



Communauté d'Agglomération du Niortais



PREFECTURE DEUX-SEVRES

03 JUL. 2015

MAIRIE DE NIORT

## Elaboration du Programme Local de l'Habitat

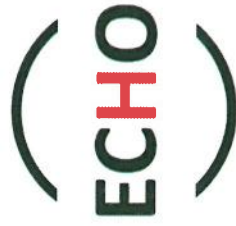
Diagnostic

Orientations stratégiques à l'horizon 2030

Programme d'actions 2016-2021

*Juin 2015*

Terre  
  
Urbaine



**Antoine PLICHON**

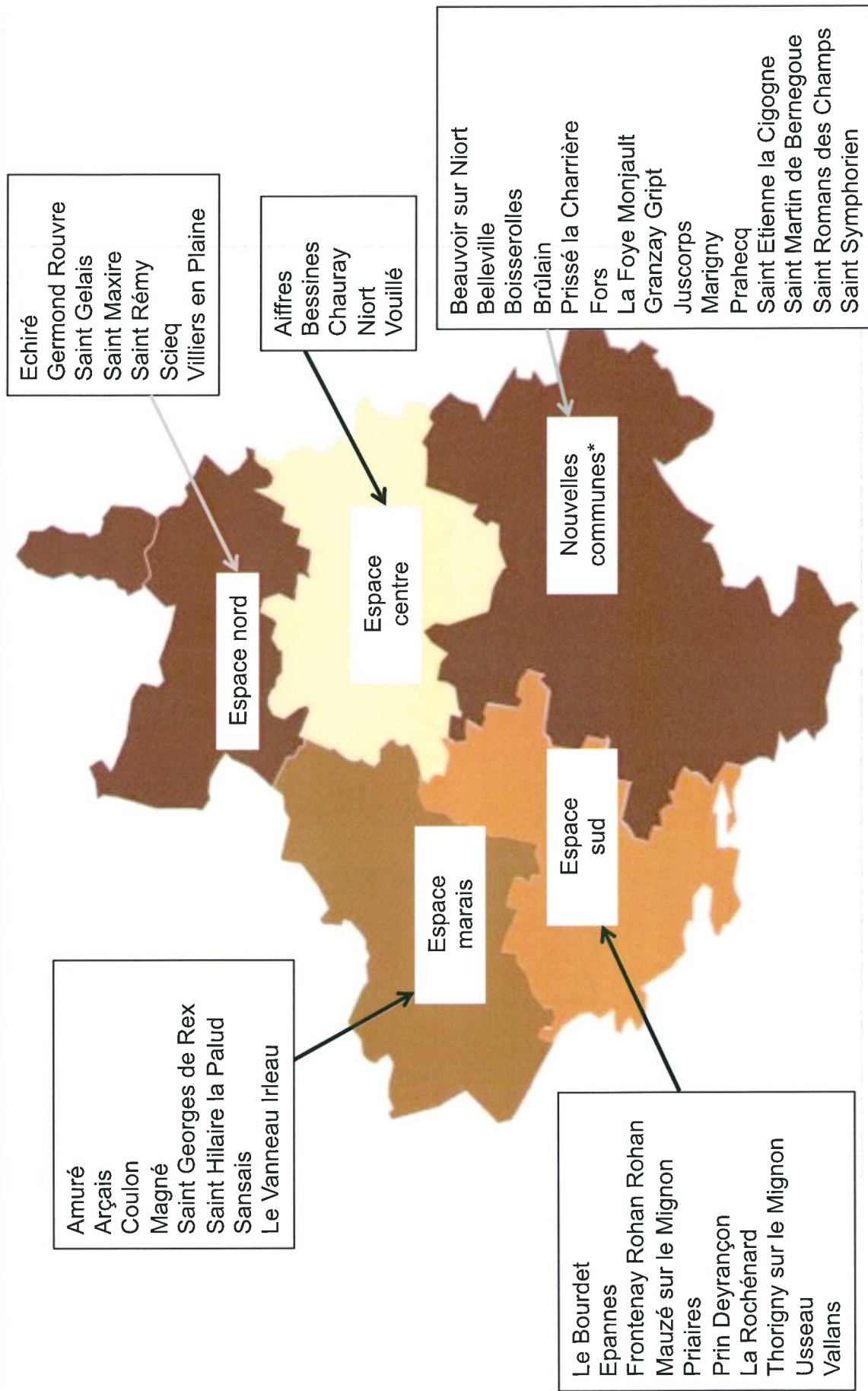
*Habitat et  
Développement local*

# SOMMAIRE

<b>PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC</b>	<b>3</b>
1.1 – Situation générale de l’habitat dans le Niortais	5
1.2 – Zoom sur les secteurs de la CAN	33
1.3 – Synthèse et enjeux	41
<b>DEUXIEME PARTIE : ORIENTATIONS STRATEGIQUES A L’HORIZON 2030</b>	<b>46</b>
2.1 – Bilan du séminaire « habitat »	47
2.2 – Scénario de développement de la CAN à quinze ans (2016 – 2030)	51
2.3 – Les orientations de la politique de l’habitat à 15 ans (2016 – 2030)	58
<b>TROISIEME PARTIE : PROGRAMME D’ACTIONS 2016-2021</b>	<b>62</b>
3.1 – La programmation de logement	63
3.2 – Les actions du PLH 2016-2021	83
3.3 – Récapitulatif financier	128

# **PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC**

## Présentation des secteurs de la CAN



\* hormis la commune de Germond-Rouvre qui a été intégrée à l'espace nord

## **1.1 – Situation générale de l’habitat dans le Niortais**

### **1.1.1 – Les politiques mises en œuvre**

## 1.1.1 – Les politiques mises en œuvre : principes et objectifs

---

- **Une ambition : produire 780 logt./ an** pour maintenir la dynamique démographique (0,8%/an), accompagner la croissance de l'emploi (1,5%/an de 1999 à 2011), et limiter la périurbanisation lointaine.
- **Un encadrement de la territorialisation de ces objectifs** par des documents de planification, avec une volonté de rééquilibrage au profit de l'espace central. Impact souhaité également sur la consommation d'espace. Un PLH a été adopté en 2010, le SCoT en 2012.
- **Une volonté de diversification de l'offre de logement**, avec :
  - toutefois un objectif de 150 logements sociaux (18% de la construction neuve), y compris renouvellement, qui laisse peu de marge de manœuvre en terme de redéploiement de l'offre,
  - et le report en deuxième partie de PLH des questions d'accès sociale.
- **Plusieurs actions sur le parc existant**, à Niort dans un premier temps (Programme de Rénovation Urbaine et Sociale (PRUS), OPAH, réhabilitations HLM, ...), dans l'ensemble de la CAN depuis 2014 (Programme d'Intérêt Général (PIG) « énergie – adaptation »).
- **La prise en compte des besoins spécifiques** : jeunes, personnes défavorisées, personnes âgées, gens du voyage, ...

## 1.1.1 – Les politiques mises en œuvre : le dispositif d'action

- **Une politique de l'habitat** qui, dans la période observée, reposait encore, en grande partie sur les :
    - les **communes** à travers leurs documents d'urbanisme ;
    - l'initiative des **opérateurs publics et privés** (peu d'interventions des collectivités dans la politique foncière et l'aménagement).
  - **Des documents de planification**, encore récents (PLH 2011, SCoT 2012), avec un impact encore limité sur les orientations communales.
- ⇒ *Une situation de l'habitat et une évolution du marché résultant plus du système d'acteurs que d'une stratégie communautaire en construction.*
- **Des interventions communautaires centrées sur des segments en lisière du marché ordinaire :**
    - le parc social avec des aides au développement et à l'amélioration ;
    - depuis peu, l'accès sociale (Prêt à Taux Zéro de la CAN) et le parc ancien « vétuste, inadapté au vieillissement, obsolète » des occupants modestes (Programme d'Intérêt Général) ;
    - l'offre de logement spécifique : soutien à l'hébergement très social, logements des jeunes et des étudiants, gens du voyage.
- ⇒ *Une impact financier de plus en plus significatif (2,5 M€ d'AP fonctionnement + investissement en 2015).*

## **1.1 – Situation générale de l’habitat dans le Niortais**

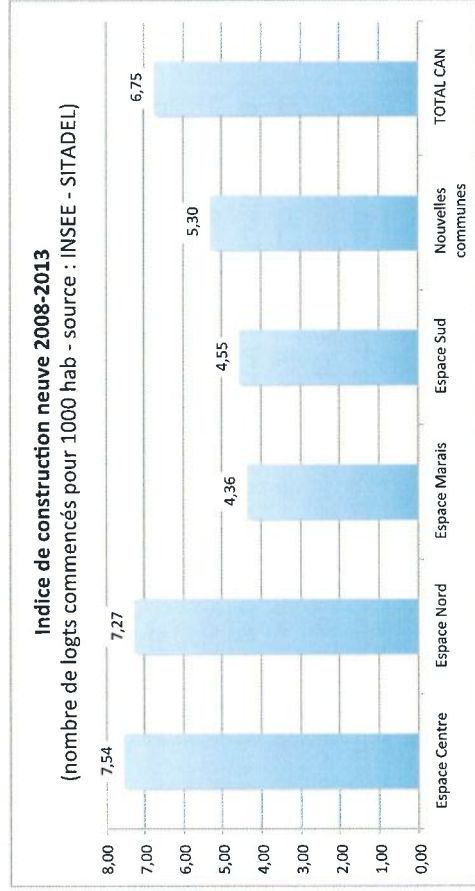
### **1.1.2 – Les résultats**



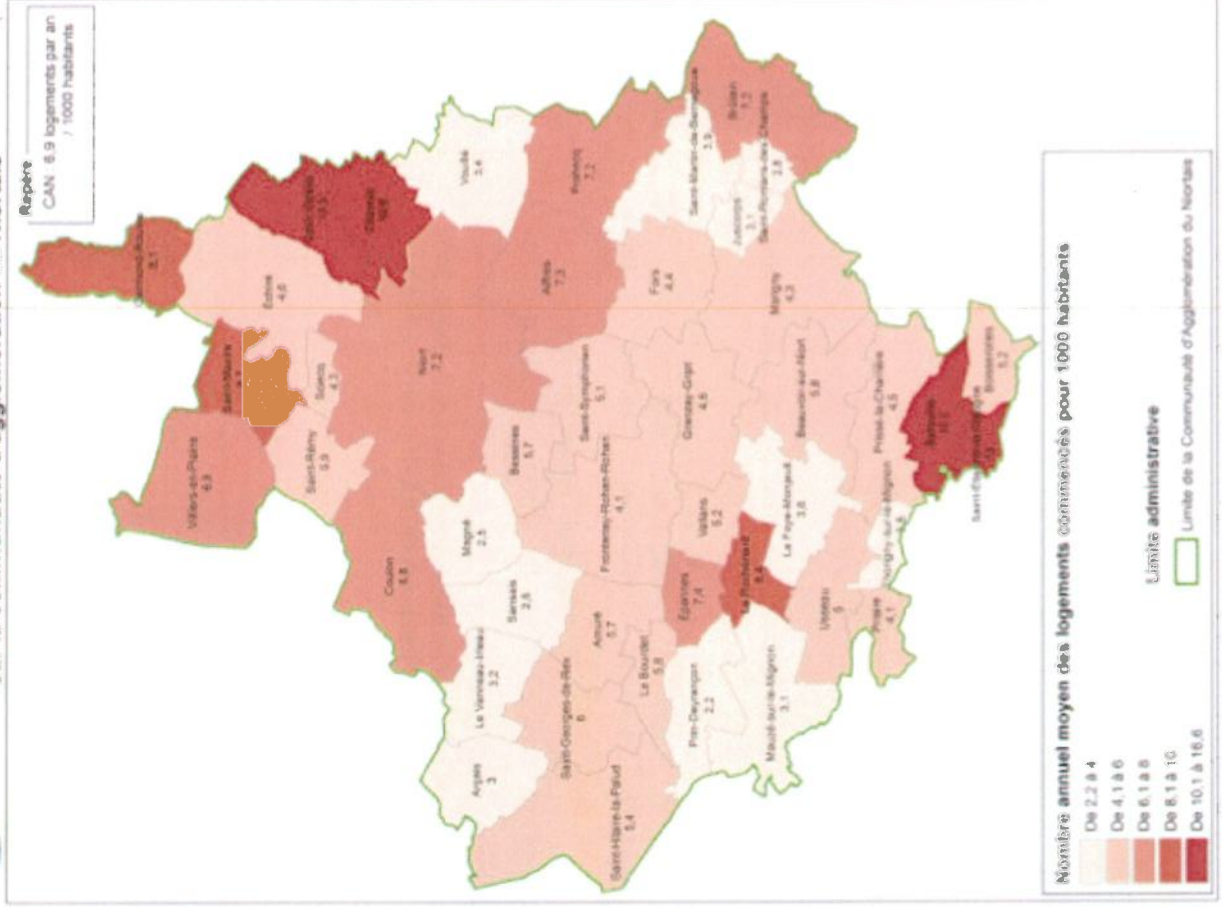
## 1.1.2 – Les résultats : la production globale de logement

### Un recentrage géographique de la production dans la période récente

- Sur la période 2008-2013, la production de logements s'est concentrée sur le centre de la CAN. Les espaces les plus dynamiques sont en effet l'espace centre et l'espace nord, avec des indices de construction neuve supérieurs à 7 logements par an pour 1000 habitants.
- Au sein de l'espace centre, la ville de Niort a également connu une forte dynamique de production (6,85 pour 1000), portée notamment par la promotion privée et les nombreuses opérations en investissement locatif.
- Dans les espaces périphériques (notamment le sud et l'ouest de la CAN), le niveau de production a été beaucoup plus faible (voir graphique ci-dessous et carte ci-contre).



**Indice de construction neuve pour 1000 habitants entre 2008 et 2013 sur la communauté d'agglomération du Niortais**



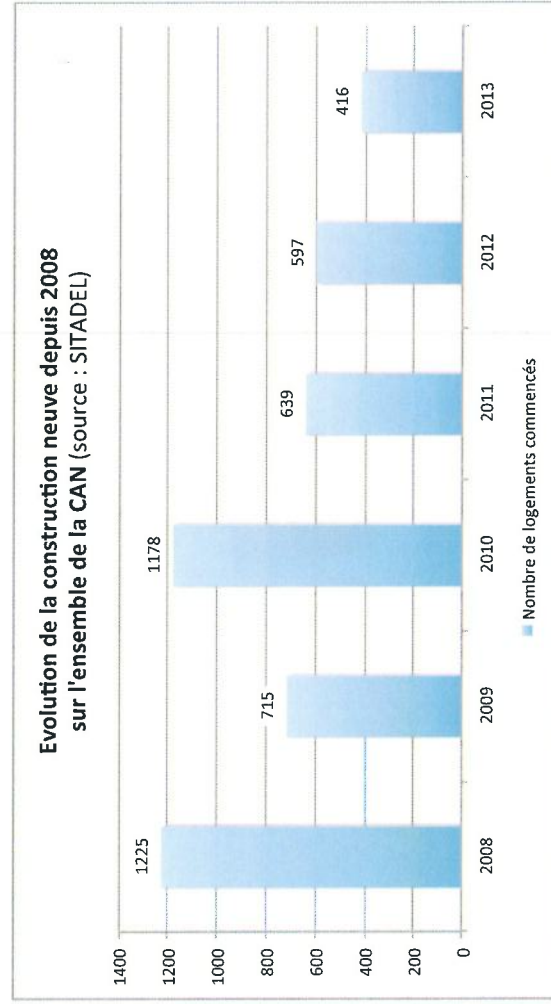
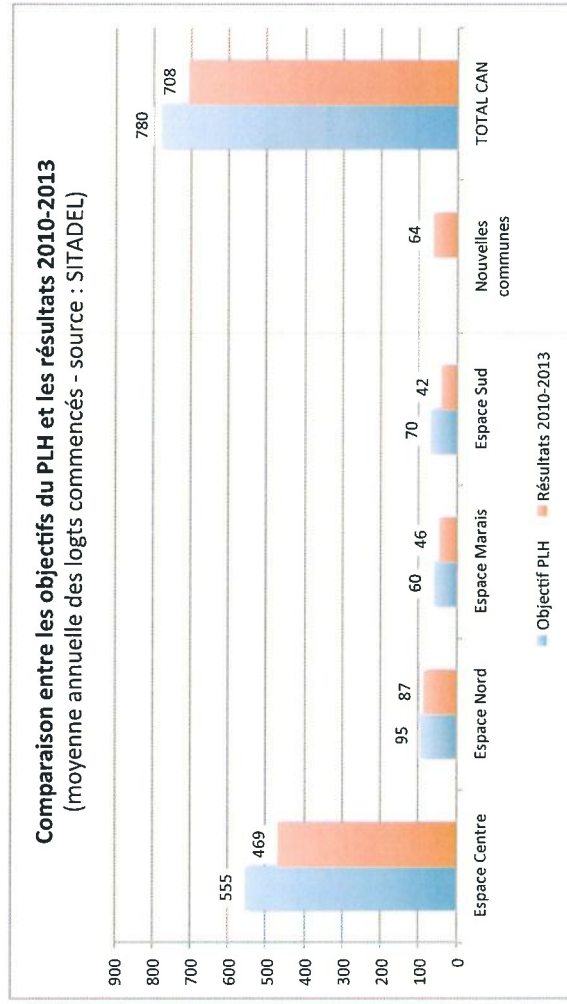
## 1.1.2 – Les résultats : la production globale de logement

### Un recentrage cohérent avec les objectifs du PLH

- Sur la période 2010-2013, le rythme annuel de production sur l'ensemble de la CAN a été assez nettement inférieur à l'objectif du PLH : 708 logements produits (en comptant la production des nouvelles communes) contre un objectif de 780.
- Néanmoins, le recentrage de la production envisagé par le PLH s'est effectivement produit : l'espace centre a concentré 66% des logements commencés dans la période. Avec une moyenne de 360 logements par an, la ville de Niort a réalisé plus de la moitié (51%) des logements produits sur l'ensemble de la CAN.

### Mais une baisse significative de la production depuis 2010

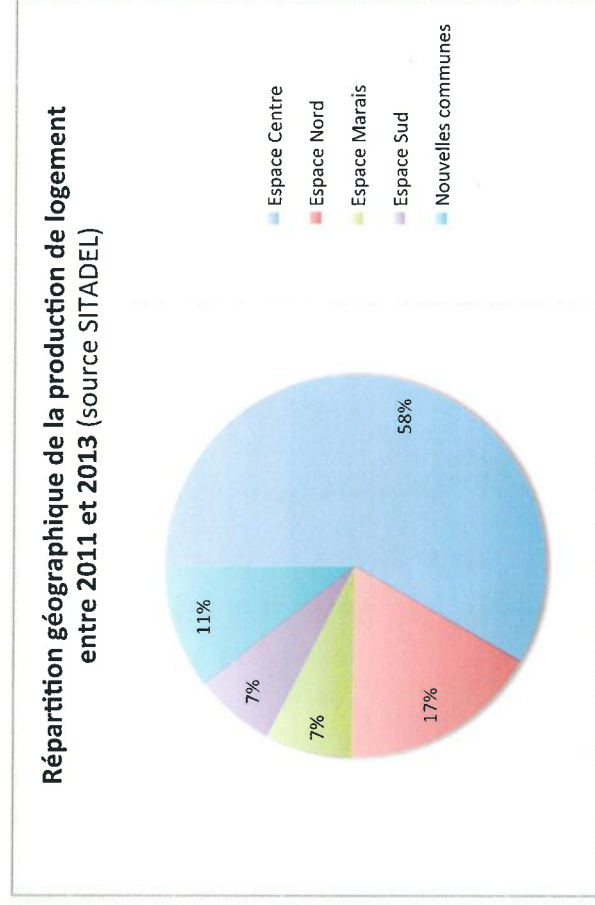
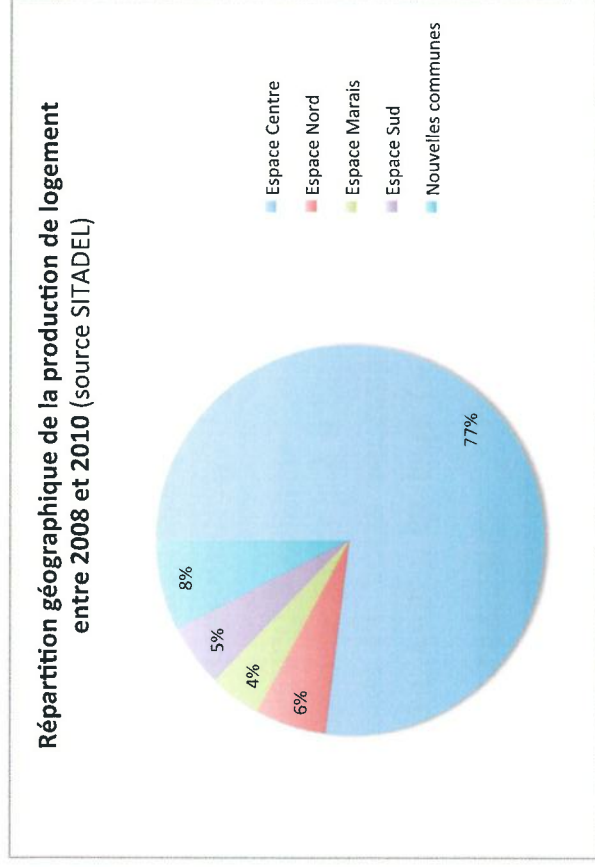
- Sans tenir compte de l'année 2010, au cours de laquelle la production a été « gonflée » par des opérations de défiscalisation sur la ville de Niort, on constate que le niveau de production de ces dernières années (à partir de 2011) n'a jamais atteint l'objectif du PLH (voir le graphique ci-contre).
- Depuis 2011, le rythme de production est en baisse. La production de l'année 2013 est même particulièrement faible (53% de l'objectif PLH). Les effets de la crise économique sur les ménages et la prudence (voire la réticence) des investisseurs locaux ont sans doute largement contribué à ce ralentissement significatif du rythme de production.



## 1.1.2 – Les résultats : la production globale de logement

### Et une production géographiquement plus diffuse depuis 2011

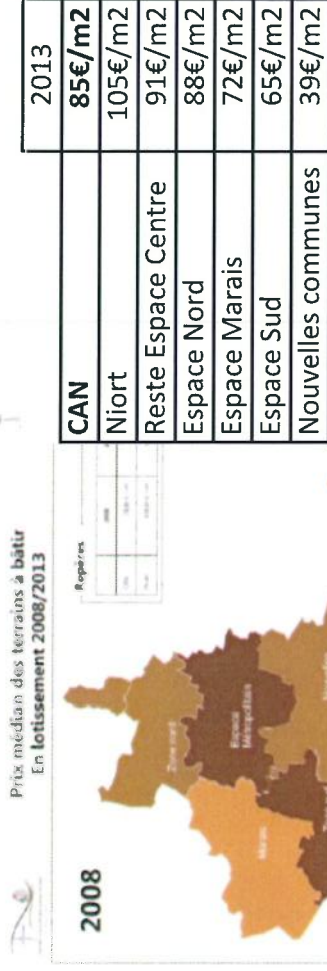
- Sur la période 2008-2010, l'espace centre a concentré 77% des logements produits sur l'ensemble de la CAN (voir le graphique ci-dessous).
- Depuis 2011, et la fin des grosses opérations de défiscalisation, la production de logement est plus diffuse : l'espace centre ne concentre plus que 58% de la production. L'espace nord a largement bénéficié de ce rééquilibrage (voir le graphique ci-dessous).
- Même s'il est observé sur une période relativement courte (6 ans), ce constat pose tout de même la question suivante : malgré la volonté de recentrer le développement du territoire (un des objectifs principaux du PLH), n'assiste-t-on pas à une poursuite du phénomène de périurbanisation ?



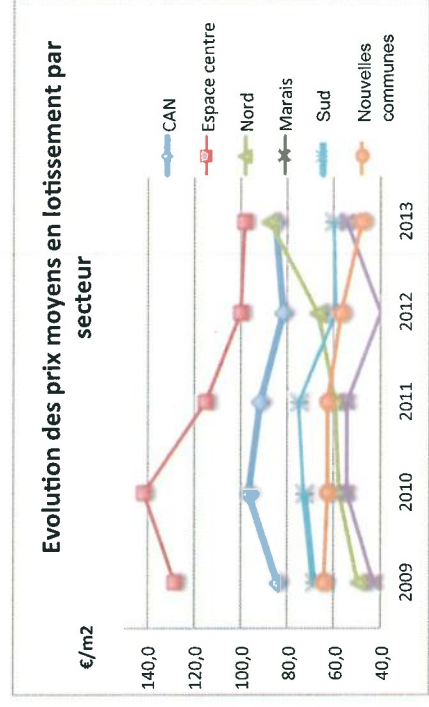
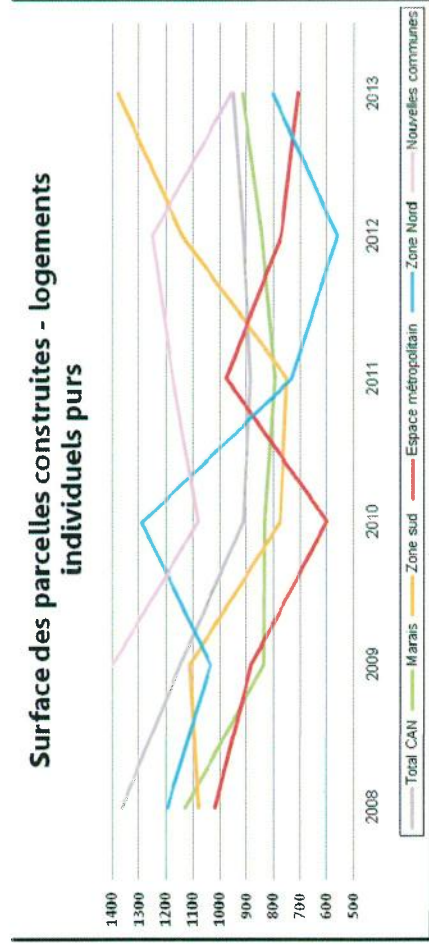
## 1.1.2 – Les résultats : un marché foncier qui s'adapte

- Une offre foncière essentiellement privée que ce soit en diffus (encore significatif dans certaines communes) ou en lotissement.
- Des niveaux de prix ( $\approx 100 \text{ €/m}^2$ ) trop élevés en zone centrale et qui ont alimentés jusqu'il y a peu le mouvement de périurbanisation
- Une consommation foncière qui reste élevée, avec prédominance de l'individuel et une taille moyenne de parcelle qui augmente à nouveau.

Prix médian des terrains à bâtir  
En lotissement 2008/2013



Source : Observatoire CAN et PERVAL

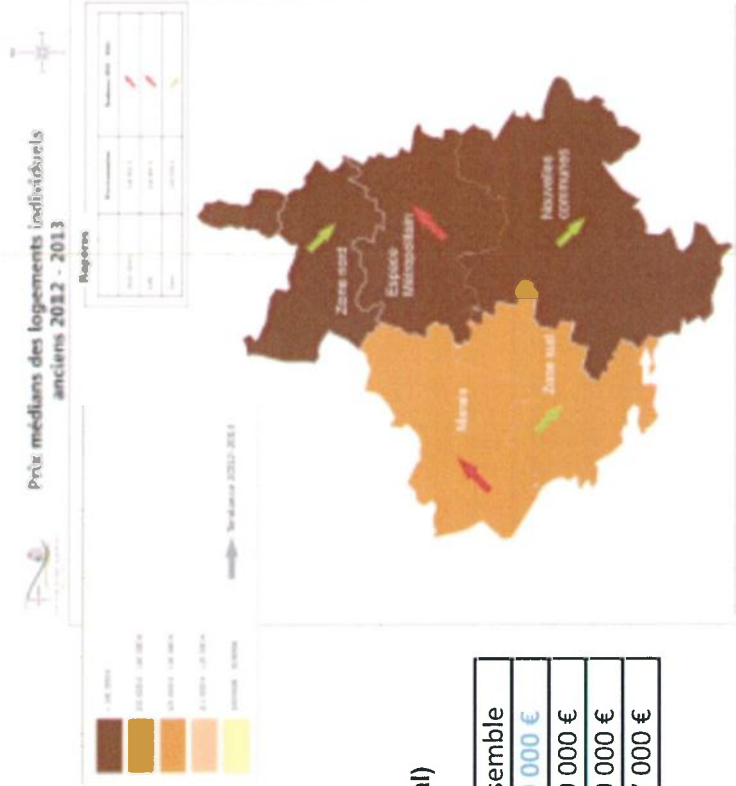
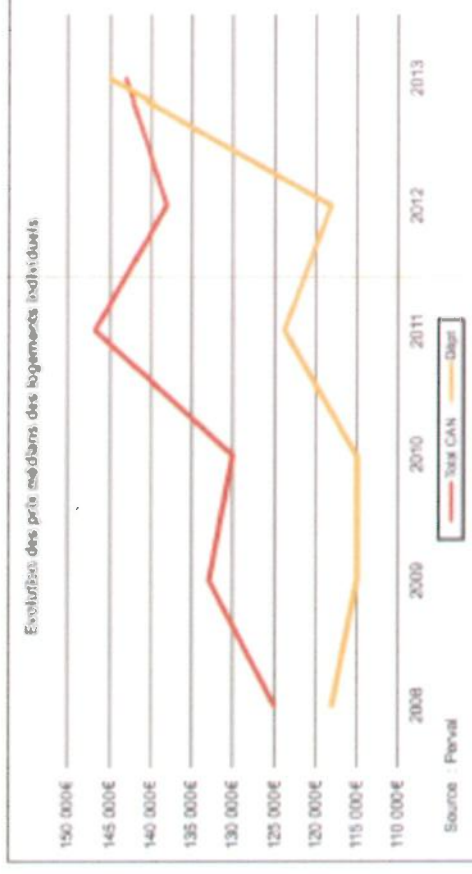


## 1.1.2 – Les résultats : l'accession une demande prioritaire, un marché en souffrance

- **Un développement constant de la propriété occupante** (58,8% en 2011, 58,2% en 2006, 57% en 1999). C'est le segment du parc à la plus forte croissance.
- **Une accession à la propriété essentiellement en individuel, y compris dans les petits ménages.**
- **Une demande en collectif relativement limitée** : 1300 propriétaires occupants en collectif = 5% en 2011. Une proportion stable depuis 1999. Avec une mobilité de 5% environ, cela représente un marché annuel de quelques dizaines d'acquisition par an essentiellement à Niort.
- **Une chute de la demande en neuf** notamment depuis 2013, avec une reprise qui tarde à se concrétiser.
- **Une relative stabilité des prix immobiliers** avec toutefois des différences selon les secteurs
- **Un marché relativement ouvert**, avec des possibilités d'accession pour des ménages à revenu inférieurs aux plafonds HLM.

Prix des maisons anciennes du 01/09/2013 au 31/08/2014 (source : Perval)

	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
Secteur de Niort	81 000 €	115 000 €	132 500 €	120 000 €
Secteur de Poitiers	104 500 €	135 500 €	155 000 €	150 000 €
Secteur de Angoulême	73 500 €	104 800 €	126 500 €	110 000 €
Secteur de La Rochelle	185 000 €	207 000 €	240 000 €	227 000 €



## 1.1.2 – Les résultats : une accession sociale qui s'opère essentiellement dans l'ancien

- Des niveaux de prix fonciers (50 000 €) peu compatibles avec l'accession sociale en zone centrale (Budget moyen : 160 000 €)
- Une distribution du Prêt à Taux Zéro (PTZ) représentative de l'impact de l'accession sociale dans la périurbanisation
- Un marché de l'existant accessible pour les primo accédants (72 % des PTZ de 2008 à 2011).

⇒ **Un objectif : inciter à l'accession sociale en neuf dans la partie centrale :**

- enjeu conjoncturel : soutenir la promotion ;
- enjeu structurel : maintenir la mixité d'occupation de cette partie centrale.

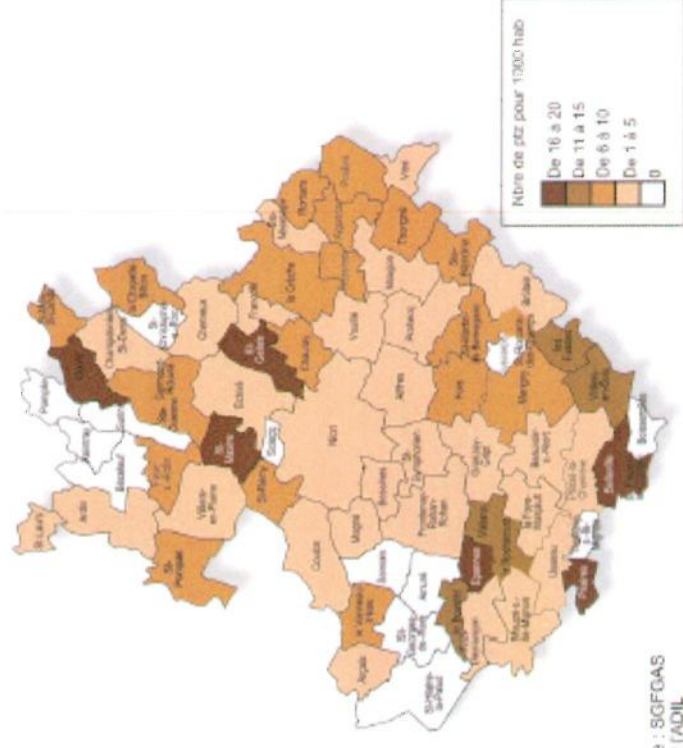
(Cf. dispositif d'aide à l'accession de la CAN)

Evolution du nombre de PTZ neufs pour mille habitants

	2008	2009	2010	2011	2012	Moyenne
Niort	0,4	0,3	0,7	0,7	0,6	0,5
Reste EM	1,3	1,0	2,5	2,5	2,0	1,9
Zone Nord	2,0	1,4	3,5	5,9	3,8	3,3
Zone Sud	2,6	1,1	2,4	2,3	2,4	2,1
Zone Marais	0,9	0,9	2,1	1,1	1,1	1,2
<b>TOTAL CAN</b>	<b>1,0</b>	<b>0,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>

Source : Observatoire ( SGFGAS et ADIL des Deux-Sèvres).

Nombre de prêt à taux zéro dans le logement neuf (nouvelles conditions) Pour 1000 habitants en 2012



Source exhaustive : SGFGAS  
Carte réalisée par l'ADIL

Reste EM = reste espace centre

## 1.1.2 – Les résultats : un marché locatif détendu

### ➤ Un développement très abondant de l'offre locative, notamment en petits logements.

L'offre locative privée a connu un développement rapide dans la fin des années 2000-2010. Entre 1999 et 2011 (Source Filocom), ce sont 2400 résidences principales locatives supplémentaires qui ont été occupées. Le développement de ce parc a été particulièrement rapide entre 2007 et 2011 (+1300). Ce développement a été particulièrement en petit logement. En 2010 encore, 400 logements destinés à des investisseurs locatifs, dans le cadre des dispositifs de défiscalisation ont été commencés. A ce développement de l'investissement locatif privé se sont ajoutés

- L'impact du PRUS, avec 330 logements livrés entre 2008 et 2013, alors même que les relogements étaient opérés ;
- L'impact de l'OPAH RU de Niort, avec une centaine de remises sur le marché dans la seule première OPAH..

### ➤ Une demande de logement relativement stable, notamment dans les catégories de revenus supérieures (personnes en mobilité). Un marché étudiant limité.

- nombre de locataires avec revenu supérieur au plafond HLM : 28% une proportion relativement stable ;
- Nombre de jeunes inscrits en formation post bac : ≈ 2000 (contre 25000 à Poitiers), un nombre en légère régression depuis 4 à 5 ans.

### ➤ Conséquences :

- Des niveaux de loyer qui se stabilisent et se rapprochent de ceux du parc social pour les logements d'une certaine taille ;
- Des difficultés de location pour les propriétaires, notamment dans les petits logements, et y compris pour des logements relativement récents, un développement de la vacance de logement.
- Une détente du marché locatif social et une baisse de la pression dans le secteur de l'hébergement.

### ➤ Perspectives :

- un fort ralentissement de la production locative dans les dernières années sous toutes ces formes : arrêt de l'investissement locatif, fin de l'impact du PRUS et baisse de celui de l'OPAH RU, modération de la production HLM
- ⇒ **Reconstitution possible du marché** (cf. stabilisation de la vacance aussi bien publique que privée). NB : enjeu à rester éligible aux dispositifs d'incitation à l'investissement locatif.

Loyers en €/m2 (source : CLAMEUR)	Loyer moyen en août 2014	Surface moyenne	Variation sur 1 an
Niort	8,90 €	52,9	0,50%
Reste CAN	6,80 €	88,3	-1,90%
<b>Total CAN</b>	<b>8,60 €</b>	<b>56,5</b>	<b>-0,20%</b>
CA Grand Poitiers	10,50 €	45,5	0,20%
CA La Rochelle	13,40 €	43,0	-1,00%
CA Grand Angoulême	8,30 €	59,3	1,20%

## 1.1.2 – Les résultats : zoom sur le marché locatif social

### Un parc concentré sur le centre de la CAN

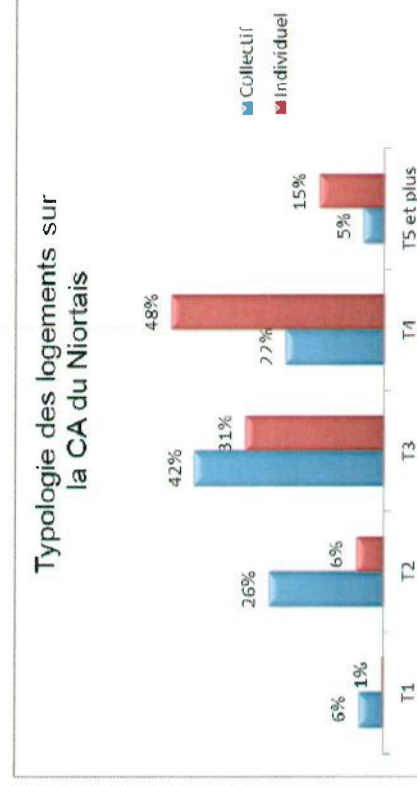
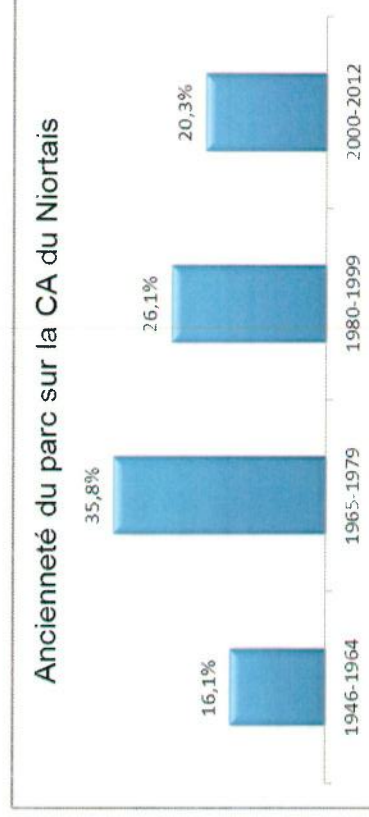
- 7 040 logements en 2013 (14% des RP) mais concentré sur les communes SRU du territoire :
  - 90% sur **Niort** avec un taux supérieur à 23%,
  - **Aiffres** 17 % et **Chauray** plus de 14 %.
- Les communes d'**Échiré** (105 locatifs sociaux en 2013, soit 7,38%), et **Vouillé**, (20 LLS soit 1,46%), vont également être confrontées à court ou moyen termes aux exigences de la loi SRU.
- Quelques communes possèdent également un nombre de locatifs sociaux notables : Frontenay Rohan-Rohan (142), Coulon (76), Magné (66), Mauzé/Mignon (41), Beauvoir/Niort (40), ...

	Population 2011	Parc locatif social 2013 (source DDT 79)	Parc résidences principales	Taux de LLS en 2013
Niort	57 813	6 840	29 566	23,13 %
Aiffres	5 340	395	2 316	17,06 %
Chauray	6 301	408	2 852	14,31 %

NB : Les locatifs sociaux recensés dans le cadre de l'application de la loi SRU intègrent les logements en foyers, les logements conventionnés dans le parc privé, etc. Les données sont supérieures à celles de l'INSEE.

### Un parc ancien et collectif

- Le parc est plutôt ancien : 52% des logements construit avant 1980.
- De façon à en améliorer la qualité et lutter contre son obsolescence, certains quartiers ont fait l'objet d'un Plan de Rénovation Urbaine et des réhabilitations très efficaces avec :
  - 870 réhabilitations
  - 410 travaux de résidentialisation
  - 330 démolitions-reconstructions.
- Hors PRUS : 295 logements ont été réhabilités (2010-2012) avec une forte implication de la CAN (environ 250 000€ par an)
- Ces opérations et le développement du parc depuis une quinzaine d'années, plutôt en individuel, et de façon plus éclatée sur le territoire, permet de renforcer la part du parc plus récent.
- Les logements sont majoritairement collectifs (2/3) et centrés sur le T3, notamment en collectif et le T4 (notamment dans l'individuel). La part des petits logements reste modeste.





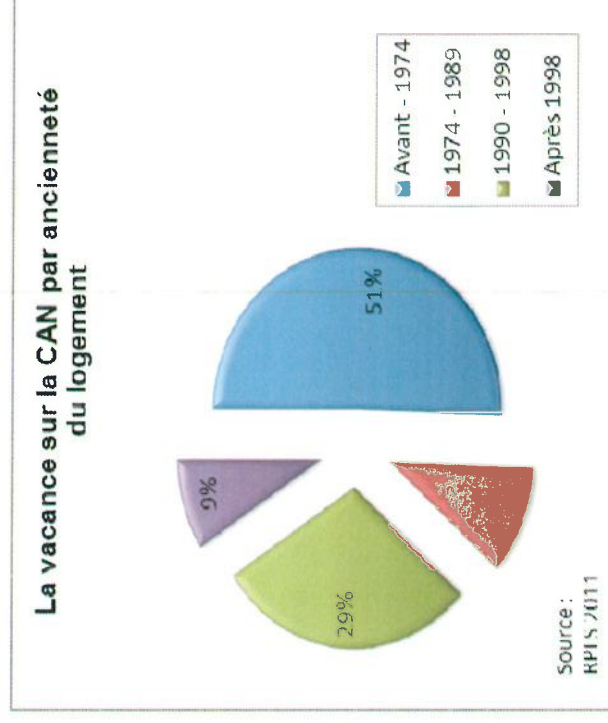
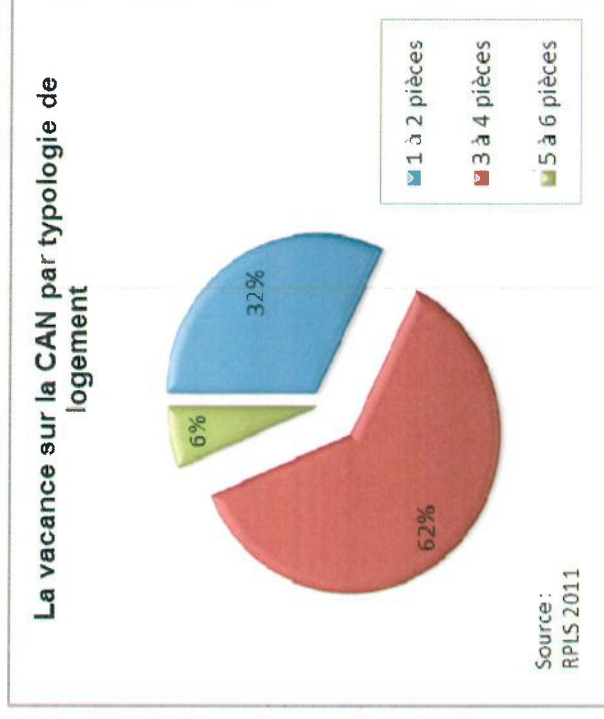
## 1.1.2 – Les résultats : zoom sur le marché locatif social

### Un marché globalement peu tendu avec une vacance modérée

- La vacance des logements reste faible :
  - à hauteur de 5% au RPLS 2011, pour la vacance « instantanée »,
- Ce taux est confirmé par les bailleurs : en dehors de la vacance technique et de celle provoquée par les projets de démolition, elle est jugée faible par les trois bailleurs, autour de 1 à 2 % pour la vacance de plus 3 mois en 2014.
- Elle se concentre sur la ville de Niort :
  - 93% de la vacance observée en 2011
  - principalement dans le parc collectif et ancien (construit avant 1974).

Pour autant, cela n'engendre pas de vacance de longue durée, car les locatifs sociaux se relouent facilement. Le marché est détendu avec un taux de rotation de 11 à 13 %. En fait le parc garde une fonction de passage et participe à l'itinéraire résidentiel de nombreux ménages.

Le territoire est dynamique avec un marché de l'emploi actif, un solde migratoire positif : 25 % de la population se renouvelle tous les 5 ans. Il s'avère que cette population fait peu appel au locatif social pour se loger

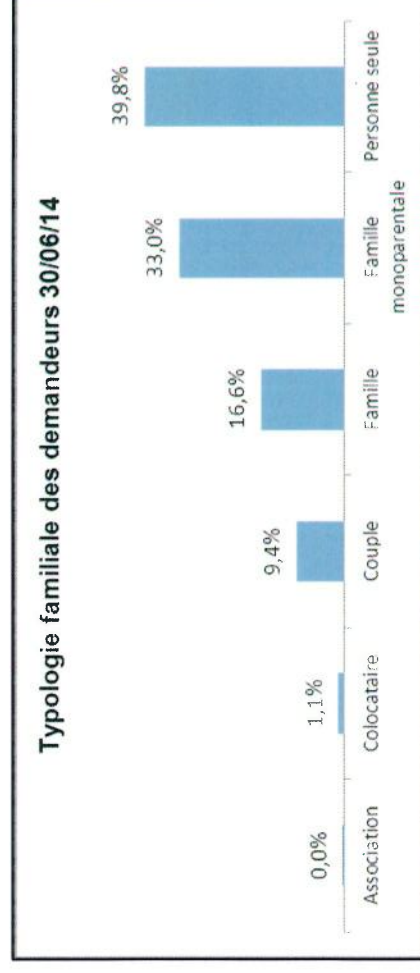
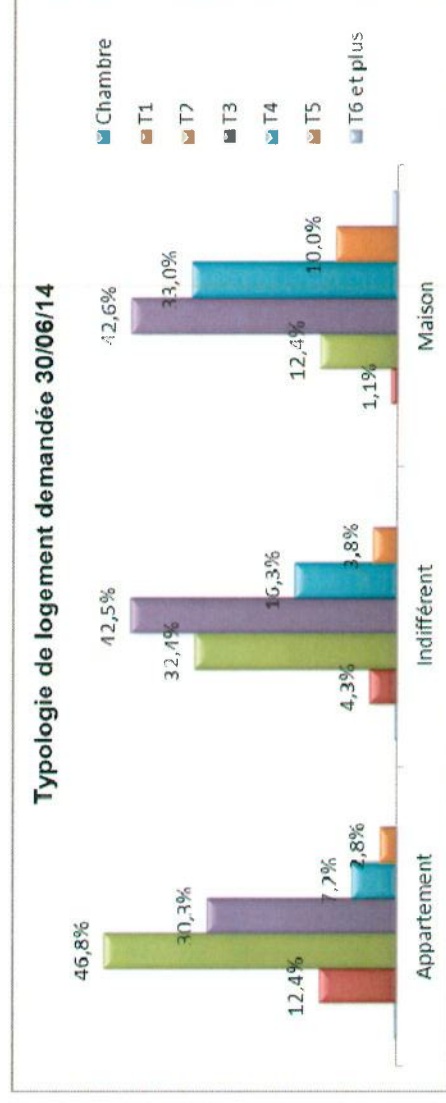


## 1.1.2 – Les résultats : zoom sur le marché locatif social

### Une demande stable, portée par des petits ménages

- La demande reste stable : 2116 en 2012 ; 2106 en 2013 (- 1%) ; 2274 en 2014 (+ 8%) dont 40% concerne des mutations.
- Elle est portée par les petits ménages : personnes seules (39,8 %) et des familles monoparentales avec enfants (33 %).
- Elle est donc axée d'abord sur le T3 et ensuite le T2, qui représentent 67% de la demande en 2014.
- Elle se concentre sur l'espace métropolitain : 88% des demandes sur Niort, Aiffres et Chauray.

- Les demandeurs recherchent avant tout de l'individuel (44% de la demande en 2013), mais 35 % sont indifférents au type de logement.
- Dès que la demande émane de familles, elle se porte vers la périphérie.
- À noter : très présent dans le parc, le T4 est peu demandé bien que sa part s'accroisse. Il fait l'objet d'une « sur attribution » par rapport à la taille de logement demandé.



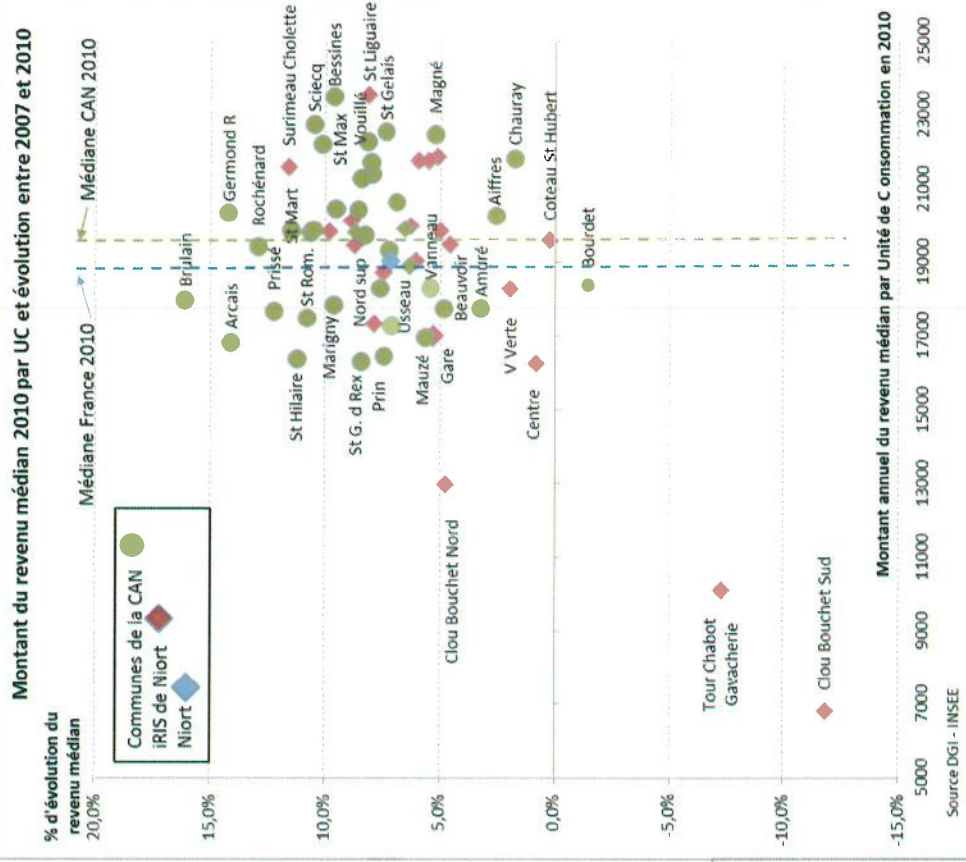
- Les attributions sont en hausse :
  - 838 en 2012,
  - 932 en 2013 (+ 11%),
  - 1059 en 2014 (+ 14%)

On est passé à 2,15 demandes pour une attribution (Poitiers : 1,8 ; Angoulême : 1,6 ; La Rochelle : 4,8)

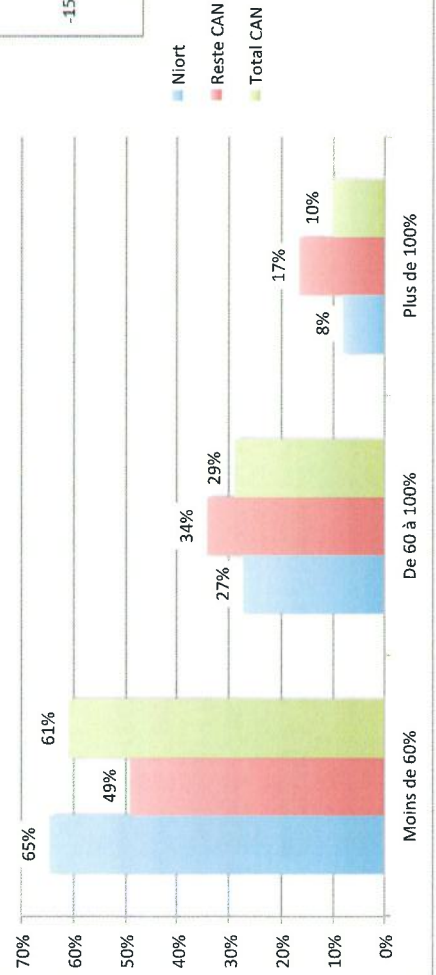
## 1.1.2 – Les résultats : zoom sur le marché locatif social

### Une vocation sociale

- Le parc de Niort constitue un « refuge » pour les ménages à faibles ressources. Ancien et donc moins onéreux, il se paupérise du fait des attributions préférentielles des ménages modestes.
- Sur le reste de la CAN : le parc constitue plus une « étape » dans le parcours résidentiel des ménages
- La segmentation du parc ne pose pas de difficulté particulière pour les bailleurs ou pour la ville de Niort. L'accueil de population de familles monoparentales et de retraités doit effectivement s'effectuer dans des zones centrales avec services, capacités de déplacement en transport collectif.
- Le décrochage de quartiers niortais apparaît cependant très marqué – Clou Bouchet Sud et Tour Chabot-Gavacherie.



Revenus des occupants du parc locatif social par rapport au plafond HLM (Filocom 2013)



## 1.1.2 – Les résultats : zoom sur le marché locatif social

### Des projets d'entretien du parc

- Les projets des bailleurs sont captés par la réhabilitation (106 logements) et les travaux (1210 logements) : amiante, rénovation thermique, 60 démolitions-reconstructions, ...

Le parc d'HSDS est à 80 % en collectif dont 50 % sont situés dans les quartiers prioritaires. Son Plan Stratégique de Patrimoine donne ainsi la priorité au parc existant.

- une centaine de réhabilitations par an.
- la démolition sur 6 ans de 60 logements individuels dans les quartiers Tour Chabot – Gavacherie,
- la démolition de 65 logements des Sablières sera achevée en 2015.
- La réhabilitation ou la démolition/reconstruction impliquent des difficultés liées à la différence entre les capacités des locataires et les coûts du neuf ou des loyers réévalués. Il y a donc une attention à avoir quant à la politique des loyers.
- Enfin, le traitement de l'amiante va consommer environ 1,5 million €/an, impliquant une réduction de la capacité des bailleurs à investir dans le neuf.



Éléonore, géante d'osier de Niort en promenade au Clou Bouchet – La Nouvelle République



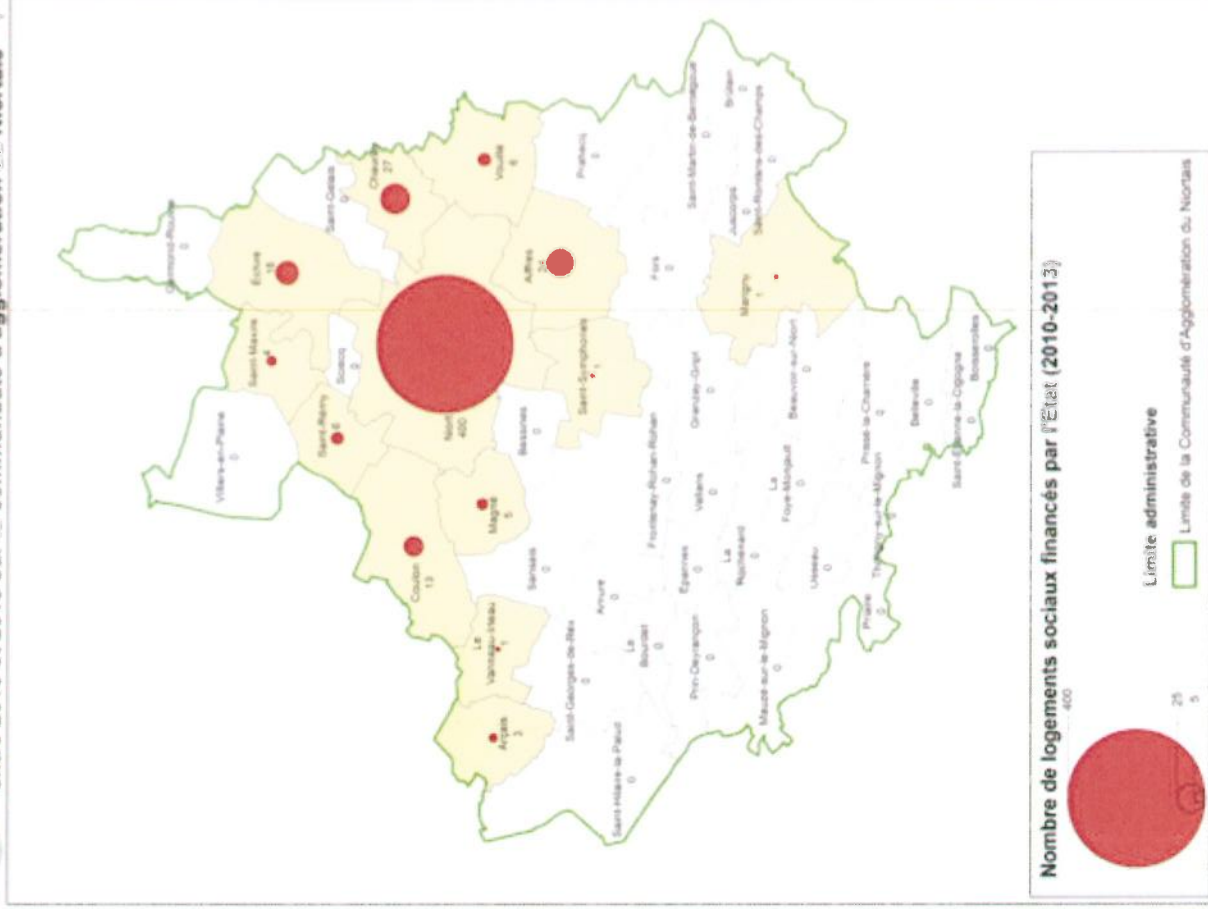
Place Cugnot aménagée au Clou Bouchet  
Hep Hep !.fr

## 1.1.2 – Les résultats : zoom sur le marché locatif social

### Des contraintes financières sur la production nouvelle

- Le coût de la construction a augmenté d'environ 50 % ces dix dernières années (en euros courants). Avec l'accroissement des normes et les charges nouvelles à prendre en compte (sécurité, certifications, fouilles archéologiques, ...), l'augmentation du prix de revient d'une opération serait de près de 80%, mobilisant de plus en plus de fonds propres (10 %, de l'ordre de 15 000 €/logement).
- Face à ces accroissements de coût, le foncier et les aides des collectivités constituent la marge de manœuvre. Ces dernières sont aujourd'hui plus importantes que les aides directes (exonération de la taxe d'aménagement, portage foncier, prise en charge des fouilles archéologiques, ...).
- Il n'y a pas de politique foncière spécifique dédiée au locatif social. La ville de Niort ayant consommé toutes ses réserves foncières, notamment via le PRUS, la question foncière se présente comme essentielle. Ailleurs, les exigences inscrites dans les documents d'urbanisme incitent les promoteurs à solliciter les bailleurs, souvent en VEFA ou sur une petite assiette foncière, renforçant la densité et une certaine « stigmatisation » du parc.
- Très intéressante dans les centres anciens, l'acquisition-amélioration est complexe techniquement, et financièrement difficile à équilibrer. Les bailleurs l'étudient au cas par cas, mais ce n'est pas un mode de production privilégié. Pour l'équilibre de l'opération, une aide d'environ 20 000 € par logement semble nécessaire. Ces opérations sont à réaliser en cas d'un réel besoin dans un contexte global d'intervention ou de valorisation d'un bourg ou quartier ancien.

Répartition communale des logements sociaux financés par l'Etat entre 2010 et 2013 sur la communauté d'agglomération du Niortais



## **1.1 – Situation générale de l’habitat dans le Niortais**

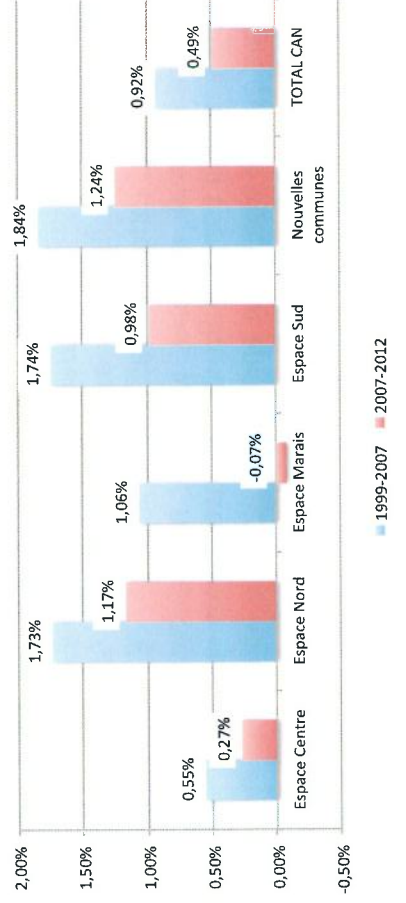
### **1.1.3 – Les conséquences**

## 1.1.3 – Les conséquences sur la dynamique démographique

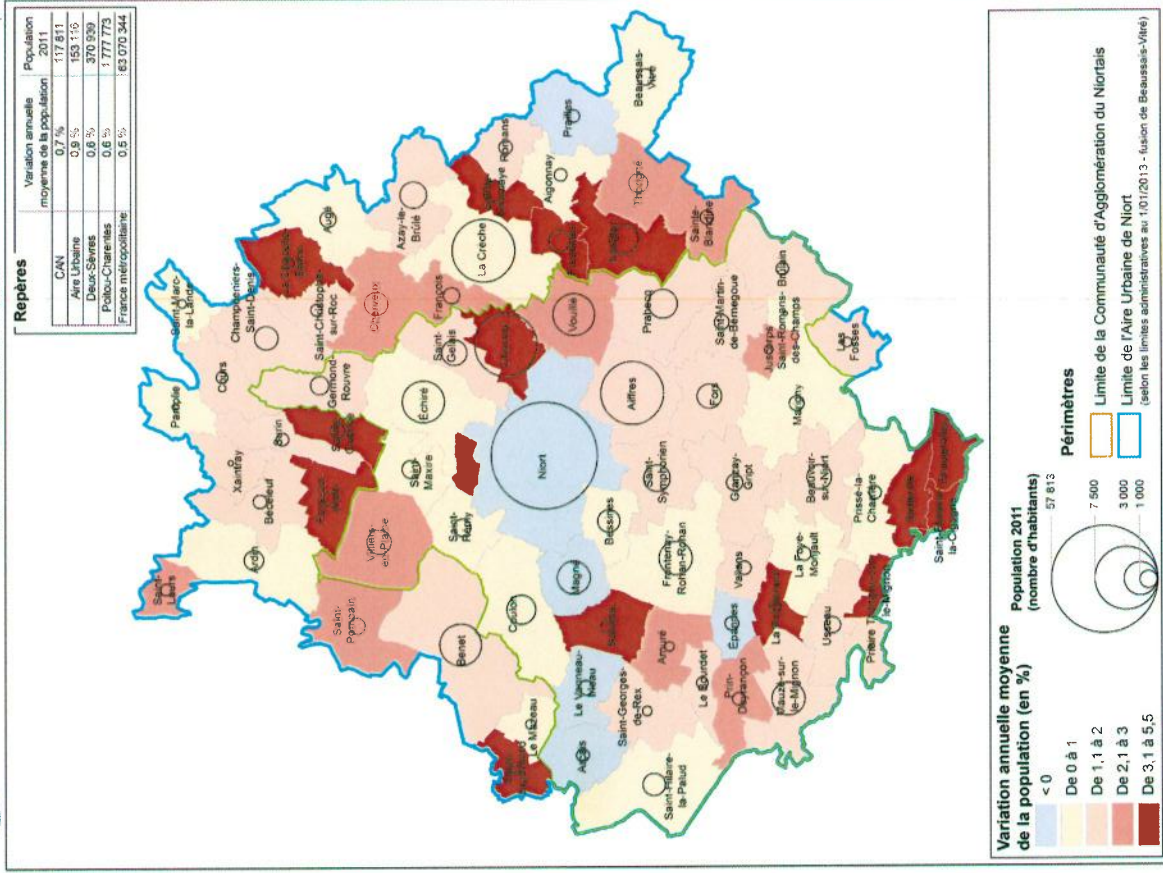
### Un ralentissement de la croissance démographique dans tous les secteurs de la CAN

- Sur la période 2007-2012, l'évolution démographique est restée positive dans tous les secteurs de la CAN (sauf sur l'espace marais où elle est devenue négative). Néanmoins, la croissance démographique a été beaucoup moins rapide que pendant la période 1999-2007 (voir le graphique ci-dessous). La ville-centre, après une période de croissance démographique (+ 0,41% par an entre 1999 et 2007), a perdu des habitants dans la période récente (- 0,33% par an entre 2007 et 2012).
- La carte ci-contre montre également que plusieurs communes situées en périphérie immédiate de la CAN (mais en dehors de la CAN) ont connu une forte croissance démographique (notamment à l'est et au nord), indiquant que le phénomène de périurbanisation va bien au-delà des limites de la CAN.

Variation de la population dans les secteurs de la CAN (taux annuel de variation - source INSEE)



### Evolution de la population entre 2006 et 2011 sur l'aire urbaine de Niort

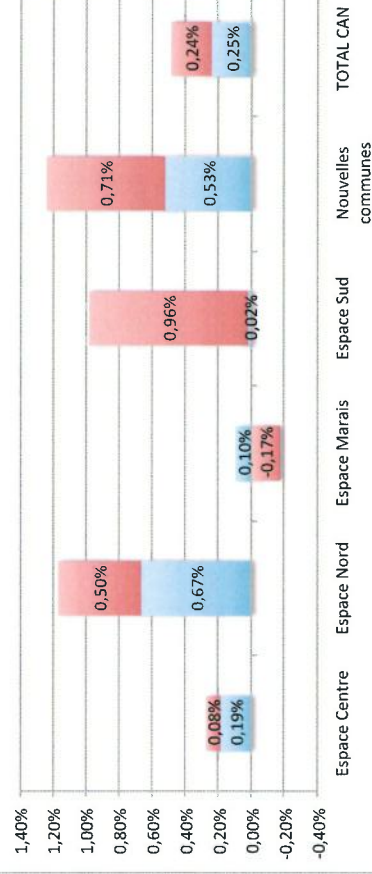


## 1.1.3 – Les conséquences sur la dynamique démographique

### Les marges du territoire restent les secteurs les plus attractifs

- Sur la période 2007-2012, le solde migratoire a pesé très lourd dans la croissance démographique des secteurs les plus dynamiques de la CAN (voir le graphique ci-dessous). A l'inverse, dans les secteurs les moins dynamiques, le solde migratoire est insignifiant (espace centre), voire négatif (espace marais).
- La carte ci-contre indique également que les espaces les plus attractifs sont surtout situés dans les marges de la CAN, voire au-delà des limites de la CAN. Cela montre que le recentrage de la production de logement ne coïncide pas, pour l'instant, avec un recentrage démographique. Cela pose donc la question de l'adéquation de l'offre nouvelle dans les secteurs moins attractifs (en termes de volume, de prix, de produits), et du renouvellement de la population dans ces secteurs.

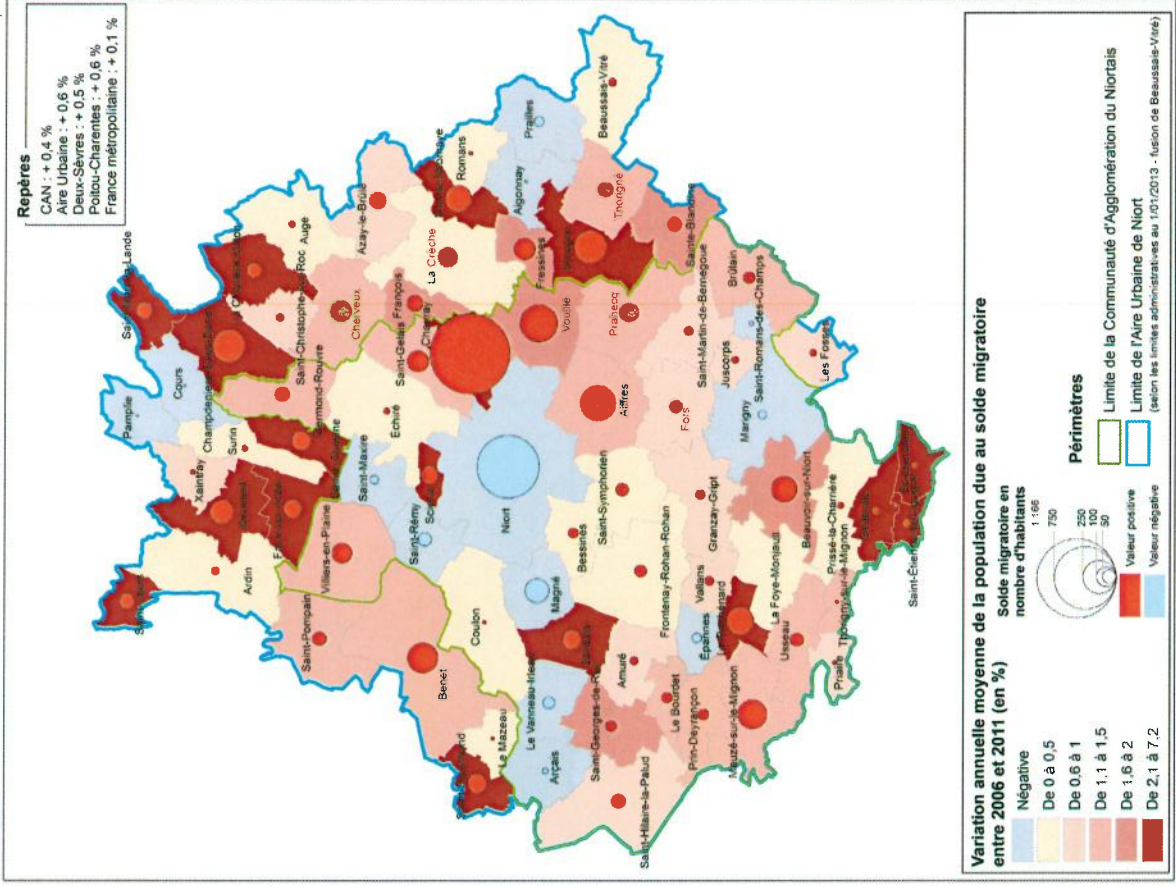
Structure de l'évolution démographique sur la période 2007-2012 (source INSEE)



SN = solde naturel ; SM = solde migratoire



### Solde migratoire entre 2006 et 2011 sur l'aire urbaine de Niort





## 1.1.3 – Les conséquences sur la vacance de logement

### Un taux de vacance qui progresse dans tous les secteurs de la CAN

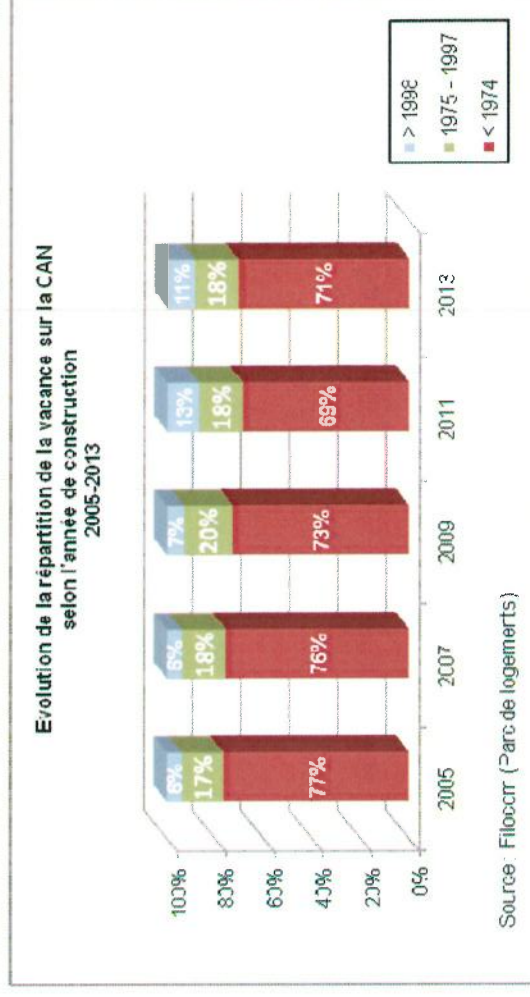
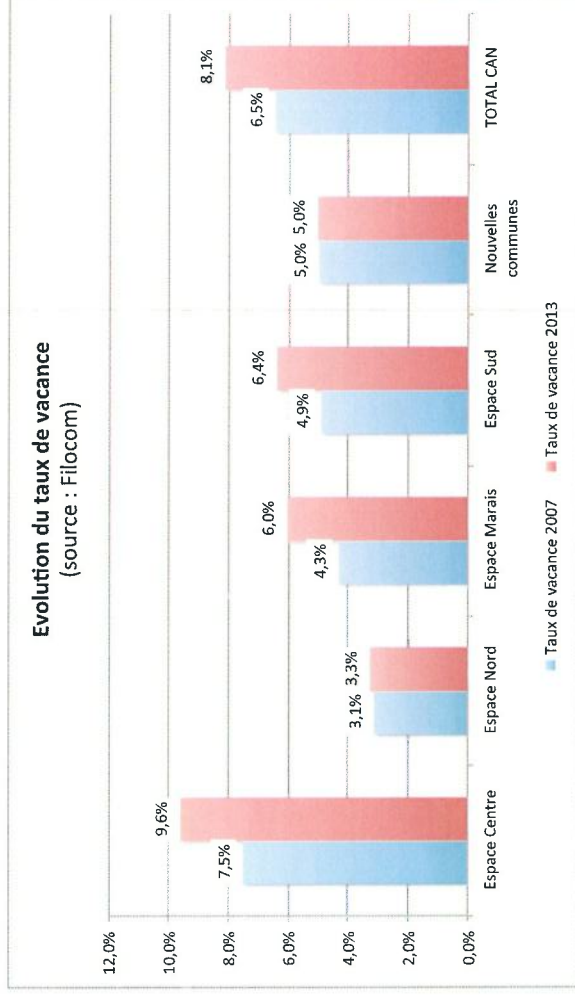
- Entre 2007 et 2013, la vacance a progressé dans tous les secteurs de la CAN, notamment dans l'espace centre, où le taux a atteint près de 10% en 2013 (voir le graphique ci-contre). Cette progression est particulièrement forte sur la ville de Niort où le taux est passé de 8,4% en 2007 à 11,0% en 2013.

### Une vacance qui se concentre dans la ville de Niort

- 3 logements vacants sur 4 (74%) se situent dans la ville-centre. Cela représentait environ 3800 logements en 2013.

### Et qui concerne principalement le parc privé

- Sur l'ensemble de la CAN comme sur la ville de Niort, 90% des logements vacants sont issus du parc privé.
- La hausse (et l'importance) de la vacance dans la CAN, et notamment dans l'espace centre, est en grande partie liée à la forte production des années 2008 et 2010 (plus de 1000 logements commencés chaque année), « boostée » par d'importantes opérations en investissement locatif, qui ont contribué à détendre le marché locatif privé, et ont accéléré l'obsolescence d'une partie du parc : 92% des logements vacants sur Niort sont classés en catégories cadastrales 5 et 6 (ce qui montre que la vacance ne touche pas nécessairement les logements les plus dégradés).



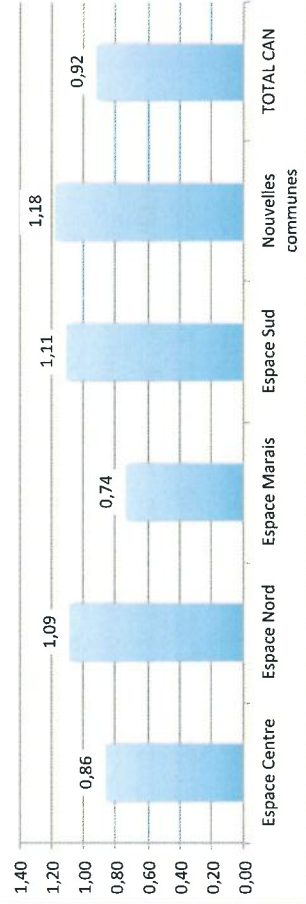
Le graphique ci-dessus montre que la part des logements récents (construits après 1998) augmente dans l'ensemble des logements vacants. Cela indique que, dans la CAN, la vacance n'est pas nécessairement liée à l'ancienneté du logement.

## 1.1.3 – Les conséquences sur le renouvellement de la population

### Un vieillissement plus marqué dans les secteurs les moins attractifs

- Le vieillissement est plus marqué dans les secteurs les moins dynamiques sur le plan démographique (voir le graphique ci-dessous) : dans les espaces nord et marais, l'indice de jeunesse est inférieur à 1 (les 60 ans et plus sont plus nombreux que les moins de 20 ans). En 2011, l'indice était de 0,83 sur la ville de Niort. Le renouvellement de la population est plus lent dans ces secteurs moins attractifs (avec un solde migratoire presque nul, voir négatif).
- La carte ci-contre montre que les indices de jeunesse les plus élevés s'observent dans les espaces situés en périphérie de la CAN (dans ou en dehors des limites de la CAN). Ces espaces profitent d'une meilleure dynamique démographique (solde migratoire positif), ce qui permet un renouvellement plus rapide de la population, et un ralentissement du vieillissement.

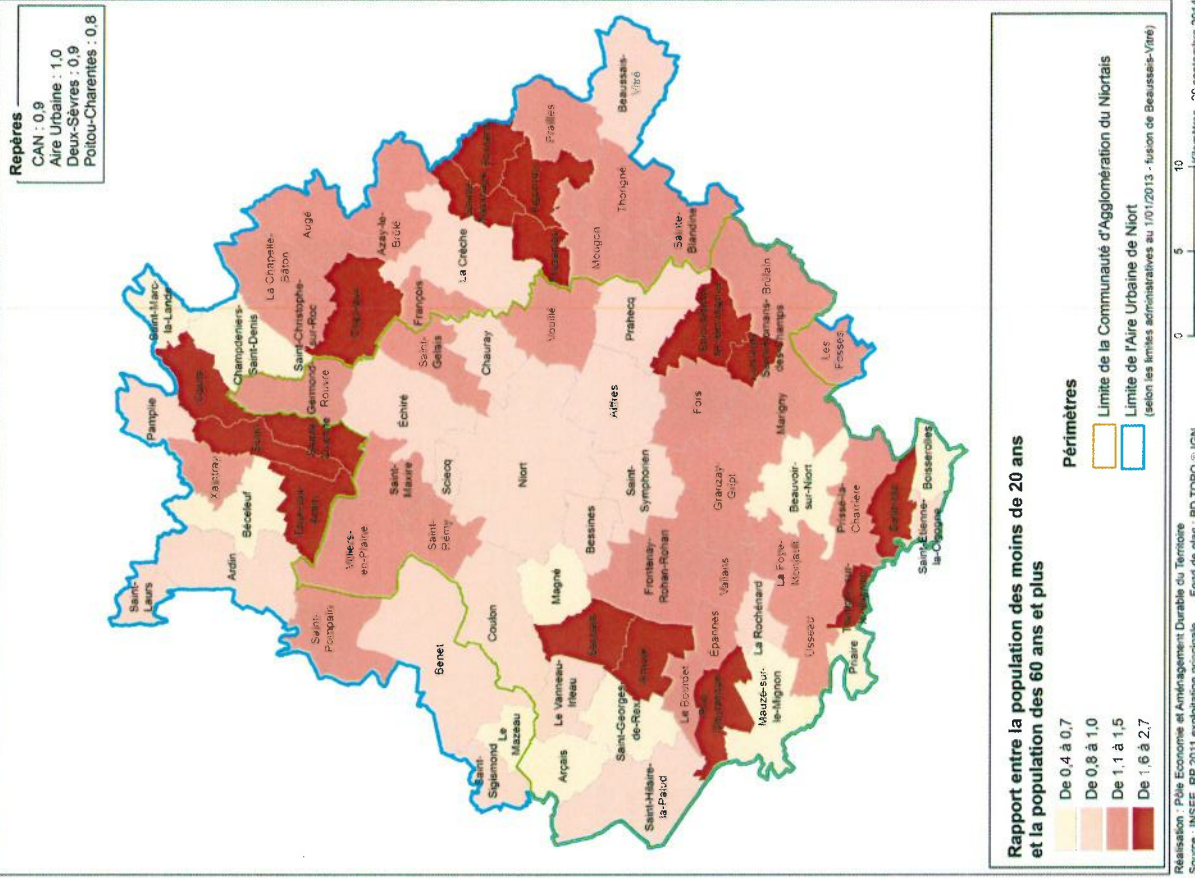
Indice de jeunesse dans les secteurs de la CAN  
(source : INSEE 2011)



Indice de jeunesse : rapport de la population âgée de moins de 20 ans à la population âgée de 60 ans et plus



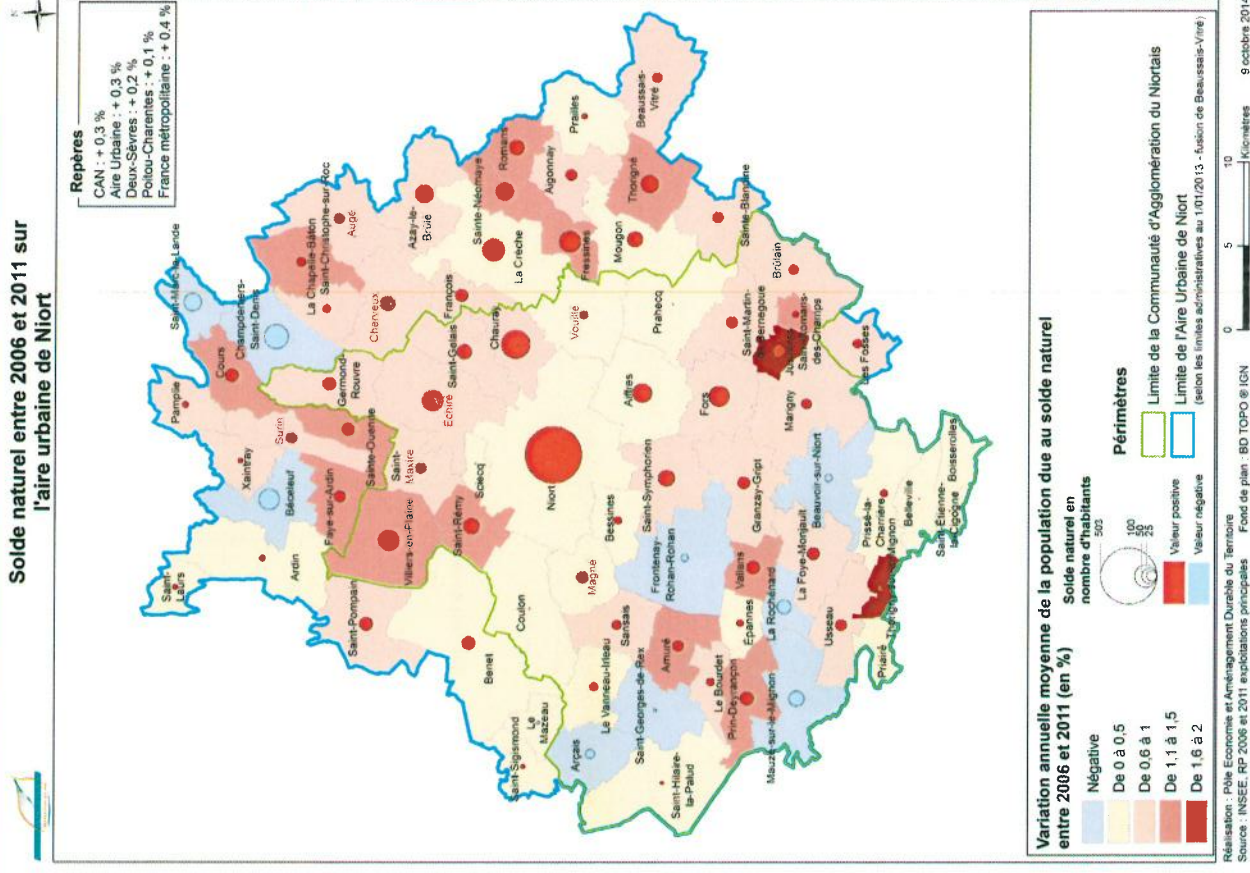
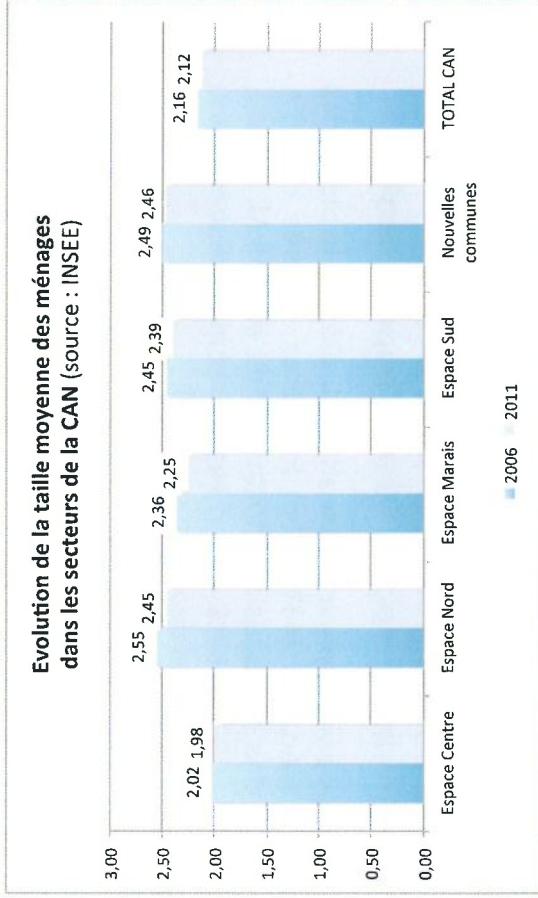
Indice de jeunesse en 2011  
sur l'aire urbaine de Niort



## 1.1.3 – Les conséquences sur le renouvellement de la population

### Une occupation moins familiale dans les secteurs les moins attractifs

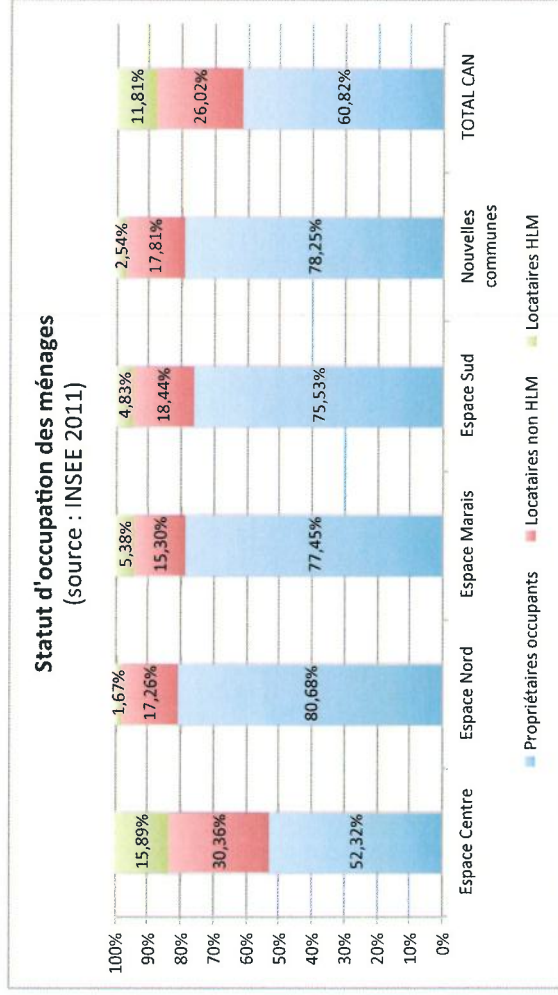
- La taille moyenne des ménages est en baisse dans tous les secteurs de la CAN (voir le graphique ci-dessous). Elle était particulièrement basse en 2011 dans l'espace centre (moins de 2 personnes par ménage), et notamment dans la ville de Niort (1,89).
- L'occupation est plus familiale dans les espaces situés aux marges de la CAN : les jeunes ménages (avec enfants) s'y installent sans doute parce qu'ils y trouvent des conditions d'habitat plus favorables.
- Pour les secteurs qui ne sont pas en mesure de capter (ou de retenir) ces jeunes ménages, l'impact sur le solde naturel n'est pas neutre (voir la carte ci-contre).
- A terme, cela peut aussi compromettre le fonctionnement et la pérennité des équipements (notamment scolaires).



## 1.1.3 – Les conséquences sur l'équilibre social du territoire

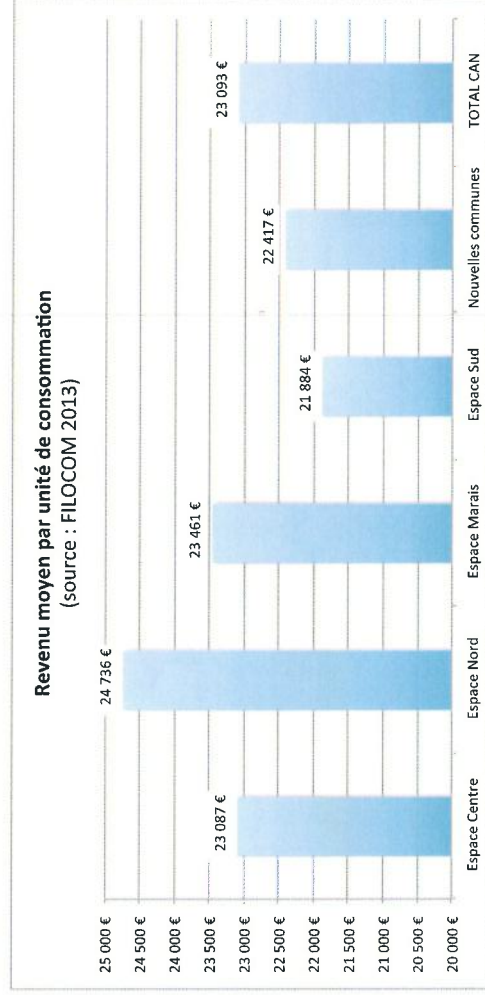
### Une concentration du parc locatif – notamment social – dans l'espace centre

- Dans l'espace centre en 2011, près de la moitié des ménages (46%) sont locataires, et près de 16% des ménages sont locataires du parc HLM. A Niort, plus de 50% des ménages sont locataires (18% dont logés dans le parc HLM).
- Dans les autres secteurs de la CAN, les propriétaires occupants sont largement majoritaires (plus de 75%). Le parc locatif – notamment HLM – y est peu développé (voir le graphique ci-contre).
- Avec la concentration du parc social dans l'espace centre, et le reste de la CAN essentiellement dédié à l'accession à la propriété, on risque d'assister à une spécialisation sociale des secteurs de la CAN.



### Des différences importantes de revenu selon les secteurs

- Cette spécialisation sociale commence à se traduire dans les niveaux de revenu des ménages (voir le graphique ci-contre) : les plus faibles revenus sont observés dans l'espace centre et la ville de Niort (22 416€ en 2013) – là où se concentre le parc locatif social – mais aussi dans les espaces les plus excentrés (espace sud et nouvelles communes), qui ont accueilli ces dernières années les accédants les plus modestes, « repoussés » en périphérie par l'augmentation des prix dans les espaces plus proches de l'agglomération.



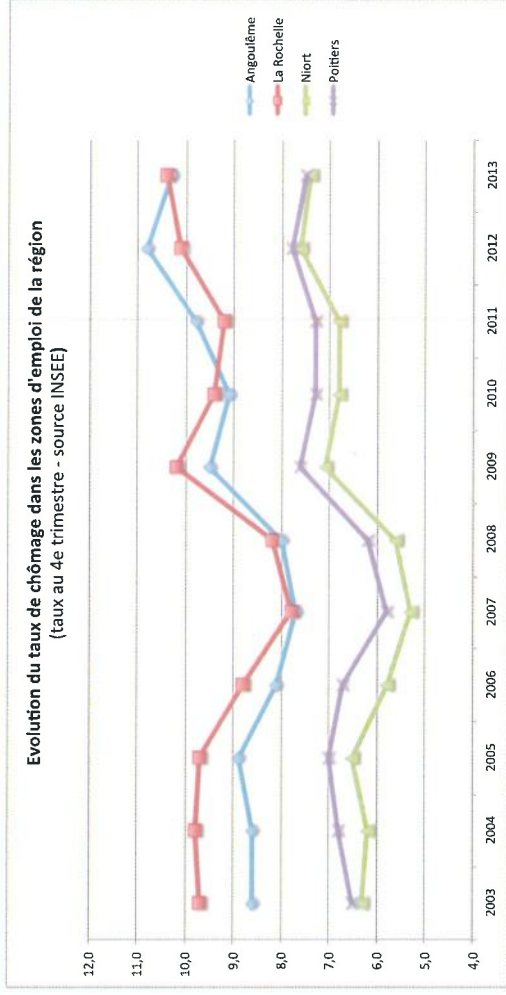
## **1.1 – Situation générale de l’habitat dans le Niortais**

### **1.1.4 – Les incertitudes**

## 1.1.4 – Les incertitudes : les perspectives économiques

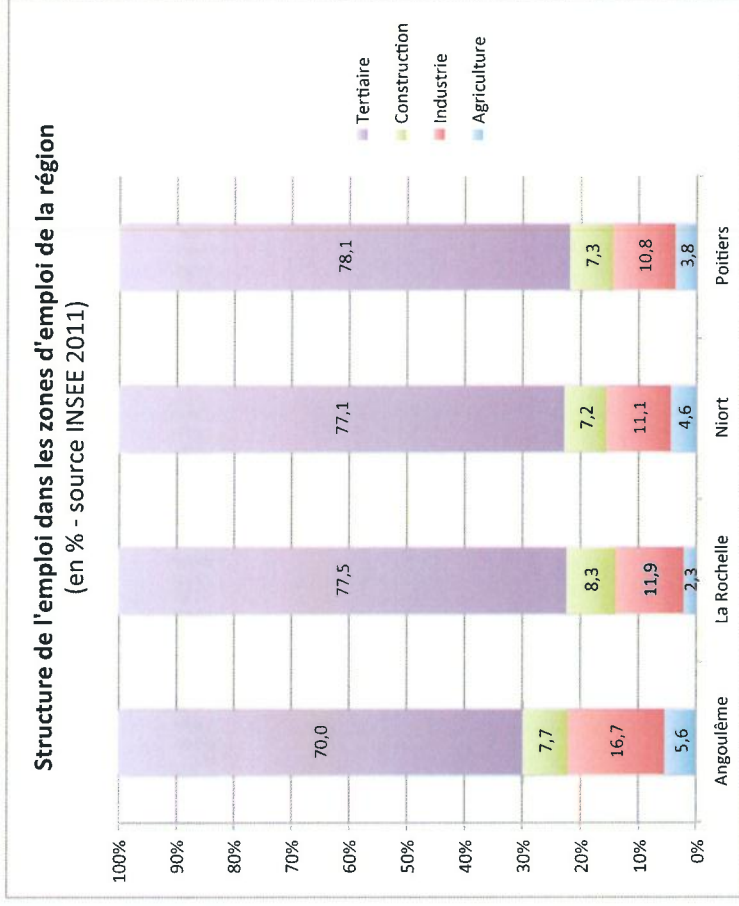
### Une situation plus favorable que celles des autres zones d'emploi de la région

- Depuis 2008, dans un contexte économique général particulièrement défavorable, le taux de chômage a nettement augmenté dans la zone d'emploi de Niort (voir le graphique ci-contre).
- Cependant, par rapport aux autres zones d'emploi de la région, la situation niortaise apparaît plus favorable. Le taux de chômage au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 était relativement bas : 7,4% (contre 7,5% à Poitiers, 10,3% à Angoulême, et 10,4% à La Rochelle).



### Une structure de l'emploi moins exposée aux aléas du contexte économique

- Le graphique ci-contre montre notamment que les secteurs de la construction et de l'industrie (fortement impactés ces dernières années par la crise économique) sont moins présents dans l'emploi niortais qu'ils ne le sont dans celui des autres zones d'emploi de la région.
  - Le graphique montre aussi le poids important du secteur tertiaire dans l'économie locale. La spécificité de l'économie niortaise (largement dominée par le secteur mutualiste) a jusqu'à présent réussi à préserver l'emploi local des aléas du contexte économique général.
- Cette spécificité permettra-t-elle au bassin d'emploi niortais de mieux résister aux effets d'une crise économique durable ?



## 1.1.4 – Les incertitudes : les conséquences du vieillissement démographique

### Une population vieillissante

- Entre 2006 et 2011, la part de la population âgée (60 ans et plus) est passée de 22,4% à 25,0% : aujourd'hui dans la CAN, 1 personne sur 4 est âgée de plus 60 ans.
- Même si le vieillissement de la population a été rapide ces dernières années (les générations nombreuses du Baby-Boom passent progressivement dans les tranches d'âge élevées), la population de la CAN est moins vieillie que celle du département ou de la région (voir le tableau ci-dessous).

Poids de la population âgée dans l'ensemble de la population

Source : INSEE	2006			2011		
	60-74 ans	75 ans et +	60 et +	60-74 ans	75 ans et +	60 et +
CAN/ORT	15153 13,3%	10383 9,1%	25536 22,4%	17840 15,1%	11582 9,8%	29422 25,0%
DEUX SEVRES	14,5%	10,4%	24,9%	15,6%	11,3%	26,9%
POITOU CHARENTES	15,2%	10,6%	25,8%	16,7%	11,5%	28,2%
FRANCE METRO	13,0%	8,3%	21,3%	14,4%	9,1%	23,5%

### Un vieillissement qui va s'accélérer à court et moyen termes

- Selon l'INSEE, entre 2006 et 2020, la population âgée des Deux-Sèvres (60 ans et plus) va augmenter de 25 à 32%.
- Ce vieillissement va s'accompagner d'une hausse de la dépendance. A l'échelle nationale, le nombre de personnes dépendantes va augmenter de 1% par an entre 2005 et 2040 (source : rapport de Mme Hélène Gisserot « Perspectives financières de la dépendance des personnes âgées à l'horizon 2025 »). Cette augmentation connaîtra deux accélérations : une première entre 2005 et 2020 (avec l'arrivée aux grand âges des générations nées dans l'entre-deux guerres) ; une seconde entre 2030 et 2040 (avec l'arrivée aux grand âge des générations du Baby-Boom).

### Ces perspectives questionnent sur :

- L'évolution à 15 ans de la dépendance sur le territoire de la CAN : quel sera l'impact sur le fonctionnement des structures et services spécialisés ? Quels seront les besoins en termes d'adaptation de l'offre existante et/ou de développement d'une offre spécifique ?
- L'impact du vieillissement sur le marché du logement, notamment sur les parcours et les choix résidentiels des ménages, et sur la structure de l'offre (en termes de localisation, de typologie, ...).

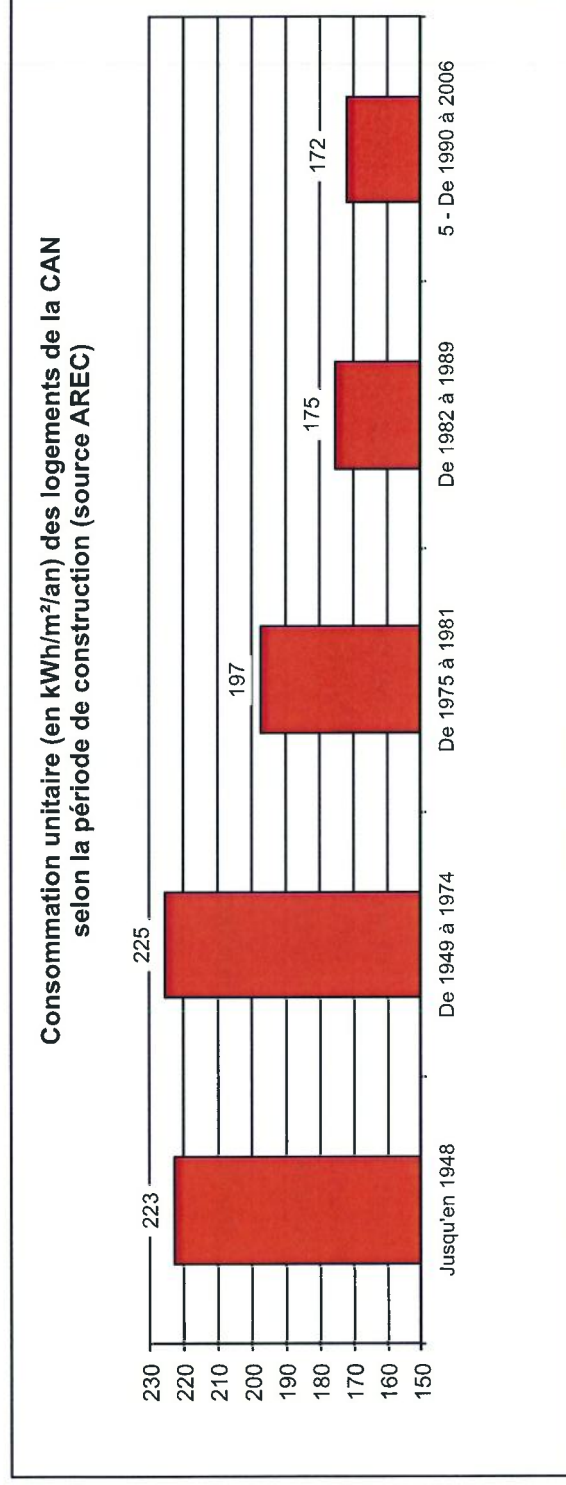
## 1.1.4 – Les incertitudes : l'obsolescence du parc existant

### Une vacance encore très liée à l'ancienneté et à la vétusté des logements

- En 2013 (source FILOCOM), sur l'ensemble de la CAN, les caractéristiques des logements vacants montrent que la vacance est encore très liée à la structure du parc :
  - 71% des logements vacants ont été construits avant 1975 ;
  - 96% des logements vacants sont classés en catégories cadastrales de 5 à 8.
- Aujourd'hui, l'obsolescence touche principalement les logements peu performants sur le plan thermique. Le graphique ci-dessous montre que les logements construits avant 1975 (avant les premières réglementations thermiques) sont les plus énergivores. C'est donc sur cette partie du parc que doivent aujourd'hui se concentrer les actions de mise aux normes.

### Vers une obsolescence croissante du parc ancien ?

- Néanmoins, avec la montée progressive des exigences sur le plan thermique (actualisation régulière des réglementations thermiques), et dans un contexte de moindre tension (voire de détente) du marché, l'obsolescence pourrait à court terme concerner une partie du parc plus importante, et des logements plus récents. Ce qui nécessitera une mobilisation encore plus forte des acteurs de la réhabilitation (collectivités, opérateurs et financeurs).





## **1.2 – Zoom sur les secteurs de la CAN**

**1.2.1 – Nouvelles communes**

**1.2.2 – Espace sud**

**1.2.3 – Espace marais**

**1.2.4 – Espace nord**

**1.2.5 – Espace centre**

## 1.2.1 - Nouvelles communes

### ➤ Les problématiques spécifiques

- Les élus du secteur constatent depuis plusieurs années une baisse notable du nombre de permis de construire (1 à 2 permis par an sur Granzay-Gript, 1 permis par an sur St Symphorien). A cause de la crise économique, les ménages ne sont plus en capacité de faire construire, malgré le prix relativement attractif des terrains à bâtir dans cette partie de la CAN (de 30 à 75€/m<sup>2</sup>). Cette situation n'est pas sans conséquence sur le renouvellement de la population, et de manière indirecte sur le fonctionnement des équipements, notamment scolaires : plusieurs communes déplorent en effet une diminution des effectifs scolaires. Signalons également que les problèmes d'assainissement auxquels sont confrontés plusieurs communes sont un frein à leur développement. Enfin, de nombreux biens en vente restent vacants dans les centres-bourgs (Marigny, Granzay-Gript). Les logements les plus énergivores, que l'on retrouve dans le parc locatif et dans les bourgs, ne trouvent pas preneur. De plus, certains propriétaires sont devenus réticents à la relocation.

### ➤ Les principaux projets en matière d'habitat

- La situation est contrastée selon les communes : plusieurs communes ont des difficultés à développer l'offre en terrains à bâtir. C'est notamment le cas de Marigny qui n'a plus de terrains à vendre (les propriétaires fonciers font de la rétention), et Brûlain dont la carte communale doit être révisée. Alors que par ailleurs, un lotissement privé de 50 parcelles est en projet à Fors.

### ➤ Les attentes des élus

- Même s'ils sont conscients de la nécessité de réduire la consommation foncière, les élus du secteur souhaitent un peu plus de souplesse sur les normes de densité. Ils aimeraient que soit pris en compte le caractère rural de leur territoire, et que soit appliquée une modulation des normes de densité en fonction des caractéristiques de chaque secteur de la CAN. Les élus sont également conscients du fait qu'il n'est pas souhaitable de développer du logement social dans des communes sans équipements, ni services. Cela risque de mettre en difficulté à la fois les ménages (qui ont besoin de services de proximité) et les municipalités (qui n'ont pas les services nécessaires à l'accompagnement social des ménages). Enfin, les élus de ces communes qui viennent d'intégrer la CAN (au 1<sup>er</sup> janvier 2014) découvrent progressivement les incidences d'une politique de l'habitat communautaire, notamment sur leur document d'urbanisme. Ils perçoivent le PLH avant tout comme une contrainte supplémentaire, qui va réduire encore leurs marges de manœuvre en matière d'urbanisme. Le calendrier du PLH, qui prévoit un arrêt du projet en juin 2015, n'est pas fait pour les rassurer : sans un temps suffisant consacré à la pédagogie, ils craignent de « subir » l'élaboration du PLH, sans pouvoir en être des acteurs à part entière.

### ➤ Les enjeux identifiés sur le secteur

- Pour les élus du secteur, le nouveau PLH doit permettre
  - De mieux organiser la politique foncière sur l'ensemble de la CAN. Cela passe sans doute, dans un premier temps, par une harmonisation des documents d'urbanisme. Cette harmonisation pourrait se faire via la mise en œuvre d'un PLU intercommunal à l'échelle de la CAN ;
  - Une meilleure prise en compte des spécificités de chaque secteur de la CAN pour adapter les contraintes réglementaires en conséquence ;
  - De lutter contre la précarité énergétique et la vacance en centre-bourg, en s'appuyant sur une opération de type OPAH.

### ➤ Les problématiques spécifiques

- Dans un contexte devenu moins favorable à la production de logement et à la mobilité résidentielle, les communes de ce secteur restent attractives compte tenu de leur positionnement géographique (entre Niort et La Rochelle) et d'un prix du foncier relativement abordable (entre 40 et 80€/m<sup>2</sup>). Mais les opérations en lotissement (notamment les opérations privées) sont aujourd'hui plus difficiles à commercialiser (idem pour les biens à vendre). Plusieurs opérations d'investissement locatif dans du bâti ancien (principalement à Mauzé sur le Mignon) ont permis la remise sur le marché d'une offre locative de mauvaise qualité thermique. Ces logements énergivores, et dont le loyer est relativement élevé (entre 500 et 600€ par mois pour un T2), connaissent une rotation importante et demeurent longtemps vacants.

### ➤ Les principaux projets en matière d'habitat

- Les projets se concentrent sur la communes de Mauzé sur le Mignon : un lotissement privé de 30 lots (en cours), un lotissement communal (en projet), un lotissement privé de 10 lots (en projet), un projet privé sur 25 000 m<sup>2</sup>. Mais il reste une offre en terrains à bâtir dans les autres communes : un lotissement de 14 lots à Frontenay-Rohan-Rohan, un lotissement privé (difficile à vendre) à Prin-Deyrançon, ...

### ➤ Les attentes des élus

- Les élus du secteur plaident pour une plus grande souplesse des contraintes réglementaires (notamment en termes de densité), pour tenir compte du caractère plus rural du sud de la CAN, et permettre aux communes de proposer des parcelles de plus grande taille. Les élus déplorent également l'hétérogénéité du secteur en matière de documents d'urbanisme. Certaines communes se sont dotées d'un PLU très contraignant, alors que d'autres ont conservé des documents plus permissifs (ancien POS, voire carte communale). La mise en place d'un PLU intercommunal, perçue favorablement par plusieurs élus, permettrait de résoudre ce problème. Enfin, les élus dénoncent l'uniformisation de l'habitat dans leurs communes. Les opérations de lotissement se ressemblent toutes dans leur contenu et leur aménagement. Elles sont simplement juxtaposées les unes aux autres sans être pleinement intégrées au tissu existant. Dans ces conditions, le mélange des populations (les anciens habitants avec les nouveaux, les jeunes ménages avec les ménages plus âgés, les ménages modestes avec les ménages plus aisés) se fait plus difficilement, et les objectifs de mixité sociale sont plus difficiles à atteindre.

- **Les enjeux identifiés sur le secteur**
  - Pour les élus du secteur, le nouveau PLH doit permettre
    - De diversifier davantage le contenu des programmes et d'améliorer la qualité des opérations d'habitat ;
    - Une meilleure prise en compte des spécificités de chaque secteur de la CAN pour adapter les contraintes réglementaires en conséquence ;
    - De lutter contre la précarité énergétique et la vacance en centre-bourg, en s'appuyant sur une opération de type OPAH.

## 1.2.3 – Espace marais

### ➤ Les problématiques spécifiques

- Dans ce secteur, les situations sont assez contrastées entre les communes proches du centre de la CAN (plus attractives et plus dynamiques), et celles qui en sont plus éloignées (moins dynamiques).
- Globalement, il existe une vraie difficulté à développer une offre en terrains à bâtir. Les obstacles sont nombreux : monopole foncier, retard dans les projets, coûts du foncier trop élevés pour le secteur, difficultés de commercialisation, absence de politique foncière, ...
- Ce secteur connaît un vieillissement démographique relativement rapide, un développement de la vacance, et une dévitalisation des bourgs.

### ➤ Les principaux projets en matière d'habitat

- Dans ce secteur, le projet le plus significatif est la ZAC de Magné avec, entre autres, la construction de 177 logements, le développement d'activités économiques, et la création d'une résidence seniors.
- Par ailleurs, l'offre est difficile à apprécier en diffus, avec le développement important des divisions parcellaires.

### ➤ Les attentes des élus

- Les élus de ce secteur attendent notamment des aides pour favoriser le développement du parc locatif social, et la reprise de logements communaux.
- De manière plus générale, ils espèrent la mise en œuvre d'une politique d'amélioration de l'habitat et de requalification des centres-bourgs.

### ➤ Les enjeux identifiés sur le secteur

- Pour les élus du secteur, le nouveau PLH doit permettre
  - Le développement d'une offre à coût maîtrisé, à la fois en accession et en locatif ;
  - D'organiser et de soutenir la politique foncière ;
  - De lutter contre la vacance et l'abandon des logements anciens;
  - De contribuer à la revitalisation des bourgs ;
  - De soutenir financièrement les projets des communes.

- **Les problématiques spécifiques**
  - Les difficultés rencontrés par les élus de ce secteur sont multiples :
    - Les communes doivent constamment adapter leur offre en équipements et services compte tenu des évolutions démographiques.
    - Elles doivent également faire face à un renchérissement du coût des terrains à bâtir (effet SCOT, PLH, réglementations, etc...), ce qui rend plus difficile la diversification de l'offre de logements pour accueillir une population plus variée.
    - Enfin, les élus déplorent le manque de cohérence des projets réalisés dans les communes la CAN (en termes de coût, de qualité, de destination, ...).
- **Les principaux projets en matière d'habitat**
  - L'offre est concentrée sur le terrain à bâtir : on recense dans les communes de ce secteur environ 120 à 140 terrains disponibles en lotissement. Signalons également la réalisation d'un projet ambitieux de 60 à 80 logements dans un éco-quartier à Echiré. Par ailleurs, l'offre est difficile à apprécier en diffus, avec le développement important des divisions parcellaires.
- **Les attentes des élus**
  - En matière d'urbanisme, les élus du secteur attendent la mise en place d'une règle commune et partagée, qui pourrait se faire par la mise en œuvre d'un PLU intercommunal. Ils souhaitent par ailleurs que le nouveau PLH encadre le développement, la territorialisation et la répartition du logement locatif social.
- **Les enjeux identifiés sur le secteur**
  - Pour les élus du secteur, le nouveau PLH doit permettre
    - Le maintien d'une offre abordable, à la fois en accession et en locatif ;
    - De mieux organiser les divisions parcellaires – de type BIMBY\* ;
    - De territorialiser la production de logements ;
    - D'organiser la politique foncière ;
    - Une adaptation des PLU pour améliorer leur cohérence, leur qualité et leurs exigences en matière d'habitat.

### ➤ Les problématiques spécifiques

- Un espace très différencié avec, d'une part la ville centre très marquée par l'habitat collectif et le parc locatif, d'autre part les 4 communes limitrophes où l'accession en individuel est prédominante.
- Des enjeux importants de diversification de l'offre (notamment parc social) avec 3 communes soumises à l'obligation de 20 % (Niort, Aiffres et Chauray) et une qui pourrait l'être bientôt (Vouillé).
- Une demande toujours soutenue, mais des difficultés à produire récemment : contrainte des PLU (Aiffres, Vouillé), faiblesse du marché (Niort), et ponctuellement des problèmes d'équipement (Aiffres).
- Une offre foncière chère et peu compatible avec la primo accession.
- Peu d'enjeux sur le parc ancien (privé ou public) en dehors de Niort, y compris sur le plan énergétique.

### ➤ Les principaux projets en matière d'habitat

- Des possibilités inégales en diffus, mais encore importantes dans certaines communes, avec une volonté de les exploiter au mieux (Cf. révision PLU Niort).
- Une intervention foncière des communes essentiellement réglementaire, des opérations d'aménagement foncier exclusivement privées.
- Une reprise de la production foncière, mais qui risque d'être insuffisante par rapport aux objectifs de production du PLH en cours ou du SCoT (à approfondir toutefois).

### ➤ Les attentes des élus

- Une programmation du logement concertée à l'échelle communautaire afin d'éviter les effets de concurrence et les inégalités de développement – PLH plus prescriptif ? PLU intercommunal ?
- Une règle du jeu avec les bailleurs, pour concrétiser les objectifs communaux de logements sociaux.

### ➤ Les enjeux identifiés sur le secteur

- Hausser le niveau de production de logement pour satisfaire la demande.
- Diversifier l'offre, vers l'accession en général à Niort, vers le locatif et l'accession sociale dans les 4 autres communes.
- Sur Niort, une problématique de rénovation et de positionnement du parc HLM collectif.



## **1.3 – Synthèse et enjeux**

### 1.3 – Synthèse et enjeux

Thématique	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Dynamique de construction	Des objectifs PLH atteints à 90%.	Un ralentissement important dans les dernières années (50% de l'objectif PLH en 2013). Une offre déséquilibrée.	Relancer la production et/ou réajuster les objectifs.
Territorialisation développement résidentiel	Recentrage de la production dans la zone centre.	Un résultat du marché plus que d'une volonté d'action. Difficulté à diversifier l'offre à Niort. Faible redéploiement de l'offre sociale nouvelle.	Accélérer la prise en compte dans les PLU. Se donner les moyens d'une plus grande mixité de l'offre nouvelle dans tous les secteurs
Consommation foncière	Réduction de la taille des parcelles demandées.	Consommation toujours élevée à cause du poids du diffus.	Mobiliser le tissu existant. Promouvoir des formes urbaines plus compactes.
Détente du marché locatif	Un marché fluide, accessible aux revenus modestes	Faible dynamique de l'investissement locatif public et privé.	Définir le point d'équilibre des marchés locatifs (privé et public).

### 1.3 – Synthèse et enjeux

Thématique	Atouts	Faiblesses	Enjeux
La remise à niveau du parc existant	Une forte réduction du parc vétuste. Des outils déjà en place (PIG, OPAH).	Une forte proportion de logements individuels d'âge moyen. Des poches de vacance dans les bourgs. Des moyens d'intervention remis en question.	Prévenir l'obsolescence du parc pavillonnaire ancien. Restructurer le parc des bourgs.
La requalification et le positionnement social du parc HLM	Un rénovation urbaine significative. Une réhabilitation bien engagée.	De nouveaux besoins de mise aux normes. Une spécialisation sociale croissante de certains ensembles collectifs. Des moyens comptés en renouvellement de l'offre.	Adapter l'offre HLM à l'évolution de la demande. Banaliser l'image du parc collectif.
Le vieillissement de la population	Un territoire plutôt bien équipé en services et structures d'accueil	Un parc principalement individuel et peu aisément adaptable. Peu de collectifs avec ascenseurs.	Mieux insérer les personnes vieillissantes dans leur environnement. Anticiper l'augmentation de la dépendance.

### 1.3 – Synthèse et enjeux

Thématique	Atouts	Faiblesses	Enjeux
L'offre en logement et hébergement spécifique	<p>Un réseau d'acteurs diversifié.</p> <p>Une offre plutôt large et bien dimensionnée.</p> <p>Peu de tensions sur les dispositifs.</p>	<p>Une offre pas toujours adaptée (Cf. résidence jeunes).</p> <p>Un impact croissant des difficultés économiques (Cf. montée des impayés).</p> <p>Des nouvelles catégories de personnes à suivre : jeunes en rupture, fragilité psychique, personnes désinsérées vieillissantes, ...</p>	<p>Achever la restructuration de l'offre pour les jeunes en insertion.</p> <p>Adapter les dispositifs à la montée de la précarité.</p>
L'accueil des gens du voyage	<p>Une offre d'accueil désormais complète.</p> <p>Des outils d'accompagnement.</p> <p>Une gestion communautaire</p>	<p>Des besoins en sédentarisation pas suffisamment pris en compte, et qui pour partie perturbent le bon fonctionnement des terrains d'accueil.</p>	<p>Prendre en compte les besoins de sédentarisation.</p>

### 1.3 – Synthèse et enjeux

Thématique	Atouts	Faiblesses	Enjeux
La politique foncière	Une volonté de régulation foncière par le réglementaire Le présence d'un EPF.	Peu d'expérience en la matière.	Mieux maîtriser les prix et les formes urbaines.
La gouvernance de la politique de l'habitat	Des outils de planification (SCoT, PLH, ...) et une stratégie communautaire. Des moyens pour mutualiser les actions à l'échelle de la CAN. Un service habitat.	Une régulation de l'offre nouvelle qui n'a pas permis d'éliminer les effets de concurrence.	Mieux partager les objectifs de la politique de l'habitat, les inscrire dans les PLU. Compléter la gamme des outils à disposition des communes (restructuration des bourgs).
L'observation et le pilotage	Un observatoire partenarial. Des instances de suivi et d'échange.	Un suivi insuffisant de la programmation.	Développer les outils permettant la régulation de l'offre nouvelle.

**DEUXIEME PARTIE :**

**ORIENTATIONS STRATEGIQUES**  
**A L'HORIZON 2030**

## **2.1 – Bilan du séminaire « habitat »**

### **Les perspectives d'évolution des besoins en logement**

## Les perspectives d'évolution des besoins en logement

- **Le Niortais est un territoire en partie préservé des grosses difficultés économiques et sociales**, avec une part significative d'emplois qualifiés et des ressources plus stables et plus élevées que dans les agglomérations de référence. Cette situation va probablement se maintenir dans les années à venir, avec une évolution positive des revenus, mais aussi un creusement des inégalités sociales.
- **La progression démographique va se poursuivre pour assurer le renouvellement de la population active** (du fait du vieillissement). Cette progression devrait également contribuer à réduire la périurbanisation lointaine (encore présente jusqu'en 2012). Cependant, la croissance démographique va probablement connaître un ralentissement, avec le tassement de la croissance de l'emploi. Rappelons que l'emploi dans la CAN a augmenté de 20% au cours des années 2000, ce qui sera difficile à reproduire dans les années à venir.
- **Le desserrement des ménages va lui aussi se poursuivre** (le nombre de petits ménages va augmenter), mais à un rythme potentiellement plus lent que celui observé au début des années 2000. Ce ralentissement sera lié à plusieurs facteurs : recomposition familiale, stabilisation du desserrement aux âges les plus élevés, impact de la crise et de la précarité sur la décohabitation, ...
- **Le vieillissement de la population va s'accélérer, avec un impact sur le fonctionnement du marché** : accroissement de l'offre dans le parc existant, montée du statut de propriétaire occupant, mais aussi des retours vers le parc locatif, des besoins de centralité, ... Le vieillissement aura aussi un impact sur les besoins en habitat et services adaptés.
- **Les aspirations des ménages resteront dirigées vers l'habitat individuel** qui demeure un horizon très largement partagé. Dans cette échelle d'agglomération, l'émergence du mode de vie urbaine est relativement lente : les ménages sont à la recherche d'un environnement maîtrisé, et d'un besoin de réassurance sociale quand leur avenir professionnel et/ou familial demeure incertain.



## Les perspectives d'évolution des besoins en logement

---

### ➤ Mais des mutations sont envisageables, du fait que :

- Les ménages auront à l'avenir des parcours résidentiels moins linéaires et ascensionnels, plus diversifiés (fractionnement des trajectoires sociales, mobilité territoriale, précarité de l'emploi, multiplication des expériences, ...).
- Il va s'opérer une évolution du logement d'ancrage vers le logement d'usage (évolution en cours).
- La population vieillissante sera à la recherche d'un environnement social et urbain différent (proximité des services).
- Les obligations environnementales s'imposent déjà sur le plan normatif (Lois « Grenelle » ou ALUR, rôle de la CDPENAF – ex CDCEA -, ...), mais elles sont aussi de plus en plus intégrées par les individus.
- Le coût de l'étalement urbain sera de plus en plus difficile à assumer par les ménages et les collectivités.

### ➤ Conséquences :

- Il peut y avoir une relative spécialisation des différentes parties du territoire (plus ou moins forte selon les choix d'aménagement), avec un secteur-clef : la première couronne de Niort.
- Il existe également une nouvelle chance pour de l'habitat individuel dense ; les centres-bourgs et les quartiers de Niort redeviennent des secteurs à enjeux, à condition d'y mettre les moyens (exigence de la démarche de restructuration en termes d'ingénierie et de financement).
- L'attractivité de l'habitat dépend de plus en plus des aménités de l'environnement : il faut dorénavant penser le logement comme un des éléments constitutifs d'un projet urbain.

## Les perspectives d'évolution des besoins en logement : zoom sur le parc locatif social

---

### ➤ **Constats :**

- L'occupation du parc est de plus en plus sociale (phénomène encore plus marqué au niveau de la demande).
- Il existe néanmoins des perspectives de diversification à la marge de l'occupation, avec la précarisation des parcours professionnels et l'accroissement des ménages âgés.
- Localement (à l'échelle de la CAN), le marché locatif social est détendu et devrait le rester encore un certain temps (cf. perspectives économiques du territoire).
- Les besoins de remise à niveau du parc existant sont conséquents, notamment sur le plan énergétique, avec pour une part des enjeux liés (désamiantage) qui en augmentent le coût.
- Le contexte financier est compliqué, avec une forte remise en cause des possibilités de financement (Etat, Europe, Région, Département, ...).

### ➤ **Conséquences :**

- Le besoin en logement très bon marché reste important, avec un segment à enjeu : le parc existant ancien (individuel ou collectif).
- La réhabilitation du parc existant va fortement mobiliser les capacités des organismes.
- Organiser la mixité dans le parc collectif ancien de Niort sera complexe, mais les possibilités de renouvellement du parc (démolition / reconstruction) vont devenir également plus difficiles.
- La production neuve sera probablement limitée, et mobilisée sur les communes de la première couronne (impact des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU).

## **2.2 – Scénario de développement de la CAN à quinze ans (2016 – 2030)**

**Stabilité économique, ambition environnementale  
et contrainte financière**

### **Stabilité économique, ambition environnementale et contrainte financière :**

- Le développement économique se poursuit à un rythme modéré sur la première période (2016-2022). Sur la seconde période (2022-2030), on assiste à une reprise progressive de l'évolution de l'emploi lié aux efforts de développement portés par les collectivités. Les mutuelles conservent ainsi une activité satisfaisante et maintiennent Niort au cœur de leur organisation. Les pertes possibles dues à la réorganisation territoriale sont compensées par les bénéfices du réseau de villes picto-charentaises. L'agglomération garde un bon nombre de fonctions métropolitaines et une structure de revenus favorable. Le développement de la précarité est contenu, même si elle s'aggrave chez les ménages les moins bien insérés.
- La démographie reste assez dynamique. En effet, le vieillissement de la population active (entraînant de nombreux départs en retraite) doit être compensé par l'arrivée de nouveaux migrants actifs. Plutôt jeunes et en famille, ils atténuent le vieillissement relatif. Après une période de croissance relativement lente, la population active augmente rapidement (en seconde période). Suivant le rythme de croissance de la population active, la croissance de la population totale s'accélère également.
- La progression de la décohabitation ralentit. Les besoins liés au desserrement restent néanmoins relativement stables (au même niveau que dans la période 2006-2011).
- On s'attache à mobiliser le parc vacant. Les efforts prioritaires de modernisation de l'offre existante, et/ou la difficulté à financer la démolition-reconstruction dans le parc HLM, limitent les effets liés au renouvellement du parc.
- Par conséquent, le besoin en logement neuf demeure à un niveau relativement bas dans la première période (autour de 750 logements par an). Il augmente sensiblement dans la deuxième période (environ 1000 logements par an), sous l'effet de l'accélération de la croissance démographique.
- La demande de logement reste fortement orientée vers l'accession. Le marché locatif ne se retend que progressivement. L'investissement locatif, qu'il soit public ou privé, est peu dynamique, du moins dans un 1<sup>er</sup> temps. Dans le privé, la priorité est plutôt à la résorption de la vacance.
- La demande s'oriente vers les secteurs les mieux équipés (Niort et la 1<sup>e</sup> couronne). Ce développement devra être accompagné sur le plan foncier. Cela contribue à réduire les besoins de déplacements. Les politiques de la CAN soutiennent ce recentrage, notamment à Niort pour le développement de l'accession sociale. Ailleurs, le développement est freiné par l'absence des équipements de base (assainissement) et la difficulté à les financer. Un effort important de remobilisation des centres bourgs et des tissus existants permet de limiter les effets de ce recentrage.

## Le scénario de développement à 15 ans : résultats

### Résultats sur l'évolution de l'emploi, de la population active et de la population totale :

- Après une croissance lente sur la période 2011-2022 (+ 0,40% par an entre 2011 et 2016 ; + 0,46% par an entre 2016 et 2022), l'emploi augmente rapidement sur la période 2022-2030 : + 0,83% par an.
- Calée sur l'évolution de l'emploi, la population active augmente lentement sur la période 2011-2022 (- 0,16% par an entre 2011 et 2016 ; + 0,42% par an entre 2016 et 2022), puis s'accroît rapidement sur la période 2022-2030 : + 0,83% par an.
- Suivant l'évolution de la population active, la population totale augmente lentement sur la période 2011-2016. Puis son rythme de croissance s'accélère progressivement : + 0,85% par an entre 2016 et 2022 ; + 1,10% par an entre 2022 et 2030.
- Cette croissance démographique génère un **besoin annuel de 620 logements sur la période 2016-2030** (500 logements par an entre 2016 et 2022 ; 710 logements par an entre 2022 et 2030).

	1999		2006		2011		2016		2022		2030	
Emplois	52 566	2,04%	60 551	0,87%	63 239	0,40%	64 500	0,46%	66 300	0,83%	70 850	
Rapport actifs/emplois	0,99		0,92		0,91		0,88		0,88		0,88	
Population active	51 780	1,00%	55 518	0,65%	57 351	-0,16%	56 895	0,42%	58 355	0,83%	62 341	

	1999-2006		2006-2011		2011-2016		2016-2022		2022-2030	
Variation annuelle de la population	0,88%		0,70%		0,50%		0,85%		1,10%	

CA du Niortais	1999		2006		2011		2016		2022		2030	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
0-2 ans	3 598	3,4%	3 899	3,4%	3 650	3,1%	3 648	3,0%	3 787	3,0%	4 259	3,1%
3-5 ans	3 674	3,4%	4 018	3,5%	4 172	3,5%	3 800	3,1%	3 899	3,1%	4 354	3,1%
6-10 ans	6 398	6,0%	6 607	5,8%	7 005	5,9%	6 944	5,7%	6 849	5,4%	7 502	5,4%
11-18 ans	10 630	9,9%	10 724	9,4%	11 006	9,3%	11 520	9,5%	12 074	9,5%	12 590	9,1%
19-24 ans	7 383	6,9%	7 542	6,6%	7 494	6,4%	7 626	6,3%	8 328	6,6%	9 045	6,5%
25-39 ans	23 080	21,6%	22 161	19,5%	21 038	17,9%	20 155	16,7%	21 070	16,6%	23 521	17,0%
40-59 ans	29 377	27,4%	33 288	29,3%	34 023	28,9%	34 313	28,4%	34 437	27,1%	35 615	25,7%
60-74 ans	14 623	13,7%	15 152	13,3%	17 840	15,1%	20 499	17,0%	23 248	18,3%	25 542	18,4%
75-84 ans	5 715	5,3%	7 703	6,8%	7 913	6,7%	7 755	6,4%	8 349	6,6%	11 259	8,1%
85 ans et +	2 551	2,4%	2 680	2,4%	3 670	3,1%	4 521	3,7%	5 006	3,9%	5 002	3,6%
<b>TOTAL</b>	<b>107 028</b>	<b>100,0%</b>	<b>113 774</b>	<b>100,0%</b>	<b>117 811</b>	<b>100,0%</b>	<b>120 782</b>	<b>100,0%</b>	<b>127 047</b>	<b>100,0%</b>	<b>138 689</b>	<b>100,0%</b>

## Le scénario de développement à 15 ans : résultats

### Résultats sur le desserrement des ménages :

- Sur la période 2011-2016, on observe un ralentissement sensible de la décohabitation dans un contexte socio-économique défavorable. A partir de 2016, à mesure que le contexte redevient plus favorable, on assiste à une augmentation progressive de la décohabitation. Le desserrement lié à la décohabitation génère donc un besoin annuel de 175 logements sur la période 2016-2030. A ceci s'ajoute le desserrement lié au vieillissement de la population (à taux de décohabitation constants) qui génère là encore un besoin annuel de 60 logements sur la même période.
- Globalement, le desserrement génère donc un **besoin annuel de 235 logements sur la période 2016-2030** (230 logements par an entre 2016 et 2022 ; 235 logements par an entre 2022 et 2030).

Population des ménages	105 020	111 051	115 211	118 015	124 134	135 401
Ménages	45 784	51 398	54 391	56 403	60 782	68 353
Taille moyenne des ménages	2,29	-0,85%	2,16	-0,25%	2,04	-0,38%

### Résultats sur le renouvellement du parc existant :

- Sur la période 2011-2016, le renouvellement se maintient à un niveau relativement élevé (fin du PRUS sur la ville de Niort).
- A partir de 2016, en dehors des logements démolis dans le parc HLM (démolition de 60 logements sur les sites Tour Chabot et Gavacherie), le scénario prévoit également des opérations de renouvellement spontané dans les parties les plus obsolètes du parc ancien privé (sur l'ensemble de la CAN). Ce qui maintient le renouvellement à un niveau relativement élevé.
- A partir de 2022, les collectivités (communes et CAN) mettent en place une politique volontariste de renouvellement dans les centres-bourgs (sur l'ensemble de la CAN). Là encore, le renouvellement se maintient à un niveau relativement élevé.
- Ce renouvellement génère un **besoin annuel de 50 logements sur la période 2016-2030** (40 logements par an entre 2016 et 2022 ; 60 logements par an entre 2022 et 2030).

## Le scénario de développement à 15 ans : résultats

### Résultats sur la variation des résidences secondaires (RS) :

- Sur la période 2011-2030, le taux de résidences secondaires se maintient au niveau observé en 2011 (2,8%).
- La variation des résidences secondaires génère donc un **besoin annuel de 20 logements sur la période 2016-2030** (10 logements par an entre 2016 et 2022 ; 25 logements par an entre 2022 et 2030).

### Résultats sur la variation des logements vacants (LV) :

- A partir de 2016, les collectivités (communes et CAN) mettent en place une politique volontariste de résorption de la vacance dans tous les secteurs de la CAN. On observe alors une diminution de la vacance dans toutes les communes de la CAN, mais principalement sur la ville de Niort.
- La variation des logements vacants ne génère donc plus un besoin mais une **offre annuelle de 30 logements sur la période 2016-2030** (30 logements par an entre 2016 et 2022 ; 30 logements par an entre 2022 et 2030).

### Synthèse :

- Comme indiqué dans le tableau ci-dessous, la somme des besoins en logement s'élève donc à **895 logements par an sur la période 2016-2030** (750 logements par an entre 2016 et 2022 ; 1000 logements par an entre 2022 et 2030). Ces besoins devront être compensés par la construction neuve.

Besoin annuel en logement lié :	2016-2022	2022-2030	2016-2030
A la croissance démographique	500	710	620
Au desserrement des ménages	230	235	235
Au renouvellement	40	60	50
A la variation des RS	10	25	20
A la variation des LV	- 30	- 30	- 30
<b>TOTAL</b>	<b>750</b>	<b>1 000</b>	<b>895</b>

## Le scénario de développement à 15 ans : résultats

### Ventilation des objectifs de construction neuve par statut d'occupation :

- En lien avec le vieillissement de la population, et dans un contexte socio-économique qui redevient progressivement plus favorable, on peut envisager le maintien d'une forte demande en accession.
- Par ailleurs, le marché locatif ne se retend que progressivement, ce qui limite les ambitions des investisseurs.
- Il faut néanmoins maintenir une offre de logements à faibles loyers pour les ménages les plus précaires.

### Résultats (voir les tableaux ci-dessous) :

- 66% de la production est destinée à l'accession à la propriété (l'essentiel est réalisé en accession individuelle).
- 22% de la production est destinée à l'investissement locatif privé (en promotion privée, en résidences, en diffus).
- 12% de la production est destinée au logement locatif social.

*N.B. : le développement du parc locatif social ne se limitera pas à la production neuve. Il se fera par ailleurs dans le parc existant, via le conventionnement ANAH, le conventionnement du parc communal ou l'acquisition-amélioration.*

Objectifs de production pour satisfaire les besoins en logement neuf sur la période 2016-2022	Accession individuelle	Promotion privée		Investissement locatif diffus	Résidences	Locatif social
		dont accession	dont locatif			
Propriétaires occupants	430	70				
Locataires du parc privé			70	70	20	
Locataires du parc HLM						90
<b>Ensemble des RP</b>	<b>430</b>	<b>140</b>		<b>70</b>	<b>20</b>	<b>90</b>

Objectifs de production pour satisfaire les besoins en logement neuf sur la période 2022-2030	Accession individuelle	Promotion privée		Investissement locatif diffus	Résidences	Locatif social
		dont accession	dont locatif			
Propriétaires occupants	560	100				
Locataires du parc privé			100	90	30	
Locataires du parc HLM						120
<b>Ensemble des RP</b>	<b>560</b>	<b>200</b>		<b>90</b>	<b>30</b>	<b>120</b>



## Le scénario de développement à 15 ans : résultats

### Ventilation territoriale des objectifs de construction neuve :

- Le recentrage du développement se traduit par une concentration de la production sur l'espace central (Niort, Aiffres, Chauray, Vouillé, Bessines), avec 70% des objectifs répartis sur ce secteur (plus de 50% sur la ville de Niort). Ailleurs, dans les autres secteurs de la CAN, la production permet a minima de garantir le maintien et le renouvellement de la population (production supérieure ou égale aux besoins à population constante).
- La production HLM se répartit pour l'essentiel dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (Niort, Aiffres et Chauray) et dans celles qui pourraient être concernées à court terme par cette obligation réglementaire (Vouillé, Echiré). Ces 5 communes concentrent en effet 95% des objectifs de production HLM en neuf. Ailleurs, avec un objectif de 5 logements par an pour le reste du territoire, la production neuve ne contribuera que de façon très marginale au développement du parc locatif social. L'essentiel de l'offre nouvelle devra se faire dans le parc existant via le conventionnement ANAH, l'acquisition-amélioration ou le conventionnement des logements communaux.

### Résultats (voir le tableau ci-dessous) :

N.B. : Une répartition plus détaillée des objectifs figure dans le programme d'actions.

OBJECTIFS ANNUELS DE PRODUCTION	2016-2022			2022-2030			Taux LLS en 2025
	Construction neuve	dont HLM *	Autres LLS **	Construction neuve	dont HLM *	Autres LLS **	
Espace Centre	510	35	20	730	50	20	21%
Niort	400			600			
Aiffres	35	12	3	40	15	5	20%
Chauray	40	17	8	45	20	15	20%
Vouillé	25	11	9	30	15	10	13%
Bessines	10			15			
Espace Nord	70			80			
Echiré	30	10	5	35	15	5	15%
Autres communes	40			45			
Espace Marais	45			50			
Espace Sud	45			50			
Nouvelles communes	80			90			
Reste CAN hors Espace Centre ***	240	5	15	320	5	15	
<b>TOTAL CAN</b>	<b>750</b>	<b>90</b>	<b>60</b>	<b>1000</b>	<b>120</b>	<b>70</b>	<b>16%</b>

\* Logements financés en PLUS et PLAI

\*\* Autres logements locatifs sociaux : conventionnés ANAH ou communaux, acquisitions-améliorations, PLS privés ou en résidence

\*\*\* Pour la production HLM et les autres logements locatifs sociaux : reste CAN hors communes "SRU" (Niort, Aiffres, Chauray, Vouillé, Echiré)

## **2.3 – Les orientations de la politique de l’habitat à 15 ans (2016 – 2030)**

**Les principales orientations à 15 ans** découlant de ce scénario sont les suivantes :

- La priorité doit être la **mobilisation du tissu existant et du parc ancien** (principalement privé). Cela passera notamment par la reprise de la vacance, la mobilisation et la densification des « dents creuses », la restructuration urbaine, la réhabilitation et la mise aux normes des logements, ... Cette orientation répond à la fois à un enjeu social (réduire les charges d'énergie pour les ménages les plus modestes, les maintenir dans un parc à la fois confortable et bon marché), un enjeu environnemental (diminuer la consommation d'énergie, limiter les besoins en construction neuve, et économiser ainsi les disponibilités foncières), et un enjeu patrimonial (valoriser le parc et l'image des centres-bourgs).
- En complément de la mobilisation du parc existant, il est nécessaire de développer une **production neuve adaptée** (à la fois en termes de volume et de diversification des produits) pour répondre au dynamisme démographique du territoire. Il s'agit également de réguler le développement résidentiel entre les différentes parties du territoire.
- Dans le parc locatif social, l'accent doit être mis sur la **réhabilitation**, mais aussi sur le **développement d'une offre plus ciblée** sur les plans de la localisation et de la typologie. Cette offre nouvelle (développée de préférence sous la forme de petites opérations intégrées) doit non seulement satisfaire la demande des ménages et les besoins spécifiques (par exemple, ceux des personnes vieillissantes), mais aussi satisfaire aux obligations réglementaires de certaines communes (déjà ou prochainement) soumises à l'article 55 de la loi SRU.
- Au regard du vieillissement de la population, la politique de l'habitat doit **anticiper les besoins en logements et services adaptés** pour permettre le maintien à domicile des personnes confrontées à la perte d'autonomie. En plus de satisfaire le souhait de la majorité des ménages concernés, il s'agit également de prévenir la saturation des structures d'hébergement et services spécialisés.
- En favorisant la mixité sociale et un développement plus équilibré de l'habitat, la politique engagée doit s'efforcer de **contenir la spécialisation socio-spatiale du territoire**, pour prévenir les dysfonctionnements liés à la concentration de profils sociaux similaires dans certaines communes et/ou certains quartiers. Cela passe notamment par le développement de l'accès sociale (principalement sur Niort et la 1<sup>er</sup> couronne), du conventionnement privé (dans les espaces périphériques), la mise en œuvre de la politique de la ville, l'utilisation des quelques marges de manœuvre en matière de peuplement dans le parc social, ...
- La politique mise en œuvre sur le territoire de la CAN doit également **respecter et prendre en compte certaines obligations réglementaires** dans les domaines de l'efficacité énergétique, de la consommation foncière ou de la mixité sociale.
- Enfin, pour en augmenter l'efficacité, il faut **renforcer la gouvernance communautaire** de la politique de l'habitat, et la capacité à réagir aux évolutions du contexte socio-économique, réglementaire, financier, et institutionnel.

### Accueillir de nouvelles populations par l'accroissement de l'offre :

- Mobiliser chaque année une trentaine de logements vacants dans le parc privé, avec une intervention prioritaire sur la vacance structurelle.
- Réduire la vacance conjoncturelle (ou « de marché »).
- Produire **895 logements neufs par an** (750 sur la première période, 1000 sur la seconde).
- Produire chaque année **entre 150 et 190 logements conventionnés**, dont 90 à 120 dans le parc HLM. Cette production HLM s'entend hors ventes et démolitions, dont la compensation viendra s'ajouter à cette centaine de logements. Le reste des logements (entre 60 et 70 par an) sera produit en neuf par des investisseurs privés (via le financement PLS), ou mobilisé dans le parc existant (via l'acquisition-amélioration ou le conventionnement ANAH).

### Améliorer les conditions de logement de la population :

- Réhabiliter chaque année **300 logements du parc HLM** sur une période de 10 ans.
- Améliorer l'efficacité énergétique de la moitié du parc privé prioritaire (construit avant 1975), soit **600 logements par an**.
- Adapter le parc au vieillissement, à la perte de mobilité et au handicap.

### Ces objectifs

- Permettent le respect des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU, avec cependant une légère baisse du taux de logements sociaux sur Niort (de 23% en 2014 à 21% en 2015), et une très faible capacité à produire du logement social sur le reste du territoire.
- Permettent que la totalité du parc social soit réhabilité d'ici à 10 ans.
- Impliquent que ceux du SCoT (980 logements par an sur la seconde période) soient modifiés à l'occasion de sa prochaine révision.
- Ont une incidence sur les PLU récents ou en cours d'élaboration. Une solution est à étudier dans le cadre d'un PLU-I (si celui-ci est décidé) puisque de nouveaux objectifs devront être fixés (d'autant qu'il pourrait être construit pour valoir PLH avec une application en 2020/2021 sur la base d'objectifs à définir et à adapter au regard de l'évolution de la conjoncture).

### La stratégie territoriale :

- En cohérence avec la volonté de recentrer le développement du territoire, la politique de l'habitat doit en premier lieu soutenir le développement et la requalification de l'offre dans la ville de Niort. Ce soutien doit permettre la croissance et le renouvellement démographique dans la ville-centre, par l'apport d'une population plus jeune et plus familiale.
- La politique engagée doit également organiser la dynamique du reste de l'espace central. L'enjeu est de maintenir le dynamisme démographique de la 1<sup>e</sup> couronne (en permettant une importante production de logement, notamment en locatif social), tout en limitant l'impact de l'urbanisation afin de préserver le cadre de vie et l'identité de ces communes.
- Enfin, dans les autres parties du territoire de la CAN, il faut assurer le maintien et le renouvellement de la population pour garantir à minima le fonctionnement et la pérennité des équipements (notamment scolaires). Cela passera principalement par la mobilisation du tissu existant et du parc ancien.

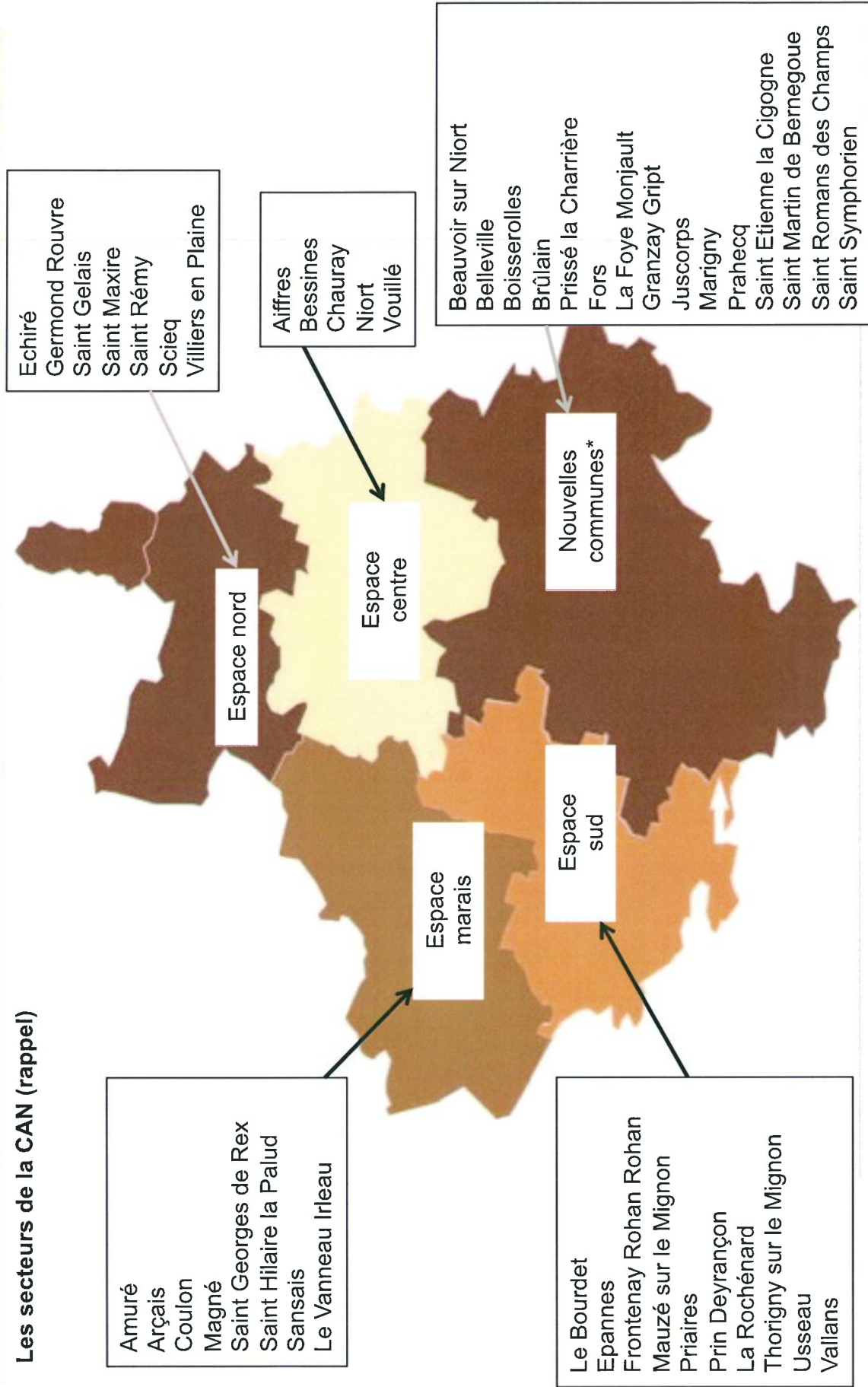
### Les outils à mobiliser :

- Mettre en place une OPAH communautaire (en relais du Programme d'Intérêt Général et de l'OPAH-RU actuels) pour favoriser l'amélioration du parc ancien privé.
- Maintenir un dispositif performant pour permettre la réhabilitation du parc public.
- Créer un outil efficace pour soutenir les opérations de démolition-reconstruction et d'acquisition-amélioration.
- Maintenir et adapter le dispositif déjà mis en place pour accompagner la primo-accession (sociale, dans le neuf ou l'ancien).
- Développer une ingénierie et mobiliser des financements pour soutenir les opérations de restructuration des centres-bourgs.
- Renforcer et/ou adapter les outils réglementaires, de régulation et de gouvernance (SCoT, PLU-I, observatoire, ...).

**TROISIEME PARTIE :**  
**PROGRAMME D’ACTIONS**  
**2016-2021**

## **3.1 – La programmation de logement**

## Les secteurs de la CAN (rappel)



\* hormis la commune de Germond-Rouvre qui a été intégrée à l'espace nord



### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

#### ➤ Dans l'espace centre (au 1<sup>er</sup> semestre 2015)

- **NIORT** : 36 lots disponibles dans les opérations en cours. 180 lots dans des lotissements en projet. 150 logements en projet dans des opérations de promotion privée (dont 5 logements financés en PSLA). 126 lots possibles dans des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), dont le foncier est en partie maîtrisé par la ville de Niort. Et de nombreuses possibilités en diffus (une centaine de logements par an). En outre, la commune a recensé près de 180 logements locatifs sociaux en projet. Ces projets **(1400 logements au total, dont 180 logements locatifs sociaux)** ne suffisent pas à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 267 logements commencés depuis 2011). Mais le PLH plaide pour un recentrage du développement de la CAN, notamment en faveur de la ville-centre et de la 1<sup>er</sup> couronne, ce qui implique pour la ville de Niort une accélération sensible de la dynamique de production dans les années à venir. Pour cela, il faudra, en matière de logement social, avancer assez vite dans la programmation des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) non affectées (ex : le Chant des Alouettes), et mobiliser le foncier public (Vallée Guyot nord, Galuchet par exemple). En matière de promotion privée, il y a un véritable enjeu à rechercher des petits fonciers bien placés en centre-ville ou en centre de quartiers structurés (St Florent, Du Guesclin Largeau, Vieux sainte Pezenne, ...) pour accueillir des petites opérations de promotion avec une cible de deuxième accession (personnes seules, retraités). Pour le reste, il faudra engager très vite une politique foncière permettant de compléter l'initiative privée par la mise à disposition de terrains par les collectivités. Cette stratégie foncière passe par :
  - une réflexion sur la meilleure utilisation du foncier déjà maîtrisé ;
  - de nouvelles acquisitions dans les secteurs en partie maîtrisés pour gagner en efficacité et en rapidité ;
  - des interventions dans les OAP stratégiques pour accélérer leur passage à l'opérationnel ;
  - des interventions sur du foncier ciblé pour certains types d'habitat (2<sup>e</sup> accession en centre-ville).

Dans les conditions énoncées ci-dessus, la ville de Niort serait en mesure de produire un millier de logements supplémentaires, ce qui porterait sa capacité de production à environ **2400 logements au total (soit 400 logements par an sur les 6 ans du PLH)**.

### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

#### ➤ *Dans l'espace centre (suite)*

- **CHAURAY** : 85 lots en projet dans des opérations privées (avec 30% des logements en locatif social). Auxquels s'ajoutent 2 projets privés (20 + 15 logements). Et 30 logements HLM sur une parcelle communale. Ces projets (**150 logements au total, dont 65 logements locatifs sociaux**) ne suffisent pas à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 41 logements commencés depuis 2011). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs, la commune serait en mesure de conserver cette capacité de production.
- **AIFFRES** : Un projet de 26 lots (dont 1 destiné au logement locatif social). Auquel s'ajoute un projet de 80 lots sur 5 hectares (en plusieurs tranches), avec 25% des logements en locatif social. Et des possibilités en diffus. Ces projets (**130 logements au total, dont 25 logements locatifs sociaux**) suffisent à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 21 logements commencés depuis 2010). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs, la commune serait en mesure d'augmenter de manière significative sa capacité de production.
- **VOUILLE** : 8 lots disponibles dans les opérations en cours. 50 lots en projet dans 2 lotissements privés. Et de nombreuses possibilités en diffus (10 logements par an). L'application d'une servitude de mixité sociale dans les opérations de lotissement (20% de l'opération en locatif social) devrait permettre la réalisation d'une trentaine de logements locatifs sociaux. Ces projets (**140 logements au total, dont 30 logements locatifs sociaux**) devraient suffire à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 15 logements commencés depuis 2011). Mais l'importance des projets permet à la commune d'envisager une accélération de la dynamique de production dans les années à venir.

### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

#### ➤ Dans l'espace centre (suite)

- **BESSINES** : 28 lots disponibles dans les opérations en cours. Un projet de résidence « séniors » (40 logements) et quelques pavillons adaptés à proximité (4 à 5 logements). Et quelques possibilités en diffus. La commune a également prévu la réalisation d'une opération locative sociale (3 à 4 logements). Ces projets **(73 logements au total, dont 5 logements locatifs sociaux)** devraient suffire à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 10 logements commencés depuis 2010).

**CONCLUSION** : La capacité de production des communes de l'espace « centre » est estimée à **environ 1900 logements dans les 6 ans du PLH**. Alors que l'objectif de production de ce secteur, pour les 6 ans du PLH, est supérieur à 3000 logements. Bessines et Vouillé sont actuellement les seules communes en mesure de réaliser leur objectif respectif. Dans les autres communes, les projets sont pour l'instant insuffisants. L'objectif global de production paraît donc difficile à réaliser sans une mobilisation forte et immédiate des disponibilités foncières et des opérateurs. Ce constat est également valable pour le développement du logement locatif social, car même si toutes les communes du secteur ont des projets en la matière (un peu plus de 300 logements au total), ceux-ci couvrent moins de la moitié des besoins des communes dites « SRU » (695 logements).

### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

#### ➤ *Dans l'espace nord (au 1<sup>er</sup> semestre 2015)*

- **ECHIRE** : 41 parcelles disponibles dans les opérations en cours. 233 logements prévus dans les projets à venir (avant 2020), dont 67 logements locatifs sociaux. Et plusieurs opérations prévues au-delà de 2020 (154 logements, dont 34 locatifs sociaux). Les importantes possibilités de la commune projets **(274 logements au total, dont 67 logements locatifs sociaux)** devraient lui permettre d'augmenter fortement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 19 logements commencés depuis 2011).
- **SAINT-GELAIS** : Une opération de 25 lots mise en veille, et des réalisations possibles en diffus. Pour l'instant, ces projets **(25 logements au total)** ne permettent pas à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 25 logements commencés depuis 2010). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs, la commune serait en mesure de maintenir une dynamique de production significative dans les années à venir.
- **VILLIERS-EN-PLAINE** : Un lotissement communal en cours (15 lots disponibles), difficile à commercialiser. Des réserves foncières communales qui permettraient la réalisation de 25 lots, mais sur lesquels aucun promoteur ne s'est positionné à ce jour. Pour l'instant, ces projets **(40 logements au total)** ne permettent pas à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 9 logements commencés depuis 2011). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs (et la résolution des problèmes d'assainissement), la commune serait en mesure de maintenir une dynamique de production significative dans les années à venir.

### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

#### ➤ Dans l'espace nord (suite)

- **GERMOND-ROUVRE** : De nombreux terrains dans le tissu existant (« dents creuses ») pour réaliser du logement en diffus, mais aucun projet recensé. La production de ces dernières années est assez modérée (une moyenne annuelle de 7 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **SAINT-MAXIRE** : Un projet de lotissement communal (2 tranches de 15 lots chacune). La commune dispose en outre de 12 hectares en zone AU, sur lesquels elle maîtrise partiellement le foncier. Néanmoins, ces projets (**30 logements au total**) ne semblent pas suffisants pour permettre à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 11 logements commencés depuis 2011).
- **SAINT-REMY** : 3 projets fixés par des opérateurs privés (10 + 15 + 8 logements), et des réalisations possibles en diffus. Ces projets (**33 logements au total**) semblent à peine suffisants pour permettre à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 6 logements commencés depuis 2010).
- **SCIECQ** : Une opération en cours fixée par un opérateur privé (10 lots disponibles). Ce projet (**10 logements au total**) semble à peine suffisant pour permettre à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 2 logements commencés depuis 2010).

**CONCLUSION** : La capacité de production des communes de l'espace « nord » est estimée à **environ 410 logements dans les 6 ans du PLH**. Alors que l'objectif de production de ce secteur, pour les 6 ans du PLH, est égal à 420 logements. L'objectif global de production semble donc réalisable. Ce constat est également valable pour le développement du logement locatif social, même si en dehors d'Echiré (qui a de nombreux projets en la matière), aucun projet n'a été recensé.

### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

#### ➤ *Dans l'espace marais (au 1<sup>e</sup> semestre 2015)*

- **COULON** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. Mais la commune devrait maintenir la dynamique de production observée dans la période récente (une moyenne de 15 logements par an depuis 2011).
- **MAGNE** : 62 lots dans la première tranche de la ZAC, qui contiendra également une opération locative sociale (16 logements) et une résidence « séniors » de 30 à 40 logements. Ces projets **(62 logements au total, dont 16 logements locatifs sociaux)** devraient permettre à la commune d'augmenter sensiblement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 8 logements commencés depuis 2010).
- **SAINT-HILAIRE-LA-PALUD** : 5 terrains à vendre dans un lotissement privé en cours de commercialisation. A lui seul, ce projet **(5 logements au total)** ne suffira pas à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 6 logements commencés depuis 2011). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs (et la résolution des problèmes d'assainissement), la commune serait en mesure de maintenir une dynamique de production significative dans les années à venir.
- **LE VANNEAU-IRLEAU** : 4 terrains à vendre dans un lotissement communal en cours de commercialisation. Un projet de 25 lots, mais la commercialisation est prévue après 2022. Si la commercialisation de cette opération est avancée, l'ensemble des projets **(29 logements au total)** permettrait au moins le maintien du rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 4 logements commencés depuis 2010).

### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

#### ➤ Dans l'espace marais (suite)

- **AMURE** : 14 lots à vendre dans un lotissement communal en cours de commercialisation. Et de nombreuses possibilités en diffus. Ces projets (**14 logements au total**) devraient permettre à la commune d'augmenter légèrement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 2 logements commencés depuis 2010)
- **ARCAIS** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 2 logements commencés depuis 2011). L'objectif PLH est donc fixé à **2 logements par an (12 logements en 6 ans)**, et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **SAINT-GEORGES-DE-REX** : 4 terrains à vendre dans un lotissement privé en cours de commercialisation. Un projet de lotissement communal de 10 lots. 3 terrains à vendre en diffus. Ces projets (**17 logements au total**) devraient permettre à la commune d'augmenter légèrement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 2 logements commencés depuis 2010).
- **SANSAIS** : 2 terrains à vendre dans un lotissement privé en cours de commercialisation. A lui seul, ce projet (**2 logements au total**) ne suffira pas à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 2 logements commencés depuis 2010).

**CONCLUSION** : La capacité de production des communes de l'espace « marais » est estimée à **environ 130 logements dans les 6 ans du PLH**. Alors que l'objectif de production de ce secteur, pour les 6 ans du PLH, est égal à 270 logements. L'objectif global de production paraît donc difficile à réaliser sans une mobilisation forte et immédiate des disponibilités foncières et des opérateurs (et la résolution des problèmes d'assainissement qui concernent plusieurs communes dans ce secteur). Ce constat est également valable pour le développement du logement locatif social, puisqu'un seul projet a été recensé dans ce secteur (16 logements à Magné).

### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

#### ➤ *Dans l'espace sud (au 1<sup>er</sup> semestre 2015)*

- **MAUZE-SUR-LE-MIGNON** : Un lotissement communal de 33 parcelles qui accueillera notamment une opération locative sociale (14 logements financés en 2014) et des pavillons pour « séniors » (6 parcelles). Un lotissement privé de 11 lots en cours de commercialisation. Ces projets (**57 logements au total, dont 14 logements locatifs sociaux**) devraient permettre à la commune d'augmenter légèrement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 7 logements commencés depuis 2010).
- **EPANNES** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est assez modérée (une moyenne annuelle de 7 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **FRONTENAY-ROHAN-ROHAN** : Un lotissement de 14 lots est en cours de commercialisation. A lui seul, ce projet (**14 logements au total**) ne permet pas de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 6 logements commencés depuis 2011). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs, la commune serait en mesure de maintenir une dynamique de production significative dans les années à venir.
- **PRIN-DEYRANCON** : Un lotissement privé est en cours de commercialisation (la vente des lots est jusqu'à présent difficile). A lui seul, ce projet pourrait suffire à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 2 logements commencés depuis 2010). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs, la commune serait en mesure de maintenir une dynamique de production significative dans les années à venir.
- **USSEAU** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 3 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.



### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

#### ➤ Dans l'espace sud (suite)

- **VALLANS** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 4 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **LE BOURDET** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 3 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **PRIAIRES** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 1 logement commencé depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **LA ROCHENARD** : Aucun projet recensé. La commune ne dispose que des possibilités en diffus. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 4 logements commencés depuis 2010), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **THORIGNY-SUR-LE-MIGNON** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est extrêmement faible (seulement 1 logement commencé depuis 2010), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.

**CONCLUSION** : La capacité de production des communes de l'espace « sud » est estimée à **environ 70 logements dans les 6 ans du PLH**. Alors que l'objectif de production de ce secteur, pour les 6 ans du PLH, est égal à 270 logements. L'objectif global de production paraît donc difficile à réaliser sans une mobilisation forte et immédiate des disponibilités foncières et des opérateurs. Ce constat est également valable pour le développement du logement locatif social, puisqu'un seul projet a été recensé dans ce secteur (14 logements à Mauzé-sur-le-Mignon).

### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

#### ➤ *Dans les nouvelles communes (au 1<sup>er</sup> semestre 2015)*

- **PRAHECQ** : Un lotissement en cours de réalisation, 4 hectares urbanisables à court terme, et des possibilités de réalisation en diffus (3 à 4 par an). Les importantes possibilités de la commune devraient lui permettre d'augmenter légèrement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 14 logements commencés depuis 2010).
- **SAINT-SYPHORIEN** : 74 lots en cours de réalisation. Auxquels s'ajoutent 2 opérations comprenant chacune une vingtaine de lots. Et une réserve foncière de 4800 m<sup>2</sup> dans le bourg pour la création de logements locatifs. Ces projets (**114 logements au total**) devraient permettre à la commune d'augmenter fortement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 6 logements commencés depuis 2010).
- **BEAUVOIR-SUR-NIORT** : Un lotissement de 25 lots en cours de réalisation. A lui seul, ce projet (**25 logements au total**) ne suffira pas à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 12 logements commencés depuis 2011). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs, la commune serait en mesure de maintenir une dynamique de production significative dans les années à venir.
- **FORS** : Un lotissement de 55 lots, dont la première tranche de 20 lots est en cours de réalisation. Un petit lotissement privé de 3 lots. Et des possibilités de réalisation en diffus (5 au total). Ces projets (**58 logements au total**) devraient permettre à la commune d'augmenter légèrement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 7 logements commencés depuis 2010).
- **BELLEVILLE** : Aucun projet recensé. La commune ne dispose que des possibilités en diffus. La production de ces dernières années est extrêmement faible (seulement 1 logement commencé depuis 2010), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.

### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➤ *Dans les nouvelles communes (suite) :*

- **BOISSEROLLES** : Aucun projet recensé. La commune ne dispose que de possibilités en diffus. La production de ces dernières années est extrêmement faible (seulement 1 logement commencé depuis 2010), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **BRULAIN** : Création d'un logement dans le cadre de la réalisation d'un commerce multi-services, et des réalisations possibles en diffus. Au mieux, cela pourrait permettre à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 3 logements commencés depuis 2010).
- **PRISSE-LA-CHARRIERE** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 2 logements commencés depuis 2010), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **LA FOYE-MONJAULT** : Un lotissement privé de 13 lots, et des réalisations possibles en diffus. Ces projets (**13 logements au total**) devraient permettre à la commune de faire mieux que maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 3 logements commencés depuis 2010)
- **GRANZAY-GRIPT** : Une opération de 20 lots sera livrée en 2017. La commune dispose par ailleurs d'une réserve foncière de 1 hectare, et des possibilités de réalisation en diffus (une dizaine au total). Ces projets (**20 logements au minimum**) devraient permettre à la commune d'augmenter sensiblement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 3 logements commencés depuis 2010).

### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

#### ➤ Dans les nouvelles communes (suite) :

- **JUSCORPS** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 1 logement commencé depuis 2010), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **MARIGNY** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 1 logement commencé depuis 2010), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **SAINT-ETIENNE-LA-CIGOGNE** : Aucun projet recensé. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 2 logements commencés depuis 2010), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **SAINT-MARTIN-DE-BERNEGOUE** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 3 logements commencés depuis 2010), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **SAINT-ROMANS-DES-CHAMPS** : Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est extrêmement faible (seulement 2 logements commencés depuis 2010), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir.
- **CONCLUSION** : La capacité de production des communes de l'espace « nouvelles communes » est estimée à environ 230 logements dans les 6 ans du PLH. Alors que l'objectif de production de ce secteur, pour les 6 ans du PLH, est égal à 480 logements. L'objectif global de production paraît donc difficile à réaliser sans une mobilisation forte et immédiate des disponibilités foncières et des opérateurs. Ce constat est également valable pour le développement du logement locatif social, puisqu'un seul projet a été recensé dans ce secteur (une réserve foncière dans le bourg de Saint-Symphorien).

### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT HLM (financements PLUS et PLAI hors acquisition-amélioration)

#### ➤ Territorialisation des objectifs de production

La programmation du logement HLM se concentrera dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (Niort, Aiffres et Chauray) et dans celles qui pourraient être concernées à court terme par cette obligation réglementaire (Vouillé, Echiré). Rappelons que les communes de la CAN soumises à cette obligation doivent afficher un taux de logements locatifs sociaux au moins égal à 20% des résidences principales. Dans le cas contraire, elles doivent atteindre ce taux d'ici à 2025.

Cette programmation, associée à la production des autres logements locatifs sociaux (voir page suivante), doit permettre :

- à la ville de Niort de conserver un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20% ;
- aux communes d'Aiffres et Chauray d'atteindre en 2025 un taux de logements locatifs sociaux égal à 20% ;
- aux communes de Vouillé et Echiré de se rapprocher du taux de 20%. Ces communes ne sont pas encore soumises à l'obligation réglementaire (car elles comptent moins de 3500 habitants), mais elles doivent néanmoins anticiper les prescriptions qui leur seront faites pour rattraper avant 2025 leur retard en termes de logements locatifs sociaux.

L'objectif de **90 logements par an** (sur l'ensemble de la CAN et sur la période 2016-2021) se répartit donc comme suit :

- **Dans les communes « SRU » : 85 logements par an**
  - Niort : 35 logements par an, soit 210 logements sur 6 ans (*rappel : 180 logements en projet*)
  - Chauray : 17 logements par an, soit 102 logements sur 6 ans (*rappel : 65 logements en projet*)
  - Aiffres : 12 logements par an, soit 72 logements sur 6 ans (*rappel : 25 logements en projet*)
  - Vouillé : 11 logements par an, soit 66 logements sur 6 ans (*rappel : 30 logements en projet*)
  - Echiré : 10 logements par an, soit 60 logements sur 6 ans (*rappel : 67 logements en projet*)
- Hormis Echiré, les communes dites « SRU » n'ont pas (pour l'instant) les projets nécessaires à la réalisation de leur objectif respectif. La réalisation de l'objectif dans ces communes nécessitera donc une importante mobilisation du foncier et des opérateurs (bailleurs HLM). Les outils du PLH devront favoriser cette mobilisation.

### LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT HLM (financements PLUS et PLAI hors acquisition-amélioration)

#### ➤ Territorialisation des objectifs de production (suite)

- Dans le reste de la CAN : 5 logements par an
  - La production se répartit dans les 3 communes bénéficiant de majorations locales de loyer (ce qui devrait permettre aux bailleurs sociaux d'équilibrer plus facilement ces opérations) :
    - Magné : 3 logements par an, soit 18 sur 6 ans (rappel : 16 logements en projet)
    - Mauzé-sur-le-Mignon : 1 logement par an, soit 6 sur 6 ans (rappel : aucun projet identifié\*)
    - Frontenay-Rohan-Rohan : 1 logement par an, soit 6 sur 6 ans (rappel : aucun projet identifié)
  - Ces communes n'ont pas (pour l'instant) les projets nécessaires à la réalisation de leur objectif respectif. La réalisation de l'objectif dans ces 3 communes nécessitera une importante mobilisation du foncier et des opérateurs (bailleurs HLM). Les outils du PLH devront favoriser cette mobilisation.

### LA PROGRAMMATION DES AUTRES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (1)

#### ➤ Territorialisation des objectifs de production

Comme pour la programmation HLM, et pour les raisons énoncées précédemment, la production des autres logements locatifs sociaux se concentrera dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (Niort, Aiffres et Chauray) et dans celles qui pourraient être concernées à court terme par cette obligation réglementaire (Vouillé, Echiré). Précisons que les financements PLS seront mobilisés en priorité sur ces communes. Dans les autres communes, il faudra mobiliser les autres dispositifs soutenus par le PLH : l'acquisition-amélioration et le conventionnement ANAH.

L'objectif de **60 logements par an** (sur l'ensemble de la CAN et sur la période 2016-2021) se répartit donc comme suit :

- **Dans les communes « SRU » : 45 logements par an**
  - Niort : 20 logements par an, soit 120 logements sur 6 ans
  - Chauray : 8 logements par an, soit 48 logements sur 6 ans
  - Aiffres : 3 logements par an, soit 18 logements sur 6 ans
  - Vouillé : 9 logements par an, soit 54 logements sur 6 ans
  - Echiré : 5 logements par an, soit 30 logements sur 6 ans

- **Dans le reste de la CAN : 15 logements par an**
  - La production se répartira en priorité dans les communes les mieux équipées et non concernées par la programmation du logement HLM.
  - A titre exceptionnel, et sous certaines conditions (pertinence de l'opération, besoin clairement identifié, ...), toute autre commune de la CAN pourra accueillir une opération de logement social sur le temps du PLH 2016-2021.

**SYNTHESE PAR SECTEUR DE LA CAN**

LLS = logements locatifs sociaux

Espace centre	Projets 2016-2021	dont projets LLS	Objectif PLH (6 ans)	dont objectif LLS
Niort	1400	180	2400	330
Chauray	150	65	240	150
Aiffres	130	25	210	90
Vouillé	140	30	150	120
Bessines	73	5	60	6
<b>Total</b>	<b>1893</b>	<b>305</b>	<b>3060</b>	<b>696</b>

Espace nord	Projets 2016-2021	dont projets LLS	Objectif PLH (6 ans)	dont objectif LLS
Échiré	274	67	180	90
Saint-Gelais	25			
Villiers-en-Plaine	40			
Germond-Rouvre	Possibilités en diffus	0	240	?
Saint-Maxire	30			
Saint-Rémy	33			
Sciecq	10			
<b>Total</b>	<b>412</b>	<b>67</b>	<b>420</b>	<b>90</b>



**SYNTHESE PAR SECTEUR DE LA CAN**

LLS = logements locatifs sociaux

Espace marais	Projets 2016-2021	dont projets LLS	Objectif PLH (6 ans)	dont objectif LLS	
Coulon	NR	NR	270	?	
Magné	62	16		3	
Saint-Hilaire-la-Palud	5	0		?	
Le Vanneau-Irleau	29				
Amuré	14				
Arçais	NR	NR			
Saint-Georges-de-Rex	17	0			
Sansais	2	0			
<b>Total</b>	<b>129</b>	<b>16</b>		<b>270</b>	<b>3</b>

Espace sud	Projets 2016-2021	dont projets LLS	Objectif PLH (6 ans)	dont objectif LLS
Mauzé-sur-le-Mignon	57	14	270	1
Épannes	NR	NR		?
Frontenay-Rohan-Rohan	14	0		1
Prin-Deyrançon	Lotissement			
Usseau	NR			
Vallans	NR	NR		
Le Bourdet	NR	NR		
Praïres	NR	NR		
La Rochénard	Possibilités en diffus	0		
Thorigny-sur-le-Mignon	NR	NR		
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>14</b>	<b>270</b>	<b>2</b>

**SYNTHESE PAR SECTEUR DE LA CAN**

LLS = logements locatifs sociaux

Nouvelles communes	Projets 2016-2021	dont		Objectif PLH (6 ans)	dont objectif LLS
		Projets 2016-2021	LLS		
Prahecq	Lots + 4 ha + diffus		0		
Saint-Symphorien	114		Réserve foncière		
Beauvoir-sur-Niort	25				
Fors	58				
Belleville	Possibilités en diffus		0		
Boisserolles	Possibilités en diffus				
Brûlain	1			480	?
Prissé-la-Charrière	NR		NR		
La Foye-Monjault	13		0		
Granzay-Gript	20				
Juscorps	NR		NR		
Marigny	NR		NR		
Saint-Étienne-la-Cigogne	Possibilités en diffus		0		
Saint-Martin-de-Bernegoue	NR		NR		
Saint-Romans-des-Champs	NR		NR		
<b>Total</b>	<b>231</b>		<b>0</b>	<b>480</b>	<b>?</b>

## **3.2 – Les actions du PLH 2016-2021**

Les actions du PLH 2016-2021 se répartissent selon 6 axes d'intervention :

- **Axe n°1 – Mobiliser le tissu existant et le parc ancien**
  - Action n°1.1 : Accompagner les dispositifs en cours
  - Action n°1.2 : Mettre en œuvre une OPAH-RU communautaire
  - Action n°1.3 : Soutenir la réhabilitation du parc HLM
  
- **Axe n°2 – Gérer la production d'une offre adaptée en neuf**
  - Action n°2.1 : Mettre en place une politique foncière communautaire
  - Action n°2.2 : Accompagner la réalisation de Plans de Référence Urbains ou études de programmation urbaine
  - Action n°2.3 : Soutenir la production de logement
  
- **Axe n°3 – Contenir et gérer la spécialisation sociale des territoires**
  - Action n°3.1 : Mettre en œuvre le nouveau Contrat de Ville et la convention intercommunale de mixité
  - Action n°3.2 : Définir le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social
  - Action n°3.3 : Soutenir la production locative sociale
  
- **Axe n°4 – Prendre en compte le vieillissement des ménages**
  - Action n°4.1 : Engager une approche globale et cohérente dans les zones urbaines
  - Action n°4.2 : Soutenir l'adaptation du parc existant
  - Action n°4.3 : Accompagner le développement d'une offre de logements et de services dédiés
  
- **Axe n°5 – Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques**
  - Action n°5.1 : Compléter l'offre en direction des jeunes ménages
  - Action n°5.2 : Faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages
  - Action n°5.3 : Accompagner la sédentarisation des gens du voyage
  
- **Axe n°6 – Améliorer la gouvernance intercommunale**
  - Action n°6.1 : Intégrer les objectifs du PLH dans les outils de planification : SCoT et PLU intercommunal
  - Action n°6.2 : Développer le partenariat
  - Action n°6.3 : Renforcer les dispositifs et les services de la CAN

## Axe n°1 – Mobiliser le tissu existant et le parc ancien

ACTION N° 1.1	Accompagner les dispositifs en cours
<p>Constats et enjeux</p>	<p>Une offre privée modérément ancienne et principalement individuelle : 1 logement sur 2 a été construit avant 1975 (un peu en dessous de la moyenne).</p> <p>Un inconfort qui recule dans tous les secteurs de la CAN, mais il reste un petit noyau de logements occupés encore vétustes.</p> <p>Une vacance qui augmente dans tous les secteurs de la CAN, avec un taux particulièrement élevé sur Niort en 2013, dans le parc locatif de qualité médiocre, et une vacance plus structurelle dans les bourgs anciens.</p> <p>Une consommation énergétique très liée à l'ancienneté du parc, avec des risques d'obsolescence sur le parc ancien, peu ou pas amélioré sur le plan thermique.</p> <p>Des outils de remise à niveau du parc existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• déjà ancien, dans le centre de Niort, avec l'OPAH-RU de Niort (230 logements améliorés entre 2007 et 2012 ; un objectif de 340 logements améliorés entre 2013 et 2017, avec la mobilisation d'outils coercitifs) ;</li> <li>• plus récent, dans le reste du territoire avec le PIG communautaire depuis 2014 (indignité, précarité énergétique et adaptation), et une expérimentation de repérage et traitement de l'indignité conduite par la DDT et l'ARS (avec soutien CAN) ;</li> <li>• à venir, avec la mise en place d'une plateforme locale de rénovation énergétique (depuis 2015).</li> </ul>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner la reprise des logements vacants</li> <li>• Améliorer les logements du parc ancien, éviter son obsolescence et limiter le besoin en renouvellement</li> <li>• Réduire la précarité énergétique et traiter le noyau de parc indigne</li> <li>• Améliorer la qualité énergétique du parc privé et réduire son impact écologique</li> </ul>
<p>Modalités</p>	<p>Poursuite des dispositifs en place jusqu'à la fin de l'année 2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OPAH-RU de la Ville de Niort</li> <li>• PIG communautaire</li> </ul>

## Axe n°1 – Mobiliser le tissu existant et le parc ancien

ACTION N° 1.1	<p><b>Accompagner les dispositifs en cours (suite)</b></p> <p>Mise en œuvre de la plateforme locale de rénovation énergétique (2015, 2016 et 2017) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un projet commun à 4 collectivités : CG79, CAN, CC du Thouarsais, Agglo du Bocage Bressuirais</li> <li>• 3 objectifs : performance énergétique (atteindre le niveau BBC sur l'ensemble du parc à l'horizon 2050), soutien au professionnels du bâtiment, accompagnement des particuliers dans la réalisation de leurs travaux</li> <li>• Déclinaison opérationnelle :             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ mise en place d'un outil Web et d'une campagne de communication ;</li> <li>➢ renforcer la RPE (rénovation par étape) en engageant 467 rénovations sur 3 ans (soutenir la labellisation RPE, renforcer l'accompagnement des ménages) ;</li> <li>➢ développer la RGP (rénovation globale performante) en engageant 23 chantiers sur 3 ans (former les professionnels à la RGP, orienter les ménages vers la RGP).</li> </ul> </li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<p>PIG communautaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN</li> <li>• Partenaires : ANAH, Conseil Général, communes, ADIL, ...</li> </ul> <p>OPAH-RU de la Ville de Niort :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : Ville de Niort</li> <li>• Partenaires : ANAH, Conseil Général, CAN, ADIL, Urbanis (opérateur), ...</li> </ul> <p>Plateforme locale de rénovation énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN (avec une coordination par le Conseil Général)</li> <li>• Partenaires : ADEME, Région, CAPEB 79, FFB 79, CMA, CCI, ADIL 79, CRER, CAUE, Cluster Eco-habitat, Ifrée, agences immobilières, banques, ...</li> </ul>

## Axe n°1 – Mobiliser le tissu existant et le parc ancien

ACTION N° 1.1	Accompagner les dispositifs en cours (suite)
Coût pour la CAN	<p>PIG communautaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi-animation : 256 000€ par an</li> <li>• Subventions : 75 000€ par an</li> <li>• Reste à charge pour la CAN : 181 000€ par an</li> <li>• Aides aux propriétaires : 256 000€ par an</li> <li>• Subventions : 133 000€ par an</li> <li>• Reste à charge pour la CAN : 123 000€ par an</li> </ul> <p>OPAH-RU de la Ville de Niort :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aides de la CAN aux propriétaires bailleurs : 56 000€ par an</li> </ul> <p>Plateforme locale de rénovation énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût du projet pour la CAN (sur 3 ans) : 402 750€</li> <li>• Subvention de l'ADEME : 293 050€</li> <li>• Reste à charge pour la CAN : 109 700€</li> </ul>
Calendrier de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PIG communautaire : 2016 et 2017</li> <li>• OPAH-RU de la Ville de Niort : 2016 et 2017</li> <li>• Plateforme locale de rénovation énergétique : 2016 et 2017 (prolongation possible après 2017)</li> </ul>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et caractéristiques des opérations financées dans le cadre du PIG communautaire</li> <li>• Nombre et caractéristiques des opérations financées dans le cadre de l'OPAH-RU de la Ville de Niort</li> <li>• Nombre et caractéristiques des opérations financées dans le cadre de la plateforme locale de rénovation énergétique</li> </ul>
Actions connexes	Action n°1.2 : Mettre en œuvre une OPAH-RU communautaire

## Axe n°1 – Mobiliser le tissu existant et le parc ancien

ACTION N° 1.2	Mettre en œuvre une OPAH-RU communautaire
Constats et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des besoins de remise à niveau du parc existant (résorption de la vacance et de l'habitat indigne, rénovation énergétique, adaptation au vieillissement, aux handicaps, ...).</li> <li>• Des objectifs de densification et de construction en zone urbaine.</li> <li>• Des besoins de requalification d'îlots et d'espace publics dans les centres anciens.</li> </ul>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre l'amélioration du parc ancien et la résorption de la vacance.</li> <li>• Reconquérir des centralités.</li> <li>• Favoriser la reconstruction urbaine par le renouvellement urbain et la densification du tissu existant.</li> <li>• Diversifier l'offre de logements dans les zones urbaines.</li> <li>• Densifier les quartiers pavillonnaires par une démarche de mobilisation et d'usage du foncier.</li> </ul>
Modalités	<p>Une étude pré-opérationnelle très ambitieuse et complexe qui aura pour objectif de définir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les secteurs urbains les plus pertinents selon les objectifs (parc ancien vétuste et/ou dégradé, faible densité du tissu existant, adaptabilité du parc, qualité et accessibilité de l'environnement, ...)</li> <li>• les objectifs de réhabilitation : nombre de logements de Propriétaires Occupants (PO), nombre de logements de Propriétaires Bailleurs (PB), conventionnements, sorties de vacance, ...</li> <li>• les objectifs de peuplement : logement pour jeunes ménages, logement adapté au vieillissement, ...</li> <li>• les capacités de densification du tissu existant et les modalités d'animation du processus</li> <li>• les secteurs d'intervention foncière ou immobilière nécessaires à la dynamisation des centres-bourgs</li> <li>• Etc...</li> </ul> <p>Une étude sur le gisement foncier et/ou une démarche de type « Bimby ».</p> <p>Un suivi-animation qui assurera un accompagnement des propriétaires dans leur projet d'amélioration, du conseil sur l'optimisation de la propriété foncière des ménages, et un accompagnement des communes dans leur projets de restructuration urbaine. Le suivi-animation comportera plusieurs volets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un volet « qualité thermique et énergétique »</li> <li>• un volet « social » (habitat indigne, précarité énergétique, adaptation au vieillissement/handicap) ;</li> <li>• un volet « mobilisation du foncier et du parc vacant » ;</li> <li>• un volet « renouvellement urbain » ;</li> <li>• un volet « copropriétés ».</li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN</li> <li>• Partenaires : communes, ANAH, Conseil Général, Région, CAUE, ADEME, ...</li> </ul>



## Axe n°1 – Mobiliser le tissu existant et le parc ancien

ACTION N° 1.2	<b>Mettre en œuvre une OPAH-RU communautaire (suite)</b>
Coût pour la CAN	<p>Etude pré-opérationnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût de l'étude : 60 000€</li> <li>• Subvention : 30 000€</li> <li>• Reste à charge pour la CAN : 30 000€</li> </ul> <p>Etude relative au gisement foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût de l'étude : 40 000€</li> </ul> <p>Suivi-animation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût global : 450 000€ par an</li> <li>• Subvention : 100 000€ par an</li> <li>• Reste à charge pour la CAN : 350 000€ par an</li> </ul> <p>Aides aux propriétaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût global : 750 000€ par an</li> <li>• Subventions : 100 000€ par an</li> <li>• Reste à charge pour la CAN : 650 000€ par an</li> </ul>
Calendrier de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etude pré-opérationnelle : 2016 et 2017</li> <li>• Etude relative au gisement foncier : 2016 et 2017</li> <li>• Suivi-animation : 2018, 2019, 2020 et 2021</li> </ul>
Indicateurs de suivi	Nombre et caractéristiques des opérations financées dans le cadre de l'OPAH-RU communautaire
Actions connexes	<p>Action n°1.1 : Accompagner les dispositifs en cours</p> <p>Action n°2.2 : Accompagner la réalisation de Plans de Référence Urbains ou études de programmation urbaine</p>

## Axe n°1 – Mobiliser le tissu existant et le parc ancien

ACTION N° 1.3	Soutenir la réhabilitation du parc HLM
Constats et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des actions qui jusqu'à présent ont été efficaces en termes de réhabilitation : 870 logements réhabilités dans le cadre du PRUS et 295 logements réhabilités hors PRUS (entre 2010 et 2012)</li> <li>Un effort qui doit se poursuivre dans les années à venir pour éviter le « décrochage » de certains programmes, voire de certains quartiers (principalement sur Niort).</li> </ul>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre la remise à niveau du parc HLM existant, pour améliorer les conditions de vie des occupants, et prévenir l'obsolescence des programmes les plus anciens : traiter chaque année 300 logements HLM, pour que la totalité du parc existant soit réhabilité d'ici à 10 ans.</li> </ul>
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> <li>La CAN accompagnera les programmes de réhabilitation dans le parc HLM, en accordant au maître d'ouvrage (les bailleurs sociaux) une aide à la réhabilitation destinée à prendre en charge une partie des travaux liés notamment à la rénovation énergétique et à l'adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap.</li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtrise d'ouvrage : bailleurs HLM</li> <li>Partenaires : CAN, communes, Etat, Conseil Général, Région, ...</li> </ul>
Coût pour la CAN	<p>Aide à la réhabilitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Objectif : 300 logements par an</li> <li>20% du montant HT des travaux (dans la limite de 20 000€ de travaux par logement)</li> <li>Coût annuel estimé pour la CAN : 750 000€</li> </ul>
Calendrier de mise en œuvre	A partir de 2016
Indicateurs de suivi	Nombre et caractéristiques des réhabilitations menées dans le parc HLM
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action n°3.1 : Mettre en œuvre le Contrat de Ville et la convention intercommunale de mixité</li> <li>Action n°3.2 : Définir le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social</li> <li>Action n°3.3 : Soutenir la production locative sociale</li> </ul>

## Axe n°2 – Gérer la production d'une offre adaptée en neuf

<b>ACTION N° 2.1</b>	<b>Mettre en place une politique foncière communautaire</b>
<b>Constats et enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peu d'interventions foncières et de réserves des communes.</li> <li>• Des coûts en renouvellement urbain plus onéreux : dents creuses, friches, parcelles isolées, ...</li> <li>• Des obstacles à sa mobilisation (rétenion foncière, configuration particulière des terrains, coûts de démolition et/ou dépollution, prix de vente trop élevés, absence d'assainissement collectif, ...).</li> <li>• Peu de projets locatifs sociaux dans les prochaines années.</li> <li>• Des objectifs ambitieux de maîtrise de la consommation foncière inscrits dans le SCoT.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux besoins en foncier à vocation de logements, notamment pour le renouvellement urbain dans les centralités.</li> <li>• Mobiliser le foncier nécessaire aux opérations de logement social, principalement dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (pour une utilisation à court et moyen termes).</li> <li>• Constituer des réserves foncières dans les zones à urbaniser (pour une utilisation à long terme).</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<p>Passer une convention-cadre avec l'EPF de Poitou-Charentes, afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les grandes orientations de l'intervention foncière de l'EPF sur le territoire – ampleur des acquisitions, destination, part du renouvellement urbain et des extensions, coût du portage, etc.</li> <li>• Préciser le dispositif d'intervention avec la CAN sur les objectifs quantitatifs et qualitatifs.</li> <li>• Accompagner la réalisation par l'EPF de repérages fonciers stratégiques sur 5 à 6 communes identifiées (à préciser).</li> <li>• Qualifier la politique foncière spécifique de la politique de la ville via une convention dédiée.</li> </ul> <p>Définir les modalités d'une intervention complémentaire de la CAN pour une minoration foncière des secteurs de renouvellement urbain et pour la production locative sociale.</p>
<b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN</li> <li>• Partenaires : communes, EPF, opérateurs privés (aménageurs, constructeurs, promoteurs, ..), bailleurs HLM, banques, ...</li> </ul>

## Axe n°2 – Gérer la production d'une offre adaptée en neuf

ACTION N° 2.1	<p><b>Mise en œuvre d'une politique foncière communautaire (suite)</b></p> <p>Convention-cadre avec l'EPF de Poitou-Charentes : coût intégré dans l'animation du PLH</p> <p>Minoration du coût du foncier destiné aux opérations de logement social :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectif annuel : 90 logements par an</li> <li>• La CAN prend en charge 50% du coût du foncier destiné aux opérations de logement social, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> par logement et 100€/m<sup>2</sup> de foncier viabilisé</li> <li>• Soit au maximum 10 000€ par logement (50% de 20 000€)</li> <li>• Coût annuel maximal pour la CAN : 900 000€</li> </ul> <p><i>N.B. : Les prélèvements liés à l'application de l'article 55 de la loi SRU seront reversés à la CAN et investis dans le dispositif de minoration du foncier.</i></p>
Calendrier de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Convention-cadre avec l'EPF de Poitou-Charentes : à partir de 2016</li> <li>• Minoration du coût du foncier : à partir de 2018</li> </ul>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et caractéristiques des acquisitions foncières réalisées</li> <li>• Nombre et caractéristiques des logements réalisés sur le foncier acquis</li> </ul>
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action n°2.2 : Accompagner la réalisation de Plans de Référence Urbains ou études de programmation urbaine</li> <li>• Action n°2.3 : Soutenir la production de logement</li> <li>• Action n°3.3 : Soutenir la production locative sociale</li> </ul>

## Axe n°2 – Gérer la production d'une offre adaptée en neuf

ACTION N° 2.2	Accompagner la réalisation de Plans de Référence Urbains ou études de programmation urbaine
Constats et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des réflexions communales insuffisantes pour l'aménagement de bourgs ou de quartiers.</li> <li>• Des objectifs ambitieux de maîtrise de la consommation foncière qui entraînent une réflexion nouvelle sur les centres.</li> <li>• Divers projets des communes en matière d'aménagement urbain, de recomposition des services/commerces, de l'offre en équipement, de recomposition foncière, etc...</li> </ul>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en cohérence les projets urbains des communes avec les objectifs qualitatifs et quantitatifs du PLH.</li> <li>• Prendre en compte dans les projets communaux le potentiel paysager des communes, les formes d'intégration, l'environnement urbain, le potentiel de renouvellement, la mixité urbaine, ... au sein d'études de programmation urbaine ou plans de référence. Ces outils de programmation urbaine, relevant des politiques d'équipement, de construction et d'aménagement des communes, traduiront la cohérence et l'intégration des objectifs du PLH au sein de leur projet urbain.</li> </ul>
Modalités	Dans le cadre de la mission d'accompagnement des communes par la CAN, soutenir les politiques de programmation urbaine des communes par le financement d'études de type « plan de référence ».
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN</li> <li>• Partenaires : communes</li> </ul>
Coût pour la CAN	Financement d'études de type « plan de référence » : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectif : 2 études par an, soit 12 sur la durée du PLH</li> <li>• Aide plafonnée à 50% du coût HT de l'étude ; montant maximal de l'aide : 10 000€</li> <li>• Soit un maximum de 20 000€ par an (120 000 € sur la durée du PLH)</li> </ul>
Calendrier de mise en œuvre	A partir de 2016
Indicateurs de suivi	Nombre et caractéristiques des études financées par la CAN
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action n°1.2 : Mettre en œuvre une OPAH-RU communautaire</li> <li>• Action n°2.1 : Mise en œuvre d'une politique foncière communautaire</li> <li>• Action n°2.3 : Soutenir la production de logement</li> </ul>

## Axe n°2 – Gérer la production d'une offre adaptée en neuf

<b>Soutenir la production de logement</b>	
<b>ACTION N° 2.3</b>	
<b>Constats et enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une politique de logement communautaire qui souhaite privilégier la remise à niveau et la réutilisation du parc ancien et la mobilisation des tissus existants</li> <li>• Des objectifs de production (660 logements par an), compatibles avec les perspectives économiques et démographiques, en retrait par rapport aux objectifs du précédent PLH (≈ 850 logements par an) et à ceux du SCoT (≈ 1050 logements par an en 2<sup>ième</sup> période), mais supérieurs à la production récente (550 logements par an entre 2011 et 2014)</li> <li>• Des objectifs centrés sur Niort (385 logements par an ; 58% pour 52% de la population), et la première couronne (100 logements par an, dont 40% de logements HLM : impact de la loi SRU)</li> <li>• Un objectif qui repose sur 7 logements sur 8 sur la production privée : principalement en accession (68%), et en individuel diffus (90% de l'accession)</li> <li>• Une promotion modérée en collectif ou en individuel groupé (une centaine de logements par an), mais supérieure aux réalisations récentes</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atteindre les objectifs de logement dans la configuration qualitative souhaitée, en termes de densité, de mobilisation du parc existant et dents creuses, de qualité thermique, ...</li> <li>• Réguler et stimuler si nécessaire la production pour atteindre la répartition spatiale visée</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérifier la compatibilité des possibilités de construire dans les communes avec les objectifs du PLH (ajustement des coefficients d'emprise au sol avec les objectifs de densité)</li> <li>• Inciter les communes à engager une politique foncière adaptée aux nouveaux objectifs du PLH : élaboration de schémas urbains (avec un accompagnement de la CAN), identification des possibilités de construire, engagement d'un plan d'action foncière avec appui de l'EPF sur les fonciers stratégiques, restructurations parcellaires et ventes aux opérateurs, ...</li> <li>• Adaptation réglementaire en fonction des objectifs du PLH (<i>dans le cadre probable d'un PLU-I</i>) : OAP sur les secteurs stratégiques, adaptation des servitudes de mixité, règles de densité, mesures pour faciliter la densification, ...</li> <li>• Soutenir l'activité de promotion : aide à l'accession sociale (PTZ de la CAN, PSLA), maintien de la dérogation « Pinel » à Niort (voire à Aiffres et Chauray), soutien à l'investissement en PLS.</li> </ul>

## Axe n°2 – Gérer la production d'une offre adaptée en neuf

ACTION N° 2.3	<b>Soutenir la production de logement (suite)</b>
Outils	<p>Investissement locatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le dispositif « Pinel » (cf. définition en annexe)</li> <li>• Le PLS « investisseur » (cf. définition en annexe)</li> </ul> <p>Accession sociale à la propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PTZ (cf. définition en annexe)</li> <li>• Le PSLA (cf. définition en annexe)</li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN (avec appui de l'ADIL et de l'Etat)</li> <li>• Partenaires : opérateurs privés (aménageurs, constructeurs, promoteurs), banques, ...</li> </ul>
Coût pour la CAN	<p>Mobilisation des financements et dispositifs de l'Etat : Pinel (Zone B2), PLS, PTZ, PSLA, ...</p> <p>Accompagnements financiers de la CAN :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PTZ pour un logement neuf : 2 000€ par logement (objectif : 30 logements par an)</li> <li>• PTZ pour un logement ancien : 2 000€ par logement (objectif : 30 logements par an)</li> <li>• PSLA en zone B2 : 5 000€ par logement (objectif : 20 logements par an)</li> <li>• PLS « investisseur privé » : 2 000€ par logement (objectif : 15 logements par an)</li> <li>• Soit 250 000€ par an</li> </ul>
Calendrier de mise en œuvre	A partir de 2016
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements financés en PLS et en PSLA</li> <li>• Nombre d'accessions financées par un PTZ</li> <li>• Nombre de logements financés par le dispositif « Pinel »</li> </ul>
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action n°2.1 : Mettre en place une politique foncière communautaire</li> <li>• Action n°2.2 : Accompagner la réalisation de Plans de Référence Urbains ou études de programmation urbaine</li> <li>• Action n°3.3 : Soutenir la production locative sociale</li> <li>• Action n°6.1 : Intégrer les objectifs du PLH dans les outils de planification</li> <li>• Action n°6.3 : Renforcer les dispositifs et les services de la CAN</li> </ul>

## Axe n°3 – Contenir et gérer la spécialisation sociale des territoires

ACTION N° 3.1	Mettre en œuvre le Contrat de Ville et la convention intercommunale de mixité
<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc locatif social qui plus qu'au niveau régional, voit son occupation se paupériser : ménages avec revenus inférieurs à 40% des plafonds = 46% en 2014, contre 30 % en 2009, Région : part quasi stable (Source : AR HLM –OPS) NB L'évolution peut s'expliquer en partie par des taux de couverture différents des enquêtes au deux dates.</li> <li>• Une population précaire qui se concentre de plus en plus dans le parc collectif bon marché (en loyer et fonctionnement) des années 70 et particulièrement à Niort et dans ses grands quartiers d'habitat social (Clou Bouchet, Tour Chabot, Pontreau, Trois Coigneaux, Champclairot, ..) : ménages &lt; 40% des plafonds : ZUS (Clou Bouchet, Tour Chabot, soit 2250 logements) = 62%, reste du parc HLM de Niort (3300 logt.) = 43%, reste du parc HLM de la CAN (1200 logt.) = 29%.</li> <li>• Des marges de manœuvre limitées pour améliorer la mixité dans les différentes parties du parc :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des emménagés récents (Entrés après 2012) de moins en moins solvables : moins de 150 par an avec revenus supérieurs au plafond du PLA d'insertion (60% du PLUS, ≈ 1800 €/mois pour un couple) ;</li> <li>- Un parc typologiquement segmenté : 91 % d'individuels hors Niort, 3% dans la ZUS, 38% dans Niort hors ZUS, 40% d'écart dans les loyers unitaires moyens entre le parc collectif ancien de Niort et les logements des communes hors Niort =&gt; contraintes sur les attributions de logement pour les ménages modestes ;</li> <li>- Une intervention forte de rénovation urbaine depuis 2007 dans les quartiers Clou Bouchet – Tour Chabot avec le PRUS, qui a certes été très appréciée par les habitants, mais n'a pas permis de modifier de manière significative l'attractivité des deux quartiers : 30 entrants avec ressources &gt; au PLA-I sur 250 en deux ans (12%), 14% des demandes explicitement localisées pour 30% des attributions.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utiliser les quelques marges de manœuvre des politiques de peuplement, de loyers et de programmation pour limiter la spécialisation socio démographique du parc locatif social de la CAN.</li> <li>• Poursuivre une intervention prioritaire, à la fois sur les plans urbain, patrimonial, économique, culturel et social, dans les grands quartiers collectifs perçus comme les moins attractifs, pour éviter les phénomènes de relégation, offrir à leurs habitants une qualité de vie et de service urbain équivalente à celle des autres parties du territoire communautaire et adaptée à la modestie de leurs moyens financiers, leur ouvrir des possibilités de rebond socioéconomique et de parcours résidentiel.</li> </ul>



ACTION N° 3.1	Mettre en œuvre le Contrat de Ville et la convention intercommunale de mixité (Suite)
Modalités	<p>➤ <b>Engagement d'un contrat de ville 2015 – 2020 sur les quartiers prioritaires du Clou Bouchet, de la Tour Chabot, du Pontreau et de la Colline Saint André</b> (Signature : mi 2015).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce contrat comprend : <ul style="list-style-type: none"> <li>- un volet amélioration du cadre urbain avec des interventions sur les espaces publics, sur la diversification des fonctions urbaines et le désenclavement ;</li> <li>- Et un <u>volet cohésion sociale</u>, avec des actions en matière d'insertion par l'économique, d'accompagnement vers l'emploi et de formation, une préoccupation forte en ce qui concerne la réussite éducative et des interventions dans les domaines de l'accès aux soins et de la prévention santé, de la sécurité publique et du développement culturel et social.</li> </ul> </li> </ul> <p>La gestion et le pilotage du projet feront une place importante aux acteurs et habitants du quartier afin qu'ils soient les propres promoteurs de la transformation de leur environnement et que la cohésion sociale soit un des facteurs de la nouvelle attractivité du quartier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sur le plan de l'habitat</b>, en cohérence avec les orientations du PLH, le priorité est à la <b>remise à niveau du parc existant</b>, notamment sur le plan thermique. <ul style="list-style-type: none"> <li>- En secteur HLM, <b>1076 logements bénéficieront de travaux</b> : 784 au Clou Bouchet, 50 à la Tour Chabot et 242 au Pontreau. A la fin du PLH en 2021, l'intégralité du parc des ces trois quartiers aura bénéficié d'un programme global d'amélioration.</li> <li>- L'habitat ancien privé de la Colline Saint André fait l'objet d'une intervention de remise à niveau dans le cadre de l'OPAH – de Niort jusqu'en 2017. Les logements restant à traiter seront prioritaires dans le cadre de l'OPAH qui sera mise en place en relais par la CAN à partir de 2018.</li> </ul> </li> </ul> <p>Un <b>programme de démolition-diversification</b> de l'offre est prévu sur <b>un ensemble pavillonnaire de 60 logements à la Tour Chabot</b>, choisi plus pour son obsolescence technique que pour son mauvais positionnement social et commercial. La reconstitution de l'offre HLM sera faite dans d'autres quartiers de la ville moins marqués par le parc social. Le foncier libéré, destiné probablement à de l'accession, permettra de prolonger les tentatives de diversification de l'offre dans cette partie de la ZUS (Cf. Programme Nexity en cours à la Gavacherie : 27 logt. dont 5 PSLA).</p>

<p><b>ACTION N° 3.1</b></p> <p>Modalités (Suite)</p>	<p><b>Mettre en œuvre le Contrat de Ville et la convention intercommunale de mixité (Suite)</b></p> <p>➤ <b>Mise en place d'une convention intercommunale de mixité.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Son principe a été acté dans l'article 8 de la loi du 21/02/2014 de « programmation pour la ville ».</b> Elle <b>s'impose dès lors qu'un contrat de ville est signé.</b> Elle doit fixer :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les objectifs de mixité et d'équilibre entre territoires en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires ;</li> <li>- Les conditions de logement des locataires concerné par des projets de reconstruction démolition ;</li> <li>- Les modalités de coopération entre bailleurs et titulaires de droits de réservation pour la mise en œuvre de ces objectifs.</li> </ul> </li> <li>• <b>La convention intercommunale de mixité du Niortais pourra être finalisée dès lors que le programme de rénovation urbaine aura été arrêté</b> (levée ou non de l'option).              Les objectifs de mixité par quartier seront fortement contraints par la structure du parc, et la concentration des logements à bas loyer à Niort et dans les secteurs prioritaires. Un meilleur équilibre dans l'occupation passe par un redéploiement spatial de ce parc à bas loyer. La CAN a adopté un dispositif d'aide favorisant la réalisation de PLA d'intégration (PLA – I). Mais, compte tenu de la modestie des objectifs de production et du contingentement des agréments, ce redéploiement va être lent. La préparation de la convention de mixité devra intégrer d'autres moyens pour diversifier l'occupation du parc, notamment par une politique différenciée de loyers hors secteurs prioritaires et la poursuite des actions de promotion du parc dans les secteurs prioritaires.              La convention intercommunale de mixité devra au minimum se prononcer :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur les modalités de <b>prise en compte des demandes de mutation</b>, avec la volonté de faciliter les parcours résidentiels des locataires des secteurs prioritaires (Si possible dans une approche inter-bailleurs) ;</li> <li>- Sur la manière de <b>satisfaire les candidatures prioritaires</b> (PDALHPD, Accord collectif, contingent préfectoral, sortants d'hébergement, ...) <b>sans déséquilibrer l'occupation</b> de ces secteurs.</li> </ul> </li> <li>• La volonté de rééquilibrage socio démographique ne doit pas conduire à restreindre l'accès au parc pour les ménages les plus modestes. <b>La co élaboration de la Convention de mixité et du plan partenarial de gestion de la demande</b> évitera cet écueil.</li> </ul> <p><i>Un bilan de mise en œuvre de la convention de mixité sera présenté chaque année en <b>Conférence intercommunale du logement</b>.</i></p>
--	--

## Axe n°3 – Contener et gérer la spécialisation sociale des territoires

ACTION N° 3.1	Mettre en œuvre le Contrat de Ville et la convention intercommunale de mixité (Suite)
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Contrat de ville :</b></li> <li>• <u>Maîtrise d'ouvrage</u> : CAN en coordination avec Ville de Niort et HSD.</li> <li>• <u>Partenaires institutionnels</u> : Etat, Conseils départemental et régional, CAF, Caisse des dépôts.</li> <li>• <u>Partenaires opérationnels</u> : associations de locataires, représentants d'habitants, acteurs socio culturels, ...</li> <li>➤ <b>Convention intercommunale de mixité :</b></li> <li>• <u>Maîtrise d'ouvrage</u> : CAN</li> <li>• <u>Partenaires institutionnels</u> : Bailleurs HLM, communes, Etat.</li> <li>• <u>Partenaires opérationnels</u> : associations de locataires.</li> </ul>
Coût pour la CAN	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Contrat de ville :</b> <b>Version de base : environ 3,7 millions d'euros</b> dans durée du PLH (Moy. = 620 000 €/an) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aide à la réhabilitation = 2500 €/logt. X 1076 ≈ 2 700 000 € ;</li> <li>- aide à la démolition = 3 000 € / logt. X 60 = 180 000 € (prime reconstruction) ;</li> <li>- aide à la reconstruction = 14 000 €/logt X 60 = 450 000 € (Aide moyenne au neuf)</li> </ul> </li> </ul> <p><i>NB Les dépenses isolées ci-dessus sont indiquées pour mémoire. Elles sont déjà prises en compte dans le coût des actions 1.3 « Soutenir la réhabilitation du parc HLM », et 3.3 « Soutenir la production locative sociale ».</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Convention intercommunale de mixité :</b> Coût intégré dans le fonctionnement service habitat.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Contrat de ville :</b> signature mi 2015, mise en œuvre : 2015 – 2020.</li> <li>➤ <b>Convention intercommunale de mixité :</b> signature fin 2015.</li> </ul>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement démolis, reconstruits (dt accession), réhabilités, restructurés, en quartier prioritaire / CAN.</li> <li>• Part de logements à bas loyer en secteurs prioritaires et hors secteurs prioritaires</li> <li>• Demandes pour les quartiers prioritaires / reste de la CAN (volume et structure), vacance, mobilité.</li> <li>• Structure relative de l'occupation (Stock) et des emménagés récents (flux) global et par sous quartier.</li> <li>• Suivi des attributions pour les publics prioritaires et de leur répartition spatiale.</li> </ul>
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action 1.3 : Soutenir la réhabilitation du parc HLM</li> <li>Action 3.2 : Plan partenarial de gestion de la demande de logement social.</li> <li>Action 3.3 : Soutenir la production locative sociale.</li> <li>Action n°5.2 : Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés</li> </ul>

ACTION N° 3.1	Option du programme habitat du contrat de ville.
Modalités option	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Motivations de l'option.</b> Les objectifs de renouvellement et de redéploiement de l'offre HLM, et les tentatives de diversification de l'offre, sont moins ambitieux que dans le premier programme de rénovation urbaine et sociale (2007-2014). Les impératifs financiers ont en partie guidé ce choix. Au regard des effets du premier PRUS, il est toutefois peu probable que la stratégie conduite sur ces quartiers permette de modifier en profondeur leur peuplement et d'y introduire davantage de mixité.</li> <li>• <b>L'option amorce une stratégie différente pour ces quartiers</b>, avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une part, la mise en œuvre de la 2<sup>ème</sup> tranche du projet urbain du Clou Bouchet, avec poursuite du renouvellement et diversification de l'offre, par la démolition de 2 immeubles (52 + 74 logt.), dans un secteur qui par sa localisation en frange Est du quartier, en bordure de l'avenue de La Rochelle et en continuité d'un tissu de maisons de ville et de pavillons, offre de réelles possibilités de diversification.</li> <li>- D'autre part, la conduite d'un projet de rénovation plus ambitieux au Pontreau, avec concernant les logements, un programme ne se limitant pas à une simple remise à niveau, mais visant par une restructuration plus lourde, s'appuyant sur les atouts du bâti (situation, vues, ascenseurs) à un repositionnement plus marqué permettant d'atteindre de nouvelles clientèles.</li> </ul> </li> </ul> <p>Compte tenu des contraintes, notamment la nécessité de relocaliser le siège le l'Office (HSDS), la reconstruction-démolition d'un seul immeuble (Thimonnier) interviendra dans la durée du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La levée de l'option est conditionnée à la mobilisation des financements, et notamment ceux de la CAN. Dans le cadre de l'option, celle-ci a prévu d'intervenir dans la démolition, dans la reconstruction et en majoration par rapport à son intervention de base dans la restructuration lourde du Pontreau. La diversification en accession bénéficiera de son dispositif de soutien (PTZ communautaire, prime PSLA).</li> <li>• La levée de l'option entrainera une modification des objectifs du PLH, avec notamment une production locative sociale en neuf passant à 100 logt. / an, dont 45 à Niort (contre 90 et 35 dans le scénario de base).</li> </ul>
Coût option pour la CAN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Option : environ 6,9 millions d'euros</b> dans durée du PLH (Moyenne = 1 1 150 000 €/an) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aide à la réhabilitation = 2500 €/logt. X 950+ 5100*242 ≈ 3 000 000 € ;</li> <li>- aide à la démolition = 20 000 €/logt X X 112 ≈ 2 300 000 € ;</li> <li>- aide à la reconstruction = 14 000 €/logt X 112 ≈ 1 600 000 € (Aide moy. au neuf).</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Soit un différentiel de 3,2 M€ par rapport à la version plutôt en fin de période.</i></p>

ACTION N° 3.2	Définir le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social
<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>La loi ALUR engage les collectivités à élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs. À l'échelle du territoire, cette obligation implique un partenariat avec les autres collectivités, la DDT, l'AROHLM, l'AFIPADE.</p> <p>Localement, le territoire dispose déjà</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un fichier partagé de la demande, via l'AFIPADE (Association des fichiers partagés de la demande en Poitou Charentes, dont la création a été suscitée par l'instance régionale des organismes HLM) qui permet à chaque demandeur d'avoir accès à l'ensemble du parc HLM quel que soit le lieu de dépôt de sa demande, avec des règles du jeu dans le suivi et la gestion de la demande acceptées par tous les bailleurs et garantissant des possibilités de parcours résidentiel équivalentes pour tous.</li> <li>- De trois lieux de dépôt de la demande aux sièges des organismes bailleurs à Niort, et d'une application internet mise en place par l'AFIPADE, permettant un dépôt de dossier dématérialisé.</li> </ul> <p><i>La Communauté d'Agglomération et la Ville de Niort sont membres partenaires de l'AFIPADE, ce qui leur donnent un accès en continu aux données sur la demande.</i></p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<p>Élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social de façon à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fixer les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes locatives sociales et à satisfaire l'information des demandeurs ;</li> <li>- prévoir les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social ainsi que les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande.</li> </ul>
<p><b>Modalités</b></p>	<p>Dans le cadre de l'animation de la politique habitat, le service habitat organisera des réunions de travail pour construire puis signer le Plan partenarial de gestion de la demande, avec les bailleurs sociaux et l'ensemble des partenaires concernés.</p> <p><b>L'élaboration du plan partenarial de gestion est soumise à une procédure précise :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Délégation d'élaboration du plan partenarial prise par la CAN et transmise à l'État et les partenaires associés. Ceux-ci ont 3 mois pour transmettre des informations nécessaires et des propositions sur le contenu.</li> <li>• Le projet de plan est soumis à l'avis des communes membres et de la conférence intercommunale du logement (ou celui de chacune des personnes morales qui en auraient été membres si elle existait) qui ont 2 mois pour se positionner, puis est adopté par délibération de la CAN.</li> <li>• La délibération est exécutoire après approbation par le représentant de l'Etat dans le département.</li> <li>• Il fait l'objet d'un bilan annuel après avis de la Conférence Intercommunale du Logement et d'un bilan triennal.</li> </ul>

ACTION N° 3.2	<p><b>Définir le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social (suite)</b></p>
Les	<p><b>Le plan de gestion partenarial comportera trois volets :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Un volet information et accueil des demandeurs</u>, avec :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La définition d'un contenu réglementaire minimum comprenant, en amont des données sur l'offre présente dans le territoire et sur sa disponibilité, en aval une information sur le traitement de la demande du candidat et sur son degré d'avancement</li> </ul> </li> </ul> <p><b>NB L'AFIPADE s'efforce de compléter son référentiel de critères pour se conformer à la loi. Les EPCI, auront la possibilité d'ajouter d'autres critères à ce socle commun.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les modalités de cette information avec organisation d'un service d'accueil et d'information.</li> </ul> <p><b>NB La question est de savoir si les lieux d'accueil actuels (chez les 3 bailleurs) peuvent suffire compte tenu des modalités de mutualisation du suivi de la demande organisées grâce au fichiers partagé. Dans l'affirmative, il conviendra de formaliser des règles communes d'accueil, avec notamment une information sur l'ensemble du par cet pas seulement sur celui du bailleur accueillant, et de s'interroger sur l'information des demandeurs résident hors Niort. Dans le cas contraire, sans doute peut-on envisager un lieu unique limité à l'information (ADIL ? CAN ?), distinct des lieux d'enregistrement.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Un volet gestion partagée de la demande</u>, avec :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La possibilité pour le demandeur de faire enregistrer sa demande en un seul exemplaire transmis et traité par l'ensemble des logeurs du secteur demandé.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>NB L'adhésion à un système partagé, tel que l'AFIPADE, suffit pour remplir ces conditions au terme de la loi. L'AFIPADE est en train de modifier ses dispositions pour permettre un suivi plus étroit par l'ensemble des acteurs concernés des demandeurs prioritaires (Fléchés « PDALPD », Accord Collectif ou « DALO ») ou des demandeurs en souffrance (délais anormalement long, rang 2 ou 3 sans réponse, ...).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La définition d'orientations communes d'attribution débattues sous la responsabilité de la CAN dans le cadre de son PLH, avec notamment des indications sur le traitement des demandes prioritaires ou spécifiques (personnes âgées ou handicapées), des mutations et sur les choix de localisation offerts aux demandeurs (principe de la localisation choisie). Ces orientations pourraient le cas échéant se traduire dans un système de cotation, permettant d'objectiver la gestion de la file d'attente</li> </ul> <p><b>NB Sans aller jusqu'à un système de cotation qui ne se justifie sans doute pas dans un marché locatif peu tendu, la mise au point de principes d'attribution dans le cadre de ce pan partenarial peut ne pas être inutile, notamment dans la perspective de la convention de mixité sociale.</b></p>

## Axe n°3 – Contenir et gérer la spécialisation sociale des territoires

ACTION N° 3.2	<p><b>Définir le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social (suite et fin)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un volet « suivi des ménages en difficulté » avec comme objectif une organisation collective des réponses à apporter aux besoins en logement ou relogement des ménages en grande difficulté.</li> </ul> <p><i>NB Il ne s'agit pas ici de se substituer aux dispositifs de suivi déjà en place, tels que la commission de médiation « DALO ». Un bilan des solutions apportées aux besoins des ménages identifiés dans le cadre du PDALHPD est sans doute nécessaire (Cf. conférence intercommunale du logement). Le repérage de ces ménages et la traçabilité de leur parcours sont d'ores et déjà possibles dans le « fichier partagé » de l'AFIPADE. Mais, à ce jour, dans le Niortais, la prise en compte de ces ménages s'opère correctement, que ce soit en matière d'accès l'hébergement ou d'accès au logement, notamment au titre des engagements contractualisés comme l'Accord collectif départemental ou le Contingent préfectoral. Chaque année toutefois, le relogement de quelques ménages cumulant à la fois précarité financière et problème de comportement nécessite la mise en commun de compétences complémentaires pour trouver à la fois un accompagnement et une offre résidentielle adaptés. L'action n°5.2 « Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés » prévoit la création à titre expérimental d'un groupe de travail centré sur ces situations. Le principe de cette expérimentation sera repris dans le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social</i></p>
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtrise d'ouvrage : CAN</li> <li>Partenaires : communes, bailleurs sociaux, Etat, réservataires de logements sociaux, AFIPADE.</li> </ul>
Coût pour la CAN	Coût intégré dans le fonctionnement service habitat – mise en oeuvre du PLH
Calendrier de mise en oeuvre	Le plan doit être exécutoire au 1 <sup>er</sup> janvier 2016
Indicateurs de suivi	Mise en oeuvre du plan partenarial de gestion de la demande
Actions connexes	<p>Action 3.1 : Convention intercommunale de mixité.            Action 3.3 : Soutenir la production locative sociale.            Action n°5.2 : Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés</p>

<p><b>ACTION N° 3.3</b></p>	<p><b>Soutenir la production locative sociale</b></p>
<p>Constats et enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Malgré des ambitions revues à la baisse, les <b>objectifs de production locative sociale du PLH en cours</b>, soit 100 logt. / an, hors reconstructions dans le cadre du PRUS, <b>n'ont pas été atteints</b>, avec une production moyenne qui devrait s'établir à un peu moins de 80 par an en 6 ans. <b>L'implication de la CAN et des communes</b> (Jusqu'à 16 % du prix de revient des opérations en cumul), encore renforcée après l'évaluation à mi parcours en 2013, <b>n'a pas suffi</b> pour stimuler davantage de projets. Cela est particulièrement vrai en matière en matière d'acquisition améliorée, où les équilibres d'opération sont très difficiles à trouver.</li> <li>• <b>Les objectifs de production locative sociale arrêtés pour le futur PLH tiennent compte de ce contexte.</b> Ils intègrent également les paramètres d'un marché locatif peu tendu. A ce jour, ils ont été fixés à un niveau encore inférieur à ceux du PLH finissant (Cf ci-dessous). Ils pourront être révisés à mi parcours si la pression de la demande augmente.</li> <li>• Pour autant, <b>les résultats sont loin d'être assurés.</b> Entre la montée des normes qualitatives (notamment thermiques) et des coûts, et l'érosion des aides à la pierre, <b>les conditions de montage financier des opérations sont devenues plus complexes.</b> Les apports des communes, notamment en foncier, sont de plus en plus importants et dépassent dans beaucoup d'opérations la contribution de la CAN. Les servitudes de mixité (SMS), instaurées par plusieurs communes dans leur PLU, ne permettent pas toujours de sortir des opérations. Les prix de terrain proposés par les lotisseurs sont trop élevés pour les bailleurs. Pour ces derniers, un report sur les autres parcelles d'éventuels rabais aux opérateurs HLM, entraîne une revalorisation qui à partir d'un certain niveau sera incompatible avec les possibilités du cœur de clientèle de l'accession dans le Niortais.</li> <li>• Les risques d'embolie de la production de logement est d'autant plus grand que, du fait des obligations de la loi SRU, <b>les réalisations de logements sociaux se concentrent sur quelques communes</b> (Niort, Aiffres, Chauray, Echiré et Vouillé).</li> <li>• <b>L'enjeu est de créer les conditions d'un financement</b> qui permettent d'atteindre les objectifs. C'est essentiel pour conserver un marché locatif qui <b>permette un accès facile à un logement correct</b> pour les ménages les plus modestes.</li> </ul>



ACTION N° 3.3	Soutenir la production locative sociale (Suite)
Objectifs	<p>• <b>Objectifs quantitatifs</b> : produire par an <b>90 logements en neuf et 5 en acquisition amélioration</b>, soit 85/an pour le développement de l'offre et 10/an pour la reconstitution des 60 logements prévus à la démolition par HSDS dans le quartier de la Tour Chabot.</p> <p><i>Avec l'hypothèse d'une 60<sup>ème</sup> de logt. à conventionner par ailleurs dans le privé ou en résidence, cela devrait permettre de maintenir le taux de logements sociaux du territoire (rappel : 15,75% en 2014).</i></p> <p>NB Si le programme optionnel pour le contrat de ville venait à être retenu, il conviendra de revoir les objectifs de production d'une dizaine de logements par an, pour compenser l'augmentation des projets de reconstruction – démolition.</p> <p>• <b>Répartition territoriale</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <u>Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU = 64 logements par an</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dont Niort : 35 logements par an, ce qui devrait permettre de maintenir son taux de logements sociaux au dessus de 22% (23,1% en 2014) ;</li> <li>- Dont communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et en déficit, avec comme objectif d'atteindre le taux de 20 % en 2025 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aiffres (17,04% en 2014) : 12 logt/an,</li> <li>- Chauray (14,34% en 2014) : 17 logt/an.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>✓ <u>Les communes susceptibles d'être soumises à la règle des 20 % avant 2025, de façon à anticiper sur leurs besoins = 21 logements par an</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Echiré (7,34% en 2014) : 10 logt/an,</li> <li>- Vouillé (1,48% en 2014) : 11 logt/an.</li> </ul> </li> <li>✓ <u>Pour les autres communes : 5 logements par an, soit 30 dans la durée du PLH.</u></li> </ul> <p><i>Les 30 logements à réaliser en acquisition amélioration dans la durée du PLH (5/an en moyenne) ne font pas l'objet d'une répartition territoriale. Mais, il seront fléchés en priorité sur les opérations de restructuration de centres bourg ou de quartiers anciens.</i></p>

## Axe n°3 – Contenir et gérer la spécialisation sociale des territoires

ACTION N° 3.3	<p><b>Soutenir la production locative sociale (Suite)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Objectifs qualitatifs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Promouvoir la qualité thermique et énergétique des opérations de locatifs sociaux et anticiper sur la montée des normes ;</li> <li>✓ Privilégier les opérations denses (collectives) et situées dans les poches de l'urbanisation, rendre possible l'acquisition améliorée ;</li> <li>✓ Inciter à la réalisation de logements à bas loyer et à vocation très sociale (PLA-I adaptée) ;</li> <li>✓ Accompagner les bailleurs dans leur volonté d'anticiper sur les besoins d'adaptation du parc au vieillissement.</li> </ul> </li> <li>• <b>Objectifs opérationnels :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Replacer la CAN au cœur du dispositif de programmation en lui donnant une place centrale dans les processus de mise à disposition du foncier ;</li> <li>✓ Rendre possible le montage des opérations tout en limitant les sollicitations sur les finances des communes ;</li> <li>✓ Harmoniser les règles de mise à disposition du foncier aux bailleurs, stabiliser le coût du foncier dans les montages ;</li> <li>✓ Prendre en compte les spécificités financières propres à chaque commune (application ou pas des majorations locales), intégrer les coûts spécifiques des petites opérations (notamment celles issues de l'application des SMS) ;</li> <li>✓ Anticiper sur les besoins futurs par une politique foncière active conduite par la CAN.</li> </ul> </li> </ul>
Modalités	<p><b>1) La programmation foncière.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Identification avec les communes des opérations susceptibles d'intervenir dans la durée du PLH</b>, ou dans les débuts du suivant pour répondre à leurs objectifs en matière de logements sociaux. Cette identification pourra être issue des études de plan de référence qui sont prévues à titre expérimental dans quelques communes, ou des réflexions menées sur le tissu ancien des bourgs dans le cadre de l'étude pré opérationnelle d'OPAH.</li> </ul>

ACTION N° 3.3	Soutenir la production locative sociale (Suite)
Modalités (suite)	<p><b>1) La programmation foncière (Suite).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Détermination des modalités de mobilisation du foncier :</b> VEFA, réalisation par un aménageur privé dans le cadre d'une servitude de mixité ou aménagement public par la commune, une SEM ou un bailleur.</li> <li>• Dans les cas où une maîtrise publique est nécessaire, acquisition par l'EPF-PC pour le compte de la CAN.</li> <li>• Au moment du passage à l'opérationnel, revente par l'EPF selon les cas à la commune, à une SEM ou à un bailleur.</li> </ul> <p><b>2) La minoration foncière</b></p> <p><b>Principes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stabiliser le coût du foncier dans les plans de financement des opérations et assurer une recette minimum pour l'aménageur des terrains (Commune, SEM, lotisseur, ..) ;</li> <li>- Faire en sorte que le coût foncier des opérations de logements sociaux ne pèsent plus sur les communes.</li> <li>• Engagement par le bailleur d'acheter le foncier à un prix minimum par logement. Ce seuil sera différent en fonction des conditions de financement du logement social propres à chaque type de communes (Mi 2015 : communes avec majoration locale ou sans majoration locale).</li> <li>• Compensation par la CAN du différentiel entre le prix de revient du foncier viabilisé et le prix de cession aux bailleurs, dans la limite d'un plafond pour inciter à l'économie dans la production foncière. Cette compensation pourra prendre la forme d'une minoration du prix de cession, d'une participation au déficit versée à la commune, ou d'une subvention au bailleur, en fonction du type de montage opérationnel.</li> </ul> <p><b>3) L'aide à l'opération.</b></p> <p>Elle prolonge l'aide à l'opération mise en place depuis 2010 dans le cadre du PLH en cours. Son niveau de base va être toutefois revalorisé pour tenir compte de la difficulté croissante du montage opérationnelle et financier des programmes de logements locatifs sociaux, et des efforts demandés aux bailleurs sur le foncier.</p>

## Axe n°3 – Contenir et gérer la spécialisation sociale des territoires

ACTION N° 3.3	Soutenir la production locative sociale (Suite)
Modalités (suite)	<p>3) L'aide à l'opération (Suite).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En neuf</b>, L'intervention de la CAN comprend une <b>aide base</b>, plus importante pour les PLA-I que pour les PLUS, pour le collectif que pour l'individuel, <b>et des majorations</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour inciter à la qualité thermique et énergétique, avec la volonté d'anticiper sur l'évolution de la réglementation thermique ("Maison passive" = RT 2020) ;</li> <li>- Pour favoriser la réalisation de petits programmes (notamment suite à mise en œuvre de servitudes de mixité), de programmes dans les communes moyennes ou petites, ou de programmes en VEFA ;</li> <li>- Enfin pour aider à la réalisation de produits très spécifiques, tels que des logements pour handicapés ou des PLA –I adaptés à des ménages avec mode de vie particulier.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>L'aide de la CAN est conditionnée à l'attribution d'une aide de la commune, égale à 50% de celle de la CAN. Pour éviter de solliciter les communes de manière excessive, seules les majorations liées à la qualité thermique des logements leur sont applicables.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En acquisition amélioration</b>, l'aide de la CAN est proportionnelle au prix de revient dans la limite d'un plafond. La commune intervient à hauteur de 50% de la participation de la CAN comme précédemment. Le nouveau dispositif devrait permettre de doubler l'intervention cumulée des deux collectivités par rapport au dispositif précédent.</li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<p>Maîtrise d'ouvrage : CAN en coordination avec l'Etat. Partenaires : Bailleurs HLM, communes, Caisse des dépôts, Etablissement public foncier de Poitou Charentes.</p>

## Axe n°3 – Contenir et gérer la spécialisation sociale des territoires

ACTION N° 3.3	<b>Soutenir la production locative sociale (Suite)</b>
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<p>Maîtrise d'ouvrage : CAN en coordination avec l'Etat.</p> <p>Partenaires : Bailleurs HLM, communes, Caisse des dépôts, Etablissement public foncier de Poitou Charentes.</p>
Coût pour la CAN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide aux opérations : CAN = 8 millions d'euros (1,4 M€ /an), dont 600 000 pour l'acquisition amélioration (Rappel : objectif de 5 logements par an).</li> <li>• <i>NB Intervention des communes en complément évaluée à 600 000 euros par an.</i></li> <li>• Minoration foncière en direction du logement social : 3,2 millions ( 530 000 /an)</li> <li>• <i>NB Communes en principe néant.</i></li> </ul>
Calendrier de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalisation du dispositif financier : 2<sup>ème</sup> semestre 2015.</li> <li>• Contractualisation du volet foncier avec l'EPF : décembre 2015.</li> <li>• Démarrage du nouveau dispositif financier : janvier 2016.</li> <li>• Evaluation de l'efficacité : 2018</li> </ul>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de m2 de foncier acquis dans la convention foncière avec l'EPF (stock et flux annuel).</li> <li>• Nombre de logements correspondants. Localisation.</li> <li>• Bilan de la consommation de crédits au titre de l'aide à la pierre ou du foncier. Evolution de la participation moyenne par logement.</li> <li>• Nombre de logements réalisés en PLUS et PLA-I (part de PLA-I / Objectif de 30%), en individuel et collectif, ventilation selon qualité thermique,</li> <li>• Répartition territoriale de la production, part de petits programmes, part de la VEFA..</li> <li>• Nombre de logements adaptés au handicap, de PLA-I pour ménages spécifiques.</li> <li>• Nombre d'acquisitions améliorations</li> </ul>
Actions connexes	<p>Action n°2.1 : Mettre en place une politique foncière communautaire</p> <p>Action n° 3.1 : Mettre en œuvre le Contrat de Ville.</p>

## Axe n°4 – Prendre en compte le vieillissement des ménages

ACTION N° 4.1	<b>Engager une approche globale et cohérente dans les zones urbaines</b>
Constats et enjeux	Une approche de la problématique qui se limite souvent à la seule question du logement : l'habitat au sens large et la place du ménage dans son environnement ne sont pas toujours suffisamment pris en considération.
Objectifs	<p>Traiter la question du vieillissement ou du handicap de manière globale à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En faire des espaces « accueillants » pour les personnes à mobilité réduite ;</li> <li>• En agissant simultanément sur plusieurs thématiques (logement, déplacements, accès aux équipements et aux services, lien social, ...).</li> </ul>
Modalités	<p>Identifier les secteurs urbains les plus pertinents (dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU communautaire) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avec un parc adaptable, un environnement accessible, la proximité des services, ...</li> </ul> <p>Engager sur ces secteurs une opération expérimentale intégrant plusieurs actions (dans le cadre du volet « adaptation » de l'OPAH-RU communautaire) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur l'adaptation du parc existant et/ou le développement d'une offre adaptée</li> <li>• Sur l'accessibilité de l'espace public</li> <li>• Sur l'accès aux équipements, commerces et services</li> <li>• Sur le renforcement ou le développement du lien social</li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN</li> <li>• Partenaires : CLIC, Conseil Général, structures et services spécialisés (EHPAD, ADMR, ...)</li> </ul>
Coût pour la CAN	Coûts intégrés dans l'étude pré-opérationnelle et le volet « adaptation » de l'OPAH-RU communautaire
Calendrier de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification des secteurs : 2016 et 2017</li> <li>• Opérations expérimentales : à partir de 2018</li> </ul>
Indicateurs de suivi	Nombre et caractéristiques des opérations expérimentales menées dans les secteurs urbains
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action n°1.2 : Mettre en œuvre une OPAH-RU communautaire</li> <li>• Action n°4.2 : Soutenir l'adaptation du parc existant</li> <li>• Action n°4.3 : Accompagner le développement d'une offre de logements et de services dédiés</li> </ul>

## Axe n°4 – Prendre en compte le vieillissement des ménages

ACTION N° 4.2	<b>Soutenir l'adaptation du parc existant</b>
<b>Constats et enjeux</b>	<p>Les besoins liés au vieillissement démographique vont fortement augmenter dans les années à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En 2011, 25% de la population de la CAN avait plus de 60 ans</li> <li>• La population âgée de plus de 60 ans va augmenter de 25 à 32% entre 2006 et 2020 (Deux-Sèvres)</li> <li>• Le nombre de personnes âgées dépendantes va augmenter de 1% par an entre 2005 et 2040 (France)</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<p>Adapter le parc existant pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Satisfaire le souhait de la majorité des ménages : rester à domicile le plus longtemps possible</li> <li>• Prévenir le risque de saturation des structures et services spécialisés</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<p>Intégrer un volet « adaptation » à l'OPAH-RU communautaire (cf. action n°1.2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Montage et suivi des dossiers « adaptation » dans le cadre du suivi-animation</li> <li>• Aides de la CAN aux propriétaires en complément des aides de l'ANAH</li> </ul> <p>Accompagner l'adaptation du parc HLM (cf. action n°1.3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cadre des programmes de réhabilitation (300 logements par an sur 10 ans)</li> <li>• Aide de la CAN pour financer les travaux nécessaires à l'adaptation des logements</li> </ul>
<b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b>	<p>Volet « adaptation » de l'OPAH-RU communautaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN</li> <li>• Partenaires : ANAH, Conseil Général, communes, ...</li> </ul> <p>Adaptation du parc HLM :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : bailleurs HLM</li> <li>• Partenaires : CAN, communes, Etat, Conseil Général, Région, ...</li> </ul>
<b>Coût pour la CAN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volet « adaptation » de l'OPAH-RU communautaire : coûts intégrés dans l'action n°1.2</li> <li>• Adaptation du parc HLM : coûts intégrés dans l'action n°1.3</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volet « adaptation » de l'OPAH-RU communautaire : à partir de 2018</li> <li>• Adaptation du parc HLM : à partir de 2016</li> </ul>

## Axe n°4 – Prendre en compte le vieillissement des ménages

<b>ACTION N° 4.2</b>	<b>Soutenir l'adaptation du parc existant (suite)</b>
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de dossiers « adaptation » financés dans le cadre de l'OPAH-RU communautaire</li><li>• Nombre et caractéristiques des adaptations dans le parc HLM</li></ul>
<b>Actions connexes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Action n°1.2 : Mettre en œuvre une OPAH-RU communautaire</li><li>• Action n°1.3 : Soutenir la réhabilitation du parc HLM</li><li>• Action n°4.1 : Engager une approche globale et cohérente dans les zones urbaines</li></ul>



## Axe n°4 – Prendre en compte le vieillissement des ménages

ACTION N° 4.3	<b>Accompagner le développement d'une offre de logements et de services dédiés</b>
<p>Constats et enjeux</p>	<p>Un territoire déjà bien pourvu en structures d'hébergement et en services d'aide à domicile :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus de 1400 places en structures médicalisées</li> <li>• Près de 350 places en foyer-logement</li> <li>• Aide à domicile : 20 prestataires ayant reçu l'agrément qualité de la DIRECCTE</li> </ul>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier le développement d'une offre de transition, entre le maintien à domicile et la structure médicalisée</li> <li>• Rapprocher cette offre des structures et des services existants, ce qui nécessite de réorganiser localement l'offre de services</li> <li>• Recenser l'offre adaptée et enregistrer la demande des ménages, via la mise en place d'un dispositif d'information et d'accès au logement adapté (ADALOGIS)</li> </ul>
<p>Modalités (en lien avec le schéma pour l'autonomie 2015-2020)</p>	<p>Développer le concept « habitat regroupé » (pour rappel, le Conseil Général a lancé un nouvel appel à projets en 2015 pour la réalisation de 90 logements sur l'ensemble des Deux-Sèvres) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser de petites unités de 10 à 15 logements (avec un espace commun)</li> <li>• Avec un financement en PLS</li> <li>• Et un conventionnement avec les services spécialisés</li> </ul> <p>Instaurer des plateformes territoriales de services et d'animation, impliquant une coopération des services spécialisés (via des conventions de partenariat)</p> <p>Réactiver la plateforme ADALOGIS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion par le PACT Aquitaine</li> <li>• Partenariat avec les bailleurs sociaux et avec les maîtres d'ouvrage des opérations « habitat regroupé »</li> </ul>
<p>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : Conseil Général</li> <li>• Partenaires : CAN, communes, CLIC, promoteurs, bailleurs sociaux, structures et services spécialisés</li> </ul>
<p>Coût pour la CAN</p>	<p>Soutien de la CAN aux opérations « habitat regroupé » via le financement PLS « investisseur » (cf. action n°2.3)</p>

## Axe n°4 – Prendre en compte le vieillissement des ménages

<b>ACTION N° 4.3</b>	<b>Accompagner le développement d'une offre de logements et de services dédiés (suite)</b>
Calendrier de mise en œuvre	A partir de 2016
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre et caractéristiques des opérations « habitat regroupé »</li><li>• Bilan annuel du fonctionnement des plateformes territoriales de services et d'animation</li><li>• Bilan annuel du fonctionnement de la plateforme ADALOGIS</li></ul>
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Action n°2.3 : Soutenir la production de logement</li><li>• Action n°4.1 : Engager une approche globale et cohérente dans les zones urbaines</li></ul>

## Axe n°5 – Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

ACTION N° 5.1	<b>Compléter l'offre en direction des jeunes ménages</b>
<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre en hébergement déjà importante que ce soit en direction des étudiants ou des jeunes en insertion (Escale, CROUS)</li> <li>• Un marché ouvert qui permet un accès relativement aisé des jeunes au parc ordinaire</li> <li>• Un dispositif efficace d'accompagnement à la recherche et à l'entrée dans le logement ordinaire : le SILOJ (avec un financement conjoint du CG 79 et de la CAF)</li> <li>• Une offre en hébergement obsolète (Résidences Habitat Jeunes), qui dans ce contexte se trouve en situation concurrentielle difficile</li> <li>• Une montée du nombre de jeunes en situation de grande précarité, liée souvent à des contextes de rupture que les dispositifs ont du mal à prendre en compte</li> </ul>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir un accès facile au parc existant, notamment grâce aux dispositifs d'accompagnement (SILOJ)</li> <li>• Adapter l'offre d'hébergement à l'évolution des besoins tant sur les plans quantitatifs que qualitatifs</li> <li>• Mieux prendre en compte la problématique des jeunes exclus</li> </ul>
<p><b>Modalités</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre le projet de restructuration des résidences habitat jeunes</li> <li>• Consolider le dispositif d'accompagnement à l'autonomie résidentielle (SILOJ)</li> <li>• Mettre en place un dispositif d'hébergement d'urgence et d'insertion pour jeunes en grande précarité sociale et familiale (de préférence, accolé à une structure existante)</li> </ul>
<p><b>Territoires concernés</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localisation des besoins : ensemble du territoire communautaire</li> <li>• Localisation des dispositifs : dans la ville-centre principalement (en raison de la proximité des services et de l'emploi), et dans quelques pôles périphériques pour une offre en foyers-soleil (si ces pôles offrent la proximité des emplois et l'accès aux transports collectifs)</li> </ul>
<p><b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN (en lien avec le Conseil général et l'Etat dans le cadre du PDALPD)</li> <li>• Partenaires : communes d'implantation dont Ville de Niort, L'Escale (Résidence habitat jeunes), CHRS La Colline, HSDS, ...</li> </ul>

## Axe n°5 – Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

ACTION N° 5.1	<b>Compléter l'offre en direction des jeunes ménages (suite)</b>
Coût pour la CAN	Restructuration de l'offre en Résidence Habitat Jeunes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide à la création d'une offre nouvelle (120 places)</li> <li>• Coût global pour la CAN : 1 000 000€ sur 2 ans</li> </ul> Aide au gestionnaire des Résidences Habitat Jeunes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide au fonctionnement de l'association L'Escale</li> <li>• Coût annuel pour la CAN : 20 000€</li> </ul>
Calendrier de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restructuration de l'offre en Résidence Habitat Jeunes : 2017 et 2018</li> <li>• Aide au gestionnaire des Résidences Habitat Jeunes : à partir de 2016</li> </ul>
Indicateurs de suivi	Bilan annuel du fonctionnement des structures et des dispositifs mis en place
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action n°3.1 : Mettre en œuvre le nouveau Contrat de Ville et la convention intercommunale de mixité</li> <li>• Action n°3.2 : Définir le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social</li> <li>• Action n°5.2 : Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés</li> <li>• Action n°6.3 : Renforcer les dispositifs et les services de la CAN</li> </ul>

## Axe n°5 – Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

ACTION N° 5.2	<b>Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés</b>	
<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un marché ouvert avec un accès relativement aisé au logement social, y compris pour des ménages très modestes</li> <li>• Une offre étoffée en hébergement d'urgence et d'insertion, mais qui peut être complétée dans quelques domaines (personnes avec troubles psychiatriques, personnes vieillissantes, ...)</li> <li>• Des dispositifs d'accompagnement qui montent en régime (ASLL, GLA, bail glissant)</li> <li>• Des dispositifs de solvabilisation et de prévention de plus en plus sollicités</li> <li>• Quelques situations qui échappent à tout dispositif (en augmentation)</li> </ul>	
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer le parcours résidentiel des ménages en difficulté</li> <li>• Etre en mesure de traiter les situations de grande exclusion</li> <li>• Faciliter leur parcours résidentiel et social en les mettant dans les meilleures conditions d'insertion sociale et urbaine</li> </ul>	
<p><b>Modalités</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place, à titre expérimental, une cellule partenariale de suivi des ménages en très grande difficulté ou des ménages à comportement difficile, dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, et en lien avec les dispositifs du PDALPD</li> <li>• Développer une offre de logement adaptée (en PLA-I) ciblée sur ces ménages</li> <li>• Poursuivre le développement d'une offre très sociale dans le parc privé en substitut au logement HLM (mobilisation du dispositif SOLIBAIL)</li> <li>• Compléter l'offre en hébergement (résidence d'accueil, maison relais, ...) en direction notamment des personnes victimes de difficultés psychiatriques, et des personnes désinsérées vieillissantes ; mobilisation du "bail glissant" en sortie</li> <li>• Organiser le suivi longitudinal et pluridisciplinaire des ménages avec les différents partenaires (retour sur l'évolution des parcours, capacité à reprendre un travail d'accompagnement si apparition de nouvelles difficultés, ...)</li> <li>• Suivi des attributions pour les ménages en difficulté dans le cadre de la convention intercommunale de mixité et le plan partenarial de gestion de la demande de logement social</li> </ul>	

## Axe n°5 – Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

ACTION N° 5.2	Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés (suite)
Description des outils	<p>Offre très sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLA-I « adapté » (cf. définition en annexe)</li> <li>• Le dispositif SOLIBAIL (cf. définition en annexe)</li> </ul> <p>Hébergement très social :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le CHRS (cf. définition en annexe)</li> <li>• L'ALT (cf. définition en annexe)</li> <li>• Les maisons-relais (cf. définition en annexe)</li> <li>• Les résidences d'accueil (cf. définition en annexe)</li> </ul> <p>Dispositifs d'accompagnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'intermédiation locative (cf. définition en annexe)</li> <li>• Le bail glissant (cf. définition en annexe)</li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN (en lien avec le Conseil général et l'Etat dans le cadre du PDALPD)</li> <li>• Partenaires : communes d'implantation dont Ville de Niort, CHRS La Colline, UDAF, "Restos du cœur", Pact-Arim, bailleurs, ...</li> </ul>
Coût pour la CAN	<p>Dispositifs de concertation et de suivi : solliciter les services de la CAN et des partenaires dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement et de l'Observatoire</p> <p>Financement du PLA-I : coûts intégrés dans l'action n°3.3</p> <p>Participations forfaitaires de la CAN au fonctionnement des structures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016, 2017 et 2018 : 100 000€ par an</li> <li>• 2019, 2020 et 2021 : 107 000€ par an</li> </ul> <p>Participation de la CAN à la création de 2 nouvelles résidences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 200 000€ (100 000€ en 2019 et 100 000€ en 2021)</li> </ul>
Calendrier de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dispositifs de concertation et de suivi : à partir de 2016</li> <li>• Financement du PLA-I : à partir de 2016</li> <li>• Participations forfaitaires de la CAN au fonctionnement des structures : à partir de 2016</li> <li>• Participation de la CAN à la création de 2 nouvelles résidences : 2019 et 2021</li> </ul>

## Axe n°5 – Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

ACTION N° 5.2	Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés (suite)
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements financés en PLA-I</li> <li>• Bilan annuel de l'offre en hébergement social (CHRS, ALT, maison-relais, ...)</li> <li>• Bilan annuel des dispositifs d'accompagnement (SOLIBAIL, intermédiation locative, bail glissant, ...)</li> <li>• Bilan annuel des dispositifs de concertation et de suivi</li> </ul>
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action n°3.1 : Mettre en œuvre le nouveau Contrat de Ville et la convention intercommunale de mixité</li> <li>• Action n°3.2 : Définir le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social</li> <li>• Action n°3.3 : Soutenir la production locative sociale</li> <li>• Action n°5.1 : Compléter l'offre en direction des jeunes ménages</li> <li>• Action n°6.3 : Renforcer les dispositifs et les services de la CAN</li> </ul>

## Axe n°5 – Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

ACTION N° 5.3	Accompagner la sédentarisation des gens du voyage
Constats et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre en aires d'accueil complète et conforme au schéma départemental : 50 emplacements en terrains d'accueil (Niort, Aiffres et Chauray) ; une aire de grand passage à Niort ; une aire de petit passage à Echiré (3 emplacements) ; une halte à Mauzé sur le Mignon (pour 72 heures maximum)</li> <li>• Un dispositif de gestion et de suivi social : un service de gestion à la CAN (6 personnes) ; deux accompagnateurs socio-professionnels</li> <li>• Des aires d'accueil avec un taux de remplissage de 100%. Peu de rotation sur ces aires, avec plusieurs situations de quasi-sédentarisation. Par ailleurs, il reste encore quelques stationnements illicites (St Gelais, Echiré, Niort, ...)</li> <li>• Des besoins de sédentarisation identifiés pour une vingtaine de familles (Aiffres, Echiré, Niort, Mauzé sur le Mignon, ...)</li> </ul>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un repérage pérenne des besoins de sédentarisation</li> <li>• Satisfaire la demande des familles qui souhaitent se sédentariser</li> <li>• Favoriser la rotation sur les aires d'accueil, en orientant vers la sédentarisation les familles dont le stationnement est durable</li> </ul>
Modalités	<p>Mettre en place une maîtrise d'œuvre partenariale, permettant à la CAN et à ses partenaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'identifier les besoins de sédentarisation et de travailler sur les solutions les plus appropriées</li> <li>• d'accompagner les familles dans leur processus de sédentarisation : recherche d'un terrain ou d'un logement ordinaire, mobilisation des financements (PLA-I « adapté », dispositifs CAN), ...</li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN</li> <li>• Partenaires : communes, DDT, Conseil Général, bailleurs publics et privés, représentants des familles de gens du voyage, ...</li> </ul>



## Axe n°5 – Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

<b>ACTION N° 5.3</b>	<b>Accompagner la sédentarisation des gens du voyage (suite)</b>
<b>Coût pour la CAN</b>	<p>Maîtrise d'œuvre partenariale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût intégré dans l'animation du PLH</li> </ul> <p>Mobilisation des financements (PLA-I « adapté ») et des dispositifs CAN :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coûts intégrés dans l'action n°3.3</li> </ul> <p>Aide à l'aménagement de terrains familiaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectif : 10 terrains sur la durée du PLH</li> <li>• Participation forfaitaire de la CAN : 10 000€ par terrain</li> <li>• Soit 100 000€ sur la durée du PLH</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2016
<b>Indicateurs de suivi</b>	Nombre de familles prises en charge dans le cadre de leur processus de sédentarisation
<b>Actions connexes</b>	Action n°3.3 : Soutenir la production locale sociale

## Axe n°6 – Améliorer la gouvernance intercommunale

ACTION N° 6.1	<p><b>Intégrer les objectifs du PLH dans les outils de planification : SCoT et PLU intercommunal</b></p>
Constats et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une intégration délicate dans les POS/PLU des objectifs de densité et de maîtrise de la consommation foncière inscrits dans le SCOT et le précédent PLH</li> <li>• Des pratiques variées d'inscription d'objectifs de locatifs sociaux qui renvoient au privé et à des tailles d'opération pas toujours aisées à mettre en œuvre (effet de taille minimale de production de locatifs)</li> <li>• Des objectifs différents et une nouvelle territorialisation issus du PLH à intégrer</li> </ul>
Objectifs	<p>Aller vers un objectif commun de développement et d'organisation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en lançant la révision du SCOT</li> <li>• en définissant les modalités d'intégration réglementaires dans un PLU intercommunal, avec une réflexion à organiser sur les objectifs de densité différenciés par secteur ; le zonage intégrant le renouvellement urbain, la densification du tissu existant, et l'extension des zones urbaines ; l'organisation de l'offre en logement social ; la répartition des typologies de logement (collectif, individuel, individuel groupé), ...</li> </ul>
Modalités	<p>Elaborer un cahier des charges pour la révision du SCOT</p> <p>Lancer une réflexion communautaire pour l'élaboration d'un PLU intercommunal</p> <p>Traduire les objectifs du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Calibrer les zones à urbaniser en fonction des objectifs du PLH</li> <li>• Organiser la densité des opérations (règlement, OAP)</li> <li>• Inscrire des exigences qualitatives selon la trame d'un projet urbain ou d'aménagement</li> <li>• Organiser la mixité sociale : inscrire des objectifs de diversification de l'offre de logement en ciblant les secteurs à privilégier (servitudes, OAP)</li> <li>• Préciser le contenu des grands secteurs d'urbanisation future dans des OAP détaillées sur les objectifs de construction, la densité attendue, l'accroche urbaine, la mixité du bâti, etc...</li> <li>• Édicter des règles d'implantation qui favorisent la densification dans les zones urbaines : marges de recul, prospect, alignement, hauteur, mitoyenneté, CES, etc...</li> <li>• Prendre en compte la réalité des besoins en stationnement et les possibilités de mutualisation pour réduire les places à réaliser en zone urbaine dense ou pour les logements à vocation très sociale</li> <li>• Localiser si besoin les servitudes de renouvellement urbain indiquant le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher constructibles exigé (en précisant la répartition par type de logement)</li> </ul>

## Axe n°6 – Améliorer la gouvernance intercommunale

ACTION N° 6.1	Intégrer les objectifs du PLH dans les outils de planification : SCoT et PLU intercommunal (suite)
Modalités (suite)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utiliser le règlement dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés (si définis par le SCOT), et imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de construction (article L 123.1.5.13° du code de l'urbanisme)</li> <li>• Introduire dans les ZAC, les zones de requalification urbaine, les grands lotissements, etc., les éléments de programmation correspondant aux objectifs du PLH</li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN</li> <li>• Partenaires : communes, DDT, CAUE, PNR, ...</li> </ul>
Coût pour la CAN	Révision du SCoT : <ul style="list-style-type: none"> <li>• A calibrer en fonction du cahier des charges</li> <li>• Prévoir entre 200 et 250 000€ pour une durée d'élaboration de 2 à 3 ans</li> </ul> PLU intercommunal : <ul style="list-style-type: none"> <li>• A calibrer en fonction du cahier des charges</li> <li>• Prévoir environ 500 000 € (hors dotation) pour une durée d'élaboration comprise entre 3 et 5 ans</li> </ul>
Calendrier de mise en œuvre	A partir de 2016
Indicateurs de suivi	Bilan de la révision du SCoT Bilan de l'élaboration du PLU intercommunal
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action n°2.3 : Soutenir la production de logement</li> <li>• Action n°3.3.3 : Soutenir la production locative sociale</li> </ul>

## Axe n°6 – Améliorer la gouvernance intercommunale

ACTION N° 6.2	<b>Développer le partenariat</b>
<b>Constats et enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un partenariat qui s'est progressivement mis en place dans le cadre du PLH 2010-2015.</li> <li>• Mais des insuffisances dans la mise en commun des informations, et une contractualisation qui doit être plus systématique pour permettre une meilleure mise en œuvre du PLH.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en commun les informations pour améliorer la connaissance de la situation locale de l'habitat.</li> <li>• Contractualiser avec les partenaires pour permettre la mise en œuvre du PLH.</li> <li>• Faire connaître le PLH, notamment ses actions et leurs résultats.</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<p>Mettre en place une cellule de travail thématique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette cellule à géométrie variable (mais constitué d'un socle permanent) permettra de réunir des élus et techniciens de la CAN avec des personnes ressources possédant une expertise sur une thématique en particulier.</li> <li>• Les missions de cette cellule seront notamment le repérage des besoins par la mise en commun des informations, l'examen des actions engagées pour identifier leurs éventuelles faiblesses, et la transmission de propositions aux instances dirigeantes pour améliorer les dispositifs.</li> <li>• Les thématiques abordées par cette cellule pourront être les suivantes (liste non exhaustive) : la politique foncière, le logement social, l'accès à la location dans le parc privé, l'optimisation du parc existant, la prise en compte du vieillissement et des besoins spécifiques, ...</li> </ul> <p>Signer des conventions d'objectifs avec les partenaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rédiger des conventions-cadres définissant les objectifs et les engagements de chacune des parties.</li> <li>• Actualiser régulièrement ces conventions (le cas échéant) par la signature d'avenants modifiant les termes du contrat.</li> <li>• Entre autres, cette contractualisation définira la politique foncière commune avec l'EPF de Poitou-Charentes, et précisera les modalités d'intervention des opérateurs (publics et privés) intervenant sur le territoire de la CAN.</li> </ul>

## Axe n°6 – Améliorer la gouvernance intercommunale

ACTION N° 6.2	<b>Développer le partenariat (suite)</b>
Modalités (suite)	<p>Diffuser l'information auprès des partenaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiser un séminaire « habitat » chaque année pour échanger notamment sur le bilan du PLH, l'évolution du contexte local, et les ajustements souhaitables à la politique locale de l'habitat.</li> <li>• Distribuer régulièrement (au moins un fois par an) un document de type « lettre du PLH » qui fait la synthèse des principales informations de l'observatoire de l'habitat.</li> <li>• Communiquer sur la politique locale de l'habitat en publiant des articles dans la presse et/ou dans les bulletins municipaux, en organisant des événements dédiés (forums, expositions, ...).</li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN</li> <li>• Partenaires : communes (élus et techniciens), autres services de la CAN, partenaires institutionnels, financeurs, professionnels de l'habitat, associations, habitants, ...</li> </ul>
Coût et financement	<p>Cellule de travail thématique : coût intégré dans l'animation du PLH</p> <p>Conventions d'objectifs avec les partenaires (adhésions et aides diverses) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016, 2017 et 2018 : 45 000€ par an</li> <li>• 2019, 2020 et 2021 : 50 000€ par an</li> </ul> <p>Information aux partenaires : coût intégré dans l'animation du PLH</p>
Calendrier de mise en œuvre	A partir de 2016
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bilan des travaux de la cellule de travail thématique</li> <li>• Signature des conventions et des avenants</li> <li>• Compte-rendu du séminaire « habitat »</li> <li>• Bilan de la diffusion des modules de communication</li> <li>• Compte-rendu des événements organisés par la CAN</li> </ul>
Actions connexes	Action n°6.3 : Renforcer les services et les dispositifs de la CAN

## Axe n°6 – Améliorer la gouvernance intercommunale

ACTION N° 6.3	<b>Renforcer les dispositifs et les services de la CAN</b>
Constats et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une politique de l'habitat qui repose encore en grande partie sur les communes (à travers leurs documents d'urbanisme), et sur l'initiative des opérateurs publics et privés (peu d'interventions des collectivités dans la politique foncière et l'aménagement). Par conséquent, la situation de l'habitat dans la CAN résulte davantage d'un système d'acteurs que d'une stratégie communautaire en construction.</li> </ul>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le rôle de la CAN dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, en renforçant ses prérogatives dans les domaines de la réglementation et de la planification urbaine.</li> <li>• Améliorer la connaissance de la situation locale de l'habitat, pour renforcer la pertinence des choix qui seront faits lors de la nécessaire adaptation de la politique mise en œuvre.</li> </ul>
Modalités	<p>Prendre en charge le pilotage de la planification urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobiliser (voire renforcer) les services de la CAN pour assurer la révision du SCoT et l'élaboration du PLU intercommunal. Veiller à ce que les orientations des différents documents de planification (SCoT, PLH et PLU-I) soient compatibles les unes avec les autres.</li> </ul> <p>Prendre en charge la gestion de la réglementation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobiliser (voire renforcer) les services de la CAN pour suivre la programmation des opérations de logement, et veiller à ce que leur contenu soit compatible avec la réglementation en vigueur sur le territoire intercommunal.</li> </ul> <p>Améliorer la connaissance de la situation locale de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compléter l'observatoire de l'habitat, en intégrant notamment un volet qui permettra de suivre en continu la programmation de logement dans chaque commune de la CAN.</li> <li>• Revoir le référentiel d'évaluation du PLH (à partir de septembre 2015) pour l'adapter au contenu du PLH 2016-2021. Ce référentiel permettra de mesurer les résultats obtenus par le nouveau PLH.</li> <li>• Faire le bilan du PLH 2010-2015 (au 1<sup>er</sup> trimestre 2016) pour mettre en évidence les points forts et les points faibles de la politique mise en œuvre jusqu'à présent. Les résultats de ce bilan devront inspirer la mise en œuvre du nouveau PLH.</li> </ul>

## Axe n°6 – Améliorer la gouvernance intercommunale

ACTION N° 6.3	Renforcer les dispositifs et les services de la CAN (suite)
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise d'ouvrage : CAN</li> <li>• Partenaires : communes, opérateurs, fournisseurs de données participant à la mise à jour de l'observatoire de l'habitat.</li> </ul>
Coût et financement	Coûts inclus dans les charges de fonctionnement des services de la CAN
Calendrier de mise en œuvre	A partir de 2016
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adoption du SCoT révisé et du PLU intercommunal</li> <li>• Bilan de la programmation de logement par commune</li> <li>• Validation du référentiel d'évaluation et du bilan du PLH 2010-2015</li> </ul>
Actions connexes	Action n°6.1 : Intégrer les objectifs du PLH dans les outils de planification Action n°6.2 : Développer le partenariat

### **3.3 – Récapitulatif financier**





