

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 11 décembre 2025

Le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, convoqué le 5 décembre 2025, s'est réuni le 11 décembre 2025 dans la salle Vaucanson - PERIGNY.

Sous la présidence de M. FOUNTAINE, Président,

Membres présents :

M. Jean-François FOUNTAINE, M. Antoine GRAU, M. Roger GERVAIS, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Vincent DEMESTER, M. Marc MAIGNÉ, M. David BAUDON, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Katherine CHIPOFF, M. Didier LARELLE, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Tony LOISEL, Mme Martine MADELAINE, Mme Line MÉODE, Mme Marie NÉDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA, M. Tarik AZOUAGH, Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Sébastien BEROT, M. Sébastien BOURAIN, M. Gérard-François BOURNET, M. Jo BROCHET, Mme Josée BROSSARD, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT, M. Dominique GUÉGO, M. Thibaut GUIRAUD, Mme Fabienne JARRIAULT, Mme Aya KOFFI, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÈNÈS, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL, Mme Tiffany ROY, M. El Abbes SEBBAR, M. Michel TILLAUD, Mme Chantal VETTER, M. Paul-Roland VINCENT

Membres absents :

Mme Séverine LACOSTE (pouvoir à M. Antoine GRAU), M. Christophe BERTAUD (pouvoir à Mme Katherine CHIPOFF), M. Gérard BLANCHARD (pouvoir à M. Roger GERVAIS), Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Jean-François FOUNTAINE), M. David CARON (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY), M. Franck COUPEAU (pouvoir à M. Olivier GAUVIN), M. Yves DLUBAK (pouvoir à Mme Evelyne FERRAND), Mme Marie-Christine MILLAUD (pouvoir à M. Gérard-François BOURNET), Mme Jocelyne ROCHETEAU (pouvoir à M. Tony LOISEL), M. Jean-Marc SOUBESTE (pouvoir à Mme Océane MARIEL), Mme Eugénie TÊTENoire (pouvoir à Mme Chantal VETTER), M. Thierry TOUGERON (pouvoir à M. Jo BROCHET), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (pouvoir à M. David BAUDON)

M. Stéphane VILLAIN, Mme Marie LIGONNIÈRE, Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Dorothée BERGER, Mme Nadège DESIR, M. Didier GESLIN, M. Régis LEBAS, M. Hervé PINEAU, Mme Martine RENAUD

Secrétaire : M. Patrick BOUFFET

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026-2031 DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE – ADOPTION

Rapporteur : Mme FLEURET-PAGNOUX

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) actuel est arrivé à son terme le 31 mars 2023. Une prorogation d'une durée de deux ans a été accordée par l'État, sous réserve d'engager la procédure d'élaboration d'un nouveau PLH couvrant la période 2026-2031.

Accompagnée par un bureau d'études, l'agglomération s'est donc engagée dans la définition des enjeux, orientations, objectifs et actions visant à répondre aux besoins des ménages en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer la performance énergétique 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. Les documents composant le PLH ont été soumis aux avis des communes et du syndicat mixte du SCoT La Rochelle Aunis du 15 juillet au 25 septembre 2025 et ont reçu un avis favorable de l'État et du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat en novembre.

Il convient par la présente délibération d'adopter définitivement le Programme local de l'Habitat 2026-2031 de l'Agglomération et de procéder aux formalités de publicité prévues dans le Code de la construction et de l'habitation.

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 les statuts de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ;

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 sa délibération n°16 du 26 janvier 2023 de prorogation du Programme Local de l'Habitat et engagement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2025-2031 ;

Vu sa délibération n°13 du 17 octobre 2024 définissant les modalités de concertation pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2025-2031 ;

Vu sa délibération n°02 du 3 juillet 2025 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031 avant consultation des communes et du Syndicat Mixte du SCoT La Rochelle Aunis ;

Vu sa délibération n°01 du 16 octobre 2025 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031 avant consultation de l'État et du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat ;

Vu la prorogation portant la validité de l'actuel PLH jusqu'à mars 2025 ;

Vu la note d'enjeux de l'État en matière d'habitat sur la communauté d'agglomération en date du 28 avril 2025 ;

Vu les contributions du CODEV, annexées au PLH ;

Vu les avis des communes et du Syndicat Mixte du SCoT La Rochelle Aunis ;

Vu l'avis favorable du Préfet rendu le 3 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable à l'unanimité sans remarques ni observations du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat du 1er décembre 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 et suivants 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 territorialisé 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'État, ...

Considérant la saisine du CODEV en date du 16 janvier 2025 et ses contributions sur le sujet de l'habitat annexées et qui alimentent le projet de PLH ;

Considérant qu'au regard du diagnostic établi, des enjeux identifiés et de l'ensemble des échanges partenariaux réalisés, les objectifs de production retenus sont de 1 600 logements par an, dont 573 logements sociaux et 234 logements en accession abordable ;

Considérant les 4 orientations définies pour le territoire et déclinées en 18 fiches actions thématiques et une fiche action territorialisée par commune ;

Considérant les avis des communes et du Syndicat Mixte du SCoT La Rochelle Aunis recueillis par délibérations après consultation organisée du 15 juillet au 25 septembre 2025 ;

Considérant l'avis favorable du Syndicat Mixte du SCoT La Rochelle Aunis ;

Considérant le projet de PLH arrêté et transmis au Préfet de Département qui a consulté le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Une présentation du dossier à ce Comité

s'est déroulée le 5 novembre 2025. A l'issue, **un avis favorable à l'unanimité sans remarques ni observations** a été émis par ce dernier, le 1^{er} décembre 2025.

Un **avis favorable** a également été émis par les services de la Préfecture dans son avis du 3 novembre 2025, comme suit :

- Le scénario de développement du PLH s'articule avec les documents de planification et d'urbanisme ;
- Les objectifs de production de logements fixés par le PLH sont réalistes et conformes compte tenu de la croissance démographique et de l'évolution du parc de logements liée aux dynamiques immobilières ;
- Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont ambitieux et les objectifs de rattrapage liés aux obligations de la loi SRU sont bien repris ;
- La stratégie foncière est structurée pour soutenir une production résidentielle durable et économe en foncier ;
- Le soutien au logement permanent est affirmé au travers de mesures de régulation du marché et d'un développement du logement abordable, conjugué à des interventions sur le parc existant ;
- Les actions en faveur des publics spécifiques (jeunes, saisonniers, gens du voyage, personnes défavorisées) sont réaffirmées et conformes aux dispositions des différents plans ou schémas départementaux, et poursuivent et intensifient la politique intercommunale d'attribution, déjà pleinement investie et animée.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- de prendre acte des avis favorables du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et de la Préfecture de la Charente-Maritime,
- d'adopter le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour la période 2026-2031, tel qu'annexé à la présente délibération ;
- de transmettre le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour la période 2026-2031 au Préfet afin qu'il soit exécutoire deux mois après sa transmission ;
- de mettre en œuvre les mesures de publicité prévues aux articles R. 302-11 et R. 302-12 du code de la construction et de l'habitation, à savoir :
 - transmettre la présente délibération aux communes et au syndicat mixte du SCoT ;
 - transmettre le programme local de l'habitat 2026-2031 adopté ainsi que les avis exprimés aux personnes morales associées à son élaboration ;
 - afficher la présente délibération pendant un mois au siège de l'agglomération et dans les mairies des communes membres. La mention de cet affichage sera insérée dans la presse locale ;
 - mettre à la disposition du public le programme local de l'habitat 2026-2031 pendant un mois au siège de l'agglomération ainsi que dans les mairies des communes membres et à la préfecture ;
- d'autoriser M. le Président ou son représentant à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Membres en exercice : 82

Membres présents : 60
Membres ayant donné procuration : 13
Votants : 73
Abstentions : 2
Mme MARIEL, M. SOUBESTE
Suffrages exprimés :
 Votes pour : 71
 Vote contre : 0

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION

Signé électroniquement par : Antoine Grau
Date de signature : 19/12/2025
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président



Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.