

**ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

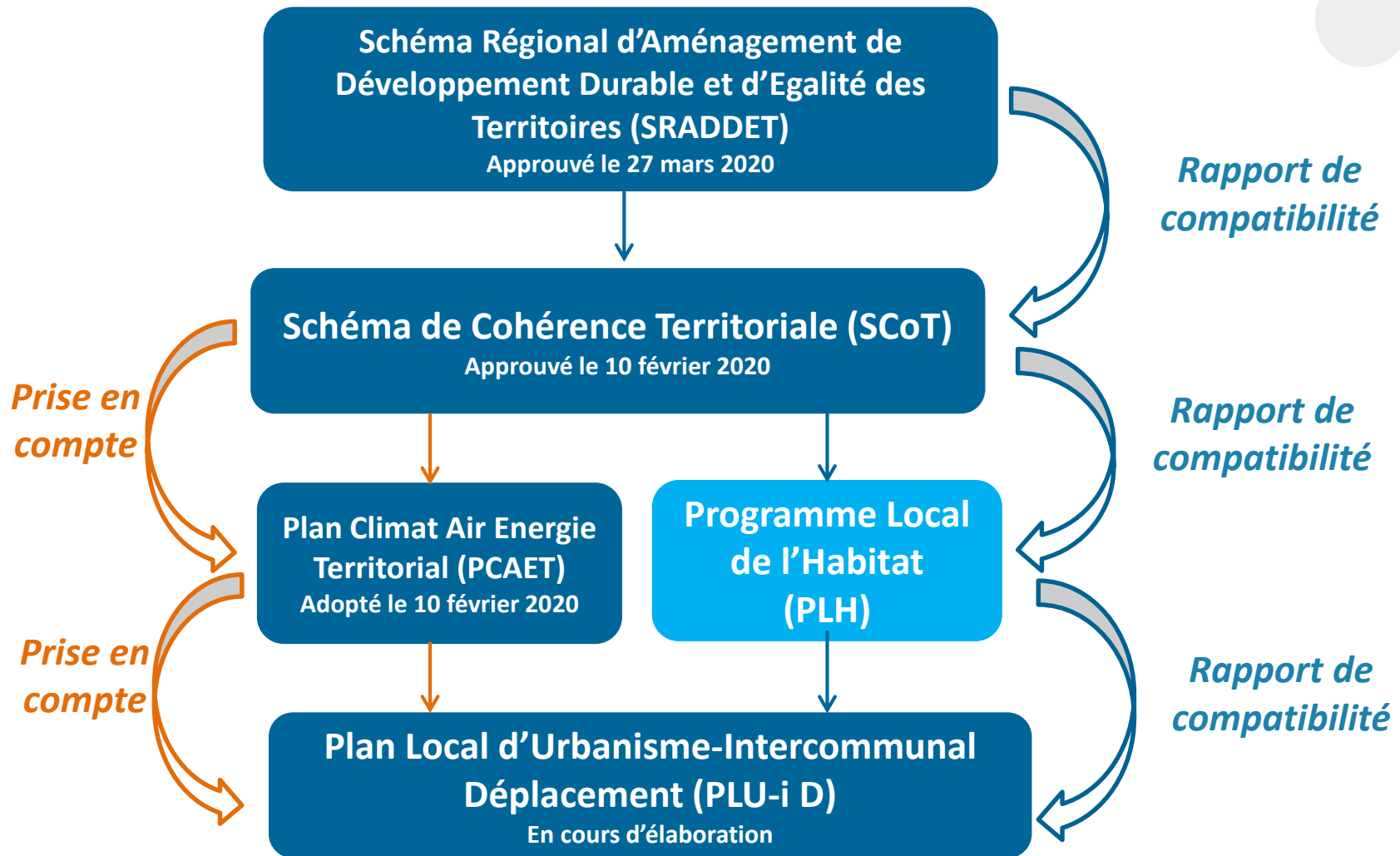
Diagnostic territorial global du logement et de l'hébergement - Enjeux et orientations stratégiques - Scénario d'évolution programmatique et territorialisé

Diagnostic territorial global du logement et de l'hébergement

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

- **Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation pour l'ensemble de la politique de l'habitat d'un territoire :**
 - Il traduit une véritable volonté politique.
 - Il nécessite une élaboration partenariale.
 - Il coordonne les initiatives et les projets.
- **Pour l'Agglomération du Niortais :**
 - **Le PLH en cours :**
 - Couvre les six années de la période 2016-2021.
 - A fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours réalisée en 2019.
 - **Le nouveau PLH couvrira la période 2022-2027 :**
 - En s'inscrivant dans les différentes démarches engagées par l'Agglomération du Niortais : SCoT, PCAET, PLU-I valant Déplacements, CLS, ...
 - En intégrant l'étude en cours visant à définir la stratégie habitat opérationnelle de l'Agglomération du Niortais : rapprochement entre l'offre et la demande (avec une expertise sur le logement social et étudiant), et un volet opérationnel (études-tests).

Une articulation des documents stratégiques nécessaire



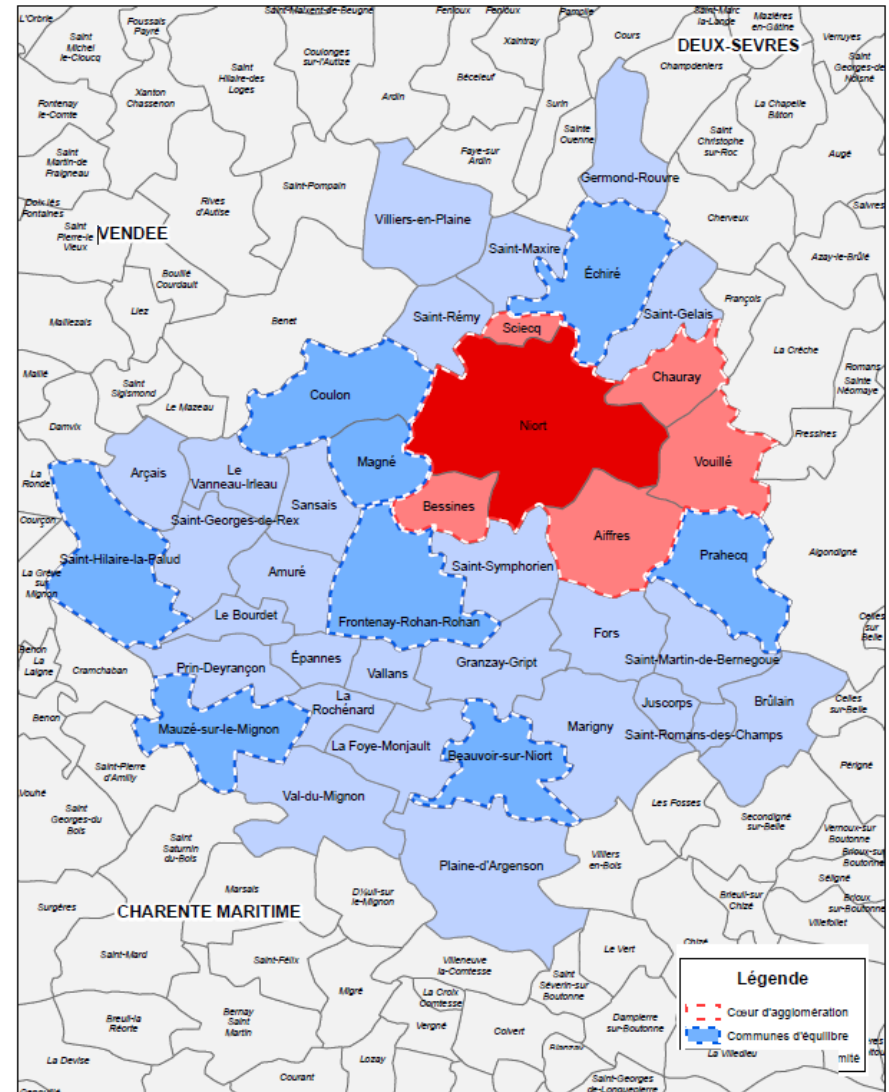
Article L 131-6 du Code de l'urbanisme : lorsque le PLU (ou la carte communale) a été approuvé avant le PLH, il doit être rendu compatible dans un délai de trois ans, ramené à un an si ce programme prévoit dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le PLU n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du PLH n'en prévoient.

Les objectifs du SCoT : + 800 habitants en moyenne / an

- **CAN** : un territoire attractif, durable et équilibré.
« Un territoire perçu comme apaisé qui s'identifie à la douceur de vivre » (source : étude ASI - 2021).
- **La structuration du territoire** :
 - Le Cœur d'Agglomération : 6 communes (dont Niort).
 - Les communes d'équilibre : 8 communes.
 - Les communes de proximité : 26 communes.
- **Des objectifs en matière de démographie, de logements neufs, de densité et de réhabilitation** :
 - + 16 000 habitants (+ 800 en moyenne / an).
 - + 13 000 logements (+ 650 en moyenne / an).
 - 36 % des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines.
 - Une densité moyenne brute pondérée de 21 logements en moyenne / hectare (de 12 à 28 selon les secteurs).

niortaggl
Agglomération de Niortais

Organisation territoriale du SCoT de Niort Agglo

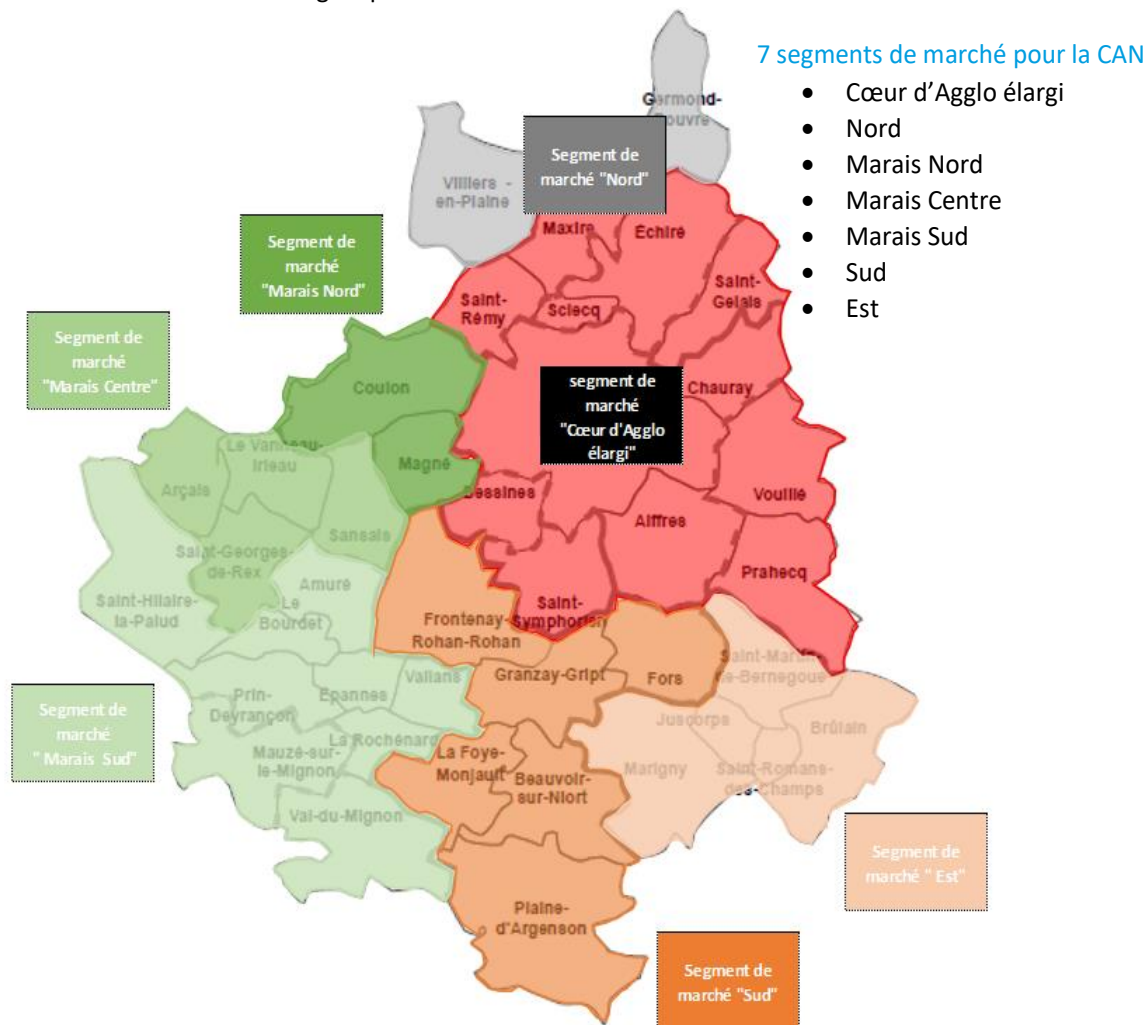


Des espaces de marché de l'immobilier bien distincts

- Plusieurs espaces de marchés de l'immobilier identifiés dans l'étude de « Stratégie opérationnelle de l'habitat » - Cf COPIL n°1 du 16 décembre 2020

Communauté d'Agglomération du Niortais - Découpage de marché

Source : Etude Stratégie opérationnelle de l'habitat – ASI – Décembre 2020



Contexte socio-démographique

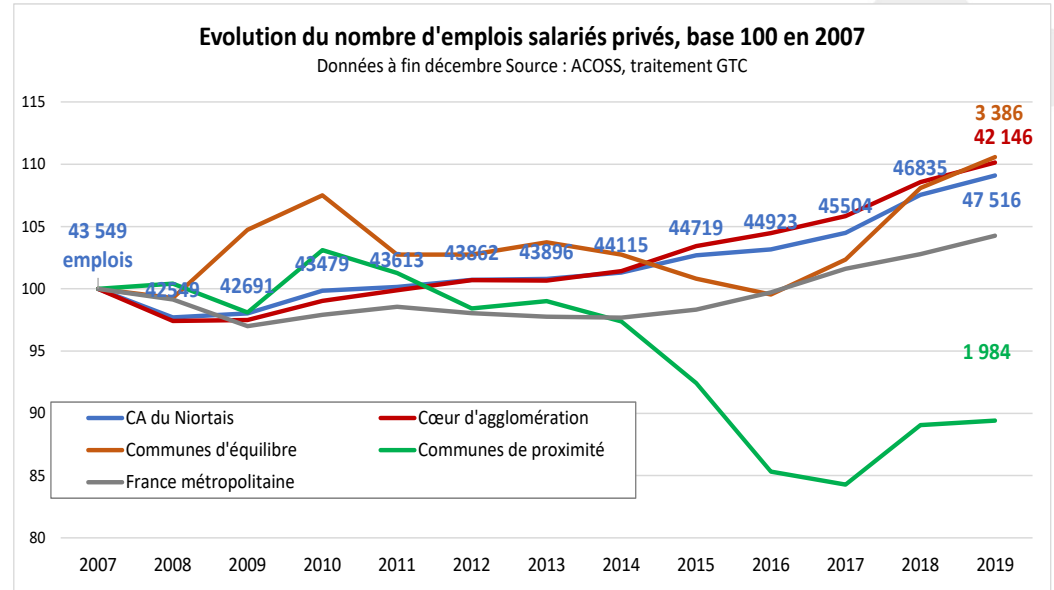
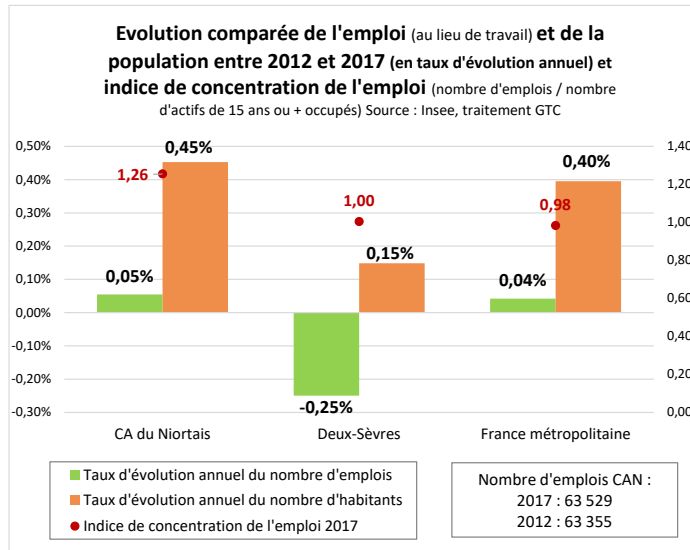
Parc de logements

Marchés immobiliers et fonciers

Besoins spécifiques

Rencontres avec les communes

Un pôle d'emplois excédant le nombre d'actifs occupés



• L'emploi total :

- Une légère croissance entre 2012 et 2017 : + 174 emplois.
- Un indice de concentration de l'emploi élevé (1,26) = une attractivité vis-à-vis des actifs des territoires voisins ; 44 % d'actifs travaillent dans leurs communes de résidence (NB : France métropolitaine : 34 %).

• L'emploi salarié privé : 72 % de l'emploi total

- Une croissance récente : + 864 de 2016 à 2019 (Agglomération du Niortais : 1,5 % / an, France métropolitaine : 0,9 % / an), y compris dans les communes d'équilibre et de proximité.
- Un taux de chômage dans la zone d'emplois modéré (5,4 % au 1^{er} trimestre 2020), mais une augmentation du nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A au 2^{ème} trimestre 2020 de 15,3 % en un an (5 424 demandeurs) : un des effets de la crise sanitaire actuelle ?

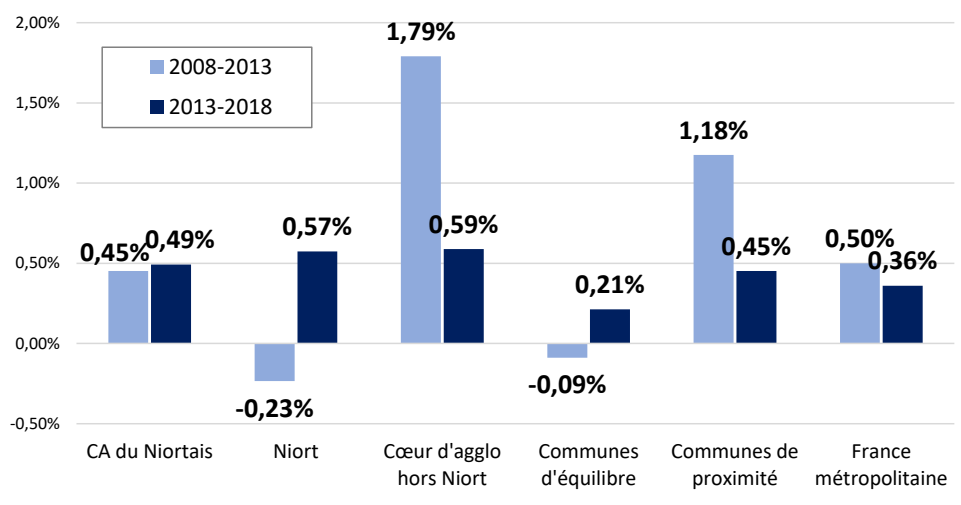
➤ Enjeu de réponse à la demande en logement des salariés

NB : Catégorie A : demandeurs d'emploi tenus de rechercher un emploi, sans emploi

Une croissance de la population soutenue, avec un rééquilibrage au sein des espaces du territoire

Taux d'évolution annuel de la population

Source : Insee, traitement GTC



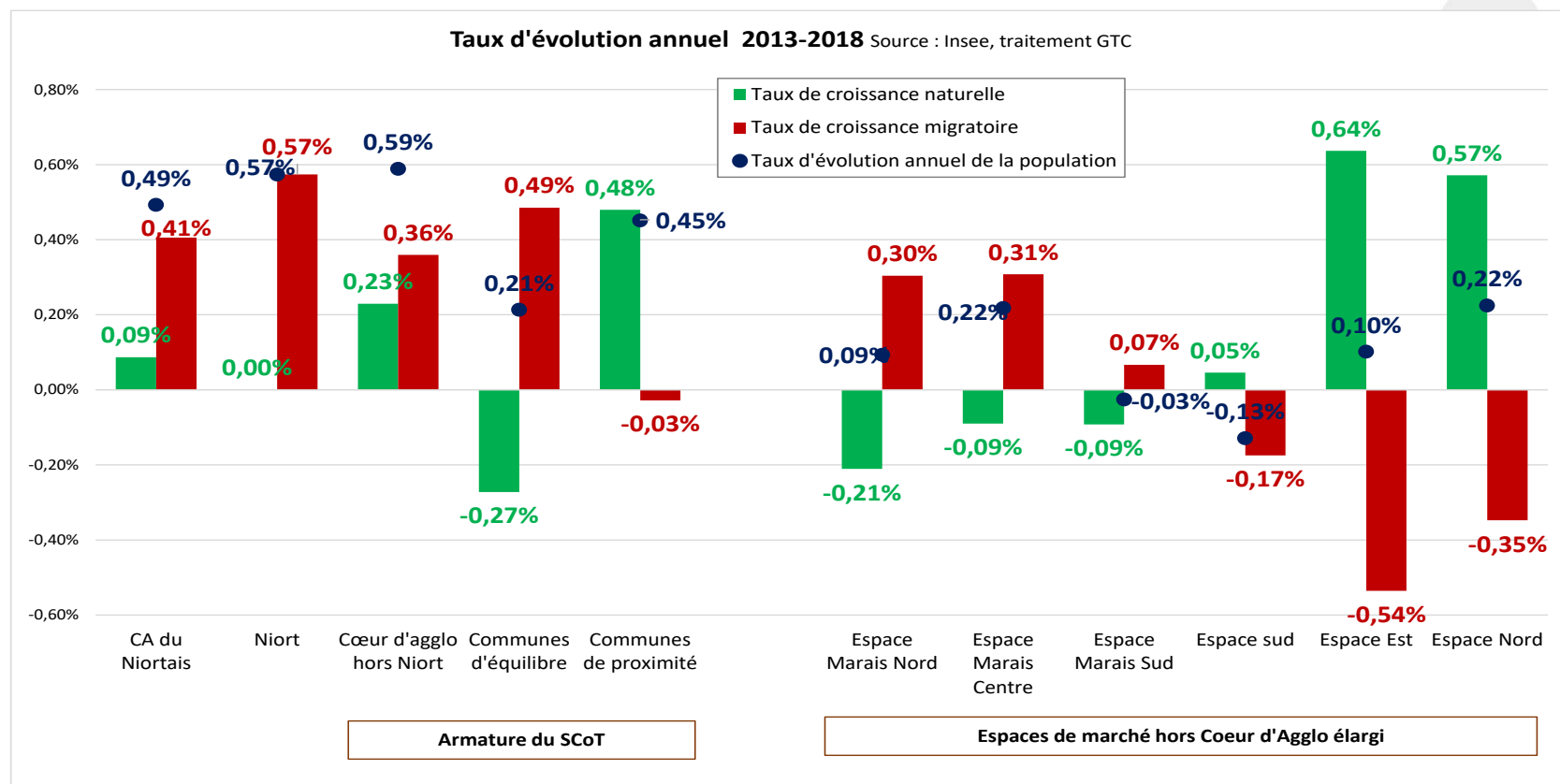
- **L'Agglomération du Niortais** : 121 220 habitants au 1^{er} janvier 2018 (population légale entrant en vigueur au 1/1/2021).
- **Une croissance de la population toujours soutenue** : + 589 habitants par an sur cinq ans (contre + 528 entre 2008 et 2013).
- **Un rééquilibrage territorial** : une amélioration de la situation à Niort et des communes d'équilibre, mais un ralentissement dans les autres communes du Cœur d'Agglomération et les communes de proximité.

➤ Enjeu de poursuite du rééquilibrage territorial du développement démographique

Evolution et répartition de la population entre 2013 et 2018



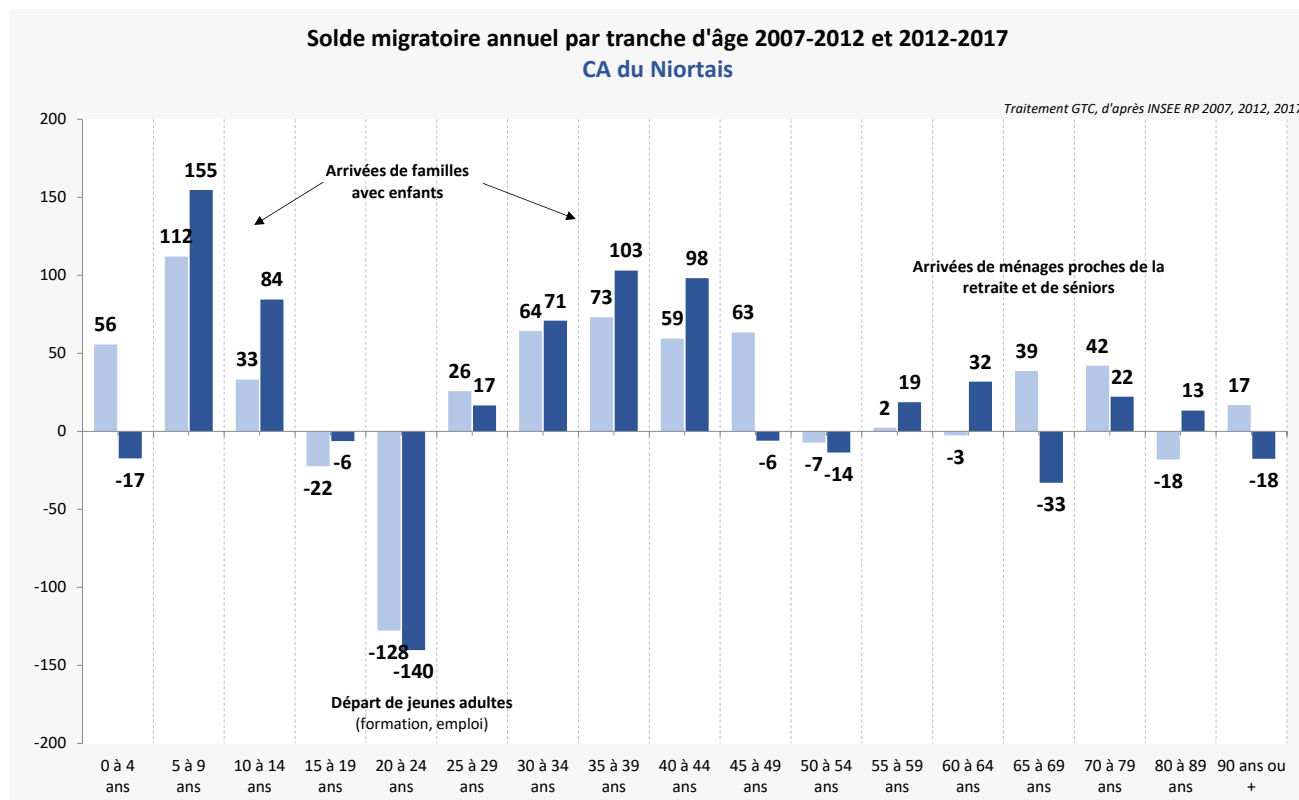
Un solde migratoire quatre fois supérieur au solde naturel



- Le Cœur d'Agglomération et les communes d'équilibre bénéficient d'une forte attractivité migratoire, contrairement aux communes de proximité où le solde naturel est toujours porteur.
- Hors Cœur d'Agglomération, les régimes démographiques diffèrent, entre le Marais (excédent migratoire) et les espaces Est et Nord (excédent naturel).

➤ **Enjeu d'une meilleure répartition du développement entre les territoires et des composantes de ce développement**

Un territoire toujours très attractif pour les familles avec enfants scolarisés



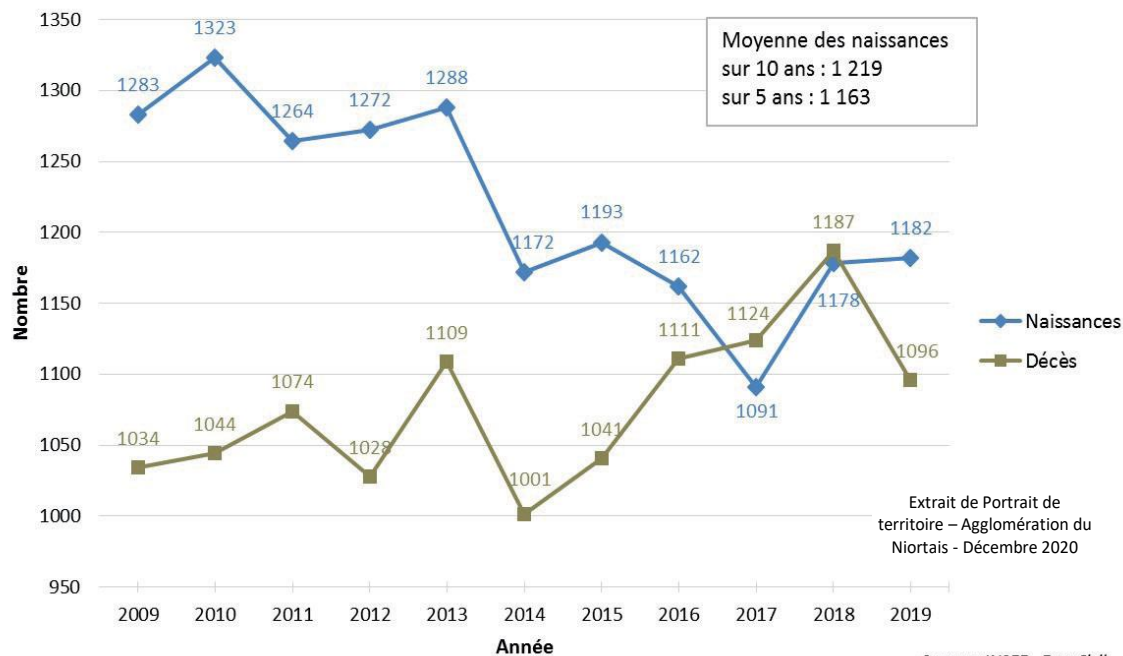
Etude ASI : « A l'accession et en location, des demandes en rupture, voire insatisfaites :

- Jeunes couples / jeunes familles primo-accédant, un cœur de cible pour la CAN, un enjeu majeur de réponse aux attentes, garant de la pérennité de l'attractivité du territoire. »

- Une attractivité du territoire auprès des familles avec enfant(s) scolarisés (30 à 44 ans et 5-14 ans).
- Mais moins auprès des jeunes sans enfant et des jeunes couples avec enfants en bas âge (20-29 ans et 0-4 ans).
- **Enjeu de maintien sur le territoire des jeunes et des jeunes couples pour assurer les équilibres démographiques**

Un solde naturel positif, mais qui se réduit

Naissances et décès domiciliés entre 2009 et 2019 sur la CA du Niortais



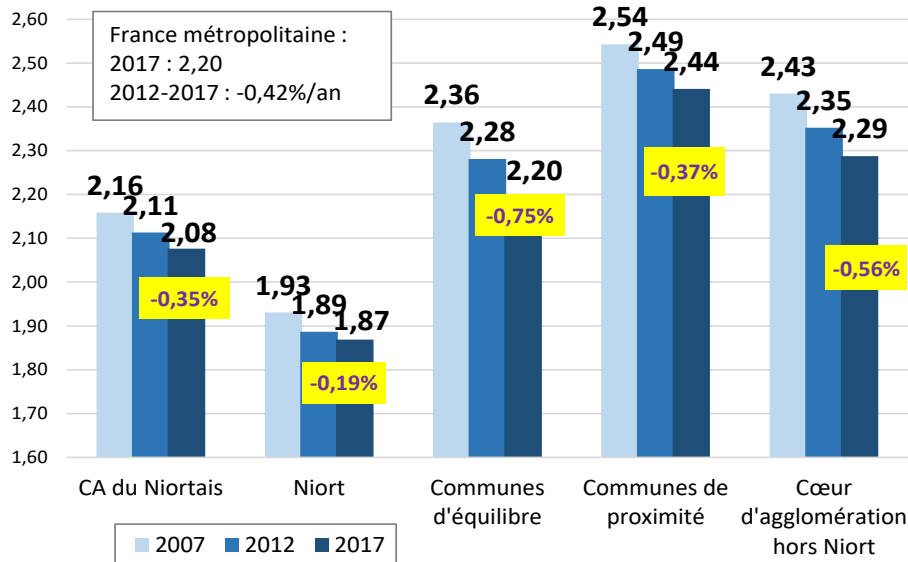
CAN - Nombre en moyenne par an	2007-2011 inclus	2012-2016 inclus	2017-2019 inclus
Source : Insee, traitement GTC			
Naissances	1294	1217	1150
Décès	1008	1058	1136
Solde naturel	286	159	15
Solde migratoire	282	380	ND

- Un solde naturel toujours positif depuis cinq ans.
- Mais la diminution du nombre de naissances et l'augmentation du nombre des décès conduisent à un solde naturel plus faible : 286 en moyenne par an de 2007 à 2011, 159 de 2012 à 2016, puis 15 plus récemment = contribue au vieillissement de la population.
- **Enjeu de maintien sur le territoire des jeunes et des jeunes couples pour assurer les équilibres démographiques**

Malgré l'apport de familles, de plus en plus de petits ménages

Evolution de la taille moyenne des ménages

Source Insee, traitement GTC



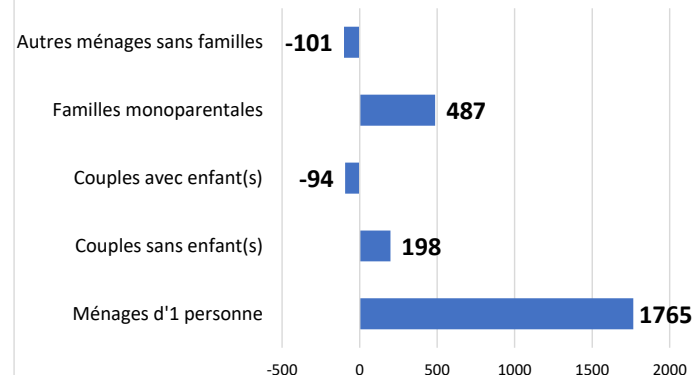
- Une taille moyenne des ménages (nombre d'occupants par résidence principale) faible, en particulier à Niort où elle est inférieure à deux.
- Mais toujours élevée dans les communes de proximité = un potentiel de décohabitation important (départs des jeunes adultes du domicile familial, séparations,...).
- Un desserrement rapide dans les communes d'équilibre.
- Un fort accroissement du nombre de personnes seules, et dans une moindre mesure, de familles monoparentales.

Etude ASI : « A l'accession et en location des demandes en rupture, voire insatisfaites :

- **Personnes seules, une demande circonscrite au Cœur d'Agglomération** : une première étape d'évolution de l'offre et du marché combinée à un enjeu d'évolution vers des formes urbaines économes d'espace : « sortir » du produit individuel sur ces profils.
- **Familles monoparentales, des demandes importantes** tant à l'accession qu'en locatif social et libre sur le Cœur d'Agglomération et les communes d'équilibre : un besoin de proximité de services pour ces profils à capitaliser pour évoluer vers des produits plus urbains et une réflexion sur la conception du logement à mener.

CA du Niortais : Variation du nombre de ménages selon leur composition entre 2012 et 2017

Source : Insee, traitement GTC



- **Enjeu de garder et d'attirer des familles sur Niort, et de répondre aux personnes qui « décohabitent » dans les communes d'équilibre et les communes de proximité, et enjeu global de réponses aux besoins des personnes seules et des familles monoparentales**

Synthèse des enjeux relatifs au peuplement

Constats

Un territoire où les emplois sont plus nombreux que les actifs résidents ayant un emploi

Une attractivité du territoire pour les familles composées de parents âgés de 30 à 49 ans avec enfants scolarisés (emplois, qualité de vie, proximité littoral)

Un déficit sur les jeunes âgés de 20-29 ans, dont ceux disposant d'enfants en bas âges

Les courbes des naissances (en forte diminution), et des décès (en augmentation) se rejoignent. Un solde naturel devenu nul, alors qu'il est excédentaire au niveau national.

Une croissance de population soutenue et relativement homogène entre les principales composantes territoriales

Une majorité de petits ménages sur Niort, un peuplement plus familial en dehors, mais une forte décohabitation notamment dans les communes d'équilibre

Enjeux

Maintenir la réponse aux besoins en logements des salariés dans un cadre de vie de qualité et « apaisé »

Ancrer sur le territoire des jeunes et les jeunes couples, garants des équilibres démographiques et de la pérennité de l'attractivité du territoire

Poursuivre le rééquilibrage démographique territorial, en renforçant le poids des familles sur Niort et la réponse à la forte décohabitation dans les communes d'équilibre

Contexte socio-démographique

Parc de logements Marchés immobiliers et fonciers

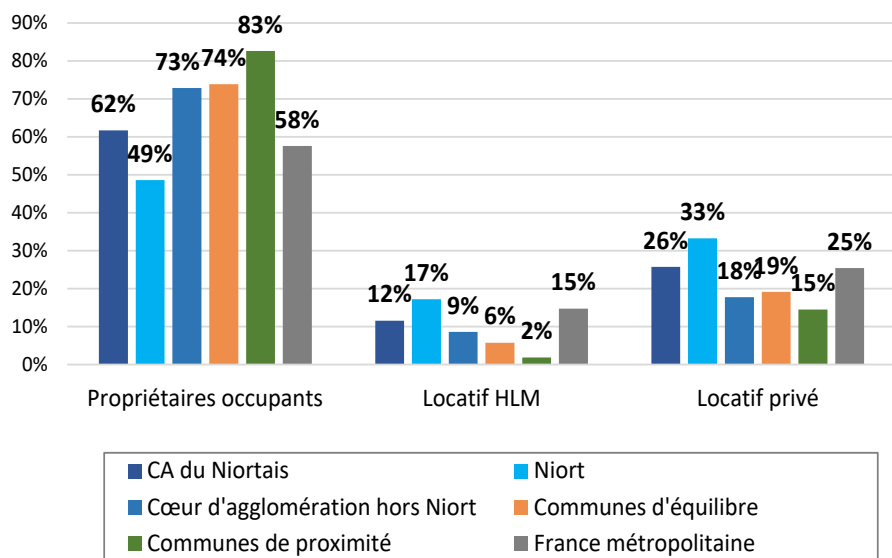
Marchés immobiliers et fonciers

Besoins spécifiques

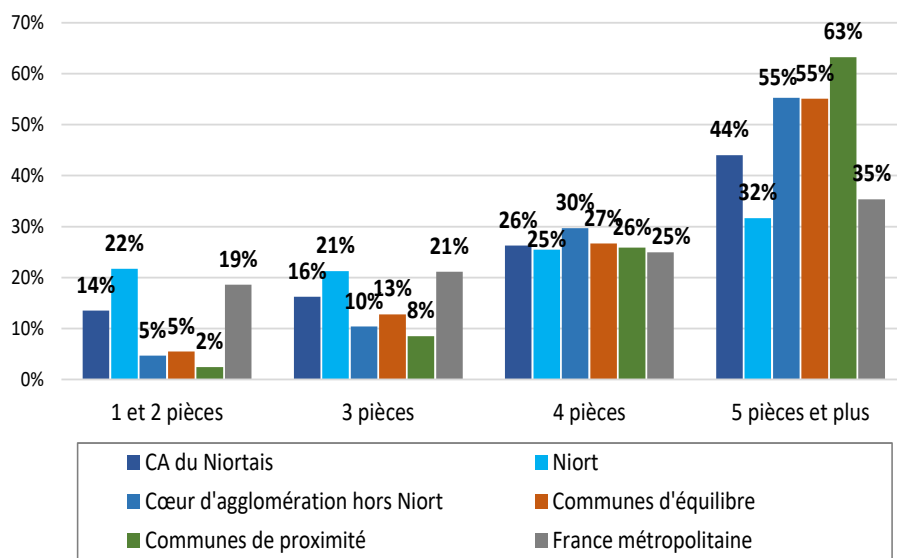
Rencontres avec les communes

Un parc encore peu diversifié, sauf à Niort

Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2017 Source : Insee, traitement GTC

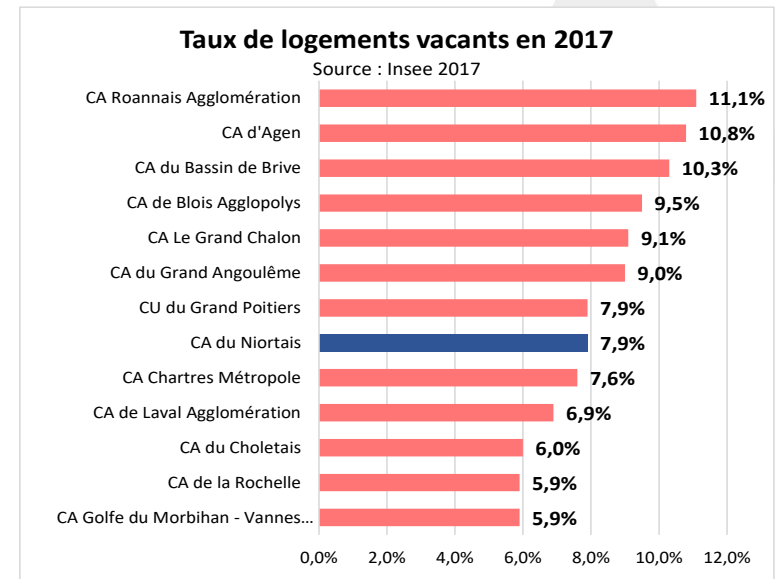
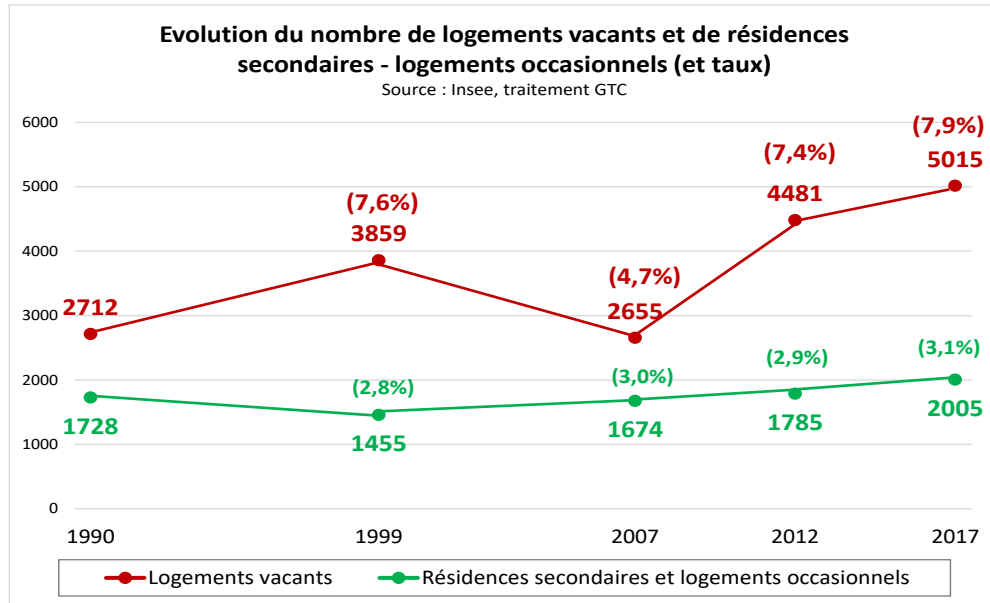


Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2017 Source : Insee, traitement GTC

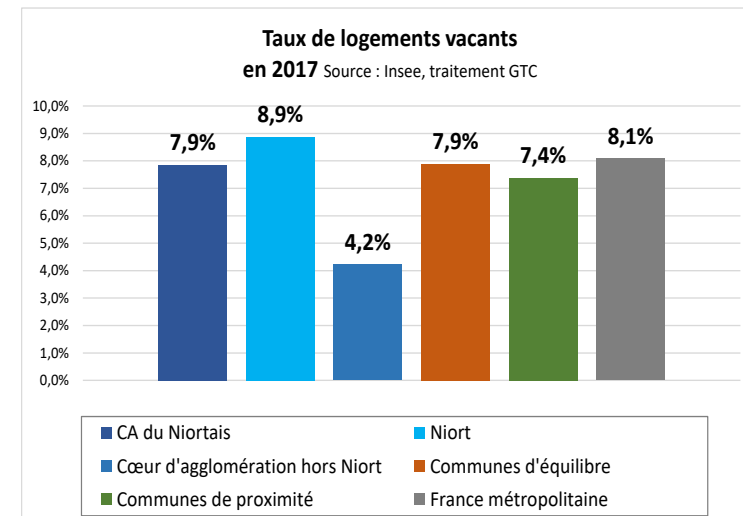


- 62 % de propriétaires occupants (NB : France métropolitaine : 58 %).
 - 70 % de T4 et plus (NB : France métropolitaine : 60 %).
 - Une offre diversifiée à Niort (50 % de logements locatifs), y compris en logements de petite et moyenne taille (43 %).
 - Sur le reste du territoire : des propriétaires occupants + grands logements.
 - Une demande en logements individuels (principalement de plain-pied), pour tous les segments du marché et pour tous les profils de ménages.
- **Enjeu de diversification de l'offre et de rééquilibrage selon l'organisation territoriale du SCoT**

Une vacance de logements faible, mais en augmentation



- **Peu de résidences secondaires et logements occasionnels :** 3,1 % en 2017 (sauf dans certaines communes du Marais).
- **Environ 5 000 logements vacants :**
 - Un taux relativement modéré de 7,9 % (proche de la moyenne nationale), homogène sur le territoire sauf dans le Cœur d'Agglomération (hors Niort), où il est très faible.
 - Mais une augmentation en volume et en taux depuis une dizaine d'années.
 - Des logements essentiellement anciens : 43 % datent d'avant 1946 (soit 14,7 % des logements construits à cette époque).



➤ **Enjeu de récupération de logements vacants et de valorisation des centres villes et centres-bourgs en coordination avec le développement d'une offre nouvelle plus qualitative**

Une politique d'amélioration du parc privé active, qui se poursuit

OPAH et OPAH RU (2018-2022) – Communauté d'Agglomération du Niortais
Source : Copil de l'OPAH de l'Agglomération du Niortais – niort agglo OPAH



CA du Niortais OPAH 2018-2022 au 30/10/2020	2018-2019-2020 (au 30/10/2020)			Objectifs à 5 ans (2018- 2022)
	Objectifs	Agréés par l'Anah	Taux de réalisation	
OPAH				
Propriétaires occupants	398	262	66%	655
dont adaptation	110	81	74%	180
dont énergie	285	181	64%	470
dont indigne / dégradés	3	0	0%	5
Propriétaires bailleurs	10	6	60%	18
OPAH RU				
Propriétaires occupants	141	47	33%	340
dont adaptation	32	7	22%	80
dont énergie	88	40	45%	220
dont indigne / dégradés	21	0	0%	40
Propriétaires bailleurs	94	21	22%	188
TOTAL	643	336	52%	1201

Source : Bilans 2018 et 2019 arrêtés au 31/12/2018 et au 31/12/2019 et 2020 arrêté au 30/10/2020 Comités de pilotage OPAH de l'Agglomération du Niortais

- **Un dispositif en cours** : une OPAH généraliste sur 40 communes + une OPAH Renouvellement Urbain sur les centres anciens de 12 communes.
 - Une implication financière complémentaire des communes en OPAH RU.
 - Un objectif : la réhabilitation de 1 201 logements (soit 240 en moyenne / an). Bilan : 336 logements agréés en trois ans.
 - Des difficultés pour rendre l'OPAH attractive auprès des propriétaires bailleurs (recherche de rentabilité). ➤ **Enjeu de soutien opérationnel sur l'OPAH RU**

... avec la mise en place de dispositifs opérationnels volontaristes

- **Trois Opérations de Restauration Immobilière (ORI) dans l'hyper centre à Niort depuis 2011** : une centaine de logements réhabilités. Projet d'une quatrième ORI.
 - **Les études de Renouvellement Urbain dans les douze communes de l'OPAH RU** : des préconisations pour une stratégie de redynamisation des centres-bourgs.
 - **Le traitement des copropriétés dégradées à Niort** : mise en place d'un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) (en cours), et réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur trois copropriétés repérées en difficultés (en cours).
 - **La mise en place du SARE (1) au 1^{er} janvier 2021** : intégration de la plateforme énergétique ACT'e (en Bressuirais, Niortais, Thouarsais), avec une nouvelle organisation pour l'information des ménages.
 - **Le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne** : avec la constitution du Comité Technique Habitat Indigne (CTHI) au niveau intercommunal, basé sur un partenariat efficace, qui permet un accompagnement des communes.
 - **La mise en place du Permis de louer** : sur 3 îlots, bientôt 5 à Niort. Basé également sur un partenariat efficace. Contribue à assainir le parc privé.
- **Enjeu d'accompagnement des propriétaires et de développement d'outils spécifiques pour le traitement d'îlots : maîtrise du foncier, mobilisation de nouveaux dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF), Vente d'Immeubles à Rénover (VIR), Organisme de Foncier Solidaire (OFS)**
- **Enjeu de poursuite de la lutte contre le « mal logement ». Faut-il transférer le pouvoir de police des maires à la CAN ?**

Le recensement des friches par la Direction « Urbanisme réglementaire et Stratégie foncière »

Un travail d'examen des friches foncières et bâties est en cours :

- **Il constitue un élément dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière sur le territoire niortais**, en accompagnement de l'examen des potentialités foncières dans le cadre du PLU-I D.
 - Ce recensement contribuera à créer de nouveaux logements en renouvellement urbain, renforcer les centralités, développer la nature en ville, limiter l'étalement urbain.
 - **Un examen exhaustif des potentialités de chaque commune et de tous les types de friches** (locaux, terrains, habitat) a été réalisé. La durée de vacance retenue est de 3 ans pour l'habitat.
 - **Une analyse de la mutabilité** des sites retenus a été réalisée grâce à une étude de terrain :
 - Mobilisable à court terme : projet pouvant être développé dans le cadre du PLH.
 - Mobilisable à moyen terme : mobilisation des propriétaires plus compliquée.
 - Mobilisable à long terme : très mauvais état ou rétention foncière, nécessitant une intervention publique.
 - Avec un objectif de **diversification de l'offre en produits et en localisation** (bâti existant, centres-bourgs...).
 - **Au total, 356 sites** (Niort : 73, CAN hors Niort : 283) **ont été retenus après entretiens avec les maires**. Hors Niort : 283 sites, dont 3 / 4 pourraient donner lieu à des projets d'habitat. Parmi ces derniers : 39 % sont mobilisables à court terme.
- **Enjeu de mobilisation des ces sites et de la stratégie à mettre en place**

Recensement des friches - Février 2021 - CA DU NIORTAIS HORS NIORT (1) - POTENTIEL HABITAT -	Nombre	Taux
Mobilisable à court terme	84	39%
Mobilisable à moyen terme	84	39%
Mobilisable à long terme	49	23%
Total	217	100%

Source Direction Urbanisme réglementaire et Stratégie foncière de la CA du Niortais. (1) Les données sur Niort ne sont pas encore consolidées.

Deux communes engagées dans des programmes nationaux de développement de leur territoire

Deux communes engagées :

- Niort : Action Cœur de Ville.
- Mauzé-sur-le Mignon : Petites Villes de Demain.



Le programme Petites Villes de Demain : 1 000 territoires engagés sur 6 ans (2020-2026) en France :

- **Pilote de la mise en œuvre du programme** : Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT).
- **Objectif** : donner aux élus des villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités et à leurs intercommunalités, les moyens de concrétiser leurs projets de revitalisation. En partant des territoires et de leurs projets, en apportant une réponse sur-mesure, en mobilisant davantage de moyens et en recherchant des formes nouvelles d'intervention, en combinant approche nationale et locale, en se donnant du temps.
- **Programme décliné en trois piliers** :
 - **Un soutien en ingénierie** : renforcement des équipes (subvention d'un poste de Chef de projets jusqu'à 75 %) et apport d'expertises.
 - **Un accès à un réseau** : grâce au Club « *Petites villes de demain* », pour favoriser l'innovation, l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre acteurs du programme.
 - **Un financements sur des thématiques ciblées**, mobilisées en fonction du projet et des actions à mettre en place.
- **Thématiques** : économique, transition écologique, transition énergétique, numérique, ...
- **De nombreux partenaires** financiers et d'actions : ANCT, Banque des Territoires, Ademe, Anah, Cerema, EPF, CCI, CMA, Fédération des PNR, ...
- La convention-cadre Petites Villes de Demain permet un passage en convention **d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** si elle comporte les critères requis.
- **Enjeu de mise en œuvre des actions envisagées dans ces programmes pour les communes concernées et pour les autres communes du territoire et de mobilisation des outils**

Synthèse des enjeux relatifs au parc de logements existant

Constats

Une progression du taux de vacance, marquée dans les centres anciens, favorisée par un développement de l'offre neuve en lotissement

Un règlement financier communautaire incitant les organismes HLM / communes à intervenir sur le parc ancien (vacant, dégradé), mais encore trop peu mobilisé

Des études pré-opérationnelles sur trois copropriétés repérées en difficulté sur Niort

Des études de renouvellement urbain dans les 12 communes de l'OPAH RU

Des ilots anciens à restructurer choisis dans les « études-tests » en cours, à vocation démonstrative, pédagogique et « duplicables »

La mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés (VOC)

L'existence du CTHI permettant un accompagnement des communes

La mise en place du SARE : Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique

La mise en place du Permis de louer sur trois ilots à Niort

Enjeux

Récupérer des logements vacants dans les tissus anciens des centres bourgs et centres villes, en coordination avec le développement d'une offre nouvelle plus qualitative

Aboutir la réflexion opérationnelle sur les secteurs, en intégrant les contraintes financières, urbaines et les possibilités données par la mobilisation de nouveaux dispositifs (VIR, DIIF, OFS...)

Renforcer l'accompagnement des communes et des propriétaires privés afin de conforter la dynamique de revitalisation

Un parc social toujours concentré sur Niort et des objectifs à atteindre pour Aiffres et Chauray

- Le territoire compte, en 2019, 7 601 logements locatifs sociaux, concentrés pour 80 % d'entre eux sur Niort.
- Près de 40 % des logements conventionnés à Niort (soit 2 700 logements), se localisent dans ses trois QPV : Clou Bouchet, Tour Chabot / Gavacherie et Pontreau / Colline Saint-André.
- Des démolitions sont envisagées dans le quartier du Clou Bouchet, avec des objectifs de reconstituer moins de logements en volume et en dehors des QPV + réflexions en cours sur le quartier « Gare ».

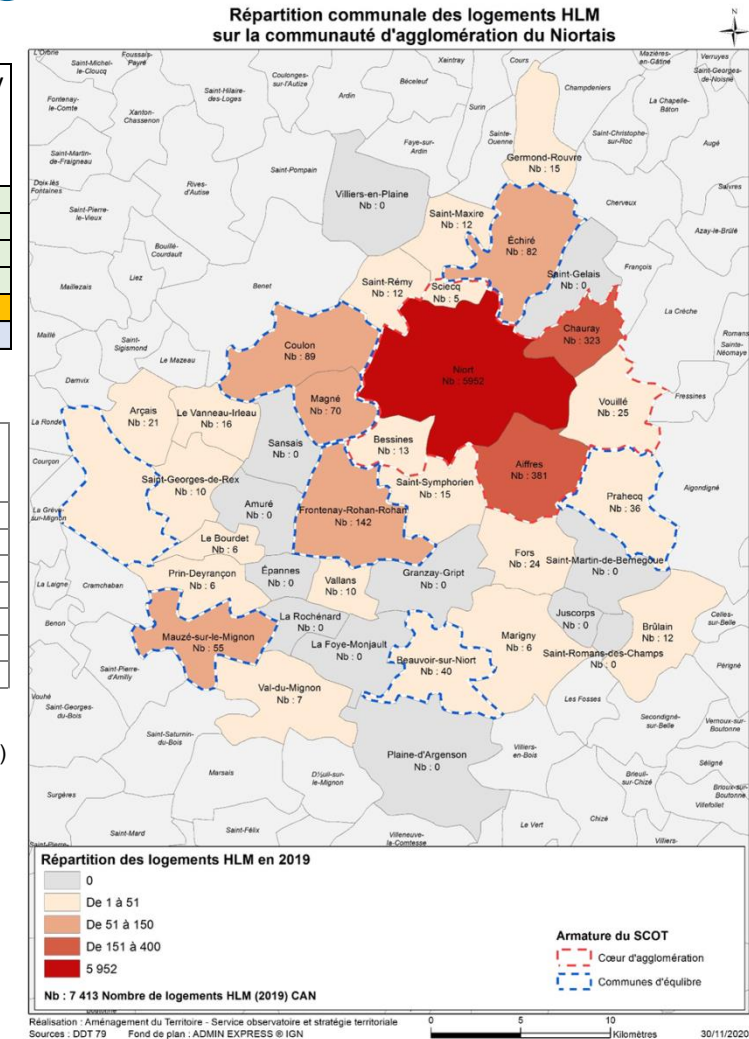
Parc locatif social en 2019 Source : RPLS 2019	Nombre de logements locatifs sociaux au 1/1/2019	Part du LLS de la CAN	Taux de LLS / Résidence principale estimé
Niort	6109	80%	20,1%
Cœur d'agglo hors Niort	784	10%	10,1%
Communes d'équilibre	525	7%	6,1%
Communes de proximité	183	2%	1,8%
CA du Niortais	7601	100%	13,4%
Deux-Sèvres	15639		9,4%

Inventaire SRU Au 1/1/2021 Source : DDT79	Nombre de logement locatifs sociaux (LLS)	Nombre de RP/Nombre de LLS	Nombre de logements manquants
Communes soumises à l'article 55 de la loi SRU			
Niort	7375	23,9%	SANS OBJET
Aiffres	434	18,3%	40
Chauray	485	15,5%	142
Communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU			
Echiré	180	11,2%	142
Vouillé	33	2,3%	256

Source : DDT 79, inventaire SRU

Les décomptes du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) et de la loi SRU sont différents (voir en annexe)

- Trois communes sont concernées par les objectifs fixés par la loi SRU (dont deux en rattrapage) : Aiffres et Chauray, pour atteindre l'objectif de 20 % de LLS en 2025 (objectif triennal 2020-2022 : respectivement 17 et 84 logements à produire). Deux autres communes sont en phase d'atteindre le seuil de population SRU (Echiré et Vouillé), qui ont de très faibles taux de logements locatifs sociaux.

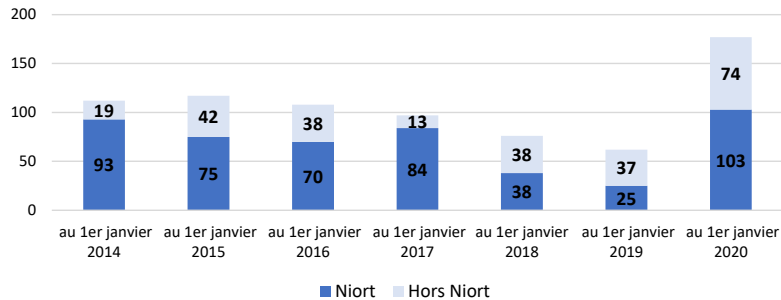


- **Enjeu de poursuite du redéploiement de l'offre sur le territoire, avec une attention particulière pour les communes concernées (et potentiellement concernées à l'avenir par la loi SRU), et sur la reconstitution de l'offre à démolir en QPV**

Un parc social concentré sur Niort, mais dont le développement récent concerne aussi la périphérie

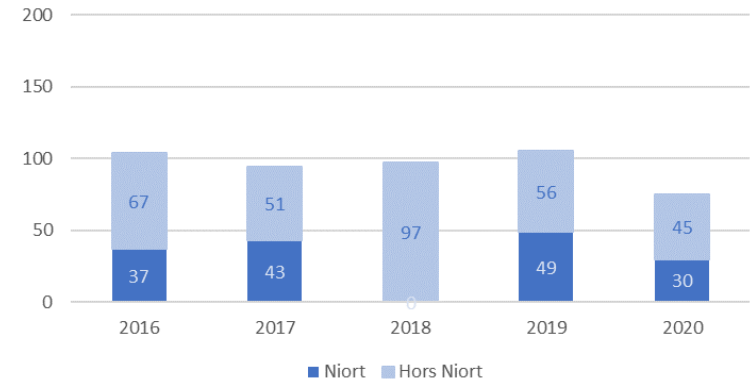
Les mises en service récentes sur la CAN

Source : RPLS 2020



Les agréments récents sur la CAN

Source : CAN et DDT 79



- **Entre 2014 et 2020**, le volume de logements qui compose le parc social a augmenté de 1,4 % (passant de 7 178 à 7 780 logements sociaux). L'évolution est plus marquée dans les communes d'équilibre (+ 2,4 %) et dans le Cœur d'Agglomération hors Niort (+ 2,1 %).
- **Entre 2014 et 2020 (source : RPLS), 749 logements sociaux ont été mis en service**, soit 107 logements par an en moyenne. Parmi eux, 66 % ont été produits à Niort (mais un rééquilibrage perceptible depuis 2018).

NB : en 2021, la DDT 79 dénombre 262 logements sociaux supplémentaires produits (prévisions), dont 230 à Niort pour 195 PLA-I.

- **Les bailleurs visent un développement de l'offre dans les communes où il existe des services** : Niort et les communes de première couronne, parfois dans le cadre de VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement). L'absence de réserves foncières et la réduction des zones à construire (PLU-I D) limitent les possibilités de développement de la production neuve.

Source : RPLS 2020	2014	2020	Taux d'évolution annuel moyen
CA du Niortais	7178	7780	1,35%
Niort	5815	6233	1,16%
Cœur d'agglomération hors Niort	718	813	2,09%
Communes d'équilibre	483	556	2,37%
Communes de proximité	162	178	1,58%
Deux-Sèvres	15245	15711	0,50%

- **Enjeu de poursuite de la dynamique de diversification territoriale et typologique de l'offre sociale neuve**

Un parc social plutôt accessible et pleinement occupé

- **En 2019**, sur 7 601 logements locatifs sociaux, la vacance commerciale touche 2,6 % du parc total (et 2,8 % du parc à Niort).
 - La vacance est **moins marquée sur le territoire** qu'à l'échelle départementale (où elle atteint 3,8 % du parc).
 - Le **taux de mobilité** est également inférieur au référent départemental (9,8 %).
 - Le **niveau de loyer mensuel moyen** est de 5,19 € / m², légèrement supérieur à celui départemental.
 - **Des objectifs de rééquilibrage des attributions** sont fixés par la CIA dans les QPV pour les quartiles de revenus 2, 3 et 4.
- **Enjeu de poursuite du redéploiement de l'offre sur le territoire et de réponse aux besoins des populations défavorisées (ménages du 1^{er} quartile et publics prioritaires)**

Parc locatif social Source : RPLS	Nombre de LLS au 1/1/2019	Taux de vacance dans le parc social	Taux de mobilité (moyenne pondérée)	Loyer moyen (moyenne pondérée)
Niort	6109	2,8%	9,8	5,15
Aiffres	374	2,4%	8,3	5,08
Chauray	367	2,5%	14,0	5,45
Frontenay-Rohan-Rohan	130	1,5%	2,3	4,96
Coulon	89	0,0%	11,4	5,79
Échiré	82	0,0%	9,3	5,56
Magné	70	0,0%	10,1	5,43
Mauzé-sur-le-Mignon	55	0,0%	7,3	5,30
Beauvoir-sur-Niort	37	0,0%	5,4	5,05
Prahecq	34	8,8%	2,9	4,93
Saint-Hilaire-la-Palud	28	0,0%	3,6	5,24
Saint-Symphorien	27	7,4%	3,7	6,28
Vouillé	25	0,0%	11,8	5,32
Fors	24	0,0%	25,0	5,55
Arçais	21	0,0%	14,3	5,47
Le Vanneau-Irleau	16	0,0%	12,5	4,73
Germond-Rouvre	15	0,0%	6,7	5,58
Bessines	13	0,0%	7,7	6,03
Saint-Rémy	12	0,0%	8,3	5,88
Saint-Maxire	12	0,0%	25,0	5,89
Brûlain	12	0,0%	16,7	5,37
Vallans	10	0,0%	30,0	5,31
Saint-Georges-de-Rex	10	0,0%	11,1	5,28
Val-du-Mignon	7	14,3%	28,6	5,98
Prin-Deyrançon	6	0,0%	0,0	5,55
Le Bourdet	6	0,0%	0,0	5,88
Sciecq	5	0,0%	0,0	6,04
Marigny	5	20,0%	0,0	5,60
Autres communes (1)	0	N.R.	0,0	0,00
Communes de proximité	183	2,2%	N.R.	N.R.
Communes d'équilibre	525	1,0%	N.R.	N.R.
Cœur d'agglomération hors Niort	784	2,3%	N.R.	N.R.
Cœur d'agglomération	6893	2,8%	9,8%	5,15
En QPV	2551			
Hors QPV	5050			
CA du Niortais	7601	2,6%	9,80%	5,19
Deux-Sèvres	15639	3,7%	10,31%	5,02

(1) Autres communes : Amuré, Plaine-d'Argenson, Épannes, La Foye-Monjault, Granzay-Gript, Juscorps, La Rochénard, Saint-Gelais, Saint-Martin-de-Bernegeoue, Saint-Romans-des-Champs, Sansais, Villiers-en-Plaine

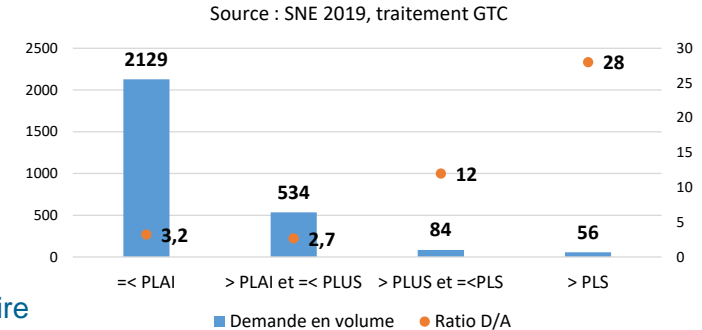
Une tension de la demande plus accentuée sur le Cœur d'agglomération, et pour les grands ménages

- En 2019, 2 900 ménages ont demandé un logement social sur le territoire ; 869 ménages ont fait l'objet d'une attribution. Quatre communes du Cœur d'Agglomération concentrent près de 90 % de la demande : Aiffres, Chauray, Echiré et Niort.

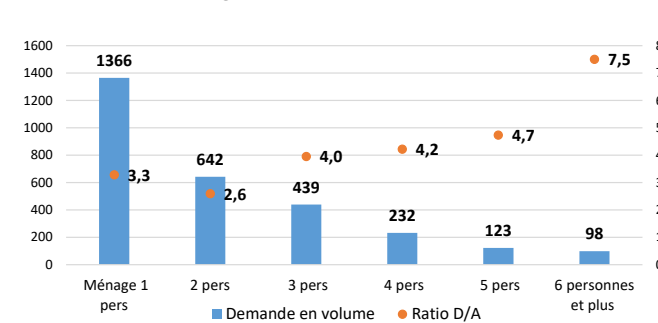
Parc locatif social : Demandes et attributions	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Ratio D/A
Source : SNE 2019			
Aiffres	214	44	4,9
Chauray	242	63	3,8
Echiré	61	47	1,3
CA hors Niort	827	154	5,4
Niort	2073	676	3,1
CA du Niortais	2900	869	3,3
Deux Sèvres	5272	1744	3,0
France	2161455	450772	4,8

- Le ratio de tension est de 3,3 demandes pour une attribution à l'échelle du territoire (NB : France métropolitaine : 4,8). La tension est un peu plus marquée sur certaines communes du Cœur d'Agglomération : Aiffres et Chauray notamment.
- Les demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur aux plafonds du PLA-I, représentent 73 % de la demande (et le rapport entre les demandes et les attributions pour ces ménages modestes est de 3,2).
- Le parc est constitué en grande majorité de T3 et T4 surtout dans les communes du Cœur d'Agglomération (hors Niort), d'équilibre et de proximité. Il compte seulement 24 % de T1 / T2, alors que 47 % des demandeurs sont des personnes vivant seules.
- L'accès au parc est encore plus difficile pour les ménages composés de trois personnes ou plus : ainsi, plus le nombre de personnes au sein du ménage augmente, plus l'accès au parc est délicat, traduisant une pression sur les grands logements.
- La demande est très orientée vers l'individuel, y compris celle de personnes seules. Un problème d'attractivité des logements collectifs ?

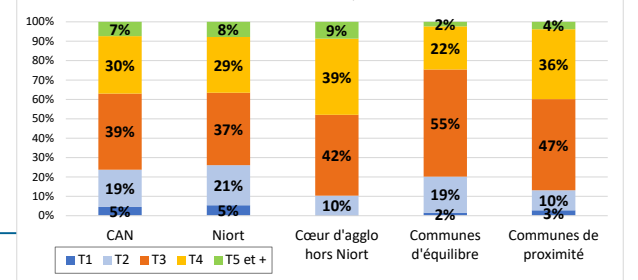
Tension à l'accès au parc social selon le niveau de ressources du ménage



Tension à l'accès au parc social selon la taille du ménage



Parc locatif social : répartition selon la typologie en 2019



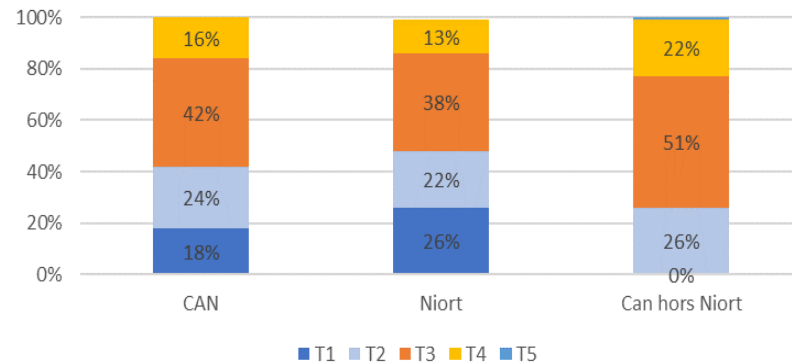
➤ **Enjeu de réponse au développement des petits ménages, à la demande de grands logements, et globalement d'une plus grande diversification de l'offre en matière de typologies, de produits (loyers), de formes urbaines (petit collectif / individuel / intermédiaire, parc ancien / neuf, ...) et de programmations**

Un besoin de plus de diversifications typologiques

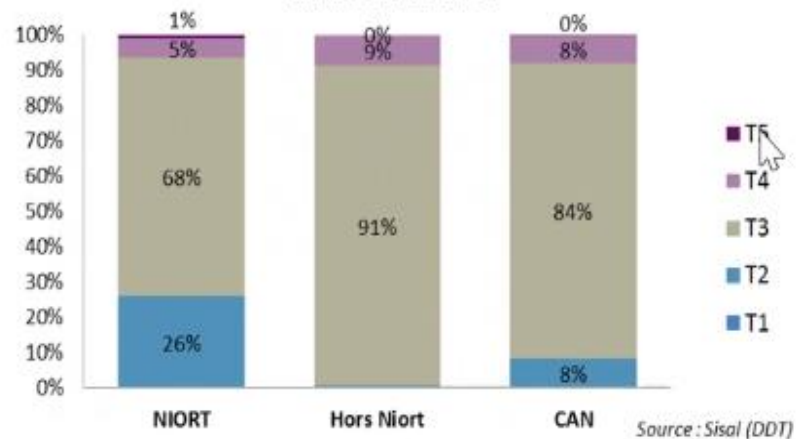
- **Les petits logements (T1 et T2) représentent 42 % des mises en service récentes (2014 / 2020)**, tandis que les grands logements (T5 et plus) ne représentent qu'un faible pourcentage des mises en service, malgré la pression exercée par la demande sur cette typologie.
- Les T3 représentent **84 % des financements attribués en 2016 / 2018** : en dehors de Niort, les financements sont largement fléchés vers le T3 et la maison individuelle (91 % de la production). A Niort, cela est plus mesuré avec 26 % de T1 / T2 et 68 % de T3).
- Des financements un peu plus équilibrés : en 2019, 105 logements agréés dont 22 % de T2 et 55 % de T3. **En 2020, 75 logements agréés dont 36 % de T2 (27 logements), 36 % de T3 (27 logements) et 27 % de T4 (21 logements).**
- En matière de formes urbaines, certains bailleurs développent du petit collectif R+2 et R+3 à Niort et de l'individuel superposé, de l'individuel groupé R+1 et jumelé, avec jardinets dans les autres communes. L'absence de jardin est assez rédhibitoire en dehors de Niort.

Typologies des mises en service récentes
2014/2019

Source : RPLS 2019, traitement GTC



Typologies des LLS ordinaires
financés 2016-17-18



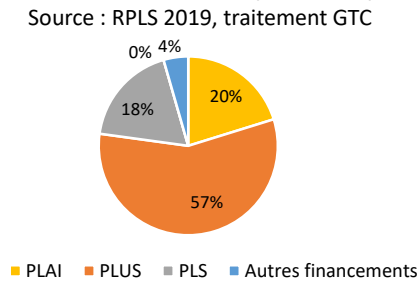
Source : Sisal (DDT)

➤ **Enjeu de poursuite de la dynamique de diversification territoriale, typologique et de formes urbaines de l'offre sociale neuve**

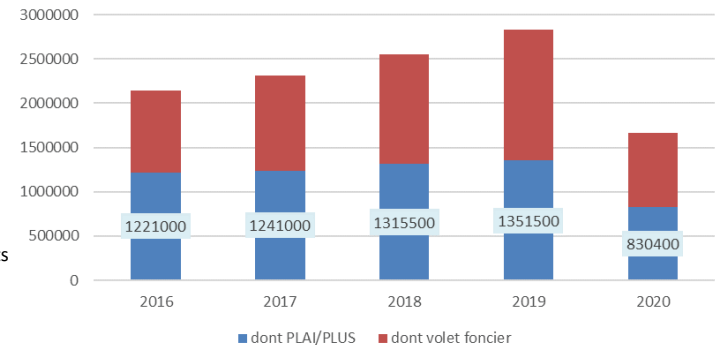
Une diversification en termes de produits à poursuivre

- Le **PLA-I** représente 20 % des mises en service récentes 2014 / 2019. Cela représente 206 logements produits en PLA-I entre 2014 et 2020 (contre 324 en PLUS) et 209 (dont 165 pour la Résidence Habitat Jeunes) sont en projet en 2021 (53 en PLUS). *Source : CAN et DDT 79*

Niveaux de loyers du parc mis en service récemment sur la CAN (2014/2019)
Source : RPLS 2019, traitement GTC



Evolution des engagements de la CAN pour la production en logements sociaux
Source : CAN et DDT 79



- Selon les bailleurs, le PLS pourrait avoir sa place à Niort, malgré la faiblesse des ménages éligibles dans la demande exprimée.

- En 2020**, la CAN finance la production en logements sociaux à hauteur de 1 864 886 euros, dont 830 400 € sont affectés à la production de PLUS et PLA-I et 835 000 € au volet foncier. Entre 2016 et 2020, elle a financé en moyenne le logement social à hauteur de 2 340 000 € par an et le volet foncier représente une part de plus en plus importante.

- Un règlement financier communautaire** qui favorise le PLA-I et la diversification typologique.

Types de critères	PLH 2016-2021		ANNEES 2020-2021	
	CAN	Communes	CAN	Communes
Logement collectif	2 000	1 000	0	0
Qualité thermique				
RT 2012 - 10 %	1 500	750	0	0
RT 2012 - 20 %	3 000	1 500	1 500	750
Bonus label NF Habitat HQE	0	0	500	250
E+C-	4 500	2 250	4 500	2 250
Opération 9 logements et moins	1 500	0	2 500	0
Majoration locale de loyers	1 500	0	0	0
Diversification typologique	0	0	700 € / 1 000 €	0
Communes SRU et anticipation *	0	0	1 500	0
Secteurs d'OPAH **	0	0	2 000	0
PLA-Intégration adapté	7 500	0	7 500	0
Reconstitution offre démolie ***	3 000	0	0	0
Logement adapté	1 500	0	0	0

*fres, Chauray, Echiré, Niort et Vouillé
érimètres de 12 communes (cf convention)
Opération Tour Chabot à Niort*

- **Enjeu de poursuite de la diversification du parc social**

Le parc locatif HLM : les démolitions envisagées

Parc HLM Source : CUS + entretiens bailleurs	Nombre total de logements sur le territoire	Démolitions envisagées
DSH	4 668 (dont 2 346 en QPV)	Le PSP prévoit la démolition de 126 logements au Clou Bouchet (opération engagée) et de 55 logements dans le quartier de la Gare. En réflexion : 86 logements (Gare). Nécessité d'une stratégie foncière
IAA	1 984 (dont 132 en QPV)	0
SEMIE Niort	653	0

Démolitions :

- **Les démolitions concernent le bailleur Deux Sèvres Habitat (DSH).**
- **Des démolitions sont engagées :** 2 immeubles au Clou Bouchet (52 et 74 logements).
- **Un projet pour un bâtiment de 40 logements et une cage d'escalier de 15 logements dans le quartier de la Gare.** Mais des questionnements quant au relogement des locataires, à la reconstitution de l'offre démolie qui nécessite une stratégie foncière.
- Une réflexion en cours pour 2 autres bâtiments dans le quartier de la Gare.
- **Reconstruction :** 130 logements à reconstruire, dont 100 à Niort et 30 dans les autres communes. Pas de reconstitution de l'offre en QPV.

Le parc locatif HLM : les réhabilitations dans le parc existant

Réhabilitation du parc HLM :

- Les passoires thermiques sont de moins en moins nombreuses. Le volet énergétique reste néanmoins un enjeu (logements en étiquette D).

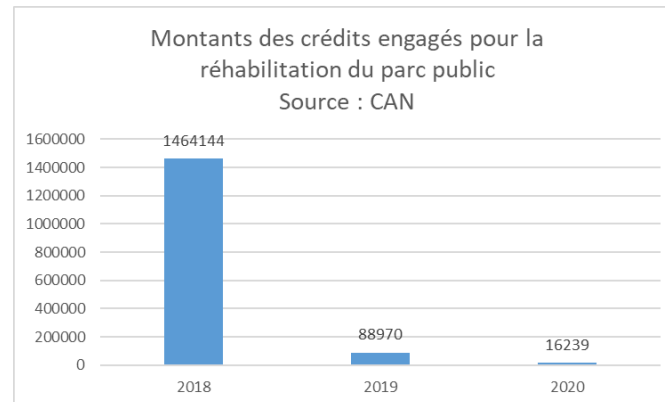
Adaptation au vieillissement dans le parc HLM :

- Des travaux d'adaptation étudiés à la demande des locataires.
- Un label spécifique développé par IAA.
- Une thématique qui va concentrer les efforts à l'avenir.
- Des bailleurs qui apprécient le soutien financier de la CAN.

Reconquête des centres anciens et acquisition-amélioration :

- Des opérations jugées complexes, souvent plus coûteuses que pour le neuf, mais qui peuvent intéresser les bailleurs sur de petites opérations.
- Des actions de réhabilitation menées prioritairement dans les QPV pour améliorer leur image (par DSH).
- Dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, la SEMIE Niort réalise une opération de 10 logements à Niort (Colline Saint-André).

Parc HLM Source : CUS + entretiens bailleurs	Réhabilitation notamment thermique	Adaptation au vieillissement
DSH	Volet énergétique dans chaque programme de réhabilitation. Priorité : les QPV (pour plus d'attractivité). Réhabilitation : environ 60 logements en moyenne / an	Réponse aux sollicitations des locataires. Forte demande. Objectif de maintien des locataires dans le logement.
IAA	Réhabilitation thermique : 37 logements prévus. Objectif : éradiquer le parc en étiquette E, F, G d'ici 2022. Pas de programmes importants de grosse réhabilitation	Travaux dans le cadre du label HSS (170 logements labélisés dans les Deux-Sèvres), label Cap Autonomie. Accessibilité : démarche Ad'AP (deux dossiers dans les Deux-Sèvres)
SEMIE Niort	Réhabilitation thermique : 22 logements en 2022, 17 en 2025, 34 en 2028. Objectif : gagner 2 à 3 étiquettes de DPE (passage en D ou C)	Adaptation du parc au vieillissement : 0,15 % du parc par an (soit un logement/an)



- Des aides communautaires de 523 000 € en moyenne par an de 2018 à 2020.

Le parc locatif HLM : les plans de ventes des bailleurs

Parc HLM Source : CUS + entretiens bailleurs	Ventes prévues dans la CUS	Niort	Hors Niort
DSH	Nouvelle CUS en cours de rédaction. Niort et quelques communes hors SRU. Uniquement des logements individuels	Pas de reconstitution prévue	
IAA	9,2 % du parc (soit 182 logements mis en vente sur le territoire) 20 % tous les trois ans (soit 36 logements pour 2021 puis 36 pour 2024) Uniquement des logements individuels. Prix inférieur au prix du marché. Des travaux sont réalisés avant la vente + engagement de rachat. Ventes aux locataires, le flot devrait se tarir	Construction d'1 logement pour 1 vendu.	- Communes SRU : construction d'1 logement pour 1 vendu. - Communes non SRU : la ventilation des fonds propres se fait entre renouvellement de l'offre et entretien du parc existant
SEMIE Niort	0,15 % du parc par an (soit 1 logement / an). Uniquement des logements individuels	0,15 % du parc par an (soit 1 logement / an)	

Ventes :

- **Des ventes de logements** individuels, en priorité aux locataires, pour favoriser leur parcours résidentiel. Mais un vivier de locataires en capacité d'acheter qui peut se tarir.
- De nombreux logements mis en vente, mais encore peu de ventes réalisées. Assez peu de recul. Des stratégies qui peuvent évoluer.
- Selon les bailleurs et les communes, des stratégies de compensation sont prévues ou pas.

Un parc locatif communal et privé conventionné qui complète le parc HLM et participe à la revitalisation des centres-bourgs

Le parc locatif communal :

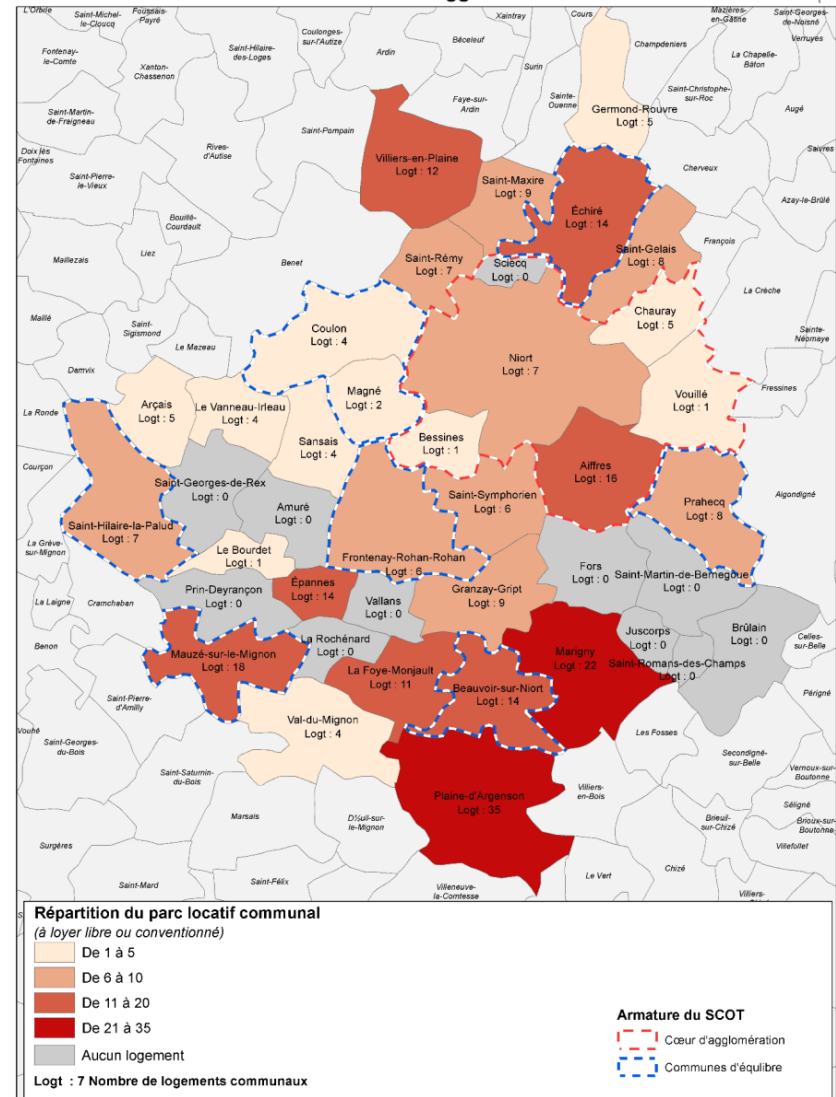
- **259 logements locatifs communaux** répartis dans 29 communes en 2019 :
 - Un tiers de logements conventionnés.
 - 87 % de logements individuels.
 - 80 % de T3 et plus.
- **La réalisation de 13 études de faisabilité par SOLIHA** (missionné par la CAN).
- **Huit logements pourraient faire l'objet d'un bail emphytéotique** avec SOLIHA Bâtitisseur de Logement d'Insertion (BLI).
- L'intention de certaines communes pour vendre leurs biens à des investisseurs privés (sur Niort).

Le parc privé conventionné :

- 1 085 logements en 2019 (source : DDT 79)
- Une augmentation significative du parc entre 2010 et 2014, moins marquée depuis.

➤ **Enjeu de poursuite de la diversification de l'offre locative sociale favorisant la revitalisation des centres-bourgs**

Répartition du parc locatif communal sur la communauté d'agglomération du Niortais



Synthèse des enjeux relatifs au parc social

Constats

Un parc social concentré géographiquement, peu diversifié dans ses typologies + offre à bas loyer concentrée dans les QPV à Niort

Une tension de la demande plus accentuée sur les communes du Cœur d'agglomération (hors Niort)

Un rééquilibrage territorial perceptible ; Objectif SRU de 20 % à assurer à Aiffres et Chauray (voire dans deux autres communes)

Des démolitions envisagées à Niort dans le quartier du Clou Bouchet + réflexions en cours sur le quartier « Gare »

Une incitation financière au conventionnement du parc communal, la promotion du bail emphytéotique / à réhabilitation

Un parc social composé pour 24 % de petits logements (T1 et T2), et 7 % de grands logements (de cinq pièces et plus) ...

... Les ménages d'une personne représentent 47 % de la demande. L'accès au parc est plus difficile pour les ménages composés de trois personnes ou plus

Les demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur aux plafonds du PLA-I, représentent 73 % de la demande, les PLA-I 20 % de la production et le PLA-I avec accompagnement social est peu développé

Une production HLM en majorité constituée de pavillons de plain-pied de trois pièces, sur le modèle du lotissement privé

Enjeux

Proposer une offre répondant à un besoin local et à une demande qui s'exprime au-delà de Niort, notamment dans les communes dotées d'une offre de services, d'équipements scolaires, de mobilité, et d'un environnement de qualité

Répondre aux besoins des petits ménages et à la demande de grands logements sociaux, par des logements à loyers sociaux et très sociaux, variés dans leurs formes / typologies

Contexte socio-démographique

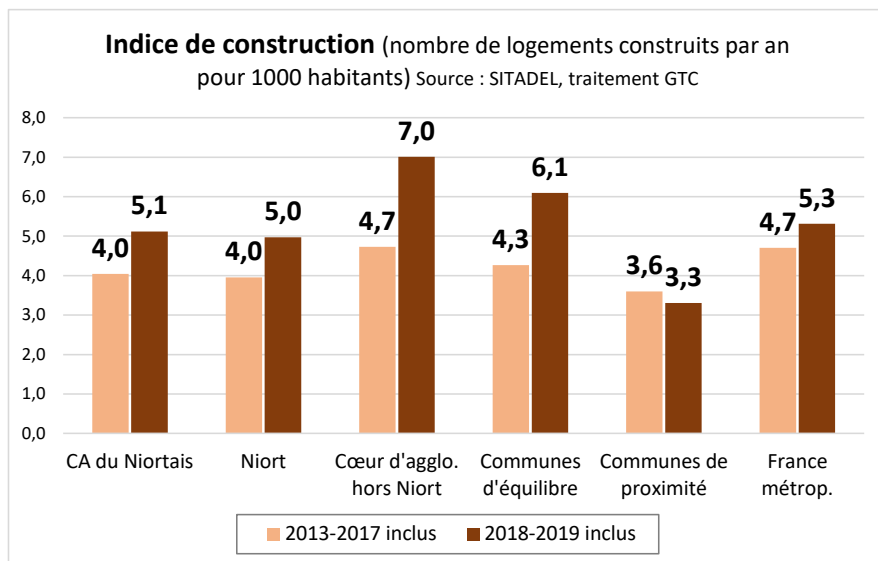
Parc de logements

Marchés immobiliers et fonciers

Besoins spécifiques

Rencontres avec les communes

Une reprise de la construction neuve depuis deux ans



Logements construits (y compris résidences) Source : SITADEL, traitement GTC	2008-2012 inclus	2013-2017 inclus	2018-2019 inclus
CA du Niortais	1010	479	621
Niort	509	227	294
Cœur d'agglom. hors Niort	232	83	127
Communes d'équilibre	110	82	119
Communes de proximité	159	86	81
Deux-Sèvres	2332	1067	1091

- **La production de logements neufs :**

- Un ralentissement entre 2013 et 2017, puis une reprise ces deux dernières années, dans le Cœur d'Agglomération et les communes d'équilibre.
- Avec des situations contrastées dans les communes d'équilibre : des communes dynamiques et d'autres moins (Frontenay-Rohan-Rohan, Saint-Hilaire-la-Palud, Magné).

- **Des démarches engagées par la CAN en matière de foncier, en lien avec les communes :**

- Un examen des friches foncières et bâties, évaluées selon le degré d'opportunité de mobilisation. Avec un objectif de diversification de l'offre en produits et en localisation (bâti existant, centres-bourgs...).
- Un examen des potentialités foncières dans le cadre du PLU-I D.
- **Enjeu de diversification de l'offre, y compris en intégrant des exigences qualitatives (insertion urbaine, lien social, espaces végétalisés, formes intermédiaires,...) et financières (budgets des ménages cibles)**

Le terrain à bâtir, un produit de moins en moins compatible avec la demande

« Le terrain à bâtir, un mono produit dédié aux primo-accédant à la propriété, mais qui leur échappe et une offre locative privée très insuffisante et inadaptée au regard de la pression de la demande, en particulier en individuel ». (Etude ASI)

Le terrain à bâtir :

- Une offre qui s'oriente vers des parcelles de 300 / 350 m², à 85 € / m², nécessitant ainsi un budget maison + terrain de 160 000 € (à l'exception du Marais), qui n'est plus compatible avec :
 - Les produits de plain-pied, principale demande locale.
 - Les budgets des primo-accédant (de 130 000 € / 150 000 € à 180 000 €).
- Une perte d'identité très prégnante de l'offre nouvelle.

Le marché locatif privé :

- La fin / l'absence de dispositif de défiscalisation qui pénalise le développement de l'offre.
- Une offre diversifiée mais insuffisante à Niort, et une offre restreinte (voire marginale) dans les autres communes.
- Une forte pression de la demande sur l'ensemble du territoire sur des profils diversifiés : jeunes qui « décohabitent », jeunes couples, familles monoparentales, seniors.

Le PSLA, un produit spécifique pour les primo accédants :

- Très faible production : 5 à Echiré et 5 à Niort. En réflexion à Aiffres. Une demande jugée modérée par les opérateurs. Un produit complémentaire.
- **Enjeu de réponse aux parcours résidentiels et de vie des ménages en rupture d'offre locative, et d'intervention d'investisseurs/opérateurs se positionnant sur le collectif, l'individuel groupé**

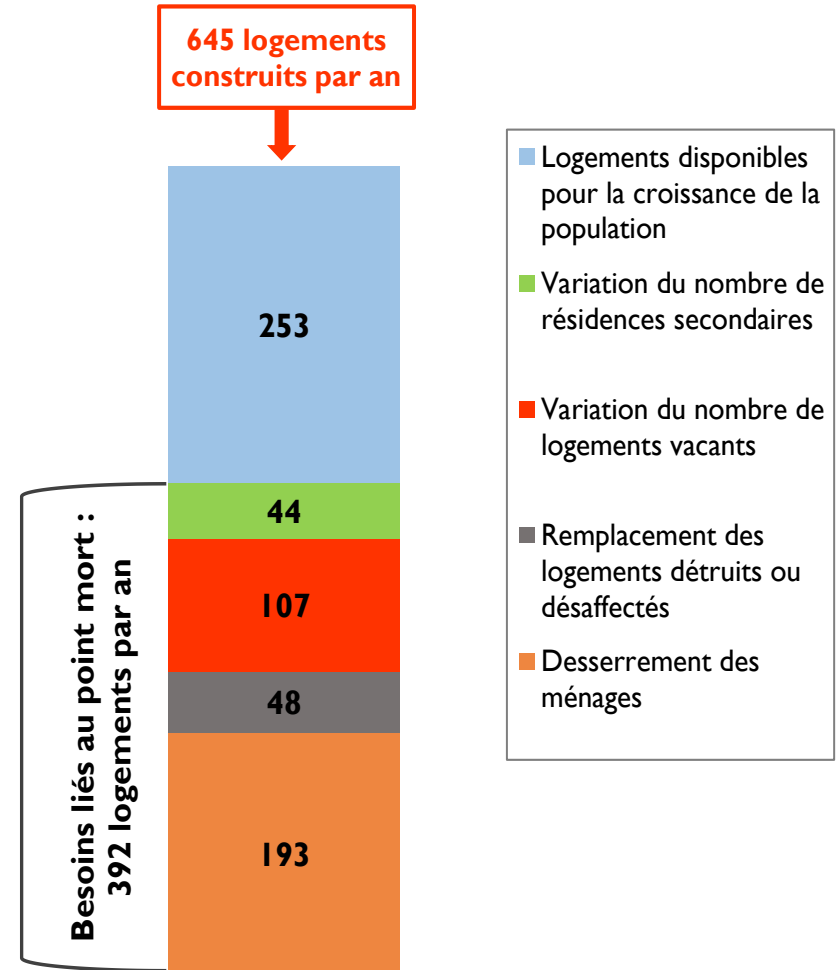
La contribution de quatre logements neufs sur dix à la croissance démographique

- La construction de logements neufs permet d'accroître la population et de répondre à d'autres types de besoins regroupés sous le terme de « **Point mort** ». Il s'agit :
 - Du remplacement des logements détruits ou désaffectés = renouvellement du parc.
 - De la compensation de l'augmentation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.
 - Du desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages), lié à la décohabitation, au vieillissement de la population et aux séparations / divorces.
- Entre 2012 et 2017, quatre logements neufs sur dix « ont ainsi servi » à la croissance de la population, et trois sur dix au desserrement des ménages.
- Enjeu de réponse aux besoins liés au desserrement des ménages et au maintien de familles sur le territoire pour favoriser le renouvellement de la population, et ainsi limiter le desserrement

Utilisation de la construction neuve 2012-2016 inclus en nombre de logements par an

- **CA du Niortais**

Source : Insee, SITADEL, traitement GTC



Synthèse des enjeux relatifs à la production de logements

Constats

Un rythme de construction de 650 logements / an, fixé dans le PLH actuel et repris dans le SCoT en vigueur

Une production neuve dominée par le lotissement pavillonnaire mono produit, où la taille de la parcelle se réduit pour compenser la hausse du coût d'opération, et qui échappe aux primo-accédants à la propriété, générant un habitat avec une densité mal maîtrisée

Des démarches engagées par l'Agglomération du Niortais en matière d'identification du gisement foncier, de sites de reconquête de friches et patrimoines vacants, en lien avec les communes, et une approche programmatique sur des sites test

Un niveau de financement communautaire du logement social important et un règlement financier (suite à l'évaluation du PLH) qui engage les bailleurs à diversifier leur production, à réhabiliter le parc existant

Une étude de stratégie immobilière ayant identifié les cibles de clientèles, les produits à développer

Enjeux

Faire évoluer la manière de produire du logement, en intégrant progressivement des exigences qualitatives (insertion urbaine, lien social, espaces végétalisés, partagés, formes intermédiaires...) et financières (budgets des ménages cibles)

Renforcer la gouvernance et / ou le partenariat Agglomération du Niortais / opérateurs (immobiliers et fonciers) dans la programmation territoriale et la participation à la genèse des opérations

Contexte socio-démographique

Parc de logements

Marchés immobiliers et fonciers

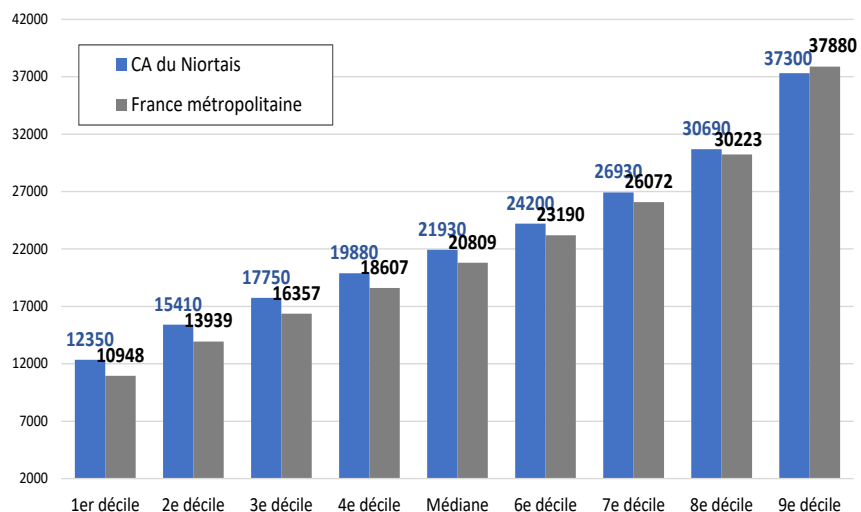
Besoins spécifiques

Rencontres avec les communes

Une population relativement aisée

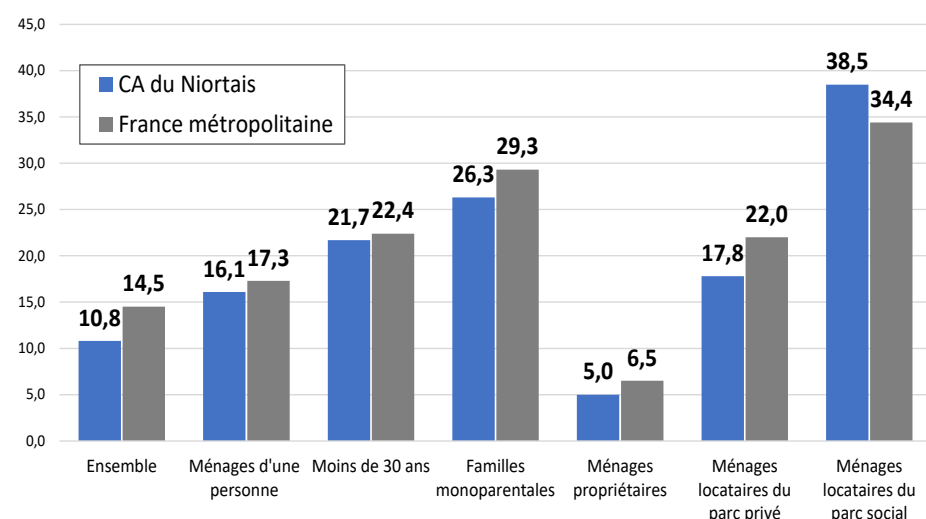
Distribution des revenus disponibles par unité de consommation, par décile -

Année 2017 Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal



Taux de pauvreté au seuil de 60% (%) selon la composition des ménages

Année 2017 Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Traitement GTC



- **Un revenu médian disponible par unité de consommation** de 21 930 € par an (1 828 € / mois) en 2017, supérieur de 5 % à la moyenne nationale. Une population globalement assez favorisée dans la plupart des communes.
- **Un taux de ménages à très faibles revenus** plus faible qu'en France métropolitaine (10,8 % contre 14,5 %).
- **Néanmoins, l'existence de catégories de ménages à très faibles ressources** : familles monoparentales, jeunes de moins de 30 ans, et surtout des locataires du parc social (dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville).
- **Enjeu de réponse aux besoins des ménages potentiellement les plus fragiles (dans un contexte économique potentiellement dégradé par la crise sanitaire)**

Des besoins globalement satisfaits pour les publics en difficultés

- **Un cadre départemental**, le PDALHPD (1) 2016-2021, avec cinq axes stratégiques et seize actions.
- **Des dispositifs et structures destinés aux personnes en difficultés :**
 - **Un parc HLM à loyer social et très social : 366 PLAI (dont 233 à Niort), et 3 358 PLUS ancien (avant 1977).**
 - Très peu de PLAI Adapté.
 - **Une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) signée en 2020 :** des objectifs d'attributions définis pour les populations défavorisées et publics prioritaires.
 - **Des mesures d'intermédiation Locative (IML) :** menées par les associations L'Escale-Site La Colline et L'Escale Habitat des Jeunes pour les 16-30 ans.
 - **Des mesures d'accompagnement (ASLL, ...)** : assurées par le CCAS de Niort et autres structures.
 - **L'hébergement :** habitat adapté, d'urgence, temporaire, pour demandeurs d'asiles. Un projet de création d'une nouvelle Maison Relais à Bessines (gérée par l'UDAF 79).
 - **Des aires d'accueil pour les Gens du Voyage (GDV) :** six aires gérées par l'Agglomération du Niortais. Des besoins peu identifiés en matière de sédentarisation.
 - **Enjeu d'encouragement pour l'accès au logement des publics défavorisés, dans un esprit de mixité, et d'amélioration de la connaissance des besoins des Gens du Voyage**

Logement et hébergement pour personnes défavorisées - CA du Niortais

Type d'accueil	Localisation	Gestionnaire	Capacités	Types de publics
Maison Relais	Aiffres	Escale La Colline	20 logements	Isolés, faibles ressources, fragiles
Résidence Accueil	Niort	UDAF	20 logements	Difficultés sociales, psychiques, exclusion
Résidence Sociale	Niort	Restos du Cœur	8 places	Difficultés sociales
CHRS La Colline · dont Urgence · dont Insertion · dont Stabilisation	Niort	Escale La Colline	99 places 22 56 21	Tous publics en difficultés
Urgence	Mauzé sur le M.	CCAS	3 places	
Urgence	Prahecq	CCAS	1 place	
Urgence	Niort	Croix Rouge	4 places	Tous publics en difficultés
Temporaire	Niort	Escale La Colline	6 logements	Victimes violences conjugales
Temporaire - Halte Soins de Santé	Niort	Escale La Colline	5 lits	Prise en charge médicale
CADA	Niort	France Terre d'Asile	154 places	Demandeurs d'asile

Synthèse des enjeux relatifs aux ménages à faibles ressources

Constats

Un taux de ménages à faibles revenus inférieur à la moyenne nationale

L'existence de catégories de ménages à très faibles ressources : familles monoparentales, jeunes de moins de 30 ans

L'impact social de la crise sanitaire actuelle qui doit être pris en compte dans le futur PLH

Un parc HLM ancien, à bas loyer (en QPV) qui joue son rôle auprès des ménages à bas revenus

Des objectifs d'attributions de logements pour des ménages à faibles ressources plus territorialisés (CIA), en lien avec des dispositifs d'accompagnement social (IML, ASLL) et une politique des loyers à adapter

Une ville de Niort qui propose une offre en habitat adapté, d'urgence, temporaire. Un projet de création d'une nouvelle Maison Relais à Bessines (gérée par l'UDAF 79)

Enjeux

Anticiper les besoins en logements très sociaux à venir, en mettant le plus rapidement possible les personnes en autonomie dans leur logement

Etablir une stratégie de réponse équilibrée aux difficultés sociales, couvrant le territoire

Une évolution de l'offre pour les publics jeunes

- Une stabilisation du nombre de jeunes.
- Des dispositifs spécifiques proposés aux jeunes de 16 à 30 ans :

- Deux Résidences Habitat Jeunes (jeunes actifs, stagiaires, apprentis, ...) qui ne répondent plus aux attentes.
- Un jeune sur deux a moins de 600 € / mois pour vivre.
- Trois Résidences pour les étudiants.
- L'Intermédiation Locative (IML) : une tendance à l'accroissement de la demande, principalement dans le centre-ville de Niort.

- La Bourse aux logements privés (dispositif SILOJ) :

- Une trentaine de propriétaires, 86 logements.
- Une demande de jeunes apprentis satisfaite à Niort, mais moins dans les autres communes (en lien avec la problématique de la mobilité).

- Les projets :

- La construction à Niort d'une nouvelle Résidence Habitat Jeunes collective (165 logements, soit 185 places) pour remplacer les deux existantes vétustes.
- Le développement d'une offre de logements dans les communes hors Niort : dans parc privé, parc communal.

➤ **Enjeu de poursuite à améliorer les réponses apportées aux besoins des jeunes, y compris les étudiants**

Population des 15-29 ans et plus Source : Insee, traitement GTC	Nombre en 2017	Taux en 2017	Variation 2012-2017	Taux d'évolution annuel 2012-2017
CA du Niortais	19 108	15,8%	-54	-0,1%
France métrop.	11 350 787	17,6%	-143 313	-0,3%

Type de résidence pour les jeunes - CAN - A fin 2020	Nom	Gestionnaire	Capacités
Résidence Habitat Jeunes	La Roulière	Escale Habitat Jeunes	69
	L'Atlantique	Escale Habitat Jeunes	88
Résidence étudiantes	Champollion	Escale Habitat Jeunes	34
	Villon	Escale Habitat Jeunes	54
	HG Clouzot	CROUS	90
Total			335

Capacités en nombre de chambres et logements

Le logement étudiant, un enjeu fort pour l'attractivité du territoire

Etude ASI : « La question du logement étudiant, un enjeu fort pour le territoire et un levier puissant pour la redynamisation du centre ville »

- **3 000 étudiants** actuellement :
 - Un objectif de 5 000 étudiants à horizon 2028.
 - Des besoins en logements qui vont donc s'intensifier.
 - **Une demande en logements importante et exigeante :**
 - Une recherche de logements de qualité, offrant des prestations.
 - Une demande de meublés (apprentis, ...), de colocations.
 - Un besoin de souplesse (pour les alternants, jeunes actifs, ...).
 - **Deux profils d'étudiants avec des priorités différentes :**
 - Des étudiants modestes, qui privilégient la proximité des lieux de formation et le coût du logement = budget inférieur à 300 € / mois (charges comprises).
 - Des étudiants plus aisés, pour qui l'attractivité et la proximité de l'hyper-centre comptent (services, lien social, accès aux transports Place de la Brèche, ...) = budget de 300 € à 500 € / mois (charges comprises).
 - **Une cible potentielle pour contribuer à poursuivre la dynamisation du centre-ville et de l'hyper-centre de Niort.**
- **Enjeu de développement de réponses correspondant aux besoins des étudiants, notamment dans le centre-ville et l'hyper-centre de Niort**

Synthèse des enjeux relatifs aux jeunes

Constats

La construction à Niort d'une nouvelle Résidence Habitat Jeunes collective (165 logements, soit 185 places) pour remplacer les deux existantes vétustes

L'Intermédiation Locative (IL) : une tendance à l'accroissement de la demande, principalement dans le centre-ville de Niort

Une demande de jeunes apprentis satisfaite par la bourse aux logements privés (SILOJ)

Des objectifs de développement d'une offre de logements dans le parc privé et communal (hors Niort)

3 000 étudiants, trois résidences étudiantes. Une demande de meublés, de colocation. Un objectif de 5 000 étudiants à horizon 2028

Des étudiants, apprentis, alternants modestes (budget inférieur à 300 € / mois (charges comprises), privilégiant la proximité des lieux de formation et le coût du logement + des étudiants plus aisés, pour qui l'attractivité et la proximité de l'hyper centre comptent = budget de 300 € à 500 € / mois (charges comprises)

Enjeux

Mieux ancrer ces jeunes plus largement sur le territoire

Accompagner l'intensification des besoins en logements étudiants prévisibles, en plus du soutien aux alternants, apprentis ... tous touchés par la crise économique suite à la crise sanitaire

Un vieillissement de la population, qui va se poursuivre

Un vieillissement de la population :

- Plus fort qu'en moyenne en France.
- Les projections (1) : + 3 700 personnes de 75 ans et plus sur le territoire d'ici 2027.

L'adaptation à la perte d'autonomie des logements privés PIG / OPAH : 200 logements adaptés en 2013-2020. Un objectif de 260 pour 2018-2022.

Le développement de produits spécifiques dédiés : logements locatifs individuels groupés avec espaces communs (Niort, Mauzé sur le Mignon, Fors, ...).

Une demande insuffisamment satisfaite à l'accession et à la location, un retour vers les centres pour la proximité des services. Une demande endogène et de l'extérieur. Une diversité de besoins.

Les structures d'hébergement :

- 1 347 places en EHPAD, 337 places en foyers logements.
- 286 places pour adultes handicapés.

Un Schéma départemental de l'autonomie (2015-2020) : quatre axes stratégiques, douze fiches actions.

➤ **Enjeu de développement de produits répondant aux besoins des seniors, tant en formes urbaines qu'en localisation, prix, offrant du lien social**

Population de 60-74 ans Source : Insee, traitement GTC	Nombre en 2017	Taux en 2017	Variation du nombre 2012-2017	Taux d'évolution annuel 2012-2017
CA du Niortais	21 202	17,6%	2714	2,8%
France métropolitaine	10 549 545	16,3%	1254050	2,6%

Population de 75 ans et plus Source : Insee, traitement GTC	Nombre en 2017	Taux en 2017	Variation du nombre 2012-2017	Taux d'évolution annuel 2012-2017
CA du Niortais	12 255	10,2%	668	1,1%
France métropolitaine	6 085 451	9,4%	279286	0,9%



© Alex Giraud

ACCUEIL DES PERSONNES AGEES Taux d'équipement au 31.12.2018 en nombre de places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus	Deux-Sèvres	NOUVELLE-AQUITAINE	FRANCE métrop.	Estimation CAN
En places dans les structures non EHPAD (places en maison de retraite, logements de logements-foyers, places USLD)	22,12	22,9	25,7	27
En places dans les EHPAD	137,7	105,2	99,5	110

Sources : DREES, FINESS ; INSEE, estimations de population 2019

Etude ASI : « A l'accession et en location des demandes en rupture, voir insatisfaites :

- **Les seniors, un enjeu de réponse aux besoins, à leur croissance et à leurs diversités, une diversité des produits qui permettra une graduation des réponses en termes de formes urbaines et de densité. »**

(1) Application pour la CAN des projections pour la France de 2013 à 2070, hypothèse centrale, de l'Insee

Synthèse des enjeux relatifs aux personnes âgées

Constats

Un vieillissement de la population plus fort qu'en moyenne en France. Les projections : + 3 700 personnes de 75 ans et plus sur le territoire d'ici 2027

Une augmentation des objectifs d'adaptation à la perte d'autonomie des logements privés

Le développement de produits spécifiques dédiés : logements locatifs individuels groupés avec espaces communs (Niort, Mauzé sur le Mignon, Fors, ...)

1 347 places en EHPAD, 337 places en foyers logements. 286 places pour adultes handicapés

Enjeux

Diversifier les produits pour répondre à l'accroissement continu des personnes âgées, à mobilité réduite ou handicapées

Synthèse des enjeux relatifs aux Gens du voyage

Constats

Six aires d'accueil gérées par la CAN

Un budget dédié pour les terrains familiaux, mais des besoins peu identifiés en matière de sédentarisation

Enjeux

Approfondir la connaissance des besoins en sédentarisation avec les services de l'Etat

Contexte socio-démographique

Parc de logements

Marchés immobiliers et fonciers

Besoins spécifiques

Rencontres avec les communes

Les ateliers territoriaux : rencontre des communes

Des ateliers territoriaux ont eu lieu les 2 et 3 mars 2021 :

- Les groupes de communes rencontrées ont été composés selon l'organisation territoriale du SCoT : Communes du Cœur d'Agglomération, communes d'équilibre et communes de proximité.
- La moitié des communes étaient représentées.
- Une synthèse du diagnostic a été présentée, ainsi que quelques éléments du travail en cours mené sur les îlots tests par le groupement ASI dans le cadre de l'étude de stratégie opérationnelle.
- Un débat a été engagé sur l'évolution des communes, les besoins en logements, les produits à développer, ... Ces rencontres ont donné lieu à des échanges, des questionnements, des propositions.
- Elles ont confirmé les enjeux identifiés dans le diagnostic, y compris dans l'étude de stratégie opérationnelle de l'habitat.
- La synthèse de ces échanges est présentée ci-après.

Les ateliers territoriaux : rencontre des communes

- **L'évolution de la population et les profils d'habitants qui s'installent dans les communes dépendent d'un certain nombre de facteurs :**
 - **Des possibilités de construire qui sont plus ou moins importantes :**
 - **Disponibilité du foncier** : insuffisance ou absence de terrains constructibles - rétention foncière - problèmes de succession (*Aiffres, Chauray, Echiré, Magné, Saint-Hilaire-la-Palud, Coulon, Prahecq, ...*).
 - **Problème d'assainissement** : station d'épuration - saturation des équipements (*Aiffres, Chauray, Saint-Hilaire la Palud, ...*).
 - **De la nature de l'offre de logements existante, des produits développés et de leur localisation :**
 - **Insuffisance de logements à loyers abordables** (*Aiffres, Chauray, Sciecq, Arçais, Fors, La Rochénard, Granzay-Gript, ...*). Le PLS ne trouve pas preneur et absence d'emplacements réservés pour la production de LLS dans les documents d'urbanisme.
 - **Les jeunes ménages avec enfants en bas âge** : un manque dans les communes du Cœur d'Agglomération et en première couronne, des ménages qui s'éloignent (*Coulon, Prahecq, Mauzé-sur-le-Mignon, Arçais, Granzay-Gript, ...*).
 - **L'arrivée de nouveaux ménages qui ne sont pas ceux qui étaient ciblés** : les dynamiques démographiques et scolaires sont dissociées (*Echiré, ...*). Manque de familles de classe moyenne dans le centre ville de Niort.
 - **De la localisation des communes en lien avec la problématique de la mobilité et le niveau de services :**
 - **Les communes proches de Niort et / ou bien desservies** (*Aiffres, Mauzé-sur-le-Mignon, ...*).
 - **Les communes plus éloignées et / ou avec une desserte moins satisfaisante** en transports en commun (*Sciecq, Echiré, ...*).
 - **La présence de commerces et services insuffisantes** pour les seniors et les jeunes (*Fors, Saint-Maxire, Plaine d'Argenson, ...*).

Les ateliers territoriaux : rencontre des communes

- Les pratiques des communes en matière de foncier : un enjeu important
 - Création de **ZAC** (*Magné*).
 - Constitution de **réserves foncières** (*Mauzé-sur-le-Mignon, ...*), « annuellement » (*Aiffres*), « démarche pro active vers les propriétaires » (*Coulon*).
 - Négociation avec les **propriétaires** « **avant que des projets soient envisagés** » (*Saint-Hilaire la Palud*).
 - Sollicitation d'un **expert aménageur** pour rencontrer les propriétaires (*Aiffres*).
 - **Recours à l'EPF** (*Aiffres, ...*) : montage et équilibre financiers cruciaux, nécessité d'avoir un projet élaboré car rétrocession à la commune.
- Les informations sur les coups partis et les projets à venir (ou en réflexion) :
 - Lotissements privés (*Sciecq, Magné, Echiré, Mauzé-sur-le-Mignon, Prahecq, ...*).
 - Lotissements communaux (*Coulon, ...*).
 - Accession sociale et / ou PSLA (*Aiffres, Mauzé-sur-le-Mignon, ...*).
 - Logements locatifs sociaux (*Aiffres, Chauray, Magné, ...*) et démolition de logements locatifs sociaux (*Niort*).
 - Résidences seniors (*Vouillé, Magné, Mauzé-sur-le-Mignon, Coulon, ...*) : un tiers des logements envisagés dans les opérations évoquées.
 - Habitat participatif : des communes sollicitées (*Prin-Deyrançon, Saint-Gelais, Fors, Plaine d'Argenson, Le Vanneau-Irleau, ...*) et plus ou moins séduites.
 - Un désir de qualité des opérations.

Les ateliers territoriaux : rencontre des communes

- **La vente de logements HLM** :

- Nombre de logements mis en vente et vendus plus ou moins élevés (*Aiffres, Mauzé-sur-le-Mignon, Prahecq, ...*).
- Questionnement quant au **financement de la reconstitution de l'offre vendue** (*Aiffres, Echiré, ...*).

- **Le parc locatif communal** : des situations différentes selon les communes, mais pas de difficultés pour trouver des locataires :

- Des logements utilisés comme **logement d'urgence** - politique sociale (*Magné, Echiré, ...*).
- Des logements destinés aux **séniors** - village retraite (*Aiffres, Chauray, ...*).
- Un nombre relativement élevé (*Aiffres, Chauray, Mauzé-sur-le-Mignon, Plaine d'Argenson, ...*), quelques unités (*Vouillé, ...*), pas de logement (*Sciecq, ...*).
- **Des besoins de travaux, parfois des difficultés pour entretenir ce parc**, des questionnements quant à leur avenir, des logements en cours de vente (*Vouillé, Magné, Mauzé-sur-le-Mignon, Coulon, Saint-Hilaire-la-Palud, Echiré, ...*).

Les ateliers territoriaux : rencontre des communes

- Le bâti ancien privé : une réelle préoccupation

- **Des logements vacants, des biens dégradés, des friches urbaines :**

- **Des communes peu concernées** par la vacance et les friches (*Aiffres, Chauray, Sciecq, ...*).
- **Des friches identifiées** (*Saint-Maxire, Saint-Martin-de-Bernegoue, ...*), des biens qui se dégradent (*Granzay-Gript, Arçais, ...*) voire des logements insalubres, des arrêtés de péril (*Arçais, Le Vanneau-Irleau, ...*), du logements social de fait (*Niort*).
- **Des problématiques de succession**, de biens sans maître (*Vouillé, Saint-Martin-de-Bernegoue, ...*).

- **Une volonté de réhabiliter le bâti ancien :**

- **Mais des montages d'opérations** (financiers...) jugés complexes (*Saint-Hilaire-la-Palud, ...*).
- **Des propriétaires à accompagner.**
- **Des outils spécifiques** : OPAH Renouvellement Urbain (*12 communes*), ORI, Permis de Louer et Observatoire des copropriétés (*Niort*).
- **Des programmes nationaux** : Action Cœur de Ville (*Niort*) et Petites Villes de Demain (*Mauzé-sur-le-Mignon*).

**Enjeux et orientations stratégiques,
scénario d'évolution programmatique
et territorialisé**

- **La définition des orientations et du scénario d'évolution** du territoire de la CAN du Niortais s'appuie sur le bilan du premier PLH, les constats réalisés dans le cadre du diagnostic et les enjeux qui en découlent, les éléments fournis par l'Etat, la réflexion collective qui a été conduite au travers des différentes rencontres et entretiens menés auprès des élus et des partenaires. Elle prend également en compte les orientations définies dans le cadre du précédent PLH, qui sont ainsi remaniées.
- Les orientations et les objectifs fixés dans le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** qui couvre la période 2020-2040, servent de cadre aux objectifs affichés pour les six ans du PLH 2022-2027, à l'échelle de l'ensemble du territoire et selon l'organisation territoriale définie dans le PADD du SCoT. Visant une approche plus fine, le PLH propose une **déclinaison des objectifs de production de logements neufs à l'échelon communal**. Cette projection est mise en parallèle avec l'examen des **potentialités foncières** réalisé par les communes, qu'il conviendra d'affiner. Le travail précis de repérage des gisements fonciers, est, en effet, en cours de détermination par les services de la CAN en collaboration étroite avec les élus dans le cadre de l'élaboration du PLU-I D.
- **L'objet de ce document** est de présenter :
 - Le retour sur les enjeux et les pistes de solutions abordés lors des entretiens communaux.
 - Les orientations stratégiques et les actions qui sont envisagées.
 - La territorialisation et la segmentation du scénario d'évolution.

1. Retour sur les entretiens communaux

2. Orientations

3. Territorialisation et segmentation du scénario

1. Retour sur les entretiens communaux

Différents temps d'échanges ont été organisés avec les communes tout au long de la démarche dans l'objectif de co-construire ce nouveau PLH. Ils ont pris la forme d'ateliers territoriaux les 2 et 3 mars 2021, ainsi que de **rencontres individuelles avec les représentants de chacune des communes** les 10, 11 et 12 mai 2021.

Lors de ces derniers entretiens, **différents thèmes ont été abordés**, principalement les dynamiques passées, les besoins actuels en logement et les produits à développer, les orientations et les hypothèses de répartition de la production de logements neufs proposées, les opérations d'habitat en cours et les projets connus, les actions à mener dans le bâti ancien.

Ainsi, différents enjeux ont été identifiés avec les élus des communes et une réflexion sur les réponses qu'il serait possible / souhaitable d'apporter évoquée. La volonté de produire des opérations de meilleure qualité, le regret de ne pas maîtriser certains phénomènes comme l'évolution des effectifs scolaires, la rétention foncière ont été clairement indiqués. Et le développement de certains produits spécifiques a été abordé.

1. Retour sur les entretiens communaux

Face aux principaux enjeux identifiés avec les communes, **quelles sont les réponses à apporter ?**

❑ **Une volonté d'aller vers plus de qualité**, conserver la qualité de vie, les paysages (lotissements, découpage parcellaire, logements) :

- **Découpage parcellaire par les propriétaires :**

Enjeu d'anticipation / régulation face aux excès dans un marché du foncier en détachement très actif : densification raisonnée, limitation des vis-à-vis, nuisances liées au voisinage, manque de stationnement, ...

- **Accompagnement des propriétaires au cas par cas : Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) ?**
- **Outils règlementaires dans le futur PLU-I D pour freiner ou inciter : bandes non constructibles ?**

- **Qualité des lotissements :**

Enjeu de mieux travailler les limites séparatives, intégration de circulations douces, gestion du stationnement, végétalisation, qualité des espaces publics, prise en compte du tissu urbain et paysager environnant

- **Opérations exemplaires ?**
- **Référentiel commun de règles et d'outils pour le territoire ?**
- **Recours aux professionnels présents sur le territoire : services de la CAN, CAUE 79, Parc Naturel Régional, ID 79 (Ingénierie Départementale 79 : outil créé par le Département au service des collectivités) ?**

- **Qualité des logements et innovation :**

Enjeu de développement d'une offre de bonne qualité et abordable, alors que le coût du foncier augmente, prise en compte de nouveaux usages, impact environnemental

- **Maisons à énergie positive ? Architecture bioclimatique ?**
- **Vers la conception d'une « maison niortaise » ?**
- **Mise en place d'une cellule de recherche architecturale ?**

1. Retour sur les entretiens communaux

- **Réalisation d'opérations en centre-bourg :**

Enjeu de remise sur le marché de logements vacants, neuf en cœur de bourg, de dynamisation de la vie sociale

- **Accompagnement en ingénierie ?**

- **Etude de faisabilité ?**

- **Accompagnement financier spécifique de la CAN selon les projets ?**

- **Accompagnement à la réalisation de « plan guide » / étude d'aménagement en vue du PLU-I D (réflexion voirie, centralités, ...) ?**

- **Volonté de travailler avec des opérateurs, pour des programmes d'ensemble :**

Enjeu de maintien d'une offre foncière d'une certaine taille ? Y compris en limite d'urbanisation ?

- **Identification des gisements fonciers stratégiques dans le cadre du repérage foncier (dans l'enveloppe urbaine ou en dehors si gisement interne faible) ?**

- **Création d'enveloppes foncières d'attente dans le PLU-I D ?**

1. Retour sur les entretiens communaux

□ Un manque de maîtrise : effectifs scolaires, disponibilités (foncier, offre locative, logements vacants)

• Evolution des effectifs scolaires :

Enjeu de maintien des effectifs et de maîtrise du peuplement, de réflexion prospective sur l'offre scolaire

- **Lotissement de 15 maisons en accession = réponse obligatoire ? Offre de logements à louer (maisons) pour mieux conserver les jeunes de la commune ou des communes environnantes ?**
- **Prise en compte du « point mort » en vue d'un lissage du rythme de construction ?**

• Réduction de l'offre locative sociale liée aux ventes HLM :

Enjeu de reconstitution de l'offre alors que le foncier n'est pas extensible, pérennité des investissements réalisés par les communes

- **Reconstitution de l'offre y compris dans les communes ?**
- **Avec quel soutien financier de la CAN ?**
- **Le prévoir dans les OAP ?**

• Rétention foncière, spéculation, faiblesse des réserves foncières communales :

Enjeu d'anticipation

- **Majoration de la taxe foncière non bâtie sur les terrains constructibles ?**
- **Acquisitions en fonction des opportunités ?**
- **Droit de préemption urbain ?**
- **Périmètres de veille foncière sur les projets stratégiques ?**
- **Aide à la maîtrise foncière publique de la CAN ?**
- **Instauration de ZAC ?**

1. Retour sur les entretiens communaux

- **Logements vacants :**

Enjeu de reconquête des centres-bourgs

- **Création d'une aide spécifique de la CAN dans le cadre d'une rénovation globale (hors Anah) ?**
- **Mise en place d'un groupe de travail dédié ? D'une AMO dans le cadre d'une future OPAH-RU ?**

- **Assainissement complexe ou impossible :**

Enjeu de reconquête des centres-bourgs

- **Lotissements privés dont la situation est bloquée** (le promoteur « ne donne plus de nouvelles depuis plusieurs années ») :

- **Outils juridiques : expropriation ?**

1. Retour sur les entretiens communaux

❑ Des questionnements concernant certains produits spécifiques

- **Logements pour les personnes âgées :**

Enjeu de diversification de l'offre

- **Maison de « plain-pied » ou avec étage ? Maison en cœur de bourg ? Locatif social / accession à la propriété ? Résidence avec services ?**
- **Quel dialogue avec les porteurs de projet : bailleurs HLM, opérateurs privés spécialisés ?**

- **Logements pour les jeunes familles :**

Enjeu de diversification de l'offre

- **Lotissements ? Locatif social ? Accession sociale ? Nouveaux montages avec la dissociation de la propriété ?**

- **Logements pour les étudiants (à Niort) :**

- **Résidence Habitat Jeunes ? Co-living ?**

- **Logements locatifs communaux :**

Des situations différentes selon les communes, une réponse dans les communes rurales dépourvues d'offre locative sociale :

- **Les conserver ? Les réhabiliter ? Les vendre ? En réaliser de nouveaux ? Les proposer en gestion à un bailleur HLM (par bail emphytéotique) ?**

1. Retour sur les entretiens communaux

2. Orientations

3. Territorialisation et segmentation du scénario

2. Orientations

Les éléments de diagnostic, les rencontres avec les élus des communes et les différents partenaires ont permis de mettre en évidence les enjeux importants pour la CAN, territoire attractif sur les plans économique, démographique, environnemental et touristique notamment en sa frange ouest. Ces enjeux se traduisent en cinq orientations stratégiques :

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

Ces orientations constituent le socle du programme d'actions qui comprend 21 actions. Parallèlement à la reconduction, l'ajustement ou le renforcement de certaines actions déjà en œuvre notamment sur le plan des interventions dans le parc existant, la mise en place de nouvelles actions vient enrichir ce programme.

La recherche d'une plus grande qualité et d'une plus grande maîtrise qui s'est notamment exprimée lors des rencontres communales, visant les projets de construction (lotissements, dents creuses, découpage parcellaire, ...) et de dynamisation des centres bourgs (logements vacants, dégradés, abandonnés), pose la question de la maîtrise foncière, de la mise en place de nouvelles façons d'opérer, de l'accompagnement des communes et des habitants, du développement et de la diversification des produits pour qu'ils soient plus en adéquation avec les besoins de la population.

2. Orientations

Différents leviers devront être actionnés par le biais de la mise en place d'une stratégie foncière (repérage, observatoire foncier, ...), de la reconduction de certains dispositifs (OPAH, Permis de louer, ...), du développement de produits (logements abordables dont le PLA-I Adapté, logements étudiants, pour jeunes actifs, pour seniors, ...), voire de recourir et d'en instaurer de nouveaux (Action Cœur de Ville, Petite Ville de Demain, DIIF, ...).

Pour s'assurer de la mise en place de ces actions et évaluer les effets de la politique mise en place, la fonction de pilotage et d'animation, déjà assurée par la Communauté d'Agglomération du Niortais, sera poursuivie et complétée en collaboration avec les communes et les partenaires.

Orientation 1

Actions

Un rythme de construction de 650 logements / an, fixé dans le PLH actuel et repris dans le SCoT en vigueur

Une production neuve dominée par le lotissement pavillonnaire mono produit, où la taille de la parcelle se réduit pour compenser la hausse du coût d'opération, et qui échappe aux primo-accédant à la propriété, générant un habitat avec une densité mal maîtrisée

Un redécoupage du parcellaire par détachement

Une progression du taux de vacance marquée dans les centres anciens

Des études de renouvellement urbain dans les douze communes de l'OPAH Renouvellement Urbain

Des démarches engagées par l'Agglomération du Niortais en matière d'identification du gisement foncier, de sites de reconquête de friches et patrimoines vacants, en lien avec les communes, et une approche programmatique sur des sites test

Améliorer la qualité des projets de construction en confortant l'identité architecturale, urbaine et paysagère des communes

1. La stratégie foncière, comme un pré requis à la mise en place d'un urbanisme de projet

2. Accompagner les communes dans leur stratégie d'aménagement en engageant des études de faisabilité opérationnelle

3. Renforcer les outils d'aménagement pour assurer la réalisation du projet habitat et urbain

4. Engager la diversification des formes d'habitat en intégrant les spécificités des segments de marché immobilier

Nouvelle action

Nouvelle action

Nouvelle action

Nouvelle action

Orientation 2

Actions

Des études pré-opérationnelles sur trois copropriétés repérées en difficultés sur Niort et la mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés (VOC)

L'existence du comité technique de lutte contre l'habitat indigne, permettant un accompagnement des communes

La mise en place du SARE : Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique

La mise en place du Permis de louer sur plusieurs îlots à Niort

Des démolitions envisagées à Niort dans le quartier du Clou Bouchet + réflexions en cours sur le quartier de La Gare

Une incitation financière au conventionnement du parc communal, la promotion du bail emphytéotique / à réhabilitation

Confirmer le réinvestissement du parc privé et communal existant

5. Poursuivre la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs en cours

Action qui se poursuit

6. Définir les modalités et objectifs du futur dispositif communautaire après 2022, en articulation avec les autres dispositifs

Nouvelle action

7. Développer le Prêt à taux 0 % pour la primo-accession à la propriété dans le parc ancien

Action qui se poursuit

10. Définir le devenir opérationnel du parc locatif communal : point sur la stratégie communale (ventes, réhabilitation)

Action qui évolue

Orientation 3

Actions

Un parc social concentré géographiquement, peu diversifié dans ses typologies et une offre à bas loyers concentrée dans les QPV à Niort

Une plus forte tension de la demande sociale sur le Cœur d'Agglomération (hors Niort)

Un rééquilibrage territorial perceptible ; Objectif SRU de 20 % à assurer à Aiffres et Chauray (voire à Echiré et Vouillé)

Un parc social composé à 24 % de petits logements (T1 et T2), et 7 % de logements de cinq pièces et plus. Les ménages d'une personne représentent 47 % de la demande. L'accès au parc est plus difficile pour les ménages composés de 3 personnes ou +

Une production HLM en majorité constituée de pavillons de plain-pied de trois pièces, sur le modèle du lotissement privé

Une difficulté pour conserver les primo accédants qui s'éloignent du Cœur d'Agglomération

Rééquilibrer l'offre de logements en s'appuyant sur la stratégie habitat et l'organisation du marché immobilier

9. Adapter les modalités de financement du logement social et engager le dialogue avec les opérateurs en amont de la conception des projets

10. Développer l'accession sociale à la propriété avec adaptation des modalités de financement de la primo-accession

11. Stratégie programmatique dans les quartiers de Niort - Quartier Prioritaire Politique de la Ville (QPV) « Clou Bouchet »

12. Stratégie programmatique dans les quartiers de Niort - Quartier Prioritaire Politique de la Ville (QPV) « Ribray-Gavacherie »

Action qui évolue

Action qui évolue

Action qui évolue

Action qui évolue

Orientation 4

Actions

La persistance de catégories de ménages à très faibles ressources : familles monoparentales, jeunes de moins de 30 ans. L'impact social de la crise sanitaire actuelle doit être pris en compte

Un développement d'une offre en PLA-I Adapté qui fait débat, et un enjeu de renforcement de l'offre en accompagnement des publics précarisés dans le logement ordinaire

La ville de Niort qui propose une offre en habitat adapté, d'urgence, temporaire. Un projet de création d'une nouvelle Maison Relais à Bessines (gérée par l'UDAF 79)

Des étudiants / apprentis / alternants modestes (budget inférieur à 300 € / mois charges comprises), qui privilégient la proximité des lieux de formation et le coût du logement + des étudiants plus aisés, pour qui l'attractivité et la proximité de l'hyper-centre (meublés / colocation) comptent = budget de 300 € à 500 € / mois (charges comprises). Un objectif de 5 000 étudiants à horizon 2028

27/10/2021

Un vieillissement de la population plus fort qu'en moyenne en France. Les projections : + 3 700 personnes de 75 ans et plus sur le territoire d'ici 2027

Apporter des réponses spécifiques au plus près des besoins et en accord avec les équilibres sociaux recherchés

13. Conforter, voire renforcer l'offre de logements et d'hébergement destinés aux personnes en situation de grande vulnérabilité et d'exclusion sociale

Action qui évolue

14. Favoriser le développement de moyens en insertion et en accompagnement social, dans le parc existant ou à créer et via le développement d'une offre en PLA-I Adapté

Nouvelle action

15. Expérimenter de nouveaux produits seniors et intergénérationnels

Nouvelle action

16. Soutenir l'accueil des alternants, apprentis et jeunes actifs

Action qui se poursuit

17. Développer une offre adaptée de logements étudiants à l'appui des conclusions de l'étude de marché immobilier et du développement de l'enseignement supérieur

Nouvelle action

18. Concrétiser les réflexions sur l'amélioration de la prise en charge des Gens du Voyage

Action qui évolue

Orientation 5

Actions

L'évaluation à mi-parcours du PLH 2016-2021 a permis d'engager des premiers ajustements des aides et d'intégrer les orientations du SCoT et les premières réflexions du PLU-I D

Le partenariat est activé régulièrement dans le cadre des instances (CIL, séminaire habitat). Toutes les démarches de réflexion sont réalisées en concertation avec les partenaires (évaluation, études stratégiques, autres)

Développer les fonctions de pilotage et d'animation du partenariat

19. Accroître le rôle de la CAN en mettant en place une Commission du Logement Social et en s'interrogeant sur l'opportunité de la prise de la compétence « Délégation des aides à la pierre »

Nouvelle action

20. Développer un partenariat avec les communes sur l'avancement et le contenu des projets communaux

Nouvelle action

21. Evaluer annuellement la politique de l'habitat en lien avec les observatoires et en appui du Séminaire habitat, et contribuer à l'animation et à l'organisation des instances partenariales

Action qui se poursuit

1. Retour sur les entretiens communaux

2. Orientations

3. Territorialisation et segmentation du scénario

3. Territorialisation et segmentation du scénario

L'élaboration du scénario d'évolution pour les six ans du PLH (2022-2027) s'appuie sur :

- Les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui couvre la période 2020-2040.
- La notion de « Point mort » avec la prise en compte du desserrement, du renouvellement, de la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

Les objectifs du SCoT indiquent :

- Pour l'ensemble de la CAN :
 - Une croissance de la population de 800 habitants en moyenne / an.
 - Une production de 650 logements neufs en moyenne / an.
- Une répartition selon l'organisation territoriale (Cœur d'Agglomération, communes d'équilibre et communes de proximité).

Objectifs du SCoT 2020-2040 Source : SCoT CAN	Variation du nb d'habitants par an	Production nb de logements neufs par an
CA du Niortais	800	650
Niort	398	325
Cœur d'agglomération hors Niort	122	98
Communes d'équilibre	154	125
Communes de proximité	126	102

NB : les chiffres présentés sont à l'arrondi.

1/ Les besoins en logements, hors croissance démographique (notion du « Point mort »)

La production de logements neufs sert aussi à répondre à d'autres types de besoins regroupés sous le terme de « Point mort » qui comprend :

- Le desserrement des ménages en lien avec la décohabitation, le vieillissement des habitants et les séparations / divorces.
- La variation du nombre de logements vacants.
- La variation du nombre de résidences secondaires (et de logements occasionnels).
- Le renouvellement du parc de logements, avec notamment une hypothèse de démolition de 267 logements locatifs sociaux à Niort (Clou Bouchet : 126 logements + quartier de La Gare : 141 logements).

Le « Point mort » est le niveau de construction nécessaire pour permettre la stabilisation du nombre d'habitants.

Evolution de la taille moyenne des ménages :

- Un léger ralentissement du desserrement est envisagé grâce à l'installation de ménages avec enfants.
- La taille moyenne des ménages passerait de 2,08 en 2017 à 2,01 en 2028.
- A Niort, la taille moyenne des ménages est déjà très basse.
- Le desserrement « consommerait » entre 2017 et 2028, de l'ordre de 156 logements par an, soit 25 % de la production de logements neufs, contre 30 % lors de la période précédente.

SCENARIO PLH Taille moyenne des ménages et dessalement	Période 2012-2017		Scénario PLH		Dessalement : besoins en logements (nb de logts / an)	
	Taille moyenne des ménages 2017	Taux d'évol 2012- 2017 par an	Taille moyenne des ménages 2028	Taux d'évol 2017- 2028 par an	2012-2017	Scénario PLH 2017-2028
CA du Niortais	2,08	-0,35%	2,01	-0,27%	196	156
Niort	1,87	-0,19%	1,84	-0,12%	56	37
Cœur d'agglomération hors Niort	2,29	-0,56%	2,18	-0,43%	41	34
Communes d'équilibre	2,20	-0,75%	2,07	-0,55%	64	49
Communes de proximité	2,44	-0,37%	2,35	-0,35%	35	35

Logements vacants : vers un infléchissement de la tendance

L'objectif : réduire le taux et le nombre, pour atteindre un taux de 7 % en 2028. Deux enjeux sur le territoire :

- **Résorber la vacance structurelle** à Niort, dans les communes d'équilibre et de proximité (principalement dans les centres-bourgs). Un outil : le futur programme communautaire d'amélioration du parc ancien.
- **Détendre le marché** pour obtenir une meilleure fluidité dans le parc de logements des communes du Cœur d'Agglomération (hors Niort), d'où une légère augmentation de la vacance. Un marché tendu contribue à l'augmentation du niveau des prix.

SCENARIO PLH Logements vacants	Nombre et taux 2017		Nombre et taux 2028		Scénario PLH Variation 2022-2028	
	Nbre 2017	Taux 2017	Nbre 2028	Taux 2028	Total	Par an
CA DU NIORTAIS	5015	7,9%	4855	7,0%	-120	-20
COMMUNES A ENJEU DE RESORPTION DE LA VACANCE	4669	8,4%	4405	7,3%	-198	-33
Niort	3052	8,9%	2850	7,7%	-151	-25
Communes d'équilibre	786	7,9%	750	6,7%	-27	-4
Communes de proximité	832	7,4%	805	6,6%	-20	-3
COMMUNES A ENJEU DE DETENTE DU MARCHE	346	4,2%	450	4,9%	78	13
Cœur d'agglomération hors Niort	346	4,2%	450	4,9%	78	13

Logements vacants Source Insee	Nombre			Taux			Variation du nombre par an	
	2007	2012	2017	2007	2012	2017	2007- 2012	2012- 2017
CA du Niortais	2655	4481	5015	4,7%	7,4%	7,9%	365	107
Niort	1485	2908	3052	4,7%	8,8%	8,9%	285	29
Cœur d'agglomération hors Niort	259	305	346	4,0%	4,0%	4,2%	9	8
Communes d'équilibre	415	629	786	4,7%	6,7%	7,9%	43	31
Communes de proximité	496	640	832	5,1%	6,0%	7,4%	29	38

Logements vacants Source Insee	2007	2012	2017
France métropolitaine	6,4%	7,5%	8,1%



Evolution du parc de résidences secondaires et des logements occasionnels

Vers une stabilisation du nombre et du taux global sur l'ensemble du territoire de la CAN. Dans certaines communes du Marais, les résidences secondaires sont toujours recherchées.

SCENARIO PLH Résid. second. et logts occas.	Période 2012-2017		Scénario PLH	
	Nombre 2017	Taux 2017	Nombre 2028	Taux 2028
CA du Niortais	2005	3,1%	1983	2,9%
Niort	923	2,7%	880	2,4%
Cœur d'agglomération hors Niort	73	0,9%	73	0,8%
Communes d'équilibre	512	5,1%	520	4,6%
Communes de proximité	496	4,4%	510	4,2%

2/ Les besoins en logements pour répondre à l'objectif de croissance démographique

L'évolution de la population : l'objectif annuel fixé par le SCoT est appliqué pour l'ensemble de la CAN et pour les groupes de communes.

SCENARIO PLH Evolution de la population	Période 2013-2018		Scénario PLH		
	Pop municipale 2018 (insee)	Taux d'évol pop 2013- 2018 par an	Pop municipale 2028	Taux d'évol pop 2018- 2028 / an	Variation du nb d'hab 2018-2028 par an
CA du Niortais	121 220	0,59%	129 220	0,64%	800
Niort	59 059	0,57%	63 040	0,65%	398
Cœur d'agglomération hors Niort	18 120	0,59%	19 360	0,66%	124
Communes d'équilibre	19 531	0,21%	21 060	0,76%	153
Communes de proximité	24 510	0,93%	25 760	0,50%	125

Conséquences sur la production de logements neufs :

Les objectifs de production de logements neufs du SCoT sont respectés.

SCENARIO PLH Production de logements neufs	Période 2012-2020		Scénario PLH			
	2012-2016 inclus par an	2017-2019 inclus par an	Par an	Total 2022-2027 inclus (6 ans)	Dont Point mort	Dont croissance démographiqu e
CA du Niortais	645	555	651	3 905	248	377
Niort	361	253	326	1 956	99	207
Cœur d'agglomération hors Niort	85	118	97	579	52	51
Communes d'équilibre	90	104	127	762	52	69
Communes de proximité	109	79	101	608	45	50

Remarque : les prévisions démographiques ont pour point de départ le recensement 2017. L'objectif démographique fixé par le SCoT au PLH est donc évalué du 1^{er} janvier 2017 (121 220 habitants) au 1^{er} janvier 2028 (129 220 habitants). Pour atteindre cet objectif, il convient de produire en moyenne 651 logements par an, pendant 11 ans. Or, sur les trois premières années (2017-2018-2019), 555 logements ont été construits, soit un manque de 300 logements, qui réduit la portée démographique de la construction, sauf à construire davantage après.

Déclinaison de la production de logements neufs et des potentialités par commune

La déclinaison de la production de logements neufs par commune est **basée (sauf exception) sur le poids démographique de chaque commune au sein du « groupe » auquel elle appartient**. Cette hypothèse de travail constitue en quelque sorte une valeur de référence, impliquant un indice de construction identique à toutes les communes (sauf exception).

En parallèle, pour vérifier les capacités des communes à réaliser les objectifs, est indiqué **le potentiel repéré dans chaque commune** (*source : entretiens communaux réalisés les 10, 11 et 12 mai 2021, puis vérification par les communes*). Celui-ci comprend les **opérations de logements projetées et les potentialités dans le diffus**. Il est probable que parmi ces projets, certains ne se concrétiseront pas, ou seront retardés, alors que d'autres pourront émerger.

Cette mise en perspective montre :

- A Niort, le potentiel identifié intègre notamment les opérations envisagées et la volonté de la ville de construire chaque année une résidence (sénior, étudiants, social, mixte, privée, coliving ou intergénérationnel) d'environ 100 logements, soit 600 logements d'ici 2028. D'où un potentiel total qui s'élève à environ 310 logements en moyenne par an pour la période 2022-2027 inclus, à hauteur des objectifs théoriques définis.
- Sur le reste du territoire de la CAN, le potentiel est beaucoup plus important que l'objectif de production dans le Cœur d'Agglomération (hors Niort), et dans l'ensemble des communes de proximité, alors qu'il est équivalent pour les communes d'équilibre.

Déclinaison de la production de logements neufs et des potentialités par commune

Dans les communes où les potentialités sont largement supérieures aux objectifs, il convient d'être vigilant quant au rythme de lancement et de commercialisation des opérations au regard :

- De l'équilibre du projet d'ensemble compte tenu des niveaux d'équipements et de services et des contraintes de mobilité,
- De l'impact souvent de durée limitée sur les équipements communaux (scolaires, ...),
- De l'impact sur le taux de logements locatifs sociaux (en lien avec l'augmentation du nombre résidences principales) pour les communes dites « SRU »,
- De la ligne de conduite à respecter quant aux restrictions en matière de consommation foncière (cf élaboration actuelle du PLU-I D),
- Des disponibilités foncières à conserver après 2027,
- Du budget de la CAN pour le financement des logements sociaux.

Pour les communes à faible construction, l'enjeu est celui de la prospection foncière.

Pour celles qui ont des potentialités équivalentes à l'objectif, un suivi est à opérer avec les communes pour vérifier les capacités à sortir les projets envisagés et à réaliser les objectifs.

Des outils :

- La cartographie des opérations potentielles de logements repérées dans chaque commune,
- Le phasage des opérations d'aménagement,
- La nécessité de travailler les projets différemment,
- Le suivi annuel présenté en COPIL du PLH de la production de logements neufs (et de logements sociaux) et de la mobilisation du foncier.

Pour finaliser la programmation communale, il conviendra de s'appuyer sur l'inventaire foncier qui est en cours de constitution dans le cadre de l'élaboration du PLU-I D.

Déclinaison de la production de logements neufs et des potentialités par commune

PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS SCENARIO PLH CA du NIORTAIS	2012-2019 inclus (8 ans)			OBJECTIF PLH 2022-2027 inclus (6 ans) Hypothèse basée sur le poids de population des communes (2)			Potentialités des communes (projets + diffus) selon les entretiens communaux de mai 2021, validés après COFIL du 1er juin		
	Nb logements / an	Nb logements total	Indice de construction	Nb logements / an	Nb logements total	Poids de la pop 2018 de chaque commune dans son groupe (sauf	Nb logements / an	Nb logements total	Indice de construction estimé (1) 2022-2027 inclus
CA du Niortais	611	4 887	5,2	651	3 905	/	726	4 358	5,9
Niort	321	2 566	5,7	326	1 956	/	310	1862	5,3
Cœur d'agglomération hors Niort	97	777	5,6	97	579	100%	152	914	8,3
Aiffres	18	145	3,4	32	192		56	337	10,1
Chauray	48	381	7,2	37	219		38	225	5,3
Vouillé	16	131	5,0	17	103		36	214	10,5
Bessines	13	103	7,9	8	45		14	82	7,9
Sciecq	2	17	3,4	3	20		9	56	14,1
Communes d'équilibre	95	761	5,0	127	762	100%	128	769	6,5
Échiré	32	258	9,7	22	133	17%	28	169	8,0
Coulon	13	103	5,9	15	88	12%	17	103	7,5
Beauvoir-sur-Niort	8	60	4,4	11	69	9%	17	101	9,6
Frontenay-Rohan-Rohan	6	49	2,2	18	111	15%	12	71	4,1
Magné	8	64	3,0	17	105	14%	22	131	7,9
Mauzé-sur-le-Mignon	12	92	4,3	19	111	15%	15	90	5,3
Prahecq	13	103	6,4	14	86	11%	12	72	5,5
Saint-Hilaire-la-Palud	4	32	2,6	10	60	8%	5	32	3,4

(1) Indice de construction : nombre de logements construits par an pour 1000 habitants

(2) Sauf ajustement pour Aiffres et Bessines

Déclinaison de la production de logements neufs et des potentialités par commune

PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS SCENARIO PLH CA du NIORTAIS	2012-2019 inclus (8 ans)			OBJECTIF PLH 2022-2027 inclus (6 ans) Hypothèse basée sur le poids de population des communes (2)			Potentialités des communes (projets + diffus) selon les entretiens communaux de mai 2021, validés après COFIL du 1er juin		
	Nb logements / an	Nb logements total	Indice de construction	Nb logements / an	Nb logements total	Poids de la pop 2018 de chaque commune dans son groupe (sauf	Nb logements / an	Nb logements total	Indice de construction estimé (1) 2022-2027 inclus
Communes de proximité	98	783	4,1	101	608	100%	135	813	5,4
Amuré		6	1,6		11	2%		55	20,9
Arçais		10	2,1		15	2%		32	8,8
Le Bourdet		12	2,6		14	2%		23	6,4
Brûlain		18	3,1		19	3%		15	3,2
Plaine-d'Argenson		21	2,7		24	4%		44	7,4
Épannes		39	6,0		21	4%		30	5,6
Fors		36	2,5		45	7%		60	5,4
La Foye-Monjault		17	2,6		21	3%		21	4,1
Germond-Rouvre		30	3,2		29	5%		26	3,6
Granzay-Gript		30	4,1		22	4%		64	11,5
Juscorps		11	3,7		9	1%		3	1,3
Marigny		22	3,1		22	4%		36	6,7
Prin-Deyrançon		8	1,6		15	2%		19	5,1
La Rochénard		13	3,2		14	2%		15	4,8
Saint-Gelais		157	9,9		52	9%		34	2,6
Saint-Georges-de-Rex		12	3,7		11	2%		35	13,6
Saint-Martin-de-Bernegoue		23	3,6		20	3%		27	5,6
Saint-Maxire		68	7,0		32	5%		83	10,3
Saint-Rémy		40	4,7		28	5%		38	5,6
Saint-Romans-des-Champs		2	1,4		4	1%		3	2,8
Saint-Symphorien		79	5,2		48	8%		64	5,4
Sansais		12	2,0		19	3%		3	0,7
Val-du-Mignon		17	1,9		27	4%		6	0,9
Vallans		23	3,7		20	3%		24	5,0
Le Vanneau-Irleau		22	3,2		22	4%		21	3,9
Villiers-en-Plaine		55	4,0		44	7%		32	3,0

(1) Indice de construction : nombre de logements construits par an pour 1000 habitants

Objectifs de production de logements sociaux

- **L'objectif de production de logements sociaux tous types confondus** (PLA-I Adapté / PLA-I / PLUS / PLS / PSLA) est **de 159 logements en moyenne par an, dont 105 PLA-I Adapté / PLA-I / PLUS par an** (soit 15 de plus que l'objectif annuel actuel) pour l'ensemble de la CAN.
- L'objectif prend en compte les **obligations des communes soumises (ou potentiellement soumises) à l'article 55 de la loi SRU**.
- L'objectif est établi en estimant un **taux de logement social à terme**.
- Une volonté **d'intervention dans le parc existant est affichée** : prévoir à minima 5 % de la production de LLS en acquisition-amélioration.
- Une possibilité d'**ajustements** est prévue lors de l'évaluation du PLH à mi-parcours.

Estimation du taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2028 selon la loi SRU (voir tableau page suivante) :

- **Sont pris en compte** la production (livraisons) de logements sociaux en locatif privé et social (neuf et acquisition-amélioration), ainsi qu'en accession sociale, les démolitions HLM (Niort : 267 logements au Clou Bouchet et dans le quartier de La Gare), la suppression des 2 RHJ et la construction d'une nouvelle RHJ et le conventionnement Anah. **Mais point de vigilance : les plans de vente des bailleurs HLM ne sont pas comptabilisés dans le calcul du taux de logements sociaux** (NB : seuls les logements HLM vendus à leurs occupants sont comptabilisés dans le décompte SRU encore pendant 10 ans.).
- **Niort**, un enjeu de rééquilibrage : une partie de l'offre démolie sera reconstituée dans la ville (hors QPV) et dans les autres communes du Cœur d'Agglomération. Un enjeu de maintien d'une offre en PLA-I (niveau de loyers peu élevés) pour poursuivre l'accueil des ménages à faibles ressources. Un taux estimé à 23 % en 2028.
- **Aiffres et Chauray** : un taux de 20 % au 1^{er} janvier 2028.
- **Echiré et Vouillé** : poursuite d'un rattrapage sur ce PLH.
- **Autres communes** : garder une possibilité de production pour répondre aux besoins (notamment dans les communes d'équilibre), et prendre en compte les projets identifiés des communes.
- Au total, l'objectif de production locative sociale conduit à une très légère augmentation du taux de logements sociaux, qui serait de **16,3 % en 2028 sur l'ensemble du territoire**.

Objectifs de production de logements sociaux

SCENARIO PLH 2022-2027 inclus	Production logements sociaux neufs et AA (PLAIA / PLAI / PLUS / PLS Séniors / PLS Etudiants / PSLA) - Hors RHJ (1)			Parc logements sociaux au 1/1/2021 (source : DDT) (2)		Parc de logements sociaux estimé 2028 (3)		Variation parc logements sociaux 2020-2028	Nb total approximatif de LLS dans les opérations en cours et projetées par les communes (5)
	Nombre moyen / an	Total 2022-2023-2024	Total 2025-2026-2027	Taux / Résid Princ	Nombre	Taux estimé en 2028 (4)	Nb estimé 2028		
Niort	72	216	216	23,7%	7 373	23,0%	7 549	176	244 (+165 RHJ)
Aiffres	15	49	40	17,8%	426	20,0%	515	89	99
Chauray	33	42	155	15,3%	484	20,0%	681	197	121
Echiré	12	35	35	11,0%	179	14,0%	249	70	72
Vouillé	13	38	38	2,3%	33	7,0%	109	76	61
Total des 5 communes "dites SRU"	144	380	484	21,4%	8 495	21,6%	9 103	608	570
Autres cnes Cœur d'aggl hors Niort	1	0	6	3,5%	36	3,8%	42	6	2
Autres communes d'équilibre	8	25	23	8,0%	599	7,9%	647	48	43
Communes de proximité	6	15	18	3,4%	350	3,5%	383	33	50
CA du Niortais	159	420	531	16,2%	9 480	16,3%	10 175	695	665

(1) Il s'agit des livraisons (y compris la reconstitution de l'offre démolie)

(2) Sont compris : logements foyers, résidences lits ; personnes physiques, SCI et autres ; IAA, DSH, ERILIA, SOLIHA, SEMIE. Aucun PSLA / BRS. Correspond au décompte SRU

(3) Sont pris en compte la production de logements sociaux locatifs et en accession sociale (neufs et AA) ; le conventionnement Anah ; les démolitions (267 logements à Niort) ; la suppression des 2 RHJ et la construction d'1 nouvelle à Niort. Y compris la reconstitution de l'offre démolie. **NE SONT PAS PRIS EN COMPTE LES VENTES DE LOGEMENTS HLM**

(4) Residences principales 2028 selon taux d'évolution du scénario du groupe de communes.

(5) Source : Entretiens communaux des 10, 11, 12 mai 2021. La répartition par financement LLS des projets n'est pas définie

Pour RP Niort : prise en compte RP DHUP 2020.

Répartition de la production de logements sociaux par type de produit

Répartition de la PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 2022-2027 inclus - CAN

En nombre de logements moyen par an	PLAI Adapté / PLAII Neuf + AA	PLUS Neuf + AA	PLS Séniors - Etudiants	PSLA	Total
CA du Niortais	41 26%	63 40%	36 23%	18 11%	159 100%
Niort	16 22%	21 29%	25 35%	10 14%	72 100%
Aiffres, Chauray	14 30%	22 47%	6 13%	5 10%	48 100%
Echiré, Vouillé	7 30%	12 50%	3 11%	2 8%	24 100%
Autres communes	4 26%	8 56%	2 11%	1 7%	15 100%

PLAI adapté	= 10% des PLAII
PLAI	Foyers, hébergement, résidences et logements ordinaires
PLUS	Logements ordinaires
PLS	Foyers, hébergement, résidences et logements ordinaires
PSLA	Logements ordinaires en accession sociale

*Les PLA-I Adaptés sont des logements très sociaux avec la garantie d'un **niveau de loyer/redevance maîtrisé** qui s'adressent à des ménages rencontrant des difficultés économiques et sociales. Ce produit intègre un **volet accompagnement social des ménages** et peut être développé en résidence sociale et en logement familial.*

Objectifs :

- **Niort** : un objectif de 26 % de PLA-I et un objectif élevé de PLS séniors et étudiants.
- **Obligation pour Aiffres et Chauray** (communes déficitaires) : prévoir a minima 30 % de PLA-I et un maximum de 30 % de PLS / PSLA.
- **Echiré, Vouillé** (communes prochainement déficitaires) : prévoir a minima 30 % de PLA-I.
- Prévoir une part de **PLA-I Adapté** pour les ménages en difficultés financières et sociales (10 % des PLA-I).
- **CAN** : une part de production de PLA-I de 26 %, soit 41 logements en moyenne par an.

Les objectifs de production locative sociale

Proposition de répartition de la future production en matière de typologies et de formes urbaines :

Alors que l'offre est essentiellement constituée de T3 et T4 (69 % du parc HLM), la moitié des demandeurs est un ménage composé d'une personne (avec un ratio demandes / attributions encore plus défavorable pour les grandes familles).

Objectif : diversifier la production en introduisant davantage de logements de petite taille (et plus ponctuellement, de grande taille à faibles loyers), et de formes urbaines intermédiaires.

Objectif de répartition de la production locative sociale par typologie 2022-2027 inclus (hors Résidence Habitat Jeune)

Nombre de pièces	CA du Niortais	Niort	Autres communes
T1-T2	40%	50%	36%
T3	35%	35%	35%
T4	20%	10%	24%
T5 et +	5%	5%	5%
Total	100%	100%	100%
	141	62	79

Parc locatif social 2019 (RPLS)			
Tyologie	CAN	Niort	CAN hors Niort
T1	5%	5%	1%
T2	19%	21%	13%
T3	39%	37%	47%
T4	30%	29%	33%
T5	7%	8%	6%
Total	100%	100%	100%
Collectif	64%	76%	14%
Individuel	36%	24%	86%



La répartition proposée de la production de logements neufs par type de produits

PRODUCTION NEUVE 2022-2027 En nombre moyen de logements par an	TOTAL	Locatif social		Accession sociale		Parc privé non conventionné
		PLAIA / PLAII / PLUS	PLS (Séniors / Etudiants)	Accession sociale (PSLA)	Autre accession sociale (avec PTZ)	
CA du Niortais	651 100%	100 15%	36 5%	18 3%	14 2%	484 74%
Niort	326 100%	35 11%	25 8%	10 3%	3 1%	253 78%
Aiffres, Chauray, Echiré, Vouillé	108 100%	53 49%	9 8%	7 6%	5 5%	33 31%
Autres communes	217 100%	11 5%	2 1%	1 0%	6 3%	197 91%

Le poids de la production de PLA-I Adapté / PLA-I / PLUS dans la production neuve pour Aiffres - Chauray - Echiré et Vouillé est important : environ un logement sur deux.

Annexes

Glossaire des sigles usités

Sigles

ADEME Agence de la transition écologique

ALEC Agence Locale de l'Energie et du Climat

AMO Assistance à Maitrise d'Ouvrage

Anah Agence nationale de l'habitat

BBC Bâtiment Basse Consommation

CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CIL Conférence Intercommunale du Logement

DIIF Dispositif d'Intervention Foncière et Immobilière

EHPAD Etablissement d'Hébergement pour Personnes âgées Dépendantes

Insee Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

Loi SRU Loi Solidarité et Renouvellement Urbains

MOUS Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

ORI Opération de Restauration Immobilière

ORT Opération de Revitalisation Territoriale

PADD Plan d'Aménagement et de développement Durable

PCAET Plan Climat Air Energie Territorial

PDALHPD Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PIG Programme d'Intérêt Général

PLH Programme Local de l'Habitat

PLU I Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

QPV Quartier Prioritaire de la Ville

SARE Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique

SCoT Schéma de Cohérence Territoriale

Siløj Service Logements Jeunes

Sitadel Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux (base de données)

SNE Système National d'Enregistrement

SOLIHA Solidaires pour l'habitat

VIR Vente d'Immeuble à Rénover

VOC Veille et Observation des Copropriétés

ZAC Zone d'Aménagement Concerté

Focus sur le parc social

PLA-I Adapté Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté : finance des logements locatifs très sociaux avec la garantie d'un niveau de loyer/redevance maîtrisé. Ce produit s'adresse à des ménages rencontrant des difficultés économiques et sociales. Il intègre un volet accompagnement social des ménages et peut être développé en résidence sociale et en logement familial.

PLA-I Prêt Locatif Aidé d'Intégration : finance des logements locatifs sociaux destinés aux ménages qui rencontrent des difficultés économiques et sociales pour se loger. Les plafonds de revenus des ménages sont inférieurs de 60% à ceux du PLUS.

PLUS Prêt Locatif à Usage Social : dispositif le plus fréquemment mobilisé par les bailleurs sociaux.

PLS Prêt Locatif Social : finance des logements locatifs intermédiaires. Ils sont destinés à des ménages qui ont des revenus au-dessus des plafonds PLUS, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé. Les plafonds de revenus des ménages sont supérieurs de 30% à ceux du PLUS. En priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

PSLA Prêt Social Location-Accession : dispositif d'accession à la propriété destiné à des ménages sous plafonds de ressources, qui comporte une phase locative et une phase d'accession.

Décompte RPLS et décompte SRU

Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) recense les logements dits « ordinaires » des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte, de l'association foncière logement, des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L.365-2 du CCH. Il contient pour chaque logement des données essentielles.

L'inventaire des logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU intègre :

- Le patrimoine des organismes d'HLM,
- Les autres logements conventionnés (des collectivités publiques, conventionnés par l'Anah à loyer social ou très social),
- Les logements-foyers, lits ou places pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et en résidences sociales, en CHRS et CADA,
- Les logements PSLA (pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option) et les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (à compter du 1^{er} janvier 2019), depuis la loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN,
- Les terrains locatifs familiaux,
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative (IML).

PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES AUX BENEFICIAIRES DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (PLA-I - PLUS - PLS) - Au 1^{er} janvier 2021

Ressources prises en compte : Plafonds de ressources annuels (montants indiqués en gras) : à comparer au revenu fiscal de référence N-2 du ménage. En 2021, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) en ligne 25 du (des) avis d'impôt 2020 sur les revenus de l'année 2019. Le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés ci-dessous :

PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) :

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €)	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €)	Autres régions (en €)
1 personne seule	13 268	13 268	11 531
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou une 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	21 626	21 626	16 800
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	28 348	25 995	20 203
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	31 029	28 543	22 479
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	36 912	33 792	26 300
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	41 539	38 024	29 641
Par personne supplémentaire	+4 628	+ 4 235	+ 3 306

PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES AUX BENEFICIAIRES DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (PLA-I - PLUS - PLS) - Au 1^{er} janvier 2021

PLUS (Prêt locatif à usage social) :

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €)	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €)	Autres régions (en €)
1 personne seule	24 116	24 116	20 966
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou une 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	36 042	36 042	27 998
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	47 247	43 325	33 670
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	56 410	51 897	40 648
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	67 116	61 435	47 818
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	75 523	69 134	53 891
Par personne supplémentaire	+8 416	+ 7 703	+ 6 011

PLS (Prêt Locatif Social) :

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €)	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €)	Autres régions (en €)
1 personne seule	31 351	31 351	27 256
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou une 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	46 855	46 855	36 397
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	61 421	56 323	43 771
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	72 333	67 466	52 842
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	87 251	79 866	61 163
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	98 180	89 874	70 058
Par personne supplémentaire	+10 941	+ 10 014	+ 7 814

PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES AUX BENEFICIAIRES DES LOGEMENTS PSLA (Prêt Social Location-Accession) et BRS (Bail Réel Solidaire) - Au 1^{er} janvier 2021

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en €)	Zone B et C (en €)
1 personne seule	32 562	24 683
2 personnes	45 586	32 914
3 personnes	52 099	38 072
4 personnes	59 263	42 187
5 personnes et plus	67 600	46 291

PLAFONDS DE PRIX PSLA et BRS au 1^{er} janvier 2021 :

Le respect des plafonds de prix est calculé au niveau de chaque logement pour ceux qui bénéficient d'un taux réduite de TVA. Les données présentées ici sont calculées selon les modalités en vigueur actuellement et applicables à partir du 1^{er} janvier 2021, en euros au m² de surface utile.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond HT/m ²	4906	3717	2977	2598	2272

PLAFONDS DE REDEVANCE LOCATIVE EN PSLA au 1^{er} janvier 2021 :

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond HT/m ²	13,76	10,58	9,11	8,74	8,11