



**PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service Prospective Planification Habitat
Affaire suivie par : Catherine BURYLO
Tél. : 05 49 06 89 11/06 98 33 74 56
Adresse mail : catherine.burylo@deux-sevres.gouv.fr

Niort, le **04 MARS 2022**

Le préfet,

à

Madame la préfète de région Nouvelle-Aquitaine

Objet : avis sur le Programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération du Niortais 2022-2027

P.J. : Bilan de réalisation PLH 2016-2021
PLH 2022-2027 – note de synthèse – délibération de la collectivité

La Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) m'a adressé le 9 février 2022 son nouveau Programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2022-2027 ainsi que le bilan final de réalisation des actions inscrites au programme 2016-2021, conformément à l'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le PLH 2022-2027 est le quatrième PLH sur le territoire et le second sur le périmètre élargi au 1^{er} janvier 2014. La collectivité a élaboré cette démarche en menant une concertation très large associant l'ensemble des acteurs du territoire concernés par la problématique habitat malgré un calendrier très resserré. Elle s'est appuyée sur les résultats globalement positifs du bilan de réalisation de l'actuel PLH et sur la réalisation d'une étude de marché en vue de définir les orientations de la stratégie opérationnelle communautaire de l'habitat.

Les attentes de l'État ont été formalisées dans le porter-à-connaissance transmis en mai 2021. De nombreuses réunions et compléments exprimés à d'autres occasions ont permis aux services de l'État de réaffirmer les enjeux de l'État et leur prise en compte dans les orientations du document.

Ce PLH s'inscrit dans la continuité des actions menées dans le cadre de l'actuel PLH avec une enveloppe financière de 16,5 millions d'euros pour l'investissement et 1,3 million pour le fonctionnement. Bien que le budget d'investissement connaisse une baisse significative (- 40 %), le niveau d'effort en faveur du développement de l'offre nouvelle reste comparable à celui d'autres territoires. Par voie de conséquence, des choix ont été opérés, en concertation avec les bailleurs sociaux, en vue d'orienter les aides vers les besoins les plus prioritaires et d'inciter au développement d'une offre plus qualitative (soutien renforcé sur les opérations en acquisition-amélioration, définition de critères de qualité énergétique, soutien foncier hors VEFA...).

Le programme d'actions proposé comporte vingt-et-une actions issues de 5 orientations stratégiques :

- ✓ Améliorer la qualité des projets de construction en confortant l'identité architecturale, urbaine et paysagère des communes,
- ✓ Confirmer le réinvestissement du parc privé et communal existant,
- ✓ Rééquilibrer l'offre de logements en s'appuyant sur la stratégie habitat et l'organisation du marché immobilier,
- ✓ Apporter des réponses spécifiques au plus près des besoins et en accord avec les équilibres sociaux recherchés,
- ✓ Développer les fonctions de pilotage et d'animation du partenariat.

Au-delà des qualités du document qu'il convient de souligner, ce programme d'actions appelle les observations suivantes :

1 - L'offre nouvelle et le parc existant

Les besoins en logements de 650 logements par an dont la moitié sur Niort, définis pour répondre à l'objectif de croissance démographique, sont en cohérence avec le scénario démographique et les besoins induits en production neuve du SCOT.

Le nouveau PLH intègre des exigences qualitatives au volet financier. Il instaure une nouvelle gouvernance (création d'une commission) et les bases d'un nouveau partenariat en vue de réorienter l'offre dominée jusqu'ici par le pavillonnaire, peu compatible avec la demande et les objectifs de sobriété foncière.

Le PLH affiche un objectif de production de logements sociaux tous produits confondus de 950 logements dont 45 % sur Niort (soit 159 logements par an) en nette augmentation par rapport au PLH actuel (90 logements par an) répartis comme suit : 40 % de PLUS, 26 % de PLAI /PLAI adapté (respect du minima de 30 % sur communes déficitaires SRU), 23 % de PLS seniors et étudiants et 11 % de PSLA . Le nouveau PLH entend favoriser l'accès sociale des jeunes ménages à la propriété et soutenir fortement les programmes d'acquisition-amélioration.

Il poursuit l'objectif d'un rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale concentrée à 80 % sur Niort et en QPV en réorientant la production sur les autres communes du Coeur d'agglomération hors Niort. Il prévoit d'ici fin 2027 l'atteinte des objectifs de rattrapage pour les communes déficitaires SRU de Chauray et Aiffres et la poursuite du rattrapage pour les communes devant prochainement entrer dans le dispositif (Echiré et Vouillé).

Concernant le parc privé, une politique active d'amélioration du parc est déjà enclenchée par la CAN avec une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) généraliste sur 40 communes, soit la totalité du territoire, une OPAH-RU sur 12 communes et des actions de revitalisation, notamment dans le cadre des programmes Action Coeur de Ville (Niort) et Petites Villes de Demain (Mauzé-sur-le-Mignon). La mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés, du permis de louer, de la plateforme énergétique France Rénov' et la constitution d'un comité technique Habitat indigne au niveau intercommunal contribuent au développement d'une offre nouvelle plus qualitative et à la reconquête de la vacance en centres-bourgs.

Le PLH entend poursuivre cette dynamique en capitalisant les études de faisabilité déjà réalisées, en renforçant le soutien opérationnel des communes et propriétaires privés et en ouvrant la possibilité de mobiliser de nouveaux dispositifs (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés, VIR, DIIF, OFS...).

2 - La politique en faveur des logements répondant aux besoins spécifiques

La prise en charge des publics les plus fragiles nécessite le financement de logements en PLAI. Le faible taux de PLAI envisagé dans les perspectives de production nécessite d'établir une réponse équilibrée de l'évolution de l'offre de logement social (production-démolition-vente) couvrant le territoire, en logements ordinaires ou en structures collectives. Or, le document ne précise pas comment le redéploiement de l'offre de logements sociaux sur les communes SRU de la première couronne permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale en faveur des ménages du 1^{er} quartile hors QPV. Le respect des objectifs réglementaires et contractualisés dans la Convention intercommunale d'attributions (CIA) ainsi que les engagements pris en matière de diversification de la nature et de la typologie des logements produits devront faire l'objet d'un examen attentif dans le cadre du suivi du PLH.

Le PLH entend favoriser le développement d'une offre de logements à destination des jeunes actifs, des étudiants en réponse à l'objectif d'accueillir 5000 étudiants à l'horizon 2028 ainsi que les projets d'adaptation au vieillissement de la population par un soutien financier apporté en PLS seniors et étudiants (fléchage de 320 PLS seniors et étudiants). La livraison d'une résidence habitat jeunes à Niort de 165 logements est prévue en 2023.

Sur le volet de l'amélioration de l'accueil des gens du voyage, champ peu investi par la CAN dans le cadre du PLH actuel, la collectivité s'engage au lancement d'une Maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale (MOUS) à l'échelle de l'EPCI afin d'avoir une meilleure lisibilité des besoins. Une enveloppe financière de 500k€ est dédiée à la réalisation d'équipements. La traduction opérationnelle devra se concrétiser sur la durée du PLH en vue de répondre aux obligations du schéma départemental des gens du voyage, d'augmentation des capacités d'accueil des gens du voyage (de 20 à 40 places) et de création de terrains familiaux locatifs.

3 - Le volet foncier

La stratégie foncière et ses modalités de mise en œuvre constituent une composante essentielle dans la mise en place de la politique en matière du logement. Des éléments de définition de cette stratégie figurent au document : étude de marché, mise en place de l'observatoire foncier, mobilisation du tissu existant et de la minoration foncière, mise en perspective des objectifs de production neuve avec les potentialités par communes. Son aboutissement par l'identification et la cartographie du foncier mobilisable, notamment pour la production de logement social, est attendu dans le cadre du PLUI-D en cours d'élaboration. Une clause de revoyure sur le foncier mobilisé pour la réalisation des objectifs du PLH a été intégrée dans le document en ce sens.

Considérant l'ensemble des points évoqués ci-dessus, j'émet un avis favorable sur le
Projet de programme local de l'habitat (PLH) de la CAN pour la période 2022-2027.

Vous trouverez ci-joint l'ensemble des documents pour saisine du comité régional de
l'habitat et de l'hébergement, conformément aux dispositions du code de la construction
et de l'habitation relatives à l'élaboration des PLH.

Pour le Préfet, et par délégation,
le Secrétaire Général,


Xavier MAROTEL