

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

Programme d'actions

Novembre 2021

PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH 2022-2027

ORIENTATION 1 : AMELIORER LA QUALITE DES PROJETS DE CONSTRUCTION EN CONFORTANT L'IDENTITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES COMMUNES

Action 1 : La stratégie foncière, comme un prérequis à la mise en place d'un urbanisme de projet

Action 2 : Accompagner les communes dans leur stratégie d'aménagement en engageant des études de faisabilité opérationnelles

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

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

ORIENTATION 2 : CONFIRMER LE REINVESTISSEMENT DU PARC PRIVE ET COMMUNAL EXISTANT

Action 5 : Poursuivre la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs en cours

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

Action 7 : Développer le Prêt à taux 0 % de la CAN pour la primo-accession à la propriété dans le parc ancien

Action 8 : Définir le devenir opérationnel du parc locatif communal : point sur la stratégie communale (ventes, réhabilitation)

ORIENTATION 3 : REEQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN S'APPUYANT SUR LA STRATEGIE HABITAT ET L'ORGANISATION DU MARCHE IMMOBILIER

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

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

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

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

ORIENTATION 4 : APPORTER DES REPONSES SPECIFIQUES AU PLUS PRES DES BESOINS ET EN ACCORD AVEC LES EQUILIBRES SOCIAUX RECHERCHES

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

Action 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

Action 15 : Expérimenter de nouveaux produits séniors et intergénérationnels

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

Action 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

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

ORIENTATION 5 : DEVELOPPER LES FONCTIONS DE PILOTAGE ET D'ANIMATION DU PARTENARIAT

Action 19 : Accroître le rôle de l'Agglomération du Niortais 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 »

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

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

ANNEXE 1 ORGANISATION TERRITORIALE DE LA CAN

ANNEXE 2 ETUDE MARCHE IMMOBILIER

ANNEXE 3 : DISPOSITIFS DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

ANNEXE 4 : GLOSSAIRE DES SIGLES

ORIENTATION 1 : AMELIORER LA QUALITE DES PROJETS DE CONSTRUCTION EN CONFORTANT L'IDENTITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES COMMUNES

Action 1 : La stratégie foncière, comme un prérequis à la mise en place d'un urbanisme de projet

Descriptif synthétique

| | |
|--|---|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Un enjeu de constitution d'une offre foncière pour la réalisation d'opérations d'ensemble, - Un enjeu de régulation du marché du foncier en détachement (découpage des grandes parcelles privées), très actif dans de nombreuses communes, contribuant à l'inflation des prix du foncier et induisant parfois des nuisances liées à une densification mal étudiée (vis-à-vis, problèmes de voisinage, manque de stationnement). |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Identifier des gisements de fonciers stratégiques, en cohérence avec les logiques urbaines, les polarités et les identités architecturales, urbaines et paysagères de chaque organisation territoriale du SCoT, - Définir les différentes modalités d'intervention sur les sites prioritaires, - Mobiliser les moyens fiscaux en vigueur, - Réduire la production de terrains à bâtir au profit de formes d'habitat plus économes en espaces, - Traduire la politique foncière dans le PLU-I D actuellement en cours d'élaboration. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Constitution d'un observatoire du gisement foncier afin de : <ul style="list-style-type: none"> o Stabiliser et actualiser le repérage foncier effectué dans le cadre du PLU-I D, o Intégrer le repérage des friches urbaines et des biens vacants. - Réalisation d'une veille foncière (par l'analyse des mutations via les DVF), - Définition et identification des sites prioritaires et des modalités d'intervention possibles, - Traduction dans le PLU-I D de la stratégie foncière, avec notamment les périmètres d'attente, de droit de préemption urbain (DPU), ... - Inscription d'une « clause de revoyure » sur le foncier mobilisé pour la réalisation des objectifs du PLH, suite à la validation du PLU-I D, - Renforcement des partenariats conventionnels avec les opérateurs (aménageurs publics et privés, EPF, SEM, ...) pour anticiper les futures opérations d'habitat et réaliser le portage foncier nécessaire, - Mise en place d'actions de sensibilisation auprès des propriétaires de grandes parcelles constructibles sur les bonnes pratiques en matière de division parcellaire. |
| <p>Territoire visé</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Les communes de l'Agglomération du Niortais. |
| <p>Articulation avec d'autres dispositifs / actions</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Action Cœur de Ville, - Petites villes de demain, - OPAH RU, - Cf actions n°2, 3, 4, 20 et 21. |

Mise en œuvre opérationnelle

| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> – La Communauté d'Agglomération du Niortais. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---------|------|------|------|--|------|------|------|------|------|------|--|--|---|---------|---|---|---|
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation des services internes de la CAN. | MOYENS FINANCIERS : <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : néant, • En fonctionnement : moyens internes de la CAN, • Cout global sur six ans : moyens internes de la CAN. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> – Opérateurs privés (aménageurs-lotisseurs, promoteurs, constructeurs), – EPF, – Bailleurs sociaux, – CAUE 79, – Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, – Autres. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Observatoire du foncier + veille foncière</td> <td></td> <td>X</td> <td>PLU-I D</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Observatoire du foncier + veille foncière | | X | PLU-I D | X | X | X |
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | | | | | | | | | | | | | | |
| Observatoire du foncier + veille foncière | | X | PLU-I D | X | X | X | | | | | | | | | | | | | | |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Réalisation de l'Observatoire du gisement foncier, – Réalisation du PLU-I D, – Nombre annuel et caractéristiques des mutations via les DVF, – Nombre annuel et caractéristiques des sites prioritaires analysés, – Nombre annuel et caractéristiques des projets engagés, – Caractéristiques des modalités d'intervention mobilisées, – Nombre et caractéristiques des moyens fiscaux en vigueur mobilisés, – Suivi et évolution de la réduction de la production de terrains à bâtir : localisation, volume et pourcentage de la production neuve ; nombre et caractéristiques des formes d'habitat plus économes en espaces, ... | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Action 2 : Accompagner les communes dans leur stratégie d'aménagement en engageant des études de faisabilité opérationnelles

Descriptif synthétique

| | |
|--|--|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Une prise de conscience des élus sur les dérives de l'étalement urbain (figuré par le lotissement pavillonnaire mono-produit et une densité mal maîtrisée), et une volonté d'aller vers une meilleure qualité du cadre de vie, - Une volonté de travailler sur des projets situés dans les centres-bourgs / centres anciens / centre-ville (remise sur le marché de logements vacants, dents creuses et sites / îlots à fort potentiel), en s'adaptant aux contraintes, - Des études-tests réalisées dans le cadre de l'étude sur le marché de l'immobilier qui ont montré l'intérêt de mener une réflexion programmatique en amont de l'acquisition foncière par la puissance publique, et de montrer l'intérêt d'une réflexion croisant les enjeux urbains et immobiliers. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Faire évoluer la manière de produire du logement, en intégrant progressivement des exigences qualitatives (insertions urbaine et paysagère, espaces végétalisés et/ou partagés, formes architecturales intermédiaires, ...) et financières (budgets des ménages « cibles », ...) en : <ul style="list-style-type: none"> o Renforçant la gouvernance et / ou le partenariat entre l'Agglomération du Niortais, les communes et les opérateurs (immobiliers et fonciers) dans la programmation territoriale et la participation à la genèse des opérations d'aménagement, o Intégrant une dimension économique dans les projets le plus en amont possible et travaillant en partenariat entre les collectivités et les opérateurs à bilan ouvert pour faciliter la programmation et le montage financier, - Assurer un accompagnement des communes dans la définition et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement favorisant les conditions de leur réussite (foncier, faisabilité économique et financière, programmation, ...), - Concevoir un bâti durable, économe avec une meilleure maîtrise des charges (rénovation du bâti ancien, développement d'une architecture bioclimatique, utilisation de matériaux biosourcés, favorisation de l'utilisation des systèmes solaires, ...). |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un groupe de travail interservices communautaires, associant les communes à la réflexion sur les sites d'intervention potentiels afin de les accompagner dans leur stratégie foncière ou d'aménagement, - Engagement des études de faisabilité sur des sites préalablement identifiés : <ul style="list-style-type: none"> o Reposant sur une démarche itérative, entre conception urbaine et paysagère, positionnement de l'opération sur le marché immobilier et équilibre financier (dont la définition de la valeur du foncier admissible), o Favorisant la qualité d'aménagement des opérations : vocabulaires architecturaux, dimensions paysagère et environnementale, intégration des fonctions (habitat, économie, commerce, équipements, ...), - Restitution de ces études aux communes et opérateurs susceptibles d'être intéressés, afin d'engager une réflexion à bilan ouvert, - Si besoin ou nécessaire, après avis de la Commission ad hoc et une décision du Bureau de l'Agglomération du Niortais, pour les opérations dont le portage foncier est assuré par la commune et comprenant du logement social, une aide au bilan d'opération pourrait être accordée à hauteur de 25 % d'un montant de 200 000 € HT, plafonné à 70 000 € maximum / opération - dans la limite de 15 opérations sur la période du PLH, au titre d'une enveloppe financière dédiée, |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> – Les critères d'éligibilité : sites ciblés par la stratégie foncière, recherche de formes urbaines diversifiées, insertions paysagères et architecturales, niveau de performance énergétique, espaces végétalisés et/ou partagés, place accordée aux stationnements/parkings et à la circulation, cohérence des produits logements réalisés avec les budgets et profils des ménages ciblés, <u>comportant des logements sociaux (locatifs sociaux et / ou en accession sociale à la propriété)</u>, – Le processus d'instruction : <u>présentation obligatoire et le plus en amont possible du projet</u> en Commission « Stratégie territoriale et habitat social », puis présentation en Bureau de l'Agglomération du Niortais, avant une délibération du Conseil d'Agglomération. |
| Territoire visé | <ul style="list-style-type: none"> – Les communes du Cœur d'Agglomération, les communes d'équilibre et les communes de proximité, en premier lieu les opérations stratégiques territorialement, – Les opérations éligibles : programmes de requalification d'îlots urbains existants et / ou de production neuve (restreints aux enveloppes urbaines). |
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> – Action Cœur de Ville, – Petites villes de demain, – OPAH RU, – Cf actions n°1, 3, 4, 20 et 21. |

Mise en œuvre opérationnelle

| | | | | | | |
|--|---|-------------|-------------|---|-------------|-------------|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> – La Communauté d'Agglomération du Niortais. | | | | | |
| Moyens | MOYENS HUMAINS : <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation de la Direction « Aménagement Durable du Territoire et Habitat », - Mobilisation de la Mission « Etudes et projets urbains », - Et / ou Ingénierie externalisée (prestataire). | | | MOYENS FINANCIERS : <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : 4 000 € / étude de faisabilité, • En investissement : 70 000 € maximum / aide au bilan d'opération, • En fonctionnement : moyens internes de la CAN, • Coût global sur six ans : 1 210 000 €. | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> – Communauté d'Agglomération du Niortais : maître d'ouvrage des études de faisabilité, – Communes : maîtres d'ouvrage des opérations d'aménagement, – Opérateurs privés (aménageurs-lotisseurs, promoteurs, constructeurs), bailleurs sociaux, CAUE 79, Parc Naturel Régional du Marais Poitevin. | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | Commission + groupe de travail CAN | X | X | X | X | X |

| | |
|--|---|
| <p>Indicateurs d'évaluation et de suivi</p> | <ul style="list-style-type: none">- Nombre, types et caractéristiques des partenariats développés annuellement : réunions, conventions d'objectifs, ...- Nombre annuel des communes accompagnées,- Nombre, types et caractéristiques qualitatives des opérations d'aménagement accompagnées annuellement,- Suivi et évolution annuelle des moyens (humains et financiers) mobilisés : nombre d'études de faisabilité réalisées ; nombre et montants des aides au bilan d'opérations accordées, ... |
|--|---|

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

Descriptif synthétique

| | |
|--|--|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Une volonté des communes de travailler davantage avec des opérateurs sur des programmes de logements d'ensemble pour aller vers plus de qualité (architecturale, paysagère et environnementale) et de diversité dans la programmation, - Un manque de maîtrise globale face à des contraintes d'aménagement et d'impact de la programmation sur l'occupation de l'offre nouvelle et les effectifs scolaires. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Développer des projets en adéquation avec l'identité architecturale, urbaine et paysagère du territoire et limiter l'étalement urbain, - Optimiser / valoriser les gisements fonciers au sein des secteurs de projet, - Concevoir un bâti durable, économe en espaces avec une meilleure maîtrise des charges (rénovation du bâti ancien, développement d'une architecture bioclimatique, utilisation de matériaux biosourcés, favorisation de l'utilisation des systèmes solaires, ...), - Travailler sur une nouvelle approche de l'équilibre financier des opérations, - Renforcer les outils d'aménagement en corrélation avec les outils de la stratégie foncière (cf action 1), - Faire du PLU-I D un véritable outil opérationnel pour la mise en œuvre du programme d'actions du PLH. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Incitation à la réalisation de « plans guides » par les communes pour définir un projet urbain, - Développement dans le PLU-I D d'outils d'aménagement tels que : <ul style="list-style-type: none"> • Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la base des études précédentes, • Le cas échéant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour des Secteurs de Mixité Sociale ou de Servitudes de Mixité Sociale (article L 151-15 et R.51-38 « 3 » du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH). - Programmation des outils opérationnels pour intervenir sur un secteur particulier ou plusieurs zones complémentaires afin de concevoir un projet d'ensemble, structuré comme les : <ul style="list-style-type: none"> • Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi-sites, • Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) ou des conventions d'objectifs, afin de trouver des péréquations entre des sites plus ou moins faciles à valoriser, - Développement de deux types de montages d'opération d'aménagement en mixité : <ul style="list-style-type: none"> • Le montage privé avec une VEFA bailleur, • Le montage public (bailleur / aménageur) avec une cession de la charge foncière au promoteur. - Développement d'outils opérationnels pour mettre en place des opérations territorialisées stratégiques et des montages d'opérations spécifiques (types Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF), Vente d'Immeubles à Rénover - VIR, ...) comme : <ul style="list-style-type: none"> • L'élargissement du territoire d'intervention de la SEMIE Niort, • L'intervention d'opérateurs agréés Organisme Foncier Solidaire (OFS). |
| <p>Territoire visé</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Les communes de l'Agglomération du Niortais. |

| | |
|---|---|
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> – Action Cœur de Ville, – Petites villes de demain, – OPAH RU, – Cf actions n°1, 2, 4, 20 et 21. |
|---|---|

Mise en œuvre opérationnelle

| | | | | | | |
|---|--|-------------|--|-------------|-------------|-------------|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> – La Communauté d'Agglomération du Niortais. | | | | | |
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation des services internes de la CAN. | | MOYENS FINANCIERS : <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : études urbaines, « plans guide », études de faisabilités à la charge des communes, • En fonctionnement : moyens internes de la CAN, • Coût global sur six ans : moyens internes de la CAN. | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> – Communes, – Bailleurs sociaux, – Opérateurs privés (aménageurs-lotisseurs, promoteurs, constructeurs). | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | X | X | X | X | X | X |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Nombre de « plans guides » réalisés, – Nombre, types et caractéristiques qualitatives des opérations d'aménagement engagées annuellement, – Nombre et caractéristiques des outils d'aménagement mobilisés dans le cadre du PLU-I D : clauses d'opérationnalité, OAP, ... – Nombre et caractéristiques des outils opérationnels mobilisés : ZAC, AMI, ... – Nombre et caractéristiques des montages d'opérations mobilisés : DIIF, VIR, ... | | | | | |

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

Descriptif synthétique

| | |
|--|---|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Un « idéal » de la maison individuelle sur son terrain prégnant, - Un marché du terrain à bâtir qui domine le marché de la production nouvelle, enfermé dans des produits standards, de plain-pied et qui s'adapte difficilement aux contraintes financières et à la diminution de la taille des parcelles, échappant ainsi de plus en plus aux primo-accédant à la propriété, - Des attentes et des demandes sur des produits répondant à des besoins différents, couplés à des services pour les ménages et des budgets plus contraints, - Une volonté des élus d'aller vers davantage de qualité (des lotissements et des logements) et vers la redynamisation des centres bourgs et centres anciens, - Une étude de stratégie immobilière qui a identifié les cibles de clientèles, les produits à développer à l'appui d'un diagnostic du marché immobilier et d'études-tests sur cinq communes. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Positionner les différentes gammes de produits en complémentarité géographique et en gammes de prix, - Répondre aux enjeux de respect de l'identité (architecturale, urbaine et paysagère) des communes et d'évolution de l'image du territoire, - Proposer aux populations une offre novatrice leur permettant de trouver un cadre de vie de qualité offrant un bon niveau de services et de nouveaux « modes d'habiter », - Cibler des opérateurs en capacité de développer ces produits et les intégrer dans des opérations d'aménagement d'ensemble. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Incitation à une montée en qualité et en gamme des lotissements en : <ul style="list-style-type: none"> • Diversifiant la programmation des lotissements pour répondre aux besoins des différentes cibles : familles en accession à la propriété libre (moyen / haut de gamme), jeunes familles en accession à la propriété libre (entrée / moyenne gamme), investisseurs pour permettre le développement d'une offre locative libre en individuel, familles à revenus modestes en locatif social, ... • Valorisant la réalisation des premiers lotissements exemplaires qui serviront de référence pour l'ensemble du territoire, et en leur donnant une dimension pédagogique vis-à-vis des constructeurs et de la clientèle. - Développement de l'individuel groupé comme une réponse pour les primo-accédant / familles monoparentales à proximité des services, commerces et équipements publics / transports publics : <ul style="list-style-type: none"> • Une gamme principale à développer en accession sociale (130 à 170 K€), • Une gamme secondaire en accession libre sur Niort avec un produit à concevoir « La maison niortaise » (200 à 300 K€), • Le développement d'une offre locative libre en individuel groupé et dense (gamme 160 à 190 K€, avec une rentabilité locative de 4 à 5 % et des loyers adaptés aux budgets 600 à 800 € par mois). - Introduction du logement collectif intermédiaire en locatif et en accession à la propriété sur les secteurs les plus attractifs, et en particulier dans le Cœur d'Agglomération : <ul style="list-style-type: none"> • Une gamme à développer en accession sociale à la propriété (T2 / T3 à 90 à 120 K€) pour les jeunes qui dé-cohabitent, personnes seules, jeunes actifs, |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Une gamme à développer en accession investisseur T2 / T3 à 120 à 166 K€ pour mettre sur le marché une offre locative libre en réponse aux attentes des familles monoparentales (T3 à 550 à 580 € par mois), jeunes qui dé-cohabitent, célibataires, jeunes actifs (T2 / T3 à 400 à 550 € par mois), jeunes couples T3 à 550 à 580 € par mois), • Une mixité de produits locatifs sociaux en termes de typologie et de financement. <p>– Développement du logement collectif en s'appuyant sur l'attractivité du centre-ville de Niort pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les séniors, principale cible sur un segment haut de gamme : <ul style="list-style-type: none"> - Hyper centre : T3 à 180 à 250 K€ et T4 / T5 à 280 à 350 K€, - Centre-ville : T3 à 150 à 200 K€, - Cœur d'Agglomération : T1 / T2 à 100 à 200K€. • Les jeunes actifs, cible émergente : <ul style="list-style-type: none"> - Hyper centre : accession libre T2 / T3 à 120 à 180 K€, - Hyper centre : accession sociale T2 / T3 à 90 à 120 K€, - Centre-ville intra boulevards : T2 / T3 à 120 à 150 K€. • L'accession sociale à la propriété des familles monoparentales et jeunes couples : T3 à 150 K€, • Les investisseurs privés : T2 / T3 à 130 à 180 K€ pour une offre locative à destination des jeunes et des étudiants (400 à 500 € mensuel), • Le locatif social pour une offre à destination des jeunes qui dé-cohabitent et les familles monoparentales à faibles ressources (T1 et dominante T2 / T3 en PLA-I / PLUS). |
|--|---|

| | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|---|--|--|--|
| Territoire visé (cf annexe 2) | | Lotissements | Individuel groupé | Collectif intermédiaire | Collectif |
| | Cœur d'Agglomération | Moyen haut de gamme Locatif social | Accession sociale (hors Niort centre) Accession libre « La maison niortaise » (à Niort) Investisseur Logement social (Niort intra boulevard et autres communes) | Accession sociale hors hyper centre de Niort Accession investisseur pour familles monoparentales, jeunes qui dé-cohabitent, célibataires, jeunes actifs et jeunes couples Locatif social | Séniors cible principale de l'accession (prix descendants de l'hyper centre, centre-ville) Jeunes actifs à l'accession libre et sociale (centre-ville intra boulevards) |
| | Espace Nord | Entrée - moyenne gamme | | | |
| | Espace Est | Entrée - moyenne gamme | | | |
| | Espace Sud | Moyen - haut de gamme et investisseurs dans les communes d'équilibres | Investisseur (communes d'équilibre) Locatif social | | |
| | Marais Nord | Moyen haut de gamme Locatif social | Accession sociale Investisseur Locatif social | Accession sociale Accession investisseur (pour jeunes qui dé-cohabitent, jeunes couples jeunes actifs et célibataires) | |

| | | | | | |
|---|--|---|---|--|--|
| | Marais Centre | Entrée - moyenne gamme Investisseur | Accession sociale | | |
| | Marais Sud | Moyen haut de gamme, locatif social, Investisseur à Mauzé sur le Mignon | Accession sociale et locatif social à Mauzé sur le Mignon | Accession sociale à Mauzé sur le Mignon Accession investisseur (pour jeunes qui décohabitent, jeunes couples jeunes actifs et célibataires) à Mauzé sur le Mignon | |
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> – Action Cœur de Ville, – Petites villes de demain, – Cf actions 1, 2, 3, 4, 20 et 21. | | | | |

Mise en œuvre opérationnelle

| | | | | | | |
|---|--|-------------|--|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> – La Communauté d'Agglomération du Niortais avec les opérateurs via les consultations (AMI, AAP), les études de faisabilité, la stratégie foncière et les instances d'animation du PLH, – Les communes (en amont de l'instruction des Permis de Construire). | | | | | |
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation des services internes de la CAN. | | MOYENS FINANCIERS : • En investissement : néant, • En fonctionnement : moyens internes de la CAN, • Cout global sur six ans : moyens internes de la CAN. | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> – Communes, – Bailleurs sociaux, – Opérateurs privés (aménageurs-lotisseurs, promoteurs, constructeurs). | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | X | X | X | Actualisation étude marché immobilier | X | X |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Suivi et évolution de la programmation des lotissements développée : nombre et typologies des formes d'habitat, gammes des prix, ... – Suivi et évolution de la programmation de l'habitat individuel groupé développée : nombre et typologies des formes d'habitat, gammes des prix, ... – Suivi et évolution de la programmation du logement collectif intermédiaire développée : nombre et typologies des formes d'habitat, gammes des prix, ... – Suivi et évolution de la programmation du logement collectif développée : nombre et typologies des formes d'habitat, gammes de prix, ... – Enquête triennale auprès des opérateurs pour mesurer l'attractivité du territoire sur les différentes cibles de population, – Suivi et évolution annuelle des prix de l'immobilier, – Actualisation de l'étude stratégique de l'habitat opérationnelle. | | | | | |

ORIENTATION 2 : CONFIRMER LE REINVESTISSEMENT DU PARC PRIVE ET COMMUNAL EXISTANT

Action 5 : Poursuivre la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs en cours

Descriptif synthétique

| | |
|--|---|
| <p>Contexte</p> | <p>En 2022, la CAN anime et finance deux dispositifs de soutien à l'amélioration du parc privé ancien :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OPAH / OPAH Renouvellement Urbain (RU) 2018-2022 qui fait suite à une précédente OPAH RU 2013-2017 sur la Ville de Niort, ainsi qu'à un PIG communautaire. L'OPAH RU porte sur les centre-anciens de douze communes et l'OPAH sur les 40 communes du territoire. En complément du suivi-animation des propriétaires occupants et bailleurs, l'OPAH / OPAH RU a donné lieu à la mise en œuvre de dispositifs et d'outils plus spécifiques : Opération de Restauration Immobilière (ORI), Permis de louer, études de Renouvellement Urbain, Comité Technique de Lutte contre l'Habitat Indigne (CTLHI), études de pré-repérage / pré-opérationnelles de copropriétés en difficultés, Veille et Observations des Copropriétés, ... • La Plateforme de la rénovation énergétique, issue du programme SARE, propose des actions de conseils, sensibilisation et animation des propriétaires et des professionnels afin de favoriser la réalisation de travaux d'économie d'énergie. • Les études pré-opérationnelles réalisées sur trois copropriétés pourraient aboutir, à terme, à la mise en place de dispositifs opérationnels d'accompagnement et de soutien de ces copropriétés à la réalisation de travaux de rénovation énergétique : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur deux copropriétés, OPAH Copropriété Dégradée sur une copropriété. |
| <p>Objectifs</p> | <p>Les objectifs des dispositifs de soutien à l'amélioration du parc privé ancien sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'amélioration énergétique des logements, • L'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie, • La lutte contre la vacance, notamment dans les centres anciens et centres-bourgs, • La lutte contre l'habitat indigne et dégradé, • Le repérage, l'accompagnement et le traitement des copropriétés fragiles. <p>Les objectifs quantitatifs de l'OPAH / OPAH RU inscrits dans les conventions partenariales sont l'amélioration de 1 200 logements en cinq ans, dont 995 logements de propriétaires occupants et 205 logements de propriétaires bailleurs.</p> |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <p>- OPAH / OPAH RU 2018-2022 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise d'ouvrage : CAN, • Suivi-animation : SOLIHA / ADIL 79 / URBANiS / Jean-Marc NOYER (ORI). <p>- PTRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise d'ouvrage : CAN (en régie), • Conseillers énergie : CAN / CRER (copropriétés). |
| <p>Territoire visé</p> | <p>– La Communauté d'Agglomération du Niortais.</p> |

| | |
|---|--|
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> - PCAET, - Action Cœur de Ville, - Petites villes de demain, - Cf action n°6. |
|---|--|

Mise en œuvre opérationnelle

| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> - La Communauté d'Agglomération du Niortais. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|--|------|------|--|------|------|------|------|------|------|---------------------------|---|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation des services internes de la CAN. | | MOYENS FINANCIERS : <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : 820 000 € (dont 220 000 € de subventions Etat / Anah), • En fonctionnement : moyens internes de la CAN, • Cout global en 2022 : 820 000 € + moyens internes de la CAN. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> - OPAH / OPAH RU : co-financeurs Etat et Anah, - PTRE : ADIL 79 et ADEME. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 16.6%;">2022</th> <th style="width: 16.6%;">2023</th> <th style="width: 16.6%;">2024</th> <th style="width: 16.6%;">2025</th> <th style="width: 16.6%;">2026</th> <th style="width: 16.6%;">2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="color: green;">Fin OPAH / OPAH RU</td> <td colspan="5" style="color: green;">Mise en œuvre du nouveau programme communautaire</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="color: green;">Fin de la Plateforme de rénovation énergétique</td> <td colspan="4" style="color: green;">Poursuite du dispositif à définir</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Fin OPAH / OPAH RU | Mise en œuvre du nouveau programme communautaire | | | | | Fin de la Plateforme de rénovation énergétique | | Poursuite du dispositif à définir | | | |
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fin OPAH / OPAH RU | Mise en œuvre du nouveau programme communautaire | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fin de la Plateforme de rénovation énergétique | | Poursuite du dispositif à définir | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre annuel par thématiques des propriétaires aidés / conseillés (PTRE), - Nombre annuel par thématiques des dossiers déposés et agréés par l'Anah (OPAH / OPAH RU), - Montant annuel par thématiques des subventions accordées aux propriétaires par les partenaires (OPAH / OPAH RU), - Production d'un bilan annuel mesurant l'efficacité et l'efficience des objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis, - Production d'un rapport final mesurant l'efficacité et l'efficience des objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

Descriptif synthétique

| | |
|--|--|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Le programme communautaire OPAH / OPAH RU s'appuie sur deux conventions partenariales signées avec l'Etat et l'Anah pour cinq ans, soit jusqu'au 04 février 2023, - A compter de cette date, la CAN en association avec les partenaires, envisage la poursuite du dispositif de soutien à l'amélioration du parc ancien privé. Les modalités et objectifs seront définis dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle communautaire. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Définir quantitativement et qualitativement le prochain programme d'intervention sur le parc privé ancien, en relais des OPAH et OPAH RU actuelles, - Poursuivre les travaux menés au titre des études de faisabilité dans le cadre de l'OPAH RU 2018-2022. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <p>L'étude devra permettre une approche thématique du parc privé ancien avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un repérage de l'habitat indigne, en prenant appui sur les travaux du CTHI et sur les bilans du Permis de louer, - Une estimation des logements en situation de précarité énergétique, - Une analyse et un repérage des copropriétés dégradées ou fragiles, en s'appuyant sur l'étude de pré-repérage des copropriétés en difficultés et les bilans intermédiaires du VOC, - Une analyse et un repérage des logements vacants, en s'appuyant, notamment, sur les études de Renouveau Urbain réalisées dans le cadre de l'OPAH RU 2018-2022. <p>A partir de ces analyses thématiques, l'étude devra permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'initier, sur les secteurs ou communes prioritaires, les dispositifs particuliers à mettre en place, - De définir précisément les objectifs quantitatifs et qualitatifs au regard notamment du bilan de l'OPAH précédente, - D'identifier le(s) dispositif(s) opérationnel(s) à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs, pour chacun desquels le prestataire retenu s'attachera à : <ul style="list-style-type: none"> • Estimer les moyens à mettre en œuvre et les engagements de chacun des partenaires, • Identifier les besoins en matière de suivi et d'animation pour atteindre les objectifs, • Prévoir la rédaction d'un projet de convention partenariale. <p>Concernant le volet Renouveau Urbain, l'enjeu est de capitaliser sur le travail mené depuis 2018 pour proposer un programme qui permette de donner une suite opérationnelle aux études et réflexions engagées. Par ailleurs, l'Agglomération du Niortais s'engage à adresser un courrier aux propriétaires de logements vacants et / ou indignes, repérés dans le cadre de ces études, pour les informer de l'existence des aides de l'Anah.</p> |
| <p>Territoire visé</p> | <ul style="list-style-type: none"> - La Communauté d'Agglomération du Niortais. |

| | |
|---|---|
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> - PTRE, - PCAET, - Action Cœur de Ville, - Petites villes de demain, - Cf actions n°2 et 5. |
|---|---|

Mise en œuvre opérationnelle

| | | | | | | |
|---|--|-------------|---|-------------|-------------|-------------|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> - La Communauté d'Agglomération du Niortais. | | | | | |
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation des services internes de la CAN. | | MOYENS FINANCIERS : <ul style="list-style-type: none"> • En investissement (2022) : étude pré-opérationnelle de 60 000 € HT (avec 50 % de subvention Anah), • En investissement (2023-2027) : 3 400 000 € (animation + subventions), dont 750 000 € financés Etat / Anah, • En fonctionnement : moyens internes de la CAN, • Cout global prévisionnel sur six ans (2023-2027) : 3 460 000 € + moyens internes de la CAN. | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> - Etat, - Anah. | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | Etude pré-opérationnelle | | Signature conventions partenariales | | | |
| | Mise en œuvre d'un nouveau programme communautaire | | | | | |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de l'étude pré-opérationnelle définissant le futur programme d'intervention sur le parc ancien privé, - Signature des conventions partenariales pour la mise en œuvre du futur programme d'intervention sur le parc ancien privé, - Production d'un bilan annuel mesurant l'efficacité et l'efficience des objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis, - Production d'un rapport intermédiaire mesurant l'efficacité et l'efficience des objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis, - Production des études de faisabilité en cours dans le cadre de l'OPAH RU 2018-2022. | | | | | |

Action 7 : Développer le Prêt à taux 0 % de la CAN pour la primo-accession à la propriété dans le parc ancien

Descriptif synthétique

| | |
|---|--|
| Contexte | <ul style="list-style-type: none"> – Créé en 2014, le Prêt à taux 0 % de la CAN est un dispositif de soutien à la primo-accession à la propriété des ménages aux revenus modestes, – Il concerne l'achat de logements anciens avec travaux d'économie d'énergie, l'achat de logements HLM, ainsi que la construction de logements dans des lotissements « labellisés », principalement dans les communes du Cœur d'Agglomération, – Avec 300 Prêts accordés depuis sept ans pour plus de 45 M€ de travaux réalisés et 3,5 M€ de PTZ CAN octroyés, il s'avère être un véritable soutien à l'économie locale, voire aux établissements bancaires partenaires, – Mais une hausse récente des prix du foncier et de l'immobilier a pour conséquences l'installation des jeunes familles actives primo-accédant vers la périphérie urbaine. |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> – Poursuivre à soutenir la primo-accession à la propriété, – Contribuer à redynamiser les centres-bourgs et centres anciens en développant davantage le PTZ CAN dans le parc ancien, – Développer l'amélioration de la qualité énergétique des logements dans le parc ancien. |
| Modalités d'intervention | <ul style="list-style-type: none"> – Augmentation du nombre de PTZ CAN pour l'achat de logements anciens avec travaux d'économie d'énergie, – Limiter l'octroi du PTZ CAN pour l'achat de logements HLM par les occupants. |
| Territoire visé | <ul style="list-style-type: none"> – La Communauté d'Agglomération du Niortais. |
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> – Accession aidée au titre du PTZ + de l'Etat. |

Mise en œuvre opérationnelle

| | | |
|--|--|---|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> – La Communauté d'Agglomération du Niortais. | |
| Moyens | <p>MOYENS HUMAINS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des services internes de la CAN. | <p>MOYENS FINANCIERS :</p> <p>En investissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coût moyen des intérêts pris en compte par la CAN pour l'achat d'un logement ancien (avec travaux d'économie d'énergie) : 2 500 € en moyenne / logement, • Coût moyen des intérêts pris en compte par la CAN pour l'achat d'un logement HLM par les occupants : 800 € en moyenne / logement, |

| | | | | | | | |
|---|---|--|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| | | <p>En fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moyens internes de la CAN. • Cout global sur six ans : 447 000 € + moyens internes de la CAN. | | | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> – Etablissements bancaires partenaires, – Courtiers et conseillers en patrimoine, – Professionnels de l'immobilier (aménageurs-lotisseurs, promoteurs, constructeurs, agences immobilières, études notariales, ...). | | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | |
| | X | X | X | X | X | X | |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Suivi et évolution annuelles du nombre et de la localisation de PTZ CAN accordés, – Suivi et évolution annuelle du montant et des caractéristiques des PTZ CAN accordés, – Suivi et évolution annuelle des modes de financements, – Suivi et évolution annuelle du coût d'opération, – Suivi annuel de l'équilibre financier et économique des opérations en accession à la propriété, – Suivi et évolution annuelle du profil et caractéristiques des ménages aidés : niveau de revenus ; apport personnel ; taux d'endettement, ... – Evaluation des causes d'inéligibilité au dispositif, – Suivi et évolution annuelle des prix de l'immobilier. | | | | | | |

Action 8 : Définir le devenir opérationnel du parc locatif communal : point sur la stratégie communale (ventes ou réhabilitation)

Descriptif synthétique

| | |
|---|---|
| Contexte | <ul style="list-style-type: none"> – Un parc de 260 logements communaux identifié en 2019 par les communes qui souhaitent soit le conserver, soit le vendre (aux bailleurs sociaux parfois). Dans le premier cas, ce parc nécessite souvent des travaux d'amélioration et de réhabilitation, – Dans le cadre de l'OPAH / OPAH RU 2018-2022, le bureau d'études SOLIHA est missionné par la CAN pour réaliser des études de faisabilité sur les patrimoines communaux (estimation des coûts des travaux, hypothèses de montages d'opération et financements associés). |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> – Accompagner la réflexion de la commune sur le devenir du patrimoine existant, – Apporter des outils d'aide à la décision aux communes, – Selon les cas, réhabiliter le parc de logements communaux par le biais de programmes d'acquisition-amélioration ou de baux emphytéotiques ou à réhabilitation. |
| Modalités d'intervention | <ul style="list-style-type: none"> – A partir de 2023, choix d'un prestataire pour la réalisation d'études de faisabilité sur le devenir opérationnel des patrimoines communaux. |
| Territoire visé | <ul style="list-style-type: none"> – La Communauté d'Agglomération du Niortais. |
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> – Nouveau programme communautaire d'intervention sur le parc ancien, – Cf actions n°6 et 9. |

Mise en œuvre opérationnelle

| | | | | | | |
|--|---|----------------------|--|-------------|-------------|-------------|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> – Les communes, – La Communauté d'Agglomération du Niortais. | | | | | |
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation des services internes de la CAN. | | MOYENS FINANCIERS : <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : cf actions 6 et 9, • En fonctionnement : cf action 6 + moyens internes de la CAN, • Cout global sur six ans : cf actions 6 et 9. | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> - Les opérateurs privés ou publics. | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | X | Choix du prestataire | X | X | X | X |

| | |
|---|--|
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none">- Nombre et caractéristiques de logements vendus,- Nombre et caractéristiques des logements réhabilités par modes opératoires : en MOD communale ou après la cession du bien immobilier à un opérateur par voie de bail à réhabilitation ou bail emphytéotique. |
|---|--|

ORIENTATION 3 : REEQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN S'APPUYANT SUR LA STRATEGIE HABITAT ET L'ORGANISATION DU MARCHE IMMOBILIER

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

Descriptif synthétique

| | |
|--|---|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Un parc HLM comprenant 7 565 logements au 1er janvier 2020 (source : inventaire SRU + RPLS 2020), concentré à Niort, avec toutefois un développement récent de l'offre qui concerne de plus en plus la périphérie urbaine, – A Niort, un objectif de démolitions de 267 logements familiaux dans le QPV du Clou Bouchet et dans le quartier de la Gare et un enjeu de rééquilibrage territorial de l'offre, – Une insuffisante diversification de l'offre, le parc social étant composé de : <ul style="list-style-type: none"> • 24 % de logements de petite taille (T1 et T2), alors qu'une demande sur deux est formulée par une personne seule, • 7 % de logements de grande taille (5 pièces et plus), d'où un accès difficile au parc pour les familles plus nombreuses / recomposées, – L'article 55 de la loi SRU qui concerne les communes de : <ul style="list-style-type: none"> • Niort (avec un taux actuel de 23,9 %), • Aiffres et Chauray, avec un taux de 20 % qui doit être atteint à l'horizon 2025, • Echiré et Vouillé, dont l'effort de rattrapage du taux SRU doit se poursuivre (en prévision du dépassement du seuil des 3 500 habitants durant le PLH). |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Permettre à Aiffres et Chauray d'atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU, et poursuivre l'effort de rattrapage à Echiré et Vouillé, – Orienter la production locative sociale sur des produits cohérents avec le marché de l'immobilier, les besoins et la stratégie habitat, mais également adaptés aux différents contextes locaux (en fonction des zones de marché) et au vieillissement démographique, – Favoriser davantage la mixité sociale dans chaque programme d'habitat social en développant notamment la diversité des typologies de logements et les produits de logements financés (PLUS et PLA-I), – Reconstituer l'offre démolie à Niort (hors QPV) et dans les autres communes du Cœur d'Agglomération, en veillant néanmoins à développer une nouvelle offre pour les ménages du 1^{er} quartile (petites typologies et logements financés en PLA-I), – Apporter plus de diversité dans les programmes en incitant à l'innovation en termes de formes urbaines denses, d'habitat intergénérationnel, ... – Permettre aux bailleurs sociaux d'assurer l'équilibre financier et économique des opérations locatives sociales, notamment dans les programmes d'acquisition-amélioration. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Maintien d'un rythme soutenu de la production de logements locatifs sociaux pour atteindre un objectif annuel moyen de 141 logements de types PLUS, PLA-I, PLA-I Adapté et PLS (séniors et étudiants), – Réalisation de 5 % minimum de la production locative sociale en acquisition-amélioration, – Adoption des principes de diversification des formes urbaines, de qualité architecturale et paysagère, |

| | <ul style="list-style-type: none"> Adoption des principes de diversifications typologiques, avec un effort particulier à réaliser pour développer davantage des logements de petite taille (T1 / T2) en PLA-I, notamment pour les ménages du 1^{er} quartile, et quelques logements de grande taille : <p style="text-align: center;">Répartition de la production locative sociale par typologie 2022-2027 inclus (hors Résidence Habitat Jeune)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Nombre de pièces</th> <th>CA du Niortais</th> <th>Niort</th> <th>Autres communes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>T1-T2</td> <td>40%</td> <td>50%</td> <td>36%</td> </tr> <tr> <td>T3</td> <td>35%</td> <td>35%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>T4</td> <td>20%</td> <td>10%</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>T5 et +</td> <td>5%</td> <td>5%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>141</td> <td>62</td> <td>79</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> Enrichissement du système de suivi des opérations permettant notamment la capitalisation des montages des opérations, Ajustement des dispositifs d'aides communautaires (et communales) avec : <ul style="list-style-type: none"> Des aides de base forfaitaires et des critères de majorations (ambition d'une meilleure qualité thermique et énergétique / diversification typologique / qualité architecturale, urbaine et paysagère), Le maintien d'une participation de la commune en complément de celle de la CAN, Une différenciation des aides entre la production neuve et les opérations d'acquisition-amélioration, Le maintien d'une aide à la minoration foncière, Présentation obligatoire et le plus en amont possible des projets d'habitat social à la CAN, dans le cadre de la Commission Stratégie territoriale et habitat social. | 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 |
|---|---|------------------|-----------------|-------|-----------------|-------|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|---------|----|----|----|--------------|------|------|------|--|-----|----|----|
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Territoire visé | <ul style="list-style-type: none"> La Communauté d'Agglomération du Niortais, selon les segments de marché suivants : <ul style="list-style-type: none"> En collectif : Niort centre-ville intra-boulevards, autres quartiers de Niort, Chauray, Aiffres, En collectif intermédiaire et en individuel groupé : Niort centre-ville intra-boulevards, autres quartiers de Niort, Cœur d'Agglomération 2 et 3, Espace Marais Nord, Mauzé-sur-le-Mignon, Beauvoir-sur-Niort, Frontenay-Rohan-Rohan. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> PDALHPD 79, Cf actions 20 et 21. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Mise en œuvre opérationnelle

| | | |
|--|--|--|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> La Communauté d'Agglomération du Niortais, Les bailleurs sociaux. | |
| Moyens | <p>MOYENS HUMAINS :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mobilisation des services internes de la CAN. | <p>MOYENS FINANCIERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> En investissement : 1,56 M€ / an, En fonctionnement : moyens internes de la CAN, Cout global sur six ans : 9,4 M€. |

| | | | | | | |
|---|---|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | Cf Tableaux détaillés en annexe 3 | | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> – Etat (pour les programmations HLM annuelles, agréments et aides financières), – Bailleurs sociaux. | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | X | X | X | X | X | X |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Suivi de la programmation HLM annuelle, avec une production annuelle à minima de 141 logements de types PLUS, PLA-I, PLA-I Adapté et PLS (séniors et étudiants), et comportant 5 % minimum de programmes en acquisition-amélioration, – Suivi annuel des dates d'engagements prévisionnels et de mise en service des logements sociaux produits, – Suivi des objectifs triennaux pour les communes déficitaires, – Suivi annuel des objectifs de la CIA : nombre, taux et évolution des attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV, des attributions hors ménages du 1^{er} quartile en QPV, et des attributions aux ménages relevant du contingent préfectoral, – Nombre annuel, localisation et caractéristiques des logements sociaux produits, – Suivi de la diversification des formes urbaines, de la qualité architecturale et paysagère des programmes d'habitat social produits, – Suivi de la diversification typologique des logements sociaux produits, – Nombre et caractéristiques de l'offre reconstituée suite aux démolitions sur Niort, – Réalisation d'un bilan annuel des aides accordées par la CAN et les communes, – Suivi annuel de l'équilibre financier et économique des opérations locatives sociales. | | | | | |

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

Descriptif synthétique

| | |
|--|--|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Une offre dédiée aux primo-accédant à la propriété qui ne répond que partiellement aux attentes, en particulier pour les jeunes couples et les jeunes familles confrontés à des prix de vente trop élevés dans certains secteurs du territoire, - Peu d'opérations réalisées à ce jour en Prêt Social Location Accession (PSLA) et Accession Sociale à la propriété, - Peu d'acteurs en capacités de développer des produits en accession sociale à la propriété, - Des équilibres d'opérations difficiles à trouver, - Des programmes de ventes de logements HLM prévus dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux, qui offrent aux ménages modestes des conditions sécurisées pour accéder à la propriété. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux attentes des jeunes ménages en accession à la propriété, élément contribuant à garantir la pérennité de l'attractivité du territoire, - Cibler des opérateurs en capacité de développer ces produits, dans le cadre d'opérations en individuel groupé, collectif et collectif intermédiaire. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Accélération du rythme de production de logements en accession sociale à la propriété pour atteindre un objectif annuel moyen de 18 logements, - Accroissement de la diversification des produits : <ul style="list-style-type: none"> - Diversification des produits en formes urbaines et en gamme de prix : <ul style="list-style-type: none"> • Développer des produits individuels denses à l'accèsion en entrée de gamme en respectant simultanément les préconisations de prix unitaires et de prix au m² suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Gamme prix unitaire : 130 à 170 K€, ○ Gamme prix au m² : 1 850 € à 2 100 € / m², ○ Territoires concernés : Cœur d'Agglomération hors Niort, Marais nord et centre, Mauzé-sur-le-Mignon, communes d'équilibre de l'Espace sud. • Compléter par une offre de collectif en accession entrée de gamme sur l'hyper-centre de Niort en respectant les prix unitaires par type (parking inclus) suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ T2 / T3 : 90 à 120 K€ et jusqu'à 150 K€, ○ T4 : 180 K€. • Développer une offre en collectif intermédiaire en accession entrée de gamme sur des : <ul style="list-style-type: none"> ○ T2 / T3 : 90 à 120 K€ sur le Cœur d'Agglomération 3, Marais Nord et Mauzé-sur-le-Mignon. - Diversification des types de produits en accession à la propriété abordable : <ul style="list-style-type: none"> • Accession libre avec TVA de 5,5 % dans les QPV (ou dans la bande des 300 mètres des QPV), • Accession sociale sécurisée avec TVA à 20 % réalisée par les bailleurs sociaux ou les coopératives HLM, qui implique de respecter des plafonds de ressources et de prix de sortie, |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Prêt Social Location Accession (PSLA) avec TVA à 5,5 % produit par les bailleurs sociaux ou les coopératives HLM, qui implique des respecter des plafonds de ressources et de prix de sortie, • Vente de logements HLM avec TVA à 5,5 % réservée aux occupants (avec une vigilance, en cas d'absence de production nouvelle, à ce que les ventes ne contribuent pas à réduire le poids du parc locatif social dans les communes, principalement celles concernées par la loi SRU). <p>- Maintien d'une aide de la CAN à la primo-accession dans le neuf et dans l'ancien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuite de l'octroi du PTZ CAN pour la construction d'un logement dans des lotissements « labellisés », - Poursuite de l'octroi du PTZ CAN pour l'achat d'un logement HLM par les occupants, - Ajustement de l'aide accordée au PSLA. |
| Territoire visé | <ul style="list-style-type: none"> - Accession sociale en collectif : Niort hyper-centre, - Accession sociale en individuel groupé : Cœur d'Agglomération 1, Cœur d'Agglomération 2, Cœur d'Agglomération 3, Espace Marais Nord, Espace Marais Centre, Mauzé-sur-le-Mignon, Beauvoir-sur-Niort, Frontenay-Rohan-Rohan, - Accession sociale entrée de gamme en terrains à bâtir : Espace Nord, Espace Marais Centre, Autres communes de l'Espace Marais Sud, Autres communes de l'Espace Sud, Espace Est. |
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> - Cf actions 7, 9 et 20. |

Mise en œuvre opérationnelle

| | |
|--|--|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> - Les bailleurs sociaux, - Les professionnels de l'immobilier. |
| Moyens | <p>MOYENS HUMAINS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des services internes de la CAN. <p>MOYENS FINANCIERS :</p> <p>En investissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coût moyen des intérêts pris en compte par la CAN pour la construction d'une maison individuelle en lotissement et pour l'achat d'un logement HLM par les occupants : 800 € en moyenne / logement, • PLSA : 5 000 € forfaitaire / logement. <p>En fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moyens internes de la CAN. • Cout global sur six ans : 540 000 € + cf action 7 moyens internes de la CAN. |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> - Etat (pour les programmations HLM annuelles), |

| | <ul style="list-style-type: none"> – Bailleurs sociaux, – Organisme de Foncier Solidaire (OFS). – Professionnels de l’immobilier. | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|------|------|------|------|------|---|---|---|---|---|---|
| Calendrier de mise en œuvre | <table border="1"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </tbody> </table> | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | X | X | X | X | X | X |
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | | | | | | | | |
| X | X | X | X | X | X | | | | | | | | |
| Indicateurs d’évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Nombre annuel, localisation et caractéristiques des opérations et logements produits en accession sociale à la propriété, avec une production annuelle à minima de 18 logements, – Réalisation d’un bilan annuel des aides accordées par la CAN, – Suivi annuel de l’équilibre financier et économique des opérations en accession sociale à la propriété, – Suivi et évolution annuelle des prix de l’immobilier. | | | | | | | | | | | | |

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

Descriptif synthétique

| | |
|--|---|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Un quartier inséré dans des enceintes caractérisées par des voies routières importantes qui constituent de véritables « barrières urbaines », le quartier ne communiquant pas assez fonctionnellement et produisant un effet « d'entre soi », - Des espaces publics alloués au stationnement et à la circulation souvent surdimensionnés, traités sommairement sous le prisme monofonctionnel avec des espaces verts vastes et peu valorisés, - Un quartier de transition, entre Cœur d'Agglomération et périphérie avec activités économiques, - Un quartier bien desservi avec des équipements et un centre commercial à proximité, - Un quartier qui a fait l'objet d'un PRUS entre 2007 et 2013, et qui a engagé une requalification importante de l'offre de logement social, mais une occupation sociale qui a peu évolué, des problématiques de fonctionnement identifiées et un secteur Est restant à traiter, - Un quartier qui demeure un quartier d'habitat social dans les faits et dans les « têtes », avec peu de diversification de l'habitat dans le cadre du PRUS. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Plus qu'un projet, identifier un devenir du quartier à envisager sur le long terme, avec des étapes, en le replaçant dans le projet de développement de l'Agglomération du Niortais, - Intégrer ce projet urbain et social dans un enjeu de cohérence avec la stratégie habitat à l'échelle de l'Agglomération du Niortais d'une part, et à l'échelle de Niort et de son centre-ville d'autre part, - Ouvrir le quartier sur l'extérieur et diversifier les fonctions. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Réflexion / étude stratégique programmatique devant permettre la définition de principes de requalification urbaine, sociale et économique de l'espace transitoire / réserve foncière créé suite aux démolitions envisagées, - Définition du projet sur le secteur Est en identifiant la vocation de l'emprise foncière libérée, le devenir du siège social de Deux-Sèvres Habitat (DSH) et de la Maison des Associations, les impacts sur les démarches / actions sur le reste du quartier : méthodologie / conduite de projet, processus et phasage du projet, ... - Dessin du projet avec une approche urbaine, sociale et économique en deux étapes : 1/ Ouvrir le quartier sur son flanc Est en travaillant la dé-densification, en recréant des liens fonctionnels avec l'extérieur du quartier et en désenclavant le quartier par des connexions physiques avec l'Avenue de La Rochelle, 2/ Faire évoluer la trame viaire pour donner les moyens au projet de se reconvertir, en retrouvant l'idée de la « Cité jardin » plurifonctionnelle et en développant un modèle urbain qualitatif attractif en dehors des limites du quartier. |
| <p>Territoire visé</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Le QPV du Clou Bouchet à Niort (en particulier le secteur Est). |
| <p>Articulation avec d'autres dispositifs / actions</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Contrat de Ville, - Politique de la Ville. |

Mise en œuvre opérationnelle

| | | | | | | |
|---|---|----------------------|--|-------------|-------------|-------------|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | – A définir. | | | | | |
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation de la Direction « Politique de la Ville » de la Ville de Niort, - Mobilisation de la Direction « Espaces publics » de la Ville de Niort, - Mobilisation de la Direction « Aménagement Durable du Territoire et Habitat » de la CAN, - Mobilisation de l'Unité « Etudes et projets urbains » de la CAN, - Mobilisation de la Direction du « Développement économique » de la CAN, - Mobilisation de la Direction « Cohésion sociale et Insertion » de la CAN. | | MOYENS FINANCIERS : • En investissement : étude urbaine de 50 000 € HT (dont 50 % de participation de la CAN), • En fonctionnement : moyens internes des partenaires, • Cout global en 2022 / 2023 : 50 000 € HT (dont 50 % de participation de la CAN). | | | |
| Partenaires associés | – Communauté d'Agglomération du Niortais, – Ville de Niort, – Services de l'Etat (DDT et Délégation ANRU), – Bailleurs sociaux. | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | Etude programmatique | Définition du projet | Dessin du projet | | | |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | – Réalisation d'une étude de stratégie programmatique urbaine, sociale et économique (commerces, services, tertiaire, ...) devant permettre de définir le devenir du quartier. | | | | | |

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

Descriptif synthétique

| | |
|--|---|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de la Politique de la Ville, le secteur Ribray-Gavacherie inscrit en quartier prioritaire, fait l'objet d'une poursuite de la diversification de son parc de logements en faveur de la mixité sociale, d'une part, et du soutien à la redynamisation et à l'image de ce quartier, d'autre part, - En septembre 2018, une opération de recyclage foncier et de renouvellement urbain a été engagée sur deux secteurs (Max Linder et Dumont d'Urville) de près de deux hectares appartenant à Deux-Sèvres Habitat (DSH), et composés de 58 pavillons (dont la vacance était effective depuis plusieurs mois), - Après études de maîtrise d'œuvre et diagnostics menés en 2019, la maîtrise d'ouvrage des travaux de dépollution et de démolition a été confiée à DSH. A l'issue des travaux, la CAN a acquis les terrains en juillet 2021 en vue d'y réaliser un projet d'habitat, dont la programmation est en cours d'élaboration. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Faire de ce secteur en QPV un quartier innovant en matière d'habitat, d'aménagement urbain et de transition écologique, traduisant ainsi les principes et orientations collectivement partagés et définis dans le SCoT et le PCAET, - Redonner une nouvelle image du quartier et améliorer son attractivité en « re-naturant » des terrains vagues pour qu'ils ne restent pas à l'abandon, en offrant des usages extérieurs et publics pour les habitants (lieu de rencontre ou d'événements ponctuels, terrains de jeux, ...) et en favorisant la réappropriation par les habitants de ces espaces, - Assurer la production d'une soixantaine de logements sur les deux îlots Max Linder et Dumont d'Urville, - Par le développement de produits cibles, répondre à des demandes spécifiques (le logement locatif social n'étant pas une cible sur ce secteur) : primo-accession à la propriété, logements adaptés, décohabitation, accueil des familles en ville. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <p>Construction d'une intervention en trois étapes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration d'une étude urbaine précisant les orientations et principes d'aménagements des espaces fonciers libérés et acquis par la CAN, - Réalisation fin 2021 d'un aménagement paysager permettant de gérer les différentes temporalités des futurs aménagements, et notamment sur les espaces non commercialisables, à proximité des logements sociaux, - Sur une partie du foncier libéré et non paysager, lancement d'un Appel à Projet (AAP) auprès d'opérateurs de l'habitat, pour définir les orientations d'aménagement urbain et d'habitat des deux secteurs concernés et confirmer leur vocation : <ul style="list-style-type: none"> o Répondre aux objectifs d'habitat du PLH, o Traduire les impacts de leur vocation dans les différentes démarches / actions sur le reste du quartier (méthodologie / conduite de projet, processus et phasages du projet, mobilisation des partenaires, recherche de financements), o Dessiner le projet urbain, architectural et paysager, ainsi que ses étapes avec l'opérateur retenu. |
| <p>Territoire visé</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Le QPV de la Tour Chabot-Gavacherie / Secteur Ribray-Gavacherie à Niort (en particulier les secteurs Max Linder et Dumont d'Urville). |

| | |
|---|---|
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> - Contrat de Ville, - Politique de la Ville. |
|---|---|

Mise en œuvre opérationnelle

| | | | | | | |
|---|--|-------------|--|-------------|-------------|-------------|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> - La Communauté d'Agglomération du Niortais. | | | | | |
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation de la Direction « Aménagement Durable du Territoire et Habitat » de la CAN, - Mobilisation de la Mission « Etudes et projets urbains » de la CAN, - Mobilisation de la Direction « Cohésion sociale et Insertion » de la CAN, - Mobilisation de la Direction « Politique de la Ville » de la Ville de Niort. | | MOYENS FINANCIERS : <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des aménagements paysagers : 175 000 € TTC (études + travaux) pris en charge par la CAN (hors budget PLH) et la Ville de Niort, • Lancement d'un Appel à Projets (AAP) auprès d'opérateurs d'habitat : moyens internes de la CAN. | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> - Ville de Niort, - Services de l'Etat (DDT et Délégation ANRU), - Bailleurs sociaux, - Opérateurs d'habitat privés. | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2020 | 2021 | 2022 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'une étude urbaine, - Réalisation des aménagements paysagers, - Définition des orientations d'aménagement des deux secteurs concernés dans le dossier d'AAP, - Attribution de l'AAP à un opérateur privé, - Réalisation du projet d'habitat par l'opérateur retenu, - Livraison des logements. | | | | | |

ORIENTATION 4 : APPORTER DES REPONSES SPECIFIQUES AU PLUS PRES DES BESOINS ET EN ACCORD AVEC LES EQUILIBRES SOCIAUX RECHERCHES

Action 13 : Conforter, voire renforcer, l'offre de logements / hébergements destinés aux personnes en situation de grande vulnérabilité et d'exclusion sociale

Descriptif synthétique

| | |
|---|---|
| Contexte | <ul style="list-style-type: none"> - La présence sur le territoire d'un ensemble de dispositifs de logements et d'hébergements destinés aux publics en difficultés relativement complet : résidences sociales, mise à l'abri, urgence, insertion, stabilisation, intermédiation locative, accueil des bénéficiaires d'une protection internationale, ... - Une insuffisance de logements à caractère social pour les personnes en situations précaires, en situation de grande vulnérabilité et en exclusion sociale, identifiée dans le PDALHPD en vigueur, - Le « Logement d'abord », une priorité nationale dans le cadre du Plan pour le Logement d'abord et la lutte contre le « sans-abrisme », - Un projet de construction d'une nouvelle Résidence sociale sur le territoire. |
| Objectif | <ul style="list-style-type: none"> - Compléter l'offre de logements / d'hébergements destinée aux personnes précaires et vulnérables, qui s'inscrivent dans un « parcours de stabilisation ». |
| Modalités d'intervention | <ul style="list-style-type: none"> - Poursuite du soutien aux trois structures existantes à Aiffres et Niort, - Renforcement, voire développement, de l'offre nouvelle sur le territoire, notamment en matière de Résidences sociales destinées aux personnes à faibles ressources, en situation d'isolement affectif, familial ou social, ayant un parcours antérieur fait de ruptures, des difficultés de santé, physiques ou psychologiques, voire psychiatriques qui les fragilisent. |
| Territoire visé | <ul style="list-style-type: none"> - Les communes du Cœur d'Agglomération. |
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> - PDALHPD 79, - Cf action n°14. |

Mise en œuvre opérationnelle

| | | |
|--|---|--|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> - Les associations d'insertion par le logement, - Les bailleurs sociaux. | |
| Moyens | <p>MOYENS HUMAINS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des services internes de la CAN. | <p>MOYENS FINANCIERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : 90 000 €, • En fonctionnement : moyens internes de la CAN, • Cout global sur six ans : 90 000 €. |

| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> – Etat (pour les programmations HLM annuelles, aides financières à l’investissement et au fonctionnement), – Bailleurs sociaux, – Services sociaux du Département, des communes, – Centre Hospitalier, – SIAO, – Associations d’insertion par le logement. | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|------|------|------|------|------|-------------------------------|--|---|--|--|--|
| Calendrier de mise en œuvre | <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 16.6%;">2022</th> <th style="width: 16.6%;">2023</th> <th style="width: 16.6%;">2024</th> <th style="width: 16.6%;">2025</th> <th style="width: 16.6%;">2026</th> <th style="width: 16.6%;">2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #e0e0e0;">Réflexion partenariale</td> <td colspan="4" style="background-color: #e0e0e0;">Livraison nouvelle Résidence Sociale</td> </tr> </tbody> </table> | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Réflexion partenariale | | Livraison nouvelle Résidence Sociale | | | |
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | | | | | | | | |
| Réflexion partenariale | | Livraison nouvelle Résidence Sociale | | | | | | | | | | | |
| Indicateurs d’évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Réalisation d’une nouvelle Résidence sociale, avec le taux d’occupation annuel et le nombre de locataires, – Réflexion partenariale devant produire des conclusions relatives à la nécessité (ou non) d’engager le développement d’une offre nouvelle destinée aux personnes à faibles ressources, en situation d’isolement affectif, familial ou social. | | | | | | | | | | | | |

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

Descriptif synthétique

| | |
|--|---|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Une population relativement aisée, avec néanmoins la présence de catégories de ménages à très faibles ressources : familles monoparentales, jeunes de moins de 30 ans, locataires du parc social, - La présence d'un ensemble de dispositifs et de structures destinés aux personnes en difficultés relativement complète, mais une tendance à l'augmentation du volume des procédures d'expulsions locatives, des dossiers DALO, des relogements liés aux sorties d'insalubrité, ... - Une réduction (potentielle) de l'offre locative à faibles loyers dans le parc locatif social liée aux (futurs) démolitions, - Une priorité nationale avec le Plan pour le Logement d'abord et la lutte contre le « sans-abrisme », et un objectif ambitieux : la réalisation de 10 % de la programmation annuelle de PLA-I en PLA-I Adapté. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles rencontrant des difficultés économiques et sociales, - Avoir une meilleure connaissance des besoins. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Identification, en lien avec les partenaires sociaux des besoins des ménages les plus démunis (exclus, sans abri, ...), pour déterminer les (éventuels) manques observés aujourd'hui et affiner si nécessaire, les réponses adéquates à apporter et pour quels publics, - Développement de logements très sociaux à bas niveaux de loyers de type PLA-I et PLA-I Adaptés, et par d'autres catégories de réponses (<i>NB : les publics cibles des PLA-I Adaptés sont les demandeurs reconnus prioritaires tels que définis par l'article L 441-1 du CCH, au titre du droit au logement opposable (DALO) ou dans le cadre du PDLHPD, les ménages reconnus en situation de surendettement par la Banque de France. Ces logements ont un niveau de loyer et de charges maîtrisé et font l'objet d'une gestion locative adaptée. Et, si besoin, un accompagnement est dédié en fonction du besoin des ménages occupant le logement. Le PLA-I Adapté peut être un logement familial ordinaire, en construction neuve ou en acquisition-amélioration, ou un logement inclus dans une structure collective de type pension de famille ou Résidence sociale</i>), - Identification d'un opérateur d'insertion ayant l'expérience et la capacité de réaliser ce type d'opérations (PLA-I Adapté) grâce à des économies de fonctionnement, au recours à des financements publics, ... - Développement de la Gestion Locative Adaptée (GLA), qui entre dans le champ du Logement d'abord, en mobilisant davantage le parc locatif privé. |
| <p>Territoire visé</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Les communes du Cœur d'Agglomération, - Les communes d'équilibre. |

| | |
|---|---|
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> - PDALHPD 79, - CF actions n° 9 et 13. |
|---|---|

Mise en œuvre opérationnelle

| | | | | | | |
|---|--|-------------|--|-------------|-------------|-------------|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> - Les bailleurs sociaux, - Les associations d'insertion par le logement. | | | | | |
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation des services internes de la CAN. | | MOYENS FINANCIERS : En investissement : <ul style="list-style-type: none"> • Montant de la subvention supplémentaire de l'Etat par logement PLA-I Adapté (en complément de la subvention principale PLA-I) : <ul style="list-style-type: none"> - Pour un logement ordinaire : 13 980 € dans une opération comportant 1, 2 ou 3 PLA-I Adapté, - Pour un logement foyer : 5 600 € dans une opération de pension de famille ou résidence sociale. • Pour la CAN : 10 000 € / PLA-I Adapté, En fonctionnement : moyens internes de la CAN, • Coût global sur six ans : cf action n°9. | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> - Bailleurs sociaux, - Associations d'insertion, - Etat, - Conseil Département 79, - CAF 79, - Autres partenaires (notamment financiers). | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | Analyse partenariale besoins | X | X | X | X | X |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'une analyse partenariale des besoins des ménages les plus démunis, - Nombre et caractéristiques des PLA-I Adaptés réalisés annuellement, - Nombre d'opérateurs d'insertion mobilisés, - Suivi et évolution de la GLA. | | | | | |

Action 15 : Expérimenter de nouveaux produits seniors et intergénérationnels

Descriptif synthétique

| | |
|--|---|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins en logements et en hébergements qui se diversifient avec : <ul style="list-style-type: none"> • Une population qui compte globalement de plus en plus de personnes âgées, qui souhaitent pour la plupart vivre à domicile, • Des besoins liés : <ul style="list-style-type: none"> - A l'évolution démographique : besoins endogènes, - A l'arrivée de jeunes seniors sur la CAN en provenance de la Charente-Maritime, - A l'arrivée de seniors nationaux installés préalablement en résidence secondaire. • Des personnes en situation de handicap qui font face à un vieillissement précoce (perte d'autonomie à partir de 55 ans), mais qui se heurtent à l'insuffisance de réponses adaptées à leur situation (avec notamment des EHPAD), • Une évolution en Deux-Sèvres du cadre réglementaire lié à l'habitat inclusif probable en 2023, • Des modes de vie qui évoluent, avec une recherche de lien social, un besoin de cohabitation, ... - Des expérimentations de nouveaux modes d'habitat qui tendent à se développer, avec une forte prise de conscience des élus. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Multiplier la diversité des réponses aux nouveaux modes d'habitat pour répondre à la variété des besoins, - Poursuivre les travaux / réflexion du Groupe de travail menés par Action Cœur de Ville / CCAS de Niort « Bien vieillir ensemble » relatifs à l'importance du vieillissement démographique (à horizon 10 ans et plus particulièrement dans le parc social), et son impact concernant trois séquences de vieillissement : personnes âgées autonomes, personnes âgées en perte d'autonomie et / ou en situation de handicap, personnes âgées dépendantes. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <p>Accompagnement des communes dans la recherche d'opérateurs et de sites d'intervention pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer de nouveaux produits destinés aux seniors : <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'hyper centre et le centre intra boulevards de Niort : une ou deux résidences services seniors privées offrant des services de restauration, d'animation, des prestations d'aide à la personne pour seniors valides. Viser une gamme de loyers de 1 000 à 1 800 € / mois tous services inclus, • Dans les communes du Cœur d'Agglomération (hors Niort), du Marais nord et centre, et les communes d'équilibre de l'espace sud : des produits de type petits collectifs, individuel groupé, résidence seniors, béguinage privé et social. - Favoriser des concepts offrant du lien social autour d'un espace commun et de réelles interactions avec la vie des quartiers, de la commune et ses habitants, mais également des formules d'habitat partagé et d'habitat inclusif : <ul style="list-style-type: none"> • Cohabitation intergénérationnelle qui permet à une personne âgée de loger un jeune, le lien étant fait par l'intermédiaire d'une association, dédiée, |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble intergénérationnel qui comprend par exemple un tiers d'appartements pour des étudiants, un tiers pour des familles et un tiers pour des personnes âgées. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projet, • Habitat inclusif qui permet aux personnes en situation de handicap à vieillissement précoce de continuer de vivre en milieu ordinaire, avec projet social et accompagnement adapté. <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer ces programmes dans des opérations d'aménagement d'ensemble offrant une mixité des formes urbaines et une mixité de produits, - Localiser ces opérations dans les quartiers, en cœur de bourg, avec accessibilité à pied aux aménités urbaines, - Continuer de prévoir des logements adaptés dans des résidences accessibles, - Poursuivre l'aide aux propriétaires occupants pour l'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie. |
| Territoire visé | <ul style="list-style-type: none"> - La Communauté d'Agglomération du Niortais. |
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> - Schéma de l'autonomie 2015-2020, - OPAH / OPAH RU, - Cf action n°20. |

Mise en œuvre opérationnelle

| | | |
|--|--|---|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> - Les bailleurs sociaux, - Les opérateurs privés, - Les associations, - Les communes. | |
| Moyens | <p>MOYENS HUMAINS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des services internes de la CAN, - Mobilisation des services interne Ville de Niort / CCAS. | <p>MOYENS FINANCIERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : 2 000 € forfaitaire / logement PLS séniors en structure dédiée, • En fonctionnement : moyens internes de la CAN, • Coût global sur six ans : cf action 9. |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> - Opérateurs privés, - Bailleurs sociaux, - Les communes, - Le CCAS de Niort, - Etat, - Agence Régionale de la Santé (ARS), - Conseil Départemental 79, - EHPAH / EHPAD, - Associations d'insertion par le logement. | |

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|------|------|------|------|------|
| Calendrier de mise en œuvre | Poursuite Groupe de travail « Bien vieillir ensemble » | | | | | |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Nombre et caractéristiques des opérations innovantes et / ou diversifiées destinées aux séniors, – Suivi et évolution du taux d'occupation des opérations innovantes et / ou diversifiées destinées aux séniors, – Restitution des travaux / réflexion du Groupe de travail menés par Action Cœur de Ville / CCAS de Niort « Bien vieillir ensemble » relatifs à l'importance du vieillissement démographique, – Suivi de la corrélation entre l'offre et la demande au regard de l'essor démographique. | | | | | |

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

Descriptif synthétique

| | |
|--|---|
| <p>Contexte</p> | <p>Des dispositifs spécifiques proposés aux jeunes actifs, alternants, apprentis, stagiaires, de 16 à 30 ans pour accéder à un logement ou à un hébergement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux résidences Habitat Jeunes (La Roulière, et Foyer de L'Atlantique) qui ne répondent plus aux attentes / besoins d'aujourd'hui, gérées par l'association L'Escale Habitat Jeunes (où un jeune sur deux hébergés dispose de moins de 600 € de ressources mensuelles), - Un projet en cours de construction d'une nouvelle Résidence Habitat Jeunes (165 logements) pour remplacer les deux existantes, - Une Bourse aux logements privés (dispositif SILOJ) concernant au 1^{er} septembre 2021, 30 propriétaires et 86 logements. Mais une demande difficile à satisfaire hors Niort par manque de logements proposés. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Développer en qualité et en quantité le logement et l'hébergement des jeunes actifs et apprentis en : <ul style="list-style-type: none"> • Réalisant le projet de construction d'une nouvelle Résidence Habitat Jeunes pour une occupation à la rentrée scolaire 2024, • Captant davantage de logements dans le cadre du dispositif SILOJ, passant de 86 logements à 120 logements à horizon 2027, • Construisant une structure supplémentaire à horizon 2027 sous condition des conclusions de la réflexion partenariale à engager prouvant la nécessité et la faisabilité de ce projet, en adéquation avec l'évolution du nombre de jeunes âgés de 16 à 30 ans sur le territoire. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Construction par la SEMIE Niort de la nouvelle Résidence Habitat Jeunes collective qui prévoit la réalisation de 165 logements (soit 185 places) en remplacement des foyers existants. Cette nouvelle structure sera réalisée à Niort (Boulevard de l'Atlantique). Le gestionnaire sera l'association l'Escale Habitat Jeunes, - Accompagnement de l'association l'Escale Habitat jeunes dans ses actions de communication et de prospection auprès des propriétaires privés et des communes, afin de capter davantage de logements locatifs pour compléter l'offre actuelle proposée aux jeunes. Cela concerne le parc de logements locatifs privés ainsi que le parc de logements communaux, principalement dans les zones d'emplois hors Niort, - Animation d'une réflexion partenariale sur l'opportunité de développer une structure d'accueil éclatée (ou toute autre structure), qui permettrait d'élargir l'offre de logements collectifs pour les jeunes dans les bassins d'emplois hors Niort, et de proposer des services d'accompagnement social. |
| <p>Territoire visé</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Niort : Résidence Habitat Jeunes, - Communes d'équilibre : captation de logements locatifs dans le cadre du dispositif SILOJ. |
| <p>Articulation avec d'autres dispositifs / actions</p> | <ul style="list-style-type: none"> - PDALHPD 79, - Cf actions 9 et 17. |

Mise en œuvre opérationnelle

| | | | | | | |
|---|---|---|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> – La SEMIE Niort : Résidence Habitat Jeunes, – L'Association l'Escale Habitat Jeunes : dispositif SILOJ. | | | | | |
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation des services internes de la CAN (dont le service Développement Economique, Emploi et Enseignement Supérieur) | | MOYENS FINANCIERS : <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : néant, • En fonctionnement habitat jeunes : 92 000 € / an (en 2022 et 2023), • Fonctionnement dispositif SILOJ : 12 000 € / par an, • Coût global sur la durée du PLH : 256 000 €. | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> – Association l'Escale Habitat Jeunes, – Etat (pour les programmations HLM annuelles et les aides financières). | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 SILOJ Travaux RHJ + réflexion partenariale | 2023 SILOJ Travaux RHJ | 2024 SILOJ Ouverture RHJ | 2025 SILOJ | 2026 SILOJ | 2027 SILOJ |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Réalisation de la nouvelle Résidence Habitat Jeunes pour la rentrée scolaire de septembre 2024, avec un taux d'occupation annuel à minima de 85 %, – Nombre annuel de nouveaux logements locatifs captés dans le cadre du dispositif SILOJ (parc privé, parc communal et logements occupés), avec un développement à minima de 30 logements supplémentaires, – Réflexion partenariale et ses conclusions relatives à la nécessité (ou non d'engager) de la construction d'une structure supplémentaire. | | | | | |

Action 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

Descriptif synthétique

| | |
|--|---|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Un nombre d'étudiants en augmentation, qui a pour ambition de passer de 3 000 actuellement à 5 000 à horizon 2028, avec une montée en charge progressive des besoins en logements, - La présence de : <ul style="list-style-type: none"> • Trois résidences accueillant spécifiquement les étudiants : Champollion et Villon gérées par l'association l'Escale Habitat Jeunes, et la Résidence Clouzot gérée par le CROUS de Poitiers, • Deux résidences Habitat Jeunes (La Roulière et Le Foyer de l'Atlantique) gérées par l'association l'Escale Habitat Jeunes, qui ne répondent plus aux besoins actuels des jeunes, - Une offre de meublés privés dans l'hyper centre de Niort qui répond partiellement aux demandes formulées, et qui s'avérera insuffisante à l'avenir, - Une étude du marché immobilier qui identifie : <ul style="list-style-type: none"> • Les jeunes, dont les étudiants, comme un élément contribuant à conforter l'attractivité de l'hyper centre de Niort, • Deux profils d'étudiants avec des attentes qui ont évoluées : <ul style="list-style-type: none"> ○ Celui des étudiants aux revenus modestes qui privilégient pour se loger la proximité des lieux de formation et le niveau de loyer et de charges, ○ Celui des étudiants plus aisés attirés par la proximité de l'hyper centre de Niort (accès aux transports, lieux de vie et d'animation) qui privilégient des formules de logements avec services de qualité. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Accroître quantitativement de 400 logements l'hébergement étudiant en hyper-centre de Niort et dans le centre-ville intra boulevards, - Diversifier qualitativement les possibilités de logements et d'hébergements des étudiants en hyper-centre de Niort et dans le centre-ville intra boulevards. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Soutien au développement de produits adaptés aux besoins et aux budgets des étudiants (de type résidence étudiante, résidence pour jeunes actifs, offre de type co-living) : <ul style="list-style-type: none"> • Comprenant une mixité de profils : étudiants, jeunes actifs, apprentis / jeunes en alternance, • Incluant une mixité de loyers pour répondre aux différents budgets : PLA-I / PLUS / PLS / loyers libres, • Visant les niveaux de loyer de 300 à 400 € / mois Toutes Charges Comprises pour un studio à 400 à 500 € / mois Toutes Charges Comprises pour un T2, • Prévoyant des produits en colocation permettant d'offrir un loyer plus accessible de 300 € / mois par chambre, • Intégrant une souplesse dans les baux et durées de location : nuitée, semaine ou semestre sur une partie de la résidence pour capter les jeunes en alternance, les actifs en déplacements professionnels, ... - Développement d'un volume de 400 logements (permettant de loger entre 500 et 600 étudiants environ), dont : |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Une ou deux Résidence pour jeunes actifs (de type « Yellome » par exemple) de 20 à 25 places chacune dans l'hyper centre de Niort, • Une Résidence de type co-living de 20 à 25 places, couplée avec des logements étudiants (60 à 80) dans l'hyper centre de Niort ou le centre-ville intra boulevards, • Deux ou trois Résidences étudiantes privées de 50 logements chacune, et plus globalement le soutien à la promotion immobilière privée pour le développement de l'offre étudiante, • 60 à 70 logements développés au titre du dispositif PLS étudiants, • Plusieurs opérations en acquisition-amélioration (soit entre 10 et 15 logements) dans le cadre de la requalification urbaine de la Colline Saint-André, • Entre 5 et 10 logements conventionnés privés au titre de l'OPAH RU, • 10 à 12 logements supplémentaires développés au titre du dispositif SILOJ dans le cadre d'un partenariat renforcé avec les propriétaires privés. |
| Territoire visé | <ul style="list-style-type: none"> – L'hyper-centre de Niort et centre-ville de Niort : pour répondre aux nouvelles attentes en termes de localisation, de services et équipements, de lieux de vie et d'animation, – La proximité du Pôle Universitaire de Niort (PUN) : pour les résidences étudiantes, avec des loyers compris entre 350 à 450 € / mois, – Les autres communes du territoire offrant des formations (Magné, Bessines, ...). |
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> – Action Cœur de ville, – OPAH RU, – Dispositif PLS étudiants, – Dispositif SILOJ, – Actions en faveur des opérations d'acquisition-amélioration. |

Mise en œuvre opérationnelle

| | | | |
|---|--|---|---|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> – La Communauté d'Agglomération du Niortais, – La Ville de Niort, – Les opérateurs privés, – Les bailleurs sociaux, – L'Association L'Escale Habitat Jeunes, – L'UNPI (association de propriétaires privés). | | |
| Moyens | <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>MOYENS HUMAINS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation de la Direction de l'Aménagement Durable du Territoire et Habitat, - Mobilisation de la Mission « Etudes et projets urbains » de la CAN, - Mobilisation de la Direction « Economie et enseignement supérieur » de la CAN. </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>MOYENS FINANCIERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : cf actions 6, 7, 9 et 16, • En investissement : 2 000 € forfaitaire / PLS étudiant, • En fonctionnement : 20 000 € / an par résidences étudiantes. • Coût global sur la durée du PLH : cf actions 6, 7, 9, 16 et 17. </td> </tr> </table> | <p>MOYENS HUMAINS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation de la Direction de l'Aménagement Durable du Territoire et Habitat, - Mobilisation de la Mission « Etudes et projets urbains » de la CAN, - Mobilisation de la Direction « Economie et enseignement supérieur » de la CAN. | <p>MOYENS FINANCIERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : cf actions 6, 7, 9 et 16, • En investissement : 2 000 € forfaitaire / PLS étudiant, • En fonctionnement : 20 000 € / an par résidences étudiantes. • Coût global sur la durée du PLH : cf actions 6, 7, 9, 16 et 17. |
| <p>MOYENS HUMAINS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation de la Direction de l'Aménagement Durable du Territoire et Habitat, - Mobilisation de la Mission « Etudes et projets urbains » de la CAN, - Mobilisation de la Direction « Economie et enseignement supérieur » de la CAN. | <p>MOYENS FINANCIERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : cf actions 6, 7, 9 et 16, • En investissement : 2 000 € forfaitaire / PLS étudiant, • En fonctionnement : 20 000 € / an par résidences étudiantes. • Coût global sur la durée du PLH : cf actions 6, 7, 9, 16 et 17. | | |

| | | | | | | |
|---|--|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> – Etat, – Opérateurs privés, – Bailleurs sociaux, – EPF. | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | X | X | X | X | X | Fin livraison programmes |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Nombre annuel de contacts engagés avec des promoteurs, – Nombre annuel et caractéristiques de projets concrétisés, – Nombre annuel de résidences et de logements créés, – Localisation, niveaux de loyers et taux d'occupation de l'offre nouvellement créée. | | | | | |

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

Descriptif synthétique

| | |
|--|---|
| <p>Contexte</p> | <ul style="list-style-type: none"> – La CAN assure aujourd'hui la gestion et l'entretien de six sites accueillant les Gens du Voyage, dont : <ul style="list-style-type: none"> • Quatre aires d'accueil : Noron (24 places) et La Mineraie (36 places) à Niort, ainsi qu'à Aiffres (20 places), et Chauray (20 places), • Une aire de petit passage à Echiré (20 places), • Une aire de grand passage à Niort pouvant accueillir des groupes de 50 à 200 caravanes. – Des stationnements illicites sont régulièrement constatés, principalement dans les zones commerciales ou d'activités du territoire, voire dans d'autres lieux à Niort, – Le taux d'occupation des aires d'accueil est de plus de 90 % en 2019 et la rotation y est très faible, – Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage en Deux-Sèvres (2018-2023) préconise pour la CAN : <ul style="list-style-type: none"> • L'optimisation de l'utilisation des aires existantes, qui sont fréquemment occupées par des familles en voie de sédentarisation, • L'augmentation des capacités en aires d'accueil de 20 à 40 places supplémentaires, • La création d'un terrain familial pour des familles partiellement sédentarisées. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Limiter les stationnements illicites, – Améliorer les conditions de vie des Gens du Voyage qu'ils soient voyageurs ou en voie de sédentarisation. |
| <p>Modalités d'intervention</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Mise en place d'une Maitrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) ou bien s'intégrer dans une MOUS départementale pour : <ul style="list-style-type: none"> • Formaliser et développer les partenariats, • Assurer l'accompagnement social des familles, • Déterminer les besoins en sédentarisation, avec identification des familles intéressées et émergence des besoins, • Définir le projet d'hébergement avec les familles sédentarisées retenues, • Rechercher / identifier une parcelle pour la création d'un ou de plusieurs terrains familiaux, • Accompagner les familles pendant la période de réalisation des terrains, et les aider à se les approprier, • Déterminer les besoins en nombre de places d'aires d'accueil à créer : localisation en extension d'une aire existante, ou en création d'une nouvelle aire. – Engagement du développement de l'offre au regard des conclusions de la MOUS. |
| <p>Territoire visé</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Les communes du Cœur d'Agglomération, – Les communes d'équilibre. |

| | |
|---|---|
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> - Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 79, - Groupe de travail départemental (cellule de suivi). |
|---|---|

Mise en œuvre opérationnelle

| | | | | | | |
|---|---|-------------|--|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> - La Communauté d'Agglomération du Niortais. | | | | | |
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation des moyens internes de la CAN, - MOUS : prestataire externe. | | MOYENS FINANCIERS : <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : 500 000 € pour la création d'une nouvelle aire d'accueil et d'un terrain familial + budget d'autres politiques publiques communautaires (si nécessaire), • En fonctionnement : 35 000 € (MOUS) + moyens internes de la CAN, • Coût global sur six ans : 535 000 €. | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> - Etat, - Conseil Départemental 79, - CCAS de Niort, - Association Départementale pour l'Accueil des Gens du Voyage (ADAGV), - CAF 79. | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | MOUS | MOUS | MOUS + terrain familial | MOUS + nouvelle aire d'accueil | MOUS | MOUS |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> - Création de nouvelles places en aire d'accueil, avec à minima 20 places supplémentaires, - Réalisation de terrains familiaux, avec à minima la création d'un nouveau terrain familial, - Nombre et caractéristiques des nouvelles capacités d'accueil créées, - Réalisation de la MOUS, avec le suivi des partenariats, des accompagnements sociaux assurés, et plus globalement l'évaluation des engagements relatifs à la sédentarisation des Gens du Voyage, - Suivi et évolution du nombre de stationnements illicites sur le territoire. | | | | | |

ORIENTATION 5 : DEVELOPPER LES FONCTIONS DE PILOTAGE ET D'ANIMATION DU PARTENARIAT

Action 19 : Accroître le rôle de l'Agglomération du Niortais 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 »

Descriptif synthétique

| | |
|---|--|
| Contexte | <ul style="list-style-type: none"> – La CAN apporte des aides financières conséquentes visant à contribuer à l'équilibre économique des opérations d'habitat social, complétées selon les cas, par des aides financières communales, – Mais elle est rarement (ou très peu associée) en amont à la réflexion sur les projets et la programmation HLM. |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> – Accompagner les communes, les bailleurs sociaux et les opérateurs privés dans la définition et le développement de l'offre locative sociale HLM, – Poursuivre le suivi et la gestion annuelle des aides financières accordées par la CAN et les communes. |
| Modalités d'intervention | <ul style="list-style-type: none"> • Installation d'une Commission du Logement Social pour : <ul style="list-style-type: none"> - Mieux accompagner les bailleurs sociaux dans la définition des projets, - Etudier les projets d'opérations locatives sociales, - Assurer le suivi et la gestion des programmations HLM annuelles et pluriannuelles, - Assurer le suivi et la gestion des aides financières octroyées. <p><i>Cette Commission tiendra compte des préconisations du PLH pour que les opérations répondent aux objectifs fixés et poursuivis (communes SRU, typologies des logements, produits, formes urbaines, mixité des opérations).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Réflexion sur la prise de la délégation de compétences, qui dans le cadre d'une Convention pour six ans (renouvelable) concerne obligatoirement l'attribution des aides à la pierre pour le logement locatif conventionné (public et privé), le logement intermédiaire, pour la location-accession, ainsi que la notification aux bénéficiaires. |
| Territoire visé | <ul style="list-style-type: none"> – La Communauté d'Agglomération du Niortais. |
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> – Cf actions n°9, 10, 15, 16 et 17. |

Mise en œuvre opérationnelle

| | |
|--|--|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> – La Communauté d'Agglomération du Niortais. |
|--|--|

| | | | | | | |
|---|---|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation des services internes de la CAN. | MOYENS FINANCIERS : • En investissement : néant, • En fonctionnement : moyens internes de la CAN, • Coût global sur six ans : moyens internes de la CAN. | | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> - Communes, - Bailleurs sociaux, - Etat. | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | X | X | X | X | X | X |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> - Suivi et évolution des programmations HLM annuelles et pluriannuelles, - Nombre et caractéristiques des nouvelles opérations d'habitat sociales programmées annuellement, - Suivi et évolution des aides financières accordées par la CAN et les communes, - Evaluation des modalités d'accompagnement des bailleurs sociaux dans la définition et le développement de l'offre locative sociale HLM : tableaux de bord de suivi, réunions partenariales individuelles ou collectives, ... - Réalisation d'un rapport d'activité annuel de la Commission du Logement social : nombre et types de réunions, fréquences, nombre de dossiers étudiés, ... - Réflexion partenariale et ses conclusions relatives à la prise de la délégation de compétence « Aides à la pierre ». | | | | | |

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

Descriptif synthétique

| | |
|---|---|
| Contexte | <p>Les élus souhaitent limiter l'étalement urbain, et développer des opérations d'habitat plus vertueuses qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettent de modérer la consommation de l'espace, - S'orientent vers plus de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, - Répondent aux besoins des habitants et qui leur soient financièrement accessibles. <p>Pour répondre à cette attente, la CAN a installé en avril 2021, une « Commission stratégique territoriale et habitat social » pour accompagner les communes dans la stratégie habitat du PLH.</p> |
| Objectif | <ul style="list-style-type: none"> - Instaurer un dialogue obligatoire et en amont de tout projet d'aménagement / d'habitat avec les communes pour définir des opérations de qualité favorisant les conditions de leur réussite (foncier, faisabilité économique et financière, programmation, ...), - Assurer un accompagnement des communes dans la mise en œuvre d'opérations d'aménagement / d'habitat de qualité. |
| Modalités d'intervention | <ul style="list-style-type: none"> - Poursuite de l'animation de la « Commission stratégique territoriale et habitat social » pour la mise en œuvre et le respect des objectifs poursuivis par le PLH, - Création d'un Groupe de travail « Revue de projets » associant les services internes de la CAN : habitat, planification, foncier, urbanisme, SIG, pour préparer les travaux de cette Commission. |
| Territoire visé | <ul style="list-style-type: none"> - La Communauté d'Agglomération du Niortais. |
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> - Cf actions n°1, 2, 3, 4, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 et 21. |

Mise en œuvre opérationnelle

| | | |
|--|--|--|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> - La Communauté d'Agglomération du Niortais. | |
| Moyens | <p>MOYENS HUMAINS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des services internes de la CAN. | <p>MOYENS FINANCIERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : néant, • En fonctionnement : moyens internes de la CAN, • Coût global sur six ans : moyens internes de la CAN. |

| | | | | | | |
|---|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> – Communes, – Professionnels de l’immobilier, – EPF, – Etat. | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 X | 2023 X | 2024 X | 2025 X | 2026 X | 2027 X |
| Indicateurs d’évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Réalisation d’un bilan annuel du suivi de la production neuve et de la consommation foncière par rapport aux objectifs poursuivis et des potentialités identifiées, – Réalisation d’un rapport d’activité annuel de la « Commission stratégique territoriale et habitat social » : nombre et types de réunions, fréquences, nombre de dossiers étudiés, nombre et types de communes accompagnées, ... – Réalisation d’un rapport d’activité annuel du Groupe de travail « Revue de Projets » : nombre et types de réunions, fréquences, nombre de dossiers étudiés, nombre et types de communes accompagnées, ... – Nombre et caractéristiques des nouvelles opérations d’habitat sociales étudiées annuellement au sein des instances d’animation, – Suivi du nombre et des caractéristiques des opérations concrétisées, – Evaluation globale de l’efficacité et de l’efficience de la « Commission stratégique territoriale et habitat social » et du Groupe de travail « Revue de projets » : impacts des objectifs et effets produits, ... | | | | | |

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

Descriptif synthétique

| | |
|---|--|
| Contexte | <ul style="list-style-type: none"> - La CAN a mis en place en 2011 avec ses partenaires, un Observatoire de l'habitat qui analyse, à partir d'indicateurs fiables et réactualisés annuellement, les principaux phénomènes démographiques, économiques, ainsi que les évolutions en lien avec l'habitat et le marché de l'immobilier, - Ce dispositif d'observation lui permet ainsi de contribuer à établir des bilans / rapports d'activité annuels et triennaux, - Elle a également mis en place et / ou développé différentes instances et des partenariats avec les acteurs en lien avec sa politique de l'habitat : Groupe partenarial de l'Observatoire de l'habitat, Groupe de suivi du PTZ CAN, Commission de coordination de la CIA, ... |
| Objectif | <ul style="list-style-type: none"> - Continuer de piloter, d'animer, de suivre et d'évaluer la politique de l'habitat du territoire, en s'appuyant sur les données existantes et analyses réactualisées. |
| Modalités d'intervention | <ul style="list-style-type: none"> - Poursuite du suivi des évolutions de la politique de l'habitat à l'appui de l'observatoire de l'habitat, - Mise en place et développement un observatoire du foncier sur la base des travaux menés actuellement en interne, en lien avec l'observatoire de l'habitat, - Production de bilans annuels et d'un bilan à mi-parcours du PLH, - Installer des instances techniques de suivi de la politique de l'habitat (COTECH, COFIL), en s'appuyant sur les instances de gouvernance et décisionnaires de la CAN (Bureau communautaire et Conseil d'Agglomération), - Poursuite du développement du partenariat en général, en continuant d'organiser et d'animer des lieux d'échanges, de rencontres, d'informations et de suivi avec les acteurs au logement et de l'habitat : Séminaire annuel, Conférence Intercommunale du Logement (CIL), Commission de coordination de CIA, Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID), ... |
| Territoire visé | <ul style="list-style-type: none"> - La Communauté d'Agglomération du Niortais. |
| Articulation avec d'autres dispositifs / actions | <ul style="list-style-type: none"> - Cf toutes les actions du PLH. |

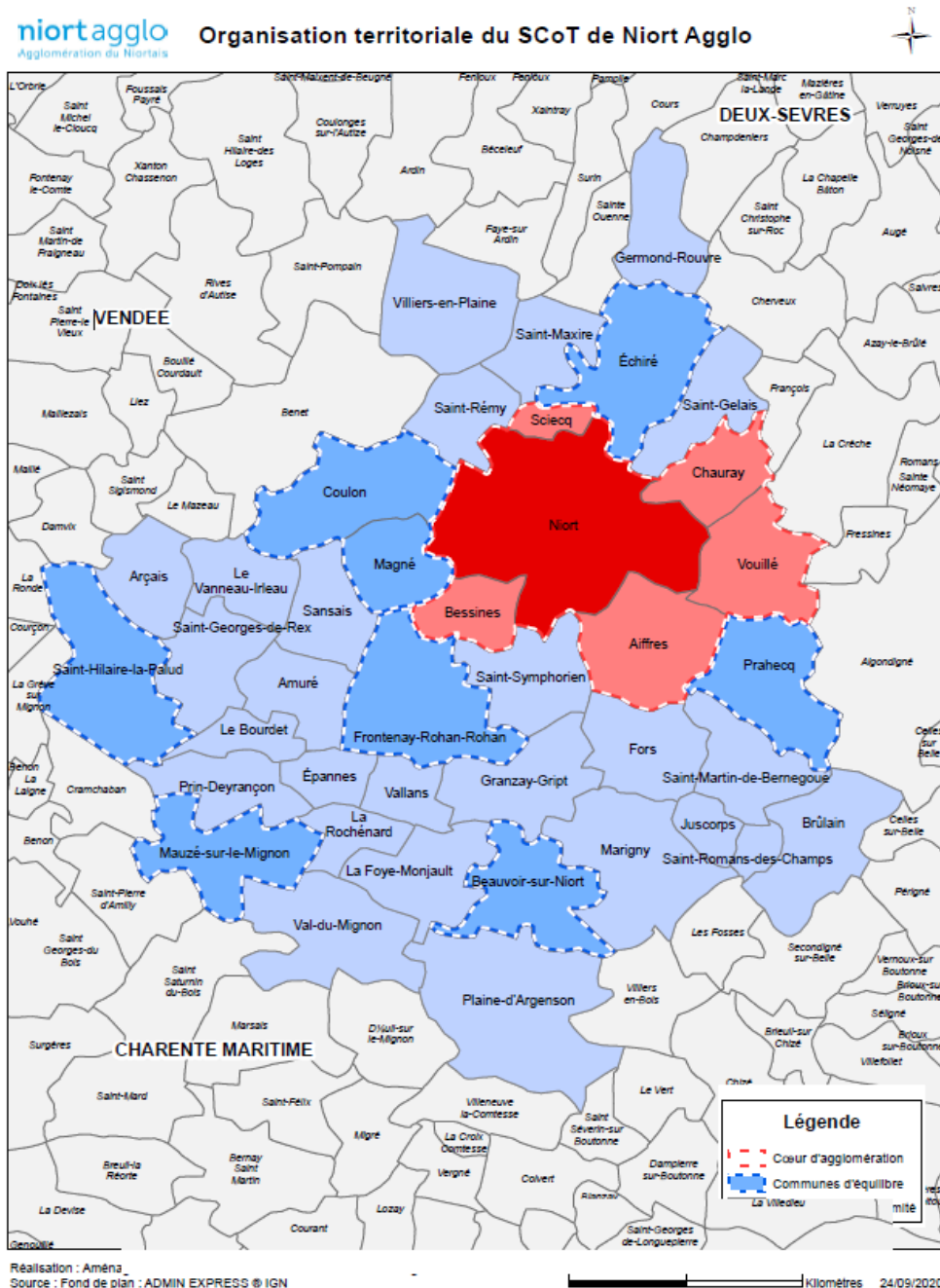
Mise en œuvre opérationnelle

| | | |
|--|--|--|
| Maître(s) d'ouvrage de l'action | <ul style="list-style-type: none"> - La Communauté d'Agglomération du Niortais. | |
| Moyens | MOYENS HUMAINS : - Mobilisation des services internes de la CAN. | MOYENS FINANCIERS : <ul style="list-style-type: none"> • En investissement : néant, • En fonctionnement : moyens internes de la CAN, |

| | | | | | | |
|---|--|--|-------------|-------------------|-------------|-------------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Coût global sur six ans : moyens internes de la CAN. | | | | |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> – Etat, – Conseil Départemental 79, – ADIL 79, – Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine, – AFIPADE, – Fournisseurs de données/statistiques. | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| | X | X | X | Evaluation du PLH | X | X |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Suivi et évolution des indicateurs de l'Observatoire de l'Habitat et de l'Observatoire des gisements fonciers, – Réalisation d'un rapport d'activité annuel global des différentes instances d'animation et de gouvernance de la CAN relatives à la mise en œuvre du PLH : nombre et types de réunions, fréquences, nombre de dossiers étudiés, ... – Réalisation de bilans annuels, – Réalisation de l'évaluation à mi-parcours du PLH, – Evaluation globale de l'efficacité et de l'efficience des lieux d'échanges, de rencontres, d'informations et de suivi organisés avec les acteurs au logement et de l'habitat : qualité des interventions et intervenants, ... | | | | | |

ANNEXE 1 : ORGANISATION TERRITORIALE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (CAN)

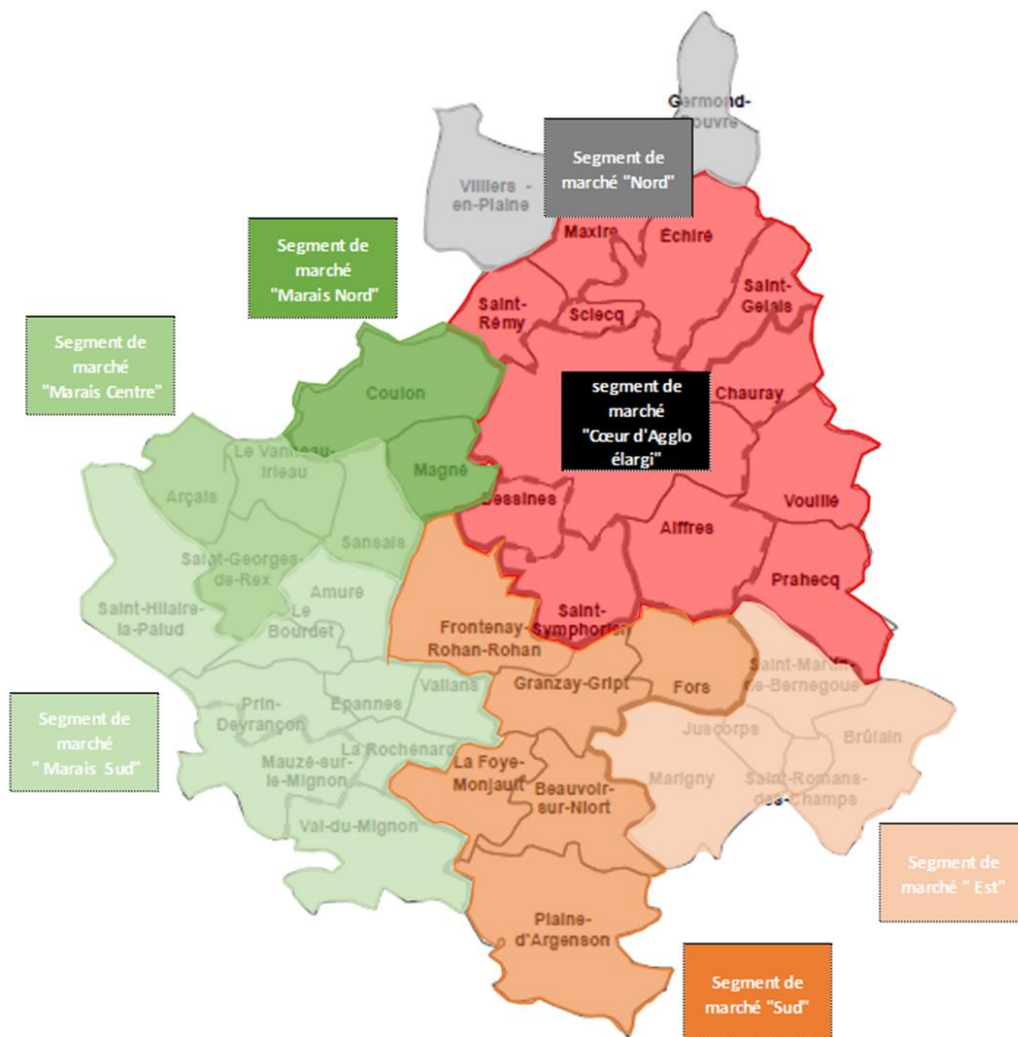
Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) – Organisation territoriale selon le Schéma de Cohérence Territoriale



ANNEXE 2 : ETUDE DE MARCHE IMMOBILIER

Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) Organisation territoriale selon les Segments de marché

Source : Etude Stratégie opérationnelle de l'habitat - ASI - Mai 2021



ANNEXE 3 : DISPOSITIFS DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

ANNEXE 4 : GLOSSAIRE DES SIGLES

AA Acquisition-Amélioration
AAP Appel A Projets
ADEME Agence de la transition écologique
ADIL Agence Départementale d'Information sur le Logement
AFIPADE Association des Fichiers Partagés de la Demande de logement social
AMI Appel à Manifestation d'Intérêt
Anah Agence nationale de l'habitat
ANRU Agence Nationale pour le Rénovation Urbaine
BRS Bail Réel Solidaire
CAF Caisse d'Allocations Familiales
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CTLHI Comité Technique de Lutte contre l'Habitat Indigne
CUS Convention d'Utilité Sociale
CROUS Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
DALO Droit au logement opposable
DDT Direction Départementale des Territoires
DIIF Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière
DPE Diagnostic de Performance Energétique
DVF Demande de Valeur Foncière
EHPAD Etablissement d'Hébergement pour Personnes Dépendantes
EHPAH Etablissement d'Hébergement pour Personnes Handicapées
EPCI Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF Etablissement Public Foncier
FSL Fonds de Solidarité pour le Logement
GLA Gestion Locative Adaptée
Insee Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
MOD Maitrise d'Ouvrage Déléguée
MOUS Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - **RU** : Renouvellement Urbain
OFS Organisme de Foncier Solidaire
ORI Opération de Restauration Immobilière
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
PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLAI-A Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté
PLH Programme Local de l'Habitat
PLS Prêt Locatif Social
PLU-ID Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Déplacement
PLUS Prêt Locatif à Usage Social
PRUS Programme de Rénovation Urbaine et Sociale
PSLA Prêt Social Location-Accession
PTRE Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique

PTZ Prêt à Taux Zéro
QPV Quartier Prioritaire de la Ville
RPLS Répertoire sur le Parc Locatif Social
SARE Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique
SCoT Schéma de Cohérence Territoriale
SEM Société d'Economie Mixte
SEMIE Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique
SIAO Service Intégré d'Accueil et d'Intégration
SIG Système d'Information Géographique
SILOJ Service Logement Jeunes
Sitadel Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux (base de données)
SOLIHA Solidaires pour l'habitat
SRU Solidarité et Renouvellement Urbains (loi)
VEFA Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
VIR Vente d'Immeuble à Rénover
ZAC Zone d'Aménagement Concertée