



**Demande d'agrément dérogatoire
au dispositif d'aide à l'investissement locatif
privé pour la Ville de NIORT
(79000 - Deux-Sèvres)**

Septembre 2013

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-
AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

INTRODUCTION

L'article 80 de la loi de Finances pour 2013 a mis en place un nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, qui succède au dispositif « Scellier » :

- Il consiste en une réduction d'impôt de 18 % étalée sur 9 ans pour les contribuables domiciliés en France acquérant, du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016, un logement neuf ou en état futur d'achèvement en contrepartie d'un engagement de location d'au minimum 9 ans.
- La réduction d'impôt porte sur un montant annuel maximum de 300 000 € calculé à partir du prix de revient, plafonnée au mètre carré.
- Les logements concernés doivent justifier d'un niveau de performance énergétique global équivalent à la réglementation BBC 2005 pour ceux dont le Permis de Construire a été déposé ensuite.
- Le dispositif impose de proposer ces logements à des ménages locataires sous plafonds de ressources. Le montant des loyers, plafonné, sera modulé localement afin de proposer une offre réellement « intermédiaire ».

Les communes qui présentent un fort déséquilibre entre offre et demande de logements (zones A et B1), ainsi que les communes en zone B2 agréées par le Préfet de Région, sont éligibles au dispositif d'investissement.

Selon l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement, l'ensemble des communes classées en zone B2 demeurerait éligible jusqu'au 30 juin 2013. A compter de cette date, seules sont éligibles les communes situées en zone B2 ayant déposé une demande, et qui feront l'objet d'un arrêté d'agrément du Préfet de Région, pris après avis du CRH (Comité Régional de l'Habitat).

Sur le territoire de la CAN, les trois communes de la zone B2 - Aiffres, Chauray et Niort - peuvent y prétendre. Mais à la faveur de l'évaluation du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2015 par le bureau d'études Square, une réunion partenariale, organisée le 24 juin dernier en présence des services de l'Etat, et associant les communes concernées et la CAN, a conclu à la nécessité de solliciter une demande spécifique d'agrément dérogatoire destinée à permettre l'application de ces mesures en faveur des logements situés uniquement sur la Ville de Niort.

Ainsi, au regard de la situation locale du logement, le marché immobilier (en neuf comme en ancien) est davantage en capacité « d'absorber » et de produire une nouvelle offre locative « à loyers intermédiaires » sur cette commune, certains segments du logement étant ici plus ou moins détendus que d'autres.

Il convient donc de déposer une demande d'agrément pour la Ville de Niort afin de répondre :

- **A la demande locative soutenue sur la commune,**
- **A la volonté de poursuivre un redressement démographique pour maintenir au minimum, son poids démographique au sein de l'aire urbaine de Niort,**
- **Au souhait de retrouver un profil « plus diversifié » de nouveaux arrivants,**
- **A la volonté d'apporter des réponses aux besoins de la population tout au long de son**

« **parcours résidentiel** ».
Accuse de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-
AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

PREAMBULE : UN CONTEXTE TERRITORIAL FAVORABLE

1 - Une commune à l'interface de plusieurs territoires

La Ville de Niort, Préfecture des Deux-Sèvres, est située au Sud du Département des Deux-Sèvres. A l'interface entre territoires ruraux (secteur Sud, Marais Poitevin, ...) et territoires plus urbains (secteurs Métropolitain et Nord), elle bénéficie ainsi d'une position géographique « stratégique ».



Cette position de « **porte d'entrée** » du Marais Poitevin et de l'Atlantique, fait de la Ville de Niort une commune particulièrement attractive tant au niveau résidentiel qu'urbain. De plus, elle confirme sa dynamique et son attractivité au cœur d'un bassin de vie regroupant une cinquantaine de communes et connaissant un fort développement démographique.

Située à dizaine de kilomètres d'un des nombreux échangeurs des Autoroutes A10 et A83, la Ville de Niort bénéficie en outre d'une très **bonne desserte routière et autoroutière**, notamment en direction des agglomérations de Poitiers et de La Rochelle, dont elle est à équidistance (45 minutes). Elle se situe de plus à moins d'une 1h30 de Nantes et 1h45 de Bordeaux.

Enfin, elle dispose d'une gare TGV qui la positionne à moins de 2h30 de Paris.

2 - Une plateforme multimodale en cours d'aménagement

Lancé en 2008 à l'initiative de la CAN, « Niort Terminal » est une plateforme multimodale (site sur lequel les marchandises changent de mode de transports) de **300 hectares**.

Né des nouvelles exigences liées au transport de marchandises et de la situation exceptionnelle du bassin niortais en termes d'infrastructures de communication, le projet a pour objectif d'offrir aux grands ports atlantiques une base arrière branchée sur les réseaux ferroviaires Nord-Sud et Centre-Est européens de favoriser l'implantation d'entreprises du secteur des transports et de la logistique tout en permettant aux entreprises niortaises d'améliorer leurs performances.

Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

La mise en service du site central de Saint-Florent est prévue pour le **début de l'année 2015**.

CHAPITRE 1 : DES TENDANCES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES A INVERSER

1 - Une population en hausse mais un poids démographique en baisse

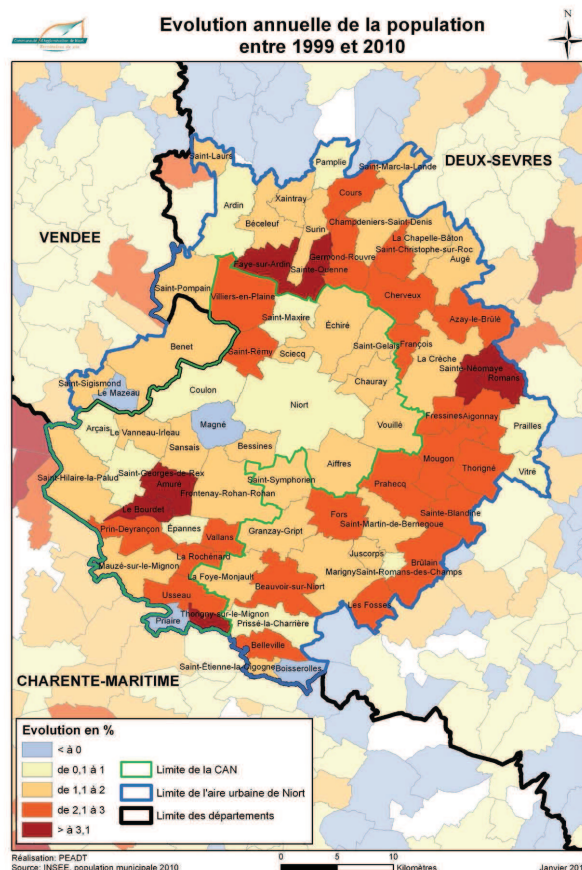
Selon l'INSEE, la population municipale sans double compte du territoire de la CAN actuelle est de **102 834 habitants** en 2010, soit un gain de 7 261 habitants depuis 1999.

Cette évolution correspond à une accélération de la croissance démographique par rapport à la période précédente (+ 0,7 % par an contre 0,2 % entre 1990 et 1999).

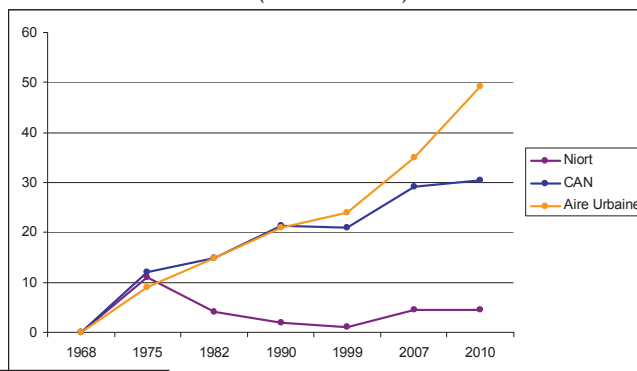
Niort progresse démographiquement (57 325 habitants, soit un gain de 662 habitants entre 1999 et 2010), mais son taux de croissance moyen annuel entre 1999 et 2010 s'avère beaucoup moins important (+ 0,1 %) que celui des communes périphériques (+ 1,8 %).

Par conséquent, en dépit de cette augmentation de population, le **poids démographique** de la Ville de Niort au sein de la CAN diminue : celui-ci représentait 59 % de la population de la CAN en 1999 contre seulement 56 % en 2010. Les communes périphériques situées dans les première et deuxième couronnes de la CAN connaissent donc une augmentation sensible de leur population, cette dernière n'hésitant plus au cours de la période récente à s'éloigner des principales zones d'emplois, des équipements et des services pour se loger.

Ainsi, l'aire urbaine de Niort poursuit sa progression démographique (+ 11,7 % entre 1999 et 2010) et les communes autour de la CAN enregistrent une croissance démographique plus rapide que celle de la CAN (21,5 % entre 1999 et 2010 pour les communes de l'aire urbaine de Niort hors CAN, contre 7,6 % pour la CAN pour la même période).



Evolution démographique de l'aire urbaine de Niort entre 1968 et 2010 (source : INSEE)



Accusé de réception en préfecture 079-247900806 20130923 022 00 2013 1	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2010
AU	55 984	62 267	58 203	57 012	56 661	58 576	57 325
Date de télétransmission : 30/09/2013	76 694	88 535	90 751	93 710	95 569	101 866	102 834
Date de réception en préfecture : 30/09/2013							
Aire Urbaine	101 268	110 601	117 013	122 519	125 575	136 906	151 254

POINTS CLES :

- Une population municipale de 57 325 habitants en 2010,
- Une croissance démographique moyenne annuelle de 0,1 %,
- Un poids démographique en baisse : 56 % de celui de la CAN en 2010 (contre 59 % en 1999).

2 - Un renouvellement de population essentiellement dû au solde naturel

Le solde naturel est positif et deux tiers de la croissance démographique de l'aire urbaine de Niort s'expliquent par le solde migratoire.

A l'échelle de la CAN, la variation annuelle moyenne de la population depuis 1999 est liée pour moitié au solde naturel et au solde migratoire.

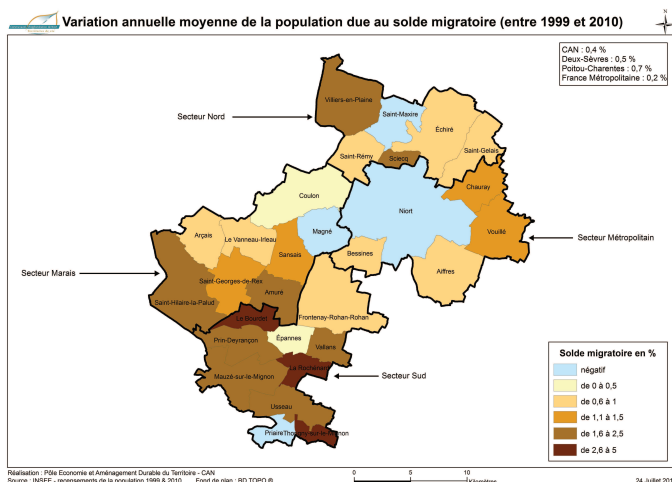
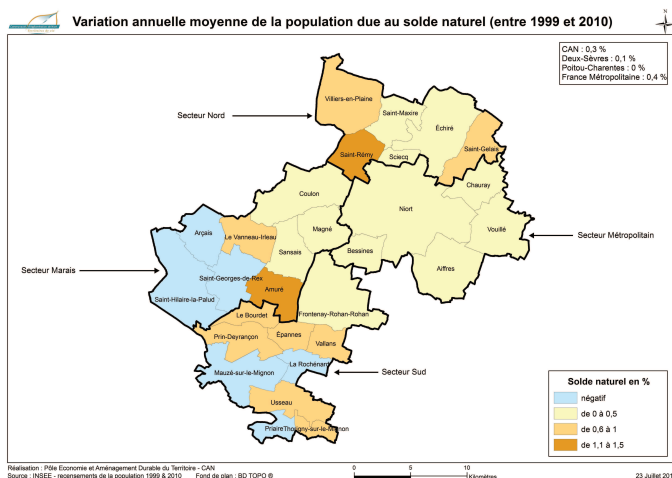
En revanche, depuis 1975, la croissance démographique de la Ville de Niort relève exclusivement du solde naturel.

Les gains migratoires les plus forts concernent donc les communes situées en périphérie de l'aire urbaine de Niort, significatifs d'un phénomène d'étalement urbain marqué. Par conséquent, Niort accueille des personnes seules de tous âges et des familles monoparentales demandeurs d'une certaine typologie de logements, et pour qui vivre dans le centre ancien, compte tenu des divers services de centralité offerts, est une nécessité.

Le détail du solde migratoire de la Ville de Niort montre donc des évolutions contrastées selon les catégories d'âges :

- o Arrivée de jeunes (couples, étudiants, ...) ⇒ augmentation de la part des 15-29 ans,
- o Départ des ménages avec enfants ⇒ baisse de la part des 10-14 ans et des 30-39 ans,
- o Augmentation de la part des 80 ans ⇒ par effet de génération.

Ainsi, avec le départ des familles, la taille moyenne des ménages baisse plus rapidement à Niort (2,1 en 1999 à 1,9 en 2010) que sur la CAN (2,3 en 1999 à 2,1 en 2010).



POINTS CLES :

Accusé de réception en préfecture

079-2479000 le 20/09/2013 à 12h09

AU

Date de télétransmission : 30/09/2013

Date de réception préfecture : 30/09/2013

Une croissance démographique due principalement au solde naturel,
 Un solde migratoire négatif mais qui cache de fortes disparités,
 Un départ massif des ménages avec enfants.

En matière de prospective, l'étude prospective de la DREAL - INSEE prévoit :

- Une forte hausse de la population de la CAN à l'horizon 2035 : + 18 % (prolongation des tendances + hypothèses sur la fécondité, l'espérance de vie, les migrations),
- La construction de 30 000 logements neufs d'ici 2040 pour répondre à la demande, soit en moyenne 1 000 logements neufs par an sur l'aire urbaine de Niort entre 2010 et 2040. Un peu plus de la moitié devrait se situer dans la CAN (520 logements neufs par an).

Évaluation des besoins en logements neufs					
	Besoins annuels			Besoins globaux	
	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040	2010-2040
Deux-Sèvres	1600	1750	1200	1500	45500
dont AU Niort	1250	950	770	1000	30000
CA de Niort	600	550	400	520	15600

Source : Insee - étude régionale DREAL - GTC

3 - Une attractivité résidentielle favorisée par une économie locale dynamique

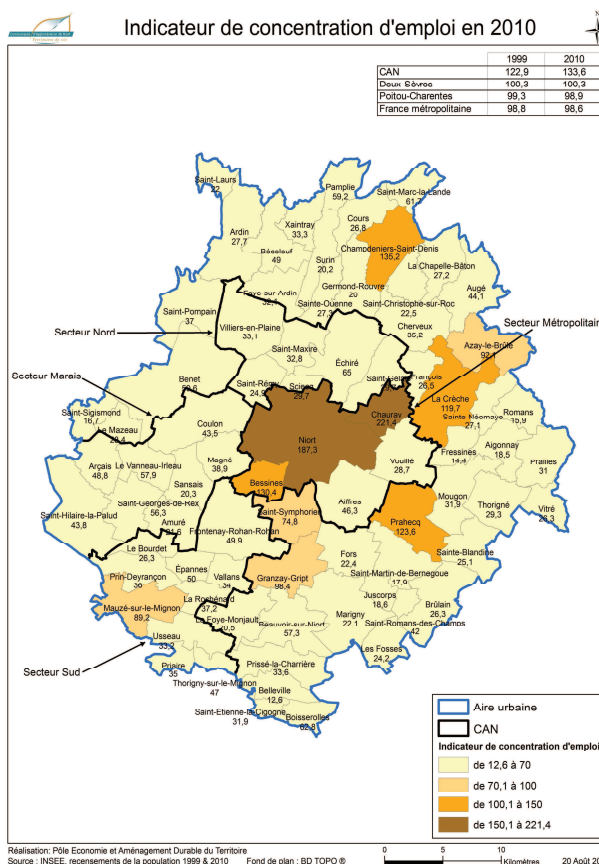
En 2010, la CAN compte 59 455 emplois publics et privés au lieu de travail, soit 9 790 emplois de plus qu'en 1999.

Niort en concentre 75 % (44 729 emplois), suivie de Chauray avec 6 227 emplois et La Crèche (située hors CAN) avec 2 995 emplois.

L'évolution annuelle du nombre d'emplois de la CAN est en progression de 1,7 % depuis 1999, supérieure aux progressions départementale (+ 1,2 %), régionale (1,3 %) et nationale (1,2 %).

L'emploi tertiaire niortais, caractérisé par des activités financières, d'assurances et de mutuelles, est largement dominant et représente 80 % des emplois.

Les emplois supérieurs liés au secteur de l'assurance représentent 3 % de l'emploi total, soit le premier rang national (contre 1,5 % à Paris par exemple). L'importance de l'emploi des cadres des fonctions métropolitaines supérieures place la Ville de Niort au niveau des grandes métropoles françaises qui comptent, elles, plus de 200 000 emplois.



POINTS CLES :

Une très forte concentration des emplois à Niort,
 Une croissance annuelle des emplois plus rapide qu'au plan national.

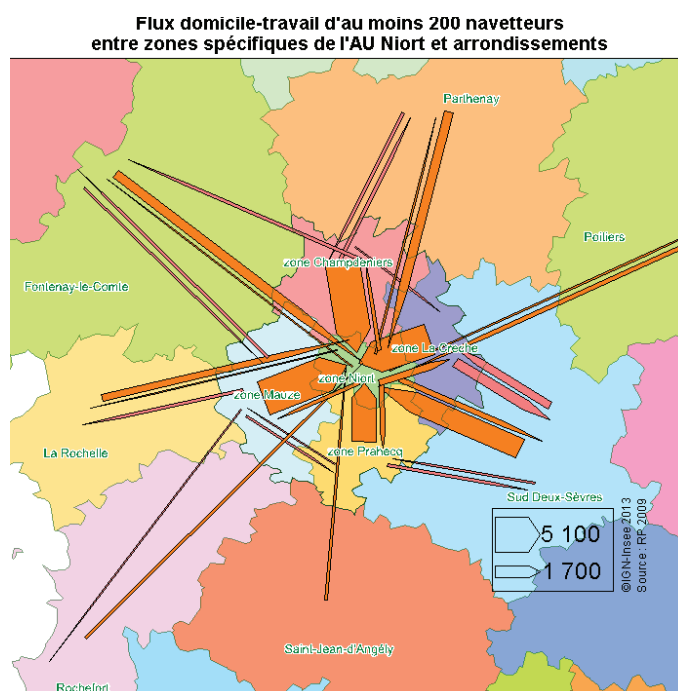
Accusé de réception en préfecture
 079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-AU
 Date de télétransmission : 30/09/2013
 Date de réception préfecture : 30/09/2013

4 - Une accélération de l'étalement urbain et une intensification des mouvements pendulaires vers la zone métropolitaine

L'indicateur de concentration d'emploi continue à croître mais moins rapidement lorsque l'on se rapproche de la ville centre, témoignant ainsi d'une concentration des emplois dans cet espace géographique mais d'une dilution du nombre d'actifs occupés.

Les nouvelles zones d'habitat ont donc tendance à s'éloigner du cœur de l'agglomération niortaise en générale et de la zone métropolitaine en particulier (principal pôle d'emplois), favorisant et multipliant les mouvements pendulaires journaliers.

A ce titre, Niort et La Crèche constituent les principaux centres de migrations pendulaires, y compris depuis les arrondissements de Fontenay-le-Comte et La Rochelle.



Source : INSEE - Diagnostic socio démographique de l'AU de Niort

POINTS CLES :

- Un indicateur de concentration d'emploi important à Niort-Chauray-La Crèche,
- Une augmentation des emplois plus rapide à Niort que sa population résidente,
- Une population qui tend à s'éloigner de plus en plus des lieux d'activités.

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-
AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

CHAPITRE 2 : UN MARCHÉ DU LOGEMENT CONCURRENTIEL ET DETENDU MAIS AVEC DES POTENTIALITÉS DE DÉVELOPPEMENT

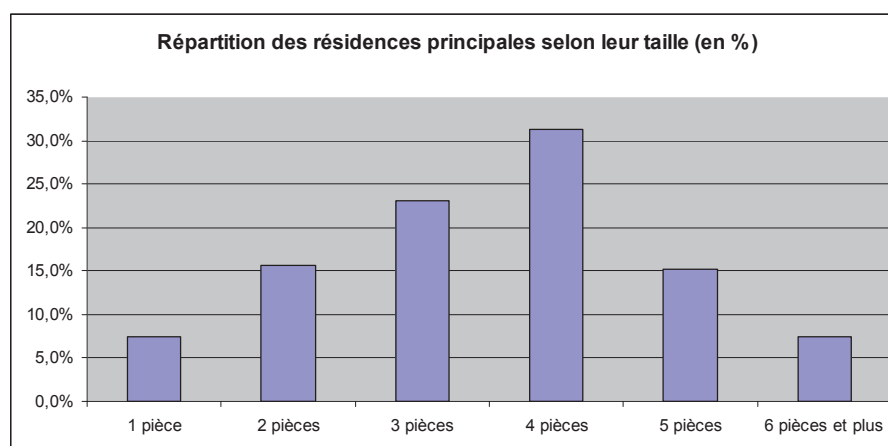
1 - Un parc de logements peu évolutif

Le parc de logements est majoritairement **individuel** (62 % des résidences principales), les logements collectifs ne représentant que 38 % du parc.

Evolution de la structure du parc de logements à Niort (*sources FILOCOM*)

		1999	2005	2007	2009	2011
NIORT	Résidences Principales	27 267	28 517	28 611	28 999	28 975
	Résidences Secondaires	484	605	866	767	997
	Logements Vacants	2458	2509	2688	2896	3708
	<i>Logements Vacants en %</i>	9 %	8,8 %	9,4 %	10 %	12,8 %
	Total	30 209	31 631	32 165	32 662	33 680

Les logements de 3 et 4 pièces sont les plus nombreux (54 % des résidences principales).



Le statut d'occupation des résidences principales a globalement très peu évolué depuis 2003 : ainsi, 48,3 % des ménages des résidences principales en 2011 sont propriétaires, 31,1 % sont locataires du parc privé et 17,9 % sont locataires du parc HLM (en diminution pour ce dernier pourcentage) (*source FILOCOM*).

En 2011, 40,8 % des ménages des résidences principales ont des **revenus supérieurs aux plafonds HLM**. Depuis 2007, on observe une augmentation sensible des revenus des ménages des résidences principales, puisque 31,9 % d'entre eux avaient des revenus supérieurs aux plafonds HLM.

Parmi les ménages locataires, 21,1 % ont des revenus supérieurs aux plafonds HLM (dont 80,8 % dans le parc locatif privé et 15,5 % dans le parc HLM), contre 14,4 % en 2007.

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

POINTS CLES :

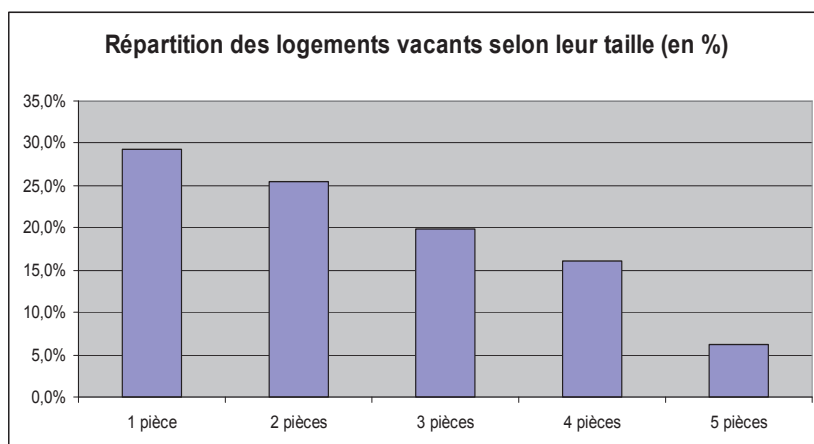
- Un parc de logements composé de :
 - 62 % de logements individuels et 38 % de logements collectifs,
 - 50 % de propriétaires occupants, 31 % de locataires privés et 18 % de locataires HLM,
 - 54 % de logements de 3 et 4 pièces,
- 21 % des ménages locataires ont des revenus supérieurs aux plafonds HLM.

2 - Une vacance principalement « structurelle »

Selon FILOCOM 2011, le taux de vacance pour la Ville de Niort est de **12,8 %**, contre 8 % pour la CAN. Ce taux augmente régulièrement depuis 2005.

La moitié des logements vacants situés à Niort le sont depuis **moins d'un an** et 91 % d'entre eux datent **d'avant 1999**. La vacance structurelle (> 5 ans) est faible, ne représentant que 12 % des logements vacants (contre 14 % à l'échelle de la CAN).

Les petits logements (T1 et T2) ont le plus fort taux de vacance. Davantage soumis à la rotation, ces logements, souvent anciens, sont peu qualitatifs. A l'inverse, les grands logements connaissent un très faible taux de vacance.



7 % des logements individuels sont vacants contre 22 % des logements collectifs en 2011, en grande partie, les logements anciens et vacants du centre-ville de Niort qui sont majoritairement des logements collectifs.

En 2011, les 3 708 logements vacants sont composés de 1 305 logements déjà vacants en 2009 et 1 292 logements issus du parc locatif privé de 2009 (source FILOCOM).

POINTS CLES :

- Un taux de vacance de 12,8 % à Niort, la moitié des logements vacants l'est depuis moins d'un an et 91 % depuis plus de 5 ans, 21 % des logements vacants datent d'avant 1999,
- La vacance touche davantage les petits logements et les logements collectifs.

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-
AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

3 - Un marché locatif ancien plus ou moins tendu selon les segments

En 2012, le loyer locatif privé moyen s'élève à **8,90 €/m²** et se répartit comme suit (*source CLAMEUR*) :

	Studio et T1	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
Niort	11,2	9	7,9	6,9	6,9	8,9
CAN	11,2	9	7,9	6,6	6,2	8,7

Le montant du loyer PLUS étant fixé à **5,05 €/m²**, un écart (théorique) de 43 % avec le loyer moyen du parc locatif privé peut être constaté (soit 3,85 €/m²).

A Niort, le marché des petits logements en collectif est relativement détendu, avec une baisse du loyer médian observée entre 2009 et 2011, la tendance inverse ayant pu être observée pour les logements individuels.

Pour les grands logements (T4, T5 et plus), le loyer médian des logements collectifs à Niort est bien supérieur à celui des petits logements, et le montant des loyers marque une tendance à la hausse.

La demande sur ces logements se heurte donc à une **offre réduite**, les programmes neufs ne comportant que très peu voire pas de logements de grande taille, ce qui induit un défaut d'offre dans le parcours résidentiel des familles.

Depuis 2007, la Ville de Niort mène une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH RU)** dans son centre ancien afin de lutter contre la vacance et l'habitat dégradé, voire indigne. En fin d'opération, 179 logements dont 160 logements locatifs ont pu être réhabilités (75 % de T2/T3 et 16 % de T4/T5 et +). Sur ce total, 100 étaient vacants depuis plus d'un an. Tous les logements ont été occupés dès la fin des travaux.

Accompagnée d'une amélioration significative du cadre de vie, l'OPAH RU a démontré l'attractivité résidentielle de l'hyper centre de Niort auprès de jeunes actifs, célibataires, couples et familles avec enfants grâce, notamment, à la diversité des types de logements réhabilités.

Une seconde OPAH RU, démarrée en janvier 2013 pour cinq ans, montre d'ores et déjà des signes de redynamisation du marché du locatif en centre ancien.

POINTS CLES :

- Un loyer privé moyen à 8,90 €/m²,
- Un loyer PLUS à 5,05 €/m²,
- Un marché de petits logements en collectifs plutôt détendu,
- Une tension plus forte sur les grands logements collectifs,
- Une démarche volontariste et efficace d'amélioration du parc ancien (OPAH RU) qui permet la remise sur le marché de logements vacants et une diversification de l'offre dans le centre-ville de Niort.

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

4 - Un parc public social conséquent mais ancien

Sur un parc total de 5 839 logements publics sociaux en 2012 sur la CAN (*source DDT 79*), Niort en accueille 85 % (soit 4 963 logements).

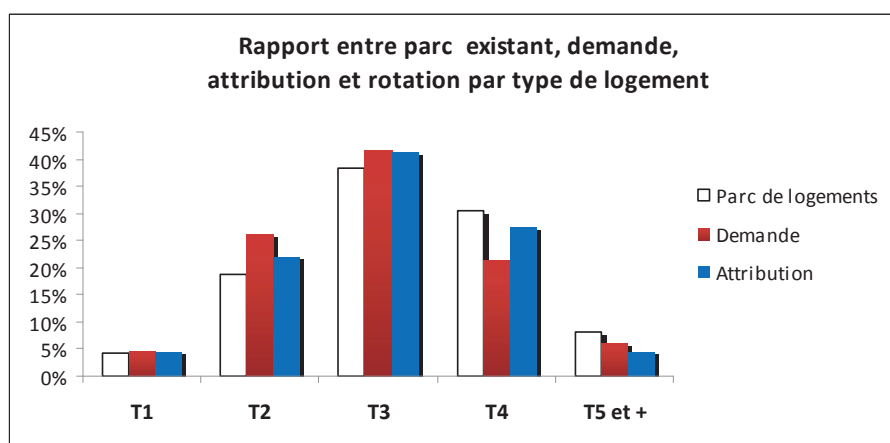
En dehors du PRUS, **340 logements** locatifs publics HLM ont été agréés sur la CAN par la DDT 79 depuis 2009 (dont **248** à Niort), soit **une moyenne annuelle de 68 logements HLM** (dont **50** à Niort). Sur cette période, le bailleur principal a, en effet, essentiellement concentré son activité sur les réhabilitations et les démolitions-reconstructions liées à la convention du PRUS (2007-2012).

Par conséquent, le rythme des constructions de logements sociaux est inférieur à celui prévu dans le PLH 2010-2015. Toutefois, cette tendance parvient à être partiellement compensée par le conventionnement de logements locatifs privés réhabilités dans le cadre de l'OPAH RU de Niort. Cette offre de logements, si elle est complémentaire et pertinente, n'apporte cependant, ni la même pérennité de conventionnement ni le même service social aux résidents.

Le bailleur principal, confronté à un enjeu de vieillissement de son parc, envisage donc de poursuivre son développement à travers la réhabilitation et la démolition-reconstruction de logements. Dans ces conditions, les prévisions confirmant une stabilité du rythme de construction neuve, le rapport entre demandes et attributions risque, à terme, de se tendre.

De plus, la détente actuelle du marché locatif social provenant d'une conjoncture particulière (taux d'intérêt historiquement bas, forte accession à la propriété des classes populaires supérieures, ...), cette dernière peut évoluer très rapidement et conduire à de nouvelles tensions du marché locatif.

Si globalement, la demande de logement public social est relativement faible (**2,5 demandes pour une attribution en 2012**), elle est plus élevée pour les T2 et T3, l'offre étant proportionnellement plus faible que la demande. En effet, selon l'AFIPADE, le T3 reste le logement le plus recherché (plus de 40 % des demandes) et le T2, celui le plus recherché en immeuble collectif.



Depuis 2010, 62 % des nouveaux logements conventionnés de la CAN sont situés à Niort, alors que Niort recueille 71 % des demandes de logements sociaux. Cette demande porte essentiellement sur le quartier Centre-ville (35 % des demandes), que les attributions n'ont pu toutes satisfaire.

Parmi les ménages demandeurs « externes » de logements sociaux, 74 % d'entre eux ont des revenus < 60 % des plafonds HLM, 19,5 % ont des revenus > 60 % à 100 % des plafonds et 6,5 % ont des revenus supérieurs aux plafonds HLM.

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

POINTS CLES :

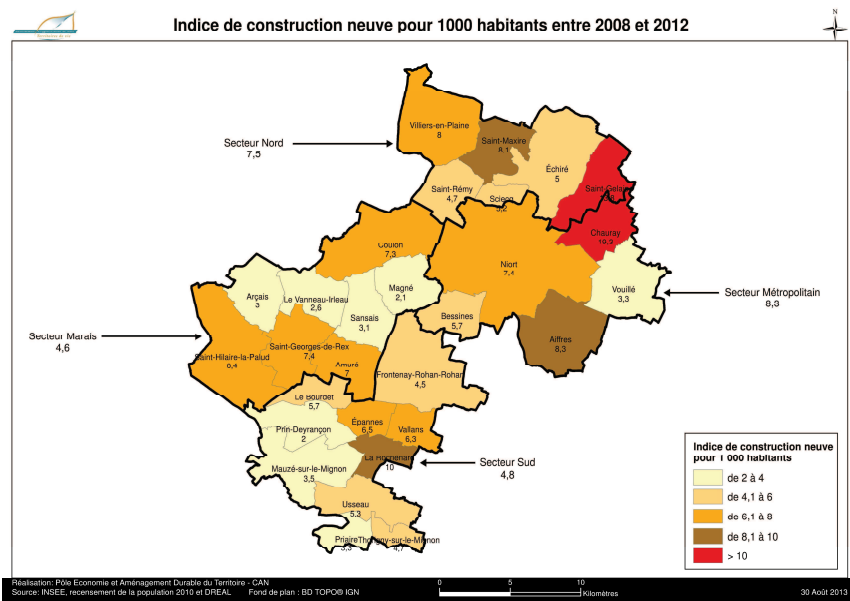
- 5 839 logements publics sociaux sur la CAN (dont 85 % à Niort),
- 248 logements HLM supplémentaires depuis 2009, soit 50 logements HLM neufs par an à Niort,
- Une tension du marché courante (2,5), cependant plus marquée pour les T3 et sur le centre-ville de Niort.

5 - Une construction neuve assez soutenue, marquée cependant par un net ralentissement

Depuis 2008, 3 854 logements ont été commencés « en date réelle » sur la CAN (source Géokit3 - DREAL Poitou-Charentes - mise à jour avril 2013), soit une moyenne annuelle de 770.

2 134 d'entre eux l'ont été sur la Ville de Niort, soit une moyenne annuelle de 427.

La construction de **logements individuels** a augmenté régulièrement sur la CAN (1 534 depuis 2008, soit une moyenne de 161), y compris sur Niort (404 depuis 2008, soit une moyenne de 81), tandis que la construction de **logements collectifs** a connu de plus grandes fluctuations (1 359 sur la CAN depuis 2008, dont 1 182 à Niort), avec notamment 545 logements collectifs commencés en 2010 contre seulement 29 en 2011 et 63 en 2012.



Le faible nombre de logements autorisés au premier semestre 2013 (46 logements individuels, aucun collectif) confirme une tendance à la baisse de la construction neuve.

POINTS CLES :

- Accusé de réception en préfecture 079 24790850812159291022092693
- 427 logements collectifs commencés annuellement depuis 2008,
- Une irrégularité du rythme de construction des logements collectifs,
- Date de télétransmission : 30/09/2013
- Date de mise en place de la construction neuve depuis 2010, sur Niort comme sur le reste de la CAN.

CHAPITRE 3 : DES OBJECTIFS CLAIREMENT DEFINIS PAR LES DOCUMENTS D'ORIENTATION, DE PLANIFICATION ET DE REGLEMENTATION URBAINE, AVEC UNE VOLONTE D'ACCOMPAGNEMENT EFFICIENT DES NOUVELLES OPERATIONS

1 - Plusieurs documents d'orientation communautaire

1-1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Validées le 14 janvier 2013, les orientations du SCOT se déclinent en 2 périodes :

- Une première (2010-2016) programmant 428 logements / an pour Niort (base PLH),
- Une seconde (2016-2021) programmant 526 logements / an pour Niort.

1-2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Approuvé en Conseil de Communauté du 18 octobre 2010, après avis de chaque commune membre, le PLH 2010-2015 couvre la première période du SCoT.

Afin de préserver le cœur d'agglomération et de conforter le positionnement démographique de la ville centre, le scénario retenu par les élus est celui d'une légère accélération de la croissance démographique.

Cela suppose une accélération démographique à Niort et un ralentissement de la croissance démographique sur le reste du territoire de la CAN, traduit par un objectif de production de 428 nouveaux logements neufs par an à Niort (dont 128 logements locatifs sociaux et 22 logements locatifs sociaux produits en acquisition-amélioration).

Pour Niort, l'objectif est d'atteindre une population de 61 600 habitants en 2016, contre 58 473 en 2008.

1-3 Le Plan de Déplacements Urbain (PDU)

Afin de répondre à l'augmentation des besoins en mobilité des habitants de la CAN tout en prenant en compte la dimension environnementale et la nécessité d'assurer un développement durable sur le territoire communautaire, la CAN a, dès juin 2010, décliné les grands objectifs de sa politique de déplacements en validant le Plan de Déplacements Urbains (PDU), dans lequel figure la réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) Bessines-Niort-Chauray.

D'un montant estimé de 107 M€, ce projet de TCSP par Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) se comprend comme un projet **global** (visant une bonne desserte du cœur de l'Agglomération pour tous les habitants), **systémique** (constituant l'un des maillons d'un système de transports publics à plusieurs échelles en développement) et **intégré** (constituant l'élément structurant du réseau de transports collectifs de la CAN).

Devant être mis en service dans son intégralité pour le dernier trimestre 2019, ce projet a pour objectif principal d'assurer une liaison forte de qualité entre les zones économiques périurbaines, les zones d'habitat denses et plus particulièrement les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain (PRUS), le pôle Gare-Santé, le futur pôle multimodal, la place de la Brèche et le cœur de ville de Niort.

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-
A0-4 - Le Schéma de Développement Economique et Commercial (SDEC)
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

Approuvé le 26 septembre 2011, il a pour objectifs de conforter le dynamisme économique de l'agglomération niortaise et d'améliorer son attractivité.

Quatre éléments de cadrage ont d'ores et déjà été déterminés :

- Proposer une offre foncière structurée,
- Développer les fonctions métropolitaines,
- Diversifier la base économique du territoire,
- Renforcer l'offre commerciale et artisanale.

POINTS CLES :

- Des documents d'orientation communautaires qui posent un objectif de maintien du poids de la population de Niort dans son agglomération, par la production de 428 puis 526 logements par an à Niort.

2 - Une stratégie de développement urbain volontariste à Niort

Depuis 2011, la Ville de Niort souhaite procéder à l'élaboration d'une stratégie de développement urbain prospective et porteuse d'une organisation durable de son territoire. Cette dernière consiste à appréhender la démographie et l'habitat, de manière prospective en lien avec les autres composantes qui constituent le cadre de vie des habitants : les mobilités, les équipements, les services, ...

2-1 Le scénario de développement urbain retenu

C'est ainsi que l'« *Etude prospective PLH, Habitat et Démographie* », menée en 2011 et 2012 a permis de définir une stratégie de développement urbain à l'horizon 2025 qui lui permet d'assurer un développement équilibré de son territoire en cohérence avec les documents d'orientation de la CAN cités plus haut (SCoT, PLH, PDU, SDEC) et qui s'appuie sur les objectifs suivants :

- Rechercher un équilibre social et démographique du territoire,
- Construire en moyenne 475 logements par an (428 pendant la durée du PLH -2010/2015, 550 après),
- Maintenir la part de la population de la Ville de Niort dans celle de la CAN, dans une hypothèse de croissance de cette dernière de 0,9 % par an.

Le scénario retenu envisage :

- Un développement de l'habitat davantage centré sur des processus opérationnels permettant un urbanisme plus structuré,
- Un développement privilégié des secteurs les mieux desservis (Centre ville, Vallée Guyot, Gare, Du Guesclin-Largeau, et le prolongement du PRUS au delà de 2015 au Clou Bouchet et à la Tour Chabot-Gavacherie),
- Un traitement hiérarchisé des polarités,
- Une gestion différenciée des espaces d'activités : pôles moteurs (Noron, Gare, Mendès-France, Saint-Liguaire, Pôle sports, ...) et espaces de quartier,
- Une mise en valeur de la maille verte.

A ce titre et en application des orientations politiques définies par les élus, la programmation habitat prévoit la répartition par segment suivante :

✓ **Une ville sociale** : un maintien du taux de logements sociaux, soit une proportion de 20 % de PLUS/PLA-I hors reconstructions et ventes (dont 30 % de PLA-I), et 45 logements par an en matière de logements spécifiques (habitat des jeunes, hébergement très social, hébergements pour personnes âgées à tarification sociale, ...).

✓ **Une ville mixte** : un renforcement de l'accession sociale (et familiale) avec un objectif de 90 logements en diffus et programmés (PLH = 75), un développement d'une offre intégrée aux quartiers

et adaptée aux seniors ($\approx 40/\text{an}$), des opérations mélangeant propriétaires et locataires, logements sociaux et logements de standing.

✓ **Une ville durable** : des opérations plus denses pour économiser l'espace (*cf. projet de la Vallée Guyot*), particulièrement dans les situations les mieux exposées, mais dans les limites de l'acceptation par les demandeurs.

POINTS CLES :

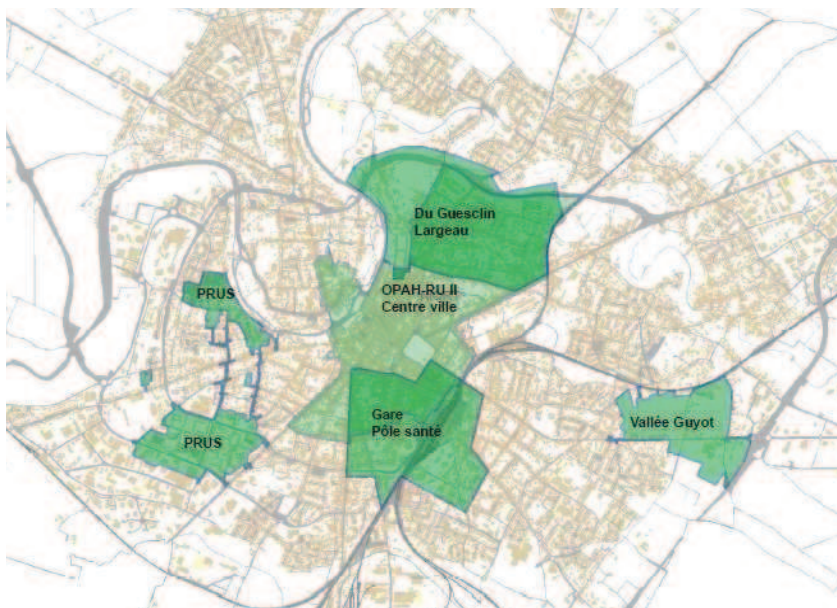
- Un objectif de construction de 475 logements par an, dont :	
Locatif social	105
Investissement locatif	100
Accession sociale	90
Accession « senior »	45
Accession « standard »	90
Habitat spécifique	45

2-2 Cinq secteurs d'enjeux identifiés

Pour l'application de ces principes, 5 secteurs d'enjeux ont été identifiés :

- **Quatre secteurs déjà urbanisés** (OPAH RU / Centre-ville, Du Guesclin-Largeau, PRUS, Gare-Pôle Santé) qui présentent, à la fois, une offre de services et équipements structurée et un potentiel de renouvellement urbain important.
- **La Vallée Guyot** : un nouveau secteur d'habitat à urbaniser intégrant toutes les composantes d'un quartier (logements, déplacements, équipements, services, commerces, ...).

Les interventions de la collectivité sur ces secteurs permettent d'agir sur tous les segments du marché du logement. La Ville de Niort entend ainsi poursuivre le renouvellement urbain pour garantir la démographie, dans un effort de compacité urbaine



Pour garantir le respect des objectifs fixés, près de 7 logements sur 10 devraient y être construits, à partir de 2016.

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

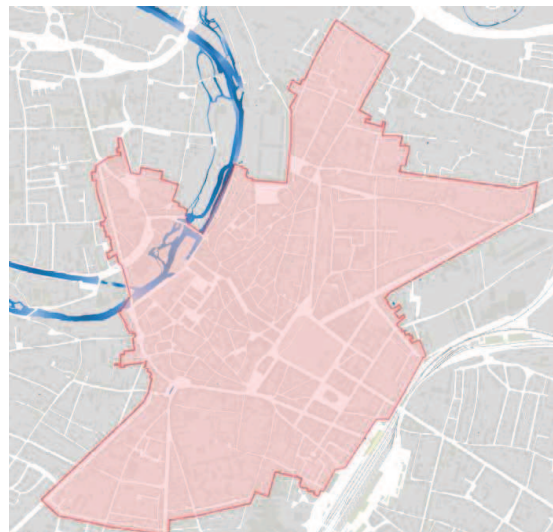
L'OPAH-RU et le projet de centre-ville

Une première OPAH Renouvellement Urbain a été engagée en novembre 2007, pour une durée de 5 ans.

Ayant permis la réhabilitation de 179 logements, dont 160 logements locatifs parmi lesquels 100 étaient vacants depuis un an au moins, elle a constitué une réponse pertinente face aux enjeux de lutte contre la vacance et contre l'habitat indigne, de diversification de l'offre de logements en centre-ville et d'amélioration du cadre de vie des habitants.

L'OPAH RU a été l'occasion d'engager une Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur 21 immeubles de l'hyper centre, laquelle a permis la réhabilitation, à ce jour, de près de 35 logements.

Au regard du bilan positif et qualitatif apporté par l'OPAH RU au centre ancien de Niort, **une deuxième OPAH-RU est entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013, pour une durée de 5 ans.** Elle s'applique au périmètre du centre-ville pour les propriétaires bailleurs (cf. carte ci-dessus) et à l'ensemble du territoire de la commune pour les propriétaires occupants.



OPAH RU II - Périmètre Propriétaires Bailleurs :
Centre-ville de Niort

Dans la poursuite de la première OPAH RU, une nouvelle ORI sur 9 immeubles supplémentaires va prochainement faire l'objet d'une enquête publique avant prise d'un arrêté préfectoral.

Ces OPAH RU constituent un élément du projet de centre-ville mis en œuvre depuis plusieurs années, de la place de la Brèche à la Sèvre porteur d'une amélioration significative du cadre de vie en centre-ville. D'importantes opérations d'amélioration des espaces publics et de leurs statuts, de redynamisation de l'offre commerciale ainsi qu'une refonte du plan de circulation et de stationnement, ont été entreprises et sont désormais finalisées.



Jardins de la Brèche



Rue Victor Hugo

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-
AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

La Vallée Guyot

Le secteur de la Vallée Guyot, greffé sur l'avenue de Limoges, est positionné sur un axe en plein développement entre le centre-ville et l'autoroute A 10, bien desservi par le contournement Est-Sud de Niort.

D'une emprise de 50 hectares, le projet d'aménagement de la Vallée Guyot se conçoit dans une réflexion globale prenant en considération les évolutions de l'habitat, de la population et du marché du logement de la Ville de Niort. Il répond à la politique démographique de la CAN ainsi qu'aux objectifs de ses documents d'orientation.



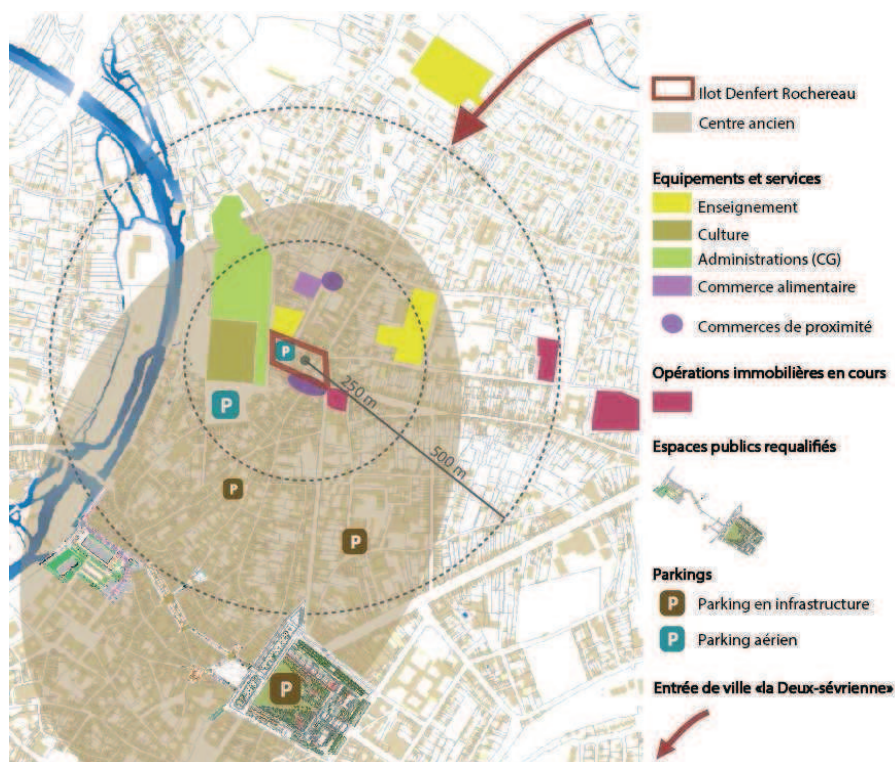
Principes d'aménagement de la Vallée Guyot (Conception : FORMA 6 - Sept. 2013)

Le programme prévisionnel comporte la réalisation d'environ **1 192 logements (soit environ 2 800 habitants)**, dont 27 % de locatif social (322 logements), 24 % d'accèsion maîtrisée à la propriété (286 logements) et 49 % de logements en marché libre (lots à bâtir, locatif, accèsion, ... - soit 584 logements).

Le calendrier d'opération prévoit une réalisation de la ZAC en 5 périodes consécutives (2015 - 2025), correspondant à 5 grands secteurs de production de logements.

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-
AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

Le secteur « Du Guesclin / Largeau » :



Situation de l'îlot Denfert Rochereau

Le secteur Du Guesclin-Largeau est un quartier résidentiel et populaire qui présente des désordres urbains mais qui offre aussi de nombreux atouts à proximité du centre-ville. Les enjeux sont multiples :

- Greffer le quartier sur le centre-ville,
- Structurer une polarité autour des places Chanzy et Denfert Rochereau / Strasbourg,
- Offrir une lisibilité et une cohérence au quartier, notamment en termes de mobilités,
- Consolider le caractère résidentiel de la partie Est,
- Traiter l'habitat vétuste (colline Saint-André, coteau sud rue de Strasbourg),
- Développer l'offre locative sociale et renouveler celle qui existe : Le Pontreau et les Sablières.

Afin de traiter globalement les thématiques à enjeux, le secteur Du Guesclin-Largeau est inclus depuis le 1^{er} janvier 2013, dans le périmètre d'OPAH RU, pour les propriétaires occupants comme pour les propriétaires bailleurs.

Parallèlement, à l'appui d'un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Poitou-Charentes, la Ville de Niort a acquis un îlot bâti entier, l'îlot **Denfert Rochereau** (2 400 m² d'emprise foncière), qu'elle souhaite céder à un opérateur en vue d'une restructuration complète. La Ville entend mettre à profit la reconquête de cet îlot, « vitrine » du centre-ville et à la convergence des flux, pour créer un effet levier d'attractivité pour le quartier. Mais l'appel à projets lancé début 2013 n'a pas permis de trouver un repreneur, l'incertitude de l'application d'un dispositif de défiscalisation à Niort freinant les promoteurs.

Par ailleurs, l'Etat est propriétaire de l'ancienne **Caserne Largeau**, située dans ce secteur, déjà fortement dégradée en logements sociaux. La Ville de Niort et la CAN ont approuvé l'inscription de ce patrimoine sur la liste régionale des terrains propriété de l'Etat pouvant être aliénés aux fins de logement. D'une superficie de 4,1 hectares, elle offre l'opportunité de développer un projet urbain porteur d'une offre nouvelle et diverse de logements (~250) en cœur de ville.

Le secteur « Gare / Pôle santé » :

A la faveur de l'engagement d'un pôle d'échanges multimodal et du passage d'un TCSP sur ce secteur, une étude de stratégie urbaine et de renouvellement urbain a été conduite par la Ville de Niort, lui permettant d'opérer des choix stratégiques et d'identifier les leviers d'actions. Ce secteur s'identifie par :

- Une fonction de pôle tertiaire d'agglomération, connecté sur le réseau ferré, en lien avec les autres pôles de la région ?
- Une place importante occupée par les échanges intermodaux (TGV, TER, TCSP, PEM, ...) ?
- Un système de voirie à reprendre et un espace public à requalifier,
- Un potentiel résidentiel mobilisable, pour l'essentiel après 2020.



Plan de référence
Conception SCE - URBATOPIE - Nov. 2012

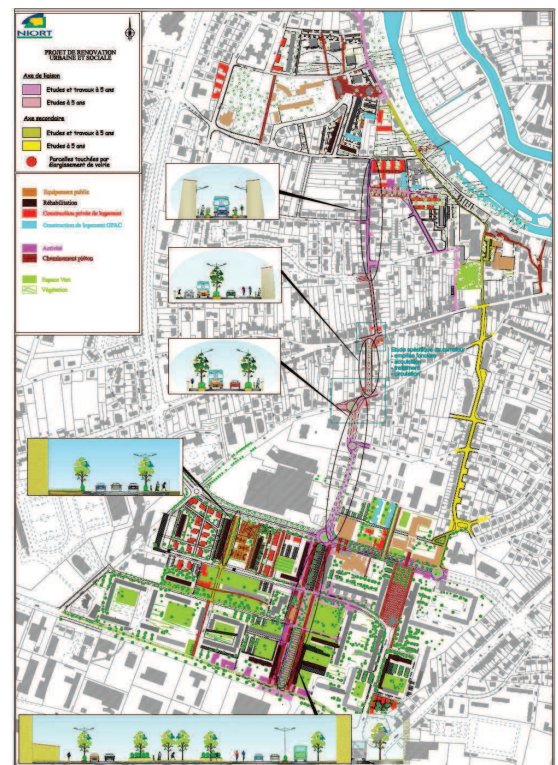
Le Projet de Rénovation Urbaine et Sociale (PRUS) :

La convention de Rénovation Urbaine et Sociale signée entre l'ANRU, la Ville de Niort et les partenaires prendra fin en 2014. Elle acte les opérations prioritaires à cinq ans sur l'habitat et l'espace public issues d'une réflexion plus large pour répondre aux enjeux urbains du quartier et de développement de la Ville : ouverture du quartier sur la ville, changement de son image, amélioration de son attractivité, ...

Depuis, à l'issue de différentes études, réalisées à l'échelle de la CAN (ScoT, PLH, PDU, ...) et de la Ville de Niort (étude PLH, Habitat et Démographie) mais aussi par le bailleur au titre de son Plan Stratégique de patrimoine (PSP), de nouvelles orientations stratégiques et politiques se dessinent et interrogent le projet urbain du Clou Bouchet de la Tour Chabot-Gavacherie à plus long terme (2015-2025).

Les principaux enjeux qui ont été identifiés consistent à :

- ✓ Poursuivre la diversification de l'offre de logements avec un objectif de 35 % de logements sociaux contre 47 % avant réalisation du projet, dans le grand quartier,
- ✓ Consolider les éléments de centralité en tirant parti de l'amélioration de la desserte TCSP : hypermarché, pôle d'emplois, lycée, équipements sportifs, bibliothèque annexe.



Plan de référence du PRUS à 5 ans
Conception Ville de Niort

POINTS CLES :

Une stratégie urbaine qui décline les objectifs des documents d'orientation de la CAN

Accusé de réception en préfecture
07/09/2013 à 10h06

247900866 Le 01/10/2013 à 10h06

AU

Date de télétransmission : 30/09/2013

Date de réception préfecture : 30/09/2013

La Ville de Niort a identifié cinq secteurs d'enjeu, sur lesquels construire 7 logements neufs sur dix à partir de 2016.

3 - Des outils à développer pour encadrer, accompagner et suivre la production de nouveaux logements

3-1 Une évaluation du PLH communautaire qui favoriserait davantage les segments du parc locatif et d'accèsion à la propriété

Dans le cadre de l'évaluation légale et obligatoire à mi-parcours du PLH 2010-2015 communautaire, il apparaît que les objectifs initiaux s'avéreront difficiles à tenir pour différentes raisons, principalement en raison des contraintes du marché du logement local.

Le réajustement « minimal » du document global devrait ainsi faire évoluer ces objectifs et permettre la mise en place de mesures de soutien dans les **segments du parc locatif (privé et public) et de l'accèsion à la propriété**.

- **Le parc locatif** : outre la mise en œuvre d'un PIG (Programme d'Intérêt Général) sur trois ans favorisant l'amélioration du parc locatif privé conventionné, il s'agit de poursuivre le soutien à la production de logements HLM neufs tout en valorisant davantage les opérations d'acquisition-améliorations et celles de démolition-reconstruction. En contrepartie de la « modération » des perspectives d'offre nouvelle, un accroissement des objectifs de réhabilitation du parc existant sera favorisé.
- **L'accèsion à la propriété** : dans l'objectif de renforcer le poids démographique du cœur d'agglomération et de consolider le parcours résidentiel des ménages, la CAN souhaite se doter d'outils pour accompagner l'évolution de la demande vers des « produits » moins chers, soutenir la production de logements et contribuer à la diversification de la production neuve dans la partie centrale de l'agglomération. A ce titre, une instance de concertation pourra être mise en place avec les acteurs de la construction que sont, notamment, les promoteurs immobiliers.

3-2 Le PLU de la commune de Niort comme « outil d'encadrement »

Le PLU actuellement en vigueur de la Ville de Niort a été approuvé le 21 septembre 2007, a fait l'objet de six modifications et est actuellement en révision. Le nouveau PLU devrait entrer en application en juin 2015. Il sera l'**outil majeur de mise en œuvre de la stratégie de développement urbain sur les secteurs d'enjeux et d'encadrement** de nouvelles opérations d'investissement locatif (qualité des programmes, juste dimensionnement, ...).

A ce jour, la révision en est au stade de l'élaboration du PADD, dont la validation est prévue en novembre 2013. Les outils d'encadrement ne sont donc pas encore déterminés.

Pour autant, il ressort d'emblée que le PLU devra notamment avoir vocation à orienter les opérations de logements réalisées par des promoteurs immobiliers, tant sur le plan de la forme urbaine (avec une approche sur la densité) que de la programmation des logements (part de logements sociaux et répartition des typologies pour limiter la production de petits logements) afin que ces opérations s'inscrivent pleinement dans les orientations portées par la Ville de Niort et répondent au mieux aux besoins du marché.

Dans un souci d'accompagnement des initiatives privées de division parcellaire, favorables à la densification et au renouvellement urbain, la Ville de Niort, en partenariat avec la CAN, entend mettre en application l'approche type BIMBY (« Build In My Back Yard ») tant au plan réglementaire (à l'occasion de la révision du PLU) qu'au plan de l'accompagnement et du conseil aux particuliers.

Accusé de réception en préfecture
AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

3-3 Une instance partenariale comme outil de suivi et de régulation

La mise en place d'une instance partenariale, ou bien l'une des instances d'animation du PLH déjà existantes, constituera un outil de coordination et de suivi des projets d'investissements locatifs sur la Ville de Niort. Composée prioritairement des services de la Ville de Niort, des services de l'Etat et de la CAN, cette instance donnera un avis sur la programmation d'opérations « défiscalisées » (nombre de logements, typologie, localisation géographique, ...).

POINTS CLES :

- Un PLH « évalué et révisé » qui favorisa davantage les segments du parc locatif et de l'accession à la propriété,
- Un document de planification (PLU) comme outil d'encadrement,
- Une instance partenariale comme outil de coordination et de suivi.

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-
AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

CONCLUSION

La Ville de Niort et son agglomération sont confrontées depuis plusieurs années à un fort enjeu d'étalement urbain et de perte de poids démographique de la ville centre au sein de son agglomération, et encore plus au sein de son aire urbaine.

Pour infléchir cette tendance, les documents d'orientation de la CAN ont défini des objectifs démographique et de construction de logements ambitieux que la Ville de Niort s'efforce depuis 2010 de retranscrire sur son territoire.

Dans cet objectif, la Ville de Niort a adopté une stratégie de développement urbain prospective et porteuse d'une organisation durable de son territoire, à travers laquelle la démographie et l'habitat sont appréhendées en lien avec les questions de mobilités, d'offre de services, d'équipements, de commerces, autant d'éléments qui concourent à la qualité du cadre de vie des habitants.

Des secteurs ont été identifiés, sur lesquels privilégier le développement de l'habitat, à travers, notamment, d'opérations d'envergure portées par la Ville de Niort.

Pour répondre aux besoins de la population et offrir une diversité de logements adaptés au parcours résidentiel de chacun, ces opérations comportent dans leur programmation une mixité de logements qui repose, notamment, sur l'intervention de la promotion immobilière et sur la réalisation de logements locatifs privés.

Afin de répondre aux objectifs démographiques des documents d'orientation communautaires, limiter l'étalement urbain, renforcer l'action de renouvellement de la ville sur elle-même et poursuivre l'effort de diversification de l'habitat, ainsi que des types de loyers proposés (libre, intermédiaire, conventionné), la Ville de Niort souhaite l'application du dispositif d'aide à l'investissement locatif privé sur son territoire afin de produire 100 logements « défiscalisés » par an.

Elle a d'ailleurs enregistré les engagements ci-joints de plusieurs investisseurs, lesquels s'associent pleinement à la démarche entreprise en vue de l'obtention de l'agrément dérogatoire préfectoral.

Accusé de réception en préfecture 079-247900806-20130923-C22-09-2013-1- AU Date de télétransmission : 30/09/2013 Date de réception préfecture : 30/09/2013
--



VILLE DE NIORT

- 8 Août 2013

Numérisation
Services en ligne

Bordeaux le 8 août 2013,

Madame le Maire,

Vous présidez aux destinées d'une commune classée en zone B2 au sens du classement des communes françaises pour l'investissement locatif.

Comme vous le savez, au terme de la loi de finances pour 2013, votre commune/votre EPCI doit obtenir l'agrément du Préfet de région, après avis du CRH, pour demeurer éligible au dispositif d'accompagnement de l'investissement locatif « Duflot » après le 30 juin 2013.

Dans votre Région le CRH s'est tenu le 4 juillet dernier pour donner un avis sur les communes ayant fait leur demande d'agrément au dispositif Duflot.

Nous savons que vous n'avez pas encore envoyé votre dossier aux services de la DREAL Poitou-Charentes.

Dans le contexte déjà extrêmement préoccupant que connaît le logement en France, marqué par un net recul de la production de logements neufs depuis 2010, l'éligibilité de votre commune au nouveau dispositif d'accompagnement à l'investissement locatif « Duflot » conditionne le maintien de son attractivité et son développement, en proposant des logements intermédiaires à nos concitoyens et permettant de développer sur le territoire de votre commune une gamme complète et harmonieuse de logements répondant aux besoins de tous.

Par ailleurs, comme chaque logement permet de créer ou de maintenir deux emplois, l'éligibilité au dispositif « Duflot » est essentielle pour l'avenir de nos entreprises et de toutes celles de la chaîne du bâtiment sur votre territoire.

Enfin, elle conditionne aussi notre capacité collective à rénover et moderniser les centres urbains et d'offrir à nos concitoyens des logements neufs, de qualité, nombreux et à loyers intermédiaires, garants de l'attractivité économique des territoires.

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception en préfecture

Fédération des Promoteurs Immobiliers Aquitaine Poitou-Charentes

13 Rue Charles Lamoureux 33 000 BORDEAUX

contact : a.almanza@fpi-aquitaine-poitoucharentes.fr / 06.83.389.359

S'il n'est plus possible de construire des logements locatifs, c'est l'ensemble des opérations de promotion qui sera compromis et risque de retarder considérablement le développement de votre commune.

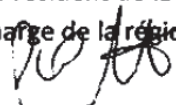
Ainsi, il n'est pas trop tard pour envoyer votre demande d'agrément au dispositif « Duflot ». Voici les pièces que doit comporter la demande :

- La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI
- Le Programme local de l'Habitat (s'il existe)
- La mention de l'ensemble des communes concernées par la demande d'agrément, dans le cas de demandes multiples
- L'avis du conseil municipal des communes concernées, lorsque la demande est déposée par un EPCI.
- Toutes justifications chiffrées et tous autres éléments utiles de nature à établir :
 - o l'importance des besoins en logements locatifs
 - o la consistance du parc locatif et des catégories de logements recherchés dans la commune

Votre dossier peut se fonder sur les indicateurs tels que l'évolution de la population, le nombre de mises en chantier annuelles, le niveau des prix des logements neufs et anciens, le niveau des loyers (comparaison du parc locatif privé et du parc locatif social).

Nous restons à votre disposition et vous prions de croire, Madame le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Benoît THOMAS
Vice-Président de la FPI Aquitaine Poitou-Charentes
En charge de la région Poitou-Charentes

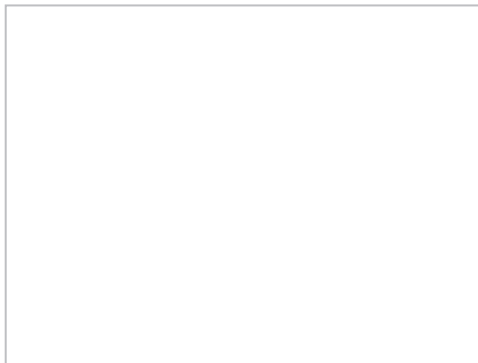


Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-
AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception en préfecture : 30/09/2013

Fédération des Promoteurs Immobiliers Aquitaine Poitou-Charentes
13 Rue Charles Lamoureux 33 000 BORDEAUX
contact : a.almanza@fpi-aquitaine-poitoucharentes.fr / 06.83.389.359



Promotion Val de Loire
 14 quai de Marmoutier
 BP 47533 – 37075 Tours cedex 2
 T +33 (0)2 47 85 05 05
 F +33 (0)2 47 85 05 00



VILLE DE NIORT

1 6 JUIL. 2013

**Numérisation
 Cabinet du Maire**

Hôtel de Ville - M. MICHEL
 Adjoint à l'urbanisme
 1 pl Martin Bastard
 BP 516
 79022 NIORT CEDEX

A Tours, le 9 Juillet 2013

Monsieur Michel,

Suite à notre entrevue du 30 mai 2013 en Mairie, je me permets de vous renouveler l'importance de voir l'agglomération niortaise obtenir son éligibilité au dispositif Duflot.

Comme vous le savez, le recours au dispositif de défiscalisation est pour nous une garantie importante pour sécuriser un minimum la commercialisation de nos programmes et parvenir à proposer parallèlement, dans le montage de nos opérations, à la fois des logements destinés à l'accession à la propriété, mais également des logements destinés aux bailleurs sociaux.

En effet, Nexity a décidé de répondre au premier enjeu sociétal en favorisant l'accès au logement pour tous et la mixité de l'offre est la réponse idéale choisie dans le développement de nos opérations.

Ainsi, en témoignent les chiffres que vous trouverez ci-joints dans l'étude statistique de la composition de la clientèle du programme que nous avons mené ensemble « Villarmonie », à savoir : 37% de logements sociaux, 22% d'accédants à la propriété et 41 % d'investisseurs.

Je vous laisse le soin à l'appui de cette étude, de tirer les enseignements comme nous avons pu le faire aussi, de l'importance de ces aides d'Etat pour favoriser l'accès au logement pour tous.

Dans l'attente de la décision prise par la préfecture sur ce sujet, et dans l'espoir que ces éléments chiffrés puissent aider à plaider cette cause, je vous prie de recevoir, M. l'Adjoint, l'expression de mes sincères salutations.

M. Anthony PROUST
 Responsable du développement.

Accusé de réception en préfecture
 079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-AU

Date de transmission : 30/09/2013
 Date de réception préfecture : 30/09/2013

La Défense Cedex

www.nexity.fr



VILLE DE NIORT

17 JUL. 2013

Numérisation
Service courrier

MAIRIE DE NIORT

A l'attention de Mme La Maire

103 Avenue de la Venise Verte

79000 NIORT

Pessac, le 8 juillet 2013,

LRAR

OBJET : dispositif fiscal – zone B2 - demande d'agrément du Préfet

Madame La Maire,

Notre Groupe, promoteur immobilier, a fait le choix par l'intermédiaire de SCCV, de construire des programmes immobiliers dans votre ville pour répondre à la demande des acquéreurs et des locataires.

Ainsi, nous avons d'ores et déjà commercialisé les résidences « Les Jardins de Fontane » phase 1 et 2 et « Square des Angéliques » respectivement livrées en date d'avril, août 2011 et juin 2012. A ce jour, celles-ci sont entièrement occupées (location et accession). La commercialisation s'est effectuée dans des conditions très positives.

Après analyse du marché spécifique de votre commune, nous souhaitons attirer votre attention sur le potentiel locatif et l'attrait des accédants pour votre ville. La population de la ville de Niort est en effet en constante augmentation (de plus 5% depuis 1999) et se répartie de manière homogène entre propriétaire et locataire (47% de locataires et 53% de propriétaires). De plus, 78% des actifs habitent au cœur de votre commune alors que peu de biens sont actuellement en vente.

Dans ce contexte très favorable, notre groupe a décidé de réaliser un nouveau programme immobilier dénommé « Les Allées Vénitiennes ».

Aujourd'hui, compte tenu de l'instabilité fiscale, la commercialisation de la résidence « Les Allées Vénitiennes » reste suspendue à la confirmation de l'éligibilité de votre commune au dispositif DUFLOT.

Enfin, nous vous rappelons les attraits de ce nouveau dispositif, qui contrairement aux autres dispositifs de défiscalisation, a permis, à une baisse des loyers d'environ 20% et une refonte des plafonds des ressources des locataires, de créer un marché intermédiaire entre le locatif social et privé classique.

Dans l'attente de votre retour que nous espérons positif,

Nous vous prions de croire, Madame, en l'expression de nos sincères salutations.

Rémi EHRHART
Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C22-09-2013-1-
AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013