

DÉPARTEMENT
CHARENTE-MARITIME
ARRONDISSEMENT
LA ROCHELLE
COMMUNE
SAINT-CHRISTOPHE

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION 2025-042
PORTANT AVIS SUR LE PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT 2026-2031 DE
L'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

L'an deux mille vingt-cinq, le dix septembre à dix-neuf heures et trente minutes, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, le Conseil municipal de la commune de Saint-Christophe, légalement convoqué, sous la présidence de Monsieur Philippe CHABRIER, Maire.

Conseillers en exercice			15
Quorum			8
Présents			13
M. CHABRIER	M. LAVALADE	Mme ZELMAR	
M. PAILLOU	Mme JONES	Mme GROS	
M. BESSON	Mme GRENON	M. PLANCHET	
Mme DILLERIN	M. GERVAIS	Mme BOURG	
M. GAUTHIER			
Absents ayant donné pouvoir			2
Mme SIMONNEAU	pouvoir à	Mme ZELMAR	
M. BOURDEAU	pouvoir à	M. CHABRIER	
Suffrages exprimés			15
Public			1
Secrétaire de séance		Mme ZELMAR	
Auteur de l'acte		M. CHABRIER	
Convocation		04/09/2025	
Affichage de l'avis		04/09/2025	

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 ;

Le présent acte sera affiché, publié et notifié conformément à la réglementation en vigueur, ampliation sera adressée au représentant de l'État dans le département et à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ; le Maire et ces derniers sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent acte.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE			
Affiché et publié le	12	09	25
Transmis au C.L. le	12	09	25

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois suivant la certification de son caractère exécutoire.

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus,
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Le Maire, La Secrétaire de séance,
Philippe CHABRIER. Nadine ZELMAR.

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 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'Etat,

Considérant qu'au regard du diagnostic établi, des enjeux identifiés et de l'ensemble des échanges partenariaux réalisés, les objectifs de production retenus sont au minimum pour la commune de La Rochelle de 1600 logements minimum par an, dont 578 logements sociaux et 235 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 :

Le présent acte sera affiché, publié et notifié conformément à la réglementation en vigueur, ampliation sera adressée au représentant de l'État dans le département et à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ; le Maire et ces derniers sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent acte.

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois suivant la certification de son caractère exécutoire.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE			
Affiché et publié le	12	09	25
Transmis au C.L. le	12	09	25

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus,
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Le Maire, La Secrétaire de séance,
Philippe CHABRIER. Nadine ZELMAR.

- 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 (Plan Climat Air Énergie Territorial), la démarche LRTZC (La Rochelle Territoire Zéro Carbone).

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

Le présent acte sera affiché, publié et notifié conformément à la réglementation en vigueur, ampliation sera adressée au représentant de l'État dans le département et à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ; le Maire et ces derniers sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent acte.

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois suivant la certification de son caractère exécutoire.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE			
Affiché et publié le	12	09	25
Transmis au C.L. le	12	09	25

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus,
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Le Maire, La Secrétaire de séance,
Philippe CHABRIER. Nadine ZELMAR.

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 commune 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 (Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain), 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 de Saint-Christophe, les enjeux qualitatifs et actions identifiées dans le PLH tel que présenté sont conformes aux constats suivants :

- Augmentation de la population car le territoire de la commune de Saint-Christophe est et reste dynamique et attractif),
- Des jeunes et des personnes âgées en recherche de logement sur la commune, en particulier des petites typologies en locatifs.

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 10 nouveaux logements a minima par an est proposé :
Selon les projets, des logements dits à prix abordable afin de permettre aux ménages à revenus intermédiaires de trouver à se loger
- **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 :**
Faciliter la sortie des OAP, renforcer le dialogue avec les propriétaires.
Encourager la production d'une offre de logements pour les jeunes actifs, les personnes âgées et les familles monoparentales,
Développer une offre de logements permettant le bien vieillir,
Favoriser la production de logements en PLAI adaptés ;

Le présent acte sera affiché, publié et notifié conformément à la réglementation en vigueur, ampliation sera adressée au représentant de l'État dans le département et à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ; le Maire et ces derniers sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent acte.

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois suivant la certification de son caractère exécutoire.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE			
Affiché et publié le	12	09	25
Transmis au C.L. le	12	09	25

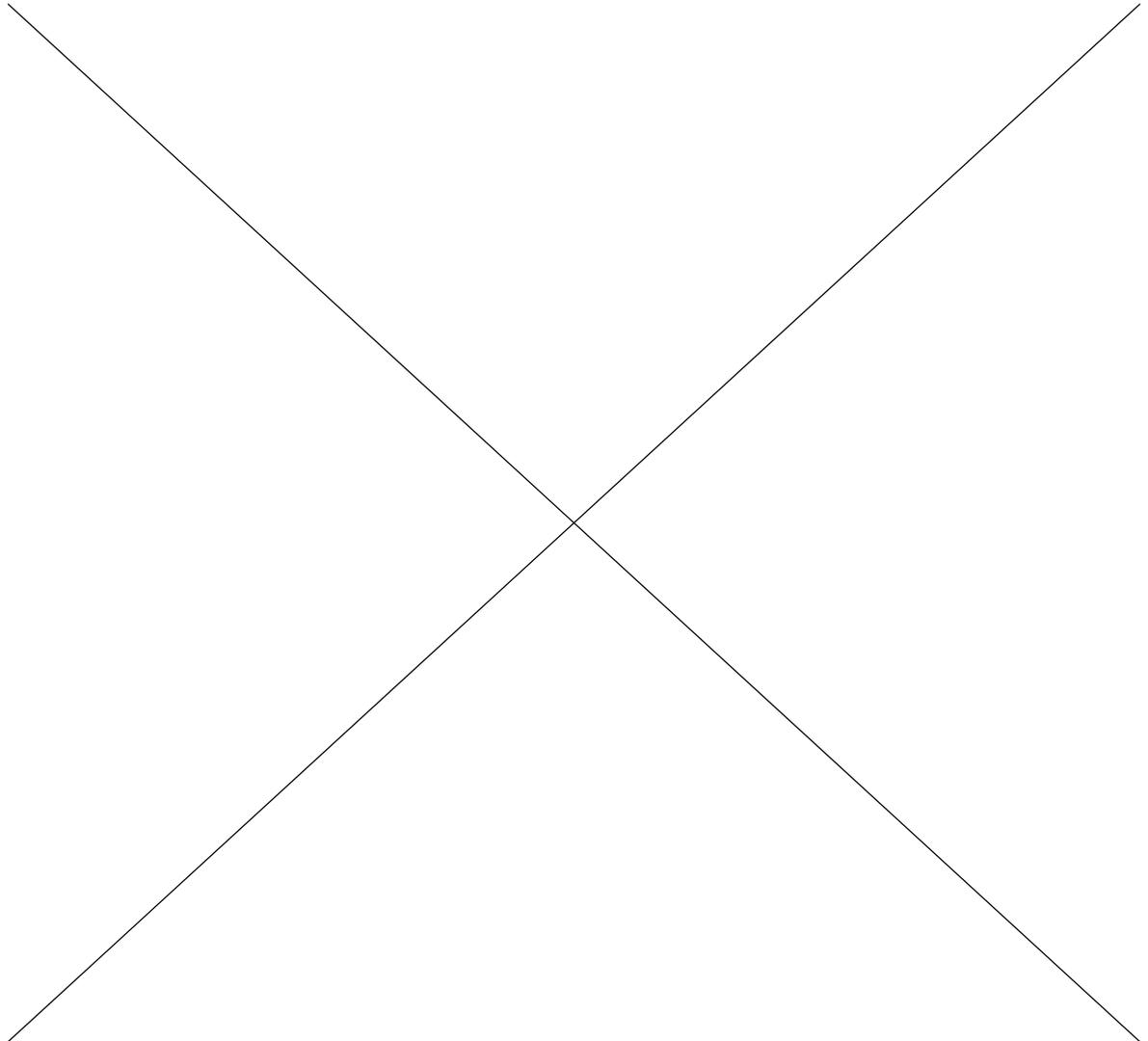
Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus,
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Le Maire, La Secrétaire de séance,
Philippe CHABRIER. Nadine ZELMAR.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

D É C I D E

ARTICLE UNIQUE

Le Conseil municipal émet un avis favorable au projet de PLH 2026-2031 de l'Agglomération de La Rochelle



Le présent acte sera affiché, publié et notifié conformément à la réglementation en vigueur, ampliation sera adressée au représentant de l'État dans le département et à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ; le Maire et ces derniers sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent acte.

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois suivant la certification de son caractère exécutoire.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE			
Affiché et publié le	12	09	25
Transmis au C.L. le	12	09	25

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus,
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Le Maire, La Secrétaire de séance,
Philippe CHABRIER. Nadine ZELMAR.