Communauté d'Agglomération du Niortais

Programme Local de l'Habitat 2016-2021

PREFECTURE DEUX-SEVRES
20 NOV. 2015

Diagnostic

Orientations stratégiques à horizon 2030

Programme d'actions 2016-2021

Novembre 2015

Terre Urbaine

ECHO

Antoine PLICHON

Habitat et Développement local

➢ Ce document constitue le rapport final du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN). Il se compose de trois parties :

- Un **diagnostic** du territoire qui décrit la situation de l'habitat à l'échelle de la CAN et de ses sous-secteurs (espace « centre », espace « nord », espace « marais », espace « sud » et « nouvelles communes »). Cette première partie comprend également une synthèse des constats (atouts et faiblesses) et des enjeux du territoire en matière d'habitat.
- Des **orientations stratégiques** qui proposent une vision du territoire à moyen terme, à horizon 2030. Amorcée par un séminaire « Habitat », dont les débats ont grandement contribué à alimenter la prospective, cette phase essentielle du PLH a permis la construction d'un scénario de développement à la fois ambitieux, réaliste et pragmatique. Des objectifs et des orientations ont ensuite été définis pour favoriser la réalisation de ce scénario.
- Un **programme d'actions** qui doit permettre la mise en œuvre opérationnelle de la politique définie en amont. Cette troisième partie mentionne également la programmation territorialisée de logements prévus.

➢ L'élaboration de ce nouveau PLH a fait l'objet d'une importante **concertation**. Les différentes phases ont permis de consulter à plusieurs reprises les élus, les techniciens et les partenaires de la CAN, que ce soit dans le cadre :

- D'entretiens communaux (avec les élus municipaux) ;
- De groupes de travail ou d'ateliers thématiques (avec élus, techniciens et partenaires de la CAN) ;
- Du séminaire « Habitat » (avec élus, techniciens, partenaires, intervenants extérieurs) ;
- Du groupe « Prospective » (avec les partenaires et les services de la CAN) ;
- Des Comités de Pilotage (avec élus et partenaires de la CAN) ;
- Des instances de la CAN : Bureau, Conférence des maires, Conseil d'Agglomération.

- Après l'arrêt du projet par le Conseil d'Agglomération, et avant l'adoption définitive du PLH, celui-ci devra être **soumis pour avis** :
  - Aux 45 communes membres de la CAN (les conseils municipaux devront délibérer sur le projet de PLH) ;
  - Au représentant de l'Etat (Préfet) et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

- Ce nouveau PLH s'inscrit dans la continuité du précédent qui arrive à son terme (31 décembre 2015). Il prend néanmoins en compte plusieurs **éléments de rupture**, dont :
  - Un contexte de crise économique et de contrainte financière, qui semble s'inscrire dans la durée ;
  - Un marché local du logement qui demeure globalement peu tendu, « équilibré » ;
  - Un élargissement du périmètre de la CAN (passage de 29 à 45 communes) ;
  - Une volonté de renforcer le rôle de la CAN dans la gouvernance de la politique de l'habitat.

- Ce nouveau PLH est **cohérent avec le SCoT** actuellement en vigueur. Les évolutions portées aux objectifs et aux orientations de la politique locale de l'habitat préparent néanmoins la révision de ce document de planification.

- Ce nouveau PLH prend en compte le **Contrat de Ville 2015-2020**, et les dernières réglementations en vigueur (notamment celles issues des lois ALUR et LAMY).

- C nouveau PLH sera complété par la signature :
  - D'un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social (cf. programme d'actions) ;
  - D'une convention d'équilibre territorial (cf. programme d'actions) ;
  - D'une convention d'action foncière avec l'EPF de Poitou-Charentes (cf. programme d'actions) .

SOMMAIRE

INTRODUCTION 02

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC 05

1.1 – Situation générale de l'habitat dans le Niortais 07

1.2 – Zoom sur les secteurs de la CAN 35

1.3 – Synthèse et enjeux 43

DEUXIEME PARTIE : LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES A HORIZON 2030 48

2.1 – Bilan du séminaire « Habitat » 49

2.2 – Scénario de développement de la CAN à 15 ans (2016-2030) 53

2.3 – Orientations de la politique de l'habitat à 15 ans (2016-2030) 63

TROISIEME PARTIE : LE PROGRAMME D'ACTIONS 2016-2021 72

3.1 – Programmation de logements 73

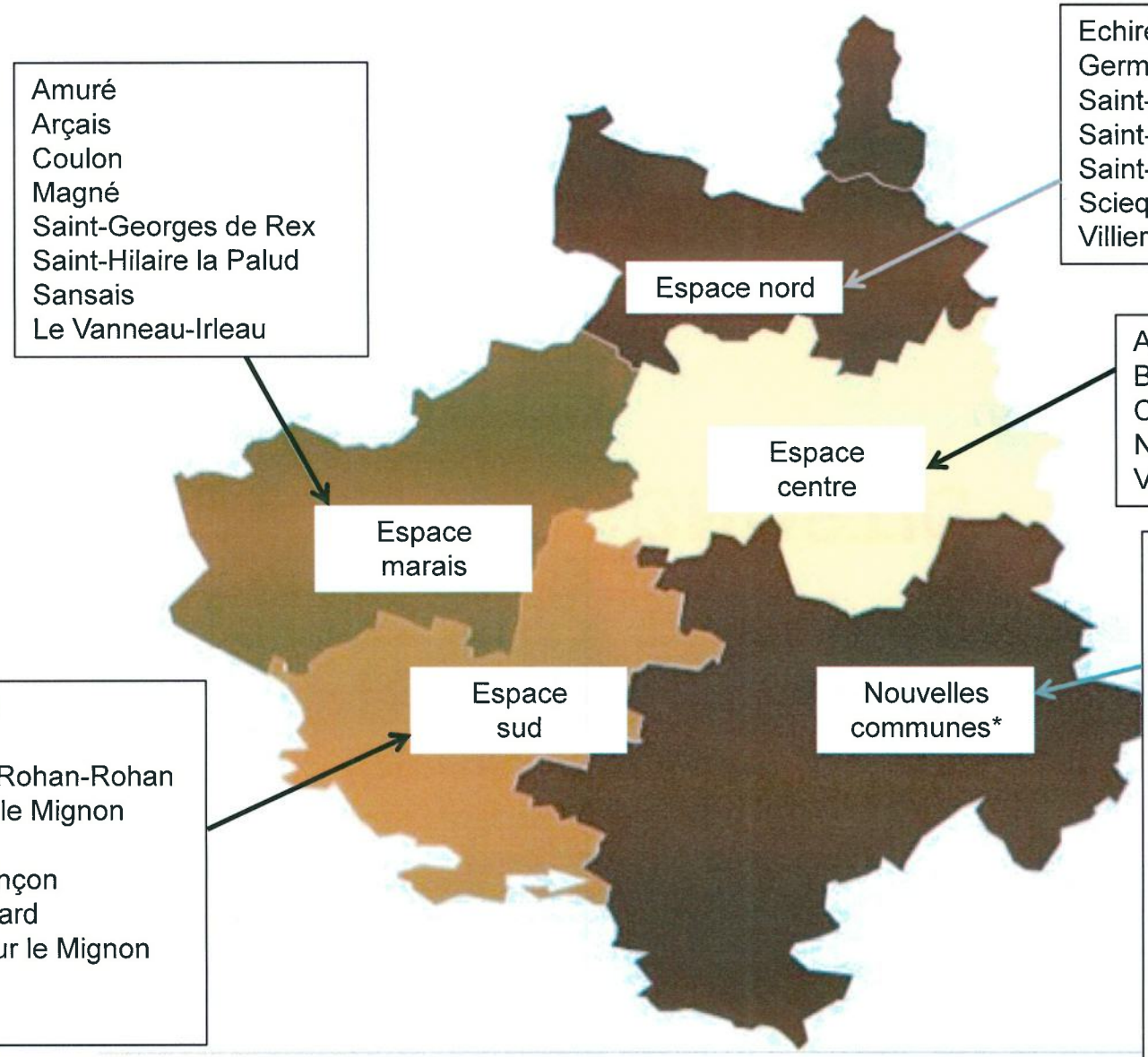
3.2 – Actions du PLH 2016-2021 92

3.3 – Récapitulatif financier 137

PREMIERE PARTIE :

LE DIAGNOSTIC

Les cinq secteurs actuels de la CAN



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

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

Aiffres
Bessines
Chauray
Niort
Vouillé

Le Bourdet
Epannes
Frontenay Rohan-Rohan
Mauzé sur le Mignon
Priaire
Prin-Deyrançon
La Rochénard
Thorigny sur le Mignon
Usseau
Vallans

Beauvoir sur Niort
Belleville
Boisserolles
Brûlain
Prissé la Charrière
Fors
La Foye-Monjault
Granzay-Gript
Juscorps
Marigny
Prahecq
Saint-Etienne la Cigogne
Saint-Martin de Bernegoue
Saint-Romans des Champs
Saint-Symphorien

* Hormis la commune de Germond-Rouvre, intégrée à l'espace nord

1.1 – Situation générale de l'habitat dans le Niortais

1.1.1 – Les politiques mises en œuvre depuis 2010

1.1.1 – Les politiques mises en œuvre depuis 2010 : principes et objectifs

- **Une ambition : produire 780 logements / an** pour maintenir la dynamique démographique de 0,8 % par an, accompagner la croissance de l'emploi *(1,5 % par an de 1999 à 2011)*, et limiter la périurbanisation lointaine (*NB : objectif du PLH 2010-2015 et du SCoT pour la même période sur l'ancien périmètre de la CAN. Traduit sur le nouveau périmètre, en intégrant la dynamique de construction dans les nouvelles communes, cet objectif peut être estimé entre 880 et 890 logements).*

- **Un encadrement de la territorialisation de ces objectifs** par des documents de planification (PLH en 2010 et SCoT en 2013), avec une volonté de rééquilibrage au profit de l'espace centre, et un impact souhaité également sur la consommation d'espaces.

- **Une volonté de diversification de l'offre de logements** avec :
  - Un objectif de 150 logements sociaux (18 % de la construction neuve), y compris le renouvellement, qui laisse peu de marge de manœuvre en terme de redéploiement de l'offre,
  - Le report en deuxième partie de PLH des questions d'accession à la propriété.

- **Plusieurs actions sur le parc existant**, à Niort dans un premier temps (Programme de Rénovation Urbaine et Sociale - PRUS, OPAH, réhabilitations du parc HLM, ...), sur l'ensemble de la CAN depuis 2014 (Programme d'Intérêt Général - PIG, avec des volets « précarité énergétique/adaptation/habitat indigne).

- **La prise en compte des besoins spécifiques** : jeunes, personnes défavorisées, personnes âgées, à mobilité réduite ou handicapées, gens du voyage, ...

1.1.1 – Les politiques mises en œuvre depuis 2010 : le dispositif d'actions

- **Une politique de l'habitat** qui, dans la période observée, reposait encore en grande partie sur les :
  - Les communes, à travers leurs documents d'urbanisme ;
  - L'initiative des opérateurs publics et privés (peu d'interventions des collectivités dans la politique foncière et d'aménagement).

- **Des documents de planification** récents, avec un impact encore limité sur les orientations communales.

=> *Une situation de l'habitat et une évolution du marché du logement résultant plus du système d'acteurs que d'une stratégie communautaire en construction.*

- **Des interventions communautaires centrées sur des segments en lisière du marché ordinaire** :
  - Le parc social, avec des aides au développement et à la réhabilitation ;
  - Depuis 2014, l'accession à la propriété (Prêt à taux zéro de la CAN) et le parc ancien « vétuste, inadapté au vieillissement, obsolète » des occupants modestes (PIG) ;
  - L'offre de logements spécifiques : soutien à l'hébergement très social, logements des jeunes et des étudiants, gens du voyage.

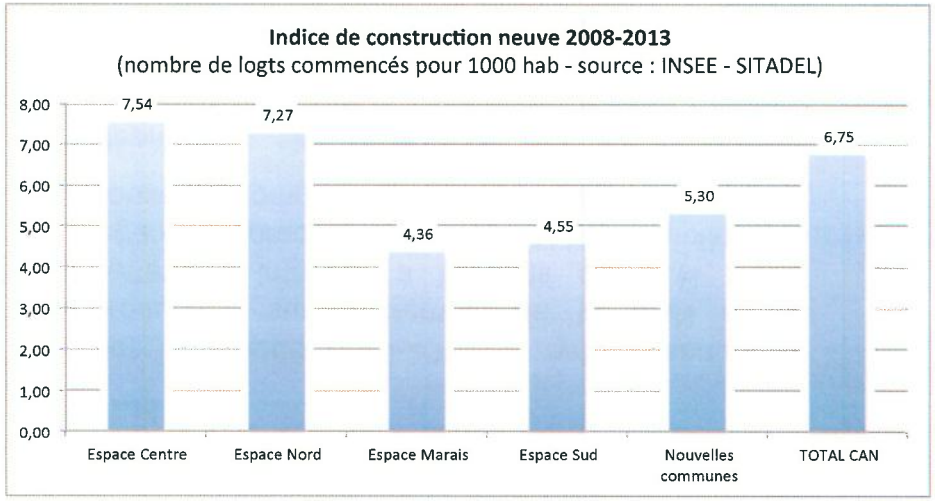
=> *Un impact financier de plus en plus significatif (2,5 M€ de budget en fonctionnement et investissements en 2015).*

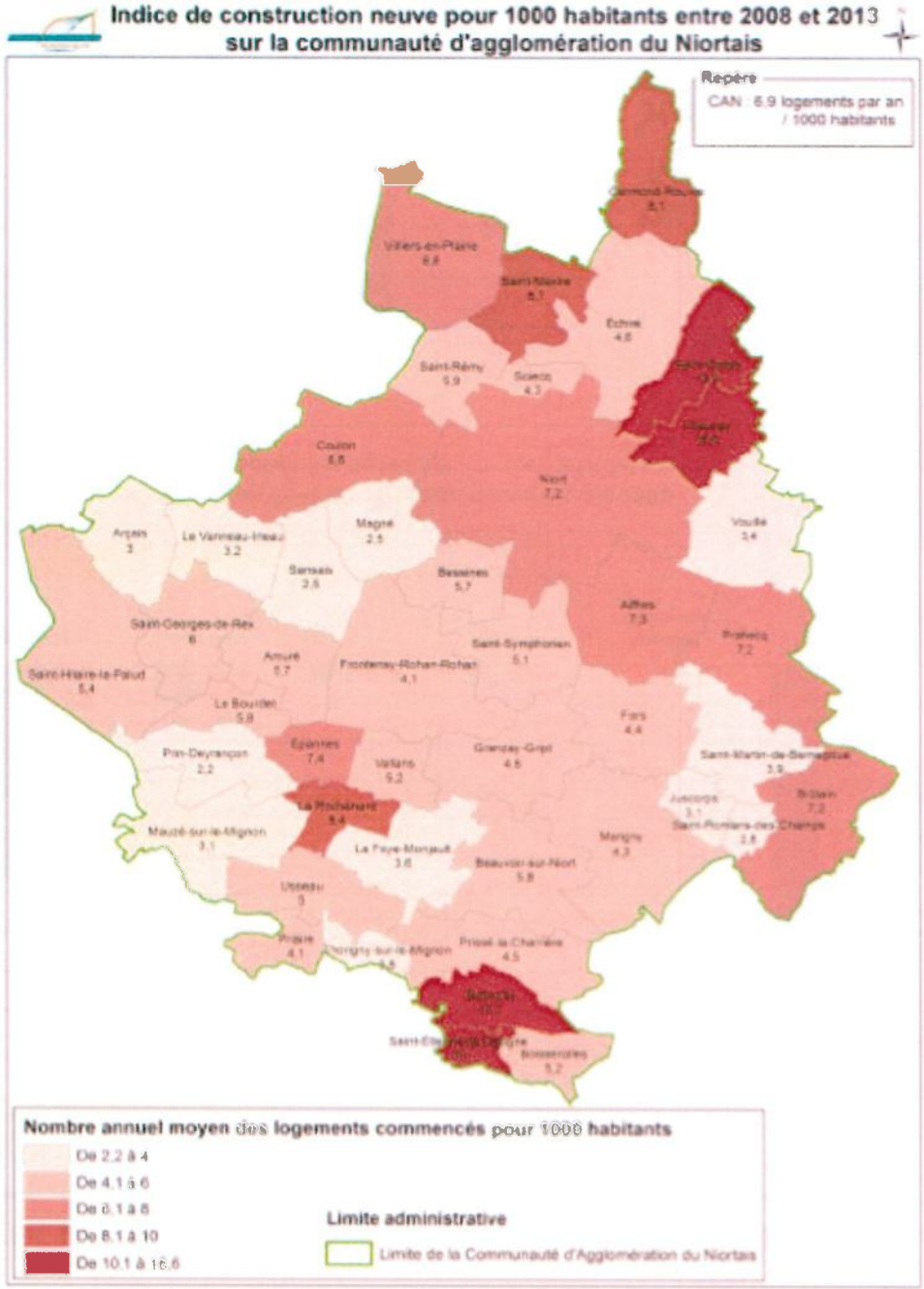
1.1 – Situation générale de l'habitat dans le Niortais

1.1.2 – Les résultats

Un recentrage géographique de la production neuve dans la période récente :

- Sur la période 2008-2013, la production de logements s'est concentrée sur le centre de la CAN. Les espaces les plus dynamiques sont en effet l'espace centre et l'espace nord, avec des indices de construction neuve supérieurs à 7 logements par an pour 1 000 habitants.
- Au sein de l'espace centre, la Ville de Niort a connu une forte dynamique de production (6,85 pour 1 000 habitants), portée notamment par la promotion privée et les nombreuses opérations d'investissement locatif.
- Dans les espaces périphériques (notamment le sud et l'ouest de la CAN), le niveau de production a été beaucoup plus faible *(voir graphique ci-dessous et carte ci-contre)*.



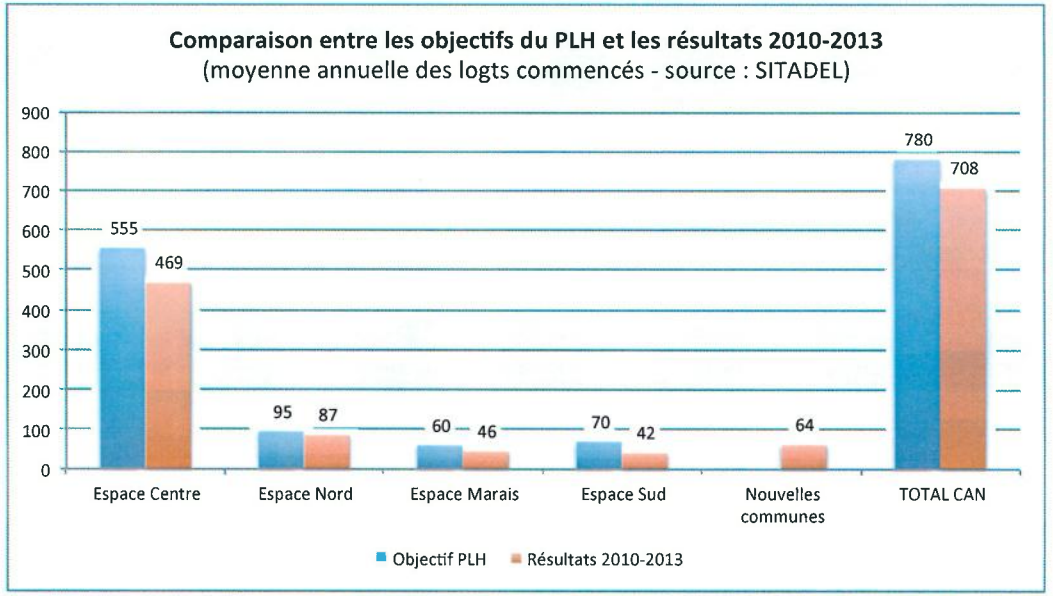


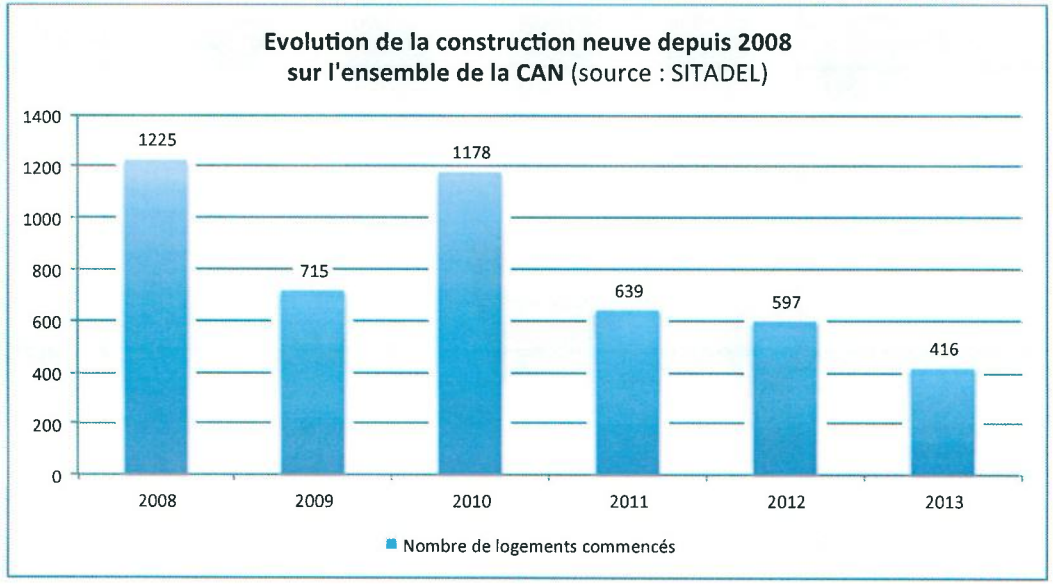
Un recentrage cohérent avec les objectifs du PLH :

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

Mais une baisse significative de la production depuis 2010 :

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

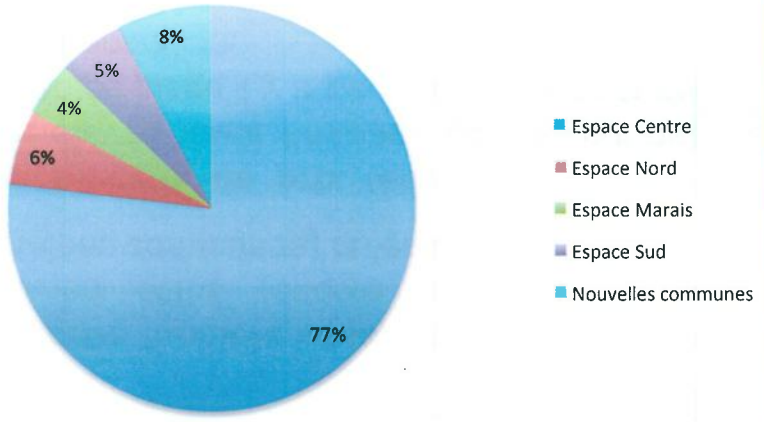




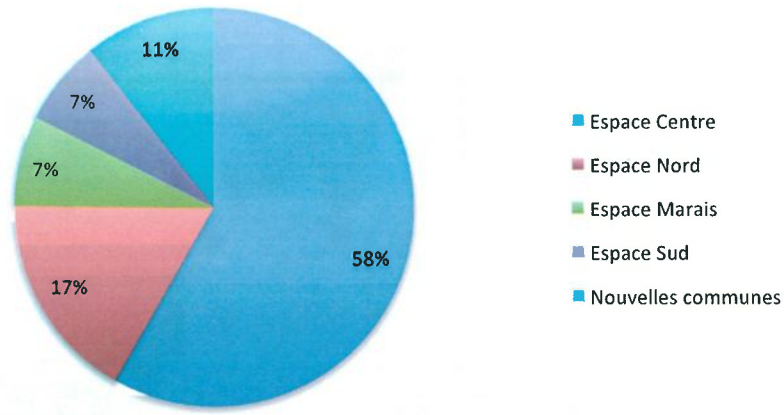
Et une production géographiquement plus diffuse depuis 2011 :

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

Répartition géographique de la production de logement entre 2008 et 2010 (source SITADEL)

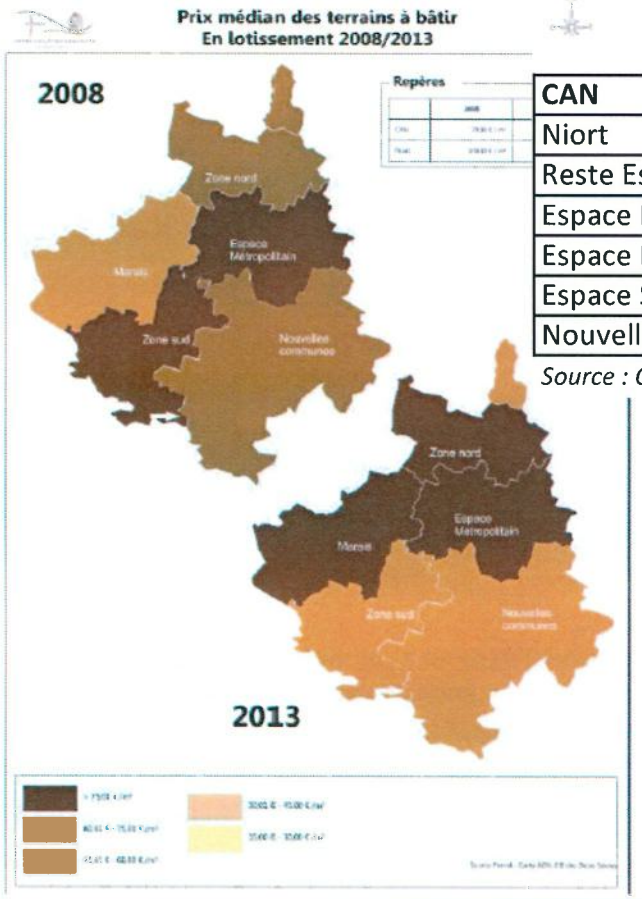


Répartition géographique de la production de logement entre 2011 et 2013 (source SITADEL)



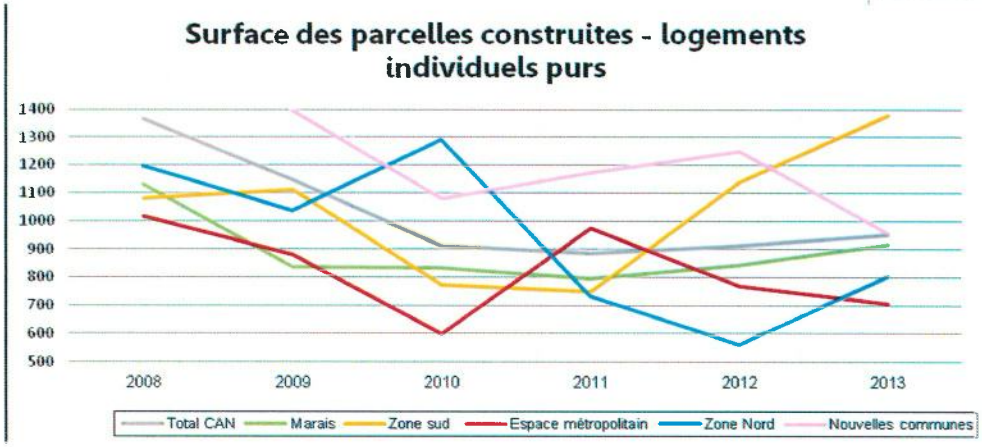
1.1.2 – Les résultats : un marché foncier qui s'adapte

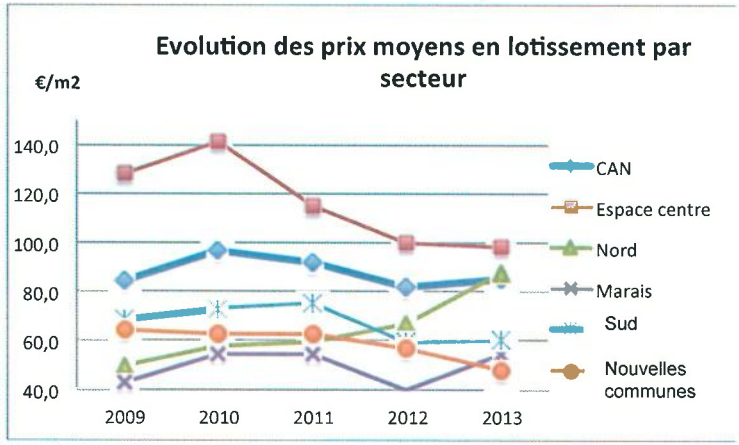
- **Une offre foncière essentiellement privée** tant en diffus (encore significatif dans certaines communes) qu'en lotissements.
- **Des niveaux de prix** (environ 100 €/m2) **trop élevés dans l'espace centre**, qui ont alimentés jusqu'il y a peu, le mouvement de périurbanisation.
- **Une consommation foncière qui reste élevée,** avec une prédominance du logement individuel et une taille moyenne de parcelle qui augmente à nouveau.



	2013
CAN	**85€/m2**
Niort	105€/m2
Reste Espace Centre	91€/m2
Espace Nord	88€/m2
Espace Marais	72€/m2
Espace Sud	65€/m2
Nouvelles communes	39€/m2

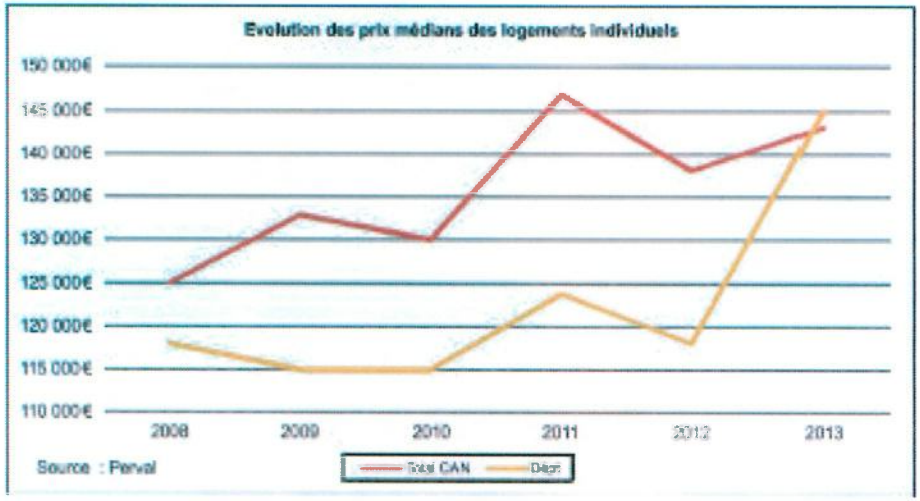
Source : Observatoire CAN et PERVAL

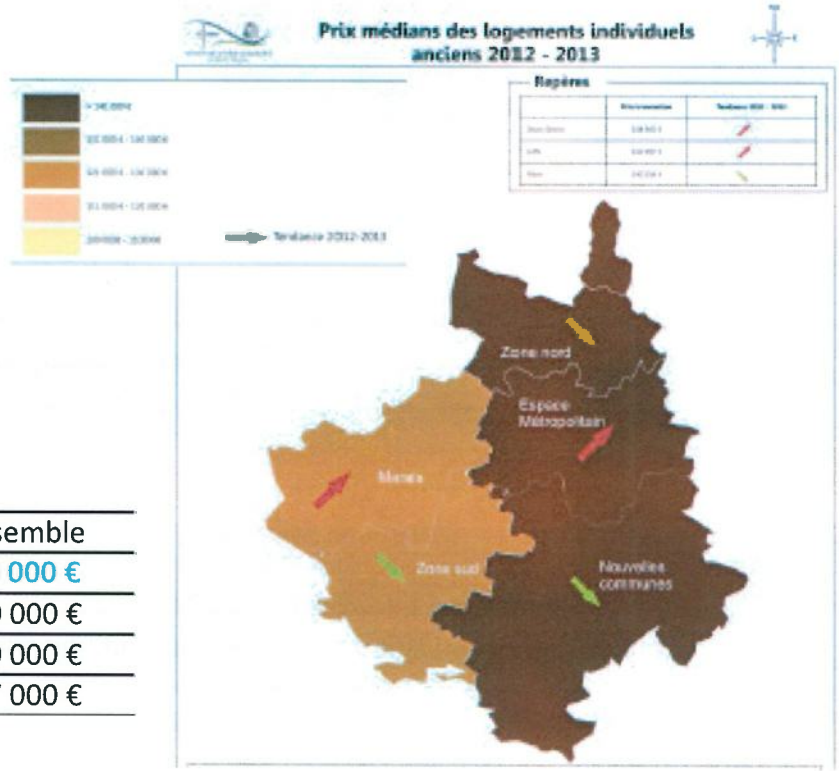




1.1.2 – Les résultats : l'accession, une demande prioritaire, un marché en souffrance

- **Un développement constant de la propriété occupante** (58,8 % en 2011 contre 58,2 % en 2006 et 57 % en 1999), segment du parc qui a la plus forte croissance.
- **Une accession à la propriété essentiellement en individuel,** y compris pour les petits ménages.
- **Une demande en collectif relativement limitée** : 1 300 propriétaires occupants en collectif (5 % en 2011, stable depuis 1999). Avec une mobilité de 5 %, c'est un marché annuel de quelques dizaines d'acquisition, essentiellement à Niort.
- **Une chute de la demande en neuf** notamment depuis 2013, avec une reprise qui tarde à se concrétiser.
- **Une relative stabilité des prix immobiliers**, avec des différences selon les secteurs.
- **Un marché relativement ouvert,** avec des possibilités d'accession pour des ménages à revenu inférieurs aux plafonds HLM.





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

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

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

- **Des niveaux de prix du foncier** (50 000 €) **peu compatibles avec l'accession sociale dans l'espace centre** (budget moyen : 160 000 €).
- **Une distribution du Prêt à Taux Zéro (PTZ) représentative de l'impact de l'accession sociale dans le phénomène de périurbanisation.**
- **Un marché de l'existant accessible pour les primo-accédant** (72 % des PTZ de 2008 à 2011).

⇒ **Un objectif : inciter à l'accession sociale à la propriété en neuf dans l'espace centre :**

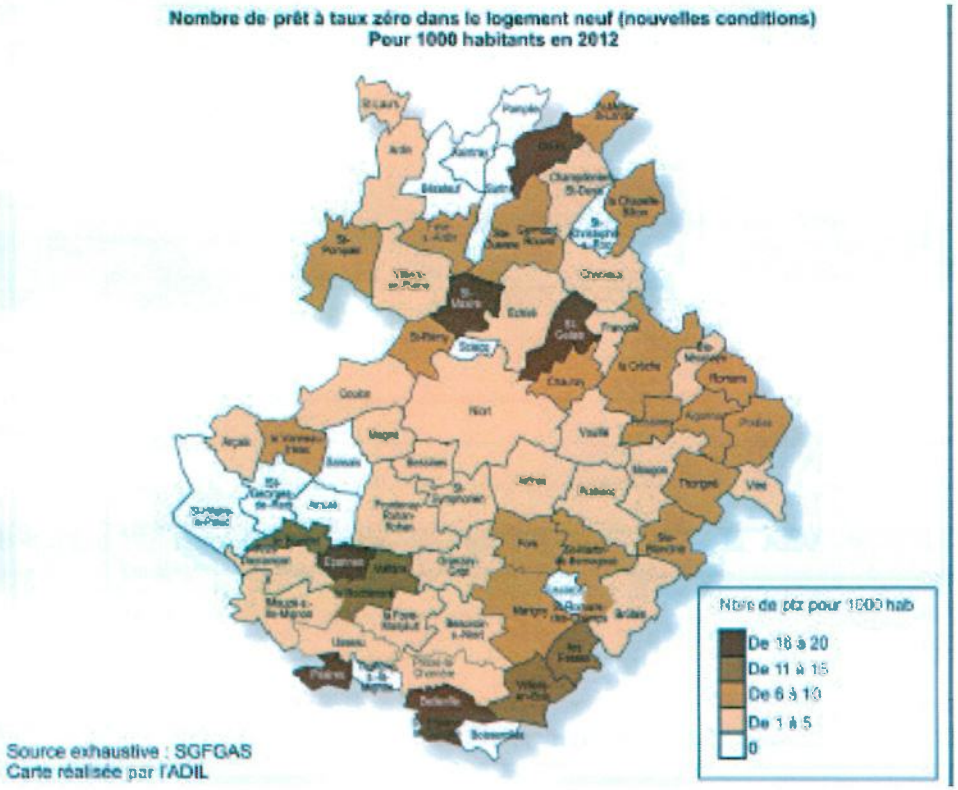
- Un enjeu conjoncturel : soutenir la promotion ;
- Un enjeu structurel : maintenir la mixité d'occupation de cet espace.

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

Evolution du nombre de PTZ neufs pour mille habitants

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

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



Reste EM = reste espace centre

1.1.2 – Les résultats : un marché locatif détendu

➢ Un développement très abondant de l'offre locative, notamment en petits logements :

L'offre locative privée a connu un développement rapide entre 2000 et 2010. Entre 1999 et 2011 (Source Filocom), ce sont 2 400 résidences principales locatives supplémentaires qui ont été occupées. Le développement de ce parc a été particulièrement rapide entre 2007 et 2011 (+ 1 300). Ce développement l'a été particulièrement en petits logements. En 2010 encore, 400 logements destinés à des investisseurs locatifs, dans le cadre des dispositifs de défiscalisation ont été commencés. A ce développement de l'investissement locatif privé se sont ajoutés :

- L'impact du PRUS, avec 330 logements livrés entre 2008 et 2014, alors même que les relogements étaient opérés ;
- L'impact de l'OPAH RU de la Ville de Niort, avec une centaine de remises sur le marché pour la seule première OPAH (2007-2012).

➢ Une demande de logements relativement stable, notamment dans les catégories de revenus supérieures (personnes en mobilité). Un marché étudiant limité :

- Nombre de locataires avec un revenu supérieur au plafond HLM : 28 % (une proportion relativement stable) ;
- Nombre de jeunes inscrits en formation post-bac : environ 2 000 (contre 25 000 à Poitiers), un nombre en légère régression depuis 4 ans.

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

➢ Les conséquences :

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

➢ Les perspectives : un fort ralentissement de la production locative dans les dernières années sous toutes ces formes : arrêt de l'investissement locatif privé, fin de l'impact du PRUS et baisse de celui de l'OPAH RU, modération de la production HLM.

⇒ **Reconstitution possible du marché** *(cf. Stabilisation de la vacance aussi bien publique que privée). NB : enjeu à rester éligible aux dispositifs d'incitation à l'investissement locatif.*

Un parc concentré dans l'espace centre :

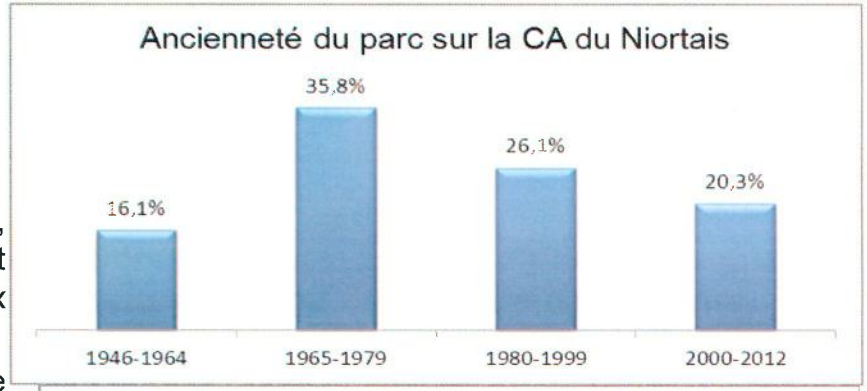
- 7 040 logements en 2013 (14 % des RP), mais concentré sur les communes de la loi SRU du territoire : 90 % sur Niort avec un taux de 23,1 %, Aiffres 17,04 % et Chauray 14,34 %.
- Les communes d'Échiré (105 locatifs sociaux en 2013 soit 7,34 %), et Vouillé (20 LLS soit 1,48 %), vont également être confrontées à court ou moyen termes aux exigences de la loi SRU.
- Quelques communes possèdent également un nombre de logements locatifs sociaux notables : Frontenay Rohan-Rohan (158), Coulon (94), Magné (67), Mauzé/Mignon (54), Beauvoir/Niort (82), …

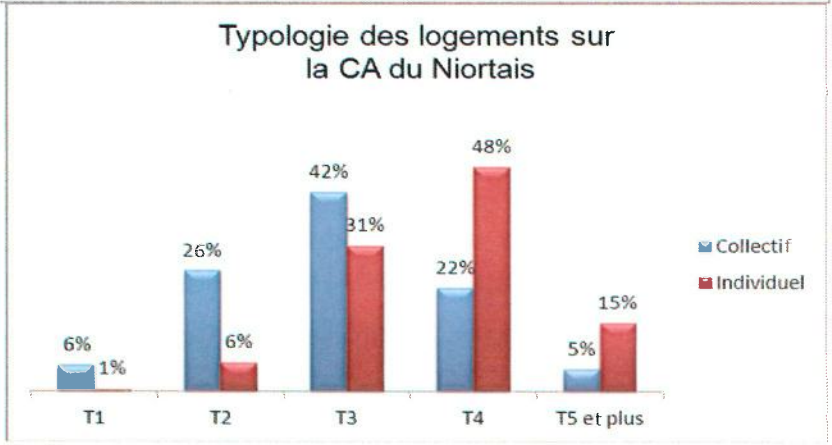
	Population 2011	Parc locatif social 2013 (source DDT 79)	Parc résidences principales	Taux de LLS en 2013
Niort	57 813	6 840	29 566	23,10 %
Aiffres	5 340	395	2 316	17,06 %
Chauray	6 301	408	2 852	14,31 %

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

Un parc ancien et collectif :

- Le parc est plutôt ancien : 52 % des logements construit avant 1980.
- De façon à en améliorer la qualité et lutter contre son obsolescence, certains quartiers ont fait l'objet d'un Plan de Rénovation Urbaine et des réhabilitations très efficaces avec 576 réhabilitations, 410 travaux de résidentialisation et 330 démolitions-reconstructions.
- Hors PRUS : 295 logements ont été réhabilités (2010-2012) avec une forte implication de la CAN (environ 250 000 € par an)
- Ces opérations et le développement du parc depuis une quinzaine d'années, plutôt en individuel, et de façon plus éclatée sur le territoire, permettent de renforcer la part du parc plus récent.
- Les logements sont majoritairement collectifs (2/3) et centrés sur le T3, (notamment en collectif) et le T4 (notamment en individuel). La part des petits logements reste modeste.





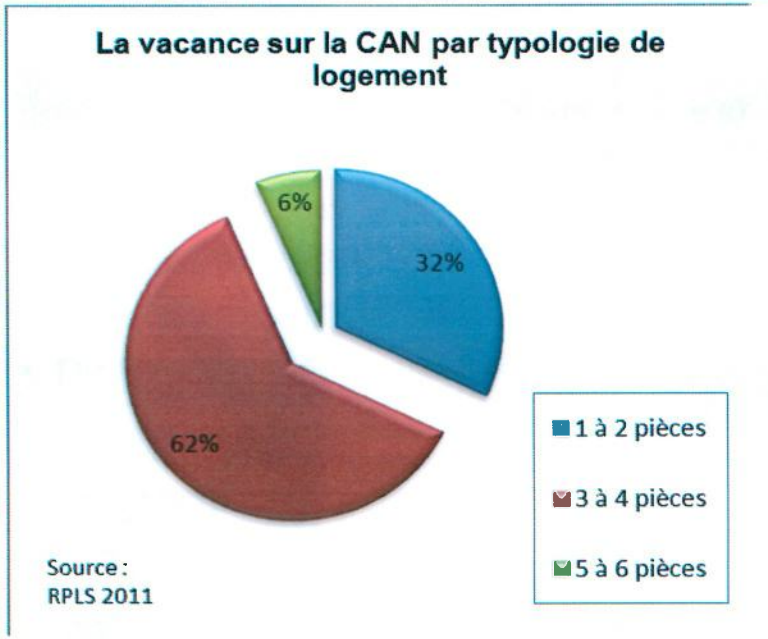
Un marché globalement peu tendu avec une vacance modérée :

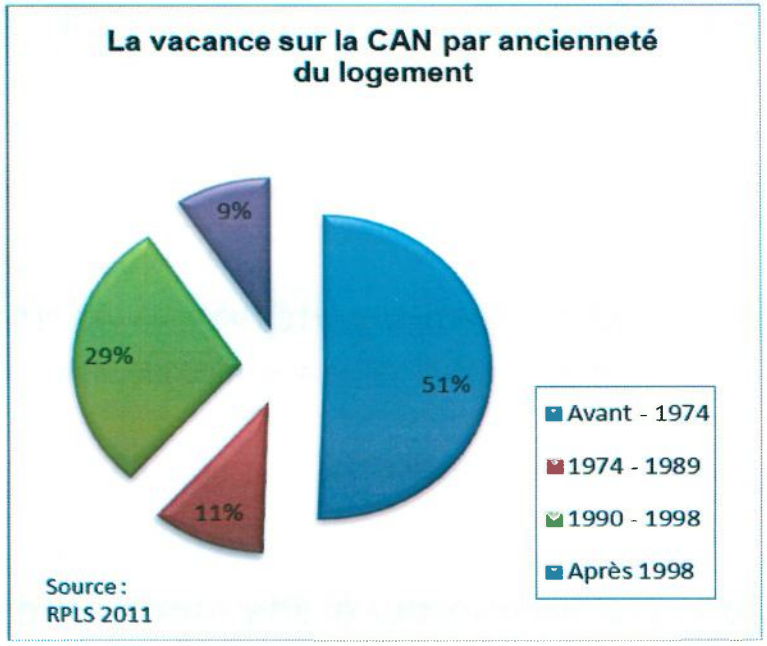
- La vacance des logements reste faible, à hauteur de 5 % au RPLS 2011, pour la vacance « instantanée »,
- Ce taux est confirmé par les bailleurs : en dehors de la vacance technique et de celle provoquée par les projets de démolition, elle est jugée faible, autour de 1 à 2 % pour la vacance de plus 3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

Pour autant, cela n'engendre pas de vacance de longue durée, car les logements locatifs sociaux se relouent facilement. Le marché est détendu avec un taux de rotation de 11 à 13 %.

En fait le parc garde une fonction de passage et participe à l'itinéraire résidentiel de nombreux ménages.

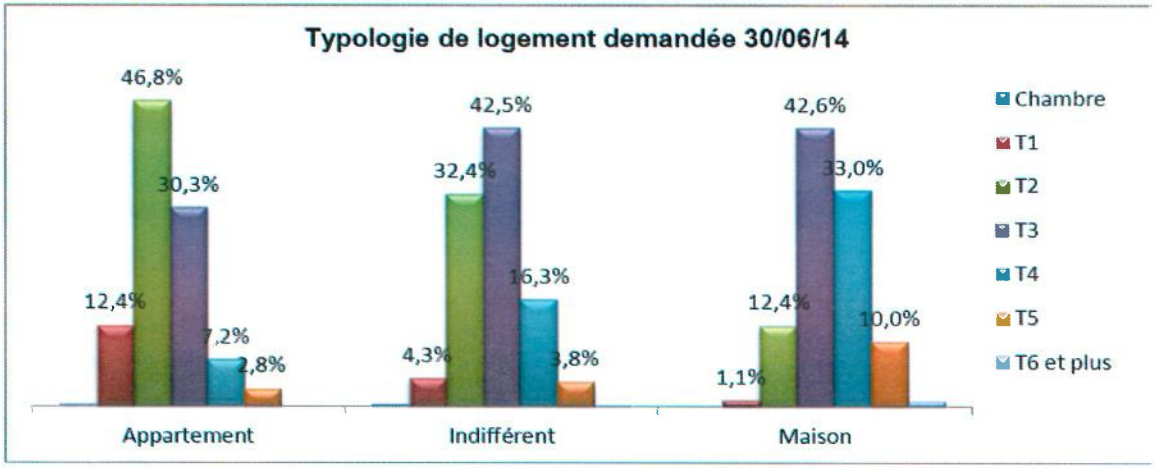
Le territoire est dynamique avec un marché de l'emploi actif, un solde migratoire positif : 25 % de la population se renouvelle tous les 5 ans. Il s'avère que cette population fait peu appel au parc social pour se loger.

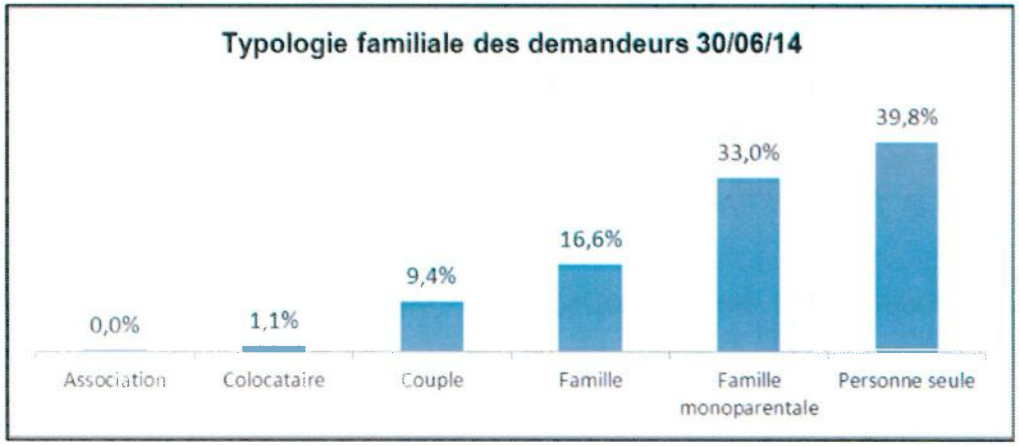




Une demande stable, portée par des petits ménages :

- La demande reste stable : 2 116 en 2012 ; 2 106 en 2013 (- 1 %) ; 2 274 en 2014 (+ 8 %), dont 40 % concerne des mutations.
- Elle est portée par les petits ménages : personnes seules (39,8 %) et familles monoparentales avec enfants (33 %).
- Elle est donc axée d'abord sur le T3 puis le T2, qui représentent 67 % de la demande en 2014.
- Elle se concentre sur l'espace centre : 88 % des demandes sur Niort, Aiffres et Chauray.
- Les demandeurs recherchent avant tout de l'individuel (44 % de la demande en 2013), mais 35 % sont indifférents au type de logement.
- Dès que la demande émane de familles, elle se porte sur la périphérie.
- Très présent dans le parc, le T4 est peu demandé bien que sa part augmente. Il fait l'objet d'une « sur-attribution » par rapport à la taille de logement demandé.



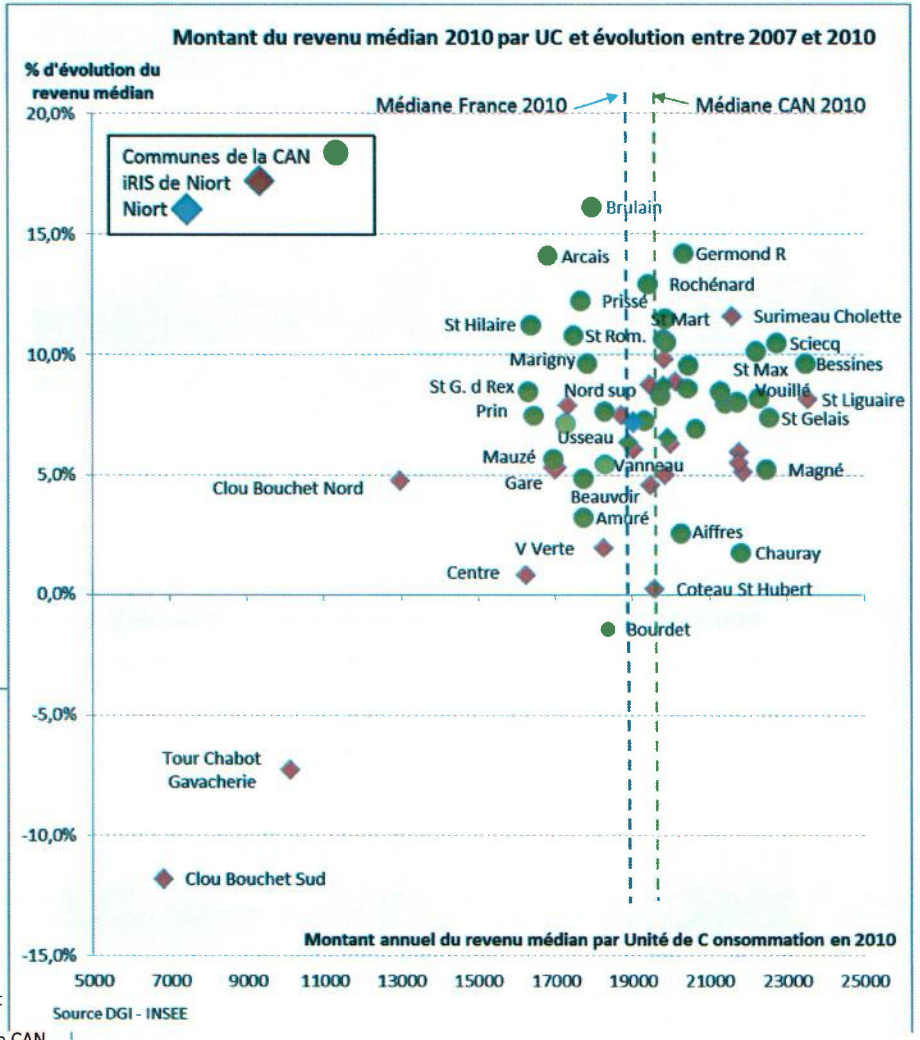


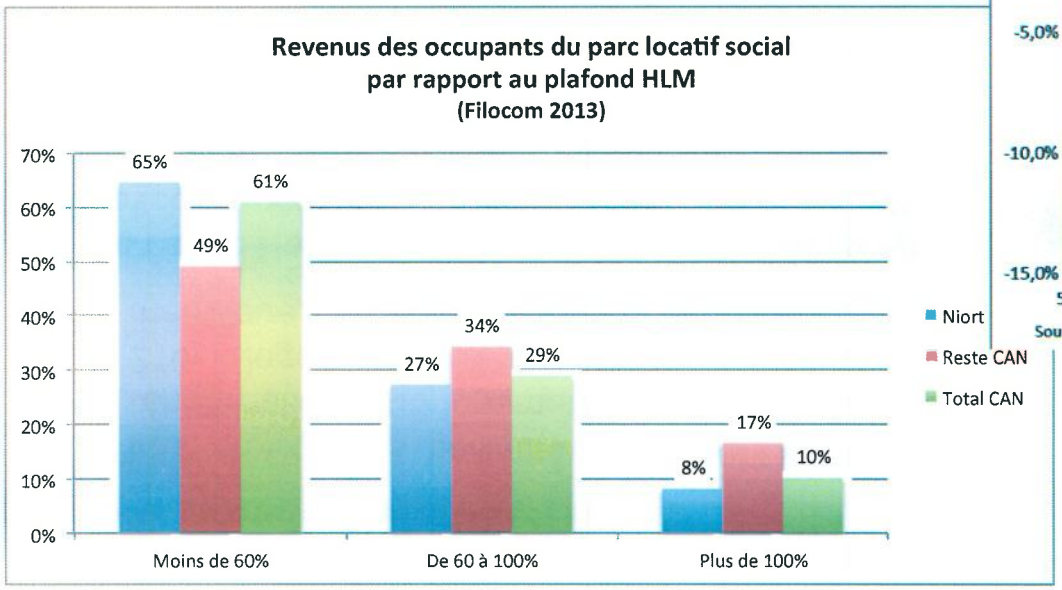
- Les attributions sont en hausse :
  - 838 en 2012,
  - 932 en 2013 (+ 11 %),
  - 1059 en 2014 (+ 14 %).

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

Une vocation sociale :

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





Des projets d'entretien du parc :

- Les projets des bailleurs sont captés par la réhabilitation (106 logements) et les travaux (1 210 logements) : amiante, rénovation thermique, 60 démolitions-reconstructions, …

Le parc d'Habitat Sud Deux-Sèvres est à 80 % en collectif, dont 50 % situé dans les quartiers prioritaires. Son Plan Stratégique de Patrimoine donne ainsi la priorité au parc existant :

  - Une centaine de réhabilitations par an,
  - La démolition sur 6 ans de 60 logements individuels dans les quartiers Tour Chabot/Gavacherie,
  - La démolition des logements des Sablières qui sera achevée en 2015.

- La réhabilitation ou la démolition/reconstruction engendrent des difficultés liées à la différence entre les capacités des locataires et les coûts du neuf ou des loyers réévalués. Il y a donc une attention à avoir quant à la politique des loyers.
- Enfin, le traitement de l'amiante va consommer environ 1,5 M€ par an, impliquant une réduction de la capacité des bailleurs à investir dans le neuf.

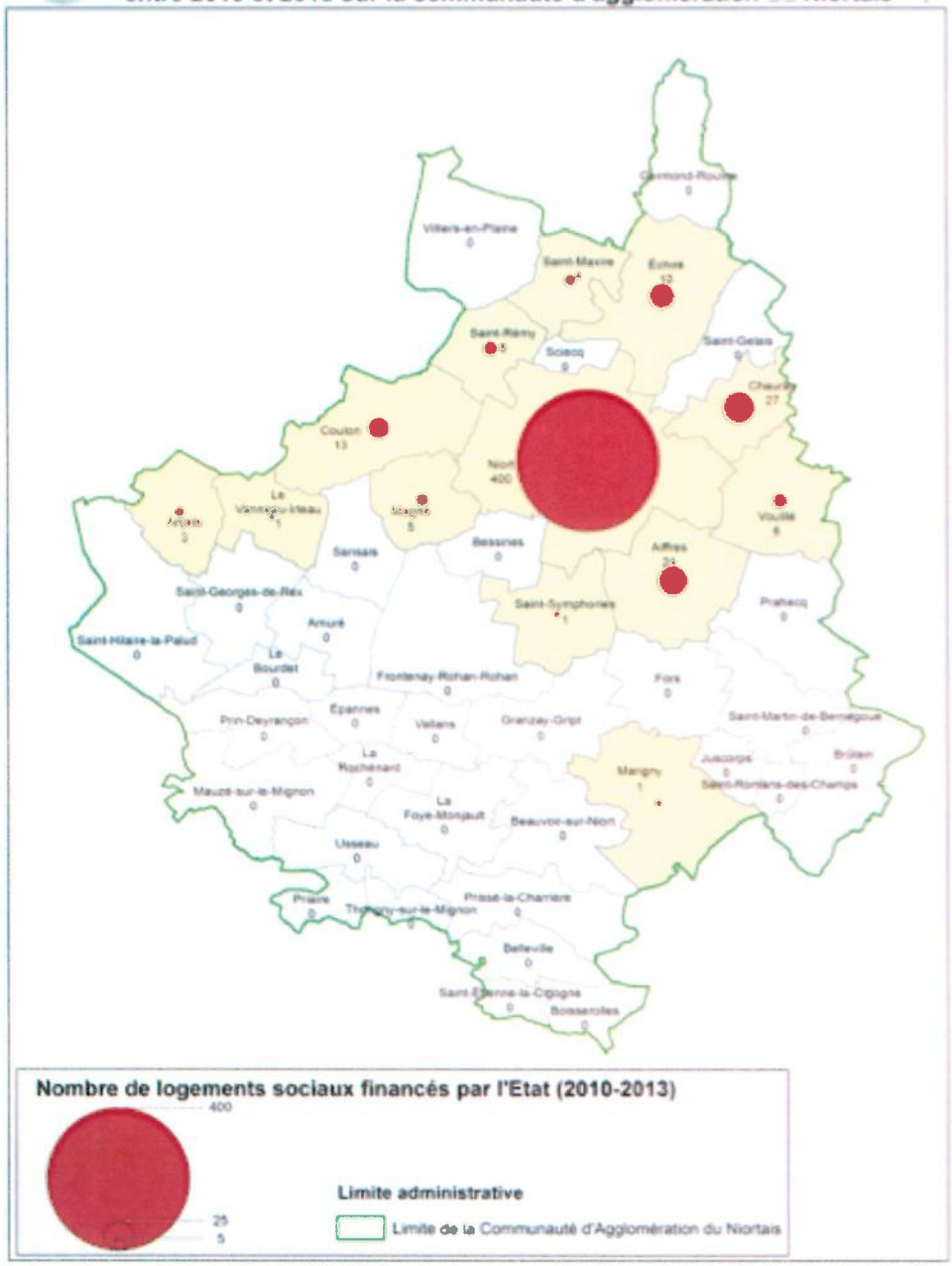
« Éléonore », géante d'osier de Niort en promenade au Clou Bouchet - *La Nouvelle République*

Place Cugnot aménagée au Clou Bouchet
Hep Hep !.fr

Des contraintes financières sur la production nouvelle :

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

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



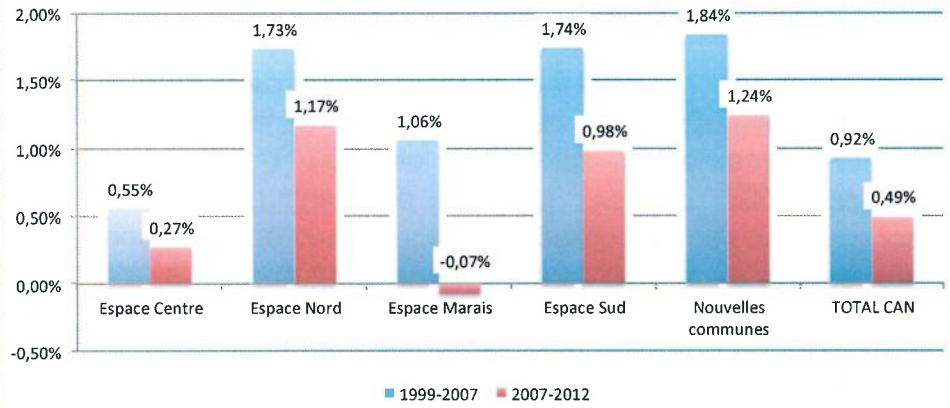
1.1 – Situation générale de l'habitat dans le Niortais

1.1.3 – Les conséquences

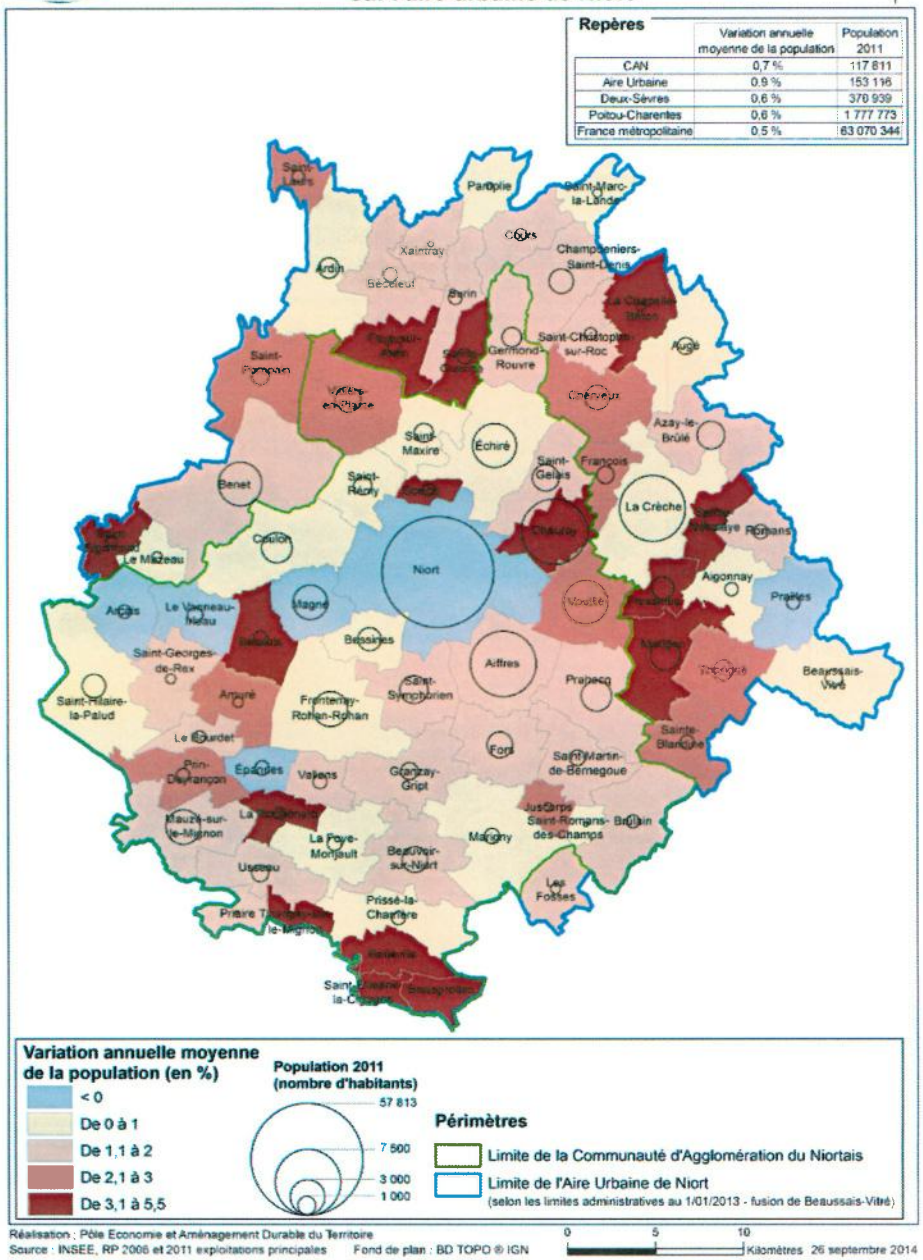
Un ralentissement de la croissance démographique dans tous les secteurs de la CAN :

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

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



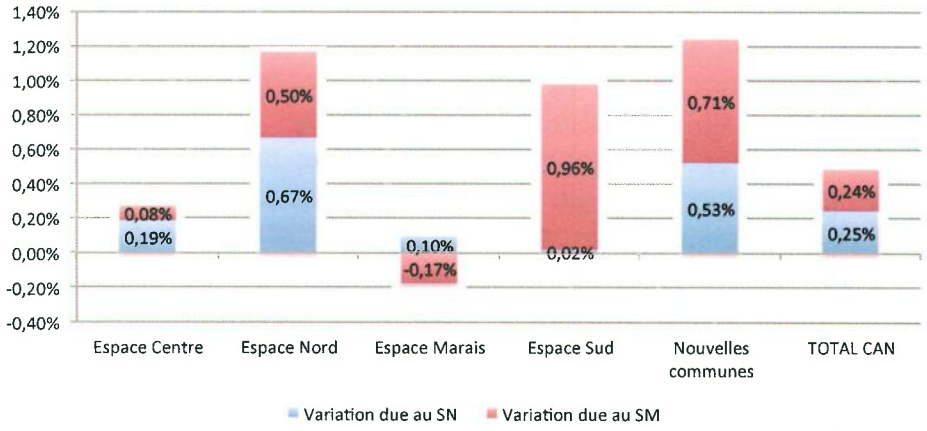
Evolution de la population entre 2006 et 2011 sur l'aire urbaine de Niort



Les marges du territoire restent les secteurs les plus attractifs :

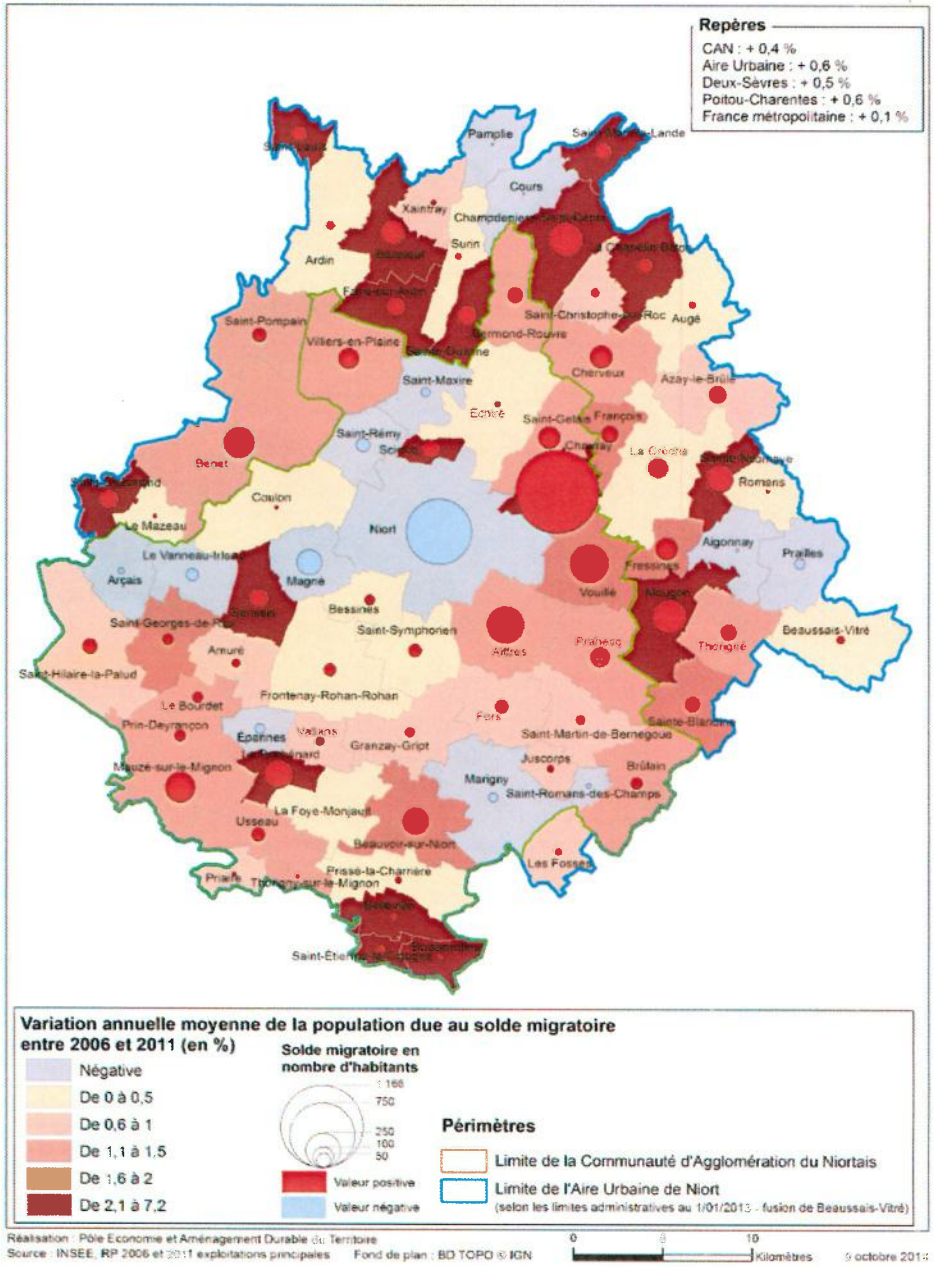
- Sur la période 2007-2012, le solde migratoire a pesé très lourd dans la croissance démographique des secteurs les plus dynamiques de la CAN *(voir le graphique ci-dessous)*. A l'inverse, dans les secteurs les moins dynamiques, le solde migratoire est insignifiant (espace centre), voire négatif (espace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

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



SN = solde naturel ; SM = solde migratoire

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



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

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

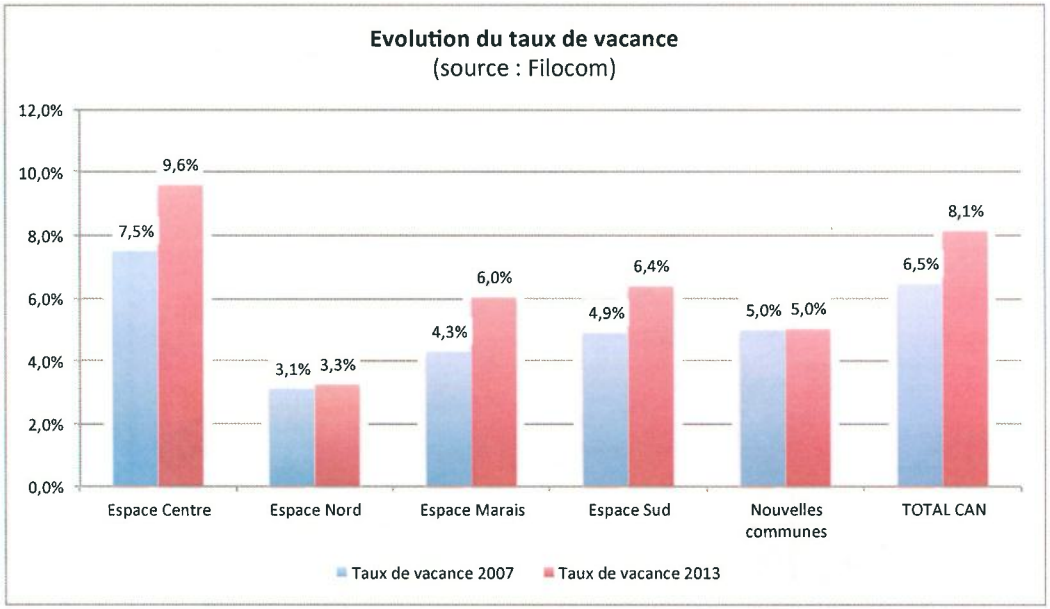
Une vacance qui se concentre à Niort :

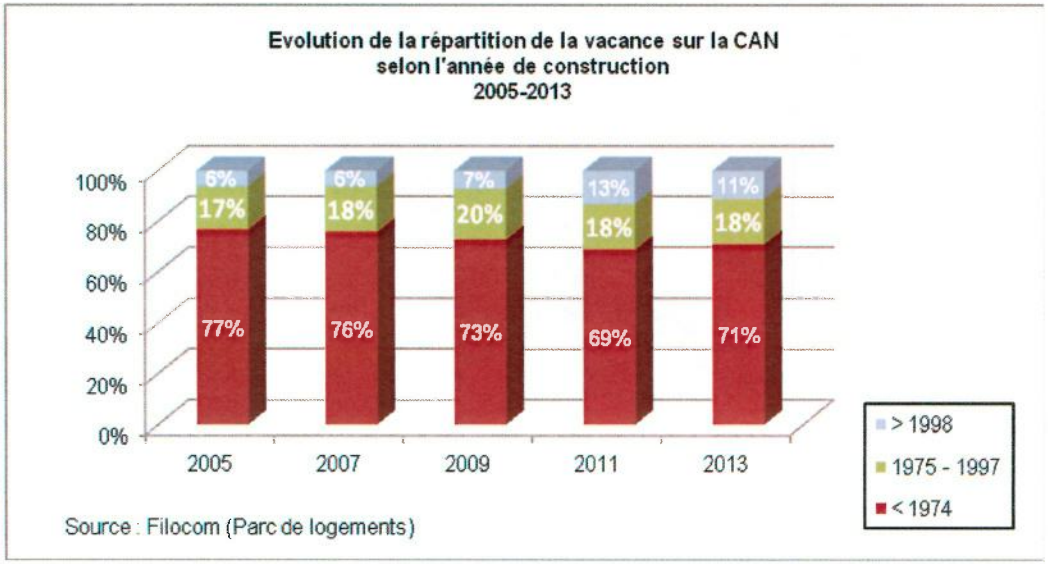
- 3 logements vacants sur 4 (74 %) se situent dans la ville-centre, soit environ 3 800 logements en 2013.

Qui concerne principalement le parc privé :

- Sur l'ensemble de la CAN comme à Niort, 90 % des logements vacants sont issus du parc privé.

➢ La hausse (et l'importance) de la vacance dans la CAN, et notamment dans l'espace centre, est en grande partie liée à la forte production des années 2008 et 2010 (plus de 1 000 logements commencés chaque année), « boostée » par d'importantes opérations en investissement locatif, qui ont contribuées à détendre le marché locatif privé, et ont accélérées l'obsolescence d'une partie du parc : 92 % des logements vacants sur Niort sont classés en catégories cadastrales 5 et 6 (ce qui montre que la vacance ne touche pas nécessairement les logements les plus dégradés).

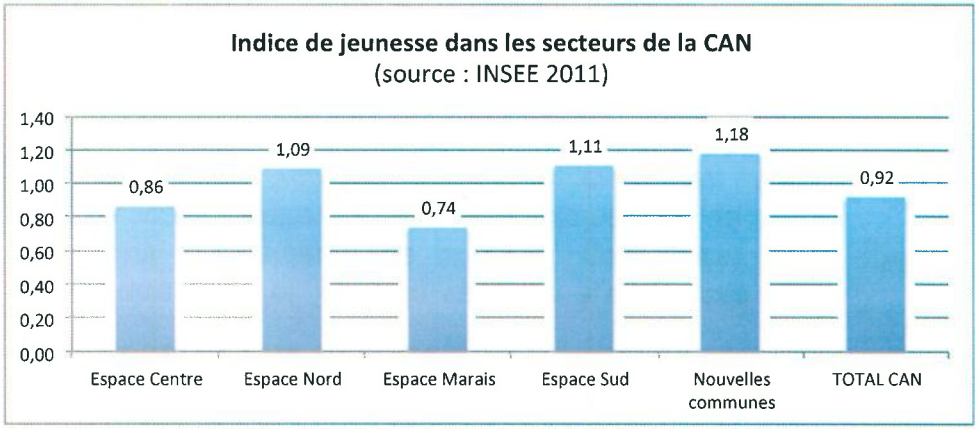




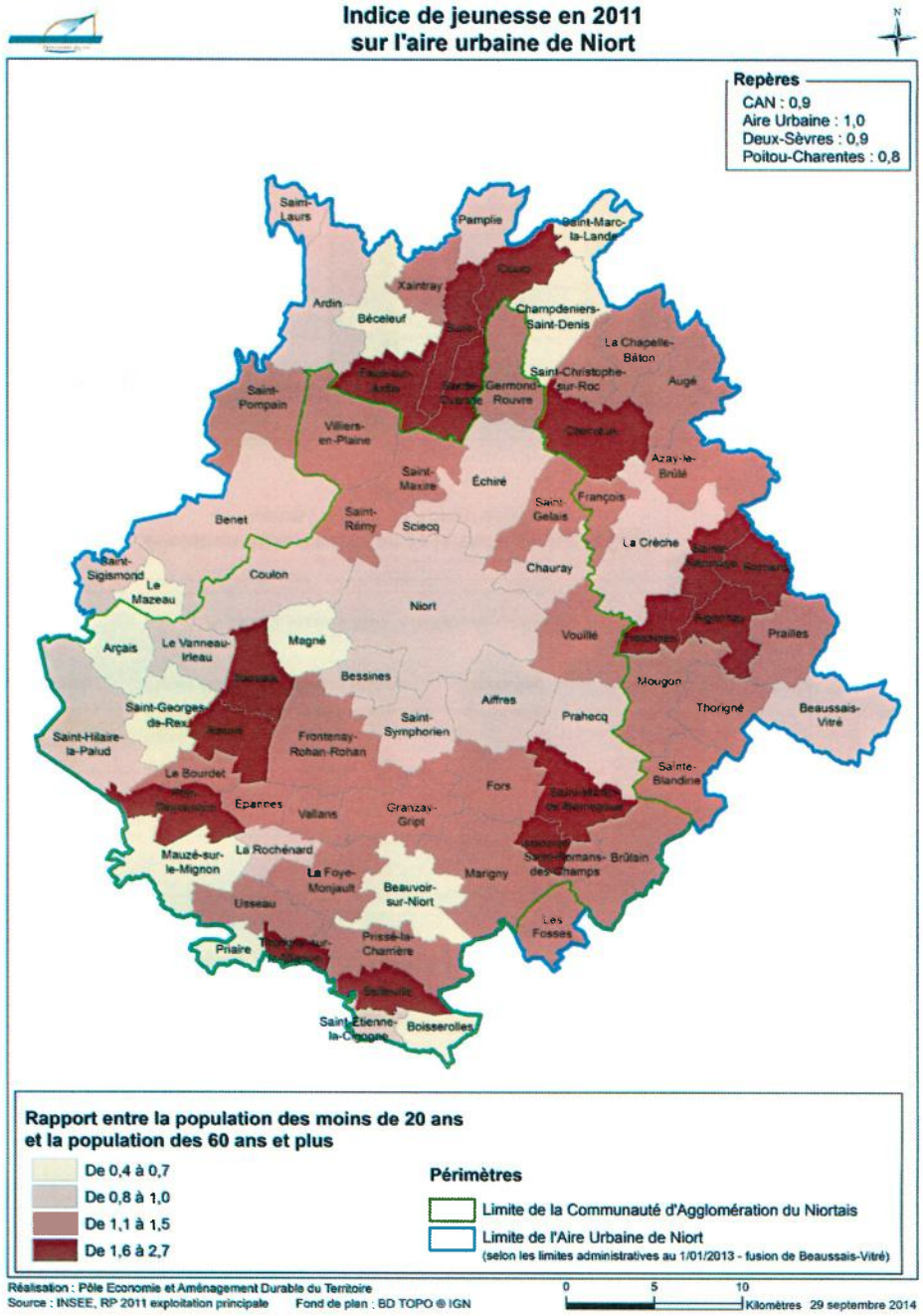
Le graphique ci-dessus montre que la part des logements récents (construits après 1998) augmente dans l'ensemble des logements vacants. Cela indique que, dans la CAN, la vacance n'est pas nécessairement liée à l'ancienneté du logement.

Un vieillissement de la population plus marqué dans les secteurs les moins attractifs :

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

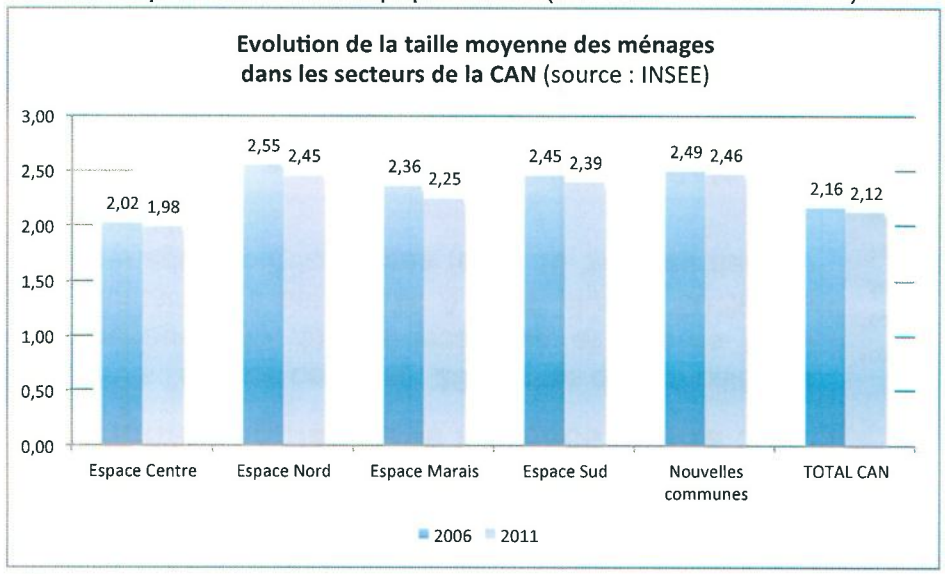


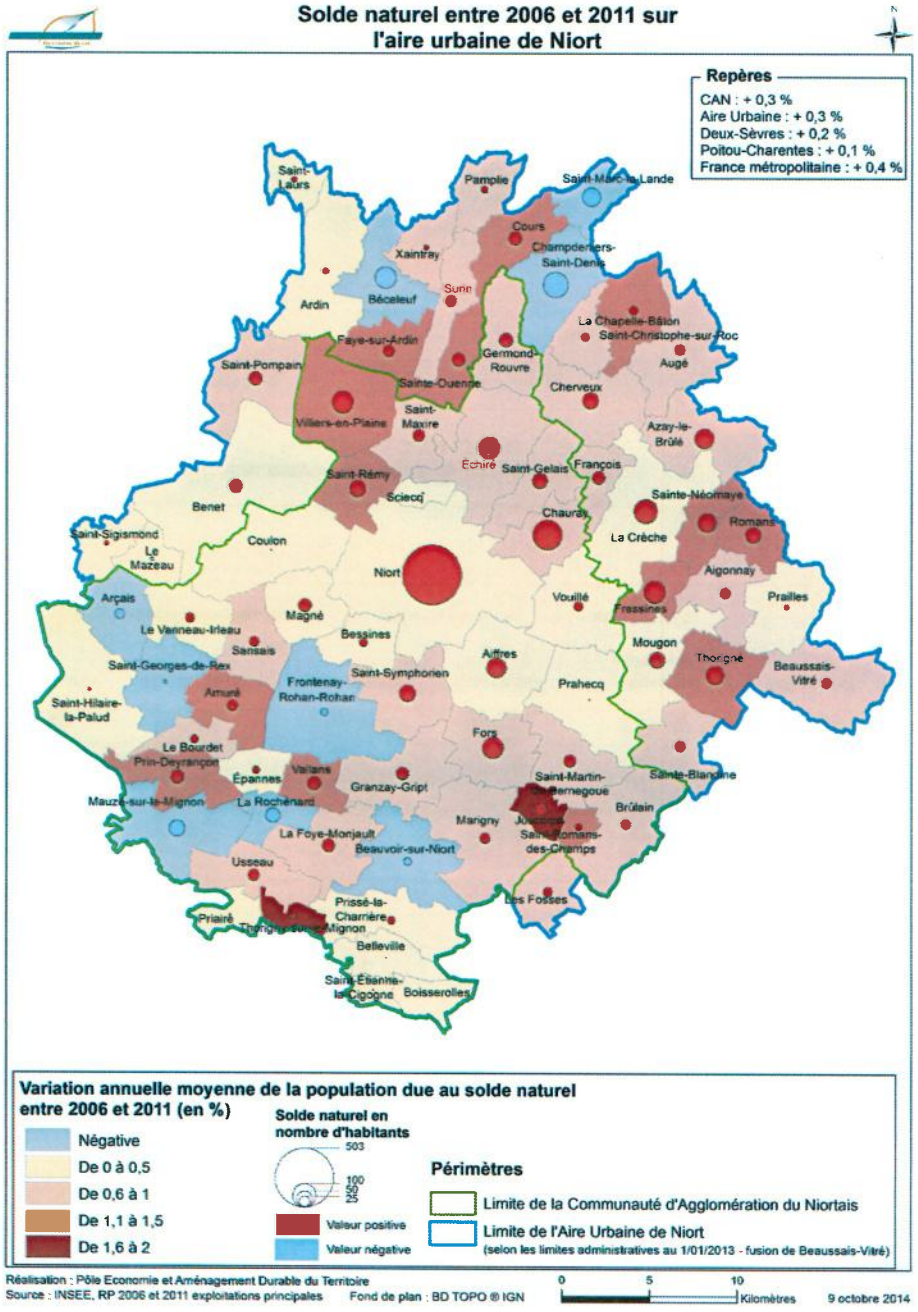
Indice de jeunesse : rapport de la population âgée de moins de 20 ans à la population âgée de 60 ans et plus



Une occupation moins familiale dans les secteurs les moins attractifs :

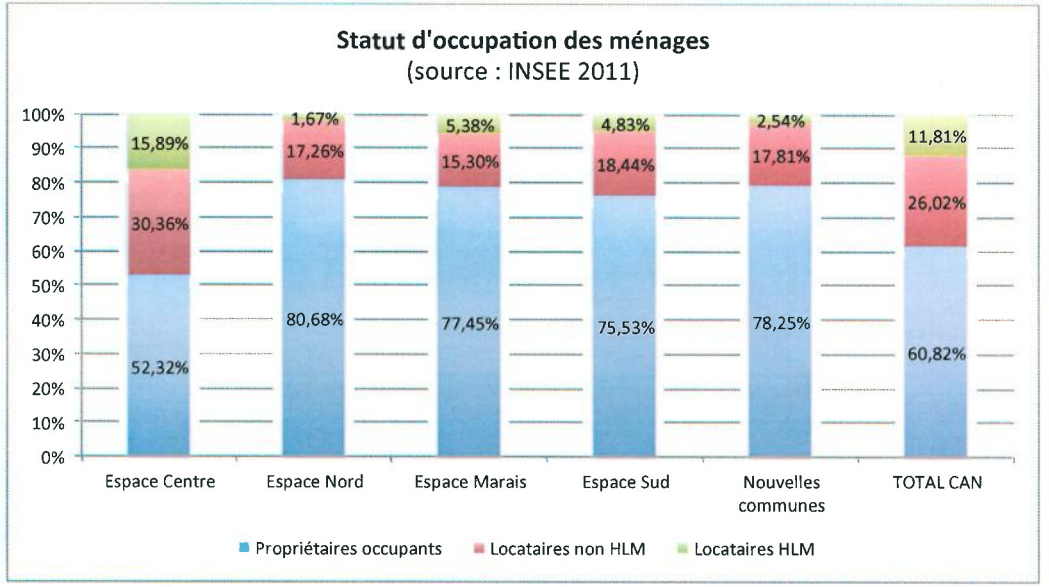
- La taille moyenne des ménages est en baisse dans tous les secteurs de la CAN *(voir le graphique ci-dessous)*. Elle était particulièrement basse en 2011 dans l'espace centre (moins de 2 personnes par ménage), et notamment à Niort (1,89).
- L'occupation est plus familiale dans les espaces situés aux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





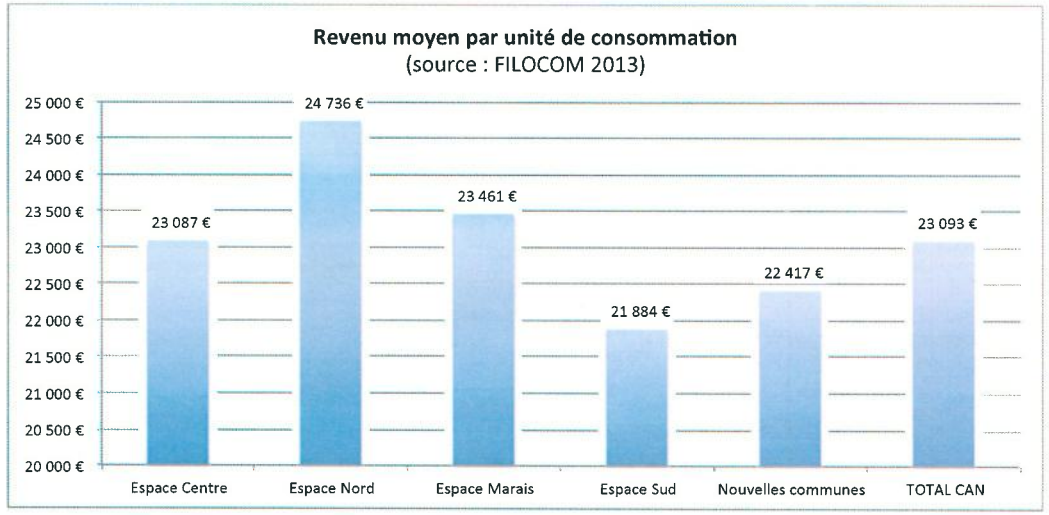
Une concentration du parc locatif, notamment social, dans l'espace centre :

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



Des différences importantes de revenus selon les secteurs :

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

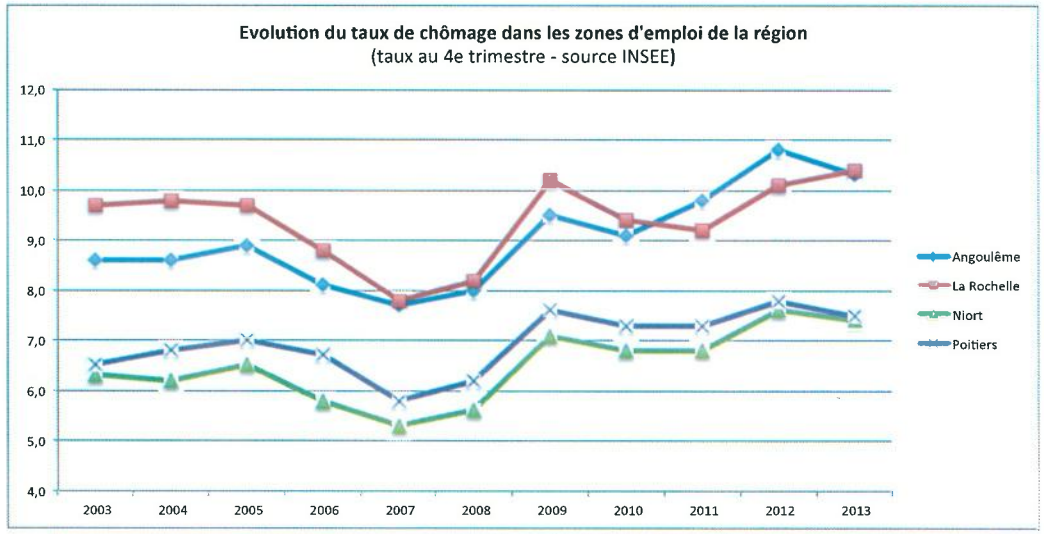


1.1 – Situation générale de l'habitat dans le Niortais

1.1.4 – Les incertitudes

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

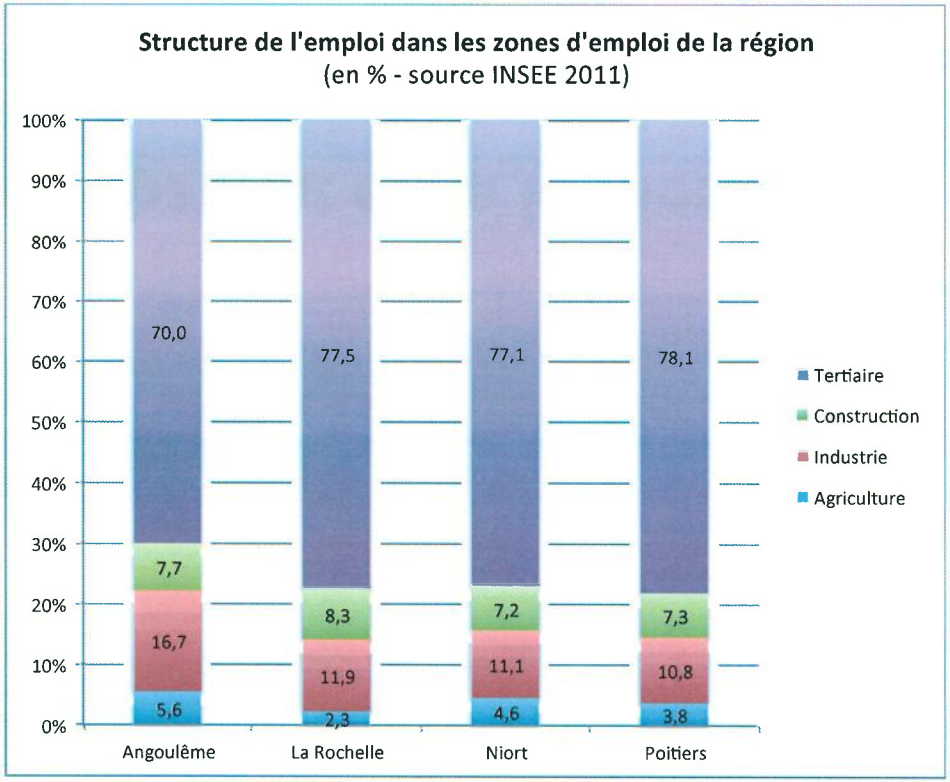
- Depuis 2008, dans un contexte économique général particulièrement défavorable, le taux de chômage a nettement augmenté dans la zone d'emploi de Niort *(voir le graphique ci-contre)*.
- Cependant, par rapport aux autres zones d'emploi de la région, la situation locale apparaît plus favorable. Le taux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



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

- Le graphique ci-contre montre notamment que les secteurs de la construction et de l'industrie (fortement impactés ces dernières années par la crise économique) sont moins présents dans l'emploi niortais qu'ils ne le sont dans celui des autres zones d'emploi de la région.
- Le graphique montre également le poids important du secteur tertiaire dans l'économie locale. La spécificité de l'économie niortaise (largement dominée par le secteur mutualiste et bancaire) a jusqu'à présent réussi à préserver l'emploi local des aléas du contexte économique général.

➢ *Cette spécificité permettra-t-elle au bassin d'emplois niortais de mieux résister aux effets d'une crise économique durable ?*



1.1.4 – Les incertitudes : les conséquences du vieillissement démographique

Une population vieillissante :

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

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

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

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

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

Ces perspectives questionnent sur :

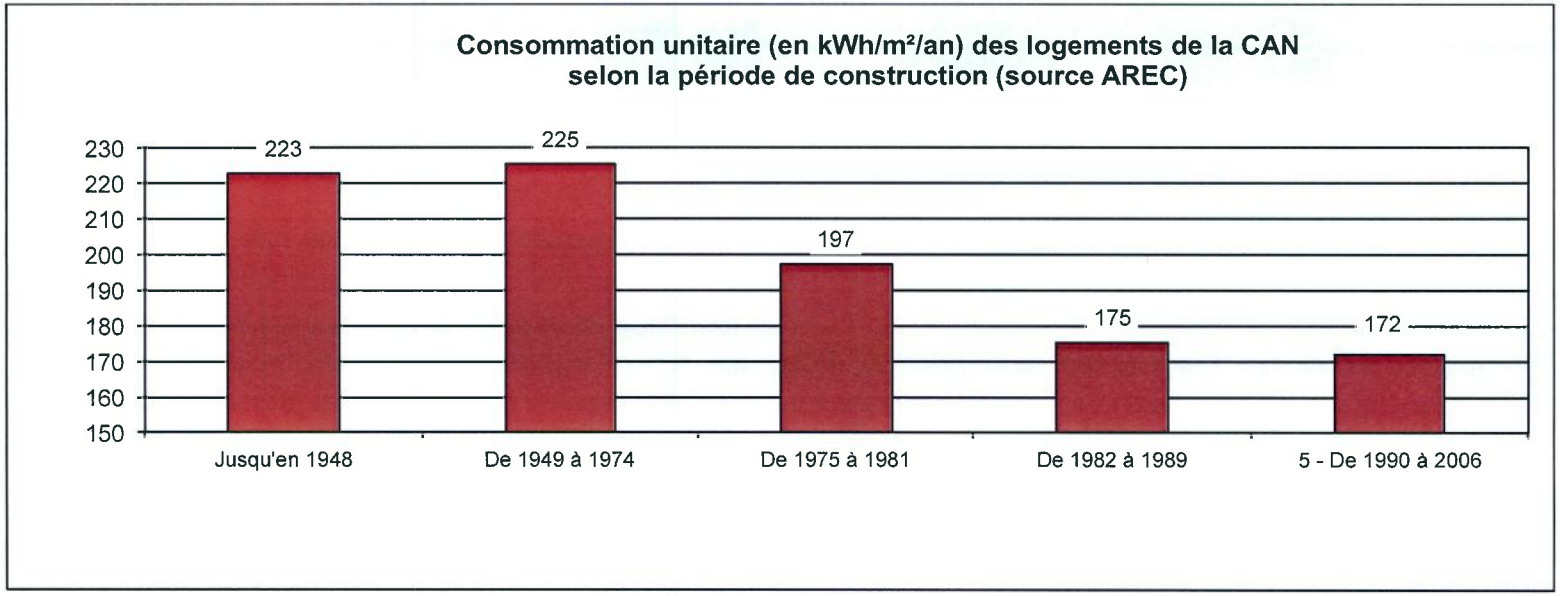
- L'évolution à 15 ans de la dépendance sur le territoire de la CAN : quel sera l'impact sur le fonctionnement des structures et services spécialisés ? Quels seront les besoins en termes d'adaptation de l'offre existante et/ou de développement d'une offre spécifique ?
- L'impact du vieillissement sur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

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

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

Vers une obsolescence croissante du parc ancien ?

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



1.2 – Zoom sur les secteurs de la CAN

1.2.1 – Nouvelles communes

1.2.2 – Espace sud

1.2.3 – Espace marais

1.2.4 – Espace nord

1.2.5 – Espace centre

Les problématiques spécifiques :

- Les élus du secteur constatent depuis plusieurs années une baisse notable du nombre de permis de construire (1 à 2 permis par an sur Granzay-Gript, 1 permis par an sur Saint-Symphorien par exemples). A cause de la crise économique, les ménages ne sont plus en capacité de faire construire, malgré le prix relativement attractif des terrains à bâtir dans cette partie de la CAN (de 30 à 75 €/m2). Cette situation n'est pas sans conséquence sur le renouvellement de la population, et de manière indirecte sur le fonctionnement des équipements, notamment scolaires : plusieurs communes déplorent en effet une diminution de leurs effectifs. Les problèmes d'assainissement auxquels sont confrontés plusieurs communes sont également un frein à leur développement. Enfin, de nombreux biens en vente restent vacants dans les centres-bourgs (Marigny, Granzay-Gript). Les logements les plus énergivores, que l'on retrouve dans le parc locatif et dans les bourgs, ne trouvent pas preneur. De plus, certains propriétaires sont devenus réticents à la relocation.

Les principaux projets en matière d'habitat :

- La situation est contrastée selon les communes : plusieurs ont des difficultés à développer l'offre en terrains à bâtir. C'est notamment le cas de Marigny qui n'a plus de terrains à vendre (les propriétaires fonciers font de la rétention), et Brûlain, dont la carte communale doit être révisée. Alors que par ailleurs, un lotissement privé de 55 parcelles est en projet à Fors.

Les attentes des élus :

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

➢ Les enjeux identifiés sur le secteur :

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

Les problématiques spécifiques :

- Dans un contexte devenu moins favorable à la production de logements et à la mobilité résidentielle, les communes de ce secteur restent attractives compte tenu de leur positionnement géographique (entre Niort et La Rochelle) et d'un prix du foncier relativement abordable (entre 40 et 80 €/m2). Mais les opérations en lotissements (notamment les opérations privées) sont aujourd'hui plus difficiles à commercialiser (idem pour les biens à vendre). Plusieurs opérations d'investissement locatif dans du bâti ancien (principalement à Mauzé sur le Mignon) n'ont pas permis la remise sur le marché d'une offre locative de bonne qualité thermique. Ces logements énergivores, dont le loyer est relativement élevé (entre 500 et 600 € par mois pour un T2), connaissent donc une rotation importante et demeurent longtemps vacants.

Les principaux projets en matière d'habitat :

- Les projets se concentrent sur la commune de Mauzé sur le Mignon : un lotissement privé de 30 lots (en cours), un lotissement communal (en projet), un lotissement privé de 10 lots (en projet), un projet privé sur 25 000 m2. Mais il reste une offre en terrains à bâtir dans les autres communes : un lotissement de 14 lots à Frontenay-Rohan-Rohan, un lotissement privé (difficile à vendre) à Prin-Deyrançon, ...

Les attentes des élus :

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

➢ Les enjeux identifiés sur le secteur :

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

➢ Les problématiques spécifiques :

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

➢ Les principaux projets en matière d'habitat :

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

➢ Les attentes des élus :

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

➢ Les enjeux identifiés sur le secteur :

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

➢ Les problématiques spécifiques :

- Les difficultés rencontrées par les élus de ce secteur sont multiples :
  - ➢ Les communes doivent constamment adapter leur offre en équipements et services compte tenu des évolutions démographiques.
  - ➢ Elles doivent également faire face à un renchérissement du coût des terrains à bâtir (effet SCoT, PLH, réglementations, …), ce qui rend plus difficile la diversification de l'offre de logements pour accueillir une population plus variée.
  - ➢ Enfin, les élus déplorent le manque de cohérence des projets réalisés dans les communes la CAN (en termes de coût, de qualité, de destination, …).

➢ Les principaux projets en matière d'habitat :

- L'offre est concentrée sur le terrain à bâtir : on recense dans les communes de ce secteur environ 120 à 140 terrains disponibles en lotissements. Signalons également la réalisation d'un projet ambitieux de 60 à 80 logements dans une opération de type « éco-quartier » à Echiré. Par ailleurs, l'offre est difficile à apprécier en diffus, avec le développement important des divisions parcellaires.

➢ Les attentes des élus :

- En matière d'urbanisme, les élus du secteur attendent la mise en place d'une règle commune et partagée, qui pourrait se faire par la mise en œuvre d'un PLU intercommunal. Ils souhaitent par ailleurs que le nouveau PLH encadre le développement, la territorialisation et la répartition du logement locatif social.

➢ Les enjeux identifiés sur le secteur :

- Pour les élus du secteur, le nouveau PLH doit permettre :
  - ➢ Le maintien d'une offre abordable, à la fois en accession et en locatif ;
  - ➢ De mieux organiser les divisions parcellaires de type BIMBY* ;
  - ➢ De territorialiser la production de logements ;
  - ➢ D'organiser la politique foncière ;
  - ➢ Une adaptation des PLU pour améliorer leur cohérence, leur qualité et leurs exigences en matière d'habitat.

** Build In My Backyard soit littéralement : construire dans mon jardin*

➢ Les problématiques spécifiques :

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

➢ Les principaux projets en matière d'habitat :

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

➢ Les attentes des élus :

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

➢ Les enjeux identifiés sur le secteur :

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

1.3 – Synthèse et enjeux

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

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

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

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

DEUXIEME PARTIE :

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES A HORIZON 2030

2.1 – Bilan du séminaire « Habitat »

Les perspectives d'évolution des besoins en logements

- **Le Niortais est un territoire en partie préservé des difficultés économiques et sociales**, avec une part significative d'emplois qualifiés et des ressources plus stables et plus élevées que dans les agglomérations de référence. Cette situation va probablement se maintenir dans les années à venir, avec une évolution positive des revenus, mais aussi un creusement des inégalités sociales.

- **La progression démographique va se poursuivre pour assurer le renouvellement de la population active** (du fait du vieillissement). Cette progression devrait également contribuer à réduire la périurbanisation lointaine (encore présente jusqu'en 2012). Cependant, la croissance démographique va probablement connaître un ralentissement, avec le tassement de la croissance de l'emploi (l'emploi dans la CAN a augmenté de 20 % au cours des années 2000, ce qui sera difficile à reproduire dans les années à venir).

- **Le desserrement des ménages va lui aussi se poursuivre** (le nombre de petits ménages va augmenter), mais à un rythme potentiellement plus lent que celui observé au début des années 2000. Ce ralentissement sera lié à plusieurs facteurs : recomposition familiale, stabilisation du desserrement aux âges les plus élevés, impact de la crise et de la précarité sur la décohabitation, ...

- **Le vieillissement de la population va s'accélérer, avec un impact sur le fonctionnement du marché** : accroissement de l'offre dans le parc existant, montée du statut de propriétaire occupant, mais aussi des retours vers le parc locatif, des besoins de centralité, ... Le vieillissement aura aussi un impact sur les besoins en habitat et services adaptés.

- **Les aspirations des ménages resteront dirigées vers l'habitat individuel** qui demeure un horizon très largement partagé. Dans cette échelle d'agglomération, l'émergence d'un mode de vie urbain est relativement lente : les ménages sont à la recherche d'un environnement maîtrisé, et d'un besoin de réassurance sociale quand leur avenir professionnel et/ou familial demeure incertain.

➢ **Mais des mutations sont envisageables**, du fait que :

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

➢ **Conséquences :**

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

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

➢ **Constats :**

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

➢ **Conséquences :**

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

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

Stabilité économique, ambition environnementale et contrainte financière

Stabilité économique, ambition environnementale et contrainte financière :

- **Le développement économique** se poursuit à un rythme modéré sur la première période (2016-2022). Sur la seconde période (2022-2030), on assiste à une reprise progressive de l'évolution de l'emploi lié aux efforts de développement portés par les collectivités. Les mutuelles conservent ainsi une activité satisfaisante et maintiennent Niort au cœur de leur organisation. Les pertes possibles dues à la réorganisation territoriale sont compensées par les bénéfices du réseau de villes picto-charentaises. L'Agglomération garde un bon nombre de fonctions métropolitaines et une structure de revenus favorable. Le développement de la précarité est contenu, même si elle s'aggrave chez les ménages les moins bien insérés.
- **La démographie reste assez dynamique** : le vieillissement de la population active (entraînant de nombreux départs en retraite) doit être compensé par l'arrivée de nouveaux migrants actifs. Plutôt jeunes et en famille, ils atténuent le vieillissement relatif. Après une période de croissance relativement lente, la population active augmente rapidement (en seconde période). Suivant le rythme de croissance de la population active, la croissance de la population totale s'accélère également.
- **La progression de la décohabitation ralentit**. Les besoins liés au desserrement restent néanmoins relativement stables (au même niveau que dans la période 2006-2011).
- **On s'attache à mobiliser le parc vacant**. Les efforts prioritaires de modernisation de l'offre existante, et/ou la difficulté à financer la démolition-reconstruction dans le parc HLM, limitent les effets liés au renouvellement du parc.
- Par conséquent, le **besoin en logements neufs** demeure à un niveau relativement bas dans la première période (750 logements par an). Il augmente sensiblement dans la deuxième période (1 000 logements par an), sous l'effet de l'accélération de la croissance démographique.
- **La demande de logements reste fortement orientée vers l'accession à la propriété**. Le marché locatif ne se retend que progressivement. L'investissement locatif, qu'il soit public ou privé, est peu dynamique, du moins dans un premier temps. Dans le privé, la priorité est plutôt à la résorption de la vacance.
- **La demande s'oriente vers les secteurs les mieux équipés (Niort et la première couronne)**. Ce développement devra être accompagné sur le plan foncier. Cela contribue à réduire les besoins de déplacements. Les politiques de la CAN soutiennent ce recentrage, notamment à Niort pour le développement de l'accession à la propriété (y compris sociale). Ailleurs, le développement est freiné par l'absence d'équipements de base (assainissement) et la difficulté à les financer. Un effort important de remobilisation des centres-bourgs et des tissus existants permet de limiter les effets de ce recentrage.

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

- Après une croissance lente sur la période 2011-2022 (+ 0,40 % par an entre 2011 et 2016 ; + 0,50 % par an entre 2016 et 2022), l'emploi augmente rapidement sur la période 2022-2030 : + 0,83 % par an.
- Calée sur l'évolution de l'emploi, la population active augmente lentement sur la période 2011-2022 (- 0,16 % par an entre 2011 et 2016 ; + 0,42 % par an entre 2016 et 2022), puis s'accroît rapidement sur la période 2022-2030 : + 0,83 % par an.
- Suivant l'évolution de la population active, la population totale augmente lentement sur la période 2011-2016. Puis son rythme de croissance s'accélère progressivement : + 0,85 % par an entre 2016 et 2022 ; + 1,1 % par an entre 2022 et 2030.
- Cette croissance démographique génère un **besoin annuel de 620 logements sur la période 2016-2030** (500 logements par an entre 2016 et 2022 ; 710 logements par an entre 2022 et 2030).

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

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

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

Résultats sur le desserrement des ménages :

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

Population des ménages	105 020		111 051		115 211		118 015		124 134		135 401
Ménages	45 784		51 398		54 391		56 403		60 782		68 353
Taille moyenne des ménages	2,29	-0,85%	2,16	-0,40%	2,12	-0,25%	2,09	-0,40%	2,04	-0,38%	1,98

Résultats sur le renouvellement du parc existant :

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

Résultats sur la variation des Résidences Secondaires (RS) :

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

Résultats sur la variation des Logements Vacants (LV) :

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

Synthèse :

- **Comme indiqué dans le tableau ci-dessous, la somme des besoins en logements s'élève donc à 895 logements par an sur la période 2016-2030** ***(750 logements par an entre 2016 et 2022 ; 1 000 logements par an entre 2022 et 2030).***
- **Ces besoins devront être compensés par la construction neuve.**

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

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

- Le marché locatif ne devrait se retendre que progressivement. Avec le vieillissement de la population, la **proportion de propriétaires va continuer à augmenter**. Cette perspective est cohérente dans un contexte économique plutôt stable et dont on espère qu'il va progressivement s'améliorer. La structure des revenus va rester sensiblement la même, ce qui veut dire qu'à conditions de marché équivalentes, la capacité d'accéder à la propriété des ménages ne va pas se réduire. En première période, l'accession représente 69 % de la production neuve, beaucoup plus que la part des propriétaires occupants dans l'ensemble des résidants principaux (61 % en 2011 pour la CAN), mais un taux très proche de la période 2006-2011. Pour l'instant, l'accession en collectif et en opérations groupées est un marché qui tarde à émerger. Elle est le fait d'une clientèle assez étroite : deuxième accession de retraités ou d'actifs en deuxième partie de parcours résidentiel, personnes isolées, ... L'individuel groupé est très concurrencé par l'existant, y compris à Niort. L'essentiel du développement de l'accession devrait se faire en pavillons en maîtrise d'ouvrage individuelle, ce qui ne veut pas dire que ces constructions ne se feront pas dans des opérations groupées d'aménagement foncier (ZAC, lotissements, ..).

- Au sein du **parc locatif**, **l'offre publique évolue un peu plus vite que la partie privée** : 40 % de la production locative neuve pour une part dans l'offre locative en 2011 d'environ 30 %. Mais ceci se justifie, surtout en première période, en raison du nombre de ménages vivant dans le parc privé avec des revenus très modestes (40 % des occupants du parc privé ont moins de 60 % des plafonds de ressources HLM). Par ailleurs, les forts investissements locatifs qui se sont prolongés jusqu'en 2010, n'ont eu comme effet à la fin, qu'une augmentation des difficultés de location dans le parc existant. La demande locative des ménages à revenus moyens est un marché étroit. Les hypothèses de développement de l'offre locative privée ne sont compatibles avec les caractéristiques de la demande que si une part de cette offre est incitée à s'adapter à la modestie des revenus moyens des candidats locataires. Un parc locatif conventionné privé doit se développer à côté de la production HLM. Avec d'une part, les dispositifs en place (PIG et OPAH RU de la Ville de Niort) ou en projet (programme communautaire à partir de 2018), et d'autre part, les incitations qui pourraient faciliter quelques réalisations en PLS privés, l'objectif très mesuré étant d'atteindre un **gain net de cinquante à soixante logements conventionnés privés par an**.

  Une part de ce développement locatif privé en neuf devrait se faire dans le cadre d'**opérations d'investissement locatif** dans le cadre de programmes immobiliers réalisés par des promoteurs. Ceci étant, compte tenu de l'état du marché et de ses conséquences sur le gisement d'opérations, l'**activité sur ce plan devrait rester plutôt modeste**, notamment au cours du PLH 2016-2021. On rappellera que pour l'instant, seule la Ville de Niort est éligible au bénéficie du dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif, et ceci de manière dérogatoire.

Elle devrait être complétée par un flux de réalisations diffuses, alimenté par des particuliers qui investissent dans un pavillon, parfois en vue de la retraite et le louent en attendant. Ce flux tourne régulièrement autour d'une cinquantaine de logements par an. Les constructeurs de pavillons ont encore signalé la réalité de cette demande en 2015. Il s'agit d'une clientèle qui peut être sensible aux avantages du Prêt Locatif Social (PLS).

Résultats pour la période 2016-2021 (voir les tableaux ci-dessous) :

- 69 % de la production est destinée à **l'accession à la propriété**, soit **520 logements par an**, dont 470 en individuels, principalement en pavillons en maîtrise d'ouvrage individuelle (chiffre rarement été atteint dans la CAN même dans les meilleurs années d'avant la crise). L'atteindre demandera une mobilisation foncière importante dans des opérations d'aménagement, avec la capacité à livrer des parcelles à des prix compatibles avec le cœur de cible, soit environ 45 000 €. L'objectif sera d'autant plus difficile à atteindre qu'une part importante devra être réalisé à Niort (un peu plus de 50 %). Cela suppose que la volonté dans le nouveau PLU de favoriser la densification parcellaire produise rapidement ses effets et que la dynamique d'aménagement foncier qui s'amorce, soit réalimentée régulièrement.

Objectifs de production pour satisfaire les besoins en logement neuf sur la période 2016-2022			Accession individuelle	Promotion privée		Investissement locatif diffus	Résidences	Locatif social
				dont accession	dont locatif			
Propriétaires occupants	520	logts/an	470	50				
Locataires du parc privé	140	logts/an			60	60	20	
Locataires du parc HLM	90	logts/an						90
Ensemble des RP	750	logts/an	470	110		60	20	90

Objectifs de production pour satisfaire les besoins en logement neuf sur la période 2022-2030			Accession individuelle	Promotion privée		Investissement locatif diffus	Résidences	Locatif social
				dont accession	dont locatif			
Propriétaires occupants	650	logts/an	560	90				
Locataires du parc privé	220	logts/an			90	90	40	
Locataires du parc HLM	130	logts/an						130
Ensemble des RP	1000	logts/an	560	180		90	40	130

✓ L'objectif en **locatif privé** est de 19 % de la production, soit **140 logements par an**. Les objectifs en diffus correspondent à une tendance à long terme. Les **objectifs en résidence** sont, pour partie, déjà prévus dans le cadre de projets pour séniors. L'enjeu est d'en réaliser une partie (50 %) en Prêts Locatifs Sociaux (PLS) afin de permettre des loyers de sortie plus compatible avec le niveau de ressources de la clientèle des ménages âgés du territoire. Les réalisations en **promotion privée** forment la partie la plus incertaine. Avec la partie accession de la promotion privée, cela correspond à un volume d'activités de 110 logements par an (3 à 4 immeubles), qui est un peu au dessus du rythme actuel. L'essentiel de cette activité de promotion devrait avoir lieu à Niort, et plus ponctuellement, à Aiffres et Chauray. Pour stimuler cet investissement locatif privé, un dispositif de **soutien à la mobilisation du PLS** sera mis en place (PLS « investisseurs »). Il permettra d'élargir la clientèle de l'investissement privé au segment intermédiaire, et d'offrir des possibilités de défiscalisation en dehors de Niort. Cette dernière est actuellement la seule à bénéficier du régime d'aide au locatif neuf dit « Pinel ». Ce dispositif comprendra à la fois un soutien financier pour affirmer la volonté de la CAN en la matière et surtout, une animation du réseau bancaire pour l'inciter à se mobiliser. Le dispositif sera fléché vers les communes soumises, ou potentiellement soumises, à l'obligation de logement social, afin les aider à atteindre plus facilement le taux de 20 % (ou de le conserver pour Niort). L'objectif retenu en PLS « privé » est d'une **quinzaine de logements en résidence par an** (90 sur la durée du PLH) et d'une **dizaine en logements ordinaires par an type « investisseurs »** (60 sur la durée du PLH). Ces objectifs peuvent paraître modestes, mais au vu des tendances récentes et des intentions identifiées, ils sont de fait atteignables en résidence, mais ambitieux en logements ordinaires (quelques unités par an récemment). Cela demandera de fait une forte mobilisation de la CAN, des communes et des opérateurs.

Dans le parc privé, le développement de logements locatifs neufs en loyers intermédiaires conventionnés sera complété par la **promotion du conventionnement dans le cadre de l'Anah (avec ou sans travaux)**, avec un objectif net d'une trentaine de logements par an, ce qui suppose sans doute, un résultat brut supérieur pour tenir compte des logements déconventionnés. Ce sera une des priorités majeures du programme de la CAN dans le parc ancien, à travers notamment la reprise des logements vacants.

✓ **Les objectifs de production neuve en locatif public PLUS et PLA-I, soit 90 logements par an**, dont 10 logements en reconstitution d'un ensemble démoli, constituent **la part la plus certaine des perspectives de logements neufs**.

- S'y ajouteront **5 logements par an en acquisition-amélioration** (ou en démolition-reconstruction quand l'état du bâtiment sera trop délabré). Cet objectif est très réduit par rapport à celui du PLH en cours (où il a été très difficile à atteindre : moins d'une dizaine de logements financés), la priorité étant désormais de pouvoir accompagner quelques opérations à enjeux dans les centres-bourgs.

- 30 % au minimum de chaque opération devront être réalisés en PLA-I. La CAN incitera les bailleurs à en réaliser davantage, dans la limite bien sûr des agréments de l'Etat mobilisables.
- Cet objectif de logements PLUS / PLA-I ne prend pas en compte le projet de requalification de l'offre en résidence jeunes, qui va se traduire par la démolition ou la réaffectation des bâtiments existants, et une reconstitution d'une partie seulement de la capacité disponible, pour partie en neuf (PLA-I principalement), pour partie en captation de logements dans le parc HLM existant. Il ne s'agit pas d'une offre nouvelle à proprement parler.
- Par contre, si les projets d'**hébergement très social supplémentaire** se confirme *(cf action n° 5-2)*, les capacités ainsi créées pourront venir en déduction des 95 logements sociaux PLUS / PLAI à créer en moyenne chaque année pendant les 6 ans du PLH (90 neufs, 5 acquisition-amélioration). Il en sera de même des projets de **PLA-I « adaptés »** qui pourraient être financés pour des ménages particuliers. Dans un cas comme dans l'autre, ces réalisations pourront venir en déduction des obligations de PLA-I que l'opérateur maître d'ouvrage pourrait avoir dans d'autres opérations dans la commune d'accueil de ces projets.

Récapitulatif des objectifs moyens annuels de logements conventionnés dans le parc public et privé, par type de financements

Types de parcs	PLUS	PLA-I (minimum)	ANAH conventionné social et très social	PLS en résidence	PLS « investisseurs »	Total
Parc public neuf	63	27				**90**
Parc public AA	3	2				**5**
Parc privé			30 (évolution nette)	15	10	**55**
Total	**66**	**29**	**30**	**15**	**10**	**150**

Ventilation territoriale des objectifs de construction neuve :

- **Les principes :**
  - ✓ **Les objectifs de production neuve ont fait l'objet d'une répartition par espace, et seulement par commune pour l'espace centre et l'espace Nord (pour Echiré)** : 72 % des objectifs se trouvent ainsi répartis dans les cinq communes principales (plus Bessines).

    Pour le reste du territoire, et compte tenu de la modestie des objectifs de production neuve (210 logements à répartir entre 39 communes), le choix politique a été de se limiter à une répartition par secteur. Ceci étant, ces objectifs ont été traduits dans des perspectives de programmation afin d'apprécier la capacité des communes à satisfaire aux orientations du PLH. Une discussion s'est amorcée dans les territoires pour arbitrer entre les projets des différentes communes, ajuster les rythmes, et voire comment les perspectives des unes pouvaient compenser les contraintes des autres. Cette approche par espace a vocation à vivre et à être actualisée en permanence pour tenir compte de l'évolution du contexte, des potentiels et des difficultés rencontrées. C'est une méthode qui apparaît plus dynamique et plus adaptée que la définition d'objectifs « abstraits » et peu appropriée comme dans le précédent PLH.

    De fait, les communes se retrouvent non pas avec des objectifs mais avec des perspectives de programmation calées sur des capacités réelles (Cf Partie 3.1 Programmation du logement). Ce sera un des enjeux du suivi du PLH de mesurer comment elles vont traduire ces perspectives par des réalisations, et de proposer des mesures correctives si dans un secteur, cette concrétisation tardait à s'opérer.

    On notera (cf partie 3.1) que cette programmation de logements conduit dans les espaces, hors espace centre, à une concentration des perspectives sur les communes les plus importantes, généralement les plus équipées et les mieux desservies, ce qui est bien dans l'esprit du SCoT adopté en 2013.
  - ✓ La **définition des espaces** (cf carte p.6) **reste pour l'instant celle du SCoT**, juste revue pour intégrer les 16 nouvelles communes qui ont rejoint la CAN au 1er janvier 2014. Cette analyse par espace du territoire pourrait être revue à l'occasion de la révision du SCoT.

- **Les paramètres de la répartition territoriale :**

✓ Le projet de PLH s'éloigne du SCoT dans la mesure où ses **objectifs de développement de l'offre résidentielle ont été revus très sensiblement à la baisse** pour tenir compte de l'évolution du contexte démographique, économique et législatif avec notamment sur ce dernier point, un renforcement des normes en matière de consommation d'espace. Après application d'une correction pour tenir compte des nouvelles communes, les objectifs du SCoT étaient entre 880 et 890 logements pour sa première période (2010-2015, soit celle du deuxième PLH), et de 1 100 environ pour sa deuxième période (2016-2022, correspondant à ce troisième PLH). Document programmatique, le nouveau PLH se doit de proposer des objectifs peu « déconnectés » des capacités réelles d'intervention des acteurs.

✓ Les bases sur lesquelles a été établi le SCoT datant de près de 10 ans maintenant, il a été admis par les instances décisionnelles de la CAN que le projet de PLH pouvait s'éloigner du cadre quantitatif de ce document dès lors qu'il **n'en remettait pas en cause les équilibres territoriaux**. S'ils doivent être rediscutés, ce sera dans le cadre de la révision du SCoT en lien avec l'ensemble des politiques d'aménagement.

✓ Les objectifs du nouveau PLH se situent 15 % en dessous de ceux de la première période du SCoT (ou du PLH 2010-2015), et plus de 30 % en dessous de ceux du SCoT deuxième période. **Ces diminutions ont été appliquées de manière homogène aux perspectives de construction pour chacun des espaces**, à deux nuances près :

- Pour rester dans l'esprit du SCoT et de sa volonté de recentrage, la part de la Ville de Niort a été légèrement augmentée : 53 % de la production neuve, contre 48,5 % initialement dans le SCoT ;
- Les objectifs globaux de certaines communes soumises, ou bientôt soumises, à l'obligation des 20 % de logements sociaux, ont été revus à la hausse quand le solde de logements à réaliser dans le secteur non social était trop faible et risquait de conduire à une programmation financière déséquilibrée. Cela a été le cas pour Echiré et Vouillé.

✓ On s'est attaché enfin à vérifier que :

- **Les dynamiques immobilières relatives à chacun des espaces (mesurées par l'indice de construction neuve pour 1 000 habitants) respectaient une hiérarchie correspondant à l'esprit du SCoT,**
- **Les objectifs proposés à chacun des espaces n'étaient pas top « déconnectés » des réalisations récentes,**
- **Les perspectives démographiques restaient positives pour chacun d'entre eux.**

- **La répartition du logement locatif social :**

  Elle est très largement guidée par la mise en œuvre des obligations de la loi SRU. Compte tenu des objectifs de production et de l'effort de rattrapage à produire dans certaines communes, **90 % de la production locative sociale en PLUS et PLA-I devra être réalisée** :

  - **À Niort** (35 logements par an pour la période 2016-2021) pour conserver un taux supérieur mais légèrement inférieur par rapport à celui d'aujourd'hui (23,1 %).
  - **Dans les deux communes soumises à l'obligation de 20 % de logements sociaux** (pour atteindre ce taux en 2025) : **Aiffres** (12 logements par an pour la période 2016-2021) et **Chauray** (17 logements par an pour la période 2016-2021). Dans les deux cas, l'objectif est supérieur à l'obligation triennale 2014-2016 (17 logements en 3 ans pour Aiffres et 40 logements en 3 ans pour Chauray). Ceci se justifie afin de tenir compte de l'augmentation des résidences principales prévues pour les deux communes, et en déduction des autres possibilités de conventionnement (cf ci-dessous).
  - **Dans les deux communes susceptibles d'être soumises à cette règle avant 2025** (date butoir pour le respect des 20 %) : **Echiré et Vouillé**, afin d'anticiper sur leurs obligations futures.

  Toutes ces communes appartiennent à l'espace centre, à l'exception d'Echiré qui en est très proche et accueille en outre un grand nombre d'emplois.

  Le reste de la programmation HLM (5 logements par an) se répartira sur les autres communes de la CAN en fonction des projets, mais en priorité dans les communes les mieux équipées, et dans le tissu urbain existant.

  La programmation en PLS, qu'elle soit en résidence ou via des investisseurs privés, devra se faire en priorité dans l'espace centre et dans les communes dites « SRU » (Niort, Aiffres, Chauray, Vouillé et Echiré).

  Enfin, l'acquisition-amélioration par les bailleurs HLM et le conventionnement Anah (avec ou sans travaux) dans le parc privé se feront en accompagnement de la restructuration urbaine dans les quartiers et les bourgs anciens.

Synthèse des résultats :

OBJECTIFS ANNUELS DE PRODUCTION	2016-2022			2022-2030			Taux LLS en 2025 (Rappel CAN 2014=16%)
	Construction neuve	*dont HLM **	Autres LLS **	Construction neuve	*dont HLM **	Autres LLS **	
Espace Centre	**510**			**730**			
Niort	*400*	*35*	20	*600*	*50*	20	*22,5%*
Aiffres	*35*	*12*	3	*40*	*15*	5	*20,0%*
Chauray	*40*	*17*	8	*45*	*20*	15	*20,0%*
Vouillé	*25*	*11*	9	*30*	*15*	10	*13,0%*
Bessines	*10*			*15*			
Espace Nord	**70**			**80**			
Echiré	*30*	*10*	5	*35*	*15*	5	*15,0%*
Autres communes	*40*	*Cf ci-dessous*	*Cf ci-dessous*	*45*	*Cf ci-dessous*	*Cf ci-dessous*	
Espace Marais	**45**	*Cf ci-dessous*	*Cf ci-dessous*	**50**	*Cf ci-dessous*	*Cf ci-dessous*	
Espace Sud	**45**	*Cf ci-dessous*	*Cf ci-dessous*	**50**	*Cf ci-dessous*	*Cf ci-dessous*	
Nouvelles communes	**80**	*Cf ci-dessous*	*Cf ci-dessous*	**90**	*Cf ci-dessous*	*Cf ci-dessous*	
Reste CAN hors Espace Centre ***	***240***	***5***	**15**	***320***	***5***	**15**	
TOTAL CAN	750	*90*	60	1000	*120*	70	16%

** Logements financés en PLUS et*

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

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

Résultats :

- La graduation des dynamiques immobilières correspond à la hiérarchie attendue avec, en premier lieu, la Ville de Niort avec près de 7 logements pour 1 000 habitants, l'espace centre et l'espace Nord autour de 6,5 et les Nouvelles communes (hors la commune de Germond-Rouvre). Dans les deux autres espaces, l'indice de construction neuve est d'environ 4,5 logements pour 1 000 habitants, un rythme suffisant pour espérer une croissance démographique d'environ 0,5 % par an, en raison d'une baisse du « point mort », conséquence d'une volonté de recentrer la politique de l'habitat sur le parc existant.

- Dans l'espace nord, les objectifs des communes autres qu'Echiré sont, en termes relatifs, assez proches de ceux du marais et de l'espace sud. Pour Echiré, comme pour les Nouvelles communes, un traitement différentiel se justifie par une présence d'emplois plus importante que dans les autres secteurs non urbains du Niortais. En outre, Echiré, comme Vouillé d'ailleurs, a un effort de rattrapage important à fournir en matière de logement social.

- Dans la plupart des espaces hors Niort, les objectifs de production de logements sont, en ordre de grandeur, assez proche des rythmes de ces quatre dernières années. Quand ce n'est pas le cas, il y a parfois des raisons techniques : blocage des permis de construire à Aiffres pour des problèmes d'assainissement, « creux » dans les projets des Nouvelles communes. On notera un fort ralentissement à Chauray, après une période de développement accéléré, cette pause étant souhaitée par la commune. A Niort, l'objectif a déjà été atteint dans le passé, mais, grâce à un fort investissement locatif défiscalisé qui a surtout provoqué de la vacance. Pour atteindre cet objectif, une réorientation vers l'accession à la propriété sera nécessaire.

Analyse résultats	Population 2012 (INSEE)		Production de logements (Sitadel)		Objectifs PLH			Perspectives dém.
	Nombre	%	CN/an 2005-2010	CN/an 2011-2014	Logt/an	%	ICN (1)	En % /an
Niort	**57 607**	*48,8%*	481	270	**400**	*53%*	6,9	*0,9%*
Reste Espace Centre	16 713	*14,2%*	225	85	**110**	*15%*	6,6	*0,9%*
Aiffres	*5 360*		*50*	*19*	*35*		6,5	
Chauray	*6 483*		*135*	*41*	*40*		6,2	
Vouillé	*3 262*		*30*	*15*	*25*		7,7	
Bessines	*1 608*		*10*	*11*	*10*		6,2	
Espace Nord	**10 802**	*9,2%*	74	77	**70**	*9%*	6,5	*0,95%*
Echiré	3 294		23	17	*30*		9,1	
Autres communes	7 508		51	60	*40*		5,3	
Espace Marais	**9 705**	*8,2%*	46	33	**45**	*6%*	4,6	*0,5%*
Espace Sud	**10 176**	*8,6%*	68	34	**45**	*6%*	4,4	*0,5%*
Nouvelles communes	**13 033**	*11,0%*	94	52	**80**	*11%*	6,1	*0,95%*
TOTAL CAN	**118 036**	100%	988	551	**750**	*100%*	**6,4**	***0,85%***

(1) En nombre de logements par an pour 1000 habitants

2.3 – Orientations de la politique de l'habitat à 15 ans (2016-2030)

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

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

1 - Accueillir de nouvelles populations par l'accroissement de l'offre en :

- Mobilisant **chaque année une trentaine de logements vacants** dans le parc privé, avec une intervention prioritaire sur la vacance structurelle.
- Réduisant la vacance conjoncturelle (ou « de marché »).
- Produisant **895 logements neufs par an** (750 sur la première période, 1 000 sur la seconde).
- Produisant **chaque année entre 150 et 200 logements conventionnés**, dont :
  - **90 à 130 logements neufs dans le parc HLM**. Ces logements seront financés en PLUS (au maximum 70 % de la production) et en PLA-I (au minimum 30 % de la production). Cette production HLM s'entend hors ventes et démolitions, dont la compensation viendra s'y ajouter.
  - **60 à 70 logements** neufs par des investisseurs privés (via le financement PLS : 15 logements par an), en résidence, ou mobilisés dans le parc existant via l'acquisition-amélioration (5 logements par an) ou le conventionnement Anah (avec ou sans travaux).

2 - Améliorer les conditions de logement de la population en :

- Réhabilitant en moyenne **chaque année 220 logements du parc HLM** sur une période de 10 ans.
- Améliorant l'efficacité énergétique du tiers du parc privé prioritaire (construit avant 1975), soit **400 logements par an**.
- **Adaptant le parc** au vieillissement, à la perte de mobilité et au handicap.

Ces objectifs :

- Permettront le respect des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU, avec une légère baisse du taux de logements sociaux à Niort (de 23,1 % en 2014 à 21 % en 2015), et une très faible capacité à produire du logement social sur le reste du territoire.
- Permettront que la totalité du parc social soit réhabilité d'ici à 10 ans.
- Impliqueront que les objectifs du SCoT (1 100 logements par an sur la seconde période) soient modifiés à l'occasion de sa révision.
- Auront une incidence sur les PLU récents ou en cours d'élaboration. Une solution est à étudier dans le cadre d'un PLU intercommunal puisque de nouveaux objectifs devront être fixés.

➢ Les objectifs de **consommation foncière** du PLH reprennent les préconisations du SCoT, à savoir :

- Une construction neuve qui se répartit comme suit à Niort : 17 % en individuel pur, 38 % en individuel groupé et 45 % en collectif. Elle se répartit différemment sur les autres communes de la CAN : 63 % en individuel pur, 28 % en individuel groupé et 9 % en collectif.
- Une consommation moyenne d'espace égale à 239 m2 par logement neuf à Niort (500 m2 en individuel pur, 250 m2 en individuel groupé et 130 m2 en collectif), et 567 m2 par logement neuf pour les autres communes de la CAN (700 m2 en individuel pur, 400 m2 en individuel groupé et 150 m2 en collectif). La consommation d'espace recommandée comprend les VRD et les espaces publics (hors espaces verts).
- Une densité moyenne dans les extensions urbaines égale à 42 logements par hectare à Niort, et 18 logements à l'hectare pour les autres communes de la CAN.

NB : le respect de ces préconisations par les communes qui ont intégré la CAN au 1er janvier 2014 (après l'adoption du SCoT) est laissé à leur discrétion. La révision du SCoT devra conduire à la définition de nouvelles préconisations en termes de consommation foncière, auxquelles devront se conformer l'ensemble des 45 communes de la CAN.

OBJECTIFS DE CONSOMMATION FONCIERE	Objectifs annuels de construction neuve	Dont individuel pur	Dont individuel groupé	Dont collectif	Consommation foncière moyenne par logement neuf *				Densité moyenne dans les extensions urbaines **	Consommation foncière annuelle maximale ***
					Ensemble	dont individuel pur	dont individuel groupé	dont collectif		
Espace Centre	**510**	**27%**	**36%**	**37%**	**309**	**601**	**275**	**131**	**32**	**15,80**
Niort	*400*	*17%*	*38%*	*45%*	*239*	*500*	*250*	*130*	*42*	*9,56*
Aiffres	*35*	*63%*	*28%*	*9%*	*567*	*700*	*400*	*150*	*18*	*1,98*
Chauray	*40*	*63%*	*28%*	*9%*	*567*	*700*	*400*	*150*	*18*	*2,27*
Vouillé	*25*	*63%*	*28%*	*9%*	*567*	*700*	*400*	*150*	*18*	*1,42*
Bessines	*10*	*63%*	*28%*	*9%*	*567*	*700*	*400*	*150*	*18*	*0,57*
Espace Nord	**70**	**63%**	**28%**	**9%**	**567**	**700**	**400**	**150**	**18**	**3,97**
Echiré	*30*	*63%*	*28%*	*9%*	*567*	*700*	*400*	*150*	*18*	*1,70*
Autres communes	*40*	*63%*	*28%*	*9%*	*567*	*700*	*400*	*150*	*18*	*2,27*
Espace Marais	**45**	**63%**	**28%**	**9%**	**567**	**700**	**400**	**150**	**18**	**2,55**
Espace Sud	**45**	**63%**	**28%**	**9%**	**567**	**700**	**400**	**150**	**18**	**2,55**
Nouvelles communes	**80**	**63%**	**28%**	**9%**	**567**	**700**	**400**	**150**	**18**	**4,54**
TOTAL CAN	750	38%	33%	29%	392	654	309	133	26	29,41

** en m2 par logement (y compris VRD et espaces publics hors espaces verts)*

*** en nombre de logements par hectare*

**** en nombre d'hectares*

La stratégie territoriale :

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

Les outils à mobiliser :

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

TROISIEME PARTIE :

LE PROGRAMME D'ACTIONS 2016-2021

3.1 – Programmation de logements

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➢ ***Dans l'espace centre (au 1e semestre 2015)***

- **NIORT :** 36 lots disponibles dans les opérations en cours. 180 lots dans des lotissements en projet. 150 logements en projet dans des opérations de promotion privée (dont 5 logements financés en PSLA). 126 lots possibles dans des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), dont le foncier est en partie maîtrisé par la Ville de Niort. Et de nombreuses possibilités en diffus (une centaine de logements par an). En outre, la commune a recensé près de 180 logements locatifs sociaux en projet. Ces projets **(1 400 logements au total, dont 180 logements locatifs sociaux)** ne suffisent pas à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 267 logements commencés depuis 2011). Mais le PLH plaide pour un recentrage du développement de la CAN, notamment en faveur de la ville-centre et de la première couronne, ce qui implique pour Niort une accélération sensible de la dynamique de production dans les années à venir. Pour cela, il faudra, en matière de logement social, avancer assez vite dans la programmation des OAP non affectées (ex : le Chant des Alouettes), et mobiliser le foncier public (Vallée Guyot nord, Galuchet par exemples). En matière de promotion privée, il y a un véritable enjeu à rechercher du petit foncier bien placé en centre-ville ou dans des quartiers structurés (Saint-Florent, Du Guesclin-Largeau, Sainte-Pezenne, ...) pour accueillir des petites opérations de promotion avec une cible de deuxième accession (personnes seules, retraités). Pour le reste, il faudra engager très vite une politique foncière permettant de compléter l'initiative privée par la mise à disposition de terrains par les collectivités. Cette stratégie foncière passe notamment par :
  - Une réflexion sur la meilleure utilisation du foncier déjà maîtrisé ;
  - De nouvelles acquisitions dans les secteurs en partie maîtrisés pour gagner en efficacité et en rapidité ;
  - Des interventions dans les OAP stratégiques pour accélérer leur passage à l'opérationnel ;
  - Des interventions sur du foncier ciblé pour certains types d'habitat (deuxième accession en centre-ville).

Dans les conditions énoncées ci-dessus, la Ville de Niort serait en mesure de produire un millier de logements supplémentaires, ce qui porterait sa capacité de production à environ **2 400 logements au total (soit 400 logements par an sur les 6 ans du PLH).**

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➢ ***Dans l'espace centre (suite)***

- **CHAURAY :** 85 lots en projet dans des opérations privées (avec 30 % de logements en locatif social), auxquels s'ajoutent 2 projets privés (20 + 15 logements), 30 logements HLM sur une parcelle communale, et des possibilités en diffus (une dizaine par an). L'importance des projets **(210 logements au total, dont 25 logements locatifs sociaux)** devraient permettre à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 41 logements commencés depuis 2011), à condition toutefois que s'opère une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs.

- **AIFFRES :** Un projet de 26 lots (dont un destiné au logement locatif social), auquel s'ajoute un projet de 80 lots sur 5 hectares (en plusieurs tranches), avec 25 % de logements en locatif social, et des possibilités en diffus. La commune possède par ailleurs plusieurs terrains urbanisables qui lui offrent une emprise foncière d'environ 3 hectares. L'importance des projets **(200 logements au total, dont 25 logements locatifs sociaux)** devraient permettre à la commune d'accroître sensiblement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 19 logements commencés depuis 2011), à condition toutefois que s'opère une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs.

- **VOUILLE :** 8 lots disponibles dans les opérations en cours. 50 lots en projet dans 2 lotissements privés. Et de nombreuses possibilités en diffus (10 logements par an). L'application d'une servitude de mixité sociale dans les opérations de lotissements (20 % de l'opération en locatif social) devrait permettre la réalisation d'une trentaine de logements locatifs sociaux. Ces projets **(140 logements au total, dont 30 logements locatifs sociaux)** devraient suffire à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 15 logements commencés depuis 2011). Mais l'importance des projets permet à la commune d'envisager une accélération de la dynamique de production dans les années à venir.

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➢ ***Dans l'espace centre (suite)***

- **BESSINES :** 28 lots disponibles dans les opérations en cours. Un projet de résidence « séniors » (40 logements) et quelques pavillons adaptés à proximité (4 à 5 logements). Et quelques possibilités en diffus. La commune a également prévu la réalisation d'une opération locative sociale (3 à 4 logements). Ces projets **(73 logements au total, dont 5 logements locatifs sociaux)** devraient suffire à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 11 logements commencés depuis 2011).

CONCLUSION : La capacité de production des communes de l'espace centre est estimée à environ 3 020 logements dans les 6 ans du PLH. Alors que l'objectif de production de ce secteur, pour les 6 ans du PLH, est égal à 3 060 logements. L'objectif global de production semble donc réalisable. Ce qui est loin d'être le cas pour la programmation locative sociale, car même si toutes les communes du secteur ont des projets en la matière (un peu plus de 300 logements au total), ceux-ci couvrent moins de la moitié des besoins des communes dites « SRU » (695 logements).

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➢ ***Dans l'espace nord (au 1e semestre 2015)***

- **ECHIRE :** 41 parcelles disponibles dans les opérations en cours. 233 logements prévus dans les projets à venir (avant 2020), dont 67 logements locatifs sociaux. Et plusieurs opérations prévues au-delà de 2020 (154 logements, dont 34 locatifs sociaux). Les importantes possibilités de la commune **(274 logements au total avant 2020, dont 67 logements locatifs sociaux)** devraient lui permettre d'augmenter fortement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 19 logements commencés depuis 2011).

- **SAINT-GELAIS :** Une opération de 25 lots mise en veille, et des réalisations possibles en diffus. Pour l'instant, ces projets **(25 logements au total)** ne permettent pas à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 28 logements commencés depuis 2011). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs, la commune serait en mesure de maintenir une dynamique de production significative dans les années à venir.

- **VILLIERS-EN-PLAINE :** Un lotissement communal en cours (15 lots disponibles), difficile à commercialiser. Des réserves foncières communales qui permettraient la réalisation de 25 lots, mais sur lesquels aucun promoteur ne s'est positionné à ce jour. Pour l'instant, ces projets **(40 logements au total)** ne permettent pas à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 9 logements commencés depuis 2011). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs (et la résolution des problèmes d'assainissement), la commune serait en mesure de maintenir une dynamique de production significative dans les années à venir.

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➢ ***Dans l'espace nord (suite)***

- **GERMOND-ROUVRE :** De nombreux terrains dans le tissu existant (« dents creuses ») pour réaliser du logement en diffus, mais aucun projet recensé. La production de ces dernières années est assez modérée (une moyenne annuelle de 7 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **42 logements** en 6 ans.

- **SAINT-MAXIRE :** Un projet de lotissement communal (2 tranches de 15 lots chacune). La commune dispose en outre de 12 hectares en zone AU, sur lesquels elle maîtrise partiellement le foncier. Néanmoins, ces projets **(30 logements au total)** ne semblent pas suffisants pour permettre à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 11 logements commencés depuis 2011).

- **SAINT-REMY :** 3 projets fixés par des opérateurs privés (10 + 15 + 8 logements), et des réalisations possibles en diffus. Ces projets **(33 logements au total)** semblent à peine suffisants pour permettre à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 6 logements commencés depuis 2011).

- **SCIECQ :** Une opération en cours fixée par un opérateur privé (10 lots disponibles). Ce projet **(10 logements au total)** semble suffisant pour permettre à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle d'un logement commencé depuis 2011).

CONCLUSION : La capacité de production des communes de l'espace nord est estimée à environ 454 logements dans les 6 ans du PLH. Alors que l'objectif de production de ce secteur, pour les 6 ans du PLH, est égal à 420 logements. L'objectif global de production semble donc réalisable. Ce constat est également valable pour le développement du logement locatif social, même si en dehors d'Echiré (qui a de nombreux projets en la matière), aucun projet n'a été recensé. Il est à noter que la capacité de production de la commune d'Echiré (3 282 habitants), qui concentre 30 % de la population de l'espace nord en 2012, représente 60 % de la capacité globale de ce secteur.

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➢ ***Dans l'espace marais (au 1e semestre 2015)***

- **COULON :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. Mais la commune devrait maintenir la dynamique de production observée dans la période récente (une moyenne de 15 logements par an depuis 2011). La capacité de production est donc estimée à **90 logements** en 6 ans.

- **MAGNE :** 62 lots dans la première tranche de la ZAC, qui contiendra également une opération locative sociale (16 logements) et une résidence « séniors » de 30 à 40 logements. Ces projets **(62 logements au total, dont 16 logements locatifs sociaux)** devraient permettre à la commune d'augmenter sensiblement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 8 logements commencés depuis 2011).

- **SAINT-HILAIRE-LA-PALUD :** 5 terrains à vendre dans un lotissement privé en cours de commercialisation. A lui seul, ce projet **(5 logements au total)** ne suffira pas à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 6 logements commencés depuis 2011). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs (et la résolution des problèmes d'assainissement), la commune serait en mesure de maintenir une dynamique de production significative dans les années à venir.

- **LE VANNEAU-IRLEAU :** 4 terrains à vendre dans un lotissement communal en cours de commercialisation. Un projet de 25 lots, mais la commercialisation est prévue après 2022. Si la commercialisation de cette opération est avancée, l'ensemble des projets **(29 logements au total)** permettrait au moins le maintien du rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 4 logements commencés depuis 2011).

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➢ ***Dans l'espace marais (suite)***

- **AMURE :** 14 lots à vendre dans un lotissement communal en cours de commercialisation. Et de nombreuses possibilités en diffus. Ces projets **(14 logements au total)** devraient permettre à la commune d'augmenter le rythme de production de ces dernières années (un seul logement commencé depuis 2011).

- **ARCAIS :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 2 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **12 logements** en 6 ans.

- **SAINT-GEORGES-DE-REX :** 4 terrains à vendre dans un lotissement privé en cours de commercialisation. Un projet de lotissement communal de 10 lots. 3 terrains à vendre en diffus. Ces projets **(17 logements au total)** devraient permettre à la commune d'augmenter légèrement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle d'un logement commencé depuis 2011).

- **SANSAIS :** 2 terrains à vendre dans un lotissement privé en cours de commercialisation. A lui seul, ce projet **(2 logements au total)** ne suffira pas à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle d'un logement commencé depuis 2011).

CONCLUSION : La capacité de production des communes de l'espace marais est estimée à environ 230 logements dans les 6 ans du PLH. Alors que l'objectif de production de ce secteur, pour les 6 ans du PLH, est égal à 270 logements. L'objectif global de production paraît donc réalisable à condition que s'opère une mobilisation forte et immédiate des disponibilités foncières et des opérateurs (et la résolution des problèmes d'assainissement qui concernent plusieurs communes de ce secteur). Ce constat est également valable pour le développement du logement locatif social, puisqu'un seul projet a été recensé dans ce secteur (16 logements à Magné). Il est à noter que la capacité de production des communes principales que sont Coulon (2 238 habitants) et Magné (2 727 habitants), qui concentrent 50 % de la population de l'espace marais en 2012, représente 66 % de la capacité globale de ce secteur.

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➢ ***Dans l'espace sud (au 1e semestre 2015)***

- **MAUZE-SUR-LE-MIGNON :** Un lotissement communal de 33 parcelles qui accueillera notamment une opération locative sociale (14 logements financés en 2014) et des pavillons pour « séniors » (6 parcelles). Un lotissement privé de 11 lots en cours de commercialisation. Ces projets **(57 logements au total)** devraient permettre à la commune d'augmenter légèrement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 6 logements commencés depuis 2011).

- **EPANNES :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est assez modérée (une moyenne annuelle de 7 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **42 logements** en 6 ans.

- **FRONTENAY-ROHAN-ROHAN :** Un lotissement de 14 lots est en cours de commercialisation. A lui seul, ce projet **(14 logements au total)** ne permet pas de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 6 logements commencés depuis 2011). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs, la commune serait en mesure de maintenir une dynamique de production significative dans les années à venir.

- **PRIN-DEYRANCON :** Un lotissement privé est en cours de commercialisation (la vente des lots est jusqu'à présent difficile). A lui seul, ce projet pourrait suffire à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle d'un logement commencé depuis 2011). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs, la commune serait en mesure de maintenir une dynamique de production significative dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **12 logements** en 6 ans.

- **USSEAU :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 3 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **18 logements** en 6 ans.

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➢ ***Dans l'espace sud (suite)***

- **VALLANS :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 4 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **24 logements** en 6 ans.

- **LE BOURDET :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 3 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **18 logements** en 6 ans.

- **PRIAIRE :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle d'un logement commencé depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **06 logements** en 6 ans.

- **LA ROCHENARD :** Aucun projet recensé. La commune ne dispose que des possibilités en diffus. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 3 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **24 logements** en 6 ans.

- **THORIGNY-SUR-LE-MIGNON :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est extrêmement faible (seulement un logement commencé depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **06 logements** en 6 ans.

CONCLUSION : La capacité de production des communes de l'espace sud est estimée à environ 220 logements dans les 6 ans du PLH. Alors que l'objectif de production de ce secteur, pour les 6 ans du PLH, est égal à 270 logements. L'objectif global de production paraît donc réalisable, à condition que s'opère une mobilisation forte et immédiate des disponibilités foncières et des opérateurs. Ce constat est également valable pour le développement du logement locatif social, puisqu'aucun projet n'a été recensé dans ce secteur (les 14 logements du lotissement du Jouet à Mauzé-sur-le-Mignon ont été financés en 2014 et ne seront donc pas comptabilisés dans la programmation du PLH 2016-2021).

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➢ ***Dans les Nouvelles communes (au 1e semestre 2015)***

- **PRAHECQ :** Un lotissement en cours de réalisation, 4 hectares urbanisables à court terme, et des possibilités de réalisation en diffus (3 à 4 par an). Les importantes possibilités de la commune devraient lui permettre d'augmenter légèrement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 12 logements commencés depuis 2011). La capacité de production est donc estimée à **90 logements** en 6 ans.

- **SAINT-SYMPHORIEN :** 74 lots en cours de réalisation. Auxquels s'ajoutent 2 opérations comprenant chacune une vingtaine de lots. Et une réserve foncière de 4 800 m2 dans le bourg pour la création de logements locatifs. Ces projets **(114 logements au total)** devraient permettre à la commune d'augmenter fortement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 5 logements commencés depuis 2011).

- **BEAUVOIR-SUR-NIORT :** Un lotissement de 25 lots en cours de réalisation. A lui seul, ce projet **(25 logements au total)** ne suffira pas à maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 12 logements commencés depuis 2011). Mais avec une mobilisation forte et immédiate du foncier et des opérateurs, la commune serait en mesure de maintenir une dynamique de production significative dans les années à venir.

- **FORS :** Un lotissement de 55 lots, dont la première tranche de 20 lots est en cours de réalisation. Un petit lotissement privé de 3 lots. Et des possibilités de réalisation en diffus (5 au total). Ces projets **(58 logements au total)** devraient permettre à la commune d'augmenter le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 5 logements commencés depuis 2011).

- **BELLEVILLE :** Aucun projet recensé. La commune ne dispose que des possibilités en diffus. La production de ces dernières années est extrêmement faible (seulement un logement commencé depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **06 logements** en 6 ans.

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➢ ***Dans les Nouvelles communes (suite) :***

- **BOISSEROLLES :** Aucun projet recensé. La commune ne dispose que des possibilités en diffus. La production de ces dernières années est extrêmement faible (seulement un logement commencé depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **06 logements** en 6 ans.

- **BRULAIN :** Création d'un logement dans le cadre de la réalisation d'un commerce multi-services, et des réalisations possibles en diffus. Au mieux, cela pourrait permettre à la commune de maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 3 logements commencés depuis 2011). La capacité de production est donc estimée à **18 logements** en 6 ans.

- **PRISSE-LA-CHARRIERE :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 2 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **12 logements** en 6 ans.

- **LA FOYE-MONJAULT :** Un lotissement privé de 13 lots, et des réalisations possibles en diffus. Ces projets **(13 logements au total)** devraient permettre à la commune de faire mieux que maintenir le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 3 logements commencés depuis 2011)

- **GRANZAY-GRIPT :** Une opération de 20 lots sera livrée en 2017. La commune dispose par ailleurs d'une réserve foncière d'un hectare, et des possibilités de réalisation en diffus (une dizaine au total). Ces projets **(20 logements au total)** devraient permettre à la commune d'augmenter sensiblement le rythme de production de ces dernières années (une moyenne annuelle de 3 logements commencés depuis 2011).

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF

➢ ***Dans les Nouvelles communes (suite) :***

- **JUSCORPS :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle d'un logement commencé depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **06 logements** en 6 ans.

- **MARIGNY :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle d'un logement commencé depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **06 logements** en 6 ans.

- **SAINT-ETIENNE-LA-CIGOGNE :** Aucun projet recensé. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 2 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **12 logements** en 6 ans.

- **SAINT-MARTIN-DE-BERNEGOUE :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est relativement faible (une moyenne annuelle de 2 logements commencés depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **18 logements** en 6 ans.

- **SAINT-ROMANS-DES-CHAMPS :** Les projets de la commune n'ont pas été renseignés. La production de ces dernières années est extrêmement faible (seulement un logement commencé depuis 2011), et devrait se maintenir à ce niveau dans les années à venir. La capacité de production est donc estimée à **06 logements** en 6 ans.

CONCLUSION : La capacité de production des communes de l'espace Nouvelles communes est estimée à environ 410 logements dans les 6 ans du PLH. Alors que l'objectif de production de ce secteur, pour les 6 ans du PLH, est égal à 480 logements. L'objectif global de production paraît donc réalisable, à condition que s'opère une mobilisation forte et immédiate des disponibilités foncières et des opérateurs. Ce constat est également valable pour le développement du logement locatif social, puisqu'un seul projet a été recensé dans ce secteur (une réserve foncière dans le bourg de Saint-Symphorien). Il est à noter que la capacité de production des communes principales que sont Prahecq (2 043 habitants), Saint-Symphorien (1 851 habitants), Beauvoir-sur-Niort (1 766 habitants) et Fors (1 745 habitants), qui concentrent 57 % de la population de l'espace Nouvelles communes en 2012, représente 70 % de la capacité globale de ce secteur.

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT HLM (financements PLUS et PLA-I hors acquisition-amélioration)

➢ ***Territorialisation des objectifs de production***

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

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

- A Niort, de conserver un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20 % ;
- Aux communes d'Aiffres et Chauray, d'atteindre en 2025 un taux de logements locatifs sociaux égal à 20 %. Dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU, l'Etat fixe un objectif triennal à ces deux communes. Ainsi, pour la période 2014-2016, la commune d'Aiffres doit produire 17 logements locatifs sociaux et celle de Chauray, 40 logements locatifs sociaux. Un nouvel objectif triennal leur sera fixé pour la période 2017-2019, que le PLH devra alors prendre en considération.
- Aux communes de Vouillé et Echiré, de se rapprocher du taux de 20 %. Ces communes ne sont pas encore soumises à l'obligation réglementaire (car elles comptent moins de 3 500 habitants), mais elles doivent néanmoins anticiper les prescriptions qui leur seront faites pour rattraper avant 2025, leur retard en termes de logements locatifs sociaux.

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

- **Dans les communes « Article 55 de la loi SRU » : 85 logements par an**
  - *Niort : 35 logements par an, soit 210 logements sur 6 ans (rappel : 180 logements en projet)*
  - *Chauray : 17 logements par an, soit 102 logements sur 6 ans (rappel : 65 logements en projet)*
  - *Aiffres : 12 logements par an, soit 72 logements sur 6 ans (rappel : 25 logements en projet)*
  - *Vouillé : 11 logements par an, soit 66 logements sur 6 ans (rappel : 30 logements en projet)*
  - *Echiré : 10 logements par an, soit 60 logements sur 6 ans (rappel : 67 logements en projet)*

Hormis Echiré, les communes dites « SRU » n'ont pas, pour l'instant, les projets nécessaires à la réalisation de leurs objectifs respectifs. Cette réalisation nécessitera donc une importante mobilisation du foncier et des opérateurs (bailleurs HLM). Les outils du PLH devront favoriser cette mobilisation.

LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT HLM (financements PLUS et PLA-I hors acquisition-amélioration)

➢ ***Territorialisation des objectifs de production (suite)***

- **Dans le reste de la CAN : 5 logements par an**
  - La production se répartira en priorité dans les 3 communes bénéficiant de majorations locales de loyer (ce qui devrait permettre aux bailleurs sociaux d'équilibrer plus facilement ces opérations) :
    - ➢ *Magné : 3 logements par an, soit 18 sur 6 ans (rappel : 16 logements en projet)*
    - ➢ *Mauzé-sur-le-Mignon : 1 logement par an, soit 6 sur 6 ans (rappel : aucun projet identifié)* *
  - Ces dernières n'ont pas, pour l'instant, les projets nécessaires à la réalisation de leurs objectifs respectifs, ce qui nécessitera une importante mobilisation du foncier et des opérateurs (bailleurs HLM). Les outils du PLH devront favoriser cette mobilisation.
  - A titre exceptionnel et sous certaines conditions (pertinence de l'opération, besoins clairement identifiés, …), toute autre commune de la CAN pourra accueillir toute opération de logements sociaux durant le PLH 2016-2021.

** Les 14 logements du lotissement du Jouet ont été financés en 2014. Ils ne sont donc pas comptabilisés dans la programmation du PLH 2016-2021.*

LA PROGRAMMATION DES AUTRES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (1)

➢ ***Territorialisation des objectifs de production***

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

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

- **Dans les communes « Article 55 de la loi SRU » : 45 logements par an**
  - *Niort : 20 logements par an, soit 120 logements sur 6 ans*
  - *Chauray : 8 logements par an, soit 48 logements sur 6 ans*
  - *Aiffres : 3 logements par an, soit 18 logements sur 6 ans*
  - *Vouillé : 9 logements par an, soit 54 logements sur 6 ans*
  - *Echiré : 5 logements par an, soit 30 logements sur 6 ans*

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

(1) Financements PLS, acquisitions-améliorations, conventionnés Anah ou communaux

SYNTHESE PAR SECTEUR DE LA CAN

LLS = Logements Locatifs Sociaux (PLUS et PLA-I)

Espace centre	Objectif PLH (6 ans)	dont objectif LLS	Programmation 2016-2021	dont programmation LLS
Niort	2400	330	2400	180
Chauray	240	150	210	65
Aiffres	210	90	200	25
Vouillé	150	120	140	30
Bessines	60	6	73	5
Total	**3060**	**696**	**3023**	**305**

Espace nord	Objectif PLH (6 ans)	dont objectif LLS	Programmation 2016-2021	dont programmation LLS
Échiré	180	90	274	67
Saint-Gelais	240		25	0
Villiers-en-Plaine			40	
Germond-Rouvre			*42*	
Saint-Maxire			30	
Saint-Rémy			33	
Sciecq			10	
Total	**420**	**90**	**454**	**67**

En bleu : les communes dont la programmation est définie à partir de la production observée ces dernières années.

SYNTHESE PAR SECTEUR DE LA CAN

LLS = Logements Locatifs Sociaux (PLUS et PLA-I)

NR = Non Renseigné

Espace marais	Objectif PLH (6 ans)	dont objectif LLS	Programmation 2016-2021	dont programmation LLS
Coulon	270		*90*	NR
Magné		18	62	16
Saint-Hilaire-la-Palud			5	0
Le Vanneau-Irleau			29	
Amuré			14	
Arçais			*12*	NR
Saint-Georges-de-Rex			17	0
Sansais			2	
Total	**270**	**18**	**231**	**16**

En bleu : les communes dont la programmation est définie à partir de la production observée ces dernières années.

Espace sud	Objectif PLH (6 ans)	dont objectif LLS	Programmation 2016-2021	dont programmation LLS
Mauzé-sur-le-Mignon	270	6	57	0
Épannes			*42*	NR
Frontenay-Rohan-Rohan		6	14	0
Prin-Deyrançon			*12*	
Usseau			*18*	NR
Vallans			*24*	NR
Le Bourdet			*18*	NR
Priaires			*6*	NR
La Rochénard			*24*	0
Thorigny-sur-le-Mignon			*6*	NR
Total	**270**	**12**	**221**	**0**

En bleu : les communes dont la programmation est définie à partir de la production observée ces dernières années.

SYNTHESE PAR SECTEUR DE LA CAN

LLS = Logements Locatifs Sociaux (PLUS et PLA-I)

NR = Non Renseigné

Nouvelles communes	Objectif PLH (6 ans)	dont objectif LLS	Programmation 2016-2021	dont programmation LLS
Prahecq	480		*90*	0
Saint-Symphorien			114	Réserve foncière
Beauvoir-sur-Niort			25	0
Fors			58	
Belleville			*6*	
Boisserolles			*6*	
Brûlain			*18*	
Prissé-la-Charrière			*12*	NR
La Foye-Monjault			13	0
Granzay-Gript			20	
Juscorps			*6*	NR
Marigny			*6*	NR
Saint-Étienne-la-Cigogne			*12*	0
Saint-Martin-de-Bernegoue			*18*	NR
Saint-Romans-des-Champs			*6*	NR
Total	**480**		**410**	**0**

En bleu : les communes dont la programmation est définie à partir de la production observée ces dernières années.

3.2 – 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

ACTION N° 1.1	**Accompagner les dispositifs opérationnels en cours**
Constats et enjeux	. Une offre privée modérément ancienne et principalement individuelle : 1 logement sur 2 a été construit avant 1975. . Un inconfort qui recule dans tous les secteurs de la CAN, mais il reste encore un noyau de logements occupés encore vétustes. . Une vacance qui augmente dans tous les secteurs de la CAN, avec un taux particulièrement élevé sur Niort en 2013, dans le parc locatif de qualité médiocre, et une vacance plus structurelle dans les bourgs anciens. . Une consommation énergétique très liée à l'ancienneté du parc, avec des risques d'obsolescence pour le parc ancien, peu ou pas amélioré sur le plan thermique. . Des outils de remise à niveau du parc existant : - Depuis 2007, dans le centre de Niort, avec l'OPAH RU (230 logements améliorés entre 2007 et 2012 ; un objectif de 341 logements à améliorer entre 2013 et 2017, avec la mobilisation d'outils coercitifs type ORI) ; - Depuis 2014, dans le reste du territoire avec le PIG communautaire (habitat indigne, précarité énergétique et adaptation), et une expérimentation de repérage et traitement de l'indignité conduite par les services de l'Etat et l'ARS (avec le soutien de la CAN) ; - Depuis 2015, avec la mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique.
Objectifs	• Accompagner la reprise des logements vacants • Améliorer les logements du parc ancien, éviter son obsolescence et limiter le besoin en renouvellement • Réduire la précarité énergétique et traiter le noyau de parc d'habitat indigne • Améliorer la qualité énergétique du parc privé et réduire son impact écologique
Modalités	**Poursuite des dispositifs opérationnels en place jusqu'à la fin de l'année 2017** : • OPAH RU de la Ville de Niort • PIG communautaire

ACTION N° 1.1	**Accompagner les dispositifs opérationnels en cours (suite)**
Modalités (suite)	**Mise en œuvre de la plateforme de rénovation énergétique (2015, 2016 et 2017)** : • Un projet commun à 4 collectivités : CG 79, CAN, CC du Thouarsais, Agglo du Bocage Bressuirais • 3 objectifs : performance énergétique (atteindre le niveau BBC rénovation sur l'ensemble du parc à l'horizon 2050), soutien aux professionnels du bâtiment, accompagnement des particuliers dans la réalisation de leurs travaux • Déclinaison opérationnelle : ➢ Mise en place d'un outil Web et d'une campagne de communication ➢ Renforcement de la RPE (rénovation par étape) en engageant 467 rénovations sur 3 ans (soutenir la labellisation RPE, renforcer l'accompagnement des ménages) ➢ Développement de la RGP (rénovation globale performante) en engageant 23 chantiers sur 3 ans (former les professionnels à la RGP, orienter les ménages vers la RGP)
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	**PIG communautaire** : • Maîtrise d'ouvrage : CAN • Partenaires : Anah, Etat, Conseil Départemental, … **OPAH RU de la Ville de Niort** : • Maîtrise d'ouvrage : Ville de Niort • Partenaires : Anah, Etat, CAN, opérateurs, … **Plateforme de rénovation énergétique** : • Maîtrise d'ouvrage : CAN (avec une coordination par le Conseil Départemental) • Partenaires : ADEME, Région, organisations professionnelles, ADIL 79, CRER, CAUE 79, Cluster Eco-habitat, IFREE (Institut de formation et de recherche en éducation à l'environnement), agences immobilières, banques, autres, …

ACTION N° 1.1	**Accompagner les dispositifs opérationnels en cours (suite)**
Coût pour la CAN	**PIG communautaire** : • Suivi-animation : 257 000 € par an • Subventions : 75 000 € par an • Reste à charge pour la CAN : 182 000 € par an • Aides aux propriétaires privés : 256 000 € par an • Subventions : 133 000 € par an • Reste à charge pour la CAN : 123 000 € par an **OPAH RU de la Ville de Niort** : • Aides de la CAN aux propriétaires bailleurs privés : 56 000 € par an **Plateforme de rénovation énergétique** : • Coût du projet pour la CAN (sur 3 ans) : 402 750 € • Subvention de l'ADEME : 293 050 € • Reste à charge pour la CAN : 109 700 €
Calendrier de mise en œuvre	• PIG communautaire : 2016 et 2017 • OPAH RU de la Ville de Niort : 2016 et 2017 • Plateforme de rénovation énergétique : 2016 et 2017
Indicateurs de suivi	• Nombre et caractéristiques des opérations financées dans le cadre du PIG communautaire • Nombre et caractéristiques des opérations financées dans le cadre de l'OPAH RU de la Ville de Niort • Nombre et caractéristiques des opérations financées dans le cadre de la plateforme de rénovation énergétique
Action connexe	• 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° 1.2	**Mettre en œuvre un programme communautaire d'intervention sur le parc ancien, comprenant un volet « renouvellement urbain » et un volet « revitalisation rurale »**
Constats et enjeux	• Des besoins de remise à niveau du parc existant (résorption de la vacance et de l'habitat indigne, rénovation énergétique, adaptation au vieillissement, à la perte de mobilité et au handicap, …). • Des objectifs de densification et de construction en zone urbaine. • Des besoins de requalification d'îlots et d'espace publics dans les centres anciens.
Objectifs	• Poursuivre l'amélioration du parc ancien, la résorption de la vacance et d'habitat indigne, la remise à niveau de son efficacité énergétique, la consolidation des copropriétés « fragiles » • Reconquérir les « centralités » et favoriser la restructuration des espaces déjà urbanisés des centres-bourgs et des quartiers anciens, inciter à la densification du tissu existant • Diversifier l'offre de logements dans les zones urbaines • Densifier les quartiers pavillonnaires par une démarche de mobilisation et d'usage du foncier • Accompagner les projets de rénovation urbaine des quartiers du périmètre du Contrat de Ville
Modalités	Ce programme nécessitera plusieurs formes de dispositifs opérationnels, avec selon les communes, une dominante « renouvellement urbain » ou « revitalisation rurale ». La démarche comprendra : ➢ **Une étude pré-opérationnelle ambitieuse et complexe**, qui aura pour objectif de : • Définir les objectifs de réhabilitation : nombre de logements de Propriétaires Occupants (PO) et de Propriétaires Bailleurs (PB), conventionnements avec ou sans travaux, sorties de vacance, … • D'identifier les communes et les quartiers « cibles » par grandes problématiques • Proposer des dispositifs opérationnels, des outils d'intervention et un échéancier de mise en œuvre adaptés à chaque problématique ➢ **Des approfondissements** mis en place progressivement dans les communes ciblées par le volet « renouvellement urbain », en proposant différents outils : études de programmation urbaine, réalisation de référentiels fonciers, diagnostics immobiliers sur des immeubles à recycler, … ➢ **Un suivi-animation pour l'accompagnement des propriétaires privés** dans leur projet d'amélioration, du conseil sur l'optimisation de la propriété foncière des ménages, et un accompagnement des communes dans leur projets de restructuration urbaine. Ce suivi-animation comprendra plusieurs volets : de manière systématique, un volet « qualité thermique et énergétique » et un volet « social » (habitat indigne, précarité énergétique, adaptation au vieillissement/handicap), et en fonction des priorités des communes, des volets « mobilisation du foncier et du parc vacant », « renouvellement urbain » et « copropriétés », voire une démarche de densification type Bimby

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 » (suite)**
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : CAN • Partenaires : communes, Anah, Etat, Conseil Départemental, Région, CAUE 79, ADEME, ...
Coût pour la CAN	**Etude pré-opérationnelle** : • Coût de l'étude : 60 000 € • Subvention : 30 000 € • Reste à charge pour la CAN : 30 000 € **Approfondissements urbains et fonciers** : • Cf. Action n°2.2 : Plans de Référence Urbains ou études de programmation urbaine • Coût de l'étude : 40 000 € (en complément des interventions de l'EPF de Poitou-Charentes) **Suivi-animation** : • Coût global : 400 000 € par an • Subvention : 100 000 € par an • Reste à charge pour la CAN : 300 000 € par an **Aides aux propriétaires privés** : • Coût global : 750 000 € par an • Subventions : 100 000 € par an • Reste à charge pour la CAN : 650 000 € par an
Calendrier de mise en œuvre	• Etude pré-opérationnelle : 2016 et 2017 • Approfondissements urbains et fonciers : 2016 et 2017 (voir après, en fonction de la mobilisation des communes) • Suivi-animation : 2018, 2019, 2020 et 2021 (jusqu'en 2022)
Indicateurs de suivi	• Nombre et caractéristiques des opérations financées dans le cadre du programme communautaire
Actions connexes	• Action n°1.1 : Accompagner les dispositifs opérationnels en cours • Action n°2.2 : Accompagner la réalisation de Plans de Référence Urbains ou études de programmation urbaine

ACTION N° 1.3	**Soutenir la réhabilitation des parcs HLM et communal**
Constats et enjeux	• Des actions qui jusqu'à présent ont été efficaces en termes de réhabilitation : 576 logements réhabilités dans le cadre du PRUS et 295 logements réhabilités hors PRUS (entre 2010 et 2012). • Un effort qui doit se poursuivre dans les années à venir pour éviter le « décrochage » de certains programmes, voire de certains quartiers (principalement à Niort).
Objectifs	• Poursuivre la remise à niveau du parc HLM existant, pour améliorer les conditions de vie des occupants, et prévenir l'obsolescence des programmes les plus anciens : traiter chaque année 220 logements HLM, pour que la totalité du parc existant soit réhabilité d'ici à 10 ans
Modalités	• La CAN accompagnera les **programmes de réhabilitation dans les parcs HLM et communal**, en accordant au maître d'ouvrage une aide à la réhabilitation destinée à prendre en charge une partie des travaux liés notamment à la rénovation énergétique et à l'adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : bailleurs HLM, communes • Partenaires : CAN, communes, Etat, Conseil Départemental, Région, …
Coût pour la CAN	**Aide à la réhabilitation** : • Objectif : 220 logements en moyenne par an • 20 % du montant HT des travaux (dans la limite de 12 500 € de travaux HT par logement) • Coût moyen annuel estimé pour la CAN : 550 000 €
Calendrier de mise en œuvre	2016
Indicateurs de suivi	• Nombre et caractéristiques des réhabilitations menées dans les parcs HLM et communal
Actions connexes	• Action n°3.1 : Mettre en œuvre le 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

ACTION N° 2.1	**Mettre en place une politique foncière communautaire pour le logement social**
Constats et enjeux	• Peu d'interventions foncières et de réserves de la part des communes. • Des coûts en renouvellement urbain plus onéreux : « dents creuses », friches, parcelles isolées, … • Des obstacles à sa mobilisation (rétention foncière, configuration particulière des terrains, coûts de démolition et/ou dépollution, prix de vente trop élevés, absence d'assainissement collectif, …). • Peu de projets locatifs sociaux dans les prochaines années. • Des objectifs ambitieux de maîtrise de la consommation foncière inscrits dans le SCoT.
Objectifs	• Répondre aux besoins en foncier à vocation de logements, notamment pour le renouvellement urbain dans les centralités • Mobiliser le foncier nécessaire aux opérations de logement social, principalement dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (pour une utilisation à court et moyen termes) • Constituer des réserves foncières dans les zones à urbaniser (pour une utilisation à long terme)
Modalités	**Elaborer et rédiger une convention-cadre avec l'EPF de Poitou-Charentes**, afin de : • Définir les grandes orientations de l'intervention foncière de l'EPF de Poitou-Charentes sur le territoire (ampleur des acquisitions, destination, part du renouvellement urbain et des extensions, coût du portage, …) • Préciser le dispositif d'intervention avec la CAN sur les objectifs quantitatifs et qualitatifs • Accompagner la réalisation par l'EPF de Poitou-Charentes de repérages fonciers stratégiques sur différentes communes identifiées • Qualifier la politique foncière spécifique de la Politique de la ville via une convention dédiée • Définir les modalités d'une intervention complémentaire de la CAN pour une minoration foncière des secteurs de renouvellement urbain et pour la production locative sociale
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : CAN • Partenaires : communes, EPF de Poitou-Charentes, opérateurs privés (aménageurs/lotisseurs, promoteurs et constructeurs immobiliers), bailleurs HLM, banques, …

ACTION N° 2.1	**Mise en œuvre d'une politique foncière communautaire pour le logement social (suite)**
Coût pour la CAN	**Convention-cadre avec l'EPF de Poitou-Charentes** : coût intégré dans l'animation du PLH **Minoration du coût du foncier destiné aux opérations de logement social** : • Objectif annuel : 90 logements par an • La CAN prend en charge 50 % maximum du coût du foncier destiné aux opérations de logement social, en fonction d'un prix au m2 / logement, et d'un prix de revient du foncier viabilisé • Soit, selon les cas, entre 5 000 € et 10 000 € / logement maximum • Coût moyen annuel maximal pour la CAN : 800 000 € *NB : Les prélèvements liés à l'application de l'article 55 de la loi SRU pourraient être reversés à la CAN et investis dans le dispositif de minoration du foncier dans le cas de la prise de compétence par l'EPCI de la « Délégation des aides à la pierre »*
Calendrier de mise en œuvre	• Convention-cadre avec l'EPF de Poitou-Charentes : 2016 • Minoration du coût du foncier : 2016
Indicateurs de suivi	• Nombre et caractéristiques des acquisitions foncières réalisées • Nombre et caractéristiques des logements réalisés sur le foncier acquis
Actions connexes	• 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 • Action n°3.3 : Soutenir la production locative sociale

ACTION N° 2.2	**Accompagner la réalisation de Plans de Référence Urbains ou études de programmation urbaine**
Constats et enjeux	• Des réflexions communales trop « sectorisées » pour l'aménagement de bourgs ou de quartiers. • Des objectifs ambitieux de maîtrise de la consommation foncière qui entraînent une réflexion nouvelle sur les centres. • Divers projets de communes en matière d'aménagement urbain, de recomposition des services/commerces, de l'offre en équipements, de recomposition foncière, etc…
Objectifs	• Mettre en cohérence les projets urbains des communes avec les objectifs qualitatifs et quantitatifs du PLH 2016-2021 • Prendre en compte dans les projets communaux, le potentiel paysager des communes, les formes d'intégration, l'environnement urbain, le potentiel de renouvellement, la mixité urbaine, au sein d'études de programmation urbaine ou de Plans de Référence. Ces outils de programmation urbaine, relevant des politiques d'équipement, de construction et d'aménagement des communes, traduiront la cohérence et l'intégration des objectifs du PLH au sein de leur projet urbain
Modalités	Dans le cadre de la mission d'accompagnement des communes par la CAN, soutien des politiques de programmation urbaine des communes par le financement d'études de type « Plans de référence »
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : communes • Partenaires : CAN, autres
Coût pour la CAN	**Financement d'études de type « Plans de référence »** : modalités à définir • Objectif : 2 études par an, soit 12 études sur la durée du PLH 2016-2021
Calendrier de mise en œuvre	2016
Indicateurs de suivi	• Nombre et caractéristiques des études financées par la CAN
Actions connexes	• 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°2.1 : Mise en œuvre d'une politique foncière communautaire pour le logement social • Action n°2.3 : Soutenir la production de logement

ACTION N° 2.3	**Soutenir la production de logements**
Constats et enjeux	• Une politique de logements communautaire qui souhaite privilégier la remise à niveau et la réutilisation du parc ancien, ainsi que la mobilisation des tissus existants. • Des objectifs de production (750 logements par an), compatibles avec les perspectives économiques et démographiques, en retrait par rapport aux objectifs du précédent PLH (entre 880 et 890 logements par an) et à ceux du SCoT (1 100 logements par an en deuxième période), mais supérieurs à la production récente (550 logements par an entre 2011 et 2014). • Des objectifs centrés à Niort (400 logements par an ; 53 % pour 49 % de la population), et la première couronne (100 logements par an, dont 37 % de logements HLM : impact de la loi SRU) • Un objectif qui repose pour 7 logements sur 8 sur la production privée : principalement en accession à la propriété (68 %), et en individuel diffus (90 % de l'accession à la propriété) • Une promotion modérée en collectif ou en individuel groupé (une centaine de logements par an), mais supérieure aux réalisations récentes
Objectifs	• Atteindre les objectifs de logements dans la configuration qualitative souhaitée, en termes de densité, de mobilisation du parc existant et « dents creuses », de qualité thermique, … • Réguler et stimuler si nécessaire la production pour atteindre la répartition spatiale visée
Modalités	• Vérifier la compatibilité des possibilités de construire dans les communes avec les objectifs du PLH (ajustement des coefficients d'emprise au sol avec les objectifs de densité) • Inciter les communes à engager une politique foncière adaptée aux nouveaux objectifs du PLH : élaboration de schémas urbains (avec un accompagnement de la CAN), identification des possibilités de construire, engagement d'un plan d'action foncière avec l'appui de l'EPF de Poitou-Charentes sur les fonciers stratégiques, restructurations parcellaires et reventes aux opérateurs, … • Adaptation réglementaire en fonction des objectifs du PLH (*dans le cadre d'un PLU-I*) : OAP sur les secteurs stratégiques, adaptation des servitudes de mixité, règles de densité, mesures pour faciliter la densification, … • Soutenir l'activité de la promotion privée : aide à l'accession sociale (PTZ de la CAN, PSLA), maintien de la dérogation « Pinel » à Niort (voire à Aiffres et Chauray), soutien à l'investissement en PLS

ACTION N° 2.3	**Soutenir la production de logements (suite)**
Outils	**Investissement locatif** : • Le dispositif « Pinel » (cf. définition en annexe) • Le PLS « investisseur » (cf. définition en annexe) **Accession sociale à la propriété** : • Le PTZ (cf. définition en annexe) • Le PSLA (cf. définition en annexe)
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : CAN (avec appui de l'ADIL 79 et des services de l'Etat) • Partenaires : opérateurs (aménageurs/lotisseurs, promoteurs et constructeurs immobiliers), banques,
Coût pour la CAN	**Mobilisation des financements et dispositifs de l'Etat** : Pinel (zone B2), PLS, PTZ, PSLA, … **Accompagnements financiers de la CAN** : • PTZ pour un logement neuf : 3 000 € par logement (objectif : 50 logements par an) • PTZ pour un logement ancien : 2 000 € par logement (objectif : 25 logements par an) • PSLA en zone B2 : 5 000 € par logement (objectif : 10 logements par an) • PLS « investisseur privé » (sauf EHPA/EHPAD, maisons de retraite, foyers-logements) : 2 000 € par logement (objectif : 10 logements par an) • Soit 250 000 € par an
Calendrier de mise en œuvre	2016
Indicateurs de suivi	• Nombre de logements financés en PLS et en PSLA • Nombre d'accessions financées par un PTZ • Nombre de logements financés par le dispositif « Pinel »
Actions connexes	• 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°3.3 : Soutenir la production locative sociale • Action n°6.1 : Mettre en cohérence les objectifs du PLH avec les documents de planification • Action n°6.3 : Renforcer les dispositifs et les moyens de la CAN

ACTION N° 3.1	**Mettre en œuvre le Contrat de Ville et la convention d'équilibre territorial**
Constats et enjeux	• Un parc locatif social qui, plus qu'au niveau régional où on observe une quasi stabilité, voit son occupation se paupériser : 46 % des ménages ont en 2014 un niveau de revenu inférieur à 40 % des plafonds HLM (contre 30 % en 2009) - Source : AROSH PC / OPS *NB : L'évolution peut s'expliquer en partie par des taux de couverture différents des enquêtes au deux dates.* • Une population précaire concentrée de plus en plus dans le parc collectif bon marché (en loyer et fonctionnement) des années 70, notamment à Niort, et dans ses grands quartiers d'habitat social (Clou Bouchet, Tour Chabot/Gavacherie, Pontreau, Trois Coigneaux, ...) : 62 % des ménages ayant moins de 40 % des plafonds de revenus ZUS (soit 2 250 logements), 43 % dans le reste du parc HLM de Niort (3 300 logements), 29 % dans le reste du parc HLM de la CAN (1 200 logements). • Des marges de manœuvre limitées pour améliorer la mixité dans les différentes parties du parc : - Des emménagés récents (après 2012) de moins en moins solvables : moins de 150 par an avec des revenus supérieurs au plafond du PLA d'insertion (environ 1 800 € / mois pour un couple) ; - Un parc typologiquement segmenté : 91 % d'individuels hors Niort, 3 % dans la ZUS, 38 % dans Niort hors ZUS, 40 % d'écart dans les loyers unitaires moyens entre le parc collectif ancien de Niort et les logements des communes hors Niort, d'où des contraintes sur les attributions de logements pour les ménages modestes ; - Une intervention forte de rénovation urbaine depuis 2007 dans les quartiers Clou Bouchet/Tour Chabot/Gavacherie au titre du PRUS, qui a certes été très appréciée par les habitants, mais qui n'a pas permis de modifier de manière significative l'attractivité de ces quartiers : 30 entrants avec des ressources supérieures au PLA-I sur 250 en deux ans (12 %), 14 % des demandes explicitement localisées pour 30 % des attributions.
Objectifs	• Utiliser les quelques marges de manœuvre des politiques de peuplement, de loyers et de programmation pour limiter la spécialisation sociodémographique du parc locatif social de la CAN • Poursuivre une intervention prioritaire, à la fois sur les plans urbain, patrimonial, économique, culturel et social, dans les grands quartiers collectifs perçus comme les moins attractifs, pour éviter les phénomènes de relégation, offrir à leurs habitants une qualité de vie et de service urbain équivalente à celle des autres parties du territoire communautaire et adaptée à la modestie de leurs moyens financiers, leur ouvrir des possibilités de rebond socio-économique et de parcours résidentiel/de vie

ACTION N° 3.1	**Mettre en œuvre le Contrat de Ville et la convention d'équilibre territorial (suite)**
Modalités	➢ **Engagement d'un Contrat de ville 2015-2020 sur les quartiers de géographie prioritaire du Clou Bouchet, de la Tour Chabot, du Pontreau et de la Colline Saint-André comprenant :** - Un volet « Amélioration du cadre urbain », avec des interventions sur les espaces publics, sur la diversification des fonctions urbaines et le désenclavement - Un volet « Cohésion sociale », avec des actions en matière d'insertion par l'économie, d'accompagnement vers l'emploi et de formation, une préoccupation forte pour la réussite éducative et des interventions dans les domaines de l'accès aux soins et de la prévention santé, de la sécurité publique et du développement culturel et social *(La gestion et le pilotage du projet feront une place importante aux acteurs et habitants du quartier afin qu'ils soient les propres promoteurs de la transformation de leur environnement, et que la cohésion sociale soit un des facteurs de la nouvelle attractivité du quartier)* • **Sur le plan de l'habitat**, en cohérence avec les orientations du PLH, la priorité est à la remise à niveau du parc existant, notamment sur le plan thermique : - En secteur HLM, **1 076 logements bénéficieront de travaux**, dont 494 au Clou Bouchet, 50 à la Tour Chabot et 242 au Pontreau. Ce dernier bénéficiera d'un projet de rénovation plus ambitieux visant une restructuration plus « lourde » en s'appuyant sur les atouts du bâti, un repositionnement plus marqué permettant ainsi d'atteindre de nouvelles clientèles. A la fin du PLH, l'intégralité du parc de ces trois quartiers aura fait l'objet d'une programmation globale d'amélioration - **L'habitat ancien privé situé sur la Colline Saint-André** fait l'objet d'une intervention de remise à niveau dans le cadre de l'OPAH RU de la Ville de Niort jusqu'en 2017. Les logements restant à traiter seront prioritaires dans le cadre du programme communautaire mis en place en 2018 - Un **programme de démolition-diversification** de l'offre est prévu : d'une part, sur **un ensemble pavillonnaire de 60 logements à la Tour Chabot,** choisi plus pour son obsolescence technique que pour son mauvais positionnement social et commercial. La reconstitution de l'offre HLM sera faite dans d'autres quartiers de la ville moins marqués par le parc social. Le foncier libéré, pouvant être destiné à l'accession à la propriété, permettra de prolonger les tentatives de diversification de l'offre dans ce quartier (Cf. programme Nexity/SEMIE Niort en cours à la Gavacherie : 27 logements, dont 5 PSLA)

ACTION N° 3.1	**Mettre en œuvre le Contrat de Ville et la convention d'équilibre territorial (suite)**
Modalités	Et d'autre part, dans le cadre de la mise en œuvre de la deuxième tranche du projet urbain du Clou Bouchet, avec la poursuite du renouvellement et de la diversification de l'offre, par la **démolition de deux immeubles (126 logements au total)**, dans un secteur qui, par sa localisation en frange Est du quartier, en bordure de l'avenue de La Rochelle et en continuité d'un tissu de maisons de ville et de pavillons, offre de réelles possibilités de diversification. Compte tenu des contraintes, notamment la nécessité de relocaliser le siège social de l'Office communautaire (HSDS), la démolition-reconstruction d'un seul immeuble (celui de Thimonnier) interviendra dans la durée de ce PLH. *NB : La CAN a prévu d'intervenir dans la démolition, la reconstruction et en majorant financièrement son intervention de base dans la restructuration lourde du quartier prioritaire du Pontreau. La diversification en accession à la propriété bénéficiera de son dispositif de soutien (PTZ communautaire, prime PSLA).* *Ce programme entrainera alors une modification des objectifs initiaux du PLH, avec notamment une production locative sociale neuve passant de 90 à 100 logements / an, dont 45 à Niort (contre 35 dans le scénario de base).* *Cette modification ne sera décidée qu'à l'issue de l'évaluation du dispositif réalisée à mi-parcours, les objectifs ainsi modifiés ne s'appliquant que dans la seconde moitié du PLH.* ➢ **Mise en place d'une convention d'équilibre territorial :** • Son principe a été acté dans l'article 8 de la loi du 21 février 2014 de « programmation pour la ville ». Elle s'impose dès lors qu'un Contrat de Ville est signé. Elle fixe : - Les objectifs de mixité et d'équilibre entre territoires en fonction de la situation des quartiers prioritaires - Les conditions de relogement des locataires concernés par des projets de démolition-reconstruction - Les modalités de coopération entre bailleurs et titulaires de droits de réservation pour la mise en œuvre de ces objectifs • Cette convention pourra être finalisée dès lors que le programme de rénovation urbaine aura été arrêté. Les objectifs de mixité par quartier seront fortement contraints par la structure du parc, et la concentration des logements à bas loyer à Niort et dans les secteurs prioritaires. Un meilleur équilibre dans l'occupation passe par un redéploiement spatial de ce parc à bas loyers

ACTION N° 3.1	**Mettre en œuvre le Contrat de Ville et la convention d'équilibre territorial (suite)**
Modalités (suite)	La CAN a adopté un dispositif d'aide favorisant la réalisation de PLA-I. Mais, compte tenu de la modestie des objectifs de production et du contingentement des agréments, ce redéploiement va être lent. La préparation de la convention d'équilibre territorial devra intégrer d'autres moyens pour diversifier l'occupation du parc, notamment par une politique différenciée de loyers hors secteurs prioritaires et la poursuite des actions de promotion du parc dans les secteurs prioritaires • La convention d'équilibre territorial devra au minimum se prononcer : - Sur les modalités de prise en compte des demandes de mutations, avec la volonté de faciliter les parcours résidentiels/de vie des locataires des secteurs prioritaires (si possible dans une approche inter-bailleurs) - Sur la manière de satisfaire les candidatures prioritaires (PDAHLPD, accord collectif, contingent préfectoral, sortants d'hébergement, ...), sans déséquilibrer l'occupation de ces secteurs • La volonté de rééquilibrage sociodémographique ne doit pas conduire à restreindre l'accès au parc pour les ménages les plus modestes. La co-élaboration simultanée de la convention d'équilibre territorial et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social évitera cet écueil • Un bilan de mise en œuvre de cette convention sera présenté chaque année en Conférence intercommunale du logement
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	➢ **Contrat de Ville :** • Pilotage : CAN • Maîtrise d'ouvrage : Ville de Niort, bailleurs, autres • Partenaires institutionnels : Etat, Conseils départemental et régional, CAF, Caisse des dépôts • Partenaires opérationnels : associations de locataires, représentants d'habitants, ... ➢ **Convention d'équilibre territorial :** • Maîtrise d'ouvrage : CAN • Partenaires institutionnels : bailleurs HLM, communes, Etat • Partenaires opérationnels : associations de locataires

ACTION N° 3.1	**Mettre en œuvre le Contrat de Ville et la convention d'équilibre territorial (suite)**
Coût pour la CAN	**Contrat de Ville : 7,415 M€ dont** : - Aide à la réhabilitation : 2 500 € / logement x 1 076 = 2,7 M€ * - Aide à la réhabilitation : 5 103 € / logement x 242 = 1,233 M€ - Aide à la démolition : 40 873 € / logement x 52 = 2,125 M€ - Aide à la reconstruction : 3 000 € / logement x 60 = 180 000 € - Aide à la reconstruction : 14 050 € / logement x 52 = 730 600 € - Aide à la construction : 14 000 € / logement x 60 = 450 000 € (aide moyenne au neuf) * *NB : Les dépenses suivies d'un astérisque sont indiquées pour mémoire, car déjà prises en compte dans le coût, respectivement des actions 1.3 « Soutenir la réhabilitation des parcs HLM et communal », et 3.3 « Soutenir la production locative sociale »* **Convention d'équilibre territorial :** coût intégré dans le fonctionnement du service habitat
Calendrier de mise en œuvre	Contrat de Ville : signature en juillet 2015 pour une mise en œuvre en 2016 Convention d'équilibre territorial : 2016
Indicateurs de suivi	• Logement démolis, reconstruits (dont accession), réhabilités, restructurés, en quartiers prioritaires • Part de logements à bas loyer en secteurs prioritaires et hors secteurs prioritaires • Demandes pour les quartiers prioritaires/reste de la CAN (volume et structure), vacance, mobilité • Structure relative de l'occupation (stock) et des emménagés récents (flux) global et par sous-quartiers • Suivi des attributions pour les publics prioritaires et de leur répartition spatiale
Actions connexes	• Action 1.3 : Soutenir la réhabilitation des parcs HLM et communal • Action 3.2 : Plan partenarial de gestion de la demande de logement social • Action 3.3 : Soutenir la production locative sociale • Action 5.2 : Faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages défavorisés

ACTION N° 3.2	**Définir le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social**
Constats et enjeux	• La loi ALUR engage les collectivités à élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. À l'échelle du territoire, cette obligation implique un partenariat avec les autres collectivités, les services de l'Etat, l'AROSH PC et l'AFIPADE. Localement, le territoire dispose déjà : - D'un fichier partagé de la demande, via l'AFIPADE (Association des fichiers partagés de la demande en Poitou-Charentes, dont la création a été suscitée par l'AROSH PC), qui permet à chaque demandeur d'avoir accès à l'ensemble du parc HLM quel que soit le lieu de dépôt de sa demande, avec des règles du jeu dans le suivi et la gestion de la demande acceptées par tous les bailleurs, et garantissant des possibilités de parcours résidentiel et de vie équivalentes pour tous. - De cinq lieux de dépôt de la demande, dont ceux aux sièges des organismes bailleurs à Niort, et d'une application internet mise en place par l'AFIPADE, permettant un dépôt de dossier « dématérialisé ». ***En tant que membres partenaires de l'AFIPADE, la CAN et la Ville de Niort ont accès en continu aux données sur la demande sociale***
Objectifs	• Élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social de façon à : - Fixer les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes locatives sociales et à satisfaire l'information des demandeurs - Prévoir les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social ainsi que les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande
Modalités	Dans le cadre de l'animation de la politique habitat, le service habitat de la CAN organisera des réunions de travail pour construire puis signer le Plan partenarial de gestion de la demande, avec les bailleurs sociaux et l'ensemble des partenaires concernés. **L'élaboration du Plan partenarial de gestion répond à une procédure précise :** • Une délibération d'élaboration du plan partenarial prise par la CAN et transmise à l'État et les partenaires associés. Ceux-ci ont trois mois pour transmettre des informations nécessaires et des propositions sur le contenu • Le projet de plan est soumis à l'avis des 45 communes membres et de la Conférence intercommunale du logement qui ont 2 mois pour se positionner, puis est adopté par délibération par la CAN • La délibération est exécutoire après approbation par le représentant de l'Etat dans le département • Il fait l'objet d'un bilan annuel et triennal après avis de la Conférence intercommunale du logement

ACTION N° 3.2	**Définir le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social (suite)**
Modalités (suite)	**Le Plan de gestion partenarial comportera trois volets :** • **Un volet « Accueil et information des demandeurs »** avec : - La définition d'un contenu réglementaire minimum comprenant, en amont des données sur l'offre présente dans le territoire et sur sa disponibilité, en aval une information sur le traitement de la demande du candidat et sur son degré d'avancement. *NB : L'AFIPADE s'efforce de compléter son référentiel de critères pour se conformer à la loi, l'EPCI ayant la possibilité d'ajouter d'autres critères à ce socle commun.* - Les modalités de cette information avec l'organisation d'un service d'accueil et d'information. *NB : La question est de savoir si les lieux d'accueil actuels peuvent suffire compte tenu des modalités de mutualisation du suivi de la demande organisées grâce au fichier partagé. Dans l'affirmative, il conviendra de formaliser des règles communes d'accueil, avec notamment une information sur l'ensemble du parc et pas seulement sur celui du bailleur accueillant, et de s'interroger sur l'information des demandeurs résident hors Niort. Dans le cas contraire, il conviendra d'envisager un lieu unique limité à l'information distinct des lieux d'enregistrement.* • **Un volet « Gestion partagée de la demande »** avec : - La possibilité pour le demandeur de faire enregistrer sa demande en un seul exemplaire transmis et traité par l'ensemble des logeurs du secteur demandé. *NB : L'adhésion à un système partagé, tel que celui de l'AFIPADE, suffit pour remplir ces conditions au terme de la loi. L'AFIPADE modifie actuellement ses dispositions pour permettre un meilleur suivi par l'ensemble des acteurs concernés des demandeurs prioritaires (fléchés « PDAHLPD », Accord Collectif ou « DALO ») ou des demandeurs en souffrance (délais anormalement long, rang 2 ou 3 sans réponse, …).* - La définition d'orientations communes d'attribution débattues sous la responsabilité de la CAN dans le cadre de son PLH, avec notamment des indications sur le traitement des demandes prioritaires ou spécifiques (personnes âgées ou handicapées), des mutations et sur les choix de localisation offerts aux demandeurs (principe de la localisation choisie). Ces orientations pourraient, le cas échéant, se traduire dans un système de cotation, permettant d'objectiver la gestion de la file d'attente. *NB : Sans aller jusqu'à un système de cotation qui ne se justifie sans doute pas dans un marché locatif peu tendu, la mise au point de principes d'attribution dans le cadre de ce Plan partenarial peut ne pas être inutile, notamment dans la perspective de la convention d'équilibre territorial.*

ACTION N° 3.2	**Définir le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social (suite)**
Modalités (suite)	• **Un volet « Suivi des ménages en difficultés »** avec comme objectif, une organisation collective des réponses à apporter aux besoins en logements ou relogements des ménages en grandes difficultés. *NB : Il ne s'agit pas ici de se substituer aux dispositifs de suivi déjà en place, tels que la commission de médiation « DALO ». Un bilan des solutions apportées aux besoins des ménages identifiés dans le cadre du PDAHLPD est sans doute nécessaire (Cf. Conférence intercommunale du logement). Le repérage de ces ménages et la traçabilité de leur parcours sont d'ores et déjà possibles dans le « fichier partagé » de l'AFIPADE. Mais, à ce jour, dans le Niortais, la prise en compte de ces ménages s'opère correctement, que ce soit en matière d'accès l'hébergement ou d'accès au logement, notamment au titre des engagements contractualisés (Accord collectif départemental ou le Contingent préfectoral). Chaque année toutefois, le relogement de quelques ménages cumulant à la fois précarités financières et problèmes de comportement, nécessite la mise en commun de compétences complémentaires pour trouver à la fois un accompagnement et une offre résidentielle adaptés. L'action n°5.2 « Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés » prévoit la création d'un groupe de travail centré sur ces situations. Le principe de cette expérimentation sera repris dans le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social*
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : CAN • Partenaires : communes, AROSH PC, bailleurs sociaux, services de l'Etat, réservataires de logements sociaux, AFIPADE, …
Coût pour la CAN	Coût intégré dans le fonctionnement service habitat - mise en oeuvre du PLH
Calendrier de mise en œuvre	Juin 2016
Indicateur de suivi	• Mise en œuvre du Plan partenarial de gestion de la demande
Actions connexes	• Action n°3.1 : Convention d'équilibre territorial • Action n°3.3 : Soutenir la production locative sociale • Action n°5.2 : Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés

ACTION N° 3.3	**Soutenir la production locative sociale**
Constats et enjeux	• Malgré des ambitions revues à la baisse, les objectifs de production locative sociale du PLH en cours, soit 100 logements / an, hors reconstructions dans le cadre du PRUS, n'ont pas été atteints, avec une production moyenne qui devrait s'établir à 80 logements / an en 6 ans. L'implication financière de la CAN et des communes (jusqu'à 16 % du prix de revient des opérations en cumul), encore renforcée après l'évaluation du PLH en 2013, n'a pas suffi pour stimuler davantage de projets. Cela est particulièrement vrai en matière d'acquisition-amélioration, où les équilibres d'opérations sont très difficiles à trouver. • Les objectifs de production locative sociale arrêtés dans ce PLH tiennent compte de ce contexte. Ils intègrent également les paramètres d'un marché locatif peu tendu voire équilibré. A ce jour, ils ont été fixés à un niveau encore inférieur à ceux du PLH 2010-2015 (Cf ci-dessous). Ils pourront être révisés à mi-parcours si la pression de la demande augmente. • Pour autant, les résultats sont loin d'être assurés. Entre la montée des normes qualitatives (notamment thermiques) et des coûts, et l'érosion des aides à la pierre, les conditions de montage financier des opérations sont devenues plus complexes. Les apports des communes, notamment en foncier, sont de plus en plus importants et dépassent dans beaucoup d'opérations, la contribution de la CAN. Les servitudes de mixité sociale (SMS), instaurées par plusieurs communes dans leurs PLU, ne permettent pas toujours de sortir des opérations. Les prix de terrains proposés par les aménageurs/lotisseurs sont trop élevés pour les bailleurs. Pour ces derniers, un report sur les autres parcelles d'éventuels rabais aux opérateurs HLM, entraîne une revalorisation qui, à partir d'un certain niveau, sera incompatible avec les possibilités du cœur de la clientèle à l'accession à la propriété du territoire. • Les risques d'embolie de la production de logements est d'autant plus grand que, du fait des obligations de la loi SRU, les réalisations de logements sociaux se concentrent sur quelques communes (Niort, Aiffres, Chauray, Echiré et Vouillé). • L'enjeu est de créer les conditions d'un financement qui permettent d'atteindre les objectifs définis. C'est essentiel pour conserver un marché locatif qui permette un accès facile à un logement correct pour les ménages les plus modestes.

ACTION N° 3.3	**Soutenir la production locative sociale (suite)**
Objectifs	**Objectifs quantitatifs** : produire par an, **90 logements en neuf et 5 en acquisition-amélioration**, dont 30 % minimum en PLA-I et 70 % en PLUS. Les objectifs en PLS, soit 25 logements par an, seront réalisés dans le cadre de l'investissement privé (PLS « investisseurs ») ou de logements en résidences (ou équivalent), principalement pour les séniors. Ces 95 logements se répartissent de la façon suivante : 85 logements pour le développement de l'offre et 10 pour la reconstitution des 60 logements prévus à la démolition par HSDS dans le quartier de la Tour Chabot. *Avec la soixantaine de logements à conventionner par ailleurs dans le parc privé ou en résidence, cela devrait permettre de maintenir le taux de Logements Locatifs Sociaux du territoire (15,75 % en 2014).* NB : Le volet « Habitat » du Contrat de Ville entrainera une modification des objectifs initiaux du PLH, avec notamment une production locative sociale neuve passant de 90 à 100 logements / an, dont 45 à Niort (contre 35 dans le scénario de base), pour compenser l'augmentation des projets de démolition-reconstruction. Cette modification ne sera décidée qu'à l'issue de l'évaluation du dispositif réalisé à mi-parcours, les objectifs ainsi modifiés ne s'appliquant que dans la seconde moitié du PLH. • **Répartition territoriale :** ✓ Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU : 64 logements / an : - Dont Niort : 35 logements / an, ce qui devrait permettre de maintenir son taux de Logements Locatifs Sociaux au dessus de 20 % - Dont les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et en déficit, avec comme objectif d'atteindre le taux de 20 % en 2025 : Aiffres avec 12 logements / an (objectif triennal 2014-2016 : 17 logements), et Chauray avec 17 logements / an (objectif triennal 2014-2016 : 40 logements) ✓ Les communes susceptibles d'être soumises aux 20 % avant 2025, de façon à anticiper leurs besoins, soit 21 logements / an : Echiré avec 10 logements / an et Vouillé avec 11 logements / an ✓ Pour les autres communes : 5 logements / an, soit 30 logements pour la durée du PLH ✓ *Les 30 logements à réaliser en acquisition-amélioration pendant la durée du PLH (5 par an en moyenne) ne font pas l'objet d'une répartition territoriale. Mais, il seront fléchés en priorité sur les opérations de restructuration de centres-bourg ou de quartiers anciens.*

ACTION N° 3.3	**Soutenir la production locative sociale (suite)**
Objectifs (Suite)	• **Objectifs qualitatifs** : ✓ Promouvoir la qualité thermique et énergétique des opérations de logements locatifs sociaux et anticiper sur la montée des normes ✓ Privilégier les opérations denses (collectives) et situées dans les poches urbaines, rendre possible l'acquisition-amélioration ✓ Inciter à la réalisation de logements à bas loyer et à vocation très sociale (PLA-I adaptée) *NB : L'objectif de 30 % par opération doit être un minimum, dans la limite bien évidemment des agréments annuels disponibles* ✓ Accompagner les bailleurs dans leur volonté d'anticiper sur les besoins d'adaptation du parc au vieillissement, à la perte de mobilité et/ou au handicap • **Objectifs opérationnels :** ✓ Replacer la CAN au cœur du dispositif de programmation en lui donnant une place centrale dans les processus de mise à disposition du foncier ✓ Rendre possible le montage d'opérations tout en limitant l'apport financier des communes ✓ Harmoniser les règles de mise à disposition du foncier aux bailleurs, stabiliser le coût du foncier dans les montages ✓ Prendre en compte les spécificités financières propres à chaque commune (application ou pas des majorations locales), intégrer les coûts spécifiques des petites opérations (notamment celles issues de l'application des Servitudes de Mixité Sociale) ✓ Anticiper sur les besoins futurs par une politique foncière active conduite par la CAN
Modalités	**1) La programmation foncière :** • **Identification avec les communes des opérations susceptibles d'intervenir dans la durée du PLH**, ou dans les débuts du suivant, pour répondre à leurs objectifs en matière de logements sociaux. Cette identification pourra être issue des études de Plans de référence qui sont prévues à titre expérimental dans des communes, ou des réflexions menées sur le tissu ancien des bourgs dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle relative au parc ancien.

ACTION N° 3.3	**Soutenir la production locative sociale (suite)**
Modalités (suite)	• **Détermination des modalités de mobilisation du foncier :** VEFA, réalisation par un aménageur privé dans le cadre d'une Servitude de Mixité Sociale ou aménagement public par la commune, une SEM ou un bailleur • Dans les cas où une maîtrise publique est nécessaire, acquisition par l'EPF de Poitou-Charentes pour le compte de la CAN • Au moment du passage à l'opérationnel, revente par l'EPF de Poitou-Charentes, selon les cas, à la commune, à une SEM ou à un bailleur **2) La minoration foncière :** Principes : - Stabiliser le coût du foncier dans les plans de financement des opérations et assurer une recette minimum pour l'aménageur des terrains (commune, SEM, lotisseur, ..) ; - Faire en sorte que le coût du foncier des opérations de logements sociaux ne pèse plus sur les communes : • Engagement par le bailleur d'acheter le foncier à un prix minimum par logement • Compensation par la CAN du différentiel entre le prix de revient du foncier viabilisé et le prix de cession aux bailleurs, dans la limite d'un plafond pour inciter à l'économie dans la production foncière. Cette compensation pourra prendre la forme d'une minoration du prix de cession, d'une participation au déficit versée à la commune, ou d'une subvention au bailleur, en fonction du type de montage opérationnel **3) L'aide à l'opération :** Elle prolonge l'aide à l'opération mise en place depuis 2010 dans le cadre du PLH en cours. Son niveau de base va être toutefois revalorisé pour tenir compte de la difficulté croissante du montage opérationnel et financier des programmes de logements locatifs sociaux, et des efforts demandés aux bailleurs sur le foncier.

ACTION N° 3.3	**Soutenir la production locative sociale (suite)**
Modalités (suite)	• **En neuf** : l'intervention de la CAN comprend une **aide de base**, plus importante pour les PLA-I que pour les PLUS, et pour le collectif que pour l'individuel, **et des majorations** : - Pour inciter à la qualité thermique et énergétique, avec la volonté d'anticiper sur l'évolution de la réglementation thermique - Pour favoriser la réalisation de petits programmes (notamment suite à la mise en œuvre de Servitudes de Mixité Sociale), de programmes dans les communes moyennes ou petites, ou de programmes en VEFA - Enfin pour aider à la réalisation de produits très spécifiques, tels que des logements pour handicapés ou des PLA-I adaptés à des ménages avec un mode de vie particulier *L'aide de la CAN est conditionnée à l'attribution d'une aide de la commune concernée, égale à 50 % maximum de celle de la CAN. Pour éviter de solliciter financièrement les communes de manière excessive, seules les majorations liées aux caractéristiques des opérations, leur seront applicables.* • **En acquisition-amélioration**, l'aide de la CAN est proportionnelle au prix de revient dans la limite d'un plafond. La commune interviendrait à hauteur de 50 % de la participation de la CAN. Le nouveau dispositif devrait permettre de doubler l'intervention cumulée des deux collectivités par rapport au dispositif précédent.
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Maîtrise d'ouvrage : CAN, en coordination avec l'Etat. Partenaires : Bailleurs HLM, communes, Caisse des Dépôts et Consignations, EPF de Poitou Charentes.

ACTION N° 3.3	**Soutenir la production locative sociale (suite)**
Coût pour la CAN	**Aide aux opérations** : 8 M€ (1,4 M€ / an), dont 600 000 € pour l'acquisition-amélioration (rappel de l'objectif : 5 logements par an). *NB : L'intervention financière complémentaire des communes est évaluée à 600 000 € / an* **Minoration foncière en faveur du logement social** : 3,2 M€ (530 000 € en moyenne / an). *NB : Il n'est pas prévu d'intervention financière complémentaire des communes*
Calendrier de mise en œuvre	• Finalisation du dispositif financier : deuxième semestre 2015 • Contractualisation du volet foncier avec l'EPF de Poitou-Charentes : début 2016 • Démarrage du nouveau dispositif financier : 2016 • Evaluation de l'efficacité : 2018
Indicateurs de suivi	• Nombre de m2 de foncier acquis dans la convention foncière avec l'EPF de Poitou-Charentes (stock et flux annuels), nombre de logements correspondants et localisation • Bilan de la consommation de crédits au titre de l'aide à la pierre ou du foncier, et évolution de la participation moyenne par logement • Nombre de logements réalisés en PLUS et PLA-I, en individuel et collectif, ventilation selon la qualité thermique • Répartition territoriale de la production, part de petits programmes, part en VEFA • Nombre de logements adaptés au handicap, de PLA-I pour ménages spécifiques • Nombre d'acquisitions-améliorations
Actions connexes	• Action n°2.1 : Mettre en place une politique foncière communautaire pour le logement social • Action n°3.1 : Mettre en œuvre le nouveau Contrat de Ville et la convention d'équilibre territorial

Axe n° 4 – Prendre en compte le vieillissement des ménages et les situations de handicap

ACTION N° 4.1	**Engager une approche globale et cohérente dans les zones urbaines**
Constats et enjeux	• Une approche de la problématique qui se limite souvent à la seule question du logement : l'habitat au sens large et la place du ménage dans son environnement ne sont pas toujours suffisamment pris en considération.
Objectifs	• Traiter la question du vieillissement ou du handicap de manière globale à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur urbain : - En en faisant des espaces « accueillants » pour les personnes à mobilité réduite - En agissant simultanément sur plusieurs thématiques (logement, déplacements, accès aux équipements et aux services, lien social, ...)
Modalités	Identifier les secteurs urbains les plus pertinents (dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle du programme communautaire relatif au parc ancien privé), avec un parc adaptable, un environnement accessible, la proximité des services, ... Engager sur ces secteurs une **opération expérimentale intégrant plusieurs actions** (dans le cadre du volet « adaptation » du programme communautaire) : • Sur l'adaptation du parc existant et/ou le développement d'une offre adaptée • Sur l'accessibilité de l'espace public • Sur l'accès aux équipements, commerces et services • Sur le renforcement ou le développement du lien social
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : CAN • Partenaires : CLIC BVN, Conseil Départemental, structures et services spécialisés (EHPAD, ADMR)
Coût pour la CAN	Coûts intégrés dans l'étude pré-opérationnelle et le volet « adaptation » du programme communautaire
Calendrier de mise en œuvre	• Identification des secteurs : 2016 et 2017 • Opérations expérimentales : 2018
Indicateurs de suivi	• Nombre et caractéristiques des opérations expérimentales menées dans les secteurs urbains
Actions connexes	• Action n°1.2 : Mettre en œuvre un programme communautaire comprenant deux volets • 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

ACTION N° 4.2	**Soutenir l'adaptation du parc existant**
Constats et enjeux	Les besoins liés au vieillissement démographique vont fortement augmenter dans les années à venir : • En 2011, 25 % de la population de la CAN avait plus de 60 ans • La population âgée de plus de 60 ans va augmenter de 25 à 32 % entre 2006 et 2020 (Deux-Sèvres) • Le nombre de personnes âgées dépendantes va augmenter de 1 % par an entre 2005 et 2040 (France) • Un nombre significatif de personnes handicapées sur le territoire : en 2006, 1 642 bénéficiaires de l'AAH (Allocation Adulte Handicapé) résidaient sur la CAN
Objectifs	Adapter le parc existant pour : • Satisfaire le souhait de la majorité des ménages pour rester à domicile le plus longtemps possible • Prévenir le risque de saturation des structures et services spécialisés
Modalités	**Intégrer un volet « adaptation » au programme communautaire** (cf. action n°1.2) : • Montage et suivi des dossiers « adaptation » dans le cadre du suivi-animation • Aides de la CAN aux propriétaires privés en complément des aides de l'Anah **Accompagner l'adaptation du parc HLM** (cf. action n°1.3) • Dans le cadre des programmes de réhabilitation • Aide de la CAN pour financer les travaux nécessaires à l'adaptation des logements
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	**Volet « adaptation » du programme communautaire** : • Maîtrise d'ouvrage : CAN • Partenaires : Anah, Conseil Départemental, communes, … **Adaptation du parc HLM** : • Maîtrise d'ouvrage : bailleurs HLM • Partenaires : CAN, communes, services de l'Etat, Conseil Départemental, Région, …
Coût pour la CAN	Volet « adaptation » du programme communautaire : coûts intégrés dans l'action n°1.2 Adaptation du parc HLM : coûts intégrés dans l'action n°1.3
Calendrier de mise en œuvre	• Volet « adaptation » du programme communautaire : 2018 • Adaptation du parc HLM : 2016

ACTION N° 4.2	**Soutenir l'adaptation du parc existant (suite)**
Indicateurs de suivi	• Nombre de dossiers « adaptation » financés dans le cadre du programme communautaire • Nombre et caractéristiques des adaptations dans le parc HLM
Actions connexes	• 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 • Action n°4.1 : Engager une approche globale et cohérente dans les zones urbaines

ACTION N° 4.3	**Accompagner le développement d'une offre de logements et de services dédiés**
Constats et enjeux	Un territoire déjà bien pourvu en structures d'hébergement et en services d'aide à domicile : • Plus de 1 400 places en structures médicalisées • Près de 350 places en foyers-logements • Aide à domicile : 20 prestataires ayant reçu l'agrément qualité de la DIRECCTE • Plusieurs établissements et services spécialisés dans la prise en charge des personnes handicapées : en 2007, sur la CAN, il y avait 5 foyers de vie, une maison d'accueil spécialisée, 1 foyer d'hébergement, 1 foyer d'accueil médicalisé et deux services d'accompagnement
Objectifs	• Privilégier le développement d'une offre de transition, entre le maintien à domicile et la structure médicalisée • Rapprocher cette offre des structures et des services existants, ce qui nécessite de réorganiser localement l'offre de services • Recenser l'offre adaptée et enregistrer la demande des ménages, via la mise en place d'un dispositif d'information et d'accès au logement adapté (ADALOGIS)
Modalités (en lien avec le schéma d'autonomie 2015-2020)	**Développer le concept d'« habitat regroupé »** *(pour rappel, le Conseil Départemental a lancé un appel à projets pour 2015 et 2016 pour la réalisation de 90 logements sur l'ensemble des Deux-Sèvres)* : • Réaliser de petites unités de 10 à 15 logements (avec un espace commun) • Avec un financement type PLS • Et un conventionnement avec les services spécialisés **Instaurer des plateformes territoriales de services et d'animation**, impliquant une coopération des services spécialisés (via des conventions de partenariat) **Réactiver la plateforme ADALOGIS** : • Gestion par l'UR PACT Aquitaine/Poitou-Charentes • Partenariat avec les bailleurs sociaux et les maîtres d'ouvrage des opérations « habitat regroupé »
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : Conseil Départemental • Partenaires : CAN, communes, CLIC BVN, promoteurs immobiliers, structures et services spécialisés
Coût pour la CAN	Soutien de la CAN aux opérations « habitat regroupé » via le financement PLS « investisseur » (cf. action n°2.3)

ACTION N° 4.3	**Accompagner le développement d'une offre de logements et de services dédiés (suite)**
Calendrier de mise en œuvre	2016
Indicateurs de suivi	• Nombre et caractéristiques des opérations « habitat regroupé » • Bilan annuel du fonctionnement des plateformes territoriales de services et d'animation • Bilan annuel du fonctionnement de la plateforme ADALOGIS
Actions connexes	• Action n°2.3 : Soutenir la production de logements • Action n°4.1 : Engager une approche globale et cohérente dans les zones urbaines

ACTION N° 5.1	**Compléter l'offre en direction des jeunes ménages**
Constats et enjeux	• Une offre en hébergement déjà importante, que ce soit en direction des étudiants ou des jeunes en insertion (CROUS, Escale) • Un marché ouvert qui permet un accès relativement aisé des jeunes au parc ordinaire • Un dispositif efficace d'accompagnement à la recherche et à l'entrée dans le logement ordinaire : le SILOJ (avec un financement conjoint du CG 79 et de la CAF) • Une offre en hébergement obsolète (résidences Habitat Jeunes), qui dans ce contexte, se trouve en situation concurrentielle difficile • Une montée du nombre de jeunes en situation de grande précarité, liée souvent à des contextes de rupture que les dispositifs ont du mal à prendre en compte
Objectifs	• Maintenir un accès facile au parc existant, notamment grâce aux dispositifs d'accompagnement (SILOJ) • Adapter l'offre d'hébergement à l'évolution des besoins tant sur les plans quantitatifs que qualitatifs • Mieux prendre en compte la problématique des jeunes exclus
Modalités	• **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 jeunes en grande précarité sociale et familiale (de préférence, accolé à une structure existante)
Territoires concernés	• Localisation des besoins : ensemble du territoire communautaire • Localisation des dispositifs : Niort principalement (en raison de la proximité des services et de l'emploi), et dans quelques pôles périphériques pour une offre en foyers-soleil (si ces pôles offrent la proximité des emplois et l'accès aux transports collectifs)
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : CAN (en lien avec le Conseil Départemental et les services de l'Etat dans le cadre du PDAHLPD) • Partenaires : communes d'implantation dont la Ville de Niort, L'Escale (résidence habitat jeunes), CHRS La Colline, bailleurs HLM, …

ACTION N° 5.1	**Compléter l'offre en direction des jeunes ménages (suite)**
Coût pour la CAN	**Restructuration de l'offre en résidence Habitat Jeunes** : • Aide à la création d'une offre nouvelle (120 places) • Coût global pour la CAN : 1 M€ sur 2 ans **Aide au gestionnaire des résidences Habitat Jeunes** : • Aide au fonctionnement de l'association L'Escale • Coût annuel pour la CAN : 20 000 €
Calendrier de mise en œuvre	• Restructuration de l'offre en résidence Habitat Jeunes : 2017 et 2018 • Aide au gestionnaire des résidences Habitat Jeunes : 2016
Indicateur de suivi	• Bilan annuel du fonctionnement des structures et des dispositifs mis en place
Actions connexes	• 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 • Action n°5.2 : Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés • Action n°6.3 : Renforcer les dispositifs et les moyens de la CAN

ACTION N° 5.2	**Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés**
Constats et enjeux	• Un marché ouvert avec un accès relativement aisé au logement social, y compris pour des ménages très modestes • Une offre étoffée en hébergements d'urgence et d'insertion, mais qui peut être complétée dans certains domaines (personnes ayant des troubles psychiatriques, personnes vieillissantes, …) • Des dispositifs d'accompagnement qui montent en régime (ASLL, GLA, bail glissant) • Des dispositifs de solvabilisation et de prévention de plus en plus sollicités • Quelques situations qui échappent à tout dispositif (en augmentation)
Objectifs	• Améliorer le parcours résidentiel et de vie des jeunes ménages en difficulté • Etre en mesure de traiter les situations de grande exclusion • Faciliter leur parcours résidentiel et social en les mettant dans les meilleures conditions d'insertion sociale et urbaine
Modalités	• Mettre en place, à titre expérimental, une « cellule partenariale » de suivi des ménages en très grande difficulté ou des ménages au comportement difficile, dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement, et en lien avec le PDAHLPD • Développer une offre de logements adaptés (en PLA-I) ciblée sur ces ménages • Poursuivre le développement d'une offre très sociale dans le parc privé, en substitut au logement HLM (mobilisation du dispositif SOLIBAIL) • Compléter l'offre en hébergement (résidence d'accueil, maison relais, …) en direction notamment des personnes victimes de difficultés psychiatriques, et des personnes « désocialisées » vieillissantes ; mobilisation du bail glissant en sortie • Organiser le suivi longitudinal et pluridisciplinaire des ménages avec les différents partenaires (retour sur l'évolution des parcours, capacité à reprendre un travail d'accompagnement si apparition de nouvelles difficultés, …) • Suivi des attributions pour les ménages en difficulté dans le cadre de la convention d'équilibre territorial et le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social

ACTION N° 5.2	Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés (suite)
Description des outils	**Offre très sociale** : • Le PLA-I « adapté » (cf. définition en annexe) • Le dispositif SOLIBAIL (cf. définition en annexe) **Hébergement très social** : • Le CHRS (cf. définition en annexe) • L'ALT (cf. définition en annexe) • Les maisons-relais (cf. définition en annexe) • Les résidences d'accueil (cf. définition en annexe) **Dispositifs d'accompagnement** : • L'intermédiation locative (cf. définition en annexe) • Le bail glissant (cf. définition en annexe)
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : CAN (en lien avec le Conseil Départemental et les services de l'Etat dans le cadre du PDAHLPD) • Partenaires : communes d'implantation dont la Ville de Niort, CHRS La Colline, UDAF, Restos du cœur, bailleurs, …
Coût pour la CAN	**Dispositifs de concertation et de suivi** : solliciter les services de la CAN et les partenaires dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement et de l'Observatoire de l'habitat **Financement du PLA-I** : coûts intégrés dans l'action n°3.3 **Participations forfaitaires de la CAN au fonctionnement des structures** : • 2016, 2017 et 2018 : 100 000 € par an • 2019, 2020 et 2021 : 132 000 € par an **Participation de la CAN à la création d'une nouvelle résidence** : 100 000 €
Calendrier de mise en œuvre	• Dispositifs de concertation et de suivi : 2016 • Financement du PLA-I : 2016 • Participations forfaitaires de la CAN au fonctionnement des structures : 2016 • Participation de la CAN à la création d'une nouvelle résidence : 2019

ACTION N° 5.2	**Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés (suite)**
Indicateurs de suivi	• Nombre de logements financés en PLA-I • Bilan annuel de l'offre en hébergement social (CHRS, ALT, maison-relais, …) • Bilan annuel des dispositifs d'accompagnement (SOLIBAIL, intermédiation locative, bail glissant, …) • Bilan annuel des dispositifs de concertation et de suivi
Actions connexes	• 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 • Action n°5.1 : Compléter l'offre en direction des jeunes ménages • Action n°6.3 : Renforcer les dispositifs et les moyens de la CAN

ACTION N° 5.3	**Accompagner la sédentarisation des gens du voyage**
Constats et enjeux	• Une offre en aires d'accueil complète et conforme au Schéma Départemental : 50 emplacements en terrains d'accueil (Niort, Aiffres et Chauray) ; une aire de grand passage à Niort ; une aire de petit passage à Echiré (3 emplacements) ; une halte à Mauzé sur le Mignon (pour 72 heures maximum) • Un dispositif de gestion et de suivi social : un service de gestion à la CAN ; deux accompagnateurs socio-professionnels • Des aires d'accueil avec un taux de remplissage de 100 %. Peu de rotation sur ces aires, avec plusieurs situations de quasi-sédentarisation. Par ailleurs, il reste encore quelques stationnements illicites (Saint-Gelais, Echiré, Niort, ...) • Des besoins de sédentarisation identifiés pour une vingtaine de familles (Aiffres, Echiré, Niort, Mauzé sur le Mignon, ...)
Objectifs	• Mettre en place un repérage pérenne des besoins de sédentarisation • Satisfaire la demande des familles qui souhaitent se sédentariser • Favoriser la rotation sur les aires d'accueil, en orientant vers la sédentarisation des familles dont le stationnement est durable
Modalités	**Mettre en place une MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) partenariale**, permettant à la CAN et à ses partenaires : • D'identifier les besoins de sédentarisation et de travailler sur les solutions les plus appropriées • D'accompagner les familles dans leur processus de sédentarisation : recherche d'un terrain ou d'un logement ordinaire, mobilisation des financements (PLA-I « adapté », dispositifs de la CAN), ...
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : CAN • Partenaires : communes, services de l'Etat, Conseil Départemental, bailleurs publics et privés, représentants des familles de gens du voyage, ...

ACTION N° 5.3	**Accompagner la sédentarisation des gens du voyage (suite)**
Coût pour la CAN	**MOUS partenariale** : • Coût intégré dans l'animation du PLH **Mobilisation des financements (PLA-I « adapté ») et des dispositifs de la CAN** : • Coûts intégrés dans l'action n°3.3 **Aide à l'aménagement de terrains familiaux** : • Objectif : 3 terrains • Participation forfaitaire de la CAN : 20 000 € par terrain • Soit 60 000 €
Calendrier de mise en œuvre	2016
Indicateur de suivi	• Nombre de familles prises en charge dans le cadre de leur processus de sédentarisation
Action connexe	• Action n°3.3 : Soutenir la production locative sociale

ACTION N° 6.1	**Mettre en cohérence les objectifs du PLH avec les documents de planification : SCoT et PLU intercommunal**
Constats et enjeux	• Une intégration délicate dans les documents d'urbanisme des objectifs de densité et de maîtrise de la consommation foncière inscrits dans le SCoT et le PLH 2010-2015 • Des pratiques variées d'inscription d'objectifs de logements locatifs sociaux, qui renvoient au privé et à des tailles d'opération pas toujours aisées à mettre en œuvre • Des objectifs différents et une nouvelle territorialisation issus du PLH à intégrer
Objectifs	Aller vers un objectif commun de développement et d'organisation urbaine en : • Lançant la révision du SCoT • Définissant les modalités d'intégration réglementaires dans un PLU intercommunal, avec une réflexion à organiser sur les objectifs de densité différenciés par secteur ; le zonage intégrant le renouvellement urbain, la densification du tissu existant et l'extension des zones urbaines ; l'organisation de l'offre en logements sociaux ; la répartition des typologies de logements (collectif, individuel, individuel groupé)
Modalités	**Elaborer un cahier des charges pour la révision du SCoT** **Lancer une réflexion communautaire pour l'élaboration d'un PLU intercommunal** **Traduire les objectifs du PLH** : • Calibrer les zones à urbaniser en fonction des objectifs du PLH • Organiser la densité des opérations (règlement, OAP) • Inscrire des exigences qualitatives selon la trame d'un projet urbain ou d'aménagement • Organiser la mixité sociale : inscrire des objectifs de diversification de l'offre de logements en ciblant les secteurs à privilégier (servitudes, OAP) • Préciser le contenu des grands secteurs d'urbanisation future dans des OAP détaillées sur les objectifs de construction, la densité attendue, l'accroche urbaine, la mixité du bâti, etc… • Édicter des règles d'implantation qui favorisent la densification dans les zones urbaines : marges de recul, prospect, alignement, hauteur, mitoyenneté, CES, etc… • Prendre en compte la réalité des besoins en stationnement et les possibilités de mutualisation pour réduire les places à réaliser en zone urbaine dense ou pour les logements à vocation très sociale • Localiser si besoin les servitudes de renouvellement urbain indiquant le nombre de m^2 de surface de plancher constructibles exigé (en précisant la répartition par type de logements)

ACTION N° 6.1	**Mettre en cohérence les objectifs du PLH avec les documents de planification : SCoT et PLU intercommunal (suite)**
Modalités (suite)	• Utiliser le règlement dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés (si définis par le SCoT), et imposer dans des secteurs qu'il délimite, une densité minimale de construction (article L 123.1.5.13° du code de l'urbanisme) • Introduire dans les ZAC, les zones de requalification urbaine, les grands lotissements, ainsi que les éléments de programmation correspondant aux objectifs du PLH
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : CAN • Partenaires : communes, services de l'Etat, CAUE 79, PNR, …
Coût pour la CAN	**Révision du SCoT** : • A calibrer en fonction du cahier des charges • 100 000 € environ **PLU intercommunal** : • A calibrer en fonction du cahier des charges • Prévoir environ 500 000 € (hors dotation) pour une durée d'élaboration comprise entre 3 et 5 ans
Calendrier de mise en œuvre	2016
Indicateurs de suivi	• Bilan de la révision du SCoT • Bilan de l'élaboration du PLU intercommunal
Actions connexes	• Action n°2.3 : Soutenir la production de logements • Action n°3.3 : Soutenir la production locative sociale

ACTION N° 6.2	**Développer le partenariat : la Conférence intercommunale du logement**
Constats et enjeux	• Un partenariat qui s'est progressivement mis en place dans le cadre du PLH 2010-2015. • Mais des insuffisances dans la mise en commun des informations, et une contractualisation qui doit être plus systématique pour permettre une meilleure mise en œuvre du PLH.
Objectifs	• Mettre en commun les informations pour améliorer la connaissance de la situation locale de l'habitat • Contractualiser avec les partenaires pour permettre la mise en œuvre du PLH • Faire connaître le PLH, notamment ses actions et ses résultats
Modalités	**Mettre en place un Comité Technique thématique** : • Ce Comité Technique à géométrie variable (mais constitué d'un socle permanent : services de la CAN, services de l'Etat et services de la Ville de Niort) permettra de réunir des élus et techniciens, avec des personnes ressources possédant une expertise sur une thématique en particulier • Ses missions seront notamment le repérage des besoins par la mise en commun des informations, l'examen des actions engagées pour identifier leurs éventuelles faiblesses, et la transmission de propositions aux instances décisionnelles de la CAN pour améliorer les dispositifs • Les thématiques abordées par ce Comité Technique pourront être les suivantes (liste non exhaustive) : la politique foncière, le logement social, la Politique de la ville, l'accession à la propriété, l'optimisation du parc existant, la prise en compte du vieillissement, du handicap, et des besoins spécifiques, … **Signer des conventions d'objectifs avec les partenaires** : • Rédiger des conventions-cadres définissant les objectifs et les engagements de chacune des parties • Evaluer et actualiser régulièrement ces conventions par la signature, le cas échéant, d'avenants modifiant leurs termes • Cette contractualisation définira la politique foncière commune avec l'EPF de Poitou-Charentes, et précisera les modalités d'intervention des opérateurs (publics et privés) sur le territoire de la CAN

ACTION N° 6.2	**Développer le partenariat : la Conférence intercommunale du logement (suite)**
Modalités (suite)	**Diffuser l'information auprès des partenaires** : • Organiser un séminaire « Habitat » chaque année pour échanger notamment sur le bilan du PLH, l'évolution du contexte local, et les ajustements souhaitables à la politique locale de l'habitat • Distribuer régulièrement (au moins un fois par an) un document de type « Lettre du PLH » qui fait la synthèse des principales informations de l'observatoire de l'habitat • Communiquer sur la politique locale de l'habitat en publiant des articles dans la presse et/ou dans les bulletins municipaux, en organisant des événements dédiés (forums, expositions, …)
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : CAN • Partenaires : communes (élus et techniciens), autres services de la CAN, partenaires institutionnels, financeurs, professionnels de l'habitat, associations, habitants, …
Coût pour la CAN	Comité Technique thématique Conventions d'objectifs avec les partenaires (adhésions et aides diverses) Information aux partenaires Coûts intégrés dans l'animation du PLH : • 2016, 2017 et 2018 : 45 000 € par an • 2019, 2020 et 2021 : 50 000 € par an
Calendrier de mise en œuvre	2016
Indicateurs de suivi	• Bilan des travaux du Comité Technique thématique • Signature des conventions et des avenants • Compte-rendu du séminaire « Habitat » • Bilan de la diffusion des modules de communication • Compte-rendu des événements organisés par la CAN
Action connexe	• Action n°6.3 : Renforcer les services et les moyens de la CAN

ACTION N° 6.3	**Renforcer les dispositifs et les moyens de la CAN**
Constats et enjeux	• Une politique de l'habitat qui repose encore en grande partie sur les communes (à travers leurs documents d'urbanisme), et sur l'initiative des opérateurs publics et privés (peu d'interventions des collectivités dans la politique foncière et l'aménagement). Par conséquent, la situation de l'habitat dans la CAN résulte davantage d'un système d'acteurs que d'une stratégie communautaire en construction.
Objectifs	• Conforter le rôle de la CAN dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, en renforçant ses prérogatives dans les domaines de la réglementation et de la planification urbaine • Améliorer la connaissance de la situation locale de l'habitat, pour renforcer la pertinence des choix qui seront faits lors de la nécessaire adaptation de la politique mise en œuvre
Modalités	**Prendre en charge le pilotage de la planification urbaine** : • Mobiliser (voire renforcer) les moyens de la CAN pour assurer la révision du SCoT et l'élaboration du PLU intercommunal, et veiller à ce que les orientations des différents documents de planification (SCoT, PLH et PLU-I) soient compatibles les unes avec les autres **Prendre en charge la gestion de la réglementation** : • Mobiliser (voire renforcer) les moyens de la CAN pour suivre la programmation des opérations de logements, et veiller à ce que leur contenu soit compatible avec la réglementation en vigueur sur le territoire communautaire **Améliorer la connaissance de la situation locale de l'habitat** : • Développer et compléter l'observatoire annuel de l'habitat, en intégrant notamment un volet qui permettra de suivre en continu la programmation de logements dans chaque commune de la CAN • Revoir le référentiel d'évaluation du PLH pour l'adapter au contenu du PLH 2016-2021. Ce référentiel permettra d'en mesurer les résultats obtenus • Faire le bilan du PLH 2010-2015 pour mettre en évidence les points forts et les points faibles de la politique mise en œuvre jusqu'à présent.

ACTION N° 6.3	**Renforcer les dispositifs et les moyens de la CAN (suite)**
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	• Maîtrise d'ouvrage : CAN • Partenaires : communes, opérateurs, fournisseurs de données participant à la mise à jour de l'observatoire annuel de l'habitat.
Coût pour la CAN	Coûts inclus dans les charges de fonctionnement des services de la CAN
Calendrier de mise en œuvre	2016
Indicateurs de suivi	• Adoption du SCoT révisé et du PLU intercommunal • Bilan de la programmation de logements par commune • Validation du référentiel d'évaluation du PLH 2016-2021 • Validation du bilan du PLH 2010-2015
Actions connexes	• Action n°6.1 : Intégrer les objectifs du PLH dans les outils de planification : SCoT et PLU intercommunal • Action n°6.2 : Développer le partenariat : la Conférence intercommunale du logement

3.3 – Récapitulatif financier

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT POUR LA PERIODE 2016-2021 : BUDGET

TYPES D'ACTIONS	TOTAL BRUT INVESTISSEMENTS	TOTAL BRUT FONCTIONNEMENT
PARC ANCIEN PRIVE	3 340 000 €	2 427 000 €
ACCESSION A LA PROPRIETE	1 500 000 €	0 €
LOGEMENT SOCIAL	18 450 000 €	0 €
HABITAT JEUNES	1 000 000 €	120 000 €
STRUCTURES SPECIFIQUES	210 000 €	1 353 000 €
TOTAL ANNUEL	24 500 000 €	3 900 000 €

NB INVESTISSEMENTS :

1/ Parc ancien privé : 382 000 € de recettes à prévoir de la part de l'Etat + CD 79

NB FONCTIONNEMENT :

1/ Parc ancien privé : 780 000 € de recettes à prévoir de la part de l'Etat

2/ Structures spécifiques : comprenant également " Autres " (ADIL, FSL, ...)