

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

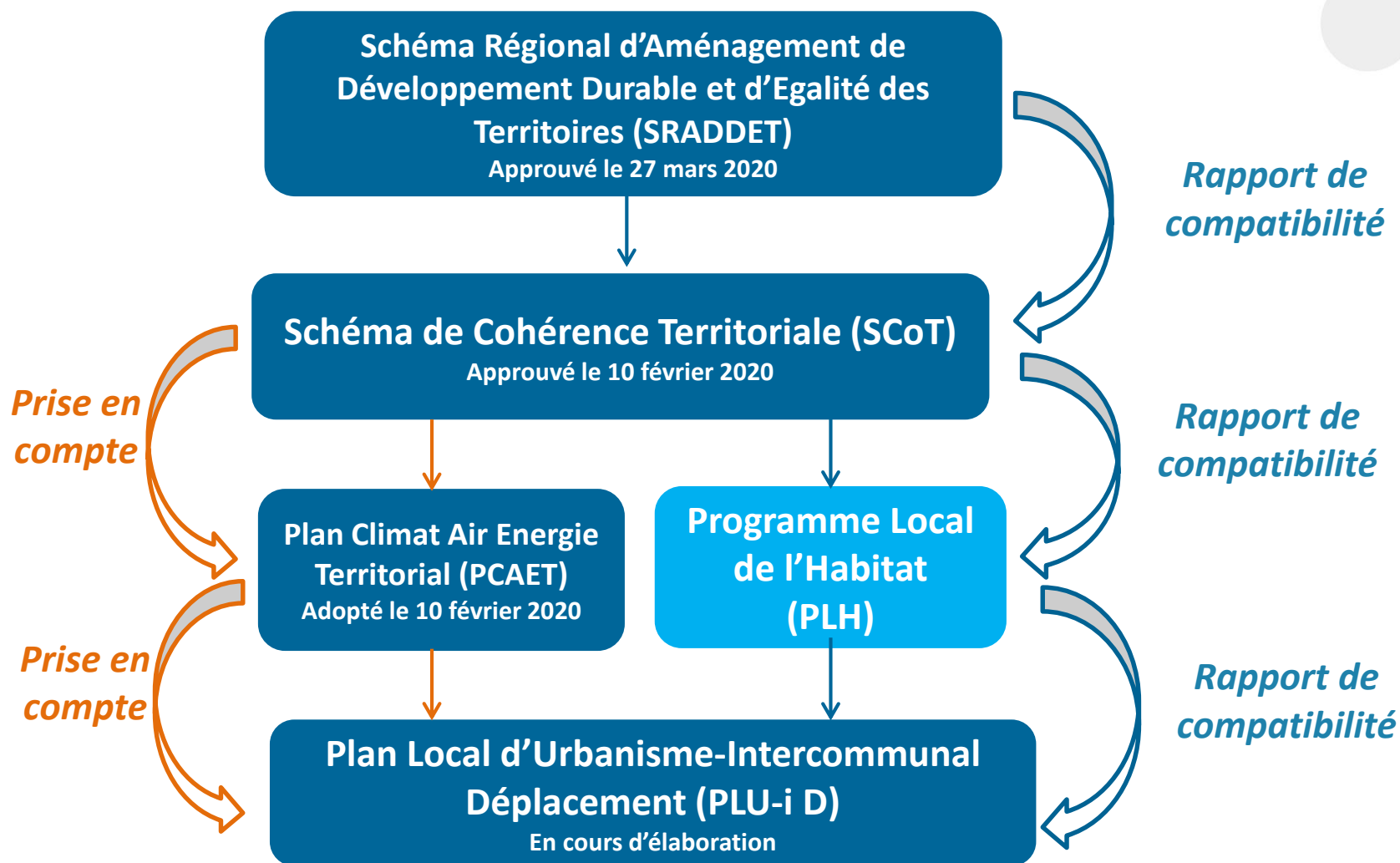
Diagnostic territorial global du logement et de l'hébergement - Enjeux et orientations stratégiques - Scénario d'évolution programmatique et territorialisé

Diagnostic territorial global du logement et de l'hébergement

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

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

Une articulation des documents stratégiques nécessaire



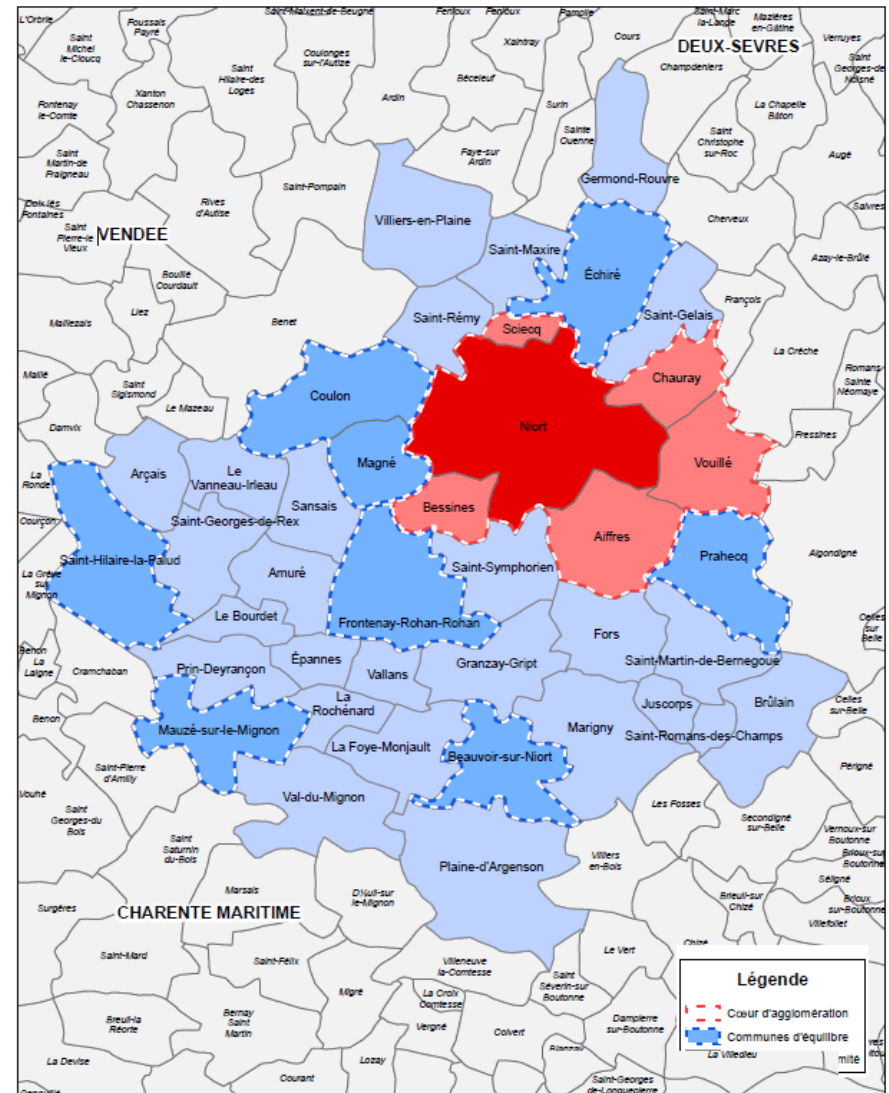
Article L 131-6 du Code de l'urbanisme : lorsque le PLU (ou la carte communale) a été approuvé avant le PLH, il doit être rendu compatible dans un délai de trois ans, ramené à un an si ce programme prévoit dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant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

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

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

niortaggl
Agglomération de Niortais

Organisation territoriale du SCoT de Niort Agglo



Réalisation : Aména
Source : Fond de plan : ADMIN EXPRESS © IGN

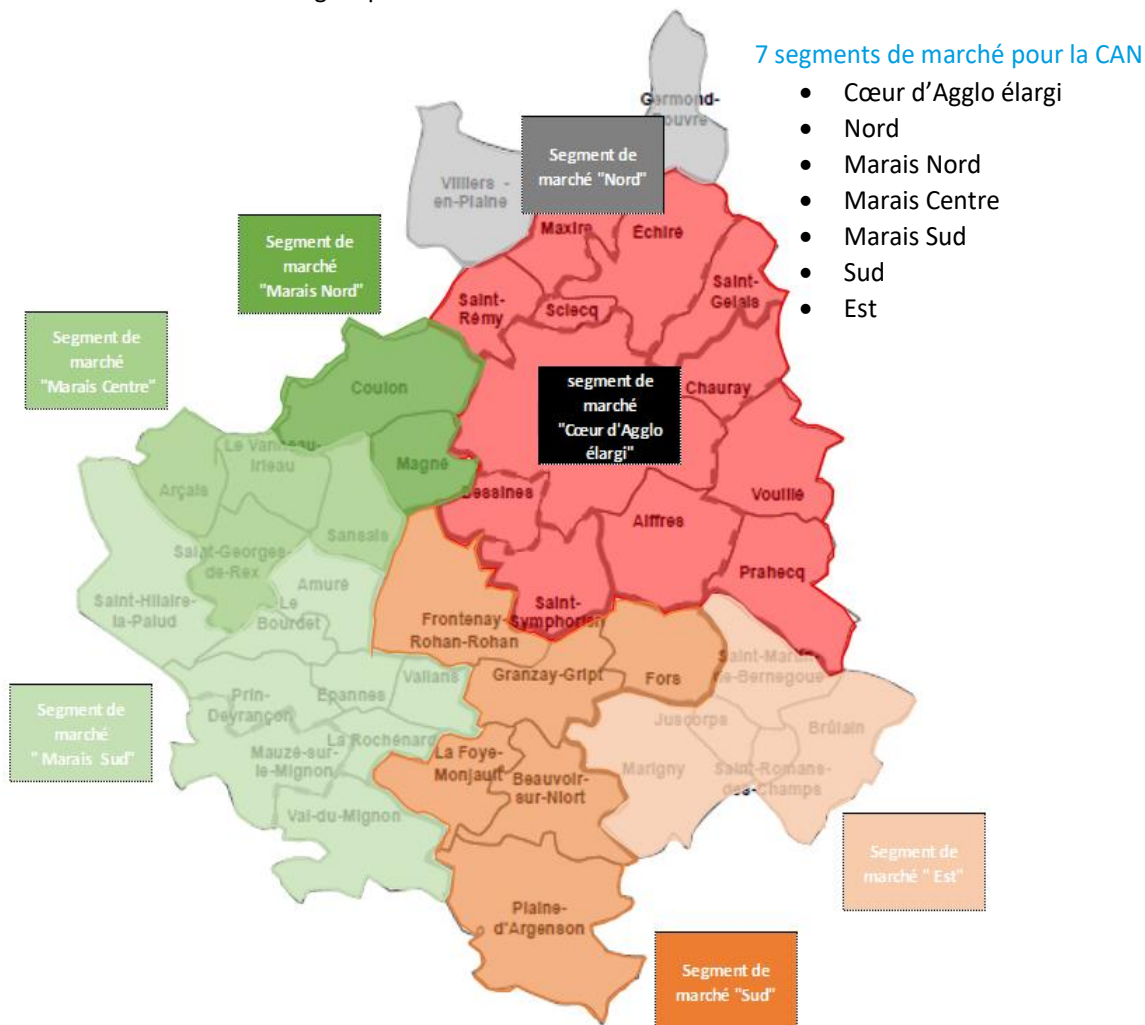
Kilomètres 24/09/2020

Des espaces de marché de l'immobilier bien distincts

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

Communauté d'Agglomération du Niortais - Découpage de marché

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



Contexte socio-démographique

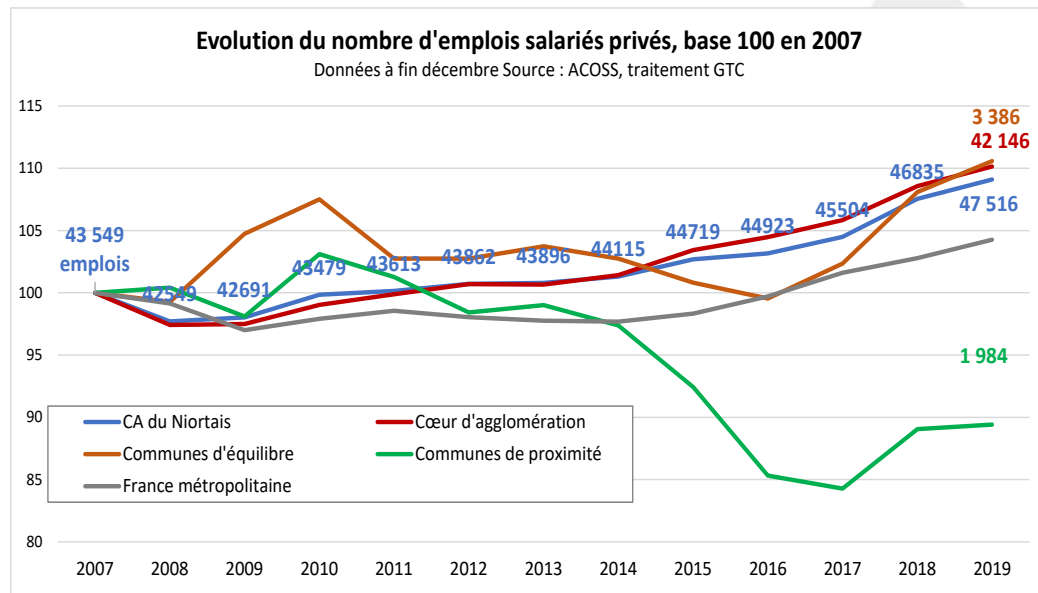
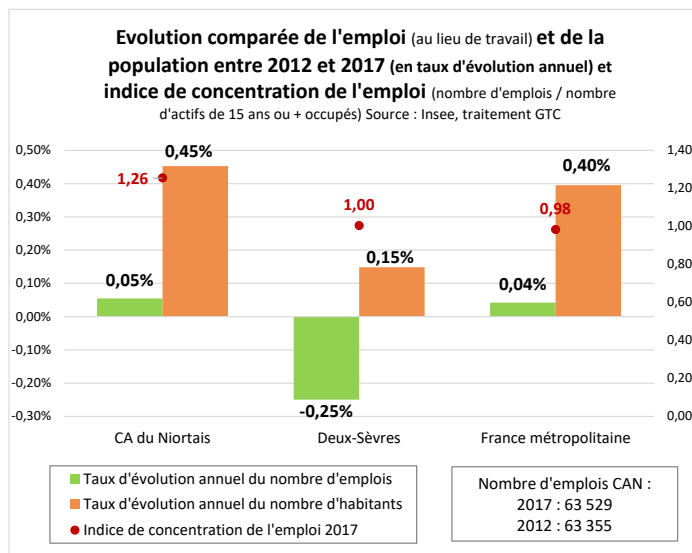
Parc de logements

Marchés immobiliers et fonciers

Besoins spécifiques

Rencontres avec les communes

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



• L'emploi total :

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

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

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

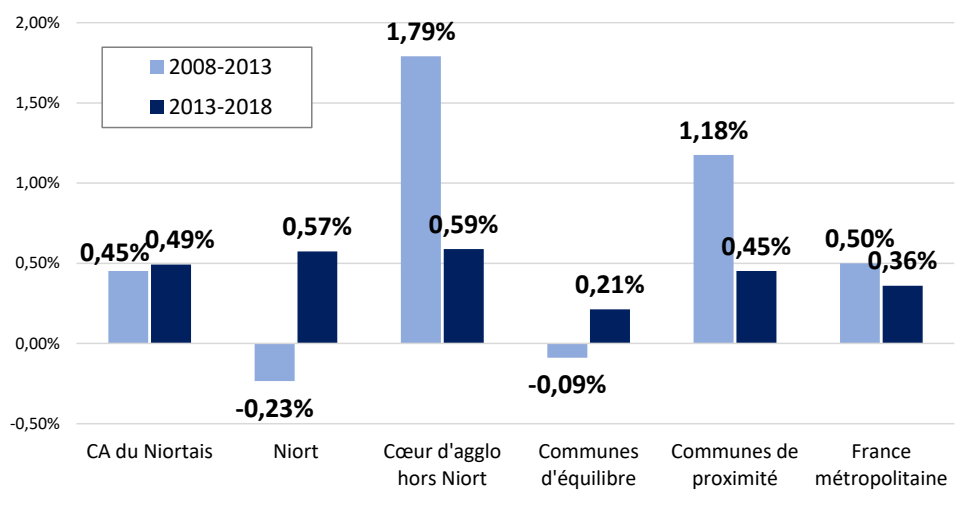
➤ Enjeu de réponse à la demande en logement des salariés

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

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

Taux d'évolution annuel de la population

Source : Insee, traitement GTC



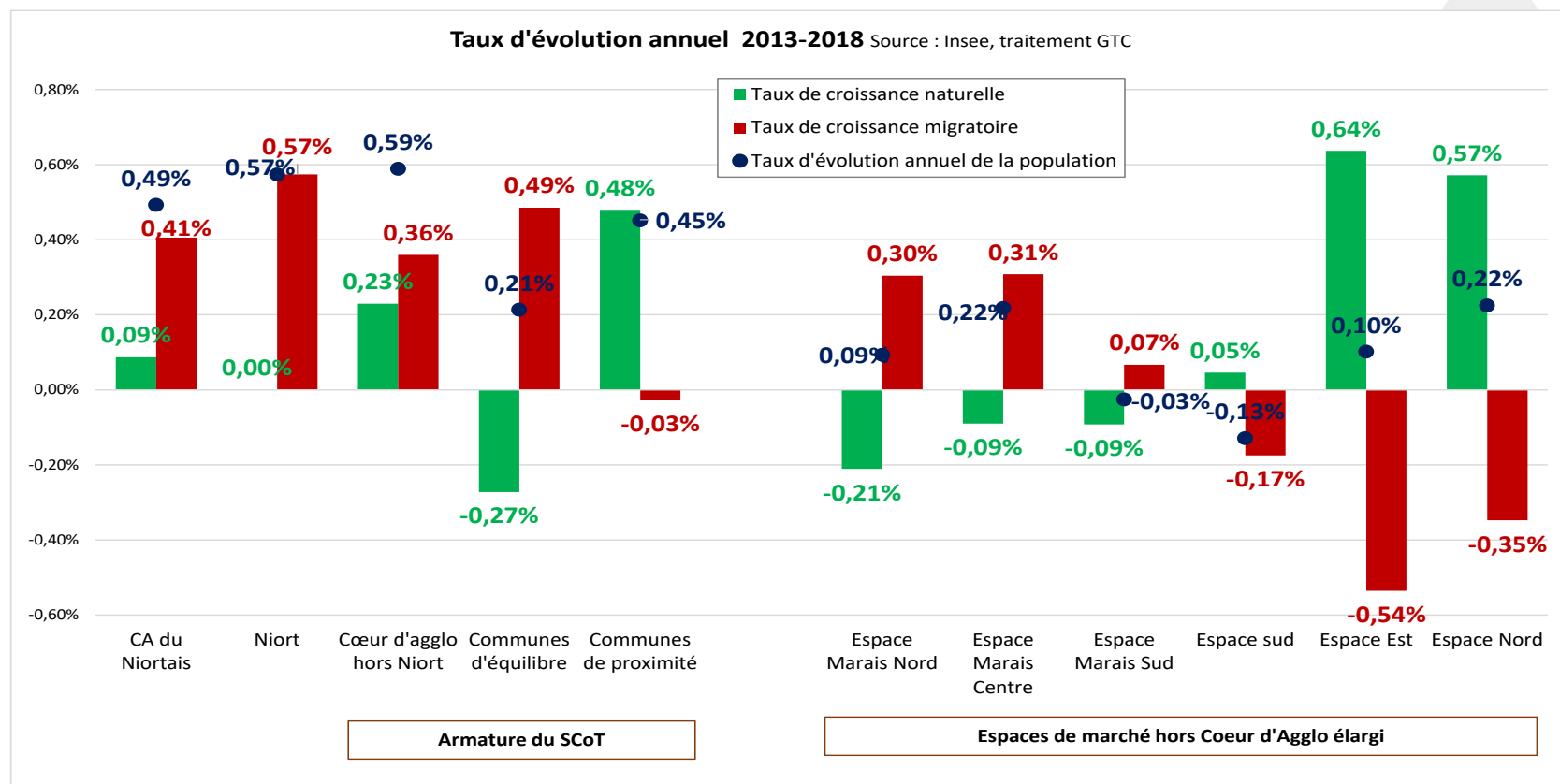
- **L'Agglomération du Niortais** : 121 220 habitants au 1^{er} janvier 2018 (population légale entrant en vigueur au 1/1/2021).
- **Une croissance de la population toujours soutenue** : + 589 habitants par an sur cinq ans (contre + 528 entre 2008 et 2013).
- **Un rééquilibrage territorial** : une amélioration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

➤ Enjeu de poursuite du rééquilibrage territorial du développement démographique

Evolution et répartition de la population entre 2013 et 2018



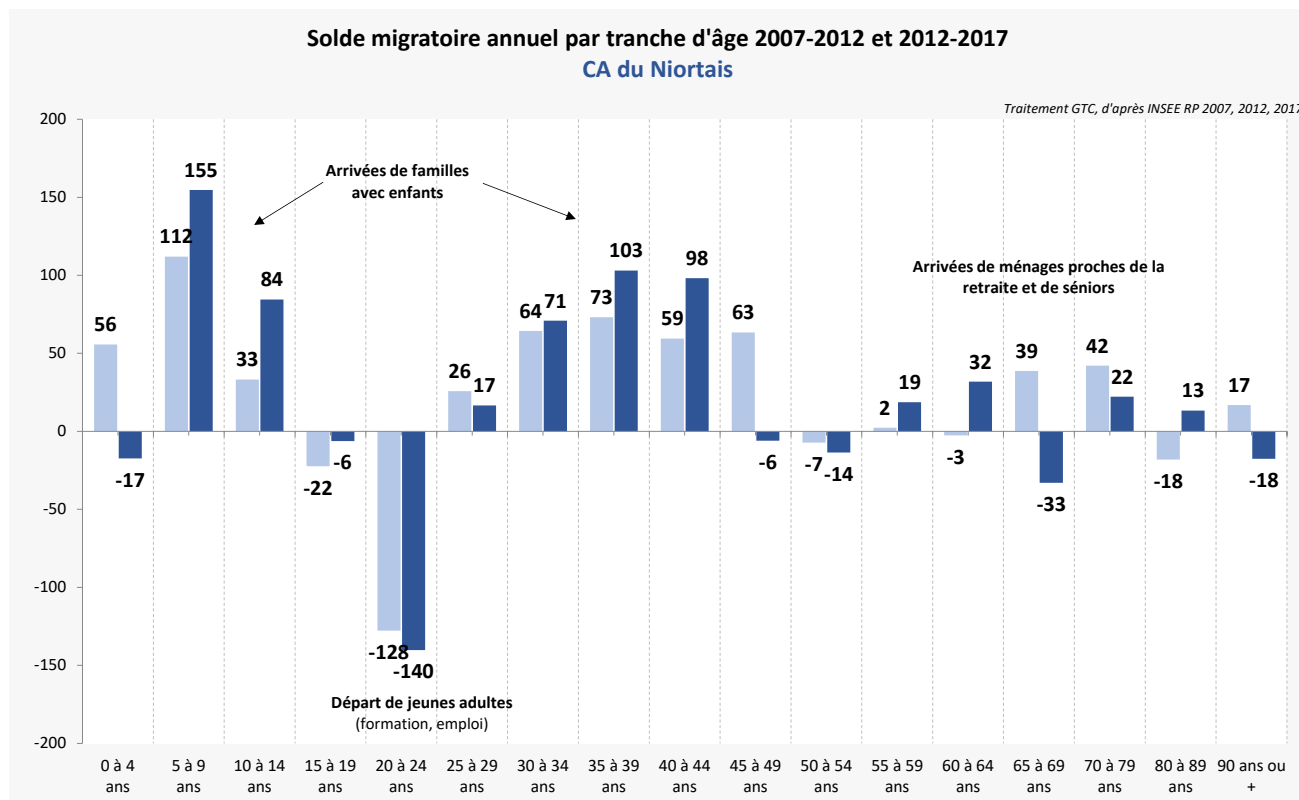
Un solde migratoire quatre fois supérieur au solde naturel



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

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

Un territoire toujours très attractif pour les familles avec enfants scolarisés



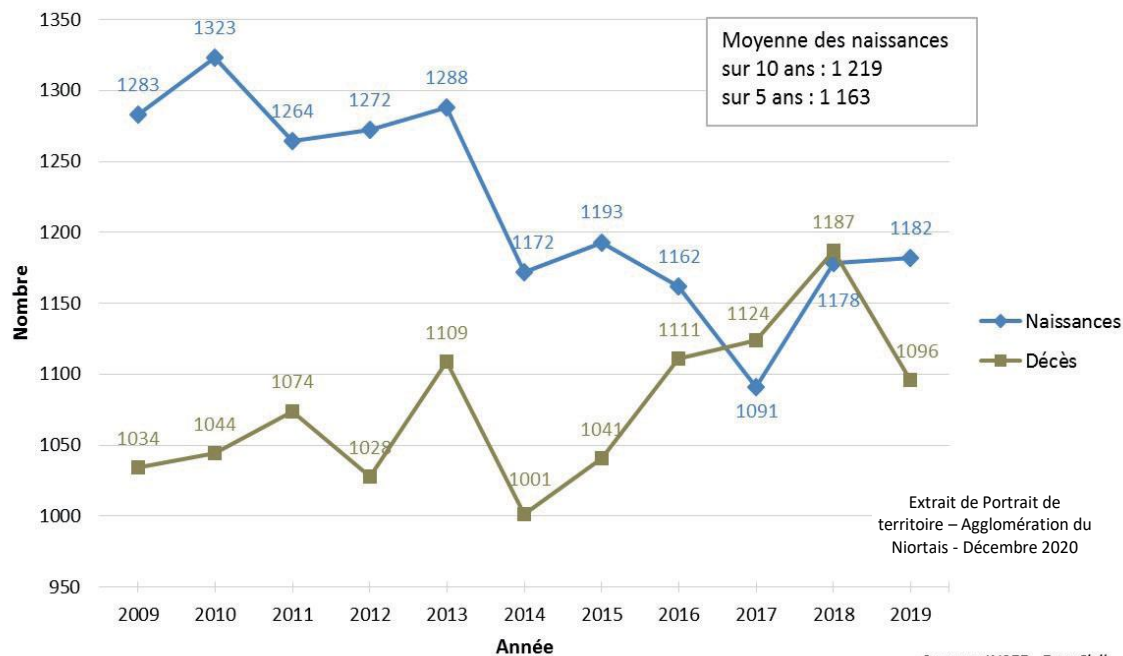
Etude ASI : « A l'accession et en location, des demandes en rupture, voire insatisfaites :

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

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

Un solde naturel positif, mais qui se réduit

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



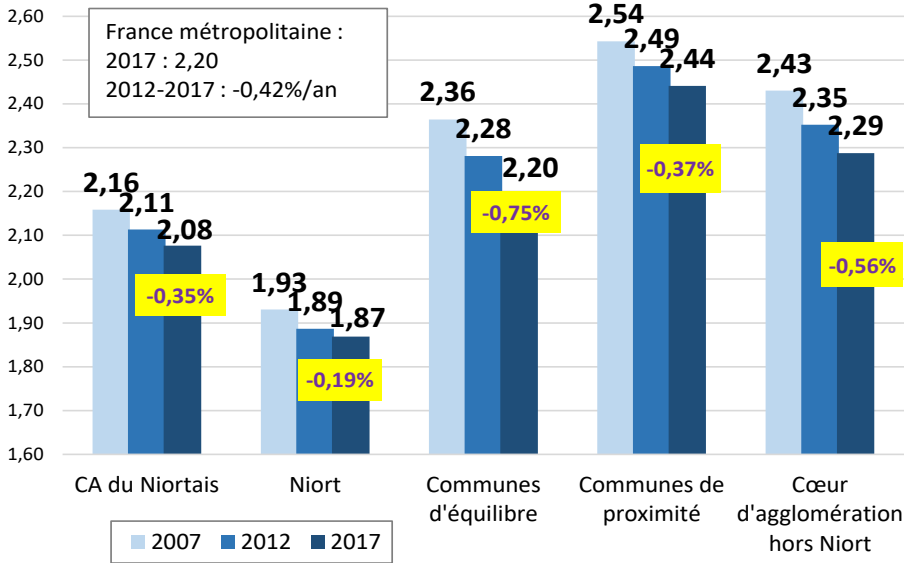
| CAN - Nombre en moyenne par an | 2007-2011 inclus | 2012-2016 inclus | 2017-2019 inclus |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Source : Insee, traitement GTC | | | |
| Naissances | 1294 | 1217 | 1150 |
| Décès | 1008 | 1058 | 1136 |
| Solde naturel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

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

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

Evolution de la taille moyenne des ménages

Source Insee, traitement GTC



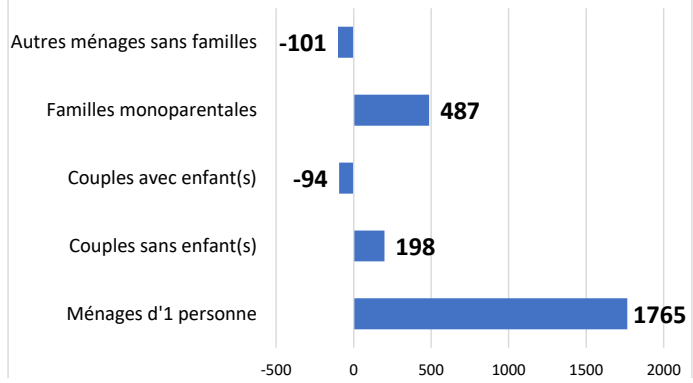
Etude ASI : « A l'accession et en location des demandes en rupture, voire insatisfaites :

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

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

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

Source : Insee, traitement GTC



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

Synthèse des enjeux relatifs au peuplement

Constats

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

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

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

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

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

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

Enjeux

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

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

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

Contexte socio-démographique

Parc de logements Marchés immobiliers et fonciers

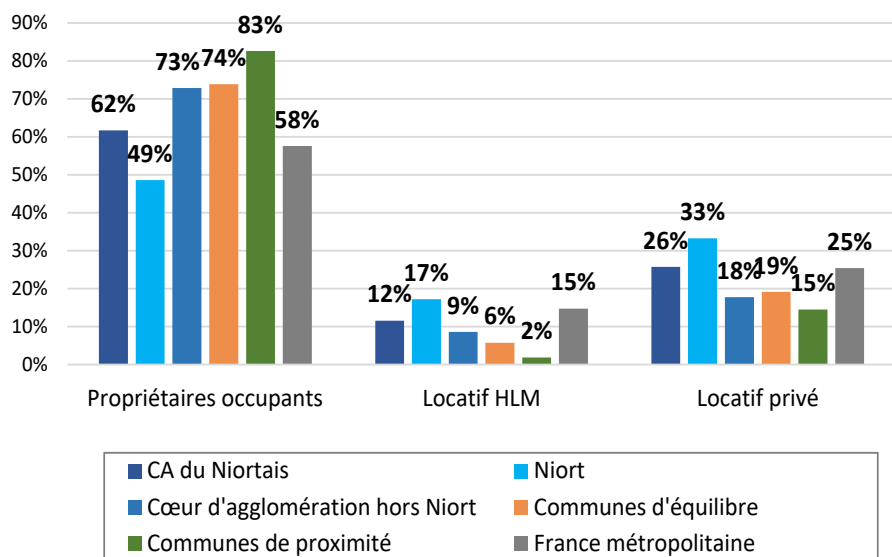
Marchés immobiliers et fonciers

Besoins spécifiques

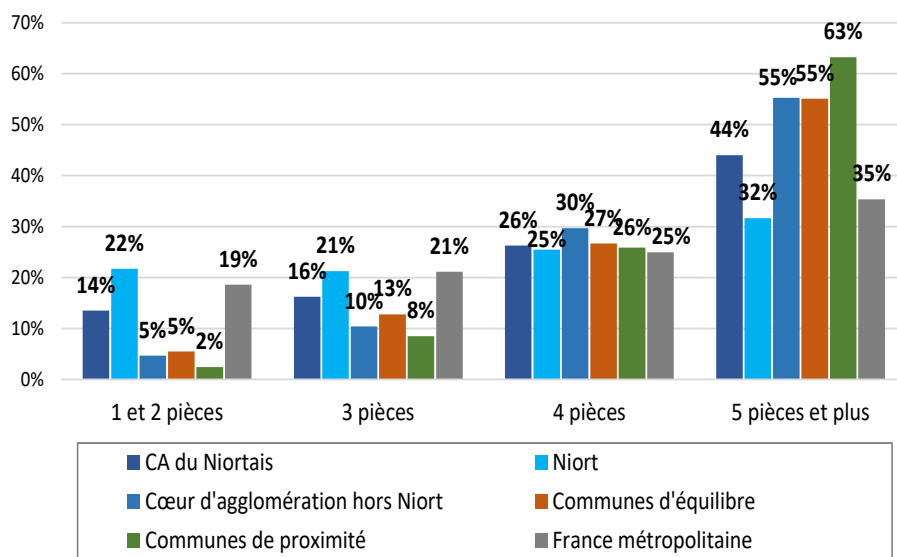
Rencontres avec les communes

Un parc encore peu diversifié, sauf à Niort

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

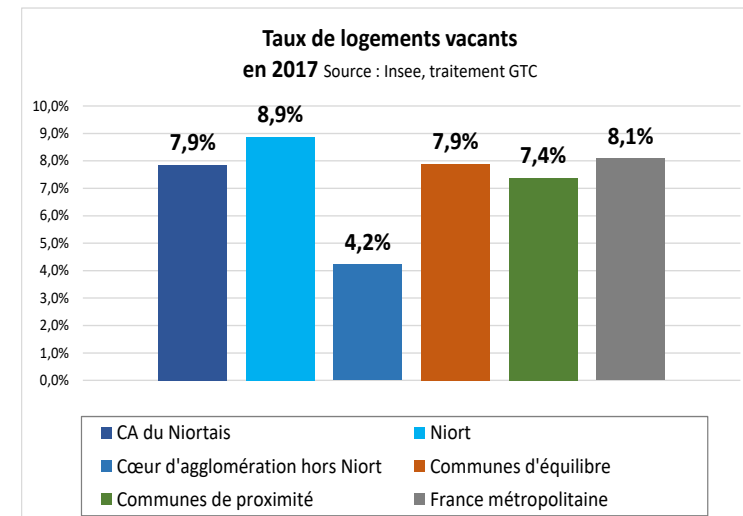
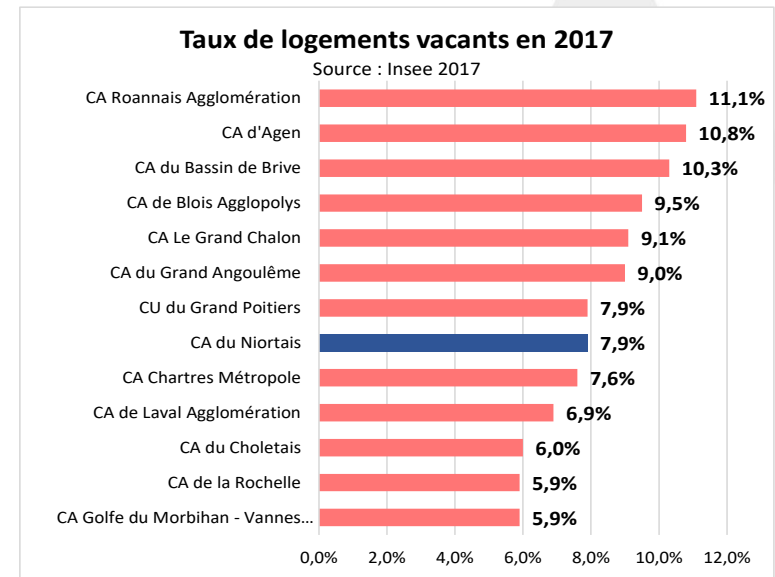
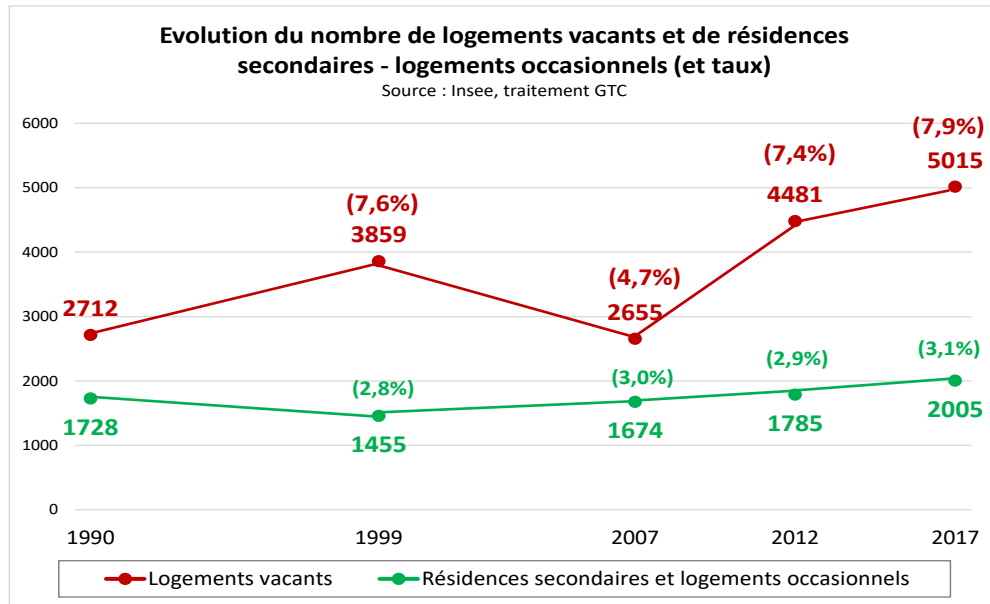


Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2017 Source : Insee, traitement GTC



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

Une vacance de logements faible, mais en augmentation



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deux communes engagées :

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



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

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

Synthèse des enjeux relatifs au parc de logements existant

Constats

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

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

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

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

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

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

L'existence du CTHI permettant un accompagnement des communes

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

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

Enjeux

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

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

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

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

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

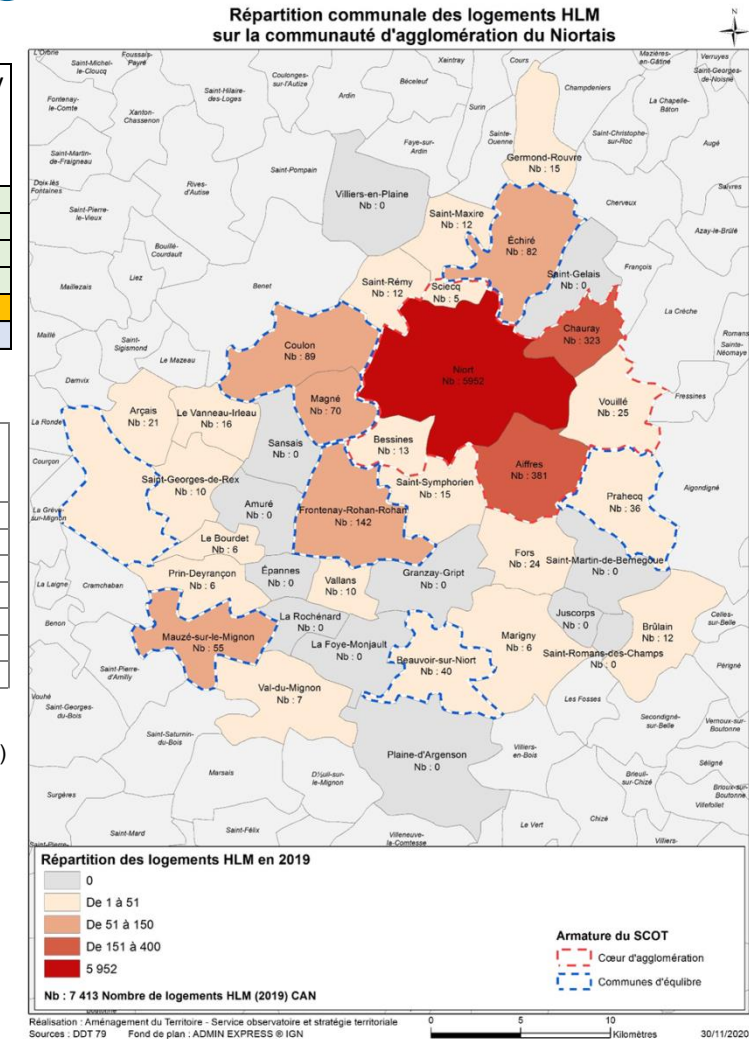
| Parc locatif social en 2019 Source : RPLS 2019 | Nombre de logements locatifs sociaux au 1/1/2019 | Part du LLS de la CAN | Taux de LLS / Résidence principale estimé |
|---|--|-----------------------|---|
| Niort | 6109 | 80% | 20,1% |
| Cœur d'agglo hors Niort | 784 | 10% | 10,1% |
| Communes d'équilibre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

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

Source : DDT 79, inventaire SRU

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

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

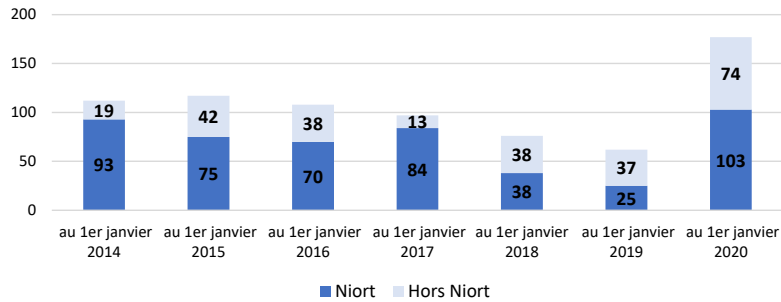


- **Enjeu de poursuite du redéploiement de l'offre sur le territoire, avec une attention particulière pour les communes concernées (et potentiellement concernées à l'avenir par la loi SRU), et sur la reconstitution de l'offre à démolir en QPV**

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

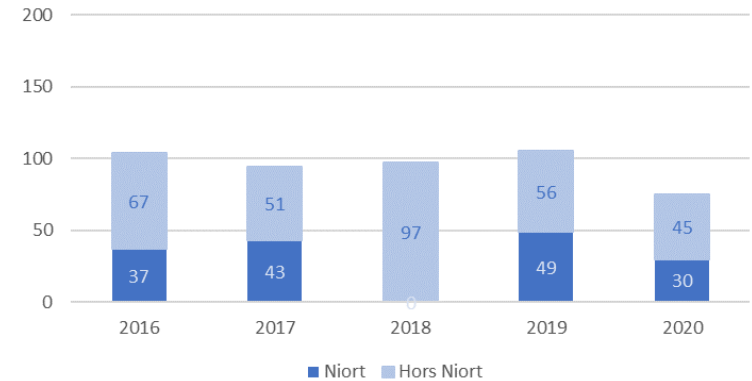
Les mises en service récentes sur la CAN

Source : RPLS 2020



Les agréments récents sur la CAN

Source : CAN et DDT 79



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

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

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

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

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

Un parc social plutôt accessible et pleinement occupé

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

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

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

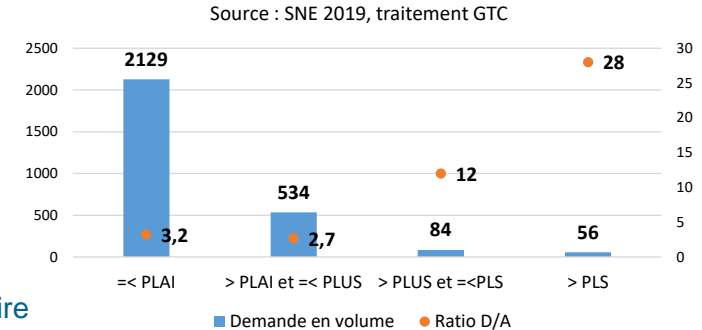
Une tension de la demande plus accentuée sur le Cœur d'agglomération, et pour les grands ménages

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

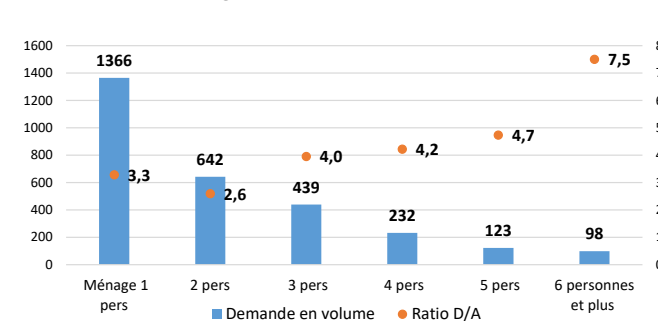
| Parc locatif social : Demandes et attributions | Nombre de demandes | Nombre d'attributions | Ratio D/A |
|--|--------------------|-----------------------|------------|
| Source : SNE 2019 | | | |
| Aiffres | 214 | 44 | 4,9 |
| Chauray | 242 | 63 | 3,8 |
| Échiré | 61 | 47 | 1,3 |
| CA hors Niort |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

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

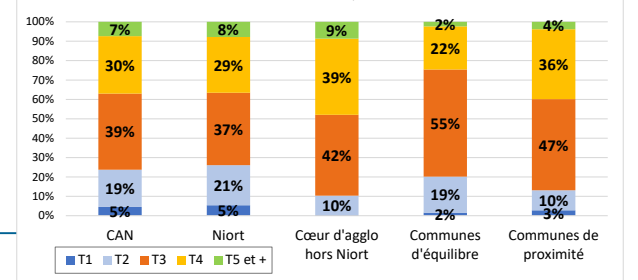
Tension à l'accès au parc social selon le niveau de ressources du ménage



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



Parc locatif social : répartition selon la typologie en 2019



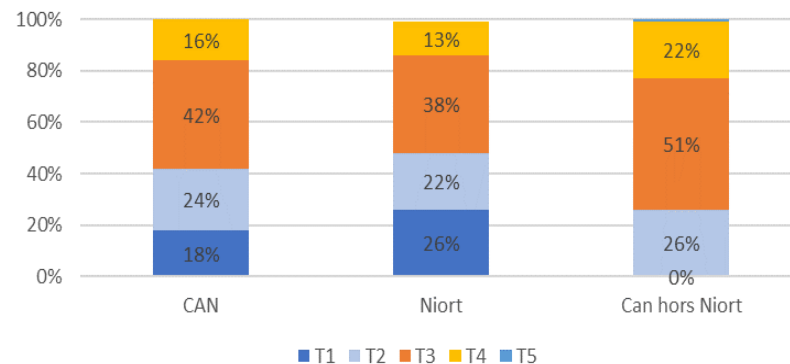
➤ **Enjeu de réponse au développement des petits ménages, à la demande de grands logements, et globalement d'une plus grande diversification de l'offre en matière de typologies, de produits (loyers), de formes urbaines (petit collectif / individuel / intermédiaire, parc ancien / neuf, ...) et de programmations**

Un besoin de plus de diversifications typologiques

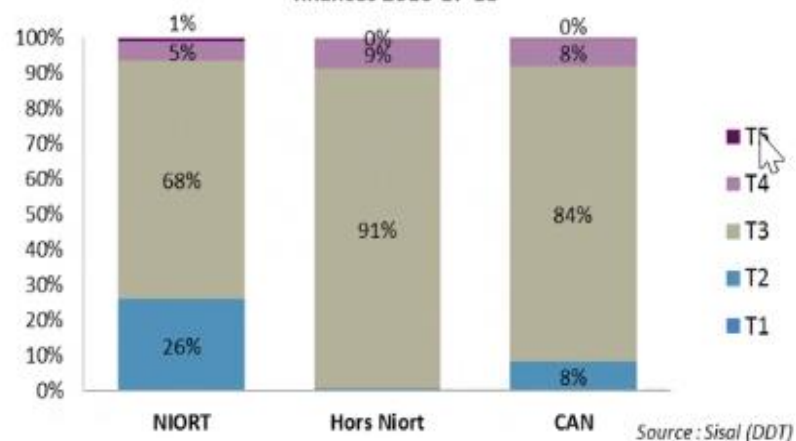
- **Les petits logements (T1 et T2) représentent 42 % des mises en service récentes (2014 / 2020)**, tandis que les grands logements (T5 et plus) ne représentent qu'un faible pourcentage des mises en service, malgré la pression exercée par la demande sur cette typologie.
- Les T3 représentent **84 %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

Typologies des mises en service récentes
2014/2019

Source : RPLS 2019, traitement GTC



Typologies des LLS ordinaires
financés 2016-17-18



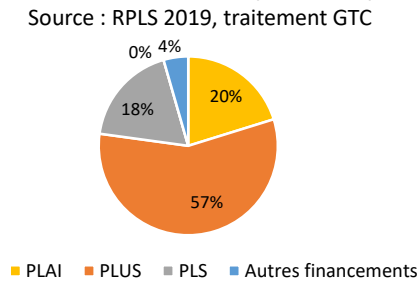
Source : Sisal (DDT)

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

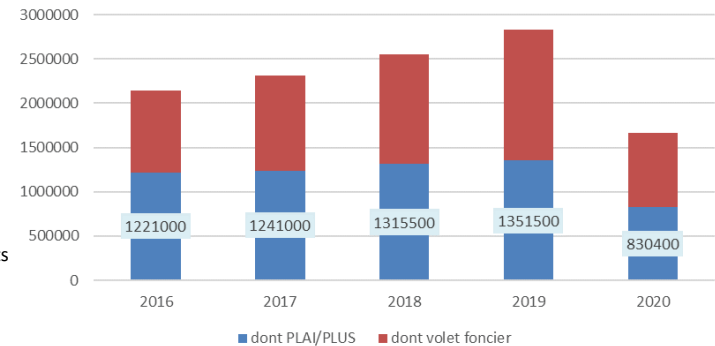
Une diversification en termes de produits à poursuivre

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

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



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



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

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

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

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

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

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

Le parc locatif HLM : les démolitions envisagées

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

Démolitions :

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

Le parc locatif HLM : les réhabilitations dans le parc existant

Réhabilitation du parc HLM :

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

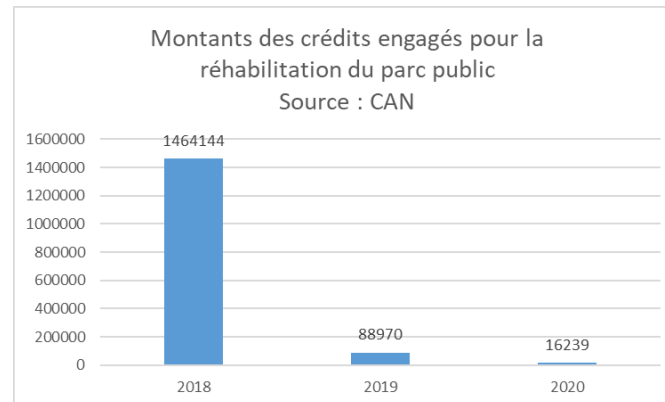
Adaptation au vieillissement dans le parc HLM :

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

Reconquête des centres anciens et acquisition-amélioration :

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

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



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

Le parc locatif HLM : les plans de ventes des bailleurs

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

Ventes :

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

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

Le parc locatif communal :

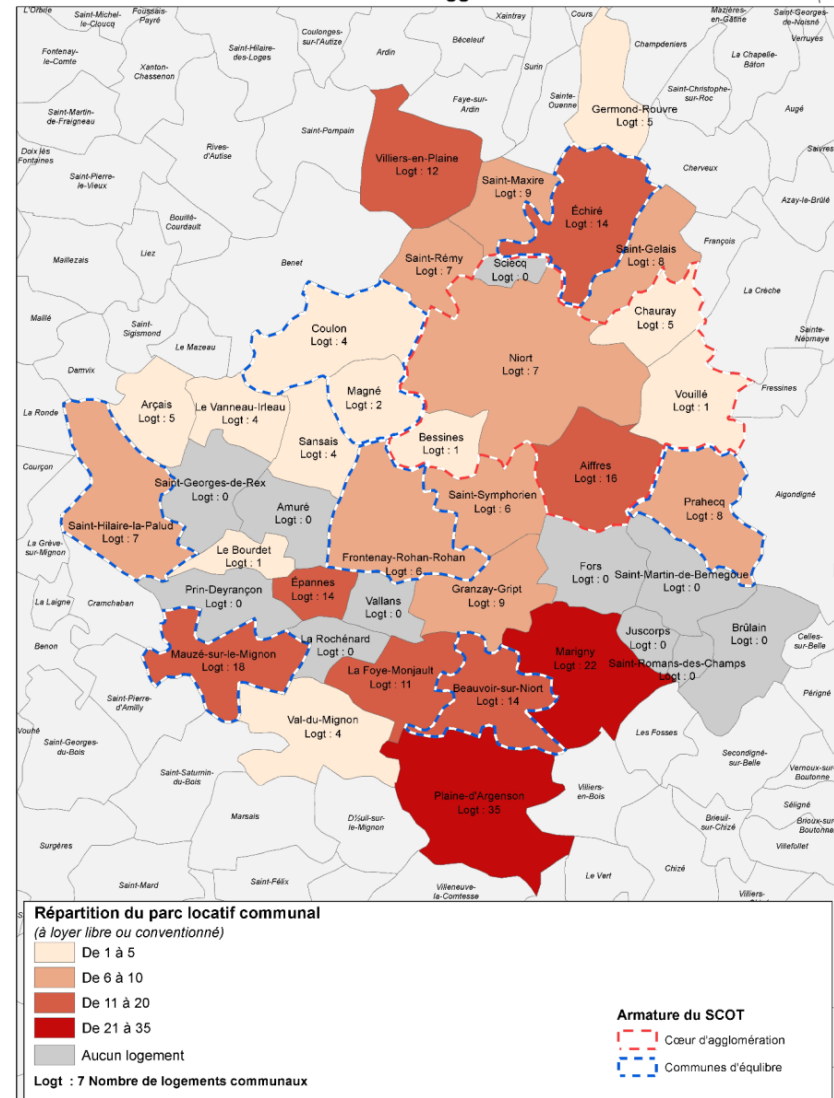
- **259 logements locatifs communaux** répartis dans 29 communes en 2019 :
 - Un tiers de logements conventionnés.
 - 87 % de logements individuels.
 - 80 % de T3 et plus.
- La réalisation de 13 études de faisabilité par SOLIHA (missionné par la CAN).
- Huit logements pourraient faire l'objet d'un bail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

Le parc privé conventionné :

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

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

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



Réalisation : Aménagement du Territoire - Service observatoire et stratégie territoriale
Sources : CAN service Habitat recensement 06/2019 Fond de plan : ADMIN EXPRESS © IGN 0 5 10 Kilomètres 16/12/2020

Synthèse des enjeux relatifs au parc social

Constats

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enjeux

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

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

Contexte socio-démographique

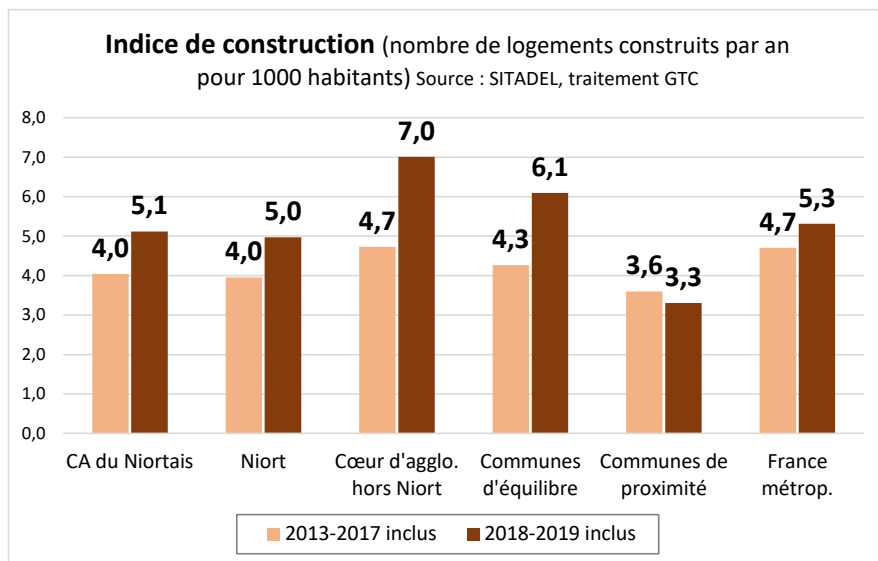
Parc de logements

Marchés immobiliers et fonciers

Besoins spécifiques

Rencontres avec les communes

Une reprise de la construction neuve depuis deux ans



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

• La production de logements neufs :

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

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

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

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

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

Le terrain à bâtir :

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

Le marché locatif privé :

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

Le PSLA, un produit spécifique pour les primo accédants :

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

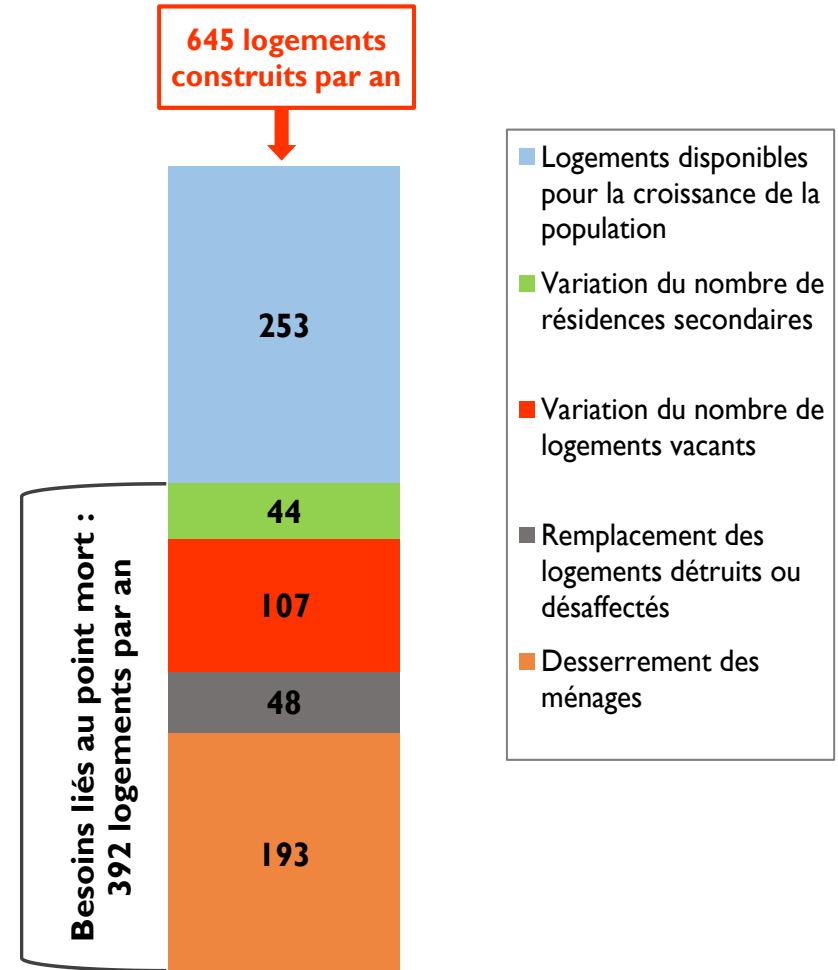
La contribution de quatre logements neufs sur dix à la croissance démographique

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

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

- **CA du Niortais**

Source : Insee, SITADEL, traitement GTC



Synthèse des enjeux relatifs à la production de logements

Constats

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

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

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

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

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

Enjeux

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

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

Contexte socio-démographique

Parc de logements

Marchés immobiliers et fonciers

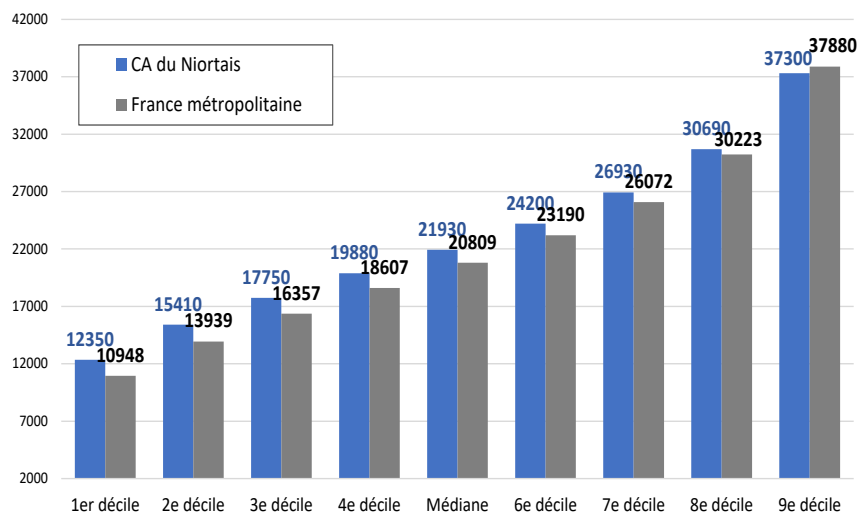
Besoins spécifiques

Rencontres avec les communes

Une population relativement aisée

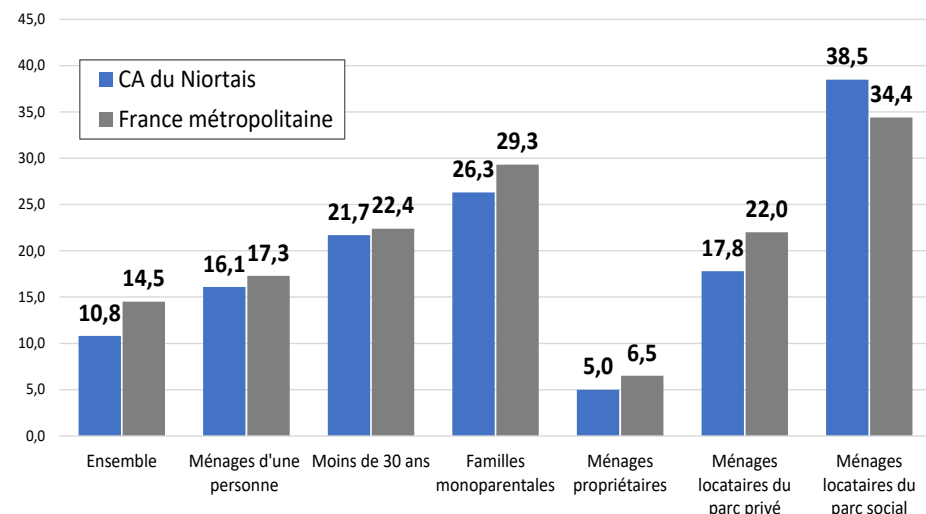
Distribution des revenus disponibles par unité de consommation, par décile -

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



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

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



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

Des besoins globalement satisfaits pour les publics en difficultés

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

Logement et hébergement pour personnes défavorisées - CA du Niortais

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

Synthèse des enjeux relatifs aux ménages à faibles ressources

Constats

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

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

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

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

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

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

Enjeux

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

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

Une évolution de l'offre pour les publics jeunes

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

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

- La Bourse aux logements privés (dispositif SILOJ) :

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

- Les projets :

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

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

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

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

Capacités en nombre de chambres et logements

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

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

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

Synthèse des enjeux relatifs aux jeunes

Constats

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

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

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

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

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

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

Enjeux

Mieux ancrer ces jeunes plus largement sur le territoire

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

Un vieillissement de la population, qui va se poursuivre

Un vieillissement de la population :

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

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

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

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

Les structures d'hébergement :

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

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

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

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

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



© Alex Giraud

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

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

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

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

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

Synthèse des enjeux relatifs aux personnes âgées

Constats

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

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

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

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

Enjeux

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

Synthèse des enjeux relatifs aux Gens du voyage

Constats

Six aires d'accueil gérées par la CAN

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

Enjeux

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

Contexte socio-démographique

Parc de logements

Marchés immobiliers et fonciers

Besoins spécifiques

Rencontres avec les communes

Les ateliers territoriaux : rencontre des communes

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

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

Les ateliers territoriaux : rencontre des communes

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

Les ateliers territoriaux : rencontre des communes

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

Les ateliers territoriaux : rencontre des communes

- **La vente de logements HLM** :
 - Nombre de logements mis en vente et vendus plus ou moins élevés (*Aiffres, Mauzé-sur-le-Mignon, Prahecq, ...*).
 - Questionnement quant au **financement de la reconstitution de l'offre vendue** (*Aiffres, Echiré, ...*).
- **Le parc locatif communal** : des situations différentes selon les communes, mais pas de difficultés pour trouver des locataires :
 - Des logements utilisés comme **logement d'urgence** - politique sociale (*Magné, Echiré, ...*).
 - Des logements destinés aux **séniors** - village retraite (*Aiffres, Chauray, ...*).
 - Un nombre relativement élevé (*Aiffres, Chauray, Mauzé-sur-le-Mignon, Plaine d'Argenson, ...*), quelques unités (*Vouillé, ...*), pas de logement (*Sciecq, ...*).
 - **Des besoins de travaux, parfois des difficultés pour entretenir ce parc**, des questionnements quant à leur avenir, des logements en cours de vente (*Vouillé, Magné, Mauzé-sur-le-Mignon, Coulon, Saint-Hilaire-la-Palud, Echiré, ...*).

Les ateliers territoriaux : rencontre des communes

- Le bâti ancien privé : une réelle préoccupation

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

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

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

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

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

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

1. Retour sur les entretiens communaux

2. Orientations

3. Territorialisation et segmentation du scénario

1. Retour sur les entretiens communaux

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

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

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

1. Retour sur les entretiens communaux

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

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

- **Découpage parcellaire par les propriétaires :**

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

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

- **Qualité des lotissements :**

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

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

- **Qualité des logements et innovation :**

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

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

1. Retour sur les entretiens communaux

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

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

- **Accompagnement en ingénierie ?**

- **Etude de faisabilité ?**

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

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

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

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

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

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

1. Retour sur les entretiens communaux

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

• Evolution des effectifs scolaires :

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

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

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

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

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

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

Enjeu d'anticipation

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

1. Retour sur les entretiens communaux

- **Logements vacants :**

Enjeu de reconquête des centres-bourgs

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

- **Assainissement complexe ou impossible :**

Enjeu de reconquête des centres-bourgs

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

- **Outils juridiques : expropriation ?**

1. Retour sur les entretiens communaux

❑ Des questionnements concernant certains produits spécifiques

- **Logements pour les personnes âgées :**

Enjeu de diversification de l'offre

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

- **Logements pour les jeunes familles :**

Enjeu de diversification de l'offre

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

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

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

- **Logements locatifs communaux :**

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

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

1. Retour sur les entretiens communaux

2. Orientations

3. Territorialisation et segmentation du scénario

2. Orientations

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

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

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

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

2. Orientations

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

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

Orientation 1

Actions

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

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

Un redécoupage du parcellaire par détachement

Une progression du taux de vacance marquée dans les centres anciens

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

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

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

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

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

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

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

Nouvelle action

Nouvelle action

Nouvelle action

Nouvelle action

Orientation 2

Actions

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

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

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

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

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

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

Confirmer le réinvestissement du parc privé et communal existant

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

Action qui se poursuit

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

Nouvelle action

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

Action qui se poursuit

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

Action qui évolue

Orientation 3

Actions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Action qui évolue

Action qui évolue

Action qui évolue

Action qui évolue

Orientation 4

Actions

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

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

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

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

27/10/2021

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

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

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

Action qui évolue

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

Nouvelle action

15. Expérimenter de nouveaux produits seniors et intergénérationnels

Nouvelle action

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

Action qui se poursuit

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

Nouvelle action

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

Action qui évolue

Orientation 5

Actions

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

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

Développer les fonctions de pilotage et d'animation du partenariat

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

Nouvelle action

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

Nouvelle action

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

Action qui se poursuit

1. Retour sur les entretiens communaux

2. Orientations

3. Territorialisation et segmentation du scénario

3. Territorialisation et segmentation du scénario

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

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

Les objectifs du SCoT indiquent :

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

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

NB : les chiffres présentés sont à l'arrondi.

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

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

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

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

Evolution de la taille moyenne des ménages :

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

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

Logements vacants : vers un infléchissement de la tendance

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

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

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

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

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



Evolution du parc de résidences secondaires et des logements occasionnels

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

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

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

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

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

Conséquences sur la production de logements neufs :

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

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

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

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

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

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

Cette mise en perspective montre :

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

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

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

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

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

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

Des outils :

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

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

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

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

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

(2) Sauf ajustement pour Aiffres et Bessines

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

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

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

Objectifs de production de logements sociaux

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

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

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

Répartition de la production de logements sociaux par type de produit

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

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

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

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

Objectifs :

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

Les objectifs de production locative sociale

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Annexes

Glossaire des sigles usités

Sigles

ADEME Agence de la transition écologique

ALEC Agence Locale de l'Energie et du Climat

AMO Assistance à Maitrise d'Ouvrage

Anah Agence nationale de l'habitat

BBC Bâtiment Basse Consommation

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

CIL Conférence Intercommunale du Logement

DIIF Dispositif d'Intervention Foncière et Immobilière

EHPAD Etablissement d'Hébergement pour Personnes âgées Dépendantes

Insee Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

Loi SRU Loi Solidarité et Renouvellement Urbains

MOUS Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

ORI Opération de Restauration Immobilière

ORT Opération de Revitalisation Territoriale

PADD Plan d'Aménagement et de développement Durable

PCAET Plan Climat Air Energie Territorial

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

PIG Programme d'Intérêt Général

PLH Programme Local de l'Habitat

PLU I Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

QPV Quartier Prioritaire de la Ville

SARE Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique

SCoT Schéma de Cohérence Territoriale

Siloj Service Logements Jeunes

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

SNE Système National d'Enregistrement

SOLIHA Solidaires pour l'habitat

VIR Vente d'Immeuble à Rénover

VOC Veille et Observation des Copropriétés

ZAC Zone d'Aménagement Concerté

Focus sur le parc social

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

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

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

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

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

Décompte RPLS et décompte SRU

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

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

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

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

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

PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) :

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

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

PLUS (Prêt locatif à usage social) :

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

PLS (Prêt Locatif Social) :

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

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

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

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

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

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

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

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

**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

| | |
|---|---|
| Contexte | <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). |
| Objectifs | <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. |
| Modalités d'intervention | <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. |
| Territoire visé | <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°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 |

| | |
|---|---|
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <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 Renouvellement 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 Renouvellement 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 | <ul style="list-style-type: none"> - A définir. | | | | | |
| Moyens | <p>MOYENS HUMAINS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <p>MOYENS FINANCIERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <ul style="list-style-type: none"> - Communauté d'Agglomération du Niortais, - Ville de Niort, - Services de l'Etat (DDT et Délégation ANRU), - Bailleurs sociaux. | | | | | |
| Calendrier de mise en œuvre | 2022 Etude programmatische | 2023 Définition du projet | 2024 Dessin du projet | 2025 | 2026 | 2027 |
| Indicateurs d'évaluation et de suivi | <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 |
| | Etude urbaine | Etudes et travaux des aménagements paysagers | Lancement AAP habitat + choix opérateur et études secteur habitat | Travaux secteur habitat | Livraison logements | |
| 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%; 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="text-align: center; vertical-align: middle;">Réflexion partenariale</td> <td></td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Livraison nouvelle Résidence Sociale</td> <td></td> <td></td> <td></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 | <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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <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 style="color: green;">MOUS</td> <td style="color: green;">MOUS</td> <td style="color: green;">MOUS + terrain familial</td> <td style="color: green;">MOUS + nouvelle aire d'accueil</td> <td style="color: green;">MOUS</td> <td style="color: green;">MOUS</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | MOUS | MOUS | MOUS + terrain familial | MOUS + nouvelle aire d'accueil | MOUS | MOUS |
| 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. |

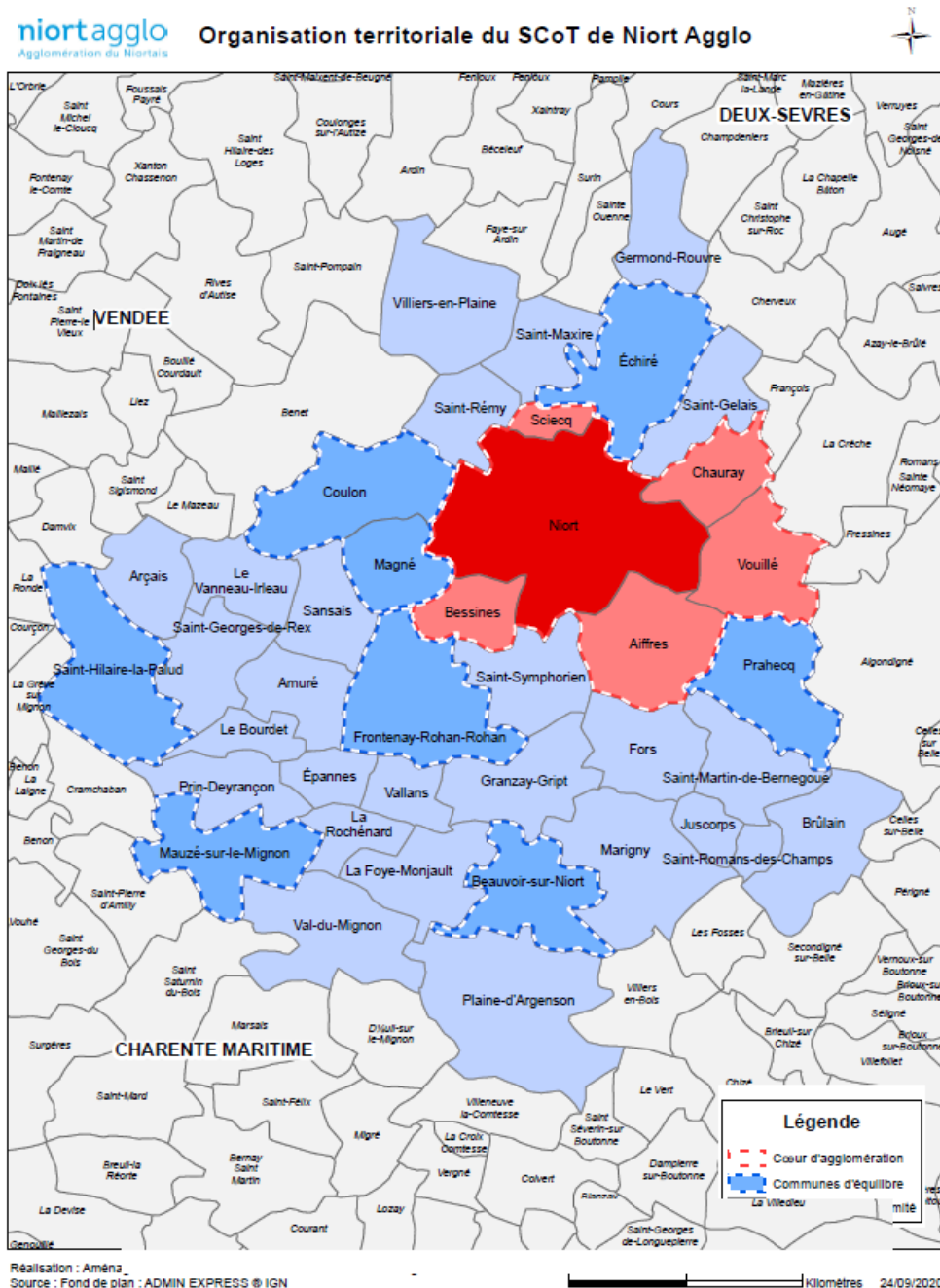
Mise en œuvre opérationnelle

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

| | | | | | | |
|---|--|--|-------------|-------------------|-------------|-------------|
| | | <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)

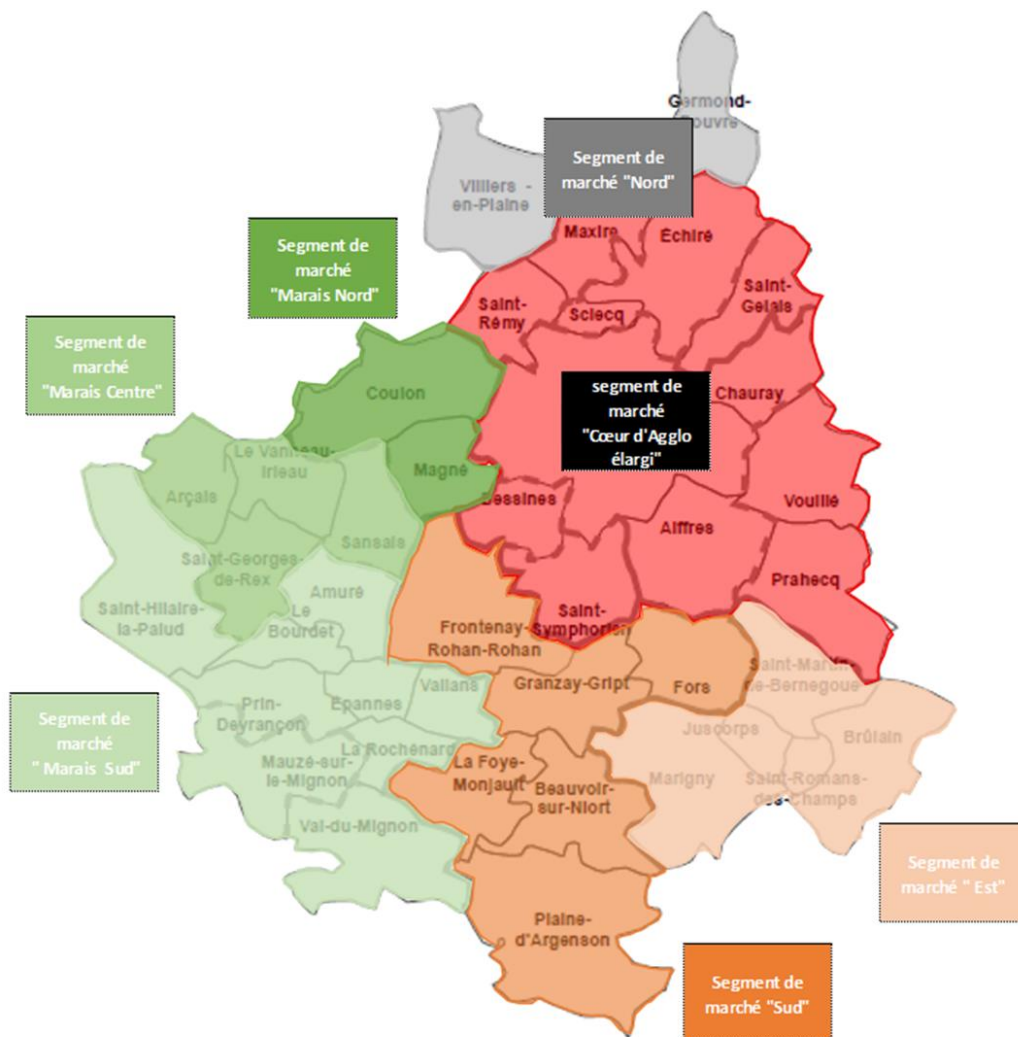
Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) – Organisation territoriale selon le Schéma de Cohérence Territoriale



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

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 :

Propositions d'évolutions des dispositifs relatifs au financement du logement social et de son volet foncier

1/ Le financement de la production locative sociale neuve (PLUS, PLA-Intégration et PLA-Intégration Adapté) :

1-1 Les aides de base forfaitaires

| EVOLUTIONS DES AIDES DE BASE FORFAITAIRES (en € / logement) | | | | |
|--|-----------|---------|-----------|----------|
| Périodes | 2020-2021 | | 2022-2027 | |
| Types de financements | CAN | Commune | CAN | Commune |
| PLUS : | | | | |
| - Offre nouvelle | 7 000 | 3 500 | 4 000 | 2 500 |
| - Offre suite vente HLM * | | | 3 500 | 1 500 ** |
| PLA-Intégration : | | | | |
| - Offre nouvelle | 10 000 | 5 000 | 5 000 | 2 500 |
| - Offre suite vente HLM * | | | 4 000 | 1 000 |
| PLA-Intégration Adapté (avec accompagnement social) : | | | | |
| - Offre nouvelle | 17 500 | 0 | 10 000 | 1 000 |

* Pour tout logement HLM vendu à compter du 1^{er} janvier 2022

** Montant maximum à négocier avec le bailleur social

1-2 Les aides majorées (PLUS, PLA-Intégration et PLA-Intégration Adapté) :

| EVOLUTIONS DES CRITERES DE MAJORATION (en € / logement) | | | | |
|--|------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Périodes | 2020-2021 | | 2022-2027 | |
| Types de critères | CAN | Commune | CAN | Commune |
| Qualité thermique : | | | | |
| RT 2012 - 20 % | 1 500 | 750 | 0 | 0 |
| Bonus label NF Habitat HQE | 500 | 250 | 0 | 0 |
| RE 2020 + Certification Globale d'Ouvrage (NF Habitat ou équivalent) | 1 500 | 750 | 4 500 | 1 000 |
| RE 2020 + Certification Globale d'Ouvrage (NF Habitat HQE ou équivalent) | 3 000 | 1 500 | 5 500 | 1 000 |
| RE 2020 + Certification Globale d'Ouvrage (Profil NF Habitat Bas Carbone ou équivalent) | 4 500 | 2 250 | 6 000 | 1 000 |
| Opération de 9 logements et moins | 2 500 | 0 | 0 | 0 |
| Communes SRU et anticipation | 1 500 | 0 | 0 | 0 |
| Secteurs d'OPAH RU | 2 000 | 0 | 0 | 0 |
| Diversification typologique | 700 / 1 000 | 0 | Contractualisation * | 0 |
| Formes urbaines/Qualité architecturale/insertion paysagère | 0 | 0 | Contractualisation * | 0 |

* Contractualisation avec les bailleurs sur la programmation HLM intégrant des objectifs de diversification des typologies de logements et formes urbaines/qualité architecturale/insertion paysagère comme condition préalable à l'obtention d'une aide communautaire. Ces objectifs seraient fixés globalement, annuellement, par bailleur et être adaptés à la commune et aux opérations.

Deux hypothèses à débattre : le respect de la répartition typologique permettrait d'apporter une aide complémentaire aux aides de base forfaitaires (le montant de l'aide restant à déterminer) ou elle permettrait le déclenchement des aides de base forfaitaires. En tout état de cause, une discussion entre les bailleurs et les services de la CAN est nécessaire en amont, avant le dépôt des dossiers.

1-3 La minoration foncière du logement social neuf (PLUS, PLA-Intégration et PLA-Intégration Adapté) :

| EVOLUTIONS DES AIDES COMMUNAUTAIRES | | | |
|---|---|---|---|
| Types de fonciers | 2016-2019 | 2020-2021 | |
| | Commune | Commune loi SRU * | Autre commune ** |
| Emprise foncière type VEFA (suite à une exigence de mixité sociale imposée par le règlement d'urbanisme) | 50 % du prix de revient TTC plafonné à 5 000 € / logement | 50 % du prix de revient TTC plafonné à 5 000 € / logement | 50 % du prix de revient TTC plafonné à 4 000 € / logement |
| Foncier viabilisé vendu par un aménageur public ou privé | 66 % du prix de revient TTC plafonné à 10 000 € / logement | 66 % du prix de revient TTC plafonné à 10 000 € / logement | 66 % du prix de revient TTC plafonné à 8 000 € / logement |
| Foncier non viabilisé vendu par un particulier ou une commune *** | 75 % du prix de revient TTC plafonné à 15 000 € / logement | 75 % du prix de revient TTC plafonné à 15 000 € / logement | 75 % du prix de revient TTC plafonné à 12 000 € / logement |

* Aiffres, Chauray, Echiré, Niort et Vouillé

** Minoration de l'aide financière de 20 % (en lien avec les prix du foncier)

*** L'emprise de terrain non viabilisé prise en compte pour le calcul de l'acquisition est de 315 m² maximum, et son coût d'acquisition de 15 € TTC / m². En collectif, il pourra être dérogé à ce prix maximum, au cas par cas, au regard du coût prévisionnel de viabilisation (cf délibération du 11 avril 2016)

| EVOLUTIONS DES AIDES COMMUNAUTAIRES | | |
|---|--|--|
| Types de fonciers | 2022-2027 | |
| | Commune loi SRU * | Autre commune |
| Emprise foncière type VEFA (suite à une exigence de mixité sociale imposée par le règlement d'urbanisme) | Aucune aide | Aucune aide |
| Foncier viabilisé vendu par un aménageur public ou privé* | 66 % du prix de revient TTC plafonné à 3 500 € / logement | 66 % du prix de revient TTC plafonné à 3 000 € / logement |
| Foncier non viabilisé vendu par un particulier ou une commune * | 75 % du prix de revient TTC plafonné à 7 000 € / logement | 75 % du prix de revient TTC plafonné à 5 000 € / logement |

* Aiffres, Chauray, Echiré, Niort et Vouillé

2/ Le financement d'une opération en acquisition-amélioration (PLUS, PLA-Intégration et PLA-Intégration Adapté) :

| EVOLUTIONS DES AIDES DE BASE ET DES CRITERES DE MAJORATION (en € / logement) | | | | |
|---|--|---|---|--|
| Types de critères | 2020-2021 | | 2022-2027 | |
| | CAN | Commune | CAN | Commune |
| Aide de base | 20 % du montant plafonné à 200 000 € HT (40 000 € maximum) | 5 % du montant plafonné à 200 000 € HT (10 000 € maximum) | 17,5 % du prix de revient plafonné à 200 000 € HT (35 000 € maximum) | 5 % du prix de revient plafonné à 200 000 € HT (10 000 € maximum) |
| Critères de majoration | | | | |
| <i>Qualité énergétique (étiquette B à minima)</i> | 3 000 | 1 500 | 3 500 | 0 |
| <i>Secteurs d'OPAH RU</i> | 2 000 | 0 | 0 | 0 |
| PLA-Intégration spécifique | 7 500 | 0 | 0 | 0 |

3/ Le financement d'un programme de réhabilitation et d'adaptation du parc HLM et communal :

| EVOLUTIONS DES AIDES COMMUNAUTAIRES (en € / logement) | | | | |
|--|--|--|--------------------|----------------------|
| Types de programmes | 2020-2021 | | 2022-2027 | |
| | Parc HLM | Parc communal | Parc HLM | Parc communal |
| Réhabilitation | 20 % du montant plafonné à 12 500 € HT (2 500 € maximum) | 20 % du montant plafonné à 45 000 € HT (9 000 € maximum) | Aucune aide | Aucune aide |
| Adaptation | 50 % du montant plafonné à 3 000 € HT (1 500 € maximum) | 50 % du montant plafonné à 3 000 € HT (1 500 € maximum) | Aucune aide | Aucune aide |

4/ Le financement d'un produit d'accession sociale à la propriété (PSLA / BRS) :

| EVOLUTIONS DES AIDES (en € / logement) | | | | |
|---|---|----------------|--|----------------|
| Types de programmes | 2020-2021 | | 2022-2027 | |
| | CAN | Commune | CAN | Commune |
| PSLA / BRS | 75 % du prix de revient TTC plafonné à 15 000 € / logement | 0 | 75 % du prix de revient TTC plafonné à 5 000 € / logement | 0 |

5/ Le financement d'un produit locatif (PLS) en neuf :

| MONTANTS DES AIDES (en € / logement) | | | | | |
|---|--------------------|----------------|--|---------------------------|---------------------------|
| 2020-2021 | | | 2022-2027 | | |
| Types de programmes | CAN | Commune | Types de programmes | CAN | Commune |
| PLS Investissement | 2 000 € / logement | 0 | PLS dédiés aux seniors et étudiants | 2 000 € / logement | 2 000 € / logement |

| PLH 2022-2027 : version 15/11/2021 | OBJECTIFS ANNUELS | | | ANNEE 2022 | | | | ANNEE 2023 | | | | ANNEE 2024 | | | | ANNEE 2025 | | | | ANNEE 2026 | | | | ANNEE 2027 | | | | PLH PERIODE 2022-2027 | | | | | | | | | | |
|--|---|------------------|---|--------------------|------------------|------------------|------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------|--------------------|------------------|------------------|------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------|-----------------------|--------------------|------------------|------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------|------------|
| | Nombre | Montant unitaire | Modalités | Investissements | | Fonctionnement | | Investissements | | Fonctionnement | | Investissements | | Fonctionnement | | Investissements | | Fonctionnement | | Investissements | | Fonctionnement | | Investissements | | Fonctionnement | | Investissements | | Fonctionnement | | | | | | | | |
| | | | | DB | S | DB | S | DB | S | DB | S | DB | S | DB | S | DB | S | DB | S | DB | S | DB | S | DB | S | DB | S | DB | S | DB | S | | | | | | | |
| | | | | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | Coût Brut | Coût Net | | | | | | | |
| BATI ANCIEN (PRIVE, PUBLIC ET COMMUNAL) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OPAH / OPAH RU communautaire | | | Suivi-animation (ingénierie) + subventions propriétaires privés | 820 000 € | 230 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| Futur programme communautaire | Etude pré-opérationnelle | | | 60 000 € | 25 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | | |
| | Suivi-animation (ingénierie) + subventions propriétaires privés | | | - € | - € | - € | - € | 680 000 € | 150 000 € | - € | - € | 680 000 € | 150 000 € | - € | - € | 680 000 € | 150 000 € | - € | - € | 680 000 € | 150 000 € | - € | - € | 680 000 € | 150 000 € | - € | - € | 680 000 € | 150 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| Accompagnement des communes | Etude de faisabilité | | | 20 000 € | - € | - € | - € | 28 000 € | - € | - € | 28 000 € | - € | - € | 28 000 € | - € | - € | 28 000 € | - € | - € | 28 000 € | - € | - € | 28 000 € | - € | - € | 28 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | | |
| | 15 | 70 000 € | Aide au bilan d'opération | 175 000 € | - € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | | |
| TOTAL BATI ANCIEN | | | | 1 075 000 € | 255 000 € | - € | - € | 883 000 € | 150 000 € | - € | - € | 883 000 € | 150 000 € | - € | - € | 883 000 € | 150 000 € | - € | - € | 883 000 € | 150 000 € | - € | - € | 883 000 € | 150 000 € | - € | - € | 883 000 € | 150 000 € | - € | - € | 5 490 000 € | 1 005 000 € | - € | - € | | | |
| COUT NET BATI ANCIEN | | | | 820 000 € | - € | - € | - € | 733 000 € | - € | - € | 733 000 € | - € | - € | 733 000 € | - € | - € | 733 000 € | - € | - € | 733 000 € | - € | - € | 733 000 € | - € | - € | 733 000 € | - € | - € | 4 485 000 € | - € | - € | - € | - € | | | | | |
| ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Prêt 0 % construction + achat logement HLM (occupants) | 90 | 800 € | Coût des intérêts pris en compte | 12 000 € | - € | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| Prêt 0 % CAN achat logement ancien + travaux | 150 | 2 500 € | Coût des intérêts pris en compte | 62 500 € | - € | - € | - € | 62 500 € | - € | - € | - € | 62 500 € | - € | - € | - € | 62 500 € | - € | - € | - € | 62 500 € | - € | - € | - € | 62 500 € | - € | - € | - € | 62 500 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| PSLA | 108 | 5 000 € | Aide forfaitaire aux opérateurs | 90 000 € | - € | - € | - € | 90 000 € | - € | - € | - € | 90 000 € | - € | - € | - € | 90 000 € | - € | - € | - € | 90 000 € | - € | - € | - € | 90 000 € | - € | - € | - € | 90 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | | |
| TOTAL ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE | | | | 164 500 € | - € | - € | - € | 164 500 € | - € | - € | - € | 164 500 € | - € | - € | - € | 164 500 € | - € | - € | - € | 164 500 € | - € | - € | - € | 164 500 € | - € | - € | - € | 164 500 € | - € | - € | - € | - € | - € | 987 000 € | - € | - € | - € | |
| COUT NET ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE | | | | 164 500 € | - € | - € | - € | 164 500 € | - € | - € | - € | 164 500 € | - € | - € | - € | 164 500 € | - € | - € | - € | 164 500 € | - € | - € | - € | 164 500 € | - € | - € | - € | 164 500 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 987 000 € | - € | |
| LOGEMENT LOCATIF SOCIAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Opération d'acquisition-amélioration | 30 | 35 000 € | Aides aux bailleurs sociaux | 175 000 € | - € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | - € | 175 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| Production neuve (PLUS / PLA-1 / PLA-1 Adapté) | 600 | 6 300 € | Aides aux bailleurs sociaux | 630 000 € | - € | - € | - € | 630 000 € | - € | - € | - € | 630 000 € | - € | - € | - € | 630 000 € | - € | - € | - € | 630 000 € | - € | - € | - € | 630 000 € | - € | - € | - € | 630 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | | |
| Critères de majorations | 600 | 5 000 € | Aides aux bailleurs sociaux | 70 000 € | - € | - € | - € | 70 000 € | - € | - € | - € | 70 000 € | - € | - € | - € | 70 000 € | - € | - € | - € | 70 000 € | - € | - € | - € | 70 000 € | - € | - € | - € | 70 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | | |
| Diversifications typologiques | 600 | 750 € | Aides aux bailleurs sociaux | 75 000 € | - € | - € | - € | 75 000 € | - € | - € | - € | 75 000 € | - € | - € | - € | 75 000 € | - € | - € | - € | 75 000 € | - € | - € | - € | 75 000 € | - € | - € | - € | 75 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | | |
| Minoration foncière | 600 | 5 500 € | Aides aux bailleurs sociaux | 546 000 € | - € | - € | - € | 546 000 € | - € | - € | - € | 546 000 € | - € | - € | - € | 546 000 € | - € | - € | - € | 546 000 € | - € | - € | - € | 546 000 € | - € | - € | - € | 546 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | | |
| PLS (séniors + étudiants) | 216 | 2 000 € | Aides aux opérateurs | 72 000 € | - € | - € | - € | 72 000 € | - € | - € | - € | 72 000 € | - € | - € | - € | 72 000 € | - € | - € | - € | 72 000 € | - € | - € | - € | 72 000 € | - € | - € | - € | 72 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | | |
| TOTAL LOGEMENT LOCATIF SOCIAL | | | | 1 568 000 € | - € | - € | - € | 1 568 000 € | - € | - € | - € | 1 568 000 € | - € | - € | - € | 1 568 000 € | - € | - € | - € | 1 568 000 € | - € | - € | - € | 1 568 000 € | - € | - € | - € | 1 568 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 9 408 000 € | - € | - € | - € |
| COUT NET LOGEMENT LOCATIF SOCIAL | | | | 1 568 000 € | - € | - € | - € | 1 568 000 € | - € | - € | - € | 1 568 000 € | - € | - € | - € | 1 568 000 € | - € | - € | - € | 1 568 000 € | - € | - € | - € | 1 568 000 € | - € | - € | - € | 1 568 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 9 408 000 € | - € | |
| STRUCTURES ET POPULATIONS SPECIFIQUES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sédentarisation des Gens du Voyage | 2 | 500 000 € | 1 terrain familial + 1 aire d'accueil | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 100 000 € | - € | - € | - € | 400 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| | 1 | 35 000 € | Maîtrise Ouvrage Urbaine et Sociale | - € | - € | 5 000 € | - € | - € | - € | 6 000 € | - € | - € | - € | 6 000 € | - € | - € | - € | 6 000 € | - € | - € | - € | 6 000 € | - € | - € | - € | 6 000 € | - € | - € | - € | 6 000 € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| Gestion résidences étudiantes | 2 | 20 000 € | Subvention association L'Escal | - € | - € | 20 000 € | - € | - € | - € | 20 000 € | - € | - € | - € | 20 000 € | - € | - € | - € | 20 000 € | - € | - € | - € | 20 000 € | - € | - € | - € | 20 000 € | - € | - € | - € | 20 000 € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| Dispositif SILOJ | 1 | 12 000 € | Subvention association L'Escal | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | 12 000 € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville | 1 | 25 000 € | Etude urbaine | 25 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| Structures spécifiques (Résidences sociales) | 3 | 27 000 € | Structures existantes | - € | - € | 81 000 € | - € | - € | - € | 81 000 € | - € | - € | - € | 81 000 € | - € | - € | - € | 81 000 € | - € | - € | - € | 81 000 € | - € | - € | - € | 81 000 € | - € | - € | - € | 81 000 € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| | 1 | 27 000 € | Nouvelle structure | - € | - € | - € | - € | 45 000 € | - € | - € | - € | 45 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | | |
| | 1 | 90 000 € | Nouvelle structure | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | | |
| | 1 | 92 000 € | Résidence Habitat Jeunes (FJT) | - € | - € | 92 000 € | - € | - € | - € | 92 000 € | - € | - € | - € | - € | 92 000 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| TOTAL STRUCTURES ET POPULATIONS SPECIFIQUES | | | | 25 000 € | - € | 210 000 € | - € | 45 000 € | - € | 211 000 € | - € | 145 000 € | - € | 119 000 € | - € | 400 000 € | - € | 146 000 € | - € | - € | - € | 146 000 € | - € | - € | - € | 146 000 € | - € | - € | - € | 146 000 € | - € | - € | 615 000 € | - € | 978 000 € | - € | | |
| COUT NET STRUCTURES ET POPULATIONS SPECIFIQUES | | | | 25 000 € | - € | 210 000 € | - € | 45 000 € | - € | 211 000 € | - € | 145 000 € | - € | 119 000 € | - € | 400 000 € | - € | 146 000 € | - € | - € | - € | 146 000 € | - € | - € | - € | 146 000 € | - € | - € | - € | 146 000 € | - € | - € | 615 000 € | - € | 978 000 € | | | |
| AUTRES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ADIL 79 | 1 | 31 000 € | Subvention annuelle | - € | - € | 31 000 € | - € | - € | - € | 31 000 € | - € | - € | - € | 31 000 € | - € | - € | - € | 31 000 € | - € | - € | - € | 31 000 € | - € | - € | - € | 31 000 € | - € | - € | - € | 31 000 € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| FSL (Fonds Solidarité Logement) | 1 | 25 000 € | Participation annuelle | - € | - € | 25 000 € | - € | - € | - € | 25 000 € | - € | - € | - € | 25 000 € | - € | - € | - € | 25 000 € | - € | - € | - € | 25 000 € | - € | - € | - € | 25 000 € | - € | - € | - € | 25 000 € | - € | - € | - € | - € | | | | |
| AFIPADE (fichier partagé demande sociale) | 1 | 5 000 € | Subvention annuelle | - € | - € | 5 000 € | - € | - € | - € | 5 000 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |