



Aytré

CONSEIL MUNICIPAL
du jeudi 18 septembre 2025

Responsable de service :
Laura Cuadrao

DÉLIBÉRATION N° 09

Sous la présidence de M. Tony LOISEL, Maire

Présents :

Mme Marie-Christine MILLAUD, M. Alain MORLIER, M. Pierre CUCHET, M. Jonathan COULANDREAU, Mme Estelle QUÉRÉ, M. Camille LAGRANGE, Mme Laëticia BOURDIER, M. Dominique GAUDIN, Mme Sophie DESPRÉS, M. Thierry LAMBERT, M. Jean LORAND, Mme Rita RIO, M. Jean-François RABEAU, Mme Agnès de BRUYN, Mme Laurence BOUVILLE, Mme Hélène RATA, M. Olivier CALIX, Mme Hélène de SAINT DO, M. Arnaud LATREUILLE, M. Jacques GAREL,

Absent/s excusé/s représenté/s :

Mme Nadine NIVAUULT donne procuration à M. Thierry LAMBERT
Mme Frédérique COSTANTINI, donne procuration à M. Alain MORLIER
M. Patrick ROBIN donne procuration à M. Gérard-François BOURNET
Mme Angéline GLUARD donne procuration à M. le Maire
Mme Lisa TEIXEIRA donne procuration à M. Arnaud LATREUILLE
M. Yan GENONET donne procuration à Mme Hélène RATA
M. Vincent HEUSICOM donne procuration à Mme Hélène de SAINT-DO

Absent : M. Gérard-François BOURNET

Secrétaire de séance : Mme Marie-Christine MILLAUD

Date de convocation	08/09/2025
Nombre de membres en exercice	29
Nombre de membres présents ou ayant donné une procuration	28

09. Avis de la commune : Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de l'Agglomération de La Rochelle

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L302-2 à L302-4, R302-2 à R302-12 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat 2016-2021, approuvé par délibération du 26 janvier 2017, modifié par délibération du 16 juin 2022 et prorogé jusqu'en 2025 ;

Vu le projet de PLH 2026-2031 de l'Agglomération de La Rochelle, arrêté en Conseil communautaire du 3 juillet 2025 ;

Considérant la portée stratégique du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui détaille l'ensemble de la politique locale de l'habitat pour une durée de 6 ans, en définissant les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins des ménages en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'efficacité énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées et l'accès au logement des personnes défavorisées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ;

Considérant les dispositions de l'article L302-1 du Code de l'habitation et de la construction, le PLH contient plusieurs documents, donnant lieu chacun à une phase d'élaboration :

- **Le diagnostic** des politiques locales de l'habitat et du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat ;
- **Le document d'orientations stratégiques**, qui énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH, et détermine en outre les secteurs géographiques et les catégories de logements pour lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- **Le programme d'actions thématiques et territorialisées par communes**, détaillant les différentes thématiques de la politique de l'habitat, ainsi que les objectifs quantitatifs avec l'ensemble des outils et modalités de mise en œuvre associant l'ensemble des communes et partenaires,

Considérant que le projet de PLH s'appuie d'une part, sur des éléments de connaissance rassemblés lors de la phase de diagnostic, et d'autre part sur un large travail partenarial mené tout au long du processus avec l'ensemble des communes, les acteurs de l'habitat du territoire, les services de l'Etat, etc...

Considérant qu'au regard du diagnostic établi, des enjeux identifiés et de l'ensemble des échanges partenariaux réalisés, les objectifs de production retenus sont pour la communauté d'Agglomération de La Rochelle de 1600 logements minimum par an, dont 578 logements sociaux et 235 logements en accession abordable ; et de 150 logements minimum par an pour la Commune d'Aytré dont 50 logements sociaux et 30 logements en accession abordable,

Considérant les 4 orientations définies pour le territoire et déclinées en 18 fiches actions :

Orientation 1 : Un territoire durable et résilient :

Une production résidentielle qui ne repose plus uniquement sur la construction neuve mais également sur la remobilisation des tissus existants (densification, transformation de locaux d'activité, surélévation) et le renouvellement urbain.

Des ambitions de développement résidentiel reposant sur trois principes forts :

- Sobriété foncière reposant sur une stratégie foncière structurée ;
- Prise en compte des caractéristiques du site ;
- Qualité résidentielle et environnementale (en intégrant notamment les enjeux de préservation des ressources, dont l'eau).

Une politique de l'habitat qui fait de l'amélioration de l'habitat existant, privé comme public, une priorité, en articulation avec le PCAET, la démarche LRTZC.

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

Un projet d'accueil résidentiel qui permet d'apporter des réponses variées à des vocations multiples : un territoire résidentiel très attractif, avec une population qui évolue (qui vieillit notamment), une vocation touristique source de richesse mais qui impacte le marché immobilier, plus fortement les jeunes et les actifs et qu'il s'agit de réguler.

Trois dimensions clés :

- Une offre de logements diversifiée, permettant de répondre aux besoins des ménages modestes et intermédiaires,
- Une offre de logements locative et en accession permettant de répondre aux besoins résidentiels, à toutes les étapes de la vie et de soutenir le développement économique du territoire,
- Un marché du logement locatif privé régulé, au service des habitants du territoire (anciens et nouveaux).

Orientation 3 : un territoire solidaire et équilibré :

Réaffirmer la solidarité territoriale pour répondre aux besoins des personnes en difficulté ou en situation de fragilité :

- Fluidifier / recréer les parcours pour assurer l'accès et le maintien dans le logement, notamment pour les personnes qui en sont éloignées (principes du «Logement d'abord»),
- S'engager, à l'échelle communautaire, pour le logement social et abordable pour améliorer les parcours résidentiels, tout en assurant un équilibre territorial de peuplement et de mixité sociale.

Orientation 4 : L'agglomération, cheffe de file de la politique locale de l'habitat sur son territoire

Structurer une gouvernance partagée, accompagner les communes face aux défis du territoire, anticiper les changements démographiques et la sobriété foncière, informer, concerter et coconstruire avec les habitants pour améliorer l'acceptabilité des projets.

Considérant les fiches territorialisées par communes revues à l'aune des évolutions du contexte local et réglementaire et traduisant notamment pour les communes impactées par l'application de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs et enjeux liés à l'habitat ;

Considérant que les communes membres de l'Agglomération et le Syndicat mixte du SCoT La Rochelle-Aunis, sont invitées à émettre un avis sur le projet adopté par l'agglomération le 3 juillet 2025 ;

Pour la commune d'Aytré, les enjeux qualitatifs et actions identifiées dans le PLH tel que présenté sont conformes aux constats suivants :

- D'augmentation de la population (le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est et reste dynamique et attractif),
- D'une demande de logements sociaux très forte et qui continue de croître,
- Et de forts besoins sociaux en matière d'hébergement, de logements temporaires, de logements adaptés, ... ;

Les actions suivantes s'inscrivent en réponse à ces constats et aux projets d'habitat de la commune :

- En termes de **production neuve** : au regard des projets identifiés et des potentiels constructifs un volume de **150 nouveaux logements par an** est proposé :
 - **Dont 50 logements locatifs sociaux** afin d'assurer le renouvellement du parc actuel et répondre aux objectifs fixés dans la Convention intercommunale d'Attribution de logement des ménages hors QPV tout en garantissant une certaine mixité dans les opérations,
 - **Dont 30 logements dits à prix abordable** afin de permettre aux ménages à revenus intermédiaires de trouver à se loger et d'intensifier la programmation de logements BRS ;
- En termes de rénovation de l'habitat : le développement du volet habitat privé par la définition et la mise en œuvre de dispositifs opérationnels de rénovation de l'habitat en lien avec la plateforme Rochelaise de Rénovation Énergétique et les objectifs fixés par LRTZC,
- En termes de réponses aux besoins spécifiques ou au public en difficulté :
 - Accentuer la production d'une offre de logements pour les étudiants, jeunes actifs, saisonniers, dont une offre à prix abordable,
 - Réguler les meublés de tourisme pour répondre aux besoins en logement dans les secteurs à forte croissance de ces meublés,
 - Développer une offre de logements permettant le bien vieillir,
 - Favoriser la production de logements en PLAI adaptés ;
- En termes de qualité et de développement durable intégrés dans tous les projets de construction ;

L'unanimité des membres présents et représentés,

A 20 voix Pour

A 08 abstentions (*Mme Hélène RATA + pouvoir M. Yan GENONET, M. Olivier CALIX, Mme Hélène de SAINT DO + pouvoir Vincent HEUSICOM, M. Arnaud LATREUILLE + pouvoir Lisa TEIXEIRA, M. Jacques GAREL*)

Ville d'Aytré

Place des Charmilles – BP 30 102 – 17442 AYTRÉ Cedex
05 46 30 19 19 – information@aytre.fr

aytre.fr

Émet un avis favorable au projet de PLH 2026-2031 de l'Agglomération de La Rochelle sous réserve des modifications suivantes dans la fiche de programme d'actions territorial de la Commune d'Aytré :

- Modification du tableau des OAP liées au PLH → pour l'OAP 2 97 logements sont prévus mais ne sont pas commencés.

Des avant-projets sont en cours sur certaines OAP mais difficilement réalisable face à la complexité d'acquérir l'ensemble des parcelles de l'OAP.

Apporter les remarques suivantes :

- La Commune d'Aytré a travaillé durant plusieurs années sur la création et la mise à jour d'un document indiquant l'ensemble des projets d'envergures sur la Commune, ce fichier présente l'ensemble des permis de construire ou d'aménager prévoyant la construction de plus de 10 logements mais également les avant-projets et le potentiel de logements figurant dans les OAP.

- Le service urbanisme, aménagement du territoire et écologie travaille désormais en collaboration avec l'équipe CCAP (conseil aux communes et accompagnement des projets) sur la plupart des avant-projets s'inscrivant ainsi pleinement dans la logique de l'orientation 1 du PLH.

- La Commune œuvre à une démarche de concertation par la présentation des projets lors de réunion publique ou d'échange avec les habitants. De plus, le service invite régulièrement les porteurs de projet à échanger avec les habitants afin de faciliter l'acceptabilité des projets.

- Les problématiques liées à l'augmentation des résidences temporaires de tourisme doivent faire l'objet d'une sécurisation notamment par l'intégration de cette problématique dans les documents d'urbanisme intercommunaux opposables. De nombreuses chambres sont louées sans autorisation et même si cette location est bénéfique face à l'augmentation du nombre de demande et des besoins en logement, elle ne doit pas se réaliser au détriment des besoins en termes de stationnement : le PLUi pourrait ainsi prévoir des places de stationnement pour les chambres en location chez l'habitant.

- La proposition d'expérimenter les projets de surélévation permet de répondre aux enjeux de la loi ZAN, mais cette surélévation doit être anticipée et prévue afin d'éviter une expérimentation dans les zones résidentielles à dominance de maisons individuelles.

- Dans le cadre du besoin évident de rénovation des logements énergivores, la Commune soutient et participe à la mise en œuvre de cette orientation ; il est important de souligner que plusieurs dossiers d'isolation thermique par l'extérieur ont été déposés et acceptés sur les dernières années.

- En ce qui concerne le nombre de logements locatifs sociaux (1137 en 2024), il ne cesse d'augmenter grâce aux obligations de mixité sociale inscrites dans le PLUi et la Commune devrait répondre aux exigences de la loi SRU sous quelques années. Il est à noter cependant que les emplacements réservés mixité sociale devraient être clarifiés pour éviter toute interprétation lors de division foncière.

- La Commune œuvre également au développement de projets favorisant la mixité intergénérationnelle pour permettre à la population plus âgée de ne pas être isolée et d'avoir accès à un maximum d'équipements et de services de proximité.

- De par sa proximité immédiate au centre universitaire de La Rochelle, la Commune d'Aytré fait également face à une augmentation de sa population étudiante, il est alors extrêmement important de prévoir des résidences étudiantes. Cependant le coût du

foncier et l'augmentation du prix des matériaux freinent l'émergence de ces projets. Un projet de résidence étudiante sociale était prévu mais n'a pas pu aboutir faute de suivi par un bailleur social (le prix au m² s'est avéré trop élevé). Ainsi certaines actions du PLH projetées sur la Commune semblent difficilement réalisables sans davantage de soutien.

- Concernant l'aire d'accueil des gens du voyage, il est réitéré la demande de son déplacement notamment pour des raisons de sécurité routière et d'emplacement (proximité avec le canal de Vuhé).

- Sur le secteur Cottes-Mailles, l'étude « Comité stratégique Cottes-Mailles » en cours est temporairement à l'arrêt, mais la Commune indique à nouveau faire preuve d'une vigilance sur les éventuelles programmations de logements et/ou d'équipements sur ce secteur. Ces derniers induisant forcément une augmentation des flux de circulation.

Annexe PLH : Diagnostic, document d'orientation, programme d'actions thématiques et fiche commune d'Aytré.

Pour extrait conforme,

Tony Loisel
Maire



Marie-Christine MILLAUD
Secrétaire de séance

Délais et voies de recours

La présente délibération peut être contestée devant le tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac, CS 80541, 86000 POITIERS) dans le délai de deux mois suivant sa publication ou sa notification ou en déposant en ligne depuis telerecours.fr
Ce recours peut être précédé d'un recours administratif. Dans ce cas, une décision expresse de refus peut être déférée au tribunal administratif dans les deux mois qui suivent sa notification ; une décision implicite de refus née du silence gardé par l'administration pendant deux mois peut également être déférée au tribunal dans le délai de deux mois qui suit son intervention.