



Nouvelles Options
Economiques
Ecologiques
et Sociales

Des idées pour la cité
LA ROCHELLE PERSPECTIVES

CHARTRE DE MODERATION DES PRIX DU FONCIER

(OU CHARTRE PROMOTEUR)

INTRODUCTION :	Page N° 2.
CHARTRE PROMOTEUR :	Page N° 7.
CARTOGRAPHIE :	Page N° 13.

Fabriquer une ville apaisée avec le droit à l'urbanité pour tous.

Telle est l'ambition sur laquelle Noées – La Rochelle Perspectives entend être une force de propositions face à l'urbanisation anarchique et à l'exclusion des familles modestes du droit de vivre dans la « Cité ».

Le FONCIER est au cœur de la problématique LOGEMENT sur La Rochelle.

1 – Point de situation¹

La Rochelle est une ville qui compte plus de 1.500 logements vacants avec davantage de volets clos en son centre. On y observe un vieillissement du parc et une dégradation de l'habitat. Située en zone tendue, La Rochelle voit les jeunes familles partir de plus en plus loin pour faire face au coût de l'immobilier inaccessible.

Les chiffres alarmants en attestent sur La Rochelle :

- l'indice des loyers de marché a progressé de 46,5% entre 2000 et 2014 [2]
- Avec 13,6€ le m² La Rochelle est en tête de 201 villes du Sud-Ouest en mai 2014 [3]

A - Un espace doublement attractif : quand le « résidentiel » s'ajoute au « balnéaire »

La Rochelle compte à elle seule environ 80 000 habitants. En ajoutant les 27 autres communes composant le périmètre de l'agglomération, elle totalise approximativement 160.000 habitants.

Le centre ancien de La Rochelle s'articule autour du Vieux Port. La mise en valeur du centre-ville intervient dès 1971 où son architecture est protégée par un périmètre sauvegardé. Des secteurs piétonniers sont mis en place et les déplacements en vélo encouragés.

Les différents quartiers sont plus ou moins marqués socialement : au profil « aisé » des habitants de La Genette s'oppose celui plus « populaire » des habitants des immeubles collectifs de Mireuil, Villeneuve les Salines ou Bongraine.

Une partie des ménages à revenus modestes et moyens, les jeunes couples candidats à la propriété ont été contraints de s'installer dans les communes périphériques de La Rochelle à partir des années 1980, en raison des niveaux de prix atteints à La Rochelle. Ainsi, jusqu'à la fin des années 1990, des communes comme Périgny, Nieul-sur-Mer, Dompierre ou Angoulins ont accueilli la majeure partie de la croissance

1 [Sources et cartographie : http://articulo.revues.org/1034#tocfrom2n1](http://articulo.revues.org/1034#tocfrom2n1)

2 - Clameur : <http://www.clameur.fr/Tendances-du-marche/Tendances-des-villes/Connaitre-sa-ville/la-rochelle>

3 - Sud Ouest : <http://www.sudouest.fr/2014/06/17/le-prix-des-loyers-dans-200-villes-du-sud-ouest-la-rochelle-en-tete-1587781-4689.php>

démographique rochelaise. À une première zone d'extension urbaine constituée dès la fin du XIX^e siècle par les quartiers de Saint Maurice ou Tasdon, voire quelques communes voisines à l'image d'Aytré, s'ajoute alors une couronne plus récente, constituée quasi-exclusivement de maisons individuelles en lotissements.

Cette vaste zone d'habitat pavillonnaire se déplace aujourd'hui progressivement vers l'est et le sud : les ménages désirant accéder à la propriété se tournent depuis le début des années 2000 vers les communes extérieures à l'agglomération, jusqu'à 50 kms vers l'intérieur des terres. La provenance des actifs travaillant dans l'agglomération illustre d'ailleurs bien le poids des migrations alternantes avec l'est de la Rochelle (Pays d'Aunis, axe La Rochelle-Niort) et le sud vers Rochefort.

B - Un renforcement de l'embourgeoisement depuis une décennie ?

Le poids des résidences secondaires a progressé d'ouest en est au cours des années 1990 et la destination des constructions neuves depuis 10 ans confirme bien une scission entre les communes rétaises, fortement tournées vers la résidence secondaire, et celles du continent, où plus de 8 nouveaux logements sur 10 sont des résidences principales.

Cette scission se confirme dans les profils sociodémographiques des nouveaux propriétaires sur les quatre communes. En effet, aux Portes, 75 % d'entre eux sont des résidents secondaires, domiciliés principalement en Île-de-France ou à l'étranger, contre à peine un quart dans les trois autres communes. Une grande part des nouveaux propriétaires nieulais, saint-xandrais et solinois sont des actifs anciennement domiciliés à La Rochelle ou dans les communes voisines dans un rayon de moins de 30 kms. De plus, ce sont principalement des ménages d'âge médian qui s'installent, plutôt que de jeunes couples avec enfants comme c'était le cas dans les années 1980 et 1990 (les effectifs scolaires, alors en hausse, chutent actuellement).

Les résidents secondaires qui achètent une maison sont légèrement plus âgés, souvent la cinquantaine. À Nieul et Saint-Xandre, les retraités constituent un bon tiers d'entre eux. L'âge peut être complété par le statut matrimonial des nouveaux propriétaires. Ainsi, si dans toutes les communes les résidents secondaires achètent très majoritairement en couple (ils sont mariés à 70 à 80 %), les résidents principaux, plus jeunes, sont aussi plus fréquemment des célibataires (jusqu'à 50 % des cas).

Le profil socioprofessionnel des acquéreurs permet quant à lui une distinction plus fine. En fait, si les actifs sont majoritaires, les profils socioprofessionnels des nouveaux propriétaires varient grandement en fonction des communes. Les professions « intermédiaires » arrivent en tête chez les résidents principaux nouvellement propriétaires à Nieul, Saint-Xandre et Sainte-Soulle. Si la Profession et Catégorie Socioprofessionnelle des cadres supérieurs, enseignants et professions libérales (PCS 3) arrive en seconde position à Nieul, les employés et ouvriers constituent chacun plus d'1/5 des nouveaux propriétaires à Sainte-Soulle (Saint-Xandre étant en position intermédiaire avec une proportion significative d'artisans, commerçants, PCS 2, et d'employés, PCS 5). Du littoral vers l'intérieur du continent, on constate des différences : d'un profil plus aisé à Nieul à un autre plus populaire à Sainte-Soulle.

Inversement, les retraités occupent une place prépondérante chez les résidents secondaires qui viennent d'acquérir un pied-à-terre à Nieul et Saint-Xandre. Ce phénomène renvoie à l'installation des retraités sur les communes littorales atlantiques. De son côté, Sainte-Soulle présente – étrangement – une situation comparable, même si les effectifs solinois sont faibles : les résidents secondaires sont plutôt des actifs, majoritairement des cadres supérieurs. En fait, il peut s'agir de personnes investissant dans un pied-à-terre solinois pour leurs vacances ou retraites à venir (vu que ce sont majoritairement des quinquagénaires), ou des actifs qui viennent s'installer définitivement sur La Rochelle. Dans les deux cas, les mobiles d'installation à Sainte-Soulle mériteraient un approfondissement et, pour être validées et approfondies, ces hypothèses ne pourront faire l'économie d'enquêtes longitudinales. Elles permettraient de savoir plus précisément si le choix de Sainte-Soulle pour les actifs comme pour les résidents secondaires n'est pas un choix par défaut ; autrement dit, il illustrerait une incapacité financière pour les actifs à se loger sur La Rochelle comme pour les résidents secondaires à s'installer plus près du littoral.

C – Une place prépondérante vers l’habitation à loyer modéré :

La Rochelle a mené une politique volontariste en matière de logement social depuis très longtemps. Le premier office public d’habitation (OPH) a fêté son centenaire en 2013. C’est le premier organisme créé de ce type, au niveau national. Le résultat, c’est qu’en 2014, il y a environ un tiers d’habitation à loyer modéré (dit social ou HLM) dans la ville. Avant même les obligations légales, la commune était largement au-dessus de ce qui est aujourd’hui imposé (25%). Néanmoins, cette politique généreuse a deux effets négatifs. Le premier touche le prix du parc privé qui voit son prix de vente augmenter par un effet mécanique. Le second relève de l’origine du peuplement. Le nombre de demandes d’HLM ne baisse jamais, les jeunes actifs rochelais et les jeunes familles rentrent en concurrence directe avec la demande nationale sur notre territoire.

2 - Prix immobilier au m² La Rochelle en décembre 2014^{4/4}

- . Dans La Rochelle, les appartements et maisons se négocient entre 1 811 €/ m² et 4 389 €/ m².
- . Le prix immobilier moyen d’un bien pour La Rochelle est de 415 527 €.
- . Sur 12 mois, le prix au m² de La Rochelle a évolué de 4.6 %.
- . Selon l’INSEE, le marché immobilier de La Rochelle comprend 65 % d’appartements et 35 % de maisons.



Source : [lesclesdumidi.com \(http://www.lesclesdumidi.com/prix/m2-la-rochelle-17\)](http://www.lesclesdumidi.com/prix/m2-la-rochelle-17)

D’autre part, selon des estimations fournies par le site « www.meilleursagents.com »⁵ au 1^{er} février 2015, l’évolution des tendances de la population, des revenus et du marché immobilier de La Rochelle par rapport à la moyenne des villes comme Nantes, Bordeaux, Bayonne ou Dunkerque sont les suivantes :

- A La Rochelle, les mouvements sont à la baisse pour les jeunes enfants, les étudiants et les actifs de - 3 % ainsi que dans le nombre de résidences principales de - 7 %. Le prix moyen au m² des maisons sur La Rochelle (2.568 €/m²) est à peu près équivalent que la moyenne des villes (2.535 €/m²), mais nettement plus bas qu’à Bordeaux (3.021 €/m²) ou qu’à Nantes (2.715 €/m²), soit environ 300 €/m² de moins (12 %).
- En revanche, les positions sont à la hausse pour le nombre de retraités et de résidences secondaires d’environ + 6 %. Contrairement aux maisons, le prix moyen au m² des appartements sur La Rochelle (3.195 €/m²) est

4 Sources : efficity.com

5 Sources : <http://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>

plus haut que la moyenne des villes étudiées (2.839 €/m²), soit environ une hausse de 356 €/m² et qui représente aussi 13 %.

- Le revenu mensuel moyen d'un rochelais flirte avec les 1.574 € tandis que la moyenne des villes prises en compte se situe autour de 2.145 €. Par conséquent, le différentiel de revenus rochelais reste d'environ moins de 570 € par mois, ce qui représente un quart du revenu moyen des habitants des villes citées mais environ un tiers du salaire du bordelais ou du nantais.

3 – Conclusion :

Tout d'abord il convient de noter que :

- L'amélioration de la desserte routière (notamment avec le projet de A831) impliquera une augmentation des prix des logements et des terrains ainsi qu'une modification de la composition socio-spatiale de la population sur certaines communes ;
- Les politiques d'habitation à loyer modéré (PLH) sont à même, en pesant sur le prix du foncier, de perturber fortement la logique de gentrification^[6] existante sur La Rochelle ;
- Parmi les outils à disposition :
 - rendre La Rochelle éligible au droit à l'encadrement des loyers^[7] ;
 - mettre en œuvre une surtaxe de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires^[8] ;
 - le programme local de l'habitat, actuellement en révision, devra d'une part intégrer du PLS, ce qui permettra à des personnes éligibles aux HLM mais non prioritaires (PLAI) d'accéder à un logement et d'autre part, d'imposer de l'accession abordable à la propriété (moins 30% du prix du marché avec des critères d'anti spéculation) ;
 - le programme d'intérêt général (PIG), destiné aux logements vacants ou insalubres, doit voir son nombre de logements rénovés augmenter.

permettraient de remettre dans le circuit locatif des logements inoccupés et de desserrer la pression existante sur le foncier ;

- En 2005, le Poitou-Charentes comptait 1 700 000 habitants. En 2030, il y en aurait 10 % de plus selon le scénario de projection dit «central» établi par l'INSEE à partir d'indicateurs de fécondité, de mortalité et de migrations prenant en compte les tendances observées entre 1990 et 2005, ce qui mécaniquement engendrera une augmentation du prix du foncier, du logement^[9] ;
- Les objectifs ambitieux du plan de rénovation énergétique^[10] du parc résidentiel présenté par le Président de la république le 21 mars 2013 va, se heurter au coût très élevé de cette opération (entre 10 000 et 50 000 € selon l'état énergétique du logement, les matériaux choisis et les coûts de main-d'œuvre) auquel va s'ajouter les coûts cachés, et « externalités », qui peuvent en annuler totalement l'intérêt^[11] si rien n'est fait sur le prix du foncier ;

6 - Gentrification : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Gentrification>

7 - <http://www.rtl.fr/actu/societe-faits-divers/la-rochelle-reclame-l-encadrement-des-loyers-7774337974>

8 - <http://www.sudouest.fr/2014/11/04/la-taxe-d-habitation-pourrait-etre-alourdie-de-20-pour-certaines-residences-secondaires-1725577-705.php>

9 Source : http://insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=12&ref_id=11660

10 - <http://www.territoires.gouv.fr/le-plan-de-renovation-energetique-de-l-habitat>

11 - <http://blogs.mediapart.fr/blog/frederic-denhez/120914/il-ny-aura-pas-de-transition-energetique-sans-une-revolution-du-foncier>

- Le droit de préemption renforcé aux immeubles en copropriété^[12] permettrait non seulement d'instaurer une mixité sociale très fine, à l'échelle d'une résidence, de revitaliser le caractère populaire du centre-ville, de réduire la pression foncière, et d'éviter que des familles soient chassées de leur appartement quand celui-ci est mis en vente ;
- La question récurrente mais cruciale de l'anticipation foncière et de ses liens avec des politiques d'aménagement du territoire, déjà formulée par Comby et Renard (1996), est ainsi directement posée, car c'est un outil à disposition pour contribuer à la baisse du prix du foncier.

En conséquence, nous partageons donc l'analyse selon laquelle :

- **Il n'y aura pas de réappropriation de la ville par les jeunes couples en ménages et budgets modestes ;**
- **Il n'y aura pas de « ville lente et apaisée » sans rapprochement des lieux de vie, de décisions, de distractions, de travail ;**
- **Il n'y aura pas de transition énergétique.**

sans une révolution de la politique foncière.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous vous proposons la présente « charte promoteur » de modération du prix du foncier en annexe.

12 - http://www.liberation.fr/politiques/2014/12/05/paris-des-logements-sociaux-bientot-crees-au-sein-d-immeubles-en-copropriete_1157520

ANNEXE CHARTRE PROMOTEUR

Préambule

Située au bord de l'océan Atlantique dans un secteur géographique attractif pour les migrations de populations, la ville de La Rochelle et ses 80.000 habitants, s'intègre à la communauté d'agglomération qui compte approximativement 160.000 habitants. Son ensoleillement annuel moyen approche les 2.100 heures et sa pluviométrie avoisine les 670 millimètres.

Désormais, cette cité historique s'oriente vers la construction, en concertation avec les citoyens, d'un parc immobilier cohérent et innovant en phase avec la transition énergétique pour lutter contre le réchauffement climatique. Dans le cadre d'un projet ambitieux de renouvellement urbain, elle s'inscrit dans la perspective de maintien dans la ville des catégories sociales modestes et d'un développement durable et solidaire.

Ainsi, la commune et la CDA entendent répondre à la demande des rochelais (es) et pictocharentais (es) en logements durables, accessibles et de qualité.

Les objectifs majeurs de La Rochelle et de la CDA sont :

- lutter contre la hausse des coûts de l'immobilier grâce à un prix du foncier attractif ;
- préserver les espaces naturels et la biodiversité ;
- faciliter l'acquisition des logements réalisés sur son territoire ;
- favoriser l'implantation de jeunes actifs, des familles et des salariés modestes qui y travaillent.

Afin de réaliser ces objectifs, elles préconisent en concertation avec les citoyens et en cohérence avec la charte de l'urbanisme, la mise en place de la présente charte des promoteurs.

Entre :

La commune de La Rochelle et la CDA, représentées par son Maire, Monsieur....., en vertu d'une délibération du conseil municipal du et du.....

Et :

La Société.....

Représentée par M.....

Domiciliée à.....

Il a été convenu ce qui suit :

La Société susnommée, qui s'apprête à réaliser sur le territoire de la commune de La Rochelle, au ... Avenue/ rue.....
..... logements locatifs ou en accession à la propriété.

Elle se conformera aux prescriptions de la présente convention.

1) La maîtrise du prix du foncier pour un territoire accessible aux familles :

- pour les programmes en accession :
 - . un prix du foncier maximum de 400 € HT/m² SP¹³ pour un terrain nu, dépollué, ne nécessitant pas de fondations spéciales.
 - . un prix du foncier maximum de 450 €HT/m² SP pour un terrain nu, dépollué, ne nécessitant pas de fondations spéciales dans certaines parties du territoire : (à définir par CDA ou ville) et dans un périmètre de 500 m autour des pôles de transport en commun lourd (gares et pôles d'échanges).
- prix actualisé chaque année suivant l'indice du coût de la vie.

2) L'insertion du projet dans son environnement urbain, dans une démarche de développement durable et de Haute Qualité Environnementale :

L'attention du maître d'ouvrage sera essentiellement portée sur :

- la qualité architecturale et environnementale de la construction, son intégration dans le quartier existant (épannelage), son orientation (héliodon), les matériaux utilisés en phase avec l'histoire du site concerné, le mouvement et la fluidité de ses façades traitées ;
- *Un parti urbain à respecter :*
 - Prise en compte de l'existant et de l'historique du lieu notamment en termes de patrimoine urbain et architectural ;
 - Implantation bioclimatique d'immeuble BBC (30 kW/H au maximum par m² et par an) dans la parcelle ;
 - Découpage du foncier créant des parcelles développant inférieures à 4 000 m² SP afin de garantir à l'avenir des mutations urbaines aisées.
- la réduction des gaz à effet de serre (GES strictement inférieur à 5), une meilleure efficacité énergétique et un recours plus systématique aux énergies renouvelables ;
- la préconisation de matériaux de couverture des surfaces et des dispositifs de recueil des écoulements, qui limitent la pollution des eaux pluviales, retardent leur déversement et favorisent leur réutilisation ;
- l'obligation de mettre en œuvre des toitures vertes, photovoltaïques et/ou solaire thermique ;
- les relations entre les bâtiments programmés et l'espace public environnant, avec le traitement spécifique des RDC, des accès « parkings » et du mobilier urbain notamment ;
- le traitement soigné des escaliers, circulations, et autres espaces communs dans un souci de pérennité et d'optimisation des charges communes ;
- le traitement soigné des ouvertures, des ferronneries et des toitures ;
- la possibilité de poursuivre une démarche HQE et/ou BPas et/ou BPos ;
- les aspects environnementaux et novateurs à privilégier dans les opérations, en fonction de leur contexte urbain (gestion des énergies, des flux pollués, entretien, produits de construction, confort acoustique, visuel et olfactif, qualité de l'eau, de l'air intérieur, chantier à faibles nuisances, autres...) ;
- la prise en compte dans les choix des matériaux, des coûts de leur vieillissement et de leur entretien qui pèseront sur les charges de copropriété.

3) La programmation du projet :

L'attention du maître d'ouvrage portera sur les objectifs suivants :

- Limitation de la taille des bâtiments : celle-ci doit tendre à ne pas dépasser 40 unités par copropriété (avec leurs parkings liés). Néanmoins, les immeubles locatifs sociaux peuvent dépasser ce nombre jusqu'à 80 logements, pour optimiser la gestion ultérieure, en respectant une cinquantaine de logements par parcelle. Des adaptations à la baisse en fonction de la situation géographique et géologique de la zone à construire seront possibles.
- Le nombre de logements desservis par étage ne dépassera pas, sauf contrainte exceptionnelle, 4 ou 5 appartements.
- l'éclairage naturel des parties communes.

Des immeubles agréables à vivre, des logements spacieux

La surface de plancher moyenne par logement sera de 65 m² pour l'ensemble de l'opération :

Nombre de logements = Surface de plancher totale de l'opération divisée par 65.

Cette moyenne pourra se situer entre 65 m² et 90 m² pour les opérations groupées d'habitat individuel ;

Et aussi :

- des logements développant au moins les surfaces habitables moyennes suivantes : T2 = ou > 45 m², T3 > 60 m², T4 > 75 m², T5 > 85 m², 50 m² pour une maison ;
- des espaces de rangement optimisés : celliers, placards ;
- des balcons assez profonds (2,3 m) permettant leur usage réel, autorisant du stockage non vu depuis l'extérieur pour en garantir l'esthétique ;
- une attention toute particulière portée à l'isolation phonique intérieure au sein même du logement, notamment entre les chambres ;
- paliers communs généreux au-delà des normes en vigueur, éclairés naturellement ;
- des revêtements de qualité, durables et d'entretien aisé dans les parties communes ;
- des bâtiments neufs d'habitation de deux logements ou plus, qui seront « équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement » pour l'usage de véhicules électriques et dans lesquels des points de charge seront posés permettant la recharge normale, avec comptage individualisé, d'un véhicule électrique."

Des immeubles sains et économes en énergie, ressources naturelles et en charges

La répartition des logements par type (T1, T2, T3, T4 et T5) sur chaque parcelle sera négociée avec les élus.

Ces logements devront :

- Choisir des matériaux de construction présentant un bon bilan carbone, peinture sans solvant, dalle sans PVC, colle non toxique, le tout garantissant la qualité de l'air intérieur et la santé des résidents ;
- Favoriser un choix de matériaux s'inscrivant dans le développement durable ;
- Éviter les logements mono-orientés à partir des trois pièces (une épaisseur de bâtiment favorisant la multi-orientation des logements, la ventilation naturelle des pièces d'eau, l'éclairage naturel des pièces d'eau, des circulations communes et des parkings) ;
- Ménager des séparations jour/nuît d'au moins une chambre avec ses équipements sanitaires pour permettre des usages différenciés ;
- Privilégier si possible, la ventilation naturelle des pièces humides et la VMC dans les salles de bain. Pour privilégier la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments, ne pas installer de systèmes à filtres pour le renouvellement ;
- Prévoir des espaces de rangement optimisés, de manière à éviter les stockages inesthétique dans les parties communes et sur les balcons (une cave ou un cellier par logement si possible à partir du T3 et des linéaires de placards suffisants pour les petits logements T1 – T2) ;
- Donner la préférence à un mode de chauffage à énergie renouvelable et économique pour les futurs occupants : géothermie, gaz de méthanisation, solaire, gaz (cf. certification habitat-environnement) ;
- Le chauffage de type alternatif à l'électrique est privilégié. Au cas où le chauffage électrique serait retenu, il sera accompagné de convecteurs à inertie avec système de régulation piloté ;
- L'isolation thermique sera renforcée et optimisée ;
- Favoriser la réversibilité des équipements de chauffage et de production d'eau chaude favorisant (et donc la circulation des fluides). Des conduits assez larges pour permettre cette réversibilité seront pré-posés ;
- Comporter un traitement optimisé et esthétique des contraintes acoustiques (pas de pièges à sons visibles de la rue et en façade) ;
- Réaliser des balcons bien dimensionnés donnant si possible sur les parties arrière des immeubles et non sur les grandes artères circulantes ;
- Favoriser les déplacements doux avec des locaux ou abris vélos identifiés, sécurisés, intégrés en rez-de-chaussée des immeubles ou locaux extérieurs au bâtiment. Ces emplacements vélo répondront aux normes en vigueur ;
- Être pré-cablés (existence des fourreaux), et équipés pour l'informatique, la domotique, etc... ;

- Utiliser des procédés constructifs permettant une mutation/réversibilité des bâtiments (transformation de logements en locaux commerciaux/bureaux/activité et vice-versa) ;
- Installer chaque fois qu'il est possible, des colonnes enterrées sur l'espace privé accessible depuis l'espace public, sinon prévoir des locaux pour les ordures ménagères et pour le tri sélectif en RDC à proximité de la voirie pour faciliter leur présentation à la collecte ; le cas échéant, des locaux OM spécifiques pour les activités/services en pied d'immeuble, des locaux pour les encombrants contenant des espaces adaptés pour les D3E (déchets d'équipements électriques et électroniques) ;
- Pour les constructions individuelles : des remises pour l'outillage de jardinage, les déchets verts et le compostage.

La livraison des logements ne pourra être effective que si les travaux sont entièrement terminés, y compris dans les espaces publics liés à la construction du bâtiment.

Espaces réservés aux commerces :

Il conviendra de réserver un traitement qualitatif des rez-de-chaussée qui seront, de préférence et si le contexte urbain s'y prête, dédiés à des locaux pour l'accueil de commerces de proximité de qualité, dont les hauteurs sous plafond de devront pas être inférieures à 4 mètres ;

- A titre indicatif, il est proposé de prévoir pour les opérations totalisant plus de 40 logements, 1 m² de commerce pour 75 m² SP logement.
- Pour les secteurs sans vocation commerciale, on recherchera en priorité la création de petits locaux d'activités et de services communautaires (laverie, salles de réunions) contribuant au lien social et à l'animation urbaine.

Les parkings :

Ils devront faire l'objet d'un traitement particulier en ce qui concerne leurs accès, la sécurité publique (gestion des flux), leur esthétique, leur éclairage et la limitation de l'emprise des bateaux sur l'espace public.

A cet égard, on s'efforcera de faire en sorte que la largeur des portes des garages donnant sur la voirie ne dépasse pas 2,5 mètres.

D'autre part, les programmes doivent prévoir une indivision à la vente des parkings liés au logement et inclure une place pour un T1 ou un T2 et deux places pour un logement supérieur ou égal à un T3.

Les espaces libres non construits :

Ils devront conjuguer l'esthétisme, la pérennité du mobilier urbain en concevant une organisation du bâti qui tende à favoriser les espaces en pleine-terre (limitation des zones imperméables, pour favoriser l'infiltration dans la terre et recharger les nappes phréatiques, développer l'implantation de végétaux locaux économes en eau et source de fraîcheur).

- Pour ce faire, un paysagiste sera associé aux études en amont.
- Les aires engazonnées seront alimentées par un branchement spécifique en eau non alimentaire (développement de systèmes de réutilisation des eaux pluviales).
- L'arrosage sera plutôt automatique sur les petites parcelles de pelouse.
- Les transparences de clôtures en bordure de l'espace public seront privilégiées, valorisant ainsi la qualité des cheminements piétons.
- Des espaces collectifs socialisés seront créés au pied des immeubles pour permettre le lien social et la ré-humanisation (espace barbecue, potager, verger, légumerie, etc...).

En matière de mobilier urbain :

Il sera implanté des corbeilles à proximité des accès, l'éclairage sera déterminé en fonction des ambiances recherchées en différenciant les espaces principaux et ceux moins fréquentés.

Dans chaque quartier des points d'eau potable destinés à l'accès public, gratuits et non discriminatoires seront installés et entretenus avec possibilité de mise hors gel.

L'hygiène publique :

Elle sera garantie par l'installation et l'entretien de toilettes publiques gratuites par quartier accessibles à toute personne (cela peut être assuré par l'accès 24H/24H à une partie d'un édifice public : salle de sport, etc...)

L'art dans la ville :

Dans chaque programme, il sera envisagé d'intégrer une œuvre d'art d'artistes locaux dans ou à proximité du programme. Il sera défini par concours en liaison avec la collectivité et l'opérateur (locatif ou accession, bureau, commerces) en concertation avec les futurs riverains et visible de l'espace public. Cette œuvre devra être livrée en même temps que le programme.

4) Faciliter l'acquisition des logements par des habitants et des salariés du territoire :

La commune et la CDA de La Rochelle agissent de façon continue pour faciliter l'acquisition, par les rochelais et les salariés qui y travaillent, des logements réalisés sur son territoire.

A cette fin, il est effectué des courriers, courriels, etc... :

- par les services de La Rochelle et de la CDA auprès des entreprises du territoire ayant manifesté des besoins de logements pour leurs personnels ;
- par les promoteurs auprès des autres entreprises du territoire de plus de 50 salariés (adresses des entreprises fournies par les services de la CDA de la Rochelle) ;
- mise en ligne de l'information sur les sites internet dédiés de la CDA de La Rochelle et diffusion de l'information par newsletter aux entreprises du territoire et partenaires sociaux ;
- une participation à des initiatives/manifestations communales ou communautaires le cas échéant en direction des habitants et/ou salariés du territoire y compris utilisation des supports locaux de communication (insertion d'encarts dans les journaux municipaux, sur les sites internet des villes, etc...).

5) Les conditions de commercialisation du projet :

La commune et la CDA de La Rochelle agissent de façon continue contre le renchérissement foncier sur son territoire.

Dans ce cadre, la société signataire de la présente charte se conformera au dispositif d'encadrement mis au point avec la ville et la CDA :

- Sur la base d'une connaissance fine des prix du marché par quartier, obtenue notamment par le croisement des études effectuées d'une part par les opérateurs du logement (promoteurs, bailleurs, agences immobilières, notaires...) et d'autre part, par les services de la ville, les prix de sortie des opérations en accession à la propriété seront diminués de 10 % (voir cartographie en annexe) ;
- De plus, une diminution supplémentaire de 15 % sera pratiquée pour les acquéreurs primo accédant, dont le nombre sera défini en amont par la collectivité et l'opérateur lors de chaque programme en fonction de l'équilibre économique de l'opération.
- Une priorisation exclusive se fera auprès des habitants et des salariés primo-accédant, résidents de la ville et de la CDA pendant deux mois minimum selon des modalités à déterminer avec chaque opérateur.
- Au moment de la commercialisation, l'acte de vente, engageant l'acquéreur, comportera des clauses anti spéculatives ou pacte de préférence qui visent à encadrer toutes mutations à titre onéreux que l'acquéreur envisagerait de réaliser dans un délai de neuf ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Les promoteurs privilégieront les « propriétaires occupants » dans l'objectif d'atteindre au moins 80 % des logements vendus dans chaque programme. Il sera demandé aux investisseurs de s'aligner sur les montants des loyers encadrés.

La société signataire de la présente convention s'engage à fournir à la ville, la réalité des prix de vente de chacun des logements et les éléments d'information d'ordre sociologique concernant les acquéreurs et notamment les occupants, en conservant les conditions d'anonymat requises par la loi (on évitera à cet égard, de désigner les lots auxquels les dites informations se rapportent) et de préciser notamment : *grille des prix par logements et par niveaux ; le lieu de résidence antérieur de la famille ; la taille de la famille ; le nombre des enfants et année de*

naissance ; la catégorie socioprofessionnelle des adultes habitant le logement ; le statut des acquéreurs (investisseurs, résidence principale, ...) ; les âges des adultes habitant le logement ; et si possible leur lieu de travail.

La Ville et la CDA s'engagent dans une démarche partenariale à réviser l'ensemble des clauses de la charte tous les deux ans.

- Pour la ville de **La Rochelle**,
- Son **Maire**
- ou son **Représentant par Délégation**,

M.

Pour la **Société**
Son **Directeur Général**,

M.

- Pour la **CDA**, de **LA ROCHELLE**
- Son **Maire**
- ou son **Représentant par Délégation**,

M.

Pour la **Société**
Son **Directeur Général**,

M.

CARTOGRAPHIE

