

Agglomération du Bocage Bressuirais  
27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184  
79304 Bressuire Cedex  
Téléphone : 05 49 81 19 00  
Fax : 05 49 81 02 20  
contact@agglo2b.fr



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT du Bocage Bressuirais 2016 - 2021

Document adopté | Février 2016

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE : UNE POPULATION QUI AUGMENTE LÉGEREMENT .....	6
EVOLUTION DES ACTIFS ET DES EMPLOIS.....	13
ENJEUX D'ACCUEIL SOCIO-DEMOGRAPHIQUES .....	16
<b>DIAGNOSTIC : PORTRAIT DE L'HABITAT .....</b>	<b>17</b>
STRUCTURE DE L'OFFRE DE LOGEMENT .....	17
LOGEMENTS DES PUBLICS SPECIFIQUES.....	39
DYNAMIQUES DES MARCHES ET PARCOURS RESIDENTIELS .....	52
<b>DIAGNOSTIC FONCIER ET FORMES URBAINES.....</b>	<b>57</b>
CONSOMMATION FONCIERE.....	57
FORMES URBAINES.....	66
ENJEUX DE RENOUVELLEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT .....	75
<b>ORIENTATIONS : POUR UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT QUI REINVESTIT LES CENTRES-BOURGS ET REINVENTE LES « LOTISSEMENTS » .....</b>	<b>78</b>

**Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant .....** 79

**Assurer l'animation et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs par une politique de renouvellement et de réhabilitation urbaine .....** 82

**Maîtriser la qualité des opérations et la consommation foncière par un accompagnement et une orientation active des projets.....** 85

**Mieux répondre aux besoins en logements et structures d'hébergement spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, personnes défavorisées, gens du voyage) pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population .....** 88

**Asseoir la politique « habitat » de l'agglomération..** 91

**Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH 2015-2020 .....** 91

## **PROGRAMME D' ACTIONS .....** 92

**1. Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant .....** 94

➤ Action 1 : Profiter de la dynamique suscitée par la constitution de la CA pour poursuivre, voire renforcer le développement démographique 94

➤ Action 2 : Donner une place significative à la production de cet objectif de logements dans l'existant et via des opérations de renouvellement urbain .....

➤ Action 3 : Poursuivre les efforts en termes de production de logements sociaux pour garder un poids équivalent du segment au sein du parc total .....99

➤ Action 4 : Expérimenter des produits en accession sociale / maitrisée à la propriété notamment pour répondre aux besoins de certaines catégories de la population..... 101

**2. Assurer l'animation et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs par une politique de renouvellement et de réhabilitation urbaine .....103**

➤ Action 5 : Recenser et assurer un suivi des besoins en interventions sur les logements existants du territoire ..... 103

➤ Action 6 : Redonner de l'attractivité aux centres-bourgs par des actions de réhabilitations et restructurations du parc social et privé..... 106

➤ Action 7 : Pérenniser et développer la communication autour des aides existantes, favoriser la diffusion de l'information et sensibiliser les ménages à la réhabilitation ..... 111

**3. Maitriser la qualité des opérations et la consommation foncière par un accompagnement et une orientation active des projets ..... 114**

➤ Action 8 : Mener une politique foncière concertée à l'échelle communautaire.....114

➤ Action 9 : Renouveler les modes de fabrication de l'habitat pour faire face à l'étalement urbain, en s'appuyant sur les principes de la qualité d'usage et les particularités locales ..... 117

➤ Action 10 : Anticiper les enjeux environnementaux à toutes les étapes de la planification du projet .....119

**4. Mieux répondre aux besoins en logements et structures d'hébergements spécifiques pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population ..... 121**

➤ Action 11 : Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap ..... 121

➤ Action 12 : Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés .....123

➤ Action 13 : Trouver des solutions de logements adaptées pour stabiliser la population des jeunes, vecteur de dynamisme pour le territoire 124

➤ Action 14 : Accompagner les volontés de sédentarisation des gens du voyage pour fluidifier l'accueil des nouveaux arrivants .....126

**5. Asseoir la politique habitat de l'agglomération..... 128**

➤ Action 15 : Organiser la compétence habitat de l'agglomération 128

**6. Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH 2016-2021 ..... 130**

➤ Action 16 : Mettre en place une méthodologie d'observation de l'habitat ..... 130

➤ Action 17 : Evaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire .....133

➤ Action 18 : Suivre et piloter le PLH .....135



## DIAGNOSTIC (2013)

**A NOTER :** Ce diagnostic a été réalisé **en 2013** sur le futur territoire de la **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais**.

Depuis 2013, différentes réformes territoriales ont recomposé le paysage territorial du Bocage Bressuirais :

- La **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais** est née le **1<sup>er</sup> janvier 2014** de la fusion de 4 EPCI : Delta Sèvre Argent, Communauté de communes Cœur du Bocage, Communauté de communes Terre de Sèvre et une partie de la Communauté de communes de l'Argentonnais ; et de 2 Syndicats : Syndicat Mixte du Bocage Bressuirais et Syndicat du Val de Loire (pour ses compétences déchets et assainissement) ainsi que des communes de Geay, La Chapelle-Gaudin et Neuvy-Bouin.
- **A partir de mars 2015**, la carte des cantons a été redessinée (loi du 17 mai 2013): les cantons d'Argenton les Vallées et de Moncoutant ont disparu. Le territoire de l'Agglomération est composé aujourd'hui de 3 cantons: le canton de Bressuire (qui a intégré les communes de Geay et de la Chapelle-Gaudin), le canton de Mauléon (qui a intégré une partie des communes de l'ancien canton d'Argenton les Vallées) et le canton de Cerizay (qui a intégré l'ancien canton de Moncoutant et la commune de Neuvy-Bouin).
- Le **1<sup>er</sup> janvier 2016**, sont nées deux communes nouvelles :
  - . Argentonnay née de la fusion des communes d'Argenton les Vallées, La Chapelle-Gaudin, La Coudre, Le Breuil sous Argenton, Moutiers sous Argenton et Ulcot.
  - . St Maurice-Etusson née de la fusion des communes de St Maurice La Fougereuse et d'Etusson.

Il faut aussi noter la création d'une nouvelle Région née de la fusion des Régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes au **1<sup>er</sup> janvier 2016**.

## DIAGNOSTIC : DYNAMIQUE SOCIO-ÉCONOMIQUE

En terme de poids démographique, la communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais représente à elle seule plus de 19% de la population du département (avec 71 537 habitants - Insee 2010, population municipale)

### UN TERRITOIRE DE FAIBLE DENSITÉ

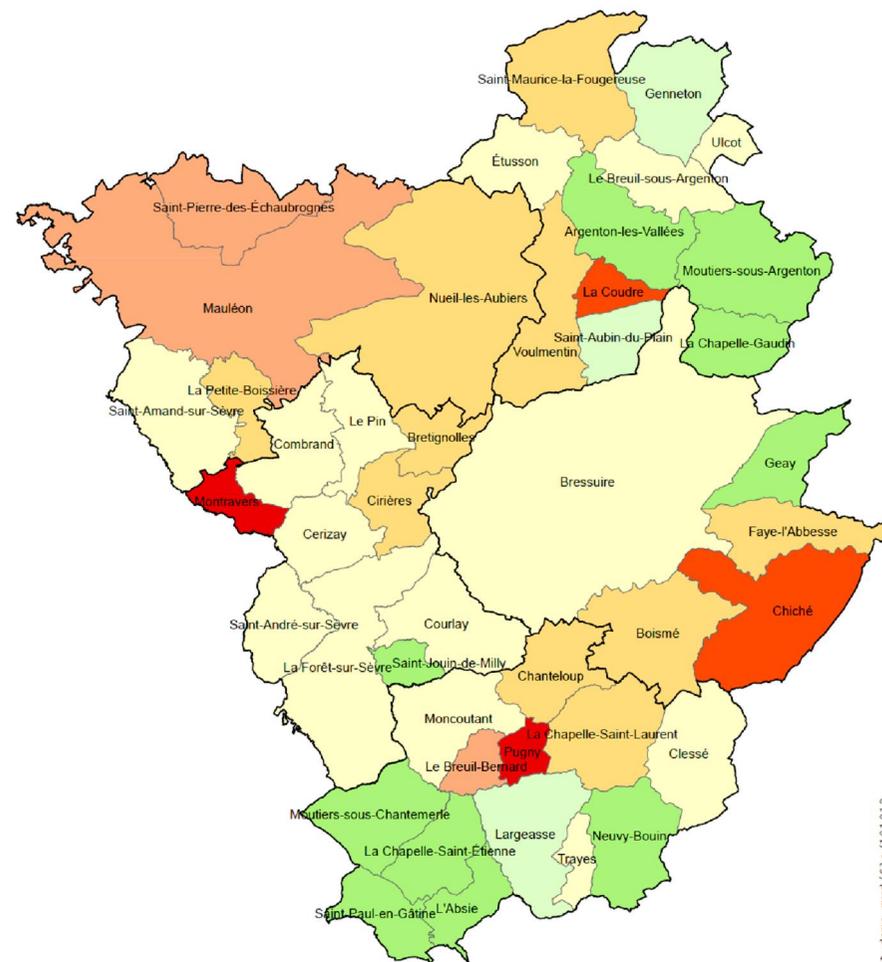
La quasi-totalité des communes présente **des densités faibles**: inférieures à 200 hab/km<sup>2</sup>. La densité globale du territoire (54 hab/km<sup>2</sup>) est inférieure à la moyenne nationale (100 hab/km<sup>2</sup>), départementale (61.1) et régionale (68.2).

Ces densités s'expliquent par la tradition rurale et agricole du territoire.

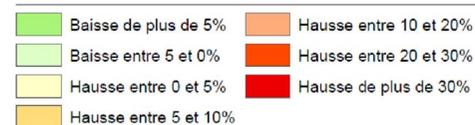
**On observe des densités légèrement plus importantes au nord de Delta Sèvre Argent/ canton de Mauléon. Les villes-centres ont une densité moyenne de 118.6 hab/km<sup>2</sup>:**

Seule Cerizay dépasse les 200 hab/km<sup>2</sup>. Bressuire et Moncoutant dépassent les 100 hab/km<sup>2</sup>

L'Argentonnais se distingue par ses caractéristiques rurales et une densité beaucoup plus faible que les autres cantons (24 hab/km<sup>2</sup> en 2009)



**Evolution de la population entre 1999 et 2009**



Source : INSEE 2009

## ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE :

### UNE POPULATION QUI AUGMENTE LÉGÈREMENT

**La population de la Communauté d'Agglomération dans sa globalité, se maintient.**

Elle connaît même depuis 1968 une très légère augmentation notamment entre 1999 et 2009 : le taux de variation annuel de +0.6% entre 1999 et 2009 est identique à celui de la Région et du Département.

**Cette variation est principalement liée à un léger excédent des naissances sur les décès au sein du territoire** (solde naturel annuel moyen entre 1999 et 2009 : entre 0.2 et 0.6 selon les anciens EPCI). Le solde migratoire annuel moyen est quant à lui quasi-nul (entre 0 et 0.3).

**Ces évolutions démographiques entre 1999 et 2009 sont cependant très contrastées entre les territoires**

A l'échelle des cantons, on note des situations différentes qui font apparaître une diagonale Nord-Ouest/Sud-Est plus dynamique. Cette tendance se retrouve pour la majorité des indicateurs, plus positifs sur cet espace :

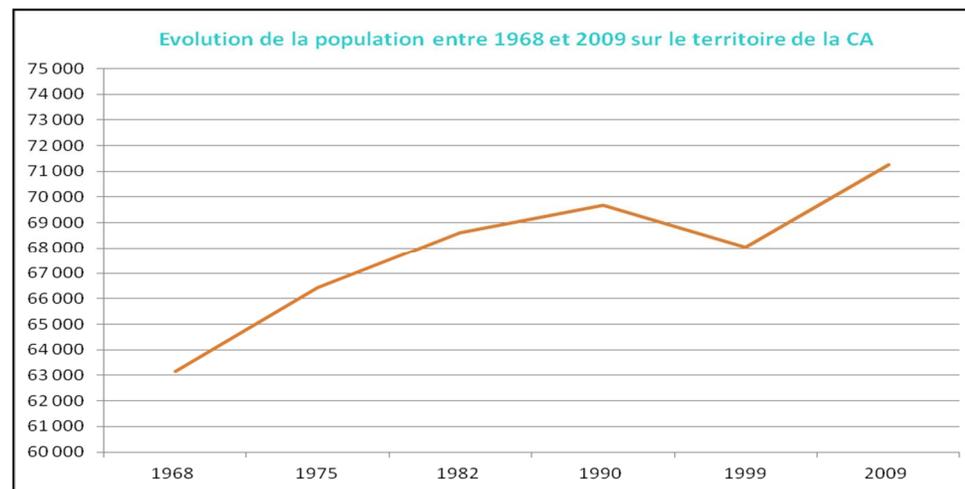
Les cantons de Mauléon, Cerizay et Bressuire connaissent une évolution démographique positive de plus de 5%. Ces évolutions peuvent s'expliquer par la proximité de pôles urbains dynamiques (Cholet notamment).

La population du canton de Moncutant reste relativement stable, avec une évolution de 2,1% entre 1999 et 2009. Les évolutions les plus importantes, sont essentiellement ciblées dans les villes limitrophes à Moncutant.

Le canton d'Argenton les Vallées connaît quant à lui une très légère baisse de population de 0.6%.

Certaines communes se détachent par une évolution forte :

Quatre communes connaissent une poussée démographique de plus de 20% : Montravers (+92 hab.), Pugny (+62 hab.), La Coudre (+47 hab.) et Chiché (+280 hab.). Certaines de ces communes ont mis en place des politiques communales



Source : INSEE

proactives pour attirer les populations (réaménagement des bourgs pour faciliter les transactions, mise en place de services à l'enfance, créations de lotissements...).

Cinq communes connaissent une baisse de population d'environ 10% : Geay, La Chapelle-Saint-Etienne, La Chapelle Gaudin, Saint-Paul-en-Gâtine et Saint-Jouin-en-Milly.

Ces évolutions démographiques, notamment dans certaines petites communes dynamiques, sont à prendre en compte dans la projection des besoins en logements et de leur bonne répartition au sein du territoire.

**Les mouvements de population au sein du territoire font apparaître les pôles d'attractivité.** Les flux résidentiels de plus de 100 personnes depuis 5 ans (Insee 2008) dégagent les tendances suivantes:

**Des flux de personnes arrivant de l'étranger vers les villes centres** (Bressuire, Cerizay).

Des flux de personnes provenant de Bressuire et s'installant dans des villes limitrophes et plus petites (Boismé, Courlay, La Chapelle-Saint-Laurent). Cette tendance peut s'expliquer par la recherche par les ménages du territoire (notamment les jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété) de terrains plus grands et à des prix plus attractifs.

**L'attractivité du canton de Mauléon qui bénéficie de sa proximité avec Cholet** est confirmée par l'observation d'un flux de personnes provenant de Cholet et s'installant à Mauléon.

Un flux de personnes provenant de Nueil-Les-Aubiers et s'installant à Bressuire est également observé.

La qualité et le cadre de vie de la Communauté d'Agglomération ainsi que les prix attractifs de ces logements sont les principaux facteurs de l'arrivée de population dans le territoire. La présence d'emplois dans le territoire peut également expliquer cette tendance.

## UNE POPULATION QUI RESTE JEUNE MALGRÉ UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT

L'indice de jeunesse du territoire (1.0) est légèrement inférieur à la moyenne nationale (1,16)

4 communes se détachent avec un indice supérieur à 1.5 : La Coudre, Voulmentin, Brétignolles et Cirières

La majorité des communes présentent un indice de jeunesse proche de 1.

**24 communes** essentiellement dans l'Argentonnois et Terre de Sèvre présentent un indice légèrement inférieur à 1

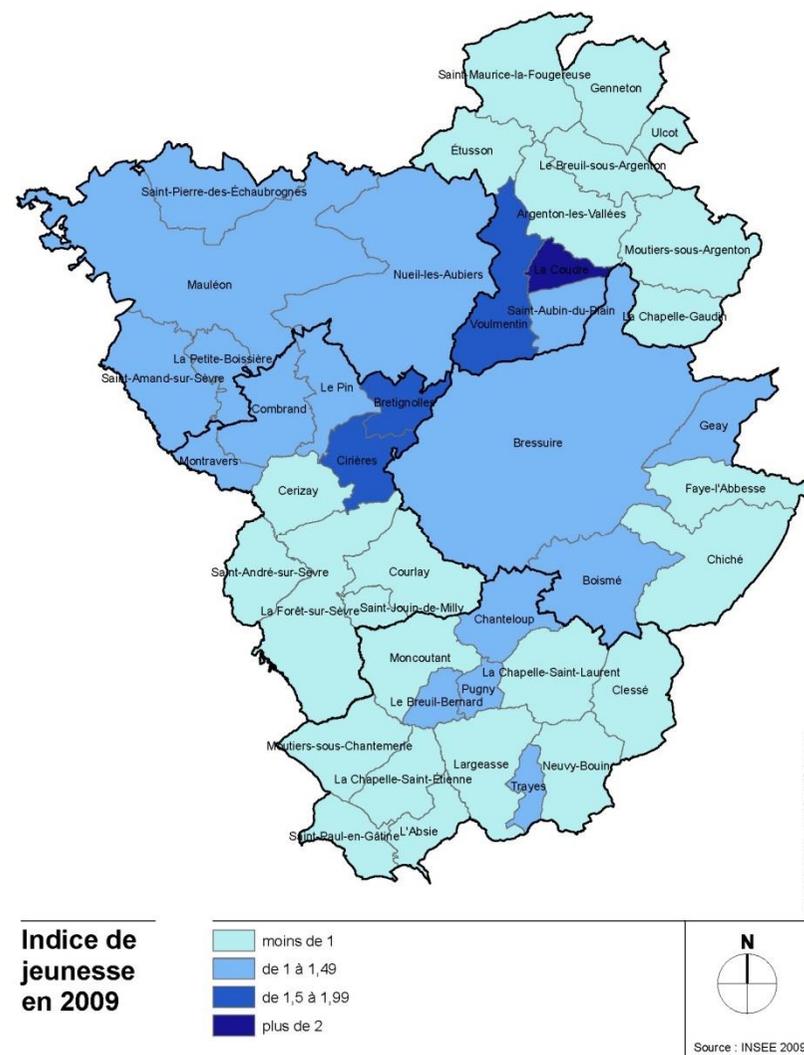
La population du territoire reste donc jeune malgré l'apparition d'une tendance au vieillissement des ménages

Près d'1/4 de la population a moins de 20 ans (24.5%) car le taux de natalité est important

Parallèlement **24,9% de la population a plus de 60 ans en 2009** contre 28.2% dans le département et 29.4% dans la région. **Cette catégorie de population a augmenté de 15.1%** entre 1999 et 2009, 10.1% de la population a plus de 75 ans en 2009. Cette catégorie de population a augmenté de 38% entre 1999 et 2009.

Les besoins des jeunes du territoire sont donc à prendre en compte dans l'offre de logements proposée pour leur permettre de se stabiliser sur le territoire.

D'autre part, l'amorce du vieillissement de la population doit être anticipée par l'adaptation des logements. Le devenir des logements occupés actuellement par



des ménages vieillissant et qui seront mis sur le marché lors du départ des personnes âgées en structures d'accueil/ logements adaptés aura également une influence forte sur l'évolution des patrimoines communaux.

On observe également dans certaines communes des ménages âgés qui quittent les fermes pour s'installer à proximité des services. L'abandon des corps de ferme et leur dégradation pourrait devenir une préoccupation du territoire.

### DES PETITS MÉNAGES EN AUGMENTATION

En 2009, le territoire reste marqué par une population familiale et rurale avec une majorité de ménages de taille moyenne dans l'ensemble du territoire (2.4 personnes par ménage en moyenne contre 2.3 au niveau national).

Cependant, on observe une tendance au desserrement des ménages entre 1999 et 2009 dans l'ensemble des communes (exceptées Genneton, Le Breuil Bernard et Pigny) avec un passage de 2.6 à 2.4 personnes par ménages (de 2.3 à 2.2 pour la Région).

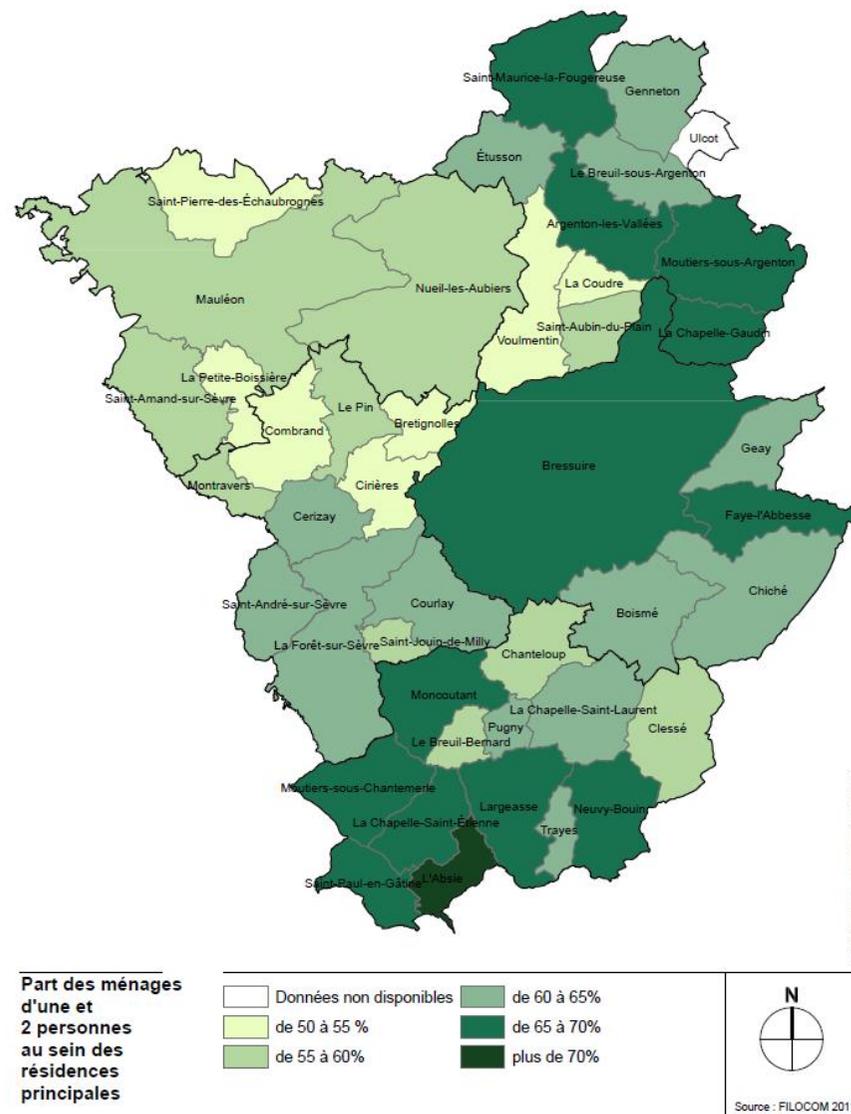
En 2011, 62.4% des ménages logés dans les résidences principales sont de 1 ou 2 personnes (contre 55.6% en 2001), 28.6% de 3 ou 4 personnes et 8.6% de 5 personnes ou plus. (Filocom 2011)

Cette tendance qui se retrouve à l'échelle nationale laisse présager de fortes modifications dans les structures familiales, appelant des restructurations en termes d'offre de logements et de typologies.

Une part toujours importante de couples avec enfants (30.8%) contre 20.7% à l'échelle du département et 24.9% à la Région bien que cette catégorie de ménage connaisse une **diminution entre 1999 et 2009 (-12.1%)**.

Une part importante de couples sans enfants : 34.8% (contre 33.6% à l'échelle du département, 32.3% à l'échelle régionale) mais qui diminue fortement (- 33.3%)

Une proportion de ménages de personnes seules (27.5%) dans la lignée du département 30.8% et de la région 33.3% (insee 2009) et qui augmente



**fortement** (+35.6% entre 1999 et 2009). Cette tendance peut notamment s'expliquer par le vieillissement amorcé de la population.

**Une part relativement faible des familles monoparentales** 5.3% (contre 6.4% au niveau départemental et 7.2% au niveau régional) **mais qui connaît une très forte augmentation** de 24.6% entre 1999 et 2009 (*insee 2009*). Six communes connaissent plus de 10% de familles monoparentales sur leur territoire : La Coudre, Brétignolles, La Chapelle Saint Etienne, Montravers et Traves.

**DES MÉNAGES AUX REVENUS MOYENS  
MAIS PLUS FRAGILES AU NORD-EST DU TERRITOIRE (L'ARGENTONNAIS)**

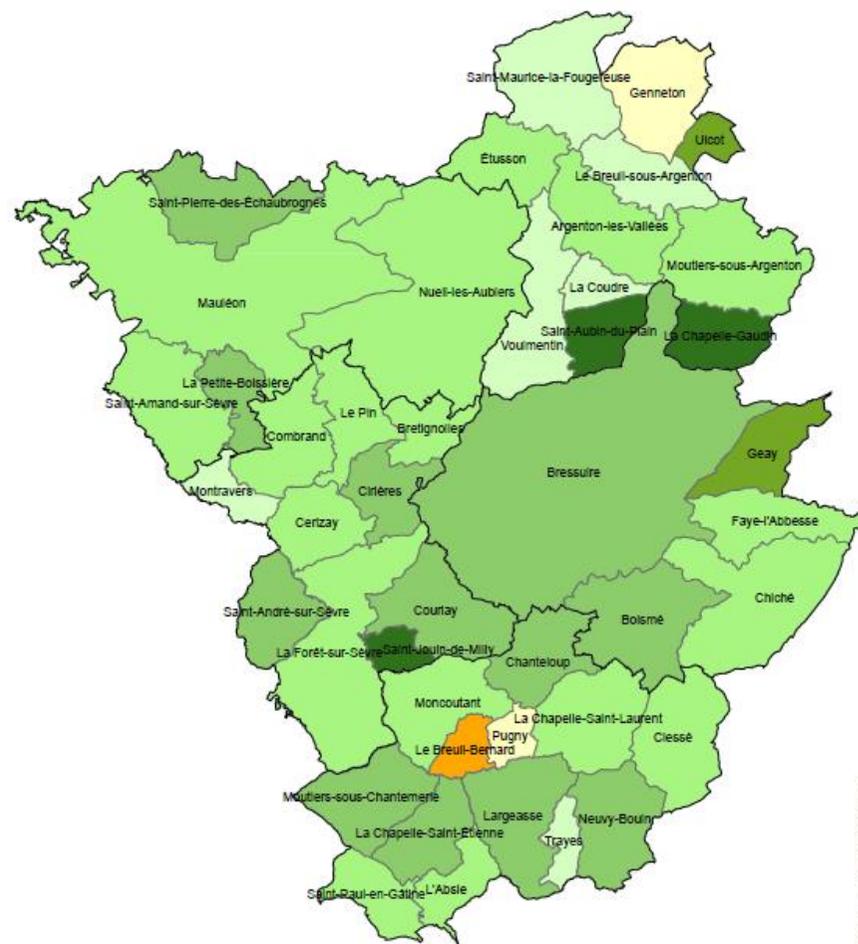
La population de la communauté d'agglomération n'est pas marquée par des critères de fragilité économique particulièrement forts. Elle dispose d'une catégorie de population aux revenus faibles équivalente à celle du département et de la région (33.1% de ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS (plafonds d'accès aux logements sociaux classiques) contre 31.5 % dans le département et 31.6% dans la Région).

Pour autant la part de la population gagnant plus de 100% des plafonds PLUS (ménages aisés) (29.3 %) **est moins importante que celle du département** (35.2%) et de la Région (37.1%).

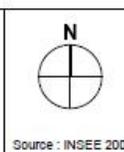
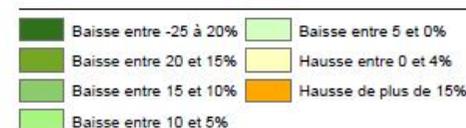
On constate l'importance des propriétaires occupants gagnant moins de 60% des plafonds PLUS (26.9% contre 23.7% à l'échelle du département et 22.8% à l'échelle de la Région). Cette tendance s'explique par la prédominance des propriétaires occupants dans le territoire.

Elle peut impliquer de futurs dysfonctionnements dans l'entretien et le renouvellement du parc de logement par des ménages qui se fragilisent et n'auront pas forcément la capacité financière de lancer des travaux d'entretien ou de rénovation.

En 2009, le revenu net annuel moyen par foyer fiscal (20 229 euros) est inférieur mais proche de ceux du département et de la région (*Diag ORS 2012*)



**Evolution du nombre de personnes par ménages entre 1999 et 2009**



## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2.8% des ménages ont un revenu net de moins de 10 000€ en 2011, contre 3.4% et 4% pour les échelles de comparaison.

A l'inverse, plus de 88.6% des ménages gagne plus de 30 000€ net par an dans la lignée des échelles de comparaison (90% Delta Sèvre Argent, 89.6% Cœur de Bocage, 86.3% Argentonnois, 85.3% Terre de Sèvre)

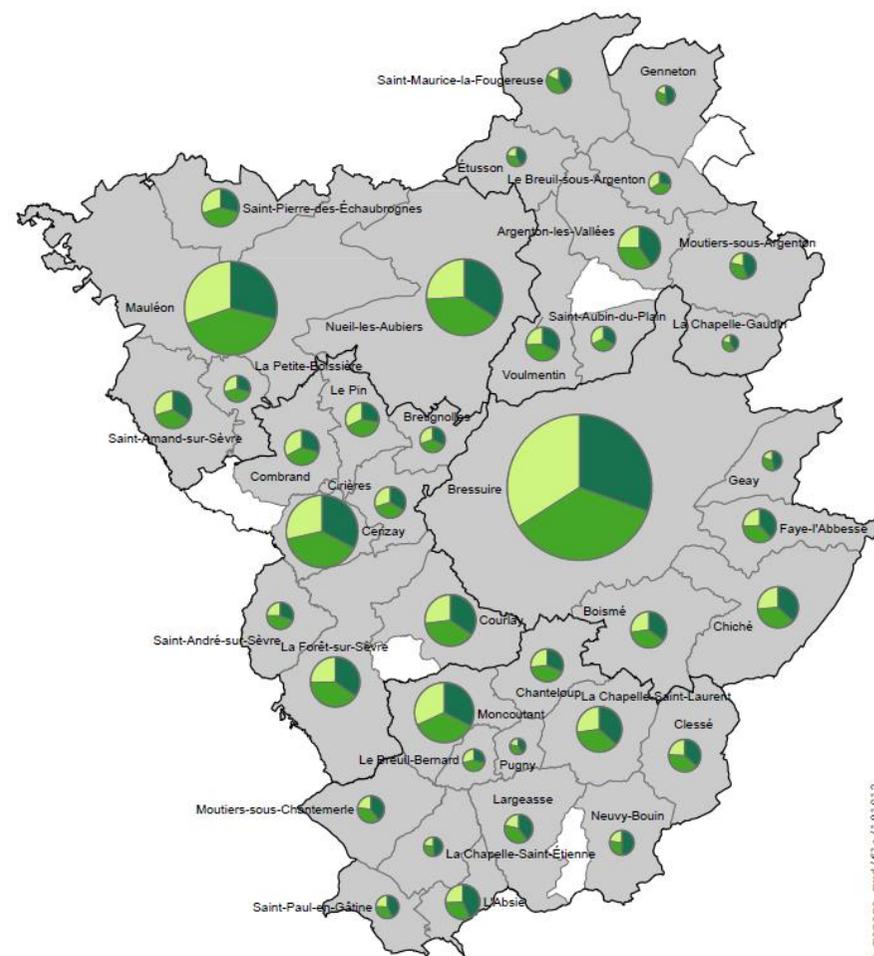
#### On observe des critères de fragilité plus marqués dans l'Argentonnois :

A l'échelle des communes, on constate que 10 d'entre elles ont un taux de ménages très modestes supérieur à 40%. Ces communes se situent essentiellement dans l'Argentonnois. Le taux de ménages ayant moins de 10 000€ net de revenu y est légèrement plus important que dans les autres EPCI (3.8%).

La fragilité du canton d'Argenton les Vallées, s'explique essentiellement par ses caractéristiques agricoles et rurales. En effet la baisse des activités agricoles et donc de l'emploi, la légère baisse de la population (-0.6% entre 99 et 2009) et donc des activités (commerces, services...), fragilisent sa population.

**Au 31/12/2011 le territoire de la future Communauté d'Agglomération compte 10 079 allocataires auprès de la Caisse d'Allocations Familiales, dont 4 909 bénéficiaires d'une aide au logement. Près de 57% des allocataires vivent dans les villes-centre.** Cependant cette tendance ne reflète pas une précarité plus importante des ménages des villes-centres car les agriculteurs sont souvent appuyés par la MSA (Mutualité Sociale Agricole) qui apporte également des allocations logements (appui au paiement de loyers, déménagement, rénovation...).

La CAF fait état de **difficultés des ménages de la Communauté d'Agglomération liées à la mobilité**. Des appuis en termes de réparation de véhicule, d'essences, d'achat de véhicule...sont fréquemment mobilisés.



Revenus des ménages en % des plafonds PLUS en 2011

Volumes des ménages  
1 000 ménages

Revenus imposables des ménages en % des plafonds PLUS  
Moins de 60%  
Entre et 60 et 100%  
Plus de 100%  
Données indisponibles



Source : FILOCOM 2011

Les habitants âgés de 20 à 29 ans sont les plus importants bénéficiaires des aides au logement (16%). Cela démontre la précarité des jeunes du territoire et leur difficulté à se loger.

### L'ACCUEIL DES MÉNAGES LES PLUS MODESTES

Une faible part des ménages fragiles sont logés dans le parc locatif social (17.5%). Cela s'explique principalement par le nombre limité des logements sociaux dans le territoire (9.3% des logements) et par la tradition forte de l'accession à la propriété.

La majorité de la population économiquement fragile est logée dans le parc d'accession privée à la propriété. Pour autant au sein des propriétés privées, le poids des ménages fragiles reste limité (26.9%).

Il existe donc un potentiel de développement important du parc social puisque l'offre actuelle ne permet pas de répondre aux besoins des populations cibles. Cependant, la tradition de l'accession à la propriété et les modes d'habiter nuancent ce constat. La solution de l'accession sociale à la propriété très peu développée sur le territoire doit être envisagée pour répondre simultanément à ces deux besoins.

### Où sont logés les ménages les plus modestes?

En locatif social → 17.5%

En locatif privé → 20.1%

En propriété occupante → 58.4%

### Quel poids représentent les ménages les plus modestes?

En locatif social → 56.6%

En locatif privé → 43.9%

En propriété occupante → 26.9%

## ÉVOLUTION DES ACTIFS ET DES EMPLOIS

### ÉVOLUTION DES ACTIFS

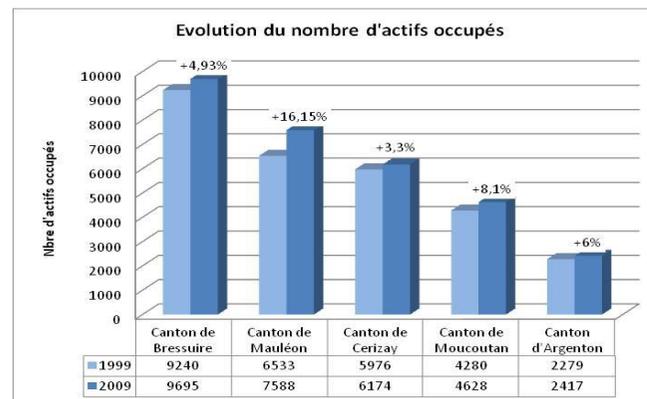
A l'échelle du territoire, on compte **32 895** actifs (soit presque 20% de la population active du département des Deux-Sèvres) dont 92,7% sont des actifs occupés (soit 30 502 actifs occupés). La population active représente 46% de la population totale du territoire. La population active a augmenté de 5,7% depuis 1999. Notons que dans le même temps la part des actifs occupés augmente de 7,75% et le nombre d'emplois sur le territoire de 3,66%.

Le chômage touche, en 2009, 7,71% de la population active et ce taux a donc légèrement diminué depuis 1999 (8,8%). Sur l'ensemble du territoire, c'est le canton d'Argenton les Vallées qui est le plus fortement confronté au chômage (9%).

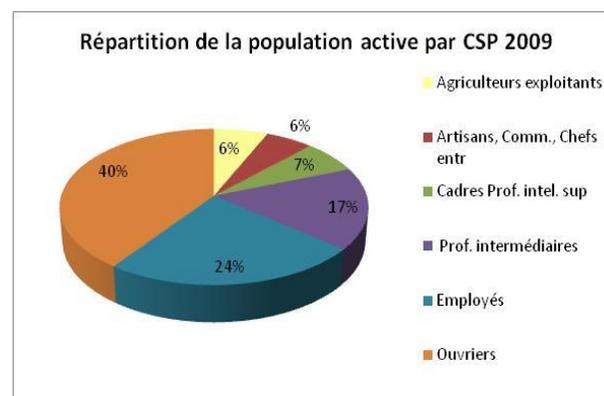
La population active occupée se répartie à 56% sur les cantons de Bressuire et de Mauléon (respectivement 32 et 25%) et plus particulièrement sur les communes de Bressuire, Mauléon et Nueil-Les-Aubiers et dans une moindre importance sur la commune de Cerizay. Seul le canton de Mauléon connaît sur la période récente une hausse significative de sa population active occupée. Le territoire est ainsi marqué par d'importantes disparités et cette tendance est en adéquation avec l'évolution de la population sur l'ensemble du territoire.

Sur la période 1999-2009 on constate une inversion du nombre d'emplois entre le canton de Cerizay et le canton de Mauléon. En 1999, le canton de Cerizay était le pôle industriel du Bocage. Les difficultés de l'entreprise Heuliez et le développement économique aux abords de la RN 249 ont renversé la tendance.

En 2009, la répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle montre une forte représentation des ouvriers (40,2%) et des employés (23,8%). Cette situation n'a pas évolué depuis le dernier recensement. La part des ouvriers est d'ailleurs supérieure à celle que l'on retrouve sur le département (30,2%). Le nombre important d'établissements industriels que ce soit dans l'automobile ou l'agro-alimentaire explique cette part élevée.



Source : INSEE 2009



Source : INSEE 2009

## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le territoire reste encore largement agricole avec 6,5% d'agriculteurs exploitants par rapport à ce que l'on observe sur le reste du département (4% d'agriculteurs exploitants). Cette part est d'autant plus importante sur les cantons d'Argenton (10,8%) et de Moncoutant (9,4%), territoires fortement marqués par l'activité agricole.

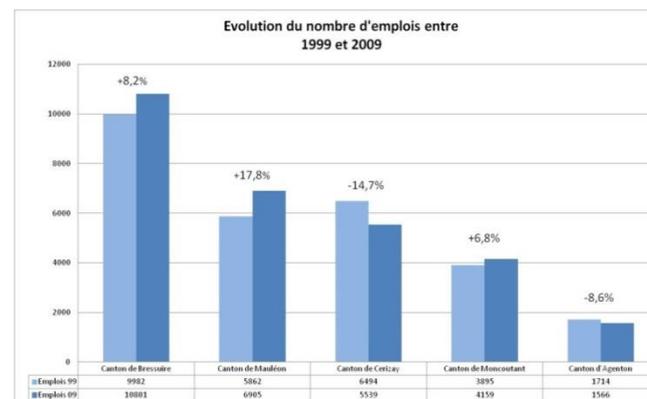
Ainsi, les cantons de Bressuire et Mauléon émergent comme moteur au sein de l'économie du territoire. On retrouve dans ces derniers une plus forte concentration d'actifs liée à la présence de l'axe structurant Nord-Ouest – Sud-Est, la RN 149, le long duquel plusieurs zones d'activités se sont implantées. Cette tendance semble se poursuivre avec la réalisation de la RN 249 et la programmation de plusieurs nouvelles zones d'activités. Le canton de Mauléon de part sa situation géographique entre Bressuire et Cholet (respectivement 25 et 21 km) est d'autant plus attractif.

Notons la situation particulière des cantons de Cerizay et Moncoutant où le dynamisme économique local est largement lié à l'implantation ancienne de groupes industriels ayant une dimension nationale voir internationale (Heuliez, Ribouveau,...).

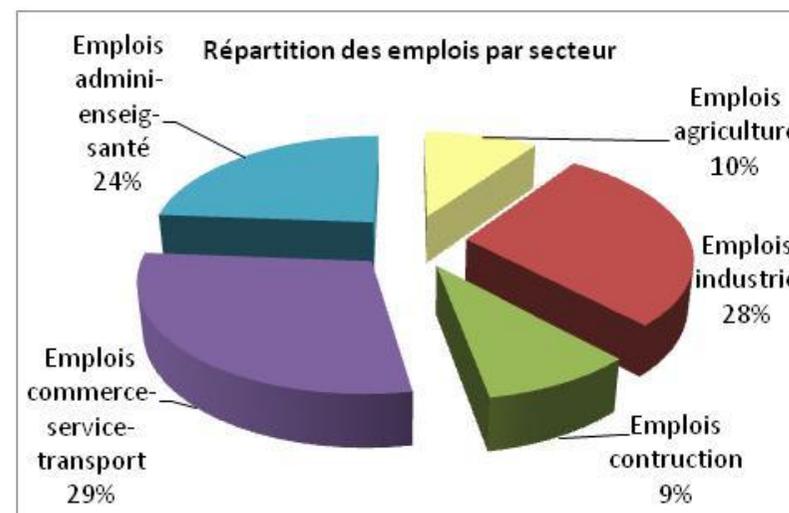
### EVOLUTION DES EMPLOIS

A l'échelle du territoire, on compte 28 969 emplois. La situation a légèrement progressé depuis 1999 (+3,66% d'emplois entre 1999 et 2009), ce qui représente une augmentation effective de 1 022 emplois. Comparativement, sur la période 1999-2009, la population active a progressé plus rapidement que le nombre d'emplois (+5,7%).

On distingue deux pôles majeurs en terme d'emplois. Les cantons de Bressuire et Mauléon (avec Nueil-Les-Aubiers) concentrent un peu plus de 60% des emplois du territoire. Le canton de Bressuire concentre le plus grand nombre d'emplois. Sur la période récente, il enregistre une hausse de +8,2% entre 1999 et 2009 (soit +819 emplois). C'est sur le canton de Mauléon (+17,8% entre 1999 et 2009, soit +1 042 emplois) que l'on note la plus forte progression, en lien avec le développement de l'activité le long de l'axe RN 249. A l'inverse, le canton de Cerizay enregistre une baisse significative (-14% d'emplois entre 1999 et 2009, emploi directement lié à la



Source : INSEE 2009



Source : INSEE 2009

## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

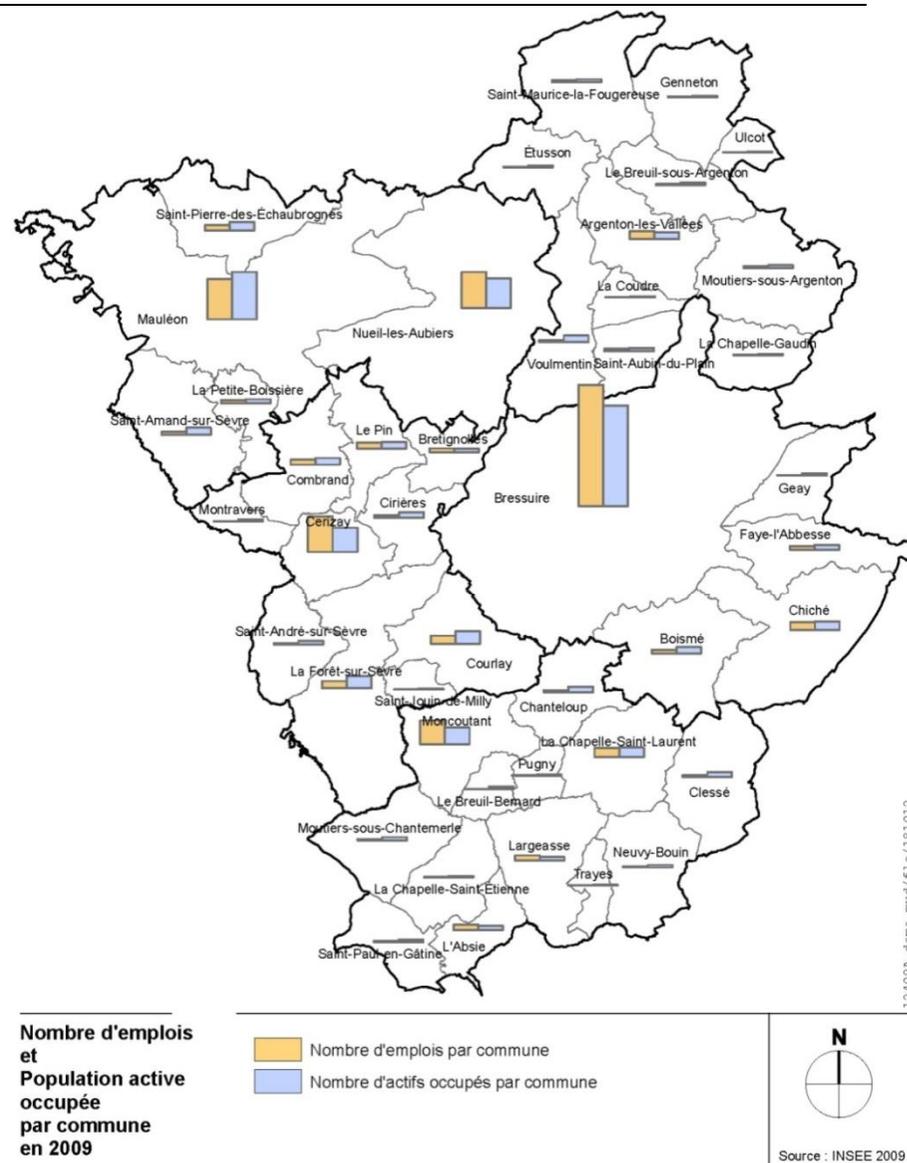
production automobile, Heuliez, secteur en difficulté). La situation face à l'emploi est donc relativement disparate sur le territoire et les pôles de Mauléon et Bressuire émergent.

Ce sont principalement les emplois dans le secteur de l'industrie et du commerce, des services et des transports qui portent l'économie locale. Ces derniers sont étroitement liés aux filières automobile et agro-alimentaire. L'emploi industriel est d'ailleurs sur l'ensemble des cantons supérieur à ce que l'on retrouve sur le reste du département. Remarquons que pour certains, ces emplois industriels sont synonymes de conditions de travail difficiles, d'emplois précaires, d'horaires décalés...

Mais là encore des spécificités par canton apparaissent, comme sur les cantons de Mauléon et Cerizay où l'on note respectivement 40% et 33% des emplois dans le secteur industriel. L'emploi agricole est le plus fortement représenté sur les cantons d'Argenton et Moncoutant.

La comparaison entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés montre que les communes de Bressuire, Nueil-Les-Aubiers, Cerizay et dans une moindre mesure Moncoutant présentent un excédent d'emplois par rapport aux actifs occupés. On retrouve effectivement sur ces communes les entreprises de l'industrie automobile ou de l'agro-alimentaire les plus pourvoyeuses d'emplois du territoire. Cette carte met en évidence le poids économique de ces deux cantons sur l'ensemble du territoire. Ce phénomène pourrait se voir renforcer par l'attraction de la RN 249.

Malgré un tissu économique historique riche de PME réparties sur l'ensemble du territoire, les cantons traversés par la RN 249 présentent un dynamisme économique qui se traduit par une plus forte concentration et croissance d'emplois. Au sein du territoire, on observe également une certaine disparité entre des cantons plus « urbains » et d'autre plus « ruraux ». Sur le territoire, certains emplois industriels qui dépendent de la conjoncture internationale (automobile), peuvent actuellement être fragilisés et l'équilibre économique local ainsi impacté.



## **ENJEUX D'ACCUEIL SOCIO-DEMOGRAPHIQUES**

Le territoire d'étude du PLH du Bocage Bressuirais est un territoire de tradition agricole, industriel et entrepreneurial. La population se maintient, reste jeune et est composée de nombreuses familles. Les prix attractifs des logements, des terrains et la proximité avec des pôles d'attractivité comme Cholet expliquent ces caractéristiques, qui se retrouvent essentiellement dans la diagonale Nord-ouest / Sud-est du territoire mais sont moins dynamiques dans l'Argentonnois et Terre de Sèvre.

On observe également des fragilités dans le territoire et de nouvelles évolutions comme le desserrement des ménages, une amorce de vieillissement de la population et une fragilité économique croissante (notamment dans les villes centres et au sein des propriétaires occupants). Ces critères de fragilité sont plus marqués dans les secteurs les plus ruraux au Nord-est (L'Argentonnois) et au Sud (Terre de Sèvre).

Ces tendances font apparaître des enjeux forts à prendre en compte dans la stratégie de développement du territoire :

Assurer la stabilité de la population de façon équilibrée entre les communes, prenant en compte leurs spécificités propres

Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées

Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires)

Proposer une offre en logement adaptée aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme dans le territoire.

## **AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS**

### **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

---

Le Bocage Bressuirais est historiquement agricole et également marqué par un large réseau de PME et un secteur industriel (automobile ou agro-alimentaire) très fortement implanté, ce qui se traduit par une forte population active d'ouvriers ou employés.

L'axe de la RN 149/249 joue un rôle moteur dans le développement économique du territoire, ce qui se traduit par une forte concentration d'emplois au sein des cantons de Bressuire et Mauléon, moteurs du dynamisme économique local. Cependant, certains emplois dépendent de la conjoncture nationale ce qui peut fragiliser l'économie locale.

L'activité agricole est particulièrement présente dans les cantons d'Argenton et Moncoutant.

Plusieurs enjeux apparaissent ainsi sur le territoire :

Maintenir les pôles principaux comme générateurs d'emplois et favoriser un développement économique équilibré entre les différentes parties du territoire, et notamment entre l'axe Bressuire-Mauléon, les pôles industriels historiques Cerizay et Moncoutant, et enfin Argenton-les-Vallées.

Consolider le réseau de PME et diversifier l'activité économique par des nouvelles locomotives économiques.

Maintenir l'activité agricole sur le territoire et favoriser la valorisation locale.

## **DIAGNOSTIC : PORTRAIT DE L'HABITAT**

### **STRUCTURE DE L'OFFRE DE LOGEMENT**

---

**A. UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES, INDIVIDUELLES, ANCIENNES**

**a. Un parc de 34 417 logements en 2011, composé quasi-intégralement de résidences principales, individuelles et anciennes**

**87.9% des logements sont des résidences principales** : 30 250 logements. Le taux d'évolution des résidences principales entre 2001 et 2011 est de 17.9%.

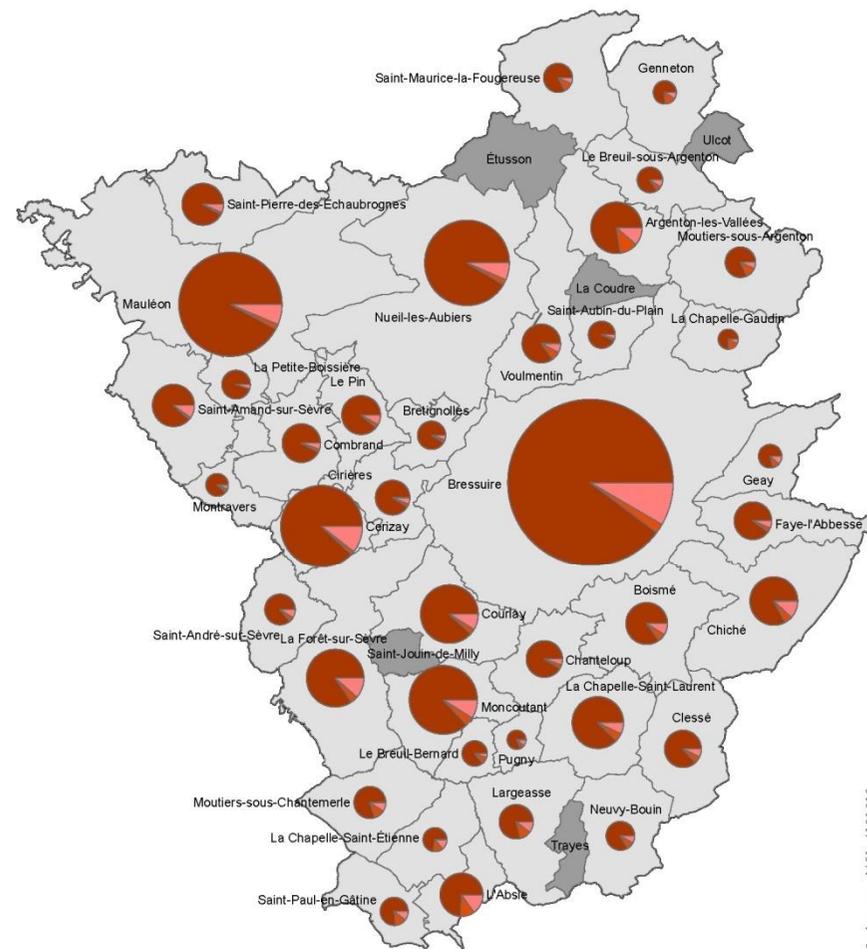
**Une très faible proportion de résidences secondaires** (3.8% contre 5.5% à l'échelle du département et 11.1% à l'échelle de la Région). On observe une augmentation de des résidences secondaires de 22.9% (+ 242 logements) entre 2001 et 2011. Pour autant, la part de résidences secondaires au sein du parc de logements n'a évolué que de 2,7%.

Le potentiel de développement du segment des résidences secondaires reste donc limité. Les atouts touristiques, le cadre de vie et les prix de vente des maisons du territoire ne suffisent pas à développer l'achat de résidences secondaires.

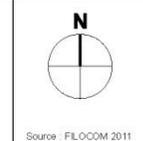
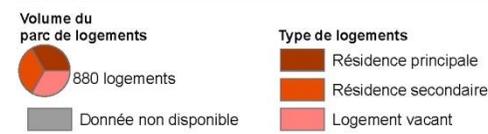
**Le taux de vacance de 8.3%** comparable à celui du département et de la Région (8.2% et 8.9%) reste limité et concentré dans les logements anciens. Cependant, on constate une évolution très importante de la vacance de 40.1% entre 2001 et 2011. Cette évolution est à nuancer par le faible nombre de logements vacants. En valeur relative, les logements vacants passent de 2 048 à 2 866 dans le territoire entre 2001 et 2011.

Cette évolution de la vacance peut provenir en partie de la vacance de corps de ferme abandonnés suite à des fermetures d'exploitations agricoles ou à la constructions de maisons plus modernes à proximité.

**On observe également de manière variable au sein du territoire le dépeuplement de certains centres-bourgs dont les logements ne répondent plus aux souhaits des ménages.** De nombreux ménages préfèrent en effet se loger dans les nouveaux



**Structure du parc de logements en 2011**



12409A-démo\_mscd/F1a/181012

lotissements fréquemment construits en entrée de ville pour bénéficier de jardins et de logements plus modernes.

Les caractéristiques de la vacance :

9 communes concentrent entre 10 et 15% de vacance.

65.2% des logements vacants datent d'avant 1948, ce qui s'explique essentiellement par le poids des logements anciens dans le parc

La vacance du territoire est à la fois conjoncturelle, 32.7% des logements vacants le sont depuis moins d'un an, mais aussi structurelle, avec 25.8% des logements vacants depuis plus de 5 ans (22% aux échelles de comparaison)

La vacance n'est pas liée à l'inconfort des logements puisque près de 70% des logements vacants sont tout confort.

La vacance concerne toutes les tailles de logements. Les 5 pièces et plus sont les moins touchés par la vacance. Cette caractéristique permet de modérer les préconisations liées à la sous-occupation forte du parc de logements du territoire. La majorité des ménages souhaite encore aujourd'hui occuper un grand logement aux capacités d'accueil supérieur à la taille du ménage. Le développement d'une offre de petits logements doit se faire en lien avec les modes d'habiter et prendre en compte les souhaits des ménages.

**La définition du confort selon la base de données Filocom :**

*Sans confort = ni baignoire, ni douche, ni wc*

*Tout confort = baignoire ou douche, wc et chauffage central*

*Confort partiel = les autres possibilités*

---

**La quasi-totalité du parc de résidences principales est composé de logements individuels (92.3%).** Cette spécificité est liée au mode d'habiter de la population qui reste très attachée à l'habitat individuel. La vacance recensée est souvent plus forte dans les quelques collectifs du territoire. C'est notamment le cas dans le parc de logement social.

---

**a. Les résidences principales sont occupées majoritairement par des propriétaires occupants et des ménages de plus de 60 ans :**

**En 2011, 65.7% des résidences principales sont occupées par des propriétaires occupants**

9.3% par des locataires du parc social  
14.2% par des locataires privés

Un nombre important de personne de référence du ménage ont plus de 60 ans (40.1%) ou entre 40 et 59 ans (35,8%).

**Les données concernant les emménagés récents (entrés depuis moins de 3 ans dans un logement) permettent d'observer les nouvelles tendances du territoire :**

La part beaucoup plus importante de chefs de famille de 25 à 39 ans au sein des emménagés récents (46% contre 21.6% sur le total des occupants), correspond à la demande croissante des jeunes ménages primo-accédants.

La part similaire des 40-59 ans (26.4%) conforte leur présence

La surreprésentation des locataires privés (37.2% d'emménagés récents contre 14.2% sur l'ensemble des résidences principales), peut s'expliquer par la forte rotation des locataires qui restent peu de temps dans les logements locatifs privés.

La part des locataires sociaux est également plus importante chez les emménagés récents que chez la population résidente (17% contre 9.3%). Les propriétaires occupants restent cependant majoritaires (42%) au sein des emménagés récents

On observe un nombre moins important de grands ménages (6.9% contre 8.6% au sein de la population résident depuis plus de 3 ans), qui confirme la tendance au desserrement des ménages

**b. Un parc de logements anciens**

Le territoire comprend une part importante de résidences principales très anciennes datant d'avant 1948 (36.6%), de manière similaire à la Région et au Département

## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

- 17.4% de logements anciens (entre 1949 et 1975), au même niveau que la Région et le Département
- 29.9% de logements construits entre 1975 et 2000
- 15.3% de logements récents (postérieurs à 2000)

On peut noter des évolutions urbaines différentes entre les communes:

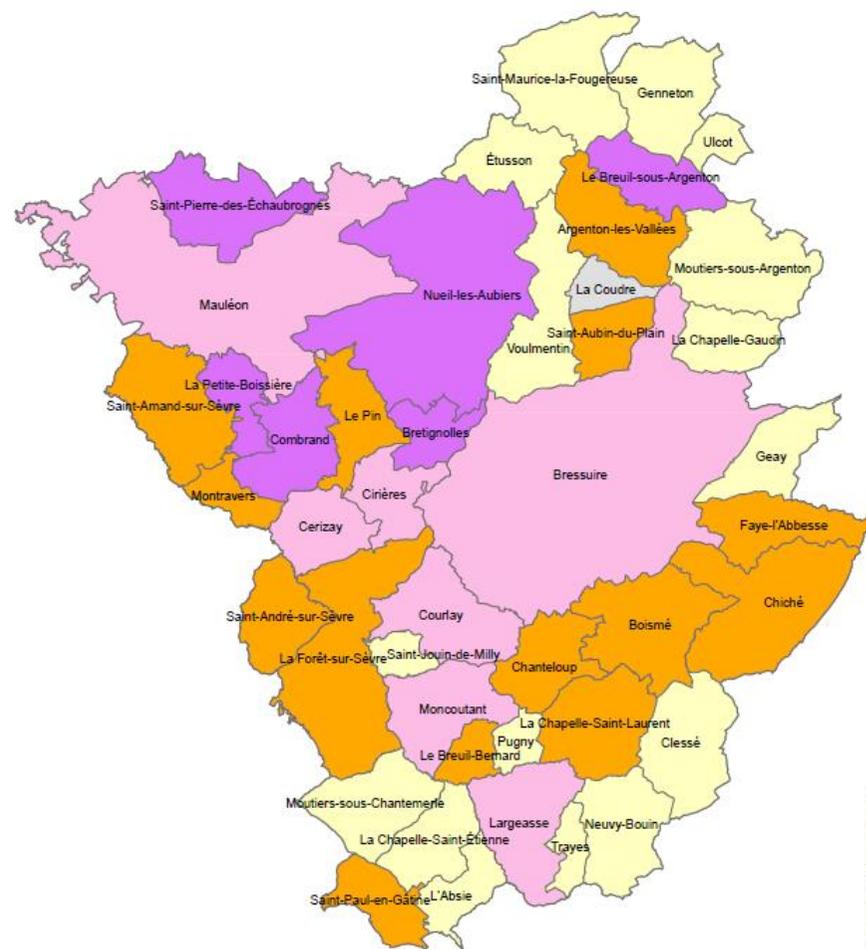
- La très grande majorité des communes dispose de plus de 40% de résidences principales construits avant 1948
- Les communes qui ont connu le développement récent le plus important sont Brétignolles, Combrand et Montravers (au sein de Delta Sèvre Argent) et Chiché avec plus de 30% de leurs résidences construites à partir de 1990. Nueil-Les-Aubiers est à 29%.

**Les logements bien qu'anciens, restent de bonne qualité, avec un bon niveau de confort.**

**En 2011, 92.4% des résidences principales sont tout confort** (contre 86.5% pour le département et 79% pour la Région).

Les situations d'inconfort partiel (6% des logements) ou total (1.6% des logements) sont très diffuses sur l'ensemble du territoire.

- Geay, La Chapelle Gaudin, La Chapelle Saint-Etienne, Pugny et Saint Paul en Gâtine affichent un inconfort partiel de plus de 15%
- La Chapelle Saint-Etienne ; Largeasse, Neuvy-Bouin et Saint Paul en Gâtine, affichent un taux d'inconfort total supérieur à 5%.
- Seule Neuvy-Bouin dispose d'une part de logements classée en classe cadastrales 7-8 significative (9.1%). Ce qui correspond à un parc d'état médiocre occupé par des ménages économiquement fragiles.



#### Ancienneté du parc des résidences principales en 2011

	Noyau significatif de logements anciens (plus de 49,5% des logements construits avant 1948)
	Noyau significatif de logements anciens (de 40 à 50% de logements construits avant 1948) ... et développement récent (entre 30,0 et 50 % de logements construits après 1975)
	Développement récent (plus de 50% de logements construits après 1975)
	Développement continu
	Données non disponibles



Source : FLOCOM 2011

1.24.095-déno. modif/PLH/1.61.012

Peu de cas de logements sont signalés comme indignes ou insalubres. On peut noter que la majorité des cas signalés sont des logements locatifs privés (80%) qui ne font pas l'objet de travaux et confirment la mauvaise qualité de ce segment du parc.

- Des arrêtés d'insalubrité ont été pris sur un logement dans les communes suivantes : L'Absie, Le Pin, Saint-Pierre-des-Échaubrognes (levé il y a environ un an), Saint-Jouin-de-Milly (signalement mais procédure non aboutie en raison du départ du locataire)
- Arrêté de péril établis sur un logement: Le Breuil-sous-Argenton

L'indisponibilité de certaines données ne permet pas d'avoir le détail de confort du parc sur toutes les communes.

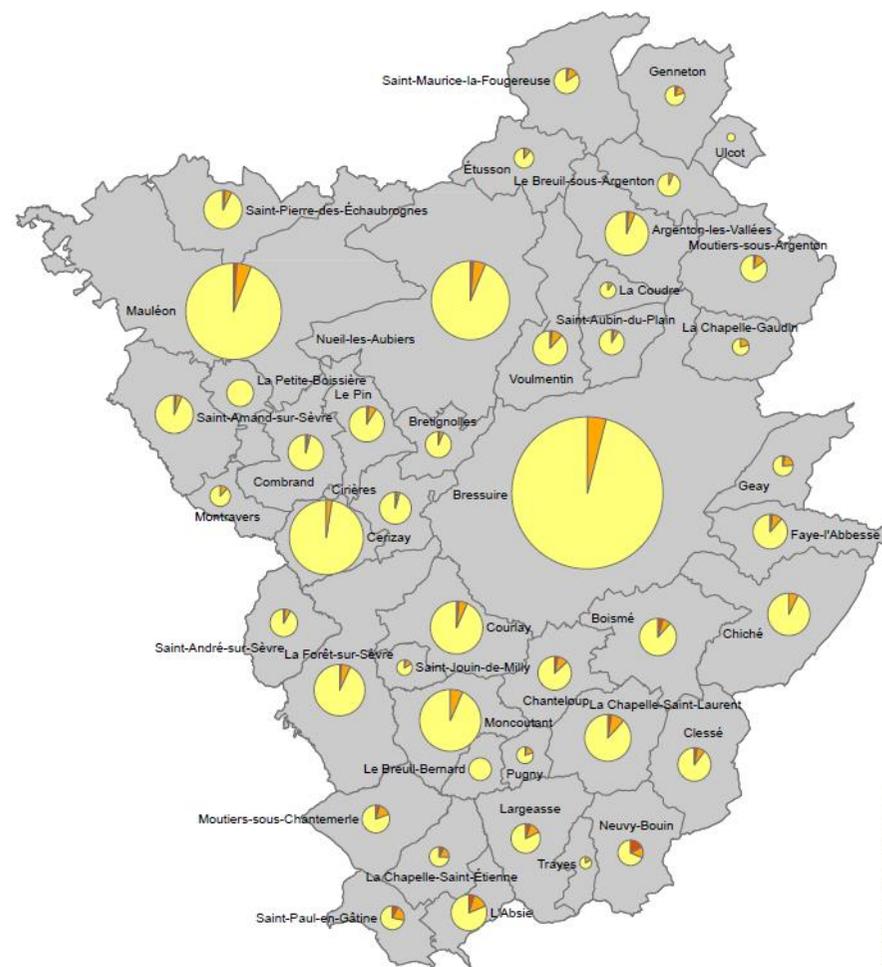
Le mauvais état du parc locatif privé est confirmé par les acteurs de l'immobilier qui déplorent le manque d'investissement des propriétaires bailleurs pour améliorer les logements et les adapter aux besoins. De ce fait, les logements locatifs privés connaissent souvent un fort taux de rotation et ne sont que des tremplins au parcours résidentiels des ménages.

### c. Une majorité des résidences principales est de taille intermédiaire ou grande:

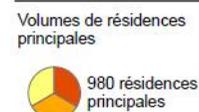
En 2011 une faible proportion de petits logements, 10.8%, soit moins que le département (13.9%) et que la Région (17.4%). Neuvy-Bouin, Bressuire, et Pugnny se détachent légèrement de cette tendance avec plus de 14% de petits logements

Une part importante de logements de taille moyenne (T3-T4), 54.2% : Cerizay, Geay et Montravers en compte plus de 60%.

Une proportion significative de logements de grandes taille (T5 et +), 35% : La Petite-Boissière dispose de plus de 46% de grands logements.

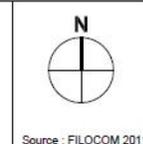


**Niveau de confort des résidences principales en 2011**

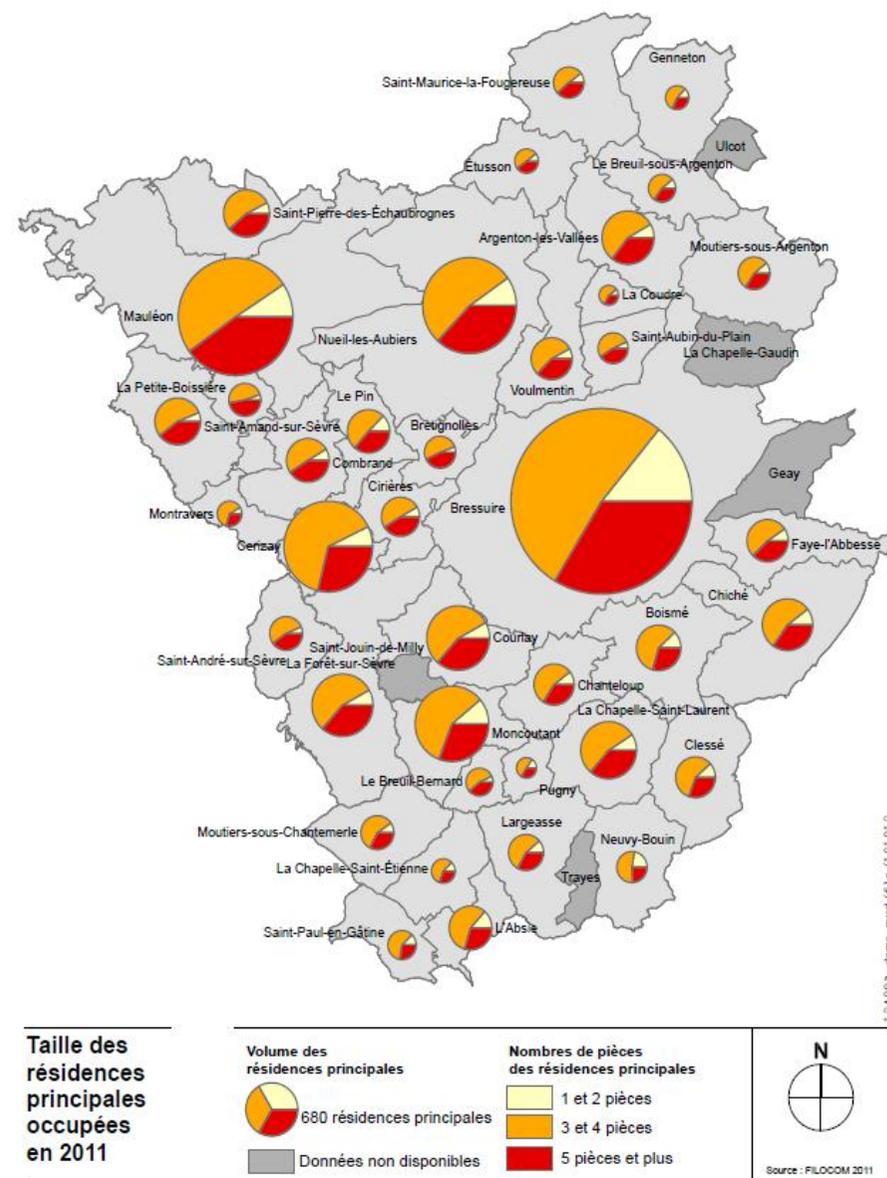


Niveau de confort des résidences principales

- Sans confort
- Avec confort partiel
- Tout confort



Cette prédominance des grands logements peut s'expliquer par la tradition rurale du territoire et la prédominance historique de grands ménages familiaux.



## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

L'indicateur d'adéquation entre la taille des logements et la taille des ménages montre : (*\*Périmètre des données: Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais hors Neuvy-Bouin, Geay et La Chapelle-Gaudin*)

Une adéquation réelle de 31%

Une sur-occupation quasi-inexistante

Une sous-occupation marquée (68% des résidences principales), dont 39% de logements en sous-occupation accentuée (logements ayant 3 pièces de plus que le nombre de personnes du ménage)

#### Un indice théorique d'occupation révélant une tension dans les petits logements

Une offre de « T3 et + » largement supérieure aux ménages de 3 personnes et + : indice d'occupation compris entre 0.2 et 0.5

Mais une tension théorique dans les petits logements : 5.7 ménages d'une ou deux personnes pour 1 logement T1 ou T2.

Cette tension peut se faire ressentir pour les petits ménages ne disposant pas de ressources suffisantes pour accéder à un plus grand logement, en particulier les décohabitants et jeunes ménages.

Cette tension tend à se renforcer avec l'augmentation du nombre de personnes seules recensées (+36.5% de 1999 à 2009).

Elle est cependant à nuancer par les modes d'habiter des ménages du territoire. La majorité des souhaits des ménages porte sur de grands logements avec un nombre de pièces bien plus important que le nombre de personnes du ménage.

Indice d'occupation au sein des RP totales	1-2 personnes T1-T2	3-4 personnes T3-T4	5-6 personnes et + T5-T6 et +	Total
Logements	3269	16400	10581	30250
Ménages	18572	8495	2553	29620
Demande/offre	5,7	0,5	0,2	1,0

Total logement							
Nombre de pièces	Nombre de personnes						Ensemble
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	
1 pièce	327	24	3	1	0	1	355
2 pièces	1322	261	24	6	4	0	1617
3 pièces	2389	1582	330	86	22	1	4410
4 pièces	2319	3379	1161	851	203	39	7950
5 pièces	1274	3943	1708	1728	635	100	9386
6 pièces ou plus	739	2619	1404	1544	910	288	7506
<b>Ensemble</b>	<b>8367</b>	<b>11808</b>	<b>4631</b>	<b>4216</b>	<b>1774</b>	<b>428</b>	<b>31225</b>

Source : Filocom 2011

Légende	Statut	Nombre de personnes	%
	Adéquation	9 832	31,5%
	Sur-occupation	70	0,2%
	Sur-occupation "accentuée"	7	0,0%
	Sous-occupation	9 020	28,9%
	Sous-occupation "accentuée"	12 298	39,4%
		<b>31 227</b>	<b>100,0%</b>

Ces tendances sont confirmées par les communes qui dénoncent à 48% un manque de T3 sur leur territoire. Les communes affirment également manquer de logements pour les familles. On peut donc en déduire que les petits ménages (jeunes couples avec un enfant) éprouvent des difficultés à trouver des logements correspondant à leurs besoins.

**d. L'habitat rural dispersé : La problématique des exploitations agricoles délaissées.**

De nombreuses communes rurales se trouvent confrontées à l'abandon de fermes et de granges lié à la fermeture croissante des exploitations agricoles.

Ces bâtiments peuvent être abandonnés par les agriculteurs car leur confort est souvent limité, leur réhabilitation coûteuse et que les règlements d'urbanisme rendent difficiles les constructions ou extensions à proximité (souhait d'agrandissement ou installation des enfants repreneurs de l'exploitation).

Il existe un certain engouement pour ces bâtiments (essentiellement pour les petites fermettes) mais ils sont pourtant peu rachetés car la réglementation contraint l'évolution de la construction en zone agricole. Des possibilités de changement de zones dans les documents d'urbanisme peuvent être envisagées pour faciliter leur adaptation. Ces solutions mettent fin à de possible réouverture des exploitations agricoles et doivent donc être le reflet d'une volonté politique.

---

Le parc de logement du territoire est composé essentiellement de grandes résidences principales individuelles, qui répondent aux besoins des ménages familiaux traditionnels et à la tradition forte de l'accession à la propriété.

Ces logements restent globalement de bonne qualité malgré leur ancienneté (une part importante du parc date d'avant 1948).

Au sein de ce parc ancien, on retrouve des propriétaires occupants âgés (40% d'entre eux ont plus de 60 ans). La conjugaison de ces caractéristiques laisse présager des problématiques d'entretien du parc dans les années à venir.

---



## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

Les logements du territoire connaissent également une vacance croissante apparemment concentrée en centres-bourgs.

La tendance au desserrement des ménages et la sous-occupation générale du parc reflètent un manque de petits logements qui risque de s'accroître dans le temps.

Les enjeux suivants sont à prendre en compte dans la stratégie habitat du territoire pour éviter l'accroissement de la vacance et répondre aux nouveaux besoins de la population :

Anticiper le vieillissement du parc et prévenir sa dégradation

Accompagner les propriétaires occupants dans le maintien de leurs logements en état (notamment les propriétaires vieillissants et/ou économiquement fragiles)

Trouver l'équilibre entre adéquation taille des logements – taille des ménages et modes d'habiter (tradition des ménages souhaitant des logements individuels sur des parcelles de tailles importantes)

Pallier au dépeuplement des centres-bourgs en réalisant des réhabilitations et/ou démolitions/reconstructions afin d'y attirer de nouveaux publics : ménages âgés souhaitant se rapprocher des services, couples avec enfants souhaitant se rapprocher des services à l'enfance...

Accompagner la restructuration des corps de ferme et la transformation des exploitations agricoles

**B. PARC PRIVE : LOCATIF ET ACCESSION**

---

**a. Un parc privé ancien, de taille moyenne et grande**

87% des résidences principales correspondent à du logement privé. Ce parc privé est composé de 70.9% de propriétaires occupants et 15.9% de locataires privés.

- **51.3% des logements privés sont de taille intermédiaire et 39% sont des grands logements.** Les logements locatifs sont de plus petites tailles que les propriétés privées.
- **39.2% des logements privés ont été construits avant 1948** contre 36.6% des résidences principales, avec une part plus forte du parc ancien dans le locatif privé (52% construits avant 1948)

**Des dispositifs d'appui au parc privé ont été mis en place dans le territoire et ont permis de redynamiser certains centres-bourgs.** Ces opérations importantes d'amélioration des logements ont répondu aux principales préoccupations du territoire, à savoir : l'amélioration de la qualité notamment énergétique des logements, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes vieillissantes, la remise sur le marché de logements vacants essentiellement pour répondre aux besoins en logements locatifs et l'accroissement de logements destinés aux plus démunis.

- **Delta Sèvre Argent : La communauté de communes a mis en place une OPAH** qui s'est terminée en 2006. Cette opération avait pour objectifs principaux :
  - D'améliorer l'état du bâti et le confort des logements
  - De mettre sur le marché locatif des bâtiments autres qu'à usage d'habitation
  - De mieux répondre à la demande locative

## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

- D'accroître le nombre de logements sociaux adaptés aux besoins des familles en difficultés
- D'aider les plus défavorisés dans leur démarche d'amélioration du confort de leur logement
- D'adapter les logements à la perte de mobilité des occupants

Cette opération a permis de réaliser des travaux sur 1029 logements, essentiellement des logements de propriétaires occupants à revenus très modestes et de remettre sur le marché 124 logements vacants.

- **L'Argentonnais** : Afin de maintenir sa population dans le territoire la communauté de communes de l'Argentonnais a mis en place un **PIHR** (programme intercommunal pour l'habitat rural) en 2000 pour améliorer le cadre de vie des habitants et l'offre de logements. Cette opération a compris :
  - La création d'une charte paysagère et architecturale pour travailler sur la valorisation de l'identité du territoire
  - une **OPAH (2003-2008) Qualité sur les 16 communes de l'Argentonnais** dont les 11 intégrant la Communauté d'Agglomération. Un dispositif d'aides à l'amélioration de l'Habitat a ensuite été mis en place de 2009 à 2013.
  - Un programme d'amélioration du cadre bâti (dans le cadre du programme intercommunal de **valorisation des bourgs**) pour rénover les façades et conseiller sur la requalification des espaces publics en **centres bourgs**.

Sur l'ensemble de la Communauté de Communes de l'Argentonnais (CCA) dans le cadre de l'OPAH, 35 logements locatifs ont été rénovés avec des aides ANAH (dont 13 étaient vacants précédemment). Sur les 11 communes rejoignant la Communauté d'Agglomération, 21 logements locatifs ont été rénovés avec des aides ANAH (dont 7 étaient vacants précédemment). 254 aides de l'ANAH ont été versées à des propriétaires occupants et 309 aides de la CCA pour les propriétaires occupants et bailleurs ont appuyé des ravalements de façade, travaux d'assainissement et d'économie d'énergie.



- **Terre de Sèvre : Un PIG (Programme d'Intérêt Général) Amélioration de l'habitat privé (2008-2011) a été réalisé avec comme objectifs principaux, la lutte contre l'habitat indigne, contre la vacance, l'augmentation du nombre de logements sociaux adaptés et le maintien à domicile des personnes âgées.** Cette opération a **bénéficié essentiellement aux propriétaires occupants** (249 propriétaires occupants, essentiellement retraités). 18 logements locatifs conventionnés ont été rénovés et remis sur le marché et 66% des situations d'insalubrité signalées ont trouvé une issue et ont été classées par le comité (11 dossiers classés). **Une part importante des travaux a été consacrée à l'amélioration énergétique des logements et à l'adaptation aux personnes vieillissantes.**

### Le locatif privé

#### Un marché locatif qualifié de «détendu » par les professionnels de l'immobilier.

Le marché de la location privée est qualifié de peu porteur par les professionnels de l'immobilier qui sont peu nombreux à avoir une activité développée sur ce segment. Ils expliquent la faible demande par un souhait marqué de tous les ménages du territoire d'accéder à la propriété. On y observe donc une forte rotation (78.3% de locataires présents depuis 1 à 4 ans et 31.9% depuis moins d'un an).

L'ancienneté et la qualité limitée des logements locatifs mis sur le marché rendent l'offre présente sur le marché peu attractive et expliquent en partie cette rotation.

La faible quantité des locations est également expliquée par la réticence des propriétaires à mettre leurs biens en location par crainte de difficultés de gestions locatives.

Indice d'occupation des locataires privés	1-2 personnes T1-T2	3-4 personnes T3-T4	5-6 personnes et + T5-T6 et +	Total
Logements	1218	3014	584	4816
Ménages	3197	1000	281	4478
Demande/offre	2,6	0,3	0,5	0,9

Source Filocom 2011

On observe cependant une demande croissante de location privée, par les jeunes décohabitants et des ménages fragiles qui ne trouvent pas toujours d'offre correspondant à leurs besoins dans l'accession.

L'arrivée dans le territoire d'une population plus précaire qui profite des prix abordables des biens locatifs est notable. Ces ménages restent peu de temps dans les logements et sont souvent mal perçus par les propriétaires et la population résidente.

Les prix de location restent en effet faibles : de 6 à 8 euros le m<sup>2</sup>, mais avec des charges qui peuvent être importantes dans les logements anciens. Ces charges importantes peuvent provenir d'une certaine précarité énergétique des logements.

**Portrait du locataire privé : Des locataires fragiles en début de parcours résidentiels qui ne restent que peu de temps dans le logement**

- **42.4% des locataires privés sont des personnes seules** et 28.3% sont des ménages de 2 personnes.
- **43.5% des personnes de référence des ménages ont entre 25 et 39 ans**, 27.7% ont entre 40 et 59 ans et 17.9% ont plus de 60 ans
- **43.9% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS** (17.5% ont des ressources supérieures à 10% des plafonds PLUS)

Cette tendance confirme la présence de jeunes décohabitants ou jeunes couples dont le passage dans le parc locatif privé est la première étape du parcours résidentiel. Ces ménages peuvent également se tourner vers les logements sociaux, bien que leur nombre et leur répartition limités ne le permette pas toujours. *Une étude approfondie des besoins des étudiants et jeunes en insertion professionnelle est réalisée dans le chapitre relatif aux publics spécifiques (cf. page 45).*

**Un indice théorique d'occupation démontre une sous-occupation des grands logements.** Les grands logements locatifs sont en effet peu prisés par les ménages familiaux qui désirent accéder rapidement à la propriété. Cependant de plus en plus



**Canton de Mauléon**

de ménages précaires arrivent dans le territoire pour bénéficier de conditions de logements à des prix attractifs et investissent à nouveau ces grands logements locatifs.

### L'accession libre

**Un marché de l'accession libre également qualifié de «détendu» par les professionnels de l'immobilier.**

Les professionnels de l'immobilier s'accordent à dire que le marché est depuis quelques années marqué par la crise économique et le resserrement des budgets des ménages. Ces difficultés sont d'autant plus marquées sur un territoire en déprise. Les ventes de maisons sont ralenties et les vendeurs doivent revoir leur prix à la baisse pour trouver un acquéreur dans un délai raisonnable. Cette tendance est ressentie plus fortement dans les grandes villes du territoire où les prix restent trop chers pour des budgets faibles et avec un appui des banques en diminution.

Les biens les plus demandés dans le territoire sont les maisons individuelles assez grandes, avec jardin et garage. Les souhaits restent donc tournés vers les grandes maisons malgré une légère évolution vers des tailles plus en adéquation avec la taille du ménage et des parcelles plus petites. Ces besoins correspondent aux nouvelles offres de pavillons qui se créent en lotissements dans de nombreuses communes.

Les professionnels de l'immobilier observent **un report des personnes à petits budgets des grandes communes vers les petites communes**, ce qui leur permet d'obtenir à de meilleurs prix des biens équivalents.

On observe de plus en plus de demandeurs jeunes et à petits budgets (primo-accédants) qui ont de plus en plus de mal à trouver des logements notamment depuis la fin du PTZ (prêt à taux zéro). Des produits adaptés sont à étudier pour répondre à cette catégorie de la population. La possibilité de créer une nouvelle offre de logements de qualité en accession sociale à la propriété est à envisager.

Indice d'occupation des propriétaires occupants	1-2 personnes T1-T2	3-4 personnes T3-T4	5-6 personnes et + T5-T6 et +	Total
Logements	1208	10566	9664	21438
Ménages	12564	11592	2041	26197
Demande/offre	10,4	1,1	0,2	1,2

Source Filocom 2011



Lotissement – canton de Mauléon

## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

On observe également l'apparition d'une demande de maisons de plain-pied par les personnes âgées. Des projets de type « béguinage » ou « village retraites » sont à souhaiter et en réflexion dans certaines communes pour pallier à l'isolement des personnes âgées.

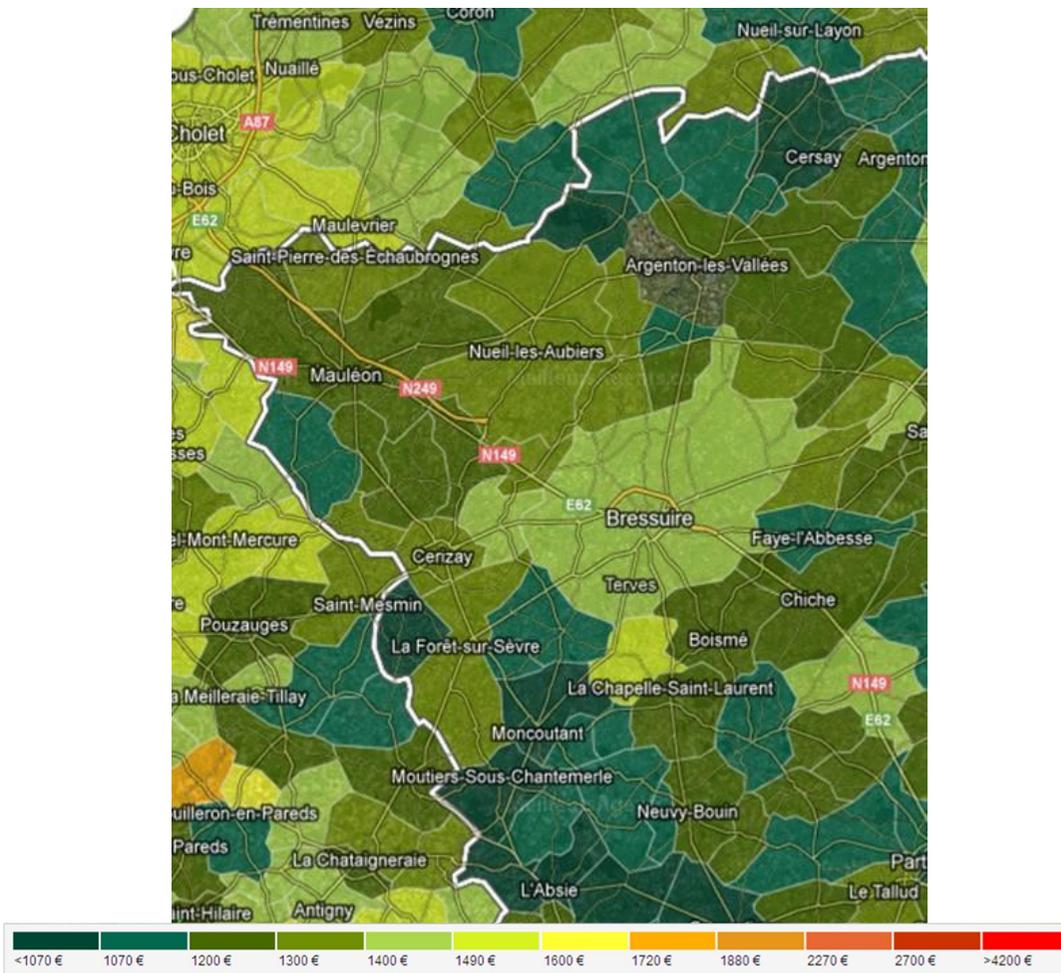
Les prix de vente moyens des maisons dans le territoire, donnés par les acteurs de l'immobilier, sont largement surestimés par rapport aux données des transactions réalisées recensées par la base Perval (*Base des références immobilières du notariat*). Cette surestimation explique en partie la difficulté à la vente ressentie par les acteurs, dont les biens restent longtemps sur le marché et ne sont vendus qu'après une baisse du prix initialement annoncés.

- Les prix de vente du territoire présentés par les acteurs de l'immobilier oscillent entre 150 000€ et 200 000€ selon les biens. On observe un resserrement des budgets des ménages acquéreurs
- En 2011, les prix moyens de vente des maisons dans le territoire sont les suivants (*données Perval*) T1 : 28 250€ ; T2 : 48 707€ ; T3 : 79 554€ ; T4 : 85 862€ ; T5 : 114 953€ ; T6 : 121 603€. On notera que ces prix sont nettement supérieurs pour les transactions réalisées au sein de Cœur de Bocage (entre 80 000 et 200 000€ selon les biens).

#### Portrait du propriétaire occupant : des ménages vieillissants mais relativement solides financièrement

- 39.5% des personnes de référence des ménages propriétaires occupants sont des ménages de 2 personnes, 19.3% sont des personnes seules.
- 46.4% des personnes de référence des ménages ont plus de 60 ans (37.6% ont entre 40 et 59 ans)
- 37.8% disposent de revenus entre 60 et 100% des plafonds PLUS, 35,3% de plus de 100% des plafonds

Prix / m<sup>2</sup> : Estimations de prix MeilleursAgents.com au 1er janvier 2013.



Ces tendances expriment à nouveau l'amorce du vieillissement des propriétaires occupants et leur solidité financière.

**Un indice théorique d'occupation démontre l'adéquation entre offre et demande de logements moyens (T3-T4), une sous-occupation des grands logements et une très forte tension des petits logements (10 ménages pour un logement).** La tension sur les petits logements démontre la difficultés des jeunes ménages sans enfants à accéder à la propriété dans des logements adaptés à leur typologie et donc abordables.

### Le parc privé potentiellement indigne

**Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) largement inférieur à la moyenne du secteur.** Le PPPI est un outil de pré-repérage des logements indignes. En 2011, seulement 720 logements sont recensés dans le territoire, soit 2,6% du parc privé. Comparativement, le département en dénombre 14.5% et la Région 21.2%.

- Trois communes connaissent un taux de PPPI significatif : Neuvy Bouin (13.4%), Saint Paul en Gâtine (9.1%) et l'Absie (7.3%) qui connaît déjà un taux de vacance important
- La quasi-totalité (97.5%) du PPPI date d'avant 1948.
- 89.2% du PPPI correspond à du logement individuel, ce qui s'explique par la faible part de logements collectifs
- 54.4% du PPPI est occupé par des propriétaires occupants et des ménages âgés (47.2% ont plus de 60 ans)

Les prix abordables de l'immobilier, permettent à un nombre important de la population de devenir propriétaire, ce qui répond à la forte tradition de l'accession à la propriété du territoire.

Le parc locatif privé, peu présent dans le territoire, connaît quant à lui une attractivité faible et une rotation importante, du fait de son manque de qualité.



La tension sur les petits logements est importante dans le parc privé et surtout dans l'accession.

Ces caractéristiques du parc privé freinent donc l'accompagnement dans le parcours résidentiel de certaines catégories de la population : jeunes, petits ménages, ménages à faibles budgets.

Les enjeux suivants sont à prendre en compte dans la stratégie habitat du territoire pour faire évoluer les parcours résidentiels de la population:

Stabiliser la rotation dans le parc locatif privé en améliorant la qualité des logements proposés

Utiliser des dispositifs d'appuis coercitifs déjà expérimentés dans le territoire (OPAH, PIG...) pour adapter l'offre aux besoins (modifications de typologies, amélioration de la qualité des logements...)

Accompagner les propriétaires bailleurs à la mise en location via de la Gestion des Risques Locatifs

Faire évoluer les modes d'habiter pour limiter l'étalement urbain et réinvestir les centres-bourgs

Créer une offre adaptée, dédiée aux besoins des jeunes et petits ménages en début de parcours résidentiel

Permettre à une part plus importante de la population de bénéficier de logements à prix abordables en étudiant les possibilités de conventionnement de l'offre privée existante

**PARC LOCATIF SOCIAL**

**a. Un parc social quantitativement faible et concentré dans les plus grandes villes**

Le locatif social ne représente que 9.5 % du parc de résidences principales, soit 2 882 logements (RPLS 2011 - logements HLM uniquement hors logements communaux).

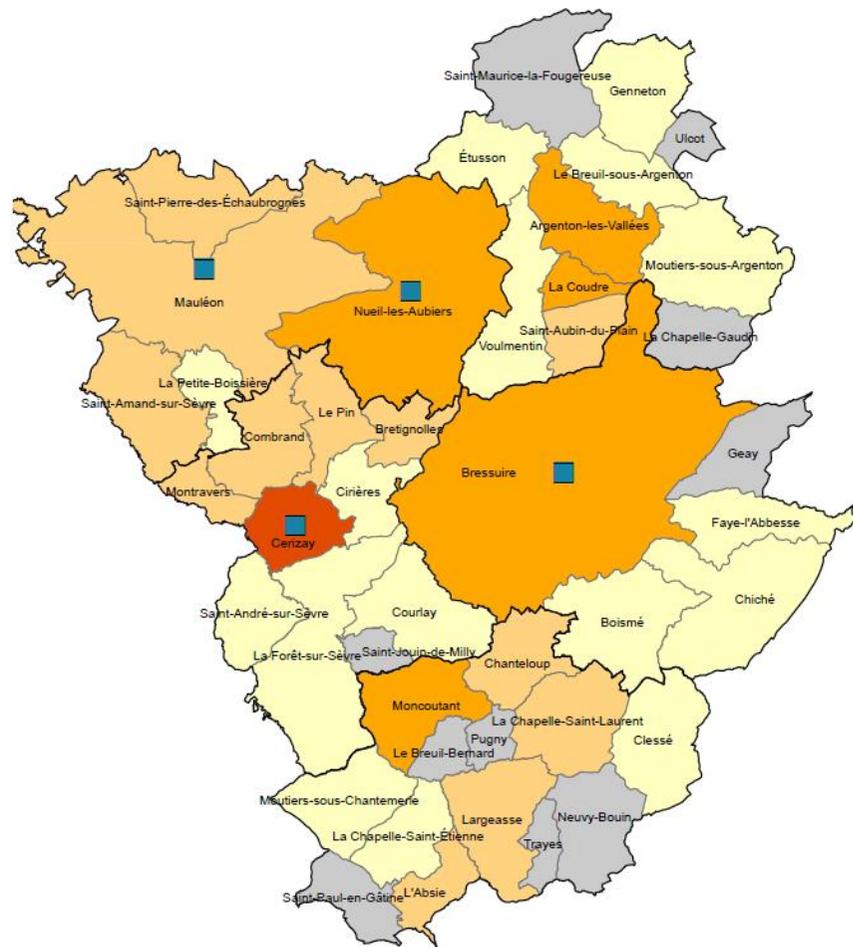
Seule **Cerizay dépasse les 20% de logements sociaux** avec près de **28.7%** de logements sociaux. 43% des demandeurs souhaitent y obtenir un logement. Cerizay a une tradition forte du logement social liée à l'accueil important dans les années 60 de travailleurs employés dans les industries locales. Cerizay est active dans la rénovation de son parc : dans le quartier de la Herse (quartier important de logements sociaux) afin d'adapter les logements aux besoins des habitants et de diversifier son parc de logement social (création de logements individuels et semi-collectifs...). Elle a récemment réalisé une opération ambitieuse de création de logements sociaux en cœur de ville.

Nueil-Les-Aubiers, Bressuire, Argenton les Vallées, Moncoutant, et La Coudre comptent entre 10 et 15% de logements sociaux

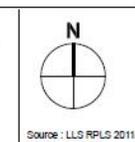
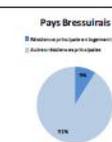
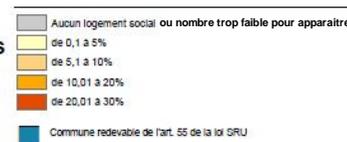
10 Communes n'ont pas de logements sociaux

5 villes concentrent plus de 80% du parc de logements sociaux (Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncoutant et Nueil-les-Aubiers)

**Cette offre relativement faible du territoire ne connaît pourtant pas de pression locative trop importante.** On recense 696 demandes actives enregistrées dans le territoire en 2012 (hors Geay, La Chapelle-Gaudin et Neuvy-Bouin) pour 383 attributions. La pression locative reste donc relativement faible (1.8 demandes exprimées / attributions effectuées).



**Poids des logements locatifs sociaux dans les résidences principales en 2011**



Les données RPLS ne prennent pas en compte les logements conventionnés privés, les logements communaux et les foyers

### Des demandes en accord avec la répartition de l'offre

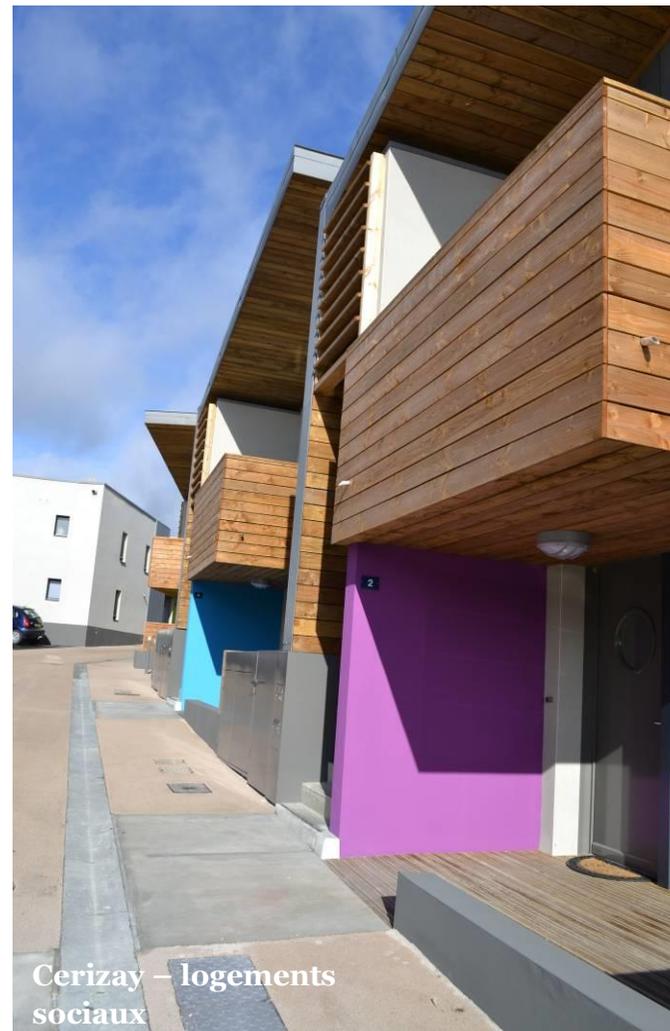
**A l'échelle du territoire, la répartition des demandes en logements sociaux en 2011 (fichier du numéro unique à fin octobre 2012) est donc en accord avec la répartition de l'offre.** Elle est plus importante dans les Communautés de Communes Cœur de Bocage (offre importante de LLS située à Bressuire) et Delta Sèvre Argent (offre importante de LLS à Mauléon). Cette correspondance peut s'expliquer par la connaissance des demandeurs des opportunités d'accueil des différentes villes, qui adaptent leurs demandes à l'offre existante. Elle ne représente donc pas forcément la demande latente.

Malgré cette répartition de l'offre, les écarts entre les territoires restent marqués :

- Une pression locative beaucoup plus forte dans la Communauté de Communes Cœur de Bocage (2.71)
- Une offre supérieure à la demande pour l'Argentonnois (0.83)

**Plus de 70% des demandes formulées sur le territoire sont à destination d'une des 5 communes centres qui concentrent la majorité du parc.** Plus de 72% de ces demandes réalisées dans le territoire proviennent de ménages vivant déjà dans le territoire.

Avec la constitution d'une Communauté d'Agglomération de plus de 50 000 habitants avec une ville de plus de 15 000 habitants, 4 villes seront redevables au titre de l'article 55 de la loi SRU. Le calcul ci-dessous, contrairement aux chiffres présentés plus haut, prend en compte tous les logements conventionnés (HLM RPLS 2012 - conventionnés privés - communaux et les foyers). Les modalités de calcul des pourcentages ne sont pas exactement celles utilisées par l'Etat au regard de la loi et seront précisées aux communes concernées, cependant le taux présenté s'en rapprochera significativement. Les quatre communes qui seront redevables au titre de l'article 55 de la loi sont : Cerizay qui atteint déjà l'objectif demandé avec 32.2% de logements conventionnés, Nueil-Les-Aubiers qui passe de très peu sous l'objectif



avec 19.44% de logements conventionnés; Mauléon qui est à 11.64% et Bressuire qui est à 12.41%.

La Communauté d'agglomération n'étant pas en territoire tendu, les communes précitées doivent atteindre un objectif de 20% de logements sociaux.

### Des besoins à anticiper

La rareté des **logements locatifs sociaux se fait ressentir principalement sur les petits logements.**

74.3% des logements du parc social sont des T3/T4 et seulement 20.2% de T1-T2. Alors que **la majorité des locataires sociaux sont des personnes seules (48%)** et des ménages de 2 personnes (24.8%) soit des ménages de petites tailles.

**L'indice théorique d'occupation démontre cette tension dans les petits logements tandis qu'une adéquation est notée dans les grands logements.**

**Avec l'augmentation des personnes seules dans les logements sociaux (+60.9% entre 2001 et 2010), un risque de tension plus forte sur les demandes de petits logements existe.**

**Le parc social joue aujourd'hui un rôle d'étape dans le parcours résidentiel des ménages de la Communauté d'Agglomération, avec une occupation principalement de courte durée** (entre 1 et 4 ans dans 59.8% des cas). Cette tendance est confirmée par les bailleurs qui affichent un taux de rotation entre 8 et 16% selon les bailleurs. L'offre ne répond pas uniquement aux jeunes ménages, puisque les locataires sont d'âges variables (35.9% de moins de 39 ans, 35.5% de 40 - 59 ans, 28.4% de plus de 60 ans).

**La spécificité du parc de logements sociaux du territoire provient de la part importante de logements individuels (60.8%) qui le constitue.** Cette proportion est cependant moins importante que dans le reste le parc global de logements (92.3%). Cette spécificité correspond aux souhaits de la population puisque la majorité des PLH du Bocage Bressuirais

Indice d'occupation du parc de RP en locatif social	1-2 personnes T1-T2	3-4 personnes T3-T4	5-6 personnes et + T5-T6 et +	Total
Logements	640	2364	168	3172
Ménages	2220	1130	193	3543
Demande/offre	3,5	0,5	1,1	1,1

Source : Filocom 2011

demandes correspondent à des logements individuels (*fichier du numéro unique à fin octobre 2012*).

Le parc de logement social est composé essentiellement de logements PLUS/PLA - logements sociaux classiques (81%). On trouve également quelques PLAI - logements très sociaux (5%). Seul 1.5% de PLS - logements locatifs de type intermédiaires, destinés notamment aux classes moyennes, est recensé (*RPLS 2011*)

**La gestion du parc social est assurée par 3 bailleurs sociaux qui qualifient le secteur de détendu et peu porteur** et invoque la faible tradition de la location pour expliquer cette tendance. Ils affichent le souhait de **se maintenir dans le territoire, mais n'y ont pas de stratégie de développement:**

- Habitat Nord Deux Sèvre qui possède la majorité du parc (2 100 logements soit près de 66% du parc) dans l'ensemble du territoire de la communauté d'Agglomération
- L'OPH Sèvre Loire Habitat : qui intervient uniquement sur la Communauté de Communes Delta Sèvre Argent, dispose d'environ 95 logements. 14 logements sont prévus pour une livraison en 2014 dont 10 logements pour personnes âgées
- La SA HLM des Deux Sèvres : qui dispose d'environ 300 logements dans le territoire dont 123 à Bressuire et 23 à Cerizay et le reste de son parc en zone rurale

---

L'offre d'accèsion sociale à la propriété est un segment non développé du parc qui pourrait se révéler à fort potentiel.

Les bailleurs du territoire ne se positionnent pas sur l'accèsion sociale à la propriété car le secteur est détendu, la population trop fragile économiquement et l'offre privée fortement positionnée à des prix attractifs.

---

Cependant les difficultés pour les jeunes ménages à trouver une offre adaptée à leurs besoins à des prix abordables semble montrer un potentiel sur ce secteur.

La SA HLM des Deux Sèvres a récemment mis en place une politique de vente de son patrimoine dans les zones rurales. Cette démarche est pour le moment trop récente pour en tirer des enseignements.

Le parc de logement social du territoire est limité et peu réparti dans le territoire, se concentrant essentiellement dans les villes-centres. Il ne répond pas à la majorité de la population précaire du territoire. Pourtant la pression locative y reste maîtrisée (en dehors de la Communauté de Communes Cœur de Bocage).

Pour répondre aux besoins de certaines catégories de la population qui ne trouvent pas de solutions dans le parc privé, les enjeux suivants doivent être pris en compte :

Réaliser des réhabilitations et restructurations du parc existant pour lui permettre de répondre aux besoins spécifiques (logements adaptés pour personnes âgées, petits logements pour les jeunes et petits ménages...)

Créer une offre en accession sociale à la propriété, segment manquant du parc, pour permettre aux ménages en milieu de parcours résidentiels de devenir propriétaires et répondre à leurs demandes.

Etudier l'opportunité de rééquilibrer l'offre au sein du territoire.

Accompagner l'amélioration des quartiers de logements sociaux des villes centres

---

## LOGEMENTS DES PUBLICS SPECIFIQUES

---

### A. LES PERSONNES AGEES

#### a. Une tendance au vieillissement de la population qui s'amorce

L'amorce actuelle d'un vieillissement de la population (augmentation de 15.1% entre 1999 et 2009 de plus de 60 ans et de 38% des plus de 75 ans) fait ressortir les besoins futurs en logements adaptés. Cette tendance est légèrement plus marquée dans les communautés de communes de l'Argentonnois et de Terre de Sèvre.

**Les personnes autonomes : un nombre important de propriétaires occupants vieillissants**

**46.4% des propriétaires occupants sont des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans**, contre 17.9% des locataires privés et 28.4% des locataires sociaux.

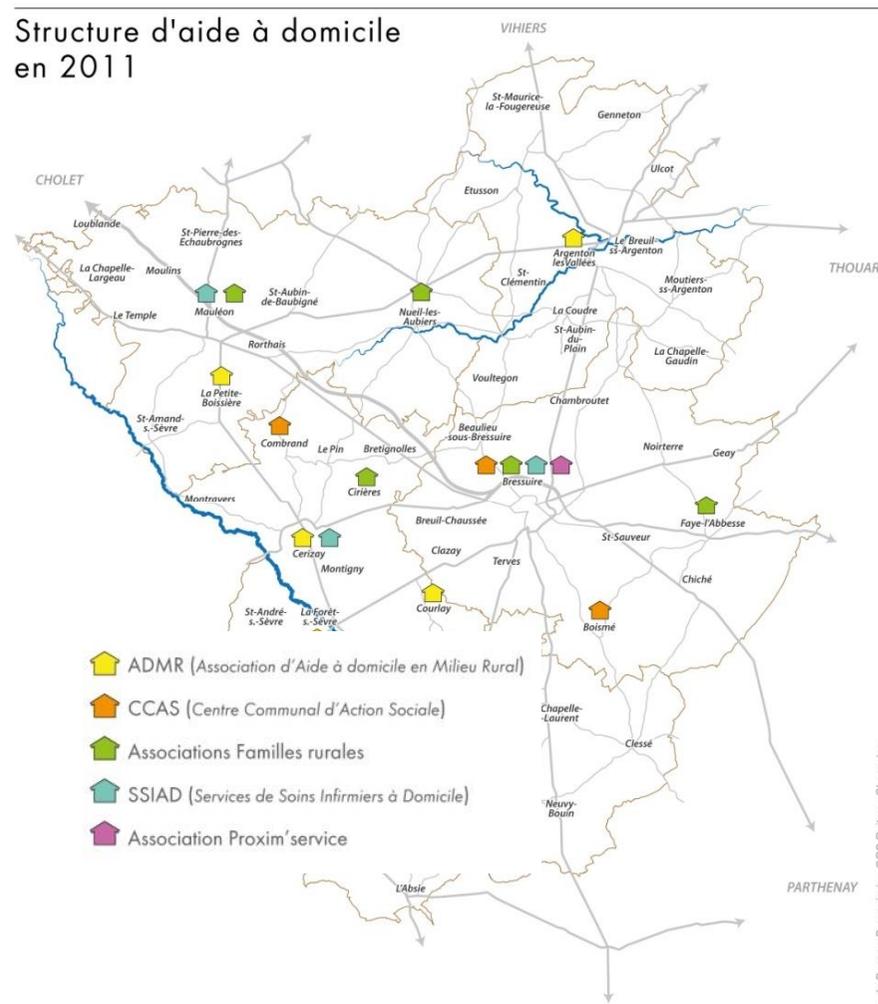
En 2008, le Bocage Bressuirais compte 8 889 personnes âgées de 60 ans et plus **vivant à domicile, soit 16,7 %** de la population du territoire, taux inférieur à celui du département des Deux-Sèvres (19,8 %) et à celui de la région (21,2 %). La part de population de plus de 75 ans vivant à domicile est de 6 % (soit 3 182 habitants du territoire) contre 7,7 % au niveau départemental et 8,1 % au niveau régional. (*diagnostic santé social (ORS 2012)*)

Malgré le vieillissement du parc de propriétés privées, les situations d'inconfort pour ces personnes restent limitées à ce stade. Toutefois, **il est important d'anticiper les difficultés que pourront rencontrer ces ménages lors de prochains travaux d'amélioration de leurs logements**. En effet une partie importante du parc sera dans quelques années très vieillissant et occupée par des personnes âgées n'ayant pas nécessairement ni les moyens ni les capacités d'entreprendre des travaux lourds de requalification.

Les récents appuis au parc privé confirment déjà cette tendance puisqu'ils ont essentiellement bénéficié à des retraités et personnes âgées. Les personnes avec une autonomie et une mobilité réduite: (*diagnostic santé social (ORS 2012)*)

Le nombre de **bénéficiaires de l'APA** (Allocation Personnalisée d'Autonomie pour les personnes âgées vivant à domicile) **en 2011** sur le territoire (hors Voultgeon) **est de**

Structure d'aide à domicile en 2011



**411 personnes.** Les personnes les plus dépendantes, représentent **17,8 % de l'ensemble des bénéficiaires** contre 18,7 % dans le département et 23,1 % dans la région.

**Il existe dans le territoire un réseau d'aide au maintien à domicile comprenant une offre complète de services.**

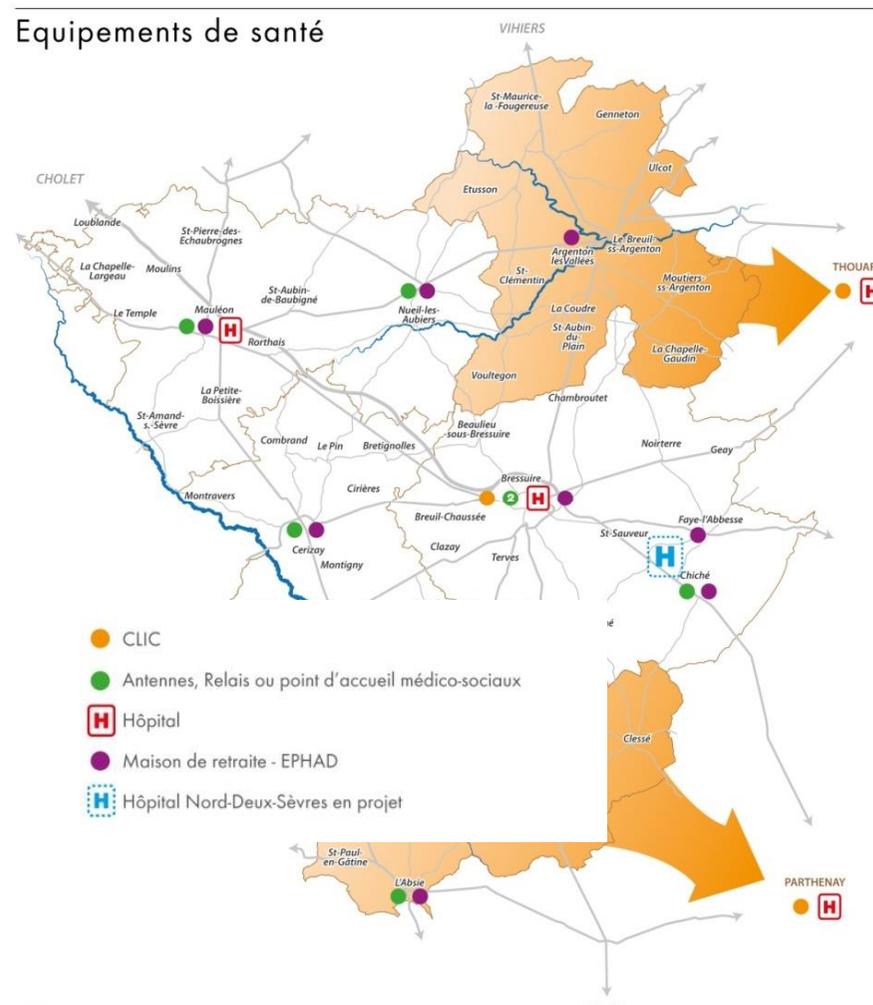
Les CLIC sont des guichets d'accueil, d'information et de coordination à destination des retraités, des personnes âgées et de leur entourage. Ils ont également un rôle d'observatoire et de développement d'actions collectives. Pour ce faire, ils travaillent en réseau notamment avec les professionnels de la gérontologie et du maintien à domicile. Ce service manque toutefois d'une meilleure visibilité. Un accompagnement sur le volet « soin » est également proposé aux personnes âgées via le Réseau gérontologique qui rayonne à l'échelle du Nord Deux-Sèvres. Cette association porte également la MAIA (Maisons pour l'autonomie et l'intégration des malades d'Alzheimer) qui est développée à l'échelle départementale.

L'offre de services d'aide à domicile est gérée par des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) ou CIAS (Argentonnois) mais surtout par des structures associatives. Au 31 décembre 2008, le Bocage Bressuirais est couvert par 3 services de soins infirmiers à domicile (SSIAD) implantés à Mauléon, Cerizay et Bressuire. Les ADMR (association d'aide à domicile en milieu rural) et des AFR (Associations Familles Rurales) prennent le relais dans certains cantons. Ces différents services permettent un maintien le plus longtemps possible au domicile en réponse aux attentes formulées par les personnes vieillissantes.

### Les personnes âgées dépendantes : des structures d'hébergement nombreuses

En 2011, le Bocage Bressuirais compte 701 lits d'hébergement permanent ou temporaire dont 593 relèvent de 9 EHPAD.

### Equipements de santé



## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le reste de l'offre reflète un niveau d'équipement relativement satisfaisant et complet avec des unités de soins de longue durée, des lits pour personnes atteintes d'Alzheimer (21), des lits pour personnes psychiquement dépendantes (48) et des places d'accueil de jour (17).

**L'ensemble des lits et places est réparti essentiellement sur 7 communes :** Bressuire et Nueil-Les-Aubiers en concentrent le plus grand nombre. Cerizay, Chiché, Courlay, Faye L'Abbesse et Mauléon viennent en deuxième position.

**Malgré une offre importante, les équipes des CLIC et du réseau mettent en avant des difficultés et des temps d'attente importants pour faire admettre les personnes en institutions.**

Des projets sont également à l'étude pour créer des structures mixtes entre maintien à domicile et EHPAD. Il existe déjà des expériences de ce type : un logement type « habitat regroupé pour personnes âgées » à Boismé et un village retraite à Courlay. Le Département soutient les communes qui se lancent dans ce type d'opération, il a notamment lancé un appel à projet sur la construction d'habitat regroupé d'une dizaine de logements à proximité d'un EHPAD qui correspond à ces besoins. Des projets de ce type sont recensés à Chiché, Boismé, Cerizay, Combrand et Largeasse dont le retour d'expérience permettra d'étudier l'opportunité de développement de ces produits.

---

Les structures d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes et le réseau d'aide à domicile du territoire offre une réponse complète aux besoins de cette population. Seules certaines zones rurales isolées ont des difficultés à accéder à ces services. Un délai d'attente important se fait ressentir pour l'obtention d'une place d'hébergement.

Les besoins croissants de cette catégorie de la population doivent être anticipés et font ressortir les enjeux suivants:

Accompagner les ménages vieillissants dans l'adaptation de leurs logements

---



EHPAD de Moncoutant en réhabilitation  
extension (nov 2012)

Créer des offres de logements innovantes permettant le maintien des personnes âgées dans des logements indépendants, proches des services, tout en veillant à une mixité intergénérationnelle.

Utiliser la réhabilitation de logements de centres-bourgs comme opportunité pour ce public et facteur de redynamisation des centres, avec la contrainte d'aménagements onéreux pour les promoteurs.

### LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

#### Une population en situation de handicap légèrement moins importante que celle du département

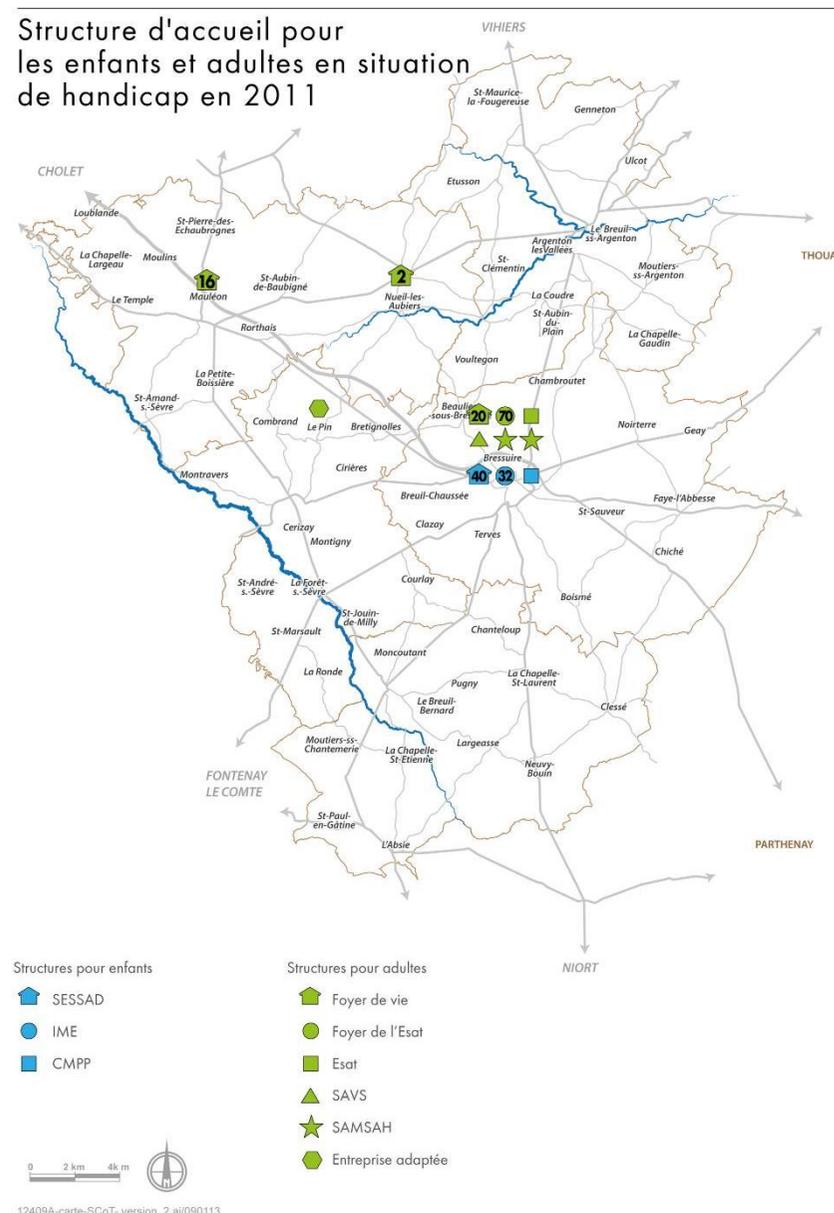
En 2010, dans le territoire, 170 jeunes de moins de 20 ans bénéficient d'une AEEH (Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé), soit un taux de bénéficiaires de 11,9 pour 1 000 jeunes du même âge (inférieur au département et à la région 13,9 et 16,9 pour 1 000 jeunes de 20 ans).

En 2010, sur le territoire (hors Voultegon) 749 adultes âgés de 20 à 59 ans perçoivent l'AAH (Allocation Adulte Handicapé), soit 26,9 pour 1 000 habitants du même âge. Ce taux est inférieur à celui du Département (28,8). L'AAH bénéficie au total à 1 217 personnes en incluant les ayants droits, soit 2,3 % de l'ensemble de la population du territoire.

#### a. Un niveau d'équipement globalement satisfaisant

Le Bocage Bressuirais dispose de quatre structures médico-sociales qui offrent au total **72 places d'accueil pour enfants en situation de handicap uniquement à Bressuire** (SESSAD : service d'Education Spécialisée et de Soins A Domicile ; IME : institut médico-éducatif, CMPP : centre médico-psycho-pédagogique)

#### Structure d'accueil pour les enfants et adultes en situation de handicap en 2011



Il dispose également de structures d'hébergement pour adultes handicapés à travers des foyers de vie à Bressuire, Mauléon et Nueil-Les-Aubiers et de structures diverses.  
**Soit 335 places d'accueil pour adultes en situation de handicap.**

**Des besoins croissants de prises en charge spécialisées, notamment à destination des jeunes et des personnes âgées handicapées.**

La complexité de la prise en charge du handicap, notamment liée au cloisonnement entre le handicap moteur et mental, est la principale difficulté évoquée par les acteurs. La prise en charge n'est alors pas toujours adaptée aux besoins des personnes.

Ces difficultés de prise en charge concernent également les personnes handicapées âgées pour lesquelles l'offre d'accueil en structures spécifiques n'est pas suffisante.

#### **Un manque de lisibilité de l'offre proposée**

Les acteurs soulignent également le manque de lisibilité de l'offre que les publics concernés ne connaissent pas entièrement. De plus, on souligne des difficultés de mobilité pour les publics cibles éloignés des centres d'accueil qui sont enclavés du fait du manque de transports en commun dans certaines zones et de la nécessité d'utiliser des véhicules adaptés au handicap pour se déplacer.

#### **Des appuis efficaces à l'adaptation des logements, qui permettent de prolonger le maintien à domicile**

Dans le cadre du PIG de la Communauté de Communes Terre de Sèvre, 58 logements ont bénéficié d'aides pour le maintien à domicile. Ces appuis ont permis essentiellement à adapter les sanitaires aux handicaps des occupants.

Des interventions innovantes d'une ergothérapeute auprès de 10 propriétaires a permis de les conseiller, afin de trouver un aménagement du logement qui répond le mieux aux difficultés liées au handicap ou à la perte d'autonomie.

Les appuis à l'adaptation des logements et le niveau d'équipements du territoire répondent bien aux besoins des personnes en situation de handicap. Seules certaines communes rurales isolées ont des difficultés à accéder à ces services. On observe également un manque de lisibilité de l'offre.

Des besoins croissants en structures spécifiques (jeunes, handicaps mentaux...) se font ressentir.

Les enjeux suivants doivent être pris en compte dans la politique habitat du territoire pour répondre aux besoins actuels et futurs :

Continuer à développer une offre diversifiée et adaptée à chaque handicap

Développer le partenariat entre les structures pour faciliter la lisibilité de l'offre

Anticiper les besoins en logements adaptés pour personnes âgées handicapées

Faciliter l'accès aux structures existantes des zones rurales isolées

### LES ETUDIANTS ET LES JEUNES EN INSERTION PROFESSIONNELLE

#### a. La nécessité d'une meilleure répartition de l'offre pour les jeunes.

Le territoire dispose d'une offre limitée d'accueil des jeunes étudiants et en insertion professionnelle:

A Bressuire, qui concentre la majorité des demandes, on ne recense qu'une Résidence Habitat Jeune de seulement 8 logements (T1 et T2). Le manque de place à Bressuire est effectif puisque les logements y sont saturés durant toute l'année.

Il existe également 1 Résidence Habitat Jeune à Cerizay de 50 places (40 chambres de 13m<sup>2</sup> et des studios en complément) qui connaît un taux de remplissage de 60%



**Chambres en résidence, Habitat  
Jeune : Cerizay**

## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

(soit une trentaine de places occupées en permanence). Ce taux de remplissage exprime une mauvaise répartition de l'offre, trop concentrée à Cerizay alors que d'autres communes où il existe une demande ne disposent d'aucune structure d'accueil pour les jeunes.

A ce manque de places, se rajoute la difficulté pour la population étudiante d'obtenir un logement dans le parc privé. En effet, les propriétaires augmentent fréquemment les loyers à destination de cette population pour compenser la vacance estivale qu'elle génère.

**Des demandes en logements pour cette population sont importantes**

Des demandes fortes sont recensées pour des solutions d'hébergement à Bressuire (500 étudiants à Bressuire) provenant de lycéens pensionnaires qui souhaitent trouver un appartement en cours d'années et à Nueil-Les-Aubiers.

**Il existe également des besoins pour les apprentis qui ont des situations complexes** puisqu'elles nécessitent de prendre en compte un double lieu de résidence (travail/étude).

Les besoins pour les stagiaires et jeunes en intérim sont également importants.

Des demandes plus spécifiques existent, portées par les entreprises locales, en maisons d'emplois pour accueillir les jeunes cadres.

Ces demandeurs sont souvent peu mobiles (absence de permis de conduire) et nécessite une offre de proximité.

**Des projets sont à l'étude pour répondre à ces besoins**

Une étude pour un projet de restructuration de l'offre de Cerizay est actuellement en cours. Elle prévoit la création de deux Résidences Habitat Jeune à Mauléon et Nueil-Les-Aubiers (10 logements pour 12 places à Mauléon, 13 logements



## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

pour 15 places à Nueil-Les-Aubiers dont 5 T1, 6 T1' et 2 T2) ainsi qu'une diminution du nombre de place à la Résidence Habitat Jeune de Cerizay (cette dernier passant de 50 à 30 places pour 27 logements).

Des études sont en cours pour réaliser une mini-résidence habitat jeune de 4 ou 5 appartements sur la communauté de communes Terre de Sèvre

La mise en place d'un accord avec Habitat Nord Deux Sèvres pour développer une offre de logement de T3-T4 pour des jeunes à partir du parc conventionné est également envisagée

Il existe dans le territoire une population importante d'étudiants et de jeunes en insertion professionnelle. Ces jeunes ont de grandes difficultés à se loger au sein du territoire car l'offre privée est souvent dégradée ou trop chère et les structures spécialisées sont mal réparties dans le territoire. Leurs besoins, spécifiques (périodes courtes d'occupation) augmentent cette difficulté.

Afin de stabiliser cette population vectrice de dynamisme pour le territoire, les enjeux suivants doivent être pris en compte dans la stratégie habitat :

- Diversifier les solutions d'hébergement pour répondre aux demandes spécifiques de ce public
- Travailler la restructuration de l'offre spécialisée existante pour une meilleure répartition en fonction des besoins
- Envisager des solutions mixtes innovantes : logements solidaires, ...
- Questionner la première étape du parcours résidentiel des jeunes et la possible utilisation du parc social pour y répondre
- Engager une démarche de remise sur le marché des logements privés vacants à des prix maîtrisés



Chambres en résidence, foyer : Bressuire

## LES PERSONNES DEFAVORISEES

---

### a. Une offre de logement pour les personnes défavorisées inscrites dans un cadre réglementaire (PLALPD 2009-2014).

Sur l'ensemble du département, l'offre de logements pour les publics très sociaux financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) a pu être estimée à 146 logements sur la période 1998-2006 pour moitié réalisée en acquisition amélioration (56% selon les données des organismes bailleurs). Cette production est restée très limitée depuis 2004 avec 37 logements, majoritairement produits par un organisme extérieur au département (60%).

La production de logements privés réservés au public à faibles ressources, financés dans le cadre du Programme Social Thématique (PST), a été de 173 logements sur une période de 9 ans (de 1998 à 4 2006). **Ce stock est en forte baisse du fait de la chute de la production : en 2008, sur 104 logements conventionnés, 10 l'ont été avec des financements destinés aux logements très sociaux (ANAH très social).** Seule une part de ces logements est gérée par des associations (le PACT et par un Toit en Gâtine).

### b. une offre d'accueil de nuit bien répartie dans le territoire

Il existe dans le Bocage Bressuirais 2 places d'accueil de nuit à Moncoutant, 1 à l'Absie, 2 à Argenton les Vallées, 3 à Mauléon, 4 à Cerizay et 2 à Nueil-Les-Aubiers. 10 places sont également ouvertes en Maisons Relais (sur les 30 du département).

### Une offre d'urgence présente uniquement à Bressuire et Nueil-Les-Aubiers

Il n'existe qu'un logement d'urgence à Nueil-Les-Aubiers et 18 à Bressuire. L'offre semble correspondre aux besoins puisqu'en 2011 le taux d'occupation de ces logements était de 67%.

### c. des logements adaptés en nombre insuffisant sur le territoire de la Communauté d'Agglomération

#### Logements adaptés :

- RHJ (Résidence Habitat Jeune)
- ALT
- Résidences sociales

Logements d'insertion : Hébergement accompagné d'une prise en charge socio-éducative individualisée et globale (logement, travail, formation, santé...)

Logements de stabilisation : proposent un accompagnement social aux personnes éloignées de l'insertion pour favoriser leur stabilisation et leur orientation ultérieure vers une structure d'insertion.

Il existe 4 logements temporaires adaptés à Nueil-Les-Aubiers, 12 à Cerizay, 8 à Bressuire. Cette offre semble juste suffisante vis-à-vis de la demande car ces logements n'ont pas connu de vacance en 2011.

Il existe 14 logements d'insertion et 2 logements de stabilisation dans la commune de Bressuire. Si l'offre de stabilisation semble suffisante (85% d'occupation en 2011), les hébergements d'insertion semblent insuffisants (120% d'occupation en 2011).

**Un sous-équipement net en CHRS (centres d'hébergement et de réinsertion sociale)**

Il existe un manque de places principalement au niveau de l'insertion, malgré quelques créations récentes.

Cependant, on observe une diminution des durées moyennes de séjours dans ces structures et **un taux de sortie vers le logement très favorable, ce qui permet de traiter plus de demandes.**

A noter également la présence d'un centre d'accueil pour demandeurs d'asile de 100 places (France Terre D'Asile) à Niort et 5 « Lits Halte-Soins - Santé » sous financement et contrôle ARS.

**Des projets en cours pour diversifier l'offre de logement pour les personnes défavorisées qui ont du mal à se réaliser du fait de la raréfaction des moyens**

Sur l'objectif de 75 places de Maisons Relais au niveau départemental, 50 sont aujourd'hui créées, dont 10 et bientôt 15 dans le Bocage Bressuirais

Un projet de Maison Relais sur Bressuire, porté par l'UDAF 79 aurait pu compléter l'offre départementale (même si la localisation envisagée par le PDAHI était initialement la Gâtine), mais a dû être reporté faute de possibilité d'engagement financier de l'Etat concernant son fonctionnement.

# AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Il existe sur le territoire une production limitée de logements PLAI et de logements privés réservés au public à faibles ressources, qui a du mal à répondre aux besoins recensés.

L'offre d'accueil pour la population en grande difficulté est quant à elle de qualité et dispose d'un accompagnement à la réinsertion efficace.

Cependant avec la tendance à la précarisation de la population dans le territoire, il est nécessaire d'anticiper les besoins croissants de cette catégorie de demandeurs et d'inscrire les enjeux suivants dans la politique habitat du territoire:

Augmenter la capacité d'accueil en structures spécialisées

Développer une offre adaptée en logements privés

Etudier les possibilités de développement de l'offre de logements très sociaux

Renforcer l'intermédiation locative pour faciliter l'intégration et les parcours résidentiels de ce public

### LES GENS DU VOYAGE

a. Les aires d'accueil des gens du voyage du territoire répondent au cadre légal (schéma départemental d'accueil de gens du voyage des Deux-Sèvres 2009-2014)

Il existe 3 aires d'accueil (toutes aux normes) sur le territoire de la Communauté d'Agglomération :

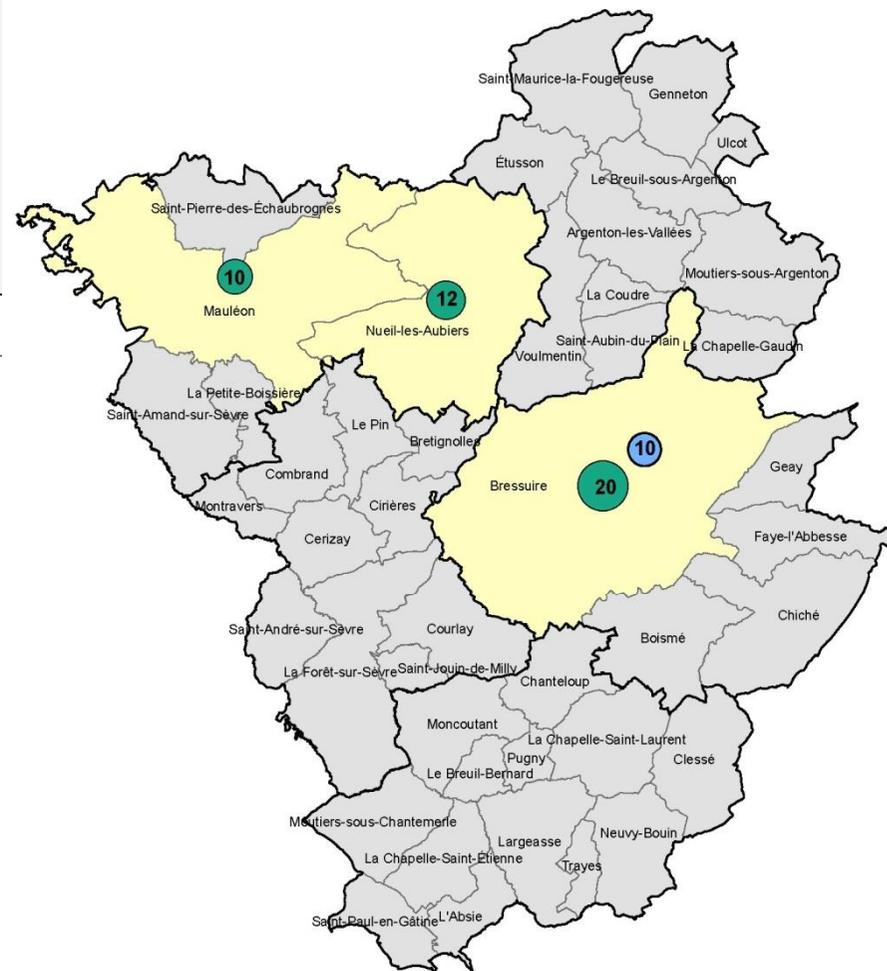
Bressuire (20 places)

Mauléon (10 places)

Nueil-Les-Aubiers (12 places)

Il existe également une aire de petit passage de 10 places à Bressuire, occupée généralement à 50-60%.

Il n'y a actuellement pas de projets en cours dans le territoire, même si des recommandations avaient été proposées concernant la création d'une aire à Cerizay (4 624 habitants en 2009).



### Des contraintes liées à l'occupation des aires d'accueil

Les aires de Bressuire et de Mauléon sont généralement occupées à l'année par les mêmes familles et seulement partiellement. En effet, les modes d'habiter ont évolué et les différentes familles ne souhaitent pas cohabiter au sein d'une même aire. Une fois, les aires occupées par une famille, il est fréquent que les nouveaux arrivants ne soient pas acceptés, ce qui entraîne une occupation partielle de l'aire.

Ce phénomène rend le turnover faible voire inexistant et fausse l'analyse des besoins réels du territoire.

### Tendance à la sédentarisation des gens du voyage

Des tentatives de sédentarisations « classiques » vers des logements HLM sont repérées sur le territoire, mais ont du mal à aboutir.

La stagnation des familles au sein des aires d'accueil et les problématiques recensées laissent percevoir des nouveaux besoins en espaces adaptés comme des jardins familiaux ou des aires plus petites mais plus réparties.

Les aires d'accueil des gens du voyage au sein du territoire sont bien intégrées mais fonctionnent partiellement du fait de l'évolution des modes d'habiter de sa population. Des phénomènes de sédentarisation sont notés et limitent l'accès aux places d'accueil existantes.

Des solutions adaptées doivent être envisagées pour répondre aux enjeux suivants :

Répondre aux nouveaux modes d'habiter (capacité, ...) de ce public

Etudier une meilleure répartition des aires d'accueil au sein du territoire

Développer des produits d'hébergement diversifiés (jardins familiaux,...)

Accompagner les volontés de sédentarisation



## **DYNAMIQUES DES MARCHES ET PARCOURS RESIDENTIELS**

---

### **A. LES TRANSACTIONS DE LOGEMENTS**

---

#### **a. Les professionnels de l'immobilier font état d'un marché détendu marqué par la crise et la précarisation de la population**

Les biens les plus demandés restent les maisons de plain-pied avec jardin. **On observe une tendance à la diminution de la taille des parcelles demandées.**

Annuellement (2008 à 2011), on observe en moyenne **240 transactions immobilières de maisons** de 2008 à 2011 et 5 transactions immobilières par an d'appartements. 58,5% des transactions réalisées en 2011 ont été réalisées à l'échelle de la Communauté de Communes Delta Sèvre Argent (essentiellement à Mauléon et Nueil-Les-Aubiers). Le reste des transactions se répartit équitablement dans les autres territoires.

- Près de **50% des transactions de maisons sont réalisées dans trois communes** : Bressuire, Mauléon et Nueil-Les-Aubiers. Près de 48% des transactions de maisons sont réalisées sur **des maisons de 4 ou 5 pièces** et seulement 6% sur des 1 ou 2 pièces.
- Pratiquement toutes les transactions d'appartements sont réalisées à Bressuire. Quelques transactions ont lieu à Cerizay. La totalité des transactions **d'appartements concernent des studios, T2 et T3.**

**On observe une baisse des transactions marquée en 2009 liée à la crise économique et une reprise à partir de 2010 avec cependant un niveau de transactions qui reste plus faible qu'en 2008.**

En 2011 21% des acquéreurs du territoire sont des ouvriers, contre environ 11% d'employés, de professions intermédiaires et de retraités. Les acquéreurs sont d'âges variables.

#### **b. Des dynamiques de construction qui confortent l'offre existante**

Les dynamiques de construction passées, décrites ci-après (partie V.2 Consommation foncière), permettent d'observer que les logements construits ont été principalement des logements individuels de type pavillonnaire (cf. *partie concernant le développement pavillonnaire p 57*). Les enjeux en termes fonciers et paysagers que révèle cette tendance sont étudiés plus loin.

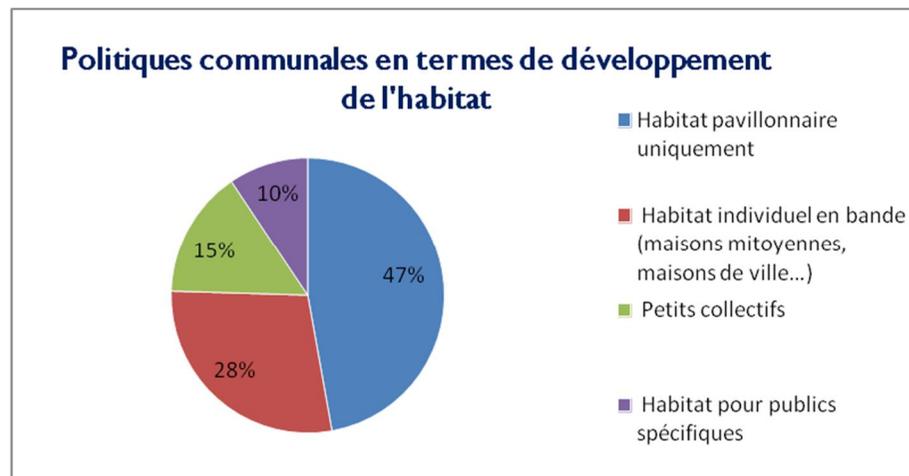
C'est également la tendance de construction souhaitée par les communes pour les années à venir. L'enquête adressée aux communes révèle que la majorité d'entre elles souhaite un maintien de son niveau de population. Pour cela elles tentent d'agir essentiellement sur deux leviers : le maintien des services à la population et la création de lotissements. On observe déjà au sein du territoire de nombreuses créations récentes de pavillons.

Cette tendance répond aux souhaits principaux des ménages classiques du territoire mais ne prend pas en compte les spécificités de certaines catégories de la population dont le parcours résidentiel reste difficile.

### **LES PARCOURS RESIDENTIELS**

---

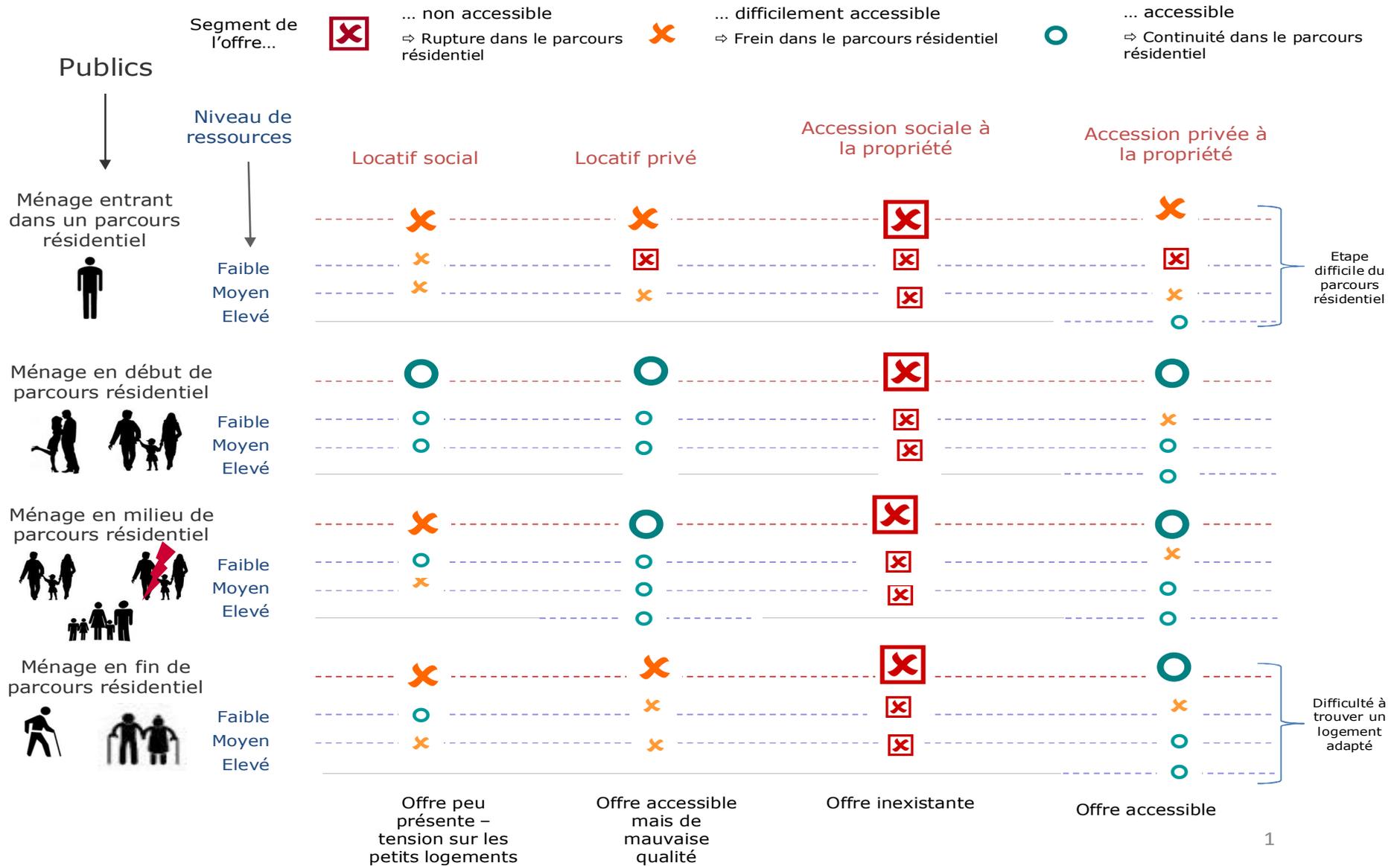
**Les parcours résidentiels au sein du patrimoine de la Communauté d'Agglomération sont complexes**, on observe des difficultés pour les jeunes à accéder à des logements adaptés à leurs besoins et ressources. On observe également l'augmentation des besoins en produits spécifiques (logements pour personnes âgées, logements pour ménages fragiles...) et l'absence d'un segment entier du parc de logements, l'accession sociale à la propriété.



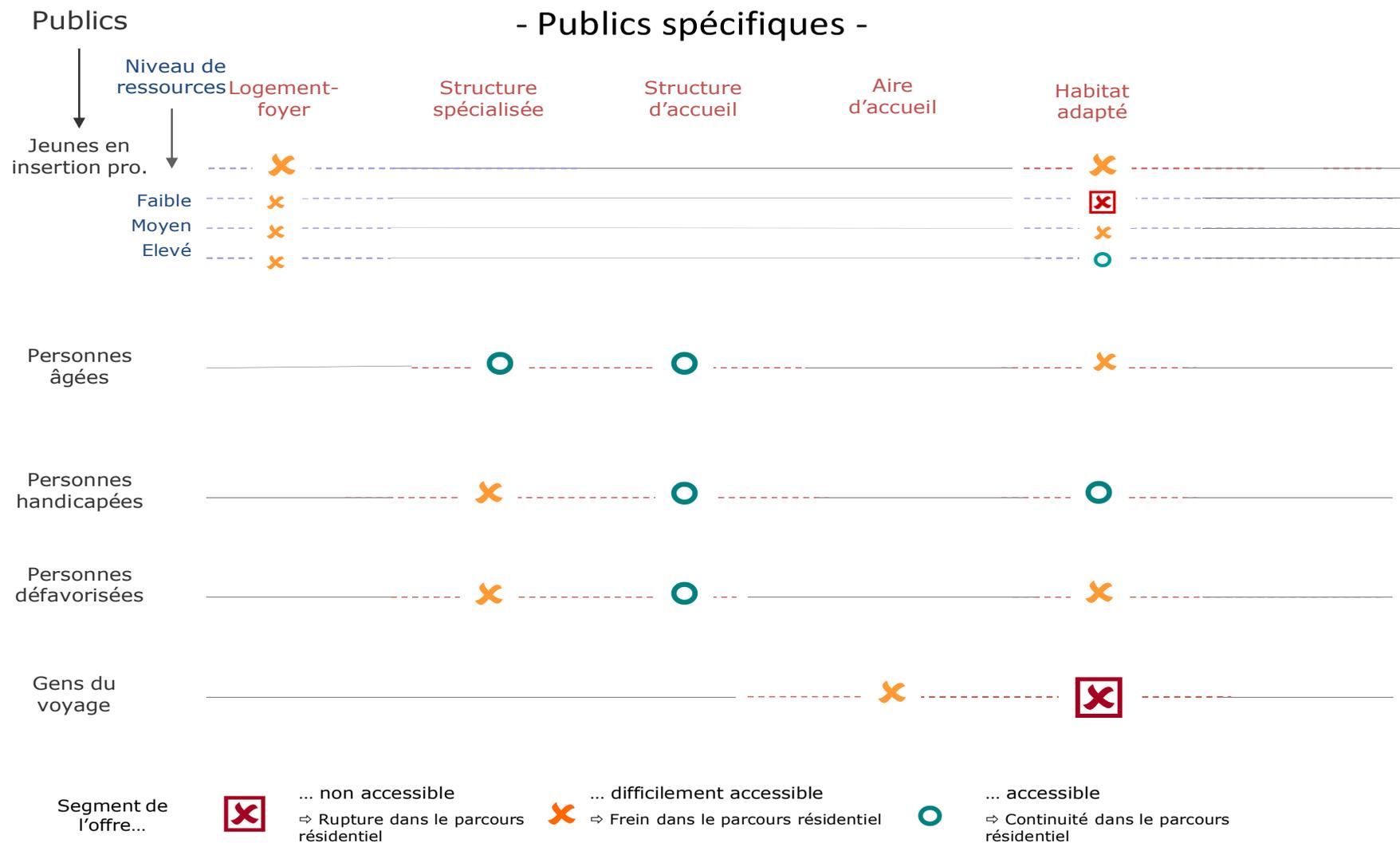
Questionnaire aux communes : 2012

# AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



## Parcours résidentiels - Publics spécifiques -



## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

La construction au sein du territoire reste dynamique, principalement du fait de la réalisation de lotissements en entrées de ville. Pour autant, les marchés immobiliers de la vente comme de la location restent détendus.

Pour répondre aux besoins repérés et aux enjeux suivants, le territoire doit se diriger vers une diversification de l'offre d'habitat :

Veiller au développement d'une gamme de produits mixtes afin d'assurer la qualité des parcours résidentiels pour toutes les catégories de la population

Réaliser des logements innovants permettant un équilibre entre souhaits des ménages (maisons, jardins,...) et les contraintes foncières et la préservation de la qualité paysagère du territoire (réduction de la taille des parcelles, intégration paysagère...).

Utiliser les opportunités de développement en travaillant la reconfiguration de certains secteurs en centres-bourgs (dents creuses, parcelles à requalifier...)

Etudier le potentiel de développement de l'offre d'accession sociale à la propriété

Requalifier le parc de logements existant pour qu'il corresponde aux besoins actuels

---

## DIAGNOSTIC FONCIER ET FORMES URBAINES

### CONSOMMATION FONCIERE

### EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS

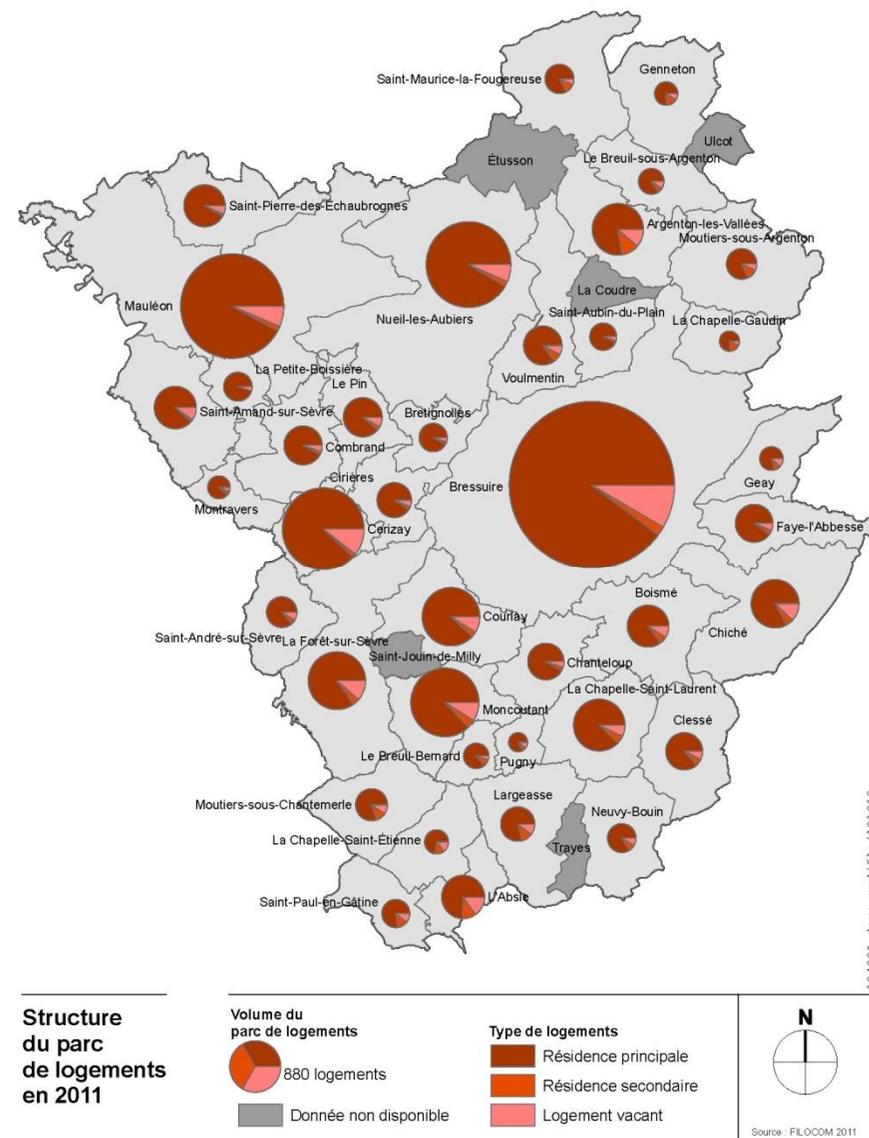
Entre 2001 et 2011, 4 773 logements ont été construits avec des dynamiques de construction différentes selon les périodes :

- 2001-2004 : une moyenne de 400 logements créés par an,
- 2005-2007 : une nette augmentation de la construction avec en moyenne près de 600 logements créés par an (un pic de construction en 2005 avec 673 logements),
- 2008-2011 : une baisse de la construction avec en moyenne 300 logements par an mais une tendance qui remonte doucement depuis 2010.

Depuis 2001, 89,5% de la production s'est faite sous la forme de logements individuels.

Les deux Communautés de Communes les plus importantes en termes de population sont également celles qui construisent le plus (Cœur de Bocage et Delta Sèvre Argent). Bressuire est la ville la plus porteuse avec 1 062 logements construits sur la période. Viennent ensuite par ordre décroissant Mauléon, Nueil-Les-Aubiers, Cerizay, Moncoutant, Chiché, Courlay et la Forêt-sur-Sèvre.

D'après l'enquête adressée courant 2012 aux 45 communes et pour laquelle 39 communes ont répondu, les résultats révèlent que la majorité d'entre elles souhaite un maintien de leur niveau de population. Pour cela elles tentent d'agir essentiellement sur deux leviers : le maintien des services à la population et la création de lotissements.



Cette volonté communale se retrouve d'ailleurs dans les politiques de l'habitat qui se tournent majoritairement vers la création de pavillons individuels.

## EVOLUTION DES SURFACES URBANISEES

### A. LA CONSOMMATION FONCIERE DE 1900 A 2007

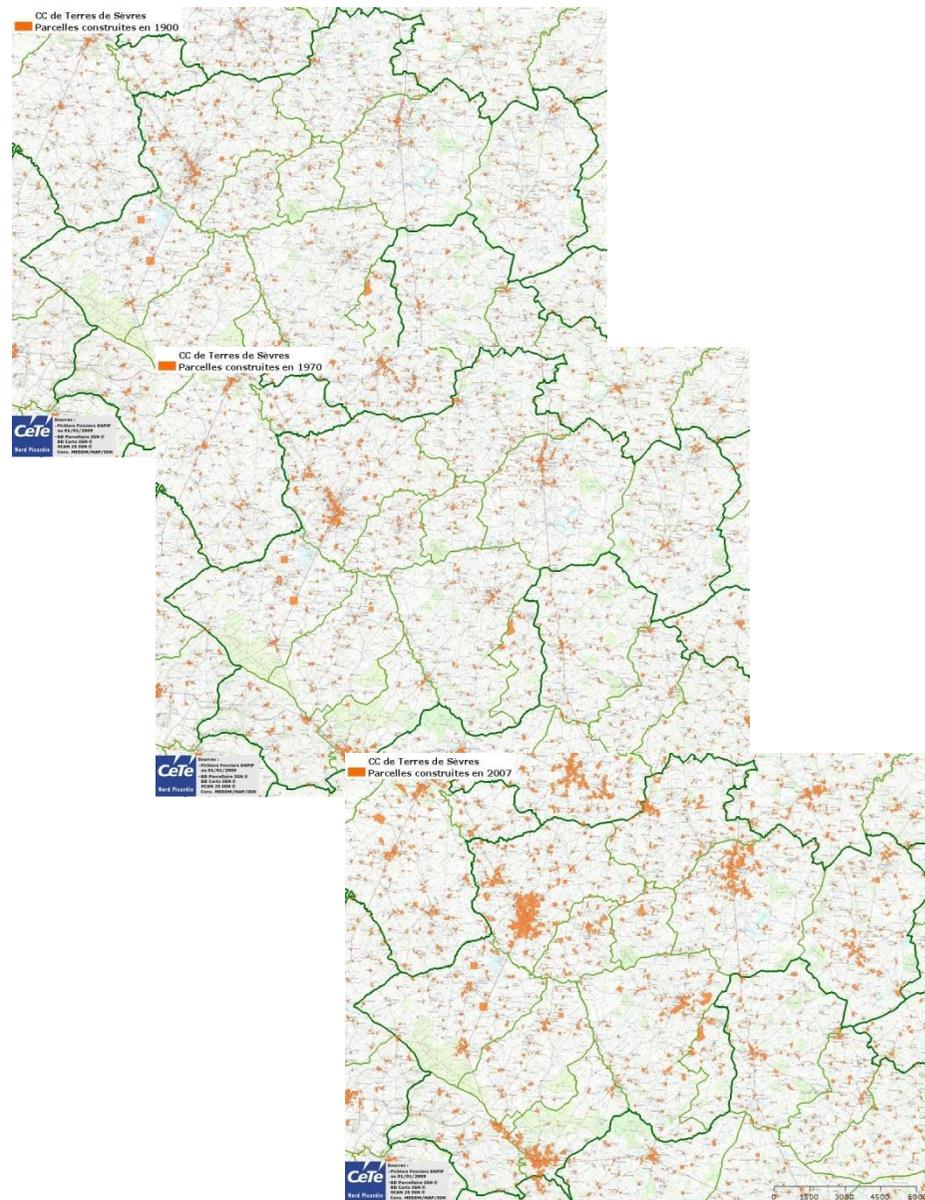
*L'analyse qui suit, réalisée par le CETE Nord-Picardie à destination des DREAL, est issue d'un rapprochement entre des données tabulaires des fichiers fiscaux et la BD parcellaire de l'IGN. Est présenté ci-contre le territoire de la Communauté de Communes Terre de Sèvre.*

L'évolution de l'occupation du sol entre 1900 et 2007 sur le territoire met en évidence l'importance du développement urbain au détriment d'espaces agricoles et d'espaces naturels sur l'ensemble du territoire.

A l'échelle du territoire du Bocage Bressuirais, l'emprise urbaine a fortement progressé passant par différentes phases successives et notamment avec une accélération depuis les années 1970. On observe également une concentration de l'urbanisation en premier lieu sur les bourgs, puis en dispersion en campagne. Cette évolution s'est faite de façon plus ou moins radioconcentrique à partir des pôles avant de se généraliser à l'échelle du territoire.

L'évolution du tissu urbain peut s'expliquer par différents facteurs, comme l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, mais également et surtout par l'émergence du lotissement pavillonnaire comme modèle (unique) du développement de l'habitat et par le développement de nombreuses zones d'activités très consommatrices de foncier qui se sont localisées le long des grands axes de circulations.

On observe une forte dilatation de la tâche urbaine autour de Bressuire et des pôles de proximité. Ce phénomène est l'expression de la périurbanisation, favorisée par la généralisation des déplacements motorisés individuels, le souhait d'acquérir une maison individuelle dans un cadre « naturel » mais surtout une question d'économie du foncier. Il en résulte que les constructions sont édifiées sur de grandes parcelles, selon un mode extrêmement consommateur d'espace.



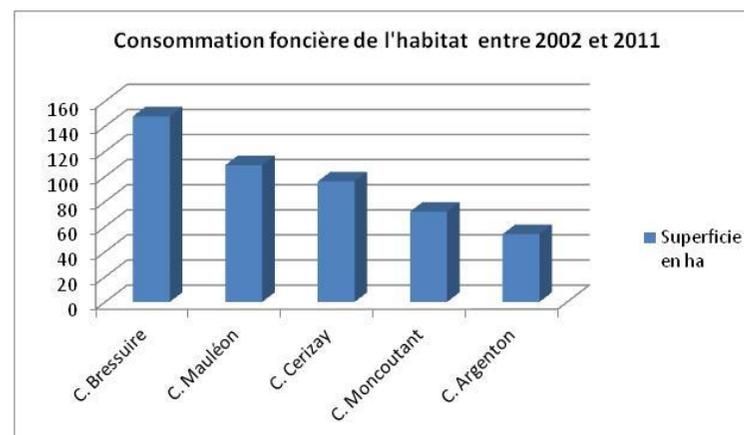
### LA CONSOMMATION FONCIÈRE DE 2002 A 2011

L'analyse de la consommation foncière est réalisée à partir de la superposition d'une ortho-photographie datant de 2002 avec la BD-Parcellaire de 2011. Cette comparaison visuelle permet de mettre en évidence les parcelles construites sur la période et donne ainsi une estimation de la consommation foncière sur l'ensemble du territoire et par sous territoire.

Ainsi, on peut estimer qu'environ 480 ha à vocation d'habitat ont été consommés sur la période 2002-2011, soit près de 53 ha par an pour l'habitat sur l'ensemble du territoire. Les cantons de Bressuire et de Mauléon présentent les plus grandes superficies consommées. Si l'on compare cette superficie consommée au nombre de logements créés sur la même période (source : Sit@del), on observe une densité moyenne d'environ 8,5 habitations à l'hectare.

Au sein du territoire, à l'échelle cantonale, on remarque une densité sensiblement équivalente sur les cantons de Bressuire, Mauléon, Cerizay et Moncoutant (entre 8 et 9,5). Seul, le canton d'Argenton présente une densité bien plus faible (5 logements par hectare). A l'échelle communale, les plus fortes densités de logements par hectare se retrouvent principalement sur les communes chef-lieu de canton (sauf pour Argenton les Vallées). Plus généralement c'est sur la partie Nord-Ouest du territoire (certaines communes des cantons de Mauléon et Cerizay) et le long de l'axe de la RN 249 que les densités de logements sont les plus élevées. Les communes situées au sud et au nord-ouest du territoire, plus rurales, présentent des densités inférieures à 5.

La consommation foncière est principalement due à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat (maisons individuelles) dans le prolongement des bourgs. On note une faible part de nouvelles constructions en cœur de bourg, venant combler les « dents creuses ».



## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

*Les vignettes ci-dessous illustrent les différentes formes de consommation foncière sur la période 2002-2011.*



A Loublande (commune de Mauléon), 9,3 ha ont été consommés en périphérie du bourg pour de l'habitat. Toutes opérations confondues, cela représente une densité de 8,8 logements à l'hectare.



A La Chapelle-Saint-Laurent, le bourg s'est développé de façon diffuse, l'habitat récent est très éparé et la densité est par conséquent faible (6,4 logements à l'hectare).

## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

Sur la commune de La Coudre, cette opération présente une densité de 4,3 log/ha



A Saint-Porchaire (commune de Bressuire), cette opération présente une moyenne de 9,5 log/ha



A Argenton les Vallées, cette opération présente une densité de 6,5 log/ha



Saint-Aubin-du-Plain, une densité de 10 log/ha à l'ouest du bourg



## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

La réduction de la consommation d'espace demande une meilleure gestion des zones d'extension urbaine et de renouvellement urbain. Cette politique de gestion économe de l'espace est un enjeu fort pour les prochaines années, il devient indispensable de ne plus éparpiller l'habitat.

Or celui-ci sous sa forme individuelle diffuse est trop gourmand en foncier et le collectif ne s'intègre pas partout (notamment dans les petits villages).

L'habitat intermédiaire, entre le pavillon et l'immeuble standard, offre par contre une réponse aux attentes de nature, d'intimité et d'appropriation de l'espace de la population : maisons accolées, maisons de ville, immeubles à terrasses...

Dans le but de répondre à la demande, les communes se sont adaptées de différentes manières :

réduction de la taille des parcelles dans les lotissements (comme à Bressuire),

construction de petits collectifs (Cerizay dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain).

La consommation foncière à des fins urbaines reste néanmoins très importante, sa réduction est donc un enjeu pour les prochaines années.

---



**LE POTENTIEL D'URBANISATION IDENTIFIE**

L'analyse des retours des questionnaires envoyés à l'ensemble des communes constituant le territoire d'études du SCOT du Bocage Bressuirais à l'été 2012 ne permet pas de dégager qu'une tendance. En effet, même si la plupart des communes a répondu au questionnaire (39 communes sur les 45), sur ces 39 retours, le niveau de renseignement est très hétérogène, certains champs sont parfois non renseignés. L'analyse qui suit est donc à prendre avec précaution.

Sur les 39 communes ayant retourné le questionnaire, 24 ont répondu à la question de l'identification d'un potentiel de densification du tissu urbanisé à vocation de l'habitat. Seulement 2 l'estiment à plus de 10 ha (Le Pin et Nueil-Les-Aubiers) et 2 à plus de 60 ha (Cerizay et Bressuire).

La surface moyenne des terrains à bâtir sur le territoire se situe autour des 1560 m<sup>2</sup> en 2009, contre 1362 m<sup>2</sup> à l'échelle du département et 1290 m<sup>2</sup> à la Région. Pour ces trois entités, alors que la moyenne avait diminué entre 2007 et 2008, elle a augmenté entre 2008 et 2009. (Source enquête EPTB – MEDDTL).

**Selon les réponses aux questionnaires envoyés aux communes**, plus de 88% des constructions ont été réalisées sur des parcelles supérieures à 600m<sup>2</sup> (dont 40% supérieur à 900m<sup>2</sup>). Ce mouvement d'urbanisation a donné certes un essor démographique aux petites communes et villes. Mais le territoire urbain se transforme et se dilue, efface les limites entre ville et campagne, au détriment de l'agriculture et de la biodiversité. Le paysage se banalise avec des lotissements et des constructions standardisés, sans souci du contexte local.

A ce jour, 24 communes affichent, au travers leur document d'urbanisme, plus de 216 ha de surface à urbaniser pour le développement de l'habitat dans les 10 ans à venir, avec un objectif de construire près de 1400 logements. Il est à noter que 14 communes n'ont pas renseigné cette question et que la correspondance nombre d'hectares / nombre de logements programmés n'était pas toujours en lien avec la même opération, ces chiffres ne reflètent donc pas les réelles intentions des communes. Toutefois, les tendances permettent d'observer que le canton de

Canton	Taille des lots commercialisés depuis 5 ans			
	%parcelle < 400m <sup>2</sup>	% parcelle 400 à 600m <sup>2</sup>	%parcelle 600 à 900m <sup>2</sup>	% parcelle > 900m <sup>2</sup>
Mauléon	2%	20%	60%	18%
Cerizay	2%	13%	49%	36%
Bressuire	2%	7%	41%	51%
Moncoutant	2%	8%	40%	50%
Argenton les Vallées	0%	6%	51%	43%
<b>Moyenne Pays</b>	<b>2%</b>	<b>11%</b>	<b>48%</b>	<b>40%</b>

Source : questionnaires aux communes - 2012

Canton	Surface à urbaniser pour habitat (en ha)	nombre de logements prévus
Mauléon	41	593
Cerizay	92	125
Bressuire	68	500
Moncoutant	10	114
Argenton les Vallées	5	49
<b>Total Pays</b>	<b>216</b>	<b>1381</b>

Source : questionnaires aux communes - 2012

Mauléon inscrit une volonté de développement très importante, tant en terme de logements à créer que d'hectares consommés. Le projet des autres cantons est plus limité. S'il est affiché une densité théorique d'environ 6 logements par hectare, le rapport est de l'ordre de 10 logements à l'hectare dans le canton de Mauléon, et il tombe au environ de 2 dans les cantons de Cerizay et Moncoutant.

Bien que les données disponibles ne permettent qu'une interprétation limitée, on note globalement un décalage significatif entre les objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière et les objectifs inscrits dans les documents d'urbanisme.

**EVOLUTION DES VALEURS FONCIERES**

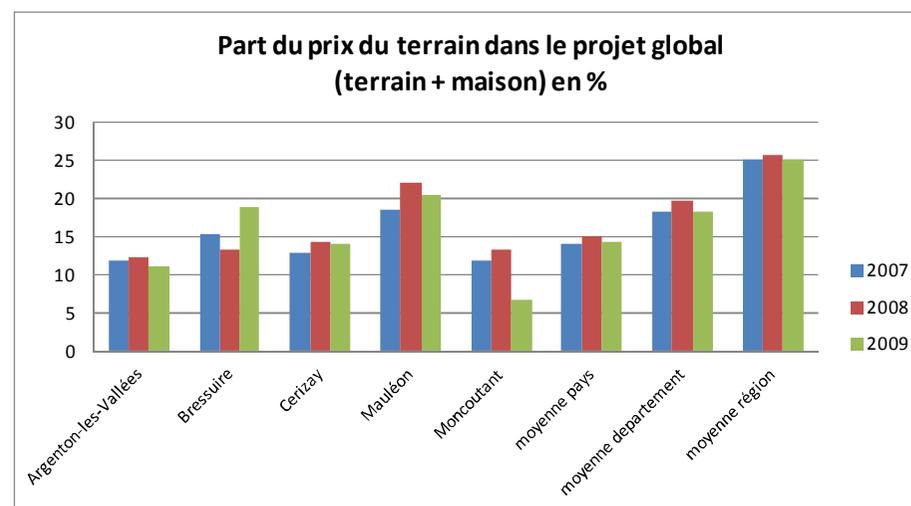
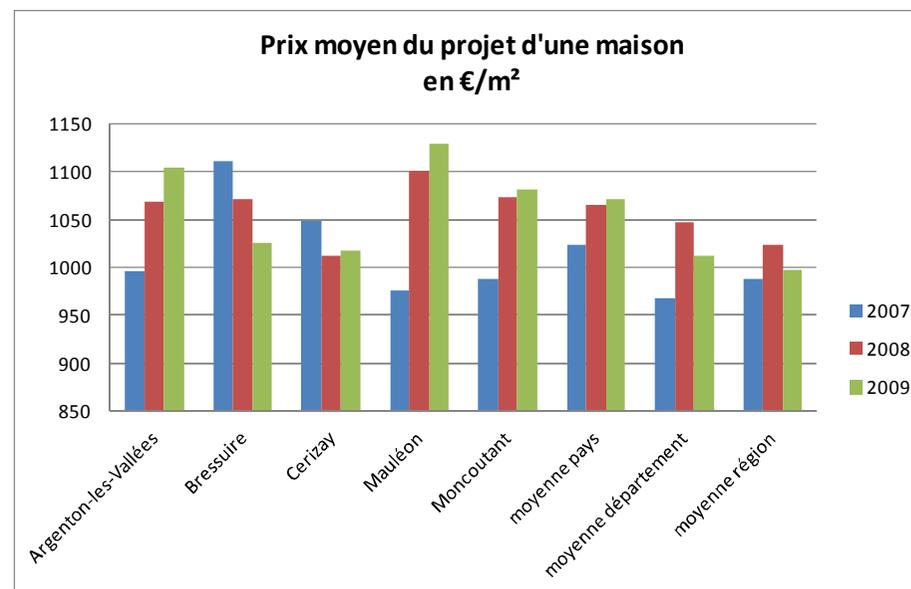
*Cette analyse est basée sur l'enquête EPTB que mène le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, du Transport et du Logement (MEDDTL), sur les années 2007, 2008 et 2009. Il s'agit d'une enquête sur le prix des terrains à bâtir faisant l'objet d'une construction de maison individuelle. Cette enquête permet de disposer d'informations sur les prix et les caractéristiques des terrains, sur la construction de la maison et sur le particulier qui a déposé le permis de construire (âge, catégorie socioprofessionnelle, etc.).*

Alors que sur la Région Poitou-Charentes, la part du prix du terrain dans le projet global terrain + maison se situe autour de 25%, elle est à 18% à l'échelle du département et à seulement 14% à l'échelle du Bocage Bressuirais. Au sein du territoire, on observe de fortes disparités cantonales : allant de 6,7% pour le canton de Moncoutant à 20,5% sur celui de Mauléon (en 2009).

Alors que la surface moyenne des terrains à bâtir sur le territoire avait diminué entre 2007 et 2008 puis augmenté entre 2008 et 2009, le prix moyen du terrain à bâtir a suivi la courbe inverse. Le prix moyen des terrains est de 21 720€ en 2009 sur le territoire, soit 21€/m<sup>2</sup>, contre 31€/m<sup>2</sup> pour le département et 33€/m<sup>2</sup> pour la région. A noter la particularité du canton de Moncoutant qui voit de manière significative augmenter la taille moyenne des terrains avec en parallèle une baisse du prix moyen au m<sup>2</sup>.

Le nombre d'acquisition de terrains est en baisse (305 en 2007, 191 en 2008 et 107 en 2009), tout comme sur le département et la région.

La surface moyenne des maisons est également en baisse (131 m<sup>2</sup> en 2007, 130 m<sup>2</sup> en 2008 et 125 m<sup>2</sup> en 2009), à l'instar du département et de la région.



Source : MEDDLT - Enquête EPTB

## FORMES URBAINES

Le tissu urbain peut être défini comme un espace composé d'un ensemble de bâtiments. Les caractéristiques de chaque bâtiment et l'assemblage des différents bâtiments entre eux créent un tissu « constitué de pleins et de vides » dans lequel se dessinent les espaces d'animation (rue, place,...). Sur le territoire du bocage Bressuirais, on peut distinguer 3 typologies d'habitats différents : Les centres-villes et centres-bourgs traditionnels, le développement pavillonnaire en périphérie de ces derniers et l'habitat diffus dans les hameaux.

### A. LES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS

Les centres-villes et centres-bourgs ont une structure bâtie relativement dense, organisée autour d'espaces et d'équipements publics : le plus souvent l'église, la rue ou des places avec des échelles et des qualités différentes selon les cas. Le front bâti sur la rue formé par les maisons de bourg favorise l'intégration d'architectures et de gabarits divers.

*Le centre ville*



*Le centre bourg compact*



*Le centre bourg lâche*



*Schémas de principe*

On peut distinguer deux types d'organisation :

**Le village rue** : Les constructions se positionnent principalement en linéaire le long de la voie qui traverse le village. La rue qui ponctuellement peut s'élargir en place constitue alors le principal espace public. Selon sa taille, le bourg ou le village est urbanisé ensuite en plusieurs épaisseurs.

**Le village groupé autour d'une place et formé par un maillage de rues.** L'urbanisation se développe généralement le long de plusieurs voies en étoile ou en filet, convergeant vers une place centrale et liées entre elles avec des ramifications formant de près ou de loin une "toile d'araignée".

Le bâti implanté à l'alignement, compose un front urbain plus ou moins continu le long de la rue et permet de dégager des cœurs d'îlot ou des « arrières » protégés des regards et agrémentés de jardins privatifs. Des murs reprennent cette limite quand le bâti s'interrompt laissant parfois deviner des jardins à l'arrière.



*Faye l'abbesse*



*Bressuire*

L'architecture des bourgs est traditionnellement relativement homogène en terme de matériau (pierre de taille, moellon de pierre, tuiles canal et ardoise) et d'ordonnancement de façade (horizontalité soulignée par des bandeaux et des corniches). Mais l'homogénéité de la forme d'ensemble laisse également une place importante pour l'évolution des formes architecturales au fil des temps.

*Le village rue*



*Le village groupé*



La trame urbaine présente souvent un réseau de rues et venelles qui enrichissent les espaces publics et structurent l'identité urbaine. Selon l'importance de la ville ou du bourg, des quartiers avec leurs places et équipements propres émergent.

Au sein du territoire d'étude, la ville de Bressuire constitue un tissu urbain évolué, caractérisé par différentes « centralités » et de nombreux quartiers avec leurs identités et fonctionnement propre. L'évolution récente et les projets en cours (renouvellement urbain du secteur de la gare et la coulée urbaine, la polarité nouvelle autour de Bocapôle, le pôle commercial « Leclerc » et le village du golf...) contribueront à l'évolution de ce tissu et son attractivité par les complémentarités et la diversité de l'offre.

Les centres-villes de Mauléon, Cerizay, Moncoutant et Argenton les Vallées se distinguent également des bourgs plus petits par leur taille, leur densité et compacité, et surtout l'importance de leurs espaces et équipements. Contrairement à Bressuire, ils sont composés autour d'une centralité principale qui fédère l'essentiel de la vie publique (équipements et services, exception faite du développement commercial en périphérie).

Ces centres-villes ont su préserver leur tissu urbain traditionnel qui leur confère leur image identitaire. **Au-delà du patrimoine ancien, bâti rural ou fortifications issues des temps de guerre, le patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle y est un marqueur particulier, témoin du développement industriel.** En effet, les centres-villes sont autant marqués par une certaine richesse industrielle (équipements ou maison de maître) que par l'habitat ouvrier.

**Autre point commun des centres-villes du Bocage Bressuirais : leur position « stratégique » en promontoire qui caractérise certaines de leurs entrées de ville.**

En particulier Mauléon et Argenton les Vallées tirent une image forte de leur position à flanc sur les vallées ce qui leur confère une identité et une qualité particulière (bien que l'axe principal de Mauléon, la RN 149, passe à côté de ce patrimoine). Mais la topographie offre également des perspectives particulières à Bressuire (tout particulièrement sur l'entrée Ouest de la RD 149), et dans une moindre mesure à Moncoutant et Cerizay.

## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

Le tissu urbain de Nueil-Les-Aubiers prend une place particulière parmi les centralités du Bocage Bressuirais. Issu de la fusion récente de deux bourgs rapprochés, un nouveau centre bourg est en train de se former dans « l'entre-deux », aux abords de la Scie.

Centre-ville ou centre-bourg, le tissu urbain est marqué par un habitat le plus souvent contigu, formé par des maisons de deux étages (parfois plus dans les centres-villes, en particulier en ce qui concerne les constructions du XXe s.). Si la forme urbaine héritée du passé est en grande partie préservée, l'augmentation du trafic, local et de transit, a eu un impact négatif important sur la qualité de vie dans le centre-ville, en particulier le long des axes. Ainsi, **la requalification de l'espace public et la rénovation du patrimoine, en parallèle avec une modération efficace du trafic (charge et vitesse), est un enjeu majeur pour maintenir l'animation et l'attractivité des villes et des bourgs.**

**LE DEVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE**

Les extensions urbaines sous forme quasi-exclusive de quartiers d'habitat pavillonnaire sont l'expression d'un fort désir d'accession à la propriété et notamment à l'habitat individuel depuis l'après-guerre. La standardisation du marché de la construction, favorisée par l'industrialisation des produits, tend à banaliser le paysage et à accélérer la consommation foncière sans favoriser l'intégration spatiale.

En effet, l'implantation isolée en retrait sur la voie des lotissements standards (« au milieu de la parcelle ») rompt avec la différenciation entre le « devant » et le « derrière » des maisons, caractéristique pour le tissu ancien des centres-bourgs. Le maillage par des voies de desserte, le plus souvent sans hiérarchie et parfois en impasse ne font pas émerger de véritables « espaces publics », facteurs d'animation et de vie sociale. Ainsi, **le tissu pavillonnaire qui représente la plus grande partie du développement résidentiel des dernières décennies, peut être considéré comme un « contre-modèle » du tissu traditionnel des centres-villes et centres-bourgs.**

Les densités moyennes de lotissements composés de maisons isolées au milieu d'une parcelle est d'environ 8.5 logements par hectare (voirie comprise), sur des terrains qui varient le plus souvent entre 450 et 4500m<sup>2</sup>.



Clessé

Mauléon

**Le développement des tissus résidentiels pavillonnaires est donc pour une partie très significative responsable de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.**

Le lotissement

Schéma de principe



Argenton-les-Vallées

Superficie : 4 ha / Densité moyenne : 6,5 log/ha

Taille de parcelles max : 2 000 m<sup>2</sup>

Taille de parcelles mini : 916 m<sup>2</sup>

Bressuire

Superficie : 2,7 ha / Densité moyenne : 16,5 log/ha

Taille de parcelles max : 1 190m<sup>2</sup>

Taille de parcelles mini : 295 m<sup>2</sup>



Dans sa plus grande partie, il a donné lieu à une forme urbaine « banalisée » qui ignore les caractéristiques du patrimoine et des lieux.

Depuis le Grenelle de l'Environnement, une nouvelle prise de conscience pour cet enjeu a vu le jour. Dès lors, la recherche pour des formes urbaines plus compactes, à la fois contemporaines et inspirées par leur contexte patrimonial, est en cours.

### L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES FORMES URBAINES

Entraîné par un mouvement national et international, de nouvelles formes urbaines apparaissent sur le territoire. On peut noter en particulier :

- **Le projet de rénovation du centre-ville de Cerizay**

Sur le site de l'ancien Bricomarché, la commune a confié à Sèvre Loire Habitat la construction de 18 logements sociaux de type 3 d'une surface de 69m<sup>2</sup> au cœur de la cité. Le projet a proposé des solutions innovantes pour maîtriser les charges et réduire les dépenses énergétiques.

- **Le projet de rénovation du quartier de la Herse de Cerizay**

Entre 2010-2015, le projet prévoit la destruction de 3 immeubles HLM représentant 70 logements, la rénovation de logements, la construction de 60 nouveaux logements pavillonnaires et semi collectif, un habitat qui intégrera des économies d'énergie (toitures terrasses, panneaux solaires, façades bois, ...), une maison de quartier, une intégration paysagère et environnemental en limite du parc du Puy Genest de 15 hectares.



*Rénovation du centre-ville de Cerizay*



*Rénovation du quartier de la Herse*

• **Le projet de la coulée urbaine de Bressuire**

La commune de Bressuire mène depuis 2008 un ambitieux projet urbain nommé coulée urbaine. Ce projet en cours compte plusieurs phases d'aménagement allant du centre aquatique à la gare, en passant par la place Saint-Jacques. Cette coulée urbaine va structurer ce quartier de Bressuire. Dans la continuité de la coulée urbaine, l'aménagement autour de la gare de fret a pour ambition de dynamiser le quartier et créer une attractivité autour de l'ancienne gare de fret. Le projet comporte également le développement de logements, de commerces et d'activités artisanales.

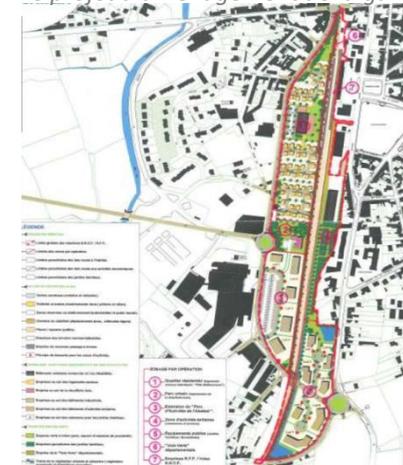
• **Projet du village du golf de Bressuire**

Dans le cadre du projet de développement du golf de Bressuire la municipalité a décidé de créer un nouveau secteur d'habitat. Le projet consiste à construire le golf sur des terres non constructibles autour d'un village ce qui viendrait alors prolonger une « coulée verte » qui traverse la ville. L'objectif de la commune est de créer un lotissement qualitatif privilégiant la Haute Qualité Environnementale et la mixité sociale.

*La Coulée urbaine*



*Le projet d'aménagement de la gare*



- La partie sud de la RN 249 doit donc intégrer :
- 1 - Les lotissements
  - 2 - Un practice (aire d'entraînement)
  - 3 - Un Pitch and Putt de 9 trous (parcours-école)
  - 4 - Les 9 premiers trous du parcours

*Pré projet d'organisation du village du golf*

- **Le projet de densification du centre bourg de la Forêt sur Sèvre**

La commune a créé un lotissement en plein cœur du centre-bourg à proximité des commerces et services.

Ce projet s'intègre dans une ancienne dent creuse en arrière du front bâti de la D938ter à la place d'anciens jardins. Il participe à la densification du centre-bourg.

---

Les nouvelles formes urbaines permettent de renouer avec un certain nombre des caractéristiques des tissus urbains traditionnels : la mitoyenneté, la différenciation des espaces extérieurs, publics et privés, la compacité. **Pour être acceptés comme de réelles alternatives au développement pavillonnaire, la qualité d'usage et d'image doivent se trouver au centre des réflexions. Dans ce contexte, l'espace collectif, lieu fédérateur de la vie de quartier, constitue certainement un levier majeur.**

---



*Le lotissement de la Forêt sur Sèvre au cœur du centre bourg*

### L'HABITAT DIFFUS DANS LES HAMEAUX

---

Le territoire du Bocage est caractérisé par la présence de nombreux hameaux. Ils s'articulent autour d'un ensemble « agricole fonctionnel » et s'ouvrent sur l'espace cultivé, facilitant l'organisation fonctionnelle pour l'exploitation (si elle existe encore). Ce type d'urbanisation est présent sur l'ensemble du territoire, ce qui marque l'image des paysages et du bocage.

La dissémination de ce type d'habitat dans l'espace agricole et, souvent, **la constitution de petits villages de plus en plus dominés par la fonction résidentielle, participent au mitage du territoire.**

Le bâti ancien et agricole des hameaux, la longère, est une forme urbaine vernaculaire présentant un fort intérêt tant d'un point de vue architectural que d'organisation du bâti. Sa compacité et l'adaptation de son architecture au climat en fonction de l'orientation et des vents dominants favorisant une ouverture au Sud et une fermeture au Nord, sont des principes repris dans l'architecture contemporaine afin de bénéficier d'une efficacité énergétique.

Quant à la « cour », autre forme typique du milieu agricole, le bâti crée une hiérarchie intéressante d'espaces extérieurs, protégés les uns et ouverts sur l'extérieur les autres.

Ces principes d'implantation favorisent, en plus du « charme de l'ancien » la mutation du bâti, et se prêtent à une transformation en habitat individuel ou groupé. Mais au-delà de la réhabilitation, **ils constituent une approche intéressante pour inspirer des architectures contemporaines, y compris dans les centres-bourgs et leurs extensions.**

L'intérêt pour les bâtiments anciens dans les villages est souvent contraint par la réglementation qui s'applique en zone agricole (périmètre sanitaire, règles de réciprocité,...). Pour faciliter la réhabilitation et ou changement de destination de ces bâtiments, un travail local sur le zonage et le règlement des documents d'urbanisme



*Hameau de Brialeau*



*Hameau de la Sarenrière*

est nécessaire afin de préserver ce patrimoine bâti. **Ces choix doivent être justifiés du point de vue de l'évolution agricole et de la préservation du patrimoine.**

### *ENJEUX DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT*

Les enjeux du territoire en termes d'habitat et de formes urbaines sont nombreux pour répondre aux besoins de la population et s'adapter à son évolution :

Revitaliser les centres-bourgs et anticiper la dégradation des logements anciens souvent occupés par des ménages vieillissants et qui auront des difficultés à maintenir les logements en état,

Trouver l'équilibre entre adéquation taille des logements – taille des ménages et modes d'habiter (tradition des ménages souhaitant des logements de types individuels sur des parcelles de tailles importantes),

Créer une offre de produits logements diversifiée afin de répondre à toutes les catégories de la population (ménages modestes, jeunes, public spécifique) et de veiller à faciliter leur parcours résidentiel,

Travailler la répartition et la qualification du parc de logements sociaux pour répondre à la demande latente, notamment en dehors des villes-centres.

Pour faire face à la problématique de l'étalement urbain et de la consommation foncière, mais aussi pour préserver l'image patrimoniale et paysagère du territoire, il s'agira de réaliser des opérations innovantes conciliant les souhaits des ménages (maisons, jardins,...) et les enjeux environnementaux (réduction de la taille des parcelles, intégration paysagère...) :

Réhabiliter le patrimoine bâti des bourgs et valoriser les potentiels fonciers à l'intérieur des tissus urbanisés en respectant les formes urbaines existantes et en favorisant la densification avant l'extension,

Maîtriser le développement de l'habitat par une politique foncière et les outils réglementaires et opérationnels, y compris dans les petites communes,

Accompagner les collectivités et les porteurs de projet pour assurer la qualité des projets (intégration paysagère, optimisation du foncier, qualité des espaces collectifs...).

L'élaboration de plans de référence ou de projets urbains à l'échelle intercommunale, communale ou de quartiers peut permettre aux élus de s'appuyer sur une vision partagée et concertée du développement futur. Cette démarche permet également d'orienter le développement avec une meilleure maîtrise des coûts d'investissements (équipements, réseaux, acquisitions foncières...).



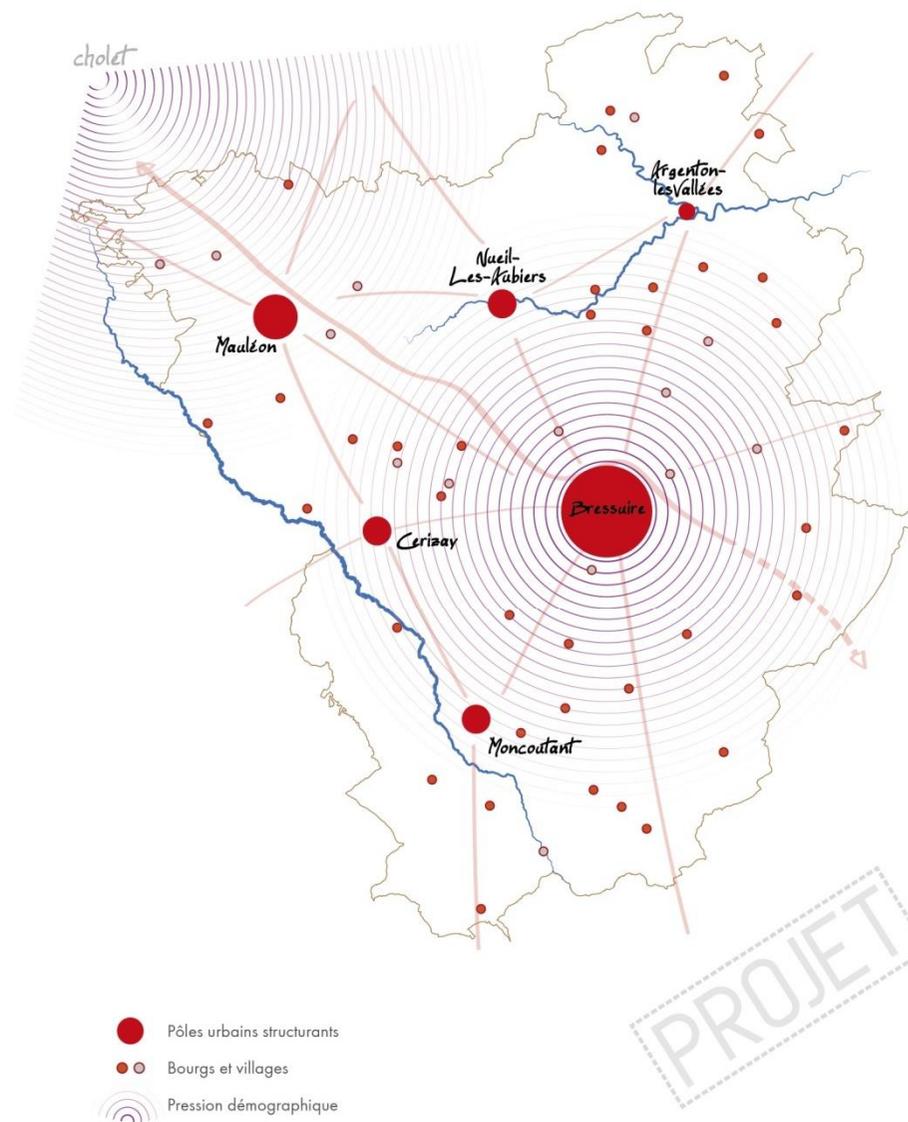
## ORIENTATIONS

## ORIENTATIONS : POUR UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT QUI REINVESTIT LES CENTRES-BOURGS ET REINVENTE LES « LOTISSEMENTS »

### Principes stratégiques retenus

Le PLH retient les quatre grands objectifs suivants :

- Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant
- Assurer l'animation et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs par une politique de renouvellement et de réhabilitation urbaine
- Maîtriser la qualité des opérations et la consommation foncière par un accompagnement et une orientation active des projets
- Mieux répondre aux besoins en logements et structures d'hébergement spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, personnes défavorisées, gens du voyage) pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population



124884 - carte - 50x70 - Novembre 2013 / AXE 100

## Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant

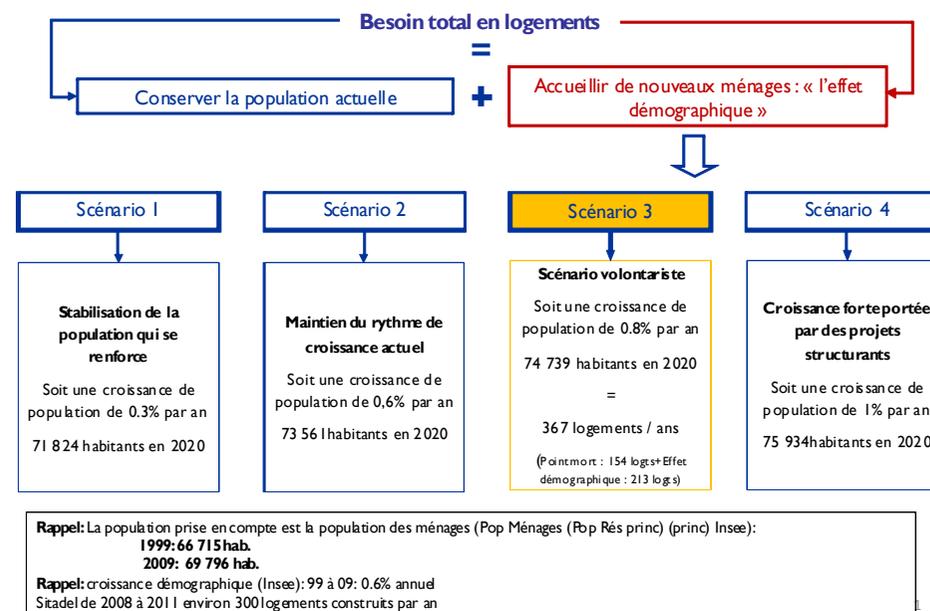
Le Bocage Bressuirais connaît des besoins en logements à la fois pour répondre aux besoins de la population en place et pour accueillir de nouveaux ménages. Un **scénario préférentiel d'évolution du territoire** en termes démographiques et d'offre de logements a été arrêté afin de se doter d'une stratégie partagée permettant la réalisation de parcours résidentiels ascendants par la création d'une offre suffisante, diversifiée et équilibrée

Le scénario de développement n°3, prévoyant une croissance démographique légèrement supérieure à la tendance actuelle (0,6% par an entre 1999 et 2009) à hauteur de 0,8% par an a été retenu. Le scénario 2 (qui suit précisément la tendance actuelle de 0.6% par an) est apparu comme réaliste et a également été envisagé. Toutefois le PLH **marque par ce choix du scénario 3, l'opportunité que représente le passage en Communauté d'Agglomération pour renforcer l'attractivité territoriale.**

Ce scénario de développement implique un objectif de production de 367 logements par an sur 6 ans: 154 logements visant à répondre aux besoins de la population en place (le point mort) et 213 logements destinés à l'accueil d'une nouvelle population.

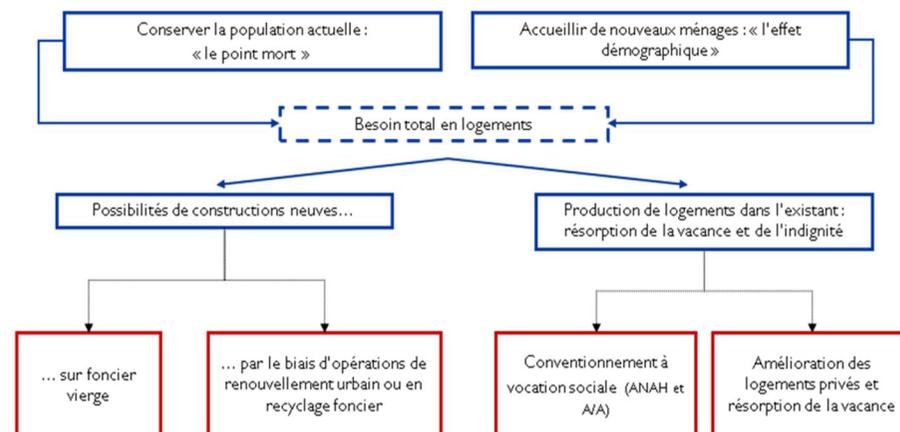
Cet objectif de production ne prend pas en compte intégralement le rattrapage SRU. Lors de la répartition des logements à la commune, un accent est mis sur la production de logements sociaux dans les communes concernées par le rattrapage SRU. Pour autant un effort supplémentaire devra être réalisé pour atteindre l'objectif réglementaire.

### L'analyse des besoins en logements - Les scénarios de développement -



Ce scénario axera une part importante de production de logements dans l'existant via des politiques volontaristes de résorption de la vacance. Les orientations suivantes ont été retenues :

- ✓ Profiter de la dynamique suscitée par la constitution de la Communauté d'Agglomération pour poursuivre, voire renforcer le développement démographique
  - Via le renforcement de l'attractivité territoriale afin d'attirer de nouvelles populations permettant de soutenir une croissance démographique de 0.8%/an
  - Via la production d'environ 367 logements par an pour répondre à la population en place et à la nouvelle population
- ✓ Donner une place significative à la production de cet objectif de logements dans l'existant et via des opérations de renouvellement urbain
  - Produire à cet effet 10% de l'offre dans l'existant à l'échelle de la Communauté d'Agglomération
- ✓ Poursuivre les efforts en termes de production de logements sociaux pour garder un poids équivalent du segment au sein du parc total
  - En prenant en compte le rattrapage SRU nécessaire sur les villes de Mauléon, Bressuire et Nueil-les-Aubiers
  - En veillant à la priorisation de la localisation de l'offre dans les communes disposant d'équipements et de services et une bonne accessibilité



## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

- ✓ Expérimenter des produits en accession sociale/ maitrisée à la propriété, notamment pour répondre aux besoins de certaines catégories de la population n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété
  - En privilégiant les productions neuves pour disposer de produits de qualité et répondant aux attentes de la population
  - En veillant à la solidité financière des ménages concernés pour ne pas aggraver des situations de précarité
  - En ciblant très précisément et territorialisant finement cette production pour s'assurer de sa commercialisation
- ✓ Améliorer qualitativement l'offre de logements locatifs privés existante afin de rendre ces logements plus attractifs et d'en réduire la vacance actuelle notamment en centres-bourgs
- ✓ Formaliser une stratégie globale de répartition de logements pour un développement cohérent et maitrisé dans une logique de développement durable
  - ✓ En répartissant la production de logements de manière différenciée en fonction des secteurs selon les indicateurs prioritaires suivants :
    - Le positionnement urbain de chaque commune: renforcement du positionnement de la ville centre appuyée par ses pôles structurants et rééquilibrage des zones rurales pour éviter leur désertification,
    - L'accessibilité à une offre de mobilité alternative à la voiture, la présence de pôles de services et commerces, zones d'emplois...
    - Les projets de construction opérationnels engagés, les grands projets à venir,
    - Les caractéristiques des logements existants par commune pour favoriser la diversification et ne pas créer d'offre concurrente,



- Les caractéristiques sociodémographiques et les souhaits et besoins des habitants.

---

### **Assurer l'animation et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs par une politique de renouvellement et de réhabilitation urbaine**

---

Le constat de la perte d'attractivité des centres villes et des centres-bourgs est partagé. On observe également une part importante de ménages propriétaires occupants vieillissants (plus de 40% ont plus de 60 ans), disposant de revenus modestes dans un parc de logements anciens (36, % datant d'avant 1948). Ce parc de logements est quelquefois dégradé, même si les situations restent résiduelles et diffuses. Le parc locatif privé, dont les loyers sont abordables est parfois dégradé et énergivore. Tous ces éléments participent à la vacance croissante notamment dans les centres-bourgs. Le parc locatif public quant à lui est en partie réhabilité mais des besoins d'amélioration persistent.

Des opérations de type OPAH et PIG menées sur le territoire ont contribué à l'amélioration des centres-bourgs avec comme principales interventions : l'amélioration de la qualité notamment énergétique des logements, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes vieillissantes, la remise sur le marché de logements vacants essentiellement pour répondre aux besoins en logements locatifs et l'accroissement de logements destinés aux plus démunis. Ces expériences montrent la voie des futures politiques de l'habitat qui se veulent tourner vers la réhabilitation et le renouvellement urbain.



- ✓ Recenser et assurer un suivi des besoins en interventions sur les logements existants du territoire
  - Via le repérage des thématiques prioritaires d'intervention : lutte contre la vacance, la précarité énergétique et les logements potentiellement indignes
  - Via l'identification des zones géographiques prioritaires
- ✓ Redonner de l'attractivité aux centres-bourgs par des actions de restructuration et d'aménagement
  - Via la réalisation d'opérations de restructuration à l'échelle de l'îlot et dans une stratégie de long terme afin de pouvoir proposer des offres conciliant réponse aux modes de vie et compacité: dents creuses, densification, mise en valeurs des éléments patrimoniaux, démolition-reconstruction
  - En raisonnant en termes de « projet d'aménagement global» prenant en compte les thématiques d'habitat, de services, de commerces, de liaisons douces et mobilité...
  - Via la mobilisation de partenaires variés pour agir sur le réaménagement des centres-bourgs : EPF, opérateurs publics...
- ✓ Redonner de l'attractivité aux centres-bourgs en réalisant des réhabilitations de qualité
  - En mettant en valeur la qualité patrimoniale des logements existants
  - En améliorant la qualité énergétique des logements existants pour éradiquer la précarité
  - En améliorant la qualité du segment de locatif privé existant



## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

- ✓ Proposer des produits adaptés aux besoins des ménages
  - En développant une offre répondant aux demandes de retour « en centre » des personnes âgées
  - Via l'expérimentation de solutions innovantes de type « logements intergénérationnels » : RDC pour les personnes âgées et étage pour les jeunes ou familles sans enfants (exemples existants à Cerizay et Combrand)
  - En favorisant la mixité générationnelle et sociale essentiellement en centres-bourgs
- ✓ Communiquer sur les aides existantes, favoriser la diffusion de l'information et sensibiliser les ménages à la réhabilitation
  - En déployant les dispositifs publics pour accompagner la réhabilitation du parc privé : aides ANAH, PIG ou OPAH coupler avec des appuis de la Communauté d'Agglomération
  - En sensibilisant les ménages sur la vie en ville pour promouvoir les logements dans les centres
- ✓ Poursuivre les actions de réhabilitation du parc public en collaboration étroite ville – opérateurs publics
  - En prenant appui sur les plans stratégiques patrimoniaux des opérateurs



## Maîtriser la qualité des opérations et la consommation foncière par un accompagnement et une orientation active des projets

---

A ce stade, la politique foncière à l'échelle communautaire est peu développée avec une production de l'habitat basée très majoritairement sur des formes urbaines consommatrices de foncier et portée par une initiative privée peu contrainte.

Cette tendance est liée aux modes d'habiter qui se tournent encore largement vers l'habitat individuel avec jardin. Mais on observe des évolutions nouvelles sur le territoire qu'il s'agira d'investiguer et de développer. En effet, deux constats majeurs nécessitent un renouveau des concepts et pratiques du développement de l'habitat :

- Le Grenelle a dressé un constat d'échec de la planification territoriale des dernières décennies qui se résume par une très forte consommation foncière, l'étalement urbain, le mitage du territoire et par conséquent une régression des surfaces agricoles et naturelles.
- La forme du lotissement "banalisé", caractérisée par le pavillon "catalogue" au milieu de la parcelle, ne correspond pas aux typologies bâties traditionnelles et ne contribue pas aux qualités identitaires des bourgs et des villages, en négligeant l'importance de l'espace collectif comme lieu de rencontre et de solidarité.

Afin de remédier à ces problématiques, il sera nécessaire de rechercher de nouveaux modèles d'urbanisation pour assurer la qualité des opérations à la fois pour les habitants (qualité de vie, attractivité) que pour la collectivité (identité locale, empreinte écologique). Il s'agira de passer d'une logique de lotissement à une logique de « lieu de vie ».



- ✓ Mener une politique foncière concertée à l'échelle communautaire
  - Via la définition d'exigences communes en matière de politique foncière et l'accompagnement des communes dans la mobilisation d'outils fonciers, voire la mise en place d'outils communautaires (droit de préemption urbain communautaire, etc.)
  
- ✓ Renouveler les modes de fabrication de l'habitat pour faire face à l'étalement urbain, en s'appuyant sur les principes de la qualité d'usage
  - La mitoyenneté et la compacité urbaine : Limiter la consommation foncière par l'optimisation des implantations tout en préservant un espace privatif de qualité pour chacun (parcelles en bandes, implantation en limite de parcelle...)
  
  - La qualification de l'espace rue et la place du stationnement : Limiter la place de la voiture dans l'espace public pour le valoriser pour les autres usages: jeux d'enfants, espace de voisinage et de rencontre...
  
  - L'attractivité du petit immeuble collectif : réévaluer l'intérêt d'un habitat en appartement notamment dans les pôles urbains structurants et les centres-bourgs, en fonction des différents publics (proximité des services, qualité des extensions extérieures : jardinets, grandes terrasses, accessibilité par ascenseur...)
  
  - La transition entre les espaces publics et privés : valoriser les zones de contact entre espaces privés/semi-privatif et publics, par l'aménagement d'espaces collectifs attractifs (jeux, rencontre...)
  
  - La biodiversité et les fonctionnalités écologiques : introduire la trame verte et bleue dans les tissus urbains et dans les quartiers, la valoriser comme support de liaisons douces et d'espaces verts publics et la connecter aux milieux naturels existants...

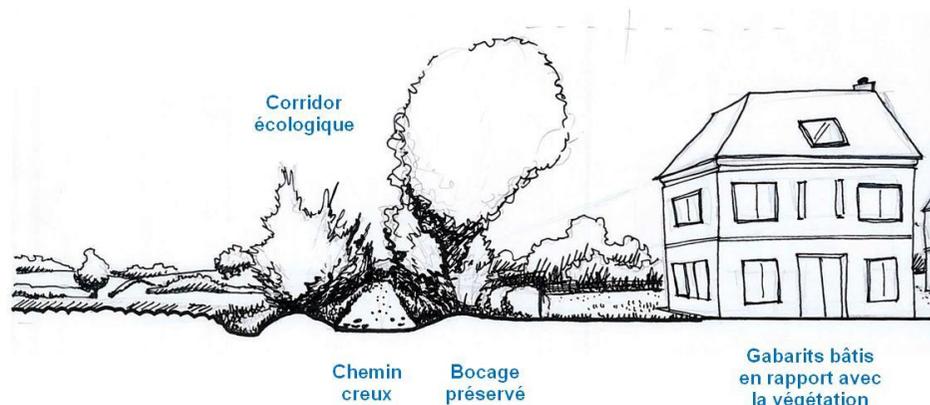
## REFERENCES – Mitoyenneté et compacité urbaine



## AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

- Le traitement des entrées de ville et des franges urbaines : qualifier l'image du « lieu » par la requalification des entrées de ville et de bourg, des espaces publics, et « utiliser » le bocage existant pour définir les limites d'extension à long terme...
  - La requalification urbaine et le comblement des dents creuses : identifier les potentiels locaux et les contraintes réglementaires, techniques et économiques de leur valorisation à l'échelle des documents de planification urbaine
- ✓ Anticiper les enjeux environnementaux à toutes les étapes de la planification et du projet
- La compatibilité du projet avec les capacités d'assainissement, et le cas échéant la programmation des investissements en termes d'installations de traitement (STEP) ou de réseaux d'eaux usées
  - L'intégration de la gestion des eaux pluviales à l'échelle des opérations, des bourgs et villes, en donnant la préférence aux techniques alternatives (infiltration, régulation, recyclage)
  - La recherche de performance énergétique et une approche bioclimatique à l'échelle du bâti et du site d'implantation
  - La prévention contre les risques et nuisances
  - La mise en place de points tri adaptés en termes de volume et de nature de déchets



#### REFERENCES – Coulées vertes et espaces publics



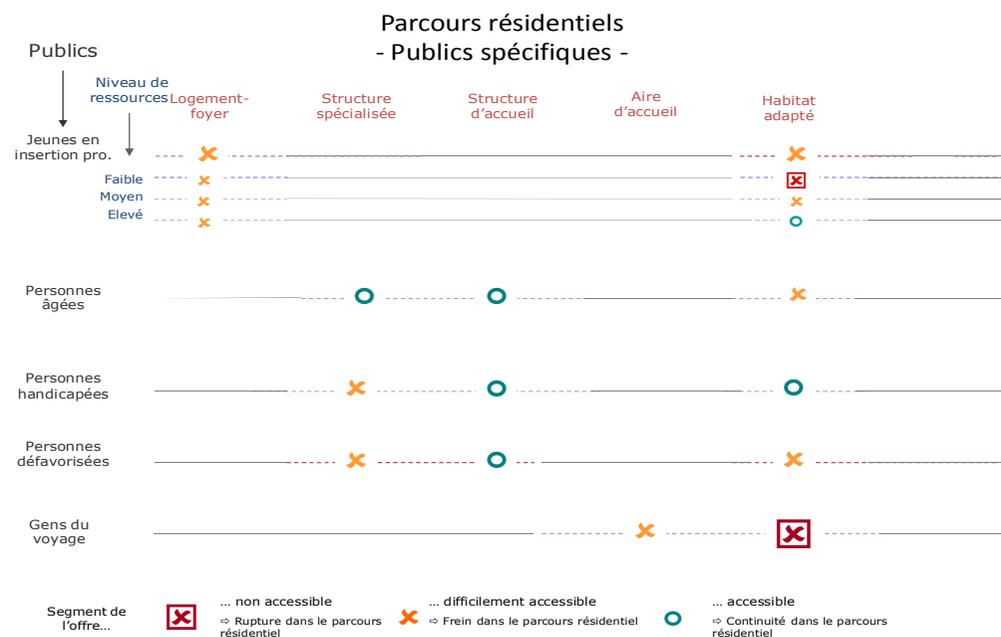
## Mieux répondre aux besoins en logements et structures d'hébergement spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, personnes défavorisées, gens du voyage) pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population

Différents publics spécifiques ont été étudiés afin de cerner précisément leurs besoins et les points de blocages dans leurs parcours résidentiels.

**Personnes âgées :** Une amorce de vieillissement de la population (augmentation de 15% des plus de 60 ans entre 99 et 09) est observée plus particulièrement chez les propriétaires occupants (46.4% des PO ont plus de 60 ans). L'offre en structure d'hébergement pour cette population est jugée satisfaisante. Cependant, une anticipation des difficultés d'adaptation de logements doit être réalisée et de nouveaux besoins seront induits par l'augmentation des de cette population.

**Personnes en situation de handicap :** Des besoins de plus en plus spécifiques pour les personnes en situation de handicap se font ressentir dans le territoire. Le développement d'une offre diversifiée et adaptée à chaque handicap est donc privilégié.

- ✓ Favoriser l'adaptation des logements et leur amélioration en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap
- En faisant connaître et promouvant les aides de l'ANAH à destination des Propriétaires Occupants pour encourager l'adaptation de leurs logements.



- En informant et incitant les Propriétaires Bailleurs à améliorer leurs logements (parc locatif privé) : adaptation au handicap et vieillissement mais aussi confort et précarité énergétique.
- ✓ Favoriser l'émergence de solutions innovantes pour répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et en situation de handicap
- En travaillant des réponses spécifiques en produits logements en fonction des différents handicaps psychiques et physiques et en développant des solutions innovantes
- En travaillant des solutions de logements permettant aux personnes âgées de rester ou de s'installer dans les centres afin d'être proche des services

**Personnes défavorisées :** La production de logements destinés aux publics à faibles ressources reste limitée. Seulement 17.6% des ménages les plus modestes sont logés dans le parc social et l'offre d'accueil d'urgence est à renforcer pour répondre aux besoins croissants de logements pour ménages à faibles ressources.

- ✓ Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés
- Via l'augmentation de la capacité des structures d'hébergement temporaire et d'urgence, notamment pour répondre aux besoins des familles monoparentales et aux situations d'urgence suite à une séparation
- Via le renforcement de l'accompagnement social réalisé avec les publics en hébergement spécifique pour les aider à évoluer vers un logement adapté

- Via le développement d'une offre de logements sociaux à loyer très modérée (PLAI) dans le neuf ou en acquisition-amélioration

**Jeunes étudiants et en insertion professionnelle :** La pression sur l'offre d'hébergement destinée à cette population se fait ressentir essentiellement à Bressuire. L'enjeu est de répondre aux besoins de la population des jeunes, vecteur de dynamisme pour le territoire.

- ✓ Trouver des solutions de logements adaptées pour stabiliser la population des jeunes, vecteur de dynamisme pour le territoire
- Via le redéploiement, la restructuration et le développement de l'offre d'hébergement spécifique « habitat jeune »
- En réservant une part de la production neuve aux petites typologies (T1/T2), notamment dans le parc public

**Gens du Voyage :** Les aires d'accueil des gens du voyages sont bien intégrées dans le territoire. Certaines aires fonctionnent partiellement car des familles s'y sédentarisent, limitant l'accès aux nouvelles familles.

- ✓ Accompagner les volontés de sédentarisation des gens du voyage pour fluidifier l'accueil des nouveaux arrivants
- Via l'augmentation du nombre d'aires d'accueil des gens du voyage pour une répartition plus équilibrée des aires dans le territoire.
- Via le développement des terrains familiaux et de l'habitat adapté pour éviter la sédentarisation sur les aires d'accueil de certaines familles

## **Asseoir la politique « habitat » de l'agglomération**

---

EPCI nouvellement créé (janvier 2014), la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais est issue de la fusion de différentes Communautés de Communes. La politique habitat est donc très récente et à conforter au sein du nouveau périmètre de l'intercommunalité.

L'élaboration du premier PLH du territoire est un outil d'envergure pour asseoir la politique de l'habitat et créer des habitudes de travail partenarial entre les acteurs du logement pour atteindre les orientations définies.

Ce nouvel outil permet également d'apporter un soutien à l'ingénierie des communes dans leur lutte contre l'habitat dégradé.

## **Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH 2016-2021**

---

Afin de veiller au bon déroulement du Programme Local de l'Habitat sur 6 ans, son animation, son suivi et son évaluation doivent être clairement définis.

Ils doivent permettre de mettre en œuvre le plan d'actions défini et de l'adapter aux évolutions du contexte et des besoins du territoire tout au long de son opérationnalisation.



## PROGRAMME D' ACTIONS

**1. Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant**

**Action 1** - Profiter de la dynamique suscitée par la constitution de la CA pour poursuivre voire renforcer le développement démographique

**Action 2** - Donner une place significative à la production de cet objectif de logements dans l'existant et via des opérations de renouvellement urbain

**Action 3** - Poursuivre les efforts en termes de production de logements sociaux pour garder un poids équivalent du segment au sein du parc total

**Action 4** - Expérimenter des produits en accession sociale / maîtrisée à la propriété notamment pour répondre aux besoins de certaines catégories de la population

**2. Assurer l'animation et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs par une politique de renouvellement et de réhabilitation urbaine**

**Action 5** - Recenser et assurer un suivi des besoins en interventions sur les logements existants du territoire

**Action 6** - Redonner de l'attractivité aux centres-bourgs par des actions de réhabilitations et restructurations du parc social et privé

**Action 7** - Pérenniser et développer la communication autour des aides existantes, favoriser la diffusion de l'information et sensibiliser les ménages à la réhabilitation

**3. Maîtriser la qualité des opérations et la consommation foncière par un accompagnement et une orientation active des projets**

**Action 8** - Mener une politique foncière concertée à l'échelle communautaire

**Action 9** - Renouveler les modes de fabrication de l'habitat pour faire face à l'étalement urbain, en s'appuyant sur les principes de la qualité d'usage

**Action 10** - Anticiper les enjeux environnementaux à toutes les étapes de la planification du projet

**4. Mieux répondre aux besoins en logements et structures d'hébergements spécifiques pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population**

**Action 11** - Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap

**Action 12** - Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés

**Action 13** - Trouver des solutions de logements adaptées pour stabiliser la population des jeunes, vecteur de dynamisme pour le territoire

**Action 14** - Accompagner les volontés de sédentarisation des gens du voyage pour fluidifier l'accueil des nouveaux arrivants

**5. Asseoir la politique « habitat » de l'agglomération**

**Action 15** - Organiser la compétence habitat de l'agglomération

**6. Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH 2016-2021**

**Action 16** - Mettre en place une méthodologie d'observation de l'habitat

**Action 17** - Evaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire

**Action 18** - Suivre et piloter le PLH

## 1. Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant

Action 1 - Profiter de la dynamique suscitée par la constitution de la CA pour poursuivre voire renforcer le développement démographique

Action 2 - Donner une place significative à la production de cet objectif de logements dans l'existant et via des opérations de renouvellement urbain

Action 3 - Poursuivre les efforts en termes de production de logements sociaux pour garder un poids équivalent du segment au sein du parc total

Action 4 - Expérimenter des produits en accession sociale / maîtrisée à la propriété notamment pour répondre aux besoins de certaines catégories de la population

- **Action 1** - Profiter de la dynamique suscitée par la constitution de la CA pour poursuivre, voire renforcer le développement démographique

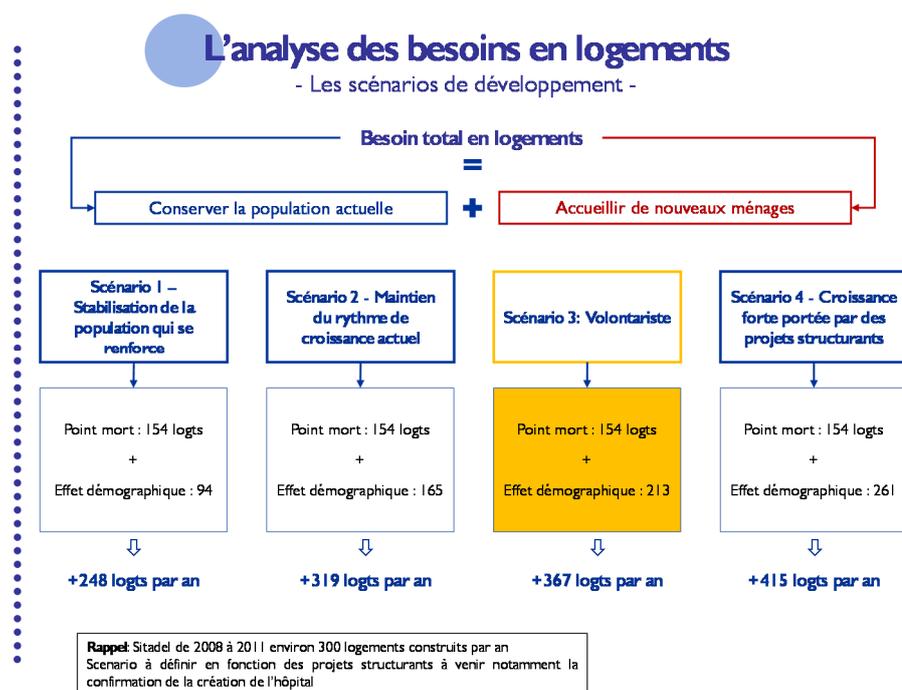
### Objectif de l'action

- Renforcer l'attractivité territoriale
- Produire une offre de logements permettant de répondre à la population en place et à la nouvelle population de manière différenciée selon les territoires.
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en diversifiant l'offre de logements

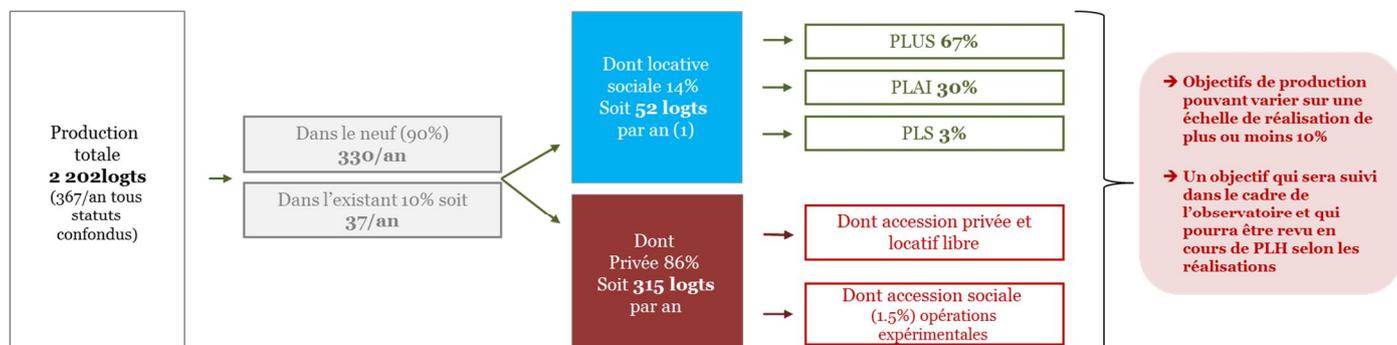
### Modalités de l'action

- Produire environ 367 logements par an pour répondre à la population en place et attirer de nouvelles populations permettant de soutenir une croissance démographique de 0.8%/an.**

Avec une marge de +/- 10% dans l'atteinte de cet objectif.



## 2. Produire une offre de logements diversifiée pour répondre à l'ensemble de la population.

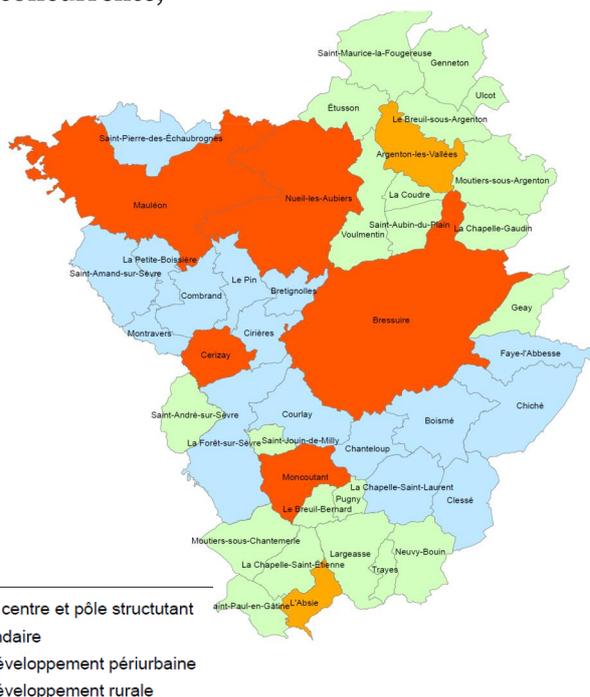


(1) Objectif de rattrapage SRU: en complément de la production de logements sociaux inscrite ci-dessous les communes de Bressuire, Mauléon et Nueil-les-Aubiers doivent produire une offre complémentaire pour atteindre l'objectif de rattrapage fixé par la loi SRU\*

## 3. Formaliser une stratégie globale de répartition de logements pour un développement cohérent et maîtrisé dans une logique de développement durable

En répartissant la production de logements de manière différenciée en fonction des secteurs selon les indicateurs prioritaires suivants :

- Le positionnement urbain de chaque commune: renforcement du positionnement de la ville centre appuyée par ses pôles structurants et rééquilibrage des zones rurales pour éviter leur désertification,
- L'accessibilité à une offre de mobilité alternative à la voiture, la présence de pôles de services et commerces, zones d'emplois...
- Les projets de construction opérationnels engagés, les grands projets à venir,
- Les caractéristiques des logements existants par commune pour favoriser la diversification et ne pas créer d'offre concurrente,
- Les caractéristiques sociodémographiques et les souhaits et besoins des habitants.



	Objectif global par secteur - 2016-2021		dont production neuve		dont mobilisation dans le parc vacant		dont logements locatifs sociaux		dont logements privés	
	VA	%	VA	%	VA	%	VA	%	VA	%
<b>Secteur 1 (5 communes)</b>	1277	58%	1124	88%	153	12%	246	19%	1031	81%
<b>Secteur 2 (2 communes)</b>	44	2%	40	90%	4	10%	6	13%	38	87%
<b>Secteur 3 (16 communes)</b>	633	29%	584	92%	49	8%	42	7%	591	93%
<b>Secteur 4 (22 communes)</b>	248	11%	226	91%	22	9%	20	8%	228	92%
<b>CA</b>	<b>2202</b>	<b>100%</b>	<b>1974</b>	<b>90%</b>	<b>228</b>	<b>10%</b>	<b>314</b>	<b>14%</b>	<b>1888</b>	86%

Voir annexe 1 : répartition communale de l'objectif de production

Concernant la répartition de l'objectif de production communal entre commune centre et communes déléguées : la **ville centre** produit a minima la part de l'objectif de logement qui lui permet de garder son poids démographique proportionnel par rapport aux communes **déléguées**.

L'objectif de production est décliné à la commune, la répartition entre logement public et logement privé n'est décliné à la commune que pour le secteur 1 « commune centre et pôles structurants », pour le reste du territoire il reste décliné à l'échelle du secteur. En effet une déclinaison à la commune n'apporte pas d'éclairage pertinent pour des communes de petites tailles et moins urbaines, où les objectifs sont très faibles (1 à 5 logements sociaux sur les 6 ans du PLH). Sachant que les bailleurs sociaux du territoire ne s'engageront pas techniquement et financièrement sur des opérations de trop petites tailles, il semble plus pertinent de permettre le regroupement de ces logements par secteur sur quelques opérations en priorisant les communes les mieux dotées en services et transports.

L'objectif de production peut être ajusté pour répondre aux évolutions de contextes éventuelles au bout de 3 années de PLH lors du bilan triennal.

**Pilotage** : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais / Communes via les documents d'urbanisme

#### Partenariats :

DDT, ANAH, Conseil Régional, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, promoteurs privés, Action Logement, EDF

#### Calendrier prévisionnel :

Sur toute la durée du PLH

●	●	●	●	●	●
2016	2017	2018	2019	2020	2021

**Coût/financements mobilisables**

Production de logements privés (hors accession aidée) : Cf. Fiches actions n°6 et 8

Production de logements sociaux : Cf. Fiche action n°3

Production de logements en accession sociale : Cf. Fiche action n°4

**Indicateur de suivi/ évaluation**

Nombre de logements produits en précisant la nature du logement (production neuve, existant, taille, typologie) et sa localisation (commune, secteur).

Indicateur de suivi des logements produits : Sitadel « logements commencés »

**Incidence sur les documents d'urbanisme**

Règle de mise en compatibilité : cf. Fiche action n°8

**Mots clefs**

Programmation de logements - production neuve - production dans l'existant - logements privés - logements locatifs sociaux - logements en accession aidée à la propriété – acquisition/amélioration

## 1. Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant

Action 1 - Profiter de la dynamique suscitée par la constitution de la CA pour poursuivre voire renforcer le développement démographique

Action 2 - Donner une place significative à la production de cet objectif de logements dans l'existant et via des opérations de renouvellement urbain

Action 3 - Poursuivre les efforts en termes de production de logements sociaux pour garder un poids équivalent du segment au sein du parc total

Action 4 - Expérimenter des produits en accession sociale / maîtrisée à la propriété notamment pour répondre aux besoins de certaines catégories de la population

---

- **Action 2 - Donner une place significative à la production de cet objectif de logements dans l'existant et via des opérations de renouvellement urbain**

### Objectif de l'action

Valoriser le patrimoine existant pour redynamiser les centres-villes et centres-bourg  
Limiter l'étalement urbain

### Modalités de l'action

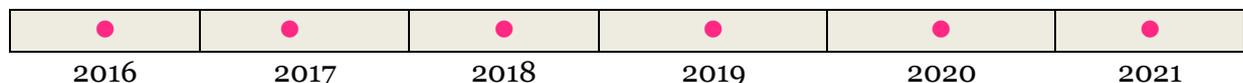
1. **Produire 40% de l'objectif de production du territoire en renouvellement urbain** (par opposition à de l'extension urbaine) soit dans des dents creuses, des opérations de densification de centre-ville ou de réaménagement global. La définition précise de cet objectif est inscrite dans le DOO du SCOT.
2. **Produire 10% de l'objectif de production du territoire dans l'existant** via la remise sur le marché du parc de logements vacants

### Pilotage et partenariats

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et communes

### Calendrier prévisionnel

Sur toute la durée du PLH



### Coût/financements mobilisables

Production dans l'existant : Cf. Fiches actions n° 6, 8 et 9

### Indicateur de suivi/ évaluation

Nombre de logements vacants remis sur le marché

Nombre de logements réalisés en renouvellement urbain et en extension urbaine

### Mots clefs

Logements vacants - extension urbaine - densification - réhabilitation de logements existants  
- dents creuses - renouvellement

## **1. Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant**

Action 1 - Profiter de la dynamique suscitée par la constitution de la CA pour poursuivre voire renforcer le développement démographique

Action 2 - Donner une place significative à la production de cet objectif de logements dans l'existant et via des opérations de renouvellement urbain

Action 3 - Poursuivre les efforts en termes de production de logements sociaux pour garder un poids équivalent du segment au sein du parc total

Action 4 - Expérimenter des produits en accession sociale / maitrisée à la propriété notamment pour répondre aux besoins de certaines catégories de la population

---

- **Action 3- Poursuivre les efforts en termes de production de logements sociaux pour garder un poids équivalent du segment au sein du parc total**

### **Objectif de l'action**

- Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés
- Prendre en compte les besoins en logements sociaux liés à la rénovation urbaine du quartier prioritaire Valette

### **Modalités de l'action**

- 1. Produire 14% de logements sociaux** soit environ 313 logements locatifs sociaux<sup>1</sup> de manière différenciée selon les secteurs et leur offre de services, transports, commerces...
- 2. Encourager les opérations d'acquisition/amélioration et conventionnement, par un financement des bailleurs sociaux par logement produit dans la limite de 300 000€ sur la durée du PLH**
- 3. Au-delà de cet objectif renforcer la production de logement social pour les villes de Bressuire, Mauléon et Nueil-les-Aubiers** afin de rattraper le pourcentage réglementaire de logements sociaux donné par l'article 55 de la loi SRU.

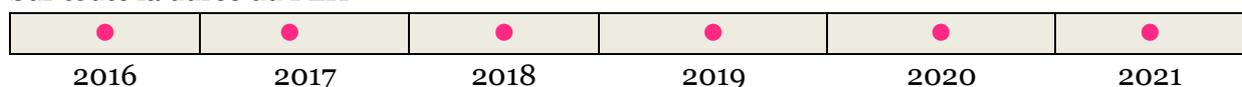
### **Pilotage et partenariats**

Pilotage : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais / Communes / Bailleurs sociaux

Partenaires : DDT/ ANAH/ Conseil Régional/ Conseil Départemental/ Préfecture /EPF

### **Calendrier prévisionnel**

Sur toute la durée du PLH



---

<sup>1</sup> Les démolitions-reconstructions au 1 pour 1 notamment au sein du quartier en QPV Valette ne sont pas comptabilisées en offre produite

**Coût/financements mobilisables**

**Coût financier :**

- Financement plafonné à 300 000€ sur la durée du PLH. Règlement de l'aide défini ultérieurement par la Communauté d'Agglomération.

Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
		50 000 €	50 000€	100 000€	100 000 €	<b>300 000€</b>

**Financements de droit commun mobilisable :**

Appuis possibles de la Région et du FEDER sous conditions d'exigences environnementales

**Indicateur de suivi/ évaluation**

Nombre de logements sociaux construits par an en acquisition/amélioration.

- L'objectif global de production des logements sociaux est mesuré par l'indicateur « logements commencés » de Sitadel.
- L'objectif de production de logements au titre du rattrapage SRU est réalisé à partir des agréments délivrés par l'Etat.

Nombre de PLUS/PLAI/ PLS construits par an et leur répartition sur le territoire

**Mots clefs**

Programmation logements – logement social – Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) – Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) – Prêt Locatif Social (PLS)

## **1. Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant**

Action 1 - Profiter de la dynamique suscitée par la constitution de la CA pour poursuivre voire renforcer le développement démographique

Action 2 - Donner une place significative à la production de cet objectif de logements dans l'existant et via des opérations de renouvellement urbain

Action 3 - Poursuivre les efforts en termes de production de logements sociaux pour garder un poids équivalent du segment au sein du parc total

Action 4 - Expérimenter des produits en accession sociale / maitrisée à la propriété notamment pour répondre aux besoins de certaines catégories de la population

---

- **Action 4 - Expérimenter des produits en accession sociale / maitrisée à la propriété notamment pour répondre aux besoins de certaines catégories de la population**

### **Objectif de l'action**

- Répondre aux besoins de certaines catégories de la population n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété
- Attirer sur le territoire de jeunes ménages en leur facilitant l'accession à la propriété
- Fluidifier les parcours résidentiels
- Evaluer les capacités d'absorption du marché en réalisant des opérations pilotes

### **Modalités de l'action**

- 1. Appliquer un objectif de 30 logements produits en accession sociale à la propriété** sur 6 ans avec des opérations pilotes (PSLA, vente HLM, accession sociale « classique »)
  - Cibler très précisément et territorialiser finement cette production pour s'assurer de sa commercialisation
  - Veiller à la solidité financière des ménages concernés pour ne pas aggraver des situations de précarité
  
- 2. Appuyer les ménages sous conditions de ressources dans l'accession à la propriété**
  - Communiquer sur le dispositif de PTZ+ et PTZ dans l'ancien (L'Absie, Argenton les Vallées, Boismé, Moncutant, Moutiers-sous-Argenton, Saint-Amand-sur-Sèvre et Saint-Maurice-la-Fougereuse)
  - Réaliser des actions d'accompagnement aux ménages qui utilisent le PTZ pour garantir la réussite de leurs opérations : appui au choix du bien, anticipation du poids des charges et de l'entretien dans le budget global

- Appuis de l'ADIL et de la plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privé auprès des ménages accédant à la propriété sous conditions de ressources (conseils juridiques, évaluation des travaux énergétiques, ...)

### **3. Soutien aux primo-accédants pour des travaux d'amélioration du bâti ancien de centre-bourg**

Attribution d'une subvention pour les travaux d'amélioration du logement suite à une accession à la propriété en centre-bourg. Les conditions d'attribution seront définies ultérieurement par la Communauté d'agglomération (sur des champs d'intervention complémentaires aux dispositifs financiers existants). Appui financier dans la limite de 420 000€ sur la durée du PLH.

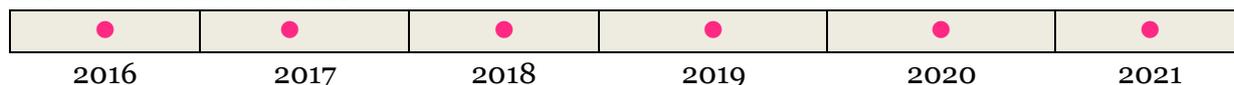
#### **Pilotage et partenariats**

Pilote : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Partenaires : ADIL, Communes, Bailleurs sociaux, Banques

#### **Calendrier prévisionnel**

Sur toute la durée du PLH



#### **Coût/financements mobilisables**

Moyens humains :

Communication sur les aides existantes à l'accession à la propriété

Coûts financiers :

- Subvention pour les travaux d'amélioration du logement suite à une accession à la propriété en centre-bourg. Financement plafonné 420 000€ sur la durée du PLH. Règlement de l'aide défini ultérieurement par la Communauté d'Agglomération.

Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	<b>Total</b>
40 000 €	40 000€	70 000€	70 000€	100 000€	100 000€	<b>420 000 €</b>

#### **Indicateur de suivi/ évaluation**

Nombre de logements produits en accession sociale par an

Nombre de primo-accédants ayant bénéficié de l'appui de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

#### **Mots clefs**

Programmation de logements – Accession sociale/aidée à la propriété – Prêt Social Location Accession (PSLA) – Prêt à Taux Zéro + (PTZ+) – primo-accédants

## **2. Assurer l'animation et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs par une politique de renouvellement et de réhabilitation urbaine**

*Action 5 - Recenser et assurer un suivi des besoins en interventions sur les logements existants du territoire*

*Action 6 - Redonner de l'attractivité aux centres-bourgs par des actions de réhabilitations et restructurations du parc social et privé*

*Action 7- Pérenniser la communication autour des aides existantes, favoriser la diffusion de l'information et sensibiliser les ménages à la réhabilitation*

- 
- **Action 5 - Recenser et assurer un suivi des besoins en interventions sur les logements existants du territoire**

### **Objectif de l'action**

- Mieux détecter et suivre les situations de mal logement pour éviter leur dégradation et reconquérir les centralités

### **Modalités de l'action**

- 1. Dans le cadre de l'Observatoire du PLH, recenser précisément les logements vacants, les logements indignes et les logements connaissant de la précarité énergétique** pour permettre de qualifier les problématiques du territoire : localisation et origine (obsolescence, typologie inadaptée, habitat indigne, propriétaire modeste ne pouvant intervenir financièrement, etc.)
  - Réaliser des traitements statistiques permettant d'avoir une meilleure vision de l'état du parc à l'échelle communale:
  - RPLS précarité énergétique du logement social (notamment sur le quartier prioritaire Valette)
  - FILOCOM et INSEE pour chiffrer la vacance et PPPI (parc privé potentiellement indigne)
  - DGFIP: logements vacants à l'adresse, pour localiser la vacance
- 2. Réaliser un questionnaire/fiches de signalement aux communes qui ont une bonne connaissance des logements vacants de leur territoire et des causes**, pour préciser les données statistiques étudiées précédemment
  - Expérimenter sur 2 à 3 communes volontaires une démarche de signalement proactif pour une meilleure identification des situations d'indignité ou de vacance. La méthode proposée consiste à étudier, avec les élus communaux concernés par l'expérimentation, la liste de logements potentiellement indignes ou vacants issue des données de l'observatoire de l'habitat. Les logements ainsi pré-repérés seront ensuite visités par un binôme élu / technicien (à définir) pour vérifier, via une grille spécifique, la qualité du logement. En cas d'indignité ou d'insalubrité des logements, les PO éligibles seront orientés vers le dispositif PIG Habiter Mieux qui pourra être

mobilisé jusqu'à la fin de l'année 2017 (période d'achèvement du PIG). En cas de vacance, les propriétaires pourront être contactés pour étudier avec eux les raisons de la vacance et leur proposer des solutions de sortie de vacance.

Etudier l'opportunité d'une généralisation de cette démarche et, le cas échéant, s'appuyer sur l'expérimentation pour développer une méthode de signalement proactif. Exemple : Mise en place d'un groupe de signalement pour une meilleure identification des situations d'indignité et/ou de vacance et les besoins corrélés. Ce groupe pourra se décliner en groupes locaux associant un panel de partenaires susceptibles de rencontrer/d'avoir connaissance des situations de précarité : EDF, services médicaux, élus, CIAS, ARS, etc.

**3. Mobiliser la plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privé pour réaliser des diagnostics** chez les particuliers de logements à réhabiliter : Les postes ambassadeurs énergie pourront être mobilisés pour réaliser des diagnostics chez les particuliers pour les publics hors PIG

**4. Communiquer sur le guide de la DREAL sur la salubrité publique**

**5. Poursuivre le repérage des situations**

- En fonction des situations, orienter les publics vers les dispositifs de soutiens financiers existants (PIG « Habiter Mieux », plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privé)

**6. Aider les élus à gérer les situations notamment d'urgence :**

- Expérimenter une mission d'appui/conseil auprès des élus, en particulier les maires dans l'exercice de leur compétence « salubrité publique » en matière d'habitat.
- Ajouter un chapitre sur l'habitat indigne dans le guide à destination des élus prévu à l'action n°10

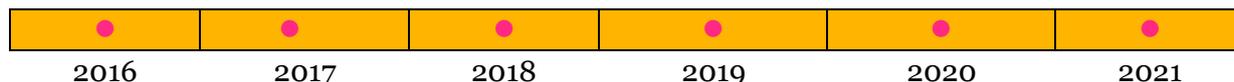
### **Pilotage et partenariats**

Porteur : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Partenaires : Etat, communes, DGFIP, bailleurs sociaux, ANAH, PACT, Conseil départemental, Chambre des notaires, CAF, ADIL, ARS

### **Calendrier prévisionnel**

Sur toute la durée du PLH



### **Moyens humains :**

- Sur le traitement statistique des données disponibles sur la vacance/logements indignes/ précarité énergétique
- Le pilotage du groupe de travail repérage du parc privé dégradé
- Envoi d'un questionnaire aux communes pour repérer les logements vacants plus précisément
- Appui de la DDT dans le cadre de ses missions régaliennes sur l'accompagnement des élus au lancement des démarches et procédures juridiques en cas de repérage d'insalubrité ou indignité

**Financements mobilisables**

- Fonds Régional d'Excellence Environnementale Poitou-Charentes (FREE)
- ADEME
- Région
- Conseil Départemental

**Indicateur de suivi/ évaluation**

- Nombre de logements indignes/vacants /en précarité énergétiques repérés par an (selon les modes d'identification pour évaluer les outils de repérage)
- Mise en place des groupes locaux de repérage et secteurs d'intervention

**Mots clefs**

Vacance – précarité énergétique – habitat indigne – santé – arrêté de péril – arrêté d'insalubrité

## **2. Assurer l'animation et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs par une politique de renouvellement et de réhabilitation urbaine**

*Action 5 - Recenser et assurer un suivi des besoins en interventions sur les logements existants du territoire*

*Action 6 - Redonner de l'attractivité aux centres-bourgs par des actions de réhabilitations et restructurations du parc social et privé*

*Action 7 - Pérenniser la communication autour des aides existantes, favoriser la diffusion de l'information et sensibiliser les ménages à la réhabilitation*

---

- **Action 6 - Redonner de l'attractivité aux centres-bourgs par des actions de réhabilitations et restructurations du parc social et privé**

### **Objectif de l'action**

- Redynamiser les centres-bourgs en proposant une offre de logements qualitative et lutter contre les situations de mal logement existantes

### **Modalités de l'action**

#### **1. Pérenniser et développer les dispositifs efficaces de lutte contre l'indignité, la précarité énergétique et la vacance**

- Identifier les périmètres potentiels d'intervention d'un programme de l'ANAH et des secteurs de potentiels de densification en centre-bourg: préfiguration de l'étude pré-opérationnelle (enjeux, problématique, périmètre de l'étude d'approfondissement, besoin de compléments d'information, ...). Travail pouvant être réalisé en interne à partir des éléments de diagnostic du PLH/SCOT, des données Observatoire habitat et des inventaires réalisés en action n°5.
- Lancer une étude pré-opérationnelle pour déterminer l'outil (OPAH-RR/PIG multithématique...) le plus efficace pour traiter le parc existant, le périmètre d'intervention et les grandes thématiques prioritaires.
  - o Point de vigilance : donner comme objectif à l'étude d'allouer à minima les moyens financiers équivalents aux niveaux d'intervention des anciens dispositifs menés par les Communautés de Communes
- S'appuyer sur l'étude pré-opérationnelle pour définir des secteurs d'intervention prioritaires, notamment en centres-bourgs, dans les PLU (en lien avec les orientations SCOT).
- Renforcer l'accompagnement des ménages dans les démarches de mise en œuvre des dispositifs via la plateforme de rénovation énergétique du parc privé et en renforçant le suivi-des dossiers des ménages qui souhaitent bénéficier de dispositifs d'aide aux réhabilitations (hors public PIG)

- Attribution de subventions aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs pour des travaux d'amélioration, d'embellissement ou de restauration des logements anciens de centre-bourg. Les conditions d'attribution seront définies ultérieurement par la Communauté d'Agglomération (sur les champs d'intervention complémentaires aux dispositifs financiers existants). Appui financier dans la limite de 1 080 000€ sur la durée du PLH.
  
- 2. Mener une réflexion sur les mesures incitatives de lutte contre la vacance** pour envisager sa mise en place dans le cadre du PLH actuel ou du prochain PLH
  - a. Taxe d'habitation sur les logements vacants
  - b. Prime à la sortie de vacance pour financer des travaux d'amélioration, visant à remettre sur le marché les logements vacants
  
- 3. Mener des opérations innovantes de réhabilitation/production, autour d'un travail partenarial de définition des réaménagements**
  - Identification de secteurs potentiels de réaménagement concertés en centre-ville et centre-bourg (opportunité foncière ou bâtie...) pour y orienter les investissements publics (aménagement espace public, bailleurs, acquisition foncière) et privés (opérations sur bâti privé) sur un même projet afin de profiter des synergies
  
  - Identifier ces secteurs de « réaménagement concertés » de manière partenariale et les inscrire dans les PLU ou le PLUi en lien avec le SCOT
  
  - Organisation de groupes de travail « opération de réaménagement concerté » pour proposer des programmations territorialisées, mixtes et réfléchies. Ces groupes de travail pourront entre autres éléments :
    - o Associer systématiquement un architecte conseil et l'ABF pour les secteurs concernés
    - o Aborder les thématiques du cadre de vie, des espaces publics et des liaisons avec les espaces naturels, afin d'en améliorer l'attractivité
    - o Réaliser une sensibilisation et une concertation avec les habitants pour s'assurer de la réponse à leurs attentes en termes urbanistiques, tout en les sensibilisant aux conséquences (ex : nombre de logements nécessaires pour qu'une boulangerie s'installe, hauteur des bâtiments et nombre d'habitants, qualité architecturale, etc.)
  
  - Réaliser une veille par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais des immeubles ou maisons qui peuvent faire l'objet d'acquisition/amélioration (suivi des DIA)
  
  - Soutien aux communes (en ingénierie ou financements) pour des opérations d'acquisition ou de démolition / reconstruction sur les secteurs prioritaires. Les conditions d'attribution seront définies ultérieurement par la Communauté d'Agglomération. **Appui financier dans la limite de 600 000€ sur la durée du PLH.**
  
  - Intervention qualitative sur l'espace public dans ces secteurs, afin d'appuyer l'attractivité des opérations (hors budget PLH)

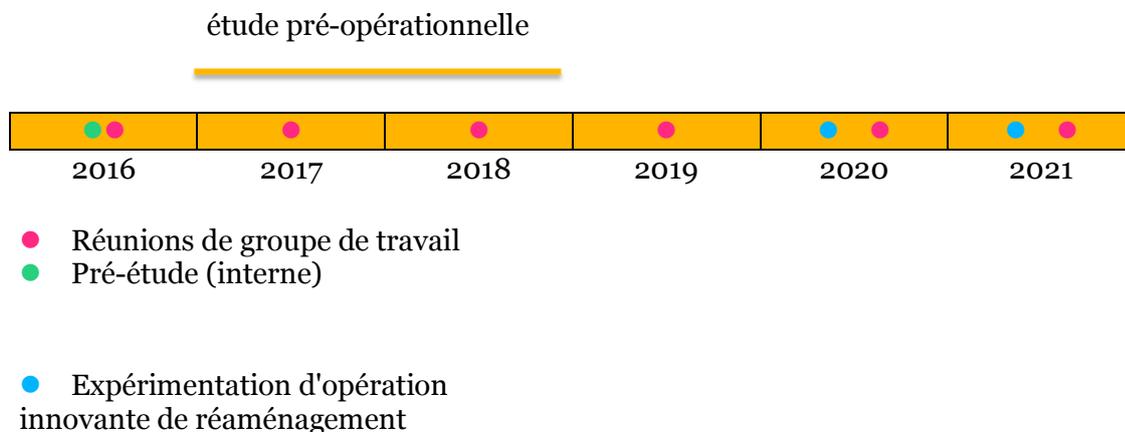
- Travail sur des actions de réhabilitation innovantes via le programme Leader: appropriation par les habitants du cadre de vie en lien avec l'offre culturelle.
  - o Favoriser la rénovation urbaine des centre-bourgs avec la mise de place de démarches expérimentales avec des communes candidates (appui technique et financier de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)
  - o Favoriser une réflexion globale à l'échelle de l'Agglomération pour comprendre les leviers d'actions à activer pour renforcer l'attractivité des centres-bourgs
  - o Travailler en lien avec le service culturel pour la mise en place d'actions d'animation, d'expressions artistiques dans les centres-bourgs/ centres-villes (exemple: réinvestir les vitrines délaissées...)
  - o Travailler en lien avec le service économique pour encourager la dynamique commerciale et l'accueil d'activités et de services en centres bourgs/ centres-villes. Actions à mener en lien avec le FISAC (action sur les commerces et les aménagements de proximité)

### **Pilotage et partenariats**

Porteur : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Partenaires : Communes, CAUE, ADIL, PACT, ANAH, ADEME, UR PACT HD Aquitaine-Poitou-Charentes, bailleurs sociaux et privés, EPF, Chambre des métiers et de l'artisanat, etc.

### **Calendrier prévisionnel**



### **Coûts financiers**

- Etude pré-opérationnelle : 60 000€ Agglo2B (en complément des aides éventuelles de l'Anah sur les études pré-opérationnelles)
- Appui aux propriétaires occupants (PO) et propriétaires bailleurs (PB) sur des travaux de réhabilitation dans la limite de 1 080 000€ sur la durée du PLH. Règlement de l'aide à définir ultérieurement par la Communauté d'agglomération.
- Appui aux communes (en ingénierie ou financements pour des opérations d'acquisition ou de démolition / reconstruction) pour des projets concertés sur les secteurs prioritaires, dans la limite de 600 000€ sur la durée du PLH. Règlement de l'aide à définir ultérieurement par la Communauté d'agglomération.

Action	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
Etude pré-opérationnelle		30 000€	30 000€				60 000€
Soutien PO/PB centre-bourgs	80 000€	100 000€	120 000€	180 000€	300 000€	300 000€	1 080 000€
Appui aux communes	100 000€	100 000€	100 000€	100 000€	100 000€	100 000€	600 000€

### Financements mobilisables

- Les aides de l'Anah en direction des collectivités :
  - o Aide à l'ingénierie : étude pré-opérationnelles
  - o Aide au suivi-animation du programme
- En fonction des règlements en vigueur, aides de l'Anah et de l'Etat aux ménages pour des travaux prioritaires
- subvention pour travaux : à définir en fonction du dispositif et des thématiques traitées
- Le Conseil Départemental des Deux-Sèvres peut apporter des aides en compléments des aides de l'ANAH pour des travaux de maîtrise de l'énergie, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou des travaux de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé.
- Prêts de la CAF et la MSA pour l'amélioration de l'habitat

### Pour le traitement de la précarité énergétique :

- Aides de la Région Poitou-Charentes (aides 2015)

#### Économies d'énergie

- Aide à l'isolation de toitures, combles perdus ou habitables, toiture-terrasse
- 1000 premiers logements très basse consommation labellisés Effinergie +

#### Énergies renouvelables

- Maîtrise des consommations d'énergie et développement des énergies et des matières renouvelables
- Acquisition d'un chauffe-eau solaire individuel
- Acquisition d'un système photovoltaïque pour les particuliers
- Acquisition d'une chaudière bois ou d'un poêle hydraulique bois
- Acquisition d'une petite éolienne

#### Prêt :

- Micro-crédit régional « énergie verte » à 0% (pour des travaux de maîtrise de l'énergie et/ou l'installation d'équipements « énergies renouvelables »).
- L'éco-prêt à taux zéro et crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), sur la base des mêmes critères.
- Primes liées aux Certificats d'Economie d'Énergie
- Appels à projet LEADER

**Indicateur de suivi/ évaluation**

- Lancement de l'étude pré-opérationnelle
- Montant des aides aux PO et PB consommées de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais pour la réhabilitation de logements et nombre de logements concernés
- Nombre de réunions organisées pour la tenue de groupes de travail opération de réaménagement concerté
- Nombre de secteurs de réaménagements concertés identifiés
- Opérations de réaménagement concertées réalisées

**Incidence sur les documents d'urbanisme**

Identifier dans les PLU ces secteurs d'aménagement concerté et préciser les principes d'aménagement et de programmation (OAP des PLU)

**Mots clefs**

Réhabilitation- Indignité – précarité énergétique– OPAH – PIG

## **2. Assurer l'animation et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs par une politique de renouvellement et de réhabilitation urbaine**

*Action 5 - Recenser et assurer un suivi des besoins en interventions sur les logements existants du territoire*

*Action 6 - Redonner de l'attractivité aux centres-bourgs par des actions de réhabilitations et restructurations du parc social et privé*

*Action 7- Pérenniser la communication autour des aides existantes, favoriser la diffusion de l'information et sensibiliser les ménages à la réhabilitation*

- 
- **Action 7- Pérenniser et développer la communication autour des aides existantes, favoriser la diffusion de l'information et sensibiliser les ménages à la réhabilitation**

### **Objectif**

- Maintenir le niveau de communication actuellement en place et renforcer son efficacité sur le long cours pour mobiliser de manière optimale les dispositifs existants
- Sensibiliser les ménages et les inciter à réaliser des travaux d'amélioration

### **Modalités de l'action**

#### **1. Communiquer sur les aides existantes, favoriser la diffusion de l'information et sensibiliser les ménages à la réhabilitation**

- Diffuser les différents guides existants, faisant état des aides mobilisables, au sein des « premiers relais d'information » que sont les mairies, maison des services, antenne de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, etc. (guides de l'ANAH, de l'ADEME, de la Région et du Conseil Départemental des Deux-Sèvres)
- Mieux communiquer sur les missions et lieux de permanences de chaque interlocuteur, notamment les permanences assurées par l'ADIL, le CAUE dans les lieux déconcentrés maillant le territoire
  - a. Au sein des services de la Communauté d'agglomération (état des lieux des personnes ressources et leur lieu de travail, éventuellement simplification de l'organigramme, de la transmission de l'information pour mieux orienter les demandes, etc.)
  - b. Les permanences assurées par l'ADIL, le CAUE dans les lieux déconcentrés maillant le territoire
- **Réaliser un guide d'information et de conseils pour accompagner les particuliers dans leur travaux de réhabilitation du bâti ancien (points de vigilance, bonnes pratiques, etc.). Exemple de thématiques : enduits des façades des maisons en pierre, type de couverture, éléments patrimoniaux à repérer pour mieux les préserver, bâti des années 60, éco matériaux, etc.**

Réalisation en interne via un groupe de travail composé d'élus et de partenaires (CAUE, ABF, ADEME, etc.) en s'appuyant sur le travail réalisé, il y a quelques années, par la Communauté de Communes de l'Argentonnais. Ces fiches pourront être un support dans l'accompagnement des ménages lors de leur parcours de rénovation :

adaptation des conseils promulgués par le CAUE sur le territoire lors des temps de permanences et/ou par la plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privé.  
Cet outil pourrait être mutualisé avec la Communauté de Communes du Thouarsais (CCT) dont le bâti présente des caractéristiques proches de celui du Bocage Bressuirais. Ce guide pourra être diffusé en version imprimable et téléchargeable sur site internet.

2. **Etudier l'opportunité de réaliser une thermographie aérienne et au sol** et s'en servir d'outil de sensibilisation aux ménages (lien avec EIE et plateforme expérimentale de rénovation de rénovation énergétique de l'habitat privé) : se saisir de la dynamique impulsée par la thermographie pour communiquer sur les différentes aides mobilisables par les ménages, pour remédier aux problématiques identifiées par la thermographie, etc.
3. **S'appuyer sur la plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privée** pour accompagner les ménages non éligibles au PIG Habiter Mieux, dans la rénovation énergétique de leur patrimoine. Le projet s'appuie sur un élargissement et le renforcement de l'Espace Info-Energie Nord Deux-Sèvres. Il sera nécessaire de lier ce dispositif à l'ensemble des dispositifs d'accompagnement à l'amélioration du logement au sens large, présent sur le territoire.

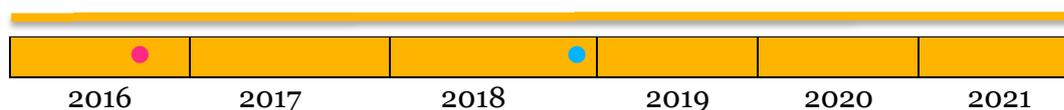
### Pilotage et partenariats

Porteur : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Partenaires : CD - ADIL - CAUE

### Calendrier prévisionnel

#### Communication



- Réalisation du guide sur la réhabilitation
- Thermographie et diffusion

### Coûts

- Réalisation et diffusion d'outils de communication sur la rénovation : 4 200€ pour l'impression et moyens humains pour la réalisation
- Thermographie aérienne : Hors budget PLH, en lien avec l'EIE et la plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privé (faisabilité à l'étude)

Action	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
Communication	1 100 €	300 €	300 €	200 €	100 €	100 €	2 100 €
Edition du Guide d'info	1 500 €			600 €			2 100 €

**Financement mobilisables**

- FREME
- FEDER

**Indicateurs de suivi**

- Réalisation d'outils de communication
- Réalisation de la thermographie
- Nombre de campagne de communication réalisée

**Incidence sur les documents d'urbanisme**

**Mots clefs**

Communication – Information – Sensibilisation – guide des aides

### **3. Maitriser la qualité des opérations et la consommation foncière par un accompagnement et une orientation active des projets**

*Action 8 - Mener une politique foncière concertée à l'échelle communautaire*

*Action 9 - Renouveler les modes de fabrication de l'habitat pour faire face à l'étalement urbain, en s'appuyant sur les principes de la qualité d'usage*

*Action 10 - Anticiper les enjeux environnementaux à toutes les étapes de la planification du projet*

- 
- Action 8 - Mener une politique foncière concertée à l'échelle communautaire

#### **Objectif de l'action**

- Elaborer une stratégie foncière communautaire afin de réaliser un développement cohérent de l'habitat
- Traduire les dispositions du PLH à l'échelle communale et ainsi remplir les obligations réglementaires en matière de compatibilité entre les PLU et le PLH
- Réduire l'étalement urbain et le mitage en milieu rural

#### **Modalités de l'action**

- 1. Suivre les exigences communes en matière de politique foncière et favoriser la densification des zones urbanisées en appliquant les densités minimales de logements à l'hectare prescrites dans le SCOT et les zones de densification à étudier par les PLU/le PLUi dans le SCOT**
- 2. Accompagner les communes dans la mobilisation des outils fonciers**
  - Actualisation d'un référentiel foncier des opérations de construction en cours et à venir : le projet de création d'un référentiel foncier pourra être réalisé en s'appuyant sur l'ingénierie du service SIG de la Communauté d'agglomération. Il nécessitera toutefois la mise en place d'une gouvernance spécifique (comité de pilotage composé d'élus de la communauté d'agglomération, partenaires et techniciens concernés) et, probablement, l'acquisition d'une application métier spécifique (logiciel informatique).
  - Communiquer sur les outils fonciers existants et le rôle de l'EPF Poitou-Charentes auprès de l'ensemble des communes du territoire
  - Mettre en œuvre une veille des DIA à l'échelle de l'agglomération
- 3. Réalisation d'un inventaire des potentiels de densification et mutation dans les bourgs et écarts (études de capacité foncière) dans le cadre de l'étude des PLU ou du futur PLUi, venant alimenter les réflexions du groupe de travail sur les secteurs prioritaires concertés. Coordonner cette intervention avec l'EPF qui peut également participer à ce recensement (appui à définir)**
- 4. Inscrire les orientations intercommunales dans les documents d'urbanisme communaux: mise en compatibilité des PLU avec le PLH**

Pour rappel, la loi impose la mise en **compatibilité des PLU avec le PLH dans la limite de 1 an si la modification du document d'urbanisme** doit permettre la réalisation de programmes de logements, dans la limite de 3 ans dans les autres cas

- Mettre à disposition des communes l'expertise en habitat/logement de l'agglomération, notamment sur la coordination et le soutien technique lors des élaborations ou révisions de leurs documents d'urbanisme

Dans l'attente de la prise de compétence PLU par Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (PLUi), les communes sont tenues de suivre la règle de mise en compatibilité de leur document d'urbanisme avec le PLH.

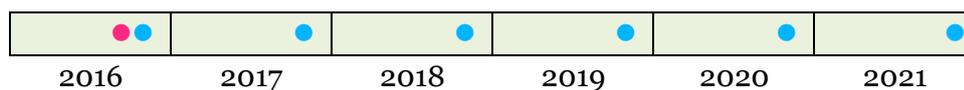
### Pilotage et partenariats

Porteur : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais / Communes

Partenaires : DDT / EPF / ADIL

### Calendrier prévisionnel

Sur toute la durée du PLH



Suivi des DIA

Mise en compatibilité des PLU

- Actualisation référentiel foncier et inventaire de potentiel foncier
- Réalisation d'un guide de mise en compatibilité

### Coût/financements mobilisables

Moyens Humains :

- Mise à disposition de l'expertise habitat communautaire
- Communication sur les outils fonciers existants
- Actualisation d'un référentiel foncier
- Veille sur les DIA

Coûts financiers :

- Inventaire des potentiels de densification (étude de capacité foncière) : 5 000€ en complément des études réalisées en interne et dans le cadre du PLUI

Action	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
Inventaire potentiel de densification		5 000 €					5 000 €

### Indicateur de suivi/ évaluation

- Nombre de mises en compatibilité des documents communaux
- Densité et formes urbaines des nouvelles opérations

**Incidence sur les documents d'urbanisme**

- Mise en compatibilité des PLU avec le PLH

**Mots clefs**

Foncier- SCOT – compatibilité – Extension urbaine – outils foncier – EPF -DIA

### 3. Maitriser la qualité des opérations et la consommation foncière par un accompagnement et une orientation active des projets

*Action 8 - Mener une politique foncière concertée à l'échelle communautaire*

*Action 9 - Renouveler les modes de fabrication de l'habitat pour faire face à l'étalement urbain, en s'appuyant sur les principes de la qualité d'usage*

*Action 10 - Anticiper les enjeux environnementaux à toutes les étapes de la planification du projet*

- 
- Action 9 - Renouveler les modes de fabrication de l'habitat pour faire face à l'étalement urbain, en s'appuyant sur les principes de la qualité d'usage et les particularités locales

#### Objectif de l'action

- Produire une offre de logements qualitative et des formes urbaines favorisant à la fois la compacité et la satisfaction des attentes des habitants
- Disposer d'outils pour faciliter les négociations avec les opérateurs de la construction neuve
- Lutter contre la production standardisée

#### Modalités de l'action

##### 1. Intégrer des critères qualité aux réflexions et travaux relatifs aux extensions urbaines

- Suivre/ continuer à suivre les recommandations de qualité suivantes :
  - **La mitoyenneté et la compacité urbaine** : Limiter la consommation foncière par l'optimisation des implantations tout en préservant un espace privatif de qualité pour chacun (parcelles en bandes, implantation en limite de parcelle...)
  - **La qualification de l'espace rue et la place du stationnement** : Limiter la place de la voiture dans l'espace public pour le valoriser pour les autres usages: jeux d'enfants, espace de voisinage et de rencontre...
  - **L'attractivité du petit immeuble collectif** : réévaluer l'intérêt d'un habitat en appartement notamment dans les pôles urbains structurants et les centres-bourgs, en fonction des différents publics (proximité des services, qualité des extensions extérieures : jardinets, grandes terrasses, accessibilité par ascenseur...)
  - **La transition entre les espaces publics et privés** : valoriser les zones de contact entre espaces privatifs/semi-privatif et publics, par l'aménagement d'espaces collectifs attractifs (jeux, rencontre...)
- Réalisation d'une charte qualité des constructions neuves qui intègre les recommandations du SCOT en matière de formes urbaines, de compacité et de recommandations environnementales et les décliner par type de communes/secteurs.
  - Possibilité de joindre la charte aux supports de contractualisation avec les opérateurs de la construction neuve
  - S'appuyer sur les guides édités par le CAUE

## 2. Sensibiliser et communiquer sur les nouveaux modes d'habiter, l'architecture contemporaine, etc.

- Sensibilisation scolaire à l'architecture contemporaine et aux préoccupations énergétiques et environnementales (lien avec fiche action 9):
  - o Fabrication d'une mallette pédagogique pour les agents périscolaire et enseignants
  - o Ateliers pédagogiques : intervention du CAUE auprès des classes de l'Agglomération tous les ans (projet pédagogique sur l'année, 3 à 4 interventions de l'architecte conseiller en classe) ou manière ponctuelle sur différentes classes de l'Agglomération tous les ans
- Sensibilisation et implication des promoteurs privés à travers un travail avec l'UCI et l'UMF par exemple

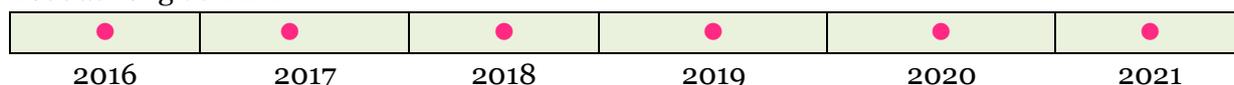
### Pilotage et partenariats

Porteur : Communes pour le point 1 et Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais pour le point 2

Partenaires : CAUE / inspection académique et établissements scolaires

### Calendrier prévisionnel

Tout au long du PLH



### Coût/financements mobilisables

Moyens humains :

- Architecte conseil à associer
- Sensibilisation au grand public

Coûts :

- Réalisation d'une charte de la construction neuve déclinée localement : 15 000€

Action	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
Charte construction neuve	7 500 €	7 500 €					15 000 €

### Indicateur de suivi/ évaluation

Nombre d'opérateurs signataires de la charte

Nombre d'opérations ayant bénéficié de l'accompagnement de l'architecte conseil

Nombre d'opération réalisées en suivant la charte

Nombre de scolaires sensibilisés

### Mots clefs

Forme urbaine – Encadrement de la construction – opérateurs privés – qualité des constructions - SCOT

### 3. Maitriser la qualité des opérations et la consommation foncière par un accompagnement et une orientation active des projets

*Action 8 - Mener une politique foncière concertée à l'échelle communautaire*

*Action 9 - Renouveler les modes de fabrication de l'habitat pour faire face à l'étalement urbain, en s'appuyant sur les principes de la qualité d'usage*

*Action 10 - Anticiper les enjeux environnementaux à toutes les étapes de la planification du projet*

- 
- Action 10 - Anticiper les enjeux environnementaux à toutes les étapes de la planification du projet

#### Objectif de l'action

- Considérer pleinement l'ensemble des enjeux environnementaux lors de la conception d'un projet afin d'en réduire les impacts
- S'inscrire dans les principes du développement durable
- S'inscrire dans les principes d'un urbanisme favorable à la santé

#### Modalités de l'action

##### 1. Suivre les recommandations suivantes lors des opérations de développement logements :

- **La compatibilité du projet avec les capacités d'assainissement**, et le cas échéant la programmation des investissements en termes d'installations de traitement (STEP) ou de réseaux d'eaux usées
- **L'intégration de la gestion des eaux pluviales** à l'échelle des opérations et des bourgs et villes, en donnant la préférence aux techniques alternatives (infiltration, régulation, recyclage)
- **La recherche de performance énergétique** et une approche bioclimatique à l'échelle du bâti et du site d'implantation
- **La prévention contre les risques et nuisances**
- **La mise en place de points tri adaptés** en termes de volumes et de nature de déchets

##### 2. Réaliser un guide à destination des élus comprenant différents chapitre :

- **Chapitre sur la recherche de performance énergétique** et une approche bioclimatique à l'échelle du bâti et du site d'implantation telle que recommandée dans le SCOT du Bocage Bressuirais
- **Chapitre sur l'urbanisme favorable à la santé** : adaptation des recommandations du guide « agir pour un urbanisme favorable à la santé » (EHESP/Ministère des affaires sociales, de la santé et du droit des femmes)
- **Chapitre sur l'habitat indigne** : voir fiche action n°5

##### 3. Envisager le soutien à la mise aux normes des installations d'assainissement individuelles (hors budget PLH)

#### Pilotage et partenariats

Pilote de l'élaboration du guide : Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais  
– Action inscrite dans le Contrat Local de Santé (fiche thématique n°8 : santé environnement) qui fait l'objet d'un co-pilotage Communauté d'Agglomération / ARS.

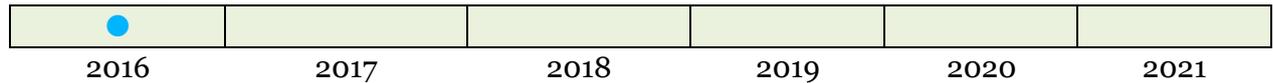
Partenaires : ADEME

Pilote du suivi des recommandations: Communes

Partenaires : Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, ADEME

### Calendrier prévisionnel

Tout au long du PLH



- Réalisation du guide

### Coût/ financements:

Moyens humains

- Réalisation d'un guide de conseil pour les élus

Coûts financiers

- Envisager le soutien à la mise aux normes des installations d'assainissement individuelles (Hors budget PLH)

### Indicateur de suivi/ évaluation

- Nombre d'opération réalisées en suivant les recommandations du guide

### Mots clefs

Construction durable – environnement – performance énergétique – eaux – tri - santé

#### 4. Mieux répondre aux besoins en logements et structures d'hébergements spécifiques pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population

*Action 11 – Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap*

*Action 12 - Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés*

*Action 13 - Trouver des solutions de logements adaptées pour stabiliser la population des jeunes, vecteur de dynamisme pour le territoire*

*Action 14 - Accompagner les volontés de sédentarisation des gens du voyage pour fluidifier l'accueil des nouveaux arrivants*

---

- **Action 11 – Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap**

##### **Objectif de l'action**

- Agir en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap
- Favoriser l'application des dispositions de la loi MOLLE en matière de suivi des logements adaptés

##### **Principes de l'action**

#### **1. Permettre le maintien à domicile des personnes âgées par une utilisation efficace des dispositifs existants**

- Organiser les réseaux d'acteurs d'appuis et de services à domicile pour faciliter le maintien - à travailler avec la commission n°2 personnes âgées et le CLIC

#### **2. Accompagner les projets initiés dans le territoire de type béguinage, habitat regroupé**

- Communiquer sur les appuis du CD en la matière: "Habitat regroupé". *Exemple pour 2015-2017 : appel à projet qui permettrait de financer 2 opérations d'une dizaine de logements à hauteur de 15 000€*
- Suivre et recenser les opérations réalisées dans le territoire pour avoir une base de bonnes pratiques à disposition des futurs porteurs de projet
- Renouveler l'opération de présentation de retours d'expérience d'opérations menées hors du territoire (ex : CSC Mauléon le 24/04/2015) auprès des communes et opérateurs
- Animer un réseau d'acteurs sur cette thématique. S'appuyer sur les collectifs de travail locaux existants (Mauléonais, Cerizéen) ou à créer/redévelopper (Moncoutantais et Argentonnois).

#### **3. Travailler en coordination avec le Conseil Départemental des Deux-Sèvres sur le développement de structures spécifiques**

- Définir des axes d'intervention prioritaires communs entre le PLH et le PDALPD pour assurer l'efficacité des actions entreprises : ex : *Question de l'habitat d'urgence pour personnes âgées lorsque l'aidant est hospitalisé.*

- Appuyer les actions proposées dans le cadre du schéma pour l'autonomie, qui propose :
  - o Mise en place de groupes de travail thématiques permanents
  - o Renforcer la prise en compte des plus de 60ans dans le PIG « Habiter Mieux » piloté par le Conseil Départemental
  - o Appuyer le recensement des logements adaptés au sein de l'outil ADALOGIS
  - o Mettre en place un accompagnateur unique pour orienter et suivre les demandes de logements adaptés (l'ADIL)
  - o Evaluer les outils technologiques (NTIC, domotique et téléassistance) et les innovations sociales et favoriser les plus performants.

*Objectifs opérationnels issus du Schéma pour l'autonomie 2015-2020 des Deux-Sèvres*

- Etablir un plan de travail sur la durée du PLH
  - o A court terme, actions portant sur l'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps
  - o A court terme, actions portant sur le recensement des logements accessibles et adaptés
  - o A moyen terme, via un groupe d'acteurs locaux et une mise en réseaux, mener une veille sur l'évolution des besoins dédiés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap et émettre des recommandations pour l'adaptation de l'offre

### **Pilotage et partenariats**

Porteur : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en lien avec l'ARS

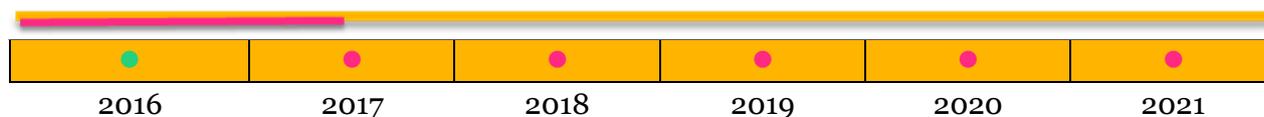
Action inscrite dans le Contrat Local de Santé

Partenaires : Communes, Conseil Départemental 79, Région, ANAH, CLIC Nord Deux-Sèvres, CARSAT, Association Gérontologique de Gâtine, les 4 CSC du territoire, MSA...

### **Calendrier prévisionnel**

PIG Habiter Mieux  
2014-2017

Schéma  
d'autonomie  
2015-2020



- Mise en place de l'outil Adalogis

**Coût :** Moyens humains

#### **Financements mobilisables :**

- PIG « Habiter Mieux » sur le volet « adapter le logement à la perte d'autonomie »
- Appels à projets CD « Habitat regroupé »

#### **Indicateur de suivi/ évaluation**

- Nombre de logements créés en structures spécifiques
- Nombre de logements en opération de bégainage réalisés
- Nombre d'opérations de communication sur les opérations innovantes réalisées

#### **Mots clefs**

Personnes âgées - personnes en situation de handicap- maintien à domicile - adaptation des logements - logements adaptés - accessibilité

#### 4. Mieux répondre aux besoins en logements et structures d'hébergements spécifiques pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population

*Action 11 - Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap*

*Action 12 - Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés*

*Action 13 - Trouver des solutions de logements adaptées pour stabiliser la population des jeunes, vecteur de dynamisme pour le territoire*

*Action 14 - Accompagner les volontés de sédentarisation des gens du voyage pour fluidifier l'accueil des nouveaux arrivants*

- Action 12 - Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés

##### Objectif de l'action

- Renforcer l'offre à destination des ménages défavorisés, en cohérence avec les actions portées par le Conseil Départemental
- Fluidifier les parcours résidentiels et faciliter l'accès au logement autonome pour tous

##### Modalités de l'action

- 1. Mettre en œuvre une politique en accord avec le nouveau plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées**
  - En fonction des thématiques prioritaires dans le PDALHPD, mettre en place des groupes de travail locaux pour répondre aux besoins locaux
- 2. Accentuer la production de logements sociaux de type PLAI en réalisant 30% de l'offre de LLS en PLAI (cf. Action n°3)**

##### Pilotage et partenariats

Porteur : Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et bailleurs sociaux

Partenaires : CD

##### Calendrier prévisionnel

Sur toute la durée du PLH



##### Indicateur de suivi/ évaluation

- Nombre de logements PLAI produits et localisation

##### Mots clefs

Personnes défavorisées – précarité – logement d'urgence - PLAI

#### **4. Mieux répondre aux besoins en logements et structures d'hébergements spécifiques pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population**

*Action 11 - Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap*

*Action 12 - Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés*

*Action 13 - Trouver des solutions de logements adaptées pour stabiliser la population des jeunes, vecteur de dynamisme pour le territoire*

*Action 14 - Accompagner les volontés de sédentarisation des gens du voyage pour fluidifier l'accueil des nouveaux arrivants*

- 
- **Action 13 - Trouver des solutions de logements adaptées pour stabiliser la population des jeunes, vecteur de dynamisme pour le territoire**

#### **Objectif de l'action**

- Offrir aux jeunes une offre de logements en adéquation avec leurs besoins
- Permettre aux jeunes de s'installer sur le territoire et de pérenniser leur installation (attractivité du territoire et développement démographique)

#### **Modalités de l'action**

- 1. Communiquer sur les appuis possibles, en rassemblant l'ensemble des informations dans un même lieu**
  - S'appuyer sur le SILOJ (géré par l'association Pass'Haj + l'ADIL partenaires), et les services de la Communauté d'Agglomération via les BIJ, point PIJ et les CSC avec point PIJ.
- 2. Développer de petites typologies de logements (de la chambre au T2) notamment dans les pôles structurants pour répondre aux besoins des étudiants et jeunes travailleurs (orientation à inscrire dans la charte de la construction neuve, cf. action n°8)**
- 3. Envisager le redéploiement, la restructuration et le développement de l'offre d'hébergement spécifique « habitat jeune » ; en particulier dans le cadre de l'appel à projet innovant en faveur de la jeunesse lancé par l'ANRU pour lequel la Communauté d'Agglomération a été retenue. Etendre le diagnostic des besoins à l'ensemble du territoire de l'agglomération (s'appuyer sur l'étude réalisée par la Communauté de Communes Delta Sèvre Argent en 2011).**
- 4. Etudier l'opportunité de créer une offre d'hébergement temporaire pour les jeunes ou de dédier des places à ce public dans certaines structures**

Exemple : auberge de jeunesse, chambre chez l'habitat,...

  - Réinterroger les acteurs afin de vérifier que les éléments récoltés correspondent à la réalité de la demande actuelle (et de l'offre notamment celle proposée par les propriétaires privés) ainsi qu'aux besoins du nouveau périmètre de la communauté :

- Former un groupe de travail sur ce sujet composé d'élus des commissions 10 (aménagement du territoire et de l'urbanisme portant le PLH) et 7 (politique de la ville et jeunesse) élargi aux maires (ou adjoints) des communes concernées (Bressuire, Cerizay, Mauléon, Nueil-Les-Aubiers et Moncoutant) et acteurs principaux (Pass'Haj, Habitat Nord Deux-Sèvres, DDT)
  - Entretiens téléphoniques
- Définir une politique partagée

### **Pilotage et partenariats**

Porteur : Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et communes concernées

Partenaires : SILOJ, Conseil Départemental, Association Pass'Haj, bailleurs sociaux, ADIL

### **Calendrier prévisionnel**

Tout au long du PLH



### **Coût/financements mobilisables**

Appel à projet ANRU « Jeunesse » : réponse donnée en novembre 2015

### **Indicateur de suivi/ évaluation**

- Présence effective de l'ensemble des informations au sein d'une structure clairement identifiée
- Nombre de jeunes renseignés annuellement par le guichet d'information
- Evolution du nombre des petites typologies de logements
- Nombre de logements spécifiques créés

### **Mots clefs**

Étudiants - apprentis - FJT - Jeunes - SILOJ - Habiter Jeune - Point de Mire

#### 4. Mieux répondre aux besoins en logements et structures d'hébergements spécifiques pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population

*Action 11 - Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap*

*Action 12 - Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés*

*Action 13 - Trouver des solutions de logements adaptées pour stabiliser la population des jeunes, vecteur de dynamisme pour le territoire*

*Action 14 - Accompagner les volontés de sédentarisation des gens du voyage pour fluidifier l'accueil des nouveaux arrivants*

- 
- Action 14 - Accompagner les volontés de sédentarisation des gens du voyage pour fluidifier l'accueil des nouveaux arrivants

#### Objectif de l'action

Répondre aux obligations émanant du nouveau SDAGV  
Fluidifier l'occupation des aires présentes sur le territoire

#### Modalités de l'action

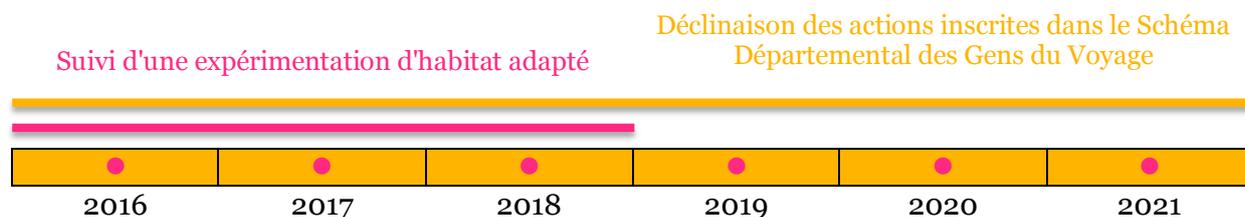
- 1. Favoriser le développement des opérations d'habitat adapté** (priorité du nouveau SADV) **et/ou terrains familiaux** pour libérer les aires de passage des personnes s'y installant à long terme (et répondre aux besoins des familles implantées depuis plusieurs années) par la création :
    - de terrains familiaux (terrain avec bloc sanitaire – prépondérance de la caravane)
    - d'habitat partagé (terrain avec une à deux pièces de vie (norme RT 2012) – emplacement pour la caravane) – PLAI adapté
  - 2. Suivre une expérimentation d'habitat adapté** si une commune manifeste de l'intérêt
- **Mise en œuvre d'une aide financière à destination des communes pour la viabilisation de 5 terrains en vue de la réalisation d'opérations d'habitat adapté** (terrain familiaux, habitat partagé). L'objectif de l'aide est d'appuyer le développement de l'habitat adapté. Un règlement d'attribution définit ultérieurement précisera cet appui. Ce dernier pourrait notamment concerner les projets de terrains familiaux et de création/réhabilitation de logements répondant aux critères PLAI et ciblant le public « gens du voyage » et être attribué à une commune, un bailleur social ou une association agréée « maîtrise d'ouvrage d'insertion ». Cette aide pourra évoluer lors des différents bilans du PLH. L'EFP pourra, à la demande d'une commune, déterminer s'il détient des terrains potentiellement mobilisables pour un tel projet. Appui financier dans la limite de 75 000€ sur la durée du PLH.

#### Pilotage et partenariats

Porteur : Communes

Partenaires : Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, ADAGV, EPF, bailleurs sociaux

## Calendrier prévisionnel



## Coût/financements mobilisables

Moyens humains

- Suivi d'une expérimentation

Coûts

- Soutien aux communes volontaires pour la viabilisation de terrains pour habitat adapté. Règlement de l'aide à définir par l'agglomération ultérieurement

Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
		15 000 €	30 000 €	30 000 €		75 000 €

- Aide de l'Etat :
  - o Terrain familiaux : 70% des dépenses HT dans la limite de 15 000€/place
  - o PLAI adapté (1 PLAI adapté/ famille) : 3 500€ / PLAI, TVA à 5.5%

## Indicateur de suivi/ évaluation

- Nombre d'expérimentations menées
- Nombre de ménages de gens du voyage relogés

## Mots clefs

Gens du voyage – aire d'accueil – Habitat adapté – relogement – sédentarisation – aire d'accueil – aire de grand passage

## 5. *Asseoir la politique habitat de l'agglomération*

### Action 15 - Organiser la compétence habitat de l'agglomération

#### Objectif de l'action

- Avoir une stratégie partagée d'intervention sur l'habitat
- Mettre en place une compétence habitat forte au sein de l'agglomération
- Définir des habitudes de travail thématiques

#### Modalité de l'action

- 1. Etudier l'opportunité d'une délégation des aides à la pierre** par l'agglomération (pour maîtriser le développement de l'offre de logements sociaux) dans un second temps ou dans le cadre d'un second PLH
  
- 2. Organiser la gestion coordonnée et optimale des réponses aux demandes de logements sociaux**
  - Suivre la territorialisation des productions de logements sociaux
  - Créer une conférence intercommunale du Logement (CIL) réintroduite par la loi ALUR du 24 mars 2014 et devenue obligatoire pour les intercommunalités dotées d'un PLH et concernées par la présence de Quartiers Politique de la Ville. Instance partenariale, la CIL doit notamment élaborer et mettre en œuvre :
    - o La Convention de Mixité Sociale : Le contrat de Ville de la Communauté d'Agglomération doit contenir en annexe une convention intercommunale qui définit, en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville :
      - Les objectifs de mixité et d'équilibre entre territoires en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires
      - Les conditions de relogement des locataires concernés par des projets de reconstruction- démolition
      - Les modalités de coopération entre bailleurs et titulaires de droits de réservation pour la mise en œuvre de ces objectifs
    - o Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information du Demandeur, en mettant en place des groupes de travail sur les thématiques nécessaires pour répondre aux obligations réglementaires (informations des demandeurs, lieux d'accueil et conditions d'enregistrement des demandeurs, gestion partagée de la demande...)
  - Organiser des groupes de travail: Commission 10 - Partenaires du territoire pour appuyer la coordination de l'action en faveur du logement et enrichir l'expertise de l'agglomération avec des visites d'expériences par exemple. Favoriser les échanges entre commissions

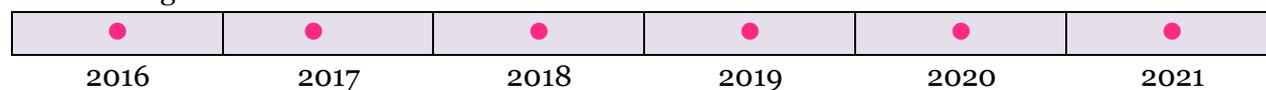
#### Pilotage et partenariats

Porteur : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Partenaires : l'ensemble des partenaires engagés dans la réalisation du PLH

### **Calendrier prévisionnel**

Tout au long du PLH



### **Indicateur de suivi/ évaluation**

Répartition territoriale de la production de logements sociaux

Réalisation et approbation d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande

### **Incidence sur les documents d'urbanisme**

#### **Mots clefs**

Aides à la pierre – stratégie partagée – compétence habitat

## 6. Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH 2016-2021

*Action 16 - Mettre en place une méthodologie d'observation de l'habitat*

*Action 17 : Evaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire*

*Action 18 : Suivre et piloter le PLH*

---

### ➤ Action 16 - Mettre en place une méthodologie d'observation de l'habitat

La réglementation en matière d'observation (**articles L. 302-1 et R. 302-1-4 du CCH**) : Les EPCI dotés d'un PLH ont l'obligation de créer un observatoire de l'habitat afin de suivre la mise en œuvre opérationnelle du programme d'actions. L'activité d'observation doit porter à minima sur :

- L'analyse de la conjoncture du marché immobilier
- Le suivi de la demande et de la production en logements locatifs sociaux
- Le suivi des évolutions du parc de logements locatifs sociaux et du parc de logement privé

### Objectifs

- Connaitre les évolutions du contexte local de l'habitat
- Mettre en place un outil d'aide à la décision et de suivi des politiques pour anticiper et orienter les actions entreprises dans le cadre du PLH

### Modalités de l'action

#### 1. Créer un observatoire de l'habitat comme outil de suivi et de partage de la connaissance du territoire

- Mission d'observation des phénomènes du logement de l'ADIL :  
Elle comprend l'éclairage sur les politiques menées par les différents partenaires, l'évaluation de l'impact concret des réformes sur les marchés, l'anticipation des tendances qui se dessinent, l'identification des pratiques,....

- La fourniture des données sur l'observation dans les domaines suivants :

- l'observation du parc locatif et le marché locatif - collecte d'information et analyse des différentes sources (Sitadel, Filocom, bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier,...)
- l'accession à la propriété – collecte et analyse des différentes sources (PERVAL, professionnels de l'immobilier,...)
- les comportements des ménages - collecte et analyse des différentes sources (INSEE, professionnels de l'immobilier, consultants de l'ADIL,...)

L'ADIL s'engage à la mise en place d'un outil structuré partenarial et d'échange, avec les acteurs locaux de l'habitat sous la forme d'un comité technique. L'un des objectifs est d'aboutir à une culture commune et partagée en instaurant une véritable communication entre les différents partenaires.

Elle devra assurer un rendu de ses travaux sous la forme d'une lettre d'information, d'études et de réunions de présentation.

### Précisions sur le montage de l'observatoire

Il peut être mis en place en régie ou faire l'objet d'une mission externalisée auprès d'un prestataire qui aura à sa charge :

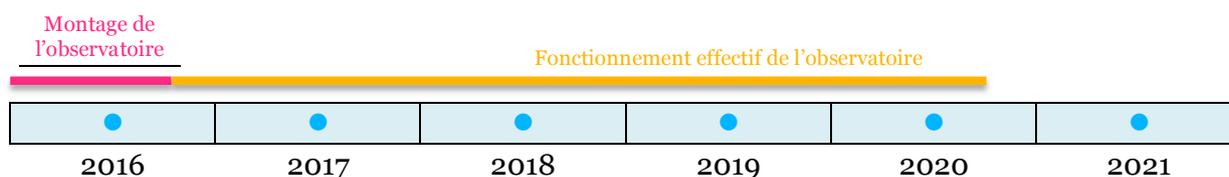
- La réalisation d'un **référentiel de l'observatoire** précisant :
  - Le champ d'observation et la liste des indicateurs à suivre
  - Une description de l'ensemble des données à collecter (sources statistiques, mobilisation des partenaires, périodicité d'actualisation des indicateurs)
  - Une évaluation détaillée des coûts humains et financiers liés au fonctionnement de l'observatoire (achat des données, création et diffusion des notes de conjonctures ou publications diverses...)
  - Une description du cadre partenarial dans lequel s'inscrit l'observatoire (partenaires à solliciter pour l'obtention des données, fréquence de mobilisation, conventions à signer afin d'obtenir les droits sur les données...)
  - Une description du dispositif de communication et des publications à produire dans le cadre de l'activité d'observation
  - Un programme de travail permettant d'encadrer l'activité de l'observatoire sur toute la durée du PLH (période d'obtention des données actualisées, fréquence des mises à jour du tableau de bord, échéancier des publications...)
- La mise en place des **tableaux de bords de l'observatoire** (sous forme d'outil informatisé) dont les finalités seront :
  - De décliner la liste des indicateurs à renseigner en fonction des échelles d'observation le programme d'actions
  - De renseigner le bilan de réalisation des actions du PLH
  - D'assurer une fonction d'alerte en cas de dégradation de certains indicateurs
- La communication des éléments de l'observatoire aux partenaires du territoire
  - Concertation annuelle avec les bailleurs sociaux pour évoquer les avancées du PLH et leurs difficultés

### Pilotage et partenariats

Porteur : Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais en délégation à l'ADIL

Partenaires : Communes et l'ensemble des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLH

### Calendrier prévisionnel



### Coût/financements mobilisables

- La mise en place de l'observatoire par Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais par le biais d'une convention avec l'ADIL : 7 000€/an soit 42 000€ sur les 6 ans du PLH

Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	<b>42 000 €</b>

### Indicateur de suivi/ évaluation

- Mise en place d'un observatoire
- Actualisation des indicateurs de suivi annuellement

### Mots clef

Observatoire – aide à la décision – politiques locale de l'habitat – indicateurs – collecte de données – tableaux de bord

Champs d'observation	Indicateurs clés	Principales sources
Dynamiques des marchés fonciers et immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution des prix de vente des logements et des terrains à bâtir</li> <li>- Evolution des loyers</li> <li>- Evolution du volume des transactions foncières et immobilières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DIA</li> <li>Communes</li> </ul>
Programmation de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements produits (parc social et privé) et typologie</li> <li>- Segmentation de l'offre sociale selon le financement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Outil de suivi foncier des opérations de constructions de logements</li> <li>Communes</li> </ul>
Aides à l'accession	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi du nombre et de la commercialisation des PLSA et autres dispositifs d'accession aidée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DDT</li> <li>Action Logement</li> </ul>
Action foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi de la consommation du foncier à vocation habitat</li> <li>- Suivi de la mobilisation des outils d'intervention foncière par les communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Outil de suivi foncier des opérations de constructions de logements</li> <li>Communes</li> </ul>
Dispositif d'amélioration du parc privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Détail des aides de l'ANAH délivrée</li> <li>- Suivi et mise en œuvre des dispositifs d'intervention sur le parc privé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ANAH</li> <li>Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais</li> </ul>
Qualité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Production de logements performants sur le plan énergétique</li> <li>- Réhabilitation de logements à visée d'économie d'énergie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DDT / ANAH</li> <li>Bailleurs Sociaux</li> <li>Communes</li> </ul>
Dispositifs d'accueil des publics spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi de l'offre en structure d'accueil pour les publics prioritaires</li> <li>- Suivi de l'adaptation du parc de logements au vieillissement et au handicap</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Communes</li> <li>Bailleurs sociaux</li> <li>ANAH / DDT</li> </ul>

## 6. Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH 2015-2020

*Action 16 - Mettre en place une méthodologie d'observation de l'habitat*

*Action 17 - Evaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire*

*Action 18 - Suivre et piloter le PLH*

---

### ➤ Action 17 : Evaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire

Les obligations des EPCI en matière d'évaluation du PLH (articles L. 302-3 et L. 302-9 du CCH) :

- **Dresser un bilan annuel de réalisation du PLH** et décider d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique. Les bilans et adaptations réalisés font l'objet d'une délibération de l'EPCI au moins une fois par an.
- **Etablir, au terme de chaque période triennale, une évaluation** portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celle-ci est communiquée au Comité Régional de l'Habitat et est rendue publique par le représentant de l'Etat dans le département.

### Objectifs de l'action

- Evaluer la mise en œuvre des objectifs du PLH et mesurer ses impacts dans le territoire et sur les marchés immobiliers et fonciers
- Réajuster, si nécessaire, les actions entreprises dans le cadre du PLH pour les adapter à l'évolution du contexte local
- Réaliser un focus du suivi de l'attractivité du quartier prioritaire Valette

### Modalité de l'action

Les bilans et évaluation seront réalisés sur la base des analyses produites par l'observatoire de l'habitat.

1. **Réaliser des bilans annuels** : ils permettront d'appréhender la mise en œuvre des actions inscrites dans le PLH. En appréciant des écarts entre les effets attendus des actions et les effets réellement produits, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais pourra actualiser le programme d'actions et reformuler les priorités d'intervention du PLH afin d'adapter en temps réel la politique de l'habitat menée par la collectivité.

**Les enveloppes budgétaires données pour mettre en œuvre les différentes actions pourront être revues annuellement en fonction de l'évolution des besoins et des résultats de chaque dispositif.** Ainsi les enveloppes pourront être remobilisées d'une année sur l'autre sur le budget PLH et re-fléchées entre les différentes orientations et actions pour mieux répondre aux enjeux opérationnels.

2. **Réaliser des évaluations triennales** : elles permettront d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLH sur les trois premières années d'application du programme puis à son terme :
  - *Sous un angle quantitatif* : évaluation des actions mises en œuvre, atteinte des objectifs de développement démographique, d'intervention dans le parc privé,

de production de logements pour chaque segment de l'offre, de typologie et de localisation de l'offre nouvelle...

- *Sous un angle qualitatif* : analyse des impacts du PLH sur le marché local de l'habitat, renforcement de l'attractivité résidentielle des communes, impact sur la mobilité résidentielle des ménages et la mixité sociale, concordance entre l'offre et la demande, rééquilibrage et diversification de l'offre de logements, identification des carences persistantes, efficacité de la politique foncière engagée pour soutenir l'effort de production de logements, cohérence entre la déclinaison des différents documents de planification et le PLH...
- *Analyse du fonctionnement général des dispositifs* : moyens humains affectés à la mise en œuvre et au suivi du PLH, respect des délais de mise en œuvre des actions, suivi du budget alloué au programme d'actions, freins identifiés dans le déploiement des moyens humains et financiers...
- *Analyse de la mise en place des outils de pilotage et de suivi des dispositifs* : mise en place des tableaux de bord, mobilisation des outils réglementaires (mise en compatibilité du PLU avec le PLH, mobilisation des outils de maîtrise foncière et d'encadrement des marchés de l'habitat...), mise en place du dispositif d'observation et réalisation de bilans réguliers sur l'action menée, création et efficacité des instances de pilotage et de suivi...
- *Analyse de la gouvernance partenariale* : modalités d'association des acteurs de l'habitat, organisation du travail partenarial et incidence sur le portage et la réalisation du PLH, perception des partenaires sur l'exercice, par la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, de la compétence habitat...

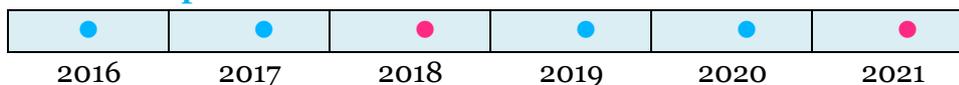
### 3. Réaliser un bilan financier du PLH

#### Pilotage et partenariats

**Porteur** : Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais

**Partenaires** : Communes et l'ensemble des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLH

#### Calendrier prévisionnel



- Bilan annuel du PLH
- Evaluations triennales

#### Coût/financements mobilisables

**L'ensemble du dispositif d'évaluation du PLH sera réalisé en interne via une mobilisation forte des services de l'agglomération et de l'observatoire de l'habitat.**

#### Indicateur de suivi/ évaluation

- Nombre de bilans annuels réalisés
- Nombre d'évaluations triennales réalisées

#### Mots clefs

Evaluation des actions et impacts du PLH - suivi et ajustement des actions - tableaux de bord - bilans annuels - évaluations triennales

## 6. Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH 2015-2020

*Action 16 - Mettre en place une méthodologie d'observation de l'habitat*

*Action 17 - Evaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire*

*Action 18 - Suivre et piloter le PLH*

### ➤ Action 18 : Suivre et piloter le PLH

#### Objectif de l'action

- Piloter la mise en œuvre de l'ensemble des actions du PLH et en suivre leur réalisation
- Pérenniser la dynamique partenariale mise en place lors de l'élaboration du document
- Disposer d'instances d'échanges permettant de réunir les acteurs et d'alimenter en continu la réflexion sur la mise en œuvre opérationnelle du programme d'actions

#### Modalités de l'action

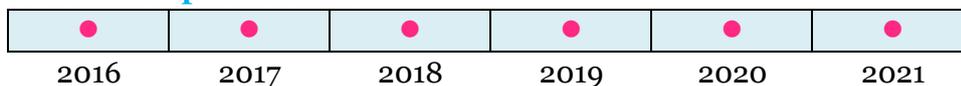
- 1. Pérenniser les instances de suivi et pilotage du PLH : définir les modalités du travail partenarial sur les 6 ans de validité du PLH :**
  - Fréquence de réunion du comité de pilotage
  - Organisation de groupes de travail partenarial...
- 2. Mettre à disposition les moyens humains nécessaires à la mise en place et au suivi des actions préconisées dans le PLH et notamment pour :**
  - Suivre et encadrer les études qui viendront compléter les travaux initiés dans le cadre du PLH
  - Assurer la mise en œuvre des actions et la mise en place des financements
  - Suivre la déclinaison locale des actions du PLH
  - Piloter la démarche d'observation et participer à la réalisation des bilans annuels et des évaluations triennales du PLH
  - Servir d'interface auprès des partenaires pour faciliter la collecte et la diffusion de l'information
  - Mettre en place les différentes mesures de communication en direction des habitants

#### Pilotage et partenariats

Porteur : Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais

Partenaires : Communes et l'ensemble des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLH

#### Calendrier prévisionnel



#### Coût/financements mobilisables

- La mise à disposition des moyens humains nécessaire au suivi et au pilotage du PLH est importante et de l'ordre d'un ETP sur la durée du PLH

#### Indicateur de suivi/ évaluation

- Nombre de réunions du groupe de suivi PLH réalisées
- Nombre d'action du PLH réalisée

#### Mots clefs

Suivi - pilotage - moyens humains - partenariat

ANNEXE 1

Objectifs de production répartis par commune

	Objectifs de production pour le futur PLH			dont logements locatifs sociaux		dont logements privés	
	VA	%	VA/an	VA	%	VA	%
<b>Secteur 1 (5)</b>	<b>1277</b>	<b>58%</b>	<b>213</b>	<b>246</b>	<b>19%</b>	<b>1031</b>	<b>81%</b>
Bressuire	549	43%	92	121	22%	428	78%
Cerizay	179	14%	30	23	13%	156	87%
Mauléon	281	22%	47	62	22%	219	78%
Moncoutant	89	7%	15	4	5%	85	95%
Nueil-les-Aubiers	179	14%	30	36	20%	143	80%
<b>Secteur 2 (2)</b>	<b>44</b>	<b>2%</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>13%</b>	<b>38</b>	<b>87%</b>
Argenton-les-Vallées	31	70%	5				
L'Absie	13	30%	2				
<b>Secteur 3 (16)</b>	<b>633</b>	<b>29%</b>	<b>105</b>	<b>42</b>	<b>7%</b>	<b>591</b>	<b>93%</b>
Boismé	42	7%	7				
Bretignolles	19	3%	3				
Chanteloup	33	5%	5				
Chiché	60	9%	10				
Cirières	27	4%	4				
Clessé	38	6%	6				
Combrand	45	7%	7				
Courlay	86	14%	14				
Faye-l'Abbesse	24	4%	4				
La Chapelle-Saint-Laurent	62	10%	10				
La Forêt-sur-Sèvre	64	10%	11				
La Petite Boissière	20	3%	3				
Le Pin	28	4%	5				
Montravers	5	1%	1				
Saint-Amand-sur-Sèvre	45	7%	8				
Saint-Pierre-des-Échaubrognes	35	6%	6				
<b>Secteur 4 (21)</b>	<b>248</b>	<b>11%</b>	<b>41</b>	<b>20</b>	<b>8%</b>	<b>228</b>	<b>92%</b>
Étusson	10	4%	2				
Geay	11	4%	2				
Genneton	4	1%	1				
La Chapelle-Gaudin	4	2%	1				
La Chapelle-Saint-Étienne	12	5%	2				
La Coudre	6	2%	1				
Largeasse	17	7%	3				
Le Breuil-Bernard	18	7%	3				
Le Breuil-sous-Argenton	16	6%	3				
Moutiers-sous-Argenton	12	5%	2				
Moutiers-sous-Chantemerle	12	5%	2				
Neuvy-Bouin	13	5%	2				
Pugny	8	3%	1				
Saint-André-sur-Sèvre	17	7%	3				
Saint-Aubin-du-Plain	15	6%	2				
Saint-Jouin-de-Milly	16	6%	3				
Saint-Maurice-la-Fougereuse	11	5%	2				
Saint-Paul-en-Gâtine	18	7%	3				
Trayes	2	1%	0				
Ulcot	0	0%	0				
Voulmentin	26	11%	4				
<b>CA</b>	<b>2202</b>	<b>100%</b>	<b>367</b>	<b>314</b>	<b>14%</b>	<b>1888</b>	<b>86%</b>

ANNEXE 2

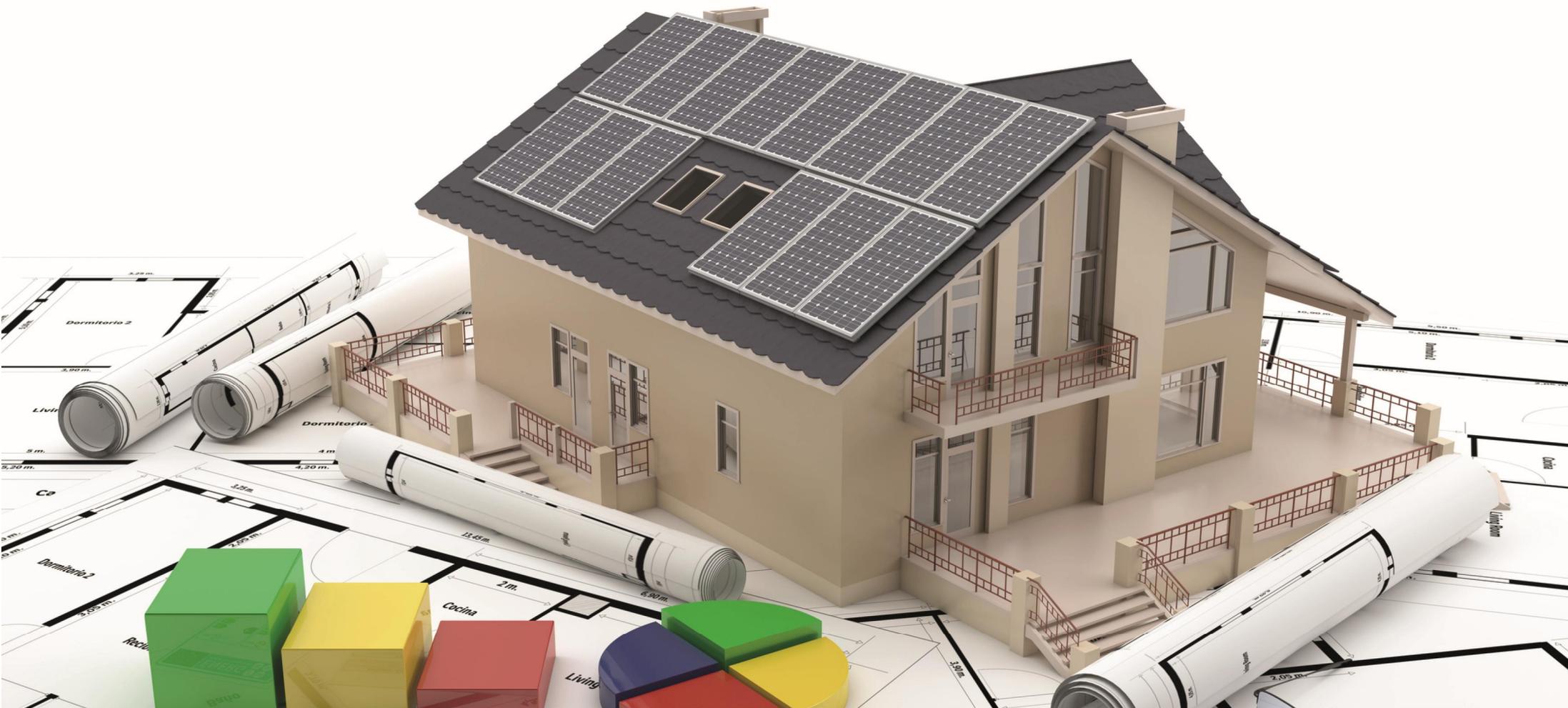
Récapitulatif du budget global du PLH prévisionnel (évolutif en fonction des évaluations annuelles des dispositifs)

Orientations	Action	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
<b>1. Développement de l'offre</b>	<b>3</b>			50 000,00 €	50 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	300 000,00 €
	<b>4</b>	40 000,00 €	40 000,00 €	70 000,00 €	70 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	420 000,00 €
<b>2. Réhabilitation et renouvellement urbain en centre-ville et centre-bourg</b>	<b>6.1.2</b>		30 000,00 €	30 000,00 €				60 000,00 €
	<b>6.1.5</b>	80 000,00 €	100 000,00 €	120 000,00 €	180 000,00 €	300 000,00 €	300 000,00 €	1 080 000,00 €
	<b>6.3.5</b>	100 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	600 000,00 €
	<b>7.1.2</b>	1 100,00 €	300,00 €	300,00 €	200,00 €	100,00 €	100,00 €	2 100,00 €
	<b>7.1.3</b>	1 500,00 €			600,00 €			2 100,00 €
<b>3. Qualité des opérations et maîtrise foncière</b>	<b>8.3</b>	5 000,00 €						5 000,00 €
	<b>9.1.2</b>	7 500,00 €	7 500,00 €					15 000,00 €
<b>4. Publics spécifiques</b>	<b>14</b>			15 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €		75 000,00 €
<b>6. Animation – suivi du PLH</b>	<b>16</b>	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	42 000,00 €
	<b>Total</b>	<b>242 100,00 €</b>	<b>284 800,00 €</b>	<b>392 300,00 €</b>	<b>437 800,00 €</b>	<b>637 100,00 €</b>	<b>607 100,00 €</b>	<b>2 601 200,00 €</b>
		919 200,00 €			1 682 000,00 €			
		<b>Moyenne annuelle sur les 3 ans : 306 400€</b>			<b>Moyenne annuelle sur les 3 ans : 560 666.67€</b>			

ANNEXE 3 : Glossaire

ABF : Architect des Bâtiments de France  
ADAGV : Association Départementale Action pour les gens du Voyage  
ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie  
ADIL : Association Départementale Information sur le Logement  
ADMR : Association d'Aide à Domicile en Milieu Rural  
AFR : Association Familles Rurales  
ANAH : Agence nationale de l'habitat  
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine  
APA : Allocation personnalisée d'autonomie  
ARS : Agence Régionale de la Santé  
BD : Base de Données  
BIJ : Bureau d'Information Jeunesse  
CA : Communauté d'Agglomération  
CAF : Caisse d'Allocation Familiale  
CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et Santé au Travail  
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
CEE : Certificat d'Economie d'Energie  
CC : Communauté de communes  
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale  
CD : Conseil Départementale  
CETE : Centre d'études technique de l'équipement  
CIAS : Centre intercommunale d'Action Sociale  
CIL : Conférence Intercommunal du Logement  
CITE : Crédit d'impôt pour la transition énergétique  
CLIC : Centres locaux d'Information et de Coordination gérontologique  
CMPP : Centre médico-psycho-pédagogique  
CR : Conseil Régional  
CRHS : Centre d'Hébergement et de réinsertion sociale  
CSC : Centre communal d'Action Sociale  
DDT : Direction Départementale Territoires  
DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques  
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner  
DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs (du SCOT)  
EDF : Electricité de France  
EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes  
EIE : Espace Info Energie  
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale  
EPF : Etablissement Public foncier  
EPTB : Etablissement public territorial de bassin  
ETP : Équivalent temps plein  
FEDER : Fonds européen de développement régional  
FILOCOM : Fichier des Logements par Communes  
FISAC : Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce  
FREE : Fonds Régional d'Excellence Environnementale  
FREME : Fonds Régional pour l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie  
HLM : Habitation à loyer modéré  
HT : Hors Taxe  
IME : Institut médico-éducatif  
IGN : Institut national de l'information géographique  
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques  
LLS : Logement Locatif Social  
MAIA : Maison pour l'Autonomie et l'Intégration des Malades d'Alzheimer

MEDDTL : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, du Transport et du Logement  
MOLLE (loi) : mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion  
MSA : Mutualité Sociale Agricole  
NTIC : Nouvelle technologie d'information et de communication  
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation  
ORS : Observatoire Régional de la Santé  
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
OPAH-RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Revitalisation Rurale  
OPH : Office Public de l'Habitat  
PACT : Propagande et action contre les taudis  
PB : Propriétaire Bailleurs  
PDAHI : Plan départemental accueil hébergement insertion  
PDALPD : Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées  
PIG : Programme d'Intérêt Général  
PIHR : Programme Intercommunal de l'Habitat Rural  
PIJ : Point d'information jeunesse  
PLAI : Prêts Locatifs Aidés d'Intégration  
PLH : Programme Local de l'Habitat  
PLU : Plan local d'urbanisme  
PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal  
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social  
PLS : Prêt Locatif Social  
PME : Petites et Moyennes entreprises  
PO : Propriétaire Occupant  
PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne  
PTZ : Prêt à Taux Zéro  
PST : Programme social Thématique  
RD : Route départementale  
RDC : Rez-de-chaussée  
RN : Route nationale  
RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social  
RT2012 : Réglementation Thermique  
SCOT : schéma de cohérence territoriale  
SDAGV : Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage  
SESSAD : Service d'Education Spécialisée et de Soins à Domicile  
SIG : système d'information géographique  
SILOJ : Service d'Information pour le Logement des Jeunes  
SRU (loi) : solidarité et au renouvellement urbains  
SSIAD : Service de Soins Infirmier à Domicile  
STEP : STation d'ÉPuration des eaux usées  
UDAF : Union Départementale des Associations Familiales  
UR PACT HD : Union régionale des PACT



[www.agglo2b.fr](http://www.agglo2b.fr)

Bureaux d'étude :



Partenaires financiers :

