



## Logement : La Rochelle, Aytré et Châtelaillon classées en "zone très tendue"

mardi 3 octobre 2023, par [lpe](#)

La Rochelle, Aytré et Châtelaillon passent en zone A, qualifiée de « très tendue ».

L'arrêté a officiellement été publié au Journal Officiel, ce mardi 03 octobre 2023. Cette révision va permettre de mettre en place différents dispositifs pour répondre au besoin de logements, notamment pour les plus modestes.

Jean-François Fountaine, Maire de La Rochelle et Président de la Communauté d'Agglomération ainsi que Marylise Fleuret-Pagnoux, Vice-Présidente en charge de l'équilibre social de l'Habitat saluent la décision de classer A les communes de La Rochelle, Aytré et Châtelaillon-Plage ; une demande forte de la collectivité.

Cette modification du zonage découle d'une « révision flash » de ce zonage, annoncée dans le cadre du Conseil National de la Refondation en juin dernier. Dès lors, Jean-François Fountaine avait écrit au Ministre du logement de l'époque, Olivier Klein afin de demander une modification du zonage.

Consulté par l'Etat le 31 août 2023 dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle avait soutenu le passage en zone A pour les communes de La Rochelle, Aytré et Châtelaillon-Plage.

Ce nouveau classement, dont ne bénéficiaient principalement jusqu'alors que des communes d'Ile de France et de la Côte d'Azur, reconnaît enfin la forte tension de la demande de logements du territoire, tant en locatif qu'en accession.

Il conforte ainsi les élus dans leur mobilisation pour mieux réguler les meublés de tourisme afin de libérer du logement à l'année.

Ce nouveau classement va offrir de nouveaux outils et moyens en faveur du logement des rochelais et des habitants d'Aytré et de Châtelaillon, notamment ceux aux revenus les plus modestes. Il va ainsi permettre de :

- Renforcer les subventions de l'Etat à la construction et ainsi favoriser la construction de logements sociaux ;
- Prioriser le recours aux dispositifs de financement de la Banque des Territoires et d'Action logement pour financer la production de logement sociaux ;
- Relever le plafond de ressources d'éligibilité des demandeurs au logement locatif social et intermédiaire et le plafond de ressources permettant d'accéder aux dispositifs d'accession à la propriété (Prêt à taux zéro et BRS [1], un nouveau dispositif mis en place par l'Agglomération et PSLA [2]. C'est donc plus de personnes qui pourront ainsi être éligibles aux logements sociaux ;
- Favoriser la mise sur le marché locatif de logements en augmentant les plafonds de loyers conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Les derniers chiffres clés 2023 confirment l'urgence de réguler et le besoin accru de logements :

- Besoin de produire au minimum 1550 logements/an dans l'agglomération afin de continuer à accueillir les ménages.

- Centre-ville de La Rochelle : secteur où les prix et les loyers ont le plus augmenté.

2018 - 2022 : les prix de l'immobilier ont augmenté de 13%/an et les loyers de 5%/an (pour les nouveaux

logements mis en location). La Rochelle est à 4977 €/m<sup>2</sup>, en 2022 et l'Agglomération à 3684 €/m<sup>2</sup>.

- Les meublés de tourisme en location sont pour les  $\frac{3}{4}$  des résidences secondaires à La Rochelle.
- 5477 logements (9% du parc) enregistrés en septembre 2023 en meublés de tourisme à La Rochelle dont 4108 résidences secondaires.
- 2014-2020 Agglomération de La Rochelle : + 390 résidences secondaires par an, La Rochelle : + 290 résidences secondaires/an.
- hausse de + de 175% des déclarations de locations de meublés de tourisme en 3 ans, entre 2019 et 2022.

Rappelons qu'il y a un an, la Communauté d'agglomération de La Rochelle avait émis un arrêté afin de réguler les meublés de tourisme pour libérer des logements (En 2020, près de 6000 hébergements ont été déclarés par la plateforme AirBnB à

l'échelle de l'Agglomération de La Rochelle.) Cet arrêté, qui concernait les logements de moins de 35m<sup>2</sup> et les propriétaires ayant plus de deux biens sur les plateformes de tourisme a été suspendu par le Tribunal administratif en début d'année.

Un nouveau jugement est attendu dans les mois à venir.

**Soutenez un média de proximité, rendez-vous sur <https://boutique.lepetiteconomiste.com>**

---

## Notes

[1] Le Bail Réel Solidaire : les ménages sont propriétaires des murs et louent le foncier à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS). Il offre des logements à un prix d'achat décoté des prix du marché et conserve durablement une offre de logement à prix abordable sur un territoire.

[2] Le (PSLA) Prêt Social Location-Accession est un dispositif d'accession sociale à la propriété en amont du BRS destiné à des ménages aux ressources modestes. Il repose sur le principe de la location-accession.