en mobilisant des outils tels que le **droit de préemption** afin de **constituer des réserves stratégiques pour des projets d'intérêt communautaire**, comme le logement social ou les équipements publics.

Cependant, cette **politique de sobriété foncière suscite des tensions à l'échelle locale**. En effet, la CDA, ayant limité l'artificialisation des sols les années précédentes, **se voit désormais attribuer des surfaces d'espaces artificialisables plus restreintes pour les années à venir**. A l'échelle de l'ensemble du territoire SCoT, la consommation de référence sur la période 2011-2020 pour le calcul de la réduction de la consommation d'espace dans le nouveau SCoT est de 801 hectares et est définie une **enveloppe de 314ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers potentiellement consommables par l'Agglomération de La Rochelle..**

Cela résulte des règles de répartition de la loi Climat et Résilience de 2021, qui fixe un objectif national de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031, avec un objectif final de Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050. **Pour les territoires comme la CDA, que l'on peut qualifier de « bons élèves », cette répartition peut paraître restrictive, limitant leurs marges de**

manœuvre pour répondre aux besoins futurs de développement. En l'occurrence, cette limitation **suscite une certaine méfiance** auprès des communes de l'agglomération de La Rochelle, car **elle renforce la difficulté d'équilibrer l'attractivité du territoire avec les besoins croissants en logements.** Les communes **craignent que ces restrictions freinent leur capacité à répondre aux demandes locales,** notamment dans les zones à forte pression démographique (concentrées sur le littoral).

En termes d'outils pour répondre à ces enjeux, l'EPFNA peut réaliser de la **minoration foncière** par une utilisation élargie des pénalités SRU des communes. L'EPF travaille à ce titre notamment avec la CDA de La Rochelle pour permettre des **sorties opérationnelles de projets.** Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) constituent également un **levier essentiel pour encadrer la croissance urbaine** de la CDA tout en répondant aux impératifs de sobriété foncière. Toutefois, **leur mise en application se heurte à plusieurs obstacles.** D'abord, le **morcellement foncier** complique les acquisitions de terrain, retardant de nombreux projets. En parallèle, les **coûts d'aménagement en zones denses** freinent le développement, notamment pour adapter les infrastructures urbaines aux exigences de la densification. À cela s'ajoute **la question de l'acceptabilité sociale** : densifier les quartiers existants est parfois mal perçu par les habitants qui tiennent à préserver l'identité historique de leur lieu de vie. Cette tension s'exprime avec une **intensité variable selon les contextes locaux,** certaines communes étant plus réticentes à la densification verticale, par enjeu de conserver une « dimension humaine » au bâti (limitation à R+1 ou R+2). À l'inverse, **d'autres communes assument une densité bâtie plus forte,** dans le cadre de **opérations d'aménagement d'intérêt communautaire accompagnées (OAI) par l'agglomération.** Cela traduit une diversité de positionnements locaux face aux enjeux de sobriété foncière et de renouvellement urbain. Les **contraintes environnementales et réglementaires** constituent un autre frein majeur aux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation, inscrites dans le PLU). Enfin, le développement de l'habitat social reste difficile à concrétiser : **même les bailleurs sociaux, pourtant prioritaires, rencontrent des obstacles** liés à la rareté et au coût des terrains constructibles dans les zones déjà urbanisées. Ces facteurs rendent difficile l'atteinte des objectifs de logement social, malgré les engagements de la CDA pour répondre aux besoins croissants de la population locale.

Ainsi, pour relever ces défis, la CDA privilégie la requalification des espaces déjà urbanisés et **élabore directement les OAP** dans le cadre de sa compétence en aménagement de l'espace, en lien étroit avec les communes concernées. Ce dispositif favorise une gestion durable des sols et inclut un suivi régulier pour vérifier l'alignement des projets avec les objectifs de sobriété foncière. L'agglomération de La Rochelle a par ailleurs modifié son règlement d'intervention en 2024, en recherchant à valoriser les opérations d'acquisitions-améliorations. **L'enjeu majeur pour le prochain PLH sera donc de continuer à accompagner ces changements,** notamment en levant les freins à la mise en œuvre des OAP mais également en trouvant un équilibre entre densification, préservation des espaces naturels, et réponses aux besoins en logements, tout en intégrant les exigences du ZAN dans un contexte de pression foncière croissante...

Le passage vers une sobriété foncière dans la production résidentielle s'impose comme un enjeu crucial pour la CDA, marquée par une forte pression foncière.

Cet enjeu du foncier entre en résonance directe avec la projection des besoins en logement. Le SCoT formule en la matière des **hypothèses de programmation de production de logements** sur le territoire SCoT La Rochelle-Aunis entre 30 000 et 40 000 résidences principales pour répondre au desserrement et accueillir 50 000 habitants supplémentaires en 20 ans.

Objectifs de production de logements et de programmation foncières associés pour chaque quartier de la ville-territoire

Quartiers	Programmation de production de logements *				Programmation foncière (en ha) **	
	Hypothèse basse		Hypothèse haute		2021-2030	2031-2040
	2021-2030	2031-2040	2021-2030	2031-2040		
La Rochelle	9 500	6 300	11 500	8 500	45	30
Dompierre	1 900	1 800	2 400	2 400	20	15
Aigrefeuille	700	500	900	600	25	5
La Jarrie	900	700	1 100	900	15	5
Littoral Sud	1 300	700	1 600	900	20	10
Littoral Nord	600	700	800	900	10	10
Marans	800	500	1 000	700	20	10
Surgères	1 000	700	1 200	900	25	10
Courçon	300	200	400	300	15	5
Curé et Virson	200	100	200	200	5	5
Sèvre et Marais	200	200	300	200	5	5
Vallées Bocagères	100	100	100	100	5	5
Ville-territoire	17 500	12 500	21 500	16 600	210	115

* Hors logements programmés dans les opérations de ZAC mises en chantier avant 2021 (soit environ 400 logements dans chacun des quartiers Littoral Nord et Dompierre).
** La programmation foncière intègre la consommation déjà réalisée ou programmée par les opérations engagées avant l'approbation du SCoT.

Source : SCoT La Rochelle-Aunis

A l'échelle de l'agglomération en considérant l'ensemble des quartiers SCoT qui couvrent l'EPCI (La Rochelle, Dompierre, La Jarrie, Littoral Sud, Littoral Nord, Curé et Virson), le besoin s'élèverait à :

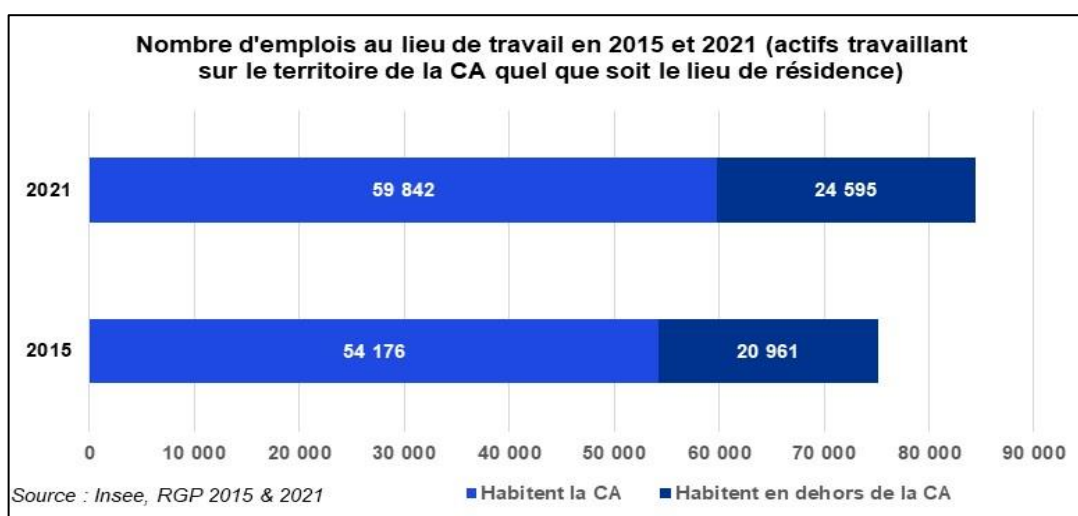
- **Entre 2021 et 2023 : 14 400 logements d'après une hypothèse basse et 17 600 selon une hypothèse haute** (soit entre 1 600 et 1 956 logements / an à l'échelle de la CDA sur la période correspondant peu ou prou au PLH)
- **Entre 2031 et 2040 : 10 300 logements d'après une hypothèse basse et 13 800 d'après une hypothèse haute**

Pour la réalisation de ces logements, l'extension urbaine pour le développement de l'habitat ne doit pas dépasser à l'échelle du territoire SCoT 210 ha sur la période 2021-2030 puis de 125 ha pour la période 2031-2040. Comme pour la programmation de logements, la programmation foncière fait elle aussi l'objet d'une répartition par quartiers. D'après cette répartition, **l'extension urbaine sur le territoire ne devra pas dépasser 115 ha** (dont consommation déjà réalisée ou programmées par les opérations engagées avant l'approbation du SCoT). La répartition pourra toutefois faire l'objet d'évolutions, sur la base d'un principe de fongibilité entre quartiers, dans le respect des enveloppes foncières globales et après avis des instances en charge du suivi de la mise en œuvre du schéma.

➔ **Ces données issues du SCoT sur la programmation de production de logements et la programmation foncière sont des premiers éléments à prendre en compte dans le cadre des travaux du PLH. Le travail est affiné dans le cadre du PLH par la définition d'un objectif de production de logements global et de sa territorialisation par commune.**

3.2. Le triptyque emplois-transports-logement : un défi de premier ordre pour la CDA

En articulation avec les enjeux d'accès au logement, la CDA fait face au défi des migrations pendulaires. En effet, au 1er janvier 2021 et sur près de **24 600 actifs** travaillant au sein de la CDA, plus de la moitié, soit **14 847 ménages** n'y résident pas. L'attractivité économique de La Rochelle se traduit par une hausse de **12,3 %** du nombre d'actifs travaillant dans l'agglomération entre 2015 et 2021. Cependant, **un déséquilibre territorial est notable**, avec une augmentation plus marquée de **17,3 %** des actifs habitant hors de la CDA mais y travaillant. **Cela reflète les difficultés croissantes d'accès au logement au sein de la communauté d'agglomération, particulièrement pour les jeunes ménages locataires.**



Parmi ces ménages habitant en dehors de la CA et y travaillant, **72,1 %** sont propriétaires, **23 %** sont locataires du parc privé et **4 %** du parc social. Par ailleurs, la majorité, c'est-à-dire **88 %** des ménages, occupent un logement individuel, avec un âge moyen de **41,6 ans** et un tiers de ces ménages ayant moins de 30 ans. De plus, **32,5 %** des actifs travaillant au sein de la CDA résident dans la **CC Aunis Atlantique**, **20 %** dans la **CC Aunis Sud** et **16 %** à **CA Rochefort Océan**, soulignant des migrations pendulaires importantes. Ces mouvements sont accentués par la situation de **quasi-plein emploi** (chômage à **6,6 %** fin 2023), **qui met sous pression les entreprises locales.**

La **question du logement des salariés** est effectivement un sujet de taille sur l'agglomération de la Rochelle, un nombre important **d'entreprises rencontrant des difficultés de recrutement**, liées aux difficultés des potentiels salariés à se loger sur le territoire. Cette difficulté s'est confirmée au travers de **l'enquête réalisée par Action Logement**, prêt à travailler ce sujet sur le territoire de la CDA de La Rochelle, mais les bailleurs notent toutefois une vraie difficulté à répondre aux besoins rapides, voire dans l'urgence pour de nouveaux ménages. Les temps d'accès au logement social sont effectivement plus longs que les temps d'embauche, faisant ainsi du **parc social une solution potentielle à moyen terme** mais pas à court-terme. Le dispositif « **Louer pour l'emploi** » d'Action Logement pourrait toutefois être une piste de solution, cette nouvelle offre recherchant à accompagner les bailleurs privés dans la location aux salariés des entreprises adhérentes. Les **agents des collectivités** sont toutefois également concernés par cette problématique et pour laquelle les solutions manquent.

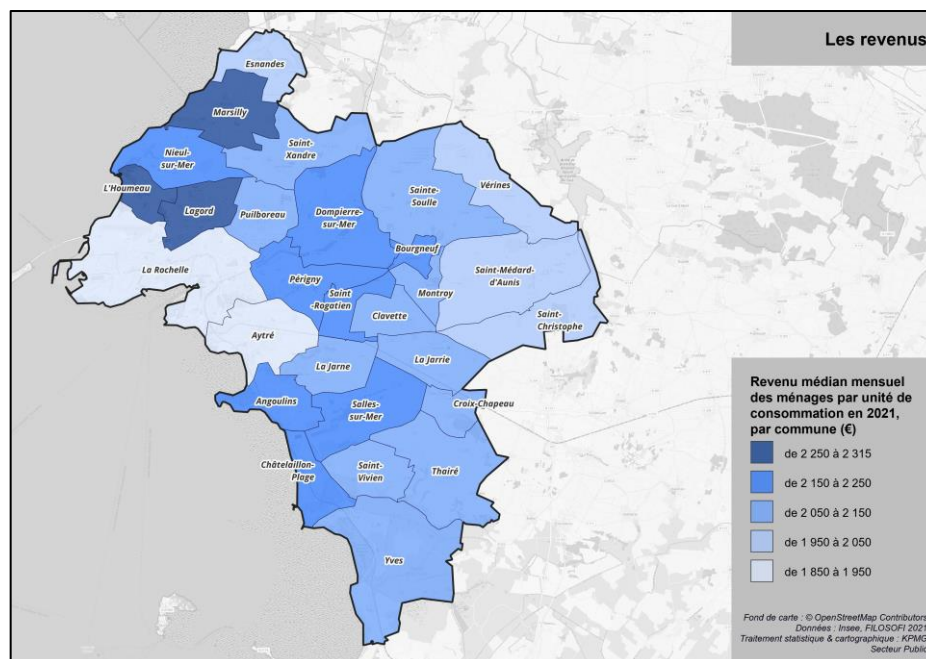
Les migrations pendulaires représentent un défi majeur pour l'agglomération de La Rochelle, en particulier dans le cadre de la transition énergétique et de l'objectif de sobriété carbone. **Ce phénomène est étroitement lié à la pénurie de logements accessibles à proximité des bassins d'emploi, ce qui pousse les résidents à parcourir de plus longues distances pour se rendre à leur travail.** En tant que territoire **soucieux de sa dimension environnementale**, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle s'engage activement à réduire ces flux pendulaires notamment dans le cadre de sa démarche **La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC)**. Ce programme vise à atteindre la neutralité carbone d'ici 2030, un objectif ambitieux qui repose sur une série d'initiatives pour **promouvoir un mode de vie plus durable**. Cela inclut non seulement la **réduction des émissions de gaz à effet de serre** et **l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments**, mais également la **nécessité de développer des solutions de logement adaptées**. En favorisant **une offre de logements diversifiée et accessible**, l'agglomération souhaite réduire les déplacements quotidiens, contribuant ainsi à **une diminution des migrations pendulaires et à un impact environnemental moindre**.

Ces enjeux confirment la nécessité, pour la CDA, de renforcer son action en faveur d'une offre de logements accessibles financièrement, en particulier à destination des actifs, dans une logique de proximité avec les bassins d'emploi. Cela implique de diversifier les solutions (mobilisation du parc privé, résidences temporaires, accompagnement des salariés des collectivités...) et d'accélérer la production de logements abordables dans les secteurs tendus. Une telle stratégie permettrait de répondre aux besoins exprimés par les employeurs, de limiter les effets des migrations pendulaires sur l'environnement et de soutenir l'ambition de neutralité carbone portée par le territoire dans le cadre de La Rochelle Territoire Zéro Carbone.

3.3. L'équilibre territorial : une ambition qui reste à réaliser, à travers la politique d'attribution et la programmation résidentielle

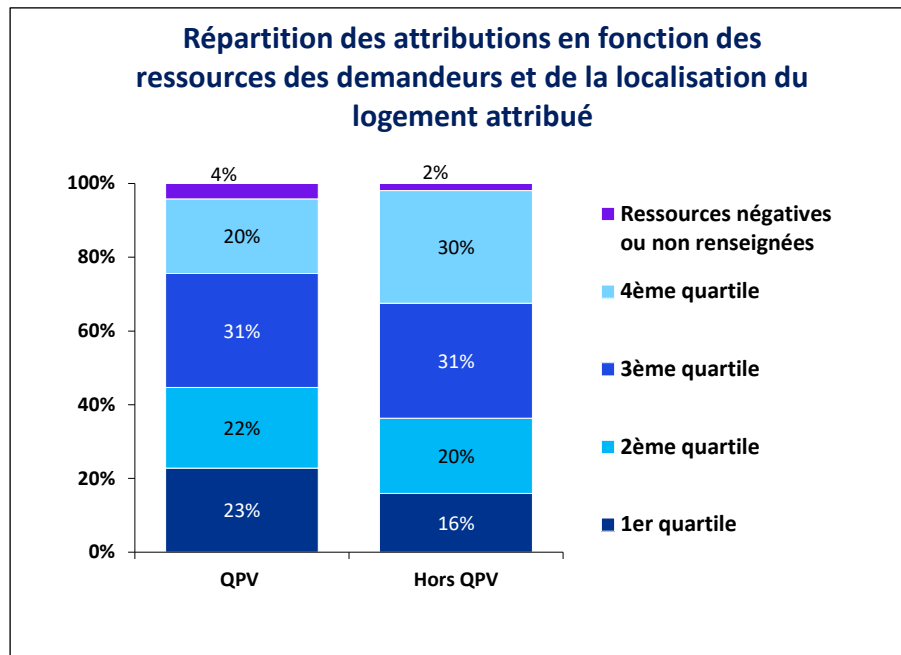
L'équilibre territorial au sein de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est un enjeu majeur, mais les **efforts en matière de mixité sociale peinent à atteindre leurs objectifs**. Plusieurs indicateurs révèlent une **concentration de ménages précaires dans certains secteurs**, notamment dans les 3 Quartiers Politiques de la Ville (QPV) au centre de La Rochelle (Villeneuve-les-Salines, Port-Neuf, Mireuil) et au sein d'autres quartiers en difficultés (Laleu-La Pallice, Pierre Loti à Aytré et la cité Louise Magnan).

Ces quartiers concentrent une grande partie des ménages les plus défavorisés, ce qui contraste avec d'autres communes de l'agglomération comme L'Houmeau, Lagord ou Marsilly, où les populations sont nettement plus aisées.



Adoptée en mai 2023, la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) a été mise en place pour **favoriser une meilleure mixité sociale sur le territoire**. Ses enjeux principaux sont le **renforcement de la mixité sociale** (éviter la ségrégation urbaine en veillant à ce que les ménages aux revenus modestes soient également logés en dehors des QPV), la **coordination des attributions de logements sociaux** (permettre aux communes de travailler ensemble pour répartir les logements sociaux de manière plus équilibrée sur tout le territoire intercommunal) et la mise en place de **réponses face aux besoins locaux** (adapter les attributions en fonction des besoins des différents segments de la population et des spécificités locales). Or, l'application de cette CIA **rencontre des obstacles sur le territoire de la CDA de La Rochelle**.

En effet, l'un des objectifs majeurs de cette politique est de **garantir que 25 % des attributions de logements sociaux aux ménages les plus modestes (ceux du 1er quartile) se fassent en dehors des QPV**. Cependant, **le taux actuel reste bien en dessous de cette cible, avec seulement 16 % d'attributions réalisées en 2024 hors QPV pour cette catégorie de ménages**. Ceci s'explique notamment par le fait que les nouveaux logements hors QPV présentent des loyers plus élevés que les logements en QPV et sont ainsi moins attractifs financièrement pour les ménages aux faibles à très faibles ressources (tant primo-demandeurs que demandeurs de mutation). À l'inverse, **dans les QPV, 23 % des attributions concernent des ménages du 1er quartile, ce qui souligne une sur-représentation des plus défavorisés dans ces zones**.



Source : SNE en janvier 2024

Un aspect clé de la CIA **concerne les mutations de logements**, qui représentent environ **30 %** des demandes. Ce sujet fait partie des discussions avec et entre les bailleurs sociaux **et continuera d'être une priorité dans le cadre du futur PLH**. L'objectif est **d'analyser l'occupation et la sous-occupation dans certains quartiers** afin d'optimiser l'utilisation du parc immobilier. Par ailleurs, l'expérience récente **du relogement de 180 ménages à Villeneuve-les-Salines a démontré l'efficacité de la collaboration inter-bailleurs**, qui a permis de **coordonner les efforts et d'atteindre des résultats notables**. Le développement du **volet EOL** (examen de l'occupation locative) des CALEOL (commission d'attributions des logements et d'examen de l'occupation locative) sera également un **levier** pour travailler cette question.

Dans le cadre de ces efforts de mixité sociale, les projets de **renouvellement urbain** à Villeneuve-les-Salines s'inscrivent dans une dynamique de transformation positive. La CDA a alloué **82 millions d'euros à la rénovation des logements sociaux datant d'avant 1975**, visant à améliorer la qualité de vie des résidents. Certaines zones pavillonnaires, comme Tasdon et Petit Marseille (notamment autour de l'avenue Jean-Paul Sartre), présentent une **population vieillissante** et bénéficient d'un cadre de vie agréable, marqué par de nombreux espaces végétalisés et des maisons individuelles. De plus, des initiatives comme celle d'Atlantic Aménagement, qui propose des logements avec grandes terrasses et vue sur le lac, **démontrent l'attractivité résidentielle croissante de Villeneuve-les-Salines**, bien que des préoccupations demeurent quant à l'état des futures copropriétés (fissures apparentes). D'autres projets de construction de nouveaux logements **répondent à une forte demande**, et contribuent par la même occasion à **promouvoir la mixité sociale dans le quartier**. Cependant, cette évolution **génère parfois des tensions entre les nouveaux arrivants et les résidents des quartiers prioritaires**, posant des défis pour assurer une cohabitation harmonieuse.

Malgré la mise en place de la CIA et la mise en œuvre de plusieurs projets de renouvellement urbain, **les objectifs de mixité sociale restent difficiles à concrétiser**. Les tensions sur le marché immobilier, conjuguées à la gentrification de certains quartiers, compliquent l'équilibre territorial. **Les ménages à faibles revenus se retrouvent souvent orientés vers des zones déjà fragilisées, tandis que les communes périphériques, où les programmes de développement résidentiel sont plus rares, peinent**

à attirer ces populations. Cette dynamique reflète un **phénomène de ségrégation résidentielle**, renforcé par la montée en gamme de certains secteurs de l'agglomération.

Dans la perspective de renforcer la mixité sociale, la CDA a par ailleurs adopté en 2023 son PPGDIDLS (**Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de Logement Social**). Celui formalise l'ambition collective de gestion partagée et concertée de la demande, en lien avec les bailleurs et les communes, afin d'apporter de la **lisibilité de la transparence sur le parc social et ses circuits de gestions de la demande**. La mise en œuvre de la grille de **cotation de la demande locative sociale** en 2024 est un levier pour en sens favorisant le parcours résidentiel des ménages, en apportant une aide à la décision pour les attributions.

Dans cette perspective, la CDA s'inscrit pleinement dans la dynamique de **réforme des attributions de logements sociaux**, en mettant en œuvre la **cotation de la demande** depuis 2024, et en contribuant à une **meilleure transparence des critères d'attribution**. Cette démarche vise à garantir l'équité d'accès au logement, tout en rendant plus lisible le parcours du demandeur. Le **PPGDID adopté**

L'enjeu pour la CDA est ainsi de continuer à **favoriser un parcours résidentiel équilibré, offrant à chaque ménage une opportunité de s'établir dans des zones correspondant à ses besoins, tout en renforçant la mixité sociale**. Cela implique une redistribution plus harmonieuse des logements sociaux sur l'ensemble du territoire, et pas seulement dans les QPV, afin de **garantir une répartition plus équitable des différents profils de demandeurs à travers les communes et les quartiers**. L'objectif final est de **permettre à chacun de vivre dans des conditions décentes tout en préservant la cohésion sociale au sein de l'agglomération**.

3.5. Remobiliser le stock de logements existants, une triple priorité : réaliser la transition énergétique, améliorer les conditions de logement, produire autrement

3.5.1. Rénover le parc de logements en faveur de la transition énergétique et de l'amélioration des conditions de vie

➤ Une politique locale engagée vers la neutralité carbone

Le secteur résidentiel, **responsable de 16 % des émissions de gaz à effet de serre du territoire**, représente une priorité dans la démarche La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC). Cette démarche rochelaise se fixe plusieurs moyens pour atteindre la neutralité carbone, parmi lequel l'efficacité du bâti. Le territoire a ainsi marqué son engagement en ce sens et le diffuse dans ses différentes politiques publiques.

Le **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 2024-2029** fixe à ce titre des objectifs ambitieux, dont la réduction de 20% des consommations énergétiques d'ici 2030, toutes activités confondues, puis de la diviser par 2 d'ici 2050, mais aussi de contribuer à l'amélioration des performances énergétiques du parc privé bâti. Ces objectifs ont été retenus pour promouvoir la rénovation énergétique globale et performante afin d'atteindre un rythme de 1000 rénovations par an (sur le parc de logements privés) à partir de 2027, de faciliter le parcours de rénovation pour les maîtres d'ouvrage et de planifier et réaliser des actions qui permettront de massifier la rénovation énergétique.

La CDA s'est donné les moyens de répondre massivement à la demande d'accompagnement sur des aspects techniques et financiers par la création de la **Plateforme Rochelaise de Rénovation Énergétique (PRRE)**.

Depuis 2021, la **Plateforme Rochelaise de Rénovation Énergétique (PRRE)** est un levier essentiel pour **accompagner les ménages dans la rénovation de leurs logements** car elle vise à **sensibiliser 2 000 propriétaires de logements chaque année, tout en promouvant des rénovations globales et performantes**. La plateforme propose un **accompagnement personnalisé pour chaque étape**, du diagnostic initial des performances thermiques des logements jusqu'à la finalisation des travaux, orientant les ménages vers les aides financières disponibles (MaPrimeRénov', Eco-PTZ, certificats d'économies d'énergie). Cette plateforme assure l'accueil, l'accompagnement et l'orientation vers les dispositifs existants sur le territoire ainsi que l'articulation entre habitat, énergie et réduction carbone.

Cette plateforme lancée en juin 2021 a un objectif de réduction de la consommation énergétique du parc résidentiel privé en rénovant 45 000 logements au niveau BBC d'ici 2040.

Type de rénovation	2021-2023	2024-2026
Rénovation par étape <i>2 et 3 postes</i>	850	1700
Rénovation performante <i>40% économie</i>	380	800
Rénovation BBC	30	80

En **collaboration avec les artisans qualifiés et les bailleurs sociaux**, la PRRE encourage particulièrement les **rénovations globales et performantes**, qui offrent des gains énergétiques substantiels tout en améliorant le confort de vie des occupants. **Ce rôle d'accompagnement**, en lien avec les acteurs locaux, permet à la PRRE de **rendre les rénovations énergétiques plus accessibles et abordables**, contribuant ainsi à la fois à la qualité de vie des ménages et aux objectifs de réduction des émissions de CO₂ de La Rochelle.

- **Des besoins de rénovation énergétique à travailler par l'amélioration de la connaissance du parc privé et l'accompagnement des propriétaires**

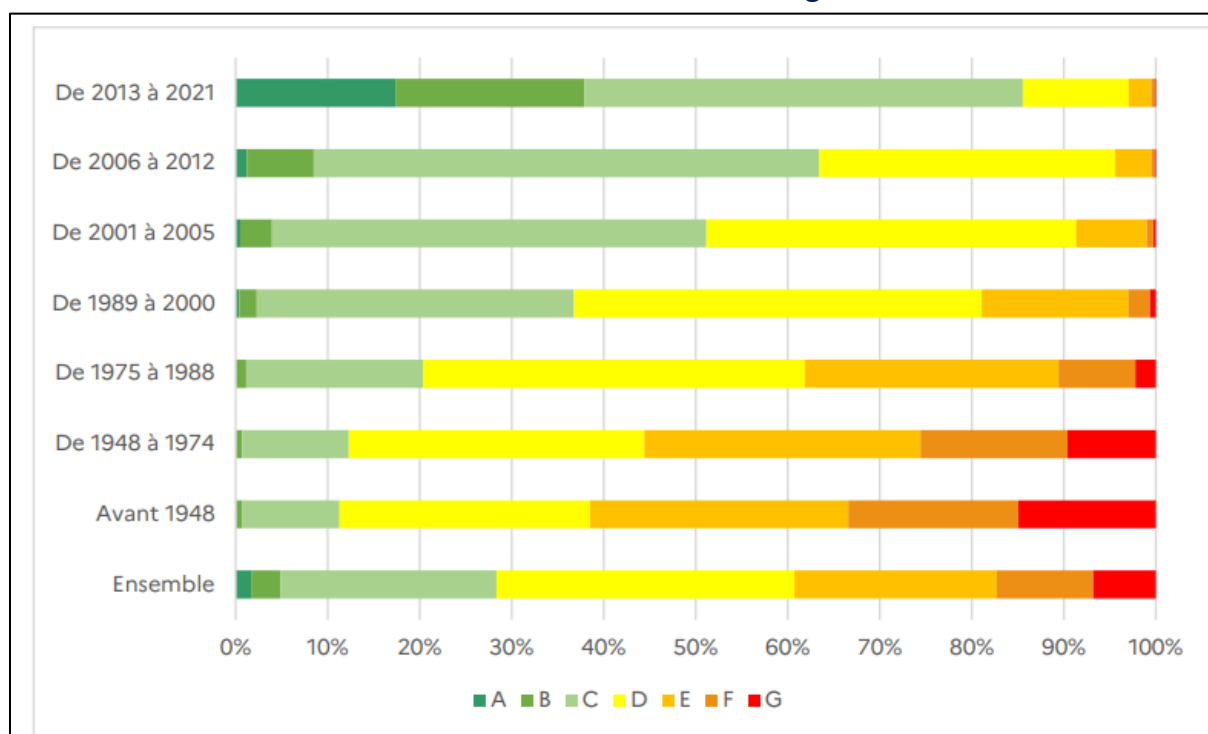
L'ensemble de cette politique se justifie au regard des enjeux locaux en matière de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique, 10 800 foyers seraient en **situation de précarité énergétique, soit 12,4% de la population de l'agglomération**.

Cette **précarité énergétique** se constate pour des ménages dans le parc privé, avec une sur-représentation à la Rochelle (6 800 foyers), Châtelailon-Plage et sur la frange sud du littoral, mais aussi dans le parc social. Les ménages concernés sont davantage des personnes défavorisées et des seniors, souvent contraints de vivre dans des logements énergivores et dotés des systèmes de chauffage onéreux (électrique, fioul...).

La performance énergétique du bâti reste un critère prépondérant. **Plusieurs facteurs influent sur les performances énergétiques d'un bâti**, notamment l'année de construction, la taille, la localisation, le type d'habitat (individuel ou collectif) et le statut d'occupation. **La date de construction du logement**

est particulièrement déterminante : les bâtiments construits avant l'instauration des réglementations thermiques tendent en effet à obtenir les étiquettes les plus énergivores. À l'inverse, les constructions récentes, réalisées sous le cadre de normes thermiques plus strictes, affichent généralement de meilleures performances énergétiques. A l'échelle nationale, les logements classés F et G représentent **17% du parc de logement en France**.

Répartition des étiquettes DPE des résidences principales suivant l'année de construction du logement



Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2022, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDES

Cette situation est **particulièrement marquée dans les résidences secondaires**, où la proportion de « passoires énergétiques » atteint 32 % (soit 1,2 million de logements), et dans les logements vacants, où elle est de 27 % (0,8 million de logements). **En tout, on estime que le parc français compte environ 7,2 millions de logements énergétiquement peu performants.**

Dans le contexte de l'agglomération de La Rochelle, **ces enjeux sont d'autant plus prégnants que le parc immobilier y est relativement ancien**. De nombreux logements y ont été construits avant les premières réglementations thermiques, et affichent de faibles performances énergétiques. Ces caractéristiques rendent les **objectifs de rénovation énergétique particulièrement cruciaux** pour l'agglomération, qui devra prioriser des actions de rénovation pour accompagner les propriétaires. Sur l'agglomération, **12 000 logements** sont considérés comme potentiellement très énergivores (étiquettes F ou G). Malgré ce constat, la **connaissance précise** de ce parc reste lacunaire. Cette faible connaissance limite l'efficacité des politiques de rénovation et l'identification des propriétaires bailleurs à mobiliser et accompagner.

L'un des points d'attention majeur concerne les passoires énergétiques sur le marché de la location qui sont concernées par la loi Climat et Résilience.

Cette loi, qui impose des travaux de rénovation énergétique aux propriétaires pour que leurs logements restent accessibles à la location, est une mesure nécessaire dans le cadre de la transition écologique. Elle vise à **réduire la consommation d'énergie des bâtiments, tout en améliorant le confort des locataires et en contribuant à la diminution des émissions de gaz à effet de serre**. Cependant, cette législation pourrait **aussi engendrer des dérives** : certains propriétaires, face aux coûts de rénovation, pourraient choisir de retirer leurs biens du marché de la location pour les mettre en vente. Il est important pour la CDA de La Rochelle d'anticiper **ces comportements**, car cette situation risquerait de réduire encore davantage l'offre de logements sur le marché de la location.

Ainsi, bien que les objectifs de cette loi soient positifs, elle pourrait, dans certains cas, aboutir à des conséquences inattendues. Il est donc impératif **d'accompagner les propriétaires pour les encourager à rénover leur logement et le mettre en vente. Ce risque induit des conséquences que la CDA doit maîtriser au mieux, à travers :**

- Une anticipation (identification des profils de biens et des quartiers à risque notamment) de ces comportements (et ok pour la suite)
- Un accompagnement renforcé (dans le cadre des dispositifs existants, notamment le Pacte territorial France Renov') des propriétaires concernés pour les encourager (etc.)

L'une des grands enjeux dans le cadre de la politique locale de l'habitat est donc poursuivre le travail pour encourager la rénovation énergétique et lutter contre la précarité énergétique. L'enjeu est d'autant plus grand que se pose depuis quelques années la question du **confort d'été**, mis en lumière lors des épisodes de chaleur intenses de ces dernières années. La rénovation énergétique se joue au regard de la réduction des consommations d'énergie, de la transition écologique et aussi au regard du confort des habitants, en hiver comme en été. La question de la rénovation énergétique repose notamment sur l'amélioration de la connaissance du parc et l'accompagnement des propriétaires.

➤ **Du Programme d'Intérêt Général (PIG)**

Pour répondre à ces enjeux ainsi qu'à l'ensemble des enjeux d'amélioration et réhabilitation du parc privé, un PIG a été un mis en place à partir de 2024.

Le PIG a vocation à maximiser les aides à destination des ménages modestes et très modestes, en mobilisant, au sein d'un même dispositif, les financements de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et des partenaires.

Ce PIG se déploie selon 4 axes d'intervention principaux et 2 axes d'intervention secondaires :

Axes d'intervention principaux

- **Lutte contre la précarité énergétique** par la massification des travaux de rénovation énergétique pour des logements individuels et en copropriété
- **Accompagnement au maintien à domicile** à travers de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- **Développement de logements locatifs conventionnés** pour mise sur le marché de logements à loyers abordables
- **Lutte contre l'habitat indigne et dégradé**

Axes d'intervention secondaires :

- Le **soutien à l'accession à la propriété**, via une aide à la réalisation de travaux
- La **reconquête des logements vacants** de plus de 2 ans

Le PIG joue alors un **rôle central dans cette politique de rénovation** en **facilitant l'accès à des logements plus économes en énergie, tout en encourageant les bailleurs sociaux à améliorer leur parc immobilier via des travaux d'économie d'énergie**. Le PIG s'articule également avec le **Plateforme rochelaise de rénovation énergétique (PRRE)**, permettant de renforcer la cohérence des interventions sur le territoire et **d'amplifier l'impact des actions de lutte contre la précarité énergétique**, en lien avec les objectifs nationaux et régionaux de performance énergétique du logement.

➤ ...Au Pacte Territorial France Renov'

Ce PIG mis en place en 2024 était ainsi le cadre principal d'action en étroite coordination avec la Plateforme Rochelaise pour la Rénovation Énergétique (PRRE), toutefois, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) a **réformé début 2024 ses dispositifs d'accompagnement**. L'ANAH a procédé à un remplacement des PIG et des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) par des « pactes territoriaux » au sein du programme France Renov'.

C'est alors qu'un **Pacte Territorial France Renov'** à l'échelle de la communauté d'agglomération de la Rochelle se déploie à partir de 2025 regroupant les actions engagées dans le cadre de la Plateforme Rochelaise de Rénovation Énergétique (PRRE) et du Programme d'Intérêt Général (PIG).

Ce pacte territorial France Renov' propose notamment :

- Le renforcement des objectifs sur les volets rénovation énergétique / adaptation pour les propriétaires occupants modestes et très modestes
- La montée en charge des objectifs énergie de rénovation par étape / rénovation performante / rénovation BBC pour les ménages intermédiaires et supérieurs
- La mise en place d'un observatoire de l'amélioration du parc privé, permettant de repérer les logements de l'agglomération pouvant faire l'objet d'un accompagnement par le PIG Pacte Territorial – France Renov' sur les différentes thématiques.
- Le renforcement du volet accompagnement à la rénovation énergétique copropriétés, qui sera porté par le service Transition énergétique et résilience écologique

Le Pacte Territorial fixe des objectifs :

- Mission 1 : Dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels (bilan d'activité demandé aux opérateurs)
- Mission 2 Information-conseil-orientation :
 - de 35 à 68 visites pré-AMO (appui au parcours d'amélioration de l'habitat)
 - entre 3000 et 3600 ménages accompagnés par an
- Mission 3 : Accompagnement : entre 577 et 788 ménages accompagnés par an

Ce nouveau cadre **visé à mieux structurer les demandes croissantes d'aides pour des projets de rénovation**, une gestion renforcée à laquelle participent également l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), en concertation avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

➤ L'appui sur le SLIME et le FSL départemental

Pour compléter l'ensemble de ces solutions et l'accompagnement des ménages a été par ailleurs développé le **Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME)**. Ce dispositif propose d'aider les ménages les plus modestes afin d'améliorer la performance énergétique de leur logement. Le **SLIME** sensibilise, informe et forme les ménages en situation de précarité énergétique : il définit avec eux des solutions durables pour réaliser des économies d'eau et d'énergie.

L'objectif du SLIME est **d'accompagner 320 ménages sur 3 ans à partir du 1er janvier 2023**, les cibles étant des propriétaires occupants ou locataires aux « revenus » modestes ou très modestes du parc privé ou social (barème ANAH) en situation de précarité énergétique. Au 15 septembre 2024, 43 fiches étaient reçues, 32 1ères visites réalisées, 30 diagnostics réalisés et 26 restitutions réalisées. 43 ménages ont été repérés, dont 28 sur La Rochelle, et ce grâce à un réseau de donneurs d'alertes (dont CCAS, Mairies, Conseil Départemental et associations). **La fin du programme prévue en 2025 interroge sur les modalités de poursuite de cet accompagnement de proximité**, essentiel pour repérer les situations les plus fragiles et orienter les ménages vers les dispositifs de rénovation adaptés.

Par ailleurs, le **Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)** départemental peut apporter une aide complémentaire, pouvant intervenir en **prévention ou en secours au paiement des factures d'énergie et d'eau** pour les foyers en difficulté.

➤ **Des interventions également sur le parc social**

S'agissant du **parc social**, de **efforts de réhabilitation et de rénovation** ont été effectués, dans le cadre des projets de renouvellement urbain successifs (Villeneuve-les-Salines en cours) et du droit commun. La dynamique en cours est soutenue par des **aides financières** de l'agglomération de la Rochelle au travers de son **règlement d'intervention revu en juillet 2024**.

La Communauté d'agglomération de la Rochelle propose, en outre, des **garanties d'emprunt** pour les opérations de rénovation et réhabilitation des logements locatifs sociaux familiaux ou ordinaires conventionnés en PLAI, PLUS ou PLS et subventionnés par la CDA.

Ces actions engagées dans le cadre du PLH ont été réaffirmées dans le cadre du **contrat territorial pour le logement social et la rénovation énergétique 2024-2026**. Concernant l'objectif relatif à la rénovation du parc social existant, plusieurs actions sont ainsi prévues :

- Réaliser une cartographie partagée des logements sociaux en étiquette énergie E, F ou G sur le territoire communautaire et définition du calendrier prévisionnel de traitement des éventuelles passoires énergétiques par bailleur,
- Réaliser une cartographie partagée des logements sociaux à énergie fossile sur le territoire communautaire et définition du calendrier prévisionnel de changement des chauffages fossiles par bailleur,
- Partager un bilan à mi-parcours des Conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux du territoire dans lesquels des objectifs de rénovation du parc étaient fixés,
- Identifier les logements pouvant être restructurés dans le cadre du programme « Seconde Vie » et du nouveau fonds pour la rénovation énergétique mobilisé par l'Etat pour trois ans (2024-2026),
- Mettre en œuvre un volet dédié à la rénovation du parc social, sous forme d'appels à projets dans le cadre du nouveau règlement global d'intervention en faveur de l'habitat de l'agglomération.

Ce dernier point a effectivement déjà vu le jour par la mise en place, lors du renouvellement de son règlement d'intervention en 2024, d'un **appel à projet** de 400 000 €/ an pour accompagner des grosses opérations emblématiques. Sont priorisées pour cet appel à projet les opérations qui présentent un programme global de rénovation des résidences hors périmètre NPNRU.

Ces garanties d'emprunt, ce contrat et cet appel à projet ont ainsi pour objectif de soutenir les bailleurs sociaux, lesquels rencontrent des difficultés, les **coûts de réhabilitation ayant fortement augmenté** et de s'assurer avec l'ensemble des acteurs de l'avancée des démarches. En mettant l'accent sur ces priorités et avec ces moyens déployés, le prochain PLH pourra permettre de réduire les émissions de gaz à effet de serre tout en améliorant le cadre de vie des habitants au sein d'un habitat durable.

3.5.2. Développer les compétences locales pour une rénovation énergétique efficace et de qualité

L'ambition d'améliorer le parc immobilier, notamment dans le cadre de la rénovation énergétique, est confrontée à un **manque d'artisans qualifiés et labellisés** sur le territoire de La Rochelle et de son agglomération. Or, la **montée en compétence des professionnels locaux** est cruciale pour répondre à l'augmentation des demandes de travaux de rénovation énergétique, qui sont encouragés par des dispositifs comme *MaPrimeRénov'* et les aides de l'ANAH. La **question du volume d'artisans labellisés RGE** (Reconnu Garant de l'Environnement) et la **qualité du réseau d'acteurs MonAccompagnementRenov'** sont un enjeu important considérant les besoins de massification de la rénovation énergétique.

En encourageant la labellisation des artisans et en facilitant leur accès aux formations nécessaires, la CDA pourrait s'assurer d'un nombre suffisant de professionnels capables d'accompagner les ménages dans des projets de rénovation de qualité. **Ce travail de structuration de la filière locale déjà engagé à travers la PRRE et la mise en place d'une charte des professionnels, contribue à renforcer la dynamique de rénovation énergétique, à améliorer l'efficacité des aides à la pierre et à lutter contre l'habitat indigne.**

3.5.3. Améliorer les conditions de logements dégradés et traiter les logements indignes

Le parc privé sur l'agglomération de la Rochelle présente **2,7 % de logements potentiellement indignes** (PPPI : parc privé potentiellement indigne), avec des communes comme La Rochelle, Esnandes et le secteur sud du territoire davantage touchées (entre 2 et 5% du parc) que le secteur nord (1 à 2% du parc). L'agglomération de la Rochelle est un territoire moins concerné que le reste du département (5,4%), mais il est supposé que des situations de logements indignes sur le territoire intercommunal seraient potentiellement cachées.

60 à 100 signalements sont enregistrés chaque année par le service communal d'hygiène et de santé de la Rochelle, dont 70% pour des logements du parc privé et 30% sur des logements du parc social. La majorité de ces logements nécessitent des travaux majeurs. Cependant, **les efforts de réhabilitation sont freinés par plusieurs obstacles, tels que le travail de conviction auprès des propriétaires, la disponibilité des entreprises, le financement du reste à charge et le relogement pendant les travaux.**

Pour mieux **appréhender l'état du parc immobilier, des outils** ont été mis en place, **tels qu'Histologe au début de l'année 2023**. Ce système d'information centralise les signalements concernant les logements indignes et dégradés, tout en intégrant un module cartographique. Grâce à cet outil, il est possible **d'analyser les données de manière précise et de visualiser les zones concernées par ces problématiques**. Cependant, les résultats préliminaires révèlent l'absence de concentration significative des signalements dans un quartier particulier, ce qui suggère une répartition diffuse des problèmes de qualité de l'habitat sur l'ensemble du territoire. Bien que la situation semble relativement contrôlée, **il est crucial de continuer à surveiller l'état des logements et à adapter les stratégies d'intervention pour traiter efficacement l'habitat dégradé et insalubre.**

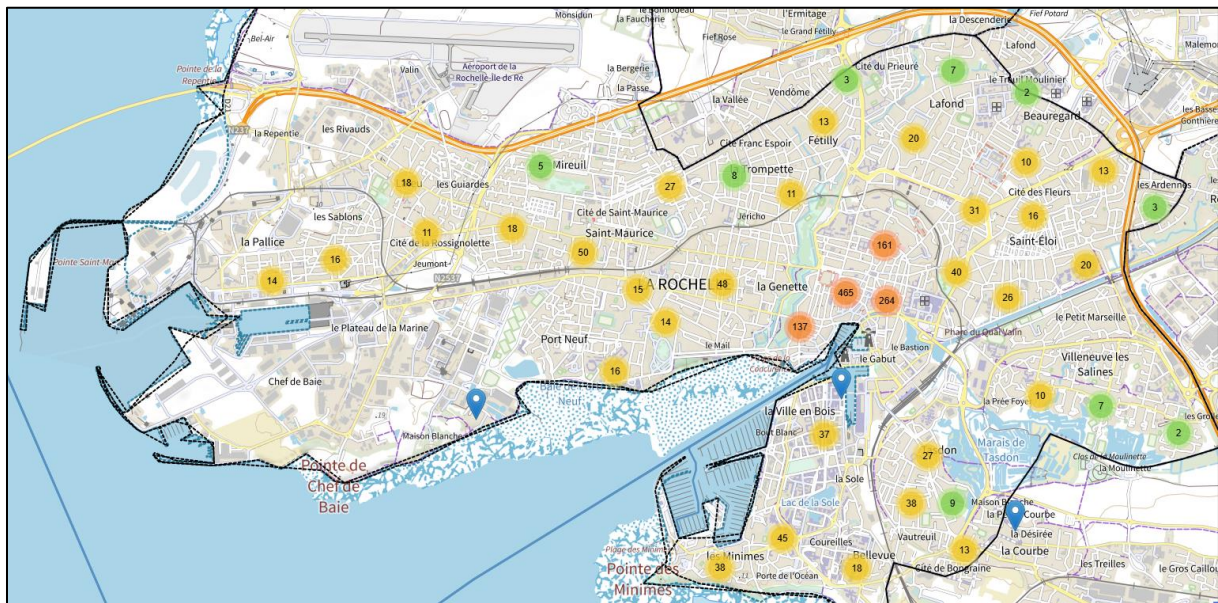
3.5.4. Accompagner la rénovation des copropriétés

Les copropriétés représentent également un enjeu central pour massifier les interventions sur l'habitat existant au sein de la CDA.

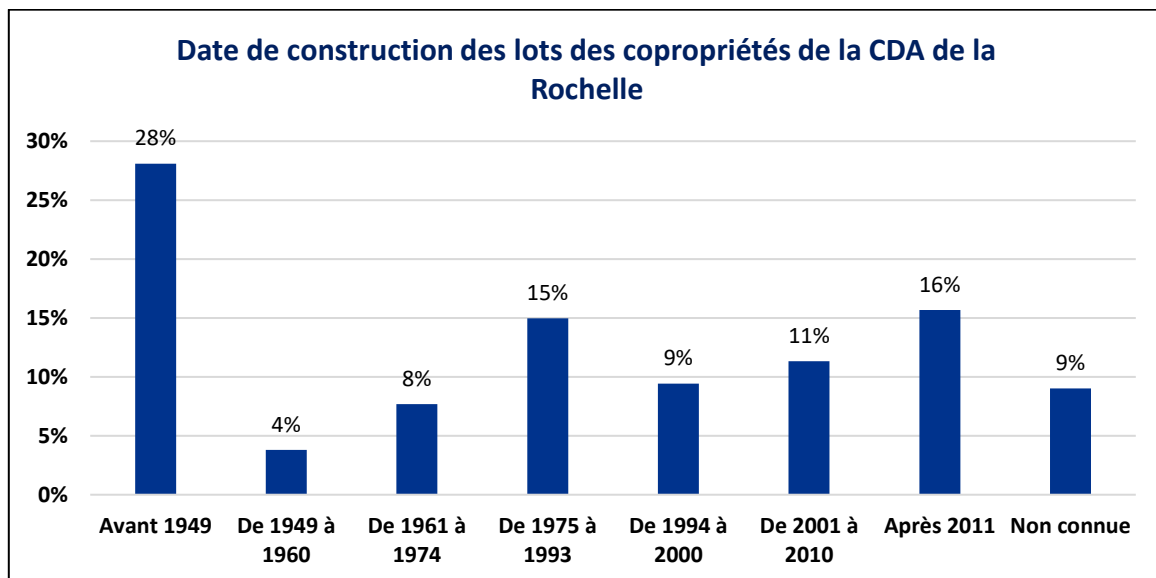
Au 1^{er} trimestre 2025, les **2 186 copropriétés** du territoire se concentrent principalement sur la commune de la Rochelle (1 743 copropriétés), suivie de quelques communes de la première couronne, telles que Aytré (102 copropriétés), Châtelailon-Plage (98) et Périgny (61). En revanche, les communes

rurales davantage péri-urbaines ou rurale, décomptent peu, voire aucune copropriété, traduisant une moindre complexité en termes de gestion collective dans ces territoires.

Localisation des copropriétés sur la ville de La Rochelle



Source : Urbixplore, Registre national d'Immatriculation des Copropriétés, mise à jour : 18 janvier 2025



Source : Registre national d'Immatriculation des Copropriétés, mise à jour : 31 mars 2024

Le parc en copropriété est marqué par une diversité de périodes de construction, mais une part **significative de lots (28%, soit plus de 600 lots) a été construite avant 1949** invitant à veiller sur l'état de ces copropriétés. Le registre des copropriétés indique que **1 227 des 2 186 copropriétés ont fait l'objet de travaux** donc un certain travail de rénovation ou réhabilitation a pu avoir lieu mais l'enjeu sera de poursuivre ces efforts pour réinvestir au mieux l'habitat existant. Par ailleurs, 606 des copropriétés du territoire n'ont pas de syndic et 137 sont gérées par des syndics non professionnels (bénévoles et coopératifs) appelant à une **vigilance** et/ou un **accompagnement** des copropriétaires.

Les **copropriétés constituent un levier stratégique pour le réinvestissement de l'habitat existant** autour de différentes dimensions :

- Observation et repérage des copropriétés potentiellement fragiles ;
- Croisement des données relatives au bâti et à la gestion des copropriétés avec l'occupation des copropriétés (répartition propriétaires occupants / locataires, profil des propriétaires bailleurs, tenue des communs, problématiques éventuelles en matière de gestion sociale et gestion urbaine de proximité...);
- Réalisation de diagnostics plus poussés pour cibler les éventuels besoins d'accompagnement ;
- Dans la continuité de la réforme des aides de l'Anah au 1^{er} janvier 2024, déploiement d'une offre de service à l'échelle locale à même de massifier les interventions sur le volet copropriété (3^{ème} volet du dispositif global MaPrimeRénov').

Pour **développer l'observation et la prévention**, un POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) est en cours d'élaboration dont la délibération a été proposée au conseil communautaire le 20 mai 2025. L'enjeu est notamment d'identifier les **copropriétés** en difficultés, au-delà des quelques-unes déjà identifiées.

3.5.5. Remettre sur le marché le parc vacant

D'après des données LOVAC 2020, **1 075 logements seraient vacants depuis plus de 2 ans** sur le territoire de l'agglomération, dont une poche de vacance structurelle (sur le centre-ville de La Rochelle, en particulier des logements au-dessus des commerces). Cette vacance structurelle reste néanmoins très limitée **sur l'ensemble des communes** de l'agglomération (entre 0,3 et 1,9%), et bien inférieure aux taux constatés sur l'ensemble du département de la Charente-Maritime (3,1%). **Ce taux de vacance faible très faible (1%) indique que le potentiel de remobilisation des logements vacants reste limité.** Les mairies de petites communes, connaissant bien leur territoire, constatent souvent une vacance structurelle de longue durée dans quelques logements mal entretenus ou conservés, mais pas d'importantes quantités de logements vacants, sauf exceptions.

Le potentiel est faible, mais afin de maximiser la remobilisation des logements vacants persistants, **des mesures coercitives et des stratégies de reconversion proactive pourraient être nécessaires.** L'étude sur la vacance réalisée en 2019 a formulé par exemple la recommandation de mettre en œuvre une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans certaines zones **pour réhabiliter des logements qui sont restés vacants pendant des périodes prolongées.** L'ORI viserait à **imposer des travaux de rénovation aux propriétaires de biens dégradés ou abandonnés**, particulièrement dans les quartiers où la demande en logements abordables est forte. Elle **permettrait ainsi de transformer des logements vétustes en habitations modernes et décentes, tout en renforçant l'attractivité de ces zones.**

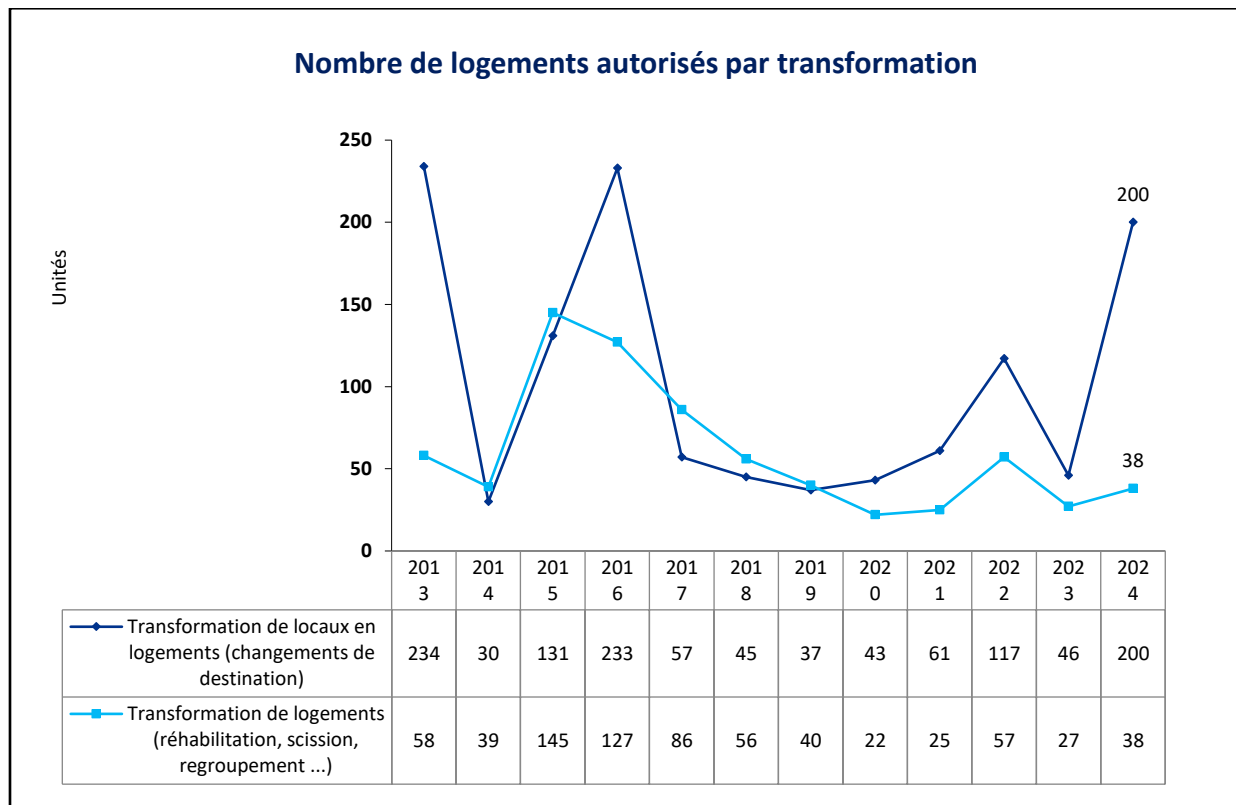
De plus, la fiscalité appliquée aux logements vacants étant moins élevée que celle des résidences principales ou secondaires, cela peut représenter un frein à la remise en location. En effet, en laissant leurs logements vacants, certains propriétaires parviennent à échapper aux charges fiscales plus importantes. La piste d'une **taxe sur la vacance** pourrait être évaluée.

Par ailleurs, le **conventionnement des logements vacants** inciterait les **propriétaires à remettre leurs biens sur le marché locatif à des tarifs abordables. En échange de loyers plafonnés, les propriétaires bénéficient d'avantages fiscaux et d'aides à la rénovation.** En combinant ces mesures – coercitives comme l'ORI et incitatives via le conventionnement – **il devient possible de mobiliser les logements vacants pour élargir l'offre locative à des prix accessibles et garantir l'accès à un logement abordable pour un plus grand nombre de ménages.**

3.5.6. Remobiliser le parc existant par du recyclage urbain, l'acquisition-amélioration ou la surélévation

En complément de l'ensemble de ces actions, **des actions de recyclage urbain** s'avèrent nécessaires. Ce processus consiste à réutiliser des bâtiments existants ou des parcelles sous-exploitées, en reconvertissant des locaux ou des friches en logements. Le recyclage urbain **permet ainsi de répondre aux besoins de logement sans étendre l'urbanisation, limitant l'impact sur les ressources naturelles et optimisant l'utilisation du parc immobilier existant.**

La dynamique observée est celle d'un nombre de logements créés par une transformation encore modeste mais l'année 2024 semble avoir été une année choc avec 200 logements créés à partir de locaux contre entre 50 et 100 en moyennes pour les années précédentes. La dynamique de transformations de logements par réhabilitation, scission ou regroupement a quant à elle connu une forme de baisse après un pic en 2015 et se stabilise ces dernières années entre 20 et 60 logements par an.



Source : SITADEL

L'agglomération de la Rochelle a par ailleurs à ce titre revu son règlement d'intervention des aides à la pierre pour encourager les **acquisitions-améliorations de logements locatifs sociaux**. Les subventions à la construction en logement social ciblent effectivement les logements en maîtrise d'œuvre directe, en VEFA ainsi qu'en acquisition-amélioration.

Enfin, l'une de pistes pour développer de l'habitat est de pouvoir effectuer des **surélévations, celles-ci consistant à ajouter un ou plusieurs niveaux à un bâti existant et donc permettant dans des zones urbanisées de densifier des projets de faibles hauteurs**. Une étude a à ce sujet été réalisée en 2024 par le bureau d'étude UpFactor identifiant un ensemble de gisements en surélévations. 74 432 bâtiments ont été analysés pour identifier des gisements bruts, affinés (potentiels > 300m² en copropriétés, logement social ou propriétés publiques) puis filtrés (bouquets de filtres appliqués sur les potentiels à

moins de 500 m des transports. Les résultats quantitatifs de de cette étude sur le périmètre des communes de la Rochelle, Lagord, Puilboreau, Périgny et Aytré sont les suivants :

	Copropriété	Logement social	Propriété publique*
Nombre de bâtiments avec potentiels > 300m²	158	189	5 80
Surface totale des potentiels > 300m²	118 000 m ²	167 000 m ²	902 000m ²
Surface médiane des potentiels > 300m²	562 m ²	459 M ²	790 m ²
Estimation Nb Logements Potentiels	1 110	406	5 727

*Ces surfaces pourraient avoir un usage autre que le logement

Estimation du nombre de logements réalisables en surélévation à partir de la surface médiane des potentiels de plus de 300m² (opération supposée viable économiquement) ou obtenus par application des filtres.

Par thématique, multiplication du nombre de potentiels à cette surface médian puis par 0,75/60m² pour obtenir une estimation du nombre de logements de 60m² SHAB réalisables en surélévation

	Copropriété Age <= 2010 + Surface > 600 m ² sur niv	Logement social Surface > 600 m ² sur 2 niv + Hors QPV
Nombre de bâtiments	56	189
Surface totale	64 300 m ²	167 000 m ²
Surface médiane	991,5 m ²	459 M ²
Estimation Nb Logements Potentiels	694	406

Ainsi, la surélévation représentant un **potentiel théorique de logements très importants** (bien que le potentiel réel soit inférieur en raison de la structure bâti ou des capacités à faire des propriétaires), interrogeant un éventuel soutien de cette démarche dans le règlement d'intervention de la CDA.

En somme, la remobilisation du stock de logements existants constitue une priorité essentielle pour réussir la transition énergétique, améliorer les conditions de vie et produire du logement autrement, tout en limitant le recours à la construction neuve. Les efforts engagés devront être poursuivis et soutenus par la collectivité et les acteurs partenaires au cours du prochain PLH.

3.6. La densification des formes urbaines et le double défi qu'elle soulève : qualité résidentielle et acceptabilité sociale de la production de logements

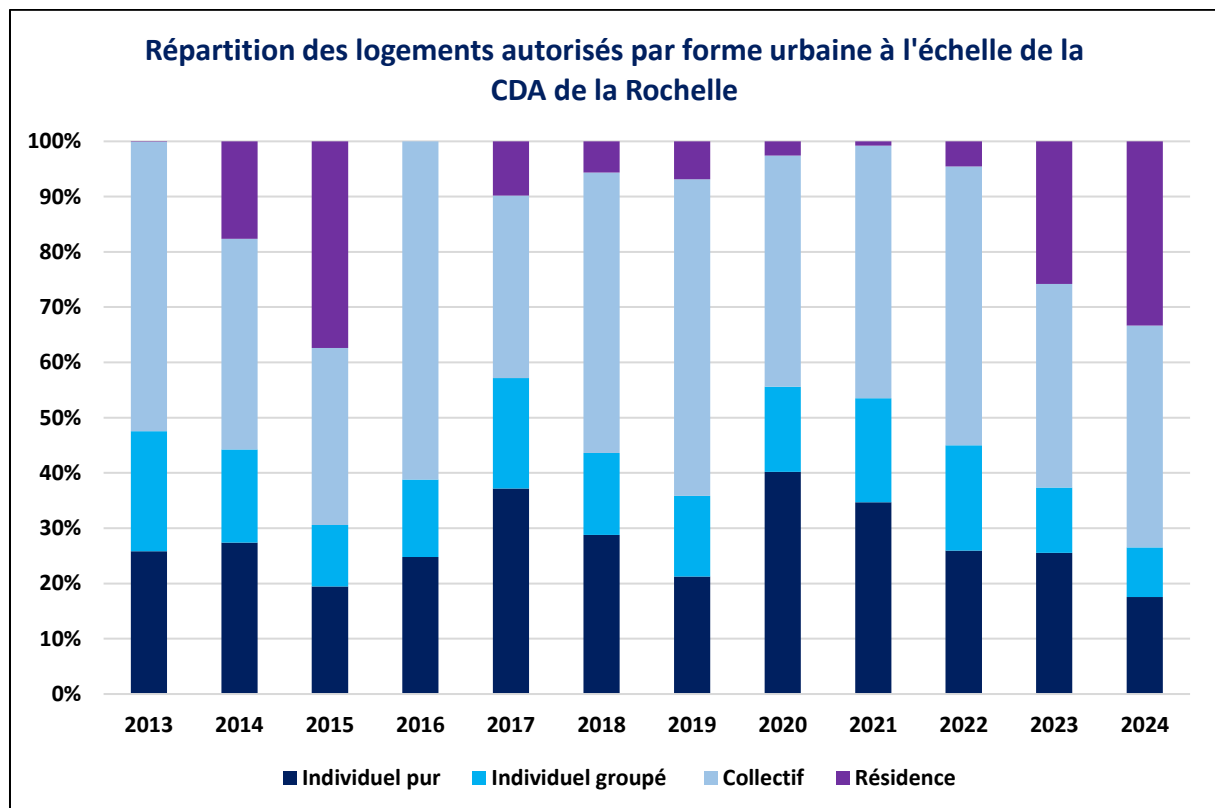
3.6.1. Défis d'acceptabilité sociale et de la qualité résidentielle

Le modèle d'urbanisation actuel de l'agglomération se caractérise **par une prédominance de maisons individuelles**. Bien que cette forme d'habitat reste très appréciée, notamment dans les communes périurbaines, elle **pose un défi en matière de gestion de l'espace et d'optimisation foncière**. En effet, à mesure que les territoires cherchent à **limiter l'étalement urbain**, **la densification devient une nécessité**, mais **elle suscite des inquiétudes sur la qualité de vie et l'intégration des nouveaux logements dans le tissu existant**.

La CDA de La Rochelle connaît une **dynamique de densification et de recyclage urbain**, notamment dans les zones centrales et semi-périphériques. Cependant, cet objectif se heurte à des **réalités locales contrastées**, où la densité est perçue différemment selon les communes. Au sein de certaines communes (Angoulins, Aytré, Puilboreau...), **les habitants expriment un rejet des immeubles**, perçus comme **une rupture avec l'identité villageoise**.

Les **projets de densification**, bien que porteurs d'une réponse au manque de logements, rencontrent souvent une résistance marquée, particulièrement de la part des habitants nouvellement installés, qui utilisent fréquemment les recours légaux pour bloquer ou modifier les projets. Ces recours, bien que légitimes dans un cadre démocratique, deviennent un frein significatif à l'avancée des opérations, **limitant l'efficacité de la densification**. La situation est particulièrement sensible lorsque les projets incluent des logements sociaux, qui peuvent accentuer les craintes d'un changement perçu dans le cadre de vie, et **posent des défis supplémentaires en termes d'acceptabilité**. Dans la commune de Nieul, par exemple, les retours d'habitants opposés aux projets en R+2 ont conduit le maire à opter pour des constructions en R+1. Sur Angoulins, le projet des Cinq Quartiers a été retardé de 2 ans suite à un recours administratif et le projet des Grandes Maisons est également questionné. Ce choix montre bien la **difficulté de concilier les objectifs de densification avec les demandes d'une population soucieuse de préserver une certaine harmonie architecturale et sociale**.

Cet enjeu d'acceptabilité sociale et de qualité résidentielle est un enjeu fort du prochain PLH pour densifier tout en préservant le cadre de vie. L'association des habitants en amont des projets doit être renforcée. Cet enjeu se pose sur l'ensemble du territoire mais représente des degrés variables selon les formes urbaines déjà existantes.



En 2024, moins de 20% des logements autorisés représentaient de l'individuel pur, mais cette répartition à l'échelle de la CDA de la Rochelle masque d'importantes disparités selon les zones :

- **Dans la ville-centre** de La Rochelle, la majorité des constructions est constituée d'habitat collectif, représentant 66 % des nouvelles constructions, tandis que l'habitat individuel pur est très marginal (6 %).
- **Dans les communes urbaines de la première couronne**, la production est plus diversifiée, mêlant à la fois collectif, individuel groupé et individuel pur.
- **Dans les communes de la deuxième couronne**, l'habitat individuel pur domine largement, représentant plus des deux tiers de la production, avec une faible présence de collectif ou d'individuel groupé.

La densification s'effectue donc de manière variable selon le profil de la commune et son architecture initiale. Le Scot fixe par ailleurs à ce sujet des niveaux de densité moyennes variables selon les secteurs du Scot. De **plus fortes densités** sont ainsi définies en cœur d'agglomération (50 logements / ha sur le secteur de la Rochelle) et en pôles urbains (35 logements / hectares sur les secteurs de Dompierre et La Jarrie).

Quartiers	Densités moyennes (log/ha) *		Part de renouvellement (% de la production) **	
	2021-2030	2031-2040	2021-2030	2031-2040
La Rochelle	50	55	75%	75%
Dompierre Aigrefeuille La Jarrie	35	40	50%	60%
Littoral Sud Littoral Nord	30	40	40%	50%
Marans Surgères Courçon	25	35	35%	45%
Curé et Virson Sèvre et Marais Vallées Bocagères	20	30	30%	40%
Ville-territoire	32	40	46%	54%

Source : SCoT La Rochelle Aunis

3.6.2. Le développement de l'habitat individuel groupé et la division parcellaire

Pour augmenter la densité tout en veillant aux enjeux d'acceptabilité et de qualité résidentielle, **les stratégies d'habitat individuel groupé et de division parcellaire sont devenues des solutions dans de nombreuses communes.**

L'habitat **individuel groupé** consiste à créer des ensembles de maisons individuelles sur des parcelles communes, offrant ainsi une alternative intermédiaire entre le logement collectif et la maison individuelle classique. Ce modèle permet de **maintenir une échelle humaine, préservant le caractère des quartiers tout en optimisant l'espace.** Cette solution n'a représenté néanmoins que 9% des logements autorisés en 2024 et nécessite alors un besoin de soutien.

Quant à la **division parcellaire**, elle consiste à diviser des parcelles plus grandes pour y intégrer de nouvelles unités d'habitation, et elle connaît un essor notable, particulièrement dans les zones résidentielles des **communes périurbaines** comme Aytré, Lagord, et Périgny. Ce processus est souvent appliqué dans des quartiers où les grandes parcelles, autrefois dédiées à des maisons individuelles avec jardin, offrent un potentiel de densification modérée sans bouleverser l'apparence du quartier.

Par exemple, dans ces secteurs, des terrains familiaux ou des parcelles en sous-utilisation font l'objet de morcellements, permettant la construction de plusieurs logements individuels sur une même parcelle initiale. Cette approche de densification « en douceur » **répond à une double pression** : d'une part, **la forte demande de logements**, et d'autre part, **la limitation des disponibilités foncières**. Les projets de division parcellaire s'avèrent souvent plus facilement acceptés par les habitants, car ils introduisent une densité maîtrisée qui s'intègre dans le tissu urbain sans recourir à des immeubles de plusieurs étages.

L'un des principaux enjeux pour le prochain PLH sera donc de continuer d'établir la **densité acceptable** afin de **garantir une évolution urbaine en phase avec les aspirations des habitants tout en répondant aux objectifs de maîtrise foncière**.

3.6.3. L'accompagnement des projets d'aménagement pour concilier attractivité, qualité de vie et sobriété foncière

Dans cette perspective, un **Partenariat pour l'aménagement et la construction en territoire engagé (Pacte)** a été instauré en 2025 pour répondre aux attentes croissantes des communes en matière d'aménagement durable et d'amélioration de la qualité de vie. Ce pacte agira comme un **outil d'accompagnement opérationnel pour les acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme sur le territoire**, en se basant sur une ambition commune. Il sera **activé dès qu'une intention de projet se manifeste**, même **avant le dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme**

Le **Pacte** reposera sur trois axes principaux :

1. **Un territoire frugal** : cet axe vise à réduire l'empreinte écologique des projets, en encourageant des pratiques d'aménagement qui minimisent l'impact environnemental et favorisent une utilisation raisonnée des ressources.
2. **Un territoire vivant** : cet objectif valorise la nature dans les projets urbains et architecturaux, intégrant des espaces verts et des infrastructures qui soutiennent la biodiversité et améliorent la qualité de l'espace public.
3. **Un territoire sain et solidaire** : cet axe se concentre sur la qualité de vie des habitants, en veillant à la diversité et à la qualité de l'habitat, et en favorisant la concertation entre les acteurs locaux pour garantir que les projets répondent aux besoins de la communauté.

Le Pacte proposera un **cadre de négociation clair entre les acteurs de l'aménagement et de la construction**, complémentaire aux réglementations existantes. En engageant les communes à **collaborer étroitement dans la conception de projets adaptés**, ce pacte ambitionne de créer un environnement harmonieux **qui répond aux besoins des habitants tout en respectant les impératifs environnementaux**. La mise en place d'une « **charte opérateurs** » viendra structurer les initiatives en matière d'habitat, **garantissant que les projets respectent les objectifs de durabilité et d'accessibilité**. Plusieurs projets d'habitat exemplaire sont déjà à l'étude, notamment la ZAC de Bongraine à Aytré, le Champ Pinson à Nieul-sur-Mer et les Cinq Quartiers à Angoulins. En outre, des projets tels que l'Ilot Château à Puilboreau et Atlantech à Lagord sont en phase de commercialisation et de livraison. Ces initiatives **visent à créer des logements de qualité, accessibles et en adéquation avec les besoins des populations**.

➤ Synthèse des enjeux à retenir (3.)

- **Poursuivre une politique de l'Habitat** en accord avec les objectifs du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**
- **Renforcer la stratégie foncière**, au travers d'outils tels que le portage foncier de court, moyen et long terme
- **Favoriser un développement de l'habitat** en adéquation avec les **zones d'emploi et les enjeux de mobilité**
- **Renforcer l'équilibre territorial**, aux échelle intercommunale, communale et infracommunale (notamment QPV et secteurs de fragilité inscrits au Contrat de ville)
- **Renforcer la mixité sociale** par la mise en œuvre des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), du PPGDIDLS (Plan Partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur de logement sociale), ainsi que l'application de la cotation de la demande locative sociale
- **Mettre en œuvre les objectifs du Pacte Territorial France Renov'** intégrant les ambitions du Programme d'Intérêt Général (PIG) et de la Plateforme Rochelaise de la Rénovation Energétique (PRRE)
- **Poursuivre les efforts de rénovation et de réhabilitation du parc social**, en soutenant les bailleurs dans leurs démarches
- **Améliorer la connaissance du parc locatif privé**, pour affiner le ciblage des politiques publiques (rénovation énergétique, lutte contre la vacance, lutte contre l'habitat indigne, accompagnement des copropriétés).
- **Accélérer la rénovation énergétique et l'amélioration du parc privé et des copropriétés**, en accompagnant les propriétaires
- **Remobiliser le parc existant par du recyclage urbain, de l'acquisition-amélioration et de la surélévation**
- **Faire de l'acceptabilité un pilier de la stratégie locale**, via la co-construction des projets et un dialogue renforcé avec les habitants et les élus.
- **Faire évoluer les formes urbaines** pour permettre une production résidentielle intégrer à des objectifs de sobriété foncière
- **Outiller les communes dans leur développement résidentiel**, via un accompagnement aux différentes étapes des projets
- **Promouvoir la qualité du logement** en s'appuyant sur les travaux du **Partenariat pour l'aménagement et la construction en territoire engagé (Pacte)**