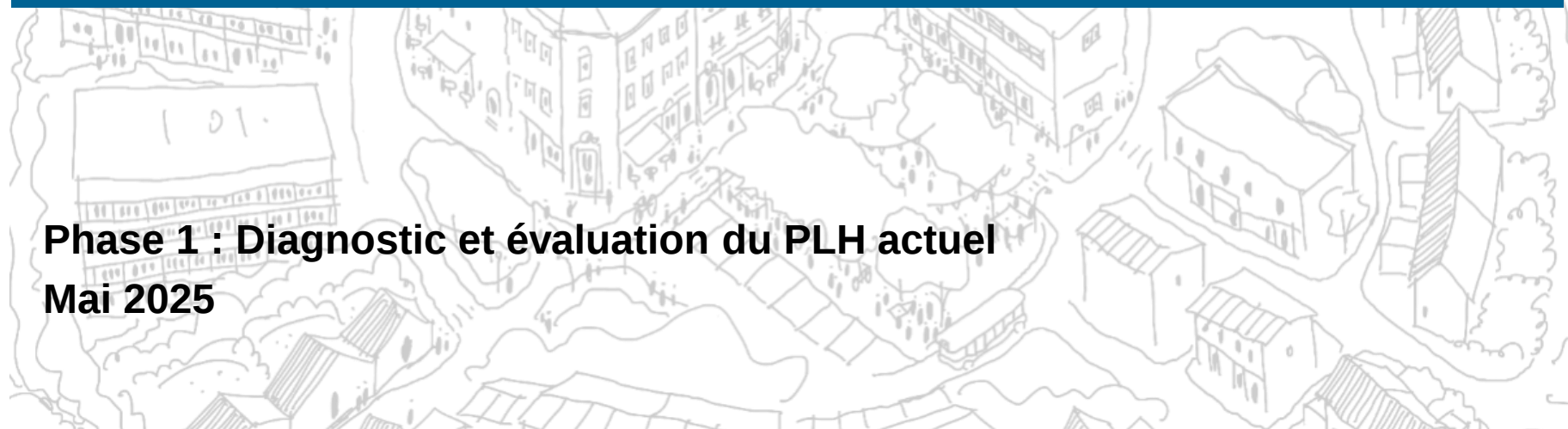


EVALUATION A MI-PARCOURS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 DE LA CAN

Phase 1 : Diagnostic et évaluation du PLH actuel
Mai 2025



Le sommaire

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE



Le rappel des objectifs de l'évaluation

Les grands équilibres visés par le PLH

La comparaison avec d'autres Agglomérations

L'évaluation de la production de logement social

L'évaluation synthétique par orientations

Les premiers enseignements du bilan à mi-parcours

Un rappel des objectifs de l'évaluation

- Comprendre les résultats obtenus et le contexte depuis l'adoption du PLH :
 - Discerner les facteurs locaux et nationaux
 - Evaluer les moyens mis en place
 - Identifier les marges de manœuvre issues du bilan
- Remettre à plat la stratégie :
 - Faire de l'évaluation une aide à la décision
 - Revoir les priorités d'intervention
- Identifier les modalités d'intervention pour une « sortie de crise » :
 - Travailler avec les acteurs sur les conditions de relance de la production
 - Ajuster les dispositifs de manière générale, en cas de besoin

Le calendrier de la démarche

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C_78_12_2025-DE



Phase 1 - Evaluation du PLH

Janvier/Mai 2025

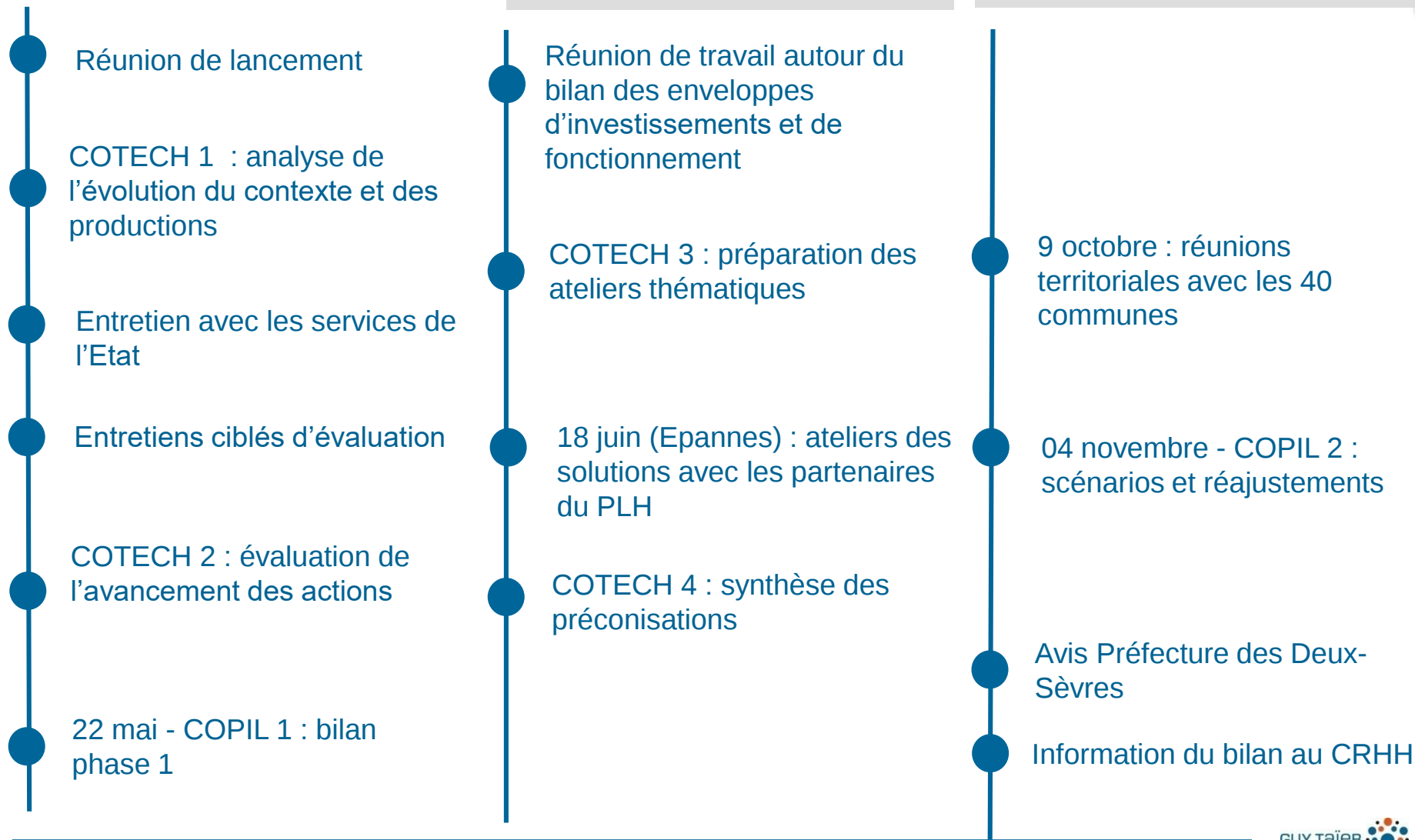
Phase 2 - Préconisations techniques et financières

Juin/Août 2025

Phase 3

par le CRHH

Septembre/Décembre 2025



Le récapitulatif des évolutions législatives et réglementaires depuis 2022

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C_78_12_2025-DE

Dispositions

Impacts pour la CAN

Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite « loi Le Meur » : réduction des avantages fiscaux sur la location meublée touristique, obligations de performance énergétique (entre A et E), renforcement du pouvoir des maires (limitation de la durée de location des résidences principales à 90 jours par an), déclaration en mairie, servitude de résidence principale et une autorisation de changement d'usage pour transformer un logement en meublé de tourisme dans les communes tendues

Oui sur le renforcement du pouvoir des maires

Non sur les restrictions

Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 : elle vise à accélérer et simplifier la rénovation de l'habitat dégradé, ainsi que les grandes opérations d'aménagement.

Elle s'applique à l'ensemble du territoire, mais peut d'avantage concerner l'OPAH RU

Circulaire du 8 mars 2024 relative au programme « Territoires engagés pour le logement » : elle précise les modalités de contractualisation et de suivi des opérations lauréates du programme visant à produire plus de 30 000 logements à l'horizon 2027

Ne concerne pas la CAN

Circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville : Renforcement du rôle des maires dans les attributions de logements sociaux dans les QPV

Oui sur les trois QPV à Niort

Le 2 octobre 2023 et juillet 2024 avec le modification du zonage A/B/C : définition des conditions d'éligibilité et des niveaux de loyers applicables à Loc'Avantage, la fiscalité de la TVA 5,5 % pour le LLI (A, A1 et B1), la taxe sur les logements vacants et la majoration de la THRS

Sans changement et sans effet pour la CAN

B2 : Aiffres, Chauray, Niort

C : reste du territoire

Décisions du FNAP pour 2025 : programmation des LLS à l'échelle des intercommunalités (qui doit proposer 50 % de T1-T2 pour bénéficier des aides à la pierre)

Impact à évaluer par rapport aux objectifs du PLH (40 %)

Loi de finances 2025 : supprime jusqu'au 31 décembre 2027 les conditions de localisation introduites en 2024 pour le PTZ dans le neuf, mais nécessite la publication d'un décret/prolongation de Loc'Avantage au 31/12/27

Toutes les communes

Le sommaire

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE



Le rappel des objectifs de l'évaluation

Les grands équilibres visés par le PLH

La comparaison avec d'autres Agglomérations

L'évaluation de la production de logement social

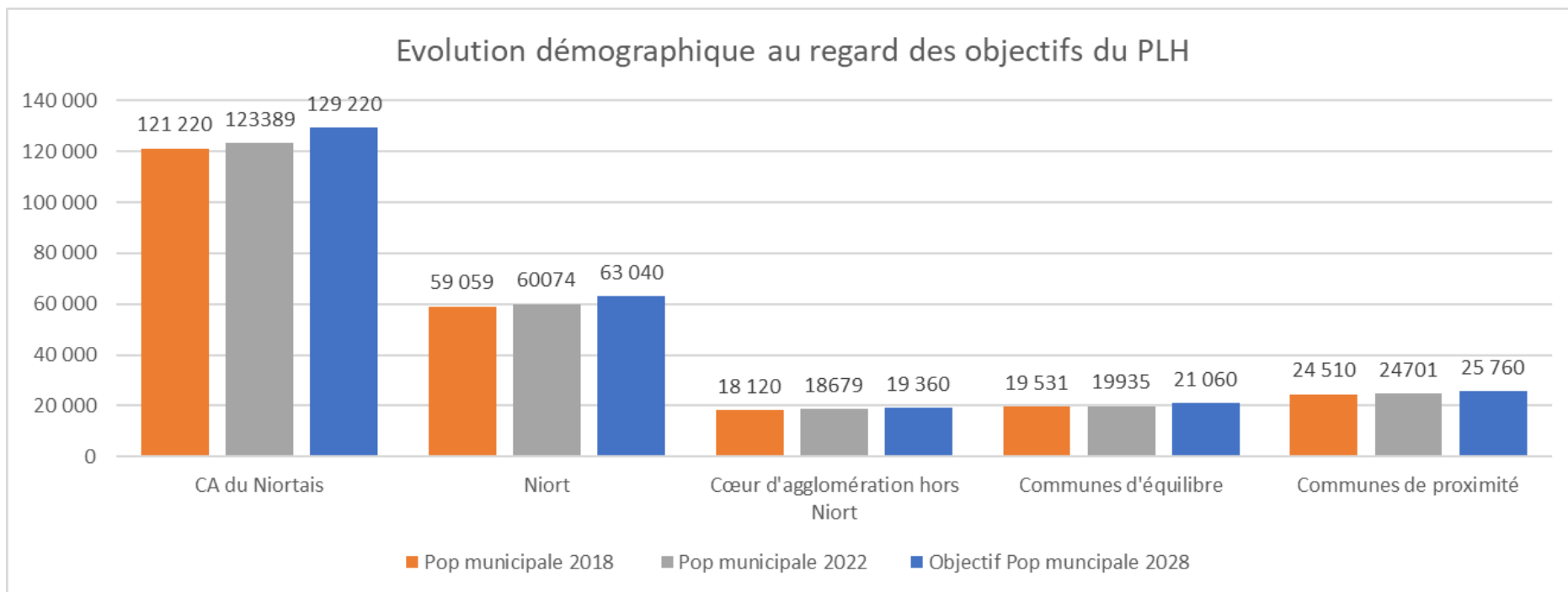
L'évaluation synthétique par orientations

Les premiers enseignements du bilan à mi-parcours

Le préambule méthodologique

- Un millésime de recensement (soit la date de référence statistique) correspond à l'année médiane de cinq années d'enquêtes. C'est-à-dire que le recensement publié en juillet 2024 a une date de référence statistique de 2021, année médiane des enquêtes réalisées entre 2018 et 2023 qui le constituent
 - C'est ce millésime de recensement (le plus complet à ce jour) qui a été utilisé pour évaluer le PLH 2022-2027
 - Le seul indicateur du RP INSEE ayant une date d'actualisation plus récente est la population municipale publiée au 1^{er} janvier 2025 et dont la date de référence statistique est le millésime 2022 du recensement (enquêtes réalisées entre 2019 et 2024)
- Les scénarios du PLH ont été établis en partant du millésime 2017 du recensement pour définir des objectifs au 1^{er} janvier 2028. Aussi, cet élément sera rappelé dans l'évaluation, ainsi que les tendances 2012-2017 qui ont été prises en compte pour définir la trajectoire à venir
- Les objectifs de construction de logements reposent sur des logements livrés durant la période du PLH. Les estimations de livraisons n'étant pas établies dans Sit@del, sont faites à partir des logements commencés en date réelle, dont les livraisons sont projetées un an après pour les logements individuels et deux ans après pour les logements collectifs

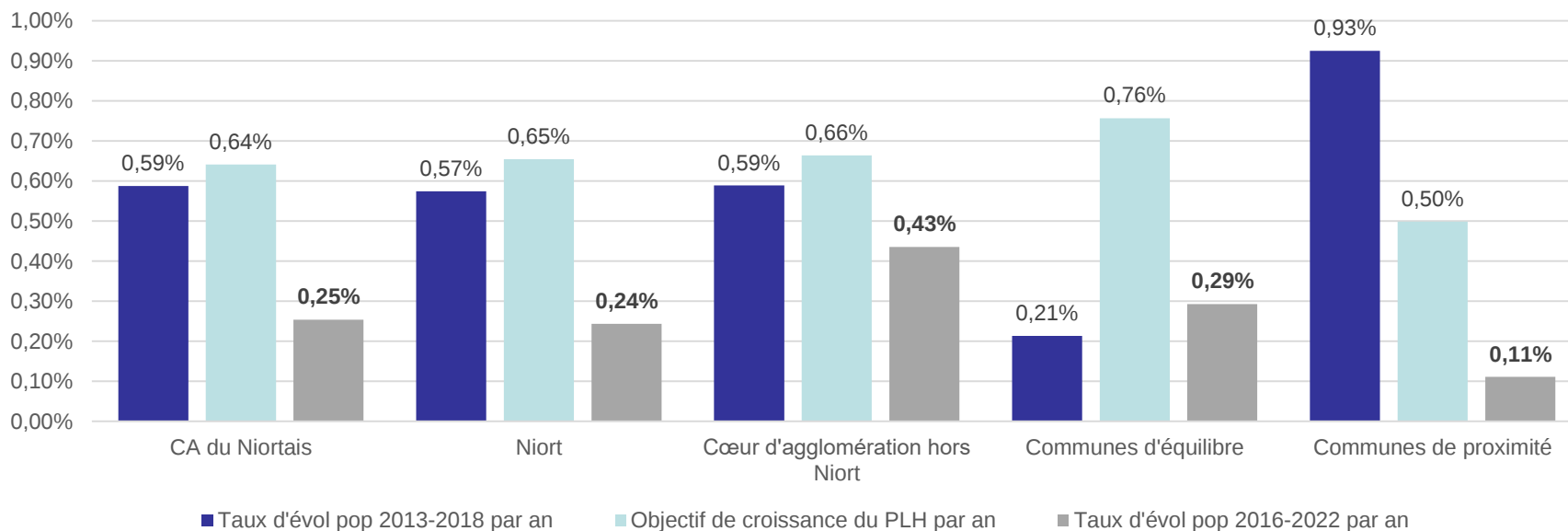
Les objectifs démographiques du PLH et la tendance récente : la CAN et son armature communale



Au 1^{er} janvier 2022, la CAN compte 123 389 habitants : une progression démographique sur l'ensemble du territoire entre 2015 et 2022, mais moins importante que les objectifs du PLH à 3 ans de son terme (objectif : 5 831 habitants d'ici 2028)

Des objectifs démographiques qui ne sont atteints par aucun territoire

Croissance annuelle moyenne de la population au regard des objectifs du PLH



Les évolutions annuelles moyennes de population montrent un ralentissement de la croissance démographique important sur Niort et les communes de proximité :

- Les communes du Cœur d'Agglomération connaissent toujours la croissance la plus importante du territoire (0,45 % par an)
- Les communes d'équilibre accélèrent leur croissance
- Les communes de proximité ont connu un ralentissement de leur croissance démographique, au-delà des objectifs attendus

Un desserrement des ménages plus important, notamment à Niort, couvrant la moitié de la production de nouveaux logements

	Période 2012-2017 de référence pour établir les scénarios			Scénario PLH 2022-2028				Actualisation de la période de réf. (données 2015-2021)				
	Taille moyenne des ménages 2017	Taux d'évol 2012-2017 par an	Desserrement : besoins en logements (nb de logts / an)	Taille moyenne des ménages 2028	Taux d'évol annuel par an	Desserrement : besoins en logements (nb de logts / an)	Poids dans la prod neuve du PLH	Taille moyenne des ménages 2021	Taux d'évol 2015-2021 de la TMM par an	Desserrement : besoins en logements (nb de logts / an)	Différentiel / scénario PLH	Poids dans la prod neuve du PLH
CA du Niortais	2,08	- 0,35 %	196	2,01	- 0,27 %	156	30 %	2,04	- 0,53 %	301	145	46 %
Niort	1,87	- 0,19 %	56	1,84	- 0,12 %	37	17 %	1,83	- 0,55 %	168	131	52 %
Cœur d'agglomération hors Niort	2,29	- 0,56 %	41	2,18	- 0,43 %	34	43 %	2,25	- 0,58 %	45	11	46 %
Communes d'équilibre	2,2	- 0,75 %	64	2,07	- 0,55 %	49	50 %	2,15	- 0,62 %	54	5	43 %
Communes de proximité	2,44	- 0,37 %	35	2,35	- 0,35 %	35	35 %	2,39	- 0,42 %	42	7	41 %

La taille des ménages a diminué de manière plus importante (- 0,53 % par an) que le scénario du PLH ne l'envisageait (- 0,35 % par an), impactant le besoin en logements nécessaires pour compenser le desserrement et répondre à l'objectif d'accueil de nouveaux ménages (passant à 301 logements à produire/an). C'est à Niort que le desserrement est le plus loin des attentes

→ **Un desserrement plus fort que prévu qui traduit une difficulté pour Niort à maintenir des familles et un besoin plus important en petits logements**

Une vacance de logements stable en taux et a augmenté en volume, en particulier dans les communes du Cœur d'Agglomération

SCENARIO PLH Logements vacants	Période 2012-2017		Nombre et taux 2028		Variation 2017-2028		Taux d'évol/an 2017-2028	Nombre et taux 2021		Variation 2015-2021		Actual. objectif	par an
	Nbre 2017	Taux 2017	Nbre 2028	Taux 2028	Total	Par an		Nbre 2021	Taux 2021	Par an	Taux d'évol. 2015-2021		
CA du Niortais	5 015	7,9 %	4 855	7,0 %	- 160	- 15	- 0,3 %	5 140	7,80 %	80	1,66 %	- 285	- 95
Niort	3 052	8,9 %	2 850	7,7 %	- 202	- 18	- 0,6 %	2 975	8,41 %	13	0,45 %	- 125	- 42
Cœur d'agglomération hors Niort	346	4,2 %	450	4,9 %	104	9	2,4 %	506	5,86 %	35	9,28 %	- 56	- 19
Communes d'équilibre	786	7,9 %	750	6,7 %	- 36	- 3	- 0,4 %	823	7,96 %	18	2,40 %	- 73	- 24
Communes de proximité	832	7,4 %	805	6,6 %	- 27	- 2	- 0,3 %	836	7,22 %	14	1,83 %	- 31	- 10
France métropolitaine		8,1 %											

L'objectif de réduction de la vacance inscrit au PLH était de -160 logements vacants en 2028

Entre 2015 et 2021, la vacance a toutefois poursuivi son augmentation sur l'ensemble du territoire (+ 1,66 %). Seul Niort a réussi à stabiliser l'évolution de la vacance sur cette période (+ 0,45 %), ayant même en 2021 (2 975) un chiffre inférieur à celui de 2017 (3 052). Les communes du Cœur d'Agglomération ont elles connu une forte augmentation de la vacance : + 9,28 %

L'objectif de réduction de la vacance s'est donc accru pour le PLH, passant - 285 logements inoccupés en 2021

→ **L'objectif n'est pas atteint dans la globalité. Reste à savoir si les actions sur la vacance structurelle ont porté leur fruit et le cas échéant si l'augmentation de la vacance s'explique par une détente du marché immobilier ... ou pas ?**

Une progression des résidences secondaires non attendue dans le PLH

SCENARIO PLH	Période 2012-2017		Scénario PLH				Nombre et taux 2021			
Résid. second. et logts occas.	Nbre 2017	Taux 2017	Nbre 2028	Taux 2028	Total	Par an	Nbre 2021	Taux 2021	Taux d'évolution 2015-2021	Actualisation objectif
CA du Niortais	2 005	3,10 %	1 983	2,90 %	- 22	- 4	2 187	3,30 %	1,53 %	- 204
Niort	923	2,70 %	880	2,40 %	- 43	- 7	1122	3,20 %	4,67 %	- 242
Cœur d'agglomération hors Niort	73	0,90 %	73	0,80 %	0	0	73	0,80 %	- 1,94 %	0
Communes d'équilibre	512	5,10 %	520	4,60 %	8	1	487	4,70 %	- 1,55 %	33
Communes de proximité	496	4,40 %	510	4,20 %	14	2	504	4,40 %	- 0,70 %	6

L'évolution des résidences secondaires montre une croissance importante à Niort (+ 4,7 %) sur la période 2015-2021

L'objectif du PLH était de diminuer leur nombre sur la ville principale (- 43 RS en 2028), et de prendre en compte une légère augmentation sur les communes de proximité.

On observe (en partie) le phénomène inverse sur la période 2015-2021 :

- Niort : + 200 RS
- Communes d'équilibre : - 25 RS
- Communes de proximité : + 8 RS

Des besoins liés au renouvellement du parc « négatifs », y compris à Niort

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C_78_12_2025-DE

Renouvellement du parc par an	Période 2012-2017	période 2015-2021
CA du Niortais	48	- 39
Niort	101	- 18
Cœur d'agglomération hors Niort	- 21	- 10
Communes d'équilibre	- 16	-6
Communes de proximité	- 16	-5

Source : INSEE RP 2017 et RP 2021

Rappel de l'objectif du PLH pour le renouvellement du parc de logements : une hypothèse de démolition de 267 logements locatifs sociaux à Niort (dont 126 logements au Clou Bouchet et 141 logements dans le quartier de La Gare)

L'actualisation des données sur le renouvellement du parc existant montre un changement de situation : les données 2012-2017 observées lors du diagnostic du PLH montraient un besoin en renouvellement globalement positif, mais fort à Niort ... et négatif sur les autres communes

L'actualisation des données 2015-2021 montre que le renouvellement du parc existant est désormais négatif partout, y compris à Niort

NB : un besoin de compensation négatif du renouvellement du parc existant signifie que le stock de logements a augmenté plus vite que le flux de la construction, témoignant de la création de logements hors Permis de Construire (par exemple une grande maison divisée en X appartements, sans PC)

Y a-t-il un marché immobilier de la division de grands logements en petits logements face à la montée des besoins liés au desserrement de la population ?

Une production de logements en deçà des attentes, en raison de conditions de production plus difficiles à établir à Niort

	Objectifs PLH 2022-2024	Production réalisée 2022-2024 (estimée)	Ecart de production sur 2022-2023	Ecart de production sur 2022-2024	Reste à réaliser jusqu'en 2027	Reste à produire d'ici 2027
CA du Niortais	1 952	1 733	89 %	- 219	2 172	56 %
Niort	978	598	61 %	- 380	1358	69 %
Cœur d'agglomération hors Niort	290	396	137 %	106	183	32 %
Communes d'équilibre	381	406	107 %	25	356	47 %
Communes de proximité	304	333	110 %	29	275	45 %

La production de 1 733 logements estimée sur les 3 premières années du PLH atteint presque la moitié de l'objectif du PLH de 3 905 logements à l'horizon 2027 (44 % réalisés)

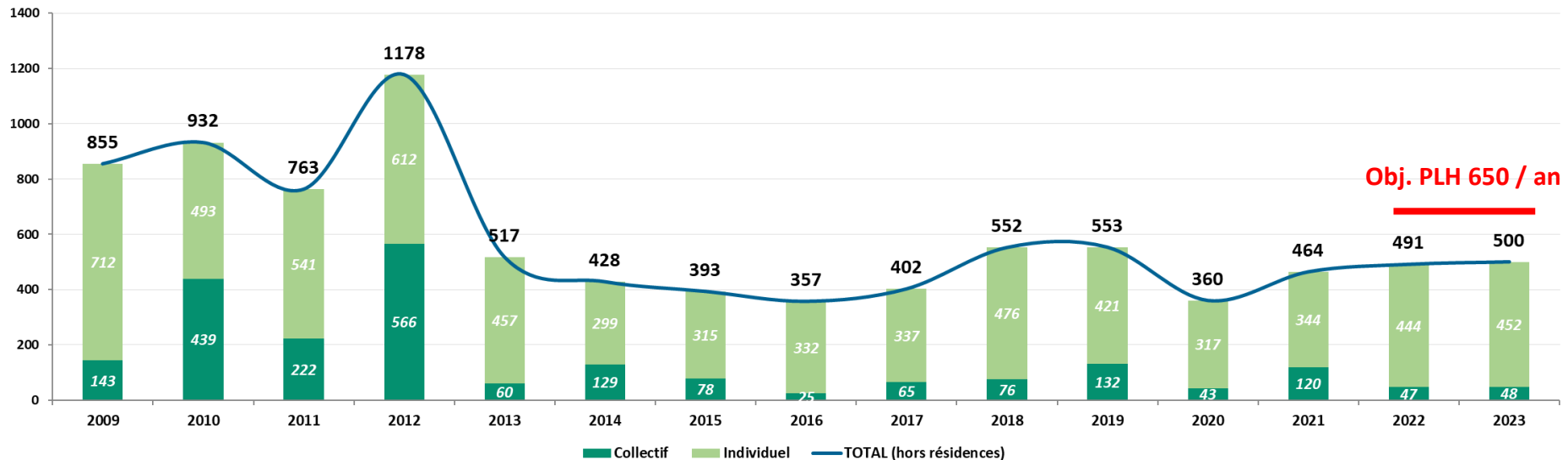
Une répartition de la production de logements à rééquilibrer : la ville de Niort doit produire 70 % de ses objectifs de production d'ici 3 ans, tandis que les communes du Cœur d'Agglomération a déjà produit 70 % de ses objectifs

La ville de Niort est confrontée à un marché des appartements neufs qui s'oriente vers des produits avec une rentabilité maximale (étudiants ou seniors), alors qu'elle souhaite disposer d'une offre plus large et un aménagement de qualité

Les communes d'équilibre et de proximité ont un rythme de production légèrement inférieur à leurs objectifs

Les logements livrés augmentent en individuels collectifs

CA du Niortais
Nombre de logements construits par an
Source : Sitadel - Traitement GTC



Une nette diminution de la production de logements collectifs après 2015, passant de 260 logements/an entre 2009 et 2015 à 70 logements/an, qui se poursuit sur la période récente 2021-2023. Une diminution plus légère pour les logements individuels sur la période 2015-2021 (366 logements par an au lieu de 519 entre 2009-2015). Les données 2021-2023 montrent une légère reprise (413 logements par an)

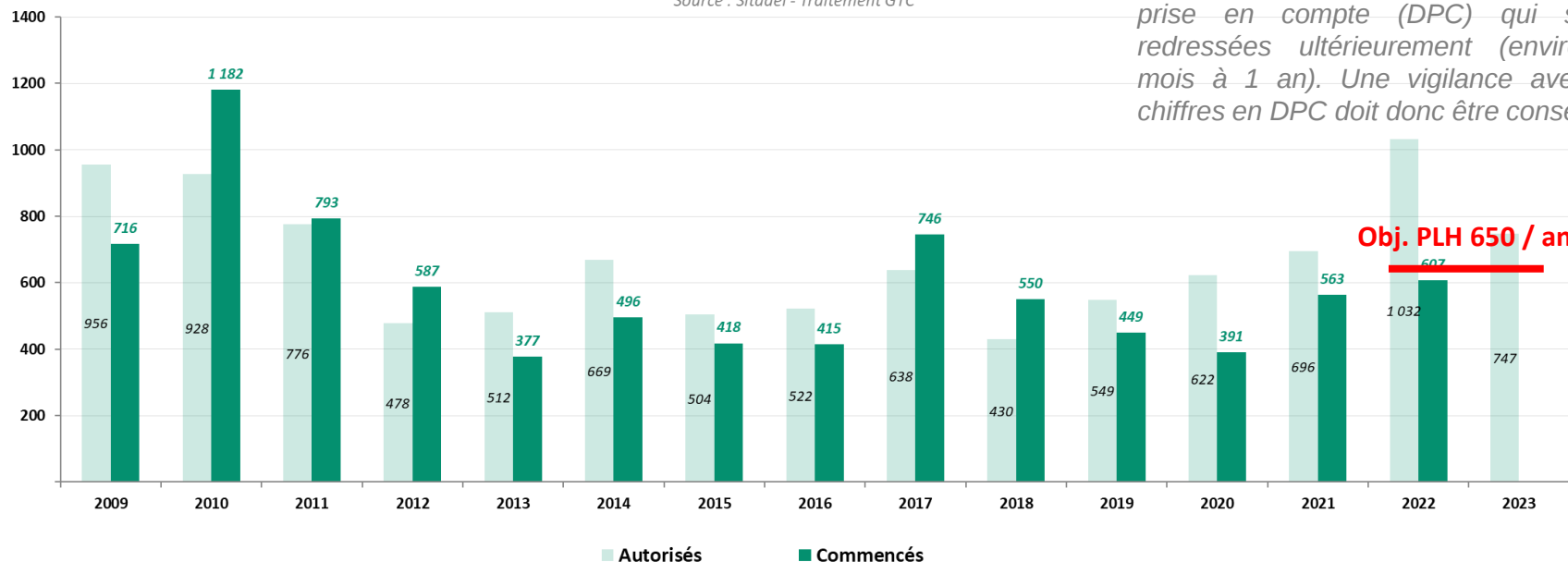
Une augmentation des permis accordés et des mises en chantier, mais un taux de chute en 2022 qui interroge pour la suite

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE

CA du Niortais

Nombre de logements autorisés et commencés par an

Source : Sitadel - Traitement GTC



La période 2015-2021 a vu le nombre d'autorisations augmenter, avec un pic de 1 022 autorisations en 2022, et 607 logements commencés. Ce chiffre devrait se répercuter sur les chiffres de logements livrés entre 2023 à 2026 (données non disponibles actuellement). Toutefois, la crise de l'immobilier de 2023-2024, aura également une incidence sur le nombre de livraisons, ce qui peut laisser anticiper une augmentation du nombre de logements livrés moins importante que celle escomptée

Les données disponibles en DPC laissent cependant supposer que le nombre de logements commencés en 2022 pourrait être supérieur de 70 logements. Les données 2023 et 2024 disponibles également en DPC montrent une diminution mais moins importantes qu'escomptée au regard de la crise du secteur de la promotion immobilière

La trajectoire à mi-parcours : une évolution des c besoins en logements différente par rapport aux envisagées

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE

Données annuelles	Trajectoire scénario PLH 2017-2022	Trajectoire dernière période intercensitaire	Ecart (trajectoire réalisée – trajectoire poursuivie) IMPACT SUR LES BESOINS
Variation vacance	- 15	80	+ 95
Variation RS	- 2	32	+ 34
Renouvellement	108	-39	- 147
Desserrement ménages	156	301	+ 145
Point Mort	248	374	+ 126
Croissance démo	377	129	- 248

Une augmentation de la vacance dans un contexte de tension de marché, sauf à Niort où le taux a baissé, posant la question de l'adéquation de l'offre et de la demande

Une augmentation des résidences secondaires qui vient réduire l'offre disponible pour les ménages

Un marché de la division de grands logements en plusieurs petits logements, augmentant le nombre de logements disponibles, mais en partie pour de la location meublée d'affaire ou de tourisme sur les plateformes

Un desserrement plus fort que prévu qui traduit une difficulté de Niort à maintenir des familles et un besoin plus important en petits logements

Les conclusions de l'analyse quantitative de la trajectoire du PLH

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE

- Un objectif de construction global presque atteint, malgré l'accentuation de la crise du logement ...
- ... mais un effet démographique de la construction bien moins fort qu'attendu, en raison d'un desserrement plus important qu'envisagé s'expliquant :
 - Par une installation moindre de familles avec enfants à Niort et une baisse de la natalité à l'échelle du territoire
 - Par un mouvement de décohabitation, séparations des couples et vieillissement des populations dans leur logement qui se développe
- Dans le parc existant, une augmentation de la vacance montrant qu'une partie du parc ne répond plus aux besoins ...
- ... et un renouvellement du parc existant négatif, en particulier à Niort, qui semble s'expliquer par des créations de petits logements dans de grands logements, par division, représentant probablement un mode de faire pour des investisseurs cherchant à capter les besoins en petits logements

Le sommaire

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE



Le rappel des objectifs de l'évaluation

Les grands équilibres visés par le PLH

La comparaison avec d'autres Agglomérations

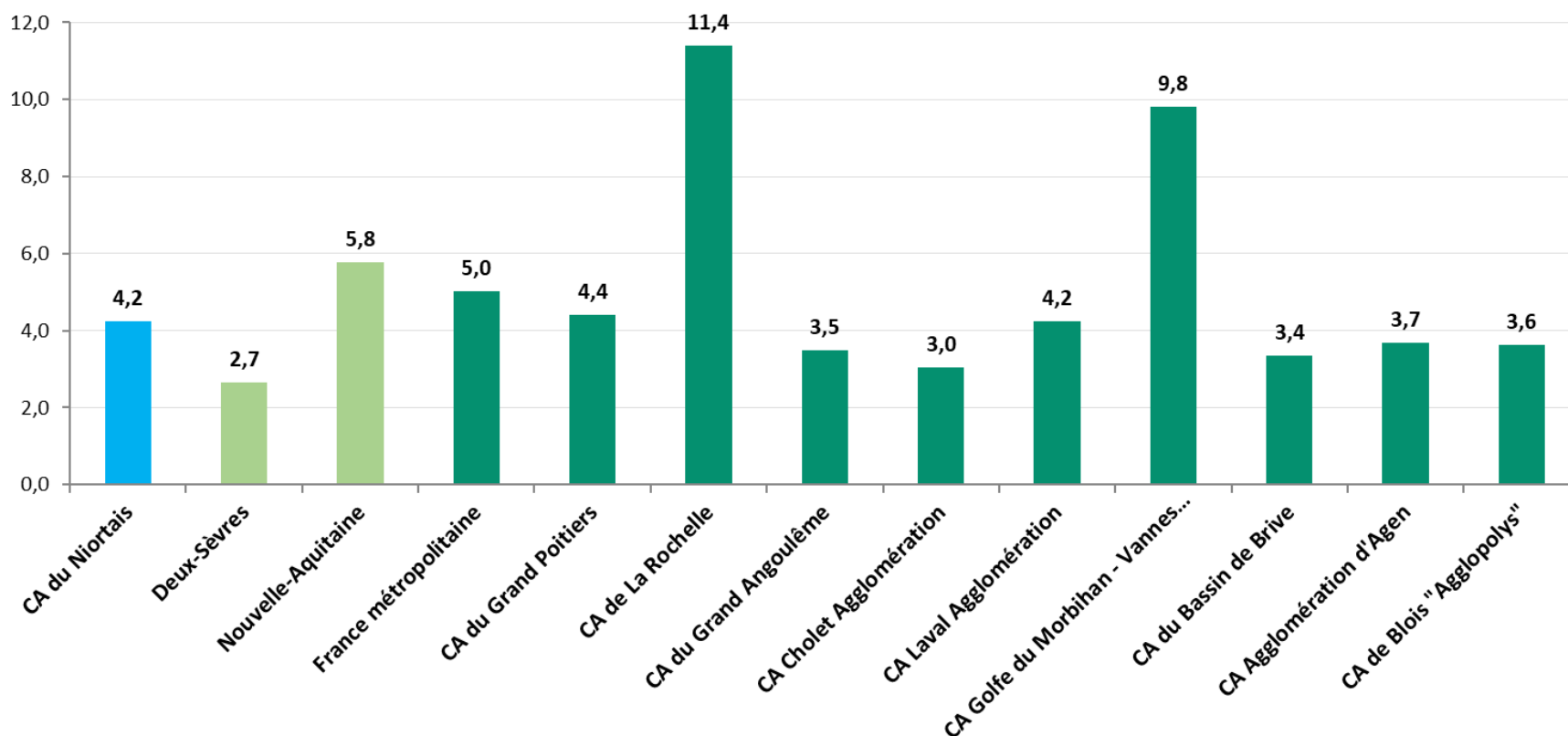
L'évaluation de la production de logement social

L'évaluation synthétique par orientations

Les premiers enseignements du bilan à mi-parcours

Un indice de construction modéré, relativement Agglomérations de référence

Indice de construction par an pour 1000 habitants 2015-2021, y compris résidences



Source : INSEE RP 2021, Sitadel - Traitement GTC

Une production de logements légèrement Agglomérations de référence

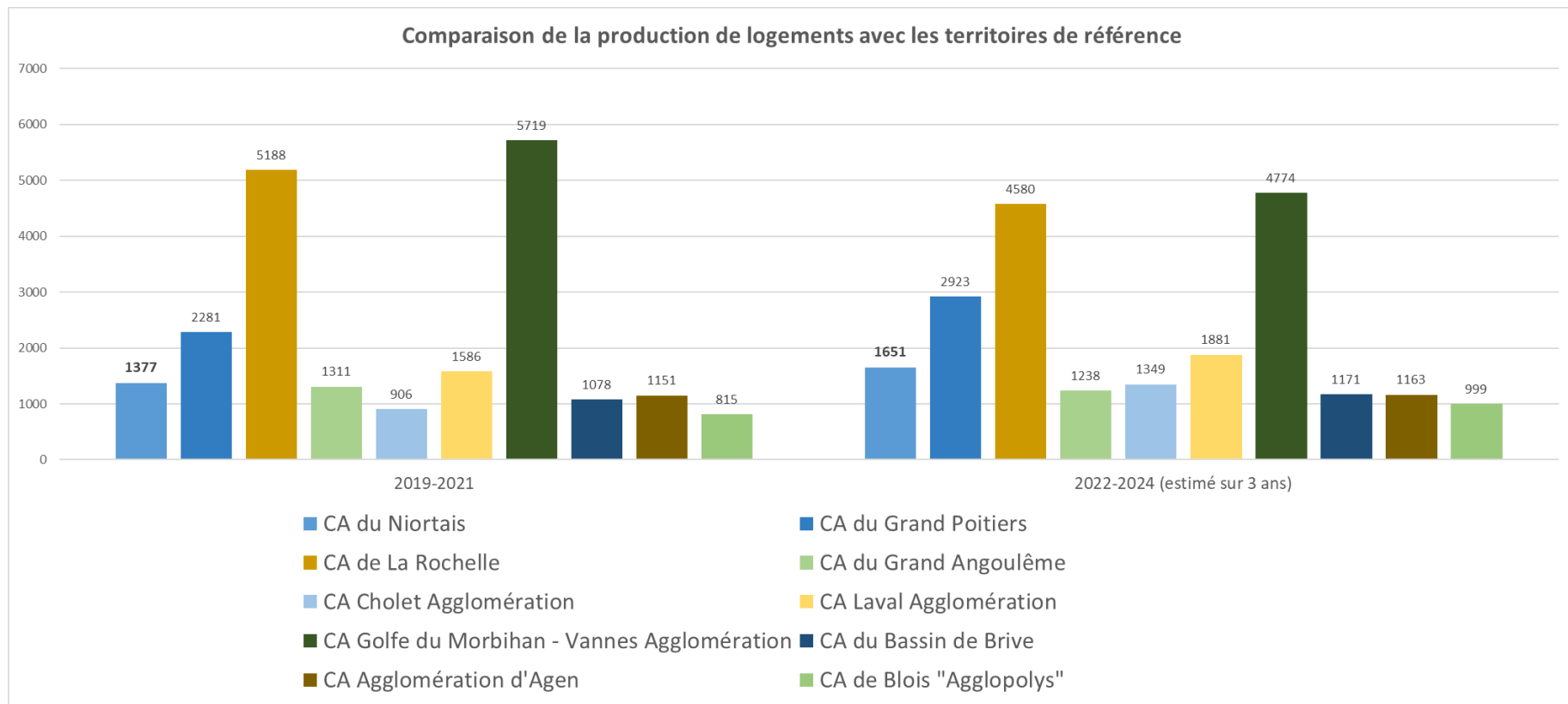
Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE

supérieure S²LO aux

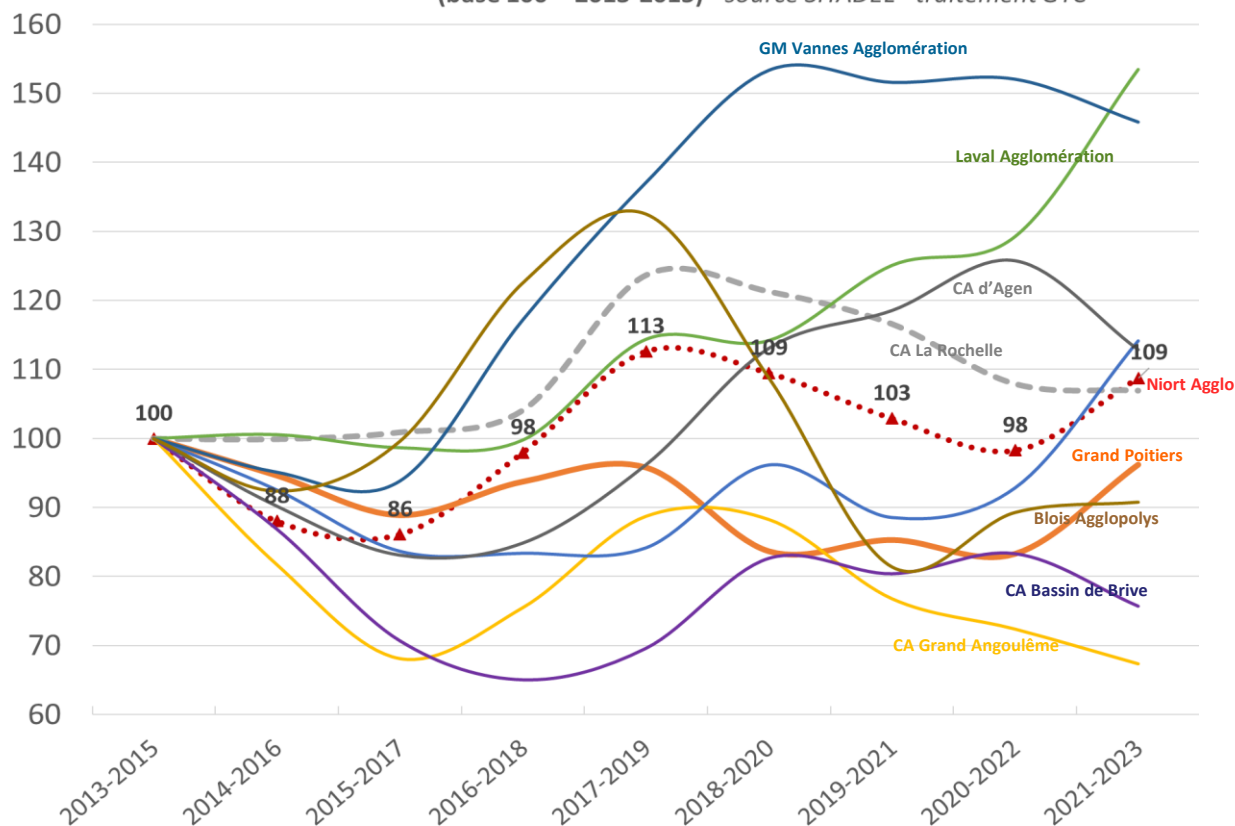


En dehors de La Rochelle et de Vannes, les autres Agglomérations de référence ont produit en moyenne 1 530 logements sur la période 2022-2024, soit légèrement moins que la CAN (1 651 logements produits)

Une production de logements qui se maintient dans une dynamique littorale

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE

Evolution du nombre de logements construits
(base 100 = 2013-2015) - source SITADEL - traitement GTC



Indice de construction par an pour 1 000 habitants	2020-2023
Morbihan - Vannes Agglo	11,6
CA La Rochelle	9,2
Laval Agglomération	6,3
Nouvelle-Aquitaine	5,6
Grand Poitiers	5,2
France métropolitaine	5,0
Cholet Agglomération	4,7
Agglomération d'Agen	4,1
Niort Agglo	4,1
CA du Bassin de Brive	3,3
Grand Angoulême	3,1
Blois "Agglopolys"	2,7
Deux-Sèvres	2,7

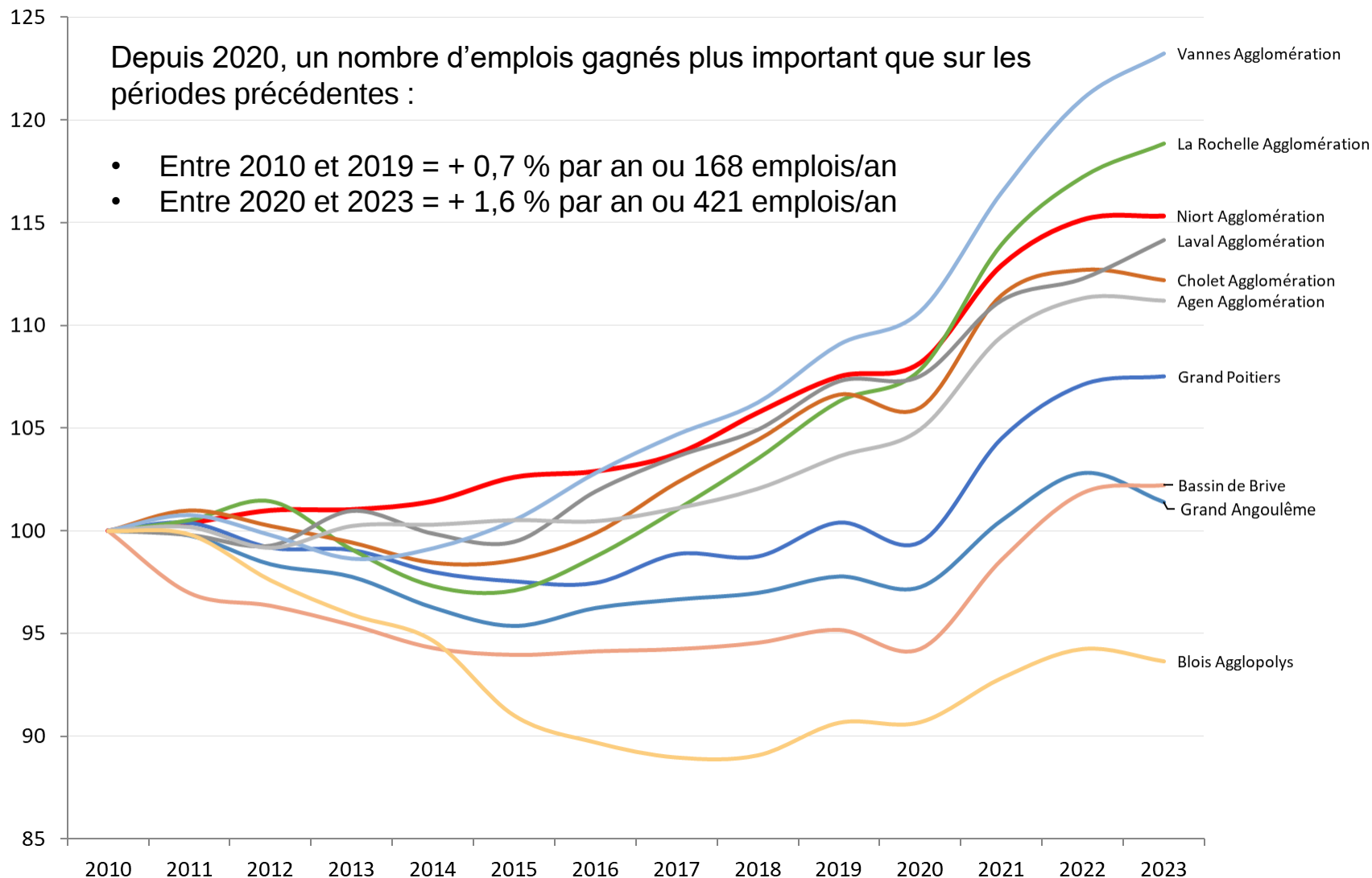
Sources : Sitadel et INSEE

Rapportée au nombre d'habitants, la production de logements récente de la CAN se situe dans la moyenne inférieure des territoires de références. Elle est relativement constante

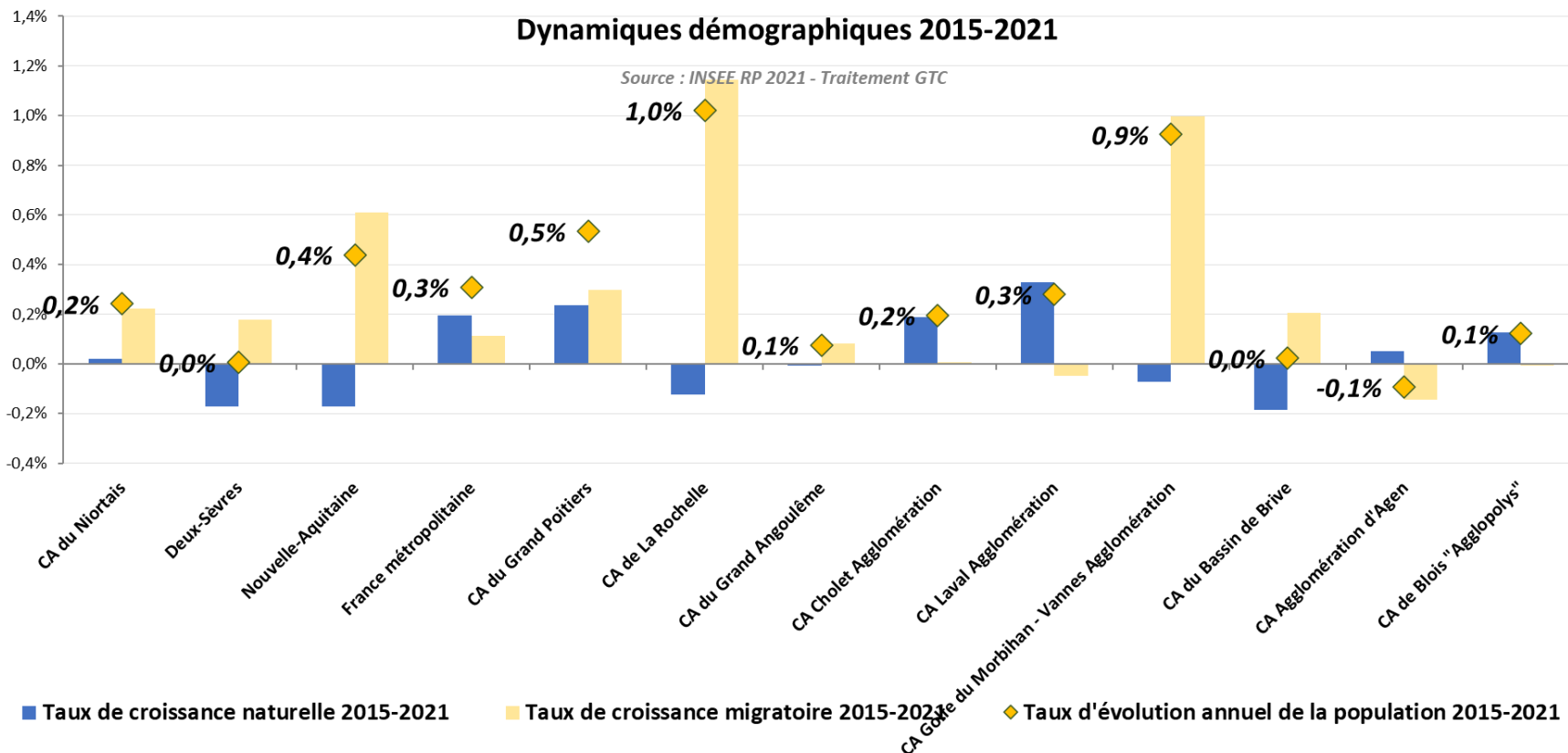
Une dynamique d'emplois relativement favorable

Evolution de l'emploi salarié privé
Source : ACOSS - Traitement GTC

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE



Une faible croissance démographique, dans la moyenne des Agglomérations comparables, reposant sur le seul excédent migratoire



Le sommaire

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE



Le rappel des objectifs de l'évaluation

Les grands équilibres visés par le PLH

La comparaison avec d'autres Agglomérations

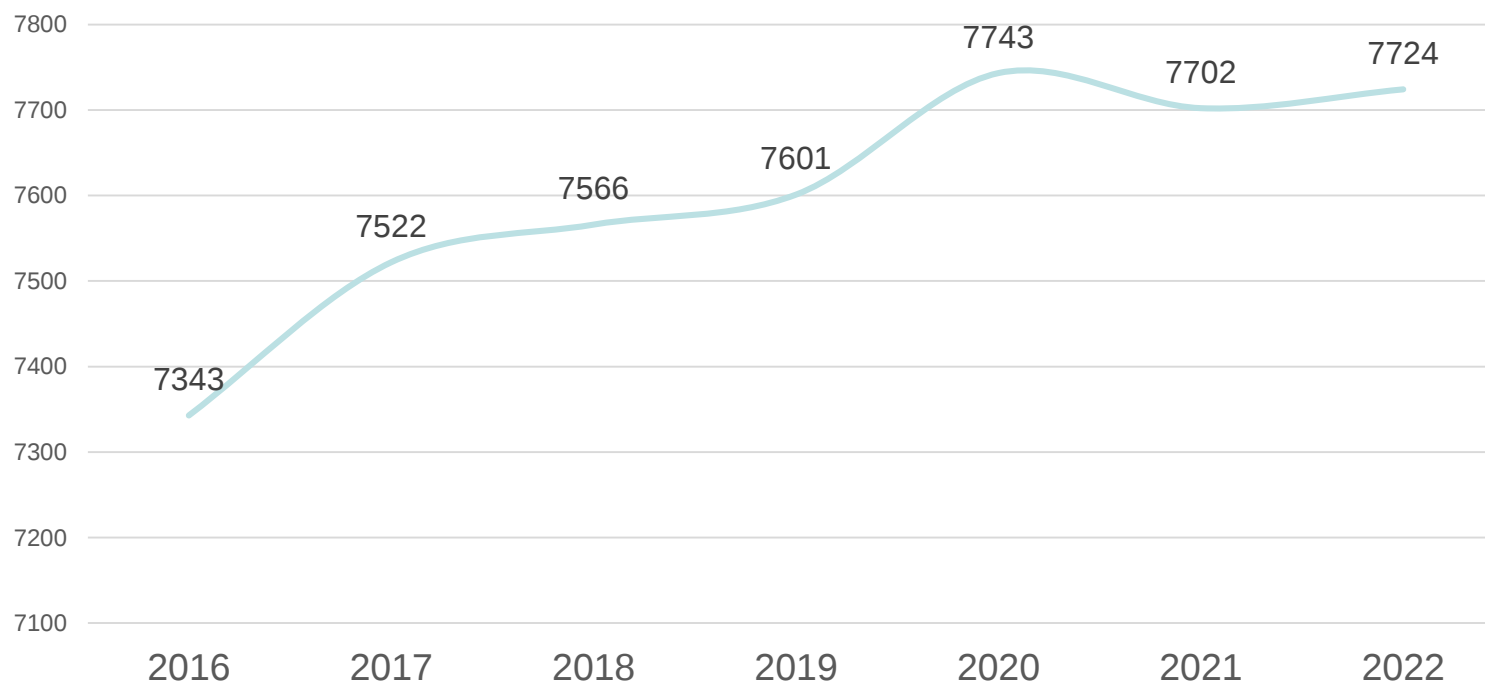
L'évaluation de la production de logement social

L'évaluation synthétique par orientations

Les premiers enseignements du bilan à mi-parcours

Une stabilisation de la variation du stock de logements sociaux après une période d'augmentation

Evolution du nombre de logements au sein du parc social
Communauté d'agglomération du Niortais

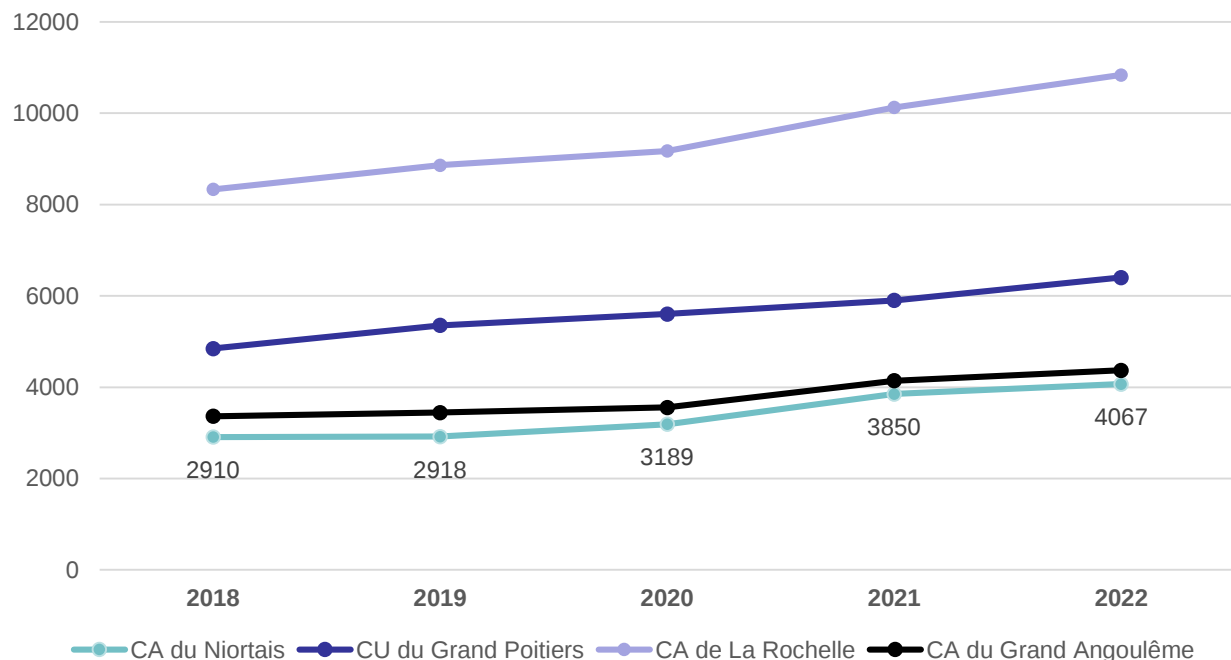


Source : RPLS, 2024.

Une offre de logement social qui a beaucoup augmenté depuis 2016 (+ 380 logements), mais qui tend à stagner aujourd'hui

Une augmentation importante de la demande de logement social

Evolution de la demande de logement social

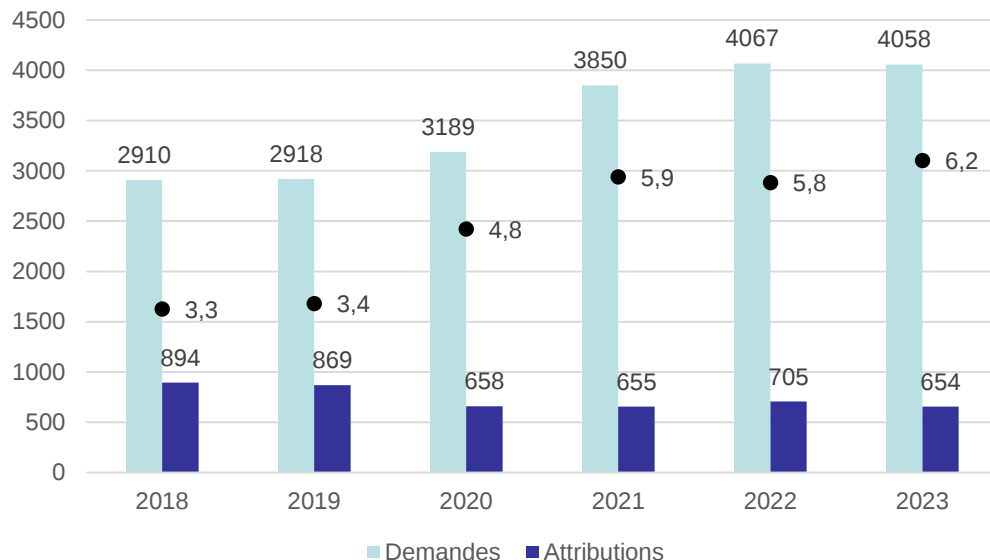


	Evolution 2018-2023
CA du Niortais	40 %
CU du Grand Poitiers	32 %
CA de La Rochelle	30 %
CA du Grand Angoulême	30 %

La demande de logement social sur la CAN est celle qui a le plus augmenté parmi les Agglomérations de référence entre 2018 et 2023 (+ 40 %)

Une pression de la demande sociale qui s'intensifie

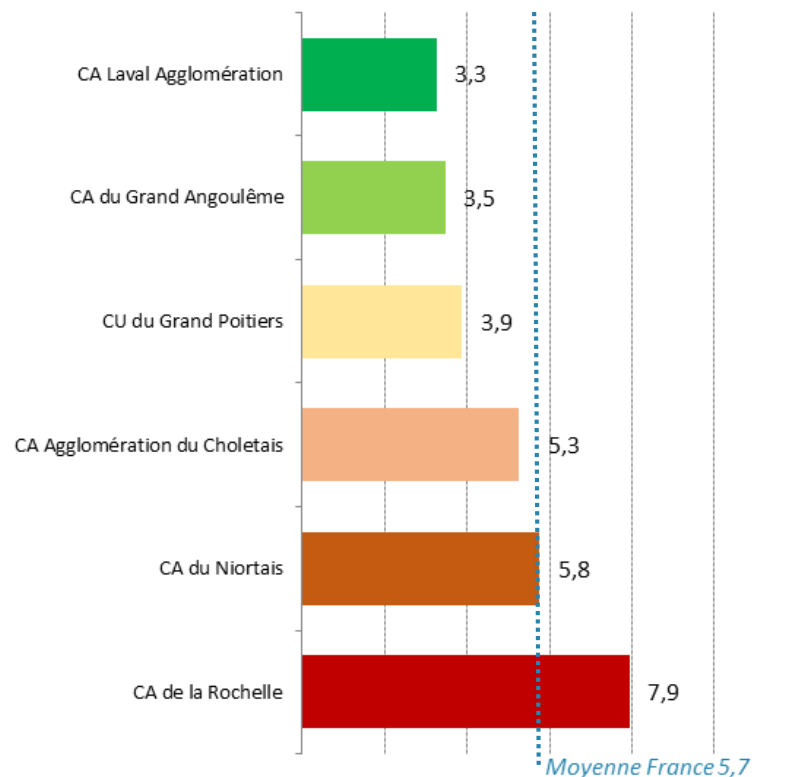
Evolution de la demande de logement social depuis 2018 sur la CA du Niortais



Source : RPLS, 2024.

La pression de la demande de logement social s'accroît sur la CAN, malgré une relative stabilité du nombre de demandeurs selon les données des deux dernières années disponibles (2022 et 2023). C'est surtout la diminution du nombre d'attributions sociales (- 51) entre 2022 et 2023 qui en est la cause

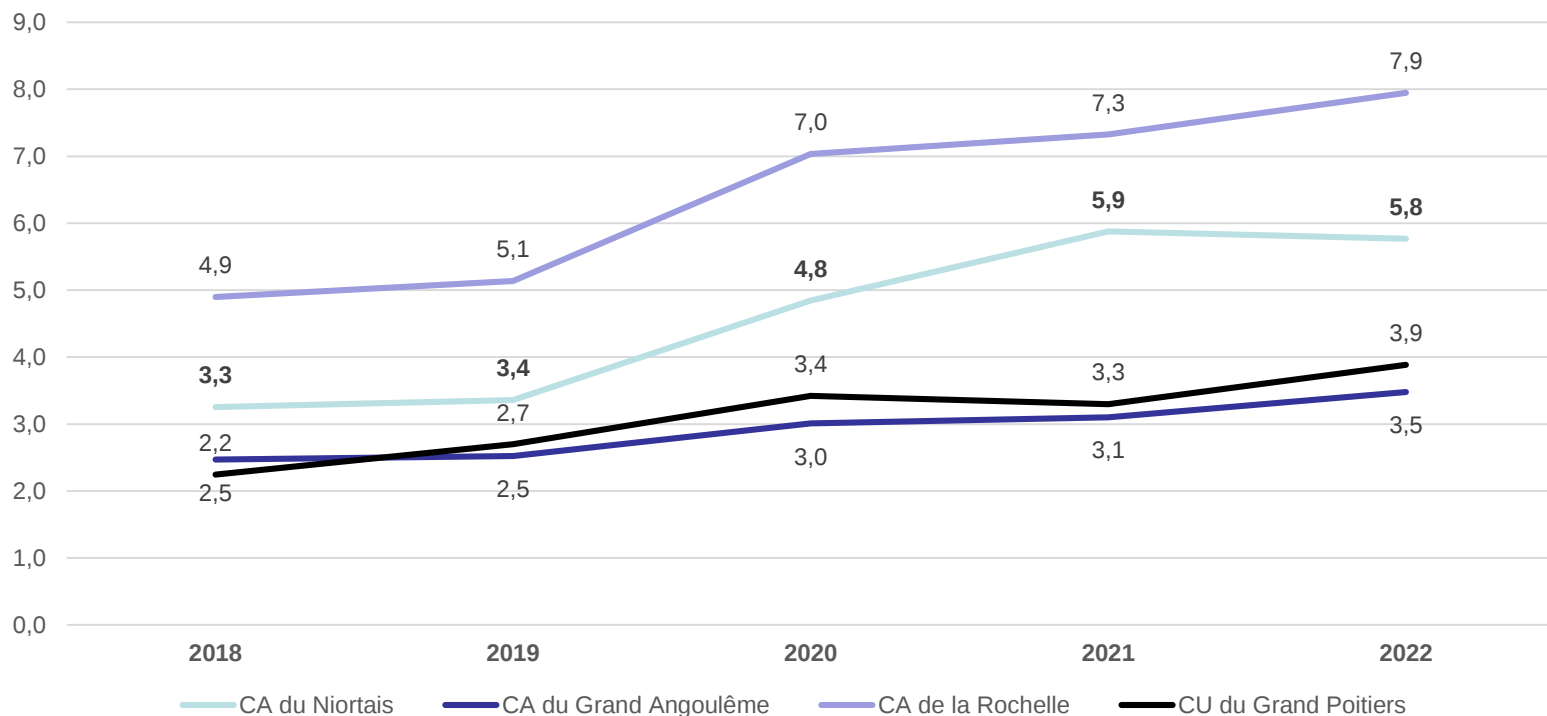
Demandes pour une attribution en 2022



Le nombre de demandes pour une attribution (taux de pression) est parmi les plus élevés des territoires de référence étudiés (6,2 en 2023). Lors de l'élaboration du PLH en 2019 la pression était de 3,4

Un niveau de pression de la demande sociale parmi les plus élevés

Evolution comparée de la pression de la demande depuis 2018

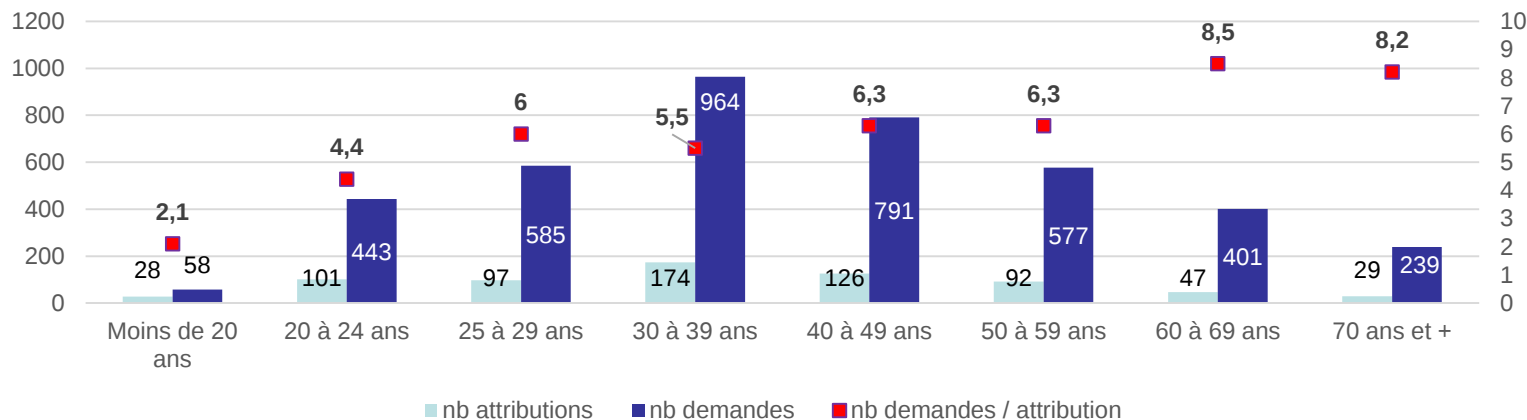


Source : RPLS, 2024.

La pression de la demande de logement social s'est accrue de manière importante depuis 2019, suivant désormais plus le profil de l'Agglomération rochelaise que celui de l'Agglomération de Poitiers ou d'Angoulême

Des demandeurs majoritairement âgés de 20 à 49 ans, mais une tension qui s'accroît pour les personnes âgées de + 50 ans

Tranche d'âge des demandeurs de logement social sur Niort
Agglomération



Source : RPLS, 2024.

La tranche d'âge la plus représentée parmi les demandeurs de logement social est celle des 30-39 ans ($\frac{1}{4}$ des demandeurs). Elle dispose d'un taux de pression (5,5) relativement modéré (inférieur à la moyenne nationale de 5,7)

Les plus de 60 ans représentent seulement 16 % des demandeurs de logement social, mais leur taux de pression est le plus important (8,4 demandes pour une attribution) : 640 demandes ont été déposées en 2024 pour seulement 76 attributions

Les moins de 30 ans représentent 27 % des demandeurs en 2024, mais bénéficient plus facilement d'une attribution (4,8 demandes pour une attribution)

Une production locative sociale soutenue dans les communes déficitaires SRU, mais peu enclenchée sur Niort

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE

SCENARIO PLH 2022-2027 inclus Source : CAN	Objectifs PLH de production logements sociaux neufs et AA (PLAIA / PLAII / PLUS / PLS Séniors / PLS Etudiants / PSLA) - Hors RHJ (1)			Variation stock des logements conventionnés (inventaire DDT79) du 1er janvier 2022 au 1er janvier 2023		Agréments production locative sociale (source : CAN)				Ecart Agréments / objectifs 2022-2024 (3 ans)
	Nombre moyen / an	Total 2022-2023- 2024	Total 2025-2026- 2027			2022	2023	2024	2022- 2024 (3 ans)	
Niort	72	216	216	- 26		0	0	13	13	- 203
Aiffres	15	49	40	5		5	56	0	61	12
Chauray	33	42	155	42		20	75	0	95	53
Echiré	12	35	35	10		29	7	12	48	13
Vouillé	13	38	38	0		0	0	24	24	-14
Total des 5 communes "dites SRU"	144	380	484	31		54	138	49	241	-139
Autres cnes Cœur d'agglo hors Niort	1	0	6	2		0	0	0	0	0
Autres communes d'équilibre	8	25	23	- 20	-30 Fronte nay RR	10	6	0	16	-9
Communes de proximité	6	15	18	1		0	0	0	0	15
CA du Niortais	159	420	531	14		64	144	49	257	- 163

Les inventaires annuels SRU de la DDT 79 montrent sur une année une variation de stock assez faible, en raison d'une baisse du nombre de logements sociaux à Niort (démolitions) et dans les communes d'équilibre (ventes HLM ?)

Les agréments sont essentiellement accordés pour les communes SRU en rattrapage et quelques communes d'équilibre (Beauvoir-sur-Niort et Mauzé sur le Mignon)

Un déficit de production qui se ressent sur tous les produits, en particulier le PLS et le PSLA

	TYPES DE PRODUITS FINANCES 2022-2024				
	PLA-I	PLUS	PLS	PSLA	TOTAL
2022	24	42	18	0	84
2023	50	79	21	0	150
2024	12	19	8	0	39
TOTAL	86	140	47	0	273
	32 %	51 %	17 %	0 %	100 %

Objectif annuel	41	63	36	18	158
	26 %	40 %	23 %	11 %	100 %
Objectif triennal	123	189	108	54	474

Bilan 3 ans	- 37	- 49	- 61	- 54	- 201
	- 30 %	- 26 %	- 56 %	- 100 %	- 42 %

273 logements sociaux produits sur la période 2022-2024 (sur un objectif de 474 sur 3 ans)
 Les objectifs de production de PLUS ont presque été atteints sur 3 ans (140 sur 189 PLUS)
 Les écarts avec les objectifs sont toutefois importants pour les PLA-I et les PLS (- 30 % et - 40 %)
 Aucun PSLA n’a été produit pour le moment (objectif triennal : 54)

Une application inégale des objectifs de production entre les communes SRU et les autres communes

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE

SCENARIO PLH 2022-2027 inclus	TYPES DE PRODUITS LOCATIF SOCIAL FINANCES 2022-2024						
Niort	PLAI	%	PLUS	%	PLS	%	TOTAL
Aiffres					1	100 %	1
Chauray	21	34 %	33	53 %	8	13 %	62
Echiré	32	33 %	51	52 %	15	15 %	98
Vouillé	17	35 %	28	57 %	4	8 %	49
Total des 5 communes "dites SRU"	11	32 %	18	53 %	5	15 %	34
Rappel objectifs PLH sur 3 ans	81	33 %	130	53 %	33	14 %	244
	117	31%	162	43%	102	27%	381
Autres cnes Cœur d'agglo hors Niort	0		0		0		0
Autres communes d'équilibre	5	17 %	10	34 %	14	48 %	29
Communes de proximité	0		0		0		0
Rappel objectifs PLH sur 3 ans	12	29 %	24	57 %	6	14 %	42
CA du Niortais	86	32%	140	51%	47	17%	273
Rappel objectifs PLH sur 3 ans	126	30 %	189	45 %	108	26 %	423

De 2022 et 2024, la production de logement social s'est concentrée sur les communes du Cœur d'Agglomération (hors Niort). Parmi les communes d'équilibre, seules 2 communes ressortent particulièrement : Beauvoir-sur-Niort (10 logements) et Frontenay Rohan-Rohan (12 logements)

Les répartitions des produits financés correspondent à peu près aux objectifs définis au sein du PLH pour les communes SRU (hors Niort), hormis pour le PLS peu produit. En revanche, sur les autres communes les logements PLS produits atteignent le double des objectifs envisagés, au détriment du PLA-I et du PLUS

Un taux de logement social stable à l'échelle de Niort mais en progression dans les communes SRU déficitaires et à Niort

	2021 (au 01/01)	2022 (au 01/01)	2023 (au 01/01)	2024 (au 01/01)		2021 (au 01/01)	2022 (au 01/01)	2023 (au 01/01)	2024 (au 01/01)
AIFFRES	17,92 %	18,16 %	18,37 %	18,24 %		426	436	441	445
CHAURAY	15,35 %	15,48 %	16,81 %	17,50 %		484	488	530	556
ECHIRE	11,02 %	12,61 %	13,21 %	13,38 %		179	210	220	222
NIORT	23,78 %	23,73 %	23,64 %	24,33 %		7 373	7 343	7 317	7 286
VOUILLE	2,22 %	3,05 %	3,05 %	4,04 %		33	47	47	63
Autres cnes Cœur d'agglo hors Niort	3,47 %	3,03 %	3,22 %	3,17 %		36	32	34	34
Autres communes d'équilibre	8,76 %	7,84 %	7,58 %	7,90 %		599	598	578	604
Communes de proximité	3,24 %	3,49 %	3,50 %	3,45 %		335	365	366	363
CA du Niortais	16,16 %	16,17 %	16,20 %	16,50 %		9 465	9 519	9 533	9 573

Source : DDT79

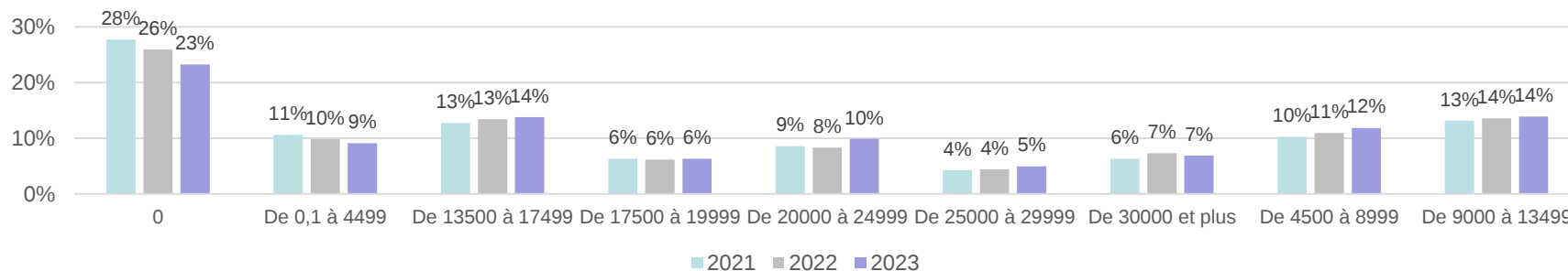
Les inventaires de la DDT 79 montrent sur une année une variation du taux faible à l'échelle de l'intercommunalité, sauf à Aiffres, Chauray et Echiré (communes SRU), où la progression est manifeste

Une baisse du stock des LLS observée dans les communes d'équilibre. A Niort, malgré la baisse en volume des logements sociaux, le taux augmente du fait de la baisse du nombre des résidences principales * Un enjeu de maintien d'un taux fort sur Niort (24,33 %) au regard du poids du parc HLM dans le total de l'agglomération

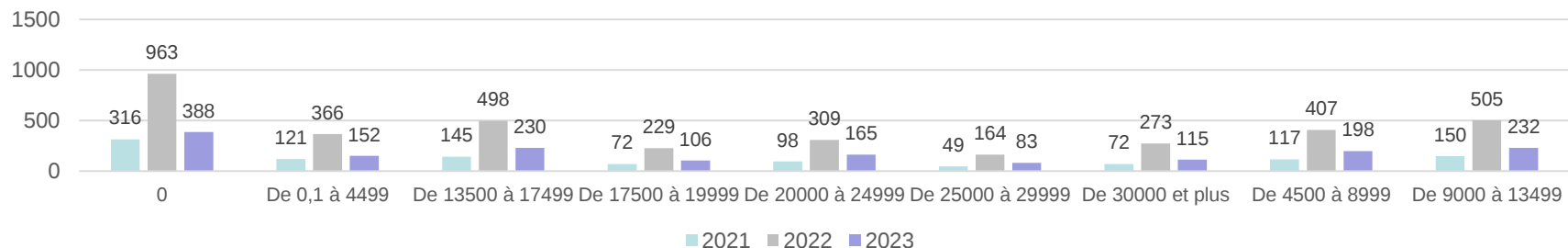
* L'augmentation du nombre de résidences secondaires (liée aux nouvelles déclarations d'impôts) ayant fait diminuer le nombre de résidences principales a conduit à une augmentation mathématique du taux SRU sans pour autant une production nouvelle de logements sociaux

Une légère diminution de la part des ménages dont les revenus déclarés N-2 sont faibles

Evolution du niveau de ressources des demandeurs de logement social depuis 2021 sur Niort Agglomération



Evolution des ressources des demandeurs de logement social depuis 2021 sur Niort Agglomération

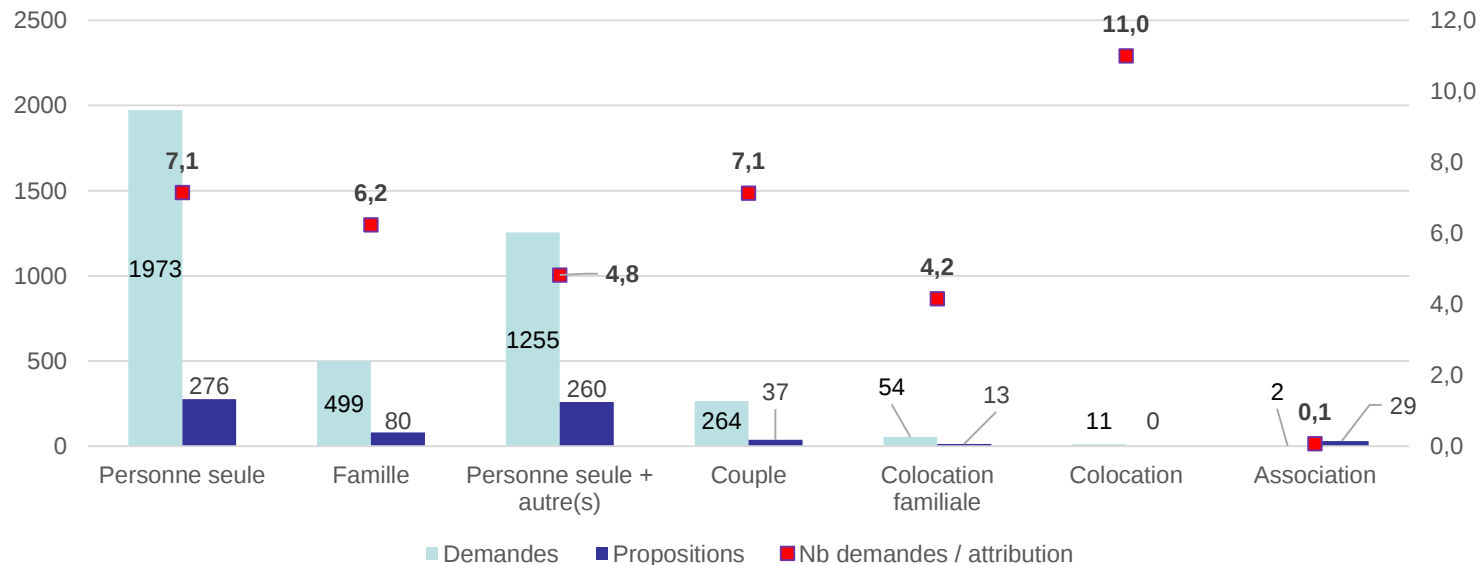


Source : RPLS, 2024.

L'analyse du niveau de ressources des demandeurs de logement social entre 2021 et 2023 montre une légère diminution de la part des ménages déclarant un niveau de ressources inférieur à 13 500 €, passant de 62 % des demandeurs en 2021 à 58 % en 2023. Toutefois, leur représentation est toujours majoritaire pour l'ensemble des demandeurs

Une demande émanant surtout de personnes seules ou de familles monoparentales

Composition des ménages demandeurs d'un LLS sur Niort Agglomération

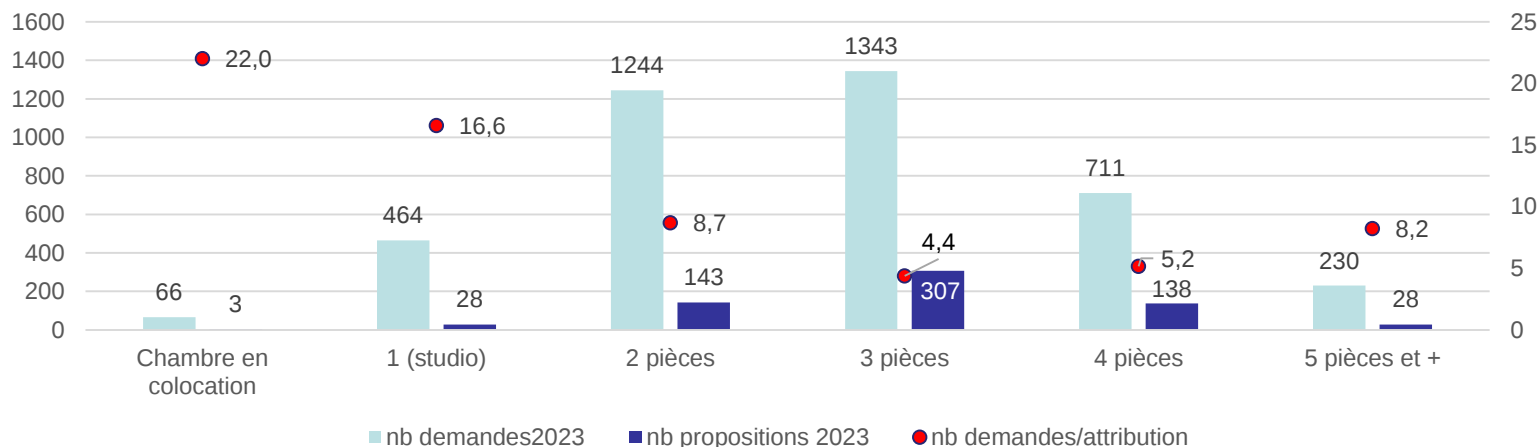


Source : SNE 2024

Les personnes seules représentent la moitié (49 %) des demandeurs de logement social en 2024 (soit 1 973 demandeurs). La pression de la demande est également la plus importante pour cette catégorie de ménage : 7,1 demandes pour une proposition
Les familles monoparentales sont la deuxième catégorie de ménages la plus représentée parmi les demandeurs en 2024 (31 %, soit 1 255 ménages)

Une demande non satisfaite pour les très petites typologies (chambres, studios/T1)

Typologie de logement social demandée sur la CA du Niortais en 2023



Source : SNE, 2024.

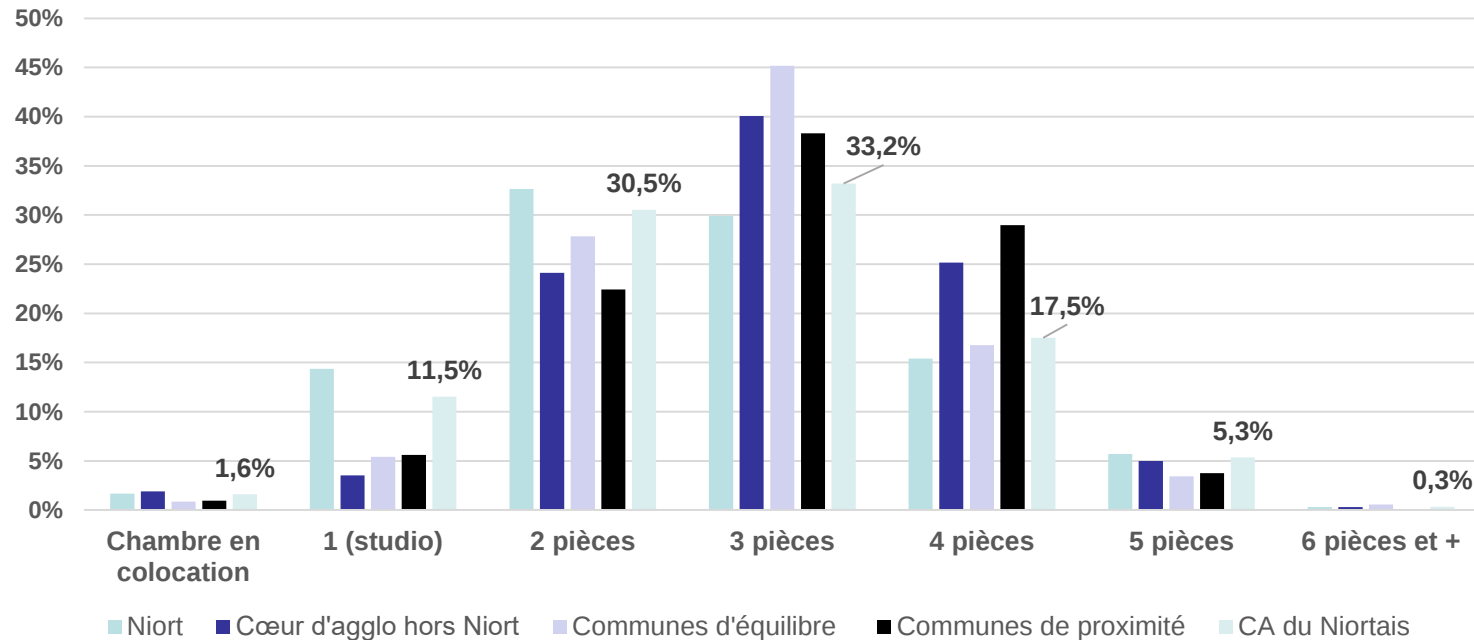
Les demandes de logement social concernent principalement les typologies T2, T3 et T4, soit environ 80 % de la demande. La réponse à la demande de T2 apparaît la plus difficile, avec 8 demandes pour une proposition en 2023. La réponse à la demande semble pourtant plus tendue sur des typologies plus rarement demandées comme les chambres ou les studios, dont l'offre est peu présente au sein du parc social : 13 % des demandes concernent ces typologies

Avec 22 demandes pour une proposition pour les chambres, l'offre apparaît largement déficitaire sur la CAN. De même, pour les studios la pression de la demande est d'environ 17 demandes pour une proposition en 2023

Les propositions de logement social en 2024 ont été plus importantes qu'en 2023. Toutefois, les données concernant la demande n'étant pas encore disponibles, la comparaison n'a pas encore pu être réalisée

Une demande pour de petits logements à satisfaire également sur les autres communes

Typologies demandées au sein du parc social en mai 2025



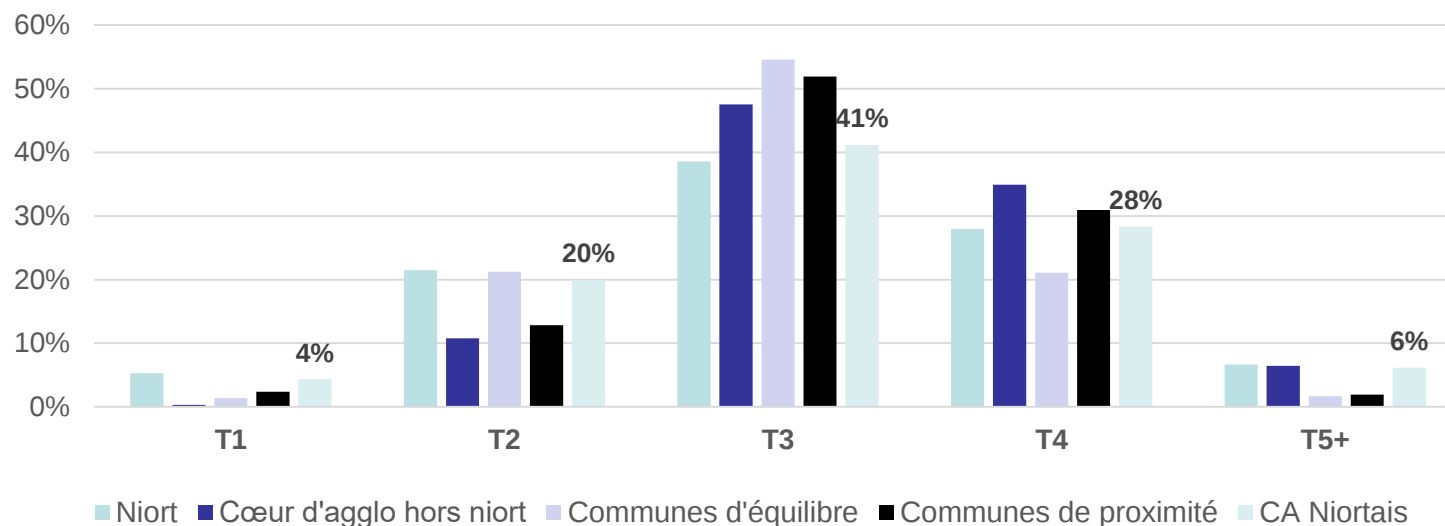
Source : <https://www.demandedelogement79.fr>

Les typologies demandées varient en fonction des types de territoire et de l'offre proposée (souvent connue de la part des demandeurs). Les studios et T1 sont très demandés sur Niort, moins sur les autres communes où l'offre est également très faible

Les T2 sont demandés sur l'ensemble des communes, notamment à Niort et sur les communes d'équilibre. Les T3 sont également demandés partout, mais moins à Niort que sur les autres communes. Enfin, les T4 sont très demandés sur les communes du Cœur d'Agglomération et les communes de proximité, moins à Niort et sur les communes d'équilibre

Une offre de petits logements insuffisante pour répondre aux demandes

Typologies du parc social selon l'armature des communes



La composition typologique du parc de logement social montre un déficit sur l'offre de T1 et T2 au regard de la demande : les T1 représentent 5 % de l'offre sur Niort alors qu'ils constituent 14 % des demandes. De même pour les T2 dont le poids au sein du parc (20 %) est sous-représenté au regard des demandes (30 %), notamment dans les communes du Cœur d'Agglomération, où l'écart entre la demande et l'offre actuelle est le plus important (- 13 points)

Les T3 correspondent à peu près au niveau de la demande, avec malgré tout une sur-représentation sur l'ensemble des communes, notamment sur les communes de proximité (plus de 50 % l'offre pour moins de 40 % des demandes). A l'inverse, Niort possède une part importante de T4 (28 %) tandis que la demande sur cette typologie s'exprime moins aujourd'hui (14 %), en raison notamment de la diminution de la taille des ménages

Le sommaire

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE

Le rappel des objectifs de l'évaluation

Les grands équilibres visés par le PLH

La comparaison avec d'autres Agglomérations

L'évaluation de la production de logement social

L'évaluation synthétique par orientation

Les premiers enseignements du bilan à mi-parcours

La synthèse des actions par orientation

L'effectivité permet de mesurer le niveau de réalisation



Réalisé complètement



Réalisé partiellement



Non réalisé

L'efficacité permet de mesurer l'atteinte des objectifs *(les instruments mis en œuvre ont-ils produit les effets attendus ?)*



La mesure a produit les effets attendus



La mesure n'a produit qu'une partie des effets attendus



La mesure n'a pas produit les effets attendus

Orientations du PLH	Actions	Effectivité	Efficacité	Efficience
1/AMELIORER LA QUALITE DES PROJETS DE CONSTRUCTION EN CONFORTANT L'IDENTITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES COMMUNES	1. STRATÉGIE FONCIÈRE			
	2. ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES (ÉTUDES DE FAISABILITÉ)			Modification à apporter
	3. RENFORCEMENT DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT			Modification à apporter
	4. DIVERSIFICATION DES FORMES D'HABITAT			Modification à apporter
2/CONFIRMER LE REINVESTISSEMENT DU PARC PRIVE ET COMMUNAL EXISTANT	5. PARC PRIVÉ : MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIFS EN COURS			Ok
	6. PARC PRIVÉ : Définition des nouveaux dispositifs			Ok
	7. PTZ 0% : primo-accession dans l'ancien			Modification à apporter
	8. PARC LOCATIF COMMUNAL (VENTES OU RÉHABILITATION)			Modification à apporter
3/REEQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN S'APPUYANT SUR LA STRATEGIE HABITAT ET L'ORGANISATION DU MARCHE IMMOBILIER	9. FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL			Modification à apporter
	10. ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ			Modification à apporter
	11. QPV DU « CLOU BOUCHET » : STRATÉGIE PROGRAMMATIQUE			Modification à apporter
	12. QPV DE « RIBRAY-GAVACHERIE » : STRATÉGIE PROGRAMMATIQUE			Ok
4/APPORTER DES REPONSES SPECIFIQUES AU PLUS PRES DES BESOINS ET EN ACCORD AVEC LES EQUILIBRES SOCIAUX RECHERCHES	13. RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENT (PERSONNES VULNÉRABLES)			Ok
	14. INSERTION ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL : OFFRE PARC EXISTANT ET PLAI ADAPTÉ			Modification à apporter
	15. NOUVEAUX PRODUITS SÉNIORS ET INTERGÉNÉRATIONNELS : EXPÉRIMENTATION			Ok
	16. ACCUEIL DES ALTERNANTS APPRENTIS ET JEUNES ACTIFS : AMÉLIORATION DE L'OFFRE			Modification à apporter
	17. LOGEMENTS ÉTUDIANTS : AMÉLIORATION DE L'OFFRE			Modification à apporter
	18. AMÉLIORATION DE LA PRISE EN CHARGE DES GENS DU VOYAGE			Modification à apporter
5/DEVELOPPER LES FONCTIONS DE PILOTAGE ET D'ANIMATION DU PARTENARIAT	19. ACCROITRE LE RÔLE DE NIORT AGGLO : COMMISSION DE LOGEMENT SOCIAL ET COMPÉTENCE "DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE"			Modification à apporter
	20. PARTENARIAT AVEC LES COMMUNES SUR L'AVANCEMENT ET LE CONTENU DE LEURS PROJETS			Modification à apporter
	21. SUIVI ET EVALUATION ANNUELLE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT (OBSERVATOIRES, SÉMINAIRE HABITAT, ANIMATION, INSTANCES PARTENARIALES)			Modification à apporter

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le

Efficacité
Efficience

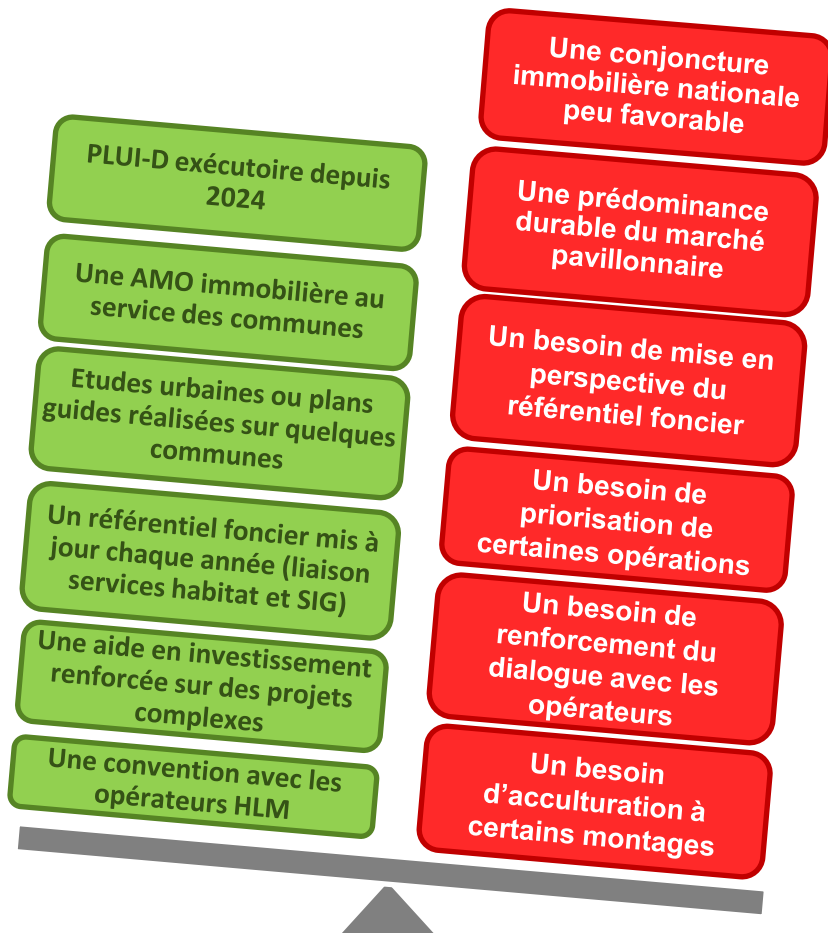
Fiche action
S2LO

ID : 079-200041317-20251215-C_78_12_2025-DE

1/ AMELIORER LA QUALITE DES PROJETS DE CONSTRUCTION EN CONFORT L'IDENTITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES COMMUNES

Atouts / réussites

Points de blocage / difficultés



Un axe nouveau, proposé dans le PLH à la faveur d'une vision foncière inédite, dont le chantier est engagé mais nécessitant expertise en ingénierie, un travail pédagogique et collaboratif associant communes et opérateurs

Préconisations

- Engager un travail avec les communes de priorisation foncière dans une double perspective : « sortie de crise » (fonciers maîtrisés) et vision sur le moyen et long termes (deux PLH) -> accompagnement pédagogique
- Travailler une qualité d'opération par strate de communes (quartiers de la ville centre), communes du Cœur d'Agglomération, communes d'équilibre
- Positionner les collectivités (communes, intercommunalité) dans une stratégie d'accompagnement de l'initiative des opérateurs (faire faire avec des OAP/SMS) et/ou une stratégie de maîtrise (faire pour attirer les opérateurs)
- Initier des montages facilitant l'amortissement des coûts sur le temps long ou différant les couts d'acquisition et/ou de rénovation

2/ CONFIRMER LE REINVESTISSEMENT DU PARC PRIVÉ EXISTANT

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE

Atouts / réussites

Points de blocage / difficultés

OPAH et OPAH RU au bilan réussi

Relance de nouveaux dispositifs (OPAH-RU, PIG, VOC)

Une action forte sur les copropriétés dégradées

Mise en place du permis de louer

Un soutien utile aux primo-accédants du PTZ et une bonne diffusion

De nombreuses études réalisées pour la rénovation du patrimoine communal

Une incertitude sur les financements

Budget PTZ consommé, absence d'articulation avec le PTZ Etat

Un coût des rénovations difficile à absorber dans le budget des ménages ou des communes

Une difficulté à passer à la phase travaux sur le parc communal (sans aide conséquente)

Une action sur le parc privé qui a su se renouveler et évoluer au regard des problématiques nouvelles au sein de l'agglomération. Mais un coût de la construction qui a impacter fortement les budgets, notamment pour le PTZ

Préconisations

- Définir la nouvelle politique souhaitée par la CAN sur le maintien du PTZ (nouveau budget à définir pour la fin du PLH) et la réponse à apporter aux fortes demandes pour la performance énergétique des logements
- Recentrer l'action sur les aides facilitant le passage à l'acte, notamment pour la rénovation
- Diminuer le montant des aides et affirmer des critères de sobriété foncière et énergétique, ainsi que de sobriété urbaine et financière
- Analyser plus précisément le besoin des communes pour le déclenchement des travaux de rénovation suite aux études de faisabilité réalisées (technique, financier, autre...) et recenser les outils mobilisables (PALULOS, Bail à réhabilitation, aide de l'Etat 2024 à consommer sur projets identifiés, prêts bonifiés...)

3/ REEQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN S'APPUYANT SUR LA STRATÉGIE HABITAT ET L'ORGANISATION DU MARCHÉ IMMOBILIER

Atouts / réussites

Une production de logements qui se recentre sur le cœur d'agglomération

Des agréments LLS répondant aux objectifs et une progression du taux de log. Sociaux dans les communes SRU déficitaires

Des opérations de démolition en QPV engagées

Une accession sociale par le biais des ventes HLM et les PTZ accordés

Un intérêt des opérateurs locaux pour développer de nouveaux montages dissociant le foncier de la construction

Points de blocage / difficultés

Des objectifs de production LLS peu engagés sur Niort, et hors SRU

Une reconstitution de l'offre démolie peu engagée

Des conditions d'accès dégradées pour les primo accédants (accès à l'emprunt et prix)

Des ventes HLM contribuant à l'érosion du parc social (communes d'équ. et de proximité)

Une difficulté à atteindre les objectifs T1 T2

Des engagements en PSLA inférieurs aux attentes, BRS non testé

Le contexte difficile pour la production de logement social depuis 2020 a entraîné un retard important sur les objectifs du PLH. Les objectifs pour l'accession sociale nécessitent notamment d'adapter la réponse proposée à un coût de production en hausse et un budget des ménages en baisse. Les projets en QPV avancent bien et l'association des habitants apparaît réussie

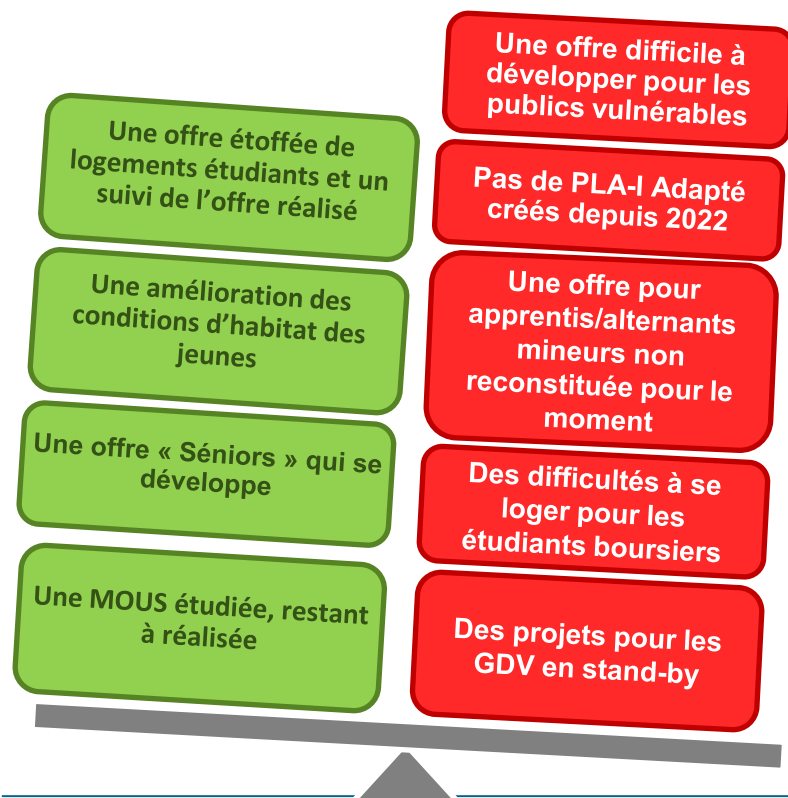
Préconisations

- Assurer les objectifs de production de logements sociaux, notamment ceux des communes SRU déficitaires pour la prochaine période triennale
- Attirer d'autres bailleurs sur le territoire afin d'élargir les acteurs en capacité de produire localement
- Mettre en place un suivi de l'accession sociale en lien avec les bailleurs et les banques permettant de mieux identifier les profils accédant/logement acquis
- Répondre à l'enjeu du vieillissement au sein du parc social (adaptations, mutations, nouvelle offre) et à l'amélioration de l'offre des publics fragiles (RSA/AAH)
- Répondre à la demande d'accession sociale dans le neuf par la mise en place de nouveaux « produits » mieux adaptés au marché (opération pilote, association des opérateurs, suivi des projets en cours)

4/ APPORTER DES REPONSES SPECIFIQUES AU PLUS PRES ACCORD AVEC LES EQUILIBRES SOCIAUX RECHERCHES

Atouts / réussites

Points de blocage /
difficultés



Une action volontariste sur le logement étudiant à Niort et une offre bien étoffée ces dernières années, voir trop ? Les nombreux projets de résidence étudiante programmés interrogent sur le besoin de diversification de l'offre. Des difficultés sur le développement de l'offre de logement pour publics vulnérables et pour les Gens du Voyage

Préconisations

- Suivre et encadrer l'offre de logements pour les étudiants, en cherchant à répondre à l'ensemble des besoins et des profils
- Accompagner le développement du PLA-I Adapté en structure ou au sein du parc privé (GLA) pour répondre aux besoins
- Suivre l'offre de logements pour personnes âgées et identifier les besoins et innovations à développer (colocation intergénérationnelle)
- Mettre en œuvre les objectifs de réalisation définis dans la MOUS en cours, en les phasant pour lisser les budgets dans le temps
- Apporter une contrepartie aux démolitions du parc social à bas loyer (PLA-I)

5/ DEVELOPPER LES FONCTIONS DE PILOTAGE ET PARTENARIAT

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE

S²LO

Atouts / réussites

Points de blocage / difficultés

Une mise en œuvre efficace et suivie du PLH

Un partenariat régulier et en confiance avec les communes

Un observatoire alimenté et actualisé régulièrement, permettant notamment un suivi du foncier consommé

Un rôle renforcé de l'agglomération comme chef de file de la politique habitat, notamment auprès des opérateurs

Une CIA mis en œuvre

Un rôle de l'Agglomération pouvant être renforcé pour mieux maîtriser la mise en œuvre des objectifs du PLH

Renforcer la coopération avec les bailleurs pour la mise en œuvre des objectifs

Alimenter l'observatoire sur des thématiques peu investies (personnes âgées, publics vulnérables)

La mise en œuvre de la politique de l'habitat apparaît efficace et bien suivie, notamment à travers les observatoires et les outils conçus. Le rôle de pilote stratégique pourrait toutefois être renforcé (Délégation des aides à la pierre, stratégie foncière intercommunale, étude de peuplement intercommunale, actions auprès des bailleurs et opérateurs)

Préconisations

- Renforcer le rôle de l'Agglomération pour mener sa politique de l'habitat (vieillesse, publics vulnérables)
- Accroître la mobilisation des bailleurs et des opérateurs et créer une synergie autour de projets innovants
- Étendre l'étude du peuplement à l'échelle intercommunale et actualiser les objectifs de la CIA
- Poursuivre le suivi des actions dans l'Observatoire, en le complétant avec certaines données à recueillir (nouveaux partenariats à mettre en place sur l'offre pour les publics vulnérables et les personnes âgées, l'accession aidée)

Le sommaire

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE

Le rappel des objectifs de l'évaluation

Les grands équilibres visés par le PLH

La comparaison avec d'autres Agglomérations

L'évaluation de la production de logement social

L'évaluation synthétique par orientation

Les principaux enseignements du bilan à mi-parcours

Les principaux enseignements de la phase 1

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__78_12_2025-DE



- Un rythme de construction relativement constant, dans un contexte de crise immobilière nationale, mais en deçà des objectifs
- Une construction de logements à relancer à Niort, et une dynamique à maintenir dans les communes du Cœur d'Agglomération hors Niort, favorable au rattrapage pour les communes SRU
- Une relance du logement collectif et de formes intermédiaires à privilégier au regard des besoins d'économie de foncier et de localisation au sein de la ville centre. L'individuel est toujours prédominant, y compris en Cœur d'Agglomération, et le marché du collectif neuf se détourne de l'accession familiale pour du produit sénior ou étudiant
- Un changement de paradigme qui se heurte aux difficultés d'équilibrer les opérations, avec un besoin en ingénierie foncière et immobilière accru
- Une tension du marché qui s'est renforcée, notamment dans le parc social, et une tendance à une augmentation de la vacance dans le parc ancien
- Des besoins en petits logements sociaux toujours importants, qui ne trouvent pas de réponse dans la production actuelle pouvant expliquer un développement d'une offre de petits logements à partir de la division de grands logements
- Des produits et des montages innovants en amortissement ou en dissociation qui demeurent à tester