

# CA DE LA ROCHELLE

## 1 - Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



83 900 ménages dont  
42 500 à La Rochelle

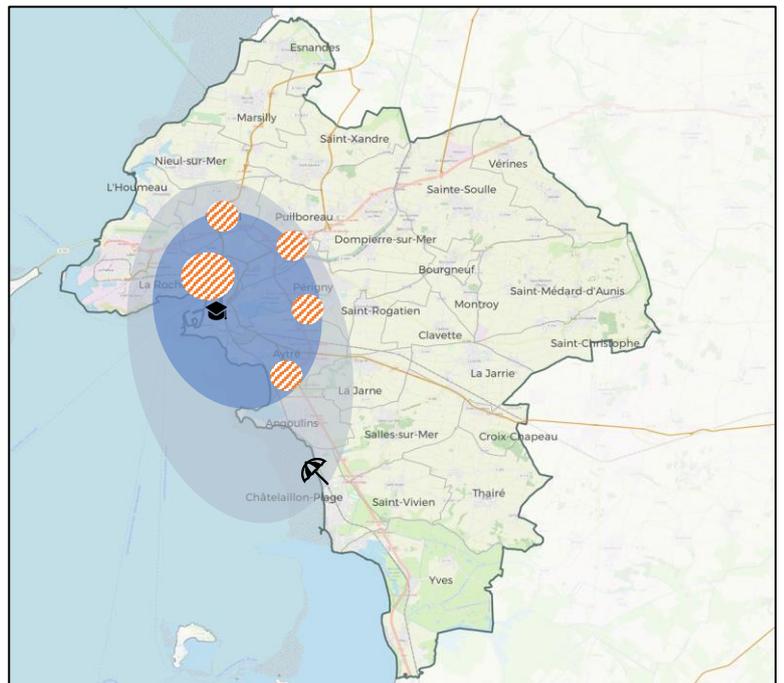
+ 1,31% d'évolution  
annuelle mais + 0,79%  
à La Rochelle

- Des besoins concentrés sur la ville centre et sa proche périphérie le long de la rocade (N237) et des axes routiers majeurs
- 1 pôle étudiant localisé au sud de La Rochelle, sur le secteur des Minimes
- Une demande touristique élevée sur l'axe littoral de La Rochelle à Châtelailon-Plage
- 4 communes porteuses d'emploi situées autour de la ville centre de la Rochelle : Périgny, Aytré, Puilboreau, Lagord

Demande : 3,12/5  
Classement EPCI : 4/16

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

### Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- Principales zones d'emploi
- Station balnéaire
- Campus
- Routes principales

## 2 - Réponse actuelle en neuf et rénové

### Nombre annuel de logements neufs ou rénovés produits

	Zonage Pinel	Locatif neuf libre annuel*	Locatif neuf social*	Locatif neuf intermédiaire*	Locatif rénové intermédiaire*
La Rochelle	B1	338	163	0	0
Puilboreau	B1	32	20	0	0
Lagord	B1	22	15	0	0
Châtelailon-Plage	B1	18	2	5	0
Périgny	B1	18	40	0	0
Aytré	B1	17	82	0	0
<b>CA de La Rochelle</b>	<b>39% en B1</b>	<b>461</b>	<b>383</b>	<b>5</b>	<b>28</b>

■ Très faible ■ Faible ■ Moyenne ■ Élevée ■ Très élevée

Ne sont représentées ici que les communes les plus actives de l'EPCI

*\*\*Millésimes : Locatif libre neuf (volume moyen des ventes annuelles à investisseurs livrées sur la période 2020-2022), locatif social neuf (construction annuelle moyenne engagée 2013-2017), LLI neuf (livraisons annuelles moyennes sur la période 2020-2022), LLI rénové (prise d'effet de conventionnement annuel moyenne 2017-2019)*

Sources : Observatoire OISO - Prestataire ADEQUATION, RPLS, ANAH, CDC, INLI, Enquête ADEQUATION

- La Rochelle centralise les 3/4 de la production locative libre de son agglomération pour seulement 44% de la production sociale
- Un ratio de production en locatif libre neuf de 2,7‰, ratio modéré au regard du contexte
- Une réponse sociale plus faible que celle apportée par le libre
- Une offre locative intermédiaire en neuf ou rénové presque inexistante sur le territoire
- Une réponse complémentaire apportée par les résidences services étudiants exclusivement sur la commune de la Rochelle et qui couvre 8% des étudiants.

Taux de couverture en résidences services étudiants (libre et social) 8%

Réponse actuelle : 3,69/5  
Classement EPCI : 2/16

Une tension locative concentrée sur la Rochelle et sa première couronne en lien avec les dynamiques d'études et d'emploi. Une pression également liée à l'attractivité touristique du secteur et aux pratiques para hôtelières type Airbnb qui réduisent considérablement l'offre locative la mobilisant durant la période estivale notamment. A noter également un parc existant en centre ancien nécessitant d'importantes rénovations pour pouvoir apporter une réponse complémentaire et des dispositifs d'aide qui n'ont pas d'effet levier.

## CA DE LA ROCHELLE

### 3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Une ville-centre difficilement accessible que ce soit en accession libre ou en location tant en collectif qu'en individuel, neuf et ancien
- Un phénomène d'aggravation de la tension du territoire à corrélérer avec son attractivité touristique et son offre de location courte durée
- 1 800 offres Airbnb dénombrées sur La Rochelle
- Un marché du collectif ancien qui n'est accessible qu'en première couronne sur des produits souvent à rénover
- Budget moyen des ménages du 5<sup>ème</sup> décile : 207 000€ en accession, 640€ en location

Sources : OISO - Prestataire Adequation, DVF, Clameur

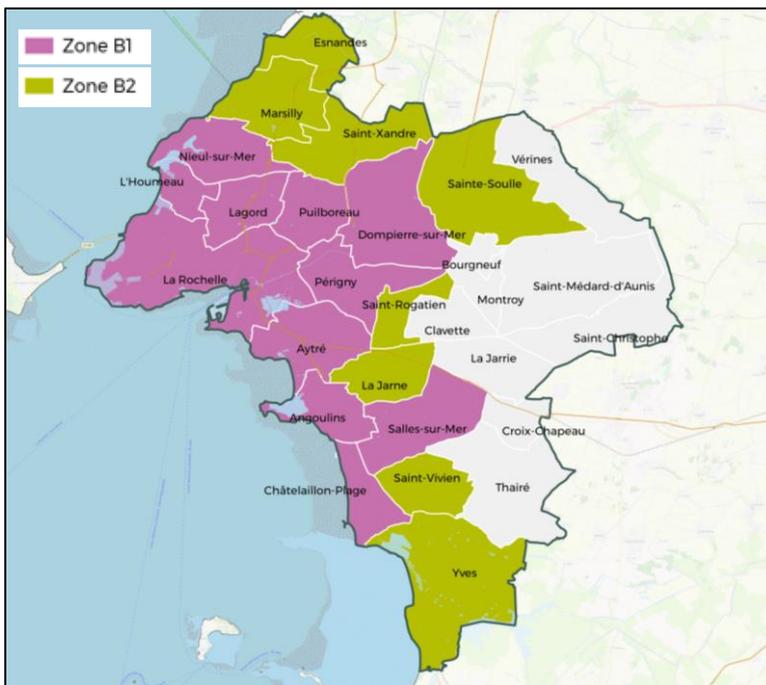
	Collectif neuf en accession	Collectif ancien en accession	Lotissement (terrain + maison) en accession	Individuel ancien en accession	T3 en Location	Loyer libre d'un T3 hors charge hors stat.
La Rochelle	- 45%	- 17%	-	- 29%	- 13%	610€
Aytré	- 17%	+ 20%	-	- 14%	- 2%	595€
Lagord	+ 15 %	+ 60%	-	+ 10%	-	-
Puilboreau	- 9%	+ 58%	-	+ 3%	-	-
Périgny	+ 3%	+ 38%	-	- 1%	-	-
<b>CA de La Rochelle</b>	<b>- 26%</b>	<b>+ 13%</b>	<b>- 4%</b>	<b>- 12%</b>	<b>+ 4%</b>	<b>610€</b>

- Décrochage négatif important
- Faible décrochage négatif
- Faible décrochage positif
- Décrochage positif important

Méthodologie : Ecarts entre le budget médian des communes et le prix moyen des ventes en collectif neuf en 2019, en collectif ancien en 2018, en lotissement en 2019, en individuel ancien en 2018 et en locatif en 2017

### 4 • Défiscalisation et paroles d'acteurs

#### Rappel du zonage Pinel actuel



Sources : Etat, Entretiens et ateliers opérateurs et collectivités, OISO 2015-1S 2020 / Carte : Mapbox Adequation

48 opérations vendues à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 1 430 logements

Un total de +/- 2 370 logements vendus à investisseurs

\*Estimatif du nombre de logements vendus à investisseurs sur la période 2015-1S 2020

#### Paroles d'acteurs

##### Promoteurs

On intervient exclusivement sur La Rochelle et sa première couronne. Nos investisseurs achètent une adresse et conservent souvent le bien après la défiscalisation.

##### Collectivité

On est en train de récupérer le contrôle qu'on a perdu pendant un moment en favorisant les investisseurs au détriment des accédants. Un contrôle du foncier permettrait une maîtrise supplémentaire des prix.

##### Bailleurs & Aménageurs

Notre présence est amenée à se développer sur le territoire au vu des prix pratiqués sur le marché libre pour répondre en partie au besoin des ménages modestes et intermédiaires.