

L'Assemblée 100% Citoyenne de l'Agglo de La Rochelle



Saisine liée à l'élaboration du nouveau Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Contribution du Conseil de développement (Codev)



Sommaire

SUJET DE LA SAISINE	4	PROBLÉMATIQUE 2 :	20
LE MOT DU COLLÈGE	4	Comment permettre l'accès à un logement locatif social ou privé pour les personnes résidant dans l'agglomération et sous quelles conditions ?	
LE MOT DES ÉLUES	6		
PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE	7		
INTRODUCTION	12		
PROBLÉMATIQUE 1 :	13		
À quelles conditions des habitants primo-accédants de l'agglomération pourraient-ils être propriétaires ou accepteraient-ils de changer de parcours résidentiel idéal pour aller vers une alternative de logement moins consommateur de foncier ?			
1.1. Un espace centralisé est créé pour partager les informations relatives au logement	14	2.1. L'offre de transport est développée sur le territoire	21
1.2. L'accès à la propriété est facilité	15	2.2. La Maison de l'Habitat est créée avec des permanences organisées au sein des communes	21
1.2.1. Développer les outils existants	15	2.3. Les propriétaires bailleurs reçoivent des informations sur les avantages de la location longue durée	22
1.2.2. Mettre en place de nouvelles actions	16	2.4. Une politique de fiscalité spécifique favorisant la location longue durée est mise en place	23
1.3. Une réflexion autour du bien vivre dans sa rue, de son quartier et de son territoire est menée	17	2.5. La CdA décide d'agir en amont en pensant aux constructions et travaux possibles avant l'emménagement	23
1.3.1. Développer la vie de village et les commerces / services de proximité afin de favoriser le bien vivre des habitants de la CdA	17	Illustration de la problématique	24
1.3.2. Développer les espaces verts	17	PROBLÉMATIQUE 3 :	26
1.3.3. Développer les activités culturelles, commerciales et sportives de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire	17	Quelles conditions favorisent l'accueil, le maintien ou le changement de logement pour un sénior ?	
1.3.4. Aborder le sujet de la mobilité plus globalement	17		
Illustration de la problématique	18	3.1. Le maintien à leur domicile des séniors est facilité par une communication ciblée	27
		3.2. Le changement de logement des séniors est facilité	28
		3.2.1. Renforcer la mise en place de logements intergénérationnels publics, privés, semi-privés	28
		3.2.2. Identifier le public spécifique et formaliser une communication directe et adaptée	28
		3.3. L'accueil des séniors est planifié	29
		Illustration de la problématique	30

PROBLÉMATIQUE 4 :**Au-delà de la création de résidences, comment mobiliser le parc privé pour augmenter l'offre de logements étudiants et sous quelles conditions ?****4.1. La CdA met en œuvre des actions pour faciliter l'augmentation de l'offre de logements étudiants**

4.1.1. Mettre en place des contraintes réglementaires

4.1.2. Faciliter l'intermédiation locative

4.1.3. Créer un service dédié au sein de la Maison de l'Habitat

4.2. Les établissements de formation sont encouragés à mettre en place des actions à destination des étudiants**4.3. Les acteurs de projets immobiliers ont leur rôle à jouer dans l'augmentation de l'offre de logements étudiants****Illustration de la problématique****PROBLÉMATIQUE 5 :****Quelles sont les solutions d'acceptabilité pour que les habitants d'un quartier/rue acceptent la construction de projets urbains qui viennent densifier des quartiers de l'agglomération ?****5.1. L'acceptation de nouveaux projets urbains par les voisins dans un climat apaisé est facilitée par des actions concrètes**

5.1.1. Développer la connaissance du PLUi par les futurs acheteurs et les habitants de proximité

5.1.2. Créer les conditions pour organiser une concertation préalable entre les parties

5.2. L'aménagement de la rue ou du quartier autour d'un projet urbain est organisé pour améliorer la vie des riverains

5.2.1. Respecter la végétation existante (arbres/ haies) et l'accroître si la distance est réduite

5.2.2. Intégrer l'immeuble au style architectural du quartier et limiter le nombre d'étages

5.2.3. Aménager et créer les infrastructures pour limiter les nuisances des riverains en fonction du dimensionnement du projet

5.2.4. Créer une entité du « bien vivre ensemble »

Illustration de la problématique

32	6. PRÉSENTATION DES 2 IDÉES TRANSVERSALES	44
	6.1. La Maison de l'Habitat est créée	45
	6.1.1. La mise en place d'une maison de l'Habitat et de ses permanences au sein des communes (Problématique 2)	45
	6.1.2. Un espace centralisé est créé pour partager les informations relatives au logement (Problématique 1)	46
	6.1.3. Pour les étudiants (Problématique 4)	46
33	Illustration de la Maison de l'Habitat :	48
33		
	6.2. Bien vivre dépasse les murs du logement	50
	6.2.1. L'offre de transport est développée sur le territoire	50
	6.2.2. Intégrer l'immeuble au style architectural du quartier et limiter le nombre d'étages (Problématique 5)	51
	6.2.3. Respecter la végétation existante (arbres/ haies) et l'accroître si la distance est réduite (Problématique 5)	51
35		
36		
	6.2.4. Aménager et créer les infrastructures pour limiter les nuisances des riverains en fonction du dimensionnement du projet (Problématique 5)	51
38		
	6.2.5. Développer la vie de village et les commerces / services de proximité afin de favoriser le bien vivre des habitants de la CdA (Problématique 1)	52
	6.2.6. Création d'une entité du « bien vivre ensemble » (Problématique 5)	52
	6.2.7. La CdA décide d'agir en amont en pensant aux constructions et travaux possibles avant l'emménagement (Problématique 2)	52
39		
	6.2.8. Développer les activités culturelles, commerciales et sportives de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire (Problématique 1)	53
39		
	Illustration du Bien vivre :	54
40	CONCLUSION	56
40	ANNEXES	57
	Annexe 1 : Lettre de saisine	58
	Annexe 2 : Les fiches de présentation des 5 cas-semi-fictifs	59
	Annexe 3 : Solutions spécifiques	68
	Annexe 4 : Tableau des hashtags	69
	Annexe 5 : Les ODD, c'est quoi ?	72
	Annexe 6 : Ressources supplémentaires	73
	Annexe 7 : Glossaire	74

Sujet de la saisine

Compte tenu des difficultés pour se loger dans l'agglomération, des solutions sont à mettre en œuvre pour permettre aux jeunes, aux actifs, aux seniors, aux familles, aux nouveaux arrivants, de trouver des logements qui correspondent à la fois à leur budget et à leurs besoins spécifiques. Certaines existent déjà, d'autres sont à inventer pour répondre aux diverses situations et aux enjeux locaux, climatiques, sociaux et de consommation de l'espace..., elles viendront bousculer la vision « traditionnelle » de la résidence principale et nécessiteront un changement de paradigme.

« Au regard de ce contexte et à partir de votre vécu, vos expériences, vos attentes, vos craintes, quelles seraient les solutions à développer sur le territoire et leurs conditions d'acceptabilité ? »

Le mot du collègue

Depuis 3 ans, le Conseil de développement (Codev), fort de sa diversité composée de 82 membres, nous a permis de mieux appréhender la réalité de chacun selon son espace vécu. Ces différences font notre richesse. L'intégration de nouveaux membres a, de surcroît, renforcé l'émulation notamment pour cette saisine.

L'accompagnement de l'équipe de coordination, par les outils qu'elle nous propose, nous a permis de faire émerger collectivement des propositions concrètes et d'aboutir à des productions dont nous sommes satisfaits. Chacun a pu partager ses idées sans jugement et toutes ont été entendues. Les échanges ont abouti à un consensus pour rédiger notre contribution partagée.

Pour la première saisine, le Codev a senti une réelle volonté de s'inspirer de nos préconisations dans le PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial autant que faire se peut. Nous avons les mêmes attentes pour l'ensemble des saisines et auto-saisines à venir. Nous nourrissons l'espoir que l'ensemble de nos travaux soit pris en compte par les services compétents et soit, à terme, profitable aux concitoyens que nous représentons.

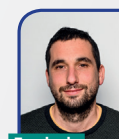
Nous serions ravis de collaborer avec les élus et d'autres services de l'Agglomération pour appréhender de nouveaux sujets stratégiques pour notre territoire.



Lucile
CAURETTE
Saint-Christophe



Ludivine
CAZIN
Sainte-Soulle



Frederic
CHAUVIN
Aytré



Astrid
GIMONNEAU
Aytré



Jean-Michel
GIRAUD
Châtaillon-Plage



Joachim
GLASNER
La Rochelle



Anita
LOUET
Saint-Vivien



Eric
MARAN
La Jarrie



Florent
MAROT
Puilboreau



Christian
PELLERAUD
Saint-Soulle



Corentin
PERROT
Puilboreau



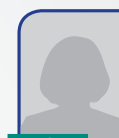
Dominique
PIANAZZA
La Rochelle



Céline
ROUVREAU
La Rochelle



Jocelyn
SALA
Yves



Monique
STECIUK
Croix-Chapeau

AR Prefecture

017-211700281-20250918-DEL09_CM180925-DE

Reçu le 23/09/2025

Publié le 23/09/2025

... DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE



Christian ASSAILLY
Nieul-sur-Mer



Sophie BERTAUD
Saint-Xandre



Géraud BIEBUYCK
La Rochelle



Anne-Sophie BISCH
La Rochelle



Jean-Pierre BIZAT
Nieul-sur-Mer



Carmen BLANCHARD
La Rochelle



Soizic BONNET
Thaïré



Jean-Claude BOYER-DESROCHES
La Rochelle



Thierry BREGEON
Périgny



Bertrand CARDINAL
Nieul-sur-Mer



Marine CHEVREAU
Clavette



Philippe COURCELLE
Saint-Xandre



Jean-Michel CROQUEVIELLE
Saint-Rogatien



Christophe CUSSAT BLANC
Saint-Rogatien



Julie DARGEEN
La Rochelle



Loïc DARIOL
Châtaillonn-Plage



Philippe DAUPHY
Croix-Chapeau



Yolaine DAUPHY
Croix-Chapeau



Tommy DELACUVEL-LERIE
La Rochelle



Thomas DUBAN
Yves



Priscilla FOUCHÉ
Aytré



Isabelle GLOOR
La Rochelle



Jean-Claude GOSSET
Châtaillonn-Plage



Julie GUITARD
Périgny



Auréna HALLOUIN
La Rochelle



Kévin HENOCK
La Rochelle



Cyril INGUENEAU
Aytré



Sébastien KALT
St Rogatien



Gildas KERDONCUFF
La Rochelle



Hugo LEDUC
La Rochelle



François LENOIR
Montroy



Lucie LÉVÊQUE
Dompiere-sur-Mer



Fanny MEHLEM FRANÇOIS
Angoulins-sur-Mer



Christel MENANTEAU
Angoulins-sur-Mer



Cécile MENANTEAU DEFFREY
La Jarne



Bernard MIGNOT
La Jarrie



Alain MORISSET
Dompiere-sur-Mer



Eva NEPAULT
Saint-Rogatien



Catherine NEVEU
Thaïré



Léo-Onam OTIENO
La Rochelle



Nathalie PIEL
La Rochelle



Mélissa PLISSON
Marsilly



Sophie PONTOIZEAU
La Rochelle



Brigitte PORET
Saint-Vivien



Vincent POURRIAS
Sainte-Soulle



Michel PRELAT
Marsilly



Luc REBEYROL
Lagord



Magalie ROUEIL
La Rochelle



Frederic SURVILLE
La Rochelle



Gaëlle THOUVENIN
La Jarne



Michele TOCUT-FERRERES
Vérines



Kamel TOUGUI
La Rochelle



Nicolas VERGER
La Rochelle



Florence VERGNAULT
La Jarne



Dominique WEILL
Saint-Xandre

 Membre du Collège

Le mot des élues



« Sur notre territoire, 11 000 personnes sont dans l'attente de l'obtention d'un logement à caractère social. Afin de mieux répondre aux enjeux économiques, sociaux et émotionnels liés à l'habitat, mais aussi de répondre au mieux aux besoins et préoccupations des habitants, la Communauté d'Agglomération a profité de l'élaboration de son programme local de l'Habitat pour saisir le Conseil de développement. Il semblait indispensable d'avoir un regard citoyen sur les parcours résidentiels de chacune et chacun pour identifier les défis liés à leur environnement de vie, à la qualité

des logements, à l'accessibilité aux services... En se basant sur les réalités variées de leur quotidien, les membres du Codev ont partagé leurs visions souhaitées de leur territoire et ont formulé ensemble des préconisations dans le but d'enrichir la prise de décisions des élus avec comme souci permanent le bien-être collectif. »

Marie LIGONNIERE,
Vice-Présidente en charge de la participation citoyenne, du Conseil de développement et de l'accompagnement aux transitions,
maire de Périgny



« L'Agglomération de La Rochelle et la Ville de La Rochelle ont une longue histoire d'intervention en faveur du logement, notamment par la création du premier office HLM en 1913 qui va suivre le développement économique et ferroviaire important de la ville et participer à la reconstruction et l'expansion de ce territoire après-guerre. De nouveaux quartiers apparaissent comme les cités-jardins, Port Neuf, Mireuil, Saint-Eloi, La Pallice à forte dominante familiale et sociale. Depuis, l'État a confié aux Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI), dont les communautés d'agglomération, la possibilité de se doter d'un Programme Local de l'Habitat. Celui-ci s'intègre dans une stratégie plus globale en matière d'habitat qui reste une compétence d'État.

tants de notre territoire, il est apparu évident d'associer à cette élaboration, en plus de l'Etat, la Région, le Département, les acteurs et partenaires (bailleurs sociaux, associations œuvrant dans le domaine du logement, fédérations ...), les membres du Codev. Dans un contexte de forte pression immobilière, leur implication est fondamentale pour être au plus près des besoins tout en tenant compte des problématiques plus larges du territoire, notamment :

- la forte tension entre l'offre et la demande tant sur le parc public que le parc privé,
- la nécessaire sobriété foncière,
- l'évolution des modes d'habiter,
- les besoins spécifiques des jeunes et des seniors, et autres catégories de la population...

Les contributions du Codev viendront orienter et enrichir les actions thématiques et réflexions du PLH pour la période 2026-2032. »

Marylise FLEURET-PAGNOUX
Vice-Présidente à l'Équilibre social de l'habitat - Politique de la ville - Urbanisme patrimonial et sites patrimoniaux remarquables

L'Agglomération a déjà une antériorité dans l'élaboration de programmes locaux de l'habitat, en effet son troisième PLH arrivera à son terme cette année et elle a fait part à l'Etat de sa volonté de procéder à l'élaboration de son quatrième PLH pour la période 2026-2032.

Ce Programme Local de l'Habitat vise à identifier les besoins et les enjeux du territoire en matière d'habitat et à y répondre en se fixant des objectifs ambitieux, déclinés en actions concrètes, déployées à l'échelle de l'ensemble des communes.

Les questions de logement et d'habitat étant au cœur de la vie quotidienne de l'ensemble des habi-

Préambule méthodologique

Le Conseil de développement de l'Agglomération de La Rochelle (Codev) est accompagné méthodologiquement et logistiquement par l'équipe d'animation technique composée des agents du service « Participation et Accompagnement des Citoyens dans les Transitions » (PACT) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Ce préambule méthodologique a été rédigé par le service PACT avec l'accord des membres du Conseil de développement.



Caractère collaboratif du travail des membres du Codev

Le Codev a été saisi par la CdA de La Rochelle dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH), en janvier 2025 (cf. Lettre de saisine en Annexe 1). La contribution du Codev, en réponse à cette saisine, est le résultat d'un travail collaboratif de l'ensemble de ses membres.

Le Codev a ainsi travaillé sur la saisine en alternant des formats en séances plénières ou en groupes de différentes tailles et selon des méthodes de facilitation adaptées aux objectifs à atteindre. L'alternance de ces différents formats et méthodes a permis de créer les conditions nécessaires à l'écriture d'une contribution élaborée par l'ensemble des membres du Codev.

Méthodologie de travail des membres du Codev

Le Codev a été saisi, officiellement, le 18 janvier 2025 et a validé sa contribution lors de l'Assemblée plénière du 17 mai 2025. Les membres du Codev ont eu 4 mois pour prendre connaissance du sujet, avoir un apport de connaissances, débattre et choisir les préconisations à adresser aux élus. Alors qu'ils avaient disposé d'environ 50 heures réparties en 9 mois pour élaborer la saisine du Plan Climat Air Energie Territorial, ils ont eu 26 heures de travail collectif entre janvier et mai 2025 pour construire leur contribution en réponse à la saisine PLH.

Afin de pallier le temps court de la saisine, il a été proposé aux membres du Codev de travailler différemment. Cinq problématiques importantes du territoire ont été sélectionnées par le service Habitat et Politique de la Ville. Chacune des 5 problématiques a été documentée par un dossier d'informations et a été présentée par le truchement de cas semi-fictifs reprenant des situations récurrentes affectant différents publics (étudiant, sénior, famille...) du territoire. Chacune a été illustrée par une famille ou personnage semi-fictif pour faciliter l'appropriation par les membres du Codev.

Les membres du Codev ont également échangé avec des experts, des services de l'Agglo et des acteurs locaux autour des sujets en lien avec les problématiques.

Les travaux du Codev ont fait l'objet d'illustrations et de représentations graphiques par Jordane Ancelin, une facilitatrice graphique (Simplexx). Elle a participé à une partie de travaux et a proposé pour chaque partie de la contribution une représentation spécifique qui a été amendée et validée par les membres du Codev. Vous retrouverez ces illustrations et représentations tout au long de la contribution.

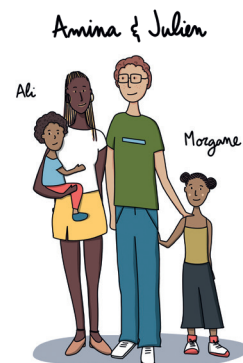
Cette stratégie a facilité la montée en compétence et a permis de centrer la réflexion des membres du Codev.

Les 5 problématiques sélectionnées sont les suivantes :

1

A quelles conditions des habitants primo-accédants de l'agglomération pourraient-ils être propriétaires ou accepteraient-ils de changer de parcours résidentiel idéal pour aller vers une alternative de logement moins consommatrice de foncier ?

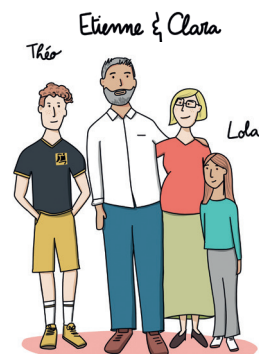
Cette problématique a été explicitée par la situation d'un couple, **Amina et Julien**, primoaccédant, avec 2 enfants qui cherchent à acheter sur le territoire de la CdA.



2

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

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



3

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

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



4

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

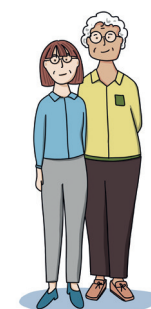
Léa est une étudiante en alternance qui cherche un logement pour la prochaine rentrée universitaire.



5

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

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



Jeanne & Marc

Les présentations détaillées de ces 5 cas semi-fictifs sont à découvrir en Annexe 2.

Rythme et parcours de travail des membres du Codev

En janvier et février, les membres du Codev ont participé à des interventions d'experts, des ateliers thématiques et des séances de débat.

En mars et avril, les membres du Codev se sont répartis en 5 groupes, chaque groupe devant travailler sur une des 5 problématiques. Ils ont pris connaissance du cas semi-fictif associé et du dossier technique qui contenait des éléments de diagnostic du futur PLH, des données de l'Observatoire de l'Agglomération et des solutions mises en place sur d'autres territoires. Ce support a permis de continuer la montée en compétence des membres du Codev pendant les séances. Une première liste de préconisations a été créée par chacun des groupes lors de deux séances de travail. Il y a eu ensuite un temps de découverte et d'amendement. Ainsi, après avoir travaillé pendant deux ateliers sur un cas semi-fictif, chaque groupe a pu découvrir deux autres situations et enrichir la liste des recommandations déjà proposées.

En mai, les membres du Codev ont rédigé l'introduction et la conclusion et sont passés au vote final de validation de leur contribution.

Pour plus de détails, le parcours est présenté ci-dessous de manière chronologique :

Séance plénière du 23 novembre

- Introduction du PLH par Cécile BELY, Directrice du Pôle Développement Urbain, Sébastien ARVIS, Directeur du service Habitat et Politique de la Ville et Sylvie MORETTI, Adjointe du Directeur du service Habitat et Politique de la Ville de la CdA de La Rochelle.

Séance plénière du 18 janvier

- Présentation de la saisine par Marylise FLEURET-PAGNOUX, Vice-Présidente à l'équilibre social de l'habitat, la Politique de la Ville et urbanisme patrimonial et Marie LIGONNIERE, Vice-Présidente à la participation citoyenne, au Conseil de développement et à l'accompagnement aux transitions.
- Atelier « votre parcours résidentiel » pour lister les différents logements occupés par chaque membre du Codev jusqu'à aujourd'hui.

Séance plénière du 15 février

- Intervention de Guy TAPIE, Professeur émérite de sociologie à l'Ecole Nationale d'Architecture et de Paysages de Bordeaux et Chercheur au Laboratoire PAVE, membre titulaire du centre Emile Durkheim, sur la valeur sociologique du logement.
- Intervention de Fanny GERBEAUD, Architecte D.E., Docteure en sociologie, chercheuse et ingénieur de recherche PAVE sur les nouvelles tendances de l'habitat.
- Atelier de réflexion sur les concessions faites dans le parcours résidentiel de chaque membre et les alternatives qui auraient pu leur être proposées pour pallier des « aspects négatifs » de leur logement.
- Intervention de Sylvie MORETTI sur les marges de manœuvre de la CdA en matière de logement et les acteurs du secteur.

Soirée de montée en compétence du 19 février

- Intervention sur le PLUi* de Florence NASSIET, Adjointe au directeur en charge de la planification du service des Études Urbaines de la CdA de La Rochelle.
- Intervention sur la mise en place des projets urbains par Anne-Laure BARON, Adjointe à la directrice en charge des projets urbains et de l'animation du référentiel du service Stratégie Foncière et Projets Urbains de la CdA de La Rochelle.
- Intervention de Frédéric LECLERC, Directeur de l'Office Public de l'Habitat sur le logement social.

Séance plénière du 15 mars

- Intervention d'Ophélie HILAIREAU, Responsable « Maisons Prim'Access » qui a présenté les nouvelles formes d'accession à la propriété.
- Intervention de Sylvie MORETTI sur les différentes formes d'habiter.
- Atelier : Prise de connaissance des 5 problématiques proposées par le service Habitat et Politique de la Ville et des 5 cas semi-fictifs qui les illustrent.
- Atelier : Création de la 1^{re} liste d'idées de préconisations.

* cf glossaire p.74

Soirée de montée en compétence du 25 mars

- Intervention de Pascale MOREL, Directrice d'Horizon Habitat Jeunes, qui a présenté les solutions d'accueil pour les jeunes travailleurs et étudiants sur le territoire.
- Intervention d'Anne-Laure PLOQUIN de 3F Immobilière Atlantic Aménagement sur le label Habitat Senior Service.

Séance plénière du 12 avril

- Atelier d'approfondissement des préconisations.
- Atelier de prise de connaissance et d'enrichissement d'autres situations spécifiques.
- Présentation de la proposition d'illustration des préconisations du cas semi-fictif d'Amina et Julien.

Séance plénière du 17 mai

- Relecture des préconisations par problématique.
- Discussions et validation des illustrations.
- Vote des préconisations par problématique.
- Rédaction des introduction et conclusion de la contribution.
- Vote de la contribution globale.

Explication du processus de validation de la contribution lors de l'Assemblée plénière du 17 mai

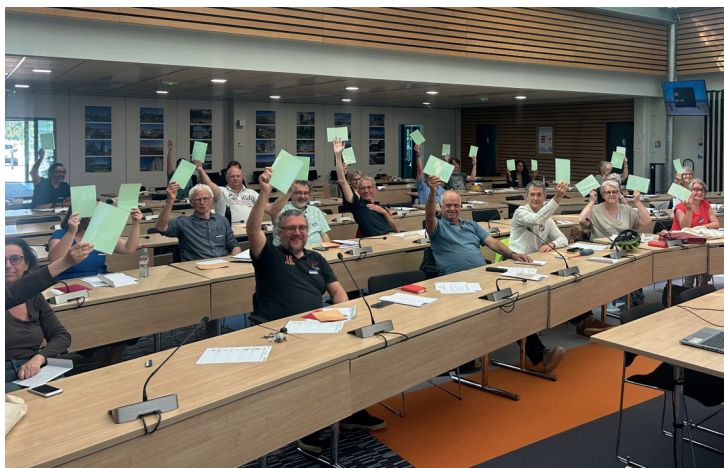
Conformément aux « Règles de vie »¹ du Codev, la validation de la contribution a été soumise à l'Assemblée plénière par différents votes à la majorité absolue des membres présents et représentés.

La contribution a ainsi été validée en 2 étapes :

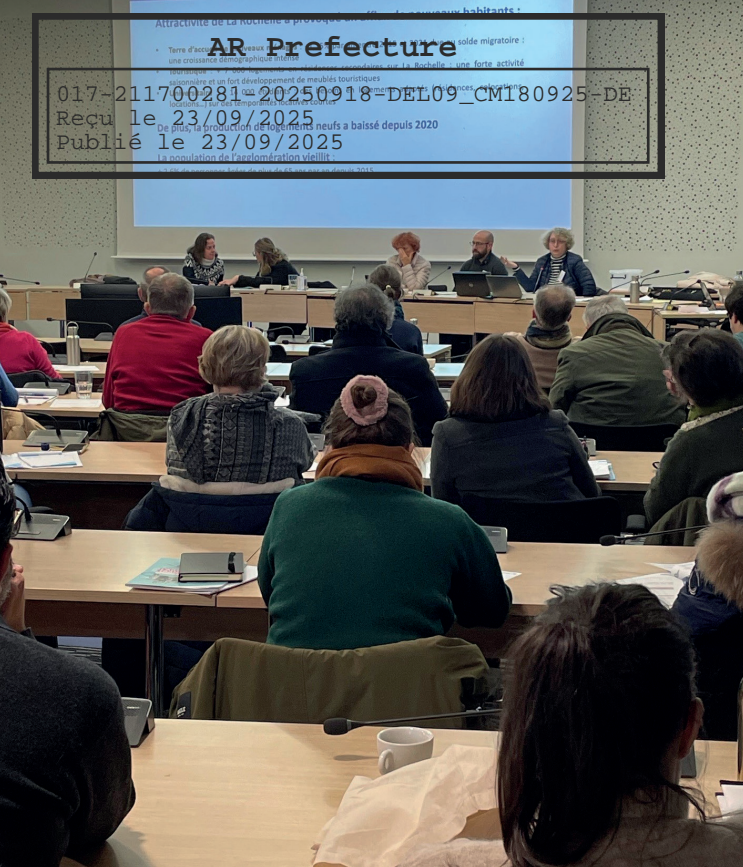
- **Dans un premier temps**, chaque contribution en lien avec un cas semi-fictif a été soumise au vote des membres du Codev. L'illustration des préconisations correspondantes a été présentée aux membres du Codev qui ont pu l'amender si besoin avant de la valider.
- **Dans un second temps**, le Codev a validé l'ensemble de sa contribution globale contenant, l'introduction, les préconisations et la conclusion (vote favorable /défavorable).

Pour la validation de chacune des parties en lien avec un cas semi-fictif, les membres du Codev avaient trois possibilités :

- **Vote favorable**, ce qui signifie que les idées évoquées sont claires pour le membre et qu'il se retrouve dans la partie présentée.
- **Vote favorable avec réserve**, ce qui signifie que le membre valide le contenu de la partie présentée, mais estime individuellement qu'un élément important manque au travail ou qu'il souhaite faire remonter un point de vigilance. Concernant ce vote favorable avec réserve, l'inscription de cette réserve dans le corps de la contribution est soumise au vote des membres. Si le vote est favorable, le contenu de la réserve individuelle apparaît explicitement dans la contribution. S'il est défavorable, le vote avec réserve est maintenu, mais le contenu de la réserve n'apparaît pas dans la contribution.
- **Vote défavorable**, ce qui signifie que le membre n'est pas du tout d'accord avec le contenu de la condition et souhaite l'exclure de la contribution.



1. Les règles de Vie est un document co-écrit par les membres du Codev qui organise le fonctionnement, la gouvernance et le travail de cette assemblée 100% citoyenne. Il est disponible : <https://www.agglo-larochelle.fr/-/conseil-de-developpement>



Clefs de lecture de la contribution

1. Numérotation proposée pour les problématiques et idées transversales

La numérotation ne traduit aucun choix de priorité de la part des membres du Codev.

Ces numéros sont uniquement proposés pour permettre un meilleur repérage des différentes parties et une meilleure navigation dans l'ensemble de la contribution.

2. Identification de thématiques transversales à l'aide des hashtags

Afin de montrer les liens entre les différentes parties par le Codev et leur transversalité, les membres ont proposé un système d'identification à l'aide d'hashtag. Ce système permet de faire ressortir des notions clés communes entre les parties.

Un tableau synthétique accessible en Annexe 4 permet de visualiser les notions clés communes entre les conditions proposées.

3. Place du développement durable dans la contribution par l'identification des Objectifs du Développement Durable (ODD) concernés

Conformément à l'Article L5211-10-1 du Code général des collectivités territoriales, le conseil de développement est « consulté sur l'élaboration du projet de territoire, sur les documents de prospective et de planification résultant de ce projet, ainsi que sur la conception et l'évaluation des politiques locales de promotion du développement durable du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale ».

Dans le cadre de la politique publique de développement durable menée par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, le Codev a ainsi été formé aux 17 Objectifs du Développement Durable (ODD) constituant l'Agenda 2030 adopté par l'Organisation des Nations Unies et déclinés dans la feuille de route de la France pour l'Agenda 2030. (Présentation des ODD dans l'Annexe 5).

Afin d'intégrer les 17 ODD dans cette contribution, pour chacune des conditions proposées par le Codev, les ODD concernés ont été identifiés.

Introduction

La politique du logement ne traite pas que du bâtiment dans lequel on vit, mais aussi de l'habitat qui recoupe des thématiques variées comme l'urbanisme, l'intégration de la végétation, les solutions de mobilité, l'accès aux services, la mixité sociale, la culture, le sport... L'harmonie entre ces différentes composantes est la clé de l'acceptabilité de l'habitat de demain.

Le travail du Codev et de la CdA s'inscrit d'une part, dans une conjoncture nationale complexe : succession de crises, hausse du coût de la construction, changements sociétaux et des modes de vie, réglementations mouvantes... Et d'autre part, dans une situation locale exacerbée : territoire très attractif, bonne qualité de vie, tourisme important...

Cette problématique sociétale est au confluent de compétences multiples, privées et publiques. La CdA est positionnée au cœur de ce vaste chantier. C'est pourquoi elle a saisi le Codev pour réfléchir à des solutions acceptables afin de faciliter l'accès au logement sur le territoire.

Le fonctionnement du Codev nécessite de pouvoir travailler sur un temps long, de monter en compétences sur les sujets traités et de laisser mûrir les connaissances acquises pour nourrir nos réflexions. Sur un thème technique comme l'habitat, le temps de consultation du Codev aurait mérité d'être prolongé pour affiner, préciser ou compléter les propositions formulées.

Les réponses apportées contribuent à améliorer la vie communautaire de tous les habitants en respectant la diversité de la population, des générations et de leurs problématiques singulières.

Nous avons traité ce sujet en travaillant sur cinq situations concrètes rencontrées fréquemment par le service Habitat et Politique de la Ville. L'étude de ces situations nous a permis de formuler des préconisations aux problématiques rencontrées et d'en retirer des propositions transverses.

Cette contribution du Codev contient des propositions issues de notre vécu sur le territoire avec des réponses pour mieux vivre ensemble, sans se limiter à des solutions techniques et financières.

Le pavillon avec jardin est un modèle qui doit évoluer. Pour aller vers ce changement de paradigme, chaque habitant doit réinventer et adapter sa façon d'habiter. Les élus doivent aussi innover dans leurs politiques pour accompagner cette mutation et en renforcer l'acceptabilité.

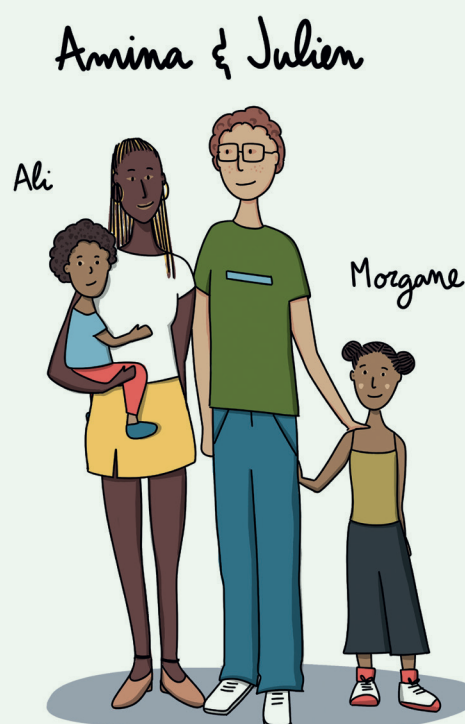
L'enjeu est de continuer à bien vivre ensemble, voire à mieux vivre ensemble.

Problématique 1

À quelles conditions des habitants primo-accédants de l'agglomération pourraient-ils être propriétaires ou accepteraient-ils de changer de parcours résidentiel idéal pour aller vers une alternative de logement moins consommatrice de foncier ?

Afin de faciliter l'accès à un logement locatif, le Codev préconise 3 axes de travail principaux :

- 1. Un espace centralisé est créé pour partager les informations relatives au logement**
- 2. L'accès à la propriété est facilité**
- 3. Une réflexion autour du bien vivre dans sa rue, son quartier et son territoire**



1.1

Un espace centralisé est créé pour partager les informations relatives au logement

Le Codev préconise la création d'une plateforme d'informations d'accès au logement (propriété et location) semblable à la « Plateforme Rochelaise de la Rénovation Energétique » comme point d'entrée unique. Cette plateforme proposera :

- Un simulateur pour personnaliser les conseils
- Une communication pour inciter le public à « ne plus rêver » au modèle de pavillon avec jardin et limiter l'artificialisation des sols avec pour objectifs des logements plus économes en espaces individuels et plus riches en espaces communs, promouvoir des modes de vie alternatifs. (Par exemple : vers la résidence en hauteur « verdie »)
- Une centralisation d'informations et conseils sur les différents types d'aides proposés aussi bien au niveau de la CdA qu'à un niveau plus national
- Une cartographie d'accessibilité en lien avec l'enveloppe budgétaire, donnant aussi les prix du marché par secteur et avec mise à jour régulière
- Une cartographie présentant les services actuels et programmés, commerces, activités de loisirs des communes et quartiers
- Un recensement des acteurs des secteurs privés et publics
- Une présentation des programmes de construction de logements prévus et en cours sur le territoire de la CdA.
- Une information sur la vente par les bailleurs sociaux des logements de leur parc ancien, accessibles en priorité aux locataires en place puis au public éligible au logement social.

Le Codev propose de créer un guichet unique offrant à tous les publics, une information complète (logements sociaux et logements libres, sans distinction).

L'organisation de la plateforme sera numérique et physique. Elle servira à recueillir les informations de définition de profil des demandeurs, et permettra d'obtenir un rdv en présentiel afin d'avoir des conseils personnalisés.

La plateforme aura un rôle de conseil et d'information. Elle sera neutre, à l'instar de la Plateforme Rochelaise de Rénovation Energétique.

Mots clés

#ACCOMPAGNEMENTLOGEMENT

#MOBILITEETLOGEMENT

#COMMERCEDEPROXIMITE

#MAISONDELHABITAT

#LOGEMENTSOCIAL



1.2

L'accès à la propriété est facilité

1.2.1 Développer les outils existants

Augmenter le parc de logements en accession sociale : Prêt Social Location Accession (PSLA*) et Bail Réel Solidaire (BRS*)

Le Codev préconise à la CdA de réserver dans le PLUi* plus d'espaces spécifiques pour des logements en accession sociale : les promoteurs et bailleurs sociaux pourront se positionner sur certains projets dans le respect de l'équilibre économique, dans l'objectif d'augmenter l'offre sur l'ensemble du territoire de la CdA.

Cela permet aussi aux communes d'atteindre leur quota de logements sociaux : le BRS et le PSLA sont comptabilisés comme les logements sociaux.

Renouveler l'accession abordable à la propriété proposée par la CdA

Quand la collectivité est propriétaire, le Codev demande que le cahier des charges pour le projet immobilier intègre du BRS et de l'accession abordable.

Dans le PLUi*, le Codev préconise d'intégrer des obligations auprès des promoteurs pour qu'ils intègrent un certain pourcentage d'accession abordable et/ou BRS pour les primo-accédants.

Les critères pour bénéficier de l'accession abordable seraient les ressources du ménage, l'engagement de 7 ans d'habiter dans la résidence principale et le fait d'être primo-accédants.

Ajuster les taxes locales pour favoriser les dispositifs d'accession à la propriété (PSLA* et BRS*)

Des dispositifs d'exonération de taxe locale existent. Le Codev propose de diffuser sur la plateforme de l'habitat, les dispositifs d'exonération sur les taxes locales, auprès des bénéficiaires potentiels. Par exemple, dans le cadre du PSLA, les 15 premières années sont exonérées pour l'acquéreur et il y a une exonération temporaire de 2 ans pour les nouveaux logements ou les logements rénovés à l'attention des primo-accédants.

Le Codev préconise à la CdA et aux communes de diminuer le taux de la taxe foncière pour les primo-accédants qui achèteraient dans le cadre du BRS. En effet, dans le cadre du BRS, il y a 30 à 60 % de baisse possible sur la taxe foncière.

Maintenir l'aide de 4 000 euros

Le Codev propose de maintenir l'aide de 4 000 euros de la CdA de La Rochelle pour les primo-accédants conditionnée à l'occupation de la résidence principale pendant 7 ans intégrant un plafond de ressources.

* cf glossaire p.74

1.2.2 Mettre en place de nouvelles actions

Préempter des terrains pour bâtis sociaux et aménagements communaux pour favoriser le bien vivre ensemble

Le Codev préconise à la CdA et aux communes de réaliser une veille sur les ventes de terrain afin d'identifier les opportunités de préemption dans l'objectif de faire plus de logements en mixité sociale ou de développer des aménagements urbains communs.

Obliger les promoteurs à réserver un pourcentage de locaux communs dans un immeuble

Le Codev demande à la CdA d'inciter les promoteurs à intégrer dans leurs projets immobiliers des espaces mutualisés entre autres, afin de faire baisser le prix des logements :

- Des espaces communs extérieurs aménagés (tables de pique-nique, jeux pour enfants, potager partagé, etc.)
- Des espaces communs partagés intérieurs (exemple : la buanderie, la salle de sport, le local vélo, chambre d'amis).
- L'entretien des espaces communs est mutualisé entre les occupants des logements, par l'intermédiaire du syndic. L'achat des équipements est intégré dans le prix de vente.

Inciter la construction de logements en zone économique / d'activité

Les membres du Codev proposent à la CdA d'inciter à la construction de logements en zone économique/ d'activité avec des prix plus abordables (par exemple comme le parc Atlantech à Lagord, à Laleu, à Aytré).

Mots clés

#LOGEMENTABORDABLE

#BRS(BAIL REEL SOLIDAIRE)

#PSLA(PRET SOCIAL LOCATION ACCESSION)

#ACCESSIONALAPROPRIETE

#HABITATPARTAGÉ



1.3

Une réflexion autour du bien vivre dans sa rue, de son quartier et de son territoire est menée

1.3.1 Développer la vie de village et les commerces / services de proximité afin de favoriser le bien vivre des habitants de la CdA

À partir d'un certain seuil de densité d'habitants, le Codev préconise aux communes du territoire de favoriser le développement de l'offre associative, de services et de commerces sur site ou mobiles adaptés au rythme de vie des habitants (santé, guinguette, foodtruck, marchés de producteur ...).

1.3.2 Développer les espaces verts

Le Codev demande aux communes de développer les espaces verts (parcs, jardins partagés, etc.), à partir d'une certaine densité de population et pour rendre acceptables des logements sans jardin. Le Codev leur propose de travailler l'urbanisation dans son ensemble en pensant à la vie de quartier et aux espaces communs en partenariat public / privé.

1.3.3 Développer les activités culturelles, commerciales et sportives de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire

Le Codev propose de développer les activités culturelles, commerciales et sportives de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire avec une attention particulière sur les communes des 2^e et 3^e couronnes.

Il sera nécessaire de mettre en place des transports en commun et des solutions de mobilité durable pour y accéder :

- Développement d'activités culturelles et sportives « hors-les-murs » - moins centrées sur La Rochelle avec adéquation des transports en commun.
- Développement de zones d'activités/commerciales à taille humaine, plus proches des habitations des communes 2^e et 3^e couronnes, afin de dynamiser l'ensemble du territoire et de réduire les déplacements.

1.3.4 Aborder le sujet de la mobilité plus globalement

Le Codev propose à la CdA d'étudier les liens entre les localisations des logements et des zones d'emploi en travaillant sur leur rapprochement et en intégrant une réflexion prospective sur les transports afin de limiter les déplacements individuels (transport en commun, autopartage, co-voiturage, zones organisées d'auto-stop, transport à la demande, pistes cyclables, véhicule autonome...).

Le Codev préconise à la CdA de mettre en place des incitations financières (subventions, taxes diminuées...) pour aider les entreprises à s'implanter à l'extérieur de l'unité urbaine de l'agglomération. En complément, il recommande aussi aux communes de louer des terrains à prix attractif pour les entreprises prêtes à s'installer dans des zones hors 1^e couronne.

Mots clés

#BIENVIVREENSEMBLE

#COMMERCEDEPROXIMITÉ

#EQUILIBRETERRITORIAL

#MOBILITEETLOGEMENT

#ESPACESVERTSURBAINS

#URBANISMEDURABLE



DES OUTILS EXISTANTS À DÉVELOPPER

+ de PSLA
+ de BRS

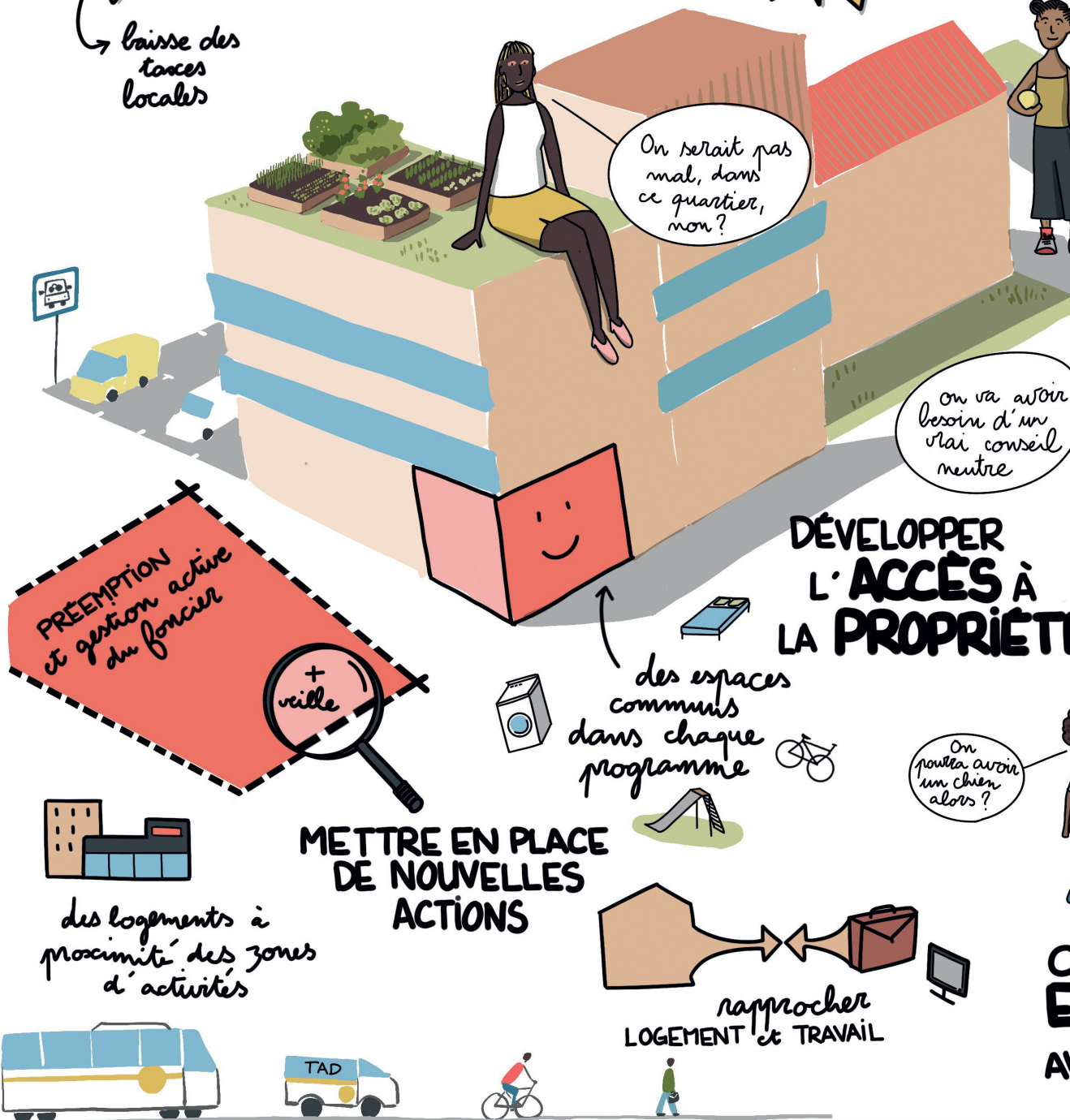
↳ baisse des taxes locales

ACCESSION ABORDABLE proposée par la CDA

cahier des charges du BRS

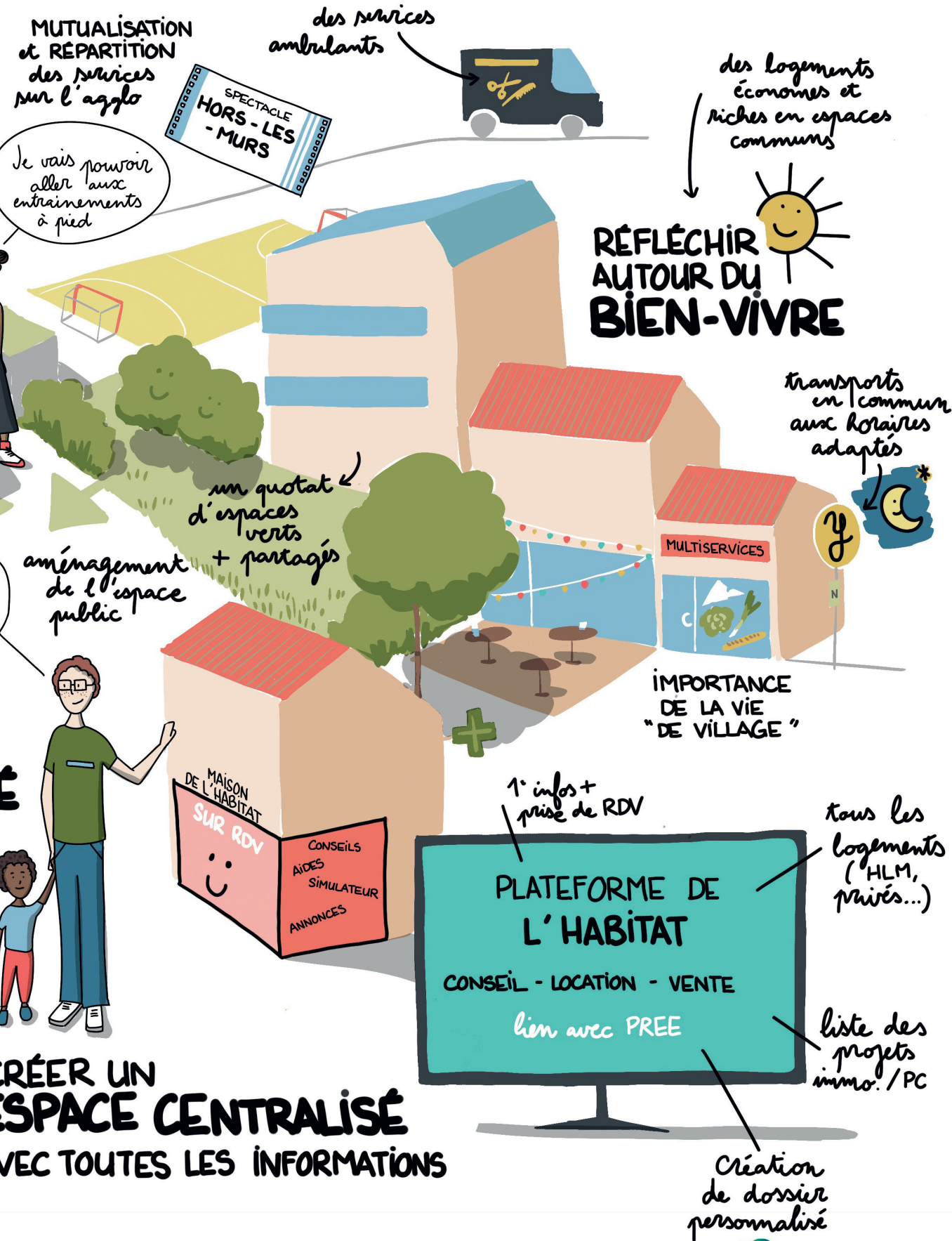
prime 4 000 €
prime 1 accédants

critères



AMINA & JULIEN

À QUELLES CONDITIONS DES HABITANTS PRIMO-ACCÉDANTS DE L'AGGLOMÉRAT DE CHANGER DE PARCOURS RÉSIDENTIEL IDÉAL POUR ALLER VERS UNE ALTER



... POURRAIENT-ILS ÊTRE PROPRIÉTAIRES OU ACCEPTERAIENT-ILS
UNE ALTERNATIVE DE LOGEMENT MOINS CONSOMMATRICE EN FONCIER ?

Problématique 2

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

Afin de faciliter l'accès à un logement locatif, le Codev préconise cinq axes de travail principaux :

1. L'offre de transport est développée sur le territoire.
2. La Maison de l'Habitat est créée et des permanences au sein des communes sont organisées.
3. Les propriétaires bailleurs reçoivent des informations sur les avantages de la location longue durée.
4. Une politique de fiscalité spécifique favorisant la location longue durée est mise en place.
5. La CdA décide d'agir en amont en pensant aux constructions et travaux possibles des bâtiments.

Les membres du Codev se sont également saisis de la problématique de Clara et Etienne et ont proposé une solution spécifique adaptée à leur profil (voir en Annexe 2).

Etienne & Clara



2.1

L'offre de transport est développée sur le territoire

Une offre de transport plus diverse, dense, fréquente et étendue permettrait aux futurs locataires d'élargir leur zone de recherche. Le Codev précise que la fréquence des transports mériterait d'être réorganisée, adaptée aux modes de vies des habitants et à l'interconnexion des communes, notamment des 2^e et 3^e couronnes entre elles. En ce sens, le Codev préconise de renforcer le réseau de transport public en commun, notamment au niveau de la fréquence des bus des 2^e et 3^e couronnes et de faire davantage connaître les applications de covoiturage courte distance.

En s'appuyant sur le cas de Théo qui doit se déplacer pour le rugby (cf. Fiche de présentation des personnages semi-fictifs en Annexe 2), il serait intéressant de développer ces outils afin d'avoir une proposition d'offre par commune / école / association sportive / parentale. L'objectif sera d'identifier, par commune, les déplacements réguliers spécifiques (exemple : activité sportive du mercredi) et de proposer un « transport à la demande » régulier avec des plages horaires élargies.

Cette proposition réside sur la mise en place d'une organisation entre « voisins » proches ou entre communes et s'intéresse au point d'arrivée des déplacements (et non pas, spécifiquement, au point de départ). Il serait intéressant de s'appuyer sur des initiatives de « co-voiturage » qui fonctionnent déjà dans des associations sportives.

La création, l'interconnexion et la sécurisation des pistes cyclables présentent un enjeu majeur au niveau des 2^e et 3^e couronnes afin d'encourager la mobilité douce.

Mots clés

#INTERMODALITÉ

#COVOITURAGE

#VÉLOSEVILLE

#AMÉNAGEMENTSDUTERRITOIRE



2.2

La Maison de l'Habitat est créée avec des permanences organisées au sein des communes

Le Codev préconise la mise en place de la Maison de l'Habitat permettant de faire du conseil en direct aux futurs locataires et aux propriétaires bailleurs. L'accompagnement pourrait s'inspirer du dispositif Plateforme Rochelaise de Rénovation Énergétique (PRRE)* déjà mis en place sur l'agglomération. Le Codev insiste cependant sur l'importance de proposer également des permanences physiques dans les différentes communes du territoire. Pour mettre en place cette Maison de l'Habitat et ses permanences, la CdA pourrait passer par une prestation via l'ADIL* ou la CAF* (en lien avec France Service).

Pour les locataires :

L'objectif principal pour les locataires est un accompagnement concernant leur recherche de logement :

- Retravailler les attentes vis-vis de leur futur logement et ainsi identifier sur quels critères il serait intéressant de faire d'éventuelles concessions.
- Avoir une aide à l'utilisation de l'IA pour effectuer des recherches de logements pertinentes en combinant différents critères.
- Faire le lien avec la PRRE* afin d'envisager, éventuellement, des travaux avant de penser au déménagement.
- Identifier les dispositifs et aides existantes dont ils pourraient bénéficier et les orienter vers les bons interlocuteurs.

* cf glossaire p.74

Pour les propriétaires bailleurs :

L'objectif est d'informer les propriétaires bailleurs sur les avantages qu'ils auraient à (re)mettre leur logement en location longue durée et sur les dispositifs d'aides à leur disposition (exemple : les outils de sécurisation : pour les loyers, en cas de dégradation... en lien avec les dispositifs existants ex : VISALE*, conventionnement avec l'ANAH*...).

Pour assurer la mise en relation entre propriétaires bailleurs et futurs locataires :

Le Codev préconise la mise en place d'une plateforme « la bourse au logement » permettant aux propriétaires et aux locataires de diffuser leurs propositions de mise à disposition de souhaits de logements (ex. : je voudrais libérer un bien x contre un bien + grand ou + petit...). Cette plateforme serait une offre complémentaire gérée par la Maison de l'Habitat.

Mots clés

#MAISONDELHABITAT

#ACCOMPAGNEMENTLOGEMENT

#BOURSEAULOGEMENT

#LOGEMENTACCESSIBLE



2.3 Les propriétaires bailleurs reçoivent des informations sur les avantages de la location longue durée

Le Codev préconise de mettre en place une grande campagne de communication à destination des propriétaires bailleurs. Pour cela, il serait nécessaire d'obtenir une liste des propriétaires bailleurs qui louent en courte durée, qui disposent d'un logement vide ou d'une résidence secondaire afin de diffuser une information mettant en avant les avantages et dispositifs de la location longue durée.

Il pourrait être possible de montrer la différence de coûts d'entretien du logement entre la location courte durée et la location long terme. Une sensibilisation autour de la rotation des résidents et des occupations pourrait être envisagée. Cette information permettrait également de prôner le « geste citoyen ».

Mots clés

#PROPRIETAIRESRESPONSABLES

#LOCATIONLONGUEDUREE



* cf glossaire p.74

2.4 Une politique de fiscalité spécifique favorisant la location longue durée est mise en place

Le Codev préconise à la CdA de développer et d'assumer une politique de fiscalité autour de la location longue durée. Le Codev lui demande d'orienter ses réflexions vers :

- Une baisse des taxes pour favoriser la location longue durée : taxe d'habitation pour les résidences secondaires, taxe foncière...
- Une surtaxation des locations courtes durées, résidences secondaires, logements vacants, taxe de séjour... (exemples : Augmentation de 60 % de la taxe d'habitation dans le bassin Marenne-Adour ou le Vieux-Boucau suite à la loi LE MEUR*).

Mots clés

#PROPRIETAIRESRESPONSABLES

#FISCALITEINCITATIVE



2.5 La CdA décide d'agir en amont en pensant aux constructions et travaux possibles avant l'emménagement

- A long terme, envisager, dans les documents stratégiques, d'imposer des logements avec des accès extérieurs collectifs ou partagés (jardins, terrasse, balcons, escaliers...) plus grands et plus nombreux et des espaces verts autour des logements. Il sera aussi important de limiter la promiscuité (espace entre les bâtiments...) pour répondre à la demande des habitants.
- Avant de déménager, il peut être possible d'envisager de faire des travaux dans les logements actuels. La Maison de l'Habitat pourra accompagner le propriétaire pour faire des travaux de rénovation ou pour moduler le logement et faire le lien avec la PREE*.

Mots clés

#AMÉNAGEMENTSDUTERRITOIRE

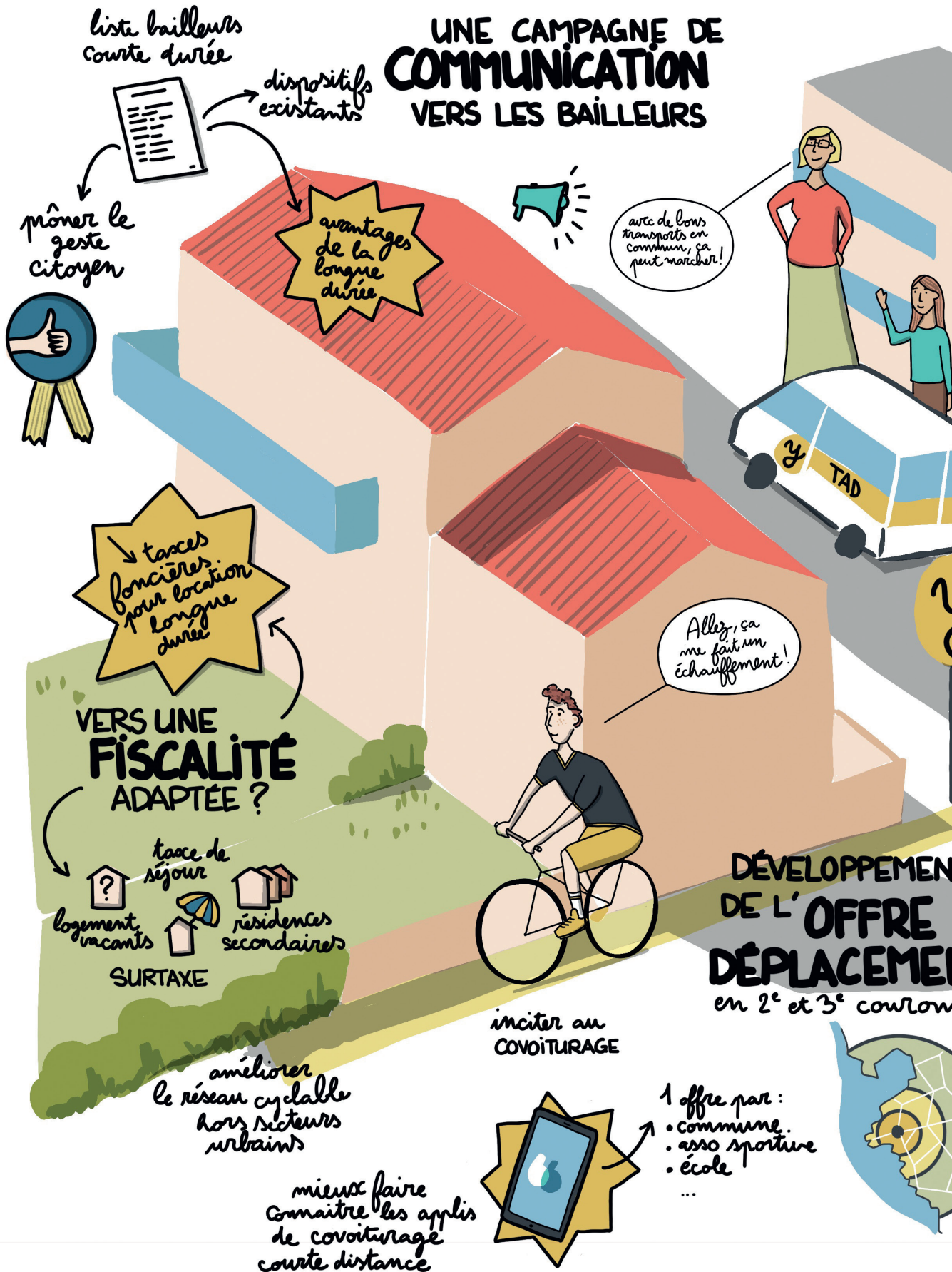
#ACCOMPAGNEMENTLOGEMENT



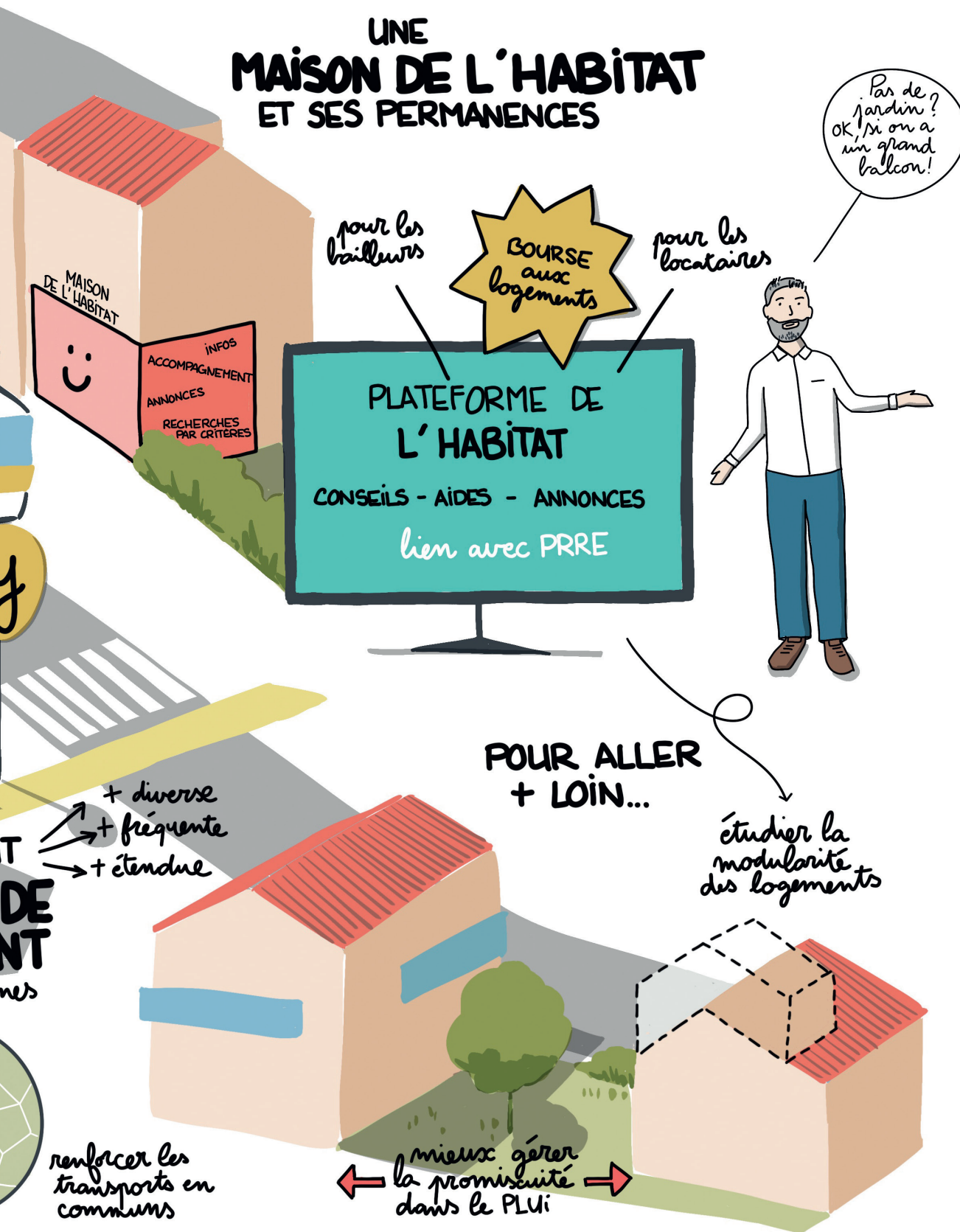
Des réserves ont été émises lors du vote :

- « Mise en valeur trop importante des applications de covoiturage qui sont des applications privées qui font notamment du green washing et qui utilisent les données personnelles. » Il serait plus pertinent de rechercher un développement d'application communautaire.
- « Concernant la préconisation autour de la fiscalité : 3 membres du Codev doutent fortement de la possibilité/faisabilité juridique de la baisse des taxes. »

UNE CAMPAGNE DE COMMUNICATION VERS LES BAILLEURS



UNE MAISON DE L'HABITAT ET SES PERMANENCES



Problématique 3

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

Les membres du Codev se sont également saisis de la problématique de Frédérique et ont proposé une solution spécifique adaptée à son profil (voir en annexe 2)

Afin de faciliter l'accès à un logement locatif, le Codev préconise 3 axes de travail principaux :

- 1. Le maintien à leur domicile des séniors est facilité par une communication ciblée.**
- 2. Le changement de logement des séniors est structuré.**
- 3. L'accueil des séniors est planifié.**

Frédérique



3.1

Le maintien à leur domicile des seniors est facilité par une communication ciblée

Identifier le public spécifique et formaliser une communication directe et adaptée

Pour assurer le maintien à domicile des seniors, des aménagements du logement peuvent être nécessaires (largeur des portes, rampe, ameublement, sanitaires...). Le Codev préconise de demander à la mairie, au CCAS* ou à l'assistante sociale du lieu d'habitation de communiquer sur les dispositifs Prim'adapt et autres. Puis il conviendra d'accompagner propriétaires et locataires dans leurs démarches.

Pour permettre aux personnes âgées de garder un accès aux commerces, aux soins, aux transports, à leurs activités sociales, le Codev préconise d'informer mieux les seniors via des contacts directs sur le service Yélo, « Transport à la demande » et les modalités d'accessibilité à ce service (pas uniquement numérique). Les mairies pourraient utiliser les listes du Plan Canicule pour informer en direct sur ce service. Le Codev invite la CdA à moduler un tarif sous condition de ressources.

Le Codev propose que la CdA communique sur les structures qui mettent en relation des personnes âgées propriétaires de leur logement et des étudiants ou jeunes actifs en recherche de location dans le cadre d'une entraide intergénérationnelle. Exemple : étudiant qui habite chez une personne âgée en échange de petits services.

Mots clés

#VIEILLIRCHEZSOI

#COMMERCEDEPROXIMITÉ

#ACCOMPAGNEMENTLOGEMENT

#INTERMODALITÉ



* cf glossaire p.74

3.2

Le changement de logement des seniors est facilité

3.2.1 Renforcer la mise en place de logements intergénérationnels publics, privés, semi-privés

Le Codev préconise de renforcer la mise en place de logements intergénérationnels publics, privés et semi-privés par :

- Un dispositif d'achat de logements individuels par la CdA ou un bailleur soumis à un cahier des charges. L'objectif est de les aménager pour y créer plusieurs logements individuels et y installer plusieurs personnes âgées ou y créer un habitat intergénérationnel.
- Un habitat adapté sous forme de colocation avec ou sans assistance (animateur, aide à la personne et soins si besoin). Ces logements comporteraient dans l'idéal des parties privatives : chambre, salle d'eau, w.-c. et des parties communes : cuisine, séjour... Pour exemple, l'initiative du projet de Bongraine.

3.2.2 Identifier le public spécifique et formaliser une communication directe et adaptée

- Pour faciliter la logistique des déménagements des seniors et ainsi favoriser la libération de logements devenus inadaptés, le Codev propose à la CdA de lister et solliciter les associations qui peuvent les aider dans la logistique et dans le réemploi de leurs biens : Secours populaire, Secours catholique, Rotary Club, Recyclerie La Belle Affaire, service Déchets (liste non exhaustive).
- Dans le cas où un logement pérenne et adapté n'est pas disponible immédiatement, le Codev suggère que les maires et la CdA puissent recourir aux solutions de relogement temporaires, utilisées par exemple en cas de situation d'incendie. Les critères pour déterminer une situation d'urgence seront définis par les CCAS* des communes concernées.
- Relayer les dispositifs du Département concernant les familles d'accueil pour personnes âgées et communiquer sur le sujet (annonces dans le Point Commun...), impliquer les CCAS* (aide sur les démarches administratives en collaboration avec le Département...).

Mots clés

#LOGEMENTINTERGÉNÉRATIONNEL

#LOGEMENTSENIORS

#VIEILLIRCHEZSOI



* cf glossaire p.74

3.3 L'accueil des séniors est planifié

Tout en priorisant le maintien des séniors à domicile, et au vu du vieillissement de la population, le Codev préconise à la CdA :

- De prévoir dans le PLH* une augmentation des places en maisons de retraite et résidences autonomes.
- De réserver un pourcentage de logements sociaux et abordables lors d'une opération immobilière sur une résidence séniore.

Au-delà de l'accueil, la CdA pourrait solliciter les acteurs économiques, sociaux et financiers (Banque des Territoires, GAL* pour les aides européennes, Département...) pour savoir dans quelles conditions ils se porteraient garants dans l'achat d'un bien pour en faire un logement intergénérationnel.

Mots clés

#LOGEMENTABORDABLE

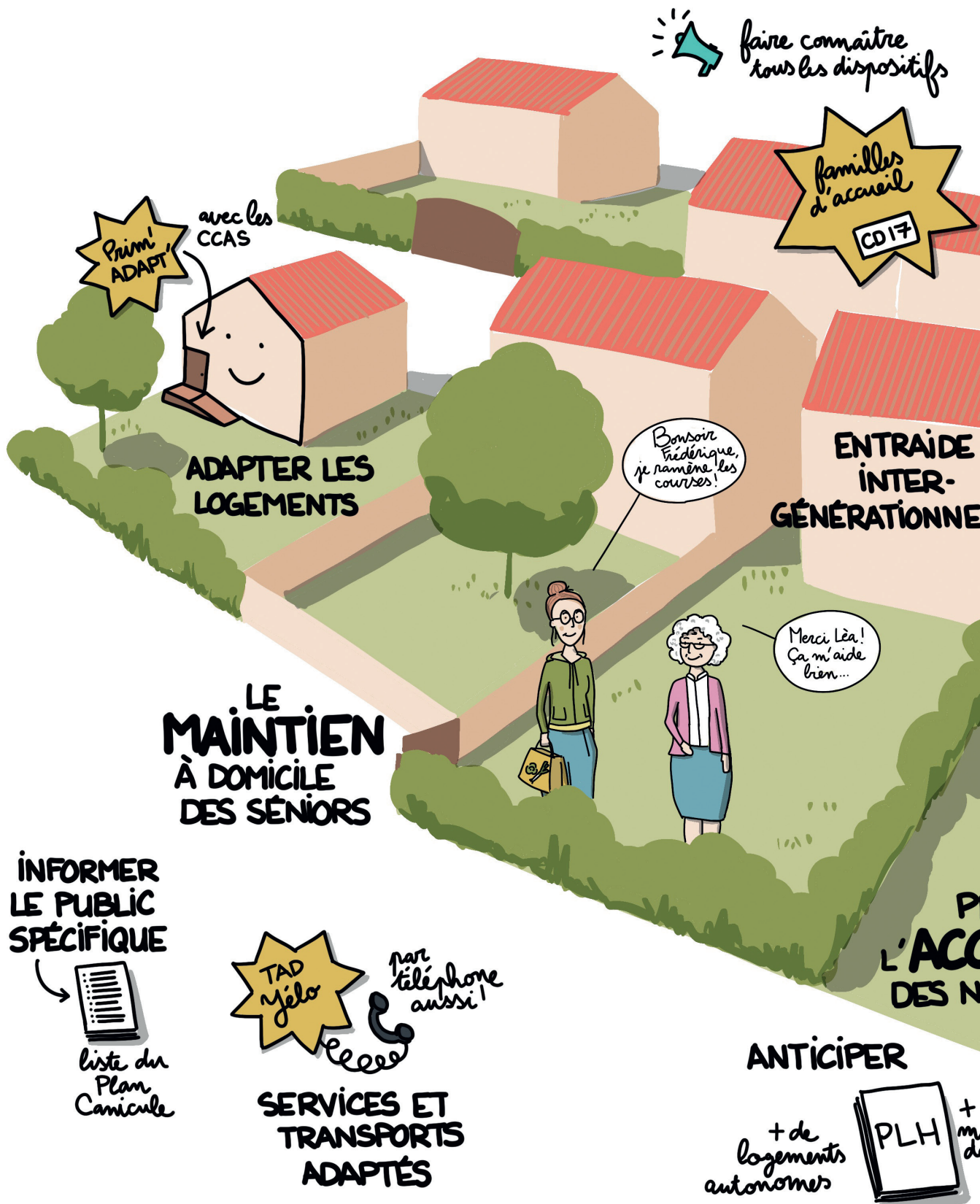
#LOGEMENTSOCIAL

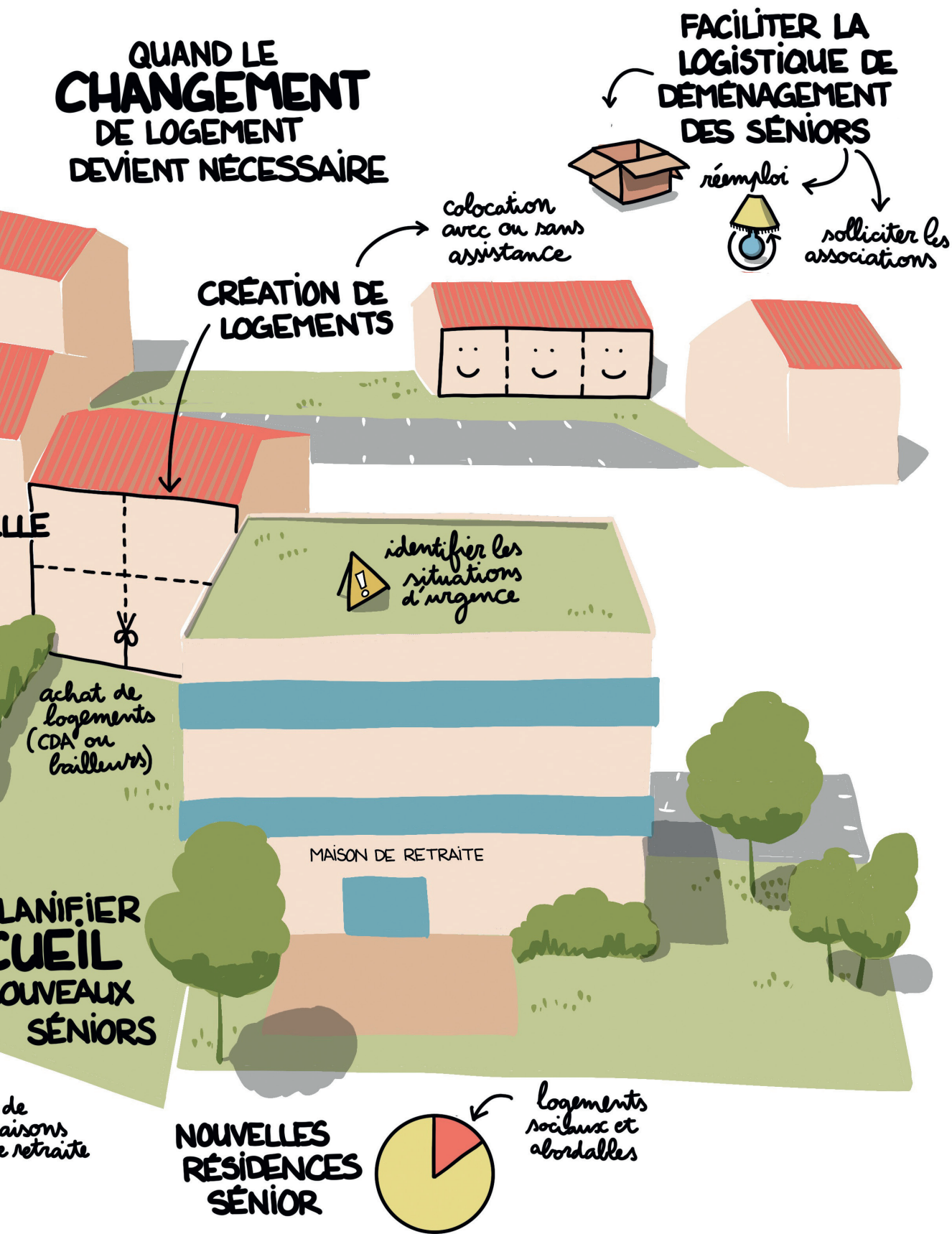
#HABITATPARTAGÉ



Une réserve a été émise lors du vote :

- Deux membres du Codev émettent la réserve suivante : « L'intégralité de cette préconisation et les dispositifs présentés pourrait s'appliquer à d'autres cas et d'autres publics ».





Problématique 4

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

Le Codev a identifié plusieurs acteurs ayant un rôle dans l'augmentation des logements étudiants sur le territoire : la CdA, les établissements de formation et les acteurs de projets urbains. Les préconisations sont présentées en fonction de chacun :

- 1. La CdA met en œuvre des actions pour faciliter l'augmentation de l'offre de logements étudiants.**
- 2. Les établissements de formation sont encouragés à mettre en place des actions à destination des étudiants.**
- 3. Les acteurs de projets immobiliers ont leur rôle à jouer dans l'augmentation de l'offre de logements étudiants.**

Lia



4.1

La CdA met en œuvre des actions pour faciliter l'augmentation de l'offre de logements étudiants

Le Codev propose les mesures suivantes à destination de la CdA, pour faciliter et réglementer le développement de l'offre :

4.1.1 Mettre en place des contraintes réglementaires

Pour la CdA

Le Codev préconise à la CdA de mettre en place des garanties en complément de celles qui existent déjà, par exemple de pouvoir se porter caution du paiement de loyer (par année d'étude) auprès d'un propriétaire (voir exemple de la ville de Paris), sous conditions de ressources.

Pour les propriétaires bailleurs

Le Codev préconise à la CdA de :

- Mettre une obligation sur un usage réservé au statut étudiant.
- Augmenter les contrôles sur les durées et conditions de locations de meublés de tourisme saisonniers pour favoriser leur disponibilité pour les étudiants. La location mixte régulée selon la loi (bail mobilité) consisterait à :
 - des locations touristiques de juin/juillet/août,
 - des locations étudiantes avec des loyers encadrés entre septembre et mai.
- Plafonner les loyers pour les logements étudiants en contrepartie d'incitations financières fiscales.
- Créer des leviers financiers et/ou fiscaux (si c'est possible) pour inciter à la location exclusive étudiante et faire qu'elle soit aussi intéressante pour le propriétaire que de louer en tourisme.
- Augmenter la taxe foncière sur les logements affectés à la location saisonnière
- Mettre des quotas sur les locations saisonnières (locations touristiques/chambre d'hôte/gîte) en fonction des besoins en logement des étudiants. La loi LE MEUR préconise que les communes qui ont plus de 20 % de résidences secondaires puissent limiter dans le temps et dans l'espace la location de meublés de tourisme.

Pour les hôteliers / les campings

Le Codev préconise à la CdA d'inciter les hôteliers ou les campings à dédier quelques chambres/logements type mobile home/chalet à la location étudiante sur la durée de l'année étudiante (coût du loyer avantageux, la CdA pourrait compléter la part manquante) / pour les présences de courte durée (max 4 mois – ex stage).

4.1.2 Faciliter l'intermédiation locative

Le principe de l'intermédiation locative d'un habitat mutualisé, d'une chambre chez l'habitant est le suivant :

- Le Codev propose à la CdA d'être la locataire du logement et l'étudiant, le « sous-locataire ». La CdA s'occupera de la gestion du logement et sera l'interface avec le bailleur. Elle facilitera la rotation des étudiants afin d'occuper au mieux le logement pendant l'année universitaire.
- Le Codev préconise que la CdA facilite les démarches administratives : rédaction des baux, aide dépôt de garantie, APL*, aide à la déclaration fiscale...
- Les critères seront à définir selon quelques formats types : durée, périodicité, même étudiant.e ou non...
- Le Codev propose que la CdA porte à leur connaissance les principes de l'intermédiation et favorise son extension auprès des étudiants.
- Le propriétaire louant une chambre dans son logement aura un droit de regard sur le sous-locataire.

* cf glossaire p.74

La CdA aura différents types de contrats de location possibles avec les bailleurs :

- Le dispositif intergénérationnel « 1 toit 2 générations », un contrat de location qui facilite la cohabitation intergénérationnelle.
- Le contrat de co-location intergénérationnel solidaire par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de 30 ans moyennant une contrepartie financière modeste. Il existe la possibilité de rendre des services sous condition (type de contrat « au pair » pour des personnes âgées). Encourager cette pratique, y compris sur le parc HLM*.
- Un contrat de location chez l'habitant de courte durée afin d'inciter à une alternative à la location de tourisme type « AirBnB ».
- Un contrat de colocation étudiante (même principe de rotation).

4.1.3 Créer un service dédié au sein de la Maison de l'Habitat

Cette structure pourrait être un service d'intermédiation locative du logement chez l'habitant accompagnée d'une plateforme de mise en relation appelée la Plateforme de l'Habitat.

Les missions de la Maison de l'Habitat seront de :

- Centraliser les demandes, informer, faciliter les rencontres entre bailleurs et/ou avec les étudiants. Faire de l'intermédiation locative entre les propriétaires bailleurs et les étudiants locataires afin de rassurer les propriétaires dont les logements pourraient être à destination des étudiants. Le Codev propose un allègement des démarches administratives pour les propriétaires privés.
- Faciliter la connaissance des étudiants et des propriétaires : les rencontres entre étudiants et propriétaires, conférences logement avec les étudiants, la mise en relation lors du Forum des étudiants...
- Créer un plan de communication et sensibilisation « louer votre chambre à un étudiant en toute sécurité, témoignages de propriétaires ».
- Faire une information spécifique sur l'offre de service proposée par la CdA auprès des CCAS* et des communes pour identifier de nouveaux bailleurs et de nouveaux logements.

La plateforme de l'Habitat, une plateforme de mise en relation

- Cette plateforme aura pour but d'orienter les étudiants et de proposer des offres de logement disponibles dans un seul et même endroit.
- Créer une page web pour regrouper les offres. La notation et recommandations sur plateforme : sur le propriétaire et l'étudiant.
- Mettre en place une plateforme de locations courtes aux étudiants : offres / demandes et proposition de contractualisation (exemple potentiel à reprendre STUDAPART).

Mots clés

#LOCATIONETUDIANTE

#CONTRATSLOCATIFSALTERNATIFS

#MAISONDELHABITAT

#INTERMEDIATIONLOCATIVE



* cf glossaire p.74

4.2

Les établissements de formation sont encouragés à mettre en place des actions à destination des étudiants

Le Codev préconise de mobiliser les établissements de formation pour qu'ils concourent au développement des logements pour leurs étudiants en concertation avec la CdA : création et densification sur leur propre site de logements à partir d'un état des lieux de leur foncier, conventionnement par l'intermédiaire de la CdA pour favoriser le développement des logements sur le territoire.

Le Codev propose que, pour toute ouverture d'établissement de formation privé ou développement de l'offre de formation, un quota de logements étudiants doit être imposé en construction directe ou participation équivalente dans un projet de construction immobilier indépendant (exemple : réservation de logements via un organisme).

Le Codev préconise aux établissements de formation d'être partie prenante dans « la Maison de l'Habitat ». Un exemple, l'école d'ingénieur de La Rochelle qui propose des logements à ses étudiants, que fait-elle des logements rendus vacants par les stages ou grandes vacances ? Peut-elle les mettre à disposition d'autres établissements de formation et/ou à disposition des saisonniers ?

Le Codev propose de mettre en relation les internats des collèges/lycées et les établissements de formation (via la Maison de l'Habitat) pour les stages d'été.

Mots clés

#LOCATIONNETUDIANTE

#BAILLEURS PRIVÉS



4.3

Les acteurs de projets immobiliers ont leur rôle à jouer dans l'augmentation de l'offre de logements étudiants

Le Codev préconise à la CdA de prévoir un quota de logements avec un loyer encadré pour les étudiants, les travailleurs saisonniers et les jeunes actifs (moins de 30 ans) lors de la création d'un projet immobilier bien desservi par les mobilités, sur un périmètre à définir. Ce quota devra être prévu :

- Dans le domaine public, parmi les logements sociaux envisagés.
- Dans le domaine privé, moyennant une incitation à définir (subvention, crédit d'impôt...).

Le Codev demande à la CdA de définir une zone de limitation de construction de résidences secondaires, dans le PLUi*, en application de la nouvelle loi LE MEUR*.

Le Codev préconise à la CdA de chercher des leviers pour lutter contre les résidences vacantes secondaires ou non et de favoriser la mise en œuvre, notamment avec des mesures incitatives pour la location de ces logements (loi LE MEUR : modification du règlement des copropriétés et changement de statut d'usage, voir exemple à Nice).

Mots clés

#CONTRATSLOCATIFSALTERNATIFS

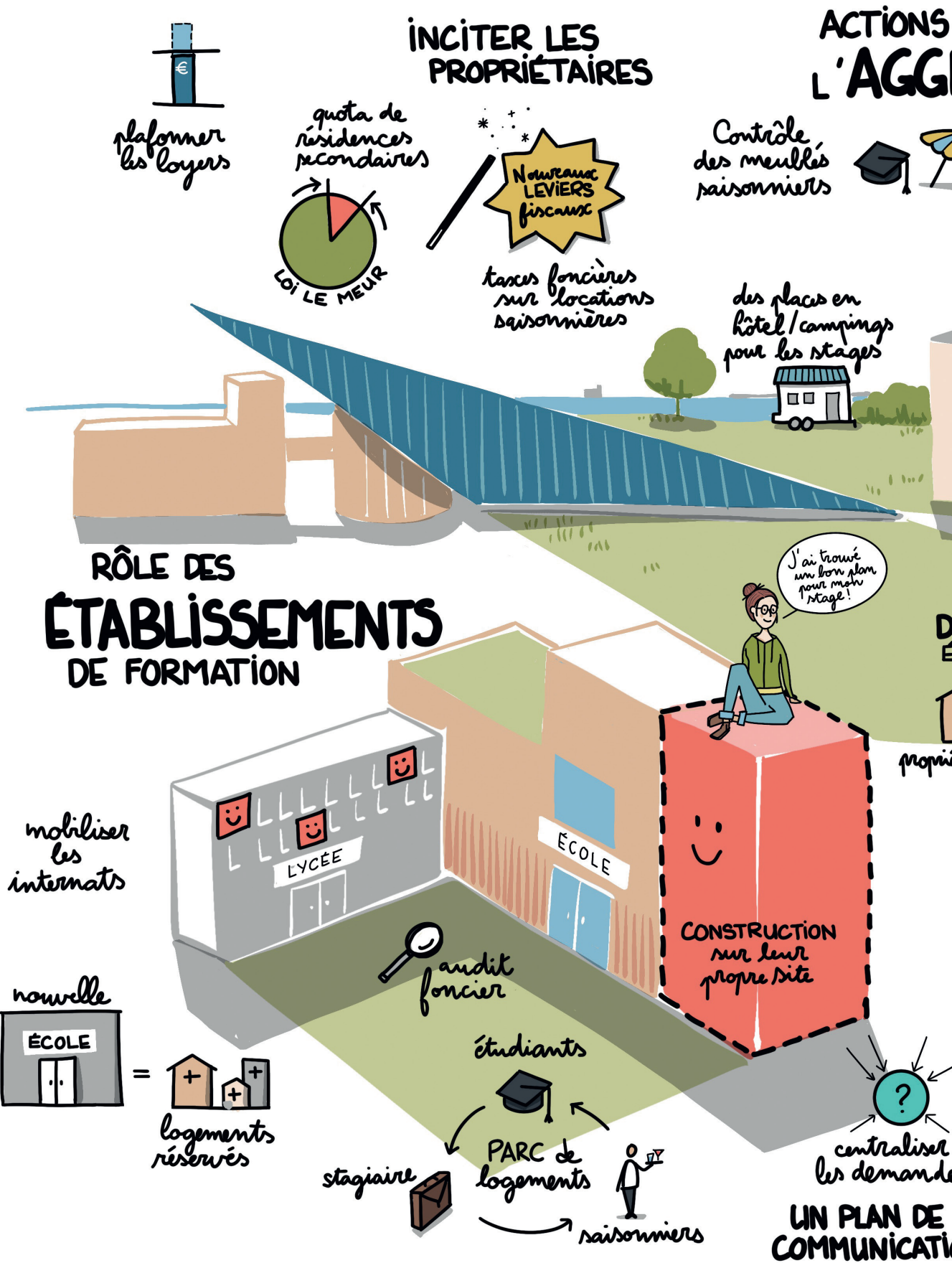
#BAILLEURS PRIVÉS



Des réserves ont été émises lors du vote :

- « Les préconisations ont été faites avant de découvrir des dispositifs existants. »
- « Le fait de vouloir réserver exclusivement des logements étudiants risquerait « d'entacher » mixité sociale. »

* cf glossaire p.74

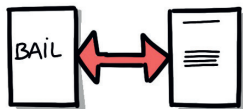


LÉA AU-DELA DE LA CRÉATION DE RÉSIDENCES, COMMENT MOBILISER LE PARC PRIVÉ POUR DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS ET SOUS QUELLES CONDITIONS ?

DE
LO

FACILITER L'ACCÈS AU MARCHÉ LOCATIF

créer un USAGE RÉSERVÉ aux étudiants



certificat de scolarité

garantie CDA



RÔLE DES AMÉNAGEURS

quotas dans tous les nouveaux projets

loyers encadrés

- étudiants
- jeunes actifs
- saisonniers

UN SERVICE D'INTERMÉDIATION ATTENDU AUX ÉTUDIANTS



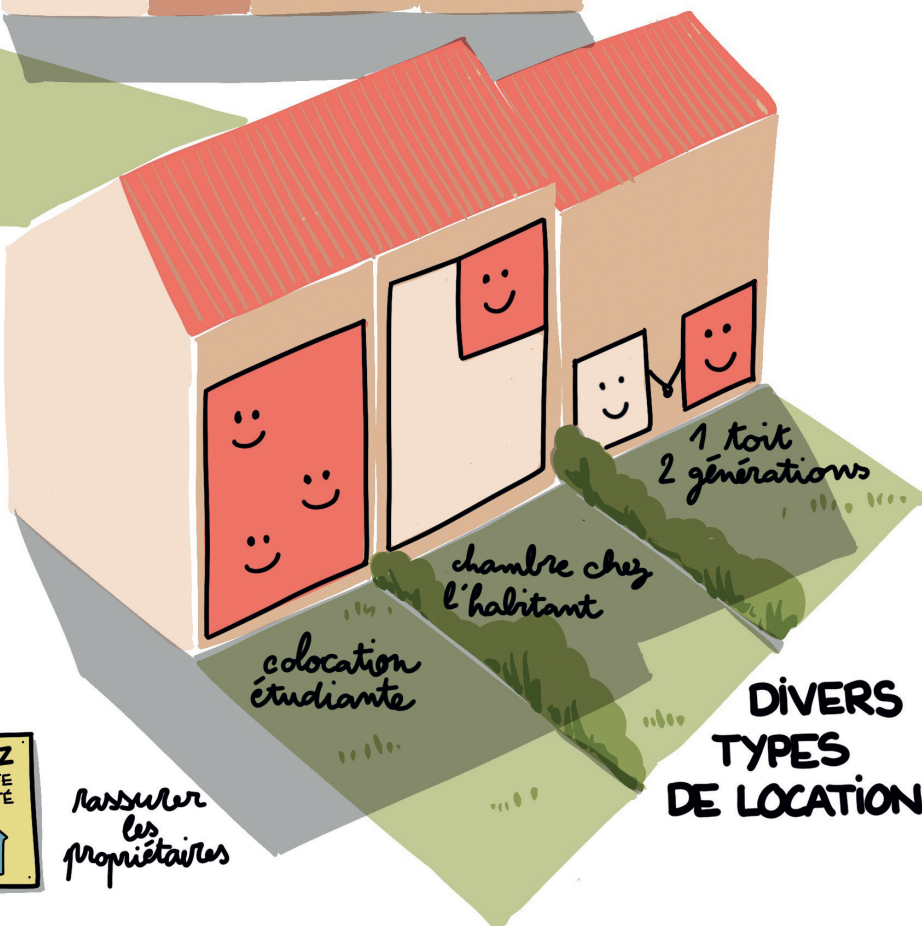
sous-locataires

MAISON DE L'HABITAT

identifier de nouvelles offres



réassurer les propriétaires



DIVERS TYPES DE LOCATION

AUGMENTER L'OFFRE

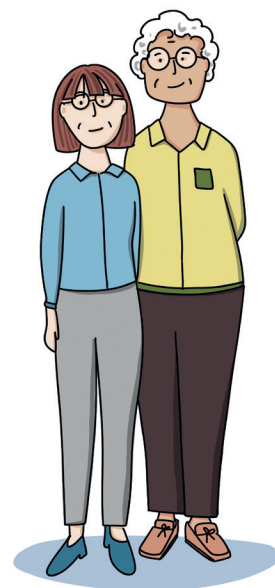
Problématique 5

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

Jeanne & Marc

Afin de faciliter l'accès à un logement locatif, le Codev préconise 2 axes de travail principaux :

- 1. L'acceptation de nouveaux projets urbains par les voisins dans un climat apaisé est facilitée par des actions concrètes.**
- 2. L'aménagement de la rue ou du quartier autour d'un projet urbain est organisé pour améliorer la vie des riverains.**





L'acceptation de nouveaux projets urbains par les voisins dans un climat apaisé est facilitée par des actions concrètes

Le Codev propose les mesures suivantes à destination de la CdA, pour faciliter et réglementer le développement de l'offre :

5.1.1 Développer la connaissance du PLUi* par les futurs acheteurs et les habitants de proximité

L'objectif de cette préconisation est de permettre une meilleure connaissance du PLUi* par les futurs acheteurs de logement et les habitants de proximité. Le Codev préconise à la CdA d'avoir un rôle de vulgarisation et de communication du PLUi* afin de le rendre plus accessible et compréhensible par tous, via les outils de communication (ex. : site de la mairie, des réunions de mairie avec les citoyens, Le Point Commun, la lettre info des communes, les panneaux Pocket...). Les habitants de proximité des projets urbains pourraient ainsi prendre connaissance des changements possibles prévus dans leur quartier, avant que les travaux de ceux-ci ne commencent.

Pour les futurs acheteurs, le Codev préconise à la CdA et/ou la commune de leur mettre à disposition, le « guide de l'achat éclairé ». Il présentera, sous une forme simplifiée, les informations à prendre en compte avant l'achat et les démarches à entreprendre. Ex : contacter le service cadastral de votre commune, le service urbanisme de la CdA... Le Codev propose à la CdA de le distribuer aux notaires pour qu'ils le mettent à disposition de leurs clients. Ces derniers seraient ainsi informés des possibles transformations prévues dans le quartier visé.

5.1.2 Créer les conditions pour organiser une concertation préalable entre les parties

Toutes constructions d'envergure (à définir en fonction de la densité de la zone) doivent faire l'objet d'une information auprès du voisinage immédiat (limitrophe). Le périmètre d'information du voisinage variera selon la proportion de la construction. Cette mesure concerne, actuellement, les ZAC* et le Codev propose de l'étendre à tous projets immobiliers d'envergure. Le promoteur sera donc obligé de présenter son projet aux habitants en amont du dépôt de permis de construire.

Au moins 1 mois avant le dépôt, cette information se fera par affichage dans le bulletin municipal, sur le site internet et sur le lieu du projet à l'aide d'une maquette présentée in situ.

Lors du dépôt de son permis de construire, l'aménageur devra justifier que son projet a été présenté au voisinage. Pour ce faire, le Codev propose que les habitants, à titre individuel ou au sein d'une association, puissent faire parvenir leurs observations suite à la présentation du projet, à un médiateur ou à un référent neutre et indépendant. Les citoyens utiliseront un formulaire mis à disposition par la mairie. Le médiateur les reprendra tous et les présentera à l'aménageur. Son avis sur les points relevés par les habitants devra être pris en compte avant la délivrance du permis de construire. Ex : Distance de construction selon l'exposition (N/S/O/E)... l'implantation des constructions voisines...

Un projet immobilier peut générer des préjudices pour le voisinage (perte valeur patrimoniale, luminosité, de qualité de vie...). Ces problèmes peuvent être solutionnés par la médiation proposée.

Mots clés

#PÉDAGOGIE

#CONCERTATION

#MÉDIATION

#URBANISME APAISÉ



* cf glossaire p.74

5.2

L'aménagement de la rue ou du quartier autour d'un projet urbain est organisé pour améliorer la vie des riverains

5.2.1 Respecter la végétation existante (arbres/ haies) et l'accroître si la distance est réduite

Les arbres, la biodiversité et les végétaux doivent être protégés. Ils participent à la qualité de vie dans un quartier. Néanmoins si des éléments végétaux doivent être détruits, il est nécessaire d'en expliquer les raisons. De même des mesures de compensations végétales devront être mise en place par l'organisme ou la structure responsable. Dans ce cas, les espèces implantées devront supporter le changement climatique et être non allergisant (pollen), par exemple, des arbres fruitiers, végétaux potagers.

Si la distance entre le projet et les constructions existantes est réduite, le Codev propose d'augmenter la végétation pour améliorer l'environnement direct des voisins.

5.2.2 Intégrer l'immeuble au style architectural du quartier et limiter le nombre d'étages

Le Codev recommande d'harmoniser le style architectural de la ville ou du quartier, d'établir un plan de référence c'est-à-dire une unité ou une harmonie (couleurs et styles) dans la construction des immeubles. Exemple une ligne architecturale, une hauteur commune, les couleurs de la façade, l'obligation d'une zone végétale pour respect ZAN*... Le Codev demande à la CdA de sensibiliser les communes lors de la signature du permis de construire à l'intégration des nouveaux projets dans le paysage local, dans un but d'assurer l'acceptabilité par les habitants du quartier.

Le nombre d'étages pourra avoir un impact sur le quartier. Le Codev propose qu'il se fasse en fonction du bâti, de l'environnement végétal et social du quartier. Ce nombre ne sera pas homogène sur tout le territoire, car il faudra prendre en compte la densification existante.

Pour conjuguer les limitations des hauteurs, la densification et la sobriété foncière, le Codev propose que des logements plus petits, mieux rationalisés soient construits. De plus, une emprise au sol plus large sera compensée par des espaces végétalisés sur un autre plan (murs, toitures...) sur le site du projet.

5.2.3 Aménager et créer les infrastructures pour limiter les nuisances des riverains en fonction du dimensionnement du projet

Le Codev recommande aux communes dès lors qu'il y a un projet d'envergure d'effectuer des rénovations par exemple de la voirie, du sens de circulation, du stationnement, des transports en commun, de mettre à disposition des voitures en autopartage Yélo en libre-service pour le quartier, des voies cyclables et piétonnes...

Le Codev propose que des locaux soient réservés pour l'implantation d'infrastructures de proximité, dans les projets d'envergure. Ainsi des commerces, AMAP*, services de proximité, parkings, écoles, sécurité, maison médicale... pourront être créés et faciliteront la vie des habitants nouveaux ou anciens.

En développant des services de proximité, des liens se créeront et apporteront des avantages aux habitants actuels, par ex. : la promotion du covoiturage.

Ces services pourront être à l'origine d'une augmentation de valeurs du bien des habitants existants.

* cf glossaire p.74

5.2.4 Créer une entité du « bien vivre ensemble »

Pour créer une vie commune dans le quartier/la rue, le Codev préconise que la CdA mette en place les conditions nécessaires pour permettre le « bien vivre ensemble » et la création de liens entre les riverains :

- Mise à disposition d'une salle de vie communale pour des temps partagés entre anciens et nouveaux habitants.
- Organisation des moments de rencontres festives et de développement de vie de quartier comme la Fête des voisins
- Implantations de jardins potagers partagés pour créer des liens entre habitants du quartier et pas seulement entre personnes du nouvel immeuble.
- Favoriser la création de comités consultatifs citoyens à l'échelle des quartiers comme ceux créés à Périgny.

Mots clés

#URBANISMEAPAISÉ

#CONCERTATION

#MEDIATION

#ESPACESVERTSURBAINS

#COMMERCESDEPROXIMITÉ

#COVOITURAGE

#INTERMODALITE



Une réserve a été émise lors du vote :

- « Volonté d'ajouter en 5.2.4 – Ajouter un élément autour de la création de comités consultatifs citoyens à l'échelle des quartiers. »

LA QUALITÉ DE VIE AU COEUR DU PROJET URBAIN

LIMITER LE
NOMBRE
D'ÉTAGES



PRÉSERVER
LA VÉGÉTATION
EXISTANTE

et compenser
si besoin



RESPECTER
LE STYLE
ARCHITECTURAL
du quartier



voies/
pistes cyclables...

AMÉNAGER ET
DÉVELOPPER LES
INFRASTRUCTURES

services
Yélo

transports
en commun

stationnements



FAVORISER
LE BIEN-VIVRE
ENSEMBLE

lieux de
rencontre

moments
festifs

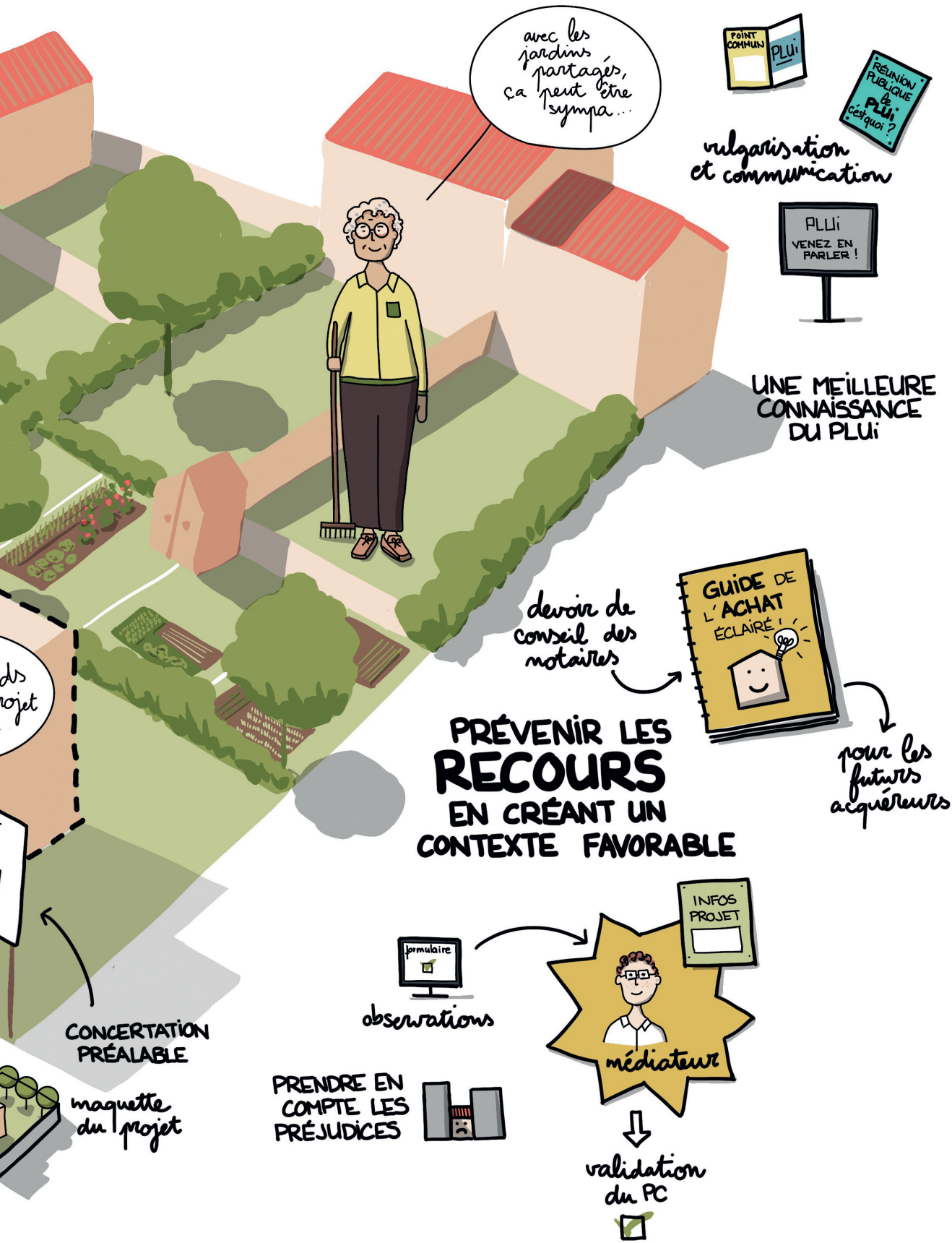
potagers
partagés

Je comprend
mieux le p
global...



JEANNE & MARC

QUELLES SONT LES CONDITIONS D'ACCEPTABILITÉ POUR QUE LES HABITANTS D'UN
LA CONSTRUCTION DE PROJETS URBAINS QUI VIENNENT DENSIFIER DES C



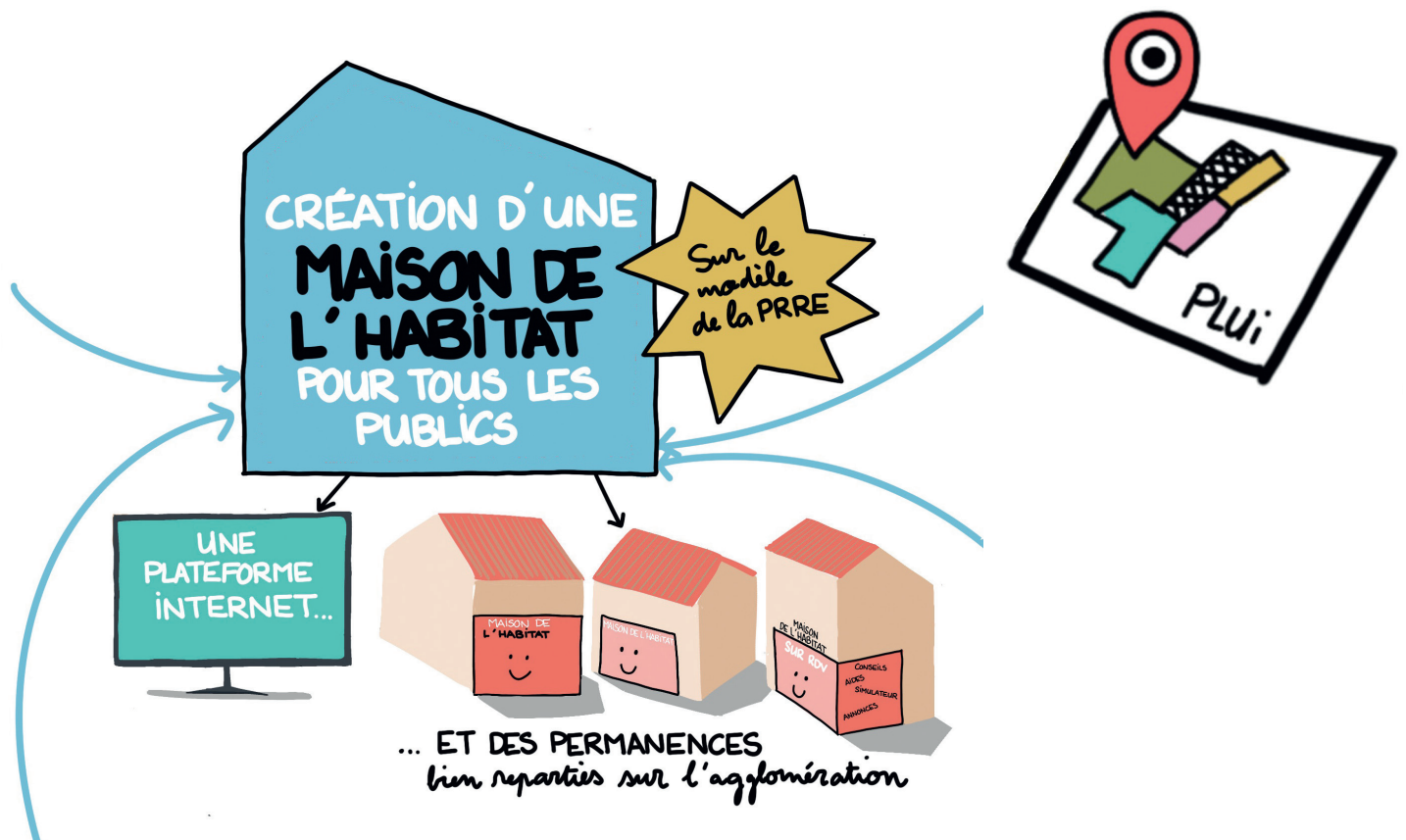
QUARTIER/RUE ACCEPTENT QUARTIERS DE L'AGGLOMÉRATION ?

Partie 6

Présentation des 2 idées transversales

Les membres du Codev ont proposé de regrouper certaines idées transversales dans 2 parties :

1. La Maison de l'Habitat.
2. Le bien vivre dépasse les murs de son logement.



6.1

La Maison de l'Habitat est créée

6.1.1. La mise en place d'une Maison de l'Habitat et de ses permanences au sein des communes (Problématique 2)

Le Codev préconise la mise en place de la Maison de l'Habitat permettant de faire du conseil en direct aux futurs locataires et aux propriétaires bailleurs.

L'accompagnement pourrait s'inspirer du dispositif Plateforme Rochelaise de Rénovation Énergétique (PRRE*) déjà mis en place sur l'agglomération. Le Codev insiste cependant sur l'importance de proposer également des permanences physiques dans les différentes communes de la CdA. Pour mettre en place cette Maison de l'Habitat et ses permanences, la CdA pourrait passer par une prestation via l'ADIL* ou la CAF* (en lien avec France Service).

Pour les locataires :

L'objectif principal pour les locataires est un accompagnement concernant leur recherche de logement :

- Retravailler les attentes vis-vis de leur futur logement et ainsi identifier sur quels critères il serait intéressant de faire d'éventuelles concessions.
- Avoir une aide à l'utilisation de l'IA pour effectuer des recherches de logements pertinentes en combinant différents critères.
- Faire le lien avec la PRRE* afin d'envisager, éventuellement, des travaux avant de penser au déménagement.
- Identifier les dispositifs et aides existantes dont ils pourraient bénéficier et les orienter vers les bons interlocuteurs.

Pour les propriétaires bailleurs :

L'objectif est d'informer les propriétaires bailleurs sur les avantages qu'ils auraient à (re)mettre leur logement en location longue durée et sur les dispositifs d'aides à leur disposition (exemple : les outils de sécurisation : pour les loyers, en cas de dégradation... en lien avec les dispositifs existants ex : VISAL, conventionnement avec l'ANAH*...).

Pour assurer la mise en relation entre propriétaires bailleurs et futurs locataires :

Le Codev préconise la mise en place d'une plateforme « la bourse au logement » permettant aux propriétaires et aux locataires de diffuser leurs propositions de mise à disposition de souhaits de logements (ex. : je voudrais libérer un bien x contre un bien + grand ou + petit...)

Cette plateforme serait une offre complémentaire gérée par la Maison de l'Habitat.

6.1.2. Un espace centralisé est créé pour partager les informations relatives au logement (Problématique 1)

Le Codev préconise la création d'une plateforme d'informations d'accès au logement (propriété et location) semblable à la « Plateforme rochelaise de la Rénovation Énergétique » comme point d'entrée unique. Cette plateforme proposera :

- Un simulateur pour personnaliser les conseils.
- Une communication pour inciter le public à « ne plus rêver » au modèle de pavillon avec jardin et limiter l'artificialisation des sols avec pour objectifs des logements plus économes en espaces individuels et plus riches en espaces communs, promouvoir des modes de vie alternatifs. (Par exemple : vers la résidence en hauteur « verdie »).

* cf glossaire p.74

- Une centralisation d'informations et conseils sur les différents types d'aides proposés aussi bien au niveau de la CdA qu'à un niveau plus national.
- Une cartographie d'accessibilité en lien avec l'enveloppe budgétaire, donnant aussi les prix du marché par secteur et avec mise à jour régulière.
- Une cartographie présentant les services actuels et programmés, commerces, activités de loisirs des communes et quartiers.
- Un recensement des acteurs des secteurs privés et publics.
- Une présentation des programmes de construction de logements prévus et en cours sur le territoire de la CdA.
- Une information sur la vente par les bailleurs sociaux des logements de leur parc ancien, accessibles en priorité aux locataires en place puis au public éligible au logement social.

Le Codev propose de créer un guichet unique offrant à tous les publics, une information complète (logements sociaux et logements libres, sans distinction).

L'organisation de la plateforme sera numérique et physique. Elle servira à recueillir les informations de définition de profil des demandeurs, et permettra d'obtenir un rdv en présentiel afin d'avoir des conseils personnalisés.

La plateforme aura un rôle de conseil et d'information. Elle sera neutre, à l'instar de la Plateforme rochelaise de Rénovation Energétique.

6.1.3. Pour les étudiants (Problématique 4)

Cette structure pourrait être un service d'intermédiation locative du logement chez l'habitant accompagnée d'une plateforme de mise en relation.

Le principe de l'intermédiation locative d'un habitat mutualisé, d'une chambre chez l'habitant est le suivant :

- Le Codev propose à la CdA d'être la locataire du logement et l'étudiant, le « sous-locataire ». La CdA s'occupera de la gestion du logement et sera l'interface avec le bailleur. Elle facilitera la rotation des étudiants afin d'occuper au mieux le logement pendant l'année universitaire.
- Le Codev préconise que la CdA facilite les démarches administratives : rédaction des baux, aide dépôt de garantie, APL*, aide à la déclaration fiscale...
- Les critères seront à définir selon quelques formats types : durée, périodicité, même étudiant.e ou non...
- Le Codev propose que la CdA porte à connaissance les principes de l'intermédiation et favorise son extension auprès des étudiants.
- Le propriétaire louant une chambre dans son logement aura un droit de regard sur le sous-locataire

La CdA aura différents types de contrats de location possibles avec les bailleurs :

- Le dispositif intergénérationnel « 1 toit 2 générations », un contrat de location qui facilite la cohabitation intergénérationnelle
- Le contrat de co-location intergénérationnel solidaire par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de 30 ans moyennant une contrepartie financière modeste. Il existe la possibilité de rendre des services sous condition (type de contrat « au pair » pour des personnes âgées). Encourager cette pratique, y compris sur le parc HLM.

- Un contrat de location chez l'habitant de courte durée afin d'inciter à une alternative à la location de tourisme type « AirBnB »
- Un contrat de colocation étudiante (même principe de rotation)

Cette structure pourrait être un service d'intermédiation locative du logement chez l'habitant accompagnée d'une plateforme de mise en relation appelée la Plateforme de l'Habitat.

Les missions de la Maison de l'Habitat seront de :

- Centraliser les demandes, informer, faciliter les rencontres entre bailleurs et/ou avec les étudiants. Faire de l'intermédiation locative entre les propriétaires bailleurs et les étudiants locataires afin de rassurer les propriétaires dont les logements pourraient être à destination des étudiants. Le Codev propose un allègement des démarches administratives pour les propriétaires privés.
- Faciliter la connaissance des étudiants et des propriétaires : les rencontres entre étudiants et propriétaires, les conférences logement avec les étudiants, la mise en relation lors du Forum des étudiants...
- Créer un plan de communication et sensibilisation « louer votre chambre à un étudiant en toute sécurité, témoignages de propriétaires »
- Faire une information spécifique sur l'offre de service proposée par la CdA auprès des CCAS* et des communes pour identifier des nouveaux bailleurs et des nouveaux logements.

La plateforme de l'Habitat, une plateforme de mise en relation

Cette plateforme aura pour but d'orienter les étudiants et de proposer des offres de logement disponibles dans un seul et même endroit.

- Créer une page web pour regrouper les offres. La notation et recommandations sur plateforme : sur le propriétaire et l'étudiant
- Mettre en place une plateforme de locations courtes aux étudiants : offres / demandes et proposition de contractualisation (exemple potentiel à reprendre STUDAPART)

Les établissements de formation :

Le Codev préconise aux établissements de formation d'être partie prenante dans « la Maison de l'Habitat ». Un exemple, l'école d'ingénieur de La Rochelle qui propose des logements à ses étudiants, que fait-elle des logements rendus vacants par les stages ou grandes vacances ? Peut-elle les mettre à disposition d'autres établissements de formation et/ou à disposition des saisonniers ?

Mots clés

#MAISONDELHABITAT

#ACCOMPAGNEMENTLOGEMENT

#BOURSEAULOGEMENT

#LOGEMENTACCESSIBLE

#LOGEMENTSOCIAL

#COMMERCEDEPROXIMITE

#MOBILITEETLOGEMENT

#INTERMEDIATIONLOCATIVE



* cf glossaire p.74



mise en place
avec la CAF,
l'ADIL et
FRANCE Services

POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

- une promotion des **AVANTAGES** de la location **LONGUE DURÉE**
- une information sur les **DISPOSITIFS** et **OUTILS** de **SÉCURISATION**

CRÉATION D'UNE
**MAISON DE
L'HABITAT**
POUR TOUS LES
PUBLICS

UNE
PLATEFORME
INTERNET...



... ET DES PE
bien reparti

POUR LES FUTURS LOCATAIRES



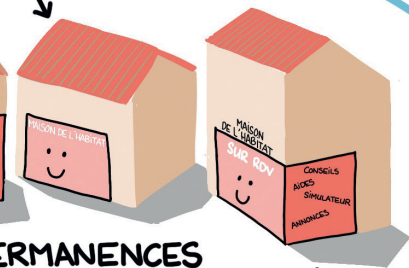
- des **CONSEILS** personnalisés et un **SIMULATEUR** suivant les critères du dossier
- un **ACCOMPAGNEMENT** concernant les **RECHERCHES**
- une analyse des **ATTENTES** et des suggestions de **CONCESSIONS** au regard du **MARCHÉ RÉEL**
- une recherche par **CRITÈRES** grâce à l'**I.A.**



POUR LES ÉTUDIANTS ET LES SAISONNIERS

- un service d'INTERMÉDIATION entre BAILLEURS et ÉTUDIANTS
- la promotion de DISPOSITIFS ALTERNATIFS (ex: 1 toit / 2 générations)
- une PLATEFORME spécifique pour les LOCATIONS de COURTE DURÉE

Sur le modèle de la PRRE



POUR LES ACQUÉREURS

- une CARTOGRAPHIE des offres par BUDGET et par SECTEUR
- un RECENSEMENT des ACTEURS et SERVICES utiles
- une LISTE des PROGRAMMES IMMOBILIERS publics et privés
- des informations sur les VENTES dans le PARC SOCIAL



6.2

Bien vivre dépasse les murs du logement

6.2.1. L'offre de transport est développée sur le territoire

Une offre de transport plus diverse, dense, fréquente et étendue permettrait aux futurs locataires d'élargir leur zone de recherche. Le Codev précise que la fréquence des transports mériterait d'être réorganisée, adaptée aux modes de vies des habitants et à l'interconnexion des communes, notamment des 2^e et 3^e couronnes entre elles.

En ce sens, le Codev préconise de renforcer le réseau de transport public en commun, notamment au niveau de la fréquence des bus des 2e et 3e couronnes et de faire davantage connaître les applications de covoiturage courte distance.

En s'appuyant sur le cas de Théo qui doit se déplacer pour le rugby (cf. Fiche de présentation du cas semi-fictif en Annexe 2), il serait intéressant de développer ces outils afin d'avoir une proposition d'offre par commune / école / association sportive / parentale. L'objectif sera d'identifier par commune les déplacements réguliers spécifiques (exemple : activité sportive du mercredi) et de proposer un « transport à la demande » régulier avec des plages horaires élargies.

Cette proposition réside sur la mise en place d'une organisation entre « voisins » proches ou entre communes et s'intéresse au point d'arrivée des déplacements (et non pas, spécifiquement, au point de départ). Il serait intéressant de s'appuyer sur des initiatives de « co-voiturage » qui fonctionnent déjà dans des associations sportives.

La création, l'interconnexion et la sécurisation des pistes cyclables présentent un enjeu majeur au niveau des 2^e et 3^e couronnes afin d'encourager la mobilité douce. (Problématique 2)

Le Codev propose à la CdA d'étudier les liens entre les localisations des logements et des zones d'emploi en travaillant sur leur rapprochement et en intégrant une réflexion prospective sur les transports afin de limiter les déplacements individuels (transport en commun, autopartage, co-voiturage, zones organisées d'auto-stop, transport à la demande, pistes cyclables, véhicule autonome...).

Le Codev préconise à la CdA de mettre en place des incitations financières (subventions, taxes diminuées...) pour aider les entreprises à s'implanter à l'extérieur de l'unité urbaine de l'agglomération. En complément, il recommande aussi aux communes de louer des terrains à prix attractif pour les entreprises prêtes à s'installer dans des zones hors 1^{re} couronne. (Problématique 1)

Dans le cas spécifique des seniors, Pour permettre aux personnes âgées de garder un accès aux commerces, aux soins, aux transports, à leurs activités sociales, le Codev préconise d'informer mieux les seniors via des contacts directs sur le service Yélo, « Transport à la demande » et les modalités d'accessibilité à ce service (pas uniquement numérique). Les mairies pourraient utiliser les listes du Plan canicule pour informer en direct sur ce service. Le Codev invite la CdA à moduler un tarif sous condition de ressources. (Problématique 3).

6.2.2. Intégrer l'immeuble au style architectural du quartier et limiter le nombre d'étages (Problématique 5)

Respect de l'homogénéité du quartier

Le Codev recommande d'harmoniser le style architectural de la ville ou du quartier, d'établir un plan de référence c'est-à-dire une unité ou une harmonie (couleurs et styles) dans la construction des immeubles. Exemple : une ligne architecturale, une hauteur commune, les couleurs de la façade, l'obligation d'une zone végétale pour respect ZAN*... Le Codev demande à la CdA de sensibiliser les communes lors de la signature du permis de construire à l'intégration des nouveaux projets dans le paysage local, dans un but d'assurer l'acceptabilité par les habitants du quartier.

Limiter le nombre d'étages

Le nombre d'étages pourra avoir un impact sur le quartier. Le Codev propose qu'il se fasse en fonction du bâti, de l'environnement végétal et social du quartier. Ce nombre ne sera pas homogène sur tout le territoire, car il faudra prendre en compte la densification existante.

Pour conjuguer les limitations des hauteurs, la densification et la sobriété foncière, le Codev propose que des logements plus petits, mieux rationalisés soient construits. De plus, une emprise au sol plus large sera compensée par des espaces végétalisés sur un autre plan (murs, toitures...) sur le site du projet.

6.2.3. Respecter la végétation existante (arbres/ haies) et l'accroître si la distance est réduite (Problématique 5)

Les arbres, la biodiversité et les végétaux doivent être protégés. Ils participent à la qualité de vie dans un quartier. Néanmoins, si des éléments végétaux doivent être détruits, il est nécessaire d'en expliquer les raisons. De même des mesures de compensations végétales devront être mises en place par l'organisme ou la structure responsable. Dans ce cas, les espèces implantées devront supporter le changement climatique et être non allergisantes (pollen), par exemple, des arbres fruitiers, végétaux potagers.

Si la distance entre le projet et les constructions existantes est réduite, le Codev propose d'augmenter la végétation pour améliorer l'environnement direct des voisins. (Problématique 5)

Le Codev demande aux communes de développer les espaces verts (parcs, jardins partagés, etc.), à partir d'une certaine densité de population et pour rendre acceptables des logements sans jardin. Le Codev leur propose de travailler l'urbanisation dans son ensemble en pensant à la vie de quartier et aux espaces communs en partenariat public / privé. (Problématique 1)

6.2.4. Aménager et créer les infrastructures pour limiter les nuisances des riverains en fonction du dimensionnement du projet (Problématique 5)

Le Codev recommande aux communes dès lors qu'il y a un projet d'envergure d'effectuer des rénovations par exemple de la voirie, du sens de circulation, du stationnement, des transports en commun, de mettre à disposition des voitures en autopartage Yélo en libre-service pour le quartier, des voies cyclables et piétonnes...

Le Codev propose que des locaux soient réservés pour l'implantation d'infrastructures de proximité, dans les projets d'envergure. Ainsi des commerces, AMAP*, services de proximité, parkings, écoles, sécurité, maison médicale... pourront être créés et faciliteront la vie des habitants nouveaux ou anciens.

En développant des services de proximité, des liens se créeront et apporteront des avantages aux habitants actuels ex : la promotion du covoiturage.

Ces services pourront être à l'origine d'une augmentation de valeurs du bien des habitants existants.

* cf glossaire p.74

6.2.5. Développer la vie de village et les commerces / services de proximité afin de favoriser le bien vivre des habitants de la CdA (Problématique 1)

À partir d'un certain seuil de densité d'habitants, le Codev préconise aux communes du territoire de favoriser le développement de l'offre associative, de services et de commerces sur site ou mobiles adaptés au rythme de vie des habitants (santé, guinguette, foodtruck, marchés de producteur ...).

6.2.6. Création d'une entité du « bien vivre ensemble » (Problématique 5)

Pour créer une émulation de vie commune, le Codev préconise que la CdA mette en place les conditions nécessaires pour permettre le « bien vivre ensemble » et la création de liens entre les riverains :

- Mise à disposition d'une salle de vie communale pour des temps partagés entre anciens et nouveaux habitants.
- Organisation de moments de rencontres festives et de développement de vie de quartier comme par exemple la Fête des voisins.
- Implantations de jardins potagers partagés pour créer des liens entre habitants du quartier et pas seulement entre personnes du nouvel immeuble.
- Favoriser la création de comités consultatifs citoyens à l'échelle des quartiers comme ceux créés à Périgny.

6.2.7. La CdA décide d'agir en amont en pensant aux constructions et travaux possibles avant l'emménagement (Problématique 2)

A long terme, envisager, dans les documents stratégiques, d'imposer des logements avec des accès extérieurs collectifs ou partagés (jardins, terrasse, balcons, escaliers...) plus grands et plus nombreux et des espaces verts autour des logements. Il sera aussi important de limiter la promiscuité (espace entre les bâtiments...) pour répondre à la demande des habitants.

Avant de déménager, il peut être possible d'envisager de faire des travaux dans les logements actuels. La Maison de l'Habitat pourra accompagner le propriétaire pour faire des travaux de rénovation ou pour moduler le logement et faire le lien avec la PREE*.

* cf glossaire p.74

6.2.8. Développer les activités culturelles, commerciales et sportives de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire. (Problématique 1)

Le Codev propose de développer les activités culturelles, commerciales et sportives de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire avec une attention particulière sur les communes des 2^e et 3^e couronnes.

Il sera nécessaire de mettre en place des transports en commun et des solutions de mobilité durable pour y accéder.

- Développement d'activités culturelles et sportives « hors-les-murs » - moins centrées sur La Rochelle avec adéquation des transports en commun ;
- Développement de zones d'activités/commerciales à taille humaine, plus proches des habitations des communes des deuxième et troisième couronnes, afin de dynamiser l'ensemble du territoire et de réduire les déplacements.

Mots clés

#AMÉNAGEMENTDUTERRITOIRE

#ACCOMPAGNEMENTLOGEMENT

#INTERMODALITÉ

#COVOITURAGE

#VÉLOENVILLE

#BIENVIVREENSEMBLE

#COMMERCEDEPROXIMITÉ

#URBANISMEDURABLE

#ÉQUILIBRETERRITORIAL

#MOBILITÉETLOGEMENT

#ESPACESVERTSURBAINS

#VIEILLIRCHEZSOI

#URBANISMEAPAISÉ

#CONCERTATION

#MÉDIATION





UNE MEILLEURE RÉPARTITION DES ACTIVITÉS ET DES SERVICES

- rapprocher les zones d'EMPLOI des zones d'HABITATION
- proposer plus d'activités culturelles HORS LES MURS
- développer des SERVICES de PROXIMITÉ pour recréer une VIE DE VILLAGE
- mieux RÉPARTIR l'offre en COMMERCES et en ACTIVITÉS SPORTIVES sur le territoire



DES DÉPLACEMENTS FACILITÉS

TOUTE L'AGGLOMERATION

- renforcer le RÉSEAU en commun en 2
- adapter les HORAIRES des OFFRES SPÉCIFIQUES aux besoins particuliers
- promouvoir les ap pour généraliser le régulier



VIVRE
ASSE
MURS
EMENT



DE NOUVEAUX PROGRAMMES BIEN INTÉGRÉS DANS LEURS QUARTIERS

- respecter le **STYLE ARCHITECTURAL** du quartier
- **LIMITER** le nombre d'**ÉTAGES** pour améliorer l'**ACCEPTABILITÉ**
- respecter la **VÉGÉTATION** existante et **COMPENSER** si besoin
- créer des **ESPACES PUBLICS PARTAGÉS** pour répondre à la **DENSITÉ**
- profiter des nouveaux projets pour mettre les **INFRASTRUCTURES** à niveau
- proposer des **MOMENTS FESTIFS** pour favoriser les **ÉCHANGES** et créer du **LIEN**

EMENTS
DANS
ÉRATION

AU de transport
2^e et 3^e COURONNES

RES et développer
FIQUES pour les

PLICATIONS
le COVOITURAGE



Simplexx

Codev
 L'Assemblée 100% Citoyenne

Communauté
 d'Agglomération de
 La Rochelle

Conclusion

Un PLH est une démarche nécessaire et obligatoire. Mais c'est aussi, pour une collectivité, **dessiner l'avenir urbain et, pour notre territoire, répondre à un besoin urgent de logements.**

Face à l'attractivité de notre agglomération et au déficit de logements, élaborer notre PLH, dès aujourd'hui, c'est faire le choix de concevoir notre habitat durable de demain en combinant 4 dimensions :

- **Sociétale et sociale** en favorisant le vivre-ensemble, l'intergénérationnalité, l'acceptabilité, l'équité tout en préservant l'avenir de notre territoire.
- **Environnementale** (l'écologie, les mobilités, la végétalisation...).
- **Architecturale et urbanistique** (le confort, l'habitabilité...).
- **Financière** (la fiscalité, les aides, les dispositifs tels que BRS*, PSLA* ...).

Des décisions fortes sont à prendre par les élus de la communauté d'Agglomération de La Rochelle en matière de politique du logement afin de répondre à différents enjeux :

- **La densification de l'habitat et le bien-vivre ensemble** pour réduire les ségrégations socio spatiales et l'entre-soi.
- **La réponse aux besoins des différents publics** et problématiques à venir.
- **La question de l'attractivité et de la mixité sociale** nécessitant des réponses diversifiées.
- **Le défi financier** face aux contraintes budgétaires.

Une des premières réponses sera **la création de la Maison de l'Habitat**. Guichet unique, numérique et physique, s'adressant à tous publics, elle aura pour principale mission l'information sur les aides, les logements disponibles, notamment locatifs, mais aussi une information pédagogique sur l'habitat de demain. Sa mise en place s'appuiera sur l'existant (Maison France services, intermédiation locative, la Plateforme rochelaise de la Rénovation énergétique...) et développera ce qui n'existe pas aujourd'hui.

Au regard de son caractère multidimensionnel, l'élaboration du PLH et sa mise en œuvre exigent une action partenariale tant au niveau local que national.

* cf glossaire p.74

Annexes

Annexe 1 :

Lettre de saisine

Annexe 2 :

Les fiches de présentation des 5 cas-semi-fictifs

Annexe 3 :

Solutions spécifiques

Annexe 4 :

Tableau des hashtags

Annexe 5 :

Les ODD c'est quoi ?

Annexe 6 :

Ressources supplémentaires

Annexe 7 :

Glossaire

ANNEXE 1 :

Lettre de saisine

Page 1/6



Fait à la Rochelle, le 16 janvier 2025

Objet : Saisine du Conseil de Développement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil de développement,

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle souhaite saisir le Conseil de Développement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (Codev) sur ses enjeux relatifs à sa stratégie en matière d'habitat et de logement que l'Agglomération doit retranscrire dans le Programme Local de l'Habitat. Feuille de route pour 6 ans, ce document doit fixer les ambitions du territoire en matière d'habitat.

Vous trouverez ci-dessous les informations nécessaires vous détaillant le contexte de cette saisine et la contribution attendue.

CONTEXTE

Le **Programme Local de l'Habitat 2016-2025** a retenu un scénario ambitieux, de production de logements permettant de dépasser le « point mort » de 2016 et donc de renouveler la population et réguler les disparités territoriales en matière d'évolution démographique. Le point mort correspond aux logements nécessaires au maintien de la démographie d'un territoire, traduisant l'augmentation des besoins de construction à population constante. Ces objectifs ont été confortés à la hausse en 2022 dans le cadre de la modification du PLH faisant suite à son évaluation à mi-parcours. Cette production de logements repose principalement sur le levier de la production neuve, privée et sociale dans un contexte de forte tension sur la demande locative sociale et en accession abordable à prix maîtrisé à destination des ménages à revenus intermédiaires

Ce PLH a été prorogé pour 2 ans jusqu'en 2025.

Un nouveau PLH, le 4ème, doit ainsi être élaboré pour la suite. Il définira, pour la période 2025-2031, la politique locale de l'habitat et de programmation des actions et des investissements en matière de logement, en association avec l'État, les acteurs locaux et les habitants, dans le respect des modalités d'élaboration définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

ANNEXE 1 :

Lettre de saisine

Page 2/6



L'attractivité de l'agglomération rochelaise a conduit à une dynamique d'augmentation des prix de l'immobilier qui s'est renforcée à partir de 2019. Le marché s'est tendu, la production neuve a particulièrement chuté depuis 2020, les biens, notamment à destination des populations modestes se sont raréfiés. Corollaire de cette tension foncière et immobilière, les ménages quittent le centre de l'agglomération pour s'installer de plus en plus loin, engendrant des déplacements plus nombreux et plus fréquents, questionnant les niveaux d'équipements publics et de services de ses communes, accentuant l'étalement urbain, l'empreinte carbone, la consommation des espaces et le bilan GES du territoire alors que la Communauté d'Agglomération et ses communes-membres se sont engagées à devenir un territoire zéro carbone en 2040.

La nécessaire réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers implique par ailleurs de penser autrement l'aménagement et l'urbanisation du territoire, en agissant de façon prioritaire sur le recyclage foncier, la densification et la renaturation des espaces bâtis.

L'enjeu est de produire du logement à prix accessible à plus de ménages, tant locatif qu'en accession. Cette production peut être à la fois neuve mais également se trouver dans le parc de logement existant par le biais de la rénovation de logements ou de la réhabilitation d'immeubles (ex Villeneuve les Salines). L'objectif est de rendre le parcours résidentiel des ménages plus fluide et en adéquation avec leurs besoins réels.

Le programme d'actions du PLH doit proposer des réponses pour tous les habitants et futurs habitants, quelle que soit leur situation, leurs revenus, leur âge en prenant en compte les enjeux, ce qui nécessitera un changement de paradigme à la fois des habitants et des acteurs du logement.

SUJET DE LA SAISINE

« Compte tenu des difficultés pour se loger dans l'agglomération, des solutions sont à mettre en œuvre pour permettre aux jeunes, aux actifs, aux seniors, aux familles, aux nouveaux arrivants, de trouver des logements qui correspondent à la fois à leur budget et à leurs besoins spécifiques. Certaines existent déjà, d'autres sont à inventer pour répondre aux diverses situations et aux enjeux locaux climatiques, sociaux et de consommation de l'espace..., elles viendront bousculer la vision « traditionnelle » de la résidence principale et nécessiteront un changement de paradigme. Au regard de ce contexte et à partir de votre vécu, vos expériences, vos attentes, vos craintes, quelles seraient les solutions à développer sur le territoire et leurs conditions d'acceptabilité ? »

ANNEXE 1 :

Lettre de saisine

Page 3/6

**ATTENTES**

Les membres du Codev apporteront un regard citoyen, en réponse à certaines problématiques liées aux grands enjeux du PLH portant sur le logement, le parcours résidentiel, le logement social, dans une période de transitions, et qui renvoie à la question des capacités d'accueil de notre territoire au regard des ressources disponibles en foncier, à l'acceptabilité de la densité des projets (= quantité) et à la spécificité des profils (= qualité).

Les thèmes ci-dessous pourront être pris en compte dans vos réflexions :

- Qualité des logements
- Densification,
- Cadre de vie,
- Production, adéquation de l'offre,
- Amélioration, rénovation,
- Taille des logements, évolutivité des logements, flexibilité
- Qualité de vie et de vivre ensemble
- Habitats innovants tels que les habitats participatifs, modulaires, inclusifs, éco-conçus...
- Accompagnement des « nouveaux parcours résidentiels »
- Les contraintes liées au territoire,

CALENDRIER

Année 2025 : janvier à juin 2025

A voir pour jalonnement et articulation des thématiques.

MÉTHODOLOGIE PREVISIONNELLE

Premier questionnaire général au préalable à la saisine sur le logement, le cadre de vie... pour introduire le sujet

Deuxième questionnaire sur les expériences et vécus des membres du Codev en termes de résidences principales

Étude de « persona » (personnages semi-fictifs représentant un ensemble de personnes qui partagent tous la même problématique par rapport à une situation) basées sur des problématiques spécifiques identifiées dans le diagnostic du PLH accompagnées thématiques pour alimenter les réflexions.

Au cours des travaux, les thématiques habitat et logement suivantes seront abordées :

ANNEXE 1 :

Lettre de saisine

Page 4/6



- La notion de parcours résidentiel, les nouveaux modes d'habiter
- La réponse aux besoins du territoire : le logement social : témoin OPH
- Quels logements pour quels publics ? le logement des jeunes / et des séniors : témoins : HHJ et CCAS
- Les grands enjeux d'habitat de demain pour le territoire : le ZAN, la densité, l'intensification, ... SFPU/ EU

Rencontres acteurs locaux et experts :

- Les services de l'agglomération concernés viendront partager leurs expertises (Habitat et politiques de la Ville, Stratégie Foncière et Projets Urbains, Études Urbaines...Office Public de l'Habitat, Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), Horizon Habitat Jeunesse
- Autres experts...

DOCUMENTS / APPORTS FOURNIS PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

- PLH 2016-2025 et évaluation à mi-parcours
- Fiches thématiques
- Lexique habitat

REFERENTS DE LA SAISINE

- Marylise FLEURET PAGNOUX, Vice-Présidente en charge de l'équilibre social de l'habitat – Politique de la ville-Urbanisme patrimonial et sites patrimoniaux remarquables
- Cécile BELY, Directrice du Pôle développement urbain
- Sébastien ARVIS, Directeur Habitat et politique de la ville
- Sylvie MORETTI, Adjointe au Directeur Habitat et politique de la ville

SUIVI PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ENVISAGE (moyen et long terme)

La contribution du Codev va nourrir le contenu du Programme Local de l'Habitat (PLH) en révision, elle sera aussi annexée au document final.

Cette contribution pourra être suivie à moyen terme sur sa prise en considération dans le PLH et les documents de planification liés tel que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal lors

ANNEXE 1 :

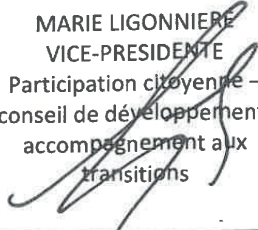
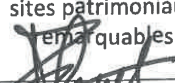
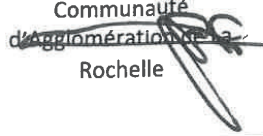
Lettre de saisine

Page 5/6



d'un atelier. Il permettra aux membres du CODEV de prendre connaissance des actions qui seront retenues en lien avec les questionnements et contributions du CODEV.

En vous remerciant du travail que vous allez effectuer, veuillez agréer, Mesdames, Messieurs les membres du Conseil de développement, l'expression de nos meilleurs sentiments.

<p>MARIE LIGONNIERE VICE-PRESIDENTE Participation citoyenne – conseil de développement – accompagnement aux transitions</p> 	<p>MARYLISE FLEURET- PAGNOUX VICE-PRESIDENTE Équilibre social de l'habitat – Politique de la ville- Urbanisme patrimonial et sites patrimoniaux remarquables</p> 	<p>JEAN-FRANÇOIS FOUNTAINE PRESIDENT de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle</p> 
--	---	---

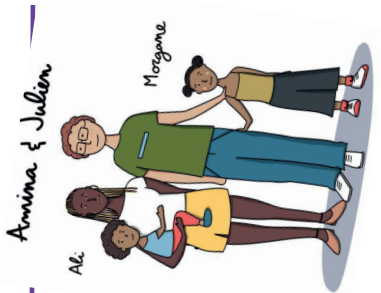
ANNEXE 2 :

Les fiches de présentation des 5 cas-semi-fictifs

Page 1/5

AMINA ET JULIEN – Couple primo-accédant

AMINA & JULIEN



Même avec 2 salaires, cela semble impossible de trouver une maison à acheter à La Rochelle avec notre budget !"
"Nous allons devoir repenser notre vision du logement idéal car nous ne pouvons pas nous l'offrir et nous voulons rester ici. Nous y sommes bien."
"Finalement est-ce qu'on veut vraiment être propriétaire ou est-ce qu'on veut des chambres en plus et un extérieur ?"
"N'y aurait-il pas d'autres manières d'avoir un logement à soi!"

PROBLÈMES RENCONTRÉS

- > **Prix élevés** : La forte demande et la pénurie de biens disponibles rendent la recherche difficile. Les maisons correspondant à leurs critères sont rares et vendues rapidement, à des prix élevés. Leurs revenus actuels rendent l'achat d'un logement familial un peu compliqué dans ce contexte de marché tendu.
- > **Concurrence** : La forte demande, notamment de la part d'investisseurs et de familles aisées, rend la compétition pour l'achat d'un bien immobilier extrêmement rude.
- > **Absence de logements adaptés** : Les logements disponibles ne correspondent pas toujours à leurs besoins familiaux (nombre de chambres, proximité des écoles, etc.).
- > **Budget limité** : Bien que leur budget soit conséquent, il reste limité par rapport aux prix du marché local et ils ont des difficultés à accéder aux logements disponibles sur le marché libre.
- > **Délaïs** : Le couple souhaite déménager avant la rentrée scolaire suivante pour éviter de perturber la scolarité de leurs enfants.
- > **Manque de soutien** : Ils ne sont pas bien informés sur les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ou des solutions alternatives qui pourraient leur être accessibles. Ils n'ont pas le temps entre leur travail et les enfants de faire des recherches auprès des différents organismes.

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

NOTRE HISTOIRE

Situation familiale : Amina et Julien MORVAN, un couple de 35 et 38 ans, ont deux enfants, Morgane 6 ans et Ali 3 ans. Originaire de Bretagne, Julien a rencontré Amina il y a 10 ans.

Situation professionnelle : Ils sont arrivés sur l'agglomération il y a 2 ans à la suite d'une opportunité d'emploi pour Amina qui est chargée de suivi environnemental chez Port Atlantique La Rochelle. Après une année sans affectation, Julien, professeur des écoles, a trouvé un poste à Chaillé les Marais en sud Vendée.

Lieu de résidence actuel : Ils vivent actuellement à Périgny où le marché immobilier est tendu. Ils louent un appartement avec deux chambres.

Activités :

- > Morgane est sportive, elle a commencé le handball cette année à Aunis Handball et aime faire régulièrement du poney.
- > Ali insiste auprès de ses parents pour jouer de la guitare. Ils envisagent de lui faire faire de l'initiation musicale à la prochaine rentrée scolaire.
- > Amina court très régulièrement et aime les promenades sur la plage.
- > Julien joue avec un groupe d'amis au foot en salle ou du paddle au Five à Périgny. Il aimerait se remettre à la voile qu'il a longtemps pratiqué mais laissé un peu de côté depuis qu'il a fini ses études.

Projet : Amina et Julien sont primo-accédants. Depuis plusieurs années, ils souhaitent devenir propriétaires mais ils n'avaient pas trouvé quand ils ont dû emménager rapidement sur l'agglomération. Il recherche une maison avec 3 chambres, une pièce pouvant faire office de bureau et si possible un extérieur car ils ont promis un chien à leurs enfants. Ce projet de logement plus grand est important pour eux. Ils veulent aussi rester dans un périmètre facilement accessible en vélo.

Budget : Le couple dispose d'un budget de 300 000 € pour l'achat d'une maison T4 (quatre pièces) avec jardin.

Motivations :

- **Espace** : Le couple souhaite plus d'espace pour leurs enfants et pour recevoir la famille et les amis.
- **Qualité de Vie** : Ils recherchent un cadre de vie agréable, proche de la nature et des activités de plein air. Ils privilégient le vélo dans leurs déplacements.
- **Investissement** : Ils voient l'achat d'une maison comme un investissement à long terme pour leur famille.

Cherche logement T4 avec un extérieur

Bonjour,

Nous cherchons un logement proche des commodités (écoles, commerces, transports en commun) en se rapprochant du nord de l'agglomération pour être plus près du Grand port maritime et du sud Vendée si possible.

Superficie : environ 100m² habitables

Environnement : Quartier calme et sécurisé, idéalement proche de la plage ou d'espaces verts

ANNEXE 2 :

Les fiches de présentation des 5 cas-semi-fictifs

Page 2/5

CLARA ET ETIENNE – EN RECHERCHE DE LOCATION

NOTRE HISTOIRE

Situation familiale : Etienne et Clara, 40 ans tous les deux vivent à Croix-Chapeau avec leur deux enfants Théo 14 ans et Lola 8 ans. Originaires de Courçon et Aigrefeuille, ils ont toujours habité le nord du département.

Situation professionnelle et scolaire : Clara est infirmière libérale à 80% dans un cabinet à Croix-Chapeau et Etienne est ouvrier spécialisé dans la construction navale dans une entreprise située sur le site de Sea Pole aux minimes. Théo est en troisième au collège Françoise Dolto à La Jarrrie. Lola va à l'école primaire de Croix-Chapeau.

Lieu de résidence actuel : La famille Faivre loue une maison de plein pied avec 3 chambres et un jardin dans le bourg de Croix-Chapeau. Ils sont très bien dans cette maison qu'ils apprécient car elle est proche des commerces, du cabinet d'infirmier où travaille Clara et de l'école de Lola. L'arrêt du bus Yelo permettant à Théo d'aller au collège à la Jarrrie, est à 5 mn à pied.

Leur projet : Etienne et Clara attendent un troisième enfant pour l'automne prochain. L'arrivée de ce nouvel enfant va bousculer l'organisation familiale actuelle. Passionné de rugby, Théo a réussi à intégrer les U14 à l'Académie du stade Rochelais (pôle de formation) et passera en U16 à la rentrée prochaine. Il fera sa seconde au lycée Saint-Exupéry qui a convention annuelle avec l'Académie. Lola va à l'école primaire de Croix-Chapeau. Elle a découvert l'escrime lors d'un stage l'été dernier et veut s'inscrire au Cercle d'escrime Rochelais à Lagord. Bien que leur maison actuelle leur convienne, depuis plusieurs mois, ils cherchent désespérément une nouvelle maison ou un appartement à louer dans le nord de La Rochelle ou dans la commune voisine de Lagord. Leur situation actuelle est devenue inconfortable car leur logement sera trop petit pour leur famille en pleine croissance. Clara et Etienne souhaitent changer de logement pour avoir une quatrième chambre et se rapprocher de l'académie du stade rochelais et du lycée Saint Exupéry. En effet, jusqu'à maintenant Clara s'organisait avec son temps partiel pour emmener Théo au rugby mais cela ne sera plus possible avec le bébé. Etienne et Clara ne souhaitent pas qu'Etienne soit en internat au lycée, la vie de famille est importante pour leur fils déjà très sollicité par le sport et ses études. Clara va prendre un congé parental et envisage ensuite de travailler comme salariée. Ils recherchent une maison avec 4 chambres en location dans le nord de La Rochelle ou Lagord.

Budget Le couple dispose d'un revenu annuel de 40.000 euros. Après avoir calculé leurs dépenses mensuelles, ils estiment pouvoir consacrer environ 1 000 euros par mois au loyer, les charges comprises.

Cherche logement T4 avec un extérieur

Bonjour,

Nous recherchons Maison ou appartement T4 avec un jardin ou grande terrasse si possible avec un espace extérieur pour jouer et se détendre.

Localisation : Proche des commodités (écoles, commerces, transports en commun) à La Rochelle ou Lagord, idéalement près de l'Académie du Stade Rochelais.

Superficie : Environ 100 m² habitables.

Environnement : Quartier calme et sécurisé, idéalement proche de la plage ou d'espaces verts.



Etienne & Clara



"Clara : "ça me rend triste de quitter notre maison actuelle, mais avec l'arrivée de ce troisième enfant c'est toute l'organisation familiale qui est à revoir. J'ai envie de nous simplifier la vie et de vivre dans un environnement plus urbain avec plus de services de proximité et en particulier une crèche, un centre de loisirs et un meilleur accès aux transports en commun..."

"Théo : "Ma mère ne va plus pouvoir m'emmener et aller me cherche au rugby. Le sport plus le lycée ça va me faire un emploi du temps chargé, j'aimerais habiter à proximité de l'Académie et du Lycée ou pouvoir y aller rapidement en bus."

"Etienne : "Pour l'instant nous avons cherché dans des agences et des sites de location entre particulier mais il y a peu d'offres et celles que l'on trouve sont plus chères que notre location actuelle et partent vite. Je suis un peu perdu, je ne sais pas si nous avons accès à des logements aidés".

PROBLÈMES RENCONTRÉS

- > **Prix élevés :** La forte demande et la pénurie de biens disponibles rendent la recherche difficile. Les maisons correspondant à leurs critères sont souvent mises en vente à des prix élevés plutôt qu'en location. Leurs revenus actuels rendent l'achat d'un logement familial un peu compliqué dans ce contexte de marché tendu.
- > **Concurrence :** La demande locative est très forte dans ces zones, ce qui rend la concurrence rude. Les propriétaires reçoivent de nombreuses candidatures et peuvent se permettre de choisir des locataires avec des revenus plus élevés.
- > **Absence de logements adaptés :** Les logements disponibles ne correspondent pas toujours à leurs besoins familiaux (nombre de chambres, proximité des écoles, etc.).
- > **Budget limité :** Bien que leur budget soit conséquent, il reste limité par rapport aux prix du marché local et ils ont des difficultés à accéder aux logements disponibles sur le marché libre.
- > **Délais :** Le couple souhaite déménager avant la rentrée scolaire suivante pour éviter de perturber la scolarité de leurs enfants et être installé pour l'arrivée du futur enfant.
- > **Manque de soutien :** Julien et Clara ne connaissent pas leurs droits et les diverses possibilités qui existent. Ils n'ont pas le temps entre leur travail et les enfants de faire des recherches auprès des différents organismes. Cependant ils voient qu'ils doivent élargir leur champ de recherche ou revoir certains critères à la baisse.

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

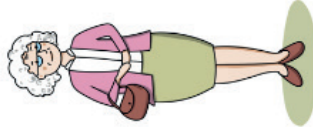
ANNEXE 2 :

Les fiches de présentation des 5 cas-semi-fictifs

Page 3/5

FREDERIQUE – Locataire de 82 ans, vivant seule

Frédérique



"Je savais qu'un jour ça serait difficile de continuer à vivre dans cette maison, mais j'y ai tellement de souvenirs et je veux pouvoir continuer à recevoir ma famille, c'est une telle joie pour moi".

"Surtout ce qui me fait peur c'est de quitter la commune, j'y ai mes amies, mes habitudes et j'ai des voisins biens gentils qui m'aident parfois "

"Mes enfants sont très inquiets, mais je ne veux pas trop les embêter avec cette histoire. Ils ont leur vie. Je ne vois pas trop comment éviter l'EPAHD."

MON HISTOIRE

Situation familiale : Veuve depuis 10 ans Frédérique MOREAU, 82 ans, Elle a trois enfants et cinq petits-enfants qui vivent à Nantes et Niort.

Logement : Frédérique vit depuis plus de 20 ans en location dans une maison individuelle avec un étage et un petit jardin dans le bourg de la commune de Saint Xandré.

Autonomie : Frédérique est semi-autonome, elle commence à ressentir des difficultés à entretenir sa maison, son petit jardin et à se déplacer facilement, particulièrement pour aller à l'étage. Elle peut se déplacer seule dans sa maison et faire quelques courses légères, mais elle a besoin d'aide pour les tâches ménagères plus lourdes, la préparation des repas et les déplacements longs, et elle souhaite rester dans sa commune pour conserver ses repères et sa vie sociale. Cependant, le marché immobilier de l'agglomération de La Rochelle est particulièrement tendu, avec une forte demande et des prix élevés, rendant difficile la recherche d'un logement adapté à ses besoins.

Activités : Frédérique aime se promener, lire des romans policiers et jouer aux cartes avec ses amies du club de seniors local. Elle participe également à des ateliers de gym douce organisés par la mairie.

Aides et services : Frédérique bénéficie de l'aide d'une auxiliaire de vie qui vient trois fois par semaine pour l'aider avec les tâches ménagères et la préparation des repas. Elle utilise également un service de livraison de courses à domicile et a un abonnement à un service de téléassistance.

Finances : Frédérique vit de sa retraite et d'une petite épargne. Elle fait attention à ses dépenses, surtout dans un marché immobilier tendu où les loyers peuvent être élevés.

Personnalité : Frédérique est une personne joviale et sociable. Elle aime discuter avec ses voisins et participer à la vie de la communauté. Elle est également très attachée à sa famille et apprécie les visites de ses enfants et petits-enfants.

Projet : Frédérique fait face à des défis liés à son autonomie déclinante et au coût de la vie dans une agglomération littorale. Elle doit parfois faire des choix difficiles pour maintenir son indépendance tout en restant dans un environnement qu'elle aime. Cependant, suite au décès de son propriétaire, ses héritiers ont décidé de vendre la maison et Frédérique doit soit acheter la maison où elle habite actuellement soit trouver un nouveau logement dans les six prochains mois.

PROBLÈMES RENCONTRÉS

- > **Prix élevés** du marché immobilier : Les logements adaptés aux personnes âgées semi-autonomes sont rares et souvent hors de portée financière pour Frédérique MOREAU, même avec ses économies et sa retraite.
- > **Offre limitée** : Les résidences autonomie ou les logements adaptés sont peu nombreux et souvent occupés, avec des listes d'attente longues. Les rares appartements disponibles sont souvent trop chers ou ne répondent pas aux besoins spécifiques de Frédérique MOREAU (accessibilité, proximité des services, etc.).
- > **Accessibilité** : Les logements disponibles ne sont pas toujours adaptés aux besoins spécifiques des personnes âgées (accessibilité, équipements, etc.).
- > **Délais Serrés** : Frédérique doit déménager dans un délai de six mois, ce qui ajoute une pression supplémentaire pour trouver rapidement un nouveau logement.
- > **Manque d'information** : Frédérique MOREAU et sa famille ne sont pas bien informées sur les dispositifs d'aide et les solutions alternatives disponibles.
- > **Isolement** : Le risque d'isolement est réel si Frédérique doit déménager loin de son quartier actuel où elle a ses habitudes et son réseau social.

PROBLEMATIQUE : Quelles conditions favorisent l'accueil, le maintien ou le changement de logement pour un sénior ?

ANNEXE 2 :

Les fiches de présentation des 5 cas-semi-fictifs

Page 4/5

LEA - Etudiante qui cherche à se loger



"Je savais que ce ne serait pas facile, mais je ne m'attendais pas à ce que ce soit aussi compliqué de trouver un logement abordable."

"Le fait de faire des stages tous les ans ne facilite pas ma recherche de logement mais c'est vraiment très intéressant."
"J'ai essayé le CROUS et les HLM mais mes demandes n'aboutissent pas."

"Je suis sûre que je vais finir par trouver quelque chose. Il doit exister des solutions moins conventionnelles. Mais comment les connaître ?"

PROBLÈMES RENCONTRÉS

- > **Prix élevés** : La forte demande de logements sur l'agglomération et en particulier autour de l'Université et la pénurie de biens disponibles rendent la recherche difficile.
- > **Concurrence** : le marché est saturé. L'agglomération de La Rochelle a créé un site avec des informations sur les logements étudiants mais les offres sont chères
- > **Budget limité** : Léa ne peut pas augmenter la part de son budget dédiée au logement
- > **Spécificités** : Léa n'est pas toujours toute l'année à La Rochelle car elle suit un cursus en alternance. Ceci complique sa recherche de logement.
- > **Délais** : elle doit avoir trouvé un logement pour le 2 septembre.
- > **Manque de soutien** : elle ne sait pas où trouver les informations pour trouver des solutions alternatives

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

NOTRE HISTOIRE

Situation personnelle : Léa a 20 ans. Née et élevée à Lyon, Léa a toujours rêvé de vivre près de la mer. Elle est en 21ème année de l'EIGSI, une école d'ingénieur, dans le cursus en alternance. Elle est une jeune femme dynamique, curieuse et pleine d'enthousiasme. Elle est toujours prête à relever de nouveaux défis et à découvrir de nouvelles choses. Malgré son optimisme, elle peut parfois se sentir submergée par les difficultés de trouver un logement, mais elle ne baisse pas les bras.

Situation actuelle : Elle est actuellement en stage à Lyon jusqu'en août. Elle reprendra les cours le 2 septembre avant de repartir en stage à partir de janvier 2026 pour sa dernière année d'études. Elle ne sait pas encore où elle le fera. Le loyer du logement qu'elle occupait avant de partir, a augmenté et est devenu trop élevé pour son budget. Elle est confrontée à une situation difficile : trouver un logement abordable quand elle est à La Rochelle. Ses parents ont deux autres enfants qui font des études et ne peuvent pas l'aider financièrement autant qu'ils le souhaiteraient. Léa doit donc se débrouiller seule pour trouver un appartement ou une chambre qui corresponde à son budget.

Problèmes rencontrés :

- > **Budget limité** : Avec un budget mensuel de 400 euros maximum pour le loyer, Léa a du mal à trouver des logements dans ses moyens. La plupart des appartements ou studios qu'elle visite dépassent largement cette somme.
- > **Proximité de l'université** : Elle travaille au bowling 3 soirs par semaine. Elle se déplace en transport en commun ou en vélo (surtout après le travail car les horaires des bus ne correspondent pas à celles de son travail). Elle ne veut pas forcément être près de l'Université car les logements y sont souvent plus chers.
- > **Concurrence** : La Rochelle est une ville étudiante très prisée, et la demande de logements est élevée. Léa doit faire face à une forte concurrence et réagir rapidement lorsqu'une opportunité se présente.

Objectifs : Léa est déterminée à trouver un logement qui lui permettra de se concentrer pleinement sur ses études sans se soucier constamment de ses finances.

ANNEXE 2 :

Les fiches de présentation des 5 cas-semi-fictifs

Page 5/5

JEANNE ET MARC – Voisins d'un projet d'immeuble**NOTRE HISTOIRE**

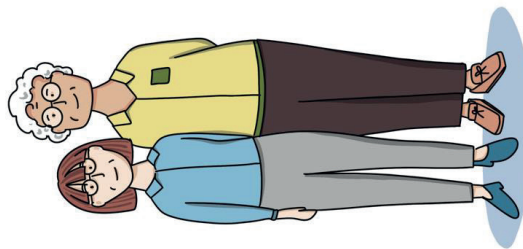
Situation familiale : Jeanne et Marc FORGET, un couple de retraités respectivement âgés de 63 et 65 ans. Attirés par le cadre de vie agréable, les activités, le climat doux et la proximité de la mer, ils ont quitté leur vie citadine pour profiter de leur retraite dans l'agglomération rochelaise. Ils ont une fille en instance de divorce qui a 3 enfants et voudrait se rapprocher de ses parents.

Lieu de résidence actuel : Venant de Paris, ils sont arrivés sur l'agglomération, il y a 6 ans. Après plusieurs années de recherche, ils ont finalement trouvé la maison de leurs rêves : une charmante maison T4 avec un jardin, située dans un quartier calme et résidentiel de La Rochelle sans vis à vis. Ils ont investi toutes leurs économies dans cet achat, pensant y couler des jours heureux.

Situation actuelle : Il y a six mois, Jeanne et Marc apprennent qu'un projet de logement dense est prévu juste à côté de leur maison. Ce projet prévoit la construction d'un immeuble de quatre étages comprenant des appartements et des commerces de proximité.

Leurs craintes :

- 1. Perte de leur qualité de Vie :**
 - La perte de la vue sans vis-à-vis et l'augmentation de la densité de population dans le quartier changent radicalement le cadre de vie paisible qu'ils avaient choisi pour leur retraite.
 - Ils craignent que cela affecte leur santé et leur bien-être.
 - Division dans le quartier entre les anciens et les nouveaux habitants.
- 2. Nuisances sonores et visuelles**
 - À court terme, le bruit des travaux et l'augmentation de la circulation dans le quartier vont perturber leur tranquillité
 - À long terme, l'afflux de nombreux nouveaux habitants et les commerces vont aussi apporter du bruit et de l'agitation dans leur quartier jusqu'à alors paisible.
- 3. Saturation des infrastructures :**
 - Les services publics (transport, écoles...) pourraient être surchargés
 - Impact sur la valeur de la Maison : La valeur de leur maison pourrait diminuer en raison de la proximité d'un immeuble dense, ce qui les inquiète pour leur investissement qu'ils souhaitent transmettre à leur fille.



"Nous étions tellement heureux d'avoir pu trouver la maison de nos rêves à La Rochelle."

Après le choc de la nouvelle, nous sommes en colère car nous n'arrivons pas à avoir un interlocuteur pour en savoir plus."

"Comment voulez-vous que ces nouveaux habitants s'intègrent dans ce quartier si tranquille ! On va être envahi ! Le confort pour eux et les désagréments pour nous !"

"On a rencontré l'élu de notre quartier mais il n'en savait pas beaucoup plus, il paraît que c'est un projet privé."

"Heureusement, nous avons commencé à nous regrouper avec les voisins. On veut créer un collectif."

PROBLÈMES RENCONTRÉS

- > **Changement de la dynamique du quartier :** perte de la tranquillité, de la facilité de stationnements. Le trafic sera plus dense avec tous les nouveaux habitants
- > **Immeuble sous leurs fenêtres** alors qu'ils avaient l'habitude d'avoir le terrain en friche. Et le nouvel immeuble aura, au centre, un jardin.
- > **Intégration de nouveaux habitants** dans un quartier petit et calme
- > **Densification du quartier**

QUESTION : Quelles sont les conditions d'acceptabilité pour que les habitants d'un quartier/rue acceptent la construction de projets urbains qui viennent densifier des quartiers de la CdA ?

ANNEXE 3 :

Solutions spécifiques

Solutions spécifiques proposées pour les cas semi-fictif**de CLARA ET ETIENNE**

FOCUS : Analyse des possibilités d'aides pour Clara et Etienne – Mise en pratique de la maison de l'habitat
Au regard des exigences du couple et de leur budget, la recherche de location peut s'avérer compliquée. Il faudrait éventuellement réfléchir à des concessions. Clara et Etienne pourraient prendre rendez-vous à la Maison de l'Habitat. Un rendez-vous pourrait leur être proposé dans leur commune.

Concernant leur cas, voici les aides possibles :

Pour de la location :

- Location via logement social (ALS). Porté par un bailleur social, conventionné, estampillé. A priori leurs revenus sont trop élevés. Et délais longs.
- Location via APL* (Allocation Personnalisée au Logement, conventionné Proprio + État). A priori non éligibles. Au mieux plafond de 250 euros/mois, mais a priori non éligibles.
- Location via ALF (Allocation au logement, familial, non conventionné).

Possibilité de réfléchir à de l'achat :

- Achat logement abordable via PSLA = Prêt social location accession. Location avec finalité d'achat
- Achat logement abordable. Proportion de logements proposés avec décote.
- Achat BRS (BoRiS). Devenir propriétaire des murs, mais pas du foncier.

Solutions spécifiques proposées pour le cas semi-fictif**de FREDERIQUE**

En préambule, les 2 groupes de l'après-midi s'accordent sur le fait que ce qui suit fait partie du contexte propre à la situation spécifique du personnage de Frédérique. Ils suggèrent de le mettre en annexe. La liste des textes de loi n'est pas exhaustive :

- Dans le contexte du décès du propriétaire d'une location, rappel de l'existence de la loi article 17/1742 du code civil, disposant que le contrat de location n'est point résolu par la mort du bailleur. Les obligations du propriétaire décédé se transmettent aux héritiers. Ainsi, s'ils veulent vendre le logement, ils doivent proposer un logement équivalent, sauf si l'un des héritiers a lui-même plus de 65 ans, ou si l'un d'eux veut reprendre le logement pour l'habiter.
- Loi ALUR : Dans un contrat de location, le locataire bénéficie du statut de locataire protégé quand il réunit cumulativement les deux conditions suivantes :
 - Être âgé de plus de 65 ans.
 - Être en dessous d'un certain seuil de ressources.

* cf glossaire p.74

ANNEXE 4 :

Tableau des hashtags

Ce tableau reprend l'ensemble des hashtags utilisés par les membres du Codev afin d'identifier des thématiques transversales entre les différentes conditions. Chaque colonne correspond à une partie de la contribution. Un « X » dans une colonne signifie que l'hashtag a été associé à une des préconisations développées dans cette partie de la contribution du Codev.

Problématique 1 : A quelles conditions, les habitants de la CdA pourraient-ils être propriétaires ou accepteraient-ils de changer de parcours résidentiel idéal pour aller vers une alternative de logement moins consommateur de foncier ?

- 1.1 Un espace centralisé est créé pour partager les informations relatives au logement
- 1.2 L'accès à la propriété est facilité
- 1.3 Une réflexion autour du bien vivre dans sa rue, son quartier, son territoire est menée

Problématique 2 : Comment permettre l'accès à un logement locatif social ou privé pour les personnes résidant dans la CdA et sous quelles conditions ?

- 2.1 L'offre de transport est développée sur le territoire
- 2.2 La Maison de l'Habitat est créée et ses permanences au sein des communes organisées
- 2.3 Les propriétaires bailleurs reçoivent des informations sur les avantages de la location longue durée
- 2.4 Une politique de fiscalité spécifique favorisant la location longue durée est mise en place
- 2.5 La CdA décide d'agir en amont en pensant aux constructions et travaux possibles avant l'emménagement

Problématique 3 : Quelles conditions favorisent l'accueil, le maintien ou le changement de logement pour un senior ?

- 3.1 Le maintien à leur domicile des séniors est facilité par une communication ciblée
- 3.2 Le changement de logement des séniors est facilité
- 3.3 L'accueil des séniors est planifié

Problématique 4 : Au-delà de la création de résidences, comment mobiliser le parc privé pour augmenter l'offre de logements étudiants et sous quelles conditions ?

- 4.1 La CdA met en œuvre des actions pour faciliter l'augmentation de l'offre de logements étudiants
- 4.2 Les établissements de formation sont encouragés à mettre en place des actions à destination des étudiants
- 4.3 Les acteurs de projets immobiliers ont leur rôle à jouer dans l'augmentation de l'offre de logements étudiants

Problématique 5 : A quelles conditions d'acceptabilité pour que les habitants d'un quartier/rue acceptent la construction de projets urbains de la CdA qui viennent densifier les quartiers de la CdA ?

- 5.1 L'acceptation de nouveaux projets urbains par les voisins dans un climat apaisé est facilitée par des actions concrètes
- 5.2 L'aménagement de la rue ou du quartier autour d'un projet urbain est organisé pour améliorer la vie des riverains

Partie 6 : Présentation des deux idées transversales

- 6.1 La Maison de l'Habitat
- 6.2 Le bien vivre dépasse les murs de son logement

Nom du # / partie du plan où apparaît le #	1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3	2.4
Accompagnement logement	x				x		
Logement Social	x						
Commerces De Proximité	x		x				
Mobilité et logement	x		x				
Maison de l'habitat	x				x		
Logement Abordable		X					
BRS		X					
PSLA		X					
Accession à la propriété		X					
Bien Vivre Ensemble			x				
Urbanisme Durable			x				
Equilibre Territorial			x				
Espaces Verts Urbains			X				
Covoiturage				x			
Intermodalité				x			
Vélos En Ville				x			
Aménagement Du Territoire				x			
Bourse au logement					x		
Logement Accessible					x		
Propriétaires Responsables						X	x
Location Longue Durée						X	
Fiscalité Incitative							x
Veillir Chez Soi							
Logement Intergénérationnel							
Logement Seniors							
Habitat Partagé		X					
Location Etudiante							
Contrats Locatifs Alternatifs							
Intermédiation Locative							
Bailleurs Privés							
Pédagogie							
Concertation							
Médiation							
Urbanisme Apaisé							

2.5	3.1	3.2	3.3.	4.1	4.2	4.3	5.1	5.2	6.1	6.2
X	x								x	x
			X						x	
	X							x	x	x
									x	x
				X					x	
			X							
										x
										x
										x
								X		x
								X		x
	X							X		x
										x
X										x
									x	
									x	
	X	X								x
		x								
		x								
			X							
				X	X					
				X		X				
				X					x	
					X	X				
							X			
							X	X		x
							X	X		x
							X	X		x

ANNEXE 5 :

Les Objectifs de Développement Durable (ODD), c'est quoi ?

16 – Mémento des 17 ODD

1 PAS DE PAUVRETÉ 	Éliminer l'extrême pauvreté et la faim	Bâtir une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable qui profite à tous et encourager l'innovation	9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE 
2 FAIM «ZÉRO» 	Éliminer la faim, assurer la sécurité alimentaire, améliorer la nutrition et promouvoir l'agriculture biologique	Réduire les inégalités dans les pays et d'un pays à l'autre	10 INÉGALITÉS RÉDUITES 
3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE 	Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être de tous à tout âge	Faire en sorte que les villes et établissements humains soient ouverts à tous, résilients et durables	11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES 
4 ÉDUCATION DE QUALITÉ 	Assurer l'accès de tous à une éducation de qualité, sur un pied d'égalité, et promouvoir les possibilités d'apprentissage tout au long de la vie	Établir des modes de consommation et de production durables	12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES 
5 ÉGALITÉ ENTRE LES SEXES 	Parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles	Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions	13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES 
6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT 	Garantir l'accès de tous à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau	Conserver et exploiter de manière durable les océans, les mers et les ressources marines aux fins du développement durable	14 VIE AQUATIQUE 
7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE 	Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable	Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres, en veillant à les exploiter de façon durable, gérer durablement les forêts, enrayer et inverser le processus de dégradation des sols et mettre fin à l'appauvrissement de la biodiversité	15 VIE TERRESTRE 
8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE 	Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous	Promouvoir l'avènement de sociétés pacifiques et ouvertes à tous aux fins du développement durable, l'accès de tous à la justice et mettre en place, à tous les niveaux, des institutions efficaces, responsables et ouvertes à tous	16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES 
		17 PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS 	

ANNEXE 6 :

Ressources supplémentaires

Pour en savoir plus sur le sujet et la dynamique collective des Codev, voici quelques ressources utiles :

Lien vers la page internet du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle :
Programme local de l'habitat - Logement pour tous - Agglo La Rochelle

Lien vers la page internet du Codev de l'Agglomération de La Rochelle : Conseil de Développement 100%
citoyen - Elu(e)s et Instances - Agglo La Rochelle

Lien vers le site de la Coordination Nationale des Conseils de Développement (CNCD) : Coordination
nationale des Conseils de développement

Cette liste est proposée par l'équipe d'animation technique du Codev et ne représente pas la
bibliographie et le travail de montée en compétence réalisé par le Codev.

ANNEXE 7 :

Glossaire

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement. Elle assure le rôle de prévention, notamment en direction des publics fragilisés, en sécurisant le cadre décisionnel des ménages, en particulier sur le plan juridique et financier.

AMAP : Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne est un partenariat entre groupe de consommateurs et une ferme, basé sur un système de distribution de « paniers » composés de produits de la ferme.

ANAH : Agence Nationale pour l'Habitat. Elle a pour mission d'améliorer le parc privé de logements existants. Elle accorde des aides financières aux propriétaires et accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat privé.

APL : Aide Pour le Logement

BRS : Bail Réel Solidaire

CAF : Caisse d'Allocation Familiale. Sa mission est de verser les prestations familiales et de financer l'action sociale locale destinée aux familles

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale. Son rôle est de lutter contre l'exclusion, à veiller à l'accessibilité des aides sociales, à apporter un soutien et un accompagnement aux personnes handicapées et aux personnes âgées.

GAL : Groupement d'Action Locale. Le GAL La Rochelle-Ré-Aunis est composé de 20 structures, publiques et privées, concernées par les thématiques de la mobilité, l'alimentation, l'habitat et les services. Il est chargé de sélectionner les projets pouvant bénéficier de fonds européens dans le cadre du volet territorial.

Loi LE MEUR : LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

PLUi : Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

PRRE : Plateforme Rochelaise de la Rénovation Energétique. Elle conseille et accompagne les citoyens de l'agglomération de La Rochelle à la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

PSLA : Prêt Social Location Accession

PLH : Programme Local de l'Habitat. A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires.

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée. Elle permet à la collectivité de garder une maîtrise sur l'opération d'aménagement de sa définition initiale jusqu'à la mise en place effective de l'opération.

ZAN : Zéro Artificialisation Nette (pour protéger les sols). La loi ZAN vise à renforcer l'accompagnement de élus locaux dans la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols et à répondre aux difficultés de mise en œuvre du ZAN sur le terrain.

VISALE : Action Logement se porte garant gratuitement pour couvrir loyers impayés et dégradations locatives.

AR Prefecture

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

... DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE



Saisine liée à l'élaboration du nouveau Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Contribution du Conseil de développement (Codev)

JUIN 2025

Pour contacter le Codev, vous pouvez écrire
à l'adresse email suivante :

Codev@agglo-larochelle.fr