

## CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du 25 avril 2022

Le Conseil municipal de la Ville de La Rochelle, convoqué le 13 avril 2022, s'est réuni le 25 avril 2022 en visio/audio-conférence depuis la salle du Conseil municipal de l'Hôtel de ville.

**Sous la présidence de M. FOUNTAINE, Maire**

**Autres membres présents :** Mmes LÉONIDAS, BENGUIGUI, M. BERTAUD, Mmes MADELAINE, JAY, M. AZOUAGH, Mme VETTER, M. GUIRAUD, Mme CARLIER-MISRAHI, M. PRENTOUT, Mme NÉDELLEC, M. DAUNIT, Mme TÊTENOIRE, M. DARDENNE, Mme SPANO, Adjoints

Mme FLEURET-PAGNOUX, MM. RAPHEL, SABATIER, DUBOIS, TILAUD, SEBBAR, SABOURIN, Mmes BROSSARD, LACOSTE, ROUSSEL, MÂAMERI, NEVERS, MM. COSSET, GAUVIN, Mme BORDEWOHMANN, M. COUPEAU, Mmes KOFFI, VRIGNAUD, MM. SOUBESTE, PASQUIER, Mme GUIGARD, M. TOUGERON, Mme AOUACH-BAVEREL, M. BROCHET, Mme JACOB, M. GAUCHET, Conseillers municipaux

**Etaient excusés :** MM. PLEZ (pouvoir à M. FOUNTAINE), GUEGO (pouvoir à M. FOUNTAINE), Mme MURAT (pouvoir à Mme MADELAINE), M. BLANCHARD, Mmes CHARIER (pouvoir à M. GUIRAUD), DESIR, MARIEL

---

Commission de rédaction :

MM. BERTAUD et SABOURIN sont désignés Secrétaires de séance.

M. le MAIRE :

souhaite, avant de donner la parole à Mme FLEURET-PAGNOUX, remercier tous ceux qui ont consacré leurs dimanches à tenir des bureaux de vote pour les élections présidentielles ces deux dernières semaines.

Bien qu'il l'ait déjà fait hier soir, il exprime de nouveau le soulagement de la Municipalité suite à la victoire d'Emmanuel MACRON. Les Rochelais ont largement voté en faveur du Président, quels que soient les choix variés qu'ils ont pu faire lors du premier tour.

M. le MAIRE salue l'ensemble des agents municipaux qui ont parfaitement organisé le déroulement de ces élections et demande de leur transmettre les remerciements du Conseil municipal.

**n° 01**

SIGNATURE D'UN CONTRAT DE RELANCE DU LOGEMENT

Date de convocation : .....	13 avril 2022	Bulletins litigieux.....	0
Nombre de membres en exercice .....	49	Abstentions .....	0
Nombre de membres présents .....	42	Suffrages exprimés.....	46
Nombre de membres ayant donné procuration.....	4	Pour l'adoption.....	46
Nombre de votants .....	46	Contre l'adoption .....	0
Date d'affichage du compte-rendu : 27 avril 2022			

Rapporteur : Mme FLEURET-PAGNOUX

Résumé :

Dans le cadre du plan France Relance, l'Etat accompagne les investissements des collectivités territoriales à la relance de la construction durable par un dispositif de contractualisation.

Les communes des zones tendues, qui s'engagent dans des objectifs ambitieux de production de logements neufs, économes en foncier et en cohérence avec les enjeux de besoins en logements, peuvent bénéficier d'une aide financière à la réalisation de leurs objectifs.

La commune de La Rochelle est éligible à ce contrat et souhaite signer avec l'Etat ce contrat de relance. La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, en sa qualité de pilote de la politique de l'habitat, souhaite être signataire de ce contrat aux côtés de ces communes pour les accompagner.

Dans le cadre du plan France Relance, et pour répondre aux besoins de logements, l'Etat accompagne la relance de la construction durable à travers un dispositif de contractualisation sur les territoires caractérisés par une tension du marché immobilier et où les besoins en logements sont accrus en ciblant les projets de construction économes en foncier. Ce contrat marque l'engagement des territoires dans l'atteinte d'objectifs ambitieux de production de logements neufs au regard des besoins identifiés.

Le contrat est signé entre l'Etat, les communes et l'EPCI.

Il détermine des objectifs de production de logements en cohérence avec les objectifs territoriaux de production de logements définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et avec les besoins en logements identifiés. Pour les communes déficitaires en logement social, cet objectif est compatible avec l'atteinte des objectifs triennaux de rattrapage.

L'atteinte de ces objectifs ouvre droit aux communes signataires à une aide financière maximale de 1 489 €/logement, calculée sur la base :

- de la dotation régionale de l'Etat non encore stabilisée,
- des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et le 31 août 2022, portant sur des opérations immobilières d'au moins 2 logements et d'une densité de 0.8.

Les logements provenant de la transformation de surfaces de bureau ou d'activités en surface d'habitation font l'objet d'une subvention complémentaire de maximum 500 € par nouveau logement. L'aide sera versée directement aux communes après constatation de l'atteinte de l'objectif.

La commune de La Rochelle, avec les communes d'Aytré, Châtelaiillon-Plage, Dompierre-sur-Mer et Marsilly, souhaite signer avec l'Etat ce contrat de relance du logement, et proposent de s'engager comme suit :

Commune	Objectif de production de logements	Dont objectif de logements ouvrant droit à une aide	Montant prévisionnel maximal de l'aide
Aytré	195	162	241 218 €
Châtelaiillon-Plage	75	30	44 670 €
Dompierre-sur-Mer	85	12	17 868 €
La Rochelle	620	332	494 348 €
Marsilly	11	4	5 956 €

Le projet de contrat de relance du logement est joint en annexe.

Il est proposé au Conseil municipal :

- de valider le projet de contrat de relance du logement joint en annexe,
- d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer le contrat de relance du logement annexé à la présente.

Ces propositions, mises aux voix, sont adoptées.

Mme FLEURET-PAGNOUX :

explique qu'il s'agit de récompenser les maires bâtisseurs. C'est un projet de délibération important pris dans le cadre du plan France Relance.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA), en sa qualité de pilote de la politique de l'habitat, souhaite être signataire de ce contrat avec les communes afin de les accompagner. Le Conseil communautaire a voté une délibération en ce sens le 14 avril dernier.

Elle rappelle que la Commune de La Rochelle n'est pas déficitaire en logement social : elle dispose de 30,47 % de logements locatifs sociaux sur le parc principal, l'objectif étant d'atteindre 25 %. Cet objectif est donc compatible avec l'atteinte des objectifs triennaux de rattrapage fixés par l'Etat.

Pour La Rochelle, il y a un objectif de production de 620 logements alors qu'il est de 700 dans le Programme Local de l'Habitat (PLH). Or, l'Etat l'a diminué, les constructions étant déjà très nombreuses sur cette commune.

Mme FLEURET-PAGNOUX souligne que la délibération doit être votée le 30 avril au plus tard. C'est la raison pour laquelle M. le MAIRE a convoqué exceptionnellement le Conseil municipal.

M. le MAIRE :

la remercie pour ce rapport très complet et confirme que le Conseil municipal doit délibérer avant fin avril, sinon la Ville perdrait le bénéfice de ces montants.

Il confirme que le Conseil communautaire a également délibéré sur ce sujet au cours de sa dernière séance.

M. SOUBESTE :

rappelle que son groupe a voté le projet délibération lors du Conseil communautaire et en fera de même ce soir, le logement étant un élément essentiel. Il y a un besoin de constructions et surtout d'une offre de logements diversifiés.

L'Etat reconnaît qu'une politique d'investissement dans le logement est nécessaire.

En revanche, M. SOUBESTE souhaite faire une remarque générale sur la nature de ce plan de relance issu de dispositifs européens et nationaux. Il faut relativiser ces investissements qui ne sont finalement soumis à aucune contrainte. Il s'agit de productivisme de constructions de logements : il n'y a aucun critère sur le type de logement qui peut avoir n'importe quelle destination. Cela peut être de l'investissement locatif ou des achats pour des résidences secondaires. C'est du logement « durable » mais on ne sait pas vraiment à quel objectif de politique de logement cela correspond, même si cette politique a été définie à l'échelle de l'Agglomération.

M. SOUBESTE constate qu'il n'y a aucune contrainte écologique. Il est en effet important de construire des logements, mais le cadre dans lequel c'est fait l'est tout autant.

L'Etat n'a donné aucune règle en la matière pour les bâtiments qui vont être subventionnés.

M. SOUBESTE le regrette et espère que l'objectif de zéro artificialisation nette sera bientôt atteint. D'autres débats devront avoir lieu sur cette question. La densification doit être maîtrisée : cela suppose des équipements publics et des espaces de respiration. Sinon, cela risque d'être contre-productif et d'inciter les habitants à préférer résider dans une commune située en périphérie de la CDA, dans un logement comprenant un jardin, un espace privé.

Il considère que les dispositions prises par l'Etat dans cette stratégie de relance ne sont pas suffisamment incitatives pour des logements vraiment qualitatifs. Mais relèvent davantage d'une forme de productivisme.

Par ailleurs, M. SOUBESTE demande à M. le MAIRE pourquoi il y a un écart entre l'objectif de production annuelle de 620 logements et l'objectif de seulement 332 logements ouvrant droit à une aide.

Enfin, il l'interroge sur l'utilisation de l'aide prévue à un montant maximal de 494 348 € : sera-t-elle, par exemple, ciblée sur le financement d'équipements publics ?

Il cite le quartier des Minimes où la densification, déjà très importante, risque d'être accentuée par les futurs projets. Or, ce quartier manque d'équipements publics, notamment pour y accueillir les plus jeunes.

Aussi, l'utilisation de cette aide semble importante pour les Rochelais.

M. le MAIRE :

le remercie et va donner la parole à Mme FLEURET-PAGNOUX qui dispose d'éléments plus détaillés. Il souhaite cependant compléter les remarques de M. SOUBESTE en soulignant qu'il n'apprécie guère les politiques a posteriori. Il ne critiquera pas pourtant la proposition objet de la délibération, cette aide financière de l'Etat étant la bienvenue. Toutefois, il aurait préféré que l'Etat indique le nombre de logements à réaliser pour un montant d'aide financière plus précis. M. le MAIRE estime que les aides qui donnent un cap politique sont toujours préférables.

S'agissant des normes de bâtiments, les Règlements Techniques (RT) vont assez loin sur les valeurs environnementales. Par ailleurs, toutes les règles de construction sont inscrites dans le PLH.

Les équipements publics, dont on aura besoin demain, sont de toutes natures. Une réflexion a été engagée et un travail est mené sur des zones importantes. Il cite le Prieuré et Romsay comprenant des surfaces considérables où sont actuellement déterminés les besoins en termes d'écoles, d'enfance et de jeunesse : La Rochelle fait face à une pression dans ces domaines et il considère que c'est une bonne nouvelle. Par conséquent, il est nécessaire de trouver des espaces pour ne pas être dans une situation de manque.

M. le MAIRE assure que sont étudiés tous les équipements publics nécessaires aux besoins du territoire et toutes les opportunités qui s'offrent dans les opérations notamment réalisées sur le boulevard Sautel, à Romsay et au Prieuré.

Par exemple, une nouvelle école est aménagée à Villeneuve-les-Salines dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (PRU).

C'est un travail beaucoup plus large qui est aujourd'hui réalisé pour imaginer les besoins en termes d'équipements publics comme des centres sociaux, des salles de réunion ou des structures destinées à l'enfance.

Les sommes perçues dans le cadre du plan de relance seront affectées aux équipements publics mais ne seront pas le seul moyen de financement. Des taxations peuvent en effet être appliquées sur certaines opérations et des moyens supplémentaires apportés.

Mme FLEURET-PAGNOUX :

informe que la CDA réalise un important travail, dans le cadre du projet La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC), sur les zones de non artificialisation. Ce sont d'ailleurs ces dispositifs qui vont être intégrés dans la modification du PLH qui est en cours d'élaboration.

Par ailleurs, la CDA prépare une charte de qualité architecturale et environnementale afin d'intégrer tous ces nouveaux dispositifs.

A cette occasion, elle réitère ce qu'elle a déjà annoncé lors du dernier Conseil communautaire : la pré-programmation du logement locatif social, tant attendue, devrait être, cette année, de 580 logements. Cela signifie que le retard, dû aux deux années d'épidémie de Covid-19, va commencer à être rattrapé.

Sur ces 580 logements, 117 concerneront la Ville de La Rochelle et c'est une grande satisfaction. Mme FLEURET-PAGNOUX conclut en indiquant que M. DARDENNE pourra davantage rendre compte de tout le travail accompli sur cette charte.

M. le MAIRE :

remercie Mme FLEURET-PAGNOUX puis donne la parole à Mme KOFFI.

Mme KOFFI :

a noté que la date limite du plan de relance de l'Etat est fixée au 31 mars 2022.

Par ailleurs, elle demande si ce projet s'ajoute à celui de constructions aux Minimés, suite à la délibération présentée par M. GUEGO lors de la précédente séance du Conseil municipal. Ce serait alors une très bonne nouvelle.

D'autre part, elle se réjouit que La Rochelle puisse, pour un objectif de production de 620 logements, bénéficier d'une aide sur 332 logements dont 85 logements sociaux. Ainsi, Mme KOFFI reprend les propos de M. SOUBESTE : 247 logements n'ouvrant aucun droit à une aide, les critères ont-ils été imposés à la Collectivité ou est-ce cette dernière qui a fait le choix de cette répartition ? De même, pourquoi y aura-t-il 85 logements sociaux sachant que Mme FLEURET-PAGNOUX vient de rappeler que le léger retard dans la production de logements locatifs sociaux, La Rochelle dépassant ce qui est demandé dans le PLH, commence à être rattrapé.

Mme FLEURET-PAGNOUX :

répond que seul l'Etat a fixé ces objectifs qui concernent des opérations dont les permis ont été délivrés du 1<sup>er</sup> septembre 2021 au 31 août 2022. L'Etat a accepté de repousser la date limite du 31 mars au 30 avril 2022 et il convenait donc de délibérer.

Le PLH prévoyait un objectif de production de 700 logements mais l'Etat l'a descendu à 620, estimant que les constructions sont déjà nombreuses sur le territoire de La Rochelle.

Il n'y a que 85 logements locatifs sociaux sur les 332, or il manque également des logements locatifs privés qui sont très recherchés.

En effet, aujourd'hui, un propriétaire qui met son logement en location reçoit des offres de 70 à 80 personnes.

A cette occasion, elle rappelle que le Conseil municipal a décidé, par délibération du 20 septembre 2021, de porter à 50 % le taux de majoration de la taxe d'habitation des résidences secondaires à compter de 2022. L'objectif est d'essayer d'inciter les propriétaires à remettre leurs logements en location pérenne de longue durée.

M. le MAIRE :

la remercie pour ses explications précises et donne la parole à M. DARDENNE qui va notamment exposer comment financer les équipements publics en complément des sommes qui viennent d'être abordées.

M. DARDENNE :

indique que la Collectivité n'a pas attendu l'Etat pour être attentive aux constructions. Dès qu'un projet parvient au service de l'Urbanisme, il fait l'objet de multiples échanges en comités techniques d'urbanisme, avant la délivrance du permis de construire. Des concertations ont lieu avec les promoteurs pour modifier et améliorer les projets. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est considéré comme une jauge et non comme un maximum. Cela permet de sortir des programmes qui répondent aux objectifs de la Collectivité notamment en termes de PLH, de politique sociale et de logements sociaux et abordables.

Lorsque qu'une opération privée comprend une centaine de logements, 10 logements environ sont consacrés au logement social et une vingtaine voire une trentaine sont prévus pour du logement abordable, c'est-à-dire à permettre l'accès à la propriété sous conditions de revenus. Cela permet d'accueillir des personnes qui perçoivent jusqu'à 1 500 € de revenu net mensuel. Ce sont des éléments vertueux sur lesquels la Collectivité fonde et développe sa politique.

Chacun des dossiers présentés fait l'objet d'une répartition attentive sur les typologies de logements et la façon dont ces logements sont affectés, c'est-à-dire en abordable, social ou libre.

Il y a aussi toute la partie environnementale, notamment en matière énergétique ou sur les enjeux d'infiltration à la parcelle. Le PLUi a permis d'énormes avancées en matière d'environnement puisqu'a notamment été intégrée la notion de coefficient de biotope sur les nouvelles constructions.

Les constructions d'aujourd'hui sont donc bien plus vertueuses que celles des années 1980 ou 2000. Il cite l'exemple du programme immobilier « Esprit Dock » réalisé à proximité de la place du marché à La Pallice. Le rez-de-chaussée actif, c'est-à-dire la partie bar-restaurant donc la fonction commerciale, va être conservée et, au-dessus, des logements vont être créés. A l'arrière du bâtiment, le grand parking va être entièrement désimperméabilisé et la qualité de vie va être améliorée puisque les logements vont être orientés vers ces espaces qualitatifs.

La Collectivité répond donc aux objectifs qu'elle s'est fixée en matières énergétique, environnementale et sociale.

Dans une résidence comme celle-ci, il y aura 37 logements abordables, notamment.

Pour répondre aux interrogations de M. SOUBESE, M. DARDENNE souligne qu'il s'agit d'un combat de tous les jours : c'est ce qu'on appelle l'urbanisme négocié.

La Collectivité dispose des outils réglementaires, avec le PLUi, qui sont encore en cours d'amélioration car le fond de la modification du PLUi est tourné vers l'exigence de qualité des logements. Il favorise, par exemple, le fait qu'ils soient poly-orientés et qu'il y ait des extérieurs. C'est cet esprit qui a été donné dans le cadre de la modification du PLUi et qui vient compléter l'aspect vertueux de ses premières modifications.

D'autre part, la taxe d'aménagement majorée sur le secteur de Sautel, également envisagée pour Joffre-Rompsay, va permettre de financer des équipements publics comme des établissements scolaires.

De même, deux grandes études urbaines ont été lancées sur les Minimes et Port-Neuf : l'ensemble des éléments sont examinés au regard du PLH, du PLUi et des enjeux sociaux.

M. DARDENNE considère que la Collectivité a une approche très détaillée sur son territoire et qu'on ne peut que se réjouir que l'Etat récompense cette politique menée depuis longtemps, et au quotidien, à travers le PLH et grâce au service de l'Urbanisme.

M. le MAIRE :

précise, qu'en cas d'échec de cet urbanisme négocié, les permis sont refusés. Le dossier est alors réouvert et réexpertisé afin d'aboutir à la meilleure qualité possible.

M. COUPEAU :

demande à M. DARDENNE le niveau des prix de sortie du logement abordable sur La Rochelle.

M. DARDENNE :

répond que plusieurs éléments doivent être pris en compte. Le logement abordable, tel qu'il a été produit jusqu'à maintenant, entre sa création et sa sortie opérationnelle, est aux alentours de 3 000 €/m<sup>2</sup>.

Il convient de dissocier deux choses : d'une part, la politique mise en place, c'est-à-dire le logement abordable en tant que tel, qui est indexé sur le fait qu'un foyer accède à la propriété sous condition de revenus, d'un maximum de 1 500 € net mensuel par conjoint ; d'autre part, il y a le tarif au m<sup>2</sup> des logements produits qui est de cet ordre-là.

Depuis quelques mois, a été créé le Bail Réel Solidaire (BRS) qui est un « démembrement » de propriété : le foncier est dissocié des murs et seuls les murs sont proposés à l'acquisition. Cela permet des tarifs très compétitifs en termes d'accession à la propriété. Par exemple, un grand T2 ou un T3 coûte entre 170 000 et 190 000 € en fonction de l'endroit.

Le BRS est une vraie progression. La Ville travaille avec l'OPH, « bras armé » de son action sociale, qui dispose d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) permettant de mettre en place le BRS. Les personnes qui vont faire l'acquisition de ces logements devront régler une petite redevance correspondant à la charge foncière et ils seront propriétaires des murs.

C'est intéressant puisque cela diminue le prix d'achat : 170 000 à 190 000 € pour un T2 ou un T3 sont des tarifs très compétitifs.

Lorsqu'on demande aux opérateurs de réaliser des logements abordables, ils doivent travailler avec l'OPH pour faire du BRS. Il y a deux vertus à cela : l'acquisition évoquée précédemment et le fait de garantir que cette action politique est viable et pérenne puisque le logement va rester abordable ; il ne sera pas revendu avec une plus-value qui ferait sortir de ces objectifs.

M. DARDENNE considère qu'il n'y a aucune raison que quelqu'un, qui achète deux fois moins cher son logement, contourne la clause anti-spéculative et le revende deux fois plus cher. La Collectivité serait doublement perdante sur son action politique : laisser faire une plus-value sur un tel bien n'est pas envisageable et perdre un logement abordable au profit d'un logement libre au tarif du libre, non plus.

Le BRS permet de garder la pérennité de cette accession à la propriété puisque le logement, en cas de revente, le sera dans le cadre des tarifs de l'abordable.

M. le MAIRE :

le remercie et avise que les membres du Conseil municipal vont régulièrement être amenés à délibérer sur des questions de logement, notamment dans le cadre de la modification du PLUi et de la méthode à choisir pour gérer le locatif de courte durée, sujet sur lequel la Ville souhaite intervenir.

Par ailleurs, la SEM patrimoniale CITIN va prendre de plus en plus d'importance dans les mois à venir.

Ainsi, les sujets de logement, dont on connaît l'importance à La Rochelle, seront portés aux débats du Conseil municipal.

\* \*  
\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18 h 40.

La présente séance comporte UNE délibération.