

**Evaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH)  
2016-2021 - Phases 1 et 2**

# 1. Table des matières

I. Introduction .....	2
1. Le PLH 2016-2021 .....	2
2. La démarche d'évaluation à mi-parcours .....	3
II. Les évolutions démographiques et les dynamiques de construction observées.....	5
1. Quelles sont les évolutions sociodémographiques observées et quelles sont leurs incidences sur la construction de logements ? .....	5
2. A quels besoins a-t-on répondu à travers la production de logements ? .....	10
III. Le bilan des actions du plh .....	12
1. Quel est le bilan de la mise en œuvre des actions du PLH à mi-parcours ? .....	12
2. Synthèse du bilan à mi-parcours action par action (2016-2018).....	34
3. Synthèse du bilan financier à mi-parcours (2016-2018) .....	36
IV. Annexes : bilan par secteur du PLH .....	37
Les 5 secteurs de l'agglomération du Niortais.....	55
1. L'Espace Centre .....	56
2. L'Espace Nord.....	60
3. Nouvelles communes.....	64
4. L'Espace Sud.....	68
5. L'Espace Marais .....	71

# I. INTRODUCTION

## 1. Le PLH 2016-2021

L'Agglomération du Niortais a adopté son Programme Local de l'Habitat 2016-2021 par délibération du 16 novembre 2015.

Les objectifs fixés par le PLH sont les suivants :

- Poursuivre le développement de l'offre en logements à un niveau suffisant, pour conserver un marché de l'immobilier accessible et fluide, y compris pour les ménages les plus défavorisés,
- Améliorer les conditions de vie des ménages en :
  - o Terminant la réhabilitation du parc HLM,
  - o Luttant contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,
  - o Adaptant l'offre à l'évolution de la structure démographique, notamment au vieillissement de la population.
- Contenir la spécialisation socio-spatiale du territoire, par une distribution la plus équilibrée possible de l'offre de logements et de son occupation, en cohérence avec les objectifs du Contrat de Ville 2015-2020,
- S'inscrire dans une perspective de développement durable, en s'efforçant de limiter l'étalement urbain et les consommations foncières.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le PLH de la CAN comporte trois volets :

- Un diagnostic,
- Des orientations et un scénario de développement retenu sur la période 2016-2030,
- Un programme d'actions comprenant 6 axes et 18 fiches-actions.

## 2. La démarche d'évaluation à mi-parcours

L'Agglomération du Niortais a souhaité engager une démarche d'évaluation de son PLH à mi-parcours afin de mesurer l'état d'avancement des différentes actions engagées, et de pouvoir éventuellement réinterroger les dispositifs mis en œuvre.

Cette évaluation est menée de janvier à septembre 2019 avec l'accompagnement d'un bureau d'études, et se déroule en plusieurs étapes :

- Etape 1 (1<sup>er</sup> trimestre) : Une démarche d'évaluation du PLH à mi-parcours menée à travers des analyses quantitatives et qualitatives,
- Etape 2 (avril-mai) : L'interrogation des dispositifs et des aides financières avec les acteurs/partenaires de l'habitat afin de les améliorer et/ou les réorienter,
- Etape 3 (2<sup>e</sup> semestre) : Une validation du contenu de l'évaluation et des modifications induites pour le PLH.

Les objectifs de cette démarche sont de se saisir d'une obligation légale d'évaluation pour :

- Réinterroger le PLH à mi-parcours (sans attendre décembre 2021)
- Prendre en compte l'évolution des réglementations et législations en vigueur (notamment celles de la loi ELAN)
- Intégrer les objectifs poursuivis par le SCOT et le PCAET arrêtés en Conseil d'Agglomération le 8 juillet 2019,
- Répondre à l'évolution des besoins et des comportements des habitants (résidents actuels, nouveaux arrivants, ...), dans une conjoncture immobilière ayant fortement évolué depuis l'élaboration du PLH en 2014

Cette démarche comporte trois approches :

- Une approche opérationnelle :
  - o Toutes les actions du PLH ont été évaluées au regard des enjeux actuels,
  - o Avec une mise en perspective des objectifs et des moyens au regard des résultats.
- Une approche financière :
  - o Un budget prévisionnel d'investissements constant (24,5 M€ pour six ans), les actions à poursuivre, à modifier ou à engager ayant fait l'objet d'une nouvelle ventilation financière globale à l'équilibre,
  - o Une meilleure efficacité recherchée des aides et subventions accordées aux partenaires.
- Une approche prospective :
  - o Certains grands sujets découlant du SCOT et du PCAET qui feront l'objet de débats et d'arbitrages dans le cadre du futur PLUI-D et du prochain PLH 2022-2027.

Les partenaires de L'Agglomération du Niortais ont été associés à cette démarche d'évaluation à mi-parcours à travers les modalités suivantes :

- Des entretiens individuels avec les organismes HLM (IAA, Deux Sèvres Habitat et SEMIE Niort) avec l'ADIL 79, les services de l'Etat (DDT et DDCSPP), les services de la Ville de Niort et ceux de L'Agglomération du Niortais ?
- Des ateliers territoriaux avec les communes-membres des 5 secteurs du PLH,
- Des ateliers de travail (5 au total) avec les partenaires de la CAN,
- Des COTECH et COPIL,
- Une Conférence du Logement (à venir).

En parallèle, l'Agglomération du Niortais a lancé la révision de son SCOT. Ainsi, des réflexions conjointes ont pu être menées via la démarche d'évaluation du PLH et celle d'élaboration du SCOT.

Le présent document constitue le premier rapport d'évaluation à mi-parcours du PLH 2016-2021. Il comprend une analyse globale du contexte actuel de l'Agglomération du Niortais sur le volet habitat, ainsi qu'une évaluation action par action ainsi que les préconisations techniques et financières visant à réorienter la politique locale de l'habitat de la CAN.

Les analyses réalisées à l'échelle des 5 secteurs du PLH dans le cadre des ateliers territoriaux sont annexées au présent document.

## II. LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION OBSERVEES

### 1. Quelles sont les évolutions sociodémographiques observées et quelles sont leurs incidences sur la construction de logements ?

#### ❖ Les objectifs démographiques du PLH 2016-2021 sont-ils atteints ?

Le scénario de développement retenu dans le PLH prévoit une croissance démographique de 0,85 % par an sur la période 2016-2022, en s'appuyant sur les éléments prospectifs suivants :

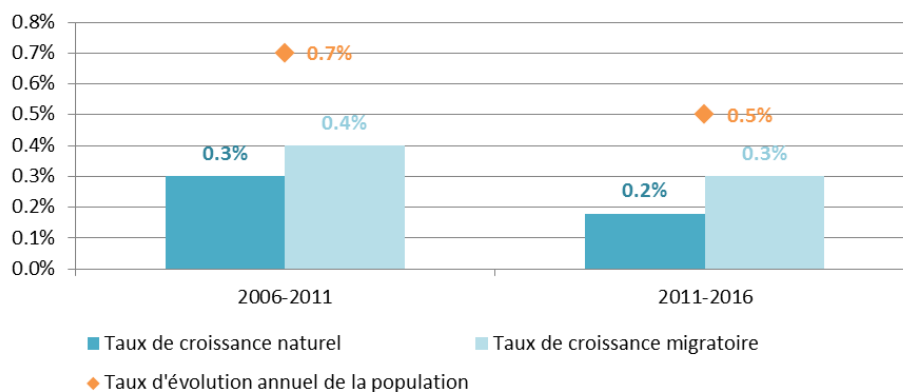
- Une dynamique progressive de l'emploi, confortée par le rôle des mutuelles et la fonction métropolitaine de Niort,
- Une croissance démographique portée par l'attractivité migratoire du territoire auprès des jeunes et des familles,
- Un ralentissement du phénomène de décohabitation.

Si la période 2006-2011 tend à conforter cette hypothèse avec une croissance démographique de 0,7 % par an portée à la fois par le solde naturel et par le solde migratoire, l'Agglomération du Niortais a connu un ralentissement de sa croissance démographique sur la période récente.

Entre 2011 et 2016, le solde naturel a baissé ainsi que le solde migratoire, pour atteindre une croissance annuelle de 0,5 %.

#### Evolution des dynamiques démographiques de la CA du Niortais

(source : INSEE, traitement Service Observatoire et Stratégie Territoriale CAN)

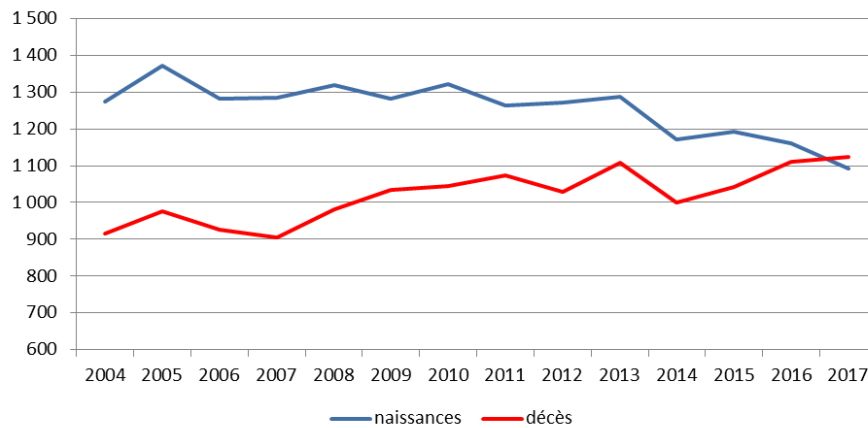


L'observation de l'évolution des naissances et des décès indique que la baisse du solde naturel risque de se conforter dans la mesure où :

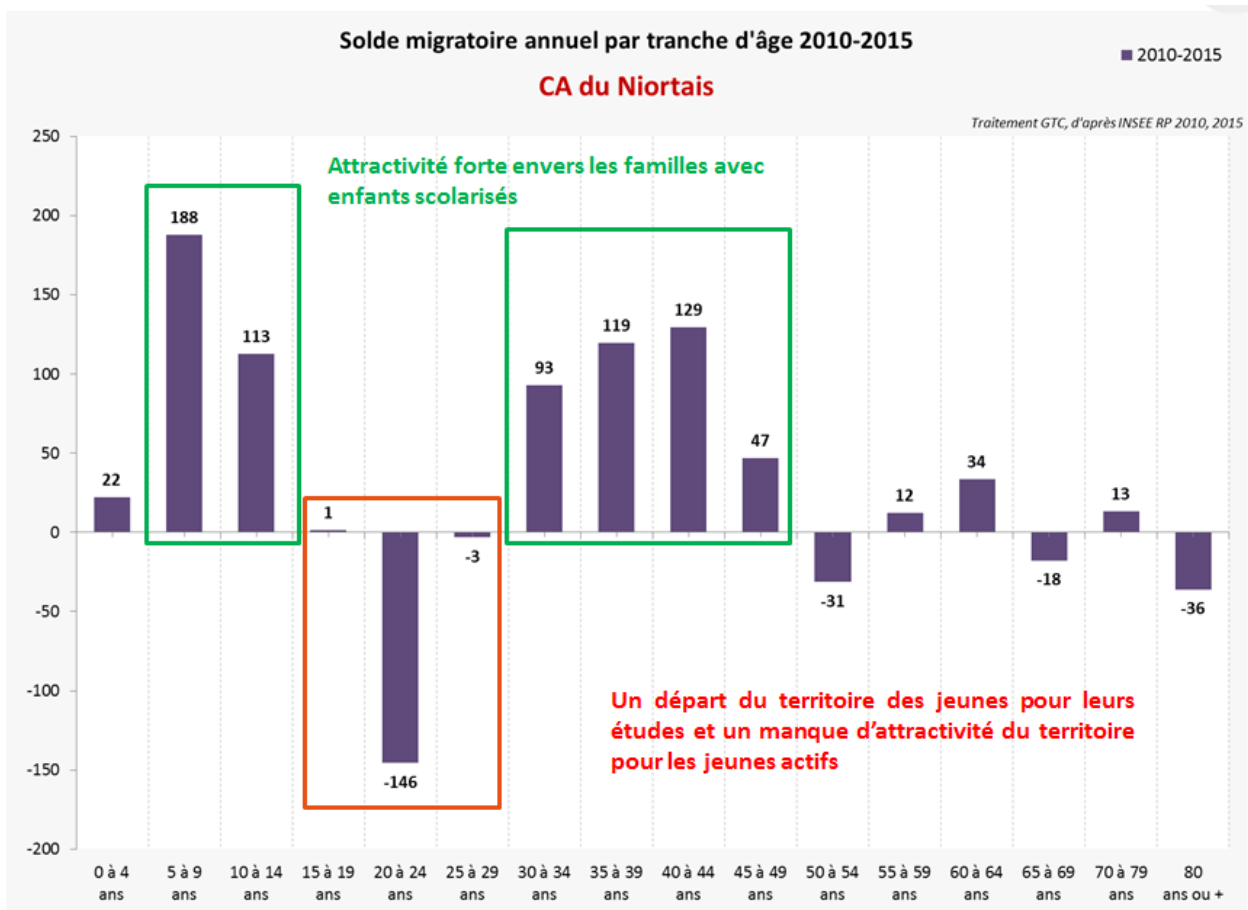
- Le volume des naissances est en nette baisse depuis 2014,
- Le volume des décès est en augmentation depuis 2014 (lié au phénomène de vieillissement de la population) et dépasse le nombre de naissances.

## Evolution des naissances et des décès sur la CA du Niortais

(source : INSEE, traitement Service Observatoire et Stratégie Territoriale CAN)



En ce qui concerne l'attractivité migratoire du territoire, celle-ci est particulièrement marquée auprès des familles avec enfants scolarisés, tandis que les jeunes ont tendance à quitter le territoire au moment de leurs études et au début de leur vie active. Ce constat fait à l'échelle de l'Agglomération du Niortais varie selon les secteurs qui composent le territoire (cf. annexes).

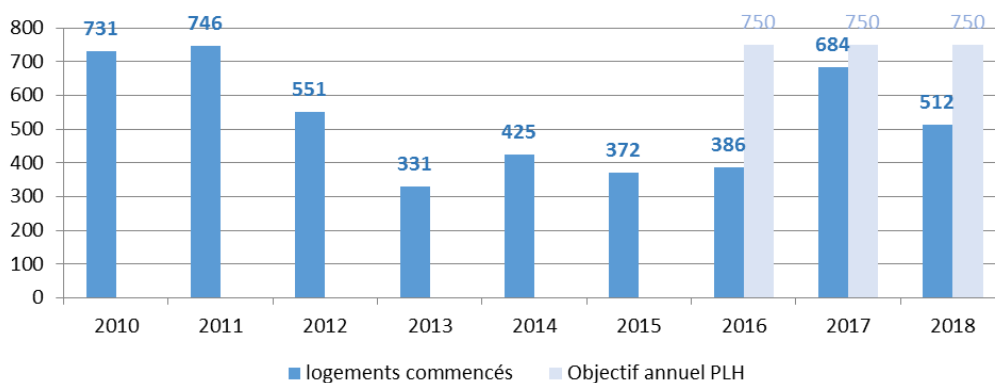


**Le maintien de la croissance démographique actuelle dans le futur n'est pas garanti en raison de la baisse du solde naturel. Il conviendrait de la compenser par une augmentation de l'attractivité migratoire (notamment avec des familles avec enfants) et/ou une réduction du déficit migratoire des jeunes, laquelle nécessite un appui en termes de développement économique.**

## ❖ Les objectifs de construction de logement sont-ils atteints ?

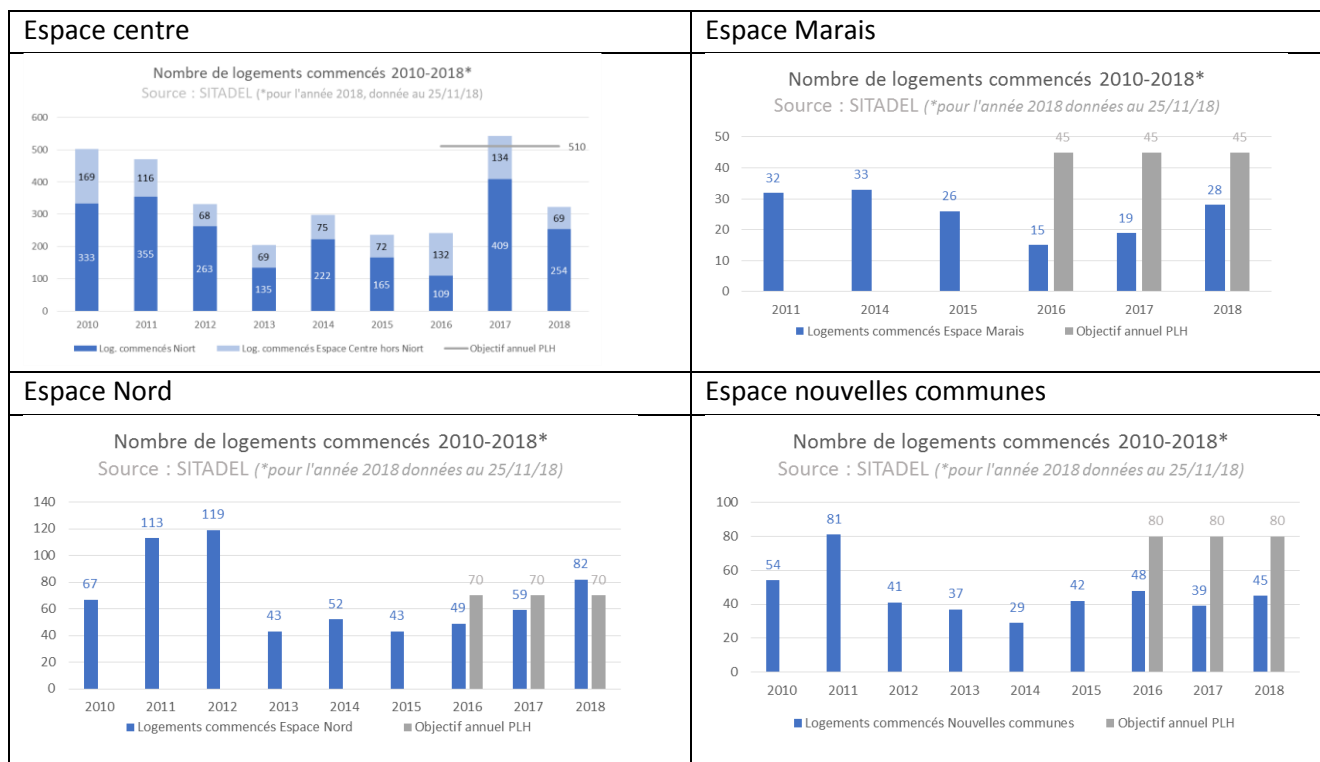
Le PLH 2016-2021 fixe un objectif de 750 logements neufs par an, ce qui correspond au rythme de production observé sur la période 2010-2011 avant un net ralentissement à partir de 2012. Sur la période 2016-2018, la production neuve constatée est inférieure aux objectifs du PLH, avec une moyenne de 527 logements commencés par an, soit 70 % de l'objectif du PLH. Néanmoins, une tendance à la reprise s'amorcerait depuis 2017.

**Nombre de logements commencés 2010-2018\***  
(source : SITADEL, \*pour l'année 2018 données au 25/11/18)

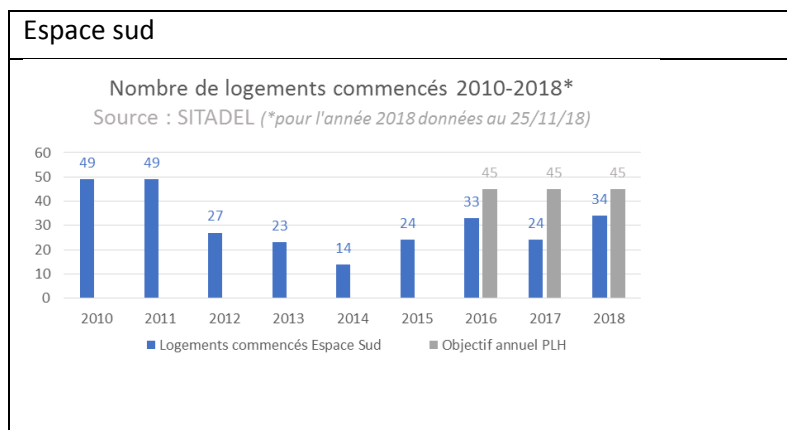


Il est à noter que le territoire a bénéficié de plusieurs dispositifs de défiscalisation qui ont dopé la production de logements, notamment à Niort, jusqu'en 2011 (Scellier), puis en 2017 (Pinel). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le territoire ne bénéficie plus du dernier dispositif en date (Pinel).

Sur le plan des dynamiques de construction internes, seul l'espace nord a atteint ses objectifs lors des trois premières années du PLH. L'espace centre a atteint son objectif seulement en 2017. Dans les autres secteurs, les objectifs n'ont jamais été atteints.







❖ **Faut-il réinterroger les objectifs du PLH sur la période à venir ? Quels sont les enjeux en lien avec la stratégie définie par le SCOT ?**

Les constats d'une baisse de la croissance démographique et du niveau de construction neuve sur la période récente amènent à s'interroger sur la nécessité de revoir les objectifs du PLH à la baisse pour la période 2019-2021. Ces questions sont également posées dans le cadre de l'élaboration du SCOT.

	Bilan de la période passée	Nouvelle stratégie en lien avec le SCOT	Synthèse des enjeux
<b>Evolution démographique</b>	Une croissance de 0,5 % par an depuis 2010, qui montre des signes de ralentissement (tant pour les soldes naturel que migratoire)	<b>Une volonté de maintenir la dynamique démographique (+ 16 000 habitants à horizon 2040)</b>	→ Renforcer l'attractivité migratoire, notamment celle des jeunes (actifs, en formation, couples et familles)
<b>Desserrement des ménages</b>	Un fort desserrement des ménages, qui se ralentit sur la période récente	<b>Une poursuite du desserrement des ménages qui continue de générer des besoins en logements</b>	→ Mieux répondre aux besoins des ménages et favoriser la poursuite de leurs parcours de vie
<b>Construction neuve</b>	Une relance de la dynamique en 2017 après quatre années de production en baisse, mais sans atteindre l'objectif poursuivi	<b>Un objectif de construction neuve en baisse afin de « tendre » à nouveau le marché immobilier (650 logements / an)</b>	→ Dimensionner l'objectif de construction neuve en ouvrant la réflexion sur tous les segments et produits de logements
<b>Evolution de la vacance</b>	Une augmentation de la vacance, le parc ancien n'ayant pas été suffisamment concurrentiel face au développement de l'offre neuve	<b>Une volonté de stopper la progression de la vacance</b>	→ Une opportunité de stopper la progression de la vacance dans le parc existant en rendant plus attractif le parc de logements anciens, et en contenant l'étalement urbain

<b>Renouvellement du parc</b>	<p>Un faible renouvellement du parc, dans un contexte d'augmentation de la vacance</p> <p>Une partie du parc HLM qui répond de moins en moins bien à la demande</p>	<p><b>Une volonté de réinvestir la trame constituée, bâtie, au regard de l'évolution des besoins en logements</b></p>	<p>→ <b>Une opportunité de réduire ou d'adapter l'offre en voie d'obsolescence, dans le cadre de l'OPAH RU, mais également dans le cadre des réflexions sur le parc HLM à Niort (démolitions, ...)</b></p>
-------------------------------	---	---	--

## 2. A quels besoins a-t-on répondu à travers la production de logements ?

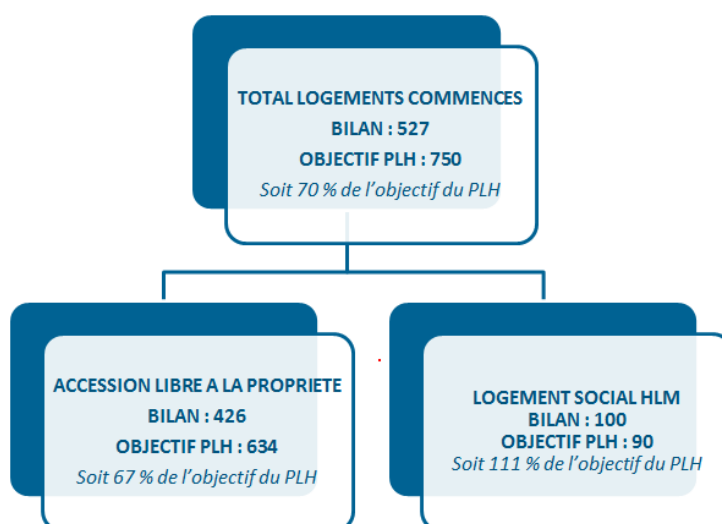
### ❖ Quel est le bilan de la production de logements à mi-parcours du PLH ?

L'évaluation à mi-parcours du PLH oblige à observer une période courte (trois ans) pour établir un premier bilan de la production de logements commencés. Il conviendra donc de compléter cette analyse lors de l'évaluation finale afin de voir si la tendance observée se confirme.

Entre 2016 et 2018, l'objectif global de production de logements commencés a été atteint à 70 % (soit en moyenne 527 logements produits par an contre un objectif de 750). Cette production de logements s'est principalement traduite par deux types produits :

- 80 % en accession libre à la propriété,
- 20 % en logements locatifs sociaux.

### Bilan de la production de logements commencés entre 2016 et 2018 (moyenne annuelle)



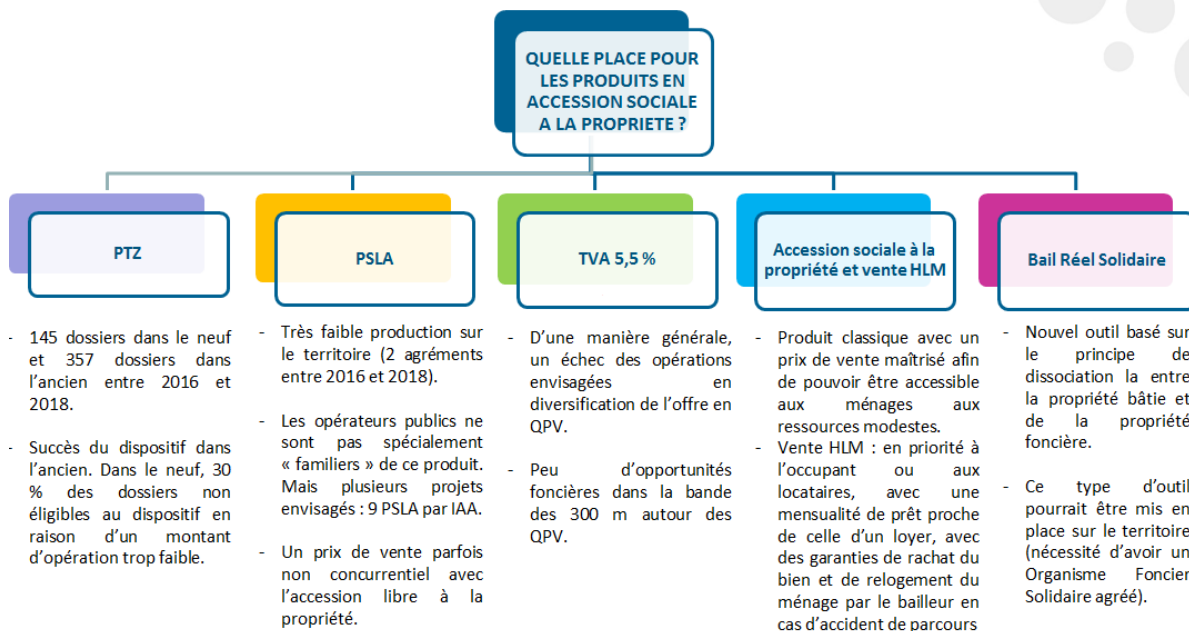
#### Sources :

- Production totale de logements : SITADEL, logements commencés sur la période 2016-2018 (pour l'année 2018, données au 25/11/2018) ;
- Logements sociaux : agréments de logements sociaux 2016-2018 (DDT 79)
- Accession libre : SITADEL, logements commencés sur la période 2016-2018 (pour l'année 2018, données au 25/11/2018)

**Une production neuve relativement « mono-typée », essentiellement composée de maisons individuelles en extension urbaine, de petits appartements achetés par des investisseurs et des logements de type 3 dans le parc social. Au regard de la variété des besoins, liés à une évolution des modes de vie (accroissement du vieillissement, ruptures familiales, mobilités professionnelles) et la nécessité de retenir sur le territoire des jeunes actifs, un enjeu de diversification de la production de logements s'avère donc nécessaire.**

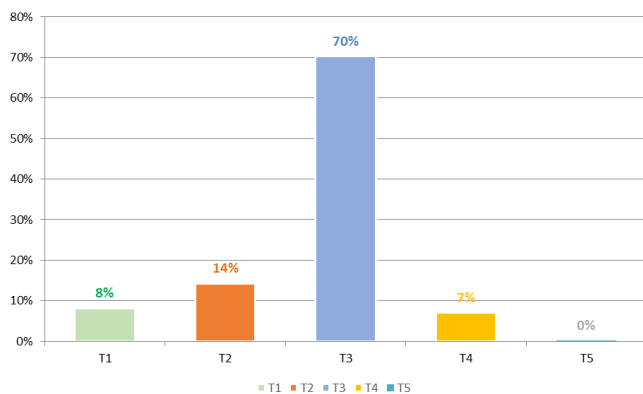
## ❖ Quelle place pour les produits en accession sociale à la propriété ?

La question de la diversification de l'offre est posée par le biais d'autres produits de logements qui pourraient trouver leur place sur le marché immobilier niortais : les produits en accession sociale à la propriété. Actuellement cette offre est très peu développée sur le territoire en dehors des ménages qui bénéficient du Prêt à taux 0 %, quelques logements réalisés en PSLA et des ventes HLM.



## ❖ Quelle diversification apportée à l'offre locative sociale ?

Typologies de logements sociaux agréés 2015-2018 sur la CA du Niortais (source : DDT 79)

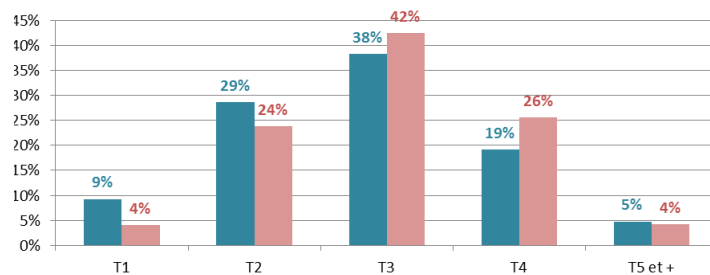


Les agréments délivrés depuis 2016 concernent à 70 % des logements de type T3, essentiellement en individuel. Or, la part de la demande sociale est relativement importante pour les petites typologies, mais peu satisfaite dans les attributions. Au regard du ratio entre le nombre de demandes pour une attribution, les ménages d'une personne attendent deux fois plus longtemps pour obtenir satisfaction qu'en moyenne sur Niort et quatre fois plus dans le reste du territoire.

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et	TOTAL
<b>Niort</b>						
Demandes	903	419	271	146	143	1882
attributions	315	183	122	56	43	719
Ratio D/A	6,3	3,2	2,4	1,8	2,7	2,7
<b>CAN - hors Niort</b>						
Demandes	343	211	131	50	41	776
attributions	83	55	33	7	3	181
Ratio D/A	11,5	4,9	3,5	4,3	10,3	2,7

Source : SNE 2017, traitement GTC

Demandes et attributions selon les typologies de logements (source : SNE 2017)



### III. LE BILAN DES ACTIONS DU PLH

#### 1. Quel est le bilan de la mise en œuvre des actions du PLH à mi-parcours ?

Pour rappel, le PLH 2016-2021 a été décliné en 6 axes et 18 fiches-actions, comme indiquées ci-dessous :

#### Les 6 axes d'intervention et les 18 actions du PLH 2016-2021

- **Axe n° 1 – Mobiliser le tissu existant et le parc ancien**
  - Action n° 1.1 : Accompagner les dispositifs opérationnels en cours
  - Action n° 1.2 : Mettre en œuvre un programme communautaire d'intervention sur le parc ancien, comprenant un volet « renouvellement urbain » et un volet « revitalisation rurale »
  - Action n° 1.3 : Soutenir la réhabilitation des parcs HLM et communal
- **Axe n° 2 – Gérer la production d'une offre adaptée en neuf**
  - Action n° 2.1 : Mettre en place une politique foncière communautaire pour le logement social
  - 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 logements
- **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 d'équilibre territorial
  - 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 et les situations de handicaps**
  - 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 ménages défavorisés
  - Action n° 5.3 : Accompagner la sédentarisation des gens du voyage
- **Axe n° 6 – Améliorer la gouvernance intercommunale**
  - Action n° 6.1 : Mettre en cohérence les objectifs du PLH avec les documents de planification : SCoT et PLU-I
  - Action n° 6.2 : Développer le partenariat : la Conférence intercommunale du logement
  - Action n° 6.3 : Renforcer les dispositifs et les moyens de la CAN

Chacune des différentes actions du PLH fait l'objet d'un bilan à mi-parcours.

## Axe 1 : Mobiliser le tissu existant et le parc ancien

### Action 1.1 – Accompagner les dispositifs opérationnels en cours

- ➔ **Contenu de l'action 1.1 : Poursuivre les dispositifs opérationnels en place jusqu'à la fin de l'année 2017 (OPAH RU de la ville de Niort et PIG Communautaire) ; Mettre en œuvre la plateforme de la rénovation énergétique**

Les deux dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat privé ont bien été menés à leur terme.

- Pour le PIG communautaire 2014-2017, le bilan chiffré effectué par l'opérateur Soliha donne les résultats suivants :

#### Bilan chiffré du Programme d'Intérêt Général de la CAN 2014-2017

	Nb de dossiers		Taux de réalisation de l'objectif	
	2017	2014-2017	2017	2014-2017
<b>Propriétaires Occupants</b>	65	275	48%	51%
Dont log. Indignes	1	6	20%	30%
Dont autonomie	13	67	43%	56%
Dont énergie	51	202	51%	51%
<b>Propriétaires Bailleurs</b>	5	14	33%	23%

Source : bilan 2014-2017, Soliha

L'ensemble du territoire a bien été couvert par le dispositif. Les communes situées en première couronne de Niort et celles du Marais ont été particulièrement actives. Les travaux ont principalement concerné des changements de menuiseries extérieures, l'isolation des toitures et des combles, le changement du système de chauffage. Le gain énergétique moyen est de 38 %, soit un résultat supérieur au minimum requis (25 %). **Au total, le PIG a permis l'octroi de 2,873 M€ de subventions pour les propriétaires occupants et 920 000 € pour les propriétaires bailleurs.**

- Pour l'OPAH-RU de Niort 2013-2017, le bilan chiffré effectué par l'opérateur Urbanis donne les résultats suivants :

## Bilan chiffré de l'OPAH-RU de Niort 2013-2017

DOSSIERS REALISES	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
<b>Propriétaires Occupants</b>	<b>30</b>	<b>45</b>	<b>42</b>	<b>38</b>	<b>63</b>	<b>219</b>
<i>Atteinte de l'objectif</i>	<i>193%</i>	<i>86%</i>	<i>100%</i>	<i>70%</i>	<i>94%</i>	<i>95%</i>
Dont log. Indignes	0	2	1	1	0	4
Dont log. Très dégradés	1	2	1	0	0	4
Dont autonomie	8	10	16	5	12	51
Dont énergie	21	31	24	32	51	159
Dont autres	0	0	0	0	0	1
<b>Propriétaires Bailleurs</b>	<b>6</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>96</b>
<i>Atteinte de l'objectif</i>	<i>16%</i>	<i>61%</i>	<i>80%</i>	<i>100%</i>	<i>92%</i>	<i>65%</i>
Dont log. Indignes	0	0	9	3	0	12
Dont log. Très dégradés	2	19	7	20	13	61
Dont LMD	4	3	3	2	7	19
Dont énergie	0	0	1	0	3	4
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>67</b>	<b>62</b>	<b>63</b>	<b>86</b>	<b>315</b>

Source : bilan 2013-2017, Urbanis

Pour les propriétaires-occupants :

- Une très bonne atteinte des objectifs (95 %), notamment sur le volet « autonomie » avec des objectifs largement dépassés (145 %),
- Un coût moyen de travaux de 15 700 € TTC et un gain énergétique moyen de 32 % pour les travaux d'économie d'énergies,
- Des difficultés concernant le montage financier et la solvabilité des ménages concernés par des travaux lourds ou d'insalubrité.

Pour les propriétaires-bailleurs :

- Une bonne atteinte des objectifs (65 %),
- Sept immeubles traités en ORI,
- Une majorité de logements étaient très dégradés ou insalubres (76 %), la totalité des logements étaient vacants, dont 30 % situés au-dessus d'un commerce.

**Au total, cette deuxième OPAH-RU a permis l'octroi de 2,050 M€ de subventions pour les propriétaires-occupants et 3,467 M€ pour les propriétaires-bailleurs.**

- Enfin, une plateforme de la rénovation énergétique a été mise en place en 2016 avec la collaboration de l'ADIL 79. Cette plateforme fait partie du réseau FAIRE (Faciliter, Accompagner, Informer pour la Rénovation Énergétique) mis en place par l'ADEME, l'ANAH, l'ANIL et l'Agglomération du Niortais.

**Action 1.2 – Mettre en œuvre un programme communautaire d'intervention sur le parc ancien, comprenant un volet « renouvellement urbain » et un volet « revitalisation rurale »**

- ➔ **Contenu de l'action 1.2 : Réaliser une étude pré-opérationnelle puis mettre en place un dispositif de suivi-animation pour accompagner les propriétaires privés dans leurs projets d'amélioration de l'habitat.**

Suite à l'étude pré-opérationnelle qui a été menée en 2017, un nouveau dispositif a été lancé sur le territoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2022 : une OPAH communautaire « généraliste » sur les 40 communes du territoire, complétée par une OPAH communautaire comprenant un volet « Renouvellement Urbain » sur les centres-anciens de 12 communes.

Les premiers éléments de bilan chiffrés pour les années 2018 et 2019 sont les suivants :

	2018			2019 (en cours)			2020	2021	2022	TOTAL
	objectifs	réalisés	bilan	objectifs	réalisés	bilan	objectifs			
Propriétaires Occupants	131	70	53%	116	23	20%	121	136	151	655
Dont log. Indignes	1		0%	1	1	100%	1	1	1	5
dont énergie	95	57	60%	80	22	28%	85	100	110	470
dont autonomie	35	13	37%	35		0%	35	35	40	180
Habiter Mieux PO			0%		14	18%				
Propriétaires Bailleurs	3	1	33%	3		0%	4	4	4	18

Source : données CAN au 22 février 2019

Sur le volet « OPAH Renouvellement Urbain » :

- Les études de faisabilité concernant les centres-anciens de 12 communes (Arçais, Beauvoir sur Niort, Echiré, Epannes, Frontenay Rohan-Rohan, Mauzé sur le Mignon, Niort, Prahecq, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Hilaire-la Palud, Saint-Rémy et Villiers en Plaine) seront lancées au cours de l'année 2019 et se poursuivront jusqu'en 2020. Ces études vont permettre de définir les îlots ou secteurs urbains concernés et la programmation opérationnelle envisagée. Le bureau d'études Soliha réalise les études de faisabilité sur les patrimoines communaux.
- A ce stade, les questions relatives à la mobilisation des aménageurs, opérateurs et au montage financier restent à définir pour la mise en œuvre de ces opérations.
- Une 3<sup>ème</sup> ORI (Opération de Restauration Immobilière) va être lancée sur 16 unités foncières à Niort (représentant un potentiel d'une quarantaine de logements dégradés et/ou vacants).

Sur le volet OPAH « généraliste » :

- Une montée en charge progressive du nombre de dossiers. Un enjeu de coordination des acteurs en matière de communication sur le(s) dispositif(s) (Opérateurs, ADIL 79, Agglomération du Niortais) afin de s'assurer de la lisibilité des aides et que les communes soient bien le relai d'information auprès des propriétaires privés.
- Un repérage en cours sur les copropriétés dégradées par Urbanis. Actuellement, la CAN ne prévoit pas d'accorder de subventions particulières sur ce type de travaux.

### Action 1.3 – Soutenir la réhabilitation des parcs HLM et communal

- ➔ **Contenu de l'action 1.3 : Subventionner les programmes de réhabilitation des parcs HLM et communal en lien avec les travaux liés à la performance énergétique et à l'adaptation des logements. Objectif global : 220 logements / an (réhabilitation et adaptation).**

La CAN intervient selon les modalités suivantes :



- Pour un programme de réhabilitation : 3 postes de travaux minimum (parmi le changement du mode de chauffage, les travaux d'isolation, travaux de VMC, ...), pour une subvention de 20 % du montant des travaux HT, dans la limite de 12 500 € HT par logement (soit 2 500 €/logement maximum).
- Pour un programme d'adaptation : au moins un poste de travaux minimum (aménagement pour faciliter l'accessibilité du logement, sanitaires, WC, ascenseurs, mobilier type barre d'appui, ...), pour une subvention de 50 % du montant des travaux HT, dans la limite de 3 000 € de travaux HT par logement (soit 1 500 €/logement maximum).

Depuis 2016, ces aides ont été fortement mobilisées, notamment dans le parc social situé en QPV.

Budget habitat de la CAN	BUDGET PREVISIONNEL PLH				INVESTISSEMENT ENGAGE				TAUX DE REALISATION DE L'OBJECTIF A MI PARCOURS
	2016	2017	2018	moy. 2016-2018	2016	2017	2018	moy. 2016-2018	2016-2018
<b>PARC SOCIAL</b>									
<i>Réhabilitation du parc social</i>	650 000 €	425 000 €	375 000 €	483 333 €	217 436 €	725 330 €	1 718 625 €	887 130 €	184%

Sur la même période, plus de 280 logements HLM par an ont été réhabilités avec les aides de la CAN (soit 129 % de l'objectif annuel du PLH), mais aucun appartenant à une des 40 communes du territoire. Le prévisionnel pour 2019 concerne un volume de 233 logements, également supérieur à l'objectif annuel.

Grâce aux travaux de réhabilitation, l'étiquette énergétique par logement a évolué, passant en moyenne de E à B.

Années	Nb de logements sociaux réhabilités	Organismes	Nb de logements sociaux réhabilités 2016-2018
2016	64	HSD	556
2017	413	IAA	219
2018	376	SEMIE Niort	78
<b>Total 2016-2018</b>	<b>853</b>	<b>Total général</b>	<b>853</b>
<i>Prévisionnel 2019</i>	<i>233</i>		

Source : CAN

Communes	Nb de logements sociaux réhabilités 2016-2018	Répartition des logements réhabilités
AIFFRES	2	0%
ARCAIS	9	1%
BEAUVOIR SUR NIORT	4	0%
BESSINES	11	1%
ECHIRE	10	1%
FRONTENAY ROHAN-ROHAN	128	15%
MAUZE / MIGNON	8	1%
NIORT	671	79%
PRAHECQ	10	1%
<b>Total général</b>	<b>853</b>	<b>100%</b>

Source : CAN

### AXE 1 - En synthèse :

Cet axe en faveur de l'amélioration du parc existant a été largement investi par la CAN grâce à la mise en œuvre des dispositifs opérationnels en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et au soutien financier pour le parc social.

#### Pistes d'amélioration à creuser :

- Quelles solutions en termes de maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain en centres-bourgs/centres anciens ? Quels opérateur(s) ? Quelle maîtrise foncière ?
- Faut-il fixer de nouvelles conditions ou des conditions supplémentaires à l'octroi des aides communautaires en faveur de l'amélioration du parc social et communal (subventions ANRU en QPV par exemple) ?

Action 2.1 – Mettre en place une politique foncière communautaire pour le logement social

- ➔ **Contenu de l'action 2.1 : Elaborer une convention cadre avec l'EPF Poitou-Charentes afin de définir une stratégie foncière communautaire. Subventionner les opérations de logements sociaux par une minoration foncière (objectif : 90 logements / an)**

Actuellement, sur la base d'une « convention cadre » entre la CAN et l'EPF Nouvelle-Aquitaine, les communes du territoire font appel directement à cet organisme pour assurer le portage foncier de leurs opérations. Il n'existe pas de Programme d'Actions Foncières (PAF) à l'échelle communautaire.

De manière générale, il n'existe pas de stratégie foncière à l'échelle du territoire, c'est-à-dire une identification des secteurs stratégiques pour des projets d'intérêt communautaire, une programmation prévisionnelle et un planning d'intervention et de financement.

Cette action reste à mettre en œuvre.

La CAN apporte des subventions pour la minoration foncière d'opérations de logements sociaux selon les modalités suivantes :

- Terrain viabilisé, en secteur de mixité sociale ou OAP : subvention de 50 % du prix de revient TTC par logement, dans la limite de 5 000 € par logement maximum,
- Terrain viabilisé, vendu par un aménageur public : subventions de 66 % du prix de revient TTC par logement, dans la limite de 10 000 € par logement maximum,
- Terrain non viabilisé : subvention de 75 % du prix de revient TTC de la charge foncière après viabilisation par logement, dans la limite de 15 000 € par logement maximum (pour un terrain de 315 m<sup>2</sup> maximum, soit un prix d'acquisition de 15€ TTC/m<sup>2</sup> maximum).

Depuis 2016, 26 opérations d'habitat social ont été financées par la CAN, pour un total de 3, 094 M€ :

- 21 opérations ont été réalisées sur les 5 communes concernées (ou potentiellement) par la loi SRU (soit 81 %) et 5 autres dans des communes hors loi SRU (19 %),
- 15 d'entre elles concernaient des secteurs de mixité sociale (VEFA le plus souvent), et 11 des parcelles non viabilisées (vendues principalement par des opérateurs privés). Aucun programme ne concernait un terrain viabilisé vendu par un aménageur public.

Ces subventions étant cumulables avec les aides communautaires à l'investissement, le volume de logements sociaux subventionnés est par conséquent identique à l'objectif annuel constaté, soit 100 LLS depuis 3 ans.

## Action 2.2 – Accompagner la réalisation de Plans de Référence Urbains ou études de programmation urbaine

- ➔ **Contenu de l'action 2.2 : Financer des études de type « Plans de référence » pour accompagner les communes dans la définition de leurs projets urbains (objectif : 2 études par an)**

Depuis 2016, la CAN n'a pas financé ce type d'étude. Néanmoins, il convient de rappeler que dans le cadre de l'OPAH Renouvellement Urbain communautaire, des études de faisabilité seront menées sur les centres-bourgs ou centres-anciens des 12 communes concernées (cf. Action 1.2), et que la CAN est engagée dans une démarche d'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLU-I) valant déplacements dans laquelle des réflexions similaires devront être menées.

## Action 2.3 – Soutenir la production de logements

- ➔ **Contenu de l'action 2.3 : S'assurer de la traduction opérationnelle des objectifs du PLH à travers les documents d'urbanisme (objectifs de densité, de mixité, stratégie foncière, ...). Soutenir financièrement l'investissement locatif avec le dispositif du PLS (objectif de 10 logements/an). Soutenir financièrement l'accession sociale à la propriété avec le PSLA (objectif de 10 logements par an) et le Prêt à taux 0 % de la CAN (objectifs de 50 logements par an dans le neuf et 25 logements par an dans l'ancien).**

### Sur le volet opérationnel du PLH :

- La traduction opérationnelle du PLH dans les documents d'urbanisme devra être mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU-I D. Certaines orientations en matière de densité et de mixité sont également préconisées par le SCOT actuellement en cours d'élaboration. La stratégie foncière communautaire devra être élaborée en cohérence avec ces différents documents cadre (cf. Action 2.1).

### Sur le volet investissement locatif avec le dispositif du PLS :

- Par délibérations de 2016 à 2018, la CAN a défini l'ensemble des conditions d'éligibilité et modalités d'attribution de son soutien financier forfaitaire de 2 000 € par logement, afin de produire des logements au titre du Prêt Locatif Social (PLS) dans les cinq communes concernées (ou potentiellement concernées), par l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbains (Aiffres, Chauray, Echiré, Niort et Vouillé). L'objectif du PLH est de 10 logements par an.
- Depuis 2016, 12 PLS ont été financés (10 par la SEMIE Niort à Niort et 2 pour un projet privé à Vouillé), pour une aide totale de 24 000 €. Néanmoins, des difficultés sont relevées par la DDT des Deux-Sèvres lors de l'instruction des dossiers (les partenaires bancaires demandant de nombreuses pièces préalablement à l'accord de prêt et l'agrément de l'Etat obtenu avec le permis de construire accordé.
- La question est de savoir s'il faut le maintenir voire le renforcer dans un contexte où le dispositif « Pinel » n'est plus applicable sur le territoire niortais.

Budget habitat de la CAN	BUDGET PREVISIONNEL PLH				INVESTISSEMENT ENGAGE				TAUX DE REALISATION DE L'OBJECTIF A MI PARCOURS
	2016	2017	2018	moy. 2016-2018	2016	2017	2018	moy. 2016-2018	2016-2018
<b>AUTRES</b>									
<i>Soutien à l'investissement PLS</i>	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	24 000 €	2 000 €	22 000 €	16 000 €	80%

Sur le volet accession sociale à la propriété en PSLA :

- En 2017, seuls deux agréments de logements PSLA ont été délivrés à Frontenay-Rohan-Rohan. Toutefois, plusieurs opérations agréées antérieurement vont prochainement être réalisées, dont celle d'IAA à Echiré (5 logements).
- Ce type de produit gagnerait à être davantage développé sur le territoire, même si des difficultés demeurent : maîtrise foncière pour sortir une opération à coût abordable, concurrence potentielle du logement ancien dont le prix est souvent très abordable. Il faudrait donc le cibler sur Niort et les communes situées en proche périphérie, sécurisation du ménage par l'opérateur en cas « d'accident de parcours » (relogement dans le parc HLM).
- La question est de savoir quelle place pour les autres produits d'accession sociale à la propriété (accession sociale classique, vente HLM, Bail Réel Solidaire, ...).

**AXE 2 - En synthèse :**

**Cet axe du PLH n'a pas été pleinement investi à ce jour /**

- **Le volet relatif à la stratégie foncière communautaire reste à définir et à mettre en œuvre par la CAN avec ses partenaires (dont l'EPF Nouvelle-Aquitaine),**
- **L'élaboration des Plans de Référence Urbain n'a pas été mobilisée à ce stade**
- **Des efforts restent à faire pour augmenter la production de logements en accession sociale à la propriété.**

**Pistes d'amélioration à creuser :**

- **Quelle stratégie foncière souhaitée par la CAN en lien avec ses documents stratégiques (SCOT, PLH, PLU-ID) ? Quels secteurs stratégiques identifiés et quelle programmation prévisionnelle sur ces secteurs ?**
- **Quelles modalités de partenariat avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour la mise en œuvre d'un Programme d'Actions Foncières ?**
- **Faut-il fixer des conditions supplémentaires pour les aides à la minoration foncière afin de mieux maîtriser la qualité et la localisation des opérations de logements sociaux ?**
- **Faut-il poursuivre les aides à l'investissement locatif au titre du dispositif du PLS ?**
- **Comment favoriser la diversification de l'offre en accession sociale à la propriété ?**

Action 3.1 – Mettre en œuvre le nouveau Contrat de Ville et la Convention d'Equilibre Territoriale

- ➔ **Contenu de l'action 3.1 : Mettre en œuvre le Contrat de Ville 2015-2020 (réhabilitation du parc social et diversification de l'offre dans les QPV à Niort). Elaborer et mettre en œuvre la Convention d'Equilibre Territoriale.**

Sur le volet réhabilitation du parc social et diversification de l'offre dans les QPV :

- La CAN participe financièrement à la réhabilitation du parc social situé en QPV (cf. Action 1.3).
- Véritable enjeu de l'ANRU 1, la diversification de l'habitat a globalement échoué malgré la forte libération de foncier liée aux démolitions :
  - Deux opérateurs (Bouygues et Nexity) ont lancé deux opérations en VEFA qui ont été des échecs commerciaux car pour les mêmes prix, les ménages ont préféré acheter un logement ancien,
  - Nexity a réussi une opération de 22 logements collectifs (avec un coût de foncier nul), mais la commercialisation a été longue. Envisagés au départ, les cinq logements individuels ont été abandonnés.
  - La TVA à 5,5 % n'est pas un frein car le coût de l'opération revient relativement cher (130 000 € environ) et à ce prix, les ménages préfèrent habiter dans un autre quartier. Quant aux locataires actuels de ces quartiers, ils n'ont pas les moyens de devenir propriétaire.
- Le nouveau projet urbain relatif au quartier du Pontreau/Colline Saint-André, conventionné au titre du NPNRU, bénéficie d'une aide modeste de l'ANRU (1 M€) pour accompagner les programmes d'aménagement des espaces publics et de réhabilitation des équipements, et de 995 000 € de l'ANAH pour la requalification de 60 logements anciens dégradés au titre de la nouvelle OPAH RU.
- Les travaux de réhabilitation des 242 logements du Pontreau consistent principalement à améliorer la performance énergétique du bâtiment, mais les problématiques liées à l'isolation phonique et à la reconfiguration des pièces demeurent.
- Il est prévu de démolir 60 pavillons individuels dans le quartier de la Tour Chabot / Gavacherie suite à un appel à projet lancé par la CAN pour trouver un opérateur (accession sociale à la propriété).

Sur le volet Convention de Mixité Sociale :

- Suite à l'installation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 15 décembre 2015, la CAN et ses partenaires se sont engagés en 2016 dans l'élaboration de la Convention de mixité sociale.
- Les évolutions législatives récentes (loi Egalité et Citoyenneté en 2017, loi ELAN en 2018) ont apporté de nouveaux éléments quant au contenu de ce document, qui s'appelle désormais la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA). Il conviendra de mesurer l'impact de ces nouvelles dispositions et de les intégrer dans le document en cours d'élaboration (objectifs d'attributions, engagements des partenaires pour la mise en œuvre, instances de suivi, d'évaluation et de pilotage...).

- Depuis son installation, les différentes instances d'animation (instance technique, groupe restreint) et de gouvernance (séance plénière et Bureau) se sont réunies à maintes reprises depuis plusieurs mois afin de finaliser le « Document cadre » relatif aux orientations stratégiques en matière d'attributions de logement sociaux et la CIA, présentés et validés en Bureau et séance plénière de la CIL le 23 mai dernier.

### **Action 3.2 – Définir le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social**

#### **➔ Contenu de l'action 3.2 : Elaborer et mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur**

En 2017, la CAN et ses partenaires se sont engagés dans l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGDLS).

Les évolutions législatives récentes (loi Egalité et Citoyenneté en 2017, loi ELAN en 2018) ont apporté de nouveaux éléments quant au contenu de ce document. Il conviendra de mesurer l'impact de ces nouvelles dispositions et de les intégrer dans le document en cours d'élaboration (nouveaux acteurs associés à l'élaboration du document, cotation de la demande rendue obligatoire...).

Comme pour les deux autres documents, le PPGDLS, actuellement en cours d'élaboration et de finalisation, sera présenté pour avis aux instances de gouvernance de la CIL au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 avant sa transmission aux communes et à l'Etat pour validation au cours du premier trimestre 2020, puis une approbation en Conseil d'Agglomération au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

### **Action 3.3 – Soutenir la production locative sociale**

#### **➔ Contenu de l'action 3.3 : Programmation foncière (identifier les secteurs stratégiques, déterminer les modalités de mobilisation du foncier) ; Minoration foncière (subventionner les opérations de logements sociaux) ; Subventionner les opérations de logements sociaux neufs (aide de base + majorations) et les opérations en acquisition-amélioration.**

La stratégie foncière de la CAN reste à définir et à mettre en œuvre (cf. Action 2.1).

Le développement de l'offre locative sociale sur le territoire de la CAN est en cohérence avec les objectifs du PLH, puisqu'environ 100 logements sociaux ont été agréés par l'Etat et financés par la CAN par an depuis 2016 (pour un objectif initial de 90 logements par an).

Les efforts des bailleurs sociaux portent principalement sur les communes concernées par les obligations de la loi SRU : Niort (23,64 % de logements sociaux en 2018), Aiffres (19,03 % pour un objectif de 20 %) et Chauray (14,23 % pour un objectif de 20 %). Les communes d'Echiré et Vouillé s'approchant les 3 500 habitants, anticipent une éventuelle obligation à venir et se dotent également d'une offre locative sociale.

Le premier point de vigilance concerne le maintien de ce rythme de programmation et de production jusqu'en 2021, dans un contexte où les bailleurs sociaux se recentrent sur la gestion de leur patrimoine et sont moins enclin à investir dans de nouvelles opérations (conséquences des mesures prises à l'échelle nationale sur la réduction des APL et la mise en œuvre de la RLS).

Le deuxième point de vigilance concerne le plan de ventes HLM d'IAA sur le territoire : une cinquantaine de logements HLM sont déjà vendus sur un total initial de 273 logements répartis sur 9 communes.

### Atteinte des objectifs du PLH en matière de logements sociaux

Communes	Nb de LLS agréés 2016-2018	Nb de LLS agréés en annuel	Objectif annuel LLS PLH	Atteinte de l'objectif du PLH
Aiffres	12	4	12	33%
Chauray	62	21	17	122%
Echiré	75	25	10	250%
Niort	93	31	35	89%
Vouillé	18	6	11	55%
Autres communes	41	14	5	273%
<b>TOTAL</b>	<b>301</b>	<b>100</b>	<b>90</b>	<b>111%</b>

Source : PLH 2016-2021 et DDT 79

\* Concernant Aiffres, la faiblesse du taux peut s'expliquer, entre autres, par le problème de station d'épuration (résolu depuis)

La CAN apporte des aides importantes en faveur du développement de l'offre locative sociale à travers plusieurs dispositifs :

- Une aide à la minoration foncière (cf. Action 2.1),
- Des subventions à la production neuve de logements sociaux et en acquisition-amélioration selon le barème analysé ci-dessous.

Aides	Critères	Modalités de financement	Bilan
Subventions à la construction neuve = aides de base	PLUS	CAN : 9 000 €/PLUS Commune : 4 500 €/PLUS → Total collectivités = 13 000 €/PLUS	Subventions « de base » avec des montants élevés : - PLUS : de 13 000 à 28 000 € - PLAI : de 18 000 à 33 000 €  Pas de condition de localisation pour les aides par type de financement  Conditions pour le foncier : - Non viabilisé : petites parcelles - Viabilisé : servitude de mixité sociale, OAP ou aménageur public
	PLA-Intégration	CAN : 12 000 €/PLAI Commune : 6 000 €/PLAI → Total collectivités : 18 000 €/PLAI	
	Foncier	CAN, foncier viabilisé / vefa : 5 000 € ou 10 000 €/log max CAN, foncier non viabilisé : 15 000 €/log max	
Subventions à la construction neuve = majorations	Qualité thermique	CAN : 1 500 à 4 000 €/log Commune : 750 à 2 250 €/log	Faible incitation à la prise en compte de coûts de construction supérieurs pour des opérations situées « en dent creuse » dans des pôles d'équilibre
	Petites opérations + opérations hors majorations locales	CAN : 1 500 à 3 000 €	
	Autres	CAN : 3 000 €/log (reconstitution de l'offre) CAN : 1 500 €/log (PMR) CAN : 7 500 €/log (PLA-I spécifique)	
Acquisition - amélioration	Subvention de base	CAN : 20 000 €/log max Commune : 10 000 €/log max	Subvention « de base » avec un montant similaire au neuf : - 30 000 €/log max  Peu de réalisations sur le territoire
	Majorations	CAN : 3 000 €/log (performance énergétique) Commune : 1 500 €/log (performance Énergétique) CAN : 4 500 €/log (PLA-I spécifique)	



En dépit qu'aucune opération en acquisition-amélioration n'ait été subventionnée depuis 2016, les subventions accordées par la CAN aux bailleurs sociaux intervenant sur son territoire en faveur du logement social ont été largement mobilisées en trois ans (136 % de l'objectif du PLH).

	BUDGET PREVISIONNEL PLH				INVESTISSEMENT ENGAGE				TAUX DE REALISATION DE L'OBJECTIF A MI PARCOURS
	2016	2017	2018	moy. 2016-2018	2016	2017	2018	moy. 2016-2018	2016-2018
Budget habitat de la CAN									
<b>PARC SOCIAL</b>									
<i>Aides à la construction de logements</i>	1 300 000 €	1 590 000 €	1 900 000 €	1 596 667 €	2 091 000 €	1 429 500 €	2 973 000 €	2 164 500 €	136%

### AXE 3 - En synthèse :

**La CAN apporte un soutien financier conséquent, important au logement social sur son territoire, principalement pour la production neuve, tandis que son intervention sur le parc existant via les dispositifs de type acquisition-amélioration, bail à réhabilitation et autres, est faible.**

**Globalement, l'écart entre les aides dites « de base » accordées pour la construction (sans condition) et les majorations potentielles (qualité thermique, petites opérations, ..) sont faibles et n'incitent pas à développer des produits diversifiés au regard des besoins identifiés. Enfin sur ces aides à la construction, il n'y a pas de condition de localisation des opérations, ni de condition permettant d'assurer une variété typologique.**

**Pour les QPV, des efforts importants sont apportés pour la réhabilitation du parc existant en lien avec l'ANRU (secteur du Pontreau / Colline Saint-André).**

**La CAN s'est engagée dans l'élaboration des différents documents à mettre en œuvre dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).**

#### **Pistes d'amélioration à creuser :**

- **Faut-il revoir l'équilibre des subventions versées en faveur du logement social (entre l'acquisition-amélioration et le neuf par exemple) et selon quelles modalités ?**
- **Faut-il revoir les conditions d'octroi des aides en faveur de la production neuve de logements sociaux afin d'avoir une meilleure maîtrise de la qualité des opérations et de leur localisation ?**
- **Comment favoriser la diversification de l'offre dans les QPV et dans la bande des 300 mètres ?**
- **Quelles modalités de mise à jour des documents de la CIL suite aux évolutions législatives récentes ?**

## Axe 4 : Prendre en compte le vieillissement des ménages et les situations de handicaps

### Action 4.1 – Engager une approche globale et cohérente dans les zones urbaines

- ➔ **Contenu de l'action 4.1 : Mener des opérations expérimentales en matière d'adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap**

Depuis 2016, la CAN n'a accompagné aucune expérimentation de ce type sur son territoire.

### Action 4.2 – Soutenir l'adaptation du parc existant

- ➔ **Contenu de l'action 4.2 : Soutenir financièrement les ménages qui bénéficient des aides de l'ANAH dans le cadre des travaux d'adaptation du parc privé. Soutenir financièrement les opérations d'adaptation du parc social.**

La CAN soutient financièrement l'adaptation du parc existant à travers plusieurs dispositifs :

- Des subventions aux propriétaires privés éligibles aux aides de l'ANAH dans le cadre de leurs travaux relatifs à la perte d'autonomie, au vieillissement et au handicap (cf. Actions 1.1 et 1.2),
- Des subventions aux bailleurs sociaux dans le cadre de travaux d'adaptation du parc existant (cf. Action 1.3).

Après une dizaine de logements adaptés aux besoins des locataires en moyenne par an jusqu'en 2015, le nombre de dossiers est en forte augmentation depuis 2016, avec plus de 70 logements aidés en moyenne par an. Les travaux concernent à 90 % l'adaptation des sanitaires (remplacement de la baignoire par une douche suite à des problématiques de santé) et des WC (appareil surélevé).

L'enjeu d'adaptation du parc aux seniors est bien identifié par IAA qui a développé un label Habitat Séniors Services Plus (HSS+), dans des secteurs bien desservis, avec commerces de proximité, un accompagnement assuré par une conseillère clientèle formée et grâce à des partenariats avec des associations. L'objectif serait d'avoir 10 % du parc labellisé HSS+ d'ici 2025 (soit environ 200 logements sur le territoire niortais). Dans les opérations neuves, une partie du parc est adapté. IAA a également développé un label à destination du handicap « Cap Autonome » sur le même principe que le label HSS+, permettant de maintenir en autonomie dans leur logement avec des services associés, les personnes présentant un handicap (auditif, visuel, mobilité).

Dans le cadre de leurs Plans Stratégiques Patrimoine (PSP), les bailleurs sociaux programment des travaux d'adaptation du parc (ascenseurs, ...) et interviennent à la demande des locataires.

### Action 4.3 – Accompagner le développement d'une offre de logements et de services dédiés

- ➔ **Contenu de l'action 4.3 : Développer le concept d'habitat regroupé en lien avec l'appel à projet lancé par le Département. Instaurer des plateformes territoriales de services et d'animation. Réactiver la plateforme de mise en relation de l'offre et de la demande (ADALOGIS).**

Aucune des communes de la CAN n'a candidaté à l'appel à projet du Département pour la construction de logements adaptés à proximité des EHPAD. Quant à la plateforme ADALOGIS, elle n'a pas fait à ce jour, l'objet de nouveau développement.

**AXE 4 - En synthèse :**

Cet axe a été très peu investi à mi-parcours du PLH. Les actions réalisées concernent principalement, pour le moment, les aides versées pour l'adaptation de l'habitat existant (via le dispositif d'OPAH pour les propriétaires-occupants et les aides versées aux bailleurs sociaux pour le parc social).

En revanche, il n'y a pas eu d'expérimentation particulière sur un produit dédié à ce jour.

**Pistes d'amélioration à creuser :**

- Quelles éventuelles autres actions à mettre en œuvre pour favoriser le maintien à domicile ? Le niveau des aides actuelles est-il suffisant ?
- Quel partenariat à développer pour la création d'un produit dédié ? Quel rôle pour la CAN ?

## Axe 5 : Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

### Action 5.1 - Compléter l'offre en direction des jeunes ménages

- ➔ **Contenu de l'action 5.1 : Poursuivre le projet de restructuration des résidences Habitat Jeunes. Consolider le dispositif d'accompagnement à l'autonomie résidentielle « SILOJ ». Mettre en place un dispositif d'hébergement d'urgence et d'insertion pour les jeunes en grande précarité.**

#### Sur le volet résidence jeunes :

- Actuellement, il existe un Foyer Jeunes Travailleurs, celui de « La Roulière » situé dans le centre-ville de Niort et géré par l'association l'Escale. Comportant des chambres individuelles, studios et des logements de type T1 avec des WC communs et bien que vétuste et plus aux normes handicapées, il n'est pas envisagé de travaux de réhabilitation.
- Un deuxième FJT existe à Niort, le « foyer de L'Atlantique » comprenant 66 chambres individuelles, 12 studios et 6 T1. Cette résidence est vouée à être démolie et une nouvelle offre collective de 165 logements est envisagée à proximité sur une parcelle appartenant à la Ville de Niort. Le choix de l'opérateur en actuellement en cours.

#### Sur le volet accompagnement des jeunes en difficultés :

- La CAN a étendu son partenariat auprès de l'association L'Escale, à titre expérimental pour trois ans et dans le cadre d'une convention de partenariat et d'objectifs, pour la gestion, le fonctionnement et le développement d'un Service Logements des Jeunes (SILOJ). Ce dispositif, basé principalement sur l'animation d'un site internet de recherches en logements, permet de répondre à un enjeu territorial, en proposant aux jeunes une offre locative privée complémentaire à celle uniquement collective et publique existante sur Niort. Cette activité, comprenant également une mission d'accompagnement des jeunes dans leurs recherches et la mise en relation avec les propriétaires privés, est assurée par deux salariés (représentant 0,15 ETP), pour un budget de fonctionnement de 6 000 € annuel.
- Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) Insertion 79 est une plateforme partenariale qui comptabilise 10 structures AHI (Accueil, Hébergement, Insertion), dont l'association L'Escale Site La Colline et le CCAS de Niort (antenne sud 79) pour le territoire de la CAN. Elles accueillent en direct les personnes et leurs référents sociaux qui doivent, quand cela est possible, adresser une fiche de renseignements aux structures les plus adaptées.

Hormis le dispositif du SILOJ en 2018, aucun financement communautaire n'a été mobilisé sur ces thématiques depuis 2016.

	BUDGET PREVISIONNEL PLH				INVESTISSEMENT ENGAGE				TAUX DE REALISATION DE L'OBJECTIF A MI PARCOURS
	2016	2017	2018	moy. 2016-2018	2016	2017	2018	moy. 2016-2018	2016-2018
<b>Budget habitat de la CAN</b>									
<b>AUTRES</b>									
<i>Structures spécifiques</i>	120 000 €	100 000 €	100 000 €	106 667 €					0%
<i>Résidence jeunes</i>	20 000 €	520 000 €	520 000 €	353 333 €					0%

## Action 5.2 – Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés

- ➔ **Contenu de l'action 5.2 : Expérimenter une « cellule partenariale » de suivi des ménages en grande difficulté dans le cadre de la CIL en lien avec le PDALHPD 79. Développer une offre de logements sociaux en PLA-Intégration et une offre très sociale dans le parc privé (dispositif de Solibail). Compléter l'offre de résidence accueil et maisons relais.**

### Sur le volet suivi des ménages en grande difficultés :

- Très peu de recours au dispositif DALO sont enregistrés sur le territoire de la CAN, l'accès au parc social ne posant pas à ce jour de difficultés particulières.
- Dans le cadre de la future CIA, les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire et les réservataires s'engageront à réaliser 25 % de leurs attributions de leur patrimoine conventionné à des ménages DALO, publics prioritaires, relogement ORU ou au titre de l'article L. 441-1 du CCH. Le suivi de cet objectif sera effectué dans le cadre de la future « Commission de coordination » mise en place à cet effet, et fera l'objet d'une évaluation annuelle.
- Dans le cadre du PDALHPD 79 co-animé par les services de l'Etat et du Conseil départemental, différentes mesures d'accompagnement social sont identifiées d'offrir aux publics éligibles un accompagnement adapté à leurs besoins :
  - ASLL, GLA, IML (bail glissant, ...), offres spécifiques pour les jeunes, les personnes souffrant de troubles psychiques, les femmes victimes de violence ou encore les sortants de l'ASE.
  - Assurées par plusieurs associations intervenant sur le territoire niortais (association L'Escale Site La Colline, association L'Escale habitat des jeunes et le CCAS DE Niort), ces mesures d'accompagnement social ne font pas l'objet d'un soutien financier communautaire.

### Sur le développement d'une offre très sociale dans le parc social et privé :

- Dans le parc social, les agréments de PLA-Intégration délivrés par les services de l'Etat depuis 2016 représentent 34 % de l'offre locative sociale. Cette offre est concentrée sur Niort et sur les communes situées en périphérie urbaine, en cohérence avec la nécessité pour ces ménages d'être logés à proximité des transports collectifs communs, services sociaux, commerces et équipements publics (écoles, ...).
- Dans le parc privé, aucun « Solibail » n'a été signé depuis sa mise en œuvre.

#### **Agréments de logements sociaux 2016-2018 par type de financement**

PLAI	PLUS	PLS	PSLA
102	195	2	2
34%	65%	1%	1%

Source : DDT 79

Communes	Nombre de PLAИ agréés 2016-2018	Répartition des PLAИ
Aiffres	4	4%
Chauray	18	18%
Echiré	27	26%
Frontenay-Rohan-Rohan	0	0%
Le Vanneau-Irleau	5	5%
Magné	4	4%
Niort	34	33%
Saint-Maxire	1	1%
Saint-Symphorien	3	3%
Vouillé	6	6%
Total général	102	100%

Source : DDT 79

## Sur l'offre en résidence d'accueil et en maison-relais :

- Depuis 2016, il existe une Maison-relais à Aiffres.
- Actuellement il a un projet de création d'une nouvelle structure spécifique en partenariat avec l'UDAF des Deux-Sèvres ;
- Pour mémoire, dans le cadre du Plan national « Le logement d'abord », deux Maisons-relais sont à créer dans le Département des Deux-Sèvres.

### **Action 5.3 – Accompagner la sédentarisation des gens du voyage**

➔ **Contenu de l'action 5.3 : Mettre en place une MOUS afin d'identifier les besoins en sédentarisation, de travailler sur des solutions adaptées et d'accompagner les ménages dans leur processus de sédentarisation.**

La mise en place d'une MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale), qui a pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées, n'a pas été réalisée à ce jour. Certaines communes sont pourtant volontaires pour accueillir des terrains familiaux et la CAN apporte son soutien à hauteur de 20 000 € par terrain familial. Cependant, faute de compétence lui permettant d'acheter le foncier nécessaire et d'aménager un terrain familial en lieu et place des communes, aucune expérimentation n'a pu être réalisée à ce jour et aucun financement n'a été mobilisé sur cette thématique.

Budget habitat de la CAN	BUDGET PREVISIONNEL PLH				INVESTISSEMENT ENGAGE				TAUX DE REALISATION DE L'OBJECTIF A MI PARCOURS
	2016	2017	2018	moy. 2016-2018	2016	2017	2018	moy. 2016-2018	2016-2018
AUTRES									
Gens du Voyage	0 €	20 000 €	0 €	6 667 €					0%

### **AXE 5 - En synthèse :**

**L'Axe 5 a été peu investi à mi-parcours du PLH.**

**La mise en œuvre du projet de résidence habitat jeunes envisagé permettra d'apporter une réponse aux besoins pour ce public.**

**Pistes d'amélioration à creuser :**

- **Quel rôle de la CAN pour la mise en œuvre du projet de résidence habitat jeunes ?**
- **Quel rôle de la CAN dans le développement d'une offre dédiée aux ménages les plus fragiles (résidences sociales, maisons relais, hébergement) ?**
- **Est-ce que l'outil MOUS est celui le plus adapté aux besoins recensés sur le territoire en matière d'accompagnement dans la sédentarisation des gens du voyage ? Si oui, quelles modalités de mise en œuvre ?**

## Axe 6 : Améliorer la gouvernance intercommunale

### Action 6.1 – Mettre en cohérence les objectifs du PLH avec les documents de planification : SCOT et PLU-I

- ➔ **Contenu de l'action 6.1 : Elaborer un cahier des charges pour la révision du SCOT. Lancer une réflexion intercommunale pour l'élaboration d'un PLUI. Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme (densité, mixité, programmation, implantation...)**

#### Sur le volet SCOT :

Le nouveau SCOT est actuellement en cours d'élaboration. Ses premières orientations visent à réviser à la baisse l'objectif actuel de logements neufs, dont celui préconisé par le PLH 2016-2021 (750 logements neufs par an aujourd'hui), en lien avec les constats actuels et l'évaluation à mi-parcours de ce document.

Des objectifs ambitieux concernent également la réduction des logements vacants (30 logements vacants par an dans l'actuel PLH), et les densités de construction afin de réduire la consommation foncière.

#### Sur le volet PLU-I :

La CAN s'est engagée dans l'élaboration d'un PLU-Intercommunal valant Déplacements à partir de 2020. Cette démarche intégrera les réflexions issues de l'élaboration du SCOT et de l'évaluation à mi-parcours du PLH 2016-2021.

### Action 6.2 – Développer le partenariat : la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

- ➔ **Contenu de l'action 6.2 : Mettre en place un Comité technique thématique. Signer les conventions d'objectifs avec les partenaires. Diffuser l'information auprès des partenaires (Séminaire habitat, Lettre du PLH, publications dans la presse, événementiels, ...)**

#### Sur le volet gouvernance :

Conformément à la délibération du Conseil d'Agglomération du 14 décembre 2015 afin d'une part, d'assurer l'animation et la gouvernance de sa politique de l'habitat, et d'autre part, de conforter son rôle de pilote en matière de politique locale d'habitat, la CAN a installé différentes instances qui lui permettent, avec l'ensemble de ses partenaires institutionnels, associatifs et professionnels, de mettre en œuvre, de suivre et d'évaluer le programme de 18 actions du PLH 2016-2021 :

- **La Conférence intercommunale du logement (CIL) :** afin d'assurer les missions prévues par les lois ALUR et LAMY relatives à l'attribution et à la gestion de la demande sociale, notamment l'élaboration et le suivi de la CIA et du PPGDLS, la composition de la CIL, fixée par arrêté préfectoral après avis du Président de la CAN, trois « Collèges » :
  - o Un premier réunissant les représentants des Collectivités Territoriales, soit Les maires des 45 communes membres de la CAN et les représentants du Conseil Départemental des Deux-Sèvres,

- Un deuxième réunissant les représentants des professionnels, soit les bailleurs sociaux, Action logement, les maîtres d'ouvrage d'insertion et les associations oeuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,
- Un troisième réunissant les représentants des usagers, soit les associations de locataires et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et les représentants des personnes défavorisées.
- **Le Séminaire annuel de l'Habitat** : composé de l'ensemble des partenaires de l'habitat et du logement, le Séminaire annuel de l'Habitat est Chargé d'établir chaque année, sur la base des données de l'Observatoire de l'habitat, un bilan de la politique locale de l'habitat ; Il constitue une instance d'échanges et de débats autour de questions liées à l'actualité du marché de l'immobilier.
- **Le Comité de Pilotage (COFIL)** : co-présidé par le Vice-Président de la CAN en charge de l'Aménagement du Territoire et le Membre du Bureau de la CAN Délégué à la politique de l'habitat et des Gens du Voyage, le COFIL est composé de 21 communes représentatives des secteurs SCOT de la CAN et des strates démographiques, du Vice-Président de la CAN en charge de la Politique de la Ville, mais également des principaux partenaires institutionnels et techniques de l'habitat et du logement. Il est chargé de mettre en œuvre, de suivre et d'évaluer la politique de l'habitat communautaire.
- **Le Comité Technique « variable » (COTECH)** est composé à la fois, des services de la CAN, des services de l'Etat et des services de la Ville de Niort, mais également, en fonction des thématiques, des autres communes de la CAN, ainsi que des partenaires institutionnels et techniques de l'habitat et du logement. Il est chargé d'animer d'une manière générale, le programme d'actions du PLH.
- **Des « groupes de travail »** spécifiques pourront être mis en place en fonction de besoins identifiés.

En fonction de l'actualité mais également de la mise en œuvre progressive des actions du PLH, ces différentes actions se sont tenues régulièrement depuis 2016, notamment lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH communautaire en 2017. En dehors de celles-ci, la CAN a mobilisé divers moyens de communication :

- Participation à des événementiels (Salon de l'habitat annuel à Niort, ...),
- Elaboration et diffusion d'outils d'information : « Lettre annuelle du PLH », guide synthétique et pédagogique relatif aux actions du PLH, ...

La CAN a renouvelé la convention de partenariat avec l'ADIL des Deux-Sèvres pour l'élaboration, l'actualisation et le développement de l'Observatoire de l'habitat. A ce titre, cette dernière est chargée de collecter les dernières données disponibles auprès des différents partenaires mobilisés (parc privé, construction neuve, prix de l'immobilier, marché locatif, accession à la propriété, ...) et de les intégrer dans un outil d'observation réactualisé chaque année. La CAN est en charge de l'exploitation statistique des données sociodémographiques économiques, et des données relatives au logement social (RPLS, OPS, ...).

La CAN dispose d'un référentiel d'évaluation du PLH, dont certains indicateurs font partie intégrante avec l'Observatoire de l'habitat. Dans le cadre de la présente évaluation, il pourra être suggéré de fusionner ces deux outils au sein d'un « Observatoire de l'habitat et du foncier » afin de constituer un véritable outil de suivi et d'évaluation des politiques menées (définition des indicateurs, suivi de l'atteinte des objectifs, veille foncière, déclinaison des données statistiques selon plusieurs échelles, y compris infra-communales, édition des données selon ces échelles, communication aux services de la CA et aux partenaires, ...).



### Sur le volet adoption des conventions d'objectifs :

A ce jour, il n'existe pas de Programme d'Actions Foncières signé avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine. Cette action reste donc à mettre en œuvre.

### **Action 6.3 – Renforcer les dispositifs et les moyens de la CAN**

- ➔ **Contenu de l'action 6.3 : Prendre en charge le pilotage de la planification urbaine (SCOT, PLU-I). Prendre en charge la gestion de la réglementation. Améliorer la connaissance de la situation locale de l'habitat (développer l'Observatoire de l'habitat, alimenter le référentiel d'évaluation, établir les bilans du PLH).**

### Sur le volet planification urbaine et réglementation :

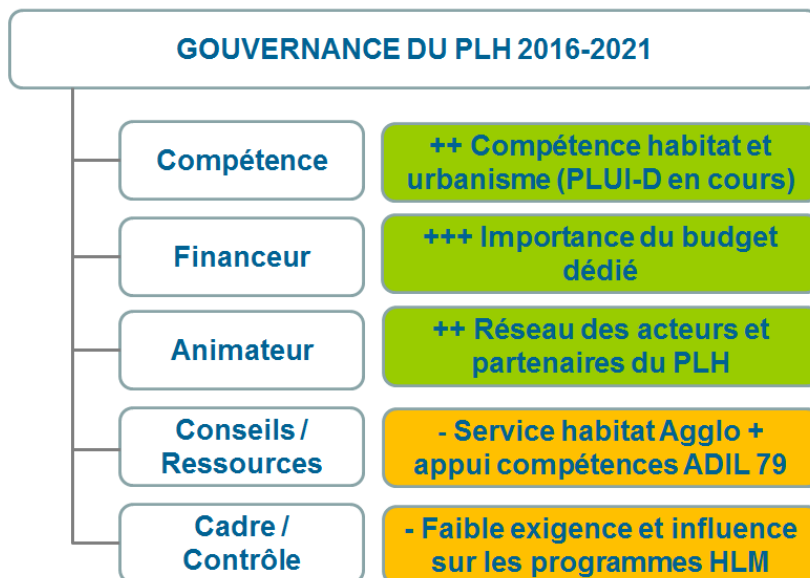
- A ce jour, différents services de la CAN sont mobilisés pour l'élaboration de plusieurs documents stratégiques de planification ou de programmation (SCOT, PLU-I, PLH).
- Pour la programmation de logements sociaux, les communes traitent parfois en direct avec les bailleurs sociaux sans que la CAN soit associée à leurs démarches. A ce jour, il n'y a pas d'instance t/ou de procédures internes pour l'étude et la validation de la programmation HLM annuelle.
- Les conseils aux communes qui en font la demande ou qui en expriment le besoin se font au cas par cas, sans service ou ingénierie dédié.

### Sur le volet connaissance locale de l'habitat :

Dans le cadre de la présente évaluation, il pourra être suggéré de fusionner les outils « Observatoire de l'habitat » et « Référentiel d'évaluation » afin de constituer un seul et même outil permettant de suivre et d'évaluer les politiques mises en œuvre à travers des indicateurs pertinents et actualisés.

### Sur les moyens humains :

- Actuellement, le service habitat de la CAN est composé de deux ETP à plein temps, dont 1 poste pour l'animation et la coordination du PLH et 1 poste pour le suivi et l'animation des OPAH communautaires 2018-2022.
- La CAN bénéficie d'une AMO pour la mise en œuvre du PLH.
- Trois ETP à plein temps (dont un départ à la retraite prévu pour juillet 2019) sont chargés de l'élaboration du SCOT et du PLU-I, ainsi que des modifications des documents d'urbanisme en vigueur.



### AXE 6 - En synthèse :

L'axe 6 est bien investi par la CAN comme le démontrent l'état d'avancement des différents dispositifs opérationnels/actions du PLH souligné dans l'évaluation à mi-parcours du PLH et au travers de l'animation du PLH (mobilisation des partenaires, travail d'évaluation, interrogation des dispositifs).

Le rôle de pilotage de la CAN pourrait être lui davantage développé, en s'appuyant sur un référentiel des projets de production neuve et des d'interventions sur le bâti existant.

Pistes d'amélioration à creuser :



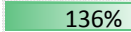
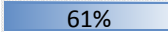
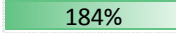
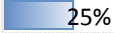





- Quel renforcement des compétences internes (conseils en ingénierie, rôle de contrôle de la qualité des opérations, ...) ?
- Comment réajuster/adapter les aides financières actuelles de la CAN afin qu'elles aient davantage d'effet levier en faveur des stratégies souhaitées ?
- Comment faire de l'Observatoire de l'habitat un véritable outil de suivi et d'évaluation des politiques menées ?

## 2. Synthèse du bilan à mi-parcours action par action (2016-2018)

Axes	Actions		Mise en œuvre de l'action
<b>Axe 1 : Mobiliser le tissu existant et le parc ancien</b>	1.1 – Accompagner les dispositifs opérationnels en cours	Réalisée	Finalisation du PIG 2014-2017 et de l'OPAH Renouveau Urbain 2013-2017 de la Ville de Niort
	1.2 – Mettre en œuvre un programme communautaire d'intervention sur le parc ancien, comprenant un volet « renouvellement urbain » et un volet « revitalisation rurale »	Réalisée	Nouvelles OPAH lancées pour la période 2018-2022 avec un volet Renouveau Urbain pour 12 communes et un volet « généraliste » pour le reste du territoire
	1.3 – Soutenir la réhabilitation des parcs HLM et communal	Réalisée	Aides communautaires versées aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation et l'adaptation du parc existant
<b>Axe 2 : Gérer la production d'une offre adaptée en neuf</b>	2.1 – Mettre en place une politique foncière communautaire pour le logement social	Peu engagée	Pas de stratégie foncière communautaire définie ni de Programme d'Actions Foncières, mais des aides versées à la minoration foncière pour la production de logements sociaux
	2.2 – Accompagner la réalisation de Plans de Référence Urbains ou études de programmation urbaine	Peu engagée	Pas de plans de référence urbains réalisés mais des études menées sur les centres-bourgs dans le cadre de l'OPAH Renouveau Urbain 2018-2022
	2.3 – Soutenir la production de logements	Engagée	Une faible part de production de logements en accession sociale à la propriété
<b>Axe 3 : Contenir et gérer la spécialisation sociale des territoires</b>	3.1 – Mettre en œuvre le nouveau Contrat de Ville et la Convention d'Equilibre Territoriale	Engagée	Aides communautaires versées aux bailleurs sociaux pour l'amélioration du parc, y compris en QPV. Elaboration de la CIA en cours.
	3.2 – Définir le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social	Engagée	Elaboration du PGDLS en cours.
	3.3 – Soutenir la production locative sociale	Réalisée	Aides communautaires versées aux bailleurs sociaux

Axes	Actions	Mise en œuvre de l'action	
<b>Axe 4 : Prendre en compte le vieillissement des ménages et les situations de handicaps</b>	4.1 – Engager une approche globale et cohérente dans les zones urbaines	Engagée	Démarche d'élaboration du SCOT en cours et d'élaboration du PLU-I en 2020
	4.2 – Soutenir l'adaptation du parc existant	Engagée	Aides communautaires versées pour l'adaptation du parc existant dans le cadre de l'OPAH 2018-2022 et aux bailleurs sociaux
	4.3 – Accompagner le développement d'une offre de logements et de services dédiés	Peu engagée	Pas d'expérimentation particulière menée
<b>Axe 5 : Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques</b>	5.1 – Compléter l'offre en direction des jeunes ménages	Engagée	Un projet de résidence habitat jeunes en cours. Pas d'intervention particulière pour le développement d'une offre dédiée.
	5.2 – Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés	Peu engagée	Pas d'intervention particulière pour le développement d'une offre dédiée.
	5.3 – Accompagner la sédentarisation des gens du voyage	Engagée	Des initiatives en faveur de la création de terrains familiaux
<b>Axe 6 : Améliorer la gouvernance intercommunale</b>	6.1 – Mettre en cohérence les objectifs du PLH avec les documents de planification : SCOT et PLUI	Engagée	Démarche d'élaboration du SCOT en cours et d'élaboration du PLU-I en 2020
	6.2 – Développer le partenariat : la Conférence Intercommunale du Logement	Engagée	Animation et gouvernance du PLH avec différentes instances de pilotage et une démarche d'évaluation à mi-parcours du PLH
	6.3 – Renforcer les dispositifs et les moyens de la CAN	Engagée	Des moyens financiers importants, un rôle de pilotage à renforcer

### 3. Synthèse du bilan financier à mi-parcours (2016-2018)

Budget habitat de la CAN	BUDGET PREVISIONNEL PLH				INVESTISSEMENT ENGAGE				TAUX DE REALISATION DE L'OBJECTIF A MI PARCOURS	REPARTITION DU BUDGET PAR POSTE DE DEPENSE
	2016	2017	2018	moy. 2016-2018	2016	2017	2018	moy. 2016-2018	2016-2018	2016-2018
<b>PARC PRIVE</b>										
<i>Soutien aux dispositifs opérationnels</i>	724 000 €	724 000 €	1 150 000 €	866 000 €	96 290 €	179 121 €	812 590 €	362 667 €	 42%	 10%
<b>PARC SOCIAL</b>										
<i>Aides à la construction de logements</i>	1 300 000 €	1 590 000 €	1 900 000 €	1 596 667 €	2 091 000 €	1 429 500 €	2 973 000 €	2 164 500 €	 136%	 61%
<i>Réhabilitation du parc social</i>	650 000 €	425 000 €	375 000 €	483 333 €	217 436 €	725 330 €	1 718 625 €	887 130 €	 184%	 25%
<b>ACCESSION A LA PROPRIETE</b>										
<i>Prêt à taux zéro</i>	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	79 541 €	125 700 €	99 400 €	101 547 €	 44%	 3%
<b>AUTRES</b>										
<i>Soutien à l'investissement PLS</i>	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	24 000 €	2 000 €	22 000 €	16 000 €	 80%	 0.5%
<i>Gens du Voyage</i>	0 €	20 000 €	0 €	6 667 €					0%	
<i>Structures spécifiques</i>	120 000 €	100 000 €	100 000 €	106 667 €					0%	
<i>Résidence jeunes</i>	20 000 €	520 000 €	520 000 €	353 333 €					0%	
<i>Dispositifs liés au vieillissement</i>	10 000 €	0 €	10 000 €	6 667 €					0%	
<b>TOTAL</b>	<b>3 074 000 €</b>	<b>3 629 000 €</b>	<b>4 305 000 €</b>	<b>3 669 333 €</b>	<b>2 508 267 €</b>	<b>2 461 651 €</b>	<b>5 625 615 €</b>	<b>3 531 844 €</b>	 96%	100%

Source : CAN

## IV. LES PRECONISATIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES

### 1. Interroger et réorienter les dispositifs du PLH 2016-2021

Dans le cadre de la deuxième phase de l'étude qui a pour objectif de réinterroger les différents dispositifs mis en œuvre dans le cadre du PLH et de formuler des préconisations techniques et financières, cinq ateliers thématiques ont été organisés avec les partenaires de la CAN :

- Atelier 1 « Promotion immobilière » le 19 février 2019,
- Atelier 2 « Quelles règles de financement des logements sociaux ? » le 9 mai 2019,
- Atelier 3 « Stratégie d'intervention dans les cœurs de ville et les centres-bourgs » le 9 mai 2019,
- Atelier 4 « Le développement d'une offre neuve qualitative et diversifiée » le 10 mai 2019,
- Atelier 5 « Programmation de logements et d'hébergement spécifiques pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles » le 10 mai 2019.

Ces différents ateliers ont permis de formuler des propositions de réajustements et d'amélioration des différents dispositifs opérationnels prévus par le PLH en y associant les acteurs de la CAN (professionnels de l'immobilier, bailleurs sociaux, EPF Nouvelle-Aquitaine, services de l'Etat, Conseil Départemental, associations, CAUE 79, Parc Naturel Régional, ...).

Les préconisations ont été présentées en COPIL du PLH les 21 mai, 24 septembre et 08 novembre 2019.

## 2. Les préconisations techniques et financières

### Axe 1 : Mobiliser le tissu existant et le parc ancien

#### Action 1.1 – Accompagner les dispositifs opérationnels en cours

#### Action 1.2 – Mettre en œuvre un programme communautaire d'intervention sur le parc ancien

<b>Constats / Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconquérir les centres villes et centres-bourgs identifiés dans l'OPAH-RU 2018-2022 (12 communes concernées)</li> <li>- Requalifier les logements et secteurs/îlots urbains des centres anciens (réhabilitation de l'existant, lutte contre la vacance, production neuve/densification, ...)</li> <li>- Améliorer le parc ancien, notamment sur le plan de la performance énergétique</li> </ul>
<b>Modalités d'intervention actuelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lancement d'études de renouvellement urbain dans les 12 communes afin de définir les îlots urbains à requalifier</li> <li>- Soutien financier à une partie du public non éligible aux aides de l'ANAH (sous conditions de ressources notamment)</li> </ul>
<b>Nouvelles modalités d'interventions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser des études de renouvellement urbain sur les communes de l'OPAH-RU</li> <li>- Associer les opérateurs publics/privés dès la phase de réalisation des études de faisabilité</li> <li>- Définir et mettre en œuvre un dispositif financier pour une partie du public non éligible aux aides de l'ANAH (plafonds de ressources du PTZ + de l'Etat en zone B2 comme référence pour les 40 communes), dont le logement se situe dans les 12 secteurs d'OPAH RU, en lien avec les objectifs du PCAET et dans le cadre de la plateforme de rénovation énergétique ACT'e</li> </ul>
<b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- OPAH et OPAH RU : cf conventions</li> <li>- Soutien financier à une partie du public non éligible aux aides de l'ANAH : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif annuel : 5 logements</li> <li>- Efficacité énergétique : niveau BBC rénovation)</li> <li>- Subvention CAN : 40 000 € maximum de subvention/logement</li> </ul> </li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b>	2020

### Action 1.3 – Soutenir la réhabilitation des parcs HLM et communal

<p><b>Constats / Enjeux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un nombre important de programmes de réhabilitation du parc HLM (y compris le Pontreau à Niort)</li> <li>- Aucun programme de réhabilitation du parc communal</li> <li>- Une augmentation importante depuis 2016 du nombre d'adaptation de logements HLM (vieillesse et perte d'autonomie des locataires, problèmes de santé, ...)</li> </ul>
<p><b>Modalités d'intervention actuelles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un objectif global de 220 logements par an (réhabilitation et adaptation du parc HLM et communal)</li> <li>- Un soutien financier communautaire pour la réhabilitation du parc HLM et communal (20 % du montant de travaux plafonné à 12 500 € HT, soit 2 500 € maximum /logement)</li> <li>- Un soutien financier communautaire pour l'adaptation du parc HLM et communal (50 % du montant de travaux plafonné à 3 000 € HT, soit 1 500 € maximum/logement)</li> </ul>
<p><b>Nouvelles modalités d'interventions</b></p>	<p><b>Réhabilitation du parc HLM et communal :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre dans les mêmes conditions le dispositif d'aide communautaire pour la réhabilitation du parc HLM, en lien avec les objectifs du PCAET (qualité thermique, ...)</li> <li>- Majorer le dispositif d'aide communautaire pour la réhabilitation du parc communal, en lien avec les objectifs du PCAET (qualité thermique, ...)</li> </ul> <p><b>Adaptation du parc HLM et communal :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre dans les mêmes conditions le dispositif d'aide communautaire pour l'adaptation du parc HLM et communal</li> </ul>
<p><b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b></p>	<p><b>Réhabilitation du parc HLM :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif : 100 logements/an</li> <li>- Subvention CAN : 20 % du montant des travaux HT plafonné à 12 500 €/logement (soit une aide de 2 500 €/logement maximum)</li> </ul> <p><b>Réhabilitation du parc communal :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif : 5 logements/an</li> <li>- Subvention CAN : 20 % du montant des travaux HT plafonné 45 000 €/logement (ou 500 €/m<sup>2</sup>, plafonné à 90 m<sup>2</sup>), soit une aide de 9 000 €/logement maximum), sous condition que le logement soit conventionné APL ou ANAH après travaux (ou renouvellement du conventionnement si conventionné avant travaux).</li> </ul> <p><b>Adaptation des parcs HLM et communal :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif : 80 logements/an</li> <li>- Subvention CAN : 50 % du montant des travaux HT plafonné à 3 000 €/logement (soit une aide de 1 500 €/logement maximum)</li> </ul>
<p><b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b></p>	<p>2020</p>
<p><b>Réflexions pour les futurs PLH et PLUI-D</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfléchir aux modalités de financement du logement social</li> <li>- Prendre en compte des changements d'affectation et d'usage des locaux de services ou de commerces</li> </ul>



## Axe 2 : Gérer la production d'une offre adaptée en neuf

### Action 2.1 – Mettre en place une politique foncière communautaire pour le logement social

<b>Constats / Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des opérations de logements sociaux financées de la même manière, quelle que soit leur localisation, l'effort à produire par les communes concernées (ou potentiellement concernées par la loi SRU, alors que les coûts du foncier (viabilisé ou non) varient selon les communes/secteurs géographiques</li> </ul>
<b>Modalités d'intervention actuelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minoration foncière de 50 %, 66 % ou 75 % maximum/logement du prix de revient TTC selon le type d'opération (soit respectivement 5 000 € en VEFA, 10 000 € par parcelle viabilisée et 15 000 € par parcelle à viabiliser)</li> <li>- Pas de modulation des aides en fonction de la localisation de l'opération</li> </ul>
<b>Nouvelles modalités d'interventions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Redéfinir les aides au foncier en lien avec le prix du foncier au m<sup>2</sup> (viabilisé/VEFA, non viabilisé)</li> <li>- Faire bénéficier le PSLA de ces aides au foncier</li> </ul>
<b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b>	<p><b>Pour les opérations situées dans des communes avec enjeu de maintien ou de rattrapage du taux de LLS (Aiffres, Chauray, Echité, Niort et Vouillé) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides à la minoration foncière de 50 %, 66 % ou 75 % du prix de revient TTC du m<sup>2</sup> viabilisé par logement (soit 5 000, 10 000 ou 15 000 €/logement maximum selon les types d'opérations)</li> </ul> <p><b>Pour les autres communes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minoration des aides de 20 % en lien avec le prix du foncier (soit une aide à la minoration foncière de 50 %, 66 % ou 75 % du prix de revient TTC du m<sup>2</sup> viabilisé par logement, plafonnée à 4 500, 9 000 ou 13 500 €/logement maximum selon les types d'opérations)</li> <li>- Objectif logement social : 90 logements/an</li> <li>- PSLA : 5 logements/an</li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b>	2020
<b>Réflexions pour les futurs PLH et PLUI-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfléchir sur l'extension aux communes d'équilibre (en lien avec le SCOT)</li> <li>- Intégrer les coûts de démolition et les travaux de gros oeuvre</li> </ul>

## Action 2.2 – Accompagner la réalisation de Plans de Référence Urbains ou études de programmation urbaine

<b>Constats / Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La loi Egalité et Citoyenneté qui renforce le volet foncier du PLH (observatoire du foncier, analyse des marchés fonciers, définition d'une politique foncière)</li> <li>- Un développement des programmes de logements selon les opportunités foncières</li> <li>- Un risque de « concurrence » entre les communes et les opérations si ces dernières sont livrées en même temps</li> </ul>
<b>Modalités d'intervention actuelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des communes qui font appel au coup par coup à l'EPF pour le portage foncier d'une opération ou d'un programme</li> <li>- Pas de vision globale des fonciers stratégiques mobilisables à l'échelle communautaire</li> <li>- L'absence de phasage des opérations à l'échelle communautaire</li> <li>- Un SCOT qui prône un usage sobre du foncier</li> </ul>
<b>Nouvelles modalités d'interventions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser un repérage exhaustif du foncier mobilisable (secteurs stratégiques + projets de logements) en lien avec le futur PLUI-D</li> <li>- Intégrer et actualiser ce travail dans l'actuel Observatoire de l'habitat partenarial, avec une analyse des marchés fonciers et des calendriers de livraison des opérations</li> </ul>
<b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Repérage du foncier mobilisable : 2020</li> </ul>
<b>Réflexions pour les futurs PLH et PLUI-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborer un Programme d'Actions Foncières (PAF) : identification de sites potentiels, calendrier d'acquisitions</li> <li>- Coordonner ce PAF avec les éléments de programmation souhaités</li> </ul>

## Action 2.3 – Soutenir la production de logements

<b>Constats / Enjeux</b>	<p><b>Analyse des marchés du logement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un marché de la primo-accession à la propriété dominé par le lotissement périurbain et un marché de la seconde accession qui concerne plutôt Niort</li><li>- Un besoin de cibler davantage les ménages dont les besoins correspondent à des produits immobiliers à la fois denses, qualitatifs et bien situés géographiquement (y compris pour les jeunes et les étudiants)</li><li>- Une stratégie de diversification nécessitant une approche d'anticipation (budget des ménages et produits pouvant trouver plus de place sur le marché)</li></ul> <p><b>Qualité des opérations de logements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un modèle du lotissement traditionnel remis en question (monotonie architecturale, consommation foncière, bien-vivre, ...)</li><li>- Des communes demandeuses d'un accompagnement technique pour mieux définir leurs projets d'aménagement (ingénierie, conseils en urbanisme et paysage, conseils en procédures, ...)</li></ul> <p><b>Prêt à taux zéro de la CAN :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Entre 40 et 50 prêts à taux 0 % de l'Agglomération du Niortais accordés annuellement, soit moins que l'objectif fixé (85/an), en raison d'une faible incidence/attractivité du dispositif (compte-tenu des taux d'emprunt aujourd'hui peu élevés)</li></ul> <p><b>Accession sociale / vente HLM :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un faible volume de logements en accession sociale à la propriété réalisé</li><li>- Des projets et des opérateurs identifiés pour développer le dispositif relatif au PSLA (Prêt Social Location-Accession)</li><li>- Un plan de ventes de 273 logements HLM en cours depuis 2017 sur 9 communes du territoire (pour une cinquantaine de logements HLM vendus)</li></ul> <p><b>Investissement locatif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Peu de dossiers montés en investissement avec le dispositif du PLS (Prêt Locatif Social)</li></ul>
<b>Modalités d'intervention actuelles</b>	<p><b>Analyse des marchés du logement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un observatoire de l'habitat partenarial, en association notamment avec l'ADIL des Deux-Sèvres (chiffres-clefs + évolutions)</li></ul> <p><b>Prêt à taux zéro de la CAN :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un prêt à taux 0 % de l'Agglomération du Niortais avec des montants fixes (14 000 € maximum pour le neuf/achat HLM et 21 000 € maximum pour l'ancien avec travaux) remboursables sur 15 ans et un plafond du coût d'opération (neuf) selon la typologie et la localisation géographique (zone B2 ou C)</li><li>- Objectif : 75 logements par an</li></ul> <p><b>Accession sociale / vente HLM :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une subvention du PSLA (10 000 €/logement) versé à l'opérateur + mobilisation du prêt à taux 0 % de l'Agglomération du Niortais pour le locataire-propriétaire (objectif de 30 logements par an)</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vente HLM : un Protocole d'accord tripartite entre l'Agglomération du Niortais, l'Etat et le bailleur social (conditions de l'offre de ventes + conditions de reconstitution de l'offre vendue) + mobilisation du prêt à taux 0 % de l'Agglomération du Niortais pour le locataire-proprétaire (objectif : 5 logements par an)</li> </ul> <p><b>Investissement locatif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une subvention à l'investissement locatif de 2 000 €/logement PLS versée à l'opérateur</li> <li>- Objectif : 10 logements par an</li> </ul>
<p><b>Nouvelles modalités d'interventions</b></p>	<p><b>Analyse des marchés du logement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser une étude stratégique des marchés de l'immobilier visant à diversifier et développer l'offre (profils des potentiels acquéreurs/investisseurs, niveau de budgets, capacité d'absorption du marché, produits ciblés)</li> <li>- Intégrer dans cette étude un volet sur le logement étudiant</li> </ul> <p><b>Qualité des opérations de logements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborer une « Charte de qualité » pour les lotissements/programmes neufs, en lien avec les objectifs du PCAET (mixité des formes d'habitat, qualité thermique, statuts d'occupation, traitement des espaces publics)</li> <li>- Expérimenter des éléments de cette Charte dans le cadre de l'opération Tour Chabot/Gavacherie/Ribray à Niort</li> </ul> <p><b>Prêt à taux zéro de la CAN :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajuster le dispositif au contexte économique et social, ainsi qu'aux capacités budgétaires des primo-accédant</li> </ul> <p><b>Accession sociale / Vente HLM :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cibler les secteurs pour la réalisation d'opérations en PSLA (en priorité dans les communes concernées par la loi SRU)</li> <li>- Poursuivre le suivi du Protocole d'accord</li> </ul>
<p><b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b></p>	<p><b>Prêt à taux zéro de la CAN :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter le montant du prêt : 15 % du coût d'opération plafonné à 150 000 € TTC pour déterminer le niveau du prêt à taux 0 % de l'Agglomération du Niortais dans l'ancien (et 20 % si le logement est vacant depuis plus de 2 an), soit 22 500 € ou 30 000 € maximum par logement</li> <li>- Dans le neuf : reconduction des modalités inchangées (10 000 ou 14 000 € maximum par logement)</li> <li>- Objectif : 60 logements par an</li> </ul> <p><b>Accession sociale / vente HLM :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension du prêt à taux zéro dans le neuf aux opérations en accession sociale (PSLA et accession sociale)</li> <li>- Objectif : 20 logements par an</li> <li>- Vente HLM : reconduction du prêt à taux 0 % de l'Agglomération du Niortais à l'identique (10 000 € ou 14 000 €/logement), pour un objectif de 10 logements par an</li> <li>- Objectif : 10 logements par an</li> </ul> <p><b>Investissement locatif :</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconduction des modalités d'intervention actuelles (2 000€/logement PLS investisseur)</li> <li>- Objectif : 3 logements par an</li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etude de marché : 2020</li> <li>- Charte qualité : 2020</li> <li>- Prêt à taux 0 % : 2020</li> <li>- Investissement locatif : 2020</li> <li>- Vente HLM : 2020</li> </ul>
<b>Réflexions pour les futurs PLH et PLUI-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer la Charte dans une OAP thématique du futur PLUI-D et dans les OPA sectorielles</li> <li>- Accompagner les communes qui le souhaitent en matière d'ingénierie (ETP ou AMO)</li> <li>- Réfléchir pour un travail avec un Organisme Foncier Solidaire (OFS) sur la mise en place du Bail Réel Solidaire (BRS)</li> <li>- Communiquer davantage sur le dispositif du PLS et/ou réfléchir à son maintien</li> </ul>

### Axe 3 : Contenir et gérer la spécialisation sociale des territoires

#### Action 3.1 – Mettre en œuvre le nouveau Contrat de Ville et la Convention d'Equilibre Territoriale

#### Action 3.2 – Définir le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social

<b>Constats / Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Un PRUS 2007-2013 (QPV à Niort) qui n'a permis de diversifier autant que souhaité les types d'habitat et les populations</li><li>- Un renouvellement de l'offre locative complexe (démolition/reconstruction/relocalisation)</li></ul>
<b>Modalités d'intervention actuelles</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Une aide forfaitaire de 3 000 €/logement (pour la reconstitution des logements démolis dans le QPV de la Tour Chabot/Gavacherie à Niort)</li><li>- Le « Document cadre », la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et le Plan partenarial de Gestion de la demande et d'information du demandeur au titre des lois ALUR, Egalité/Citoyenneté et ELAN dans le cadre de la CIL</li></ul>
<b>Nouvelles modalités d'interventions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mettre en œuvre les modalités définies dans ces documents stratégiques afin d'assurer une plus grande mixité social, de dé-densifier (voire diversifier) des secteurs d'habitat social, et de mieux répartir sur d'autres quartiers de Niort et communes du territoire, la production neuve (quantité, PLA-I et typologies)</li><li>- Finaliser le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social (PPGDLS)</li></ul>
<b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sans objet</li></ul>
<b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b>	2020

### Action 3.3 – Soutenir la production locative sociale

<p><b>Constats / Enjeux</b></p>	<p><b>Acquisition-amélioration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune opération réalisée en acquisition-amélioration ou à réhabilitation depuis 2016</li> <li>- Plusieurs opérateurs mobilisables : la SEMIE Niort (pour des programmes sur Niort dans le cadre d’Action Cœur de Ville), Immobilière Atlantic Aménagement, Deux Sèvres Habitat et SOLIHA</li> </ul> <p><b>Aides à la pierre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des montants d’aides communautaires de base relativement élevés, incitant pas le bailleur social à solliciter les critères de majorations possibles</li> <li>- Une production de logements sociaux sur un modèle unique répondant à (presque) tous les besoins : le logement individuel de type 3</li> <li>- Un volume de logement financé supérieur à l’objectif annuel du PLH (26 logements)</li> </ul> <p><b>Programmation de logement social :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une animation active de la part de l’Agglomération du Niortais sur la programmation HLM annuelle</li> <li>- Un regard partiel sur la faisabilité et le montage opérationnel de programmes d’habitat social</li> </ul>
<p><b>Modalités d’intervention actuelles</b></p>	<p><b>Acquisition-amélioration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une subvention communautaire (20 %) et de la commune (10 %) du prix de revient HT, dans la limite de 30 000 €/logement (20 000 € par la CAN et 10 000 € par la commune).</li> <li>- Objectif : 5 logements par an</li> </ul> <p><b>Aides à la pierre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des aides de base de 12 000 €/PLA-I, de 9 000 €/PLUS</li> <li>- Des majorations possibles selon les caractéristiques de l’opération : qualité thermique (1 500 € à 4 000 €/logement), petites opérations de 9 logements et moins (1 500 €/logement), opérations sans majorations locales de loyers (1 500 €/logement), logements adaptés aux PMR (1 500 €/logement), PLA-I pour les gens du voyage (7 500 €/logement), reconstitution offre démolie à Tour Chabot/Gavacherie (3 000 €/logement)</li> <li>- Objectif : 90 logements par an</li> </ul> <p><b>Programmation de logement social :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des relations entre communes et bailleurs sociaux pour la définition d’une opération d’habitat social</li> <li>- Une sollicitation des aides communautaires en fin de procédure, une fois l’opération définie</li> </ul>
<p><b>Nouvelles modalités d’interventions</b></p>	<p><b>Acquisition-amélioration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter le niveau d’aide financier pour un meilleur équilibre économique de ce type d’opération</li> <li>- Favoriser la réalisation de ces opérations dans le cadre de l’OPAH-RU et de la revitalisation des centres-bourgs</li> </ul>

	<p><b>Aides à la pierre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminuer le montant de l'aide de base et redéfinir (en majorant financièrement) les différents critères de majorations possibles</li> <li>- Favoriser par le biais des majorations, des opérations plus qualitatives (niveau de qualité thermique en lien avec les objectifs du PCAET, diversification des typologies de logements, niveau de loyers, ...)</li> <li>- Prioriser les aides à la production aux communes concernées (ou potentiellement concernées) par la loi SRU, ainsi qu'aux communes d'équilibre</li> </ul> <p><b>Programmation de logement social :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place une instance politique dite « Commission stratégique territoriale et habitat social » composée d'un groupe de travail « Programmation habitat social et logement social » et d'une Commission « Stratégie territoriale et habitat social » afin d'étudier les programmations HLM annuelles et dossiers d'opération d'habitat social</li> </ul>
<p><b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b></p>	<p><b>Acquisition-amélioration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter le plafond du montant d'opération : 20 % du montant des travaux plafonné à 200 000 €/logement (soit une aide de 30 000 €/logement maximum + 10 000€/logement maximum de la commune)</li> <li>- Deux critères de bonification : qualité énergétique (étiquette A ou B), soit 3 000 €/logement ; Secteurs d'OPAH-RU : 2 000 €/logement</li> <li>- Objectif : 4 logements par an</li> </ul> <p><b>Aides à la pierre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides de base ajustées : 10 000 €/PLA-I, 7 000 €/PLUS</li> <li>- De nouveaux critères de majoration possibles : la qualité thermique (1 500 € à 4 500 €/logement), les petites opérations inférieures ou égales à 9 logements (2 500 €/logement), les opérations situées dans les communes SRU et anticipation SRU : Aiffres, Chauray, Chauray, Echiré, Niort et Vouillé (1 500 €/logement), la diversification typologique, le PLA-I adapté avec accompagnement social (hors gens du voyage) avec 7 500 €/logement, les opérations situées dans les secteurs d'OPAH-RU : 2 000 €/logement)</li> <li>- Objectif : 90 logements par an</li> </ul>
<p><b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b></p>	<p>2020</p>
<p><b>Réflexions pour les futurs PLH et PLUI-D</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etudier l'intérêt du recours possible à un Office Foncier Solidaire (OFS) afin d'accroître le volume d'opérations</li> <li>- Réfléchir à des modalités de financement du logement social, y compris en accompagnement des projets de renouvellement urbain du parc social ancien (démolitions, autres)</li> </ul>



## Axe 4 : Prendre en compte le vieillissement des ménages et les situations de handicaps

### Action 4.1 – Engager une approche globale et cohérente dans les zones urbaines

### Action 4.3 – Accompagner le développement d'une offre de logements et de services dédiés

<b>Constats / Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de projet réalisé dans le cadre de l'appel à projets du Conseil Départemental des Deux-Sèvres relatif à « L'Habitat regroupé »</li> <li>- Peu d'expérimentations depuis 2016, en dehors de l'habitat intergénérationnel</li> <li>- Aucun nouveau développement de la plate-forme ADALOGIS</li> </ul>
<b>Modalités d'intervention actuelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul>
<b>Nouvelles modalités d'interventions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner l'expérimentation de nouveaux produits (habitat inclusif, habitat intergénérationnel, colocations, ...) dans le cadre d'Appels A Projets (AAP) de l'Agglomération du Niortais</li> <li>- Etudier les besoins à l'appui de l'étude des marchés de l'immobilier</li> </ul>
<b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b>	2020
<b>Réflexions pour les futurs PLH et PLUI-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etudier l'éventualité d'une montée en puissance suite aux expérimentations à la future étude de marché</li> </ul>

### Action 4.2 – Soutenir l'adaptation du parc existant

<b>Constats / Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une bonne prise en compte des besoins en termes d'adaptation du parc existant</li> <li>- Un enjeu parfaitement identifié par les organismes HLM</li> <li>- Un nombre de dossiers en augmentation depuis 2016</li> </ul>
<b>Modalités d'intervention actuelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des aides à l'adaptation du parc privé existant dans le cadre de l'OPAH communautaire 2018-2022, et du parc public dans le cadre des subventions accordées aux bailleurs sociaux</li> </ul>
<b>Nouvelles modalités d'interventions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconduction des aides communautaires à l'adaptation des parcs HLM et communal : 50 % du montant des travaux HT plafonné à 3 000 €/logement (soit une aide de 1 500 €/logement maximum)</li> </ul>
<b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b>	2020

## Axe 5 : Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

### Action 5.1 – Compléter l'offre en direction des jeunes ménages

<b>Constats / Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Une offre en logements pour les jeunes (16-30 ans) à requalifier globalement</li><li>- Un projet en cours à Niort (résidence collective de 165 logements)</li><li>- Un dispositif SILOJ qui mobilise le parc privé et propose un accompagnement social</li></ul>
<b>Modalités d'intervention actuelles</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Une enveloppe budgétaire prévue pour la future Résidence habitat jeunes à Niort (3,5 M€)</li><li>- Un soutien financier pour le SILOJ (6 000 €/an)</li><li>- Objectif : 165 logements sur la totalité du PLH</li></ul>
<b>Nouvelles modalités d'interventions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Poursuivre et accompagner les différents opérateurs concernés dans la réalisation de cette nouvelle Résidence habitat jeunes (en lien avec les objectifs du PCAET)</li><li>- Poursuivre le développement d'une offre privée territorialisée et complémentaire par le biais du SILOJ</li><li>- Développer une offre adaptée de logements étudiants à l'appui des conclusions de l'étude de marché</li></ul>
<b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Maintien des modalités actuelles</li></ul>
<b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 2020 ou 2021</li></ul>

## Action 5.2 – Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés

<p><b>Constats / Enjeux</b></p>	<p><b>Réponses aux besoins des ménages défavorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une tension locative plus importante constatée par les opérateurs/associations</li> <li>- Un manque d'offre adaptée en logements locatifs à faibles loyers</li> <li>- Un besoin de clarification des aides pour les structures spécifiques</li> <li>- Un besoin de sensibiliser les propriétaires bailleurs privés et communaux sur les mesures d'intermédiation locative</li> </ul> <p><b>Solutions d'hébergement spécifiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un projet de création d'une nouvelle structure spécifique en partenariat avec l'UDAF des Deux-Sèvres (20 places, public à définir)</li> </ul>
<p><b>Modalités d'intervention actuelles</b></p>	<p><b>Réponses aux besoins des ménages défavorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des subventions de l'Agglomération du Niortais pour le PLA-I « classique » mais pas pour le PLA-I adapté avec accompagnement social</li> </ul> <p><b>Solutions d'hébergement spécifiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une aide financière qui varie selon les structures (résidence accueil de Champclairot et résidence sociale Beausoleil à Niort, Maison Relais d'Aiffres)</li> <li>- Une enveloppe budgétaire prévue en investissement de 100 000 €</li> <li>- Objectif : 20 logements sur la totalité du PLH</li> </ul>
<p><b>Nouvelles modalités d'interventions</b></p>	<p><b>Réponses aux besoins des ménages défavorisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Majorer les subventions communautaires pour les opérations en PLA-I « adapté »</li> <li>- Sensibiliser, animer et relayer les dispositifs existants en partenariat avec les animateurs du PDALHPD 79 (services de l'Etat, Département) et associatifs (Soliha, Escale site la Colline, UDAF, ...)</li> </ul> <p><b>Solutions d'hébergement spécifiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une participation financière forfaitaire communautaire en fonctionnement pour les trois structures existantes</li> </ul>
<p><b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b></p>	<p><b>Réponses aux besoins des ménages défavorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Majoration pour la réalisation d'opération en PLA-I adapté avec accompagnement social (hors gens du voyage) : 7 500€/logement (+ 10 000 € du PLA-I)</li> <li>- Animation des dispositifs existants (PDALHPD et associations)</li> </ul> <p><b>Solutions d'hébergement spécifiques (résidence sociale) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide forfaitaire annuelle de 15 000 €</li> <li>- Aide annuelle complémentaire de 600 € par place</li> <li>- Une subvention d'investissement pour la création d'une nouvelle structure : 5 000€/place</li> </ul>
<p><b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Majoration des aides pour le PLA-I adapté : 2020</li> <li>- Aide au fonctionnement pour les structures spécifiques : 2020</li> <li>- Aide d'investissement pour les structures spécifiques : 2020</li> </ul>

### Action 5.3 – Accompagner la sédentarisation des gens du voyage

<b>Constats / Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un Schéma départemental qui préconise une augmentation du nombre de places dans les aires d'accueil existantes, et qui vise la création de terrains familiaux</li> <li>- Un enjeu autour de la sédentarisation des gens du voyage</li> <li>- Certaines communes volontaires pour accueillir des terrains familiaux</li> <li>- Quelques situations repérées</li> </ul>
<b>Modalités d'intervention actuelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un Agglomération du Niortais compétente pour la gestion des aires d'accueil et de grands passages</li> <li>- Une aide financière forfaitaire d'investissement de 20 000 €/terrain familial</li> <li>- Une Agglomération du Niortais qui n'a pas la compétence « Aménagement » pour acheter le foncier et réaliser des terrains familiaux/habitat adapté pour le compte des communes</li> </ul>
<b>Nouvelles modalités d'interventions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les secteurs géographiques/communes qui pourraient accueillir des terrains familiaux</li> <li>- Créer un terrain familial pour une famille déjà identifiée</li> <li>- Evaluer la nécessité d'une MOUS</li> </ul>
<b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une aide de 40 % du montant d'opération (achat terrain + aménagement) plafonné à 200 000 € HT</li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b>	2020 ou 2021

## Axe 6 : Améliorer la gouvernance intercommunale

### Action 6.1 – Mettre en cohérence les objectifs du PLH avec les documents de planification : SCOT et PLUI-D

### Action 6.2 – Développer le partenariat : la Conférence Intercommunale du Logement

<b>Constats / Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des objectifs de production ambitieux, compte tenu de la réalité du marché et du caractère monotype de la production</li> <li>- Un SCOT arrêté le 08 juillet 2019</li> <li>- Une démarche PLUI-D initiée sur le territoire intercommunal</li> </ul>
<b>Modalités d'intervention actuelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul>
<b>Nouvelles modalités d'interventions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul>
<b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Révision de l'objectif de production de logements du PLH à la baisse (650 logement par an, dont 325 logements à Niort)</li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêté du SCOT : 2020</li> </ul>
<b>Réflexions pour le futur PLH et PLUI-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les objectifs du SCOT dans le PLH 2022-2027</li> </ul>

### Action 6.3 – Renforcer les dispositifs et les moyens de la CAN

<b>Constats / Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'installation des différentes instances qui permettent d'animer la politique de l'habitat : Conférence Intercommunale du Logement (CIL), Séminaire habitat, instances d'animation et de gouvernance du PLH, groupes de travail spécifiques</li> <li>- Peu d'intervention/participation dans la définition en amont des projets</li> <li>- Les dispositifs préconisés par le PLH 2016-2021 plutôt bien investis par l'Agglomération du Niortais</li> <li>- Une volonté de réviser les dispositifs dans le cadre de la présente évaluation afin de les réorienter et de les rendre plus efficaces</li> <li>- Un contexte d'élargissement du cadre d'intervention pour l'habitat</li> <li>- L'intégration des problématiques foncières, de renouvellement et d'aménagement urbains qui interrogent sur les moyens à mettre en œuvre</li> </ul>
<b>Modalités d'intervention actuelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un service Habitat composé de 2 ETP (1 ETP pour l'animation et la coordination du PLH et 1 ETP pour le suivi et l'animation de l'OPAH et de l'OPAH RU)</li> <li>- Une mission d'AMO sur la mise en œuvre du programme d'actions du PLH (30 jours pour un montant de 23 840 € HT pour six ans)</li> <li>- Des engagements financiers réalisés depuis 2016 de plus de 13 M€ (dont 50 % de mandatés)</li> </ul>

<b>Nouvelles modalités d'interventions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réorienter les dispositifs du PLH</li> <li>- Ajuster les objectifs quantitatifs et financiers des dispositifs existants</li> <li>- Préconiser de nouveaux dispositifs</li> <li>- Mettre en place une instance politique dite « Commission stratégique territoriale et habitat social » composée d'un groupe de travail « Programmation habitat social et logement social » et d'une Commission « Stratégie territoriale et habitat social » afin d'étudier les programmations HLM annuelles et dossiers d'opération d'habitat social</li> <li>- Réévaluer les compétences communautaires au regard de l'évolution des modalités d'intervention, le cas échéant</li> <li>- Identifier les outils et les partenaires à mobiliser (SEM, EPF, OFS, Action Logement, ...°</li> </ul>
<b>Nouveaux objectifs quantitatifs et moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des engagements financiers restants pour 2020 et 2021 de 10 M€ en investissement et de 640 000 € en fonctionnement</li> <li>- De nouveaux objectifs quantitatifs et de nouvelles modalités d'intervention financière définis selon les dispositifs du PLH (cf. tableau récapitulatif en annexe)</li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Certains dispositifs réorientés dès 2020 et 2021 (voire dans le prochain PLH 2022-2027)</li> </ul>

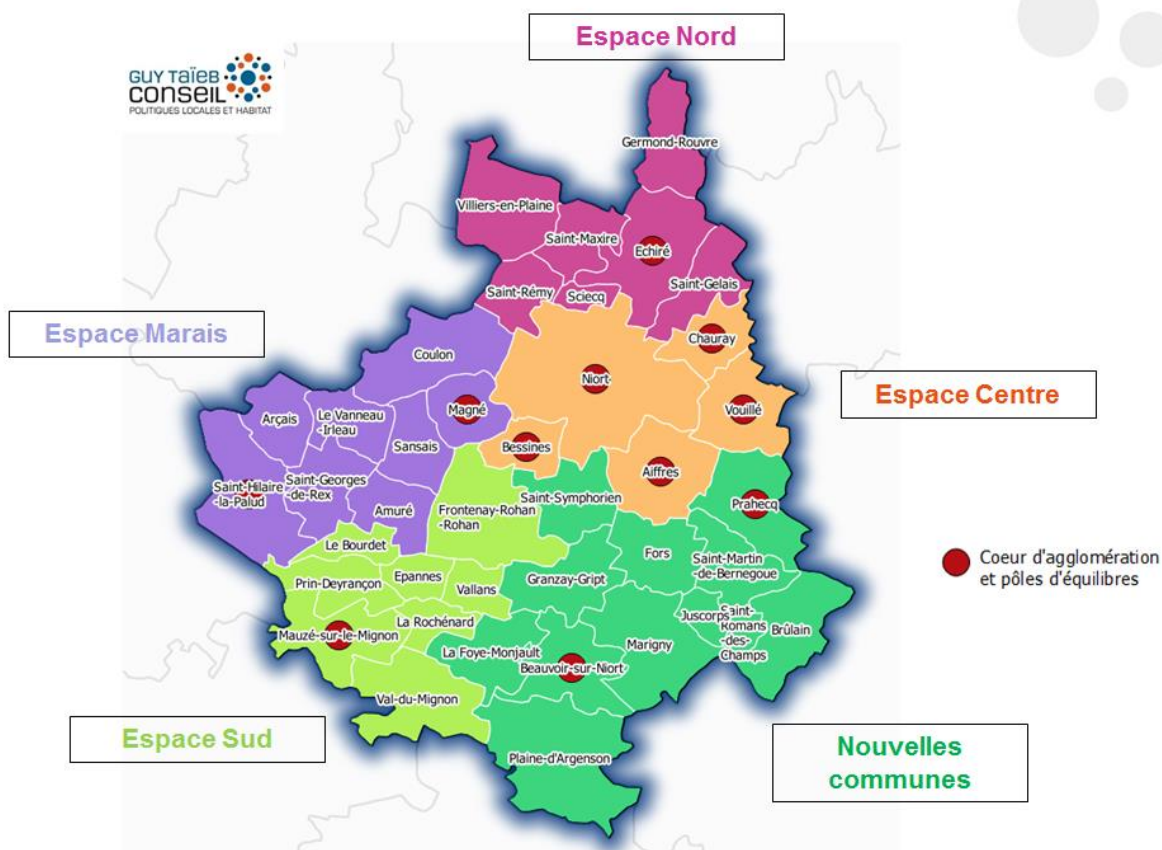
### 3. Tableaux de synthèse financier

**CF TABLEAU RECAPITULATIF EN ANNEXE VI**

## V. ANNEXES : BILAN PAR SECTEUR DU PLH

### Les 5 secteurs de l'agglomération du Niortais

Dans le cadre du PLH, une analyse a été menée à l'échelle 5 secteurs qui composent l'agglomération niortaise, présentés ci-dessous :



Dans le cadre des réunions territoriales organisées le 18 mars 2019, les éléments de l'évaluation à mi-parcours ont été présentés à l'échelle de ces secteurs et sont détaillés ci-dessous.

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20191216-C65-12-2019-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2019  
Date de réception préfecture : 20/12/2019



# 1. L'Espace Centre

## ❖ Composition du secteur

L'Espace Centre comprend 5 communes :

- Aiffres,
- Bessines,
- Chauray,
- Niort,
- Vouillé.

En 2016, cet espace représente 76 388 habitants, soit 63 % de la population de l'Agglomération du Niortais. L'organisation territoriale du SCOT identifie Niort comme « Pôle urbain », et les quatre autres communes comme des « Pôles d'équilibre ».

## ❖ Evolutions démographiques 2011-2016

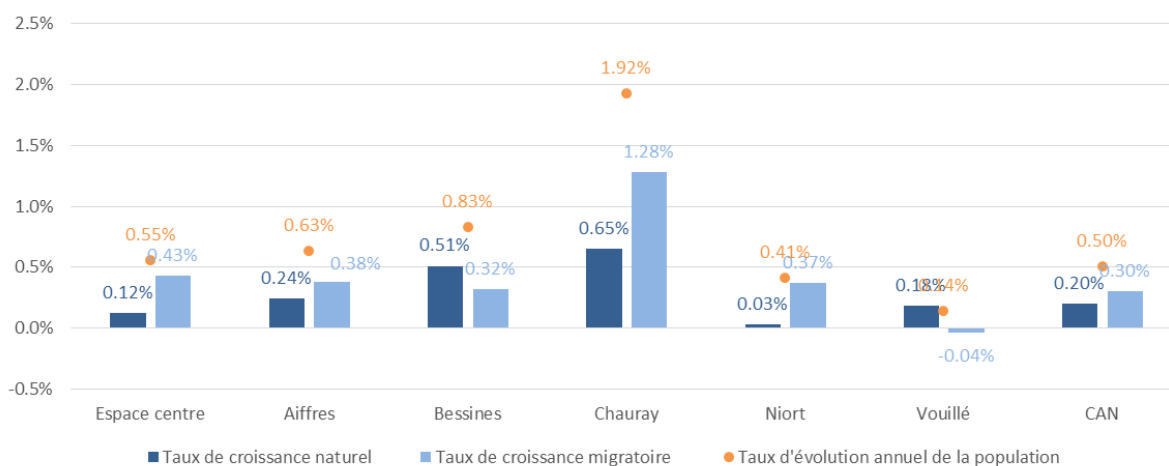
L'Espace Centre connaît un taux de croissance démographique similaire à celui de l'Agglomération du Niortais (+ 0,55 %). Cette dynamique est essentiellement portée par le solde migratoire (+ 0,64 %).

Les communes de l'Espace Centre ont des dynamiques démographiques très variées :

- Un très fort taux de croissance pour Chauray, dû à un solde naturel positif et surtout un solde migratoire encore plus important,
- Une « dynamique » démographique pour Aiffres et Bessines,
- Une croissance plus modérée pour Niort, en lien avec un faible solde naturel,
- Une croissance modérée pour Vouillé.

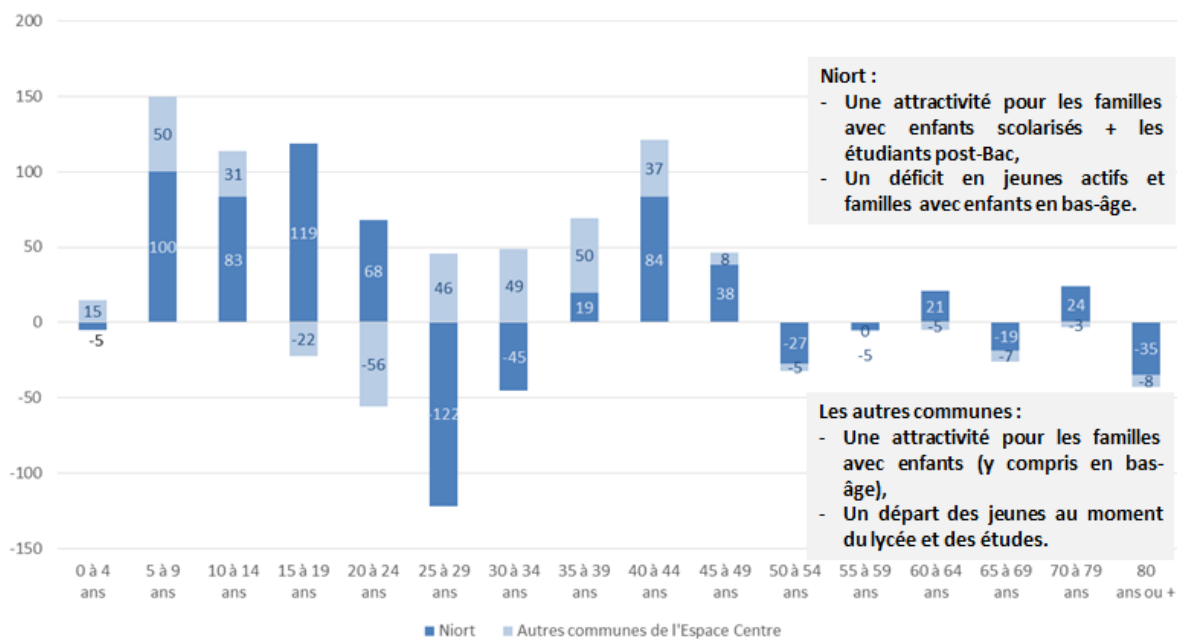
Evolution des dynamiques démographiques 2011-2016 de l'Espace Centre

(Source : INSEE, traitement GTC)



## Solde migratoire par tranche d'âges 2010-2015 : Niort et autres communes de l'espace centre

(Source : INSEE RGP 2015, traitement GTC)



### ❖ Les caractéristiques du parc de logement

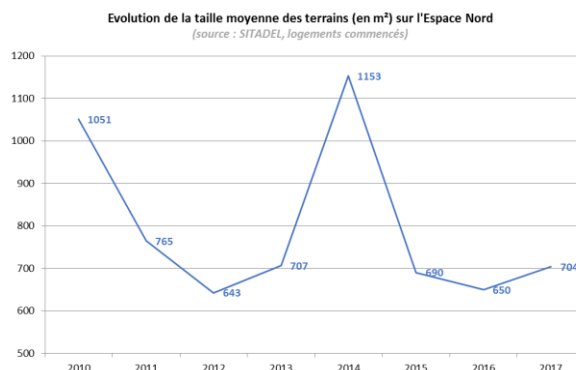
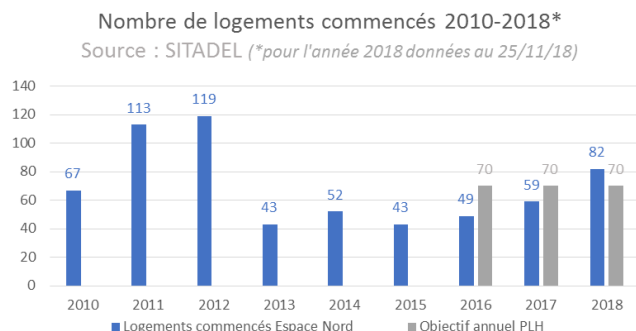
- Un parc de logement qui représente 66 % de celui de l'Agglomération du Niortais,
- Une problématique de logements vacants présente à Niort, notamment dans le centre-ville et pour des produits locatifs « défiscalisés »,
- Un parc composé essentiellement de grands logements (avec néanmoins une part plus importante de petits logements à Niort),
- La présence d'un parc locatif privé relativement important (30 %) et d'un parc locatif HLM (15 %),
- Une forte dynamique de construction sur la période 2010-2015.

		Espace centre	Aiffres	Bessines	Chauray	Niort	Vouillé
Population	Population 2016	76 388	5 510	1 659	6 931	59 005	3 283
	Logements 2015	41 553	2 419	741	3 050	33 877	1 465
le parc de logement	% des logements vacants	8%	4%	5%	4%	9%	3%
	Résidences principales	37 435	2 321	690	2 904	30 127	1 394
	% résidences principales 1 et 2 pièces	18%	4%	4%	5%	22%	7%
	% résidences principales 5 pièces et +	37%	52%	63%	52%	32%	59%
caractéristiques des résidences principales	% RP avant 1946	18%	8%	11%	5%	21%	17%
	% des propriétaires occupants	53%	70%	83%	65%	48%	81%
	% des locataires HLM	15%	15%	2%	10%	17%	1%
Statuts d'occupation	% des locataires du secteur privé	31%	15%	15%	25%	34%	17%
	Indice de construction par an pour 1000 habitants 2010-2015 y compris résidences	7.8	5.7	5.8	13.9	7.7	3.1
Construction							

Sources : INSEE 2016 pour la population, INSEE 2015 pour les autres indicateurs, SITADEL pour la construction

## ❖ La production de logements

- Une production de logement importante en 2011 et 2012 puis un fort ralentissement à partir de 2013,
- Un volume de construction relativement stable sur la période récente avec une reprise plus marquée pour l'année 2018 (production légèrement supérieure à l'objectif annuel du PLH),
- Une production relativement mixte entre individuel pur, groupé et collectif,
- Une baisse de la taille moyenne des terrains construits depuis 2015 (l'année 2014 fait figure d'exception).

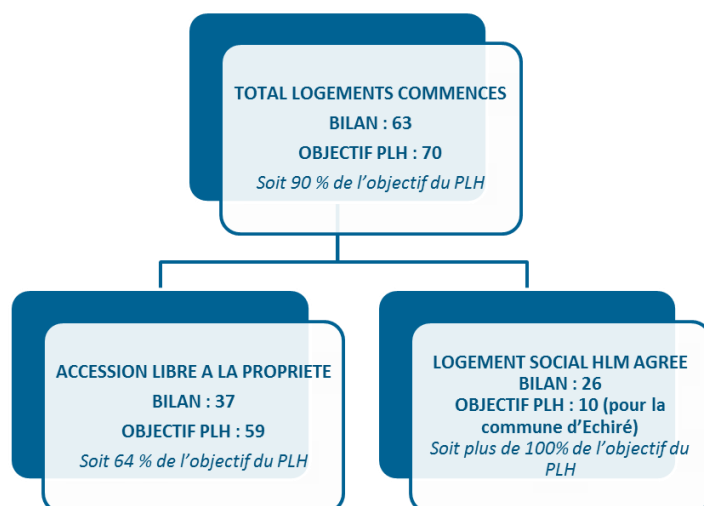


Secteurs PLH	total individuel pur	total individuel groupé	total collectif	total résidences
Espace centre	44%	15%	20%	20%
CA du Niortais	56%	14%	16%	14%

Source : SITADEL, logements commencés 2016-2018

➤ Bilan de la production de logements commencés entre 2016 et 2018 :  
59 % en accession libre à la propriété,  
41 % en logements sociaux.

➤ Bilan des agréments de logements sociaux entre 2016 et 2018 :  
36 % de PLAI, 64 % de PLUS,  
73 logements T3, 5 logements T4, 7 logements T5





## 2. L'Espace Nord

### ❖ Composition du secteur

L'Espace Nord comprend 7 communes :

- Echiré
- Germond-Rouvre
- Saint-Gelais
- Saint-Maxire
- Saint-Rémy
- Sciecq
- Villiers-en-Plaine

En 2016, cet espace représente 11 358 habitants, soit 9 % de la population de l'Agglomération du Niortais.

L'organisation territoriale du SCOT identifie Echiré comme « Pôle d'équilibre ».

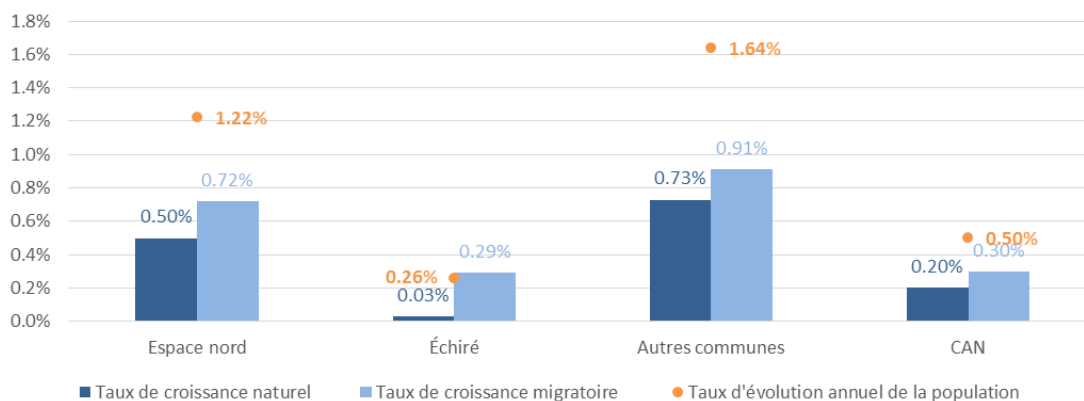
### ❖ Evolutions démographiques 2011-2016

L'Espace Nord connaît un taux de croissance démographique supérieur à celui de l'Agglomération du Niortais (+ 1,2 %). Cette croissance est liée à la fois à un solde naturel et un solde migratoire positifs.

Cette dynamique démographique est essentiellement portée par les communes hors Echiré dans lesquelles on constate un fort taux de croissance naturelle et de croissance migratoire.

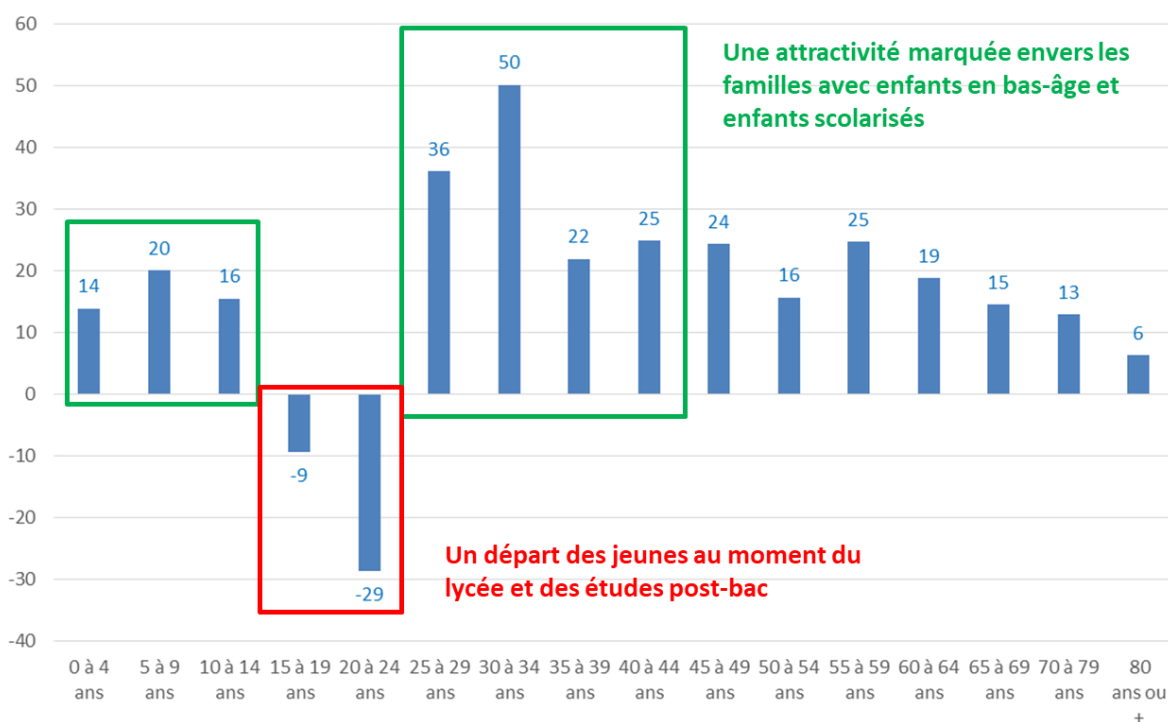
En revanche, le pôle d'équilibre d'Echiré connaît une croissance moindre sur la période récente, en lien avec un solde naturel quasi-nul et une faible attractivité migratoire.

Evolution des dynamiques démographiques 2011-2016 de l'Espace Nord  
(Source : INSEE, traitement GTC)



## Solde migratoire par tranche d'âges, 2010-2015, Espace Nord

Source : INSEE RGP 2015, traitement GTC



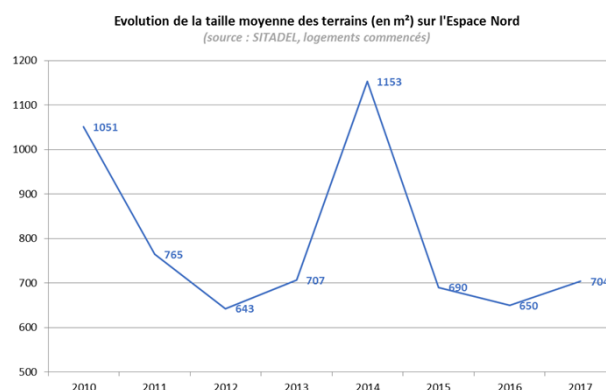
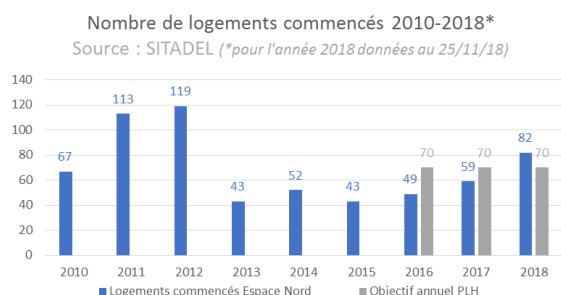
### ❖ Les caractéristiques du parc de logement

- Un parc de logement qui représente 8% de celui de l'Agglomération du Niortais,
- Pas de problématique de logements vacants,
- Un parc composé essentiellement de grands logements et une part relativement importante de logements anciens dans certaines communes,
- L'offre locative relativement faible (18%) elle concerne essentiellement le parc privé tandis que le parc social est peu présent (2%),
- Une forte dynamique de construction sur la période 2010-2015

		Espace nord	Échiré	Autres communes
le parc de logement	Population 2016	11 358	3 337	8 021
	Logements 2015	4 929	1 537	3 392
	% des logements vacants	5%	5%	5%
caractéristiques des résidences principales	Résidences principales	4609	1436	3173
	% résidences principales 1 et 2 pièces	4%	7%	2%
	% résidences principales 5 pièces et +	61%	58%	63%
	% RP avant 1946	23%	18%	25%
Statuts d'occupation	% des propriétaires occupants	81%	77%	82%
	% des locataires HLM	2%	3%	1%
	% des locataires du secteur privé	17%	20%	16%
Construction	Indice de construction par an pour 1000 habitants 2010-2015 y compris résidences	7.2	4.7	8.35

## ❖ La production de logements

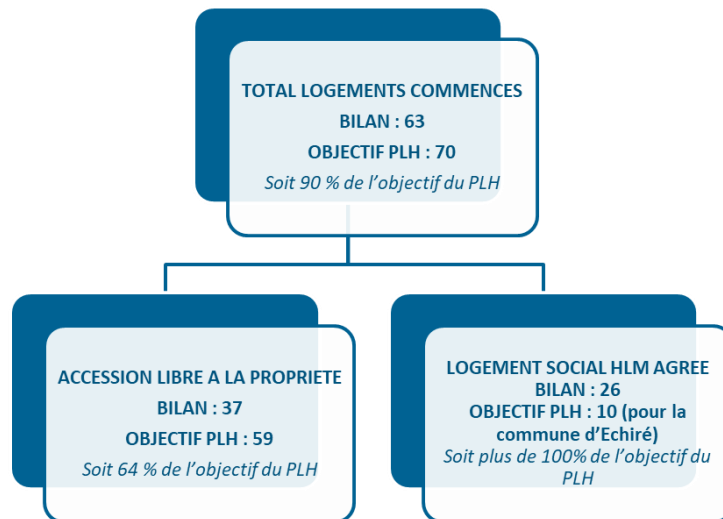
- Une production de logement importante en 2011 et 2012 puis un fort ralentissement à partir de 2013,
- Un volume de construction relativement stable sur la période récente avec une reprise plus marquée pour l'année 2018 (production légèrement supérieure à l'objectif annuel du PLH),
- Une production relativement mixte entre individuel pur, groupé et collectif,
- Une baisse de la taille moyenne des terrains construits depuis 2015 (l'année 2014 fait figure d'exception).



Secteurs PLH	total individuel pur	total individuel groupé	total collectif	total résidences
Espace centre	44%	15%	20%	20%
CA du Niortais	56%	14%	16%	14%

Source : SITADEL, logements commencés 2016-2018

- Bilan de la production de logements commencés entre 2016 et 2018 :  
59 % en accession libre à la propriété,  
41 % en logements sociaux.
- Bilan des agréments de logements sociaux entre 2016 et 2018 :  
36 % de PLAI, 64 % de PLUS,  
73 logements T3, 5 logements T4, 7 logements T5





### 3. Nouvelles communes

#### ❖ Composition du secteur

L'Espace Nouvelles Communes comprend 12 communes :

- Beauvoir-sur-Niort
- Brûlain
- Plaine d'Argenson
- Fors
- La Foye-Monjault
- Granzay-Gript
- Juscorps
- Marigny
- Prahecq
- St-Martin-de-Bernegoue
- St-Romans-des-Champs
- St-Symphorien

En 2016, cet espace représente 13 272 habitants, soit 11 % de la population de l'Agglomération du Niortais. L'organisation territoriale du SCOT identifie Beauvoir-sur-Niort et Prahecq comme « Pôles d'équilibre ».

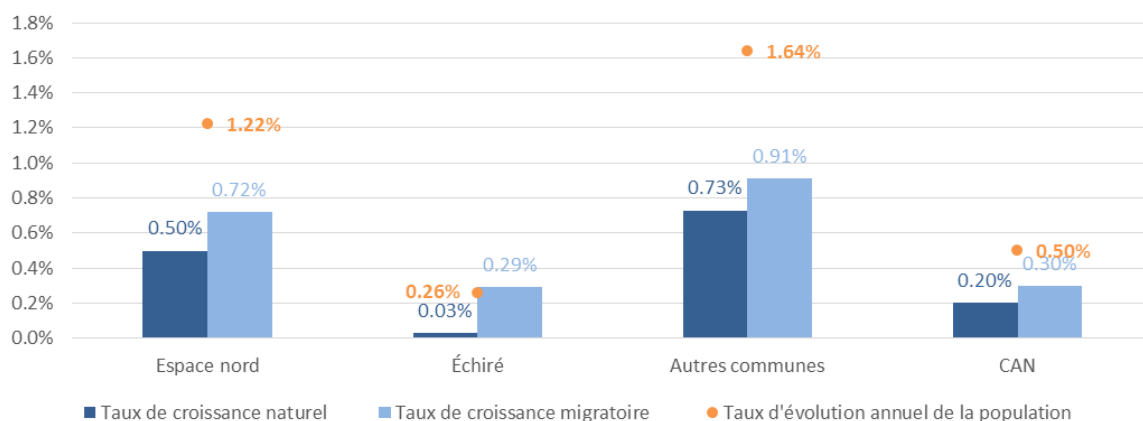
#### ❖ Evolutions démographiques 2011-2016

L'Espace Marais connaît une croissance démographique similaire à celle observée à l'échelle de l'agglomération (+0.5%). Cette croissance est liée à un solde naturel positif et un faible solde migratoire.

Les dynamiques démographiques sont différenciées au sein de l'Espace Nouvelles Communes :

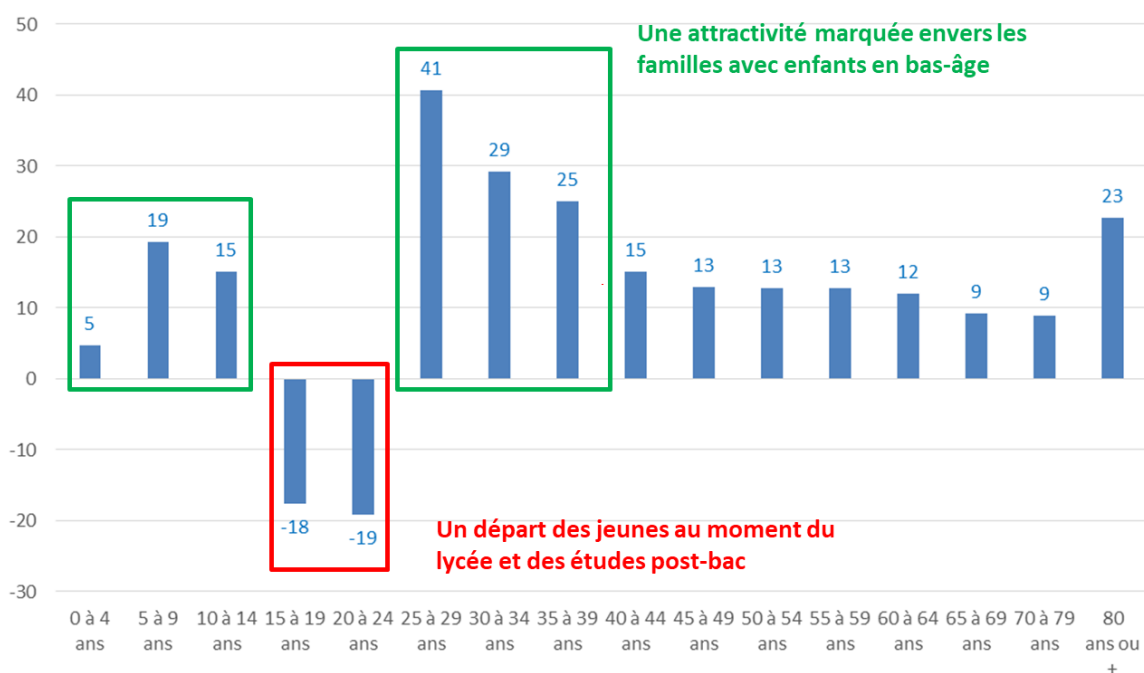
- Le déficit naturel est compensé par l'attractivité migratoire à Beauvoir-sur-Niort,
- Prahecq bénéficie d'une forte attractivité migratoire ;
- Pour les autres communes, c'est le solde naturel très nettement positif qui explique la croissance démographique tandis que le solde migratoire est en déficit.

Evolution des dynamiques démographiques 2011-2016 de l'Espace Nord  
(Source : INSEE, traitement GTC)



## Solde migratoire par tranche d'âges 2010-2015, Nouvelles Communes

Source : INSEE RGP 2015, traitement GTC



### ❖ Les caractéristiques du parc de logement

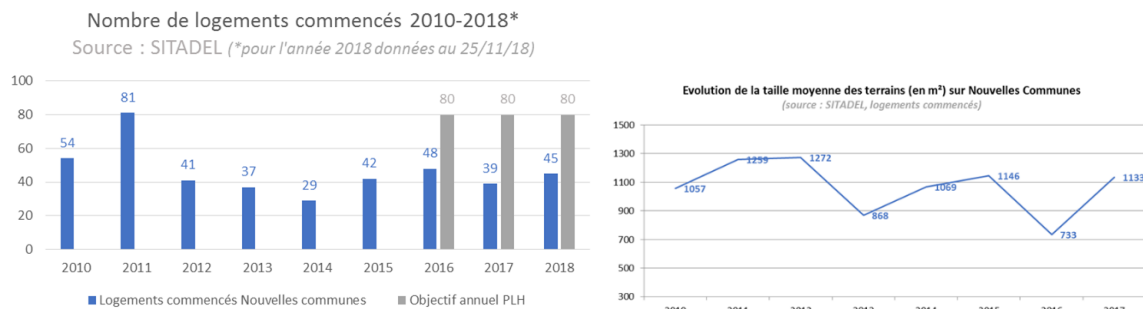
- Un parc de logement qui représente 10% de celui de l'Agglomération du Niortais,
- Une problématique de logements vacants qui touche certaines communes dont Beauvoir-sur-Niort (9%),
- Un parc composé essentiellement de grands logements et une part importante de logements anciens dans certaines communes,
- Présence d'une offre locative (21%), essentiellement dans le parc privé,  
Un indice de construction plutôt élevé sur la période 2010-2015 et variable en fonction des communes.

		Nouvelles communes	Beauvoir-sur-Niort	Prahecq	Autres communes
le parc de logement	Population 2016	13 272	1 763	2 157	9 352
	Logements 2015	5 976	878	924	4 174
	% des résidences principales	90%	87%	92%	1
	% des logements vacants	7%	9%	6%	6%
caractéristiques des résidences principales	% des résidences secondaires et logements occasionnels	3%	4%	2%	3%
	Résidences principales	5 408	763	851	3 794
	% résidences principales 1 et 2 pièces	4%	7%	4%	3%
	% résidences principales 5 pièces et +	62%	53%	63%	63%
Statuts d'occupation	% RP avant 1946	30%	27%	23%	32%
	% des propriétaires occupants	78%	65%	77%	81%
	% des locataires HLM	3%	5%	4%	2%
Construction	% des locataires du secteur privé	18%	29%	18%	16%
	Indice de construction par an pour 1000 habitants 2010-2015 y compris résidences	5.1	6.2	6.6	4.50

Sources : INSEE 2016 pour la population, INSEE 2015 pour les autres indicateurs, SITADEL pour la construction

## ❖ La production de logements

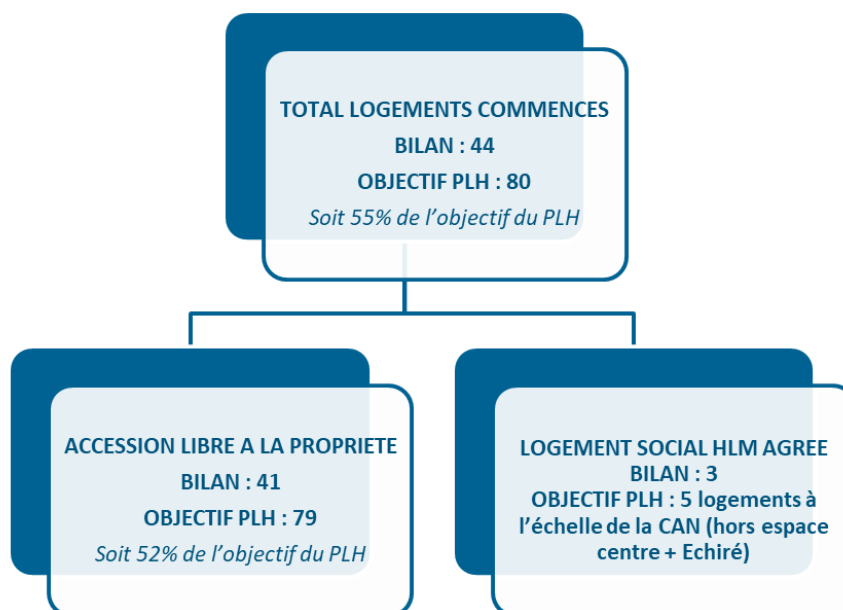
- Une production de logement relativement stable sur la période avec un ralentissement entre 2012 et 2015,
- Une production nettement en deçà des objectifs annuels du PLH
- Une production quasi-exclusivement composée de logements individuels, une petite part de logements collectifs
- Les tailles de terrains varient autour d'une moyenne de 1 000 m<sup>2</sup>



Secteurs PLH	total individuel pur	total individuel groupé	total collectif	total résidences
Nouvelles communes	93%	0%	7%	0%
CA du Niortais	56%	14%	16%	14%

Source : SITADEL, logements commencés 2016-2018

- Bilan de la production de logements commencés entre 2016 et 2018 :  
93 % en accession libre à la propriété,  
7 % en locatif social.
- Bilan des agréments de logements sociaux entre 2016 et 2018 :  
33% de PLAI, 67% de PLUS  
9 logements T3 et 1 logement T5





## 4. L'Espace Sud

### ❖ Composition du secteur

L'Espace Sud comprend 8 communes :

- Le Bourdet
- Epannes
- Frontenay-Rohan-Rohan
- Mauzé-sur-le-Mignon
- Prin-Devrançon
- La Rochénard
- Vallans
- Val-du-Mignon

En 2016, cet espace représente 10 212 habitants, soit 8 % de la population de l'Agglomération du Niortais.

L'organisation territoriale du SCOT identifie Mauzé-sur-le-Mignon et Frontenay-Rohan-Rohan comme « Pôles d'équilibre ».

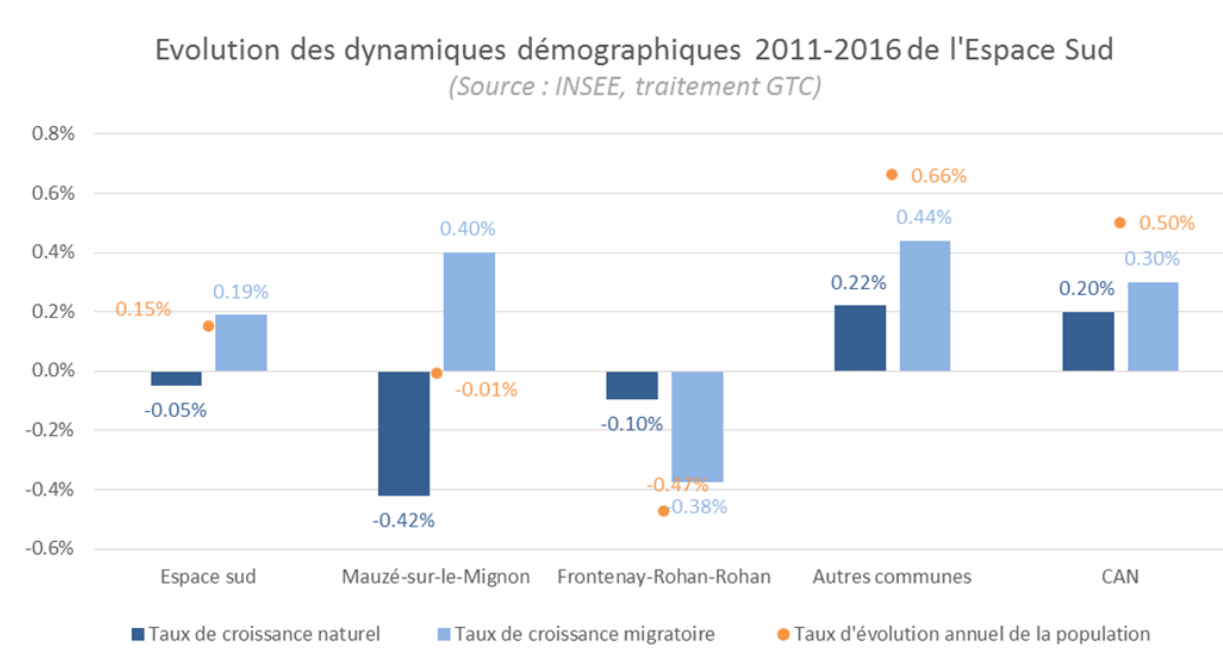
### ❖ Evolutions démographiques 2011-2016

L'Espace Sud connaît une faible croissance démographique liée à un solde migratoire positif.

Une croissance démographique nulle (0.01%) pour la commune de Mauzé dans laquelle l'attractivité migratoire compense le déficit naturel.

Un déclin démographique pour la commune de Frontenay (soldes naturel et migratoire négatifs)

Une faible croissance dans les autres communes liée à un solde naturel et un solde migratoire légèrement positifs.



### ❖ Les caractéristiques du parc de logement

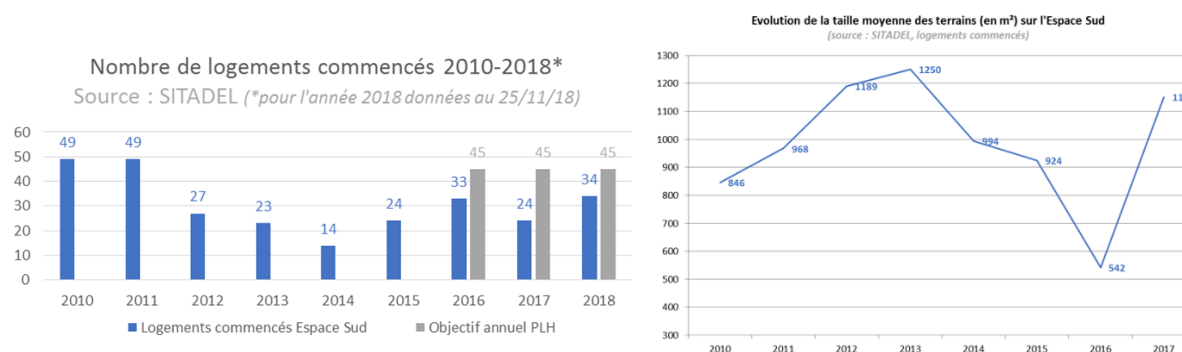
- Un parc de logement qui représente 8% de celui de l'Agglomération du Niortais,
- Une problématique de logements vacants qui touche certaines communes dont Mauzé (10%)

- Un parc composé essentiellement de grands logements et une part importante de logements anciens dans certaines communes,
- Présence d'une offre locative (31%), essentiellement dans le parc privé mais également dans le parc social,
- Un indice de construction modérée sur la période 2010-2015 et variable en fonction des communes.

		Espace sud	Mauzé-sur-le-Mignon	Frontenay-Rohan-Rohan	Autres communes
<b>Population</b>	<b>Population 2016</b>	10 212	2 788	2 882	4 542
<b>le parc de logement</b>	<b>Logements 2015</b>	4 753	1 416	1 386	1 951
	<b>% des résidences principales</b>	87%	86%	90%	87%
	<b>% des logements vacants</b>	8%	10%	7%	8%
	<b>% des résidences secondaires et logements occasionnels</b>	4%	4%	3%	5%
<b>caractéristiques des résidences principales</b>	<b>Résidences principales</b>	4 157	1 220	1 246	1 691
	<b>% résidences principales 1 et 2 pièces</b>	4%	6%	4%	2%
	<b>% résidences principales 5 pièces et +</b>	58%	49%	56%	66%
	<b>% RP avant 1946</b>	34%	36%	26%	40%
<b>Statuts d'occupation</b>	<b>% des propriétaires occupants</b>	76%	68%	74%	82%
	<b>% des locataires HLM</b>	5%	3%	11%	2%
	<b>% des locataires du secteur privé</b>	18%	28%	14%	15%
<b>Construction</b>	<b>Indice de construction par an pour 1000 habitants 2010-2015 y compris résidences</b>	4.2	3.2	4.1	4.9

Sources : INSEE 2016 pour la population, INSEE 2015 pour les autres indicateurs, SITADEL pour la construction

## ❖ La production de logements



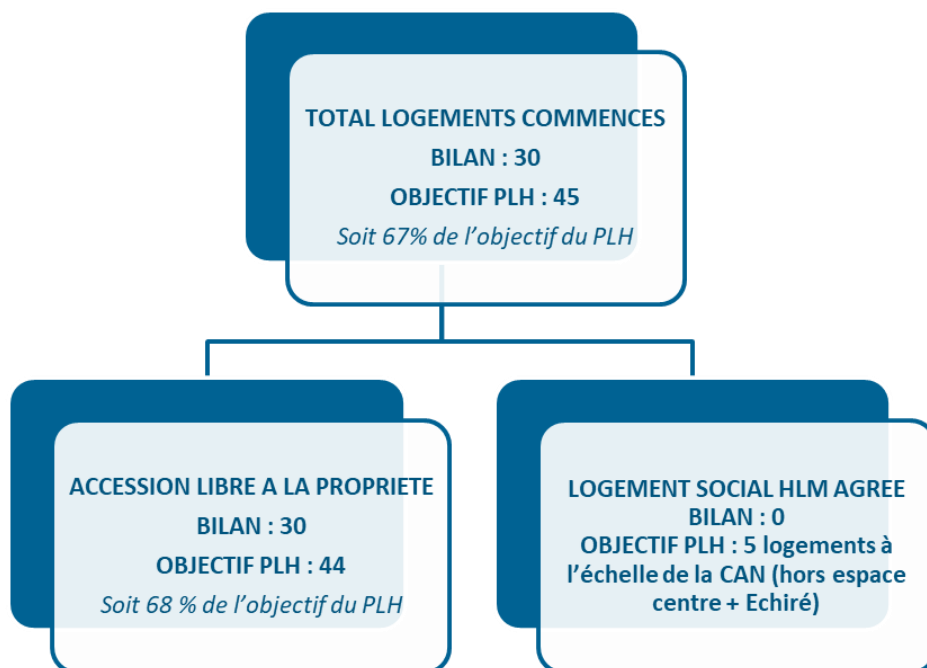
Secteurs PLH	total individuel pur	total individuel groupé	total collectif	total résidences
Espace sud	74%	11%	15%	0%
CA du Niortais	56%	14%	16%	14%

Source : SITADEL, logements commencés 2016-2018

➤ Bilan de la production de logements commencés entre 2016 et 2018 :  
98 % en accession libre à la propriété,  
2 % en accession sociale.

➤ Bilan des agréments de logements sociaux entre 2016 et 2018 :

2 logements PSLA agréés sur la commune de Frontenay-Rohan-Rohan en 2017



## 5. L'Espace Marais

### ❖ Composition du secteur

L'Espace Marais comprend 8 communes :

- Amuré
- Arçais
- Coulon
- Magné
- St-Georges-de-Rex
- St-Hilaire-la-Palud
- Sansais
- Le Vanneau-Irleau

En 2016, cet espace représente 9 576 habitants, soit 8 % de la population de l'Agglomération du Niortais.

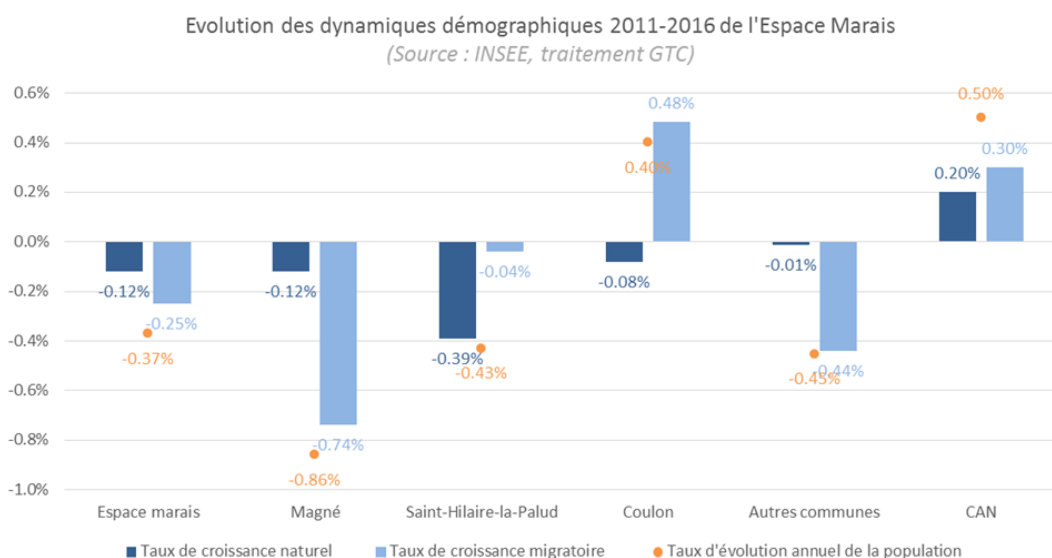
L'organisation territoriale du SCOT identifie Magné-Coulon et St Hilaire-la-Palud comme « Pôles d'équilibre ».

### ❖ Evolutions démographiques 2011-2016

L'Espace Marais connaît un déclin démographique (-0.37%) contrairement à la dynamique observée à l'échelle de l'agglomération (+0.5%). Ce déclin est lié au solde naturel négatif mais surtout au déficit migratoire.

Les dynamiques démographiques sont différenciées au sein de l'Espace Marais :

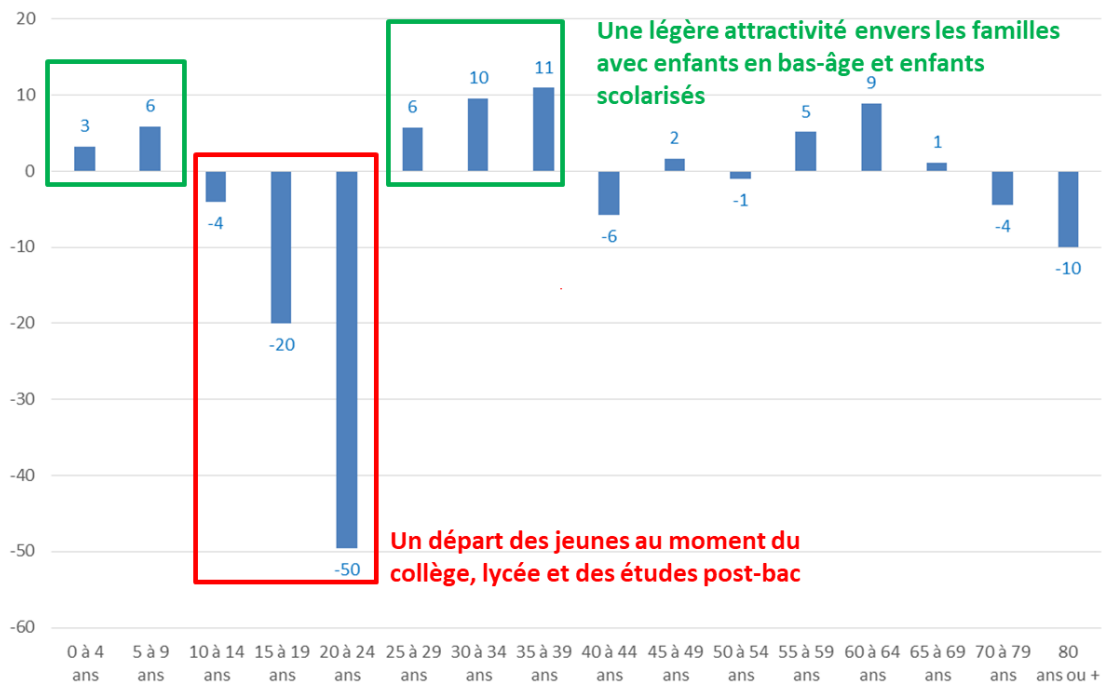
- Un déficit migratoire fortement marqué pour le pôle de Magné,
- Un déficit naturel fortement marqué pour le pôle de St-Hilaire-la-Palud,
- Une croissance portée par le solde migratoire pour le pôle de Coulon,
- Pour les autres communes, le déclin démographique est moins marqué (solde naturel et migratoire légèrement négatifs).





## Solde migratoire par tranche d'âges 2010-2015 : Espace Marais

Source : INSEE RGP 2015, traitement GTC



### ❖ Les caractéristiques du parc de logement

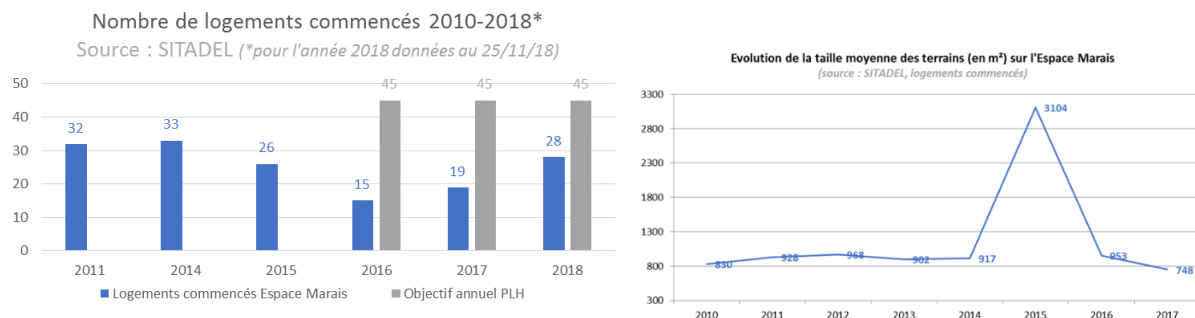
- Un parc de logement qui représente 9% de celui de l'Agglomération du Niortais,
- Une problématique de logements vacants qui touche certaines communes dont St-Hilaire-la-Palud (11%),
- Un parc composé essentiellement de grands logements et une part relativement importante de logements anciens dans certaines communes,
- Présence d'une offre locative (21%), essentiellement dans le parc privé mais également dans le parc social,
- Un indice de construction modérée sur la période 2010-2015 et variable en fonction des communes.

		Espace marais	Magné	Saint-Hilaire-la-Palud	Coulon	Autres communes
Population	Population 2016	9 576	2 656	1 557	2 264	3 099
	Logements 2015	5 353	1 424	912	1 273	1 743
le parc de logement	% des résidences principales	81%	90%	78%	78%	76%
	% des logements vacants	8%	5%	11%	7%	10%
	% des résidences secondaires et logements occasionnels	11%	5%	11%	15%	14%
	Résidences principales	4 317	1 283	716	987	1 331
caractéristiques des résidences principales	% résidences principales 1 et 2 pièces	5%	4%	6%	6%	6%
	% résidences principales 5 pièces et +	56%	56%	54%	57%	58%
	% RP avant 1946	31%	18%	43%	31%	40%
Statuts d'occupation	% des propriétaires occupants	78%	80%	74%	73%	81%
	% des locataires HLM	6%	6%	4%	9%	4%
	% des locataires du secteur privé	15%	13%	20%	16%	13%
Construction	Indice de construction par an pour 1000 habitants 2010-2015 y compris résidences	4.6	2.8	5.7	6.89	3.89

Sources : INSEE 2016 pour la population, INSEE 2015 pour les autres indicateurs, SITADEL pour la construction

## ❖ La production de logements

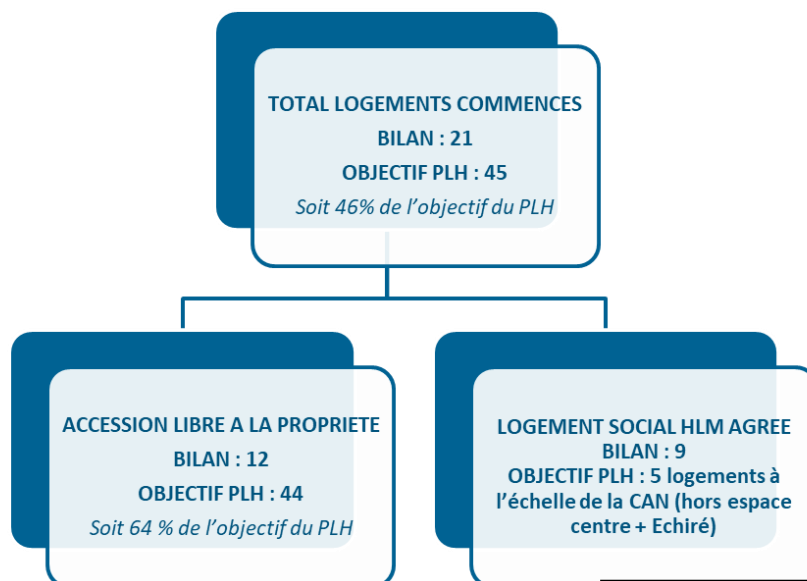
- Une production de logement relativement stable sur la période, avec une légère baisse entre 2016 et 2017 et une reprise en 2018,
- Une production de logement nettement inférieure aux objectifs annuels du PLH,
- Une production de logements individuels exclusivement
- Les tailles moyennes de terrains sont relativement stables (l'année 2015 fait figure d'exception) avec des parcelles autour de 900 m<sup>2</sup>



Secteurs PLH	total individuel pur	total individuel groupé	total collectif	total résidences
Espace marais	92%	6%	0%	2%
CA du Niortais	56%	14%	16%	14%

Source : SITADEL, logements commencés 2016-2018

- Bilan de la production de logements commencés entre 2016 et 2018 :  
56 en accession libre à la propriété,  
44 en logements sociaux.
- Bilan des agréments de logements sociaux entre 2016 et 2018 :  
33 % de PLAI, 67 % de PLUS,  
27 logements T3, 3 logements T5



## VI. RECAPITULATIF TECHNIQUE ET FINANCIER