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

BOCAGE BRESSUIRAIS

Délibération DEL-CC-2025-091

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations
MARDI 13 MAI 2025
AU POLE ENVIRONNEMENT, RUE LAVOISIER A SAINT-PORCHAIRE (BRESSUIRE)

Le treize mai deux mille vingt-cinq, à 18h00, le Conseil Communautaire s'est réuni au Pôle Environnement, rue Lavoisier à Saint-Porchaire (BRESSUIRE), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président.

Membres : 75 – Quorum : 38

Présents (51) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Emmanuelle MENARD, Claude POUSIN, Johnny BROSSEAU, André GUILLERMIC, Jérôme BARON, Pascal LAGOGUEE, Gilles PETRAUD, François MARY, Bruno BODIN, Dany GRELLIER, Yves CHOUTEAU, Pierre BUREAU, Cécile VRIGNAUD, Claire PAULIC, Dominique REGNIER, Jean-Yves BILHEU, Serge BOUJU, Thierry MAROLLEAU, Sébastien GRELLIER, Joël BARRAUD, Christine SOULARD, Jean-Marc BERNARD, Sophie BESNARD, Jean-Pierre BODIN, André BOISSONNOT, Marie-Line BOTTON, Bernard CARTIER, Yannick CHARRIER, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Jean-Paul GODET, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Jean-Jacques GROLLEAU, Emmanuelle HERBRETEAU, Jean-Louis LOGEAIS, Vincent MAROT, Rachel MERLET, Nathalie MOREAU, Roland MOREAU, Pierre MORIN, Stéphane NIORT, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Denis PRISSET, Sylvie RENAUDIN, Corinne TAILLEFAIT, Patricia TURPEAU, Véronique VILLEMONTEIX

Pouvoirs (10) : Marie JARRY pouvoir à Pascal LAGOGUEE, Anne-Marie REVEAU pouvoir à Joël BARRAUD, Anne-Marie BARBIER pouvoir à Yannick CHARRIER, Bérangère BAZANTAY pouvoir à Pierre BUREAU, Sylvie BAZANTAY pouvoir à André BOISSONNOT, Nathalie BERNARD pouvoir à Jean-Louis LOGEAIS, Armelle CASSIN pouvoir à Stéphane NIORT, Julie COUTOUIS pouvoir à Serge BOUJU, Marie GAUVRIT pouvoir à Jean-Yves BILHEU, Jean-François MOREAU pouvoir à Véronique VILLEMONTEIX

Absents (24) : Nicole COTILLON, Marie JARRY, Anne-Marie REVEAU, Jean Claude METAIS, Philippe AUDUREAU, Anne-Marie BARBIER, Bérangère BAZANTAY, Sylvie BAZANTAY, Florence BAZZOLI, Jacques BELIARD, Nathalie BERNARD, Armelle CASSIN, Julie COUTOUIS, Stéphanie FILLON, Pascal GABILY, Marie GAUVRIT, Muriel HELOU-DEVILLERS, Etienne HUCAULT, Odile LIOUSRI-DROCHON, Jean-François MOREAU, Philippe ROBIN, Rodolphe ROUE, Dominique TRICOT, Patricia YOU

Date de convocation : 07-05-2025

Secrétaire de séance : Joël BARRAUD

HABITAT

Approbation Programme Local de l'Habitat 2025-2030

Annexe : projet définitif PLH 2025-2030

Vu les articles L302-1 et suivants et R302-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs au Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
Vu la délibération n°DEL-CC-2016-035 du Conseil Communautaire en date du 23 février 2016 portant adoptant le Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération n°DEL-CC-2022-063 du Conseil Communautaire en date du 10 mai 2022 engageant l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération n°DEL-CC2024-065 du Conseil Communautaire en date du 14 mai 2024 arrêtant le projet de nouveau Programme Local de l'Habitat ;
Vu les délibérations favorables des communes de Boismé, Bressuire, Cerizay, Chiché, Cirières, Clessé, Combrand, Courlay, Faye l'Abbesse, Geay, La-Forêt-sur-Sèvre, Le Pin, Mauléon, Nueil-Les-Aubiers, Saint-Amand-sur-Sèvre, Saint-André-sur-Sèvre, Saint-Aubin-du-Plain, Saint-Maurice-Etusson, Saint-Pierre-des-Echaubrognes, Trayes et Voulmentin ;
Vu les avis réputés favorables des communes d'Argentonnay, Brétignolles, Chanteloup, Genneton, La-Chapelle-Saint-Laurent, La Petite Boissière, l'Absie, Largeasse, Moncoutant-sur-Sèvre, Montravers, Neuvy-Bouin et Saint-Paul-en-Gâtine ;
Vu la délibération n°DEL-CC-2024-105 du Conseil Communautaire en date du 24 septembre 2024 portant arrêt définitif du projet de nouveau Programme Local de l'Habitat ;

Considérant la cohérence du projet de PLH avec le SCOT du Bocage Bressuirais 2017-2031 ;
Considérant l'avis de la Préfète des Deux-Sèvres en date du 7 novembre 2024 ;
Considérant le mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération en date du 10 décembre 2025 ;
Considérant l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement de Nouvelle-Aquitaine du 12 février 2025 : avis favorable avec observations ;
Considérant la transmission du projet de nouveau PLH intégrant les éléments de précision demandés par l'Etat auprès des 33 communes en date du 28 février 2025 ;
Considérant les délibérations favorables des communes d'Argentonnay, Combrand, Courlay, Faye l'Abbesse, Saint-Pierre-des-Echaubrognes, Saint-Maurice-Etusson ;
Considérant les avis réputés favorables des communes de Boismé, Bressuire, Brétignolles, Chanteloup, Cerizay, Chiché, Cirières, Clessé, Geay, Genneton, L'Absie, La Chapelle-Saint-Laurent, La-Forêt-sur-Sèvre, La Petite Boissière, Largeasse, Le Pin, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, Montravers, Neuvy-Bouin, Nueil-Les-Aubiers, Saint-Amand-sur-Sèvre, Saint-André-sur-Sèvre, Saint-Aubin-du-Plain, Saint-Paul-en-Gâtine, Trayes et Voulmentin.

Conformément à l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui détaille l'ensemble de la politique locale de l'habitat pour une durée de 6 ans.

Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Dans le cadre de sa compétence habitat, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais a élaboré son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2016-2021. Celui-ci étant arrivé à son terme en 2022, il a été prorogé le temps d'élaborer le nouveau Programme Local de l'Habitat, après évaluation finale du premier.

1) **La définition d'une politique communautaire de l'Habitat pour la période 2025-2030 autour d'un principe directeur : « *Pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les modes d'habiter afin de répondre aux nouveaux défis du territoire* ».**

A l'issue d'une phase de construction et de concertation à laquelle les Communes et les acteurs de l'Habitat ont participé, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais a arrêté son projet de PLH pour la période 2025-2030 par délibération du 14 mai 2024

Les principaux enjeux repérés :

- Répondre aux besoins en logements des habitants tout en permettant l'accueil de familles et de salariés ;
- Anticiper et se préparer à la raréfaction du foncier ;
- Renforcer l'attractivité du territoire pour donner envie d'y habiter et d'y vivre.

Pour y répondre, le PLH du Bocage Bressuirais 2025-2030 vise à :

- Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant ;
- Poursuivre les actions et démarches visant l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs et amplifier les interventions sur le parc ancien ;
- Maitriser la consommation foncière et renouveler les modes de fabrication de l'habitat
- Mieux répondre aux besoins spécifiques des populations ;
- Organiser le suivi et l'animation de la politique de l'habitat.

Ces orientations approfondissent les grandes orientations du PLH en vigueur, en s'appuyant sur les documents de planification (SCOT et PLUi) tout en prenant en compte les nouveaux défis notamment l'accès au logement, la rareté du foncier et la transition écologique. Il s'agit aussi d'en faire une véritable politique d'aménagement et d'attractivité au service de l'ensemble du territoire.

L'ensemble de ces orientations se décline en 20 fiches actions opérationnelles pour un budget prévisionnel de l'Agglomération de l'ordre de 9 140 000€ sur 6 ans (soit 1 508 000€ par an, en moyenne) en autofinancement de la CA2B (soit 21€ par habitant et par an).

2) **La consultation des 33 Communes et du SCOT**

Après la délibération de 1er arrêt du projet de PLH en date du 14 mai 2024, les 33 communes et la structure porteuse du SCOT ont été consultées sur le projet pour 2 mois à compter du 23 mai 2024.
Au vu de l'avis SCOT favorable et des avis reçus des communes, soit 21 avis favorables et 12 réputés favorables, le projet de nouveau Programme Local de l'Habitat a été arrêté en conseil communautaire du 24 septembre 2024.

3) **La consultation de l'Etat**

Conformément à la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) prévue à l'article L 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de PLH arrêté en conseil communautaire le 24 septembre 2024, a été réceptionné par Madame la Préfète en date du 10 octobre 2024.

Par courrier en date du 7 novembre 2024, les services de l'Etat ont fait part de leurs observations avant transmission au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). La Communauté d'Agglomération a répondu à ces observations sous la forme d'un mémoire de réponse en date du 10 décembre 2025.

Le Bureau du CRHH de la Nouvelle-Aquitaine a été consulté par voie électronique entre le 17 décembre 2024 et le 15 janvier 2025.
Cette consultation a inclus le mémoire de réponse élaboré par la collectivité, en réponse à l'avis de la préfète des Deux-Sèvres. Au total, 19 votes ont été exprimés par les membres du bureau : 14 votes favorables avec observations (confirmant ainsi l'avis proposé par les services départementaux de l'État), 3 votes favorables sans observations et 2 abstentions.

Avis du bureau du CRHH :
Avis favorable avec observations, portant sur l'importance de la bonne application des articles L. 302-1 et R. 302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation concernant les déclinaisons typologiques et territoriales des objectifs de production de logement. Il est également noté que le Programme Local de l'Habitat (PLH) intègre les compléments fournis par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, en date du 10 décembre 2024, en réponse à la demande de modification formulée par la Préfète des Deux-Sèvres le 7 novembre 2024.

Ainsi, les principaux points de précision du projet de PLH 2025-2030 en réponse aux observations de l'Etat portent sur :

- Les objectifs de production de logements à réinterroger lors de la mise en œuvre et le suivi du PLH ;
- La définition d'une répartition prévisionnelle des objectifs de production des nouveaux logements par commune ;
- La définition d'une répartition prévisionnelle des objectifs de production des nouveaux logements locatifs sociaux par typologie (du T1 au T5) et modes de financement (PLAI, PLUS et PLS) ;
- La poursuite des efforts en matière de rénovation du parc de logements anciens, de résorption de la vacance des logements et de la lutte contre l'habitat indigne ;
- L'association des services de l'Etat au suivi de la mise en œuvre du PLH.

4) **L'adoption du nouveau PLH**

Les éléments de précisions demandés ont été intégrés dans le projet de nouveau PLH 2025-2030 de la Communauté d'Agglomération annexé.

Ce nouveau projet a ensuite été transmis aux 33 communes de la Communauté d'agglomération le 28 février 2025 pour nouvelle consultation. Les communes ont alors disposé de deux mois pour faire connaitre leur avis au vu des précisions apportées.

La Communauté d'Agglomération adopte ensuite son PLH. Conformément à l'article R 302-12 du Code de la construction et de l'habitation, des mesures de publicité sont mises en œuvre pendant 1 mois. Le PLH devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.

Le conseil communautaire est invité à :

- ***adopter le PLH communautaire, pour la période 2025-2030, joint en annexe, au vu de l'avis de l'Etat et du CRHH, tel qu'il figure en annexe de la présente délibération ;***
- ***préciser que conformément à l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH deviendra exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat ;***
- ***préciser que toutes les mesures de publicité et de mise à disposition du PLH seront réalisées suivant les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation ;***
- ***autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.***

Après en avoir délibéré,
Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour extrait conforme,
Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Bocage Bressuirais,
Pierre-Yves MAROLLEAU,

Transmis en préfecture le 20 MAI 2025

Notifié ou publié le 20 MAI 2025

Le Président,
-certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
-informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification/ou publication.

BOCAGE BRESSUIRAIS

Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais

2025-2030

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC ---- **4**

INTRODUCTION ---- 5

1. PORTRAIT DU TERRITOIRE ---- 11
Un territoire en ligne de crête démographique 12
Un pôle d'emploi et de petits revenus 19
Un parc de logements et de propriétaires occupants 24

2. TENDANCES DES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS ---- 28
Un marché équilibré, à la limite du point de bascule 29
Une dynamique de limitation de la consommation foncière 42

3. POLITIQUE DE LA VILLE ET LOCATIFS SOCIAUX ---- 45
Un parc locatif social bien installé 46
Des débuts de réponse et des projets à venir 61
Une demande de plus en plus difficile à satisfaire 67

4. PARC ANCIEN ET RENOUVELLEMENT URBAIN ---- 74
Un effort massif de l'Agglomération et des premiers effets attendus 75

5. LES BESOINS SPÉCIFIQUES ---- 84
Un effort de rattrapage des besoins spécifiques face à des besoins accrus 85

6. SYNTHÈSE ET ENJEUX ---- 100

ORIENTATIONS ---- **105**

PRÉAMBULE ---- 106

PRINCIPE DIRECTEUR ET 5 ORIENTATIONS ---- 107

ORIENTATIONS:
1. Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant 108

2. Poursuivre les actions et démarches visant l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs et amplifier les interventions sur le parc ancien 118

3. Maitriser la consommation foncière et renouveler les modes de fabrication de l'habitat 119

4. Mieux répondre aux besoins spécifiques des populations 120

5. Organiser le suivi et l'animation de la politique de l'habitat 122

PROGRAMME D'ACTIONS ---------- 123

1. DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBRÉE SUR DES TERRITOIRES DIFFÉRENCIÉS ET L'ORIENTER VERS LA RÉHABILITATION DE L'EXISTANT

1.1. Engager l'évolution du PLUi 125
1.2. Développer une offre locative sociale adaptée à des besoins de plus en plus diversifiés 127
1.3. Accompagner le développement et la gestion du locatif communal 131
1.4. Promouvoir une politique attractive plus ciblée sur les familles et notamment des jeunes en quête d'installation 132

2. POURSUIVRE LES ACTIONS ET DÉMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

2.1. Poursuivre et amplifier la réhabilitation du parc ancien 134
2.2. Lutter contre la vacance des logements et maitriser le changement d'usage 136
2.3. Accompagner les démarches de revitalisation et les opérations de renouvellement urbain 138
2.4. Développer un territoire solidaire en accompagnant l'action publique 140

3. MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

3.1 - Mettre en place une politique foncière publique coordonnée et partenariale avec les communes 142
3.2 - Intégrer la transition écologique et la qualité dans les modes de fabriquer, de rénover et d'habiter 143
3.3 - Expérimenter et anticiper sur des nouvelles formes d'habiter 145
3.4 - Faire connaitre, animer, partager et sensibiliser 147

4. MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES POPULATIONS

4.1. Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap 148
4.2. Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés 150
4.3. Trouver des solutions de logements adaptées pour accueillir la population des jeunes 152
4.4. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage 153

5. ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

5.1. Suivre et piloter le PLH 155
5.2. Poursuivre l'information et l'accompagnement des Particuliers 156
5.3. Coordonner et animer la politique du logement social 157
5.4. Mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier 159

ANNEXES ---------- 161

Annexe 1 : Objectifs de production répartis par commune 162
Annexe 2 : Récapitulatif budget global du PLH (prévisionnel) 165
Annexe 3 : Glossaire 166
Annexe 4 : Contrats de Mixité Sociale de Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre 167

Diagnostic

Introduction

Après sa création en 2014, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (CA2B) a souhaité se doter d'un document stratégique de programmation pour la mise en œuvre d'une politique de l'Habitat. Le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté en 2016.

Ce document a constitué depuis lors, la feuille de route des opérations en matière d'habitat, notamment en matière de revitalisation rurale. Certaines opérations et programmes sont toujours en cours.

Entre temps, de nombreuses évolutions législatives sont intervenues dans le domaine du logement et de l'habitat. Ces évolutions ont contribué à renforcer l'importance du PLH dans la stratégie politique des collectivités, introduisant de nouvelles obligations pour les EPCI, mais aussi de nouvelles opportunités.

Associées à la montée en puissance progressive de la Communauté d'agglomération et à la mise en œuvre des politiques de planification (jusqu'à la validation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais en 2021), cet environnement constitue bien un nouveau contexte dans lequel s'élabore le futur PLH de la CA2B, prenant appui sur le bilan-évaluation du précédent et les défis nouveaux actuels.

Programme AggloRénov : Immeuble en cours de rénovation, 2023

Construction et mise en œuvre du PLH 2016-2021

La CA2B : de sa création en 2014 à aujourd'hui, au travers les grands documents d'urbanisme et de programmation

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais est née le 1er janvier 2014 de la fusion de 4 EPCI, 2 syndicats et de 3 communes.

Composée de 45 communes à sa création en 2014, puis 38 au 1er janvier 2016, elle en regroupe 33 aujourd'hui, en raison des regroupements en communes nouvelles. Si les limites du territoire n'ont pas évolué, la recomposition administrative des communes et donc des centralités a été très dynamique en seulement 5 ans.

Le premier Programme Local de l'Habitat (PLH), élaboré de manière concomitante avec le SCoT, a été approuvé en 2016 sur la base d'un diagnostic réalisé en 2013. Ce PLH a été prorogé jusqu'en 2024. Le bilan intermédiaire du PLH a été validé en 2022.

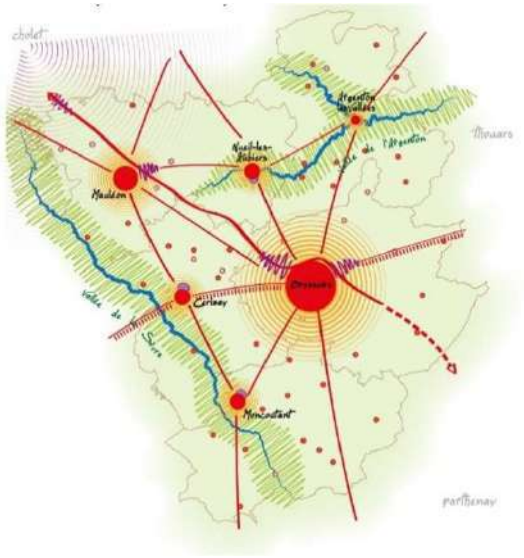
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé en 2017 et son bilan à mi-parcours a été réalisé en 2023.

« La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais s'est attachée à répondre aux enjeux associés à l'aménagement du territoire en poursuivant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bocage Bressuirais. Cette démarche a mobilisé ***pendant 3 ans*** *les nouvelles équipes d'élus, les agents et acteurs du territoire et a permis d'ensemencer les bases d'une culture intercommunale d'une stratégie territoriale durable et désirable. Elle a également vulgarisé les défis associés à la consommation foncière et à l'approche urbaine des nouveaux quartiers. »*

source : bilan à mi-parcours du SCOT 2016-2031, mars 2023

Initié en 2015, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été approuvé en novembre 2021 et est opposable depuis janvier 2022. De manière complémentaire, un Plan Paysage a été validé en décembre 2021. celui-ci a été travaillé à plusieurs échelles: des grands paysages aux paysages urbains des centres-bourgs.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est en cours de finalisation afin de prendre en compte notamment le nouveau schéma directeur des Energies Renouvelables et des Récupérations.



Carte de synthèse des enjeux SCOT

PLH 2016-2021 : autour d'un principe directeur « pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les « lotissements »

6 grandes orientations stratégiques déclinées en 18 fiches-actions :

ORIENTATION 1 - DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBRÉE SUR DES TERRITOIRES DIFFÉRENCIÉS ET L'ORIENTER VERS LA RÉHABILITATION DE L'EXISTANT

- Profiter de la dynamique suscitée par la constitution de la CA pour poursuivre voire renforcer le développement démographique
- Donner une place significative à la production de cet objectif de logements dans l'existant et via des opérations de renouvellement urbain
- Poursuivre les efforts en termes de production de logements sociaux pour garder un poids équivalent du segment au sein du parc total
- Expérimenter des produits en accession sociale / maitrisée à la propriété notamment pour répondre aux besoins de certaines catégories de la population

ORIENTATION 2 - ASSURER L'ANIMATION ET L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS PAR UNE POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT ET DE RÉHABILITATION URBAINE

- Recenser et assurer un suivi des besoins en interventions sur les logements existants du territoire
- Redonner de l'attractivité aux centres-bourgs par des actions de réhabilitations et restructurations du parc social et privé
- Pérenniser et développer la communication autour des aides existantes, favoriser la diffusion de l'information et sensibiliser les ménages à la réhabilitation

ORIENTATION 3 - MAITRISER LA QUALITÉ DES OPÉRATIONS ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE PAR UN ACCOMPAGNEMENT ET UNE ORIENTATION ACTIVE DES PROJETS

- Mener une politique foncière concertée à l'échelle communautaire
- 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
- Anticiper les enjeux environnementaux à toutes les étapes de la planification du projet

ORIENTATION 4 - MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET STRUCTURES D'HÉBERGEMENTS SPÉCIFIQUES POUR FLUIDIFIER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DE TOUTES LES POPULATIONS

- Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap
- Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés
- Trouver des solutions de logements adaptées pour stabiliser la population des jeunes, vecteur de dynamisme pour le territoire
- Accompagner les volontés de sédentarisation des gens du voyage pour fluidifier l'accueil des nouveaux arrivants

ORIENTATION 5 - ASSEOIR LA POLITIQUE « HABITAT » DE L'AGGLOMÉRATION

- Organiser la compétence habitat de l'Agglomération

ORIENTATION 6 - ASSURER L'ANIMATION, LE SUIVI ET L'ÉVALUATION DU PLH

- Mettre en place une méthodologie d'observation de l'habitat
- Evaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire
- Suivre et piloter le PLH

Un fort écho entre PLH et documents d'urbanisme de la CA2B, des mises en œuvre multiples :

Élaboré en même temps que le SCOT 2017-2031, le PLH 2016-2021 prorogé jusqu'en 2024 partage des objectifs communs.

Les objectifs habitat du PADD du SCOT :

- 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 pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population.

Et ceux du PLUi :

- Construire un habitat adapté aux particularités locales
- Affiner le calibrage des objectifs de production de logement
- Concilier mode de vie de qualité et compacité
- Privilégier la diversité dans l'offre de logements
- Encadrer le foncier en extension destiné aux constructions à usage d'habitat avec un objectif de réduction de la consommation foncière volontariste

PLH et SCOT se sont auto-alimentés ; l'intégration des objectifs et actions du PLH vient affirmer celles du SCOT.
Le PLUi est venu parachever cette stratégie.

Le volume de construction et les objectifs démographiques ont été repris et répartis selon le maillage territorial.

Un travail de recensement et de localisation très fin pour favoriser la réhabilitation et la valorisation du patrimoine a été réalisé avec notamment :

- *identification des logements vacants*
- *identification du patrimoine rural et/ou agricole pouvant changer d'affectation et être réhabilité (2500)*
- *analyse des gisements fonciers en zone urbaine*

Les zonages constructibles ont intégré des objectifs de consommation foncière prenant en compte augmentation de la densité et qualité des projets via 130 OAP Habitat avec une obligation de production de 20% minimum de logements locatifs sociaux pour les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-Les-Aubiers, en zone U et AU ; cette obligation concerne les secteurs d'OAP d'une superficie supérieure à 1 hectare.

Par ailleurs la réalisation d'un Programme Intercommunal "Cœur de bourg, cœur de vie", d'un Plan Paysage, le partenariat avec le CAUE, puis la création en 2021 d'un poste d'architecte-urbaniste conseil auprès des communes visent à renforcer la qualité de la revitalisation et des projets urbains.

Le programme AggloRénov, associé à une politique de communication - sensibilisation des élus et ménages, à la mise en place d'un Espace Habitat et Énergie, etc... Participe également de l'atteinte de ces orientations fondamentales du PLH.

Mais des mises en œuvre plus délicates en neuf et en extension

Selon le bilan à mi-parcours du SCOT 2016-2031-mars 2023, l'atteinte des objectifs de production ou de densité ne sont pas atteints :

« … **une densité légèrement supérieure à 11 logements/ha** (soit 900 m² par nouveau logement) alors que le SCoT prescrit entre 12 et 15 logements/ha minimum selon les secteurs (soit entre 830 et 660 m² par nouveau logement). Néanmoins, la densité moyenne prévue à l'échelle de l'Agglo 2B au sein du PLUi est de 16 logements par hectare.

… En parallèle, cette production de logements respecte quasiment parfaitement la **répartition prévue par l'armature territoriale du SCoT**, et déclinée dans le cadre du PLUi. »

*Malgré des interactions poussées entre les documents d'urbanisme, il est **difficile de voir la priorité donnée à l'habitat**. Celui-ci semblant relever plus de la responsabilité individuelle et/ou du bon vouloir des communes que de l'intercommunalité.*
D'ailleurs, l'habitat arrive en 7ème position des 10 axes du PADD du SCOT et apparaît au sein du 4ème axe du PLUi.

*Le **logement ancien**, la **lutte contre la vacance** et la **valorisation du patrimoine** sont les thématiques partagées et approfondies par ces documents. Elles sont appropriées par les collectivités. De fait, les bourgs accueillent une majorité des logements créés.*

*La **production neuve** et **l'habitat**, dans sa typologie et sa diversité, reste à renforcer : le PLUi pourrait ainsi proposer de renforcer la servitude de mixité sociale, de définir une OAP thématique Habitat afin de localiser les projets d'hébergement structurant, proposer un échéancier à l'urbanisation au sein des OAP, prioriser les réalisations entre les secteurs de développement d'une même commune.*

*Certaines **collectivités**, surtout des **opérateurs locaux** restent **à sensibiliser et à mobiliser** autour de la qualité paysagère, de la compacité et de la diversité des formes d'habitat, par rapport aux objectifs de maîtrise des coûts et des pratiques anciennes, … Un constat ressenti aussi au travers du bilan à mi-parcours du SCOT.*

Le contexte financier du PLH 2016-2021 :

Le PLH a prévu un budget prévisionnel de l'ordre de 2 600 000€ (autofinancement de l'Agglomération) avec une montée en charge progressive du programme d'actions :

- 306 400€ en moyenne par an de 2016 à 2018
- 560 666€ en moyenne par an de 2019 à 2021

C'est un effort nouveau dans un territoire peu habitué à intervenir sur le volet de l'habitat, même si certaines communes et anciennes intercommunalités avaient déjà pratiqué des politiques spécifiques.

Récapitulatif du budget global du PLH prévisionnel (évolutif en fonction des évaluations annuelles des dispositifs)

Orientations	Action	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
1. Développement de l'offre	3			50 000,00 €	50 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	300 000,00 €
	4	40 000,00 €	40 000,00 €	70 000,00 €	70 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	420 000,00 €
2. Réhabilitation et renouvellement urbain en centre-ville et centre-bourg	6.1.2		30 000,00 €	30 000,00 €				60 000,00 €
	6.1.5	80 000,00 €	100 000,00 €	120 000,00 €	180 000,00 €	300 000,00 €	300 000,00 €	1 080 000,00 €
	6.3.5	100 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	600 000,00 €
	7.1.2	1 100,00 €	300,00 €	300,00 €	200,00 €	100,00 €	100,00 €	2 100,00 €
	7.1.3	1 500,00 €			600,00 €			2 100,00 €
3. Qualité des opérations et maitrise foncière	8.3	5 000,00 €						5 000,00 €
	9.1.2	7 500,00 €	7 500,00 €					15 000,00 €
4. Publics spécifiques	14			15 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €		75 000,00 €
6. Animation – suivi du PLH	16	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	42 000,00 €
	Total	242 100,00 €	284 800,00 €	392 300,00 €	437 800,00 €	637 100,00 €	607 100,00 €	2 601 200,00 €

source : bilan à mi-parcours du PLH, 2022

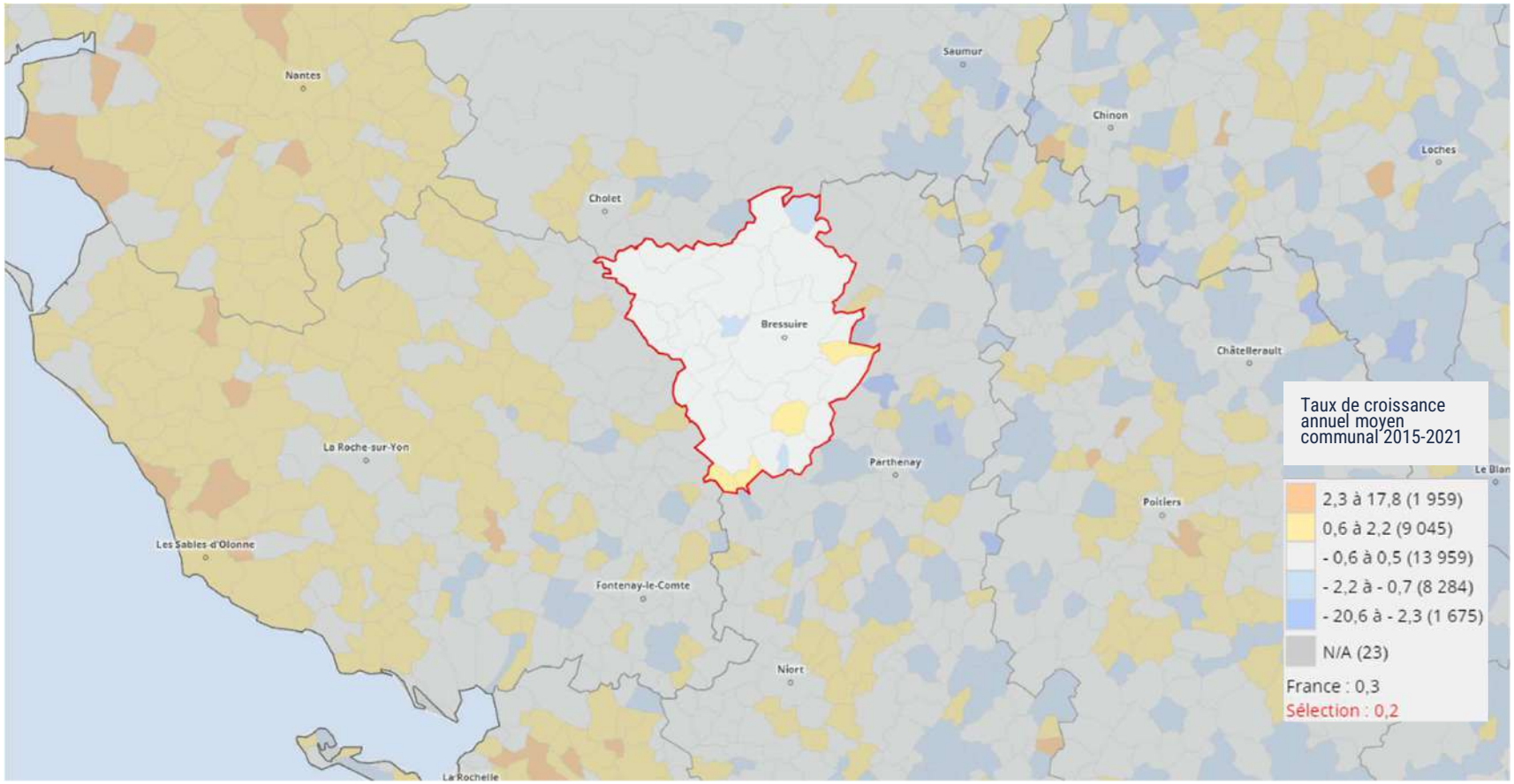
1- PORTRAIT DU TERRITOIRE

Un territoire en ligne de crête démographique

Un territoire dont la croissance démographique 2015-2021 est « intermédiaire »

Avec 74 122 habitants, la CA2B peut être qualifiée de territoire « intermédiaire », avec un taux de croissance annuel moyen (TCAM) proche de la moyenne nationale sur la période 2015-2021 (+0,2% contre +0,3% pour le national). La démographie reste globalement stable sur la période récente, avec une assez grande homogénéité sur le territoire intercommunal.

Le territoire se situe à la croisée de l'influence de l'ouest littoral (croissance démographique et vieillissement par arrivée d'actifs et surtout de retraités) et l'atonie démographique des secteurs plus centraux et éloignés des métropoles.



Les dynamiques démographiques

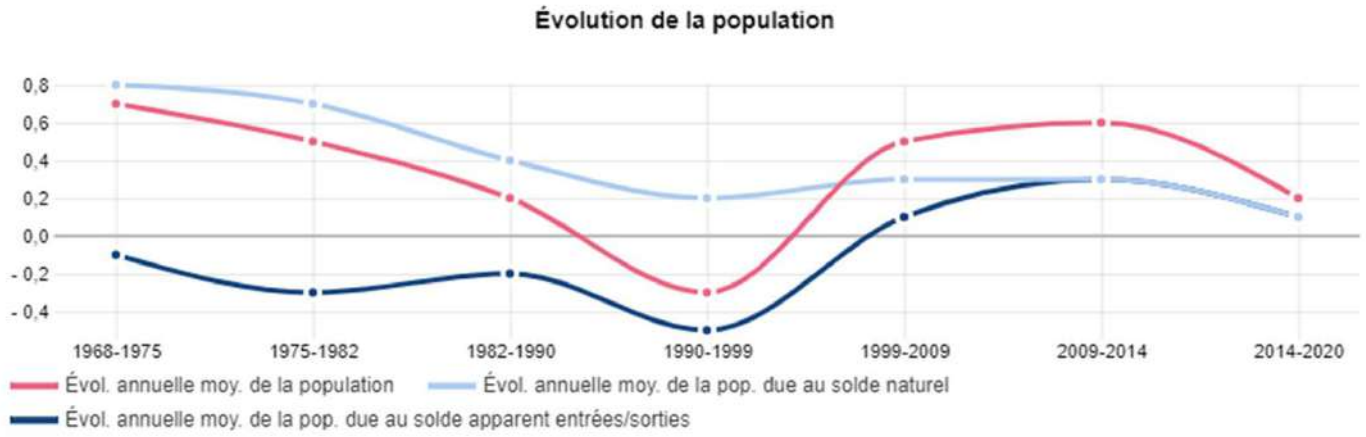
La croissance démographique dépend désormais des arrivées

L'évolution démographique de la CA2B a connu plusieurs phases depuis la fin des années 1960. La trajectoire démographique du territoire correspond à celle d'un territoire rural, présentant des signes récents de vitalité liés au contexte du regain d'intérêt « post-covid » pour les villes moyennes.

Ce regain d'intérêt ne se fait pas encore ressentir dans les statistiques de l'INSEE (qui, en raison de leur méthode de récolement et de diffusion, ont toujours quelques années de décalage), mais est bien visible via d'autres indicateurs développés dans les chapitres suivants (dynamique des ventes de logements dans le parc ancien par exemple).

Après une phase d'exode rural qui s'est prolongée jusque dans les années 1990, le territoire a connu deux décennies de regain démographique, qui s'expliquent par un solde migratoire qui était redevenu positif. Sur la période la plus récente, alors que le solde naturel, lui, continue inexorablement de diminuer, le solde migratoire semble de nouveau diminuer.

Ce constat sera peut-être démenti lors des prochains recensements de la population, mais une chose est certaine : la croissance démographique du territoire dépend désormais des arrivées.



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 à RP2020 exploitations principales - Etat civil

Un vieillissement de la population et une baisse de la taille des ménages qui restent contenus

Des évolutions des tranches d'âge contrastées

Entre 2008 et 2013, les tranches d'âge les plus jeunes (enfants) ont augmenté sur la CA2B. On peut probablement y voir les effets des installations nombreuses de ménages sur les deux décennies 2000 et 2010. Entre 2013 et 2020, ce chiffre est en léger recul.

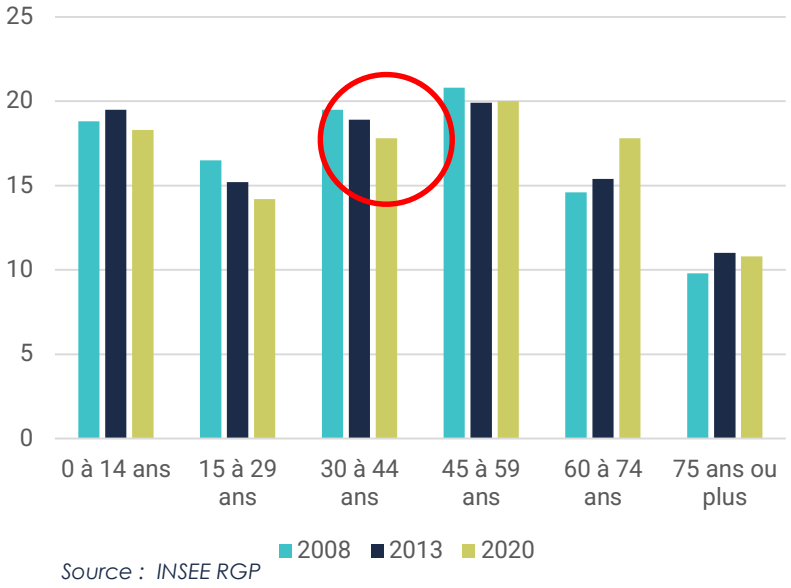
La part des « jeunes » (15-30 ans), elle, diminue. L'absence d'une offre de formation étendue sur le territoire explique cette tendance, habituelle dans les secteurs ruraux avec peu de formations supérieures. Elle reste toutefois plus élevée que sur d'autres territoires deux-sévriens.

Plus étonnant : la part des 30-44 ans, et donc celle des ménages les plus actifs, diminue également, comme celle des 45-59 ans dans une moindre mesure. Sur un territoire de plein emploi, où l'accès au logement reste relativement aisé, ce constat interroge et pourrait être interprété comme un déficit d'attractivité résidentielle.

En revanche, le vieillissement de la population est bien présent sur le territoire, avec une augmentation forte des plus de 60 ans, et surtout des plus de 75 ans.

Alors que les plus de 75 ans représentaient environ 6 300 personnes en 2008, ils sont plus de 8 000 en 2020.

Parmi ces 8 000 personnes, un peu plus de 5 000 ont plus de 80 ans.



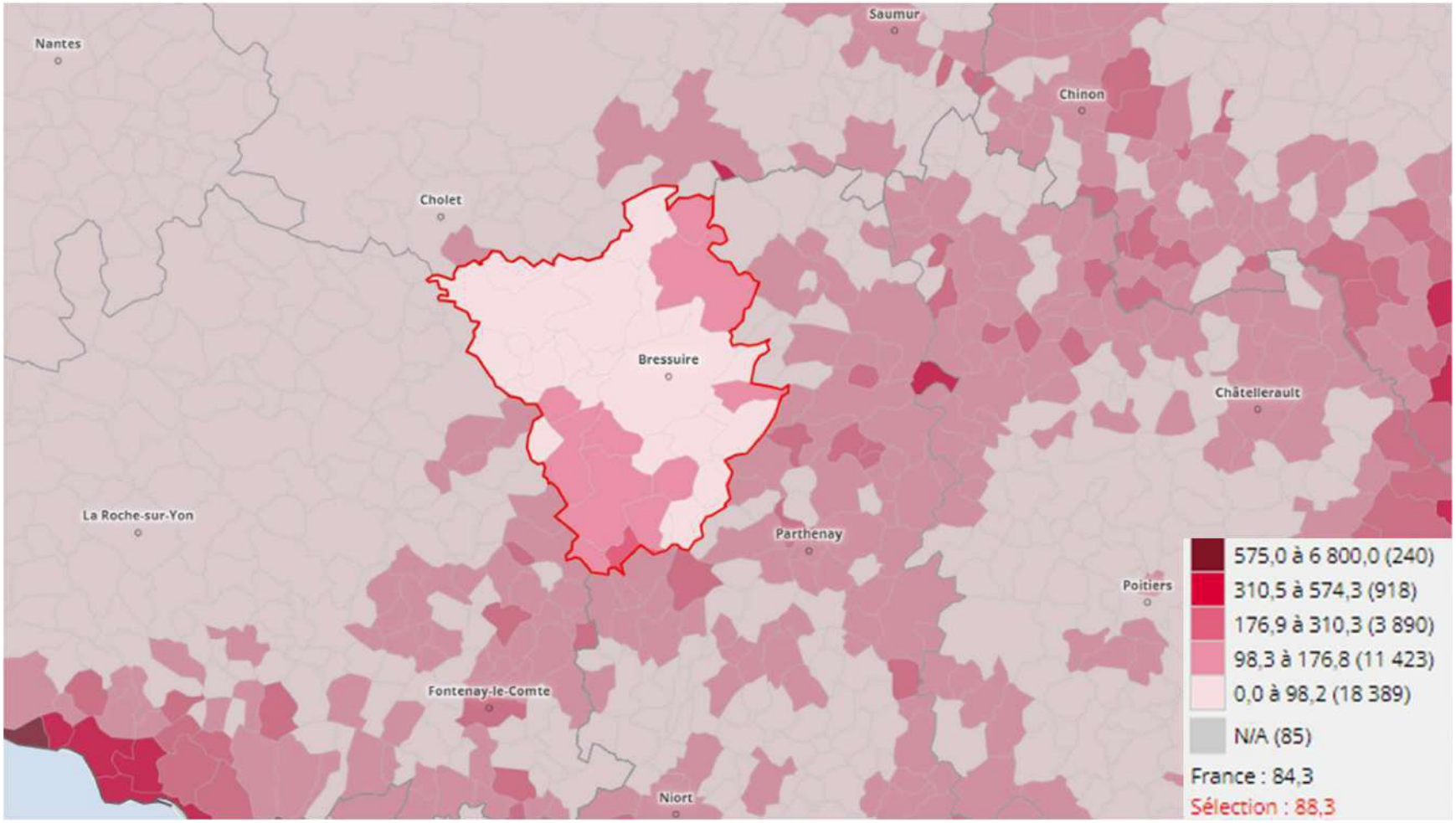
Source : INSEE RGP

6 300 personnes de plus de 75 ans en 2008
8 000 personnes de plus de 75 ans en 2020
dont plus de 5 000 personnes de plus de 80 ans

Un vieillissement de la population qui reste dans les moyennes locales

L'indice de vieillissement, qui indique le rapport entre la population de plus de 65 ans par rapport aux moins de 20 ans, montre que la majeure partie de la CA2B se situe dans une situation moyenne, proche des tendances du Grand-Ouest « des terres » (Mauges, Vendée …).

Le Sud et les franges Nord et Est de la CA2B montrent des signes de vieillissement de la population plus importants, qui les rapprochent des tendances de secteurs tels que la Gâtine.



Une composition des ménages qui évolue rapidement

Plusieurs phénomènes conjugués entrainent une diminution de la taille moyenne des ménages sur la CA2B, qui est passée de plus de 3,5 personnes en 1968 à 2,30 en 2020.

Une inflexion de cette baisse se fait déjà ressentir, et une projection autour de 2 personnes par ménage dans les décennies à venir est envisageable. Il est à noter que la CA2B reste parmi les territoires où la taille des ménages demeure relativement élevée pour le moment.

La baisse de la taille des ménages s'explique en partie par le vieillissement de la population, mais aussi en raison de phénomènes de société : augmentation des séparations et divorces, croissance de la monoparentalité ….

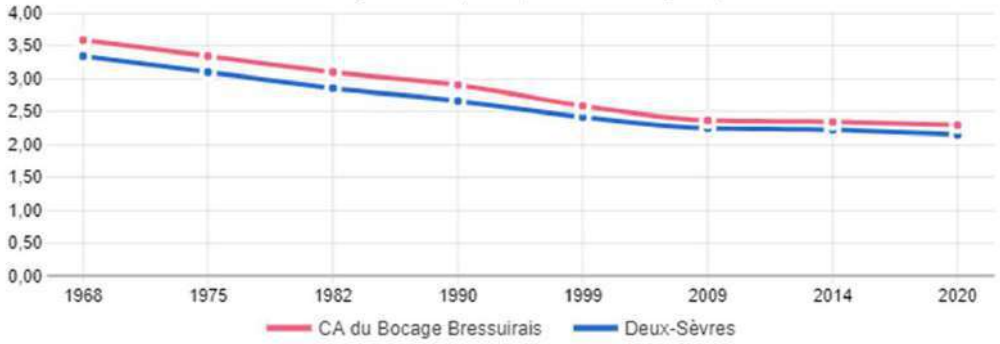
Ainsi, entre 2009 et 2020, on dénombre une augmentation d'environ 450 familles monoparentales sur le territoire : de 1590 à 2 049 ménages (INSEE : RP 2020). De 2009 à 2020, leur part s'est accrue de 29 % pour représenter 9,5% des ménages.

Ces évolutions appellent de nouveaux besoins en logement, sans pour autant avoir un effet sur la croissance démographique.

Par ailleurs, ces séparations entraînent automatiquement une réduction des revenus des ménages concernés.

Évolution de la taille des ménages

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale

Composition des familles

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

Indicateurs	CA du Bocage Bressuirais	
	Valeur	Évol. 2009-2020
Couples avec enfant(s)	8 973	- 1,2 %
Nb de familles monoparentales	2 049	28,9 %
- hommes seuls avec enfant(s)	507	59,4 %
- femmes seules aves enfant(s)	1 542	21,1 %
Couples sans enfant	10 538	2,4 %
Ensemble	21 560	2,9 %

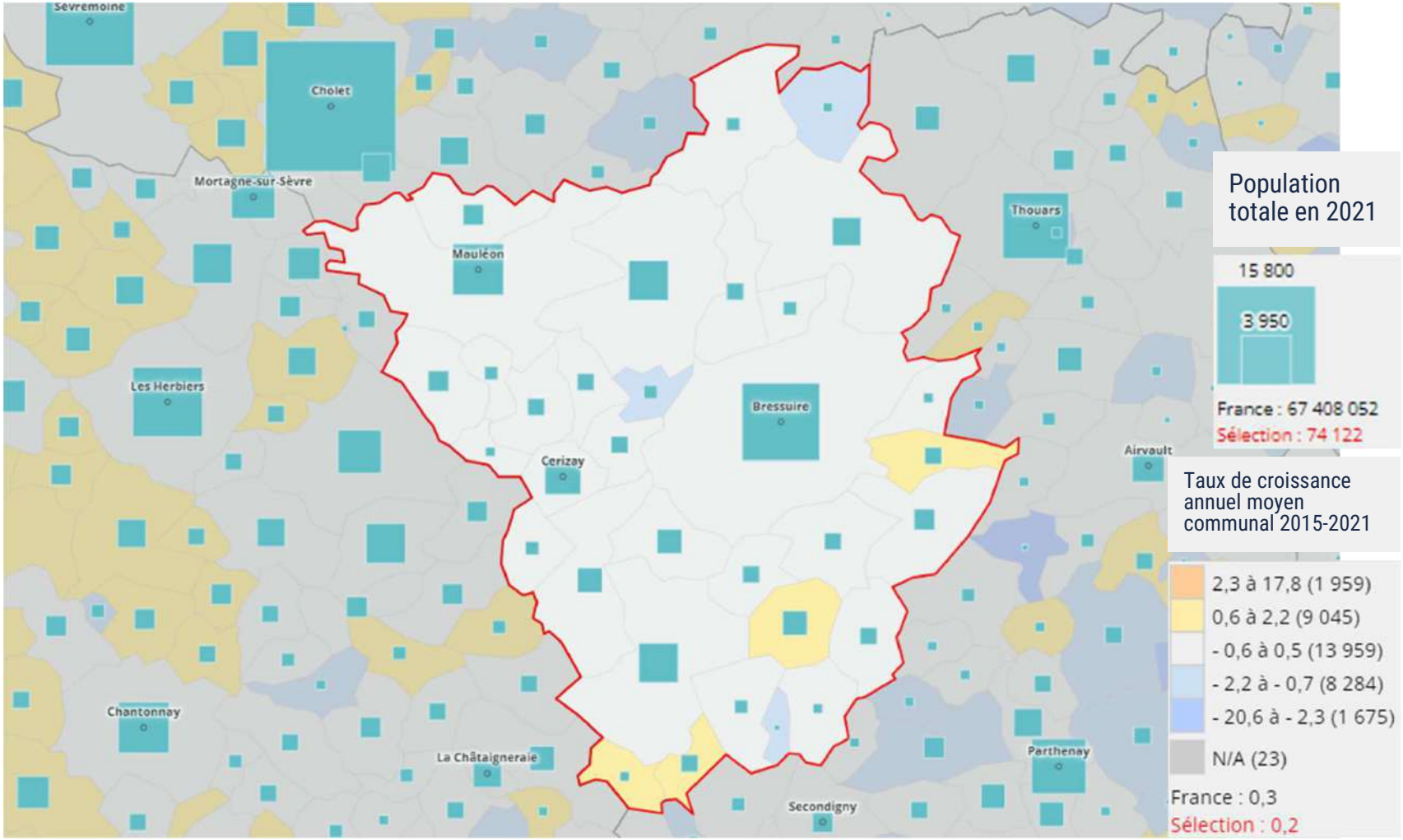
2009 2014 **2020**

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2020

Des situations différenciées au sein de l'Agglomération (évolution 2015-2021)

En effectuant un zoom sur la CA2B, des particularités locales ressortent. En effet, si la tendance générale est à une légère augmentation de la population, certaines communes stagnent voire voient leur population diminuer.

La répartition géographique de ces communes n'est pas homogène, et les raisons de ces baisses sont diverses : éloignement des axes principaux pour certains, déficit d'offre de services ou de logements pour d'autres …



Un pôle d'emplois et de petits revenus

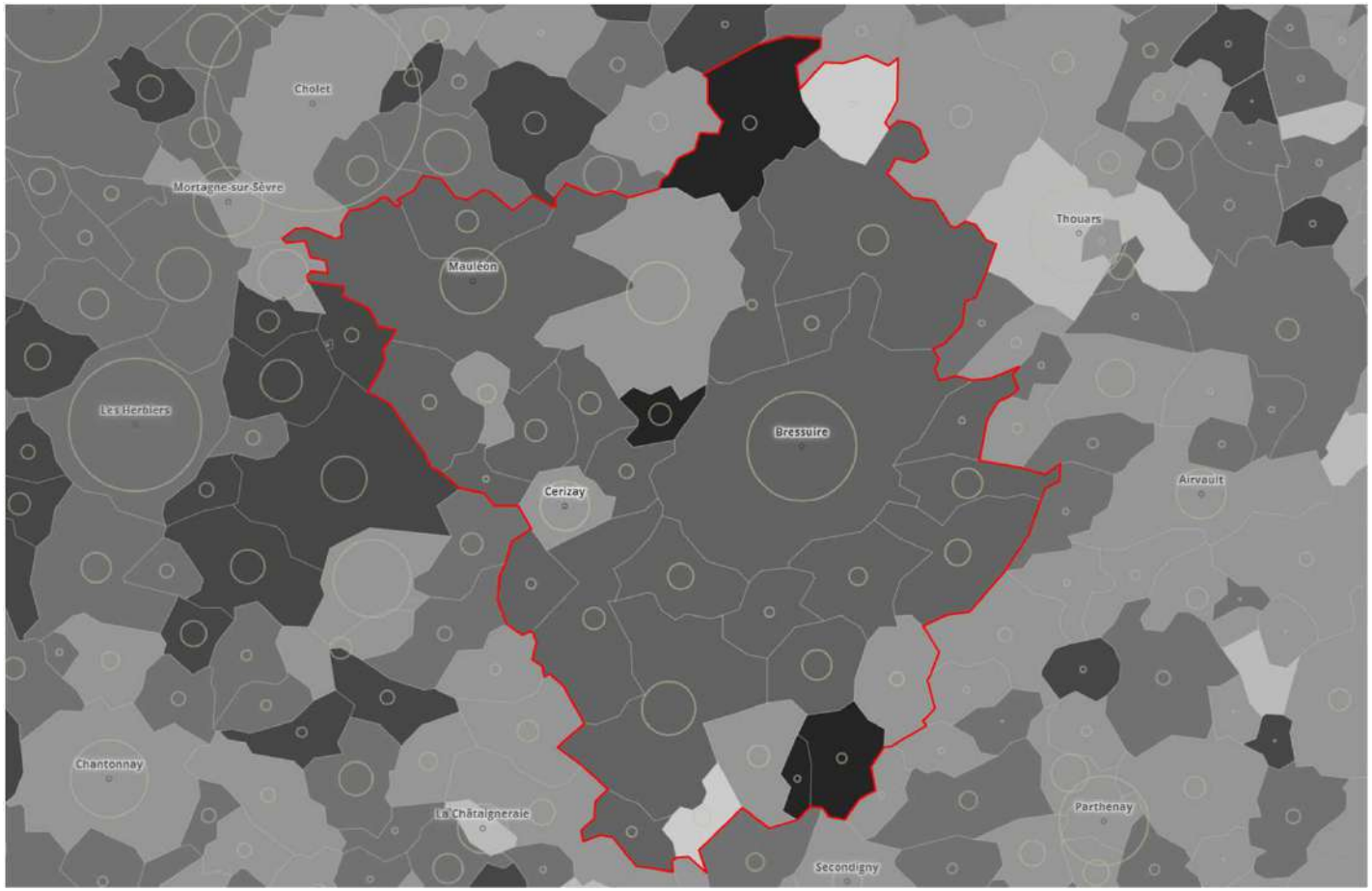
Un contexte économique favorable

La Communauté d'Agglomération du Bressuirais connait une situation de quasi plein emploi, avec un taux d'activité des 15-64 ans qui frôle les 80% et atteint même 94% pour les 25-54 ans.

Le taux de chômage (définition INSEE) est donc logiquement bas (9,4% en 2020, contre 12,7% en moyenne en France).

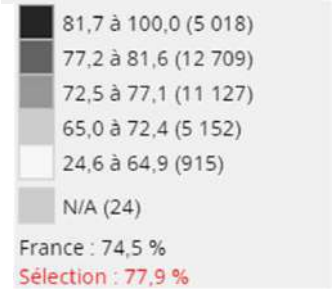
Cette situation économique favorable est à nuancer pour plusieurs raisons.

En premier lieu, les emplois présents sur le territoire sont en majorité des emplois pas ou peu qualifiés, et les niveaux de revenus sont faibles. La main d'œuvre locale peut venir à manquer pour les projets de développement économique locaux.



Nombre d'emplois au lieu de travail en 2020

Taux d'activité en 2020 (ensemble des tranches d'âge)



Un emploi majoritairement industriel, des revenus modestes

Les ouvriers représentent plus d'1/3 des emplois locaux

Alors que les ouvriers ne représentent « que » 19,6% des emplois à l'échelle nationale, la CA2B montre une grande résistance de ces emplois. Les ouvriers représentent 35% des emplois locaux, devant les employés et les professions intermédiaires.

Les cadres et les professions intellectuelles supérieures sont, eux, largement sous-représentés : seulement 8,5% des emplois, contre 18,7% à l'échelle nationale.

L'emploi agricole reste, lui, largement supérieur à la moyenne.

Emplois par catégorie socioprofessionnelle

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

	Nombre		%	
	CA du Bocage Bressuirais	France	CA du Bocage Bressuirais	France
Agriculteurs exploitants	1 651	409 673	5,7	1,5
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	1 868	1 858 060	6,4	6,9
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 466	5 059 196	8,5	18,7
Professions intermédiaires	6 300	7 071 049	21,7	26,1
Employés	6 648	7 344 578	22,9	27,2
Ouvriers	10 110	5 302 511	34,8	19,6
Total	29 043	27 045 067	100,0	100,0

2009 2014 **2020**

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire, lieu de travail - 2020

Les revenus sont modestes et inférieurs à la moyenne

Corollaire de la structure de l'emploi décrite ci-dessus, les revenus sont modestes et inférieurs à la moyenne. Ainsi, le salaire net horaire moyen se situe à 12,9€, contre 14,4€ pour les Deux-Sèvres.

Celui des ouvriers est de 11,5€, avec des disparités hommes-femmes qui laissent entrevoir des difficultés financières et d'accès au logement accrues pour les familles monoparentales notamment.

Dans ce contexte de revenus modestes, seulement 45,1% des ménages fiscaux sont imposés pour 48,1% dans le département (revenus 2021 FiLoSoFi-INSEE).

Salaire net horaire moyen par sexe et catégorie socioprofessionnelle

Secteur privé et entreprises publiques hors agriculture

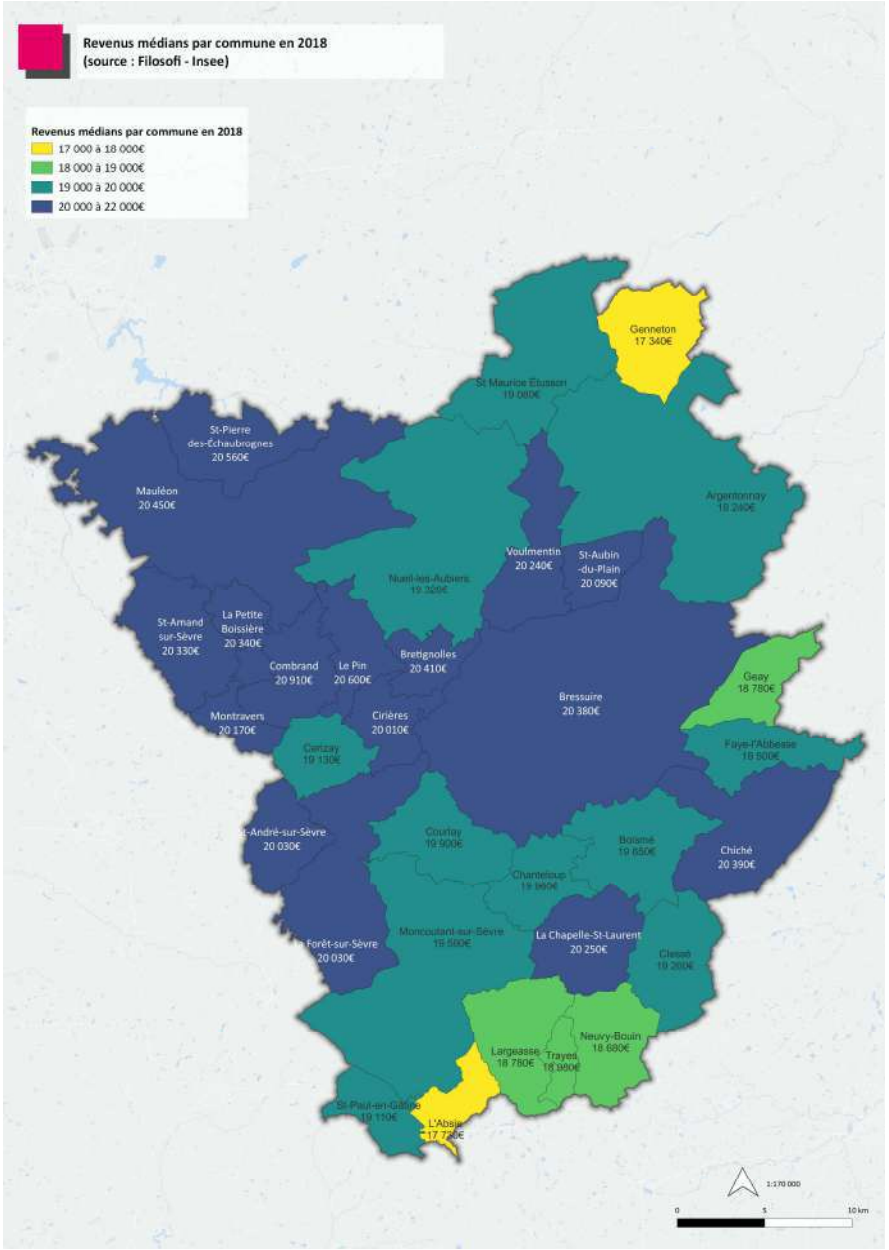
	Salaire net hor. moyen (€)		Salaire net hor. moy. des femmes (€)		Salaire net hor. moy. des hommes (€)	
	CA du Bocage Bressuirais	Deux-Sèvres	CA du Bocage Bressuirais	Deux-Sèvres	CA du Bocage Bressuirais	Deux-Sèvres
Ensemble	12,9	14,4	12,0	13,7	13,5	14,9
Cadres, professions intellectuelles supérieures et chefs d'entreprises salariés	23,6	25,0	21,3	23,4	24,7	26,0
Professions intermédiaires	14,6	15,2	13,5	14,5	15,5	15,8
Employés	11,2	11,9	11,1	11,7	11,9	12,3
Ouvriers	11,5	11,5	10,5	10,4	11,8	11,8

Source : Insee, Bases Tous salariés - 2021

Des différences territoriales de revenus

Comme le montre la carte ci-contre, les revenus médians par commune diffèrent d'une commune à l'autre sur l'Agglomération.

Les différences restent cependant relativement faibles.



Des situations de pauvreté plus marquées chez les locataires et les jeunes

13,5 % des ménages de la CA2B vivent sous le seuil de pauvreté en 2021.

Le seuil de pauvreté correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population, soit environ 1 158€ par mois en France.

Deux-Sèvres : 12,4 %

Région Nouvelle Aquitaine : 13,8%.

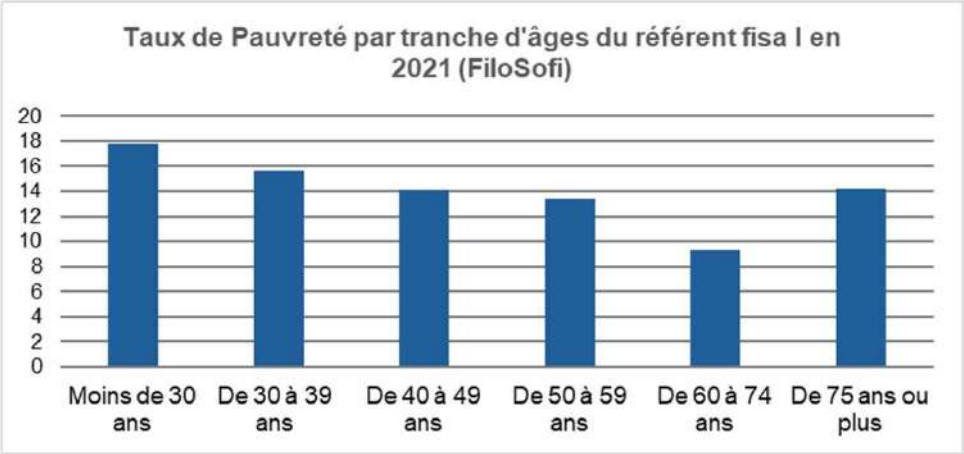
D'abord chez les locataires, où presque un tiers d'entre eux sont sous le seuil du taux de pauvreté :

locataire : 33,8 % (28,7% en 79)

propriétaire : 7,1 % (6,8% en 79)

La vie sous le seuil de pauvreté touche 17,8 % des jeunes de moins de 30 ans, mais concerne finalement toutes les tranches d'âge, à l'exception remarquable des jeunes retraités.

A noter que, comparé à l'année précédente, ce taux a (un petit peu) diminué. Il était alors de 12,6 % et touchait 18 % des jeunes de moins de 30 ans.

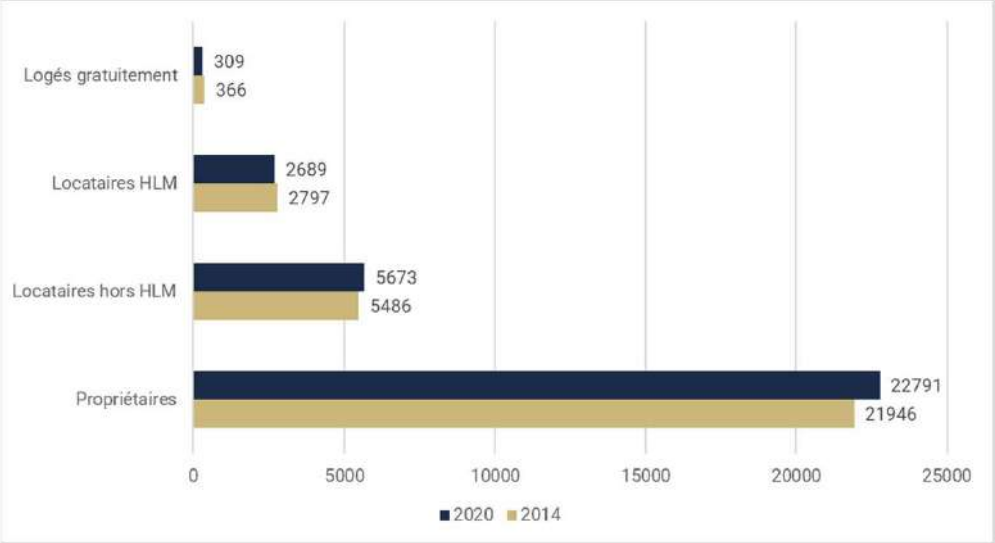


Un territoire de grands logements et de propriétaires occupants

Un parc de propriétaires et d'occupation pérenne

Une prédominance de propriétaires occupants, une tendance qui se confirme

Les tendances identifiées par le recensement de l'INSEE montrent une augmentation du nombre de propriétaires occupants, qui représentent 72% des logements en 2020. Fait marquant : leur nombre augmente plus rapidement que celui des locataires, qu'ils soient compris dans le parc HLM ou privé.

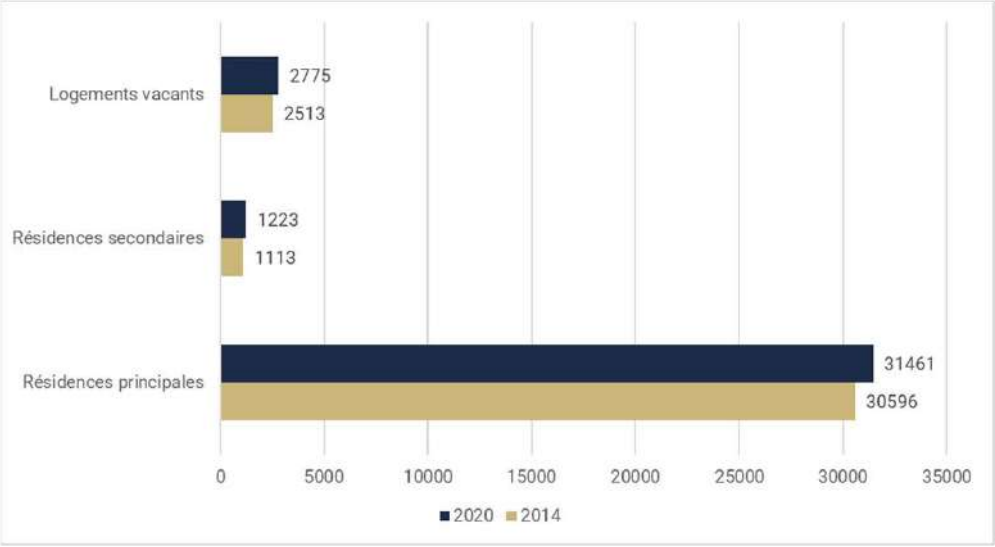


Augmentation des résidences principales, et des logements vacants

Sans surprise pour ce territoire à la dynamique touristique limitée (bien que présente, du fait de la proximité du Puy du Fou principalement), le parc de logements de la CA2B reste très largement un parc de résidences principales (89% en 2020).

Les résidences secondaires y sont peu relativement peu nombreuses (environ 3% du parc en 2020).

Les logements vacants, eux, représentent tout de même 8% des logements en 2020 selon l'INSEE. Bien que ce chiffre doive être pris avec précaution, en raison des méthodes d'identification des logements vacants par l'INSEE, il montre une tendance. Au regard des tendances récentes de regain d'intérêt pour le parc privé, il est probable que les logements vacants aient diminué depuis 2020.



Un parc de maisons individuelles, de grande taille

Les maisons représentent 90% du parc de logements

Sans grande surprise, la maison individuelle est largement dominante dans le parc de logements de la CA2B.

Plus surprenant, elle augmente en proportions, passant de 89% du parc en 2009 à 90% en 2020.

Logements selon leurs types

	Nombre		%	
	CA du Bocage Bressuirais	Deux-Sèvres	CA du Bocage Bressuirais	Deux-Sèvres
Maisons	32 021	168 314	90,3	85,7
Appartements	3 289	26 457	9,3	13,5
Autres logements	149	1 650	0,4	0,8
Total	35 459	196 421	100,0	100,0

2009 2014 **2020**

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020

Plus de la moitié des résidences principales ont 5 pièces ou plus

En résonnance avec l'importance du parc de maisons, plus de la moitié des résidences principales ont 5 pièces ou plus sur la CA2B.

On peut aussi lire le tableau ci-contre par le haut, et insister sur la faible représentation des logements de 3 pièces ou moins, et ce alors que la taille moyenne des ménages a très largement diminué sur le territoire.

Résidences principales selon le nombre de pièces

	Nombre		%	
	CA du Bocage Bressuirais	France	CA du Bocage Bressuirais	France
1 pièce	390	1 748 491	1,2	5,8
2 pièces	1 543	3 898 271	4,9	12,9
3 pièces	4 313	6 429 223	13,7	21,3
4 pièces	7 867	7 508 242	25,0	24,8
5 pièces ou plus	17 349	10 638 456	55,1	35,2
Total	31 461	30 222 685	100,0	100,0

2009 2014 **2020**

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020

Un parc de logements vacants qui reste important

A l'échelle communale, le nombre et le pourcentage de logements vacants est très varié. Les différentes études récentes (dont le diagnostic préalable à l'OAPH-RU) faisaient état d'un pourcentage global de 7,8% de logements vacants à l'échelle de la CA2B. Ce pourcentage est toujours celui qui apparait dans les chiffres du recensement INSEE 2020.

Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants aurait augmenté de quasiment 370 unités entre 2014 et 2020, passant de 2 513 à 2 775 logements.

Selon les données issues des fichiers fiscaux (LOVAC repris dans les Fichiers Fonciers), le nombre de logements vacants en 2022 serait de 2 932.

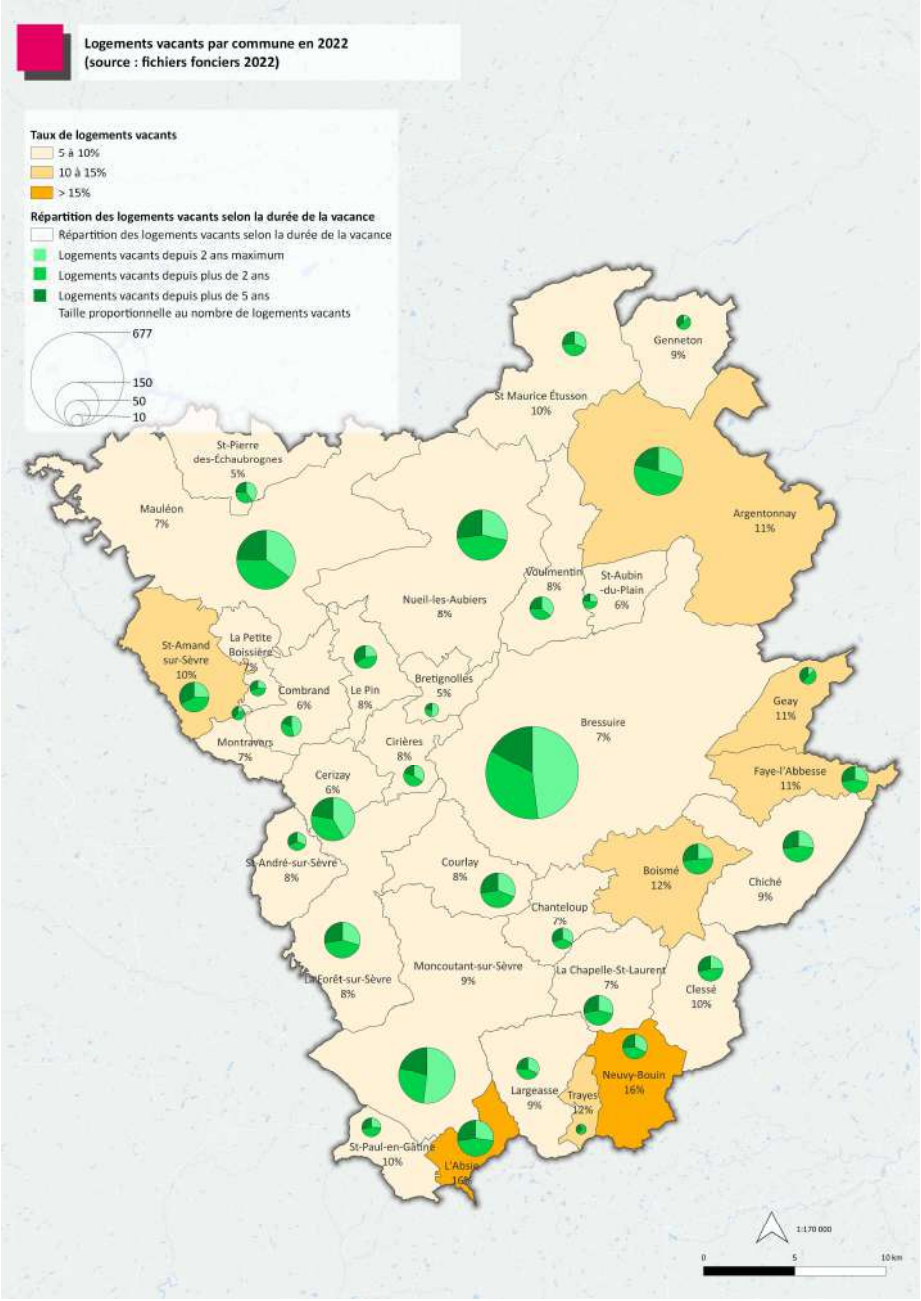
Parmi ces logements, **1 540 sont vacants depuis plus de 2 ans, et 926 d'entre eux depuis plus de 5 ans.**

Ils présentent des groupes de taille assez similaires : 40 % T1 ou T2; 43 % T3 ou T4

Ils sont très anciens pour l'essentiel : 72 % ont plus d'un siècle

25 % sont la propriété de personnes âgées de 75 ans ou plus.

Selon le travail de terrain réalisé, et au vu du nombre de transactions dans le parc ancien ces dernières années, il est probable que la tendance soit en train d'évoluer, et que la lutte contre la vacance engagée commence à porter ses fruits. Mais il est encore trop tôt pour le mesurer statistiquement.



2 - TENDANCES DES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS

Un marché équilibré, à la limite du point de bascule

Une augmentation récente des prix de l'immobilier dans l'ancien

La courbe présentée ci-dessous illustre le point de bascule en train d'être franchi sur le territoire.

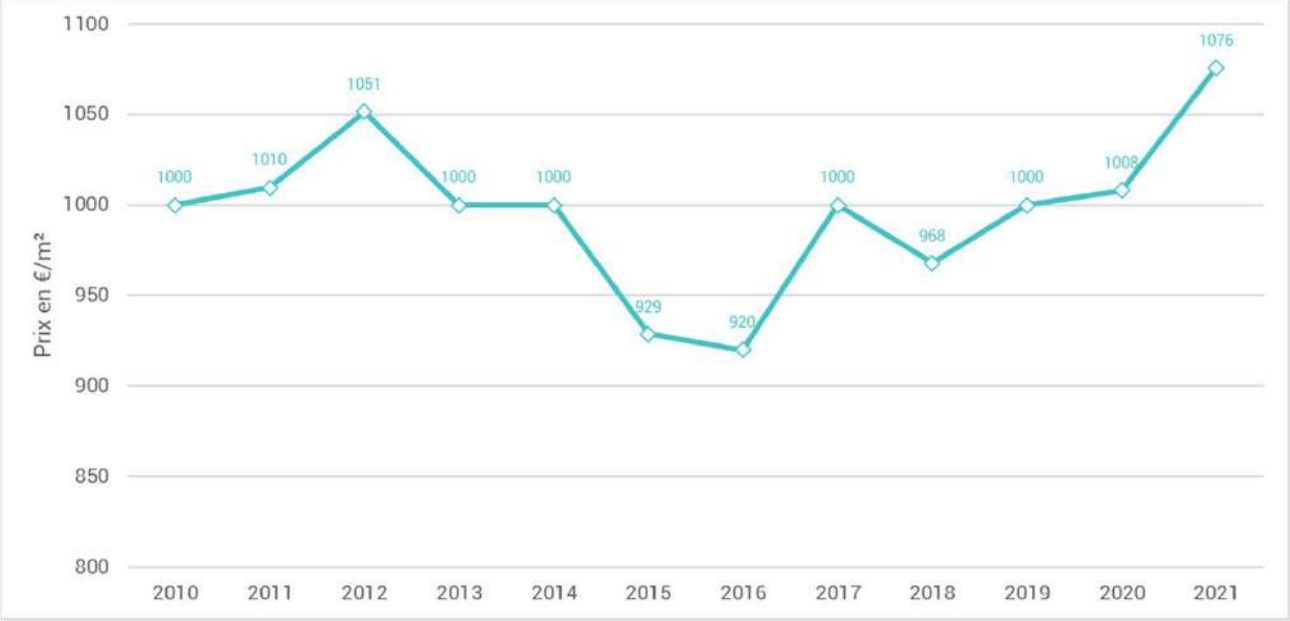
Alors que les prix moyens en €/m² des logements anciens étaient contenus jusqu'en 2020, ces derniers ont assez largement augmenté depuis. Si les statistiques disponibles ne permettent pas encore de le mesurer, ce phénomène semble s'être accentué depuis.

Le contexte actuel (début 2023) d'augmentation des coûts des matériaux de construction, de remontée des taux et donc de difficulté accrue d'accès à l'emprunt pour les ménages les plus modestes remet en question le modèle dominant qui a alimenté le développement urbain sur l'Agglomération ces dernières décennies.

Une analyse des prix moyens (source DV3F) sur une période étendue de 2017 à 2021 fait ressortir les prix moyens suivants à l'acquisition :

- Terrain à bâtir : 23 202 €
- Maison ancienne : 103 861 €
- Appartement : 106 651 €
- Maisons neuves : 160 196 €

Ces prix restaient jusqu'à présent cohérents avec la capacité financière des habitants. Depuis environ 2 ans, un déséquilibre se fait ressentir sur ce point.



Source : DV3F

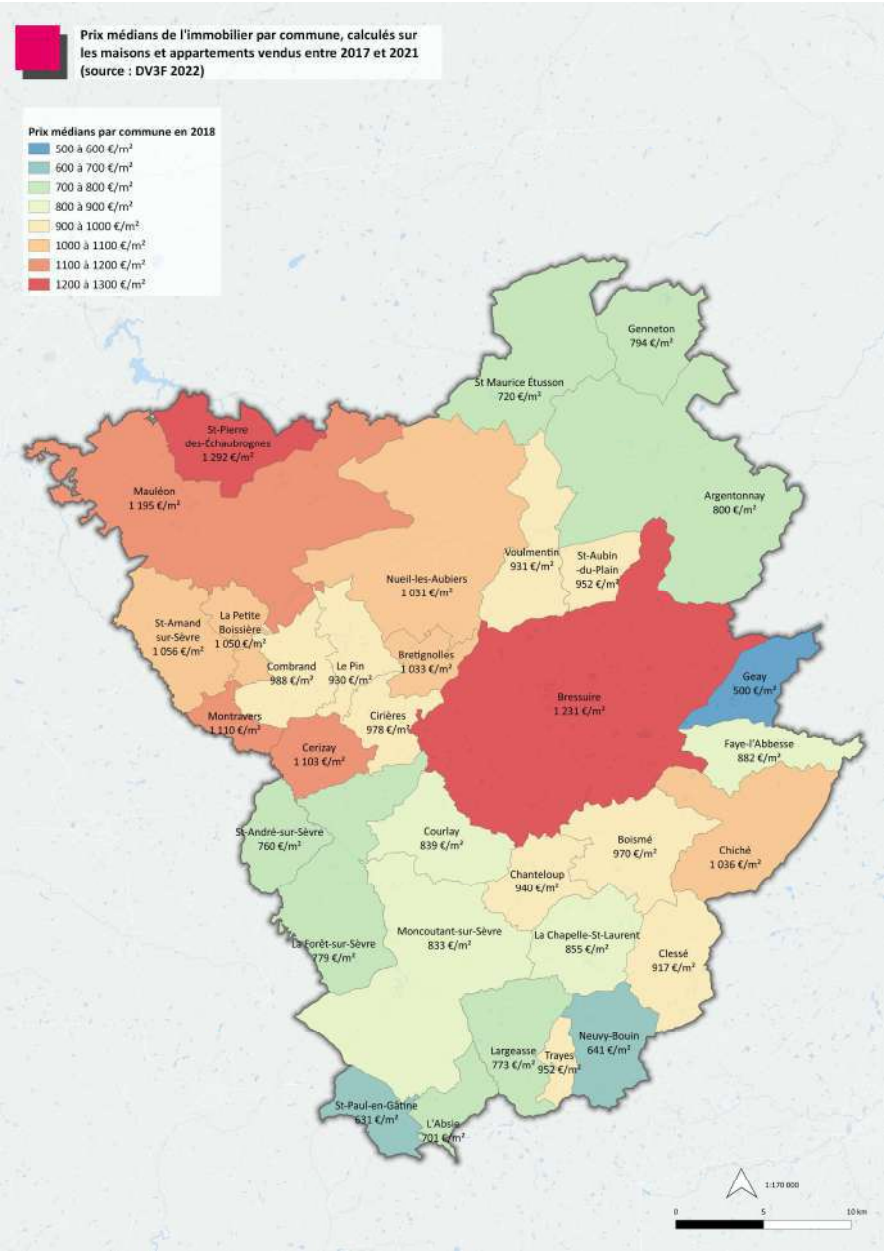
Des contrastes internes forts en matière de prix de l'immobilier ancien

Les constats présentés en page précédente sont des constats effectués de manière globale, à l'échelle de la CA2B.

A l'intérieur du territoire intercommunal, les contrastes sont forts et les prix médians de l'immobilier varient du simple au double, entre Bressuire et les communes les moins chères.

Des grandes tendances se dessinent en observant cette carte : attractivité résidentielle du pôle centre, des secteurs proches de Cholet (et de la Vendée) et de ceux situés le long de la 2X2 voies.

Quelques particularités locales influent également sur les prix. Ainsi, par exemple, la commune de Geay, qui a les prix les plus faibles, est impactée par la traversée du bourg par la RD938, et la proximité des habitations avec cette voie à grande circulation.



Un marché dominé par l'individuel, quelques signes d'intérêt de la promotion privée

Durant la décennie 2010, le marché local de l'habitat a été nourri à environ 80% par :

- La production de logements dans le diffus (somme des projets individuels)
- L'offre organisée en lotissements (communaux pour une très large majorité)

Les 20% restant de la création de logements étaient alimentés par :

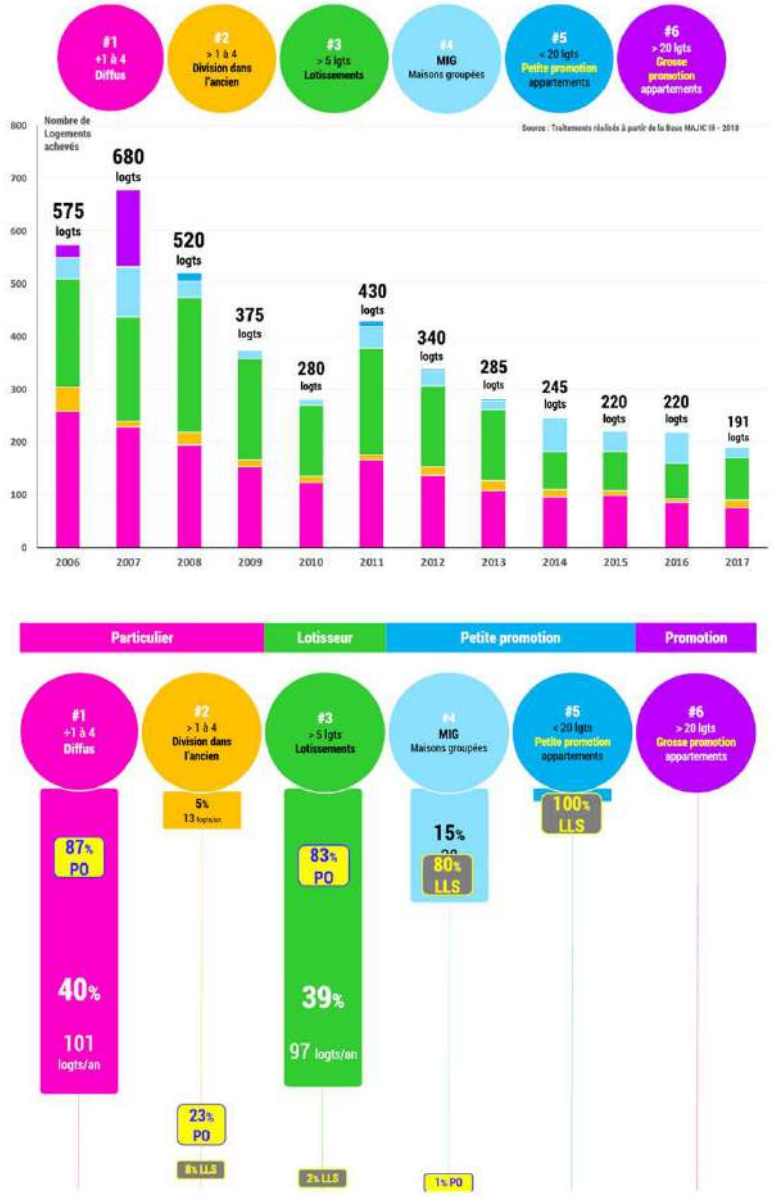
- La production de maisons groupées (15%)
- Les créations de logements par division dans l'ancien (5%)
- La promotion (petits immeubles) pour seulement 1%, uniquement portée par des bailleurs sociaux

Il est toutefois à noter que le territoire commence à faire l'objet de l'attention de quelques investisseurs extérieurs sur des projets ou en contact avec les communes (Nexity, Kaufmann & Broad, Pierreval …). Ces projets restent majoritairement localisés à Bressuire et destinés à de la VEFA* pour les bailleurs sociaux.

Bien que cette dynamique soit intéressante, ces projets présentent des risques pour la collectivité :

- Une pression foncière accrue et l'élévation des prix de référence
- Des opérations qui n'aboutissent pas et laissent « en plan » terrains ou immeubles
- Des biens et des prix déconnectés des moyens locaux
- Un désengagement des communes dans la production de logements ou de terrains constructibles (moins d'opérations en régie)

* VEFA: Vente en Etat Futur d'Achèvement



Source et extraits: Villes Vivantes, diagnostic pré-opérationnel OPAH, traitements MAJIC III

Un territoire d'accession sociale, d'abord privée

L'accession sociale est présente dans :

- L'ancien qui, jusqu'à maintenant, permet aux ménages d'acquérir un bien aisément et d'y faire des travaux selon leur rythme, leur capacité, avec le soutien d'amis/famille (selon le principe du coup de main et de l'auto-réhabilitation). Depuis 2022, le programme AggloRénov a permis à 25 primo-accédants de bénéficier de subventions pour des travaux, suite à leur acquisition. Pour un montant moyen de travaux de 12 500€ HT par logement, la CA2B et les communes partenaires apportent 40% de subvention. Les objectifs initiaux (30 dossiers sur 5 ans) sont pratiquement atteints au bout de 2 ans de programme. Il y a donc une forte demande sur ce type d'accession.

- Par la construction neuve dans les communes disposant de lots à bâtir à des prix très modérés (10 €/m2, lot à 15 000€) … et avec le même principe de réalisation que dans l'ancien (coups de main, auto-construction, …). Dans le contexte actuel d'inflation et d'augmentation des taux d'intérêt des prêts bancaires, beaucoup de projets de primo-accédants ont été reportés voire annulés.

L'accession sociale par la vente de logements sociaux

La vente de logements sociaux par les bailleurs est désormais systématique, et est inscrite dans leur CUS.

Selon le bilan établi en 2022 par la DDT, sur un programme de vente d'environ 47 logements par an, 25 logements ont été vendus en 2019 et 2020 sur le territoire. Ce ne sont que des logements individuels.

Sur l'ensemble de leur parc :

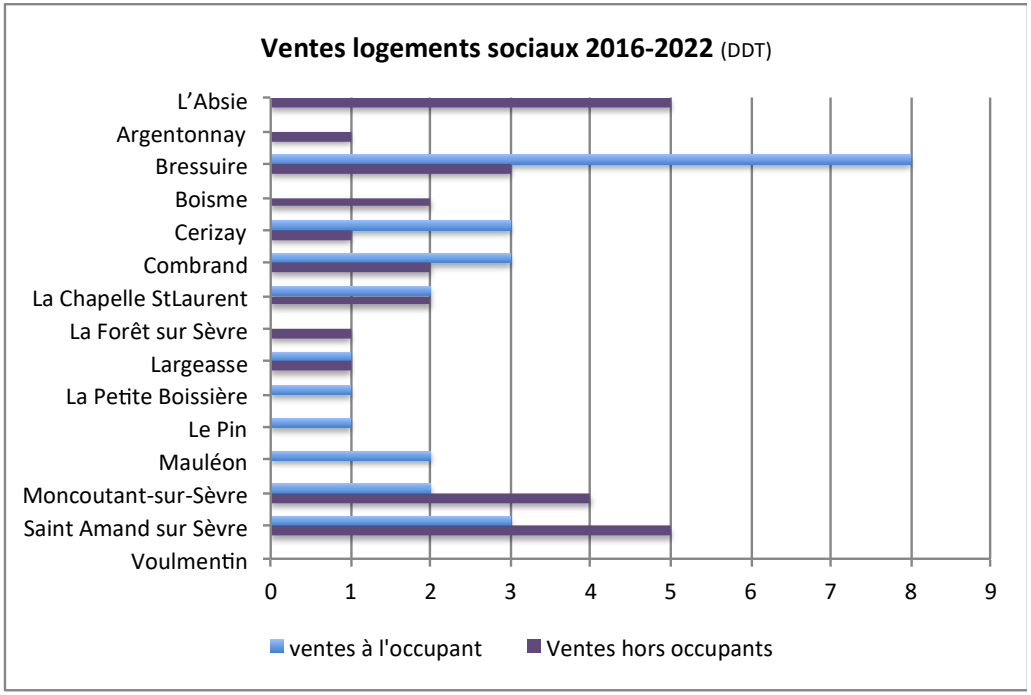
- DSH : 196 ventes 2021-2026 ; 98 sont aujourd'hui commercialisés.
- IAA : 148 ventes 2019-2025 ; 73 sont en commercialisation.
- SLH prévoit 5 ventes annuelles sur l'ensemble de son patrimoine et n'en propose pas sur le territoire.

Bien que les ventes soient modérées dans les faits sur le territoire, elles ne sont pas sans impact et rencontrent une certaine opposition dans les collectivités. D'une part parce que ces dernières ressentent la tension locative. Mais aussi parce que la plupart du temps, elles ont apporté un soutien financier non négligeable : foncier, viabilisation, subvention, …

Enfin, parce que nombre de ces ventes l'ont été dans des communes où le parc est modeste et où les bailleurs viennent peu (re)construire.

Le principe de reconstruction par les bailleurs est donc un vrai sujet, notamment aujourd'hui au vu de la pression sur le locatif social – un délai de 10 années pour la reconstitution du parc en commune SRU comme prévu par IAA, peut sembler un engagement insuffisant.

Les CUS pourraient intégrer un pourcentage de locatifs sociaux vendus à leurs occupants. Le PLH pourrait également exiger des modalités de reconstruction.



Des risques pour le maintien d'une accession à coût maîtrisé et pour tout type de ménages

Des risques de blocage suite à :

- la raréfaction de l'offre de terrains
- l'augmentation des prix fonciers et de l'ancien
- la hausse des coûts du de matériaux et l'application de normes plus exigeantes (RE 2020, sismiques, …)
- l'inflation et les taux d'intérêt
- les règles d'emprunt (35 % des revenus)

Les capacités d'emprunt sont mises en difficulté avec l'inflation. Jusqu'en 2022, les taux d'emprunt immobilier étaient proches de 1 % (y compris sur de longues durées de remboursement). Cet argent peu cher a permis d'absorber l'augmentation des prix immobiliers, des matériaux et des exigences environnementales (RT 2012, …).

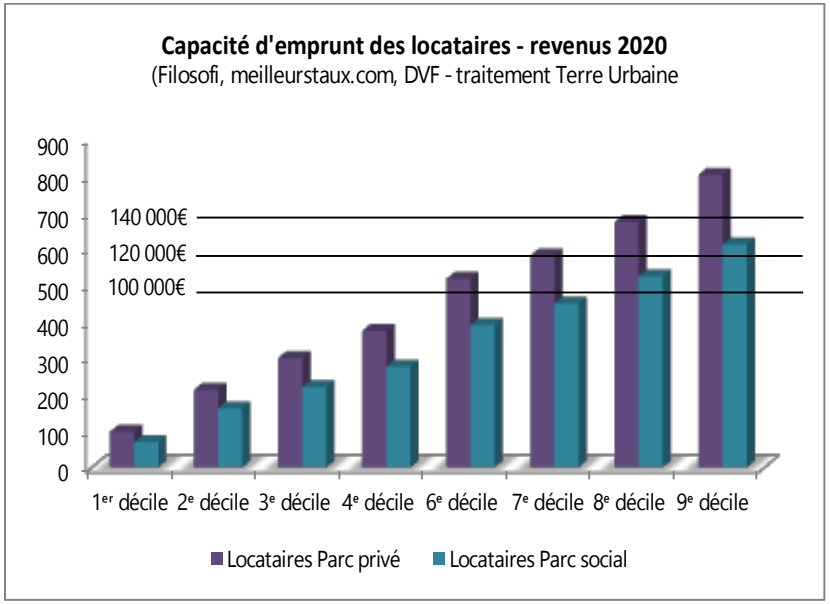
Depuis 2022, l'inflation remonte, les prix se stabilisent mais ne diminuent pas alors que la pression sur le parc ancien a été très sensible récemment.

La force du territoire : une accession bon marché, des travaux auto-réalisés en partie deviennent plus difficile face aux prix, aux normes, aux taux d'emprunt, etc.

Les conditions d'emprunt sont plus difficiles et concernent moins de ménages comme l'illustre le graphique ci-contre.

Bien évidemment, il s'agit d'une illustration et les ménages comptent souvent 2 revenus, pas forcément déclarés conjointement. Et, bien souvent, un apport initial permet d'aller vers des biens d'un montant plus élevé.

Pour autant, compte tenu des niveaux de revenus locaux et de l'évolution des prix, il y a une grande attention à avoir pour maintenir l'accession abordable.



Lecture du graphique :

à gauche : niveau des remboursements mensuels pour un emprunt sur 25 ans par rapport aux revenus annuels par décile

un emprunt de 100 000€ revient à rembourser ±500€ par mois. Cela n'est accessible qu'aux ménages du 6ème décile du parc locatif privé et à ceux du 8ème décile logés en HLM.

Taux : 3,43 % assurance comprise

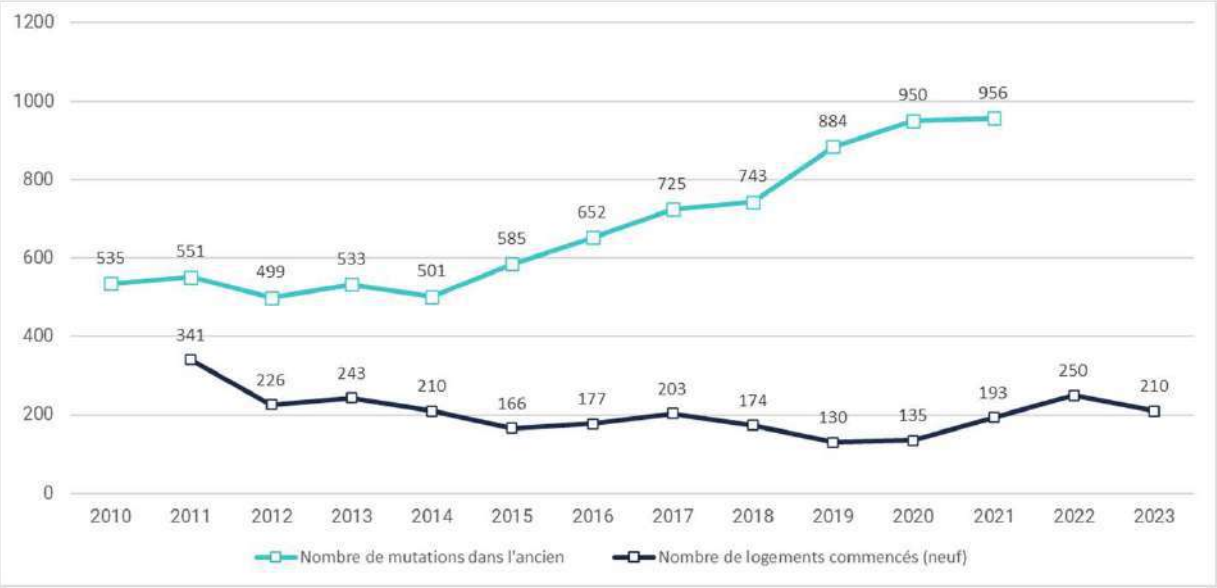
Un intérêt renouvelé pour le parc ancien, mais une construction neuve qui diminue

L'évolution du nombre de logements neufs commencés sur la décennie 2010 interroge. Alors que les tendances, jusqu'au début de la décennie 2010, étaient proches de 350 logements mis en chantier par an (c'est sur ces constats que le précédent PLH avait été élaboré), ce nombre a diminué pour avoisiner les 180 logements annuels sur les 5 dernières années. L'offre en terrains à bâtir reste pourtant conséquente, et on ne peut pas parler de pénurie foncière à l'heure actuelle. Les prix étaient également restés contenus, et les taux bancaires favorables.

L'augmentation des coûts de construction du fait de la mise en œuvre de la RT 2012 et de nouvelles normes sismiques à compter de 2012 peut expliquer en partie ce phénomène.

Ce constat est à mettre en lien avec une autre tendance lourde de cette décennie : l'augmentation forte du nombre de mutations dans le parc ancien, qui a doublé pour atteindre quasiment 1000 mutations en 2021. Au dire des communes, ce phénomène se serait poursuivi voire amplifié en 2022, et serait tout juste en train de ralentir (début 2023).

Les deux courbes, mises en regard l'une de l'autre, permettent d'esquisser l'hypothèse selon laquelle l'intérêt des acquéreurs s'est déporté vers l'ancien durant cette décennie.



Sources : DV3F et sit@del2

Des loyers du parc privé en hausse, variabilité des loyers du logement conventionné

Suite logique du renchérissement des prix de l'immobilier à l'achat, les loyers du parc privé augmentent également. Ainsi, alors que le diagnostic pré-opérationnel de l'OPAH-RU faisait état de loyers mensuels moyens dans le parc privé autour de 7,3 €/m² pour la ville de Bressuire (source: Meilleursagents.com), la même source indique au 1er mars 2023 une valeur moyenne de 9,3 €/m².

Bien que l'indice de confiance de cette donnée soit à prendre avec une certaine prudence, la tendance est bien là et on parle donc d'une augmentation de quasiment +30% en 4 ans.

Pour l'ensemble des communes de la CA2B, les loyers moyens se situent désormais autour de 8 €/m². Des loyers plus bas sont pratiqués sur de nombreuses communes, mais le gros du parc locatif privé se trouve dans les communes polarités du territoire.

Le diagnostic préalable à l'OPAH-RU indiquait déjà que « le décalage avec les loyers de relocation indiqués par les professionnels de l'immobilier est important. Ainsi, pour un logement de 95m² à Bressuire, le différentiel de revenu sur 9 ans entre conventionnement et loyer libre est de l'ordre de 20 000€. Ce décalage n'est pas rédhibitoire si on se place dans l'hypothèse d'une réhabilitation aidée et si on prend en compte les abattements fiscaux liés à la location conventionnée.

Avec l'augmentation du prix des loyers constatée, ce décalage s'agrandit et pourrait à terme remettre en question l'intérêt porté aux conventionnements de loyers.

Avec la mise en place du dispositif fiscal Loc'Avantages en mars 2022, les niveaux de loyers conventionnés sont calculés au regard du marché local observé pour 2 ans (défini au vu des transactions repérées sur les sites tels que meilleurstaux.com, leboncoin…).

3 niveaux de loyers :

- Loc 1 : loyer situé à 15% en dessous des loyers du marché
- Loc 2 : loyer situé à 30% en dessous des loyers du marché
- Loc 3 : loyer situé à 45% en dessous des loyers du marché

Au 1er janvier 2024, les niveaux de loyers Loc'Avantages ont été actualisés et ils ont été précisés par commune. Cela amène à des écarts importants par rapport à 2022 et entre communes. Ainsi, par exemple, on note une progression de + 45% à l'Absie ou + 49% à St Amand sur Sèvre alors qu'à Moncoutant sur Sèvre ou à la Chapelle St Laurent, - 4%.
Questionnement sur les modalités de calcul de ces loyers plafonds et de cette grande variabilité : quid dans 2 ans ?

En 2022, pour un logement de 63m²	Bressuire	autres communes CA2B	Faye l'Abbesse, Geay, Genneton, Chiché
Loyer de marché	7,36	5,75	5,66
LOC 1 conventionnement à loyer intermédiaire	6,26	4,89	4,81
LOC 2 conventionnement à loyer social	5,15	4,03	3,96
LOC 3 conventionnement à loyer très social	4,05	3,16	3,11

En 2019, pour un logement de 63m², le montant plafond de loyer conventionné social était de 5,4€/m² et le montant plafond de loyer conventionné très social : 4,32€/m² sur tout le territoire.

Des stratégies foncières des communes majoritairement tournées vers l'offre en lotissement

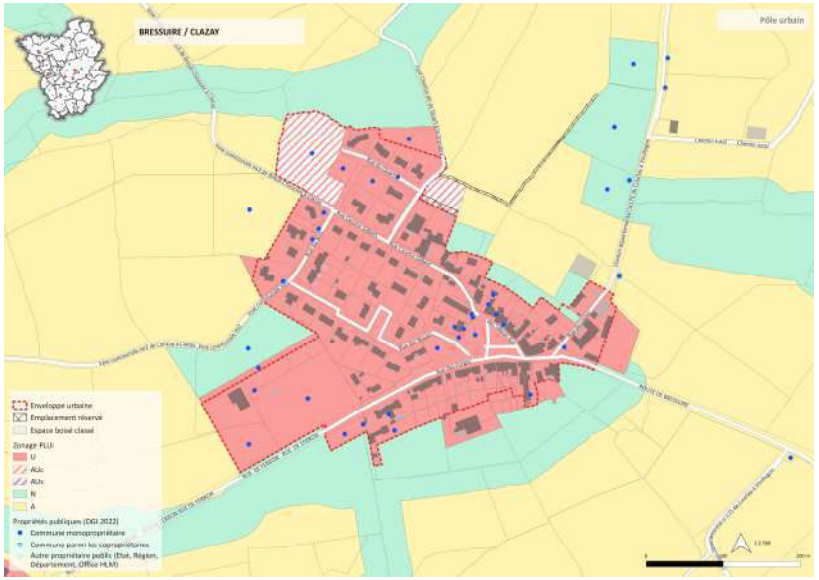
Les lotissements représentent sur la dernière décennie environ 40% de l'offre en logements produite sur l'Agglomération. Ils concentrent une large partie de l'action foncière des communes. Ainsi, la programmation des zones AU établie dans le PLUi sert de guide pour les acquisitions foncières par les communes, pour « préparer les futurs lotissements ».

Les documents d'urbanisme (SCoT et PLUi) existants ont déjà largement limité les possibilités d'extension au-delà des enveloppes urbaines.

Dans un contexte de raréfaction des possibilités de développement en extension de l'urbanisation (trajectoire ZAN à appliquer dans les documents d'urbanisme), ce modèle de développement par « anticipation de la prochaine extension » risque d'être mis à mal.

Ce changement des règles du jeu, dont les contours restent à définir lors de la prochaine révision des documents d'urbanisme locaux (SCoT/PLUi), va donner un intérêt plus important à la valorisation des gisements fonciers et immobiliers existants au sein des enveloppes urbaines constituées.

Bourg de Clazay (commune de Bressuire) : la commune est propriétaire du futur lotissement zoné AU au nord-est du bourg



Des prémices de stratégies foncières favorisant le renouvellement urbain

Dans le cadre de la mise en œuvre des programmes de revitalisation des centres-bourgs (programmes nationaux Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain ainsi que dispositif régional de revitalisation des petits et moyens urbains) et via le programme AggloRénov (combinant une OPAH et une OPAH-RU), le travail sur le recensement des biens immobiliers bâtis ou non bâtis vacants ou à réhabiliter a été réalisé ou est en cours notamment sur les communes polarités du territoire.

Les études complémentaires menées dans le cadre du programme AggloRénov sur des îlots dégradés permettent d'aller plus loin encore, en identifiant les outils à mettre en place et les partenaires à mobiliser.

Ainsi, les communes polarités commencent à utiliser les outils juridiques tels que : les ORI (Opérations de restauration immobilière), mais aussi les différents types de DUP :

- DUP projet (aménagement)
- DUP réserve foncière simplifiée (pour des OAP pour mixité sociale par exemple, utilisé à Mauléon ou à Bressuire sur le territoire)
- DUP Vivien (si arrêté de péril ou irrémédiable)
- DUP Opération de Rénovation Immobilière

Tous ces outils sont des outils techniques qui peuvent paraitre complexes, et qui nécessitent une ingénierie qui n'est pas toujours disponible dans les communes.

A dire d'acteurs de l'OPAH, un manque de connaissance de la part des communes des outils à mettre en place se fait ressentir. Ainsi, par exemple, les arrêtés de péril ne sont pas toujours pris dans les temps. Ils sont pourtant nécessaires avant de procéder aux acquisitions pour débloquer les subventions de l'ANAH.

Quelques communes ont également fait appel aux services de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine pour les accompagner sur des projets ciblés.

Depuis 2015, une convention cadre a été établie entre l'EPF et la Communauté d'Agglomération. Des conventions opérationnelles ont été passées avec plusieurs communes (Bressuire, Moncoutant, Nueil-les-Aubiers, Mauléon, Combrand, la Forêt et Faye l'Abbesse). Les niveaux réels d'intervention varient. L'acquisition du foncier se faisant encore assez facilement et raisonnablement, l'EPF n'a pas été souvent mobilisé. Par contre, sur la commune de Mauléon, dans le cadre d'un projet complexe nécessitant des expropriations, l'EPF est intervenu. En revanche, peu d'interventions sont à signaler sur la ville-centre de Bressuire, en raison notamment de fonciers déjà acquis par la commune et avec des opérations de requalification de friches urbaines en cours.

Pour les futures sollicitations, l'EPF attend des communes qu'elles présentent des dossiers sur lesquels une réflexion préalable a déjà été menée par la commune : programmation, coût prévisionnel … Ce montage des dossiers préalable peut être un frein pour les communes non dotées d'une ingénierie dédiée.

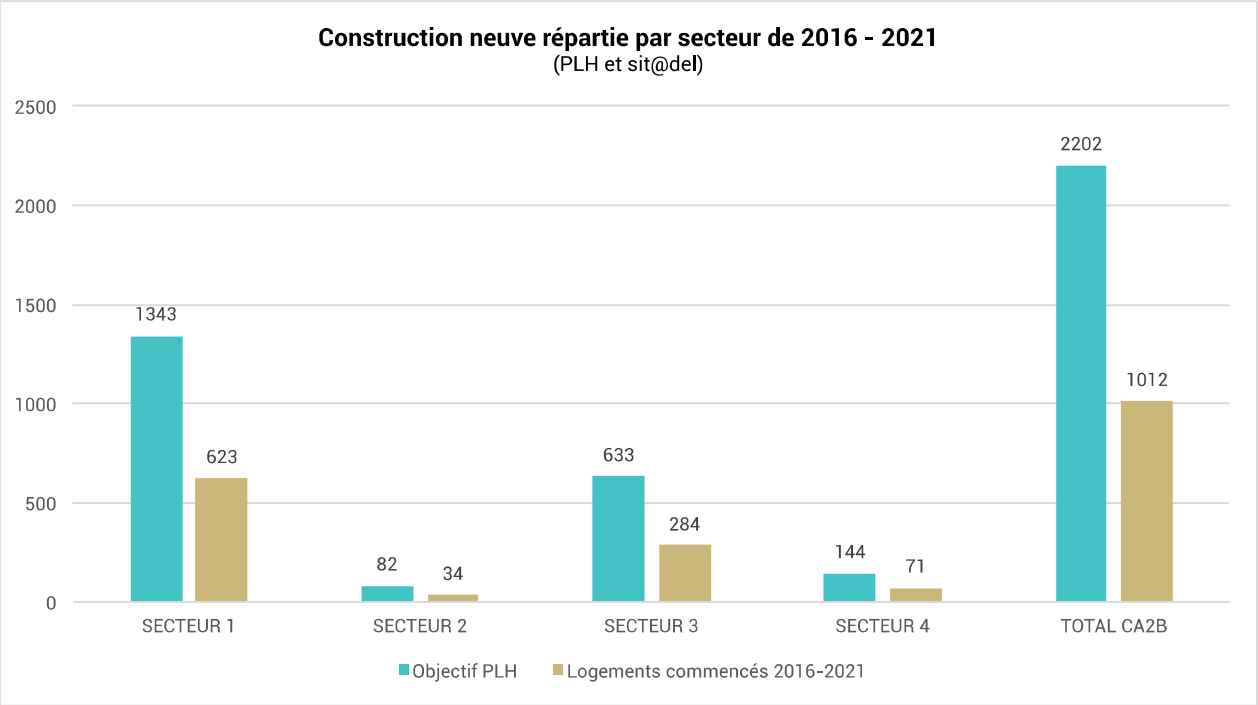
Un nombre de logements neufs commencés bien inférieur aux objectifs : 367 logements par an, dont 330 logements neufs par an

En faisant un zoom sur les objectifs du PLH précédent, on s'aperçoit que la réalité de la production de logements neufs a été bien en-deçà des objectifs qui étaient alors affichés pour la période 2016-2021.

Avec un peu plus de 2 200 logements commencés sur la période, la construction neuve n'atteint pas les objectifs. Seulement 46% de l'objectif a été atteint.

Dans un contexte de trajectoire ZAN et d'objectifs de mixité sociale à atteindre, la mise en œuvre de ces objectifs et leurs effets démographiques méritent d'être examinés notamment au regard de la mobilisation du parc existant.

La tendance est la même sur l'ensemble du territoire.



La satisfaction des besoins

Un point mort relativement faible : ± 100 logements /an grâce à :

- un renouvellement du parc par la mobilisation du parc ancien, des bâtiments transformés, etc.
- une diminution de la taille moyenne des ménages très contenue (2,33 à 2,30) malgré la hausse des familles monoparentales et le vieillissement

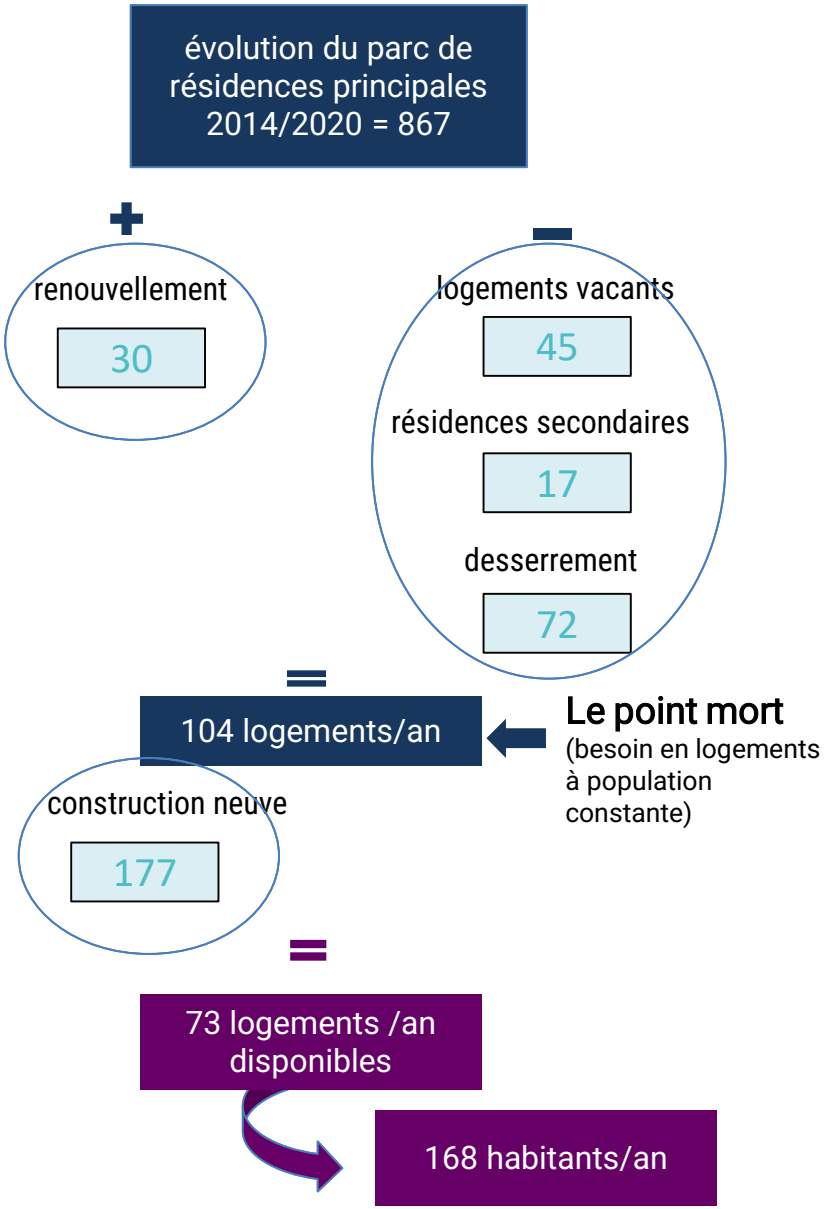
La production neuve ± 175 logements/an permet d'assumer le point mort et d'accueillir une population nouvelle

De fortes capacités de progression grâce à :

- la valorisation des logements vacants (« Agglo rénov », arrivée d'investisseurs, projets urbains) qui se ferait déjà sentir dans les recensements les plus récents
- la transformation du patrimoine agricole identifié dans le PLUi
- l'investissement locatif du parc urbain (division de logements, mobilisation d'immeubles vacants, etc.

Une attention : les besoins liés au desserrement des ménages

Il s'agit d'une variable sociétale et démographique sur laquelle il y a peu de prise. Encore faible grâce à une taille moyenne des ménages contenue, il risque cependant d'être plus élevé dans les années à venir du fait du vieillissement de la population.



Une dynamique de limitation de la consommation foncière engagée

La consommation d'espaces naturels et l'artificialisation des sols au sein de la CA2B

Chaque année en France Métropolitaine, 24 000 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés en moyenne sur la dernière décennie, soit l'équivalent de 5 terrains de football par heure. Face à ce constat de consommation excessive des espaces naturels, la France s'est fixée, dans le cadre de la loi «Climat et Résilience» adoptée en 2021, l'objectif d'atteindre Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) en 2050.

Le ZAN vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales de la construction et de l'aménagement des sols en luttant contre l'artificialisation sans pour autant négliger les besoins du territoire en équipements, logements et infrastructures.

Le but est, dans un premier temps, de réduire la consommation d'espaces d'au moins 50% sur la période 2021-2030 par rapport à la consommation constatée sur la période 2011-2021.

Dans un second temps et par tranches de 10 ans (2031-2040 et 2041-2050), la loi introduit l'obligation d'aller vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Le ZAN promeut la sobriété foncière et à la densification en s'appuyant notamment sur la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) ayant pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Sur la CA2B,

Entre 2009 et 2021, 927 hectares de surfaces naturelles ont été consommés sur le territoire intercommunal.

Le premier poste de consommation est l'habitat avec 563 hectares consommés en un peu plus d'une décennie.

	Total Artificialisation 2009-2021 en ha	Consommation annuelle en ha
Habitat	563,3	51,2
Activité	209,9	19,1
Route	95,2	8,7
Mixte	8,5	0,8
Ferrov	0,1	0,0
Inconnu	50,8	4,6

Source : portail de l'artificialisation, Fichiers Fonciers Cerema retraités, données au 1er janvier 2022

Le SCoT précise dans son bilan que le territoire ne doit pas dépasser 452 ha de consommation foncière environ pour la période 2017-2031 dont :

- 182 ha dans les zones économiques
- 225 ha pour le développement de l'habitat
- 40 à 45 ha pour les équipements

La consommation foncière liée à l'habitat programmée au sein du PLUi de la CA2B

Le PLUi CA2B approuvé le 9 novembre 2021 engage une stratégie de limitation de la consommation foncière et fixe la limite de la consommation d'espace à vocation d'habitat à 115 hectares maximum sur 10 ans. Pour rappel, l'objectif du SCoT s'établit à 225 hectares à l'horizon 2031, soit 15 hectares par an.

En matière d'habitat, le PLU identifie 190 hectares de zones 1AUh et 2AUh. Sur ces 190 hectares, 115 hectares sont effectivement en extension des enveloppes urbaines.

La programmation du PLUi fixe des objectifs de nombre de logements et de densité minimale pour chaque secteur à vocation d'habitat et souhaite être plus vertueux que ce qui est attendu par le SCoT.

Ainsi, les objectifs de densité minimum varient entre 9 et 21 logements/hectare et l'objectif moyen est de 16 logements par hectare. Par secteur, la densité moyenne est de :

- 16 logements/hectare pour le secteur « ville centre et pôles structurants »
- 15 logements/hectare pour le secteur « zones de développement périurbain »
- 12 logements/ha pour le secteur « zone de développement rural ».

Les niveaux de densité dépassent les objectifs du SCoT qui prescrit entre 12 et 15 logements/ha minimum selon les secteurs et soulignent l'engagement de la collectivité dans la lutte contre l'étalement urbain.

Répartition des zones 1AUh et 2AUh à vocation d'habitat (enveloppe urbaine / extension)

	Zones 1AUh	Zones 2AUh	Total
En enveloppe urbaine	72.6	2.3	74,9
En extension	101.7	13.3	115
Total	174.3	15.6	189.1

Appartenance au secteur du SCoT	Total programmation	Nombre de lots disponibles dans les Permis d'Aménager	30 %Gisements fonciers	Nombre de logts dans l'enveloppe urbaine	Surface totale en renouvellement urbain	Densité moyenne	Nombre de logts en OAP en extension	Surface totale des OAP en extension	Densité moyenne
Ville centre de Bressuire et pôles structurant	2138	429	253	474	29,29	16	983	59,58	16
Pôles secondaires	147	3	26	118	7,44	16	0	0	/
Zone de développement périurbain	952	136	126	170	10,94	16	520	33,81	15
Zone de développement rural	374	52	52	50	3,48	14	220,1	17,61	12
TOTAL	**3611**	**620**	**457**	**812**	**51,15**	**16**	**1723**	**111**	**16**

3 - POLITIQUE DE LA VILLE ET LOCATIFS SOCIAUX

Un parc locatif social bien installé

Un parc locatif social bien réparti, mais plutôt urbain

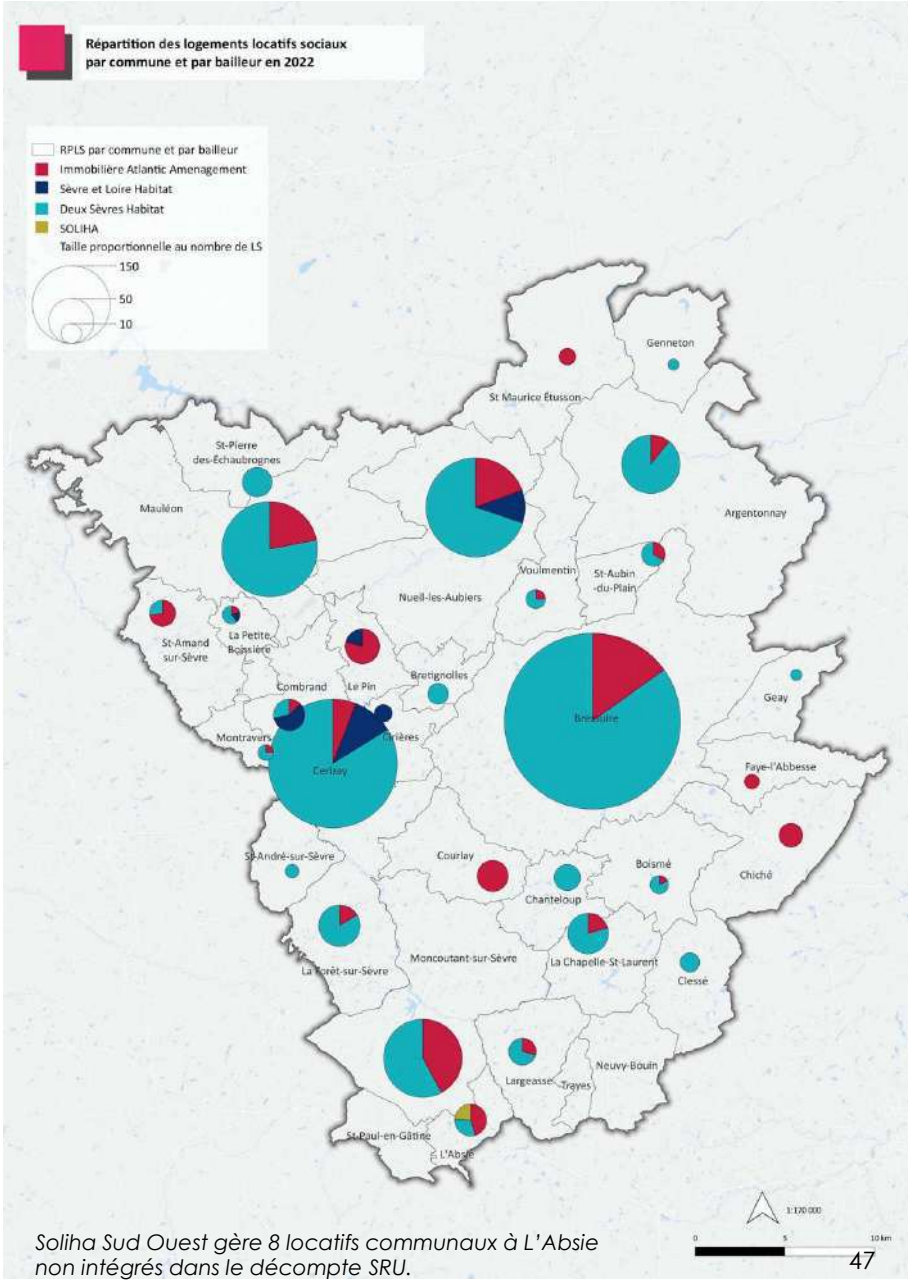
Le parc est localisé essentiellement dans les pôles urbains :

- Bressuire (30%)
- Cerizay (19%)
- Nueil Les Aubiers (11%)
- Mauléon (10,4%)
- Moncoutant sur Sèvre (6,8%)
- Argentonnay (3,7%)

Presque toutes les communes disposent de locatifs sociaux, à l'exception de : Neuvy-Bouin, Saint Paul en Gâtine et Trayes, toutes 3 à l'extrême Sud.

2 881 locatifs sociaux au 1er janvier 2022 répartis chez trois bailleurs :

- Deux-Sèvres Habitat : 2184 logements
- Immobilière Atlantic Aménagement : 569 logements
- Sèvre Loire Habitat : 128



Soliha Sud Ouest gère 8 locatifs communaux à L'Absie non intégrés dans le décompte SRU.

Avec des logements individuels

2/3 des locatifs sociaux sont des logements individuels.

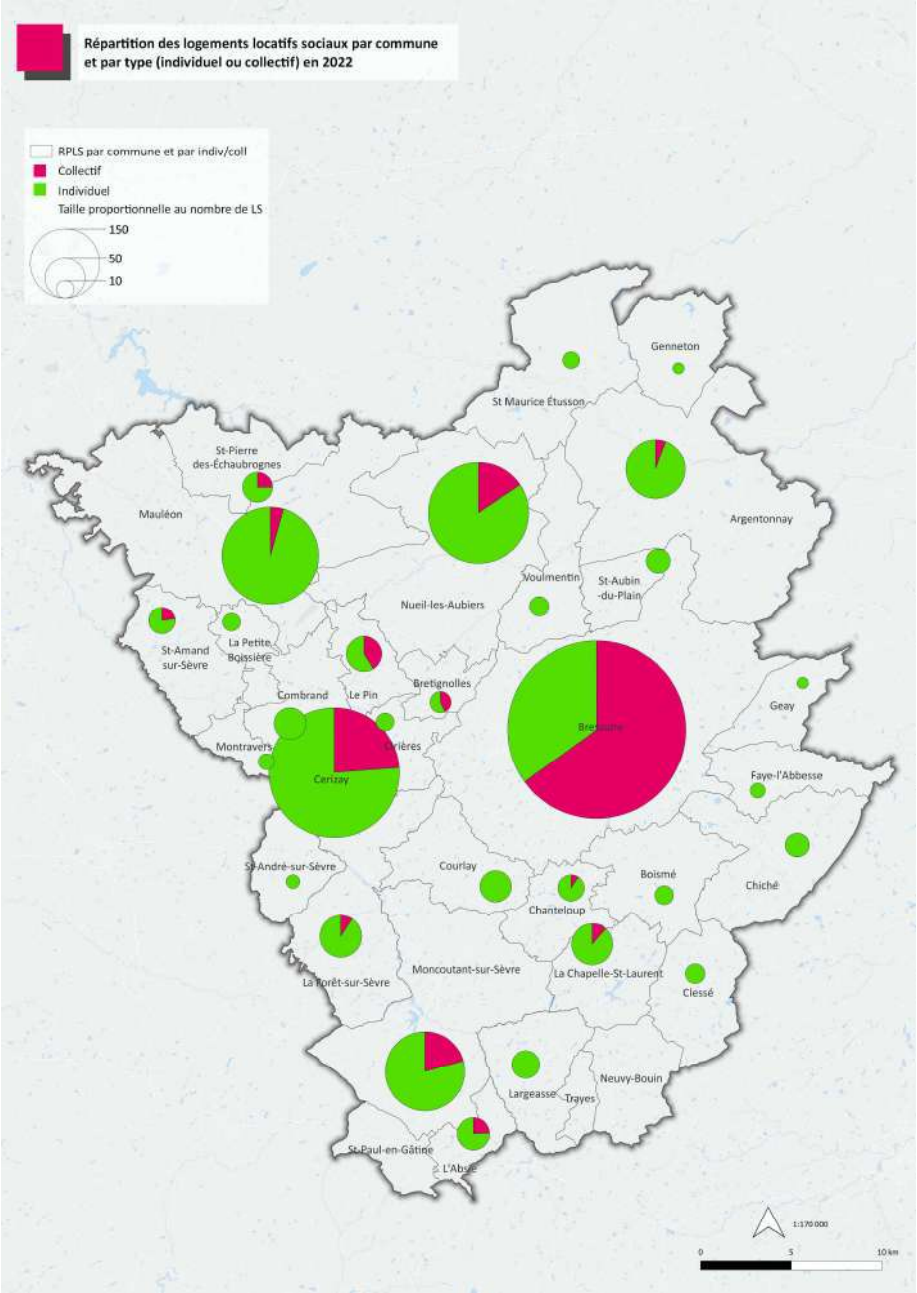
16 communes possèdent exclusivement des locatifs individuels.

Les communes les plus urbaines ont le plus de collectifs, soit du fait de l'histoire économique et de l'intensité des besoins au moment de la construction (par ex. Cerizay) auquel s'ajoute le fait urbain comme Bressuire, où les collectifs sont largement majoritaires (65%). C'est la seule commune dans ce cas.

L'offre en individuel semble donc plutôt bien insérée dans son environnement où la maison avec jardin est privilégiée.

On pourrait penser que le collectif trouve plus difficilement preneur localement car moins en adéquation avec l'attente en milieu rural. Ce qui n'est pas complètement vrai car :

- il a l'avantage de proposer des logements difficiles à trouver ailleurs (petits logements ou très grands logements),
- la demande augmente fortement,
- la population immigrée ayant des pratiques de vie communautaire semble s'être adaptée aux collectifs bressuirais,
- le développement très modeste du parc locatif social depuis plus de dix ans entraîne un repli sur tout locatif disponible.



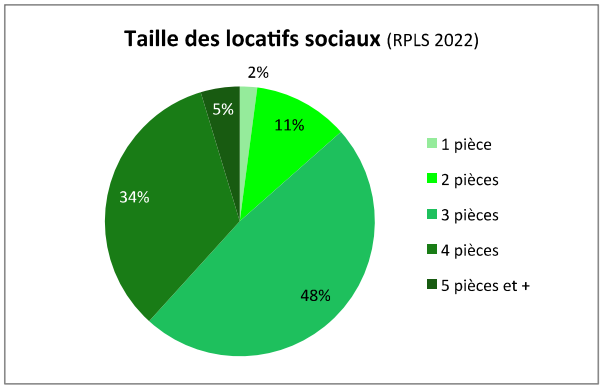
Des logements familiaux

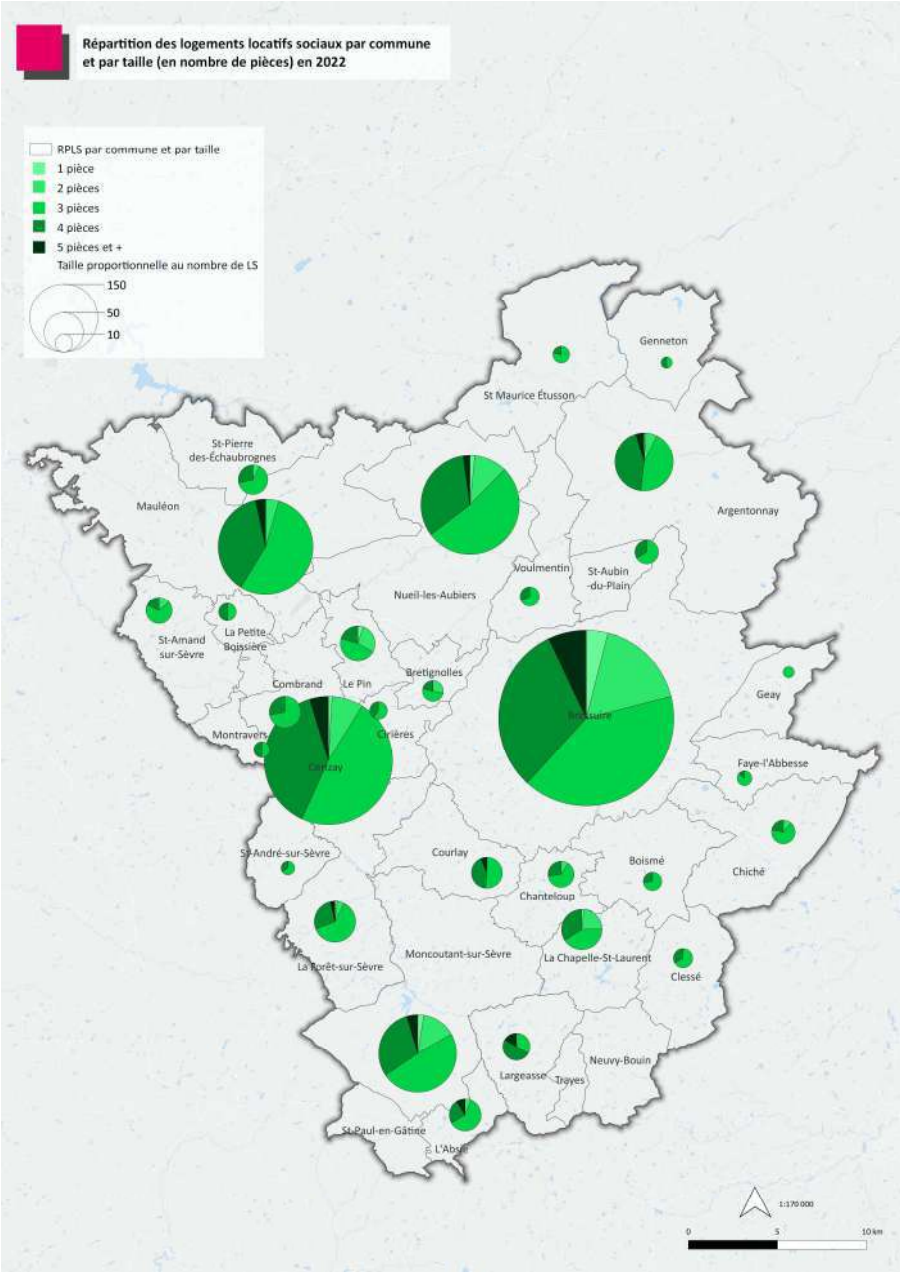
L'offre est concentrée sur des logements de type 3 à 4 : 82 %.
Elle est donc parfaitement adaptée pour accueillir des familles, qui s'y sentent bien et restent en général dans leur logement (en l'absence de projets d'accession ou de changements de vie).

En revanche pour la décohabitation des jeunes, les personnes sans enfant, les célibataires, les grandes familles, etc., l'offre est beaucoup plus réduite, voire inexistante dans la plupart des communes et bourgs du territoire.

De la même manière, les familles dont les enfants grandissent et les personnes âgées s'organisent dans leur logement initial, sans adaptation de ce dernier à l'évolution de la taille du ménage.

Dans ce contexte, seule la ville de Bressuire assure une offre un peu plus conséquente en petits logements avec 17 % de T2.
À noter cependant le cas particulier de la commune du Pin qui propose un parc collectif et de petits logements avec un tiers de T1 et T2, correspondant au parc dédié à Emmaüs et aux logements des compagnons.





Un parc déjà ancien

Plus de la moitié (55%) des locatifs sociaux du territoire a plus de 30 ans. Ce taux s'élève à 70 % à Bressuire.

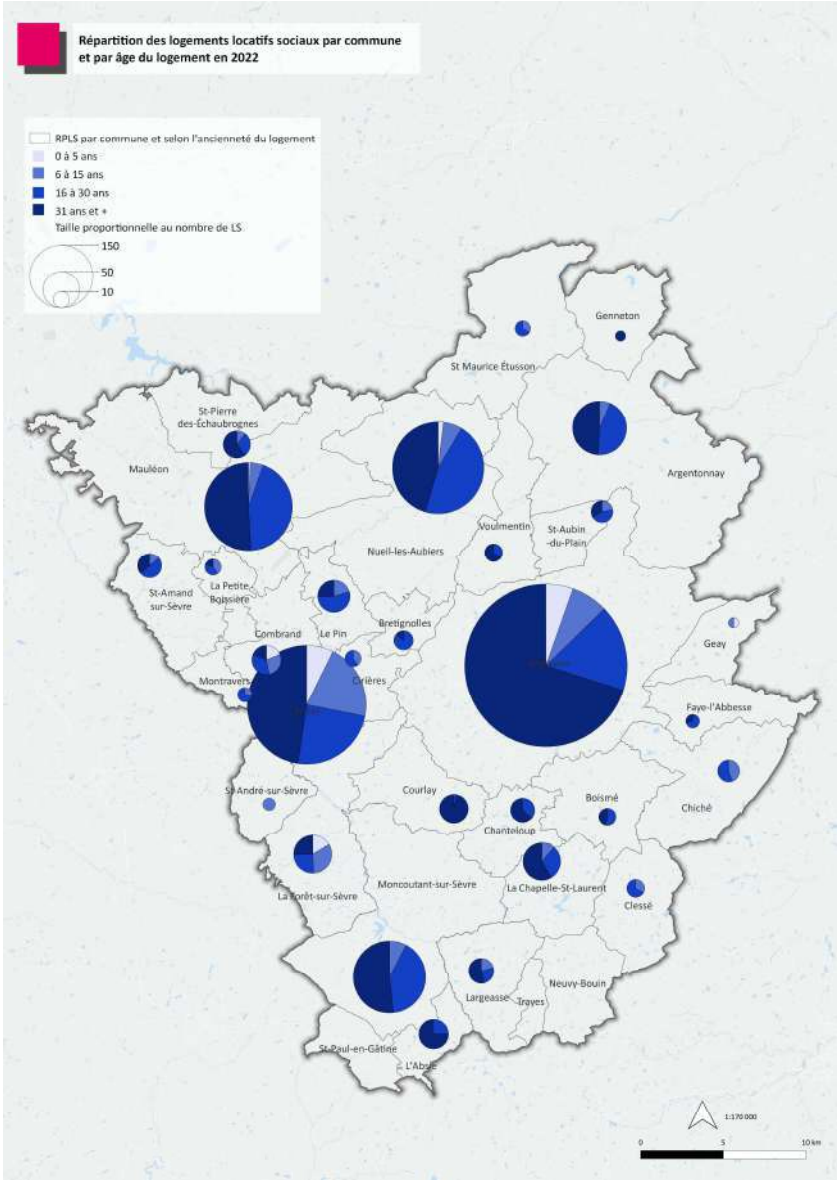
Dans les autres communes SRU, il est aux environs de 50 % (entre 48 et 52 %) sauf à Nueil-les-Aubiers (45 %). Dans cette commune ainsi qu'à Mauléon et Moncoutant, il y a un relatif équilibre avec la période qui a suivi (décennie 90 jusqu'en 2005).

L'autre fait notable est par conséquent la grande faiblesse du parc récent : 4% date de moins de 5 ans soit 118 locatifs, en lien avec un faible engagement dans de nouveaux projets jusqu'à une période récente, les bailleurs s'orientant plutôt sur la réhabilitation de leur parc existant.

L'ancienneté de cette implantation est à relier avec la présence de l'opérateur historique : Habitat Nord Deux-Sèvres, qui fut un partenaire très actif.

Depuis le 1er janvier 2019, avec la fusion d'Habitat Sud Deux-Sèvres et de Habitat Nord Deux-Sèvres, Deux-Sèvres Habitat est devenu le premier bailleur social du département, où l'agglomération niortaise représente un poids remarquable et capte de nombreux projets.

Aujourd'hui, les bailleurs affichent néanmoins la volonté de produire plus sur le territoire, en réponse à la demande actuelle et aux engagements pris dans les Contrats de Mixité Sociale.



Encore des besoins de rénovation énergétique

La majeure partie du parc social présente de bonnes catégories DPE énergie :

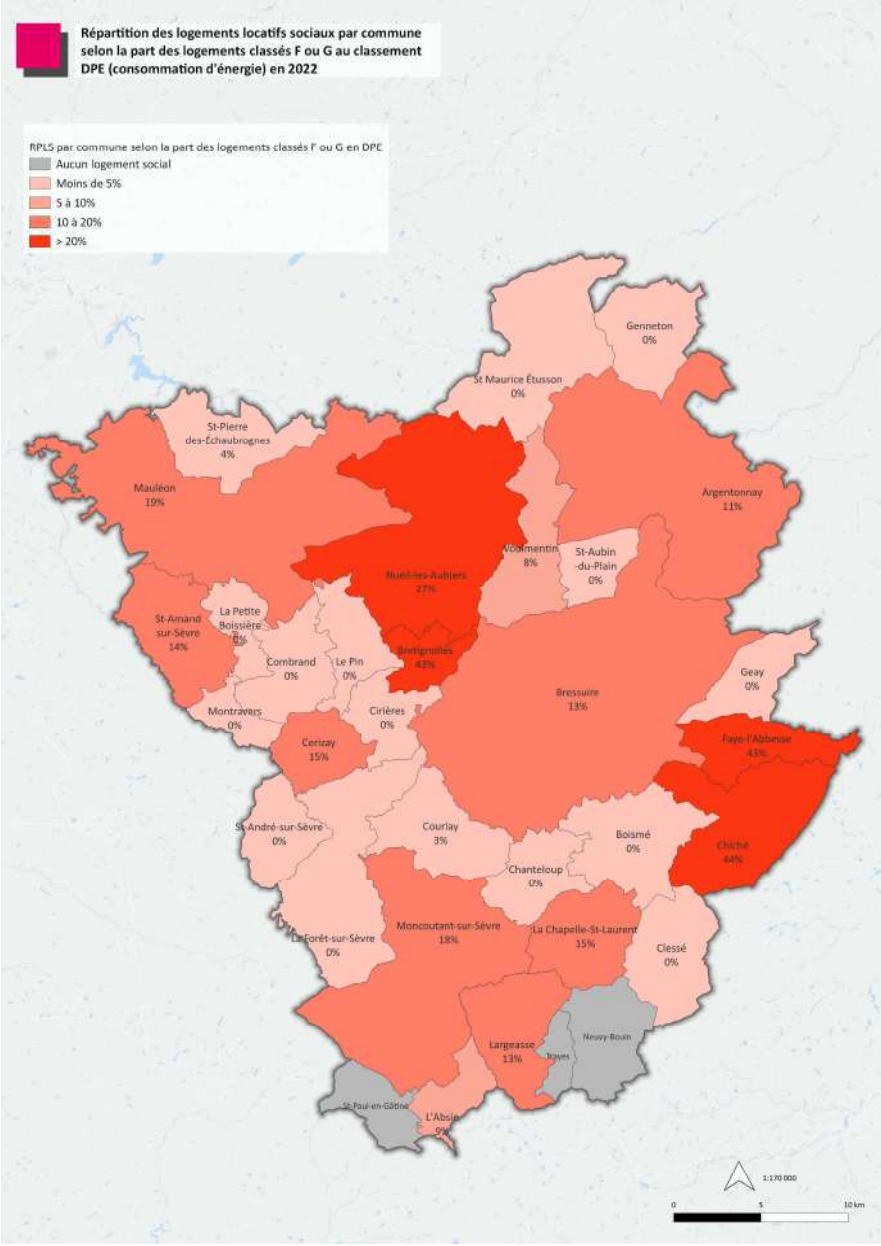
- 22,5 % en catégorie A, B et C (avec même plus de A que de B)
- 35 % en catégorie D
- 27 % en catégorie E
- Les catégories G ont désormais quasiment disparu (1 % du parc), soit presque dix fois moins que ceux en catégorie A.

Malgré cela et en lien avec son ancienneté, le parc locatif présente un nombre conséquent de logements en catégorie F: 14 % soit 402 logements.

Les bailleurs ont donc encore de gros travaux de rénovation énergétique, principalement dans les communes SRU :

- Bressuire : 113
- Cerizay : 78
- Mauléon : 52
- Moncoutant sur Sèvre : 35
- Nueil Les Aubiers : 77

C'est également le cas dans des communes au parc modeste, mais où la part de locatifs en catégorie F et G est conséquente et demande des travaux urgents au regard des exigences de la loi : Bretignolles, Chiché, Faye l'Abbesse, … En effet, dans ces communes, le parc est tel, que l'arrêt de la mise en location pourrait avoir un fort effet de réduction de l'offre.



787 locatifs conventionnés en complément

Outre le parc locatif social des bailleurs, le parc conventionné correspond à plusieurs types de logements ou d'hébergements. Ce sont par exemple les logements en foyers résidences, les lits d'hébergement, les logements communaux, les logements locatifs privés, etc. Dès lors qu'ils sont conventionnés, ces logements entrent dans le décompte SRU.

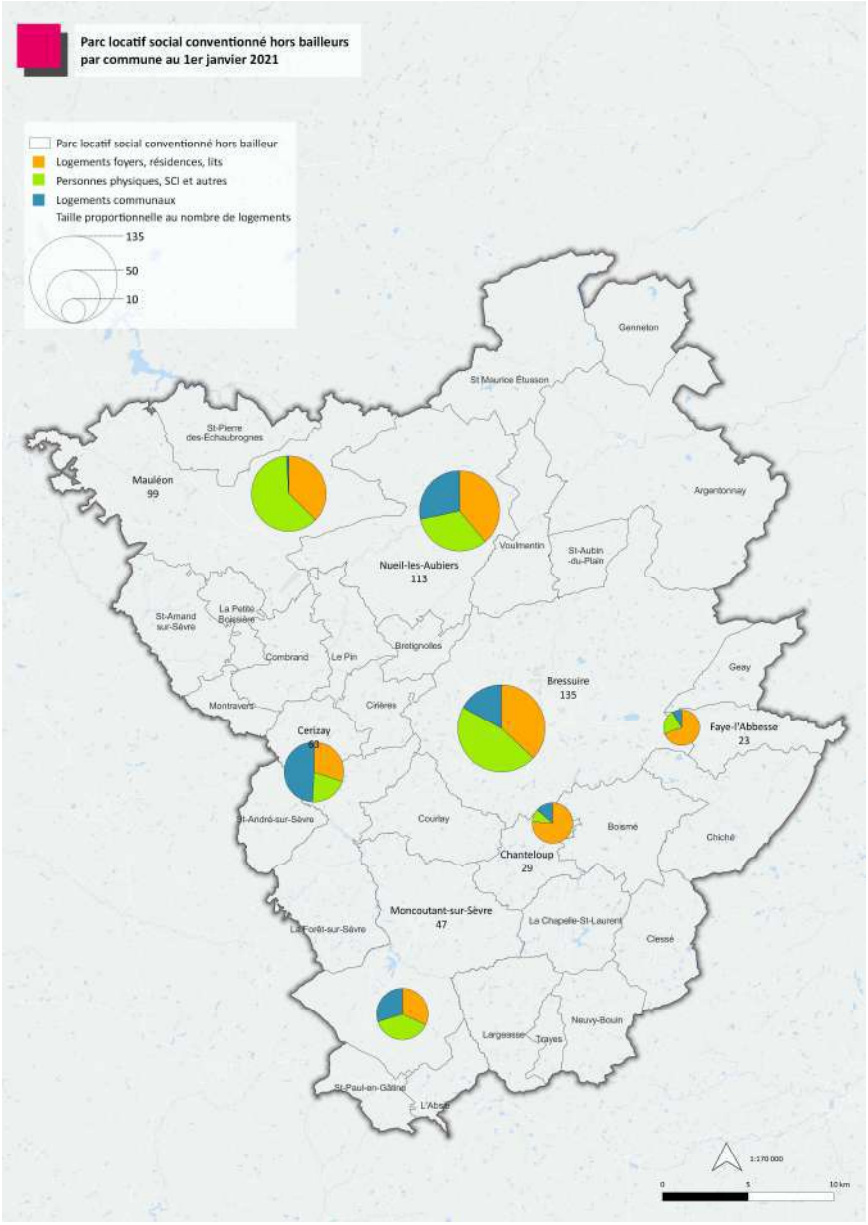
Sur le territoire intercommunal, 210 logements communaux conventionnés ont été recensés. Certaines communes en possèdent sans conventionnement.

Selon les entretiens réalisés avec elles, elles pratiquent des loyers s'apparentant au locatif social. Cela permet de compenser l'absence des bailleurs sociaux, peu intéressés par les projets en petites communes sans moyens de mobilité publique ni de services.

La CA2B a pris ce phénomène en compte avec des règles de financement spécifiques du locatif public communal et a programmé 350 000 €.

À noter : les aides CA2B sont actuellement réservées à la production de logements dans du bâti ancien ou en neuf suite à une opération de renouvellement urbain.

Ensuite, au regard de la difficile mobilisation des bailleurs HLM sur ces communes, le règlement de subvention mériterait d'être actualisé afin de mieux prendre en compte les opérations en construction neuve.



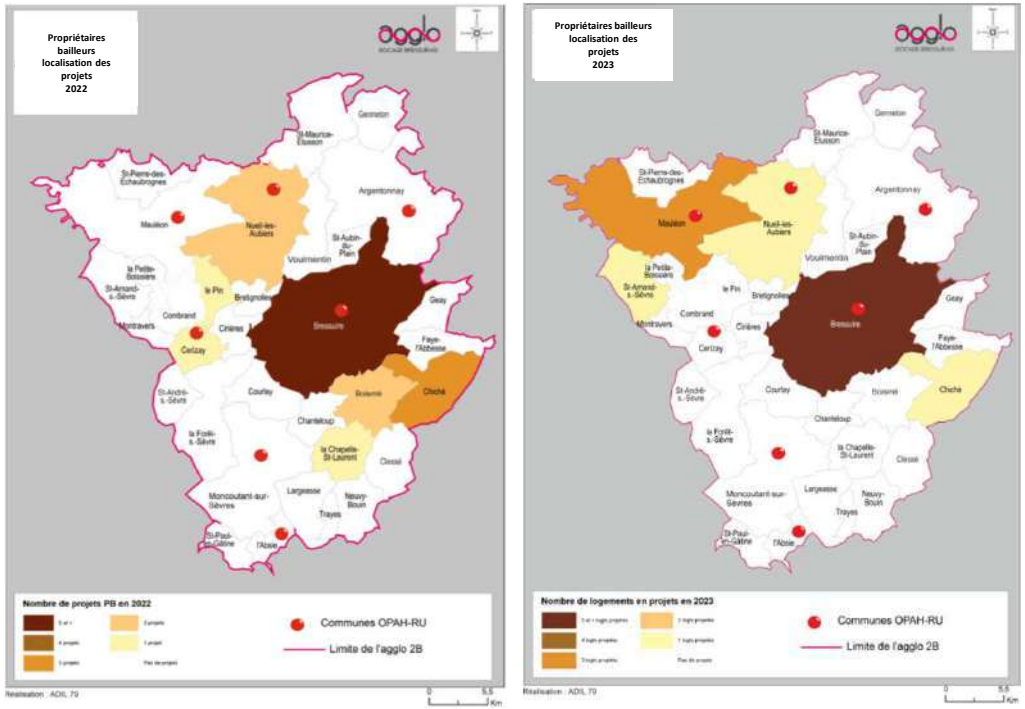
Le privé conventionné à développer

Parallèlement au parc public, le développement du parc privé conventionné est également programmé avec Agglorénov avec des objectifs 2022-2026 de 90 logements locatifs conventionnés (54 en OPAH RU et 36 en OPAH).

Un logement conventionné est une habitation dont le propriétaire a conclu une convention avec l'État. Ce dernier doit ainsi louer son bien sous certaines conditions : durée du bail de 6 ou 9 ans, montant du loyer plafonné, locataire à faibles ressources…. En échange, le bailleur pourra profiter d'avantages (déductions fiscales ou versement d'aide).

Se pose néanmoins la difficulté d'équilibrer des opérations dès lors que les prix de l'ancien et des travaux augmentent. Par ailleurs, la hausse des loyers privés concurrence fortement l'attractivité et la compétitivité du conventionnement malgré les aides.

Avec l'actualisation à la hausse des niveaux de loyers Loc'Avantages applicables pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 1er janvier 2024, la dynamique de conventionnement est relancée amenant la CA2B à augmenter les objectifs de production de logements locatifs conventionnés pour les 3 prochaines années: 2024 à 2026.



Source : Copil AggloRénov, février 2023 et avril 2024, bilan années 1 et 2

Nb de dossiers agréés par l'ANAH en 2022 et 2023:
8 + 4 logements en OPAH
17 + 12 logements en OPAH-RU

Subventions réservées :
ANAH : 546 128€ + 360 590€
AGGLO 2B : 199 160€ + 172 351€
COMMUNES : 92 839€ + 116 619€

5 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU*

Avec la création de la Communauté d'Agglomération en 2014, les communes de Bressuire, Cerizay, Mauléon et Nueil-Les-Aubiers ont été, de fait, concernées par l'article 55 de la loi SRU.

Après avoir été exemptées sur la première période triennale 2017-2019, Mauléon et Bressuire ont été reconnues déficitaires sur la période triennale 2020/2022. Cerizay et Nueil Les Aubiers ont été exemptées au regard de leur taux dépassant ou proche des 20%. Quant à Moncoutant sur Sèvre (commune nouvelle créée en 2019), elle fut exemptée sur sa première période triennale 2020/2022. un contrat de mixité sociale a été alors mis en œuvre sur les communes de Bressuire et de Mauléon.

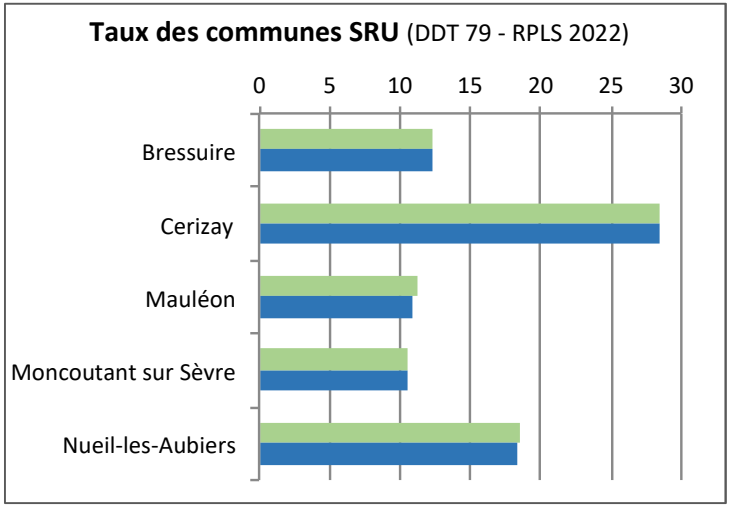
Pour la période triennale 2023-2025, seule Cerizay a été exemptée, le taux de logements locatifs sociaux dépassant les 20%. Les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Nueil-les Aubiers ont été reconnues déficitaires. Au vu des objectifs de production à atteindre, un nouveau contrat de mixité sociale (nouvelle version issue de la loi 3DS) a été mis en place à Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre.

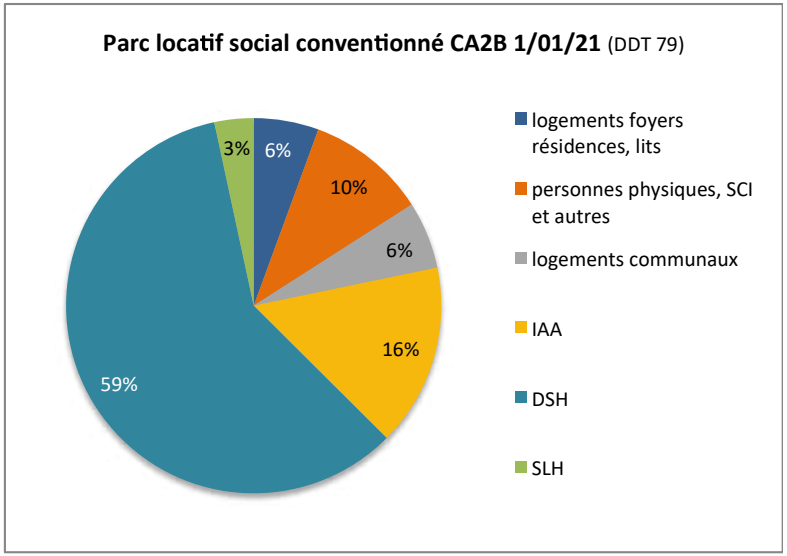
Il est rappelé toutefois que dans le cas de communes issues de fusion, comme c'est le cas pour Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre, leur organisation urbaine et spatiale éclatée est particulièrement pénalisante dans le cadre de l'interprétation de la loi SRU. Il s'agira ainsi au-delà des objectifs de rattrapage SRU stricto sensu, d'être vigilant à la qualité des opérations, à la recherche d'un équilibre social de l'habitat et de mixité sociale à la mesure du territoire.

Pour autant, la demande exprimée actuellement confirme le besoin de développer des locatifs sociaux.

**Communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à une agglomération de + 50 000 habitants comprenant une commune + 15 000 habitants.*

Objectif : un nombre de locatifs sociaux supérieur à 20 % du total des résidences principales à horizon 2025.





5 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU

2022	Bressuire	Cerizay	Mauléon	Moncoutant sur Sèvre	Nueil Les Aubiers	totaux communes SRU
nombre de résidences principales[1]	8 980	2 090	3 511	2 323	2 287	19 191
nombre de logements locatifs sociaux	1 112	580	385	243	421	2 741
taux de LLS	12,38%	27,75%	10,96%	10,46%	18,40%	14%
déficit SRU au 01/01/2022	684	-162	317	222	36	1 097
Programmation LLS 2020-2022	142	19	65	10	43	279

Objectifs de production de logements estimés au vu du PLUi et de la loi SRU	Bressuire	Cerizay	Mauléon	Moncoutant sur Sèvre	Nueil Les Aubiers	totaux communes SRU	totaux CA2B
objectifs PLUi production globale de logts par an	92	30	48	25	30	225	367
objectifs PLUi LLS[2] par an	20	4	11	4	6	45	52
objectifs SRU LLS avec CMS par an[3] (au vu du déficit SRU au 01/01/2022)	57	0	26	18	12	113	120
objectifs SRU LLS avec CMS par an[3] (% par commune)	*62%*	*0%*	*54%*	*72%*	*41%*	*50%*	*33%*

Or selon les CUS des bailleurs sociaux et les CMS précédents, la capacité cumulée des 3 bailleurs sur le territoire CA2B est évaluée à environ 65 logements par an.

[1] *RP: données DHUP*

[2] *LLS = Logements Locatifs Sociaux*

[3] *si application stricto sensu sans tenir compte de la dynamique de production réenclenchée.*

Des Contrats de Mixité Sociale pour redynamiser la production

Deux premiers contrats de mixité sociale ont été signés en 2021 sur les communes de Bressuire et Mauléon.

Ils ont permis de négocier une production plus soutenue grâce aux engagements réciproques État/commune/CA2B/bailleurs permettant d'adapter l'effort de production au regard des exigences de la loi SRU.

Avec la loi 3DS, de nouveaux contrats de mixité sociale ont été précisés.

Ainsi, pour la nouvelle période triennale 2023/2025, il s'agit de redéfinir deux nouveaux contrats de mixité sociale pour Bressuire et Mauléon.

Par ailleurs, un contrat de mixité sociale a aussi été défini sur Moncoutant sur Sèvre au regard de son déficit en logements locatifs sociaux.

	Objectifs SRU 2020-2022	**Objectifs SRU 2023-2025**	**Objectifs avec CMS sur la période 2021-2023**	**Objectifs avec CMS 2023-2025**
Bressuire	324	225	200	171
Mauléon	149	105	91	79
Nueil-Les-Aubiers	11	30	/	/
Moncoutant sur Sèvre	37	55	/	55
TOTAL communes SRU	**521**	**415**	**291**	**305**

Politique de la Ville : Valette, un petit quartier prioritaire

Situé au Sud-Est du centre-ville de Bressuire, le quartier Valette fait l'objet d'un contrat de ville depuis 2015.

C'est un petit quartier avec environ 500 logements pour 1 173 habitants : 393 locatifs sociaux répartis entre Deux-Sèvres Habitat (362) et Immobilière Atlantic Aménagement (31), sur un périmètre de 22 ha. Au-delà de la densité de locatifs sociaux, Valette rassemble également la moitié des collectifs sociaux de la ville.

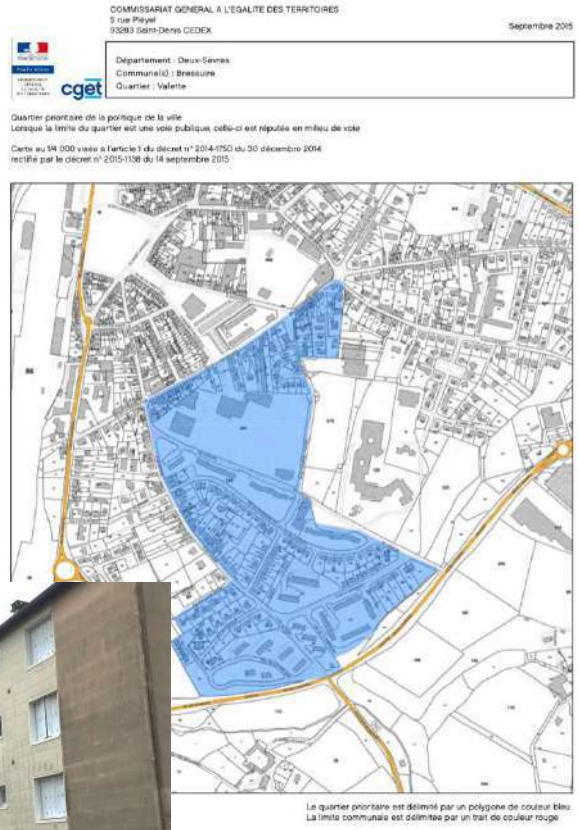
En limite urbaine, le passé rural (avec des percées visuelles sur la campagne) côtoie des aspects urbains déclassés et hors norme au regard de l'urbanisme environnant.

Il intègre des bâtiments collectifs locatifs (R+2 à R+4), souvent sur rez-de-chaussée surélevés pour intégrer la pente, et des pavillons insérés au cœur du périmètre, le plus souvent occupés par leur propriétaire.

Le quartier propose de grands logements (131 T3, 121 T4 et 40 T5). Selon l'évaluation du contrat de ville, il est constaté peu de rotation sur les T5, les grandes familles y restent.

Pour autant, il présente également le taux de sur-occupation le plus élevé du territoire (7,9 % ; 1,6 % Bressuire ; 1,3 % CA2B).

Ce point serait à relier à l'arrivée récente (10/15 ans) d'une population d'origine mahoraise et comorienne, attirée par les emplois et formations du territoire. Une vie communautaire et l'accueil des nouveaux arrivants dans les logements amènent à une sur-occupation de nombreux logements (il y aurait un phénomène similaire dans le centre ancien de Bressuire).



Immeuble, carré de la Versenne

et immeuble rue de Boismé

Politique de la Ville : Valette, un petit quartier prioritaire

Outre de grands appartements, le quartier propose des niveaux de loyers très modestes ce qui le rend très attractif pour de nombreux ménages.

La taille des bâtiments et son peuplement font de Valette un quartier « différent » à Bressuire.

Selon l'évaluation du contrat de ville et les données du Compas, « le quartier se caractérise par une population jeune: 39% des habitants ont moins de 25 ans. Concernant plus précisément la part d'habitants âgés de moins de 15 ans, le quartier est en 9ème position parmi les 81 quartiers de Nouvelle Aquitaine avec un taux de 28%.

Un quart des habitants est de nationalité étrangère et 24% des familles sont monoparentales.

Le taux de pauvreté est passé de 43% en 2013 à 50% en 2018.

Le taux d'emploi des 15-64 ans est faible : 42 % pour 70 % dans la CA2B.»

Le quartier possède de nombreux équipements et services et est situé à proximité du centre-ville de Bressuire. Par ailleurs, 3 adultes relais accompagnent les habitants sur place dans le cadre de la mise en œuvre du Contrat de Ville.

Répartition par nombre de pièces (%)

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2021
1 pièce	s	4,2	2,1	2,1
2 pièces	13,9	17,6	11,6	11,6
3 pièces	36,6	42,1	48,6	48,6
4 pièces	36,4	30,1	33,4	33,4
5 pièces ou plus	s	6,0	4,3	4,3

Source : SDES, Répertoire du parc locatif social 2020

Des loyers particulièrement faibles qui peuvent effectivement rendre complexe l'application des exigences de la CIA (25 % d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile).

	Moyenne Agglo		Moyenne QPV	
	surface m^2	Prix €/m^2	surface m^2	Prix €/m^2
T1	33	4,13	47	5,38
T2	48	4,38	50	4,04
T3	64	4,80	63	3,88
T4	77	4,34	75	3,45
T5	88	3,70	89	2,99
source : CIA A2B - 2021				

La Politique de la Ville : Valette, un QPV tranquille à rénover

Le quartier possède de nombreux atouts mais nécessite des interventions sociales et urbaines nombreuses, que le service politique de la ville de la CA2B impulse et coordonne via le Contrat de Ville.

Le secteur de Valette 2 (partie Sud à l'ouest de la rue de Boismé) a fait l'objet d'une réhabilitation énergétique dans la décennie 2010.

Sur Valette 1, les besoins en réhabilitations restent à satisfaire.

Une étude de projet urbain pour la requalification du quartier de Valette a été réalisée en 2018/2019. Plusieurs grandes interventions urbaines et architecturales ont été envisagées alors :

- la recomposition du Carré de la Versenne avec la démolition et la restructuration urbaine pour ouvrir l'espace et assurer une résidentialisation progressive, voire une densification relative sur les espaces libérés
- la résidentialisation/réhabilitation des immeubles du Boulevard Lescure, situés face aux équipements sportifs
- une réorganisation de la circulation pour apaiser le quotidien
- des connexions douces renforcées et qualifiées avec le centre-ville
- un axe vert qui dessert et qualifie le cœur du quartier.

Entrée et barre bd Lescure
pignon carré de la Versenne

Une rénovation urbaine à reprendre

Suite à cette étude, peu de choses ont été engagées du fait :

- De la réorganisation du bailleur DSH suite à la fusion
- D'une position peu proactive des acteurs publics
- D'un besoin avéré en logements
- De l'absence de financements d'ampleur permettant la restructuration en profondeur du quartier (pas de fonds ANRU pour ce quartier).

Le Plan Stratégique du Patrimoine de DSH prévoit la réhabilitation des 120 logements des immeubles bd Lescure à court terme, sans reprendre le parti pris de la résidentialisation.

Le foncier du quartier, jusqu'alors propriété du bailleur, a été repris par la ville en 2023, ce qui devrait faciliter une remise à niveau des espaces publics (cf photo).

Le volet démolition envisagé Carré de la Versenne semble plus délicat à mettre en œuvre aujourd'hui dans un contexte de pression locative, de rareté des matières premières, de valorisation du recyclage et du coût de la construction neuve.

Aucune mesure quant au relogement, ni propositions de constructions préalables aux démolitions n'ont pour l'instant été précisées.

Le contrat de Ville 2015-2020 du QPV de Valette a été prolongé jusqu'en 2023 par le Protocole d'Engagements Réciproques et Renforcés. Différents enjeux ont été repérés par les signataires :

- *l'accès au droit et aux services, l'amélioration du cadre de vie, la réussite éducative*
- *la lutte contre les discriminations et les freins à l'emploi, l'égalité hommes/femmes.*

Sur le pilier cadre de vie, 6 objectifs ont été précisés :

- *Valider les modalités de mise en œuvre de l'étude urbaine,*
- *Mettre en place une recyclerie,*
- *Participer à l'élaborer de la convention intercommunale d'attribution,*
- *Favoriser la présence sur le quartier du bailleur*
- *Réaffirmer le rôle de l'adulte relais de l'agglo dans la gestion des déchets.*
- *Créer une cellule de veille Gestion Urbaine de Proximité (GUP).*

trottoirs rue de Boismé

Le projet urbain de 2018/2019 ne semble ne plus répondre au contexte actuel. En outre, la gouvernance de projet reste un point central à éclaircir pour un portage partagé.

La définition des attentes, la réécriture partielle du projet et les relations entre CA2B, Ville et bailleur sont à renouveler pour définir la feuille de route et faire aboutir un projet urbain réécrit ensemble.

Des débuts de réponse et des projets à venir

Un positionnement plus intense de la Communauté d'Agglomération vis à vis du logement social

La CIL (Conférence Intercommunale du Logement) a été créée dès 2016. Sollicitée dans un premier temps dans le cadre de la réalisation d'un diagnostic du parc social et de son occupation, elle a ensuite été mobilisée dans le cadre des travaux d'élaboration du document-cadre de la CIL, de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) puis du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information du Demandeur (PPGDID).

La CA2B et ses partenaires ont fixé des orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attributions de logements sociaux, concourant aux objectifs de mixité sociale. La gestion de la demande est assurée via :

- un dispositif de portail grand public pour le dépôt de la demande,
- un appui des communes et CCAS,
- la présence des agences DSH (Bressuire et Cerizay) et IAA (Thouars et Cholet) pour un enregistrement plus local.

Le fonctionnement des CALEOL (Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements) a été harmonisé et inclus une participation plus assidue des collectivités, ce que confirment les représentants des communes rencontrées. Leur satisfaction vis-à-vis des CALEOL est général, malgré parfois des regrets vis-à-vis de candidatures privilégiées par eux, mais non retenues. Selon eux, un dossier sur trois serait lié aux séparations.

Il existe un document-cadre de la CIL et une convention intercommunale d'attribution, déclinaison opérationnelle du document-cadre. Globalement, ces engagements reprennent les textes législatifs concernant les publics du 1er quartile, les attributions hors et en QPV, la prise en compte des publics prioritaires, les bilans annuels, etc.

La mise en œuvre des outils relatifs à la politique de l'habitat:

- *Conférence Intercommunale du Logement (CIL), délibération du conseil communautaire du 23/02/16*
- *Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs, validé pour 2021-2026*
- *Convention Intercommunale d'Attribution, validée lors de la CIL du 19 mai 2021 et adoptée en conseil communautaire du 28 septembre 2021*
- *Une participation plus soutenue des collectivités (A2B/communes) aux CALEOL depuis 2020*

Attributions 1er quartile hors QPV en 2022** (source: imhoweb)**:

31 attributions sur 179 attributions, soit 17,32 % au lieu des 25 % requis.

Attributions en QPV hors 1er quartile en 2022** (source: imhoweb)**:

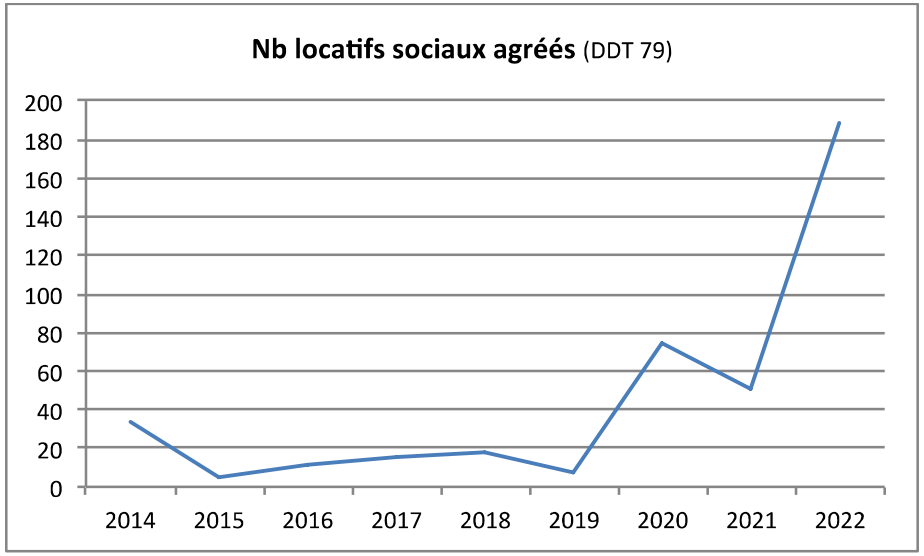
16 attributions sur 20 à Valette, soit 80%, par DSH

	Attributions 2022	dont 1er Quartile	%
DSH	125	25	20
IAA	40	4	10
SLH	14	2	14,3

Locatif social : Une production insuffisante, mais désormais bien soutenue par la Communauté d'Agglomération et les communes SRU

Entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2022, 178 locatifs sociaux ont été agréés (cf Porter à connaissance Etat, PLH). Un rythme d'à peine 30 nouveaux locatifs par an, loin des objectifs de production inscrits dans le PLH : 55 par an.

Après une lente progression depuis 2019, un effet majeur s'est fait sentir en 2022 avec 189 agréments.



Au cours des 3 dernières années, plusieurs éléments se sont conjugués pour un changement de tendance :

- Montée en puissance de la CA2B en matière de soutien financier et organisationnel en matière de politique de l'habitat,
- Mobilisation des communes SRU et de la CA2B suite à la non-exemption de communes par l'Etat pour la période triennale 2020-2022
- Augmentation de la demande en logement social,
- Programmation coordonnée par le service habitat avec pré-programmation en juillet et demandes de financements ± stabilisées en octobre,
- Mobilisation des communes et des partenaires, notamment autour de projets d'hébergement pour publics fragilisés,
- Adoption du PLUi (OAP avec un % de locatifs sociaux et identification de gisements fonciers pour locatifs sociaux),
- Signature en 2021 des Contrats de Mixité Sociale à Bressuire et Mauléon,
- Arrivées de quelques promoteurs extérieurs, …

Locatif social : une nouvelle dynamique de production …

La programmation envisagée d'ici 2025 et recensée par la CA2B poursuite la dynamique enclenchée* avec en moyenne, 110 locatifs sociaux par an jusqu'en 2025.

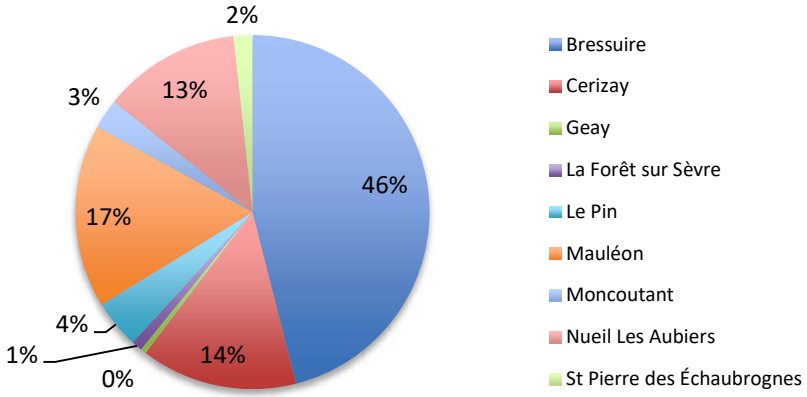
Il faut cependant garder à l'esprit que nombre de ces projets sont à l'état d'éventualités et peuvent être reportés ou modifiés – le cas récent des Résidences Habitat Jeunes, des pensions de famille, … illustre en effet les difficultés actuelles, tant de tenue des coûts que de mobilisation des entreprises.

Dans le même ordre d'idée, tous les projets n'ont pas été portés à la connaissance du service Habitat de la CA2B.

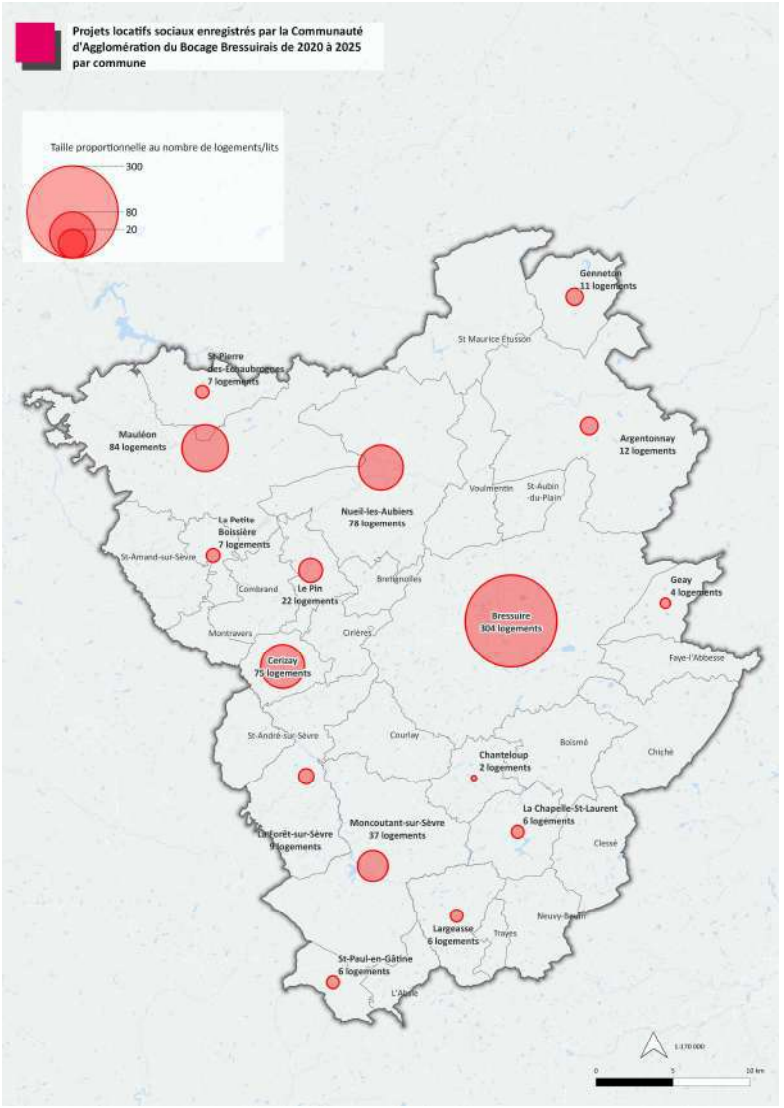
Pour autant le registre tenu par les services de la CA2B permet d'apprécier la dynamique nouvelle dans laquelle le territoire et particulièrement la ville de Bressuire s'engagent.

On recense ainsi 95 projets pour 666 logements/lits entre 2020 et 2025, sur 17 communes avec une diversification du parc dans de nombreuses communes.

Répartition des locatifs sociaux 2016-2022 (DDT 79)



** Pour rappel: A compter de 2020, une démarche collective a été mise en place par la CA2B avec les communes SRU, l'État et les bailleurs sociaux afin de poser les bases d'un partenariat renforcé. La CA2B modifie à compter de 2021 son périmètre d'intervention (qui fait évoluer l'intérêt communautaire de sa compétence équilibre social de l'habitat) et ses règles de financement en faveur de la production du logement locatif social.*



… pour des projets diversifiés et répartis sur le territoire

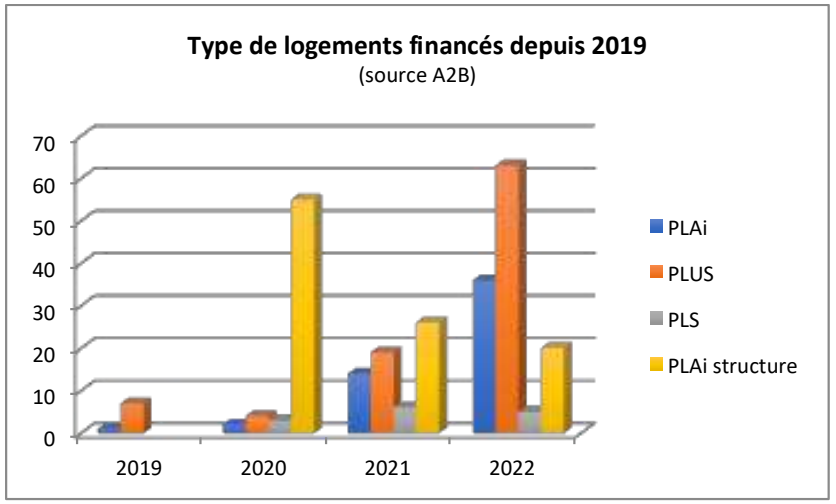
De 2019 à 2022, près de 300 logements ont été financés, soit un triplement du rythme et un rattrapage des objectifs du PLH.

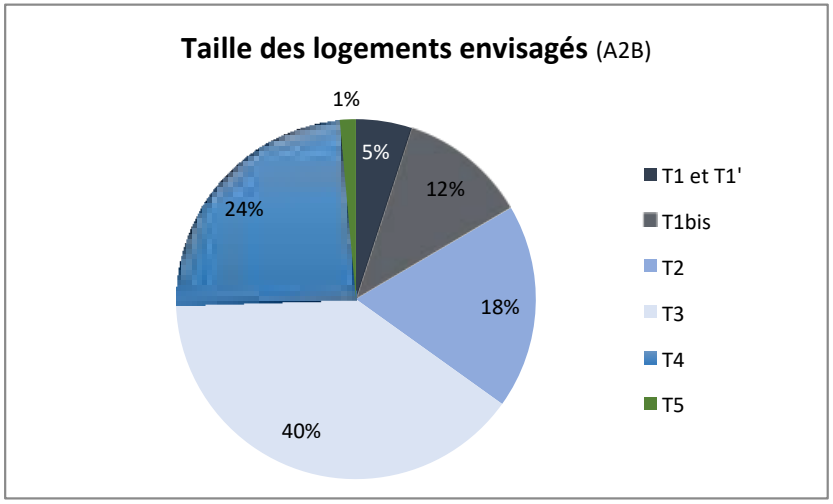
Une grosse moitié concerne du logement familial traditionnel, essentiellement PLAi (36%) et PLUS (64%).

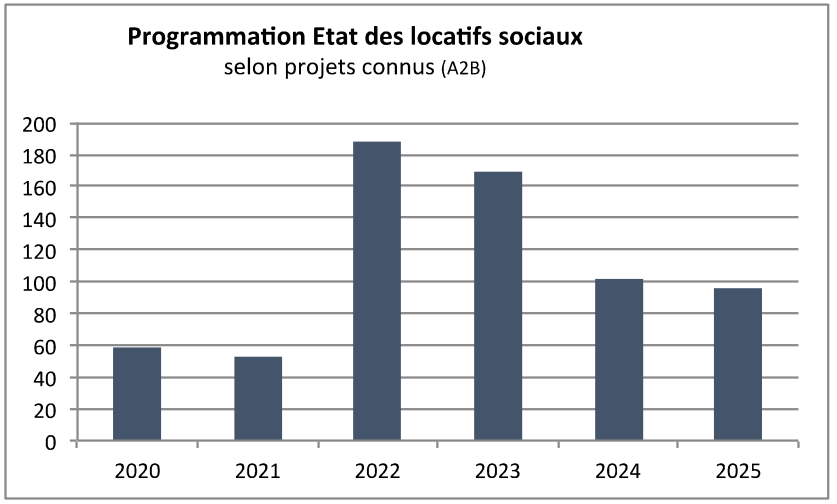
Il y a eu très peu de logements PLS produits jusqu'à présent compte-tenu du niveau de loyer qui s'apparentait jusqu'alors au marché locatif privé.

Plusieurs projets d'hébergements sont programmés et financés à partir de 2020. Pour autant, ils n'ont pas encore été livrés.

La taille et le type de logements prévus sont plus diversifiés, mais peinent encore à s'adapter aux besoins avec 1/3 de petits logements.







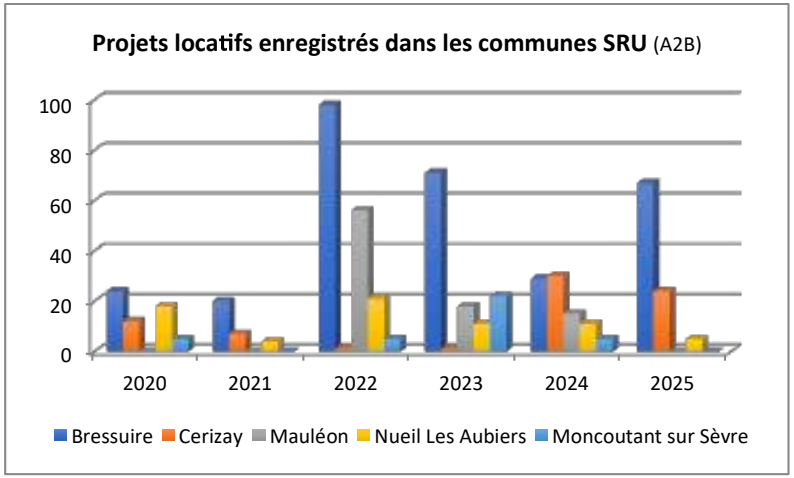
Locatif social : les communes SRU en 1ère ligne

Les communes SRU sont en 1ère ligne de la programmation enregistrée par les services de la CA2B.

Elles captent 86% des projets ou intentions de projets, soit 580 logement/lits.

Bressuire en compte le plus : 309 logements ou lits

Cela permet d'envisager un rapprochement du seuil des 20%, même si l'objectif de rattrapage de production est très élevé pour Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre.



Les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs (sources : CUS, CMS, CIA et entretiens) :

Deux-Sèvres Habitat : CUS 2021-2026

Engagements de développement et objectifs de production sur la CA2B : 40 logements par an.

Immobilière Atlantic Aménagement : CUS 2019-2025.

engagements sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, gestion sociale et qualité de service rendu aux locataires).

Sèvre Loire Habitat : CUS 2019-2024.

Production de 5 à 6 logements par an sur le secteur nord-ouest de la CA2B. Aucune vente ni démolition envisagée.

Une demande de plus en plus difficile à satisfaire

Renforcement de la demande en locatif social

La demande en locatif social s'élève à 1 154 personnes en mars 2023.

Elle est issue de **ménages de tout âge**, sans véritable différence entre les tranches. Ce qui tenterait à prouver une tension ou une attente à tous les âges de la vie :

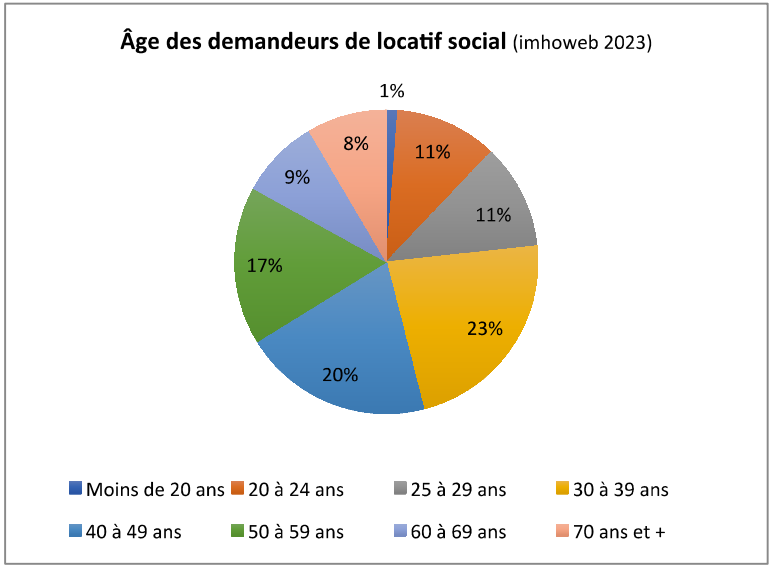
- Un quart a moins de 30 ans,
- 59 % concerne les classes d'âge actives (30 à 59 ans),
- 17 % émane de personnes retraitées (ou en passe de l'être).

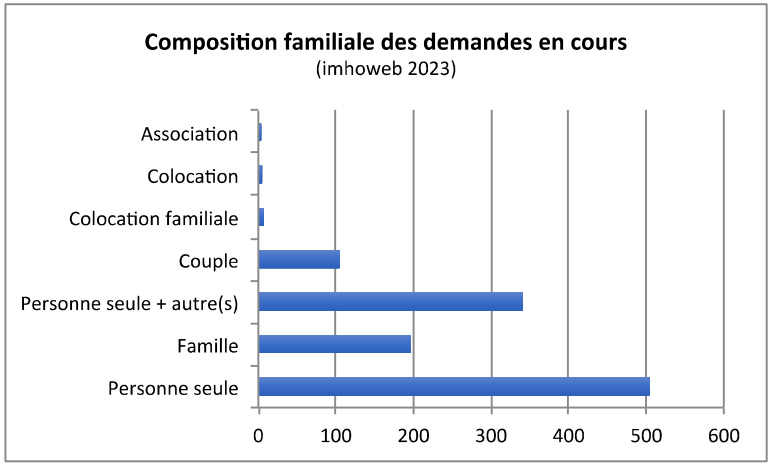
Personne seules et familles monoparentales en tête

- personne seule : 44 %
- famille monoparentale : 30 %
- Les familles sont sous-représentées (en dehors des monoparentales) avec seulement 16 %.

Ce sont pourtant pour les familles que les attentes des communes sont les plus grandes.

La pression de la demande émanant de familles monoparentales est très souvent citée par les communes et partenaires rencontrés. La progression des ménages monoparentaux (+16% entre 2013 et 2019) est forte. Elle entraîne le plus souvent un renforcement des besoins rapides en logement, et impose des tailles adaptées à la résidence alternée ou à l'accueil ponctuel d(es) enfant(s), le tout pour un loyer très modeste en lien avec des revenus en baisse et des charges en hausse.





Une demande très sociale

Une demande très pauvre …

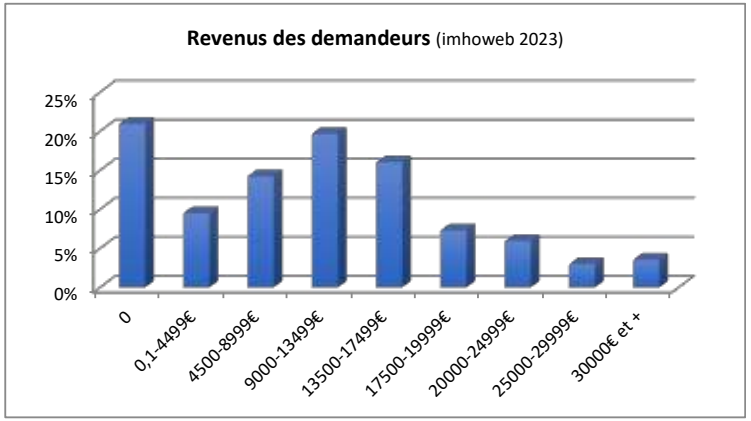
Les ménages ont de très petits revenus imposables : 44% disposent de – 9 000€ de revenus imposables.

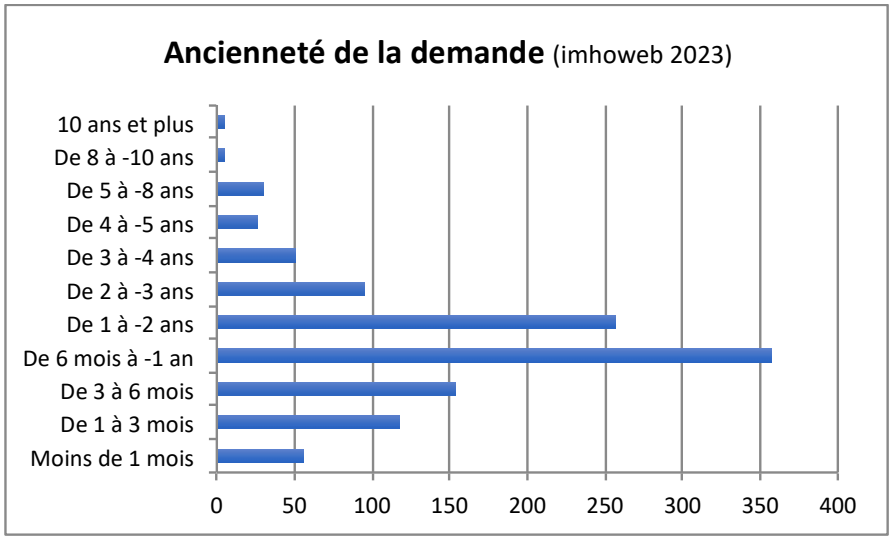
La part des personnes sans ressource représente 21 %.

À noter : les ressources prises en compte correspondent au revenu fiscal de l'année n-2

Une part non négligeable de ménages a des revenus compris entre 9 000€ et 17 500€, pouvant correspondre à des revenus du travail compte tenu des faibles salaires et du travail partiel.

La pression de la demande rallonge l'ancienneté de la demande : seulement 28 % a moins de 6 mois.





plafonds de ressources janvier 2023 (Anil)			
Catégorie de ménage (simplifiée)	PLAi	PLUS	PLS
1	12 032 €	21 878 €	28 441 €
2	17 531 €	29 217 €	37 982 €
3	21 082 €	35 135 €	45 676 €
4	23 457 €	42 417 €	55 142 €
5	27 445 €	49 898 €	64 867 €
6	30 930 €	56 236 €	73 107 €

Autant de situations et de motifs légitimes

Une demande issue du privé toutes formes confondues …

L'essentiel des demandeurs habitent aujourd'hui le parc privé locatif (34 %) ou sont propriétaires (9%).

Un quart habite déjà en logement HLM.

Près de 250 personnes sont hébergés chez des connaissances ou par leur famille. Ce profil peut en partie refléter les jeunes souhaitant décohabiter, mais pas seulement.

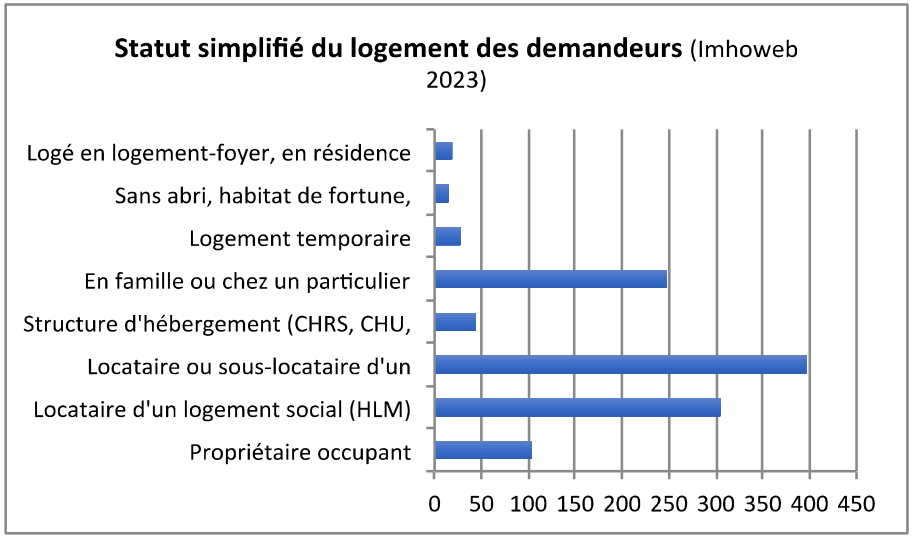
La part des personnes souhaitant intégrer un logement qui leur soit propre, digne, indépendant recouvre de nombreux profils, soit une centaine de personnes pour 9 %.

Sans chercher à mélanger ces attentes, cette demande illustre le besoin de sortie de structure d'hébergement, de nécessité de se doter d'une adresse propre, décent, sédentaire ou tout simplement de sortir de la rue ou de la précarité, etc.

Selon les services rencontrés (cf. besoins spécifiques), cette demande est toujours plus longue à satisfaire et participe de la saturation des logements dédiés type foyer d'hébergement, Hôtel à Vocation Sociale, pension de famille, etc. qui n'arrivent pas à satisfaire les besoins.

Des motifs autant liés au logement qu'aux situations personnelles

- 6 % des motifs sont liés au caractère indécent ou indigne de leur habitat
- 21 % vivent dans des logements trop petits
- Les séparations et violence au sein du couple représentent 15%
- le prix trop élevé : 10 %
- l'éloignement du lieu de travail, des équipements, de la famille sont des motifs cités dans 25 % des cas.



Un parc peu disponible

Une trop faible vacance et peu de rotations

Depuis 2019, la vacance supérieure à 2 ans (0,68 % en 2019) et la vacance supérieure à 3 mois (3,41 % en 2019) ont diminué.

La gestion du parc par les bailleurs, l'adaptation de l'offre aux besoins, ainsi que l'absence de vacance technique pour travaux, impliquent une vacance très faible. La disponibilité est faible et repose soit sur les départs, soit sur la production neuve.

La rotation est de plus en plus modérée et décroit.

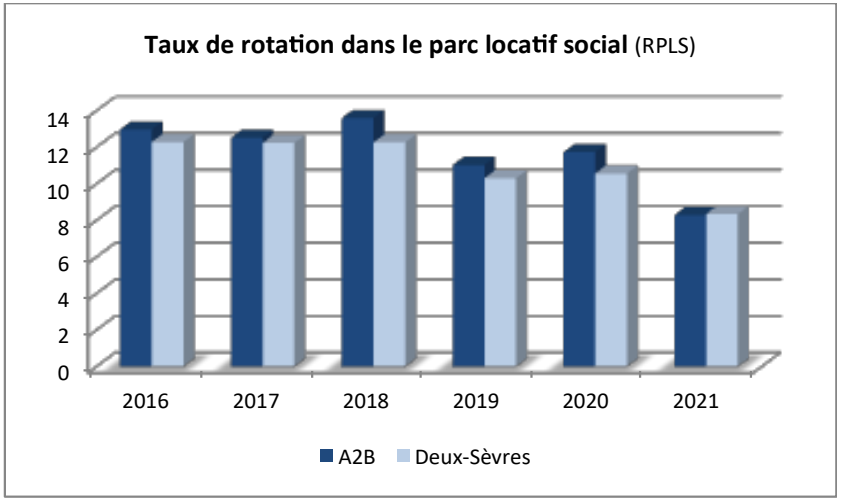
Ce phénomène qui semble général depuis la crise Covid, concerne également le territoire impliquant une forme de sclérose des mouvements : comme si faute de pouvoir trouver aisément ailleurs, on n'osait bouger et donc en ne libérant pas le logement, on participe du blocage et de l'absence de fluidité du marché. Ce phénomène a gagné le bocage bressuirais.

La faiblesse de la production locative sociale, les incertitudes quant à l'avenir (malgré un bon taux d'emploi local) et le renchérissement du coût du logement participent de cet arrêt.

Ce mouvement affecte les deux bailleurs principaux de façon quasiment identique et malgré un parc composé différemment :

- 8,55 % pour IAA en 2022
- 7,82 % pour DSH en 2022

	CA2B	Deux-Sèvres
Nb Logements vacants en 2021	57	413
dont depuis + 1 an	11	95
% vacance > 2 ans	0,20%	0,33%
% vacance > 3 mois	0,89%	1,23%



Des attributions insuffisantes

205 attributions en 2022

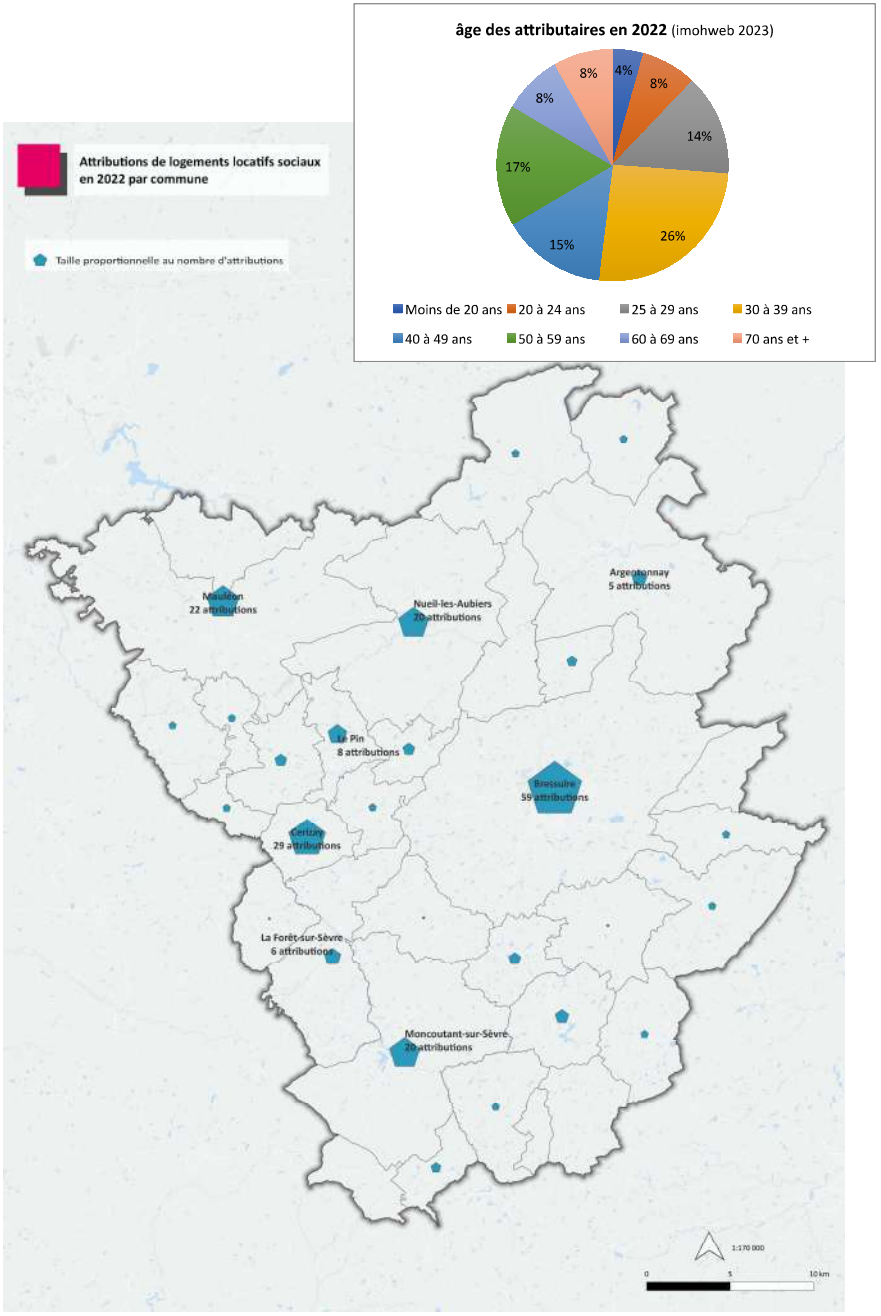
Dont 31 en réponse à des demandes de mutation, soit 15 %.

C'est une proportion inférieure de moitié au poids des demandes de mutations mais elle correspond assez bien aux capacités du parc et à la pression et l'urgence de la demande externe.

La répartition par âge des attributions illustre un respect quasi total de la répartition par âge des demandeurs avec un petit bonus pour les moins de 30 ans : 23% de la demande pour 26% des attributions.

La faiblesse de la production locative sociale avant 2021 se fait fortement sentir dans la tension actuelle, avec une demande qui a augmenté et un taux de rotation dans le parc qui a baissé, alors que la production de nouveaux logements prends du temps (environ 3 ans pour un projet de construction neuve). Cela vient donc actuellement impacter fortement les personnes en attente d'un logement et la tension sur le parc s'accroît.

Les échéances initialement fixées par la loi ELAN, respectivement au 24 novembre 2021 pour la gestion en flux et au 31 décembre 2021 pour la cotation des demandes ont été reportées de deux ans par la loi 3Ds.



Et un renforcement de la tension locative

La tension locative croît.

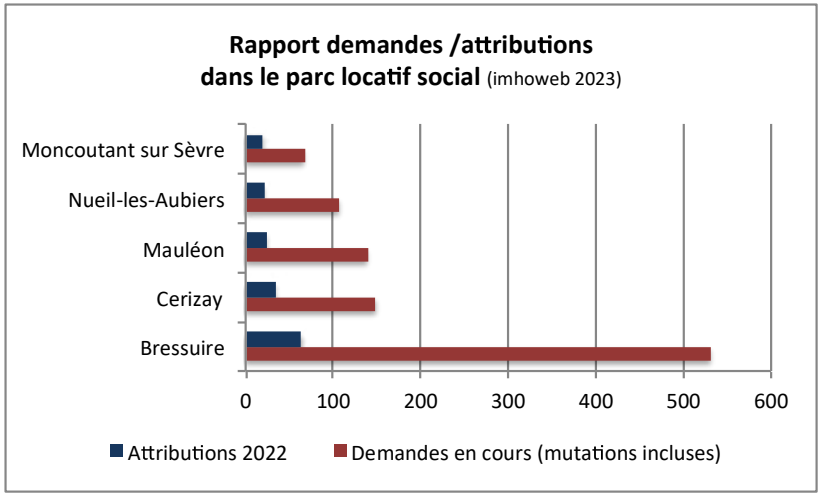
Calculée sur la demande externe et les attributions, elle progresse notablement, plus particulièrement depuis 2021 :

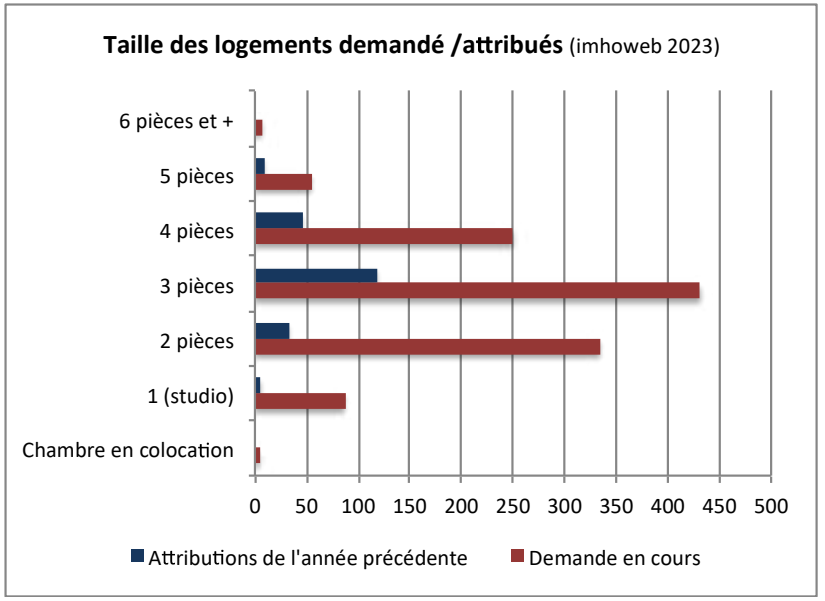
- 2,1 en 2017 (2,5 en Poitou-Charentes)
- 3,1 en 2019 (contre 3,04 pour les Deux-Sèvres)
- 4,63 en 2021 (contre 4,55 pour les Deux-Sèvres)
- 4,33 en janvier 2023.

Cette tension varie selon les communes et le parc existant. Elle s'exprime le plus fortement à Bressuire : 6,44 et dans les pôles d'emplois bien dotés en locatifs (Cerizay : 3,9 et Nueil-Les-Aubiers : 3,6).

Elle met en évidence :

- l'insuffisance du nombre de locatifs et de la production,
- le manque d'offre adaptée dans le parc privé,
- un délai d'attribution qui s'allonge, quel que soit le type de logement demandé : 12 mois voir 24 mois pour un T5,
- la réduction de la mobilité ressentie par tous les opérateurs (et pas seulement dans le Bocage Bressuirais):
- l'absence de logements vacants,
- In fine, un blocage des mouvements dans le parc et un marché qui risque de freiner l'itinéraire résidentiel,
- l'attractivité de Bressuire comme pôle du Nord Deux-Sèvres.

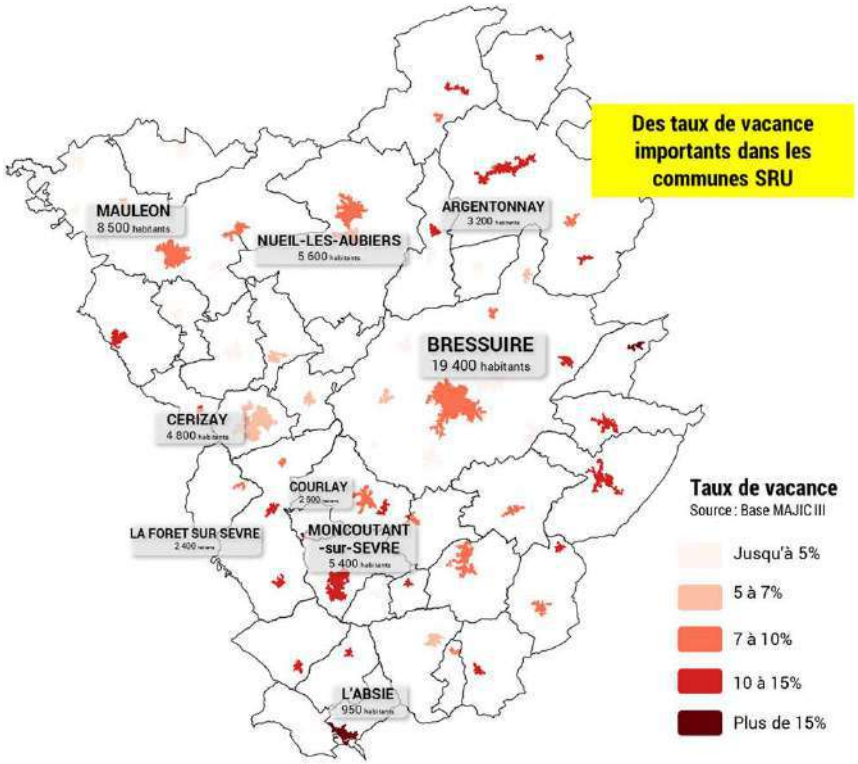




4 – PARC ANCIEN ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Un effort massif de l'Agglomération et des premiers effets attendus

La lutte contre la vacance



Source et extrait: Villes Vivantes, diagnostic pré-opérationnel OPAH-RU

Secteurs	Effort de mobilisation du parc vacant (10% Agglo2B)
Ville centre	12%
Pôles structurants	
Pôles secondaires	10%
Zone de dév. périurbaine	8%
Zone de dév. rurale	9%

Extrait : PADD, PLUi approuvé

Une prise en compte marquée de la vacance et des moyens pour y remédier

L'objectif de réduction de la vacance prévue dans le PLH, a été mis en œuvre par plusieurs moyens. Ses effets ne sont pas encore mesurables dans le recensement général mais apparaissent très sensiblement dans les communes tout juste recensées.

L'inventaire des logements vacants a été réalisé lors de l'élaboration du PLUi à dire d'élus et sur une base cartographie issue des impôts (DGFIP),

Ils ont été repérés et géolocalisés par l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (cf carte ci-contre) qui estimait le gisement « très présent dans les cœurs de bourg ».

Étudié par les communes, ces données ont souvent été affinées et leur nombre réduit pour permettre de concentrer les interventions sur les cas les plus emblématiques des centralités.

En décembre 2021, la CA2B en partenariat avec l'Anah et des communes lance un nouveau Programme d'Amélioration de l'Habitat Privé, nommé AggloRénov combinant une OPAH RU multisites, une OPAH ciblée centres-bourgs et un programme local autour de deux grands objectifs:

- Production de logements locatifs abordables et de qualité
- Revitalisation des centres-bourgs

Sur 5 ans, ce programme fait ainsi l'objet d'interventions et d'aides soutenues.

Des outils pour améliorer l'habitat ancien du territoire

Traduction concrète de l'action 6 du PLH précédent (redonner de l'attractivité aux centres-bourgs par des actions de réhabilitations et restructurations du parc social et privé), le **programme AggloRénov** lancé fin 2021 présente des objectifs ambitieux et a bien démarré. Il concrétise une véritable prise de conscience de la nécessité d'agir sur les centralités, afin de les revitaliser. Au-delà des questions strictement liées au logement, il intègre également trois volets complémentaires:

- Renouvellement Urbain,
- Lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- Rénovation des copropriétés

En complémentarité, le **Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental Habiter Mieux,** à l'échelle du département des Deux-Sèvres, permet d'aider financièrement à la rénovation du parc ancien sur le territoire.

En 2022, 1/3 des dossiers du PIG sont du territoire de la CA2B : 138 dossiers agréés Anah pour les propriétaires occupants, dont 65% en adaptation et 33% en rénovation énergétique. Mis en place par le Département en partenariat avec l'Anah, ce PIG comportait 3 axes jusqu'en 2023 :

- Lutte contre la précarité énergétique des logements
- Lutte contre l'habitat indigne
- Favoriser l'adaptation des logements

A compter de 2024, le nouveau PIG départemental se concentre sur 2 axes:

- Lutte contre l'habitat indigne
- Favoriser l'adaptation des logements

La CA2B est dotée depuis 2015 d'un Espace Info Energie et d'une plateforme de rénovation énergétique, avec le soutien de l'ADEME et de la Région.

Depuis 2021, un Espace Habitat et Energie est créé au siège de la CAB réunissant les conseillers habitat et énergie de la CA2B ainsi que les permanences de différents acteurs de l'habitat.

La CA2B avait également mis en place dès 2016 son propre **dispositif d'appui à la rénovation de l'habitat privé** de cœur de bourg (aide au ravalement de façade, aide aux travaux après primo-accession et aide à l'amélioration des logements locatifs).

Des outils pour améliorer l'habitat ancien du territoire

La stratégie retenue par la CA2B pour mettre en place les nouveaux outils liés au programme AggloRénov est sous-tendue par les principes suivants :

- Conserver et renforcer le rôle de référent universel pour l'amélioration de l'habitat de la CA2B, pour tous les porteurs de projets du territoire
- S'adosser et s'articuler avec les dispositifs existants en matière de rénovation énergétique, d'adaptation des logements et de lutte contre l'habitat indigne,
- Décliner des actions fortes en direction de l'habitat existant de centre-bourg et centre-ville avec une offre d'accompagnement déclinée pour chacune des composantes du territoire,
- Amplifier le partenariat avec les Communes

Avec :

- Une **OPAH-RU** dans des périmètres de cœur de ville de 7 communes pôles : Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil-Les-Aubiers ainsi que Argentonnay et l'Absie. Cette OPAH-RU constitue le volet habitat de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), dans le cadre d'Action Cœur de Ville et de Petites Villes de Demain.
- Une **OPAH « centres-bourgs »** déployée dans les enveloppes urbaines de 27 communes, correspondant à 42 centralités et concentrée sur la réhabilitation de logements locatifs et élargie à compter de 2024 à tous les centres-bourgs des 33 communes en réintégrant l'appui à la rénovation énergétique des logements des propriétaires occupants (en relais du PIG départemental)
- Un déploiement du **Programme Local** et de l'ingénierie architecturale sur l'ensemble des centres anciens de l'Agglomération

Le programme intègre également :

- un volet **renouvellement urbain** avec la réalisation d'études de faisabilité d'ilots, des take-off d'ilots… sur la base du volontariat des communes,
- Un volet **lutte contre l'habitat indigne et dégradé** avec le repérage pro-actif des logements potentiellement indignes, une information et un accompagnement personnalisé des propriétaires par l'opérateur…)
- Un volet **rénovation des copropriétés** avec le recensement des copropriétés, une information et un appui personnalisé des syndics et copropriétaires (projet de travaux, structuration de la copropriété)…

Un premier bilan de la mise en place du programme AggloRénov a été effectué pour les 2 premières années :

- **Propriétaires occupants en secteur OPAH-RU** : 30 dossiers agréés par Soliha. Les dossiers agréés concernent les communes suivantes : Argentonnay (6), Bressuire (9), Cerizay (2), Mauléon (4) et Nueil-Les-Aubiers (7) et Moncoutant sur Sèvre (2).
- **Propriétaires bailleurs, en secteurs OPAH et OPAH-RU** : 248 contacts, 29 dossiers agréés en OPAH-RU et 12 en OPAH. Sur les 41 dossiers agréés, 24 sont situés à Bressuire
- **Programme local, sur tous les centres anciens de la CA2B :** 157 dossiers embellissement de façade (dont 36 devantures commerciales), 25 dossiers rénovation suite à primo-accession, 36 dossiers transformation et 18 dossiers prime résorption de la vacance.

Après 2 ans de programme, 307 projets engagés,
3 millions d'€ de subventions engagées
pour 6,7 millions d'€ HT de travaux éligibles.

La résorption de la vacance et l'attractivité des centres-bourgs

Vacance au-dessus d'un commerce => création d'un logement locatif conventionné et embellissement façade du logement et du commerce

Cœur d'ilot : un remembrement pour aérer et donner des espaces extérieurs ?

Rénovation d'un immeuble très dégradé et création de 3 logements locatifs conventionnés

La résorption de la vacance et l'attractivité des centres-bourgs :

Une approche dédiée au renouvellement urbain par les études d'ilots

(extrait COPIL AggloRénov, 2023)

Dans le cadre du programme AggloRénov, la CA2B propose aux communes qui le souhaitent la réalisation de mission d'études ciblées sur des ilots avec le prestataire retenu : Urbanis.

L'objectif de restructuration d'ilots urbains est de lutter contre l'habitat dégradé, proposer du logement, créer de nouveaux espaces publics, etc.

Ces études s'organisent sur la base d'un diagnostic du bureau d'étude et des propositions d'aménagement. D'abord esquissées, celles-ci sont affinées, présentent un premier chiffrage, précisent les financements mobilisables, etc. il s'agit d'une première aide à la décision.

Enjeux de restructuration de l'ilot du Prieuré à Argentonnay, présentation de différentes variantes, Urbanis, 2022

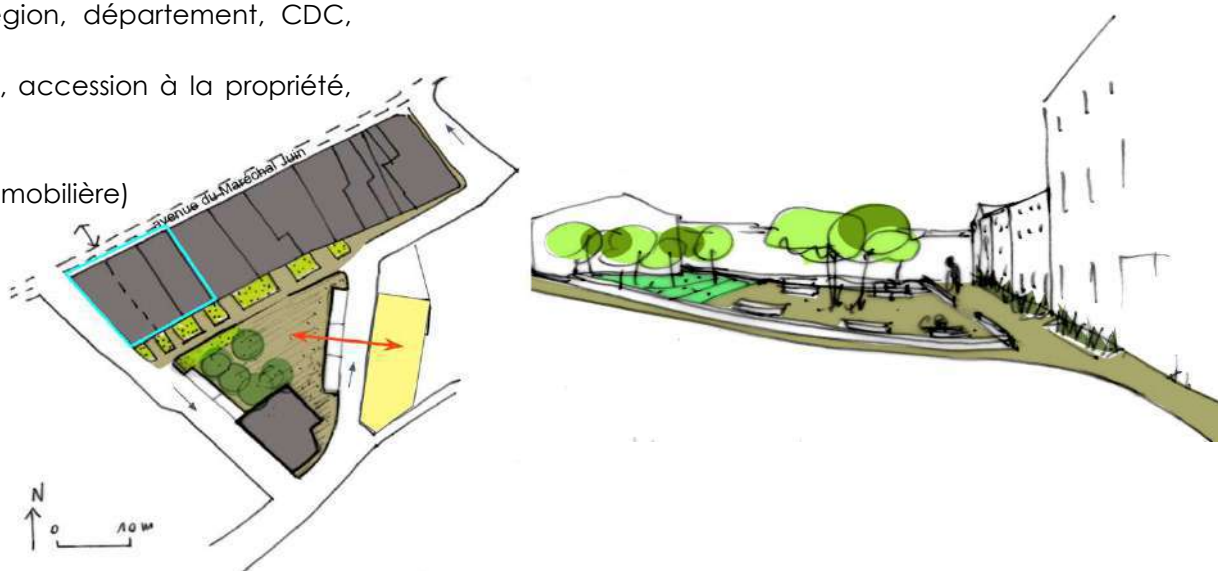
Les communes font par la suite :

- Choix du scénario à mettre en œuvre
- Rencontre avec les partenaires (ABF, Région, département, CDC, bailleur sociaux)
- Choix des produits de sortie (locatif social, accession à la propriété, privé...)
- Développement d'outils coercitifs
  (par exemple Opération de Restauration Immobilière)

Etudes réalisées en 2022 et 2023 :

- Ilot du prieuré à Argentonnay
- Ilot St Gervais à Moncoutant sur Sèvre
- Ilot du Lion d'or à Nueil-Les-Aubiers
- Ilot du Four à Combrand

Vue côté coeur d'îlot (rue St Gervais) à Moncoutant sur Sèvre



"La rue St Gervais est rendue piétonne, le square est pensé comme un espace public de cœur d'îlot. Élément d'agrément, il permet à la fois d'améliorer l'ensoleillement des logements existants, d'apporter de la fraîcheur en été par l'apport végétal, d'apaiser le cœur d'îlot et d'offrir de nouveaux usages et aménités aux habitants". Extrait étude, Urbanis

L'habitat indigne *(source : étude repérage habitat indigne, Soliha, 2022-2023)*

Lancée dans le cadre d'AggloRénov, un repérage des logements potentiellement indignes vient d'être entamé avec le prestataire Soliha et les communes.

Il se base sur plusieurs approches :

- Un repérage des logements déclarés en catégorie 7 et 8 à partir des fichiers fonciers et/ou ayant fait l'objet d'un signalement
- Une analyse et corrections par les communes
- Un travail de terrain avec une prise de contact avec les ménages repérés, un diagnostic de l'état du logement et de la situation sociale des ménages et un accompagnement à la réalisation des travaux pour ceux qui le souhaitent

Parc potentiellement indigne repéré : 607 logements, en majorité non occupés (58%), dont 20 % sont à Bressuire

Ensemble CA2B: 354 logements vacants, 226 occupés, 27 autre occupation ou non renseigné.

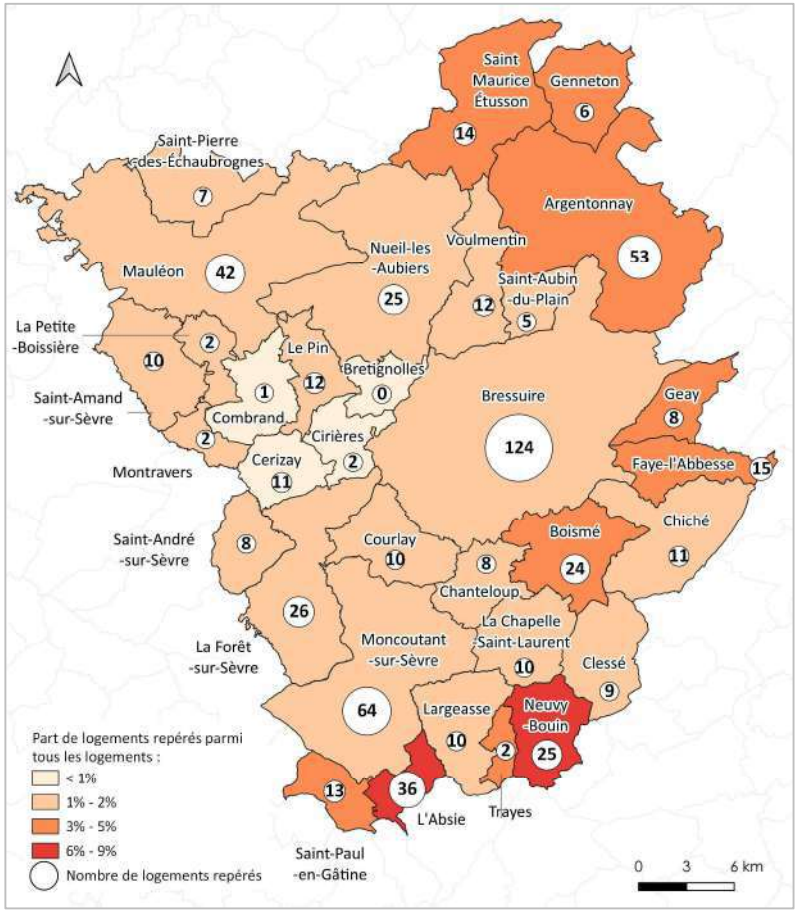
214 dans les périmètres OPAH et OPAH RU

Secteur OPAH-RU : 53% vacants et 42% occupés.

Secteur OPAH : 57% vacants et 39% occupés.

Au total, 214 logements potentiellement indignes sont situés dans les centralités, soit 35% ; ce qui a contrario indiquerait que l'essentiel est ailleurs, en campagne ou dans les centres-bourgs hors périmètres OPAH. Dans ce cas, comment mobiliser les propriétaires de ces logements hors accompagnement OPAH ? L'articulation avec le PIG départemental et la MOUS départementale reste à préciser.

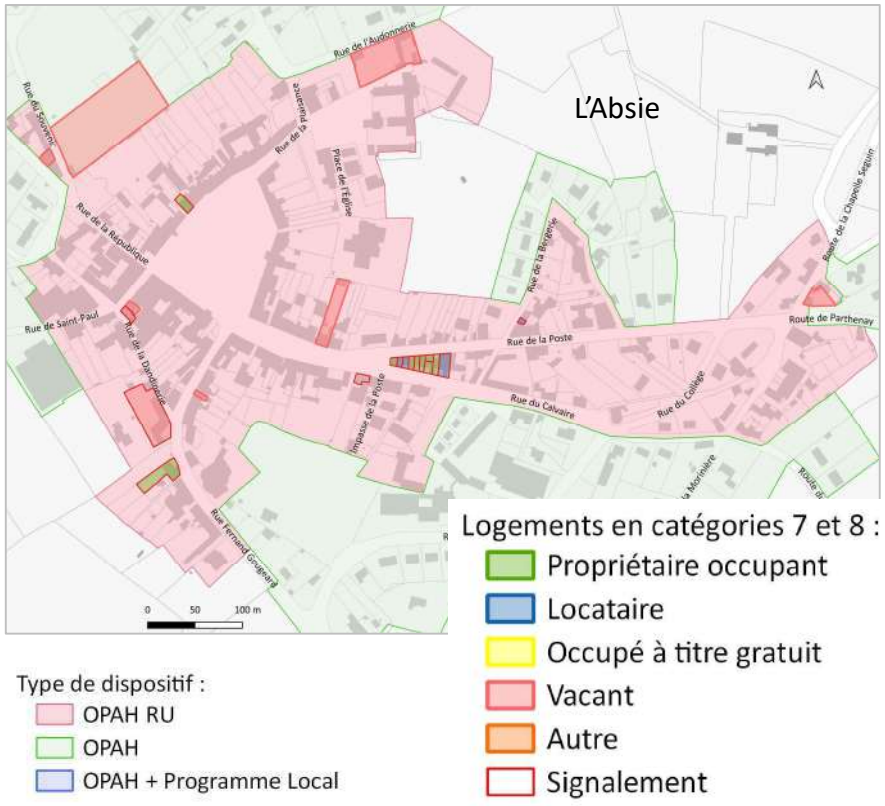
Part des logements repérés comme potentiellement indignes parmi tous les logements de chaque commune



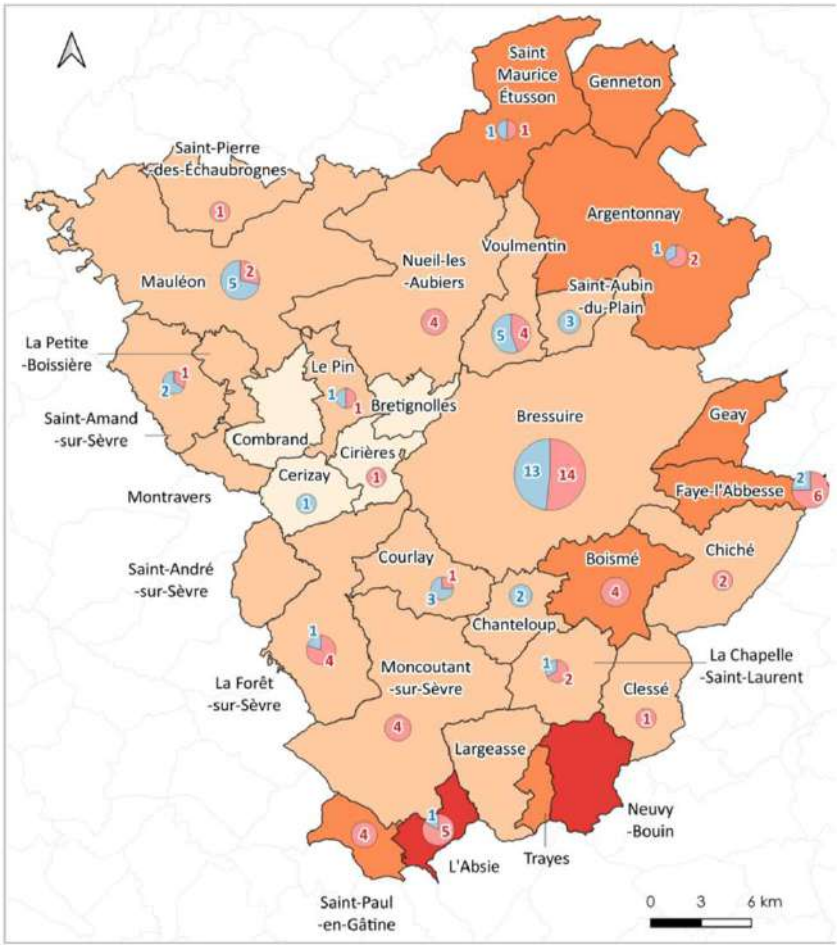
« Sur le territoire de la CA2B, 1,7% des logements, soit 607 logements, ont été repérés comme potentiellement indignes : ils sont déclarés comme logement en catégorie 7 ou 8, et/ou ont fait l'objet d'un signalement. 20% des logements repérés sur la Agglo 2B sont situés sur la commune de Bressuire », extrait COPIL AggloRénov 2023, étude Soliha

L'habitat indigne *(source : étude repérage habitat indigne, Soliha, 2022-2023)*

À partir des retours des communes, l'étude pourra faire des préconisations plus adaptées, déployer une stratégie d'intervention cohérente avec les besoins soulignés (et incidemment, favoriser la mise à jour des fichiers fonciers).



Part des logements repérés comme potentiellement indignes dans les secteurs OPAH



Peu de copropriétés dégradées (source bilan AggloRénov – étude Urbanis - février 2023)

Copropriétés sur le territoire : 193 copropriétés repérées (représentant 825 logements) dont 46% situées à Bressuire. Seules 51 sont immatriculées soit 21%.

Il s'agit avant tout de petites copropriétés (81% ont moins de 5 logements).

44% des logements en copropriétés sont des logements locatifs.

Plusieurs processus mis en œuvre pour déterminer le potentiel d'intervention de rénovation :

- Statistique : 36 copropriétés avec potentiel rénovation énergétique ou copropriété dégradée
- Repérage et terrain : 30 immeubles
- Résultats finaux : 4 copropriétés avec façades en mauvais état et/ou parties communes et 14 copropriétés avec potentiel de rénovation énergétique

Copropriété SALENGRO : Fort potentiel de rénovation énergétique
Il s'agit de la première copropriété concernée par le dispositif

Adresse : 38 rue Roger Salengro, Bressuire
Epoque de construction : fin années 70
Périmètre : OPAH RU
Nombre de lots : 50
Nombre de logements : 30
Type de chauffage : individuel
Syndic : professionnel (DION et SELOSSE)

5 – LES BESOINS SPÉCIFIQUES

Un effort de rattrapage des besoins spécifiques face à des besoins accrus

Les besoins spécifiques : une diversité de réponses à venir pour des publics nombreux

Après des années sans projet majeur, les prochaines années vont voir sortir des structures adaptées aux publics ayant des besoins spécifiques. Cette offre répond à une demande insatisfaite, et au rôle de centralité joué par Bressuire dans le Nord-Ouest des Deux-Sèvres.

Elle correspond aussi à une prise de conscience plus aigüe des élus quant aux besoins en logements spécifiques.

Ils représentent ainsi 34 % des projets enregistrés par A2B en nombre de logements/lits.

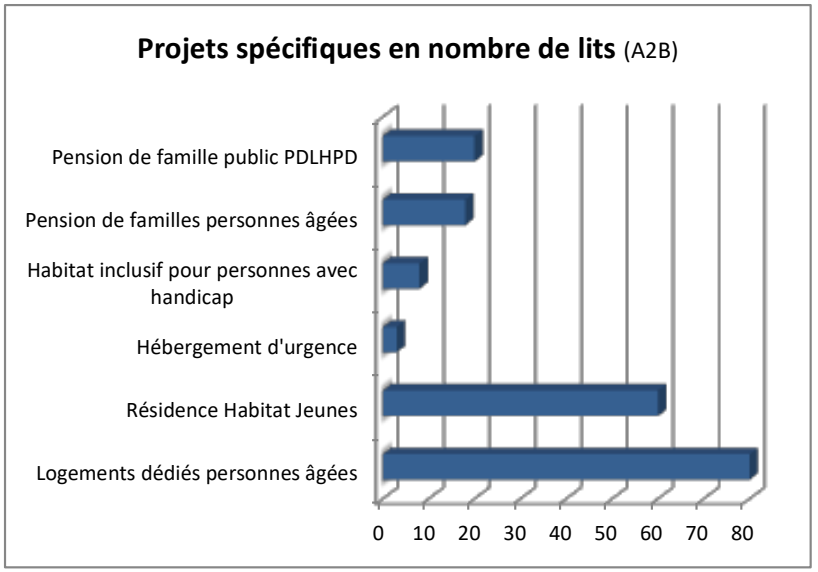
On décompte :

- 80 logements dédiés aux seniors ou personnes avec handicap
- l'hébergement des jeunes (avec redéploiement de l'offre de Résidences Habitat Jeunes sur 4 sites, gestionnaire: association Pass'haj)
- 1 opération co-living à Bressuire : 7 logements (partenariat avec des entreprises)
- des structures d'hébergement de publics spécifiques :

  - 8 habitats inclusifs à Bressuire (gestionnaire : ADAPEI) pour des personnes en situation d'handicap psychique

  - 1 pension de famille au Peux (Commune de Le Pin): (gestionnaire : association vivre au Peux) avec 18 logements pour un public de personnes âgées, anciens compagnons d'Emmaüs et l'accueil de demandeurs d'asile)

  - 20 places dans une pension de famille à Bressuire (ESCALE) pour un public isolé, exclu, précaire.
- Quelques logements d'urgence : 3 logements d'urgence - Ex Maisonnée Impasse du Dr Ichon à Bressuire – en attente de redéfinition du programme
- des logements communaux : 14 dont 6 réhabilitations



A noter :

Comme pour les projets de logements sociaux enregistrés par la CA2B, certains peuvent être différés ou modifiés au regard du contexte actuel de hausse des coûts de travaux et l'augmentation des taux d'intérêt des prêts. C'est notamment le cas des 2 pensions de famille (Le Peux et Bressuire) et de la RHJ de Bressuire. Des solutions de financements complémentaires ont pu être apportées grâce aux différents partenariats financiers (Europe, Etat, Région, CA2B, Communes) et la mobilisation des maitres d'ouvrage, maitres d'œuvre et gestionnaires.

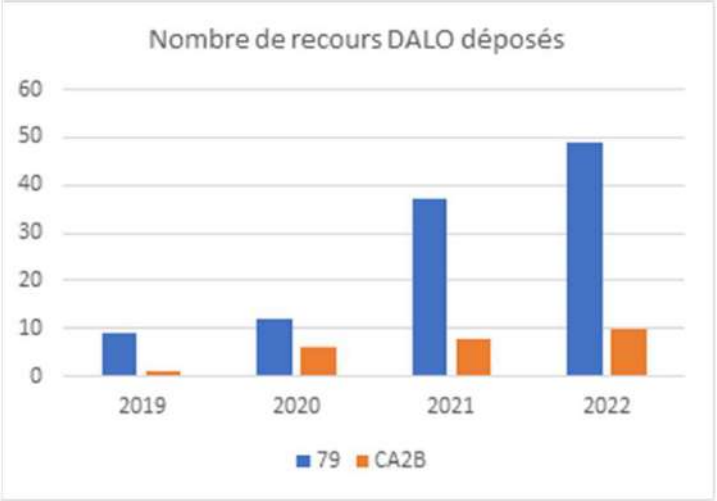
Les dispositifs et services spécifiques

Le Public Droit au logement opposable (DALO)

Sur l'Agglomération, le nombre de dossiers DALO est resté longtemps peu significatif :

Selon le document de la CIA, 1 dossier en 2019, 3 dossiers en 2020.

Selon la DDETSPP, le nombre de personnes explose depuis deux ans dans le département comme sur le territoire. Il serait multiplié par 6 ou 7.



Source: DDETSPP

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)

Plateforme unique permettant l'orientation des personnes sans domicile et le dispositif de veille sociale. Elle assure le suivi de la prise en charge tout au long des parcours, elle a pour rôles :

- d'améliorer l'orientation et la prise en charge,
- de rendre plus simples, transparentes et équitables les modalités d'accueil,
- de favoriser un travail coordonné des acteurs de la veille sociale, de l'hébergement et du logement pour améliorer la fluidité hébergement/logement.

Le dispositif Allocation Logement Temporaire

Financé par l'État, l'allocation est versée à des associations pour mettre à disposition un logement à titre temporaire à des personnes défavorisées

Logement temporaire : 11 places (4 à Bressuire, 4 à Cerizay et 3 à Mauléon)

Les dispositifs et services spécifiques

L'intermédiation locative avec glissement de bail (IML)

Il permet à un public en difficultés d'accéder à un logement par le biais d'une sous-location avec bail glissant et de sécuriser la relation entre le bailleur (privé ou public) et le locataire. Il répond ainsi au besoin de consolidation du parcours d'insertion dans le logement.

Localement, il s'agit de public jeune, plus rarement d'adulte isolé au parcours complexe.

Il est toutefois nécessaire que les futurs locataires disposent (ou disposeront le moment venu) de ressources financières régulières leur permettant de payer une location.

11 mesures d'accompagnement sont exercées par Pass'Haj et sont financées respectivement pour : 6 mesures par le CD 79 et 5 par l'État.

L'association Escale La colline assure également des missions d'IML

La durée de la mesure est de 12 mois maximum avec une possibilité de ré-étude de la situation après évaluation si besoin.

L'Accompagnement Social lié au Logement (ASLL)

Les finalités : aider les ménages à se maintenir dans leur logement ou à accéder à un logement.

Cet accompagnement s'adresse aux ménages qui :

- ont des capacités pour accéder ou se maintenir dans un logement autonome adapté à leur situation,
- ont besoin d'accompagnement au regard d'un cumul de difficultés

Les demandes sont étudiées en commission sur la base d'un rapport social effectué par un travailleur social. Ces accompagnements, financés par le FSL, sont effectués par Soliha sur la CA2B. La durée de l'accompagnement est de 9 mois.

L'offre se développe peu et insuffisamment au regard des besoins.
Les logements sont aujourd'hui le plus souvent dans le parc social de DSH.

Objectif :
Développer l'offre dans le parc privé mais Pass'Haj constate une grande frilosité des bailleurs privés peu au fait du dispositif.
L'offre est modeste dans un marché en tension avec des coûts locatifs qui s'élèvent.

Nécessité de développer l'information et la communication pour faire connaître ce dispositif récent et favoriser l'adhésion des propriétaires bailleurs privés.
Dans ce contexte, le programme AggloRénov avec la production de logements locatifs conventionnés (Loc'avantages) peut créer des passerelles avec ce dispositif.

Les publics et services spécifiques : renforcement des besoins et de l'offre

Le dispositif d'hébergement d'urgence propose 27 places :
- 20 à Bressuire, réparties en différents dispositifs :
- 3 à Mauléon, gestion CCAS
- 2 à Moncoutant sur Sèvre, dont une mobilisée par le 115 et l'autre réservée aux personnes en CADA ou relogement suite à sinistre
- 2 à Nueil-Les-Aubiers

La demande hébergement au 115 en 2020 représentait 506 demandes (10% des demandes du département) selon la CIA, répartie en :
- 308 demandes pour un hébergement d'urgence pour des ménages sans enfants (isolés ou couples) soit 61%,
- 167 demandes pour un hébergement d'urgence de familles, soit 33%,
- 31 demandes pour le dispositif Femmes Victimes de Violences, soit 6 %

Depuis l'été 2020 et le Grenelle pour les femmes victimes de violence, 6 places ont été créées à Bressuire, associées à un dispositif ad hoc via un partenariat Etat, CA2B, le SIAO et des hébergeurs touristiques pour mettre à l'abri des personnes victimes de violences conjugales seules ou sans enfants (dans le cadre du CLSPD).

On compte aussi quelques logements d'urgence gérés par les communes et/ou CCAS dans diverses communes.
La plupart des communes ne dispose d'aucun hébergement d'urgence. Leur capacité à répondre à des besoins suite à sinistre réside en la mobilisation du réseau familial et amical, voire des logements saisonniers.

Depuis et sans disposer de données exhaustives, on peut apprécier l'évolution par exemple à Mauléon :
72 situations d'urgence rencontrées par an dont 70 envoyées par le 115 pour assurer l'hébergement temporaire de personnes sans domicile fixe et 2 situations de personnes victimes de violences conjugales et pouvant bénéficier d'un logement ALT.

Par ailleurs, un projet d'hébergement des femmes victimes de violences, porté par une association est en réflexion sur Bressuire.

Une hausse des besoins due aux crises migratoires

L'hébergement des demandeurs d'asile

Il est dispersé sur le territoire :

- 15 places (gérées par l'association Vivre au Peux)
- 7 places à Bressuire (gérées par l'association Escale)
- 4 places à Terves (gérées par l'association Escale)
- 4 places à Chiché (gérées par l'association Escale)

Comme pour toutes les structures d'hébergement et d'accueil, la problématique une fois les papiers obtenus consiste à trouver un logement sur place.

Le suivi des mineurs non accompagnés

Pass'Haj intervient auprès de mineurs non accompagnés

- 20 places à Thouars
- 6 places à Bressuire dans 2 appartements de DSH

La mesure d'accompagnement perdure jusqu'aux 18 ans du mineur

Selon le bilan à mi-parcours du SCOT :

Une zone « Nhh » a été créée en vue de la réalisation d'un projet d'hébergement à caractère social afin d'accueillir des migrants à Bressuire.

Trois nouvelles structures d'hébergement de publics en difficulté

Pension de famille

Il s'agit d'une forme de résidence sociale regroupant des logements indépendants et des espaces collectifs, ainsi qu'un accompagnement social des locataires.

Cette structure est destinée à des publics isolés, précaire, en difficulté d'insertion sociale, psychologique et/ou financière, ayant le plus souvent fréquentés les structure d'hébergement provisoire et qui trouvent là une possibilité d'intégrer un logement individuel.

Il n'y a pas de durée maximale d'hébergement même si l'objectif final est que la personne puisse intégrer un logement autonome.

Une pension de famille à Bressuire

20 logements destinés à des personnes seules ou au plus 2 répartis en petites unités indépendantes. La structure propose un espace collectif. Un accompagnateur est présent à la journée ainsi qu'un gardien.

Cette opération est liée au programme « logement d'abord » de l'État qui a permis la rencontre du maire de Bressuire et du directeur de l'Escale.
Elle se réalise grâce à la cession du foncier municipal de 2 200 m^2 rue des abattoirs à l'association Escale ainsi qu'au soutien financier de la CA2B.

L'association Escale La Colline gère également une quinzaine de logements en diffus à Bressuire destinés aux femmes victimes de violence, hébergement d'urgence, demandeurs d'asile.

Les trois projets bénéficient d'un soutien de la CA2B dans le cadre du financement du locatif social (PLAi adapté) et des communes dans le cas de cession foncière et de subventions complémentaires.
Sans avoir été explicitement programmés dans le PLH, ils répondent en tous points à la pression de la demande, à la précarisation d'un public nombreux, à l'attractivité de Bressuire où l'accès aux droits est plus facile, et à la tension du marché locatif privé.
Au vu des modèles économiques, les équilibres d'opérations sont fragiles. Avec l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, certains projets se sont retrouvés en difficulté à l'été 2023. Après plusieurs tours de table avec les partenaires, des solutions de financements ont pu être trouvés auprès de l'Etat, de la Région, de l'Europe.

Trois nouvelles structures d'hébergement de publics en difficulté

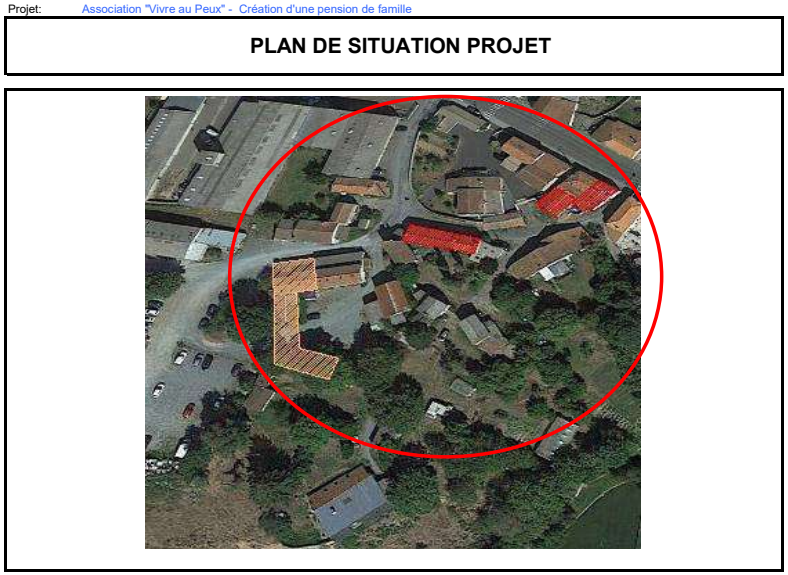
Une pension de famille sur la commune Le Pin – Le Peux

Porté par l'association Vivre au Peux (gestionnaire) avec le bailleur SOLIHA BLI, le projet prévoit la réalisation de 18 logements T1, T1bis et T2 :

- la rénovation et l'aménagement de 10 logements
- la construction de 8 nouveaux logements

Le public concerné est constitué de personnes âgées, anciens compagnons d'Emmaüs et

Tous les logements sont financés en PLAi adapté



Un projet d'habitat inclusif à Bressuire

Initié par l'UNAFAM 79 afin de favoriser l'inclusion et l'autonomie de personnes handicapées, l'ADAPEI a proposé en association avec SOLIHA, la transformation de l'ancien presbytère de Bressuire pour une nouvelle offre.

Dédié aux personnes en handicap psychique, il va offrir :

- 8 logements de type studio ou T1bis
- un lieu de vie partagé entre les résidents
- des espaces pour les professionnels intervenant sur le site (bureau, salle de réunion, …)

20 % des logements T1bis seront adaptés aux personnes à mobilité réduite. les autres seront adaptables.

Tous les logements sont financés en PLAi adapté

Une réorganisation de l'hébergement des jeunes

A part la résidence Imaje située à Bressuire, l'offre était concentrée à Cerizay, dans un bâtiment collectif qui ne répondait plus à la demande, tant en localisation qu'en qualité et nombre.

Après une étude de définition des besoins, le projet retenu propose désormais un meilleur maillage du territoire et une offre renouvelée et augmentée avec 62 places.

Sont prévues avec une ouverture de l'ensemble d'ici 2025 :

- 7 places à Moncoutant en 2023 dans 5 logements collectifs
- 14 places pour 12 logements dans la résidence mère à Cerizay (dans l'ancien bâtiment réhabilité et transformé), ouverture prévue en 2024
- 15 places dans 12 logements à Nueil-Les-Aubiers dans un ancien bâtiment réhabilité, travaux achevés d'ici 2024
- 24 places dans l'ancien théâtre réhabilité à Bressuire avec une ouverture prévue en 2025.

A cela, s'ajoutent 2 studios communaux de Mauléon ainsi qu'1 appartement en sous-location dans le parc de DSH.

En attendant l'ouverture des Résidences Habitat Jeunes, le parc locatif de DSH reste mobilisé en sous-location via l'association Pass'Haj, qui assurera également la gestion du dispositif Résidence Habitat Jeunes. Il sera libéré progressivement.

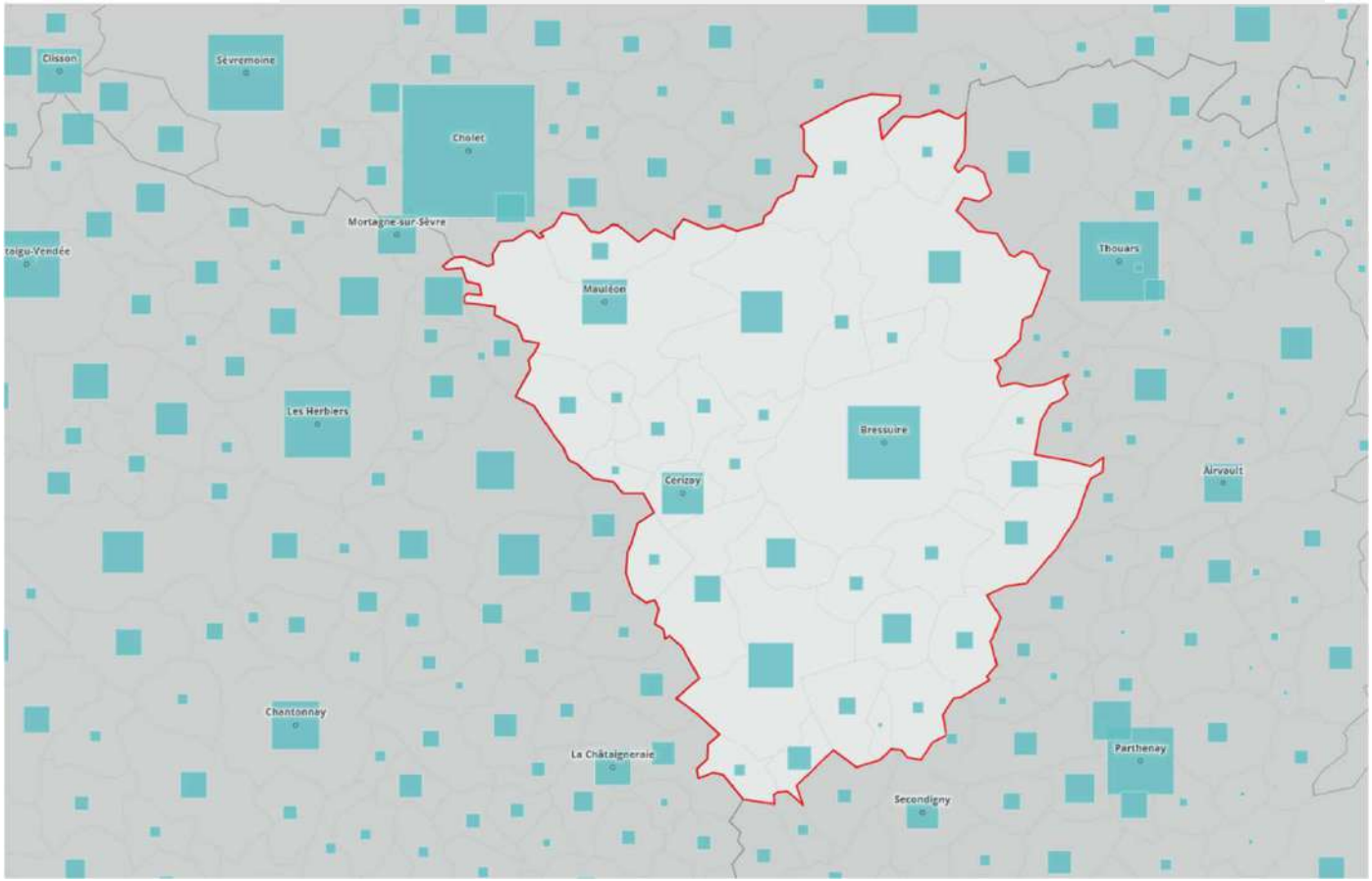
Nouvelle Résidence Habitat Jeunes
à Moncoutant sur Sèvre

Les personnes âgées

La population des personnes âgées s'accroît fortement et sera un des phénomènes marquants des décennies à venir, tant sur la CA2B que dans l'ensemble du pays.

La répartition géographique de la population de plus de 75 ans par commune figure sur la carte ci-dessous. Elle est assez largement concentrée sur les pôles urbains principaux du territoire.

Population de plus de 75 ans par commune en 2020



Un tiers du parc social adaptable aux personnes à mobilité réduite

Le parc locatif social accueille pour partie des personnes âgées et/ou porteuse de handicap:

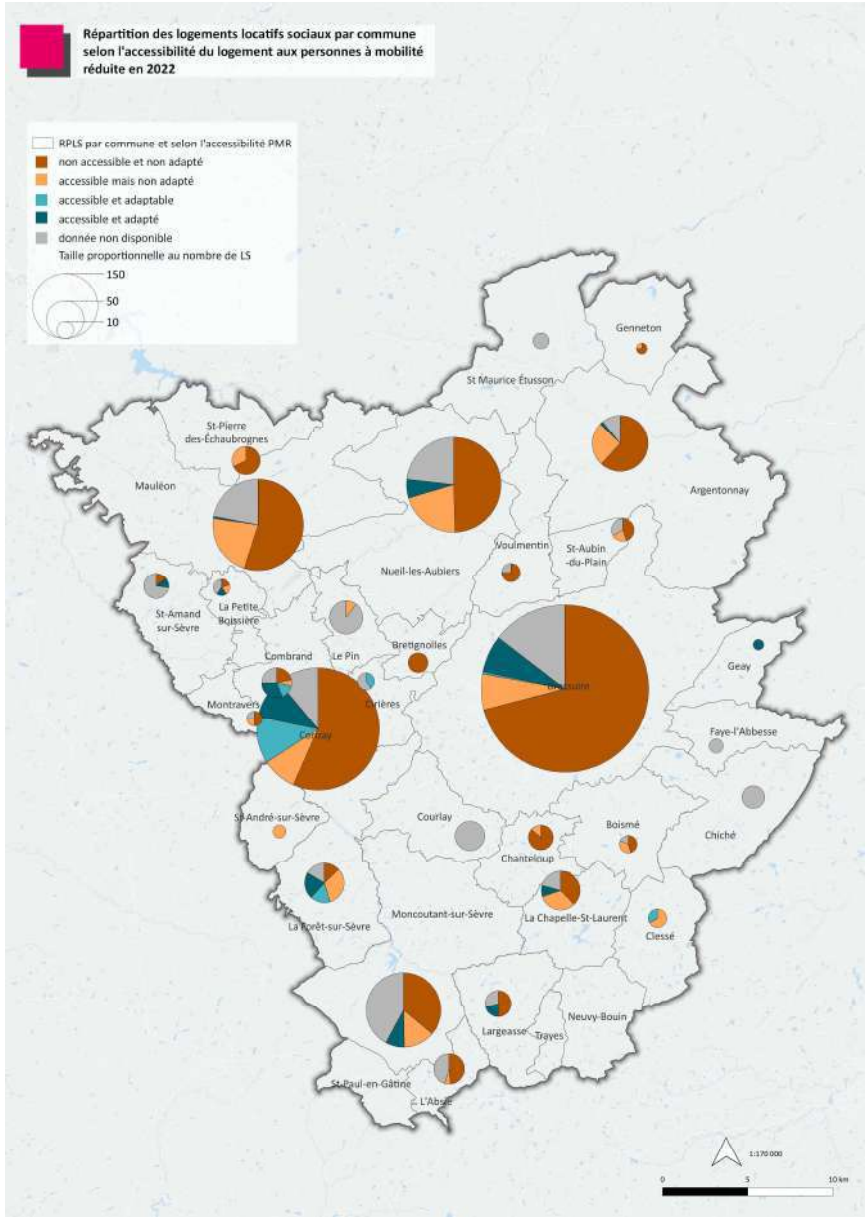
- 1 611 logements sont non accessibles et non adaptés aux fauteuils roulants
- 386 sont accessibles mais le logement est non adapté
- 209 sont aujourd'hui adaptés et leurs abords accessibles
- 92 pourraient être adaptés assez aisément aux fauteuils roulants

Une offre est organisée via des petits logements, éventuellement situés à côté d'hébergements collectifs et EHPAD. Certains sont sociaux et décomptés ci-dessus.

De dimension plus petites, ces opérations offrent une dizaine de logements par ensemble.

Ces logements sont souvent attendus par les communes car ils répondent aux situations de vieillissement sans dépendance, et font partie du parcours résidentiel, notamment pour des personnes âgées, quittant leur domicile en campagne.

Logements autonomes Cerizay



Soins et hébergement collectif des personnes âgées

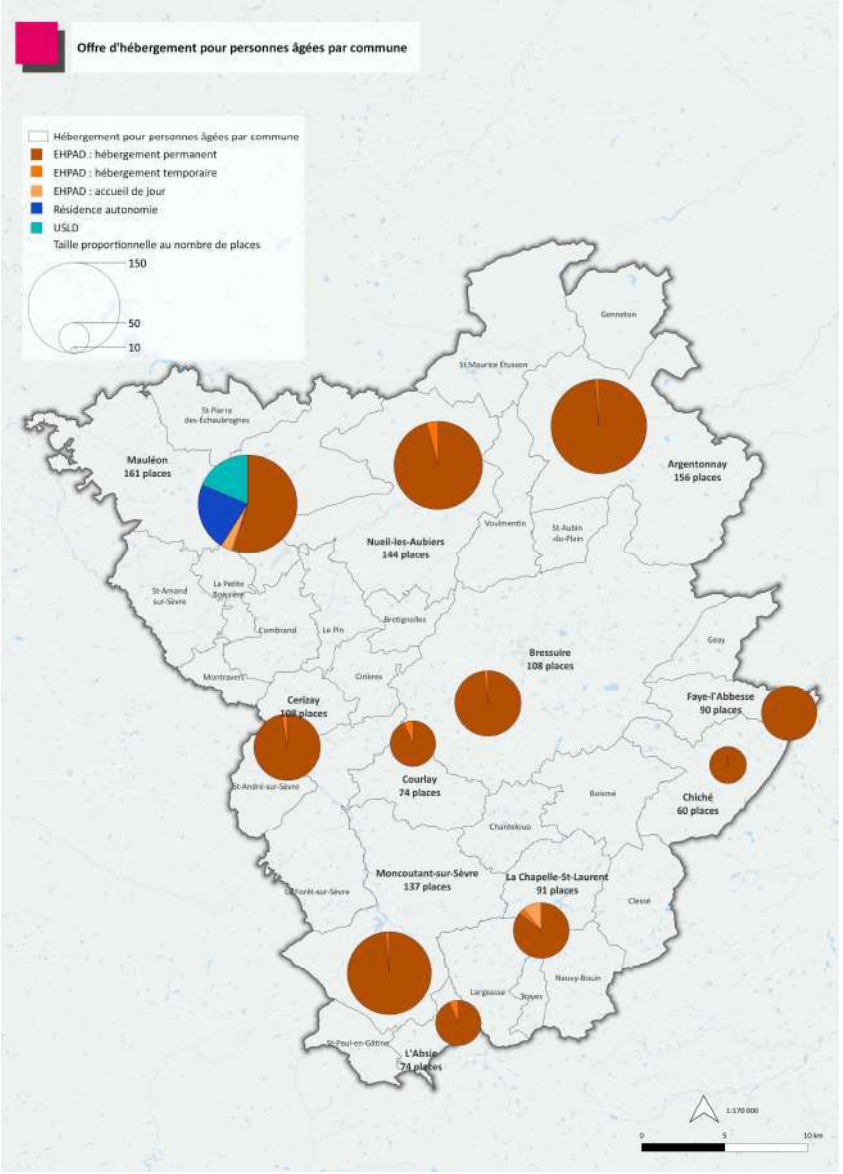
Pour l'essentiel, les personnes âgées habitent leur domicile et différents services les accompagnent :

- Un service de soin infirmier à domicile (CIAS - SSIAD) avec 3 infirmiers : 167 places (Selon le CIAS, il manque d'aides soignant(e)s pour assurer un service plus adapté, et toutes les demandes ne sont pas satisfaites (liste d'attente).
- Un Service d'auxilliaire de vie (CIAS - SAD)
- La distribution de repas à domicile (CIAS)

Des associations comme l'ADMR et FMR assurent aussi des prestations de soutien et d'accompagnement aux personnes.

L'information est assurée par les CCAS, le CIAS de la CA2B et par le CLIC départemental, internalisé désormais aux services du CD 79 et une antenne médico-sociale à Bocapôle.

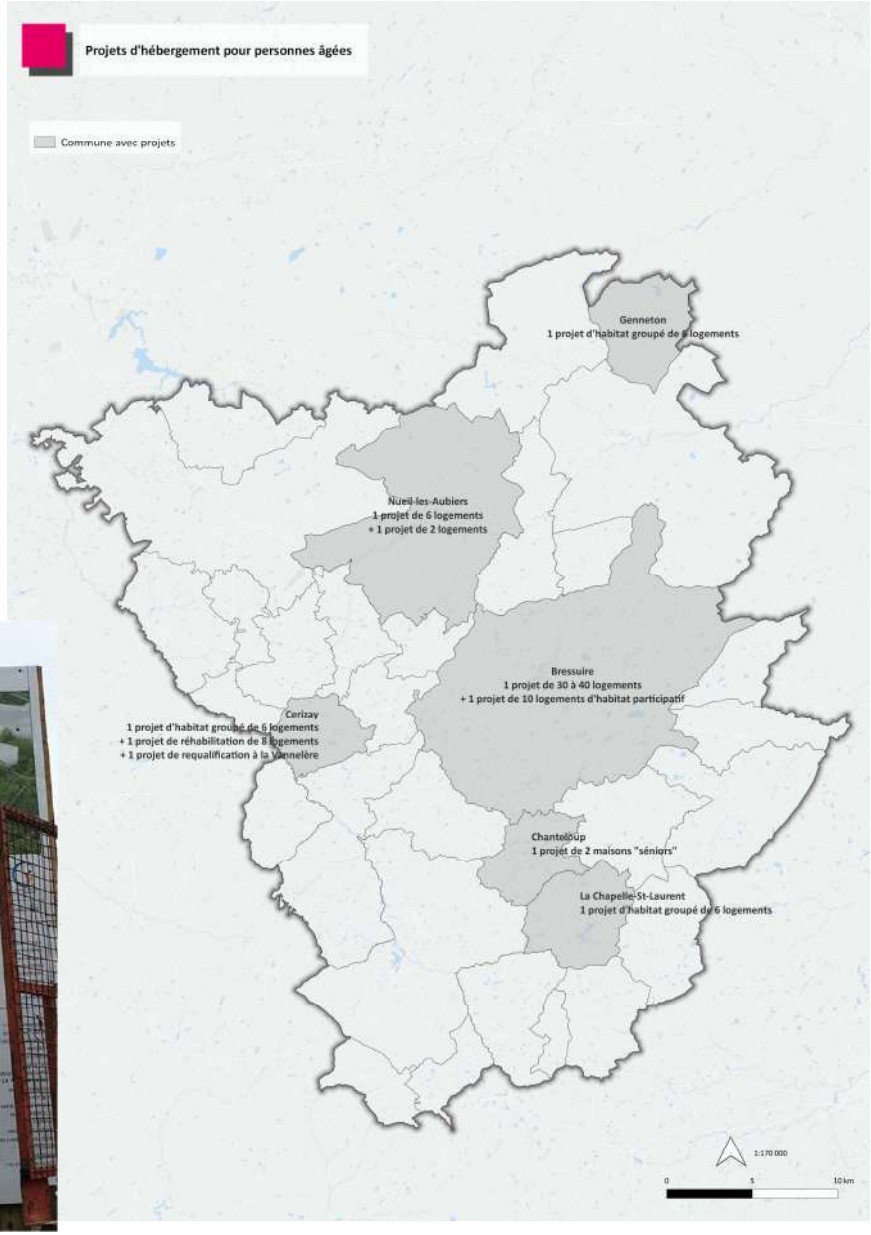
L'hébergement collectif est bien étoffé et réparti sur la CA2B.
Là aussi, les difficultés relèvent plus du recrutement de personnel, échaudé par l'épisode Covid et les scandales type ORPEA.



Des projets diversifiés

Des projets qui viennent conforter et diversifier l'offre.

Selon la programmation enregistrée par la CA2B, on relève plusieurs types de projets pour environ 80 places.
Tous ces projets n'ont pas le même niveau d'engagement mais ils illustrent la prise en compte par les acteurs des besoins, même si certaines réponses peuvent sembler inadaptées au public et à ses revenus avec un reste à charge élevé.



Il faut l'adaptation de certaines structures comme celle de Mauléon avec la construction d'un EHPAD de 57 lits accompagnés de 20 lits en foyer de vie.

L'accueil des gens du voyage

Le territoire offre plusieurs types d'accueil destinés aux gens du voyage.

Aires d'accueil :

Bressuire : 10 emplacements

Mauléon : 5 emplacements

Nueil-les-Aubiers : 6 emplacements

Aire de petit passage :

Bressuire : 4 emplacements

Elles sont en bon état avec de gros travaux réalisés récemment à Nueil-Les-Aubiers.

La gestion des aires a été confiée au prestataire ACGV service avec 1 régisseur pour les 3 aires.

Le CCAS de Thouars a été missionné pour assurer l'accompagnement social des voyageurs.

On observe un effet de sédentarisation et maintien sur place de familles à Bressuire (sur les 2 aires) et à Mauléon qui réduisent ainsi l'offre disponible et compliquent les circuits des itinérants.

La fermeture estivale réduit l'offre et entraîne du stationnement sauvage ponctuel.

Le PLUi a créé une zone « Nv » qui est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'aire d'accueil des gens du voyage.

Sept secteurs ont été identifiés et répartis sur 4 communes et reprenant les limites des installations existantes - aires d'accueil ou régularisation de situations implantées :

- Bressuire et ses communes déléguées (4),
- Mauléon (1),
- Nueil-les-Aubiers (1)
- Cerizay (1).

En 2024, les demandes de sédentarisation des familles de voyageurs sont au nombre de 3 sur Bressuire, 3 sur Cerizay, 2 sur Nueil Les Aubiers et 1 sur Mauléon.

Pour permettre ces sédentarisations tout en encadrant leurs modalités, plusieurs hypothèses sont à l'étude actionnant foncier communal et zonage spécifique du PLUi (STECAL).

Aire d'accueil de Bressuire le long de la RD 1763

L'accueil des gens du voyage

Le **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en Deux-Sèvres** 2018-2023 prévoit :

- la création ou l'extension d'une aire d'accueil pour une capacité de 20 places,
- la création d'une aire de petit passage à proximité du centre hospitalier nord Deux-Sèvres, à Faye L'Abbesse.
- la création de terrains familiaux sur les communes de Cerizay (3) et Bressuire où existe une demande exprimée par 5 familles à Bressuire. La réponse envisagée serait sur un terrain situé à proximité de l'aire d'accueil, ce qui n'apparaît pas forcément idéal (effet de masse, risque d'appropriation d'espace par familles, …).

À **Nueil-Les-Aubiers,** la commune réfléchie également à la création de terrains pour une famille sédentarisée sur l'aire d'accueil.

La création d'une nouvelle aire à **Moncoutant sur Sèvre** devra être réalisée si la population atteint 5 000 habitants.

Il n'y a pas d'aire de grand passage, qui s'effectue plutôt sur **Parthenay.**

Les stationnements illicites sont identifiés sur quelques sites, le plus souvent zones d'activités et terrains de sports à **St Aubin du Plain Mauléon, Rorthais, Cerizay, Le Pin et Bressuire.**

La CA2B a mis en place une procédure et assure le lien avec les communes pour assurer une réponse rapide à ces situations (qui durent en général une semaine et une dizaine de caravanes).

Au-delà des aires d'accueil ou projets de terrains familiaux, des familles de voyageurs ont acheté des maisons et/ou terrains qui dans certains cas, ne sont pas adaptés (terrains agricoles, pas de réseaux d'assainissement, …). Offrir une localisation alternative pourrait permettre de sortir de ces situations conflictuelles.

Le site des 3 terrains familiaux à **Cerizay**.
Historiquement occupé par des familles de voyageurs qui seraient favorables à cet emplacement situé entre une station d'épuration et un hameau.

6 – SYNTHESE ET ENJEUX

Une politique de l'habitat active, mais récente et dont les effets ne sont pas encore perceptibles

Des engagements forts de l'Agglomération et de communes :

- Un PLH sur la période 2016 à 2021 (prolongé jusqu'en 2024), dont les actions les plus opérationnelles (OPAH et OPAH-RU, relance de la production de logements locatifs …) sont en œuvre que depuis 2021.
- Un budget habitat qui a augmenté, et dont les effets devraient se faire ressentir dans les années à venir : résorption de la vacance, développement du parc privé conventionné, augmentation et amélioration du parc locatif social, accession sociale, …

Une appropriation des outils sur le terrain :

- Un regain d'intérêt pour le parc ancien, en maisons et en appartements
- Des débuts encourageants pour AggloRénov (auprès des propriétaires occupants, mais aussi des propriétaires bailleurs)
- Une production locative sociale agréée comme jamais
- Une dynamique qui se crée sur les sujets de revitalisation des centralités avec les plans guides et pour les communes plus rurales avec les missions exploratoires des services de l'Agglomération

Des points à améliorer :

- Une dynamique de projets situés avant tout sur les communes polarités (cumulant objectifs SRU, OPAH-RU et Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain)
- Un manque d'appropriation du PLH et de la globalité d'une politique de l'habitat par les communes
- Des actions sont encore difficilement perceptibles dans la lecture du diagnostic et des statistiques

↳ Une poursuite des efforts engagés sur le temps long qui apparait indispensable

↳ Une pédagogie de projet à soutenir

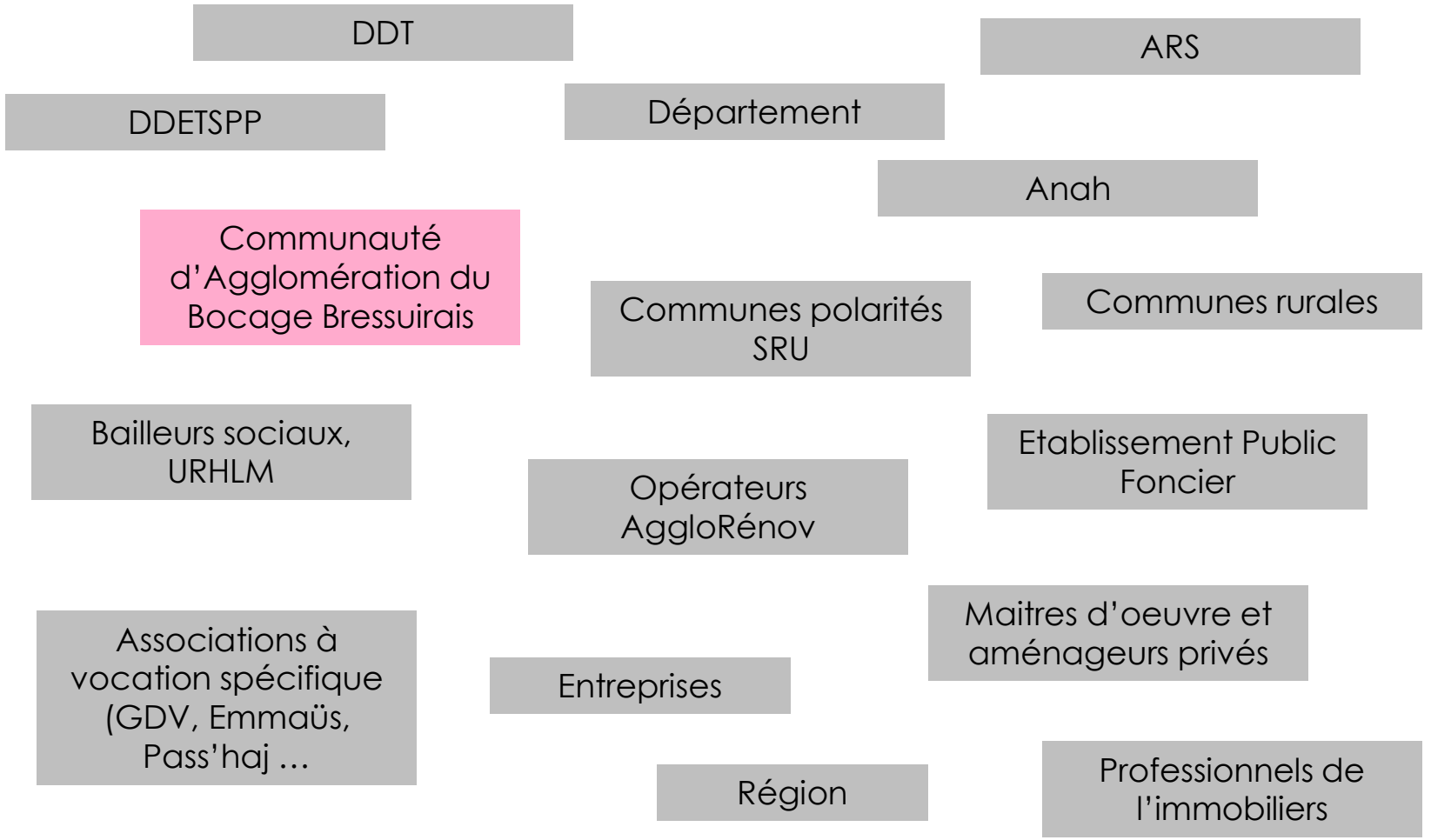
Une tension du marché qui arrive, dans un contexte de revenus faibles et de moyens d'intervention publique limités

- Bien que le territoire demeure dans une situation intermédiaire, les tensions pour l'accès au logement sont croissantes
- L'accès à la propriété (petit pavillon ou maison ancienne), qui a longtemps été le modèle dominant, devient inaccessible à une part de plus en plus importante de la population
- Le vieillissement de la population, l'éclatement de la cellule familiale traditionnelle et l'arrivée de populations immigrées aux modes de vie spécifiques bouleversent les besoins en logements (typologie, taille …)
- Ces évolutions bouleversent également les perspectives démographiques de l'Agglomération, qui sont désormais loin des tendances observées dans les années 2000 et 2010
- Les situations de vacance structurelle, d'habitat indigne et insalubre restent nombreuses sur le territoire
- Malgré les moyens déployés, de nombreuses communes restent démunies pour répondre aux enjeux de l'habitat ancien et à la revitalisation de leurs centres-bourgs
- Face à un objectif d'attractivité des centres-bourgs et de réhabilitation durable, un décalage est observé sur des projets d'habitants au regard des nouvelles attentes de réhabilitation qualitative du bâti (précisées dans le PLUi, SPR/charte architecturale/fiches conseils et programme AggloRénov)
- La création de nouveaux quartiers mériterait plus d'attention et d'intégration paysagère et urbaine, notamment de la part des opérateurs privés
- Des besoins liés aux publics spécifiques qui restent en partie non comblés

↳ Un territoire rural en passe d'être gagné par :

- **Les changements sociétaux**
- **La tension des marchés**
- **Les exigences d'adaptation à la pression urbaine et sociale**
- **Les défis de l'amélioration et de l'adaptation du parc ancien**

Un jeu d'acteurs de l'habitat qui se met en place et demande à être consolidé :



Des interactions réelles et nombreuses, pour certaines récentes, qui posent la question : sur quels sujets a-t-on intérêt à jouer collectif et à placer la CA2B au cœur du dispositif (ZAN et neutralité carbone, mixité sociale, revitalisation et renouvellement urbain …) ?

Les enjeux pour le futur PLH du Bocage Bressuirais 2025-2030 :

- Poursuivre les efforts réalisés sur les dernières années envers le parc ancien et la revitalisation des centres-bourgs pour en mesurer les effets dans les prochaines années
- Maintenir les moyens pour développer l'offre en locatif social et communal (y compris dans le neuf)
- Préserver les moyens d'une accession sociale
- Relancer la politique de la Ville et le projet de réhabilitation/transformation de Valette
- Ne pas focaliser les interventions de revitalisation des centralités sur l'habitat, mais aussi intervenir sur les autres facteurs d'attractivité des centralités (qualité des espaces publics, présence du végétal, maintien d'une offre en services commerciaux et publics, mise en valeur des éléments de patrimoine …) pour viser des effets leviers
- Développer une offre en petits logements de qualité, adaptés aux seniors et aux jeunes actifs (ce qui permettra également de libérer des grands logements familiaux sur la CA2B)
- Assumer le rôle de polarité de Bressuire, notamment auprès des publics ayant des besoins spécifiques

↳ Un besoin de trouver des réponses collectives et mutualisées aux nouveaux défis de l'habitat de la CA2B

↳ Des financements à mobiliser dans la durée

↳ Un besoin d'ingénierie et de formation pour amener à des politiques publiques plus actives, tant dans l'ancien que dans le neuf, envers l'habitat comme envers l'urbain (espaces publics, offre en services …)

ORIENTATIONS

Préambule

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

Cf Article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Il affiche une territorialisation de ces objectifs à l'échelle de la commune et distingue notamment :

- La production en accession et en locatif ;
- La production en logement aidé et en logement non aidé ;
- La production en individuel et en collectif.

Avec ces nouvelles obligations, les orientations du PLH ont nécessairement une incidence sur le contenu de la programmation de logements, et potentiellement sur celui des documents d'urbanisme des communes (par exemple, sur le calibrage des zones à urbaniser). D'un point de vue réglementaire, les documents d'urbanisme des communes doivent être compatibles avec les préconisations du PLH. Le délai de mise en compatibilité du PLUi avec le PLH adopté est fixé à 3 ans mais peut être ramené à 1 an.

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. » (Article L123-1-9 du code de l'urbanisme).

Les objectifs chiffrés de production de logements constituent des ordres de grandeur et sont à appréhender sur des périodes de 2 à 3 ans a minima.
En effet, le contexte actuel (crise de la construction et des financements, incertitudes politique et réglementaire) a des implications fortes et aléatoires sur la tenue des objectifs

inscrits dans les documents d'urbanisme de la CA2B et détaillés dans le PLH.

En revanche, les objectifs du PLUI en matière de consommation foncière sont fixes. Tout renforcement de la construction sera donc naturellement effectué à l'intérieur des enveloppes urbaines et secteurs définis dans le PLUi.

Par ailleurs, pour les communes rurales, compte tenu d'une production de logements modeste, les répartitions proposées seront plus utilement suivies à l'échelle du secteur dans son ensemble.

L'évaluation du PLH obligatoire à mi-parcours (au bout de 3 ans) sera l'occasion de réinterroger les objectifs de production de logements. Les objectifs inscrits initialement pourront ainsi être réajustés le cas échéant, selon l'évolution du contexte local et/ou des cadres législatif, réglementaire, financier, fiscal, …

« Pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les modes d'habiter afin de répondre aux nouveaux défis du territoire »

Les orientations de ce 2ème PLH approfondissent et relancent les grandes orientations du PLH en vigueur.

Le réinvestissement des bourgs, la valorisation du parc ancien, la réduction de la consommation foncière et le renforcement de densification constituent le fil directeur du PLH auquel les différentes actions participent.

Ainsi les 5 grandes orientations du PLH sont :

- **Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant.** Il s'agit d'organiser la production neuve en prenant en compte les équilibres territoriaux retenus dans le SCOT et le PLUI, avec une part de renouvellement urbain, la reprise de logements vacants et une proportion de construction neuve dans l'enveloppe urbaine. Dans ce cadre, le PLH vise à **assurer une production locative sociale très soutenue** assurant le rattrapage des objectifs de la loi SRU, avec notamment des petits logements abordables, des logements familiaux et l'accueil de quelques très grands ménages. La **diversification de l'offre de logements et le renforcement de l'accession abordable** constituent un autre point fort de la politique de l'habitat. Il est en lien avec l'accueil de nouveaux actifs et le maintien des familles dans toutes les communes.
- **Poursuivre les actions et démarches visant l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs et amplifier les interventions sur le parc ancien.** Intervenir pour la redynamisation et la valorisation des centres-bourgs ; mobiliser, améliorer et entretenir le parc ancien ; poursuivre la rénovation des logements vacants et la lutte contre l'habitat indigne, développer une offre locative conventionnée ; répondre aux objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial,
- **Développer une politique foncière** avec la définition d'une **stratégie foncière coordonnée** et d'un **observatoire foncier communautaire** afin d'identifier, cibler et valoriser les interventions.
- **Répondre aux besoins spécifiques des populations** : logement des jeunes, lutte contre la précarité, hébergement d'urgence, adaptation de l'habitat au vieillissement, terrains familiaux des gens du voyage, …
- **Organiser le suivi et l'animation du PLH :** se donner les moyens de mettre en œuvre les actions du PLH, d'en mesurer les effets, d'organiser le partenariat et préparer l'évaluation triennale pour adapter éventuellement son contenu.

ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

Le principe du PLH est que, dans un contexte de crises de la construction et de l'accession, les politiques publiques favorisant l'accueil de familles dans le parc existant et une offre ciblée vers le logement neuf abordable permettent de maintenir l'attractivité du territoire et de contenir le desserrement des ménages (en accueillant des familles pour limiter le poids du vieillissement de la population).

L'objectif de la politique territoriale est de :

- Maintenir et renouveler la capacité d'accueil du territoire
- Tendre vers l'équilibre des pyramides des âges entre les secteurs territoriaux
- Préserver la capacité de loger toutes les catégories de ménages et les actifs

Le PLH s'appuie sur le scénario à quinze ans du SCOT 2017-2031 et du PLUi approuvé en 2021. Il en reprend les objectifs de production de logements. L'impact démographique est revu à la baisse du fait du vieillissement de la population : il serait de +0,5% par an de croissance démographique pour environ 367 logements / an (plus ou moins 10 logements).

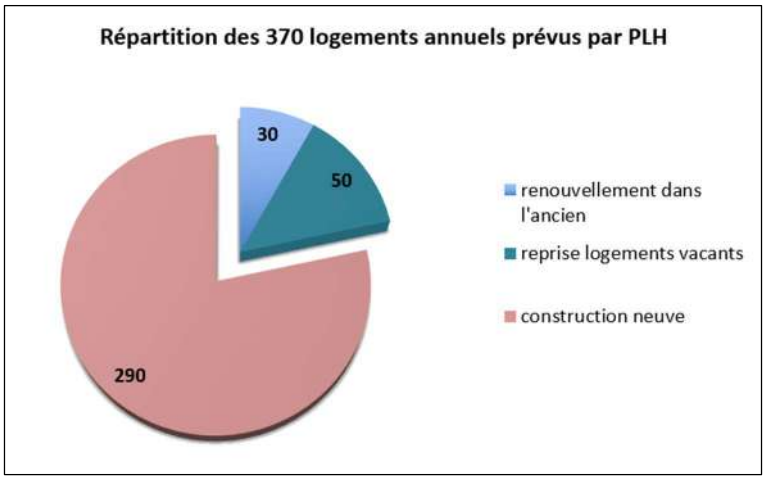
Pour ce faire, **le parc existant** sera très fortement mobilisé et constituera **20 % de l'apport** en logements avec pour hypothèse :

- Maintien rythme renouvellement : apport 30 logements par an.
- Diminution massive des logements vacants sous l'effet des politiques publiques (renforcement AggloRénov) à hauteur de 40 à 50 logements vacants par an.

La répartition des logements reprend les objectifs de résorption de la vacance associés aux réhabilitations et mutations du bâti ancien. Il apparaît en effet préférable d'associer ces objectifs qui correspondent à la valorisation générale du parc ancien et des centralités, objectif majeur de la CA2B depuis le premier PLH.

Le suivi de la résorption de la vacance sera assuré via les bilans du programme AggloRénov et de l'observatoire de l'habitat.

L'apport de la construction neuve est estimé à environ 290 logements par an. Il est assuré par la mise à disposition de foncier, notamment peu onéreux en nombre suffisant dans les enveloppes urbaines ou dans des extensions identifiées au PLUi.

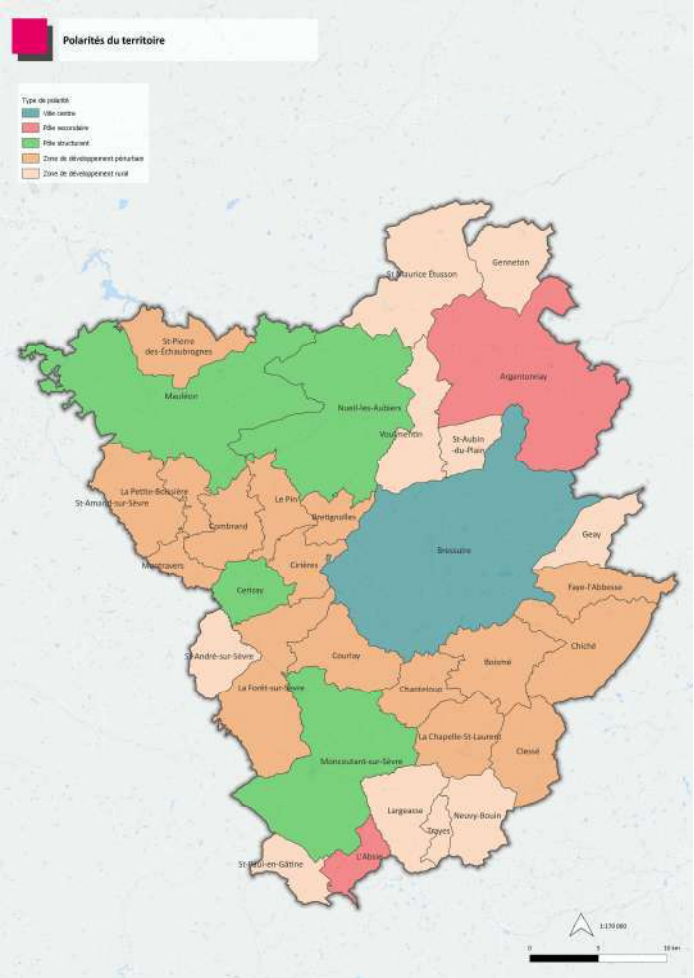


Cet objectif est prévu dans un contexte de marché du logement tendu : pression immobilière et foncière, augmentation des coûts de construction et d'aménagement, accession à la propriété plus difficile, forte tension du parc locatif, etc. Ceci implique une forte mobilisation de la CA2B pour l'atteindre et répondre aux besoins du marché de l'habitat et des ménages.

Il s'accompagne de moyens d'accompagnement des populations aux revenus modestes et des besoins spécifiques de publics (jeunes, personnes âgées, gens du voyage, personnes en grande précarité).

Le respect général de l'armature territoriale du PLUi :

En s'inscrivant dans la poursuite de la logique de développement territorial retenue dans le SCOT et le PLUI, le PLH organise la production de logements en s'appuyant sur l'organisation ainsi définie.

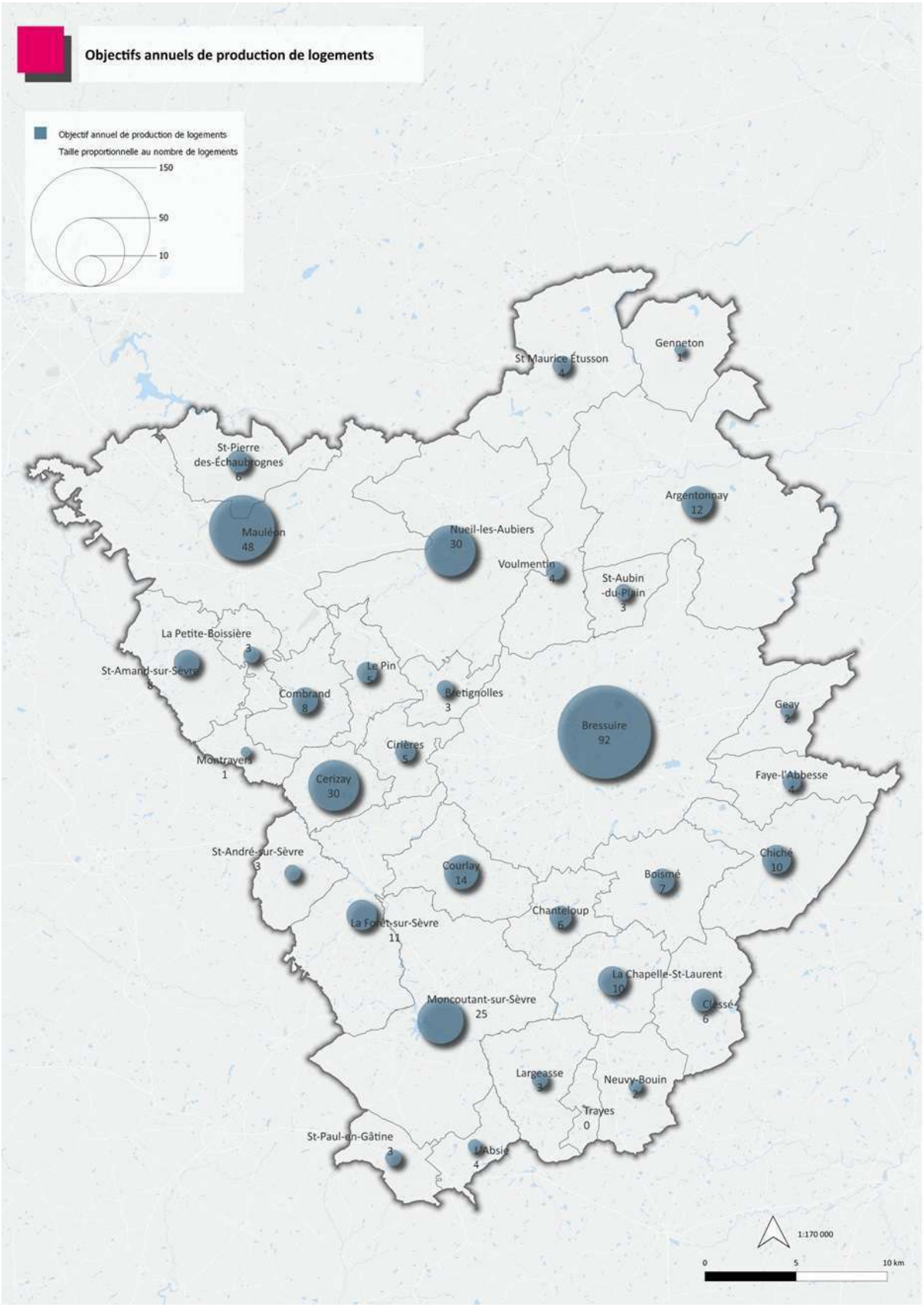


	Objectif de production de logements sur 6 ans	*Nb logement/an*
Bressuire	552	92
Pôles structurants : Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil-Les-Aubiers	798	*133*
Pôles secondaires : Argentonnay, l'Absie	94	*16*
Zones de développement périurbain (16 communes)	633	*106*
Zones de développement rural (10 communes)	144	*24*
CA2B	**2 221**	***370***

Si la répartition prévisionnelle de la production de logements par commune a été définie au regard des principes du SCoT et du PLUi, le volume global et la répartition ne sont pas exactement identiques au PLH existant en raison de la création des communes nouvelles d'Argentonnay et de Moncoutant-sur-Sèvre. Quelques adaptations ont été nécessaires, mais ne modifient pas la structure globale du projet de la CA2B et les équilibres territoriaux.

Dans un PLH, la répartition de la production de logements est définie à l'échelle de chaque commune. Il en est ainsi pour ce qui concerne la production globale, tout type de logements confondus.

Dans les communes rurales voire dans certaines communes associées très rurales, la production attendue est très modeste et doit être déclinée à l'échelle des 6 années, notamment dans le suivi du PLH qui sera assuré par la CA2B.


Objectifs annuels de production de logements
Objectif annuel de production de logements
Taille proportionnelle au nombre de logements
150
50
10
St Maurice Étusson
4
Genneton
1
St-Pierre
des-Échaubrognes
6
Argentonnay
12
Mauléon
48
Nueil-les-Aubiers
30
Voulmentin
4
St-Aubin
-du-Plain
3
La Petite-Boissière
3
St-Amand-sur-Sèvre
8
Le Pin
5
Combrand
8
Bretignolles
3
Bressuire
92
Geay
2
Cirières
5
Montravers
1
Cerizay
30
Faye-l'Abbesse
4
St-André-sur-Sèvre
3
Courlay
14
Boismé
7
Chiché
10
Chanteloup
6
La Forêt-sur-Sèvre
11
La Chapelle-St-Laurent
10
Moncoutant-sur-Sèvre
25
Classé
6
Largeasse
3
Neuvy-Bouin
2
Trayes
0
St-Paul-en-Gâtine
3
L'Absie
4
1:170 000
0
5
10 km

Répartition globale par commune :

(Pour indication et en tenant compte des arrondis)

	Objectif total de production de logements		Objectif total production logements locatifs SRU	% logts loc. SRU
	sur 6 ans	par an		
Ville-centre et pôles structurants (secteur 1) :	**1 350**	**225**	**658**	**49%**
Bressuire	**552**	**92**	**291**	
Dont ville-centre	*312*	*52*	*242*	
Autres communes déléguées Bressuire	*240*	*40*	*49*	
Cerizay	**180**	**30**	**59**	
Mauléon	**288**	**48**	**144**	
Centre urbain Mauléon	*108*	*18*	*100*	
Autres communes déléguées	*180*	*30*	*44*	
Moncoutant sur Sèvre	**150**	**25**	**104**	
Centre urbain Moncoutant	*90*	*15*	*80*	
Autres communes déléguées	*60*	*10*	*24*	
Nueil-Les-Aubiers	**180**	**30**	**60**	
pôles secondaires (secteur 2) :	**94**	**16**	**16**	**17%**
L'Absie	**24**	**4**	**5**	
Argentonnay	**70**	**12**	**11**	
Argenton les Vallées	*35*	*6*	*7*	
Autres communes déléguées	*35*	*6*	*4*	
zone périurbaine (secteur 3) :	**633**	**106**	**59**	**9%**
Boismé	**42**	**7**		
Bretignolles	**19**	**3**		
Chanteloup	**33**	**6**		
La Chapelle-Saint-Laurent	**62**	**10**		
Chiché	**60**	**10**		
Cirières	**27**	**5**		
Clessé	**38**	**6**		
Combrand	**45**	**8**	**59**	
Courlay	**86**	**14**		
Faye-l'Abbesse	**24**	**4**		
La Forêt-sur-Sèvre	**64**	**11**		
La Petite-Boissière	**20**	**3**		
Le Pin	**28**	**5**		
Montravers	**5**	**1**		
Saint-Amand-sur-Sèvre	**45**	**8**		
Saint-Pierre-des-Échaubrognes	**35**	**6**		
zone de développement rural (secteur 4):	**144**	**24**	**9**	**6%**
Geay	**11**	**2**		
Genneton	**4**	**1**		
Largeasse	**17**	**3**		
Neuvy-Bouin	**13**	**2**		
Saint-André-sur-Sèvre	**17**	**3**	**9**	
Saint-Aubin-du-Plain	**15**	**3**		
Saint Maurice-Étusson	**21**	**4**		
Saint-Paul-en-Gâtine	**18**	**3**		
Trayes	**2**	/		
Voulmentin	**26**	**4**		
Total CA2B	**2 221**	**370**	**742**	**33%**

Répartition globale de la production de logements par commune, en renouvellement et en neuf, dans l'enveloppe urbaine et en extension :
(Pour indication et en tenant compte des arrondis)

Sur les 6 ans du PLH		Répartition origine logement		Localisation	
	Objectif total de production de logements	Neuf	Reprise logts vacants et renouvellement dans l'ancien	Dans env. urbaine	En extension
	100%	78%	22%	40%	60%
Ville-centre et pôles structurants (secteur 1) :	**1 350**	**1 053**	**297**	**90**	**810**
Bressuire	**552**	**431**	**121**	**221**	**331**
Dont ville-centre	*312*	*243*	*69*	*125*	*187*
Autres communes déléguées Bressuire	*240*	*187*	*53*	*96*	*144*
Cerizay	**180**	**140**	**40**	**72**	**108**
Mauléon	**288**	**225**	**63**	**115**	**173**
Centre urbain Mauléon	*108*	*84*	*24*	*43*	*65*
Autres communes déléguées	*180*	*140*	*40*	*72*	*108*
Moncoutant sur Sèvre	**150**	**117**	**33**	**60**	**90**
Centre urbain Moncoutant	*90*	*70*	*20*	*36*	*54*
Autres communes déléguées	*60*	*47*	*13*	*24*	*36*
Nueil-Les-Aubiers	**180**	**140**	**40**	**72**	**108**
Pôles secondaires (secteur 2) :	**94**	**73**	**21**	**38**	**56**
L'Absie	**24**	**19**	**5**	**10**	**14**
Argentonnay	**70**	**55**	**15**	**28**	**42**
Argenton les Vallées	*35*	27	8	14	21
Autres communes déléguées	*35*	27	8	14	21

		Répartition origine logement		Localisation	
Sur les 6 ans du PLH	Objectif total de production de logements	Neuf	Reprise logts vacants et renouvellement dans l'ancien	Dans env. urbaine	En extension
	100%	78%	22%	40%	60%
Zone périurbaine (secteur 3) :	**633**	**494**	**139**	**253**	**380**
Chanteloup	33	26	7	13	20
La Chapelle-Saint-Laurent	62	48	14	25	37
Chiché	60	47	13	24	36
Cirières	27	21	6	11	16
Clessé	38	30	8	15	23
Combrand	45	35	10	18	27
Courlay	86	67	19	34	52
Faye-l'Abbesse	24	19	5	10	14
La Forêt-sur-Sèvre	64	50	14	26	38
La Petite-Boissière	20	16	4	8	12
Le Pin	28	22	6	11	17
Montravers	5	4	1	2	3
Saint-Amand-sur-Sèvre	45	35	10	18	27
Saint-Pierre-des-Échaubrognes	35	27	8	14	21
Zone de développement rural (secteur 4):	**144**	**112**	**32**	**58**	**86**
Geay	11				
Genneton	4				
Largeasse	17				
Neuvy-Bouin	13				
Saint-André-sur-Sèvre	17				
Saint-Aubin-du-Plain	15				
Saint Maurice-Étusson	21				
Saint-Paul-en-Gâtine	18				
Trayes	2				
Voulmentin	26				
Total CA2B	**2 221**	**1 732**	**489**	**888**	**1 333**

NB : Pour le secteur 4, au regard des volumes de production et de la taille des communes (petites communes rurales), les objectifs ont été regroupés.

Une typologie des logements attendus variable selon les contextes et besoins :

La répartition des objectifs du SCOT et PLUi s'appuie sur une organisation territoriale marquée par la coexistence de plusieurs entités sociogéographiques. Le PLH la prolonge donc, en :

- Poursuivant les actions enclenchées et initiées dans le cadre du 1er PLH,
- Prenant en compte les enjeux fonciers et environnementaux d'aujourd'hui et de demain,
- Faisant de la politique de l'habitat et du logement, un véritable pilier de l'aménagement du territoire

Les objectifs sont multiples :

- Rechercher un équilibre entre les filières de production en intégrant cependant un fort poids du logement locatif social dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,
- Privilégier l'accession par une offre foncière à coût maîtrisé : terrain de 20 à 40 000€ selon les communes, soutien par la mise en place d'un PTZ d'agglo et expérimentation du PSLA pour maintenir l'attractivité auprès des ménages primo-accédants – Dans les communes rurales et autres petites communes, il est prévu le maintien de l'offre foncière à bâtir à prix modéré pour une primo-accession familiale,
- Valoriser la revitalisation des bourgs par la reconquête du parc ancien, le renouvellement urbain et la densification douce : une offre variée et accessible avec travaux.

La répartition tient compte de certaines spécificités des besoins en logements, des logiques des acteurs, du contexte urbain et législatif : par exemple la différence majeure entre la dimension démographique, l'offre de services, la typologie urbaine, la demande en logements, etc., entre le pôle urbain principal (par exemple Bressuire, Mauléon ou Moncoutant) et les bourgs associés dans les communes issues d'une fusion. Ces différences sont telles qu'il n'est pas envisageable d'appliquer strictement les mêmes typologies de logements à produire (ni même de niveaux de prix similaires pour la définition du logement abordable).

	Objectif total	Dont logements locatifs sociaux publics		Dont logements locatifs privés (y compris conventionnés)		Accession coût maitrisé (dont PSLA)		Accession libre	
	Nb	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Bressuire	**552**	**244**	**44%**	**90**	**16%**	**100**	**18%**	**118**	**21%**
Pôles structurants : Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil-Les-Aubiers	**798**	**304**	**39%**	**109**	**14%**	**170**	**22%**	**215**	**26%**
Pôles secondaires : Argentonnay, l'Absie	**94**	**6**	**6%**	**17**	**18%**	**39**	**41%**	**32**	**34%**
Zone de développement périurbain (16 communes)	**633**	**31**	**5%**	**93**	**15%**	**253**	**40%**	**250**	**39%**
Zone de développement rural (10 communes)	**144**	**6**	**4%**	**12**	**8%**	**126**			**88%**
CA2B	**2 221**	**591**	**27%**	**321**	**15%**	**700**	**31%**	**609**	**27%**
	370 / an	*98 / an*	*27%*	*54 / an*	*15%*	*117 / an*	*31%*	*101 / an*	*27%*

Les objectifs de production pourront être ajustés pour répondre aux évolutions de contextes, aux objectifs du futur programme d'amélioration de l'habitat ainsi qu'aux prochains Contrats de Mixité Sociale.

Par ailleurs, il est indispensable de préserver les moyens d'une accession sociale à « coût maîtrisé » en :

- Intégrant l'offre à coût réduit dans les projets : baisse prix des terrains à bâtir, essai du PSLA à hauteur de 30 sur la durée du PLH, faciliter l'accession dans le neuf …
- Restreignant la vente des locatifs HLM à leurs seuls occupants dans les communes SRU,
- Soutenant et relançant le programme AggloRénov à l'accession/réhabilitation aux ménages.

Ces interventions sont particulièrement adaptées au projet territorial qui implique l'arrivée de nouveaux actifs et de familles en accession à la propriété. Cette politique concerne toutes les communes du territoire à des intensités variées, alors qu'aujourd'hui certaines connaissent un certain vieillissement. Pour ce faire, les orientations du PLH veulent permettre des parcours résidentiels ascendants. Elles peuvent aussi faciliter l'accession multi-cibles et la capacité pour l'accession, plus abordable compte tenu des niveaux de revenus des ménages.

Il s'agit :

- D'organiser une production qui intègre des objectifs de diversification de l'offre afin de permettre des itinéraires résidentiels dans toutes les communes.
- Diversifier la production de logements en intégrant des objectifs de logements abordables permettant aux primo-accédants de s'en porter acquéreur. La capacité d'accession « moins chère » devient plus délicate dans les communes urbaines et cela risque de s'accentuer compte tenu de la nécessité d'équilibrer les opérations d'aménagement ou de lotissement très impactées par la place du locatif social.

Il n'est pas envisageable de laisser la capacité d'accession abordable aux seules communes où les prix fonciers ou immobiliers permettent une implantation facile des primo-accédants. Elle doit être organisée dans des opérations maîtrisées des communes, donnant lieu à des mesures anti-spéculatives au moment de la revente. La réalisation de cet objectif pourra passer par :

- Une offre de terrains à prix minorés sur certaines opérations à cibler dans les orientations d'aménagement du PLUi et d'éventuelles ZAC
- L'accord avec les aménageurs sur la programmation de la CA2B et des communes

Au final, le marché libre, comprenant accession et locatif privé représente les deux tiers de la production globale, quand le marché aidé en représente 32 %. Cette répartition est très différente à Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre.

Des adaptations indispensables en lien avec les réalités du marché du logement et le rattrapage de la loi SRU :

Communes SRU
Obligations 2023-2025
CMS Bressuire : 171 logts
CMS Mauléon : 79 logts
CMS Moncoutant-sur-Sèvre : 55 logts
Nueil-Les-Aubiers : 37 logts
Soit 114 logements sociaux par an

Selon l'inventaire au 1er janvier 2023, le *déficit cumulé SRU était de 1 260* locatifs sociaux essentiellement sur les 3 communes concernées par le rattrapage : Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre.

Nueil-Les-Aubiers atteint quasiment le taux de 20% et Cerizay, avec un taux proche de 27%, n'est pas concernée.

Le PLH prend en compte ces objectifs différenciés en s'appuyant sur les Contrats de Mixité Sociale 2023-2025 signés par les communes de Bressuire, Mauléon et Moncoutant-sur-Sèvre. Ces objectifs de production sont poursuivis et adaptés sur toute la durée du PLH en intégrant les différentes typologies de logements comptabilisées dans la loi SRU : locatifs sociaux publics, locatifs privés conventionnés, accession sociale de type PSLA.

Ce rythme s'appuie sur les capacités des bailleurs sociaux. Fortement sollicités depuis 2017 par le gouvernement tant en matière de financement, que de vente de logements et d'association/fusion, les bailleurs sont en phase de mutation. Les deux principaux bailleurs (DSH et IAA) ont également de lourds efforts de réhabilitation et d'entretien du parc existant à réaliser (rénovation énergétique et lutte contre l'amiante notamment pour les travaux d'entretien, la rénovation du quartier de Valette pour DSH).

La production locative sociale se concentre sur les locatifs sociaux « classiques » avec une production globale de 30 % en locatif très social familial (PLAi) et 60 à 70 % en locatif PLUS. Une marge est laissée pour une offre en PLS. Il s'agit de répondre à la demande de promoteurs et bailleurs, dans les secteurs où les niveaux de loyers du PLS sont compatibles avec le marché locatif.

La production locative sociale est assurée essentiellement par une production neuve, en VEFA ou directement par les bailleurs. Les opérations d'acquisition-amélioration dans le parc ancien sont réalisés dans les centres anciens. Leur nombre est estimé à 14 par an.

La proposition de répartition en tient compte et s'appuie sur :

- Les contrats de mixité sociale et la poursuite du rattrapage basée sur le décompte attendu en 2026,
- La prise en compte de l'intérêt de l'OPAH et OPAH RU par les investisseurs (objectif 2021-2026 : 142 locatifs privés conventionnés),
- L'intégration des locatifs communaux conventionnés, l'accession sociale via la vente HLM aux occupants (maintien 10 ans dans le décompte SRU) et programmation PSLA (maintien 5 ans dans le décompte),
- La mobilisation des gisements immobiliers,
- L'intégration du potentiel des gisements fonciers identifiés, mobilisables d'ici 2029.

La proportion de logements SRU attendue est très élevée pour les communes de Bressuire, Mauléon et Moncoutant-sur-Sèvre : respectivement 53%, 50% et 69%.

Au-delà de sembler délicate à atteindre, cette production impacte fortement la capacité à développer d'autres types de logements. Une adaptation de la production et de la répartition sera menée au bilan à mi-parcours du PLH (3 ans).

Tendre vers les objectifs de rattrapage tels que fixés par la loi SRU :

Objectifs PLH sur les 6 ans	Objectif total prod. logts NB / an	Dont logement locatif social*	Dont logement locatif social PLUS	Dont logement locatif PLAi	Accession abordable (PSLA)	Soit logements au titre de la loi SRU NB (%) NB / an
Bressuire	**552** *92 / an*	277	170/180	87/97	14	**291 (53%)** *moy: 49 /an*
Cerizay	**180** *30 / an*	56	40	16	3	**59 (33%)** *moy: 10 / an*
Mauléon	**288** *48 / an*	138	95	43	6	**144 (50%)** *24 / an*
Moncoutant sur Sèvre	**150** *25 / an*	100	70	30	4	**104 (69%)** *moy : 17 / an*
Nueil-Les-Aubiers	**180** *30 / an*	57	40	17	3	**60 (33%)** *10 / an*
Total communes SRU	**1 350** *225 / an*	628	415/425	193/203	30	**658 (49%)** *110 /an*
Autres communes	**871** *145 /an*	84	59	25	/	**84 (10%)** *14 / an*
CA2B	**2 221** *370 / an*	712	474/484	218/228	30	**742 (33%)** *124/ an*

**logements HLM, logements communaux, logements privés conventionnés, ...*

L'atteinte des objectifs de logements sociaux nécessite de maintenir les moyens pour développer une offre adaptée en locatif social et communal que le programme d'actions décline afin de :

- Adapter l'enveloppe financière aux projets inscrits dans le PLH en respect de la loi SRU
- Préciser les modalités financières des communes et de la CA2B
- Développer l'offre foncière dédiée via l'adaptation du PLUi, la politique foncière et les acquisitions publiques
- Préciser la politique de développement des logements conventionnés et afficher les modalités de reconstruction des HLM vendus notamment en communes rurales
- Organiser et soutenir la gestion des locatifs communaux
- Proposer des logements adaptés aux différents publics : personnes âgées, grandes familles, jeunes, intérimaires, …
- Organiser l'adaptation de l'offre aux grandes familles dans l'ancien et le neuf dans les pôles d'emplois – réflexion sur les espaces mutualisables ou évolutifs dans certaines opérations.
- Déterminer les modalités de gestion d'espaces mutualisés dans les opérations de petits locatifs (chambre supplémentaire partagée, jardins, salle commune, …)

ORIENTATION 2 - POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

Le territoire a pour objectif de produire 40% de sa production neuve de logements en renouvellement urbain (par opposition à de l'extension urbaine) : 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.

Au-delà de cet objectif général, le PLH vise à mobiliser le bâti existant pour environ 21 % de l'objectif de production du territoire via la remise sur le marché de logements vacants et la transformation de bâtiments en logements.

L'adaptation et la reconquête du parc ancien permettent de revitaliser les centres anciens, améliorer le cadre de vie, réduire la production neuve et la consommation foncière.

Le PLH vise ainsi à poursuivre et conforter les politiques de mobilisation et réhabilitation du parc ancien et des bourgs. Cela passe par :

- Poursuivre et amplifier AggloRénov jusqu'à la fin du dispositif en ciblant :
  - Réhabilitation du parc ancien
  - Renouvellement urbain d'ilots
  - Incitation au conventionnement des logements locatifs
  - Poursuite du plan d'actions en faveur de la rénovation des copropriétés, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé …
- Engager en 2026 la relance d'un nouveau programme aux objectifs adaptés pour la période 2027/2029
- Poursuivre les actions engagées dans le cadre du programme AggloRénov en matière de lutte contre la vacance, et les développer à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

La recherche d'amélioration passera également par la mise en commun de réflexions et retours d'expériences. Il en est de même de la problématique des changements d'affection concernant les communes les plus impactées par le développement touristique (en particulier vendéen).

- Accompagner les démarches de revitalisation et les opérations de renouvellement urbain.

Ces dernières sont nombreuses sur le territoire de la CA2B qui les soutient sous divers modes, qu'elles soient intégrées au **Programme intercommunal « Cœur de bourg, cœur de vie »**, dans le cadre de **démarches de revitalisation** (Action Cœur de ville, Petites villes de demain, dispositif Région Petits pôles urbains, Villages d'avenir) ou bien suite aux études d'îlots engagées dans le cadre d'AggloRénov ou encore dans le cadre d'une mission exploratoire assurée par la CA2B à la demande et en collaboration avec les communes, …

- Développer un territoire solidaire en accompagnant l'action publique des communes, notamment celles dotées de peu de services, en soutenant l'ingénierie de projets au service des communes, soutenant lors d'appel à opérateur, etc. L'objectif est de positionner la CA2B comme un pôle de ressource et de soutien de l'ensemble du territoire.

ORIENTATION 3 - MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

Il s'agit d'une obligation législative d'un Programme Local de l'Habitat : Mettre en place une politique foncière publique. Concernant la CA2B, il y a eu une première approche foncière avec l'élaboration du PLUi et l'identification des gisements fonciers dans les centres urbains et jusqu'aux extensions des agglomérations. Par ailleurs, le PLUi cadre l'enveloppe foncière mobilisable pour l'habitat. Pour autant, il n'y a pas encore de politique foncière coordonnée à l'échelle intercommunale et toutes les communes n'en ont pas.

Le PLH fixe des objectifs de logements précis et pour certains, en mobilisant du foncier public. Cela implique une mise à plat des disponibilités foncières et des moyens de maîtriser le contenu (maîtrise foncière publique, élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de Servitudes de Mixité Sociale, … dans le PLUi) en s'appuyant sur la définition de stratégies foncières.

L'intervention principale consiste à accompagner les politiques d'actions foncières communales favorisant les opérations de renouvellement urbain et de densification des zones urbaines, dans le cadre d'une démarche cohérente et coordonnée à l'échelle de la CA2B, en lien avec les outils de planification et de prospective.

L'objectif est d'engager un processus de maîtrise foncière publique sur des sites de renouvellement urbain et/ou de production locative sociale en :

- Lançant une étude d'intervention foncière définissant les stratégies communales, communautaire, les vocations et temporalités d'acquisition ou de portage
- Précisant les acteurs et leurs rôles : place de l'EPF et des communes, achat, portage, prise en charge démolition/dépollution, délais de rétrocession, …
- Déterminant les soutiens financiers aux remises en état de foncier « d'intérêt public » type logement à coût maîtrisé, logements communaux

Le deuxième volet de la politique foncière sera d'en assurer le suivi, tant des acquisitions que de leur destination. Ceci passera par la création d'un observatoire foncier dédié en complément de l'observatoire de l'habitat.

Le PLH prévoit également la poursuite de ses objectifs d'intégration de la transition écologique, la qualité dans les modes de fabriquer, rénover et habiter en intervenant sous plusieurs modalités :

- Conseil / ingénierie
- Création de quartiers de vie
- Construction et rénovation des logements
- Sensibilisation, formation, communication sur les nouvelles formes urbaines et modes d'habiter, prise en compte des enjeux de sobriété foncière et de transition écologique
- Mobilisation des professionnels de l'habitat

Enfin, le territoire veut être support d'expérimentation de nouvelles formes d'habiter. Cela pour répondre à une demande mais également pour promouvoir le territoire comme un secteur attractif et novateur. Pour ce faire, elle souhaite accompagner des communes dans le développement de leur projet alternatif qu'il soit de type opération d'habitat participatif, habitat coopératif à l'initiative d'habitants, habitat modulable, léger et mobile (yourte, dôme, tiny-house, …), ...

ORIENTATION 4 - MIEUX REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN STRUCTURES D'HEBERGEMENT SPECIFIQUES

Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ ou en situation de handicap

Le vieillissement de la population se poursuivra du fait du peuplement actuel ; il doit être anticipé et accompagné pour répondre aux besoins croissants et permettre le maintien à domicile des personnes ayant des problèmes de mobilité et/ou d'handicap. Compte tenu de l'offre actuelle en hébergements médicalisés, il n'est pas prévu qu'il y ait beaucoup de créations au-delà d'un projet d'EHPAD de 26 lits à Bressuire, réalisé par une structure associative dans le cadre du projet de la requalification de la friche du collège.

Cette politique est in fine du ressort des agréments de l'Agence Régionale de Santé. En tant que de besoin, le territoire accueillera et pourra assurer le financement complémentaire éventuel d'un nouveau projet via le règlement des aides communautaires au locatif social.

Il convient donc de poursuivre l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile. Cette politique doit concerner des ménages à partir de 60 ans et vise à :

- Accompagner en collaboration avec le CD 79, les projets initiés dans le territoire : structure spécifique, béguinage, habitat regroupé, logement intergénérationnel.
- Soutenir les projets d'habitat partagé de façon à mobiliser au mieux le parc existant et renforcer le lien social. C'est également un outil de lutte contre l'isolement et de réduction des phénomènes de sous-occupation des logements.
- Anticiper les problématiques du maintien à domicile par la poursuite d'une politique d'adaptation des logements existants (avec l'ANAH et le Département).
- Assurer le développement d'une offre locative nouvelle de logements de petite taille et de plain-pied dans les centralités équipées en services et commerces. Cette politique doit intégrer celle de la programmation locative sociale communautaire, en privilégiant les secteurs urbains type centre-bourg.
- Accompagner des opérations expérimentales, type béguinage - en résidences, logements autonomes avec une salle commune à partager. Les services peuvent être assurés par les structures de maintien à domicile déjà existantes. La localisation de telle opération est également à privilégier au sein des centralités.

Répondre aux besoins des ménages défavorisés

La politique d'amélioration de l'habitat de la Communauté d'agglomération permet d'appréhender la lutte contre les mauvaises conditions de logement. Il est régulier que des communes soient confrontées à des situations difficiles et complexes à résoudre. Le dispositif AggloRénov renforce le repérage de situations. L'objectif est d'améliorer les moyens de lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur les dispositifs existants mais aussi d'accompagner les communes dans la résolution de ces situations et la recherche de solutions.

Le territoire, et plus particulièrement les pôles urbains ont connu plusieurs projets d'hébergements spécifiques ces dernières années. Leur achèvement est souvent complexe et butte sur des difficultés de financement dans un contexte d'inflation. La CA2B souhaite maintenir son accompagnement et soutenir financièrement ces projets afin de répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés (dispositifs d'urgence, structures d'hébergements, lutte contre l'habitat indigne, …)

Cela passe par le renforcement de l'offre en PLAi familiaux et sociaux au sein de la CA2B, avec éventuellement une part de logements PLAi spécifique complémentaire pour les gens du voyage en voie de sédentarisation.

Le soutien à l'auto-réhabilitation, au fonctionnement du Fonds de Solidarité Logement, etc. sont aussi des actions poursuivies dans le cadre du PLH.

Favoriser l'accueil des jeunes avec une offre adaptée

Dans le cadre du premier PLH, les besoins particuliers pour le logement des jeunes ont fait l'objet d'une intervention massive des collectivités avec le projet de redéploiement et le développement de l'offre en habitat jeunes sur le territoire, à proximité des lieux d'emplois et de formation. Cette organisation doit permettre de répondre à des besoins avérés dans un contexte d'activités économiques soutenues dans le Nord du territoire.

Un premier bilan sera établi à l'issue des premières années de fonctionnement des Résidences Habitat Jeunes. Une offre complémentaire peut être proposée en s'appuyant notamment sur la mobilisation de logements communaux ou de bailleurs HLM, la mise en relation entre l'offre et la demande via une bourse aux logements, le renforcement de l'offre en petits logements locatifs dans le parc privé, …

Par ailleurs, d'autres formes peuvent être activées pour développer une offre adaptée aux besoins des jeunes ou des personnes en formation, ayant soit des capacités financières modérées, soit besoin d'un logement sur une courte période. Il s'agit de la cohabitation intergénérationnelle, en général pratiquée avec des personnes âgées seules dans leur logement devenu trop grand. Mobilisée via une association faisant office de médiation entre hébergeur et hébergeant, cette solution a pour avantage de répondre à plusieurs aspects qui concernent tout le territoire : mieux occuper des logements devenus trop vastes, lutter contre l'isolement de personnes âgées, offrir un hébergement temporaire et peu onéreux à des personnes actives et des jeunes.

Poursuivre l'accueil des gens du voyage

En s'appuyant sur le Schéma départemental des Gens du Voyage*, il s'agit d'améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage, quelques soient les périodes de l'année et de répondre aux besoins de sédentarisation par l'aménagement de terrains familiaux et d'aires d'accueil.

Actuellement l'offre est considérée comme répondant au schéma départemental actuel mais sa qualité se dégrade au regard d'une occupation des aires de « longue durée » qui réduit l'offre, et du fait du vieillissement de certains équipements. Plusieurs sites sont ainsi ciblés en priorité : l'aire de Nueil-Les-Aubiers et l'aire de petit passage de Bressuire dont les réhabilitations sont nécessaires.

L'accompagnement à la sédentarisation pourra également être abordé par la mise à disposition de logements en PLAi adapté, sur des terrains familiaux et projets spécifiques dont la programmation sera élaborée au cas par cas. Elle accompagnera les communes pour des **projets de sédentarisation :** localisation, taille, zonage et règlement du PLUi, …

**Attente du nouveau Schéma départemental des Gens du Voyage*

ORIENTATION 5 - ASSURER LE SUIVI ET L'ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Élément essentiel, le suivi des actions mises en œuvre dans le PLH ou via d'autres dispositifs, passe par l'élaboration et la tenue d'un observatoire de l'habitat et du foncier.

Ensuite, la mise en place et l'animation des instances de suivi et de pilotage permet d'assurer le bon fonctionnement de l'observatoire, mobiliser les acteurs susceptibles de l'alimenter, définir les modalités de diffusion des résultats, partager l'analyse annuelle.

Les politiques et interventions de la communauté d'agglomération et des communes sont multiples. Le nombre de partenaires mobilisés est soutenu. Leurs résultats et les exigences de mise en œuvre sont de plus en plus fins et complexes. Enfin, ces opérations produisent des résultats, des données, des évaluations qu'il est intéressant de réunir, analyser et diffuser. Cela concerne le logement, l'aménagement et l'urbanisme, mais pas seulement. De nombreuses politiques publiques sont concernées.

Le partage de ces ressources peut être effectué par la CA2B à destination des communes mais également des partenaires, des particuliers, des professionnels, etc. En se constituant comme pôle de ressources, la Communauté d'agglomération améliore la connaissance et valorisation des actions menées sur le territoire. Par ailleurs, elle se positionne comme un lieu favorisant l'information et l'accompagnement des particuliers et des partenaires, organisant des réunions d'échanges et de restitution.

Il s'agit d'un changement d'échelle en la matière.

Enfin, la politique développée depuis 2019 avec les bailleurs sociaux constitue désormais un maillon fort et reconnu de l'action de la CA2B. Acteur de la coordination des projets, la CA2B est désormais en charge de plusieurs instances de suivi et de gestion (Convention intercommunale d'Attribution, Plan partenarial de Gestion de la Demande Locative et de l'Information aux demandeurs, …). Le contexte de cession de parc HLM par les bailleurs milite pour que la CA2B renforce sa participation au suivi des CUS et au programme de vente des bailleurs.

Par ailleurs, en tant que de besoin elle accompagne la politique de la Ville et la transformation du Quartier de Valette. En effet, ce dernier fait l'objet d'un contrat de ville. Le volet habitat commence à prendre forme avec la réhabilitation engagée par le principal bailleur DSH sur les grands immeubles à proximité d'équipements publics. Pour autant, il y a des évolutions à prendre en considération depuis l'étude urbaine élaborée en 2018 et notamment sur le volet de la programmation de logements. Dans le contexte de très forte tension actuelle, d'autres solutions peuvent être réfléchies telles que la restructuration de certains bâtiments. Quelles que soient les solutions, il apparaît utile que la CA2B soit présente aux côtés de la ville de Bressuire.

PROGRAMME D'ACTIONS

ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

Action 1.1 – Engager l'évolution du PLUi

Action 1.2 – Développer une offre locative sociale adaptée à des besoins de plus en plus diversifiés

Action 1.3 – Accompagner le développement et la gestion du locatif communal

Action 1.4 – Promouvoir une politique attractive plus ciblée sur les familles et notamment des jeunes en quête d'installation

ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

Action 2.1 - Poursuivre et amplifier la réhabilitation du parc ancien

Action 2.2 – Lutter contre la vacance des logements et maitriser le changement d'usage

Action 2.3 - Accompagner les démarches de revitalisation et les opérations de renouvellement urbain

Action 2.4 - Développer un territoire solidaire en accompagnant l'action publique

ORIENTATION 3 - MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

Action 3.1 - Mettre en place une politique foncière publique coordonnée et partenariale avec les communes

Action 3.2 - Intégrer la transition écologique et la qualité dans les modes de fabriquer, de rénover et d'habiter

Action 3.3 - Expérimenter et anticiper sur des nouvelles formes d'habiter

Action 3.4 - Faire connaitre, animer, partager et sensibiliser (foncier, formes urbaines, matériaux …)

ORIENTATION 4 - MIEUX REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

Action 4.1 - Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap

Action 4.2 -Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés

Action 4.3 - Trouver des solutions de logements adaptées pour accueillir la population des jeunes

Action 4.4 – Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage

ORIENTATION 5 - ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action 5.1– Suivre et piloter le PLH

Action 5.2 – Poursuivre l'information et l'accompagnement des particuliers

Action 5.3 – Coordonner et animer la politique du logement social

Action 5.4 – Mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier

ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

ACTION 1.1 - ENGAGER L'EVOLUTION DU PLUI

OBJECTIFS

- Produire au moins 2 200 logements d'ici 2029 : rythme annuel de 367/375 logements créés avec une forte augmentation de logements sociaux (114) y compris l'accession sociale et abordable

- Diversifier la typologie des logements en intégrant les objectifs de rattrapage SRU contraints par la capacité à faire des bailleurs et communes
- Conforter le fonctionnement territorial et la proportionnalité du développement qui préserve les spécificités communales, tout en renforçant progressivement le poids de la ville-centre.
- S'appuyer sur les pôles du SCoT et la territorialisation du PLUi
- Intégrer les évolutions des communes associées
- Prendre en compte les capacités à faire des communes
- Intégrer la trajectoire ZAN dans le zonage une fois le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié sur le sujet

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Il s'agit de faire évoluer le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais pour y traduire la diversité de l'offre de logements attendue et les orientations du PLH.

- S'agissant de la production de logements locatif sociaux et la réponse aux obligations réglementaires de la loi SRU et en cohérence avec les projets urbains de communes notamment ceux issus des plans guides. :
  - Inclure une servitude de mixité sociale dans le règlement des zones urbanisées (% et seuil à respecter)
  - Choisir les sites d'opérations mixtes ou sociales et les identifier dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Une procédure d'évolution sera engagée en 2026. Ce travail permettra la spatialisation d'une partie des objectifs selon les gisements fonciers de grande surface mobilisables. L'étude de stratégie foncière et l'observatoire foncier en développement seront, dans ce cadre, d'une aide précieuse.

- En réponse aux objectifs du ZAN et face à la raréfaction du foncier, il s'agira de :
  - Compléter l'identification des dents creuses via une étude foncière stratégique en secteur urbain et déployer des outils mobilisables dans le cadre du PLUi (emplacement réservé, secteur de projets, renforcement de la densité des projets urbains selon les sites et les projets, etc.).
  - Animer une gouvernance intercommunale garante du respect des règles du PLUi et notamment la consommation foncière et le respect des densités

- S'agissant des nouvelles formes d'habitat :
  - Définir un positionnement politique au sujet de l'accueil de l'habitat léger et/ou réversible
  - Expérimenter avec les communes volontaires l'accueil de ce type d'habitat : localisation, mise à disposition du foncier, etc.
  - Actionner les outils du PLUi : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), zonage, règlement

- S'agissant de l'accueil des gens du voyage et de leur sédentarisation, il s'agira de :
  - Élargir les règles du zonage Nv pour permettre la sédentarisation dans les zones déjà identifiée pour l'accueil des gens du voyage
  - Initier un travail avec les communes pour localiser de nouveaux secteurs préférentiels d'accueil et de sédentarisation en s'appuyant notamment sur les critères figurant dans le règlement de financement des terrains familiaux par l'Etat

Déclinaison des objectifs de production de logements :
(cf détail dans document d'orientation)

	Objectif total	Dont logements locatifs sociaux publics		Dont logements locatifs privés (y compris conventionnés)		Accession coût maitrisé (dont PSLA)		Accession libre	
	Nb	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Bressuire	**552**	**244**	**44%**	**90**	**16%**	**100**	**18%**	**118**	**21%**
Pôles structurants : Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil-Les-Aubiers	**798**	**304**	**39%**	**109**	**14%**	**170**	**22%**	**215**	**26%**
Pôles secondaires : Argentonnay, l'Absie	**94**	**6**	**6%**	**17**	**18%**	**39**	**41%**	**32**	**34%**
Zone de développement périurbain (16 communes)	**633**	**31**	**5%**	**93**	**15%**	**253**	**40%**	**250**	**39%**
Zone de développement rural (10 communes)	**144**	**6**	**4%**	**12**	**8%**	**126**			**88%**
CA2B	**2 221**	**591**	**27%**	**321**	**15%**	**700**	**31%**	**609**	**27%**
	370 / an	*98 / an*	*27%*	*54 / an*	*15%*	*117 / an*	*31%*	*101 / an*	*27%*

L'objectif de production pourra être ajusté pour répondre aux évolutions de contextes, aux objectifs du futur programme d'amélioration de l'habitat ainsi qu'aux prochains Contrats de Mixité Sociale.

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B maitrise d'ouvrage : lancement et suivi procédure modification PLUI
Communes : intégration dans projets communaux des objectifs réaffirmés
Partenaires : État, Conseil Départemental, EPCI voisins, …

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Mission évolution du PLUi : en partie en régie + appel à prestataire extérieur

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
●	●	●			

INDICATEURS DE SUIVI

- Modification du PLUI avec prise en compte nouveaux objectifs PLH et ZAN
- Suivi de la programmation du PLH
- 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 : sit@del « logements commencés »

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

SCOT, PLUi

ACTION 1.2 – DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE ADAPTEE A DES BESOINS DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIES

OBJECTIFS

- Répondre aux besoins croissants et diversifiés des ménages
- Contribuer au rattrapage SRU pour les communes concernées : Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-Les-Aubiers
- Assurer une réponse aux besoins de locatifs dans toutes les communes
- Accompagner les communes dans leurs projets

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Il s'agit de tendre vers les objectifs de rattrapage tels que fixés par la loi SRU en prenant la mesure de la configuration du territoire, des capacités à faire et des moyens disponibles pour y parvenir par les différents acteurs : bailleurs, Collectivités et Etat.

Tendre vers les objectifs de rattrapage tels que fixés par la loi SRU :

Objectifs PLH sur les 6 ans	**Objectif total prod. logts** NB / an	Dont logement locatif social*	Dont logement locatif social PLUS	Dont logement locatif PLAi	Accession abordable (PSLA)	**Soit logements au titre de la loi SRU** **NB (%)** NB / an
Bressuire	**552** *92 / an*	277	170/180	87/97	14	**291 (53%)** *moy: 49 /an*
Cerizay	**180** *30 / an*	56	40	16	3	**59 (33%)** *moy: 10 / an*
Mauléon	**288** *48 / an*	138	95	43	6	**144 (50%)** *24 / an*
Moncoutant sur Sèvre	**150** *25 / an*	100	70	30	4	**104 (69%)** *moy : 17 / an*
Nueil-Les-Aubiers	**180** *30 / an*	57	40	17	3	**60 (33%)** *10 / an*
Total communes SRU	**1 350** *225 / an*	628	415/425	193/203	30	**658 (49%)** *110 /an*
Autres communes	**871** *145 /an*	84	59	25	/	**84 (10%)** *14 / an*
CA2B	**2 221** *370 / an*	712	474/484	218/228	30	**742 (33%)** *124/ an*

*logements HLM, logements communaux, logements privés conventionnés, ...

Répartition par taille de logement :
L'offre locative sociale est concentrée sur les logements dit « familiaux » avec plus de 80 % de T3 et T4 et 13% de T1 et T2. Seule la ville de Bressuire dispose d'une offre plus conséquente de petits logements : 17% de T2. La production récente tente de remodeler cette offre avec pour la programmation financée de 2019 à 2022 avec un tiers de petits logements dont ceux dédiés aux résidences habitat jeune. Cette proportion se rapproche de la demande qui se porte pour 45% sur des petits logements et pour une majorité de logements de taille moyenne (T3 et T4). Les grands logements sont demandés à la marge (cf imhoweb 2023).

Chaque projet fait donc l'objet d'une étude au moment de sa mise en œuvre et la typologie des logements envisagés se réalise au regard du fichier de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc de la commune ou du quartier d'implantation concerné. Cette programmation intègre des opérations très variées avec des programmes en centralité, notamment pour redynamiser des bourgs mais aussi favoriser le logement de personnes âgées au sein d'opérations dédiées. Elle prend également en compte des opérations plus diversifiées intégrées dans des projets plus vastes.

L'objectif est de répondre aux besoins exprimés et à venir. La taille des logements locatifs envisagée sur l'ensemble du territoire vise à :

- Mieux prendre en compte les besoins en petits logements (T2 pour répondre à la demande des personnes isolées) – de 25 à 40 % selon la localisation et le type de projet. Une opération de type logements pour personnes âgées ou pour jeunes actifs viendra évidemment proposer une typologie plus centrée sur le petit logement avec une proportion plus proche de 100% ;
- Fournir des logements T3 et T4 permettant l'accueil de jeunes ménages et familles - de 50 à 75 % également selon la localisation des projets ;
- Produire ponctuellement des grands logements (T5/T6), à programmer à la marge en évaluant les besoins liés aux grandes familles.

Répartition prévisionnelle de l'offre à produire :

	Bressuire	**Cerizay**	**Mauléon**	**Moncoutant sur Sèvre**	**Nueil-Les Aubiers**	**Autres communes**
T1-T2	35/45 %	30/40 %	35/45 %	30/40 %	30/40 %	30 à 40 %
T3	30/35 %	40 %	30 %	35 %	35 %	35 à 40 %
T4	20 %	20 %	20 %	25 %	25 %	25 %
T5 et +	0 à 5 %	0 à 5 %	0 à 5 %	0 à 5 %	0 à 5 %	0 à 5 %

Cette programmation sera précisée à chaque projet afin de s'adapter au mieux à la demande et au contexte du projet. Elle constitue cependant un cadre de discussion avec les opérateurs.

La production locative sociale est assurée essentiellement par une production neuve, en VEFA ou directement par les bailleurs. Les opérations d'acquisition-amélioration dans le parc ancien sont réalisées dans les centres anciens. Leur nombre est estimé à 14 par an. Il n'est pas possible d'en indiquer une taille attendue.

En matière d'accession abordable de type PSLA (5 par an), la typologie est centrée sur une taille plus standardisée, T3 et T4, en lien avec l'accession pour de jeunes ménages avec ou sans enfant. Ponctuellement et selon les cas, l'offre pourra être élargie à des logements plus petits mais modulable (par exemple : toit de garage plat pouvant accueillir une pièce supplémentaire) ou plus grand.

Concernant l'accession sociale à la suite des ventes de locatifs sociaux par les bailleurs, la typologie n'est pas maîtrisable lors de l'approbation du PLH, les bailleurs proposant leur patrimoine sur un échéancier différent de celui du PLH.

Poursuivre la coordination et l'animation à l'échelle de l'intercommunalité

- Intégration des objectifs de programmation dans le PLUi
- Veille foncière pour opération projets locatifs sociaux
- Observatoire de l'habitat : les besoins
- Coordination de la préprogrammation des logements locatifs sociaux et suivi de la programmation intercommunale
- Dans les communes SRU : appui à l'élaboration et à l'animation aux Contrats de Mixité Sociale et au suivi des objectifs SRU

Conforter les soutiens financiers :

- Aux bailleurs HLM (et associations agréées) : en complémentarité des communes : un appui financier différencié selon le type d'opérations. Ainsi, celui-ci est plus important sur des opérations complexes en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain.
  Par ailleurs, le bailleur doit intégrer au minimum 30% de logements PLAi dans chaque opération
- Aux bailleurs HLM (et associations agréées) : Garantie des emprunts auprès de la Banque des Territoires
- Aux communes – pour la production de logements locatifs communaux conventionnés
- Aux bailleurs privés – pour la production de logements locatifs conventionnés dans le cadre d'AggloRénov ou autres programmes

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Suivi et coordination avec les bailleurs et les communes Suivi programmation logements locatifs HLM et communaux Appui au financement des opérations publics et privés (cf programme AggloRénov) Garantie des emprunts logements HLM
Communes	Appui au financement des opérations Maitre d'ouvrage des projets locatifs communaux
Bailleurs sociaux, Opérateurs	Maître d'ouvrage Gestionnaire de parc communal selon les cas
Etat	Suivi programmation et agréments Appui au financement
Autres partenaires : Banque des Territoires, Action Logement, Région, Département…	Emprunts logements locatifs Appui au financement d'opérations

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

CA2B : Enveloppe annuelle de 500 000€ pour la production de logements HLM et de logements locatifs communaux.

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
●	●	●	●	●	●

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre et type de locatifs sociaux : PLUS/PLAI/ PLS
. Taille des logements par opération et par année de production
. Nombre de locatifs communaux créés
. Nombre de locatifs privés conventionnés par an et par commune
. Taux d'atteinte des objectifs de rattrapage SRU
. Évolution demande locative sociale

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES OU AUTRES DOCUMENTS

PLUi, Contrats de Mixité Sociale, Conventions d'Utilité Sociale et Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs, …

ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

ACTION 1.3– ACCOMPAGNER LA PROGRAMMATION LOCATIVE COMMUNALE

OBJECTIFS

- Assurer une réponse aux besoins de locatifs dans toutes les communes
- Accompagner les communes dans le développement et la gestion d'un parc locatif public

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Accompagner la production locative publique dans toutes les communes, objectif : 8 à 10/an.

Poursuite du soutien financier à la production de logements locatifs communaux conventionnés.

Diffusion de bonnes pratiques et recherche pour optimiser la gestion locative pour les communes qui le souhaitent. Réflexion autour d'un mode de gestion locative partagée : délégation de la gestion à bailleur social, agence immobilière privée, gestion en régie, etc.

Information autour des dispositifs connexes, par ex. subventions Etat, Région sur la rénovation énergétique des logements communaux, …

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Suivi programmation logements communaux Participation financière / accompagnement technique
Communes	Maître d'ouvrage Gestion locative
Bailleurs sociaux, Opérateurs	Maître d'ouvrage ou gestionnaire du parc selon les cas

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

CA2B : sur l'enveloppe annuelle de 500 000€ pour la production de logements HLM et logements locatifs communaux, définition d'une enveloppe dédiée au locatif social communal. Le règlement actuel propose les aides suivantes :

- Acquisition/Amélioration de logements ou bâtiments anciens (+20 ans) : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 15 000€ par logement.
- Construction de logements locatifs communaux conventionnés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 7 000€ par logement.

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
●	●	●	●	●	●

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre de locatifs communaux créés

. Nombre de réunions animation et/ou diffusion guide de bonnes pratiques pour la gestion, informations, coordination programme, etc.

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, PCAET, plans guide et projets de territoire des communes …

ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

ACTION 1.4 – PROMOUVOIR UNE POLITIQUE ATTRACTIVE PLUS CIBLEE SUR LES FAMILLES ET NOTAMMENT DES JEUNES EN QUÊTE D'INSTALLATION

OBJECTIFS

- Renforcer la capacité d'accès à la propriété des ménages pour maintenir et/ou capter une population familiale dans le territoire
- Aider à l'acquisition de logement à hauteur de la mobilisation du parc ancien via OPAH et PTZ ancien.
- Accompagner l'accession sociale et abordable

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Poursuivre et renforcer l'accession sociale dans l'ancien (cf AggloRénov)
De manière complémentaire au PTZ dans l'ancien, de l'Etat et du prêt accession d'Action logement, la CA2B a mis en place une aide à la rénovation pour les primo-accédants dans le cadre du programme AggloRénov.

Expérimenter des produits en accession sociale à la propriété
Développer le PSLA à hauteur de 30 logements soit 5/an :

- Accompagner le bailleur social et la commune dans l'élaboration de projets en PSLA: localisation privilégiée, type de logement, définition du soutien financier éventuel (apport du foncier).
- Publicité du programme et recherche candidature ménages, …

Soutenir l'accession sociale et abordable
Proposer une aide financière pour l'accession dans le neuf via un Prêt à Taux Zéro d'agglomération, de l'ordre de 20 à 25 000€ par exemple.
Principe : une aide publique de 5 000€ pour rémunérer les intérêts d'emprunt. Elle est versée aux banques et permet d'accroître la capacité d'emprunt des ménages.
NB : Intérêt de cette action est seulement en période d'inflation - à adapter dans la durée

Cela nécessitera l'élaboration d'un règlement interne : critères de ressource des ménages à privilégier, types de logements ciblés, plafonds de prix d'acquisition, critères de localisation, …
Quelques principes à retenir :

- Réserver le dispositif à la primo-accession/ aux ménages plafond de ressource PTZ.
- Établir un prix plafond des biens/foncier pour éviter tout effet spéculatif et contenir le marché.
- Proposer un différé de remboursement pour faciliter l'installation du ménage
- Possibilité d'un apport d'une subvention complémentaire pour renforcer l'apport initial (entre 1 500 et 3 000€ par exemple) - par les communes.

Puis le suivi animation de cette aide pour l'instruction des dossiers et la relation avec les banques et les courtiers.

Maintenir une offre pour l'accession abordable
Intégrer une offre foncière à prix maîtrisé dans les opérations : cf règlement PLUi

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Définition d'un règlement et mobilisation des partenariats Financement Bilan et animation partenariale
Communes	Participation à la définition du règlement Développement l'accession abordable dans leurs opérations
Banques, courtiers ADIL 79	Participation au règlement, apports de dossiers, animation de bilan annuel

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

PTZ Agglo : Hypothèse 30 dossiers annuels
. Environ 5 000€/dossier : 150 000 €/an
. Aide communale pour subvention complémentaire selon règlement et situation

CALENDRIER PREVISIONNEL

. Élaboration d'un règlement - 2025
. Convention et mise en place des aides - 2026

2025	2026	2027	2028	2029	2030
o	o o	o o	o o	o o	o o

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre logements en PSLA
. Élaboration règlement des aides
. Nombre de dossiers traités : nombre et type de logements, localisation

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, Plans guide et projets de territoire des communes

ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

ACTION 2.1 – POURSUIVRE ET AMPLIFIER LA REHABILITATION DU PARC ANCIEN

OBJECTIFS

- Poursuivre les actions engagées visant l'attractivité des centres-bourgs
- Maintenir l'effort de reconquête du parc ancien et lutter contre l'étalement urbain
- Encourager la réhabilitation de qualité des logements
- Produire du logement locatif abordable dans l'ancien
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé et résorber la vacance
- Enclencher les actions en faveur du renouvellement urbain

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Depuis décembre 2021 et jusqu'en novembre 2026, la CA2B a mis en place un nouveau programme d'appui à la rénovation de l'habitat privé, le programme AggloRénov. Celui-ci combine une OPAH RU multisites, une OPAH et un programme local et est mis en œuvre en partenariat avec l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement et des communes partenaires. Ce programme vise deux grands objectifs :

- La production de logements locatifs de qualité et abordables.
- La revitalisation des cœurs de bourg et de ville

A noter que parmi les outils, l'intermédiation locative est aussi proposée à chaque fois par l'opérateur aux porteurs de projets.

3 volets sont par ailleurs déclinés autour de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain et l'appui à la rénovation des copropriétés.

Ce programme est porté en lien étroit avec les communes.

Poursuivre et adapter le programme AggloRénov

Selon les évolutions nationales des dispositifs d'aides et les besoins repérés, il s'agira d'adapter au fur et à mesure le dispositif actuel afin qu'il puisse répondre aux enjeux du territoire.

Différents chantiers ont été lancés dans le cadre de ce programme, que ce soit en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, l'appui à la structuration et à la rénovation des copropriétés, la définition d'opérations de renouvellement urbain amenant à la mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière. Il s'agit de démarches de réflexion qui seront à prolonger.

Préparer un nouveau dispositif pour l'après 2026

Au terme des 2 opérations (OPAH RU et OPAH), une évaluation sera réalisée pour préciser alors les suites à donner afin de poursuivre les efforts en direction de la rénovation du parc de logements anciens conformément aux objectifs du PLH. Au regard du bilan du programme et des enjeux en matière de foncier, de renouvellement urbain, de résorption de la vacance, de la lutte contre l'habitat dégradé, il s'agira de se projeter sur la définition d'un nouveau dispositif à compter de 2027.

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B	Maitre d'ouvrage AggloRénov
Communes, Etat / Anah, Banque des Territoires, Action Logement, Région, Département, ARS, CIAS, CCAS, acteurs locaux …	Partenaires, initiateurs et cofinanceurs

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Aujourd'hui, 2 ETP mobilisés (animation, instruction, suivi administratif et financier) et mission de suivi-animation opérateur OPAH 230 000€ TTC / an (subventionnée à 50%). Enveloppe aides aux travaux : 450 000€ par an

CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

2025	2026	2027	2028	2029	2030
●	●	● (nouveau programme)	● (nouveau programme)	● (nouveau programme)	● (nouveau programme)

INDICATEURS DE SUIVI

. Nb dossiers par type de travaux et type de logements selon les objectifs déclinés : PO/PB ; rénovation énergétique, adaptation, logements dégradés, façade …
. Nb logements en sortie de vacance et destination
. Nb dossiers logements indignes, bien sans maître, insalubrité : repérage et suites données aux signalements
. Nb études d'ilots : impact nb et type de logements
. Nb copropriétés dégradées et ORI : impact nb et type de logements, investissement et montant de travaux

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, PCAET, PDALHPD, plans guide et projets de territoire des communes …

ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

ACTION 2.2 – LUTTER CONTRE LA VACANCE ET MAITRISER LE CHANGEMENT D'USAGE

OBJECTIFS

- Maintenir l'effort de reconquête du parc ancien et lutter contre l'étalement urbain
- Encourager la production de logements locatifs dans l'ancien
- Lutter contre l'habitat dégradé et résorber la vacance
- Enclencher les actions en faveur du renouvellement urbain

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Poursuivre les actions engagées dans le cadre du programme AggloRénov en matière de lutte contre la vacance et les développer à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal :

- Repérage pro-actif des logements vacants et dégradés en partenariat avec les communes en s'appuyant sur les données de l'observatoire de l'habitat et du foncier, les données Etat (outils et données mis à disposition),
- Mobiliser les dispositifs financiers mis en œuvre dans le cadre d'AggloRénov (prime vacance, aide à la transformation accès aux étages de commerces), opération de renouvellement urbain, Opération de restauration immobilière… voire les adapter selon les enjeux repérés

Partage d'expériences entre communes autour de la mise en place de la taxe sur les logements vacants…
Des communes de la CA2B (ou d'ailleurs) ont pu mettre en œuvre la taxe sur les logements vacants. Il s'agit au cours de réunions de pouvoir faire connaitre cet outil fiscal en profitant de l'expérience des communes l'ayant déjà mis en œuvre.

Étudier la mise en place d'une autorisation de changement d'usage dans les communes affectées par des transformations de résidences principales en meublés touristiques
Sur des secteurs bien identifiés, avec des communes volontaires et en partenariat avec l'office de tourisme.

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B	Maitre d'ouvrage AggloRénov
Communes	Partenaires, apport de données et connaissance, Éventuellement maître d'ouvrage opération restauration immobilière ou projet de renouvellement urbain
État, Anah, Région, Office de tourisme, autres partenaires…	Partage de données et retours d'expérience Appui technique et financier

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Intégrés dans fonctionnement CA2B : Mobilisation dispositif AggloRénov, observatoire CA2B, travail d'animation en régie service habitat, partenariat Office de tourisme et communes

CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

2025	2026	2027	2028	2029	2030
o	o	o	o	o	o

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre de logements vacants réaffectés en logement
. Réunions et partage retours d'expérience
. Mise en place du suivi des taxes sur les logements vacants et de l'autorisation du changement d'usage (ou autres dispositifs)

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Dispositifs Anah et Etat, AggloRénov, PDALHPD, plans guide et projets de territoire …

ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

ACTION 2.3 – ACCOMPAGNER LES DEMARCHES DE REVITALISATION ET LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

OBJECTIFS

- Accompagner les communes dans leurs efforts de reconquête du parc ancien, la restructuration urbaine ou immobilière, et la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs
- Lutter contre l'étalement urbain
- Renforcer la dynamique et la qualité urbaine et paysagère

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Animation et mise en œuvre du Programme intercommunal « Cœur de bourg, cœur de vie »

Mis en place depuis 2015 par la CA2B, ce programme vise à articuler et à mettre en cohérence les différentes politiques et dispositifs financiers mobilisables autour de 4 piliers : habitat et cadre de vie, économie et services, transport et mobilité, patrimoine/tourisme et culture ; afin de soutenir les politiques communales œuvrant pour l'attractivité de leurs cœurs de bourg et de ville.

Accompagnement des démarches de revitalisation

Poursuivre l'accompagnement des démarches de revitalisation et de restructuration urbaine comportant au moins un volet habitat notamment :

- Dans le cadre des programmes Action Cœur de ville, Petites villes de demain, dispositif Région Petits pôles urbains, Villages d'avenir …
- Faisant suite aux études d'îlots engagées dans le cadre d'AggloRénov
- Dans le cadre d'une mission exploratoire CA2B*, …

Appui aux opérations de renouvellement urbain

Dans la suite des actions engagées dans le cadre du premier PLH, des démarches de revitalisation et des études d'ilot stratégiques, il s'agit d'apporter un soutien aux communes pour des opérations de renouvellement urbain afin de participer au financement des déficits d'opération pour des projets habitat ou associés (jardin, cour, …).

**Mission exploratoire CA2B : Ingénierie de soutien menée en concertation lors d'une exploration et d'un accompagnement des communes hors programmes PVD…*

ACTEURS ET PARTENARIATS

Communes	Maitre d'ouvrage
CA2B	Accompagnement démarche, ingénierie de soutien aux communes, financement de compensation déficit d'opération
ANCT / Anah, Région, Europe, Banque des Territoires, Action Logement, Bailleurs HLM, EPF Nouvelle-Aquitaine, CAUE …	Partage de données, co-financements projet, retours d'expérience, …

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Appui technique et financier.

Enveloppe prévisionnelle : 2024-2026 : 70 000€ / an puis à compter de 2027 : 140 000€ par an

CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

2025	2026	2027	2028	2029	2030
●	●	●	●	●	●

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre de projets étudiés
. Nombre d'opérations mises en œuvre
. Financements mobilisés

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, Plan Paysage, Opération de Revitalisation de Territoire, AMI Région petits pôles urbains, Action Cœur de ville, Petites Villes de Demain, …

ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

ACTION 2.4 – DEVELOPPER UN TERRITOIRE SOLIDAIRE EN ACCOMPAGNANT L'ACTION PUBLIQUE

OBJECTIFS

- Favoriser la réalisation des projets complexes des petites communes.
- Compenser l'absence d'ingénierie des communes rurales dans la mise en œuvre opérationnelle de leurs projets de restructuration, renouvellement urbain et/ou rénovation de patrimoine public ou vacant.

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Soutenir l'ingénierie de projet au service des communes (mutualisation d'ingénierie/ offre de services / ingénierie dédiée, …)
Au vu des projets habitat de plus en plus complexes, il s'agit de réfléchir à la structuration d'une offre de services à destination des communes les plus rurales (mission exploratoire, mobilisation architecte urbaniste conseil, appui méthodologique, mobilisation d'une ingénierie de projet « mutualisée » sur des missions précises, …) afin de permettre un passage à l'opérationnel.

Contribuer à la présence d'un opérateur public (type SEM, …) pour mettre en œuvre des opérations complexes en renouvellement urbain
Recherche et mise en relation, action accompagnement communes/opérateur

Créer un pôle de ressources
En lien avec observatoire habitat et foncier et SIG, développer un véritable centre de ressource mis à disposition des communes et agents
Cf fiche action 5.4

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B	Maitre d'ouvrage : Accompagnement et assistance aux projets, création pôle ressource sur base observatoires, …
Communes	Maitre d'ouvrage projets urbains
CAUE, ID79, SEM, associations locales …	Accompagnement démarche, apport et partage d'informations, apport opérationnel …

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

. Mise en synergie et structuration de l'ingénierie de projet / expertises existantes (CA2B / entre communes / partenaires / associations)
. Temps d'animation et de coordination à préciser

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
		●	●	●	●

INDICATEURS DE SUIVI

Mobilisation d'une ingénierie de projet - mission, journées mobilisées,
Nombre de mise en œuvre opération de renouvellement urbain/revitalisation de bourg
Nombre de réunions d'échanges et diffusion informations

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Politiques de revitalisation : Action Cœur de ville, Petites Villes de Demain, AMI Région Petites pôles urbains …

ORIENTATION 3 – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

ACTION 3.1 – METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIERE PUBLIQUE COORDONNEE ET PARTENARIALE AVEC LES COMMUNES

OBJECTIFS

- Venir en appui des communes pour des stratégies foncières renforcées
- Renforcer les stratégies foncières menées par les communes pour atteindre les objectifs de logement et augmenter la réalisation des logements en renouvellement urbain (40%)
- Mobiliser les outils fonciers et de planification (PLUi, OAP, emplacements réservés …)
- Promouvoir des outils d'aide à la décision sur les interventions prioritaires
- Favoriser l'acquisition publique

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

. Mise à jour du référentiel foncier élaboré pour le PLUi (2018)

. Lancement d'une étude de stratégie foncière, en partenariat étroit avec les communes afin de préciser la programmation du type de projet habitat adapté aux différents sites avec :

- Repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis,
- Vocations et temporalités d'acquisition ou de portage (court, moyen, long terme),
- Niveau de financement public à prévoir,
- Outils à mettre en place,
- Suivi des acquisitions et leur destination
- Intégration de la trajectoire ZAN (possibilité d'étendre la stratégie foncière au volet économie)

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B	Maîtrise d'ouvrage de l'étude, en partenariat étroit avec les communes Mise à disposition de données et outils de suivi Suivi consommation foncière / observatoire foncier
Communes	Mise à jour référentiel foncier Définition d'une politique foncière communale Acquisitions foncières…
Etat, Banque des Territoires …	Appui technique et financier aux études
EPF Nouvelle - Aquitaine	Association, planification sites d'intervention : conventions opérationnelles

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Etude de stratégie foncière : coût estimé à 60 à 80 000 € (selon données de base fournies)

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
o	o	o	o	o	o

INDICATEURS DE SUIVI

. Mise à jour référentiel foncier et intégration dans atlas foncier

. Réalisation CCTP et lancement étude

. Alimentation et suivi acquisition via observatoire foncier

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

SRADDET, SCOT, PLUi, schémas mobilité, plans guide et projets de territoire des communes…

ORIENTATION 3 – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

ACTION 3.2 – INTEGRER LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET LA QUALITE DANS LES MODES DE FABRIQUER, DE RENOVER ET D'HABITER

OBJECTIFS

- Encourager l'urbanisation, la construction et la rénovation durables
- Déployer un habitat de qualité plus sobre et économe
- Valoriser un cadre de vie de qualité et favorable à la santé
- Expérimenter des actions collectives …

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Conseil / ingénierie :

Poursuivre le conseil apporté aux particuliers et aux communes en matière d'habitat et de cadre de vie : architecte-urbaniste conseil de la CA2B, conseillers Espace habitat et énergie, association CAUE…

Création de quartiers de vie :

Dans une démarche assumée de sobriété, concevoir des formes urbaines plus compactes, voire des "hameaux légers", des espaces partagés et de respiration plus généreux, des proximités domicile/travail, des cheminements favorisant les circulations douces au quotidien, des aménagements frugaux recourant à des matériaux poreux et à une végétalisation adaptée, en favorisant les matériaux locaux et/ou de récupération. Cette démarche s'applique en extension mais aussi au cœur d'un tissu existant à articuler, voire à réparer.

Construction de logements :

. Accompagner les programmes d'habitat atypiques et innovants : en cohabitations, participatifs, évolutifs…et dans une démarche d'un habitat décarboné.

. Faciliter l'usage de matériaux locaux et biosourcés, et/ou de réemploi, contribuer à la définition et à la structuration de filières locales (bois, terre crue, paille et chanvre…).

Rénovation des logements :

Dans le cadre du programme AggloRénov, différentes actions sont mises en œuvre pour encourager les particuliers à la mise en œuvre d'une rénovation durable de qualité (conseils et aides financières à la réparation, à la rénovation énergétique, à l'utilisation de matériaux biosourcés …)

Habitat et cadre de vie favorable à la santé :

Il s'agit de poursuivre les actions menées dans le cadre du Contrat local de Santé (sensibilisation « grand public » au risque radon, développer les évaluations d'Impact en Santé (EIS) et poursuivre le développement des démarches d'Urbanisme Favorable à la Santé…

Appui à des opérations exemplaires / démarches expérimentales

La CA2B pourra accompagner et aider à la mise en place d'opérations exemplaires, de démarches expérimentales, des actions collectives autour de modes d'habiter, de la maitrise de l'énergie et des énergies renouvelables, de la production partagée de chaleur, de la nature en centres-bourgs, l'appui à la structuration de filières de matériaux biosourcés, …

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B, Communes, associations, collectifs d'habitants, entreprises…

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Fonctionnement CA2B + enveloppe projets de 90 000€

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
●	●	●	●	●	●

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre d'opérations ou d'actions accompagnées
. Nombre d'actions / outils de sensibilisation

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, PCAET, Contrat Local de Santé, Plan Paysage, schémas mobilités, plans guide et projets de territoire des communes …

ORIENTATION 3 – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

ACTION 3.3 – EXPERIMENTER DE NOUVELLES FORMES D'HABITER

OBJECTIFS

- Proposer de nouvelles formes d'habitat répondant à des aspirations d'habitants notamment en milieu rural
- Accompagner les ménages et les acteurs de la construction dans la définition puis la réalisation de projets d'habitat coopératif ou alternatif

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

L'expression "d'habitat alternatif" regroupe plusieurs modes d'habiter tels que l'habitat autogéré, l'habitat coopératif, cohabitation, l'habitat participatif, … Dans tous les cas, ils se déterminent par :
- des opérations à l'initiative soit des habitants soit d'autres acteurs mais basées sur un collectif fort des habitants pour le montage, la conception puis la gestion de l'ensemble, en particulier les locaux partagés (buanderie, salle commune, chambres d'invités, …)
- des projets d'habitats évolutifs, modulables, légers, déplaçables et démontables (yourtes, dôme, tiny-house …)

Les aspirations et les projets sont différents et les réponses possibles aussi.

Il s'agit ainsi de :

- Préciser les modalités d'installation de ces habitats alternatifs au regard du PLUi notamment (vers une actualisation du PLUi, cf fiche action 1.1),
- Accompagner des projets et opérations d'habitat alternatif tels que :
  . La cohabitation intergénérationnelle d'initiative privée ou publique, au sein d'un logement existant ou dans une opération nouvelle,
  . La mise à disposition de terrain ou bien pour une opération d'habitat participatif,
  . L'habitat coopératif à l'initiative d'habitants accompagnés par la collectivité ou un bailleur social, …

Type d'accompagnements possibles :

Appuis aux projets de particuliers :

Dans le cadre du programme local du programme AggloRénov, un appui technique et financier est déjà possible auprès des particuliers (cf aide soutien aux projets collectifs ou atypiques en cœur de bourg ou de ville).

Appui aux projets portés avec une commune, un bailleur public … :

Au sein d'une opération urbaine, dédier une entité foncière ou immobilière publique à un projet d'habitat participatif. Mise à disposition du bien par la collectivité via un bail emphytéotique.
Après appel à candidature auprès des communes souhaitant mettre à disposition une entité foncière ou immobilière publique pour un projet d'habitat participatif, accompagnement et soutien financier éventuel à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage* (AMO) ou opérateur de projets d'habitat groupé (accompagnement sur la gouvernance, constitution du groupe, définition du projet, …).
Éventuellement soutien à création et gouvernance pour une coopérative d'habitants.
Promotion du projet et accompagnement des candidats.

**Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage est parfois nécessaire pour accompagner les particuliers dans la définition de leurs projets et l'adaptation du programme bâti, financier, le respect des règles d'urbanisme, de copropriété, la définition des objectifs de ce qu'il y a à partager, etc. Cette assistance est présente tout au long du projet et peut parfois durer plusieurs années. Dans les projets portés par un professionnel (bailleur, promoteur, aménageur), cette assistance peut être intégrée dans le projet, parfois assurée par un architecte ou un médiateur recruté par l'opérateur.*

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Appel à candidature auprès des communes Intégration dans PLUi Promotion opération vers l'extérieur Recherche de candidats Soutien financier AMO
Communes	Maîtrise d'ouvrage Proposition site d'expérimentation Mise à disposition du foncier/bien immobilier Promotion, recherche de candidat, Accompagnement au projet
Adil 79, CAUE, bailleurs sociaux, CAF, etc.	Accompagnement via présentation de retours d'expérience Mise en réseau d'acteurs et partenaires Maîtrise d'œuvre éventuelle

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Appui AMO, objectif de 3 opérations sur la durée du PLH, enveloppe de 90 000€

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
	o	o	o	o	o

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre d'opérations, nombre et type de logements créés
Nombre et type d'habitants accueillis (âge, origine géographique, niveau de revenus, …)
Retour presse

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, plans guide et projets de territoire des communes, Convention Territoriale Globale (CA2B, CAF, MSA),

ORIENTATION 3 – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

ACTION 3.4 – FAIRE CONNAITRE, ANIMER, PARTAGER, SENSIBILISER

OBJECTIFS

- Poursuivre et renforcer la sensibilisation des habitants et des collectivités (élus/techniciens)
- Mobiliser les acteurs de la construction/ rénovation pour faire émerger des projets qualitatifs et durables

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Sensibiliser, former et communiquer sur les nouvelles formes urbaines et modes d'habiter

Différentes actions ont été enclenchées dans le cadre du premier PLH notamment :

- La réalisation de fiches conseil rénovation du bâti ancien,
- La mise en place d'ateliers en direction des enfants autour de la maitrise de l'énergie (avec les conseillers énergie de la CA2B), de l'habitat de demain (en partenariat avec le CAUE),
- L'organisation d'un workshop « centres-bourgs » mobilisant habitants et élus dans le cadre du Plan Paysage,
- La création d'expositions en extérieur
- L'organisation de journées d'étude et de visites d'expériences …

Il s'agira de poursuivre ces actions pour prendre en compte de manière encore plus prégnante les enjeux de sobriété foncière et de transition écologique et énergétique dans l'habitat.

Mobiliser les professionnels de l'habitat

Au regard de ces transformations, il s'agira de mobiliser les professionnels de l'habitat autour des enjeux de l'habitat durable : nouvelles formes urbaines, écoconstruction et éco-rénovation …

Sensibilisation et formations de professionnels du bâtiment dans toute son amplitude allant de l'agent immobilier aux artisans. Chantiers exemplaires et commandes publiques vertueuses et suscitant du désir auprès des porteurs de projet et sur lesquelles communiquer. Rendez-vous récurrents afin de croiser les acteurs, les métiers et les retours d'expériences.

Dans ce cadre, nous pourrons nous appuyer sur différents réseaux professionnels et associatifs : la CAPEB et la FFB, le CAUE, le CRER, ODEYS, ECHOBAT, Bocage Pays Branché …

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B, Communes, CAUE, CRER, CAPEB, FFB, associations, entreprises…

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Fonctionnement CA2B + enveloppe actions : 30 000€

CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

2025	2026	2027	2028	2029	2030
o	o	o	o	o	o

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation de fiches conseil, réunion de sensibilisation, formation

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, PCAET, Plan Paysage, plans guide revitalisation …

ORIENTATION 4 – MIEUX REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

ACTION 4.1 – FAVORISER L'ADAPTATION, L'AMELIORATION ET L'INNOVATION POUR PERMETTRE LE MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGEES ET/ OU EN SITUATION DE HANDICAP

OBJECTIFS

- Accompagner le vieillissement de la population du territoire
- Permettre le maintien à domicile des personnes ayant des problèmes de mobilité et/ou d'handicap.
- Développer une offre au sein du parc existant favorisant la mixité intergénérationnelle

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Permettre le maintien à domicile des personnes âgées en s'appuyant sur les dispositifs en place

Via l'Espace Habitat et Énergie, il s'agit de poursuivre l'information et l'accompagnement des personnes âgées et personnes en situation de handicap sur les dispositifs d'aides aux travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement mis en place par les différents acteurs (Anah, Département, Caisses de retraite …) en partenariat avec les Maisons France Services et le CIAS de la CA2B notamment.

Accompagner, en collaboration avec le CD 79, les projets initiés dans le territoire : structure spécifique, béguinage, habitat regroupé, logement intergénérationnel via deux actions de la CA2B :

- Accompagnement financier des projets des communes et des bailleurs sociaux (logement social) pour des petits logements accessibles PMR dans les centralités et projets de logements intermédiaires…
- Accompagnement technique (information, coordination, soutien via projet innovant …)

Accompagner le développement d'un système de colocation intergénérationnelle en lien avec des acteurs locaux et le CD 79 (appui association intermédiation avec plateforme de mise en relation), par exemple : organisation de soirée d'information, visites d'initiatives, promotion du dispositif …

Participation aux projets d'hébergements via financement locatif social en appui d'initiatives de porteurs de projet privés ou publics

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Pré programmation et coordination projets logements sociaux Information et partage retour d'expériences Information et appui via l'Espace Habitat et Energie des dispositifs d'aides à l'amélioration et l'adaptation des logements Soutien financier logement social et AggloRénov Mobilisation CIAS et acteurs de l'habitat
Communes	Maitre d'ouvrage Proposition site de projet d'hébergement et mise à disposition du foncier/bien immobilier, porteur du projet Accompagnement au projet
Bailleurs sociaux, associations, …	Maîtrise d'ouvrage éventuelle / gestionnaire
Partenaires	État, CD 79, CLIC, Pass'haj, EHPAD, CIAS, CSC, MSA, CAF, Région, associations …

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Commune : Mise à disposition du foncier, porteur du projet …
Financement au titre locatif social si agrément
Financement dans le cadre de programmes d'aides (PIG 79, AggloRénov…) …

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
●	●	●	●	●	●

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre d'opérations, nombre et type de logements aidés
. Nombre et type de logements mobilisés en colocation intergénérationnelle – nombre de lits, nombre de personnes concernées, durée des contrats, …

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PDALHPD, dispositifs Anah, PIG départemental, AggloRénov, …

ORIENTATION 4 – MIEUX REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

ACTION 4.2 – REPONDRE AUX BESOINS DES MENAGES DEFAVORISES

OBJECTIFS

- Poursuivre et renforcer les actions en faveur de la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique
- Renforcer l'offre de logements très sociaux pour faciliter les sorties des dispositifs d'hébergement type CHRS, logements d'urgence, …
- Répondre aux besoins complémentaires : jeunes en rupture ou en sortie d'Aide Sociale à l'Enfance (ASE), publics victimes de violence
- Accompagner les actions du Conseil Départemental et du prochain PDALHPD

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique

A l'échelle du département, différentes actions sont mises en œuvre par l'Etat, l'Anah et le Département (MOUS départementale, PIG 79, …). Par ailleurs, dans le cadre du Programme AggloRénov, un repérage proactif des situations d'habitat indigne et dégradé, un appui financier et technique pour la rénovation des logements, la création d'un comité local de lutte contre l'habitat indigne ont été mis en place.

Le bilan de ces différents programmes permettra de préciser alors les actions à mettre en œuvre, à poursuivre … afin de lutter efficacement contre l'habitat indigne. Ce travail sera mené conjointement avec les acteurs et partenaires en présence.

De manière complémentaire, il s'agira de réfléchir à un appui des communes confrontées à des situations de biens sans maître, de mise en sécurité …

Adaptation et création de logements d'urgence et d'hébergements spécifiques

. Accompagner les communes dans les projets d'hébergement spécifique : accompagnement réflexion et montage dossier, mobilisation aides déplafonnées du PLAi structure, recherche subvention complémentaire, terrain, partenariat, …

. Poursuivre et promouvoir les dispositifs d'intermédiation locative assurés par les associations

Répondre aux besoins des plus défavorisés

Accentuer la production de logements sociaux de type PLAI en réalisant au minimum 30% de l'offre de Logements locatifs sociaux en PLAI, voire plus selon les programmes – définition dans le cadre de la préprogrammation et de l'animation de la politique du logement social de la CA2B.

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Animation et Financements dans le cadre du programme AggloRénov Programmation et coordination via dispositif de logement locatif social
Communes	Lancement première réflexion pour des projets d'hébergements spécifiques… en lien avec CD 79 et PDALHPD, Mise à disposition du foncier/immobilier
Partenaires / porteurs de projet	État, CD 79, Anah, CAF, bailleurs sociaux, CIAS, ADIL, Escale, Pass'haj, associations locales, …

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Financement au titre locatif social si agrément
Financement dans le cadre de programmes d'aides (PIG 79, AggloRénov…)
Commune : Mise à disposition du foncier, …

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
●	●	●	●	●	●

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre et type de logements d'urgence
Nombre de lits supplémentaires
Nombre et type de logements en PLAi ordinaire ou structure

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PDALHPD 79, Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, Convention d'Occupation et de Gestion de la CAF, …

ORIENTATION 4 – MIEUX REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

ACTION 4.3 – TROUVER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS ADAPTEES POUR ACCUEILLIR LA POPULATION DES JEUNES

OBJECTIFS

- Offrir aux jeunes une offre de logements en adéquation avec leurs besoins
- Permettre aux jeunes de s'installer sur le territoire
- Faciliter l'accueil des étudiants et des apprentis

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Redéploiement de l'offre habitat jeunes sur le Bocage Bressuirais
Prévu par le PLH précédent, le redéploiement de l'offre en Habitat Jeunes se finalise permettant de disposer de 77 places réparties sur 5 communes, à compter de 2025.

Cette offre Habitat jeune s'organise autour de :

- 4 Résidences Habitat Jeunes

Deux-Sèvres Habitat est le maitre d'ouvrage de ces 4 opérations localisées sur Bressuire, Cerizay, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-Les-Aubiers avec une mise en service échelonnée de 2023 (Moncoutant-sur-Sèvre), 2024 (Cerizay et Nueil-Les-Aubiers) et 2025 (Bressuire). Le gestionnaire de ces résidences est l'association Pass'haj.

- Une offre d'habitat jeunes complémentaire dans le parc de logements publics

Des logements locatifs publics avec accompagnement de l'association Pass'haj notamment sur la commune de Mauléon sont aussi proposés.

À l'issue de la mise en œuvre complète du projet, un bilan sera effectué. Les besoins non satisfaits et les besoins d'adaptation seront alors étudiés notamment sur le secteur du Mauléonais et autres bassins d'activités.

Faciliter la production de logements locatifs de petite typologie dans le parc privé et social
Cf fiche action 1.2

Accompagner le développement de solutions innovantes de logements pour les jeunes tels que la colocation intergénérationnelle, colocation solidaire en lien avec la CAF, le CD 79 (financement association intermédiation avec plateforme) et les acteurs locaux. *Lien avec la fiche action 4.1*

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B, Communes, bailleurs, Pass'haj, acteurs de la santé, Etat, CAF, Région, Département …

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Enveloppe CA2B pour le redéploiement des RHJ : 532 000€
Appui au fonctionnement de l'association PASS'HAJ

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
●	●	●	●	●	●

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre et type de logements créés
. Logements mobilisés en colocation intergénérationnelle – nombre de lits, nombre de personnes concernées, …

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Contrat Local de Santé, Convention Territoriale Globale (CA2B, CAF, MSA), PDALHPD, …

ORIENTATION 4 – MIEUX REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

ACTION 4.4 – AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

OBJECTIFS

- Accompagner les demandes de sédentarisation des voyageurs
- Favoriser la création de terrains familiaux pour améliorer la fluidité sur les aires et rendre aux aires d'accueil leur vocation initiale
- Répondre aux besoins d'amélioration des logements indignes

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage,

Amélioration des aires d'accueil existantes :
Deux priorités :

- Réaménager l'aire de Nueil-Les-Aubiers
- Réhabiliter l'aire de petit passage de Bressuire

Une réflexion autour de la création de nouvelles aires d'accueil :

- Créer une aire de petit passage en prenant en compte l'objectif de proximité d'accès aux services du CHNDS. Définir le besoin et le dimensionnement qui y répondrait.
- Anticiper la recherche de terrain pour une aire d'accueil à Moncoutant-sur-Sèvre (nombre de places à définir dans le cadre du nouveau schéma départemental).

Terrains familiaux et habitat adapté :

- Proposer des terrains familiaux : Cerizay, Bressuire, Nueil-Les-Aubiers, Mauléon. Le repérage du foncier est essentiel : proche services et école, avec VRD minimum, assainissement autonome si besoin ou raccordement réseau, modification PLUi, …
- Définir les terrains en appui des communes pour des projets de sédentarisation : localisation, taille, zonage et règlement, …
- Mener une planification des terrains dédiés à la sédentarisation des gens du voyage et la traduire dans le PLUi

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Maitre d'ouvrage Soutien financier réaménagement/réhabilitation des aires d'accueil Modification du PLUi en accord avec commune
Communes	Recherche de foncier mobilisable, interlocuteur des gens du voyage en particulier ceux candidats à la sédentarisation
Partenaires	État, CD 79, Association des gens du Voyage ADAGV 79, accompagnateur social …

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Intégrés dans fonctionnement CA2B et financement locatifs sociaux pour du PLAi adapté
Prévoir budget travaux sur les aires de Nueil-Les-Aubiers et Bressuire et investissement sur les projets de terrains familiaux (en accession ou en locatif).

CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

2025	2026	2027	2028	2029	2030
	o	o	o	o	o

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation travaux aires existantes : Bressuire et Nueil Les Aubiers
Nombre de places créées en terrains d'accueil et terrains familiaux

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PDALHPD, Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, PLUi …

ORIENTATION 5 – ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

ACTION 5.1 – SUIVRE ET PILOTER LE PLH

OBJECTIFS

- Piloter la mise en œuvre des actions du PLH
- Disposer d'instances d'échange permettant de réunir les acteurs et d'alimenter en continu la réflexion sur la mise en œuvre opérationnelle du programme d'actions
- Permettre la diffusion et le partage d'informations, de bonnes pratiques et de retours d'expérience

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Mobiliser les instances pour le suivi et de pilotage du PLH
Afin d'assurer un suivi de la mise en œuvre des actions du PLH et d'alimenter en continu la réflexion, la CA2B s'appuiera sur les instances déjà existantes ainsi que sur un comité de suivi permettant chaque année de mobiliser l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat.

Créer un pôle de ressources à destination des communes
En s'appuyant sur les réseaux et instances déjà en place (conférence des maires, réunion des secrétaires de mairie, commissions), il s'agira de proposer des temps de rencontre/ d'échanges, de visites d'expériences et de mettre à la disposition des communes des outils de partage de l'information, guides et d'expériences, de faciliter les échanges inter-communes …
Mobiliser les données issues de l'observatoire habitat et foncier pour les agréger aux autres données disponibles issues des différents services portés par la CA2B.

Mettre en place une rencontre annuelle
Ce temps fort annuel (type Forum) pourrait s'organiser autour de 2 journées ou demi-journées à destination de plusieurs publics : élus, partenaires acteurs locaux, habitants avec des visites de terrain, temps de conférence, ateliers sur des thèmes d'actualité…
Il permettrait ainsi à la fois de faire état du bilan annuel du PLH mais aussi de proposer des éclairages sur des thèmes d'actualité, de mobiliser les différents acteurs …

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Maître d'ouvrage
Partenaires	Communes, Etat, CAUE, ID79, SEM, associations locales bailleurs sociaux, Anah ADIL …

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Intégrés dans fonctionnement CA2B

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
o	o	o	o	o	o

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de réunions, visites, formation/retour d'expériences
Création d'outils de partage
Organisation d'un temps fort annuel

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, Plan de Paysage, projets de territoire…

ORIENTATION 5 – ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

ACTION 5.2 – POURSUIVRE L'INFORMATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS VIA L'ESPACE HABITAT ET ENERGIE DE LA CA2B

OBJECTIFS

Informer, conseiller, guider et accompagner les particuliers sur toutes les questions relatives à l'habitat

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Dans un contexte de complexité des démarches, de technicité des projets, de la multiplicité d'acteurs, la CA2B a créé en 2021, un Espace Habitat et Energie au rez-de-chaussée du siège de la Communauté d'Agglomération, support de l'Espace Conseil FranceRénov'.

Ainsi, des conseillers énergie, des conseillers habitat et l'architecte-conseil de l'Agglomération apportent informations et conseils sur les projets de rénovation des logements et les aides possibles associées. Le service Application du Droit des Sols est aussi présent à proximité. Pour faciliter l'information et la prise en charge des particuliers, différents outils ont été formalisés notamment un numéro unique (05 49 81 19 45), une carte interactive « aides habitat », …

Des partenaires sont aussi présents via des permanences sur site ou de manière délocalisée sur le territoire intercommunal : ADIL, CAUE, UDAP, l'opérateur AggloRénov.

Les communes et les Maisons France Services sont, par ailleurs, des relais de proximité au plus près des habitants.

Il s'agit ainsi de poursuivre les missions d'information, de conseil et d'accompagnement en direction des habitants via cet Espace Habitat et Energie qui pourra être amené à proposer des services complémentaires au regard de l'évolution des Espaces Conseils FranceRénov', la mise en œuvre d'actions complémentaires dans le cadre de ce nouveau PLH…

Cet Espace Habitat et Energie est aussi un lieu d'accueil d'expositions temporaires et de démonstration (maquette, mallette de matériaux biosourcés, capsules vidéo …).

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Maître d'ouvrage
Partenaires	Communes, Services de l'Etat / Anah, Région, ADIL, CAUE, UDAP …

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

. Aujourd'hui, 3,5 ETP (conseillers énergie et habitat, architecte-conseil, assistante)
. Pour le fonctionnement de l'Espace Conseil FranceRénov' : subventions de l'Etat/Anah et de la Région.

CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

2025	2026	2027	2028	2029	2030
●	●	●	●	●	●

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de contacts, type de projets et de travaux
Nombre de permanences et fréquentation

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Chartes nationales Espace Conseils FranceRénov', Maisons France Services…

ORIENTATION 5 – ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

ACTION 5.3 – COORDONNER ET ANIMER LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

OBJECTIFS

- Animer et coordonner la programmation de logements locatifs sociaux sur le territoire
- Améliorer les équilibres territoriaux et de peuplement dans le parc locatif social afin de favoriser la mixité sociale
- Faciliter l'accès au logement ou au relogement des publics prioritaires et des personnes relevant des opérations de renouvellement urbain
- Accompagner et anticiper la transformation du quartier Politique de la Ville de Valette à Bressuire
- Renforcer le partenariat avec les acteurs du logement

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

A l'échelle de la CA2B, il s'agit d'animer et coordonner la politique du logement social sous ses divers aspects et notamment :

La gestion de la demande et la politique d'attribution des logements sociaux :

- Animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la commission de coordination intercommunale d'attribution (CIA), deux instances partenariales mises en place dans le cadre du premier PLH,
- Assurer un suivi et une coordination des grandes orientations en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires, déclinées dans le document-cadre de la CIL et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA),
- Mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information aux demandeurs (PPGDID)

La coordination et l'animation du volet production de logements locatifs sociaux enclenchée depuis 2019(programmation, co-écriture des Contrats de mixité sociale avec les communes, …) en partenariat étroit avec les communes, les bailleurs sociaux et les services de l'Etat.

Le suivi des plans de vente des logements locatifs sociaux via l'élaboration d'une charte/mode opératoire afin de :

- Assurer le suivi des mises en vente et des ventes (localisation privilégiée, choix accédant, …).
- Informer et suivre les décisions des élus municipaux sur choix, impacts et conditions de vente du parc.
- Dans les communes SRU : garantir les conditions du maintien dans le décompte SRU, intégrer la reconstitution de l'offre (nombre et échéance), prendre en compte la dynamique de la demande, …
- Dans tous les cas, assurer et suivre la reconstitution de l'offre : définir un règlement-cadre en collaboration avec les bailleurs et communes concernant l'échéancier, le type de logement et les localisations privilégiées.

Le pilotage de l'étude pré-opérationnelle relative au projet urbain du quartier prioritaire Politique de la Ville de Valette à Bressuire

Sur la période du PLH, il est programmé l'actualisation et la complétude de l'étude urbaine via une étude pré-opérationnelle préalable au lancement des marchés de maîtrise d'œuvre afin de mieux répondre aux enjeux de qualité de vie et d'attractivité de ce quartier.

Cette étude pré-opérationnelle visera à déterminer une nouvelle feuille de route et sa traduction en programme opérationnel avec l'ensemble des acteurs en présence : bailleurs sociaux, Ville de Bressuire, Communauté d'agglomération, Etat, le Centre socio-culturel de Bressuire ainsi que les signataires du contrat de ville.

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B	Animation, coordination, appui technique
Communes / bailleurs sociaux	Maîtres d'ouvrage / appui financier et technique
Partenaires	Etat, Action Logement, UR HLM, AFIPADE, CAF …

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Intégrés dans fonctionnement CA2B

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
●	●	●	●	●	●

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre de logements HLM produits
. Répartition territoriale de la production de logements sociaux
. Nombre, caractéristiques et localisation des demandeurs du 1er quartile
. Nombre et localisation des logements attribués à des demandeurs du 1er quartile
. Nombre de réunions de la CIL et de la CIA
. Actions du PPGDID mises en œuvre
. Nombre de réunions animation et/ou diffusion guide de bonnes pratiques pour la gestion, informations, coordination programme, etc.
. Suivi plans de vente : nb logements vendus, profils acquéreurs, localisation, …
. Nombre de logements en reconstruction des ventes

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Contrat de ville du Quartier Politique de la ville de Valette, Convention Territoriale Globale (CA2B, CAF, MSA), plans guide et projets de territoire des communes, …

ORIENTATION 5 – ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

ACTION 5.4 – MISE EN ŒUVRE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

OBJECTIFS

- Analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier
- Connaitre et caractériser l'offre foncière disponible
- Mettre en place **un outil d'aide à la décision** et de suivi des politiques pour préciser les interventions prioritaires, anticiper et orienter les actions entreprises dans le cadre du PLH et des autres politiques publiques (aménagement, mobilité, enfance, …)
- Créer in fine une cellule observatoire du territoire

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Il s'agit de structurer et d'organiser un observatoire de l'habitat et du foncier avec :
Mise en place d'une instance de suivi partenariale permettant :

- D'assurer le bon fonctionnement de l'observatoire de l'habitat et du foncier
- De mobiliser les acteurs susceptibles de l'alimenter,
- De définir les modalités de diffusion des résultats,
- De partager l'analyse qui pourra être réalisée annuellement.

Bilan annuel à partir de :

- Tableau de bord reprenant les objectifs du PLH déclinés dans le programme d'actions afin de suivre la mise en œuvre de ces actions,
- Suivi d'indicateurs clés permettant l'analyse de l'évolution du territoire avec :
  . Données de cadrage,
  . Données dynamiques relatives au foncier : gisements fonciers et caractéristiques, suivi de la consommation foncière …
  . Données dynamiques relatives à l'habitat avec l'évolution de la production, des prix, de la demande en logement, accession à la propriété, l'offre et la commercialisation des terrains à bâtir, les logements réhabilités ...
  . Données issues d'autres observatoires / partenaires (observatoire des loyers du parc privé, observatoire de la DDT, données Imhoweb…)
- Fiches communales reprenant l'avancée des objectifs du PLH

Bilan / Evaluation du PLH (à mi-parcours et en fin de PLH)

Cet observatoire pourra contribuer, par ailleurs, à la définition, au suivi et à l'évaluation **d'autres politiques publiques** menées sur le territoire.

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Maitrise d'ouvrage, Création et animation de l'observatoire
Communes	Alimentation de l'observatoire avec données et informations et participation au suivi
Etat	Transmission données et participation au suivi du PLH et de l'observatoire
Partenaires :	EPF, ADIL, AFIPADE, bailleurs, promoteurs …Transmission données, participation évènements annuels de communication

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Temps d'ingénierie : estimé à 0,5 ETP + partenariats AFIPADE, ADIL, …

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
●	●	●	●	●	●

INDICATEURS DE SUIVI

Outils de suivi et d'information mis en place
Nombre de bilans réalisés
Nombre de réunions de suivi et mobilisation des partenaires

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Apports pour la définition et l'évaluation d'autres politiques publiques (mobilité, équipements petite enfance / enfance, économie …)

ANNEXES

ANNEXE 1 : OBJECTIFS DE PRODUCTION REPARTIS PAR COMMUNE

	Objectif total de production de logements		Objectif total production logements locatifs SRU	% logts loc. SRU
	sur 6 ans	par an		
Ville-centre et pôles structurants (secteur 1) :	**1 350**	**225**	**658**	**49%**
Bressuire	**552**	**92**	**291**	
Dont ville-centre	*312*	*52*	*242*	
Autres communes déléguées Bressuire	*240*	*40*	*49*	
Cerizay	**180**	**30**	**59**	
Mauléon	**288**	**48**	**144**	
Centre urbain Mauléon	*108*	*18*	*100*	
Autres communes déléguées	*180*	*30*	*44*	
Moncoutant sur Sèvre	**150**	**25**	**104**	
Centre urbain Moncoutant	*90*	*15*	*80*	
Autres communes déléguées	*60*	*10*	*24*	
Nueil-Les-Aubiers	**180**	**30**	**60**	
pôles secondaires (secteur 2) :	**94**	**16**	**16**	**17%**
L'Absie	**24**	**4**	**5**	
Argentonnay	**70**	**12**	**11**	
Argenton les Vallées	*35*	*6*	*7*	
Autres communes déléguées	*35*	*6*	*4*	
zone périurbaine (secteur 3) :	**633**	**106**	**59**	**9%**
Boismé	**42**	**7**	**59**	
Bretignolles	**19**	**3**		
Chanteloup	**33**	**6**		
La Chapelle-Saint-Laurent	**62**	**10**		
Chiché	**60**	**10**		
Cirières	**27**	**5**		
Clessé	**38**	**6**		
Combrand	**45**	**8**		
Courlay	**86**	**14**		
Faye-l'Abbesse	**24**	**4**		
La Forêt-sur-Sèvre	**64**	**11**		
La Petite-Boissière	**20**	**3**		
Le Pin	**28**	**5**		
Montravers	**5**	**1**		
Saint-Amand-sur-Sèvre	**45**	**8**		
Saint-Pierre-des-Échaubrognes	**35**	**6**		
zone de développement rural (secteur 4):	**144**	**24**	**9**	**6%**
Geay	**11**	**2**	**9**	
Genneton	**4**	**1**		
Largeasse	**17**	**3**		
Neuvy-Bouin	**13**	**2**		
Saint-André-sur-Sèvre	**17**	**3**		
Saint-Aubin-du-Plain	**15**	**3**		
Saint Maurice-Étusson	**21**	**4**		
Saint-Paul-en-Gâtine	**18**	**3**		
Trayes	**2**	/		
Voulmentin	**26**	**4**		
Total CA2B	**2 221**	**370**	**742**	**33%**

Répartition globale de la production de logements par commune, en renouvellement et en neuf, dans l'enveloppe urbaine et en extension :
(Pour indication et en tenant compte des arrondis)

Sur les 6 ans du PLH		Répartition origine logement		Localisation	
	Objectif total de production de logements	Neuf	Reprise logts vacants et renouvellement dans l'ancien	Dans env. urbaine	En extension
	100%	78%	22%	40%	60%
Ville-centre et pôles structurants (secteur 1) :	**1 350**	**1 053**	**297**	**90**	**810**
Bressuire	**552**	**431**	**121**	**221**	**331**
Dont ville-centre	*312*	*243*	*69*	*125*	*187*
Autres communes déléguées Bressuire	*240*	*187*	*53*	*96*	*144*
Cerizay	**180**	**140**	**40**	**72**	**108**
Mauléon	**288**	**225**	**63**	**115**	**173**
Centre urbain Mauléon	*108*	*84*	*24*	*43*	*65*
Autres communes déléguées	*180*	*140*	*40*	*72*	*108*
Moncoutant sur Sèvre	**150**	**117**	**33**	**60**	**90**
Centre urbain Moncoutant	*90*	*70*	*20*	*36*	*54*
Autres communes déléguées	*60*	*47*	*13*	*24*	*36*
Nueil-Les-Aubiers	**180**	**140**	**40**	**72**	**108**
Pôles secondaires (secteur 2) :	**94**	**73**	**21**	**38**	**56**
L'Absie	**24**	**19**	**5**	**10**	**14**
Argentonnay	**70**	**55**	**15**	**28**	**42**
Argenton les Vallées	*35*	27	8	14	21
Autres communes déléguées	*35*	27	8	14	21

		Répartition origine logement		Localisation	
Sur les 6 ans du PLH	Objectif total de production de logements	Neuf	Reprise logts vacants et renouvellement dans l'ancien	Dans env. urbaine	En extension
	100%	78%	22%	40%	60%
Zone périurbaine (secteur 3) :	**633**	**494**	**139**	**253**	**380**
Chanteloup	33	26	7	13	20
La Chapelle-Saint-Laurent	62	48	14	25	37
Chiché	60	47	13	24	36
Cirières	27	21	6	11	16
Clessé	38	30	8	15	23
Combrand	45	35	10	18	27
Courlay	86	67	19	34	52
Faye-l'Abbesse	24	19	5	10	14
La Forêt-sur-Sèvre	64	50	14	26	38
La Petite-Boissière	20	16	4	8	12
Le Pin	28	22	6	11	17
Montravers	5	4	1	2	3
Saint-Amand-sur-Sèvre	45	35	10	18	27
Saint-Pierre-des-Échaubrognes	35	27	8	14	21
Zone de développement rural (secteur 4):	**144**	**112**	**32**	**58**	**86**
Geay	11				
Genneton	4				
Largeasse	17				
Neuvy-Bouin	13				
Saint-André-sur-Sèvre	17				
Saint-Aubin-du-Plain	15				
Saint Maurice-Étusson	21				
Saint-Paul-en-Gâtine	18				
Trayes	2				
Voulmentin	26				
Total CA2B	**2 221**	**1 732**	**489**	**888**	**1 333**

ANNEXE 2 : RECAPITULATIF BUDGET GLOBAL DU PLH (PREVISIONNEL)

Actions	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL PLH
Action 1.1 - Engager l'évolution du PLUi		100 000 €					**100 000 €**
Action 1.2 - Développer une offre locative sociale	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	**3 000 000 €**
Action 1.3 - Accompagner le développement locatif communal	Intégré avec financement locatif social						
Action 1.4 - Promouvoir une politique attractive famille et jeunes	0 €	75 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	**675 000 €**
Action 2.1 - Poursuivre et amplifier réhabilitation parc ancien	570 000 €	570 000 €	570 000 €	400 000 €	600 000 €	600 000 €	**3 310 000 €**
Action 2.2 - Lutter contre la vacance	Intégré dans fonctionnement actuel CA2B et partenaires						
Action 2.3 - Accompagner les démarches de revitalisation	70 000 €	70 000 €	70 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	**630 000 €**
Action 2.4 - Développer un territoire solidaire	Intégré dans fonctionnement actuel CA2B et partenaires						
Action 3.1 - Mettre en place une politique foncière publique	0 €	35 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	**35 000 €**
Action 3.2 - Intégrer la transition écologique et la qualité				30 000 €	30 000 €	30 000 €	**90 000 €**
Action 3.3 - Expérimenter et anticiper nouvelles formes d'habiter	0 €	0 €	30 000 €	0 €	30 000 €	30 000 €	**90 000 €**
Action 3.4 - Faire connaitre, animer et sensibiliser	3 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	6 000 €	6 000 €	**30 000 €**
Action 4.1 - Favoriser maintien à domicile et logts intermédiaires Pers. âgées	Intégré avec financement locatif social						
Action 4.2 - Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés	Intégré avec financement locatif social						
Action 4.3 - Trouver des solutions adaptées logements des jeunes	278 000 €	266 000 €	26 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	**660 000 €**
Action 4.4 - Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage		100 000 €	60 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	**280 000 €**
Action 5.1 - Suivre et piloter le PLH	Intégré dans fonctionnement actuel CA2B						
Action 5.2 - Poursuivre information et accompagnement particuliers	Intégré dans fonctionnement actuel CA2B						
Action 5.3 - Coordonner et animer la politique du logement social	9 250 €	18 500 €	18 500 €	18 750 €	19 000 €	19 000 €	**103 000 €**
Action 5.4 - Mise en œuvre observatoire habitat et foncier	12 500 €	24 800 €	24 700 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	**137 000 €**
TOTAL	**1 442 750 €**	**1 764 300 €**	**1 454 200 €**	**1 338 750 €**	**1 570 000 €**	**1 570 000 €**	**9 140 000 €**

ANNEXE 3 : GLOSSAIRE

ABF : Architecte 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
CA2B : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
CAF : Caisse d'Allocation Familiale
CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et Santé au Travail
CAUE : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement
CEE : Certificat d'Economie d'Energie
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CD 79 : Conseil Départemental des Deux-Sèvres
CIA : Convention Intercommunale d'Attribution
CIAS : Centre intercommunale d'Action Sociale
CIL : Conférence Intercommunale du Logement
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique
CRHS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
DDT : Direction Départementale des Territoires
DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs (du SCOT)
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public foncier
ETP : Équivalent Temps Plein
HLM : Habitation à Loyer Modéré
LLS : Logement Locatif Social
MSA : Mutualité Sociale Agricole
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU : Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
OPH : Office Public de l'Habitat
PB : Propriétaire Bailleurs
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLAi : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLS : Prêt Locatif Social
PO : Propriétaire Occupant
PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne
PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information aux demandeurs
PTZ : Prêt à Taux Zéro
RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social
RT : Réglementation Thermique
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGV : Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage
SIG : Système d'Information Géographique
SILOJ : Service d'Information pour le LOgement des Jeunes
SRU (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain
UDAF : Union Départementale des Associations Familiales
UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

ANNEXE 4 :

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE DE BRESSUIRE

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE DE MAULEON

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE DE MONCOUTANT SUR SEVRE

PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES
Liberté
Égalité
Fraternité

BRESSUIRE
La ville qui ose

agglo
BOCAGE BRESSUIRAIS

Deux-Sèvres Habitat

3F Immobilière Atlantic Aménagement
Groupe ActionLogement

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE DE LA COMMUNE DE BRESSUIRE

2023-2025

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Entre :

La **Ville de Bressuire**, représentée par Madame Emmanuelle MENARD, Maire, dûment habilitée par délibération du Conseil municipal en date du 13 mai 2024

Et

La **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais**, par Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire en date du 14 mai 2024,

Et

L'**Etat**, représenté par Madame La Préfète des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE,

Et

Deux-Sèvres Habitat, représenté par son directeur général, Monsieur Fabrice OUVRARD, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration en date du 2 mai 2024,

Et
La **SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement**, représentée par son directeur général Monsieur Thierry SURE, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration de la SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement.

EN PREAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE 4

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BRESSUIRE 5

ORGANISATION URBAINE ET SPATIALE DE LA COMMUNE 5
La commune de Bressuire dans son environnement : 5
Un territoire attractif 5
... mais qui présente des fragilités et des disparités 7
PORTRAIT HABITAT DE LA COMMUNE 8
LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE ET DE STRATEGIE APPLICABLES SUR LA COMMUNE 10

1– POINTS DE REPERE SUR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE 13

1.1 EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL 13
1.2 ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE 13
1.2.1 Les caractéristiques du parc social sur la commune de Bressuire 14
1.2.2 La demande locative sociale 17
1.2.3 Pour conclure 22
1.3 LA DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU 23

2 - OUTILS ET LEVIERS D'ACTION POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL 26

2.1 ACTION FONCIERE 26
2.1.1 Outils et leviers d'action déjà mis en place ou en cours 26
2.1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance 27
2.2 URBANISME ET AMENAGEMENT 28
2.2.1 Outils et leviers d'action déjà mis en place ou en cours 28
2.2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance 30
2.2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager 30
2.3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL 30
2.3.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours 30
2.3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance 33
2.3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager 34
2.3.4 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours 34
2.3.5 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance 35
2.3.6 Réflexions et actions complémentaires à engager 36

3 – OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET PROJETS : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025 37

3.1 LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS A MENER POUR LA PERIODE 2023-2025 37
3.1.1 Les engagements de l'Etat 37
3.1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais 38
3.1.3 Les engagements de la Commune 40
3.1.4 Les engagements des bailleurs 41
3.2 LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025 44
3.2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025 44
3.2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage 44
3.2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 45
3.3 LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX (HLM ET COMMUNAUX) DE 2020 A 2025 46
*3.3.1 Les projets agréés sur la période 2020-2022 qui seront mis en service sur la période 2023-2025** 46
3.3.2 Les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel) : 47
3.3.3 Les gisements fonciers potentiels repérés : 48
3.3.4 Autres projets 49
3.3.5 Récapitulatif 49
3.4 PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE 50
3.4.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération 50
3.4.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale 50
3.4.3 Effets, durée d'application, modalités de modification 50

EN PREAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

La commune de Bressuire est soumise aux obligations SRU depuis la création de la Communauté d'Agglomération au 1er janvier 2014. Avec 12,38% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Bressuire a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Celui-ci vient remplacer le Contrat de Mixité Sociale 2021-2025 signé en mai 2021.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

L'élaboration de ce contrat fait suite à l'élaboration en 2020-2021 d'un premier Contrat de mixité sociale 2021-2025 réalisé en lien étroit avec les différents acteurs concernés : Bailleurs publics, l'Agglomération, la Commune et l'Etat.

Ce contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1er volet : Points de repère sur le logement social sur la commune
- 2e volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3e volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BRESSUIRE

ORGANISATION URBAINE ET SPATIALE DE LA COMMUNE

Ce paragraphe est dédié à une présentation de la commune et à une mise en perspective des enjeux, en termes de logement et d'habitat. Ceci permet de partager une vision commune du territoire, avant de s'attarder au volet 1 à l'analyse du parc social.

La commune de Bressuire dans son environnement :

Issue d'une fusion-association, qui date de 50 ans, la commune de Bressuire est composée de la ville-centre de Bressuire et de 8 communes déléguées (Beaulieu sous Bressuire, Breuil-Chaussée, Clazay, Chambroutet, Noirlieu, Noirterre, St Sauveur de Givre en Mai et Terves).

La commune de Bressuire fait partie de la **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais** (CA2B), située au nord-ouest des Deux-Sèvres, en limite des départements de la Vendée et du Maine et Loire. Au 1er janvier 2020 (données INSEE, RGP 01/01/2023), la ville centre de Bressuire compte 19 862 habitants, représentant ainsi près de 27% de la population de la CA2B (qui compte 74 029 habitants).

La commune **rayonne à l'échelle intercommunale**, avec une offre commerciale satisfaisante et diversifiée, la présence de nombreux services publics, des équipements sportifs et culturels, qui peuvent être à vocation intercommunale, comme le centre aquatique, le centre de tennis ou le théâtre et une offre scolaire allant jusqu'au BTS (présence de 2 collèges et 3 lycées).

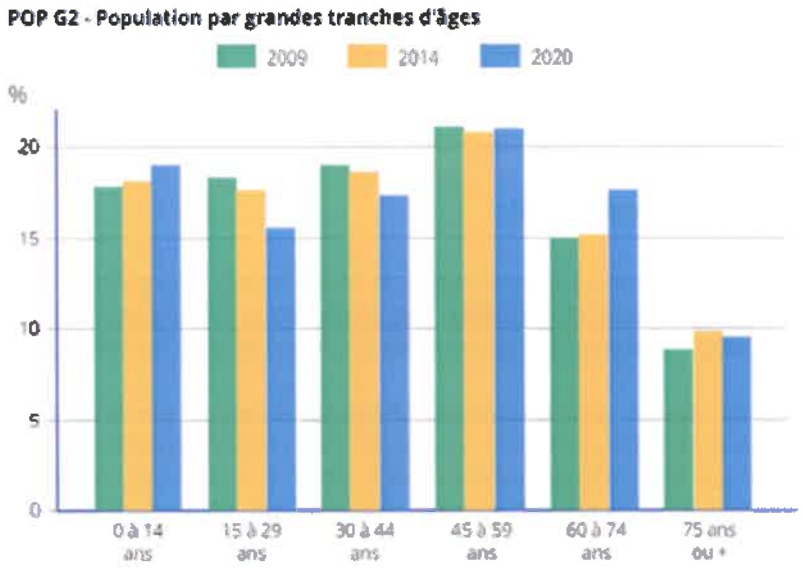
Le rayonnement intercommunal de la commune, s'il est réel, est complété par la présence de 5 autres pôles structurants dans un territoire à dominante rurale : Mauléon (8 600 habitants), Nueil-Les-Aubiers (5 700 habitants), Moncoutant sur Sèvre (5 100 habitants), Cerizay (4 800 habitants) et Argentonnay (3 400 habitants). Toutes étant issues de fusion de communes sauf Cerizay.

Un territoire attractif ...

- <u>Une population qui augmente</u>

Au 1er janvier 2020, la commune de Bressuire compte 19 862 habitants dont 11 174 habitants sur la ville-centre. Entre 2014 et 2020, la population de la commune a augmenté de 3%. Avec 32,2% de ménages emménagés depuis moins de 5 ans, le taux de renouvellement des ménages sur Bressuire est très important. Il faut toutefois nuancer cette dynamique démographique selon les communes déléguées.

- Une population qui reste jeune malgré une tendance au vieillissement



Entre 2009 et 2020, les tranches d'âge les plus jeunes (enfants) ont augmenté sur Bressuire. On peut probablement y voir les effets des installations nombreuses de ménages sur les deux décennies 2000 et 2010.

La part des « jeunes » (15-30 ans), elle, diminue. L'absence d'une offre de formation étendue sur le territoire peut expliquer cette tendance, habituelle dans les secteurs ruraux avec peu de formations supérieures. Elle reste toutefois plus élevée que sur d'autres territoires deux-sévriens.

Extrait : site INSEE, données RP 2009, RGP 2014 et 2020

Plus étonnant : la part des **30-44 ans** et donc celle des ménages les plus actifs, diminue également.
Sur un territoire de plein emploi, où l'accès au logement reste relativement aisé, ce constat interroge et pourrait être interprété comme un **déficit d'attractivité résidentielle** ?

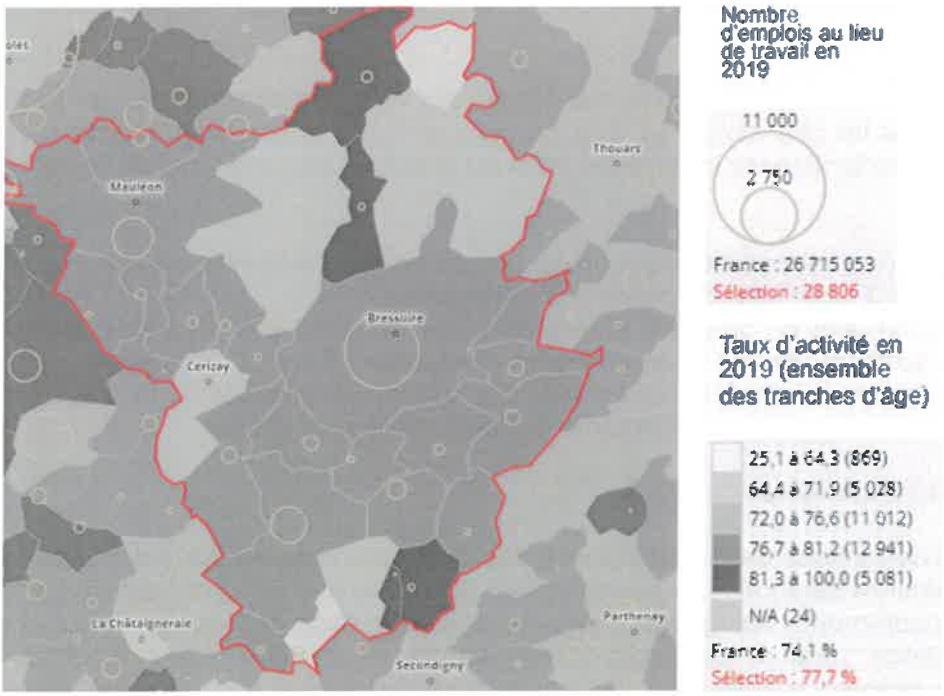
En revanche, le **vieillissement de la population** est bien présent sur le territoire, avec une augmentation relativement forte des plus de 60 ans. En 2020, ils représentent 27% de la population totale soit 5 390 personnes dont 1 888 de 75 ans et plus (en 2009, ils représentaient 23,8% de la population totale, soit 4 431 personnes).

- Des petits ménages en augmentation

A l'instar des tendances nationales, **la part des ménages d'une à 2 personnes au sein des résidences principales augmente sur la commune se situe entre 65 et 70% sur Bressuire.** On compte une moyenne de 2,2 personnes par ménage sur la commune en 2020 contre 3 personnes encore en 1982.

- Un pôle d'emploi dynamique

L'indice de concentration mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposé sur un territoire et le nombre d'actifs occupés. Avec un indicateur de 117,9, **Bressuire est considérée comme un pôle d'emploi dynamique**. Indice corroboré par le fait que Bressuire compte 1,2 fois plus d'emplois sur la commune, que d'actifs qui y résident.



La commune ne se cantonne donc pas à sa fonction résidentielle.
Dans une optique de rapprocher les bassins d'emploi et les bassins d'habitat, d'autres villes exercent cette fonction de pôle d'emploi majeur : soit un indicateur de 125.7 sur Cerizay et un indicateur de 130.4 sur Nueil les Aubiers.

… mais qui présente des fragilités et des disparités

- Une population avec des revenus modestes

Si le territoire est un pôle d'emploi dynamique, l'emploi est majoritairement industriel avec une part importante d'ouvriers (29,5%), d'employés (25,7%) et de professions intermédiaires (24,8%) avec des revenus modestes.
Le salaire net horaire moyen se situe à 13,2€ contre 14,4€ pour les Deux-Sèvres. Il est toutefois un peu plus élevé qu'à l'échelle de la CA2B avec 12,9€ (données INSEE, RGP 2020). Le salaire net horaire moyen pour les ouvriers et les employés sur Bressuire est de 11,1 ou 11,2 avec des disparités hommes-femmes.
Dans ce contexte de revenus modestes, seulement 42% des ménages fiscaux sont imposés pour 45,1% dans le Département et le taux de pauvreté est de 12,6 % contre 11,9 % pour le département. Celui-ci reste, toutefois, inférieur de 2,3 points au taux de pauvreté moyen en France.

- Un territoire rural avec des disparités et peu desservi par les transports en commun

Bressuire : une ville centre à caractère urbain entourée de communes déléguées rurales :
La commune de Bressuire est composée d'une ville-centre, qui regroupe 56 % de la population et de 8 communes déléguées rurales. Celles-ci représentent, au 1er janvier 2023, une population globale de 8 723 habitants. Cinq d'entre elles ont moins de 1 000 habitants.

Il s'agit donc d'un territoire rural comme le corroborent plusieurs indicateurs :
- en raison d'une densité de population, inférieure à la moyenne nationale (En France, la densité moyenne de population est de 119 habitants au km² en 2020), elle est de 108 hab/km² à Bressuire.
- si on se réfère à la grille communale de densité* (mise en ligne par l'INSEE le 17 mai 2023), la commune de Bressuire est définie comme un bourg rural appartenant à la classe « communes rurales ».

Certaines communes déléguées sont d'ailleurs des villages indépendants, qui sont distants de 5 à 11km pour les plus éloignées. Elles ne disposent pas toutes de la même attractivité, en matière de production de logements, cela est d'autant plus vrai pour les logements locatifs sociaux.

Une analyse de l'attractivité résidentielle par commune, est jointe en annexe. Il ressort, de cette analyse, 3 typologies de communes déléguées :
- Les communes ou quartiers, situées en proximité de la ville-centre de Bressuire comme Terves, Saint Sauveur de Givre en Mai ou le quartier de Saint Porchaire
- Les communes à tonalité résidentielle comme Breuil-Chaussée ou Beaulieu sur Bressuire
- Les communes plus rurales comme Noirterre, Noirlieu et Clazay

Et, donc trois marchés de l'habitat.

En effet, la dynamique de l'habitat, au niveau d'un ensemble constitué par Bressuire-ville et les deux communes déléguées les plus peuplées (Saint-Sauveur et Terves) est différente de celles des autres communes déléguées. Parmi ces dernières, certaines sont orientées vers le secteur d'Argentonnay, rural et plus isolé (Chambroutet, Noirterre, Noirlieu). D'autres ont vu la réalisation récente d'opérations de lotissements de qualité (Beaulieu-sous-Bressuire, Breuil-Chaussée, Clazay). Cependant, celles-ci subissent la concurrence de lotissements implantés sur des communes voisines.

Une desserte en transport en commun tournée vers les scolaires et le transport à la demande
L'offre en transport en commun de l'Agglo2b est très faible, en dehors du transport scolaire et transport à la demande : il existe 54 arrêts commerciaux (hors arrêts des lignes de transport scolaire), à l'échelle du territoire intercommunal, pour une superficie de 1 318.80 km², **soit un taux de desserte de 4%.**

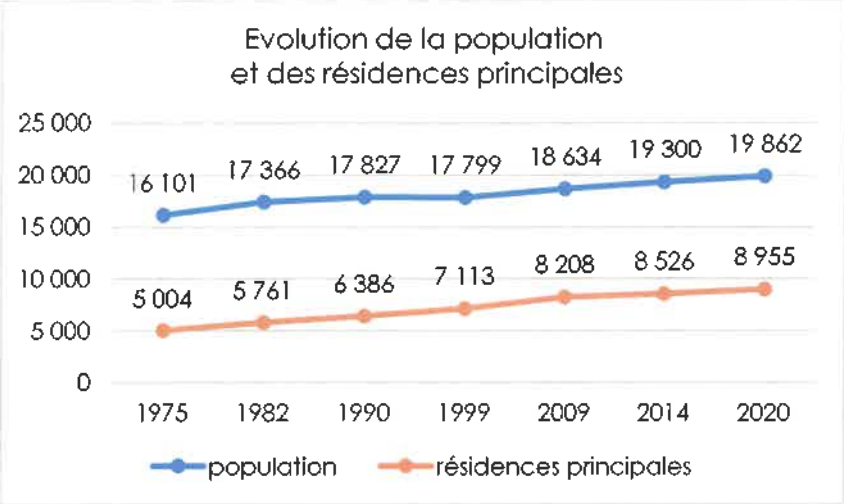
Le covoiturage se développe, **néanmoins, il convient de prendre, en compte, le risque d'isolement de certaines populations, qui ne sont pas motorisées, dans la localisation de la production de logements sociaux.**

PORTRAIT HABITAT DE LA COMMUNE

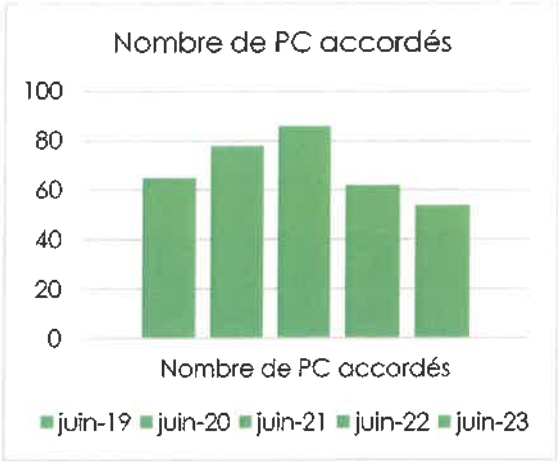
(source : Données Insee, RP 2020)

Le territoire de la CA2B et notamment la commune de Bressuire se situe **en zone détendue C pour le logement** selon le classement géographique national, issu de l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le parc de logements (9 581 logements) est constitué en majorité de résidences principales (8 955 résidences principales) dont 71% ont été construites avant 1991 (et 20,2% avant 1946). Ce parc est occupé à 63,9% par des propriétaires occupants et 34,9% par des locataires (dont 1/3 occupent un logement HLM).



Source : données INSEE

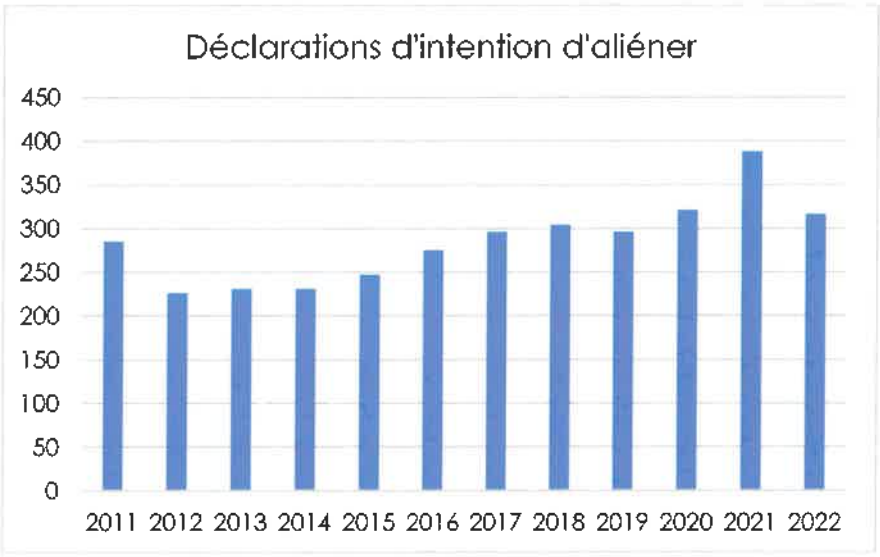


Source : mairie

L'évolution du parc de résidences principales suit la même trajectoire que l'évolution démographique de la commune.

En matière de dynamique de construction, 72 logements ont été autorisés entre 2019 et 2022, soit un ratio de 3,64 logements pour 1 000 habitants (à l'échelle de la CA2B, le ratio est de 3,12) (données SITADEL, mars 2022). Toutefois, il est constaté un ralentissement des permis de construire en 2023 (alors que les déclarations préalables restent stables), après un pic lié à la période post-COVID.

En matière de dynamique du marché immobilier :



L'analyse de l'évolution des déclarations d'intention d'aliéner* est un indicateur intéressant de la santé du marché immobilier.

Après un pic post-COVID, il est constaté depuis 2022 et cela s'avère d'autant plus vrai pour les premiers chiffres 2023, d'un retour à la moyenne.

Source : données, mairie de Bressuire

**La commune de Bressuire possède un droit de préemption simple sur les zones U et AU.*

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE ET DE STRATEGIE APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Afin de mieux comprendre la dynamique du territoire, en termes d'urbanisme et d'aménagement, il convient de résumer les principaux documents de planification et de stratégie applicables sur la commune : le SCOT de l'Agglomération du Bocage Bressuirais, le PLUi, le PLH, la convention Action Cœur de Ville, le contrat de ville et le CMS, en vigueur.

Le SCOT de l'Agglomération du Bocage Bressuirais (2017-2031) :
Opposable depuis le 3 mai 2017, le SCOT fixe un cadre de référence pour les domaines d'actions liés à l'aménagement du territoire (habitat, déplacements, économie, environnement...). Son élaboration a été menée en cohérence et concomitamment au PLH du Bocage Bressuirais 2016-2021.

Le PLUi de l'Agglomération du Bocage Bressuirais (depuis janvier 2022) :
A l'échelle du territoire intercommunal, les objectifs de production nouvelle de logements ont été fixés à 367 logements par an. L'objectif de production de logements pour Bressuire est de 92 logements par an (dont 52 pour Bressuire centre), soit 910 logements sur les 10 ans (637 logements en extension et 273 logements au sein des centralités).

Le PLUi expose au sein de son règlement une obligation de production de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 20 logements dans les communes n'atteignant pas les objectifs de l'article 55 de la loi SRU. Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre sont directement concernées par cette disposition.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) du PLUi identifient, sur les zones ouvertes à l'urbanisation et les terrains de plus de 2 000m², des principes d'aménagement et la production de logements associées. Les opérations de production de logements locatifs sociaux devront s'inscrire en cohérence avec ces OAP qui seront amenées à évoluer (cf. volet 3).

Le Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais (2016-2021 prorogée jusqu'en 2024)
En cohérence avec le SCOT 2017-2031, ce premier Programme Local de l'Habitat s'est structuré autour d'une orientation principale : pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les lotissements. Ce PLH a été prorogé jusqu'en 2024 afin de travailler à l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2029.

Les travaux d'élaboration du nouveau PLH sont en cours. A l'échelle du territoire intercommunal, quelques éléments de diagnostic issus de ces travaux peuvent ainsi été présentés :

- Un parc locatif social assez bien réparti sur le territoire s'appuyant sur les principaux pôles urbains,
- Un parc composé aux 2/3 de logements individuels, des logements de typologie T3 et T4 en grande majorité (82%),
- Un parc de logements locatifs ancien (+ de 55% de plus de 30 ans et seul 4% de moins de 5 ans)
- Une nouvelle dynamique de production depuis 2022 sur Bressuire et Mauléon notamment (projets listés dans les CMS 2021-2025) (premières mises en service des logements attendues pour fin 2023/2024),
- Une tension locative qui augmente notamment sur la commune de Bressuire et les communes dotées en emploi (Cerizay, Nueil-Les-Aubiers notamment)
- Les orientations sont en cours de définition actuellement.

Pour les objectifs de production de logements locatifs sociaux, ils devront être appréciés non seulement au regard des objectifs SRU mais aussi au vu de l'organisation territoriale et du marché du logement afin de rechercher un rattrapage progressif et adapté.

Convention Action Cœur de ville

Dans le cadre du programme multi partenarial, Action Cœur de Ville, et de la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation du territoire, la commune de Bressuire et la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais mènent une politique de dynamisation du centre-ville, axée sur trois axes :

- **Donner envie d'habiter Bressuire.** En effet, suite à la conduite d'études pré-opérationnelles, l'habitat s'est révélé un enjeu majeur de revitalisation du centre de Bressuire avec, par exemple, une préférence des ménages pour les lotissements, une vacance plus marquée et une inadéquation des logements du centre-ville aux aspirations modernes, corollée à un vieillissement des bâtiments. La politique habitat mise en œuvre est développé dans le volet 2, de la présente convention. En parallèle, afin d'attirer les ménages, la commune et l'Agglo2b ont étoffé leur offre d'équipements déjà nombreux, avec l'accueil d'une ludothèque, d'une Cité de la Jeunesse et des Métiers... La commune agit aussi sur l'amélioration du cadre de vie, avec la mise en place d'une charte architecturale, urbaine et paysagère, par exemple.

- **Susciter le désir de venir dans le centre de Bressuire** avec la mise en place d'animations régulières, l'implantation de parcours street-art ou ludiques et sportifs, et surtout la mise en valeur du site du château (rénovation du monument historique et nouvelle attractivité du site).

- **Favoriser les liaisons et les mobilités douces** : par exemple, avec l'instauration d'un Pôle d'Echanges Multimodal. Dans ce contexte, la commune de Bressuire a réalisé une étude de mobilité, qui sera progressivement mise en œuvre, dans les mandats à venir.

Le Contrat de ville du quartier Politique de la Ville de Valette

Suite à la création de la Communauté d'Agglomération au 1er janvier 2014, le quartier « Valette » a été identifié « Quartier de la Politique de la Ville » (QPV). Un contrat de ville (2015-2022 prorogé jusqu'au 31décembre 2023) a été mis en œuvre. Une étude urbaine a été réalisée de 2017 à 2019 en partenariat étroit avec les acteurs en présence et en lien avec les habitants du quartier.

Sur le volet habitat, il s'agit à la fois de répondre aux besoins des habitants tout en imaginant la transformation du quartier, en déconcentrant l'habitat locatif social et en réfléchissant à la proposition d'une reconstitution de l'offre par la production d'une offre adaptée dans le cadre de la programmation de logements sociaux.

L'évaluation du Contrat de ville réalisée en 2022/2023 a permis de mettre en évidence les réussites, mais également les axes qui restent à travailler pour les habitants de ce quartier.
Les collectivités souhaitent un maintien du quartier de Valette dans la géographie prioritaire de la politique de la ville afin de poursuivre les efforts sur certains enjeux dans le cadre du prochain contrat de ville et notamment pour le volet habitat et cadre de vie :

- Solliciter des moyens financiers pour les opérations de renouvellement urbain : Valette ne bénéficie pas de convention avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), le contrat de ville finance le fonctionnement nécessaire aux actions, mais il ne permet pas le soutien à l'investissement. Afin d'améliorer le cadre de vie du quartier et permettre aux collectivités de mener des projets d'aménagement urbain, des moyens

spécifiques à destination des « petits quartiers » pourraient être un axe d'amélioration dans la prochaine contractualisation

- Coconstruire une vision urbanistique et sociale du quartier via la remobilisation des acteurs autour de l'étude urbaine : aménagement urbain, mode d'habiter, mixité sociale, gardiennage depuis 2023, prise en compte des enjeux d'intégration des jeunes et des familles, anticipation du vieillissement, suroccupation...

- Mettre en œuvre les orientations de la CIA par la définition des modalités de relogement et d'accompagnement des ménages dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et des modalités de coopération interbailleurs et réservataires permettant l'atteinte des objectifs de mixité sociale (prise en compte dans la politique de programmation de logements locatifs sociaux en lien avec les orientations du plan local de l'habitat).

Le Contrat de mixité sociale (2021-2025) : un outil en faveur de la production de logements locatifs sociaux

Le 03 mai 2021, l'Etat, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, la commune de Bressuire, Deux-Sèvres Habitat et Immobilière Atlantic Aménagement ont également signé un contrat de mixité sociale afin de mettre en place les leviers nécessaires à l'atteinte des objectifs triennaux de rattrapage de déficit de logements locatifs sociaux relatifs à l'application de l'article 55 de la loi SRU.
La mise en œuvre de ce contrat a permis d'identifier, d'anticiper et de lever certaines difficultés de production de logements locatifs sociaux.

Ce contrat a notamment permis de tisser des liens partenariaux avec les bailleurs, et de renforcer la collaboration entre la commune et l'Agglo2b.

Ces éléments permettent de mieux comprendre le contexte territorial, les enjeux et les dynamiques en cours sur le territoire afin de mieux appréhender les difficultés rencontrées par la commune pour se mettre en adéquation avec les obligations SRU en matière de production de logement social

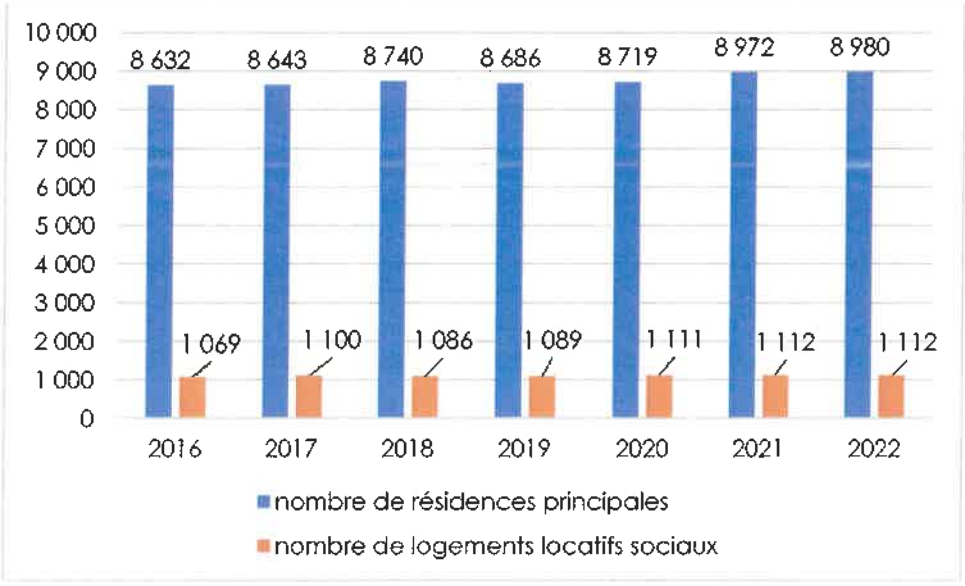
1 – POINTS DE REPERE SUR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

Dans le cadre de l'élaboration de ce nouveau contrat de mixité sociale, il convient de dresser la cartographie actuelle du logement social, afin de dégager les principaux enjeux de production d'une offre nouvelle et de s'attarder sur la dynamique de rattrapage SRU. Celle-ci a été engagée par l'Agglo2b, la commune et les bailleurs concernés, depuis 2020.

1.1 EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL

Pour rappel, sur la commune, les résidences principales sont occupées à 64% par des propriétaires occupants et à 35% par des locataires (données RP, Insee 2020).

Au 1er janvier 2022, 12% des résidences principales sont des logements sociaux soit près de la moitié des logements locatifs présents sur la commune. Ce taux est resté stable jusqu'à présent (cf graphique ci-dessous). La production de 134 nouveaux logements locatifs sociaux, qui seront mis en service lors de cette période triennale 2023-2025, permettra de redynamiser ce taux de logement social ; les effets de la relance de cette production n'étant pas encore lisibles dans les inventaires SRU.



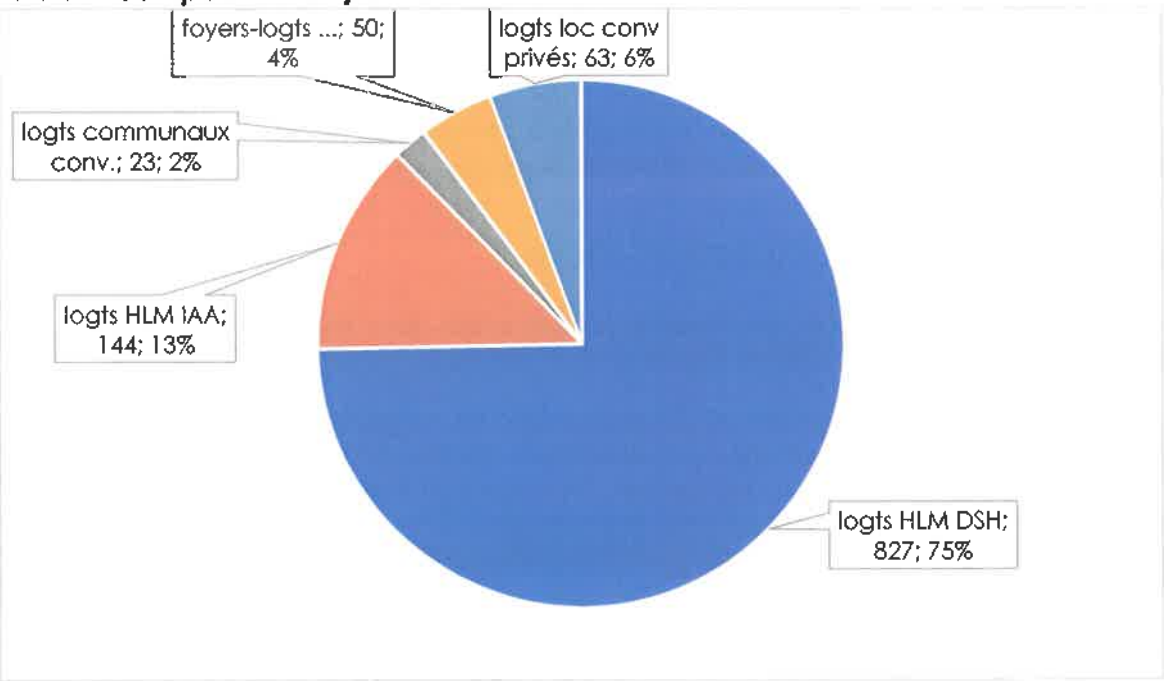
Source : Inventaires SRU, données au 1er janvier de l'année.

Il faut noter aussi que ce taux calculé sur l'ensemble des résidences principales de la commune de Bressuire cache des disparités entre communes déléguées. Ainsi, en 2017, sur la ville-centre de Bressuire, 17,8% des résidences principales étaient des logements HLM.

1.2 ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

1.2.1 Les caractéristiques du parc social sur la commune de Bressuire

1.2.1.1 Composition du parc social

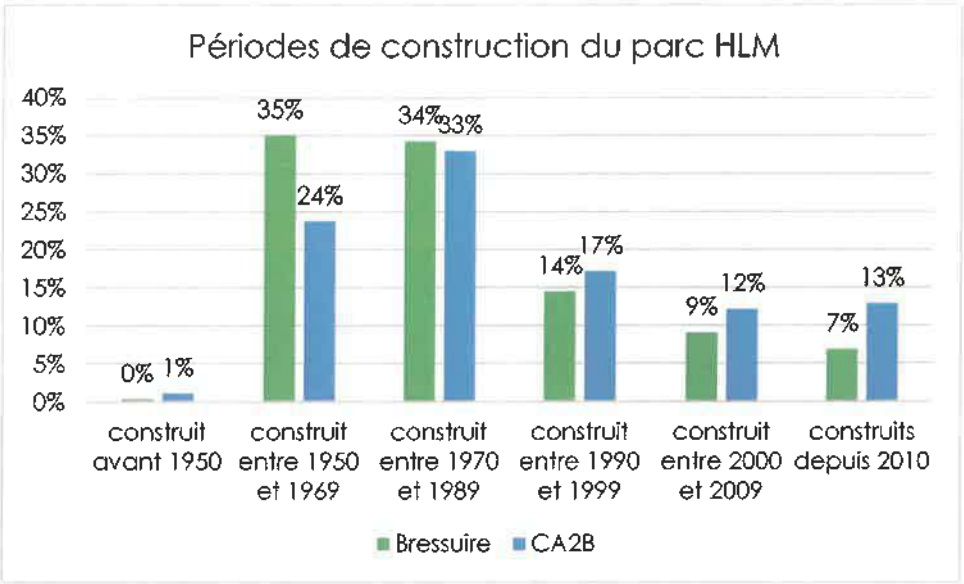


Source : inventaire SRU, au 1er janvier 2023

Au 1er janvier 2023, sur les 1 107 logements décomptés SRU, la commune de Bressuire compte 971 logements locatifs HLM soit 88% de la totalité du parc social.

Le parc HLM est détenu en grande majorité par le bailleur social Deux-Sèvres Habitat (75%) puis par IAA (13%) et se compose à 64% de logements collectifs et 36% de logements individuels (données RPLS, 2022). Le Quartier Politique de la Ville (QPV) de Valette concentre 373 LLS soit 33% des logts sociaux de la commune (source RPLS au 01/01/2022).

1.2.1.2 Un parc HLM ancien



84% du parc HLM de Bressuire a été construit avant 2000 soit 808 logements sur 961 logements HLM (à l'échelle de la CA2B, 75% du parc a été construit avant 2000).

Source : RPLS, 2022

Zoom sur le Quartier Politique de la Ville de Valette

Le QPV de Valette est composé de 372 logements HLM (337 collectifs et 35 individuels) avec 14% de T2, 73% de T3 et T4 et 13% de T5. La vacance de ces logements est quasi nulle notamment pour les grands logements. Ce quartier accueille aujourd'hui une part importante d'habitants d'origine mahoraise et comorienne avec des modes d'habiter qui leur sont propres ce qui peut amener parfois des difficultés de cohabitation.

Une nouvelle production de logements mis en service sur la période triennale 2023-2025

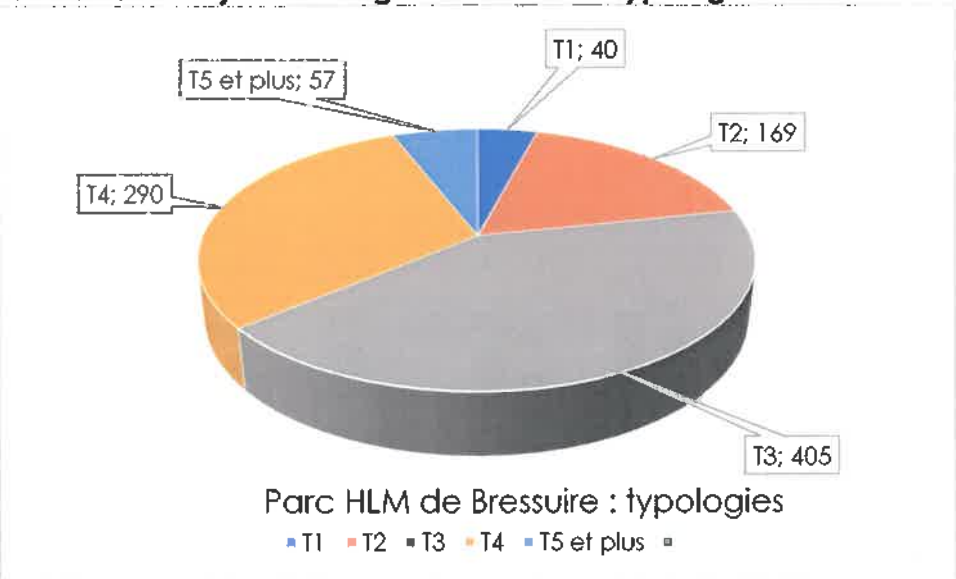
La production de 134 nouveaux logements HLM (logements agréés sur la période triennale 2020-2022 et qui seront mis en service sur la période triennale 2023-2025) va permettre une redynamisation de l'offre en logements locatifs HLM sur la commune de Bressuire permettant de répondre à une demande plus importante aujourd'hui en logements locatifs.

Une attention à porter sur les plans de vente des bailleurs sociaux et sur la reconstitution de l'offre

En parallèle, les bailleurs HLM ont précisé des plans de vente d'une partie de leur parc social (plan de vente inscrit dans leur Convention d'Utilité sociale (CUS) ou réassort depuis.
Ainsi, sur Bressuire, Deux-Sèvres Habitat a inscrit 49 logements HLM dans sa CUS 2021-2026, sans réassort depuis. Sur ces 49 logements inscrits, 6 ont été vendus vacants depuis 2021.

Immobilière Atlantic Aménagement a prévu dans sa CUS 2019-2025 la mise en vente de 4 logements HLM sur Bressuire. Ce plan de vente n'a pas fait l'objet d'un réassort. Sur ces 4 logements inscrits, 1 a été vendu à l'occupant, aucun n'a été vendu vacant.

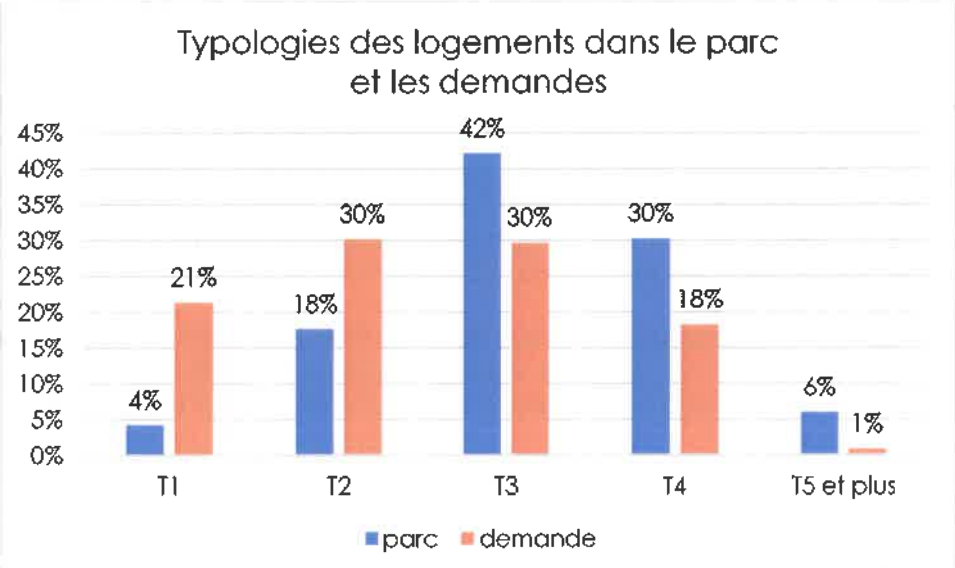
1.2.1.3 Une majorité de logements HLM de typologie T3 et T4



Source : données RPLS, 2022.

Comme sur le territoire de la CA2B, on note une prépondérance des logements de type T3 et T4 correspondant à 72% du parc en 2022. Toutefois, les logements T1 / T2 et les logements T5 et + sont en proportion plus nombreux que sur le territoire de la CA2B (22% de T1/T2 et 6% de T5 à Bressuire contre 14% de T1/T2 et 4% de T5 et+ sur la CA2B). Cela s'explique notamment par la présence du parc HLM avant tout sur la ville-centre de Bressuire (petites typologies) et de la composition du QPV de Valette avec des logements de plus grande capacité.

Si on se réfère à la demande en logements HLM formulée en 2021 sur la commune de Bressuire, on repère un besoin en petits logements plus important aujourd'hui et pour lequel la structuration du parc HLM au 1er janvier 2022 ne répond pas complètement.



Source : Parc HLM, données RPLS, 2022 et demandes, données SNE, 2021.

1.2.1.4 Loyers et financements

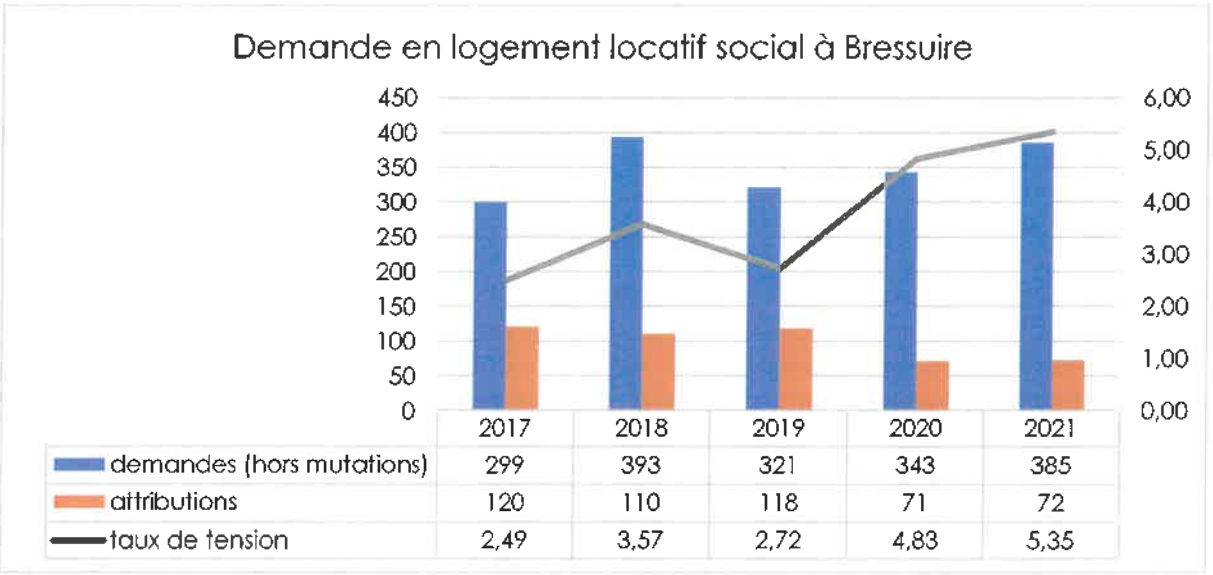
En 2022, le montant moyen du loyer mensuel à Bressuire est de 4,69€/m² (contre 5,19€/m² à l'échelle du Département), ce qui peut s'expliquer en partie par l'ancienneté du parc HLM et la structuration du parc (avant tout des logements PLUS et PLAi).

Bressuire	Parc HLM en 2022	Projets agréés 2020-2022
logts PLAi	44	77
logts PLUS	891	56
logts PLS	25	1
logts PLI	1	0
Total	**961**	**134**

Sources : RPLS 2022 et pré-programmation des projets

93% du parc HLM actuel est du logement HLM financé par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). Pour les projets agréés sur la période triennale 2020-2022, la répartition est plus diversifiée avec 57% de logements PLAi (Résidence Habitat Jeunes et pension de famille l'Escale notamment) et 42% de logements PLUS. Peu de logements PLS sont aujourd'hui présents dans le parc HLM ou ont été agréés lors de la dernière période triennale 2020-2022. Il faut noter aussi l'absence de logements financés en PSLA.

1.2.2 La demande locative sociale

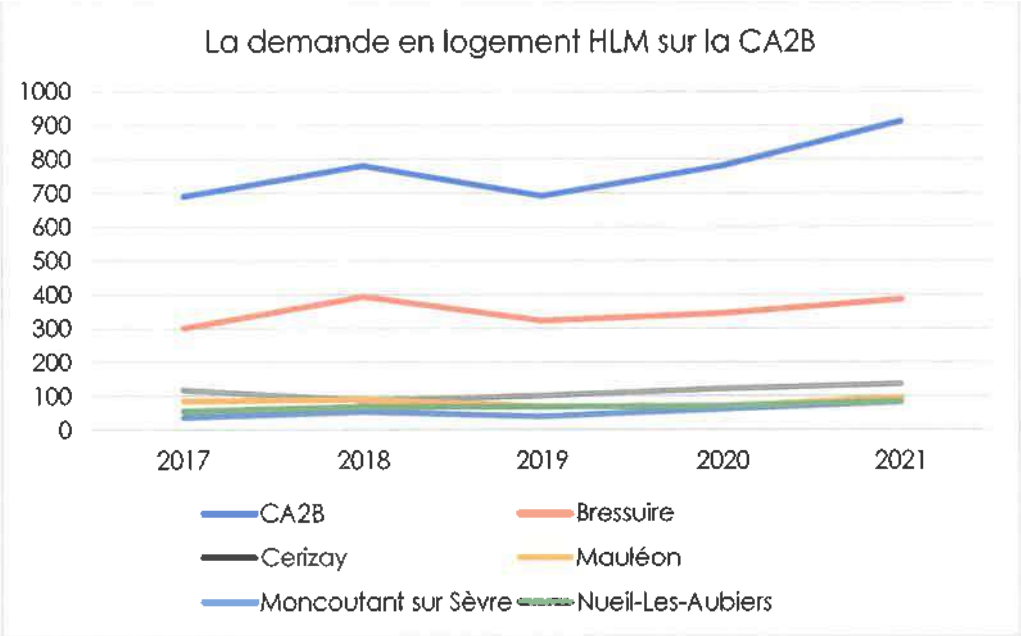


	2017	2018	2019	2020	2021
demandes (hors mutations)	299	393	321	343	385
attributions	120	110	118	71	72
taux de tension	2,49	3,57	2,72	4,83	5,35

Source : données SNE 2017 à 2021

La demande en logement locatif social sur la commune de Bressuire a augmenté depuis 2017 passant de 299 demandes à 385 en 2021 alors que l'offre en logement social n'a pas augmenté dans le même temps (décalage entre demande et production de l'offre) et que les sorties du parc social ont diminué ; amenant à une baisse du nombre d'attributions.

La tension locative a donc augmenté fortement entre 2017 (taux de tension à 2,49) et 2021 (taux de tension en 2021 à 5,35). Cette tendance s'observe aussi à l'échelle de la CA2B (4,63 en 2021) ou du Département des Deux-Sèvres (4,55 en 2021).



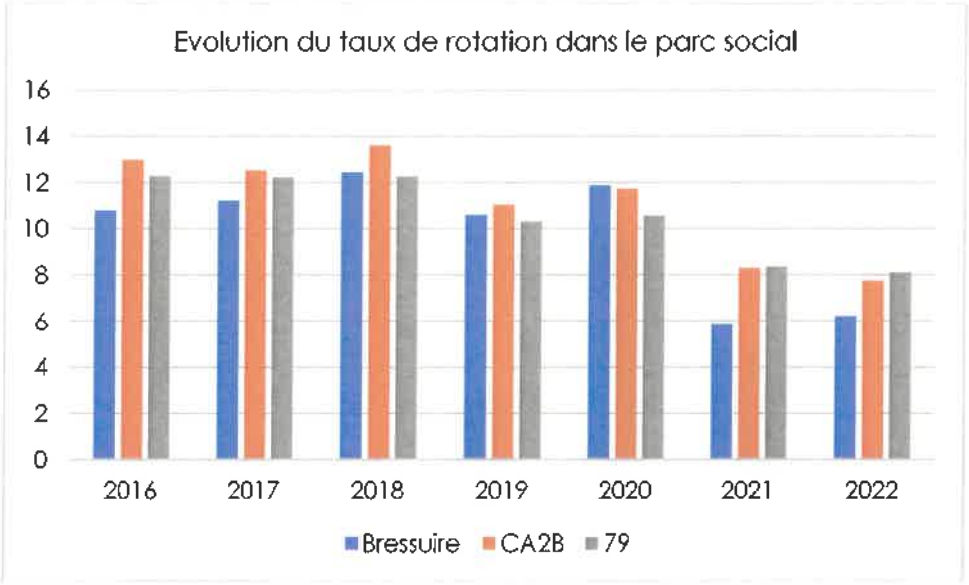
Source : SNE (demandes en stock hors mutation)

La commune de Bressuire représente 42% de la demande en logements HLM du territoire intercommunal.

1.2.2.1 Une tension sur le parc

Au 1er janvier 2022, il est comptabilisé 15 logements HLM vacants sur Bressuire pour un taux de vacance totale de 1,6 (2,04 à l'échelle de la CA2B et 2,62 à l'échelle des Deux-Sèvres). Par ailleurs, le taux de rotation dans le parc social ne cesse de diminuer. S'il s'agit d'une tendance nationale, cela s'avère d'autant plus vrai pour la commune de Bressuire où le taux de rotation dans le parc social est passé de 10,79 en 2016 à 6,2 en 2022.

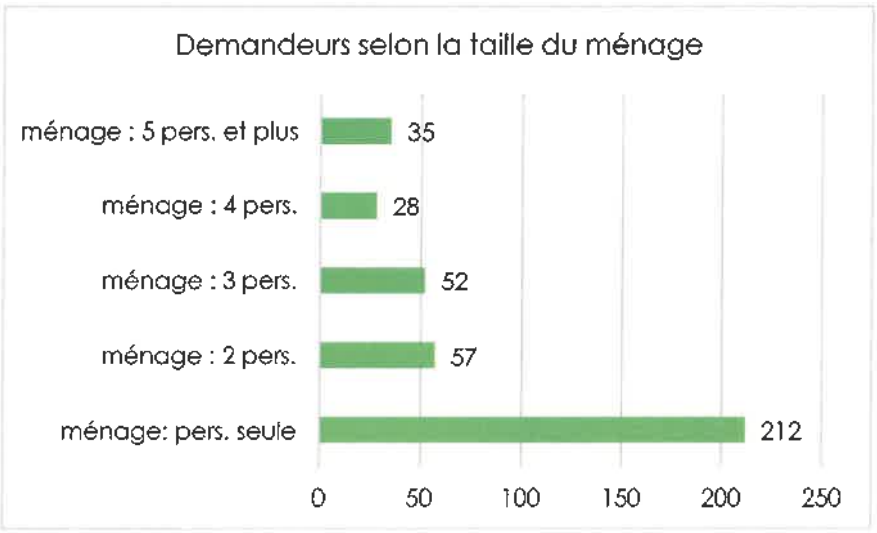
Depuis 2021, avec la crise sanitaire puis l'augmentation des coûts de construction et depuis peu l'augmentation des taux d'intérêt, le parcours résidentiel s'est enrayé et de moins en moins de locataires libèrent leur logement HLM. Celui-ci est devenu une solution de plus en plus pérenne pour de nombreux ménages aux revenus modestes qui n'ont plus la capacité d'accéder à la propriété.



Source : RPLS

Sur Bressuire, le **délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement HLM** est passé de 8,4 mois en 2017 à 14,2 mois en 2021 (Sur la CA2B, de 5,9 mois à 9 mois et sur le Département des Deux-Sèvres, de 5,9 mois à 8,4 mois).

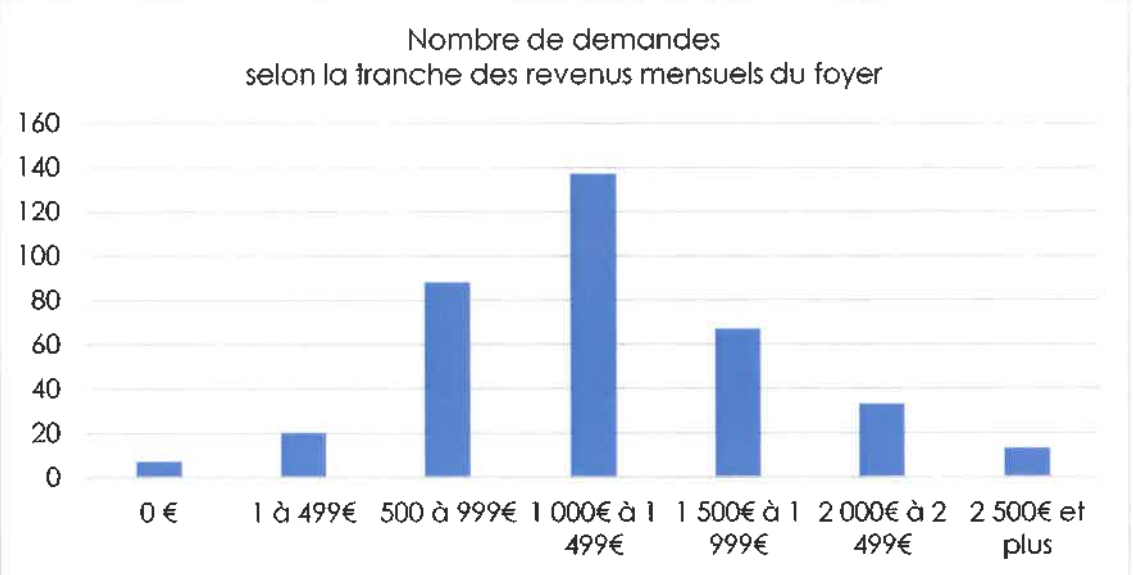
1.2.2.2 Le profil des demandeurs



Source : SNE, 2021

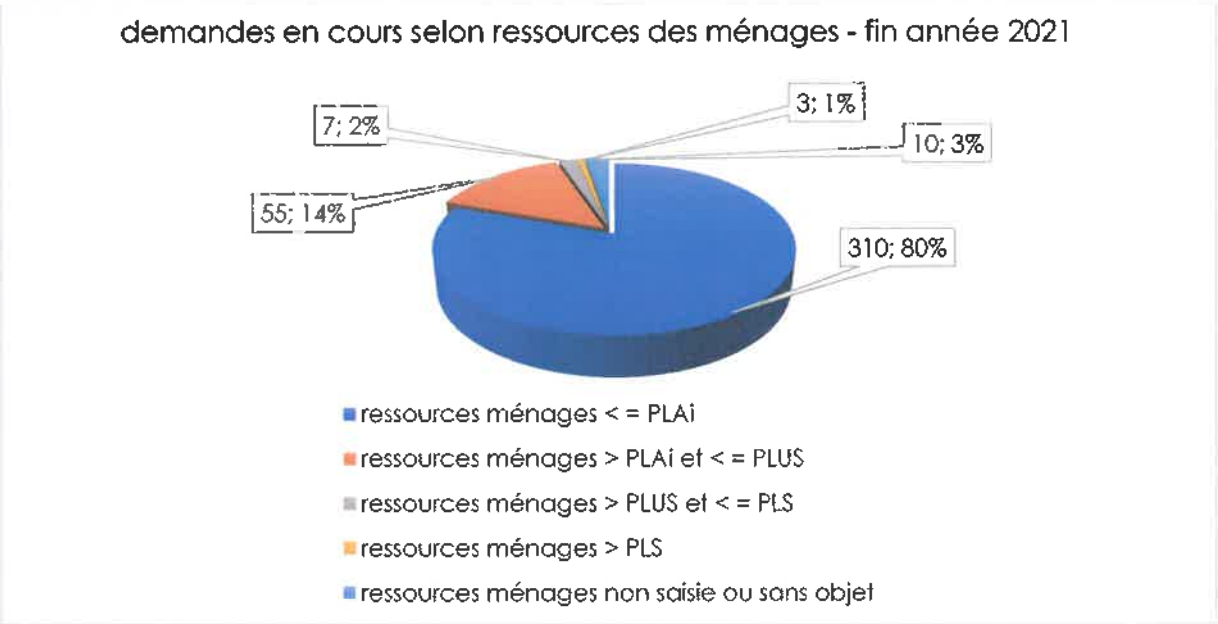
En 2021, plus de la moitié des demandeurs d'un logement HLM sur Bressuire sont des personnes seules (55%) alors que les logements T1 et T2 ne représentent que 25% des attributions.

1.2.2.3 *Demandeurs, occupants et revenus :*



Source : SNE, 2021

En 2021, 69% des demandeurs ont un revenu mensuel inférieur à 1 500€ (dont 7% inférieur à 500€). 80% des ménages demandeurs ont des revenus correspondant aux plafonds de revenus logements PLAi et 14% aux plafonds de revenus logements PLUS :

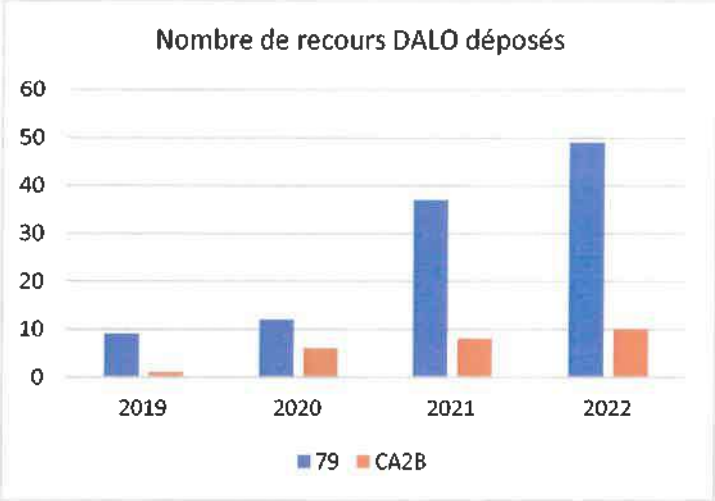


Source : SNE, 2021

Par ailleurs, en 2021, à l'échelle de la CA2B, le seuil de ressources du premier quartile était de 8 365 € (soit 697€ par mois). En d'autres termes, 25% des ménages les plus pauvres ont des revenus inférieurs à ce montant.

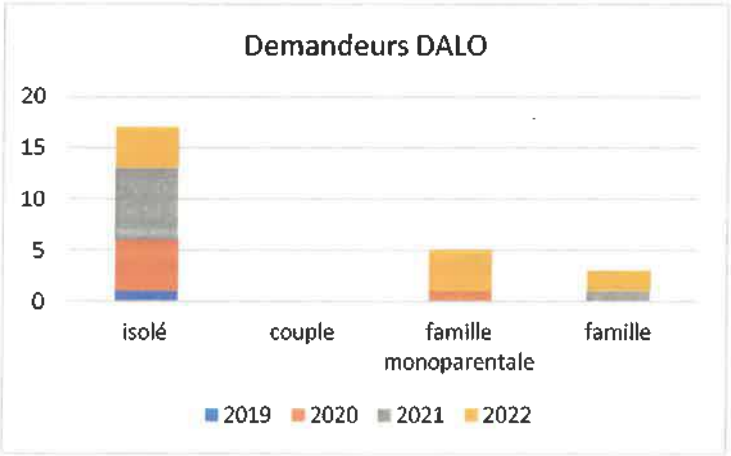
Zoom sur les demandeurs DALO* :
**Droit au logement opposable*

Le dispositif DALO permet aux demandeurs d'un logement social, dans certaines situations précises, de voir leur demande reconnue comme prioritaire et ainsi se voir proposer une solution de logement digne dans les 6 mois.



Nous ne disposons pas des données à l'échelle de chaque commune mais au vu des éléments transmis par la DDETSPP, on note une augmentation importante du nombre de recours Droit au logement déposés auprès de la commission de médiation 79 depuis 2021 à l'échelle des Deux-Sèvres mais aussi à l'échelle de l'intercommunalité.

Ainsi, en 2021 et 2022, 1 demande sur 5 a été déposée sur le territoire de la CA2B.

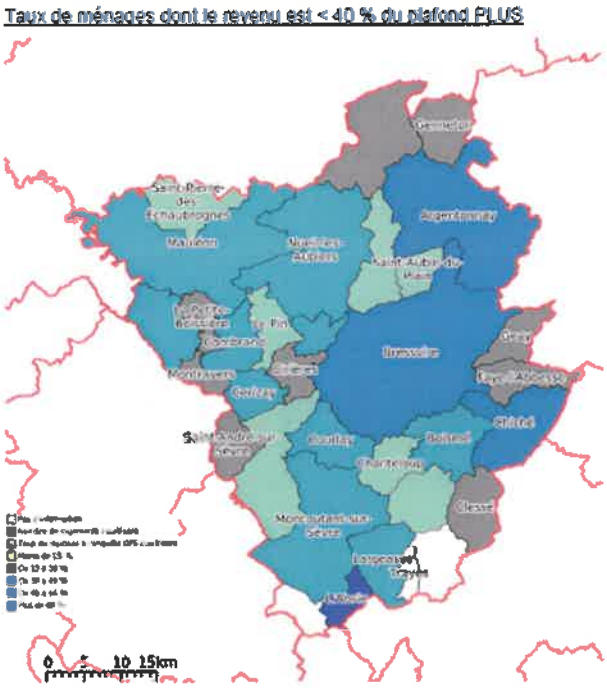


Ces demandes concernent en majorité des personnes isolées (70%) mais aussi des familles (32%).
Cette augmentation des demandes de recours DALO pourrait s'expliquer notamment par :
- une tension plus forte sur le logement social,
- une précarité plus grande d'une partie de la population qui amène à une augmentation du public prioritaire
- voir par une meilleure connaissance et communication de ce dispositif ?

1.2.2.4 Les occupants du parc social

Selon les données OPS 2020, 45% des occupants du parc social à Bressuire ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (53% des emménagés récents).

A l'échelle de la CA2B, Bressuire fait partie avec les communes d'Argentonnay, Chiché et l'Absie, des communes pour lesquelles les occupants du parc social ont des ressources plus faibles.



Extrait : portrait de territoire EPCI, données OPS 2020

1.2.3 Pour conclure

Le **parc de logements HLM sur Bressuire est ancien** et est composé en grande partie de **logements T3 et T4.** Le **Quartier Politique de la Ville de Valette** concentre **1/3 du parc social** de la ville avec des typologies et des montants de loyers permettant de répondre à un besoin spécifique d'accueil. Le parc est localisé en majeure partie sur la **ville-centre de Bressuire** sur laquelle la demande porte en priorité.

Depuis 2019, la **demande locative a augmenté** sur la commune. Avec la crise sanitaire et aujourd'hui, l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, **l'itinéraire résidentiel (notamment l'accession à la propriété) est bloqué** amenant à moins de mobilités dans le parc HLM. Cet élément couplé avec une baisse de la production de logements sociaux amène aujourd'hui à une **augmentation de la tension locative** sur un territoire qui profite par ailleurs d'une dynamique économique. La dynamique de production de logement social réenclenchée depuis 2020 permettra d'apporter une première réponse à ce besoin.

Les **enjeux repérés** :

- Anticiper la transformation du QPV de Valette,
- Amener à une répartition équilibrée et adaptée de l'offre en logement social à l'échelle des quartiers de la ville-centre et des communes déléguées,
- Proposer une offre diversifiée en logements locatifs et faciliter l'accession sociale à la propriété

Les enjeux étant posés, il convient donc de s'attarder sur la dynamique de rattrapage SRU, qui a été nettement amplifiée depuis 2020.

1.3 LA DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU

En introduction, quelques éléments de contexte :

- Ce n'est **que depuis 2014** (avec la création de la Communauté d'Agglomération) que la commune a été soumise à l'article 55 de la loi SRU.
- Il faut par ailleurs rappeler qu'au regard de son **organisation urbaine et spatiale** spécifique, il sera important de veiller à un bon équilibre de production entre Bressuire-ville et les communes déléguées afin de concilier réponse aux besoins et aspirations des ménages, mixité sociale et vitalité de l'ensemble du territoire.

L'ambition de la municipalité est, en effet, de répondre à la multiplicité des besoins exprimés sur l'ensemble de la commune par les familles, des actifs, des petits ménages, des personnes retraitées ; tout en soutenant les plus fragiles et en favorisant l'expérimentation de nouvelles formes d'habiter (co-living, habitat participatif).

Pour rappel, les résultats atteints sur les dernières périodes triennales sont reportés sur le tableau suivant :

Bilans triennaux SRU		**2014-2016 (Exonération)**		**2017-2019 (Exemption)**	**2020-2022**	
Objectifs		106		72 (que sur 2019)	324	
Réalisés (mis en service et agréés)		51		24	150	
Taux d'atteinte		48%		33,33 %	46,29 %	
% de PLAI	**% de PLS**	35%	0%		100 %	0%

Rappel Déficit SRU au 1er janvier 2022 pour atteindre le taux réglementaire de 20% : 684 LLS

La mise en œuvre d'un **Contrat de mixité sociale** sur la période 2021-2025 a permis de préciser les partenariats et mobiliser toutes les parties prenantes pour produire à nouveau du logement locatif social à Bressuire. Cette dynamique de projets initiée en 2020 a permis d'agréer 134 logements locatifs sociaux sur la période triennale 2020-2022 et plus précisément 90 sur l'année 2022 (temps nécessaire au vu de la maturation nécessaire de certains projets et du contexte de la crise sanitaire COVID 2020-2021).

A ce titre, l'année 2022 a été marquée par une augmentation importante des agréments, parmi lesquels nous pouvons citer :

Nom de l'organisme	**Nbre de logements agrées**	**PLAI**	**PLUS**	**PLS**	**Adresse du programme**
DSH	11	3	8		Rue du Rail
DSH	3	1	2		Rue du Quart- Clazay
DSH	5	2	3		Les Chardonnerets Saint Sauveur
Escale	20	20			Cité de la Goblechère
IAA	51	18	33		La Touche - Allée Debussy
Total	**90**	**44**	**46**	**0**	

Les résultats obtenus s'expliquent par la **forte mobilisation foncière et financière** et la **production de 51 logements en VEFA**.

2.2.1.2 *L'exercice du Droit de Préemption Urbain et le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), par la collectivité*

La commune possède un droit de préemption simple sur les zones U et AU. De manière classique et conformément à la législation, il est procédé à une instruction systématique par le service urbanisme, sous un délai de 2 mois. Mme le Maire exerce son pouvoir de décision. Celles-ci sont présentées ensuite en conseil municipal. 3 558 DIA ont été examinées, depuis 2011.

Pour la réalisation de logement social, la commune n'a pas eu besoin à ce jour de l'utiliser. Les modes d'acquisition ont toujours été réalisés à l'amiable (sauf pour le boulevard Clemenceau qui a donc fait l'objet d'un début de procédure d'abandon manifeste). Leur analyse permet, cependant d'avoir un éclairage sur la dynamique des transactions "dans l'ancien". Cette prise de recul est d'ailleurs détaillée, dans la 1ère partie consacrée à la présentation du territoire.

2.2.1.3 *Dans le cadre du programme Action Cœur de ville*

La définition d'une feuille de route stratégique et opérationnelle
La Ville de Bressuire et l'Agglo2b se sont engagées dans une démarche de dynamisation du centre-ville de Bressuire et ont signé une convention Action Cœur de Ville, avec l'Etat, la Banque des territoires, l'ANAH, Action Logement en 2018. L'avenant à la convention Action Cœur de ville valant ORT a été signé en décembre 2020 et précise le projet urbain de la ville.

Dans ce cadre, la rénovation de l'habitat privé et public est donc un axe majeur du projet pour attirer et « fixer » les familles, en centre-ville.

Des actions sont prévues à cet effet :

- **Redéploiement de l'habitat jeune en Bocage Bressuirais,** avec l'accueil d'une résidence habitat jeune en plein cœur de ville, à proximité de la gare et des commerces.
- **Transformation de la friche de l'ancien collège Supervielle en quartier vert "Les 4 Saisons"**, avec l'accueil de 15 logements sociaux, un EHPAD et de la promotion privée. Le dossier de création de ZAC est prévu en 2023, pour un démarrage des travaux de viabilisation et de requalification de l'espace public, en 2024.
- **Partenariat avec Action Logement**, qui priorise la rénovation d'immeubles anciens ou la densification de dents creuses en centre-ville, pour accueillir des logements sociaux réservés aux salariés. Les projets sont portés soit par des bailleurs publics, soit par des bailleurs privés. De 2018 à 2023, Action Logement a participé au financement de 40 logements pour un total de 1 258 828 €.
- **Programme d'Amélioration de l'habitat en Bocage Bressuirais (OPAH-RU et OPAH).** Il sera détaillé, dans un prochain paragraphe.

La réhabilitation d'immeubles anciens du centre-ville en habitat social privé ou public et la requalification de la friche du collège (ZAC des 4 Saisons) sont donc les moteurs de cette politique de renouvellement urbain du centre-ville.

Tous les publics et les modes d'habitat sont concernés, avec par exemple des projets de co-living, ou d'habitat participatif, par exemple la rénovation d'un ancien immeuble de bureaux, qui appartenait à la commune de Bressuire, place du Millénaire.

Il s'avère nécessaire de conserver du foncier pour autres projets (mixité fonctionnelle, urbaine et sociale), dans un contexte de raréfaction de l'offre. C'est une des conclusions de l'étude de programmation urbaine et de stratégie foncière sur le quartier Gare de Bressuire, réalisée par Citadia. Dans le contexte de l'aménagement de quartier, la réalisation de logements sociaux trouvera sa place, dans une logique de complémentarité mais ne doit pas prédominer. Pour rappel, il existe déjà plusieurs poches de logements sociaux, à cet endroit. Par ailleurs, DSH doit y construire 11 logements supplémentaires (agrément 2022, rue du Rail).

La raréfaction des terrains disponibles : il existe **moins de gisements fonciers maitrisés.** L'achat et la mise en valeur des futurs terrains seront donc plus complexes, avec des délais plus longs, et la mobilisation nécessaire d'expertise et d'ingénierie. De plus, ils s'avèreront plus coûteux à l'achat et à viabiliser.

L'impact de la mise en œuvre du Zéro artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de production du logement social :

- La mobilisation des dents creuses (souvent un foncier plus imbriqué dans le tissu urbain) et la réhabilitation des friches obéit à une nécessité de développement durable (préservation des sols non artificialisés). Ces projets sont plus complexes à porter et nécessitent plus de temps de gestation, une gouvernance adaptée, une ingénierie et des coûts financiers importants, pour lesquels des appuis financiers complémentaires sont aujourd'hui plus que nécessaires.
- La raréfaction du foncier pose des questions : sur la densité des opérations, la place de l'espace public (ilot de fraicheur et de respiration).

Dans une logique de complémentarité, l'action foncière s'inscrit dans une démarche plus globale d'urbanisme et aménagement présentée ci-dessous.

2.2 URBANISME ET AMENAGEMENT

2.2.1 Outils et leviers d'action déjà mis en place ou en cours

2.2.1.1 La mise en œuvre du PLUi depuis janvier 2022

Celui-ci a permis notamment :

- **La définition de 22 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),** pour la commune de Bressuire dédiées à l'habitat avec des principes d'aménagement, de mixité sociale fonctionnelle et sociale et de densités minimums. Elles correspondent aux zones 1AUh (zones à vocation d'habitat), auxquelles il faut rajouter les terrains de la ZAC des villages du Golf. Il va être construit des logements sociaux sur deux de ces OAP : 51 logements, Allée Debussy (VEFA réalisée par Pierreval au bénéfice d'IAA) et 20 logements, boulevard Lescure (IAA et DSH).

- **La création d'une servitude de mixité sociale** (ce qui n'existait pas auparavant), qui impose aux porteurs de projet de produire un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, pour les opérations effectuées sur des secteurs couverts par une OAP d'une surface supérieure à 1 ha (zones 1AUh) et situés dans un rayon de 15 minutes à pied des commerces et/ou école.

- **Des zonages 2AU ont été définis** dans le quartier de Bois d'Anne et à Saint Sauveur. Elles correspondent à des réserves foncières. Mais il faut une révision du PLUi pour pouvoir les ouvrir à l'urbanisation.

- Actions visant la reconquête de ces logements vacants : soutien financier à la production de logements locatifs conventionnés, prime communale « résorption de la vacance », mobilisation de l'opérateur URBANIS pour aider à solutionner des situations inextricables et pouvant amener à de la maitrise foncière communale.

La commune a mené et mène des procédures « abandon bien sans maitre » à l'échelle de l'intégralité de son territoire. Il s'agit de lutter contre les phénomènes de vacance et de dégradation du bâti, mais aussi, de répondre aux enjeux d'un projet urbain.

La collectivité a ainsi acquis le 4 boulevard Clemenceau, dans le quartier Gare, en centre-ville pour le revendre à un particulier. Dans le cadre de l'OPAH-RU, en cours, celui-ci doit réhabiliter l'immeuble, dans le respect du patrimoine et avec la volonté d'améliorer le confort thermique, pour créer 3 logements conventionnés.

Ce type de projet n'est possible, que grâce à l'apport de fonds publics, soit 184 374,17 € d'aides (ANAH, Agglo2b, Ville de Bressuire et Action Logement confondus) pour un coût total de 377 986.04 € HT (soit 2470 €/m²).

2.1.1.3 Repérage et reconquête des logements vacants et dégradés

Ainsi, avec la mise en œuvre du programme AggloRénov combinant une OPAH RU, une OPAH et un programme local, différentes actions et outils ont été entrepris :
- Repérage des logements vacants et dégradés (travail en cours avec l'opérateur SOLIHA) avant une information ciblée auprès des propriétaires de ses biens

- Actions visant la reconquête de ces logements vacants : soutien financier à la production de logements locatifs conventionnés, prime communale « résorption de la vacance », mobilisation de l'opérateur URBANIS pour aider à solutionner des situations inextricables et pouvant amener à de la maitrise foncière communale.

La commune a mené et mène des procédures « abandon bien sans maitre » à l'échelle de l'intégralité de son territoire. Il s'agit de lutter contre les phénomènes de vacance et de dégradation du bâti, mais aussi, de répondre aux enjeux d'un projet urbain.

La collectivité a ainsi acquis le 4 boulevard Clemenceau, dans le quartier Gare, en centre-ville pour le revendre à un particulier. Dans le cadre de l'OPAH-RU, en cours, celui-ci doit réhabiliter l'immeuble, dans le respect du patrimoine et avec la volonté d'améliorer le confort thermique, pour créer 3 logements conventionnés.

Ce type de projet n'est possible, que grâce à l'apport de fonds publics, soit 184 374€ d'aides (ANAH, Agglo2b, Ville de Bressuire et Action Logement confondus) pour un coût total de 377 986€ HT (soit 2 470€/m²).

2.1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Au vu des travaux déjà entrepris et du contexte actuel, il a été repéré les points suivants :

Un certain nombre de **gisements fonciers dont la commune avait la maitrise foncière** sont **déjà mobilisés pour la production de logement locatif social.**

2 - OUTILS ET LEVIERS D'ACTION POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Afin de faciliter la production de logements locatifs sociaux sur la commune, des outils et leviers d'action ont été identifiés et sont déjà actionnés sur les quatre champs d'intervention suivants : l'action foncière, l'urbanisme et l'aménagement, la programmation et le financement du logement social et l'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires.

2.1 ACTION FONCIERE

2.1.1 Outils et leviers d'action déjà mis en place ou en cours

2.1.1.1 Repérage des gisements fonciers bâtis et non bâtis mobilisables

Dès 2019, la commune de Bressuire a procédé à un premier recensement des gisements fonciers.

Sur du court terme, l'objectif était de favoriser la production rapide de logements, en proposant aux bailleurs des terrains dont la commune était propriétaire, et qui étaient immédiatement disponibles. Il va ainsi être réalisé des logements sociaux par DSH et IAA dans les lotissements communaux de diverses communes déléguées : 8 logements à Breuil Chaussée, 4 logements au lieu-dit la Baritauderie, 3 logements à Noirterre, 3 logements à Clazay et 5 à Saint Sauveur.

La commune avait également repéré, sur du moyen terme, des terrains appartenant à la SNCF (rue du Rail) et au conseil départemental (rue Marcel Pagnol), parcelles dédiées au logement social, après leur acquisition par la commune. Ces 2 opérations sont maintenant intégrées à la programmation 2022/2025. DSH a obtenu un agrément pour 11 logements, rue du Rail, en 2022.

La ville a également procédé à un inventaire d'immeubles en centre-ville présentant des enjeux de réhabilitation et pouvant accueillir du logement. Ces logements, propriétés ou non de la commune bénéficient d'un partenariat avec Action Logement. Ils ont été systématiquement proposés aux bailleurs sociaux. Par exemple, la réhabilitation, par IIA d'un immeuble de 8 logements, (avec co-living en rez-de-chaussée), a été réalisée dans le cadre de cette convention. Elle se situe, place du Millénaire, dans l'hypercentre.

Sur le long terme, la commune a commandé au bureau d'étude Citadia une étude sur la programmation urbaine et la stratégie foncière sur le quartier Gare de Bressuire, où il existe des réserves foncières potentielles. Les conclusions ont été rendues, en avril 2022. Le bureau d'étude alertait sur la nécessité de réfléchir à un aménagement global, avec des propositions de densification de 5 ilots fonciers. L'offre sociale étant très présente sur ce quartier, il préconisait de favoriser la promotion privée, à l'avenir. Pour information, la production des logements, rue du Rail, intervient également, dans ce cadre. Cette étude est jointe, en annexe.

2.1.1.2 Repérage et reconquête des logements vacants et dégradés

Ainsi, avec la mise en œuvre du programme AggloRénov combinant une OPAH RU, une OPAH et un programme local, différentes actions et outils ont été entrepris :
- Repérage des logements vacants et dégradés (travail en cours avec l'opérateur SOLIHA) avant une information ciblée auprès des propriétaires de ses biens

Ces opérations sont plus complexes, plus coûteuses et plus longues à mettre en œuvre. Elles nécessitent des appuis financiers complémentaires afin de venir combler les déficits d'opération.

Des premiers résultats se font sentir en termes d'augmentation du volume d'agrément (90 en 2022). Il est intéressant dans un deuxième volet d'expliciter les outils qui ont été mobilisés par chaque partenaire, pour impulser cette dynamique. Mais, également, de détailler les freins objectifs (dureté du foncier, contexte d'inflation...), qui expliquent une difficulté "à sortir les opérations", malgré la mobilisation financière, notamment de l'Agglo2B et de la collectivité.

Parallèlement suite au recensement des logements locatifs communaux sur le territoire (289 logements recensés), un appui financier de l'Agglomération a été mis en place à compter de mars 2021 afin d'inciter au conventionnement de ces logements.

2.3.1.2 Garantie des emprunts à 100% des bailleurs sociaux par la CA2B

La CA2B intervient auprès des bailleurs publics, en garantissant les emprunts nécessaires au financement de la construction et de l'amélioration des logements sociaux auprès de la Banque des Territoires. Cette garantie à hauteur de 100% est effective depuis la création de la collectivité : le 1er janvier 2014.

2.3.1.3 Renforcement du soutien financier aux bailleurs publics

Au niveau de la CA2B,
Les dispositifs financiers d'appui à la production de logements locatifs sociaux ont été réétudiés en 2020 pour être actualisés à compter de mars 2021 selon les principes d'intervention suivants :

- Elargissement du périmètre d'intervention de l'Agglomération aux zones U et secteurs 1AUh du PLUi (a amené une évolution de la définition de l'intérêt communautaire en février 2021)
- Elargissement des aides aux associations agréées par l'Etat type SOLIHA et aux projets alternatifs/ coopératifs si agrément Etat
- Opérations bailleurs publics avec a minima 1/3 de logements PLAI
- Sur les opérations déficitaires, appui financier de l'Agglomération sur le volet logement différent selon les types d'opération (plus d'appui pour des opérations en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain) :

  1/ Acquisition/Amélioration de logements ou de bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : aide de 12 000€ par logement (majoration possible si PLAI adapté),

  2/ Construction d'un logement neuf sur un terrain qui nécessite des démolitions (hors parc existant) (dents creuses/renouvellement urbain) : aide de 5 600€ par logement (majoration possible si PLAI adapté),

  3/ Construction d'un logement neuf sur un terrain nu : aide de 2 400€ par logement (majoration possible si PLAI adapté). Si le projet est réalisé dans le cadre d'une VEFA, ce montant d'aide est conditionné à un appui complémentaire de la commune sur l'opération. Si la commune ne participe pas au financement de cette opération, aide CA2B de 1 200€ par logement.

Sur la période 2021-2025, une enveloppe annuelle de 430 000€ est réservée par la CA2B pour soutenir la production de logements locatifs HLM soit 1 250 000€ sur 6 ans.

De 2021 à 2022, la CA2B a réservé une enveloppe de **345 600€** pour **110 logements locatifs HLM** agréés sur la commune de **Bressuire.**

Au niveau de la commune,
La ville a consacré un budget à la réalisation de logements sociaux de 242 373 € de 2020 à 2022.

Opération	Budget	Nature de la subvention
Place du Millénaire	125 000 €	Minoration foncière
Rue du Quart	36 337 €	Subvention foncière
Les Chardonnerets	81 036 €	Subvention foncière

2.3.1.4 *Production de logements locatifs communaux*

Au niveau de la CA2B,
Il s'agit de soutenir la production de logements locatifs communaux conventionnés, qui peut être une réponse complémentaire à l'offre proposée par les bailleurs HLM et privés.

Ainsi, depuis mars 2021, la CA2B a validé le dispositif d'appui financier suivant :
1/ Acquisition/Amélioration de logements ou bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 15 000€ par logement
2/ Construction de logements locatifs communaux conventionnés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 7 000€ par logement.

Au niveau de la commune,
La commune possède 23 logements sociaux, répartis sur Terves et Saint Sauveur.
Le CCAS de Bressuire pratique également l'intermédiation locative.

2.3.1.5 *Appui à la production de logements locatifs conventionnés privés*

La CA2B est maitre d'ouvrage du **programme AggloRénov (2021-2026)** qui combine une OPAH RU, une OPAH et un programme local, autour de 2 objectifs principaux :

- Production de logements locatifs de qualité et abordables
- Attractivité des centres-bourgs

Ce programme est mené en partenariat avec l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement et des communes partenaires, dont Bressuire.

Ainsi sur le volet appui à la production de logements locatifs conventionnés (en loc 2 et 3), la CA2B abonde les aides ANAH à hauteur de 20% du montant des travaux éligibles HT et la Ville de Bressuire à hauteur de 10%.

Parallèlement, un programme local d'aides à l'amélioration de l'habitat est mis en place avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, ...

Ainsi, **sur Bressuire, le bilan de la première année (2022)** fait état de 65 visites de logements par l'opérateur, 14 logements conventionnés Loc 2 agréés en OPAH RU (centre-ville de Bressuire, périmètre ORT) et 1 logement conventionné loc 2 en OPAH (sur la commune déléguée de St Sauveur de Givre en Mai).

Pour en savoir plus sur le programme et ses déclinaisons, consultez la carte interactive mise en place à cette occasion, accessible depuis le site internet de la CA2B, onglet habitat et urbanisme.

2.3.1.6 *Faciliter l'information des bailleurs privés*

Afin d'informer les propriétaires, locataires, sur toutes les questions liées au logement, la Communauté d'agglomération a sollicité l'Agence Départementale d'Information sur le

Logement (ADIL). Des permanences sont organisées sur le territoire, notamment sur Bressuire (au siège de la CA2B), Mauléon (Mairie) et Moncoutant sur Sèvre.

Ces permanences sont prises en charge par la CA2B. Elles permettent notamment, d'informer les propriétaires bailleurs sur le conventionnement, son renouvellement, la révision des loyers, les aides proposées pour la réalisation des travaux.

2.3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance

Il a été repéré les difficultés suivantes :

- Un **contexte économique et financier peu favorable** à la production de logements (augmentation des coûts des travaux et du coût de l'emprunt notamment) amène au report ou à l'abandon de certaines opérations (projet d'habitat et humanisme avec l'ADAPEI), à des surcoûts d'opération qui étaient jusqu'à présent équilibrés ou à des déficits d'opération qui se creusent (+ 440 000€ de déficit d'opération pour le projet de RHJ de Bressuire à l'ouverture des plis en juillet 2023, ce qui amène à un déficit d'opération global à **966 272€**). La question des financements complémentaires à apporter pour équilibrer les opérations se pose, alors qu'elles peuvent déjà être très bien subventionnées **(3 160 103 €** de subventions pour la RHJ pour un coût d'opération de **3 920 068 €**).
  Pour rappel, aujourd'hui sur les dernières opérations de logements locatifs sociaux en neuf, le coût d'opération est monté à 2200 €/m² alors qu'il y a 2 ans, le coût était à 1500€ /m².

- **Peu de lisibilité sur la pérennité des financements** et **le volume des enveloppes financières dédiées** pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets. Les délais imposés sur certains dispositifs (Fonds vert) sont peu adaptés face à la complexité des opérations de renouvellement urbain

  La présence de **seulement 2 bailleurs HLM** sur le territoire avec des objectifs de production limités (Cf CUS des 2 bailleurs).

- **La gestion locative des logements locatifs communaux en régie** n'est pas toujours adaptée et n'est pas préconisée par le trésorier public.

Par ailleurs, la CA2B et la commune notent les points de vigilance suivants :

- Au regard de la configuration territoriale de la commune, nécessaire adaptation de la stratégie de production de logements social selon les communes déléguées,

- La Ville de Bressuire veut répondre aux besoins de l'ensemble du marché immobilier, dont les logements sociaux, dans une optique de mixité sociale et d'équilibre au sein de la ville centre,

- Un besoin d'appuis techniques et financiers pour anticiper et projeter la transformation du Quartier Politique de la Ville de Valette au regard des besoins de ces habitants,

- Si des promoteurs s'intéressent aujourd'hui pour venir produire sur le territoire sous la forme de VEFA, les projets doivent rester à la mesure de la commune et du quartier d'implantation en visant dans tous les cas la qualité et la durabilité des logements sur le long terme et la mixité sociale,

- La crise du logement actuelle amenant à une augmentation importante des coûts de production des logements entrainant des reports d'opérations, une augmentation des déficits d'opérations, le risque d'annulation d'opérations, une baisse des capacités de bailleurs à produire de nouveaux logements et une fragilisation des opérateurs VEFA,

- La mobilisation prioritaire des bailleurs sociaux sur la rénovation énergétique de leur parc existant,

- La prise en compte des moyens financiers des collectivités qui ne pourront pas faire faces seules aux déficits des opérations sans le soutien effectif de l'Etat,

- Peu de lisibilité sur la pérennité des financements pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets,

- Des obligations de production calées sur des périodes triennales peu adaptées par rapport aux enjeux de renouvellement urbain. Cette dynamique doit s'inscrire dans un temps long.

2.3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- Poursuivre et développer le **partenariat actif et les actions mises en œuvre jusqu'à présent,**

- Développer et partager l'**expertise et la connaissance du logement social et du marché de l'habitat (cf PLH),**

- Viser une **production de logements locatifs sociaux de qualité, adaptée au territoire et à ses besoins en visant une mixité sociale,**

- Disposer du **soutien financier de l'Etat** (à la production de logements, pour des opérations complexes en renouvellement urbain...,)

- S'accorder avec les bailleurs pour **cibler les plans de vente** de logements locatifs sociaux aux seuls occupants du logement (ou si la vente se fait au bénéficie de l'occupant),

- S'accorder sur une **production de logements sociaux adaptée** au vu de l'offre foncière, des capacités financières des partenaires et des bailleurs, du caractère rural de la collectivité et de la demande (équilibre social). Il s'agit à la fois d'être ambitieux et réaliste.

2.3.4 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

2.3.4.1 Définition d'une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux

Dans la suite de l'installation de la **Conférence Intercommunale du Logement** en 2016, un document-cadre puis une convention intercommunale d'attribution ont été élaborés puis validés en 2021. La Convention Intercommunale d'Attribution a été signée par l'ensemble des parties en janvier 2023.

La **Convention Intercommunale d'Attribution** décline de façon opérationnelle les orientations du document-cadre en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires. Elle propose ainsi une mise en œuvre des orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attribution de logements sociaux pour concourir aux objectifs de mixité précisés dans le document-cadre avec les points principaux suivants :

- La définition du volume global (logements concernés et calcul de la valeur du 1er quartile*)
- Les engagements des bailleurs sociaux pour les attributions de logements suivies de baux signés hors Quartier Politique de la ville de Valette à des demandeurs du 1er quartile et d'être vigilant dans les quartiers de veille (Cerizay et Nueil les Aubiers)
- Les engagements des bailleurs sociaux pour les attributions de logements dans le Quartier Politique de la ville de Valette à des demandeurs hors 1er quartile et d'être vigilant dans les quartiers de veille (Cerizay et Nueil les Aubiers)
- Les engagements des bailleurs sociaux et des réservataires (Action Logement et l'Etat) pour les attributions de logements suivies de baux signés à des ménages DALO, publics prioritaires et relogement suite à une opération de renouvellement urbain
- Les engagements des autres signataires : Etat, CA2B et Communes
- Les modalités de coopération inter-bailleurs et avec les réservataires pour concourir à l'atteinte des objectifs

Menée de manière concomitante, le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs** (PGDID 2021-2026) a été validé en 2021. Il s'articule autour de 2 orientations :

- Structurer le service d'accueil et d'information au demandeur et harmoniser l'information délivrée par les différents partenaires (cf grille de cotation de la demande)
- Organiser une gestion partagée de l'information

2.3.4.2 Participation des élus du territoire aux CALEOL des bailleurs

Deux élues de la commune participent aux commissions d'attribution des logements sociaux des deux bailleurs sociaux. En amont, certains bailleurs informent la collectivité de toutes libérations de logement dudit territoire et la sollicitent pour proposer d'éventuels candidats.

2.3.4.3 Participation aux travaux du PDALHPD

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est co-animé par l'Etat et le Département. Le plan adopté en 2016 pour une durée de 6 ans a été prolongé jusqu'en décembre 2023 afin de permettre d'en réaliser le bilan et de travailler avec l'ensemble des acteurs sur le prochain document.

Le PDALHPD actuel repose sur 4 axes :

- Développer l'offre d'hébergement et de logement
- Orienter et accompagner à l'accès à l'hébergement et au logement
- Prévenir les expulsions locatives
- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, réhabiliter le parc privé existant

La Communauté d'agglomération participe aux différentes instances de pilotage mises en place dans ce cadre, en lien avec les acteurs du territoire.

2.3.5 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance

Par rapport au Quartier Politique de Valette :

- Difficile respect des objectifs de mixité sociale en matière d'attribution

- Besoin d'appuis techniques et soutiens financiers Etat ... et de l'expérience des bailleurs pour le renouvellement du QPV de Valette

- Comment accompagner des habitants du QPV vers d'autres quartiers ou communes (risque de repli communautaire) ?

- Une offre en logements locatifs sociaux non adaptée à des besoins spécifiques : Accueil des grandes familles, des primo-arrivants ...

2.3.6 Réflexions et actions complémentaires à engager

- **Mise en œuvre de la CIA** et de la commission de coordination de la CIA

- Partenariat avec l'Etat et les bailleurs sociaux pour **le suivi de la production, plans de vente et attribution**

- **Mise en œuvre du PPGDID et du plan d'actions**

- Poursuite de la **participation des élus aux CALEOL**

- Lancement d'une **étude d'analyse des Besoins Sociaux (ABS),** au niveau du CCAS qui pourra concourir à améliorer les attentes des habitants en matière d'offre de logement

- **Projet de transformation du Quartier Politique de la Ville** de Valette (cf. paragraphes précédents).

Ce rassemblement des forces de chaque partenaire se poursuit. Cette présente convention se conclue en effet, sur la feuille de route de 2023 à 2025, qui détaille les moyens fonciers, financiers, opérationnels mis en œuvre par les différents signataires pour concourir au rattrapage SRU. Il est notamment présenté les projets de logements sociaux de 2023 à 2025. Ce dernier volet est aussi, l'occasion d'alerter sur les difficultés conjoncturelles, qui fragilisent au niveau national, la production de logements (aussi bien privés que sociaux).

3 – OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET PROJETS : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025

3.1 LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS A MENER POUR LA PERIODE 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, il *« détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».*

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

3.1.1 Les engagements de l'Etat

3.1.1.1 Sur le volet « action foncière »

- assurer un soutien à l'émergence et à la facilitation de projets concourant au développement de l'offre de logements sociaux, par la mobilisation des acteurs concernés, notamment sur les opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé.

- mobiliser tous les dispositifs financiers existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations.

3.1.1.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.

- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA

3.1.1.3 Sur le volet « programmation et financement »

- mobiliser les financements du fonds national des aides à la pierre, dans le cadre des règles définies au niveau régional, pour les opérations permettant un développement de l'offre de logements sociaux lorsque les opérations y sont éligibles.

- mettre en œuvre tous les dispositifs existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations. En particulier, il soutiendra les opérations se situant dans des démarches de revitalisation de centres villes ou centres bourgs (notamment au travers des opérations de revitalisation de territoires ou du programme « petites villes de demain ») : fonds vert, DETR, DSIL, Appels à projets spécifiques...

Dans le cadre de son règlement d'intervention, l'Anah s'engage à soutenir les opérations concourant au développement de logements conventionnés dans le parc privé, notamment dans le cadre de rénovation d'ensembles immobiliers.

3.1.1.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.

- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA…

3.1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

3.1.2.1 Sur le volet « action foncière »

Dans le cadre de l'élaboration du PLH n°2 sur la période 2024-2029, le foncier apparait aujourd'hui comme un enjeu important pour le territoire. Ainsi, il s'agira de renforcer les actions à mener sur le volet foncier en partenariat avec les communes et en articulation avec les documents de planification (SCOT, PLUi…).

- **Lancement d'une étude de stratégie foncière en partenariat avec les communes**

Jusqu'à présent, il n'y avait pas de pression foncière à proprement parler et les communes achetaient au gré des opportunités. Or avec l'application du ZAN et la raréfaction du foncier dédié à l'habitat, il s'agit de préciser avec les communes une politique publique du foncier.

Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2024-2029, il s'agit pour les collectivités (CA2B et communes) de préciser la stratégie foncière à mettre en place : repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis, vocations et temporalités d'acquisition ou de portage, acteurs et outils à mobiliser, suivi des acquisitions et leur destination.

Cette étude pourra être lancée à compter du 2ème semestre 2024, en partenariat avec les communes. Des instances de gouvernance seront mises en place associant les différents partenaires.

- **Mise en place de l'observatoire du foncier dans le cadre du nouveau PLH**

Au regard des enjeux fonciers repérés, il s'agira de travailler à l'élaboration d'un observatoire du foncier dans le cadre du nouveau PLH (à partir des outils et données déjà à notre disposition, des fiches communales élaborées dans le cadre de l'étude PLH + des travaux issus de l'étude de stratégie foncière).

3.1.2.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

- **Suivi du PLUi et des OAP**

Suivi, actualisation et appui technique dans la mise en œuvre du PLUi et des OAP. Selon les secteurs à enjeux repérés, mise en place de nouvelles OAP habitat.

- **Evolution de la servitude de mixité sociale**

Au regard des enjeux repérés et des spécificités territoriales, il s'agira de faire évoluer la servitude de mixité sociale mise en place lors de l'élaboration du PLUi afin de mieux prendre en compte les besoins en logement social. Cette évolution amènera à lancer une modification du PLUi.

- **Mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs PLH**

Les objectifs démographiques et de production de logements étant étroitement corrélés au défi de la consommation foncière. Une évolution du PLUi sera à programmer pour intégrer les ambitions « Zéro Artificialisation Nette » une fois le SRADDET Nouvelle Aquitaine modifié sur le sujet et les orientations du PLH du Bocage Bressuirais 2024-2029 en matière de production de logements dont celle des logements locatifs sociaux.

- **Appui aux projets de renouvellement urbain**

. Poursuite de l'appui technique et financier apporté par la Communauté d'Agglomération en faveur d'opérations de renouvellement urbain (cf règlement de subvention)

. Dans le cadre du programme AggloRénov, la Communauté d'agglomération a missionné un opérateur afin de faciliter la réalisation d'études de faisabilité d'ilot urbain, de take-off d'ilot, ... Ainsi, au regard des enjeux repérés à l'échelle d'un ilot urbain..., une commune peut solliciter l'Agglomération pour mobiliser ce marché à bons de commande et lancer dans la foulée une étude de faisabilité.
Ensuite, l'Agglomération va mobiliser les financements potentiels pour ce type d'étude (Anah, Banque des Territoires, Région) et une convention financière sera passée avec la commune pour financer le reste à charge.

Il s'agit ainsi pour l'Agglomération d'être dans un rôle de facilitateur et d'appui auprès des communes dans le cadre de la mise en œuvre d'opérations complexes d'habitat en renouvellement urbain.

3.1.2.3 Sur le volet « programmation et financement »

Différentes actions ont été enclenchées par la CA2B depuis 2020 afin de mobiliser et amplifier la production de logements locatifs sociaux aux côtés notamment les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU. Elles sont rappelées ci-après

Il s'agit ainsi de poursuivre les actions et les soutiens mis en place voire de les ajuster et les compléter au regard de l'évolution du contexte du logement et du PLH 2024-2029 en cours d'élaboration :

- **Coordonner la pré-programmation LLS et le suivi de la programmation**

- **Garantir les emprunts des bailleurs publics auprès de la Banque des Territoires**

- **Poursuivre le soutien financier visant la production de logements sociaux HLM**

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs sociaux en apportant un appui financier différencié selon le type d'opérations. Ainsi, celui-ci est plus important sur des opérations complexes en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain. Par ailleurs, le bailleur doit intégrer au minimum 30% de logements PLAi dans chaque opération (Cf article 3.1.3 de ce contrat).

- **Poursuivre le soutien financier à la production de logements locatifs communaux**

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs communaux conventionnés (Cf article 3.1.4 de ce contrat).

- **Poursuivre le soutien technique et financier en direction de bailleurs privés dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU + OPAH + programme local)**

Il s'agit de poursuivre la mobilisation, l'animation et l'appui à la création de nouveaux logements locatifs privés conventionnés en LOC 2 et LOC 3 (cf article 3.1.5).

- **Poursuivre l'information des bailleurs privés en matière de gestion locative**

En s'appuyant sur l'Espace Habitat et Energie, véritable espace d'information et de conseil pour les habitants, il s'agit de poursuivre les partenariats mis en place et notamment celui avec l'ADIL qui propose ainsi des permanences avec des juristes au siège de la CA2B mais aussi sur les communes de Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Argentonnay.

3.1.2.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira de :

- Animer la politique intercommunale d'attribution en s'appuyant sur les documents stratégiques élaborés en actionnant notamment la CIL et la commission de coordination CIA,
- Coordonner, animer et/ou mettre en œuvre les premières actions du PPGDID

3.1.3 Les engagements de la Commune

3.1.3.1 Sur le volet « action foncière »

- Lancement d'une **étude de stratégie foncière** en partenariat avec la CA2B afin de repérer les gisements fonciers et pouvoir ensuite définir un plan d'action foncière.
- Poursuite du **traitement des Déclarations d'Intention d'Aliéner** pour un recours au droit de préemption urbain si nécessaire.

3.1.3.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

Une collaboration étroite des services de la commune avec les bailleurs sociaux

Les services de la Ville de Bressuire accompagnent les bailleurs et leur apportent leur expertise juridique (service urbanisme) et technique (service espace public).

Sur des terrains, propriétés communales

La commune s'engage à développer la production de logements locatifs sociaux (LLS) de manière plus intensive sur des terrains, dont elle a la maitrise foncière :

- Au sein des lotissements communaux déjà existants ou en projet (en leur réservant une partie du foncier),
- Dans le cadre de requalification de friche urbaine, par exemple dans la friche de l'ex-collège (ZAC des 4 Saisons), la Ville confie à Atlantic Immobilière Aménagement la réalisation de 15 logements sociaux, en maîtrise d'ouvrage directe. Sur une emprise foncière d'environ 1.7 ha, la majorité des terrains est dédiée soit à de l'espace public (environ 30%), soit à de l'équipement (EHPAD), soit à du logement social. En termes d'équilibre financier, la commune se pénalise par un manque de recettes (bilan déséquilibré) mais ces choix se justifient par la volonté d'accueillir une nouvelle population en centre-ville, de loger les personnes âgées (la majorité de l'offre en centre-ville n'étant pas de plain-pied) et d'offrir des espaces de respiration, tout en favorisant les mobilités douces pour les futurs habitants. Dans une optique de mixité sociale, certains terrains seront destinés à de la promotion privée.
- En réservant 100 % du terrain à de la production sociale, comme pour l'opération de la rue du Rail. Cette option ne sera pas systématique, la commune est très attentive à conserver une mixité sociale, à l'échelle des différents quartiers.
- Le partenariat avec Action Logement doit se prolonger, sous de nouvelles modalités, non encore définies à ce jour.
- Les élus de la collectivité reçoivent systématiquement tous les porteurs de projet.

3.1.3.3 Sur le volet « programmation et financement »

A compter de 2023, la commune de Bressuire prévoit un budget de **1 374 676 €** dédié au logement social.

Opération	Enveloppe prévisionnelle	Nature de la subvention
Résidence Habitat Jeunes	160 000€ + 646 274€	Foncier et participation au déficit d'opération
Rue Saint Exupéry	36 742 €	Foncier
Rue du Rail	113 925 € + 160 000 €	Foncier et aménagement
Rue Marcel Pagnol	75 000 € + 134 000€	Foncier et aménagement
Rue des Cordonniers	21 600 €	Foncier
Place du Millénaire	27 135 €	Équilibre

La commune exonère systématiquement de taxe d'aménagement les opérations de production de logements locatifs sociaux.

Appui financier dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU et OPAH sur Bressuire) :
En complément des aides de l'ANAH et de l'Agglomération pour la production de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3, la commune de Bressuire abondera les aides ANAH à hauteur de 10% du montant HT des travaux éligibles.

Parallèlement, dans le cadre du programme local, des aides complémentaires à l'amélioration de l'habitat sont mises en place par l'Agglomération et abondées par la Commune avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, prime résorption de la vacance ...

Impact financier pour la commune :
En complément de l'Agglo2b sur l'ensemble du programme AggloRénov (OPAH, OPAH-RU et programme local), la commune de Bressuire dédie une **enveloppe de 600 000€, pour les 5 ans du programme.**

3.1.3.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Des élus de la commune participent aux commissions d'attribution des logements sociaux de Deux-Sèvres Habitat et d'IAA.

Dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira :
- de maintenir et développer la participation des élus au sein de la CALEOL
- de renforcer la collaboration entre les bailleurs sociaux et le CCAS de Bressuire
- de partager les résultats de l'Analyse des Besoins Sociaux (ABS), plus particulièrement sur le volet « habitat ».

3.1.4 Les engagements des bailleurs

3.1.4.1 Deux-Sèvres Habitat

La Convention d'Utilité Sociale de Deux-Sèvres Habitat a été conclue pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2026 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :
Au titre des engagements de développement, et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B sont de 40 logements par an sur la durée considérée.
Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- Présenter chaque opération au Bureau pour délibération d'engagement avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- Financer par fonds propres chaque opération à hauteur 15%,
- Viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, type de financement des logements)

Par ailleurs, concernant le projet de transformation du QPV de Valette :
Le PSP de Deux-Sèvres Habitat dont l'actualisation a été validée par le Conseil d'Administration en décembre 2023 intègre la réhabilitation des 4 bâtiments du boulevard Lescure malgré le fait qu'il n'entre pas dans les critères de la SNBC.
Cette opération s'inscrit, par ailleurs, dans un projet d'ensemble du QPV Valette, qui fera l'objet en 2024 de l'actualisation de l'étude pré-opérationnelle afin de répondre aux enjeux de renouvellement de l'image du quartier, de son l'habitabilité et de l'attractivité des logements et du quartier. Il s'agira aussi de permettre le rééquilibrage de l'occupation sociale en-dehors du périmètre du quartier prioritaire et d'améliorer les espaces publics afin de favoriser la connexion du quartier avec le centre-ville.

Aussi, il est convenu avec les collectivités que le projet soit réinterrogé dans ses principes avec la nécessité de préciser les modalités de reconstitution préalable de l'offre au regard du déficit de LLS objet de la présente convention. Par ailleurs, la signature en 2024 du nouveau contrat de ville « engagements quartiers 2030 » sera l'occasion de définir un projet de gestion urbaine de proximité (GUP) dont le plan d'actions partagé entre acteurs du quartier visera à renforcer la qualité de vie des habitants, l'image du quartier et des institutions qui la mettent en œuvre et la perception de leur considération pour le quartier et ses résidents.

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :
Dans le cadre de la CUS, 20 logements (ayant reçu un avis favorable de la Ville de Bressuire sur les 49 proposés par DSH) ont été présentés en commercialisation.
Ces logements seront proposés aux locataires en place (maintien dans le décompte SRU pendant 10 ans). Ce volume dépendra donc de la volonté des ménages occupants d'acquérir les logements ; la réalisation effective des cessions sera ensuite tributaire du taux de rotation.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
  . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vent à l'occupant),
  . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :
Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution
- Mettre en œuvre les actions pour concourir aux engagements de mixité sociale en et hors QPV
- Partager l'information du système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

3.1.4.2 Immobilière Atlantic Aménagement

La Convention d'Utilité Sociale d'Immobilière Atlantic Aménagement a été conclue pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2025 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :
Au titre des engagements de développement et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B ne sont pas précisés. Cependant, une part significative des 165 logements prévus hors CAN (99 PLUS et 66 PLAI) dans la CUS sera ciblée sur l'Agglomération du Bocage Bressuirais. Ces objectifs comprennent la reconstitution des logements vendus.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- Présenter chaque opération à son Comité d'Engagement Foncier avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- Financer par fonds propres chaque opération validée à hauteur 10%
- Viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, logts PLS, PLAI et PLUS)

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :
Dans le cadre de la CUS, 4 logements ont été présentés en commercialisation. Ce plan de vente n'a pas fait l'objet d'un réassort. Sur ces 4 logements inscrits, 1 a été vendu à l'occupant, aucun n'a été vendu vacant.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
  . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vente à l'occupant),
  . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :
Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution,
- Mettre en œuvre le système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID
- Proposer des solutions de relogement pour les ménages du Quartier Politique de la ville de Valette

3.2 LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Bressuire correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants soit 225 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

3.2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des éléments présentés ci-avant, il est proposé de partir sur un contrat de mixité sociale abaissant (25% du déficit en logements).

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 171 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Dans ce cadre, il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, le taux plancher de rattrapage a été fixé à 25% compte tenu de la situation de la commune (Commune SRU soumise au taux de référence de 33%).

Nom de la commune	Nombre de LLS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Bressuire	684 logements	33%	225 logements	25%	171 logements

3.2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et un maximum de 30% de Prêt Locatif Social et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 51 logements PLAI et un maximum de 51 logements en PLS ou assimilés. La production de PLS est une option.

3.2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

La commune de Bressuire est soumise à des obligations triennales de rattrapage devant lui permettre d'atteindre le taux légal de 20% de LLS. Tous les trois ans, il convient de comparer, dans le cadre du bilan triennal, l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage notifiés, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif (ces deux dimensions étant aussi essentielles l'une que l'autre), et de mettre en œuvre, sur les communes qui ne les ont pas atteints, la procédure de constat de carence.

À cette fin, sera notamment pris en compte lors de l'établissement du bilan quantitatif :

- La variation du nombre de logements sociaux décomptés SRU entre les inventaires aux 1er janvier 2022 et 2025
- Le nombre de logements locatifs sociaux agréés au cours de la période 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire au 1er janvier 2025
- Le nombre de logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1er janvier 2025
- Les logements agréés ou conventionnés et décomptables SRU, comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025
- Les logements sociaux en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent (livrés, agréés) et reportés sur le triennal 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire

Lors de l'établissement du bilan qualitatif :

- Le nombre de logements agréés ou conventionnés sur les années 2023-2025 par type de financement (minimum 30 % de PLAI/PLAI adapté, maximum 30 % de PLS)
- Le nombre de logements sociaux reportés du bilan triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal, n'ayant jamais été pris en compte dans l'appréciation qualitative)

Pour rappel, lors du bilan triennal SRU 2023/2025, les 134 logements agréés lors de la période 2020/2022 ne seront pas pris en compte dans la mesure où ils l'ont déjà été dans le bilan triennal 2020/2022.

3.3 LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX (HLM ET COMMUNAUX) DE 2020 A 2025

Afin de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets pouvant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

3.3.1 Les projets agréés sur la période 2020-2022 qui seront mis en service sur la période 2023-2025*

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre de logements projetés	Nbre de logements sociaux projetés	Typologies des logements sociaux	Année d'agrément Etat	Observations
Résidence Habitat Jeunes	Place Barante	AM0060	DSH	24	24	24 PLAI	2020	Chantier devant débuter en 2023/2024 pour une mise en service en 2025/2026 Initiative publique.
Logements sociaux et co-living	2, place du Millénaire	AD0793	IAA	8	8	5 PLUS et 3 PLAI	2020	Chantier en cours. Mise en service prévue pour 2023/2024. Initiative publique.
Rue du Rail	Continuité de la rue du Rail	AR127	DSH	11	11	7 PLUS et 4 PLAI	2022	Travaux prévus en 2024 pour une mise en service des logements prévue pour 2026 Initiative publique. 100% de LLS
Lotissement La Touche Breuil Chaussée	Rue Saint Exupéry	052AS0265, 0267,0271	IAA	8	8	3 PLAI – 4 PLUS – 1 PLS	2021	Mise en service prévue pour 2025 (Chantier en cours). Initiative publique sur lotissement communal.
Lotissement "Les Haies de la Baritauderie"	Bld de l'Europe, allée Gérard Philippe	CDO356	DSH	4	4	2 PLUS – 2 PLAI	2021	Logements livrés le 31/08/2023. Initiative privée.
Clazay	Rue du Quart	093AH0191	DSH	3	3	2 PLUS et 1 PLAI	2022	Chantier en cours pour une mise en service fin 2024. Initiative publique /sur lotissement communal existant
Lotissement Les Chardonnerets – St Sauveur	Les Chardonnerets	296 B K0092 et 0093	DSH	5	5	3 PLUS et 2 PLAI	2022	Chantier en cours pour une mise en service des logements début 2025. Initiative publique – sur lotissement communal existant.
Pension de famille- Escale	Cité de la Goblechère	APO 156	Escale	20	20	20 PLAI	2022	Travaux prévus en 2023/2024 pour une mise en service en 2026
Résidence Bel Aire	Allée Debussy	BO255	IAA	51	51	18 PLAI et 33 PLUS	2022	Travaux prévus en 2023 pour une mise en service en 2025. Projet Pierreval : initiative privée. 51 LLS sur 55 parcelles.
				Total LLS :	**134**			

3.3.2 Les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel) :

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre de logements projetés	Nbre de logements sociaux projetés	Typologies des logements sociaux	Année prévisionnelle d'agrément	Observations
Ancien presbytère	14 rue des Cordeliers	AD0310	Soliha pour l'ADAPEI	8	8	8 PLAI	2023	Permis déposé en juin 2023, initiative privée
Marcel Pagnol	Rue Marcel Pagnol	ZK0113	DSH	11	11	4 PLAI et 7 PLUS	2024	Négociations foncières avec le conseil départemental pour acquisition du terrain, initiative publique
Consorts Valette	Bld Lescure	AL0107/ AL0222	IAA	20	20	14 PLUS et 6 PLAI	2024	Maitre d'œuvre recruté : Mme Millet. 10 logements DSH, 10 logements IAA, esquisse validée, permis d'aménager prévu à l'automne 2023. Promotion privée potentielle. Initiative publique
Les 4 Saisons	19 boulevard Jacques Nérisson	AI0477	ADMR	27	9		2024	Dépôt PC devrait être concomitant à la création de la ZAC (automne 2023) Initiative publique
Les 4 Saisons	19 boulevard Jacques Nérisson	AI0477	IAA	15	15	5 PLAI et 10 PLUS	2024/2025	Démolition des bâtiments de l'ancien collège effectuée. Coût de cession en négociation. Réalisation dans le cadre d'une ZAC portée par la commune. Initiative publique
Les Haies de la Baritauderie	Bld de l'Europe, allée Gérard Philippe	CDO356	DSH	3	3	2 PLUS et 1 PLAI	2024	Projet privé
La Chapelle Noirterre	3 rue des Cordonniers	AT201-202	DSH	3	3	1 PLAI, 2 PLUS	2024	Recrutement du maitre d'œuvre prévu Initiative publique
Bld de la Rivière		AS0436	DSH	47	47	14 PLAi et 33 PLUS	2023	Initiative privée : Kaufman and Broad Agrément obtenu en 2023
Total LLS (prévisionnel) :					**116**			

Zoom sur la typologie :
Comme évoqué dans le volet 1, les indicateurs de tension par typologie montrent un besoin en petits logements important auquel la composition du parc HLM au 1er janvier 2022 ne répond pas complètement. Dans ce contexte, il parait nécessaire que les bailleurs sociaux intègrent à leur programmation d'avantage de petits logements.

3.3.3 Les gisements fonciers potentiels repérés :

Gisements potentiels	Adresse	Référence cadastrale	Surface du terrain	Zonage PLUi / OAP	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements sociaux estimé	Observations
Terrains SNCF	Pointe nord SNCF		1 410 m²	UA3	4	2	Dans l'attente de la volonté de la SNCF de céder cette parcelle
Rue Denfert Rochereau	Rue Denfert Rochereau	AS0028/0029/0309/0407	13 000 m²	UB3	27	9	La commune n'a pas la maîtrise foncière des parcelles 0028/0029/0309
Terves	Chemin du linot à Terves	AX487/480/398/390/391/251/425/562/307/551	23 000 m²	UB1	37	13	Opération d'ensemble qui nécessite a priori le dépôt d'un dossier loi sur l'eau car la programmation doit inclure l'ensemble de la superficie
Lotissement de Noirlieu	Le Querreux	BO393/394/398	2 351 m²	UB1	3	3	Lotissement communal
Lotissement de Chambroutet	Le paradis	BO611/614	1 626 m²	UB1	2	2	Lotissement communal
Saint Porchaire	Rue du colombier à St Porchaire	CK 0368	11 486 m2	UB1	30	10	
Total logements locatifs sociaux potentiels sur gisements repérés :						39	

Les nouveaux projets repérés dans le tableau précisé au 4.3.2 correspondent aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Cette liste pourra être complétée au vu des projets nouveaux qui pourraient voir le jour sur la période triennale notamment à partir des gisements repérés dans le tableau précisé au 4.3.3.

La liste de projets proposés traduit l'ambition des signataires au vu du délai imparti, des capacités de production et du contexte actuel. Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune. Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires.

3.3.4 Autres projets

3.3.4.1 Foyers-logements et EHPAD

La Ville est déjà propriétaire de **deux foyers logements** :

- 10 logements, quartier Héraut
- 8 logements rue de la Tourette

Il est également projeté un **EHPAD de 27 lits, réalisé par une structure associative** dans le cadre du projet de requalification de la friche du collège (programmation à venir).

3.3.4.2 Pensions de famille et autres hébergements

Projet de Pension de famille avec l'Escale : Il s'agit d'une pension de famille de 20 logements (agrément 2022). Elle propose à des personnes en difficulté un logement mais également un accompagnement social et des espaces de vie en commun.

Projet d'habitat inclusif avec SOLIHA et l'ADAPEI : Soliha projette via un bail à réhabilitation signé avec l'ADAPEI de **rénover un ancien presbytère situé rue des Cordeliers**, en centre-ville de Bressuire. Le bâtiment est destiné à des malades psychiques (8 logements, agrément 2023), dans une logique d'inclusion à la vie de la cité

Projet Espace Simone Veil : L'ancien hôpital sis en centre-ville de Bressuire est composé d'une partie réalisée durant le 20ème siècle et de bâtiments plus anciens. Cette partie a été rachetée par la ville pour être rénovée en Pôle social et associatif, l'**Espace Simone Veil.** En complément, la Ville **réfléchit à accueillir des logements d'urgence**. Cette option est intégrée à l'étude de programmation de l'ensemble du bâtiment.

3.3.4.3 Développement du parc privé conventionné

De manière complémentaire au soutien de la production de logements locatifs publics, il s'agit de soutenir le conventionnement de logements locatifs privés notamment dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH (cf programme AggloRénov) mise en œuvre depuis décembre 2021 jusqu'en novembre 2026. L'un des deux objectifs du programme est la production de logements locatifs conventionnés (LOC 2 ou LOC 3).

La Commune participe activement à ce programme porté par la Communauté d'Agglomération. Ainsi, afin de créer un réel effet levier et inciter plus fortement à la production de logements locatifs privés conventionnés, la commune de Bressuire abonde aux côtés de la CA2B aux aides de l'Anah pour la création de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3 (cf convention OPAH RU et convention OPAH).

Ces aides peuvent être complétées par ailleurs par les aides apportées par l'Agglomération et la commune dans le cadre d'un programme local.

Il est ainsi estimé la production de 17 logements locatifs conventionnés en LOC 2 ou 3 sur la période 2023-2025 à Bressuire.

3.3.5 Récapitulatif

Sur la **période du CMS 2023-2025**, il est envisagé :

- La mise en service de 134 logements locatifs HLM (ces 134 logements agréés lors de la période triennale précédente sont pris en compte dans le bilan triennal 2020-2022).

Ainsi que :

- L'agrément de 116 logements locatifs publics dont le conventionnement d'un EHPAD de 27 lits et 39 logements locatifs sociaux sur la base des gisements fonciers repérés,
- Le conventionnement de 17 logements locatifs privés en LOC 2 ou LOC 3 dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH

  Soit un total estimé de 172 logements à agréer dans le cadre du CMS 2023-2025.

3.4 PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

3.4.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération

Dans la suite de la démarche collective enclenchée en 2021 et afin d'animer, coordonner et suivre la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal, la Communauté d'Agglomération animera une instance de partenariat qui se réunira en juin/juillet de chaque année avec les communes, les bailleurs et les services de l'Etat afin de travailler à une préprogrammation des logements locatifs sociaux et étudier les soutiens possibles pour encourager la production.

De manière complémentaire à cette instance, les communes et les bailleurs feront le point sur les projets potentiels sur chacune des communes.

3.4.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale

Le présent contrat donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

Un comité de suivi est constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Celui-ci est composé de représentants de :

- L'Etat
- La Commune et de son CCAS,
- La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
- Les bailleurs sociaux signataires
- L'EPF NA
- Action Logement
- Des associations à vocation d'hébergement et de réinsertion œuvrant sur le territoire

L'Etat réunit cette instance au moins une fois par an. Chaque signataire pourra également demander à l'Etat de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

La commune est chargée de présenter un état d'avancement de la mise en œuvre du présent contrat à chaque réunion de ce comité de suivi.

3.4.3 Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'en 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

La mise en jour de la liste des projets de logements sociaux sera faite en comité de suivi et ne nécessitera pas d'avenant spécifique.

Fait en 5 exemplaires originaux,

à Bressuire, le 8 août 2024

La Préfète des Deux-Sèvres

Emmanuelle DUBEE

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Pierre-Yves MAROLLEAU

La Maire de Bressuire

Emmanuelle MENARD

Le Directeur général de Deux-Sèvres Habitat

Fabrice OUVRARD

P/o La Directrice Générale par interim

A. Biotteau

Deux-Sèvres Habitat
Office Public de l'Habitat

Le Directeur général de la SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement

Romain Tignol

3F Immobilière Atlantic Aménagement
Groupe ActionLogement
Siège social
20 rue de Strasbourg - CS 68729
79027 Niort Cedex
SIRET 304 326 895 00014 - Code APE 6820 A

PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES
Liberté
Égalité
Fraternité

MAULÉON
INVENTER DEMAIN

agglo
BOCAGE BRESSUIRAIS

Deux-Sèvres Habitat

3F Immobilière Atlantic Aménagement
Groupe ActionLogement

slh
Sèvre Loire Habitat
Membre de HABITAT RÉUNI

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE DE LA COMMUNE DE MAULEON

2023-2025

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Entre :

La **Ville de Mauléon**, représentée par Madame Claire PAULIC, 1ère adjointe, dûment habilitée par délibération du Conseil municipal en date du 13 mai 2024,

Et

La **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais**, par Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire en date du 14 mai 2024,

Et

L'**Etat**, représenté par Madame La Préfète des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE,

Et

Deux-Sèvres Habitat, représenté par son directeur général, Monsieur Fabrice OUVRARD, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration en date du 2 mai 2024,

Et

La **SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement**, représentée par son directeur général Monsieur Thierry SURE, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration de la SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement,

Et

Sèvre Loire Habitat, représentée par son directeur général Monsieur Jérémy BENOIST, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration de Sèvre Loire Habitat en date du 13 juin 2024.

Table des matières

En préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale 4
Présentation de la commune de Mauléon 5
1. Organisation urbaine et spatiale de la commune 5
2. Les documents de planification territoriale et de stratégie applicables sur la commune 6
Volet 1 – Points de repère sur le logement social sur la commune 8
1. Evolution du taux de logement social 8
2. Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale 9
2.1 Caractéristiques du parc social 9
2.2 La demande locative sociale 12
3. Dynamique de rattrapage SRU 17
4. Les modes de production du logement social 18
5. Synthèse et points de vigilance 19
Volet 2 – Outils et leviers d'action pour le développement du logement social 20
1. Action foncière 20
1.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours 20
1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance 21
1.3 Réflexions et actions complémentaires à engager 22
2. Urbanisme et aménagement 22
2.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours 22
2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance 24
2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager 25
3. Programmation et financement du logement social 25
3.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours 25
3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance 28
3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager 30
4. Attribution aux publics prioritaires 30
4.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours 30
4.2 Participation des élus du territoire aux CALEOL des bailleurs 31
4.3 Participation aux travaux du PDALHPD 31
4.4 Accompagnement social de publics par des associations agréées et le CCAS 31
4.5 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance 32
4.6 Réflexions et actions complémentaires à engager 32
Volet 3 – Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025 33
1. Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025 33
1.1 Les engagements de l'Etat 33
1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais 34
1.3 Les engagements de la Commune 36
1.4 Les engagements des bailleurs 38
2. Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025 40
2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025 41
2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage 41
2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 41
3. Les projets de logements sociaux (HLM et communaux) 42
3.1 Les projets agréés sur la période 2020-2022 mis en service sur la période 2023-2025* 42
3.2 Les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel) 43
3.3 Les gisements fonciers potentiels repérés 45
4. Autres projets 46
4.1 Le développement du parc privé conventionné 46
4.2 Une offre sociale disponible sur la commune mais ne pouvant pas être comptabilisée 46
5. Récapitulatif 46
6. Pilotage, suivi et animation du contrat de mixite sociale 47
6.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération 47
6.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale 47
6.3 Effets, durée d'application, modalités de modification 47

En préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Mauléon est soumise aux obligations SRU depuis la création de la Communauté d'Agglomération au 1er janvier 2014. Avec 10,96%, au 1er janvier 2022, de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, il s'agit de poursuivre la dynamique de rattrapage sur cette commune.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Mauléon a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Celui-ci vient remplacer le Contrat de Mixité Sociale 2021-2025 signé en mai 2021.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Mauléon d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1er volet : Points de repère sur le logement social sur la commune
- 2e volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3e volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Mauléon

1. Organisation urbaine et spatiale de la commune

Issue d'une fusion-association, la commune de Mauléon est composée de 7 communes associées : Mauléon-ville, La Chapelle-Largeau, Le Temple, Loublande, Moulins, Rorthais et Saint-Aubin de Baubigné. La population légale au 1er janvier 2020 en vigueur à compter du 1er janvier 2023 est estimée à 8 623 habitants. Il est à noter que la population de Mauléon-ville ne représente que 3 253 habitants (soit moins de 40% de la population communale).

D'une superficie de 120 km², la densité de la population de Mauléon est inférieure à 72 habitants au km². Pour rappel, en France, la densité moyenne de population est de 119 habitants au km² (donnée 2020). Par ailleurs, si on se réfère à la grille communale de densité[1] (mise en ligne par l'INSEE le 17 mai 2023), la commune de Mauléon est définie comme un bourg rural appartenant à la classe « communes rurales » (degré de densité 5 sur 7).

Par ailleurs, il n'y a pas de continuité urbaine entre la ville-centre et les communes associées. Elles sont distantes de 4 à 13 kms pour les plus éloignées. Certaines communes associées ne disposent pas de la même attractivité en matière de production de logements, cela est d'autant plus vrai pour les logements locatifs sociaux.

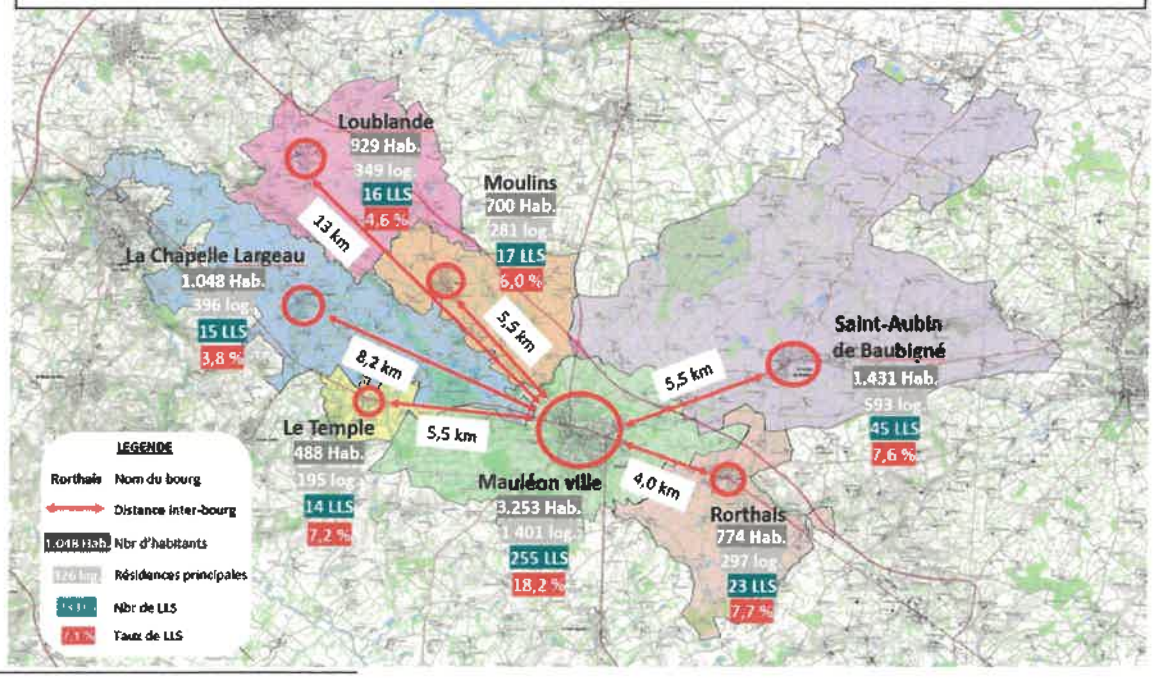
Quelques chiffres-clés :

- Population : 8 623 habitants dont 3 253 habitants sur la ville-centre.
- Variation de la population, taux annuel moyen entre 2014 et 2020 : 0,3%.
- Parc de logements : 3 745 logements dont 3 512 résidences principales occupées à 76% par des propriétaires occupants.
- Ancienneté du parc de résidences principales : 66,3% construit avant 1991 (dont 23,2% avant 1946).
- Dynamique de construction : 22 logements autorisés/an entre 2019 et 2021.

(Données INSEE RP 2020 et données DDT 79/SITADEL extraction mars 2022)

Enfin, il est important de souligner que le territoire de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et notamment la commune de Mauléon se situe en zone détendue C pour le logement selon le classement géographique national, issu de l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Organisation territoriale de la commune de Mauléon et offre de logements sur le territoire



[1] *Cette grille permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants sur leur territoire. Elle permet ainsi de distinguer trois types de communes : les communes densément peuplées, les communes de densité intermédiaire, les communes rurales. Au sein des communes rurales, sont distingués les « bourgs ruraux », le « rural à habitat dispersé » et le « rural à habitat très dispersé ».*

2. Les documents de planification territoriale et de stratégie applicables sur la commune

Le SCOT de l'Agglomération du Bocage Bressuirais (2017-2031)
Opposable depuis le 3 mai 2017, le SCOT fixe un cadre de référence pour les domaines d'actions liés à l'aménagement du territoire (habitat, déplacements, économie, environnement...). Son élaboration a été menée en cohérence et concomitamment au PLH du Bocage Bressuirais 2016-2021.

Le PLUi de l'Agglomération du Bocage Bressuirais (opposable depuis janvier 2022)
A l'échelle du territoire intercommunal, les objectifs de production nouvelle de logements ont été fixés à 367 logements par an. L'objectif de production de logements pour Mauléon est de 48 logements par an (dont 18 sur la ville centre de Mauléon).

Le PLUi expose au sein de son règlement une obligation de production de 20% minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1ha dans les villes centres de Bressuire, Mauléon, Moncoutant et la commune de Nueil-Les-Aubiers.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) du PLUi identifient, sur les zones ouvertes à l'urbanisation et sur les terrains de plus de 2 000m² les plus conséquentes, des principes d'aménagement et la production de logements associées. Les opérations de production de logements locatifs sociaux devront s'inscrire en cohérence avec ces OAP qui seront amenées à évoluer (cf. volet 3).

Le Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais (2016-2021 prorogée jusqu'en 2024)
En cohérence avec le SCOT 2017-2031, ce premier Programme Local de l'Habitat s'est structuré autour d'une orientation principale : pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les lotissements. Ce PLH a été prorogé jusqu'en 2024 afin de travailler à l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2029.

Les travaux d'élaboration du nouveau PLH sont en cours. A l'échelle du territoire intercommunal, quelques éléments de diagnostic issus de ces travaux peuvent ainsi été présentés :

- Un parc locatif social assez bien réparti sur le territoire s'appuyant sur les principaux pôles du territoire,
- Un parc composé aux 2/3 de logements individuels, des logements de typologie T3 et T4 en grande majorité (82%),
- Un parc de logements locatifs ancien (+ de 55% de plus de 30 ans et seul 4% de moins de 5 ans),
- Une nouvelle dynamique de production depuis 2022 sur Bressuire et Mauléon notamment (projets listés dans les CMS 2021-2025) (premières mises en service des logements attendues pour fin 2023/2024),
- Une tension locative qui augmente notamment sur la commune de Bressuire et les communes dotées en emploi (Cerizay, Nueil-Les-Aubiers).

Les orientations sont en cours de définition actuellement. Toutefois, sur le volet production de logements, afin d'être cohérent avec le PLUi mis en œuvre depuis 2022, il est proposé de maintenir l'objectif de production de 367 logements par an et la territorialisation définie pour cet objectif de production sur le territoire intercommunal.
Pour les objectifs de production de logements locatifs sociaux, ils devront être appréciés non seulement au regard des objectifs SRU mais aussi au vu de l'organisation territoriale et du marché du logement afin de rechercher un rattrapage progressif et adapté.

Des démarches de revitalisation et de renouvellement plus longues et plus complexes
Au-delà de la question de la production de logements sociaux, le Schéma de Cohérence Territorial et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération, mettent en évidence des signaux de pertes d'attractivité du centre-bourg de Mauléon-ville.

Une commune engagée dans une démarche de revitalisation de ses 7 cœurs de bourgs :
Dans ce contexte, la ville de Mauléon et la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (CA2B) ont été retenues par la Région, dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêts « revitalisation des centres-bourgs et centres-villes de Nouvelle-Aquitaine ». Par ailleurs, au vu des enjeux de revitalisation partagés et des démarches déjà initiées à l'échelle intercommunale et communale, les communes d'Argentonnay, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Nueil-les-Aubiers en collaboration avec l'Agglo2B ont été également retenues dans le cadre du programme national « Petite ville de Demain ». Une convention d'adhésion « Opération de Revitalisation des Territoires » a été signée le 16 septembre 2021 et un plan guide est en cours de réalisation. Les conventions cadre valant ORT ont été signées en décembre 2022.

L'Agenda 2030 : une dynamique vertueuse de développement
En février 2022, le Conseil Municipal a entériné la feuille de route de son Agenda 2030. Cette démarche est envisagée comme un fil rouge permettant de valoriser la cohérence du projet global de la commune. Le développement durable est intégré dans la politique locale de la commune à travers les 3 piliers qui le composent : le pilier économique, le pilier social et humain, le pilier environnemental. Mauléon souhaite s'inscrire dans une dynamique vertueuse de l'aménagement qui réponde aux grands défis contemporains (transition écologique, mixité sociale, logements pour tous...). 100 actions ont été recensées dont la rédaction d'un Schéma de développement et d'attractivité des cœurs de bourgs. La politique ambitieuse de revitalisation, portée par la commune, est construite sous cet angle. Ces axes d'intervention profitent à l'ensemble de nos communes associées, et sont indissociables les uns des autres. Cette démarche vise à créer une dynamique locale tout en conservant un développement harmonieux pour les générations futures et à affirmer notre responsabilité, qu'elle soit individuelle ou collective, aux grands enjeux fixés par les Objectifs de Développement Durable (ODD).

Le Schéma de développement et d'attractivité : un projet de territoire au service de la population
Depuis septembre 2022, la collectivité, accompagnée par une équipe pluridisciplinaire (architecte, paysagiste, sociologue, scénographe...) s'est lancée dans la rédaction de son « Schéma de développement et d'attractivité des cœurs de bourg ». Cette mission constitue un véritable champ d'expérimentation basé sur l'identification des qualités et des spécificités de la commune. Il concourt à la révélation du territoire et de la cité tout en constituant le cadre d'un projet humain en devenir et à partager.

Le Contrat de Mixité Sociale 2020-2025 : un outil en faveur de la production de logements locatifs sociaux
Le 03 mai 2021, l'État, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, la commune de Mauléon et les bailleurs sociaux ont également signé un contrat de mixité sociale afin de mettre en place les leviers nécessaires à l'atteinte des objectifs triennaux de rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux (LLS) relatifs à l'application de l'article 55 de la loi SRU. La mise en œuvre de ce contrat a permis d'identifier, d'anticiper et de lever certaines difficultés de production de LLS.

Dans ces conditions, la commune ne pourra mobiliser que peu de foncier en extension. Il est donc essentiel que la production des logements sociaux réponde aux exigences de revitalisation engagées par la collectivité en collaboration avec l'ensemble de ces partenaires tout en respectant le projet de développement tel que la commune l'a initié. Cela induit notamment de développer des projets aujourd'hui plus complexes à porter (opérations de renouvellement urbain...) qui nécessitent plus de temps de gestation, une gouvernance adaptée, une ingénierie et des coûts financiers importants pour lesquels des appuis financiers complémentaires sont aujourd'hui plus que nécessaires.

Volet 1 – Points de repère sur le logement social sur la commune

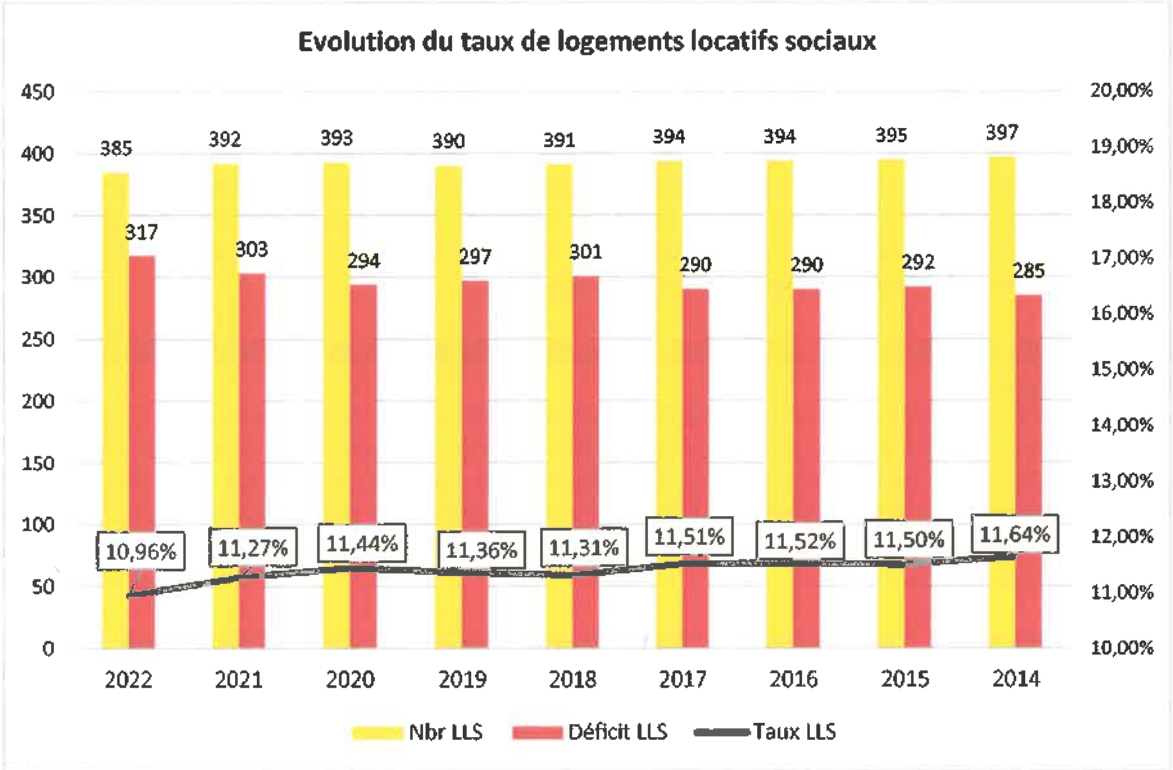
1. Evolution du taux de logement social

Pour rappel, sur la commune, les résidences principales sont occupées à 76% par des propriétaires occupants et à 23% par des locataires (données Insee, RP 2020).

Et ce n'est que depuis 2014 et la création de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais) que la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Il est à noter que depuis l'entrée en vigueur de la loi 3DS, la commune de Mauléon dispose d'un rattrapage perpétuel du déficit et non plus d'une durée de rattrapage limitée à 5 périodes triennales comme initialement.

Le taux de logement social, depuis le 1er janvier 2014, est reporté sur le tableau suivant :

Etat au 01/01	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nombre LLS	385	392	393	390	391	394	394	395	397
Dont bailleurs publics	***331***	***331***	***330***	***328***	***328***	***328***	***328***	***328***	***328***
DSH	*250*	*250*	*249*	*247*	*247*	*247*	*247*	*247*	*247*
IAA	*65*	*65*	*65*	*65*	*65*	*65*	*65*	*65*	*65*
SLH	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Commune	*16*	*16*	*16*	*16*	*16*	*16*	*16*	*16*	*16*
Dont bailleurs privés	***54***	***61***	***63***	***62***	***63***	***66***	***66***	***67***	***69***
Personnes physiques	*46*	*48*	*50*	*49*	*50*	*53*	*53*	*54*	*56*
Association	*6*	*6*	*6*	*6*	*6*	*6*	*6*	*6*	*6*
SCI	*2*	*7*	*7*	*7*	*7*	*7*	*7*	*7*	*7*
Rés. principales	3512	3475	3435	3435	3458	3422	3420	3434	3411
Taux LLS	10,96%	11,27%	11,44%	11,36%	11,31%	11,51%	11,52%	11,50%	11,64%
Déficit LLS	317	303	294	297	301	290	290	292	285



Source : Inventaire SRU

Depuis l'entrée de la commune dans le dispositif SRU, le nombre de logements locatifs sociaux a légèrement diminué entre 2014 et 2022 (-12, soit -3.02%). Cette baisse est essentiellement due au déconventionnement du parc privé (-14, soit -21,7%). Il est aujourd'hui difficile de mobiliser les investisseurs privés sur des projets de conventionnement car l'écart entre les prix des loyers plafonnés et la réalité du marché local est trop important. Malgré les aides conséquentes

pouvant être proposées ans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH cela ne suffit pas à inverser la tendance.

L'augmentation du nombre de résidences principales (+101, soit + 2,96%) ne s'étant pas accompagnée d'une production de logements locatifs sociaux en proportion, on observe donc une érosion du taux de logements locatifs sociaux sur la commune passant de 11,64%, en 2014, à 10,96%, en 2022 (soit une baisse de 9,12%).

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Nbre PC approuvés	9	12	10	8	13	14	22	23	18	8	137
Nbr logements créés	11	12	11	9	13	14	22	23	39	22	176

Entre 2014 et 2023, 137 permis de construire ont été approuvés correspondants à la création de 176 logements, soit 17,6 logements / an. Cette programmation s'est accélérée depuis 2020 avec une année record en 2022 induite par une nette augmentation des agréments délivrés auprès des bailleurs sociaux. Cela reste toutefois très en deçà des objectifs de production assignés par la loi.

Il est à noter que concernant la production de LLS publics, depuis plusieurs années, la commune de Mauléon travaille sur des opérations structurantes en cœur de bourg en mobilisant de nombreux outils (DPU, DUP, EPF, bien sans maitre...). C'est ainsi que, dans le cadre du projet de restructuration de l'îlot Mauléon-Kirkel, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, mobilisé sur le sujet depuis 2018, n'a pu finaliser les acquisitions foncières qu'en 2022, après la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation. A l'issue, Deux-Sèvres Habitat a pu obtenir les agréments correspondants en 2022. Les travaux devraient démarrer d'ici la fin de l'année 2023 et la livraison des logements pourrait intervenir dans le courant de l'année 2025. Il aura fallu donc 7 années pour pouvoir mener à bien ce projet. Les objectifs assignés sur une période triennale ne paraissent pas adaptés pour ce type d'opération.

De plus, la crise sanitaire de la COVID-19, l'inflation galopante et l'envolée des coûts de construction ont également fortement pesé sur la mise en œuvre des différents projets.

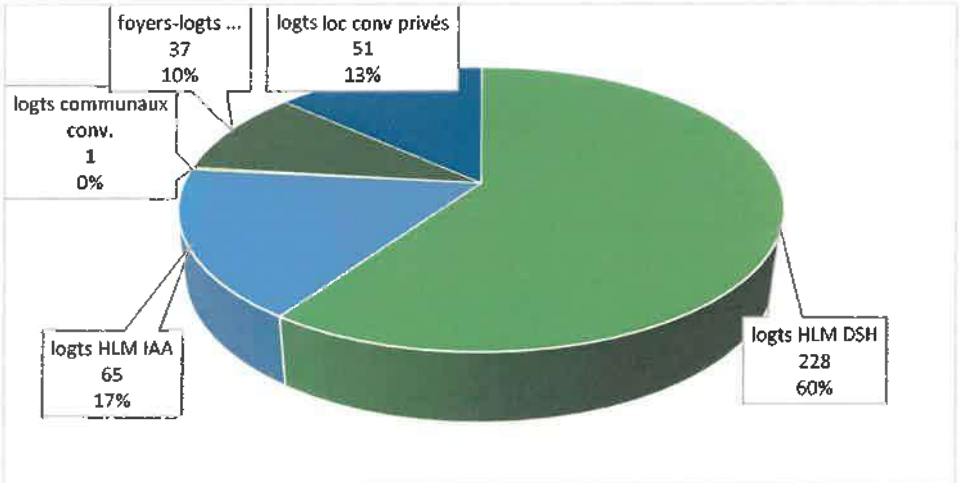
2. Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

2.1 Caractéristiques du parc social

2.1.1 Composition du parc social

Au 1er janvier 2023, sur les 382 logements décomptés SRU, la commune de Mauléon compte 293 logements locatifs HLM soit 77% de la totalité du parc social. Il faut noter une part non négligeable de logements locatifs privés conventionnés (13%) liée notamment aux Opérations programmées d'Amélioration de l'habitat mises en place précédemment).

Pour rappel, ce décompte ne reflète pas complétement l'offre sociale proposée sur la commune (car il ne prend pas en compte les logements proposés par l'association Emmaüs).



Source : Inventaire SRU, au 1er janvier 2023

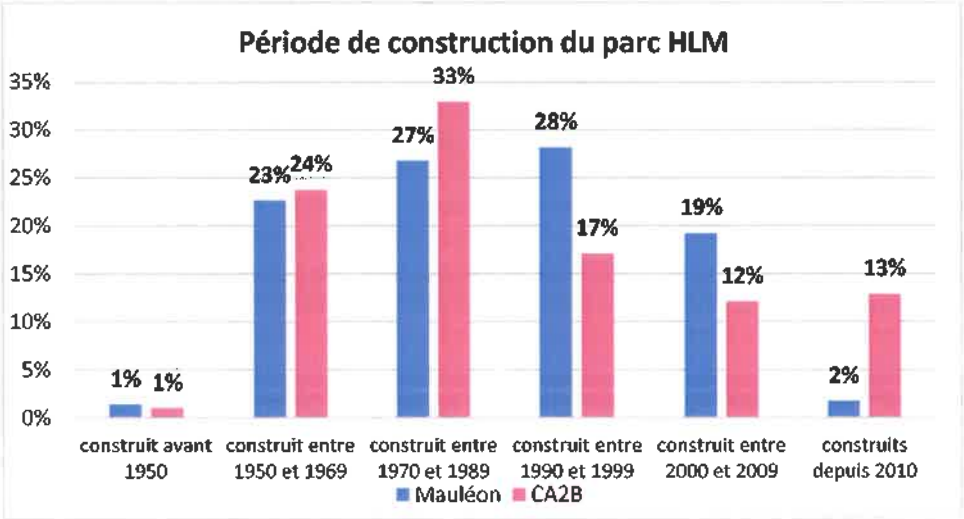
Par ailleurs, le parc HLM est détenu à 78% par le bailleur social Deux-Sèvres Habitat puis par Immobilière Atlantic Aménagement avec 22%. Un nouveau bailleur Sèvre Loire Habitat a été sollicité et une première opération de 6 logements est en cours Quartier des 2 clochers.

D'après les données SDES-RPLS 2020, ce parc HLM est constitué en majeure partie de logements individuels (95,5%), reflet des résidences principales sur la commune (95% des résidences principales à Mauléon sont des logements individuels, données Insee, RP 2020).

	Nombre		%	
	Mauléon	CA2B	Mauléon	CA2B
Logts individuels	278	1 987	95,5%	68,40%
Logts collectifs	13	919	4,5%	31,6%
Logts étudiants	0	0	0,0%	0,0%
TOTAL	291	2 906	100,0%	100,0%

Source : SDES-RPLS, 2020

2.1.2 Un parc HLM ancien



Source : RPLS, 2022

79% du parc HLM de Mauléon a été construit avant 2000 soit 230 logements sur 291 logements HLM (à l'échelle de la CA2B, 75% du parc a été construit avant 2000).

Classe de consommation énergétique :

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre et sert notamment à identifier les passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE, c'est-à-dire les logements qui consomment le plus d'énergie et/ou émettent le plus de gaz à effet de serre.

Typologie	Nombre		%	
	Mauléon	CA2B	Mauléon	CA2B
DPE classe A	0	189	0,0%	6,5%
DPE classe B	2	50	0,7%	1,7%
DPE classe C	33	285	11,3%	9,8%
DPE classe D	148	901	50,9%	31,0%
DPE classe E	42	960	14,4%	33,0%
DPE classe F	62	456	21,3%	15,7%
DPE classe G	2	36	0,7%	1,2%
DPE non renseigné	0	9	0,0%	0,3%
DPE sans objet	2	20	0,7%	0,7%
TOTAL	291	2 906	100,0%	100,0%

Source : SDES-RPLS, 2020

37% des logements sont classés en étiquette E, F ou G. Les bailleurs sociaux à travers leur CUS se sont engagés à la rénovation énergétique progressive des logements les moins bien classés (notamment les logements classés F et G) anticipant l'application de la loi Climat et Résilience qui prévoit d'interdire la location de ces logements à partir de 2028.

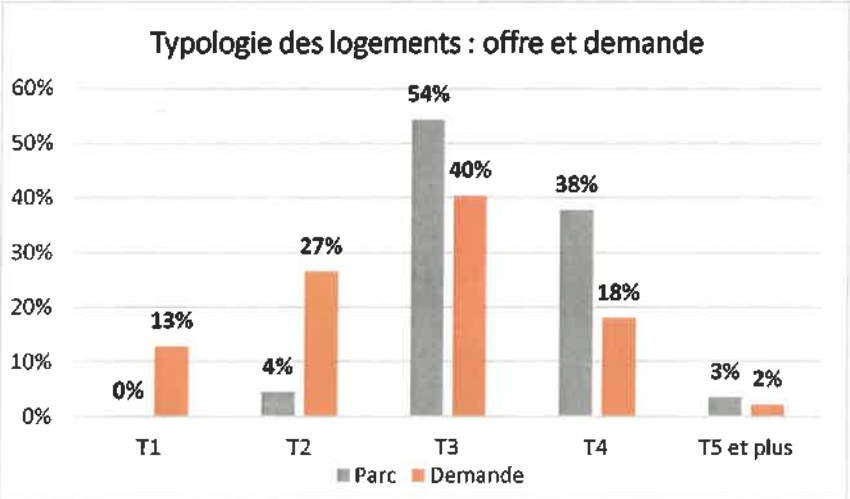
2.1.3 Une prépondérance de logements de typologie T3 et T4

Encore plus affirmé que sur le territoire de la CA2B, on note une majorité des logements de type T3 et T4 correspondant à 92% du parc en 2022 (sur la CA2B, 82% du parc). Ce qui peut s'expliquer à la fois par la configuration urbaine et territoriale de la commune et qu'il s'agit avant tout de logements individuels.

Typologie	Nombre		%	
	Mauléon	CA2B	Mauléon	CA2B
T1	0	60	0,0%	2,1%
T2	13	136	4,5%	11,6%
T3	158	1 413	54,3%	48,6%
T4	110	971	37,8%	33,4%
T5	10	125	3,4%	4,3%
T6	0	1	0,0%	0,0%
TOTAL	291	2 906	100,0%	100,0%

Source : Données RPLS, 2020

Il est à souligner la faible présence de logements de type T2 à Mauléon et pourtant, si on se réfère à la demande en logements HLM formulée en 2021, on repère un besoin en petits logements (T1 et T2) plus important aujourd'hui (37 demandes).



Source : Parc HLM, données RPLS, 2022 et demandes, données SNE, 2021.

La production nouvelle des logements HLM (agréés en 2022) permettra de répondre en partie à ce nouveau besoin avec la production de 17 nouveaux logements T2.

2.1.4 Loyers et financements

En 2022, le montant moyen du loyer mensuel à Mauléon est de 5,08€/m2 (contre 5,19€/m2 à l'échelle du Département), ce qui peut s'expliquer en partie par l'ancienneté du parc HLM et la structuration du parc (avant tout des logements PLUS et PLAi).

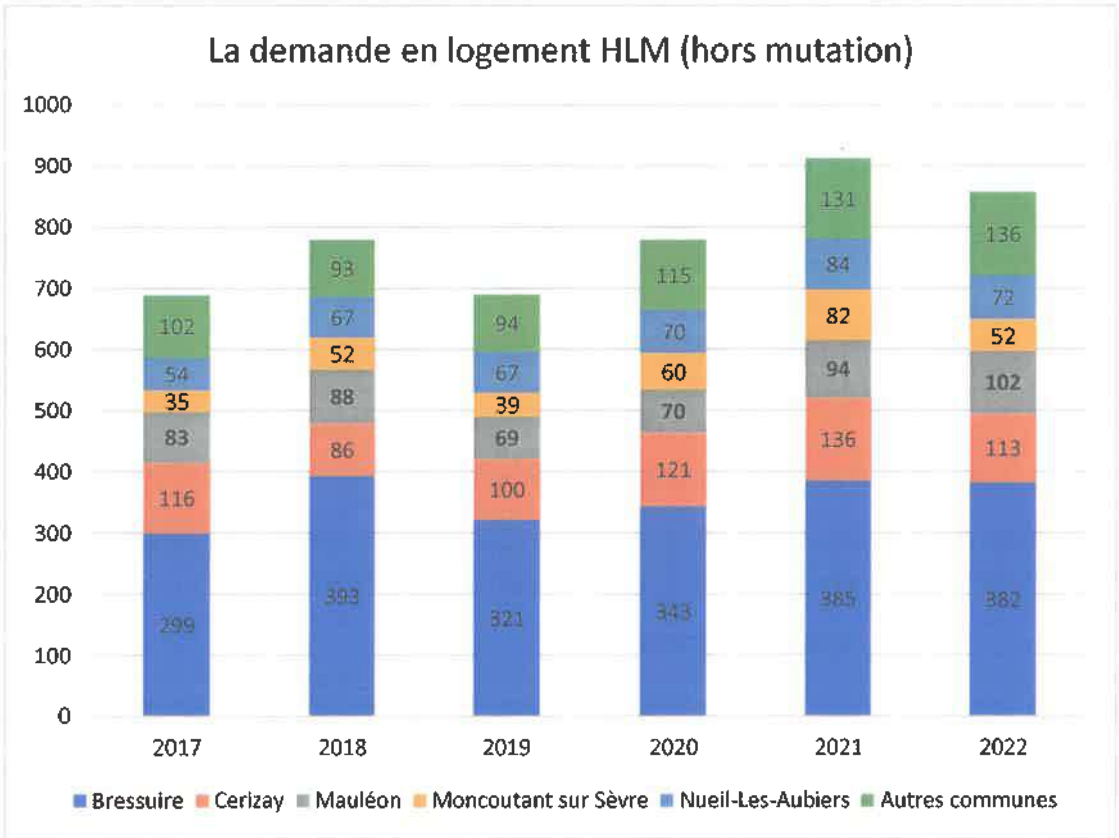
Typologie	Parc LLS en 2022	Projets agréés 2020-2022
Logements PLAi	5	22
Logements PLUS	274	41
Logements PLS	11	2
Logements PLI	1	0
TOTAL	**291**	**65**

Sources : RPLS 2022 et pré-programmation des projets

94% du parc HLM actuel est du logement HLM financé par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). Pour les projets agréés sur la période triennale 2020-2022, la répartition est plus diversifiée avec 34% de logements PLAi et 63% de logements PLUS. Peu de logements PLS sont aujourd'hui présents dans le parc HLM ou ont été agréés lors de la dernière période triennale 2020-2022. Il faut noter aussi l'absence de logements financés en PSLA.

Zoom sur les financements :
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : dispositif majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux et répondant à un objectif de mixité sociale.
PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : dispositif de financement permettant de produire des logements destinés à des personnes rencontrant des difficultés économique et sociales pour se loger. Dans le cadre du PLH de la CA2B, l'objectif de production est de 30% de logements PLAi minimum.
PLS (Prêt Locatif Social) : dispositif de financement permettant de produire du logement locatif intermédiaire destiné aux ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources du logement HLM classique (PLUS).
PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) : dispositif de financement permettant de produire également du logement locatif intermédiaire destinés aux ménages dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM (PLUS) mais trop faibles pour se loger dans le parc privé. Les plafonds de ressources sont un peu plus élevés que pour les logements PLS, exemple : en 2023, pour une personne seule, plafond de ressources annuel pour accéder à un logement PLS : 28 441€ alors que pour un logement PLI : 30 704€.
PSLA (Prêt Social location accession) : dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant.

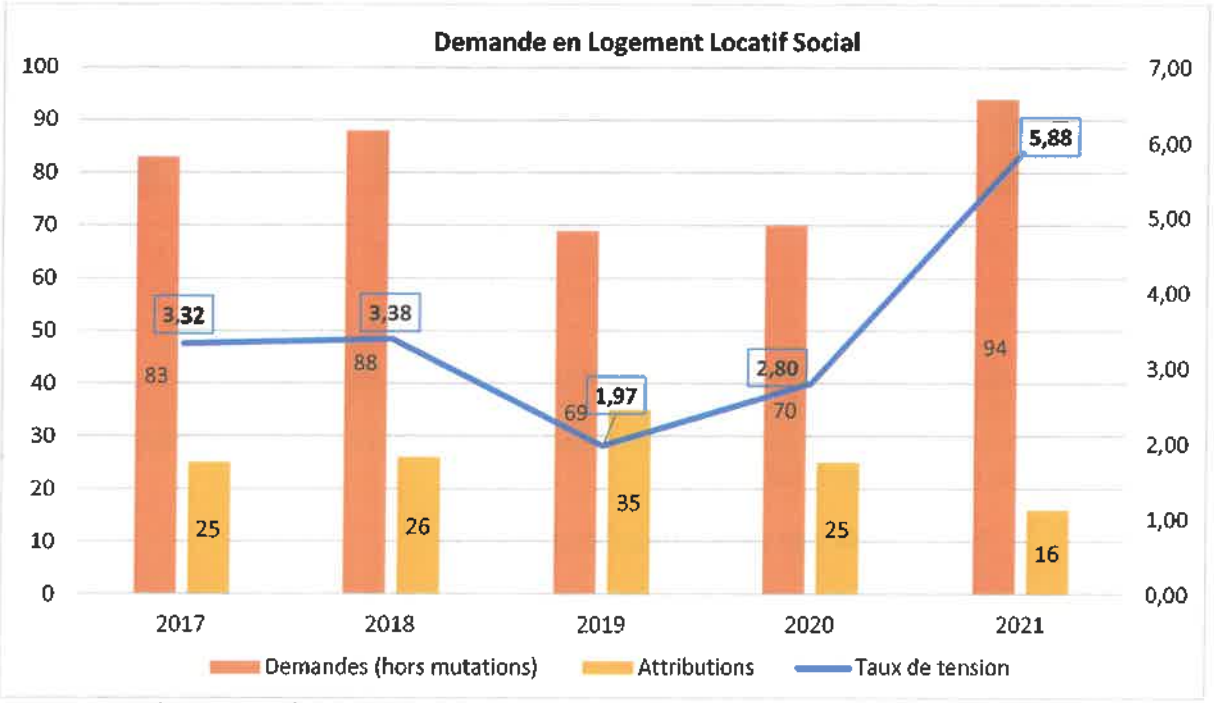
2.2 La demande locative sociale



Source : SNE (demandes en stock hors mutation)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bressuire	299	393	321	343	385	382
Proportion de demande de logement HLM	*43%*	*50%*	*47%*	*44%*	*42%*	*45%*
Cerizay	116	86	100	121	136	113
Proportion de demande de logement HLM	*17%*	*11%*	*14%*	*16%*	*15%*	*13%*
Mauléon	83	88	69	70	94	102
Proportion de demande de logement HLM	*12%*	*11%*	*10%*	*9%*	*10%*	*12%*
Moncoutant sur Sèvre	35	52	39	60	82	52
Proportion de demande de logement HLM	*5%*	*7%*	*6%*	*8%*	*9%*	*6%*
Nueil-Les-Aubiers	54	67	67	70	84	72
Proportion de demande de logement HLM	*8%*	*9%*	*10%*	*9%*	*9%*	*8%*
Autres communes	102	93	94	115	131	136
Proportion de demande de logement HLM	*15%*	*12%*	*14%*	*15%*	*14%*	*16%*
Nombre de demandes à l'échelle de la CA2B	**689**	**779**	**690**	**779**	**912**	**857**

La demande en logement locatif social sur le territoire de la communauté d'agglomération a augmenté de 24% entre 2017 et 2022 passant de 689 à 857 demandes. Sur la même période, à Mauléon, la demande en logement locatif a augmenté de 22%, passant de 83 demandes à 102 demandes. A l'échelle de la CA2B, Mauléon représente en moyenne 11% de la demande locative HLM.



Source : Données SNE 2017 à 2021

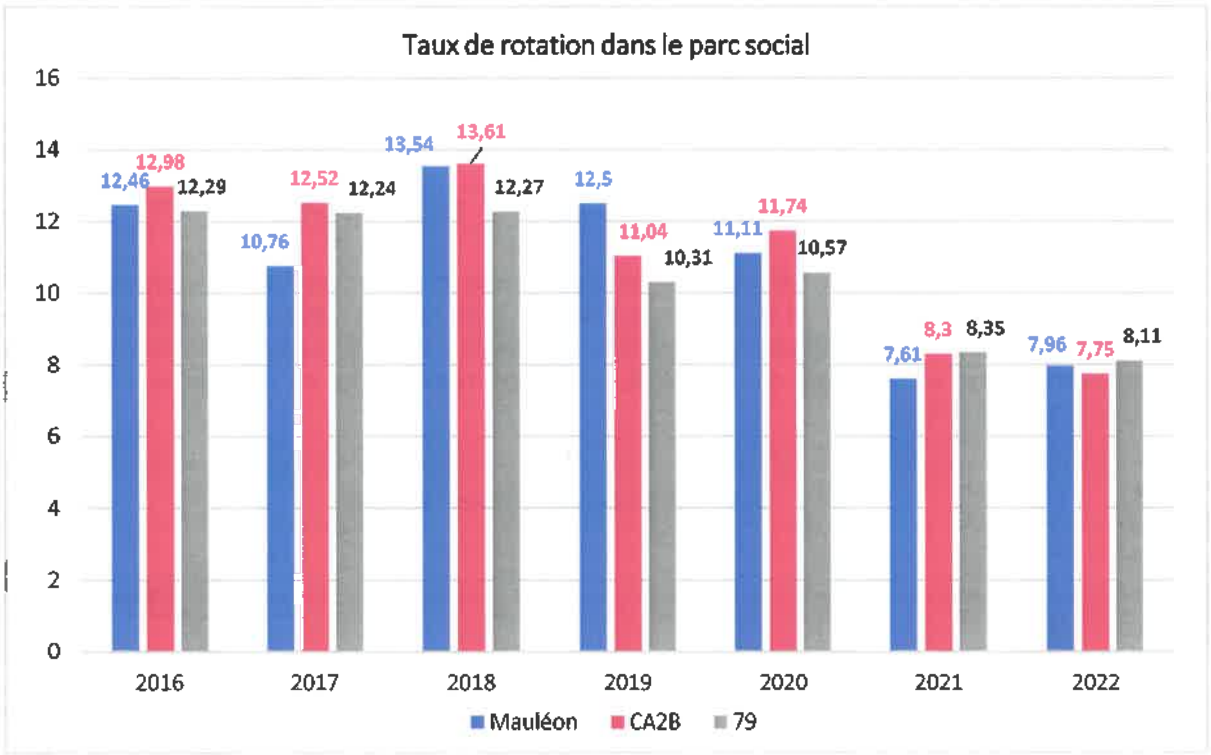
La demande en logement locatif social sur la commune de Mauléon est assez variable d'une année sur l'autre (sur 5 ans, moyenne de 80 demandes par an). Après une baisse constatée en 2019 et 2020, la demande a de nouveau augmenté en 2021 avec 94 demandes. Or en parallèle, le nombre d'attributions a bien diminué amenant à un taux de tension de 5,88 en 2021 ; une tension locative qui augmente aussi à l'échelle de la CA2B (4,63 en 2021) ou du Département des Deux-Sèvres (4,55 en 2021). Il s'agit d'une tendance nationale au regard du contexte actuel de crise du logement.

2.2.1 Une tension sur le parc marquée par une faible rotation locative

Au 1er janvier 2022, il est comptabilisé 6 logements HLM vacants à Mauléon pour un taux de vacance totale de 2,08 (2,04 à l'échelle de la CA2B et 2,62 à l'échelle des Deux-Sèvres). Par ailleurs, le taux de rotation dans le parc social ne cesse de diminuer.

S'il s'agit d'une tendance nationale, cela s'avère d'autant plus vrai pour la commune de Mauléon où le taux de rotation dans le parc social est passé de 12,46 en 2016 à 7,96 en 2022.

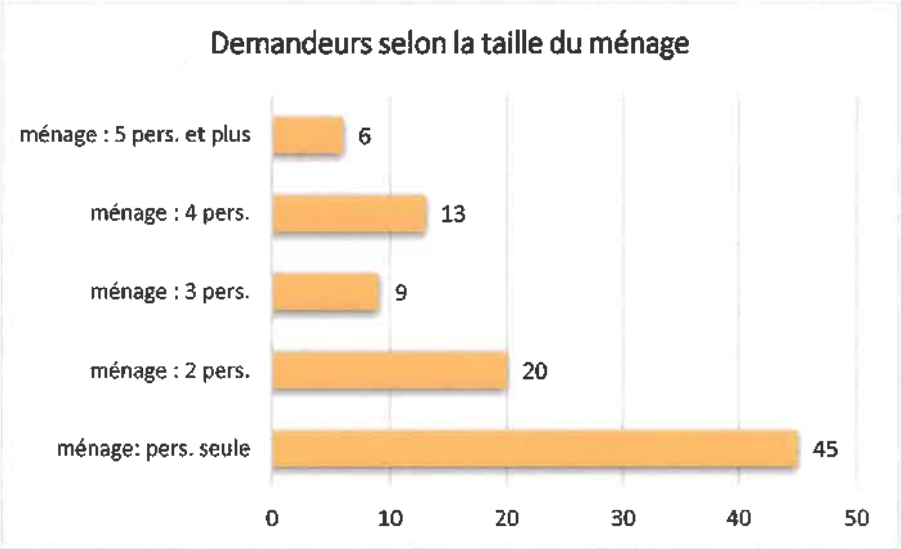
Depuis 2021, avec la crise sanitaire puis l'augmentation des coûts de construction et l'augmentation des taux d'intérêt, le parcours résidentiel s'est enrayé et de moins en moins de locataires libèrent leur logement HLM. Celui-ci est devenu une solution de plus en plus pérenne pour de nombreux ménages aux revenus modestes qui n'ont plus la capacité d'accéder à la propriété.



Source : Données RPLS

Pour autant, le **délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement HLM** sur la commune de Mauléon s'est réduit de 7,8 mois en 2017 à 3,7 mois en 2021 alors qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération ce dernier est passé de 5,9 mois à 9 mois et sur le Département des Deux-Sèvres, de 5,9 mois à 8,4 mois.

2.2.2 Profil des demandeurs et attribution :



Source : SNE, 2021

En 2021, près de la moitié des demandeurs d'un logement HLM sur Mauléon sont des personnes seules (48%) alors qu'aucun logement T2 (pas d'offre T1) n'a été attribué en 2021.

En 2022, sur les 24 attributions qui ont été délivrées, 18 concernaient des T3, 3 des T4, 2 des T5 et 1 des T2. L'ensemble concernait des maisons.

Source : www.demandedelogement79.fr

Délai moyen d'attribution en mois :

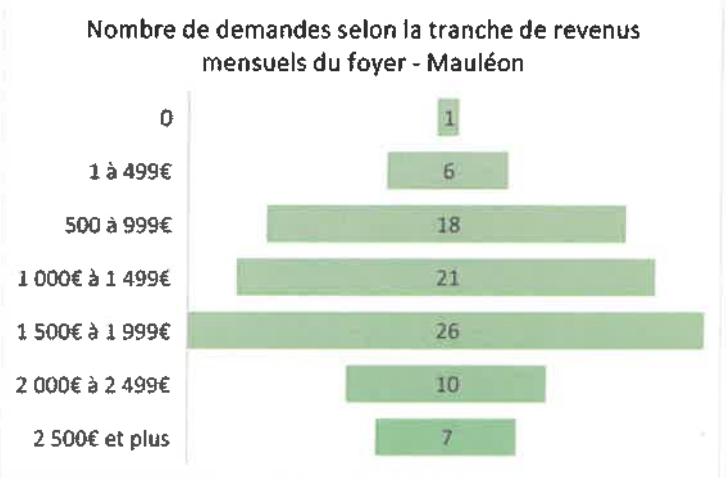
	Chbre en collocation	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces Et plus
Appartement	0	0	0	0	0	0	0
Maison	0	0	8	9	6	3	0
TOTAL	**0**	**0**	**8**	**9**	**6**	**3**	**0**

Source : www.demandedelogement79.fr

Les délais moyens d'attribution pour les T3 sont de 9 mois contre 8 mois pour les T2, 6 mois pour les T4 et 3 mois pour les T5.

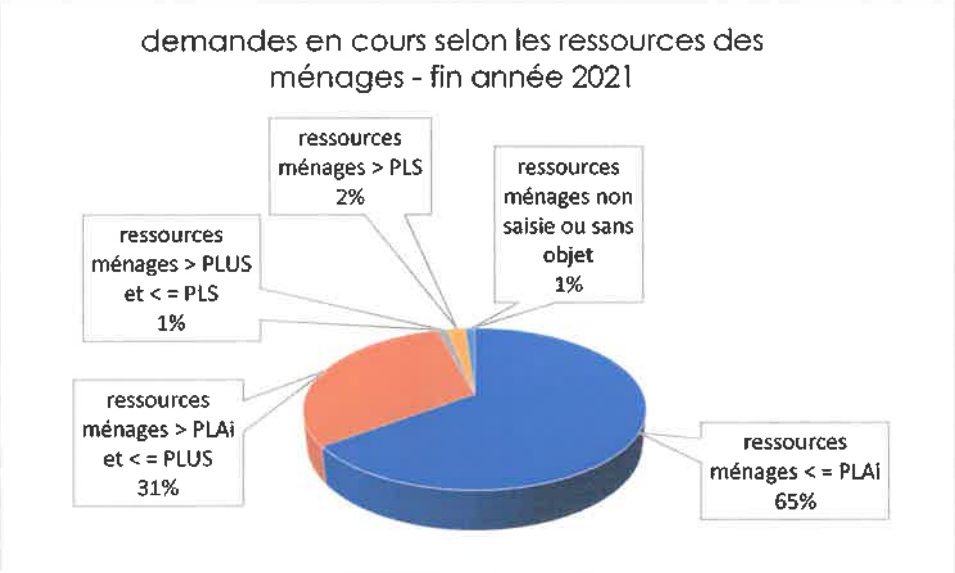
Une nouvelle production de logements mis en service sur la période triennale 2023-2025
La production de 65 nouveaux logements HLM (logements agréés sur la période triennale 2020-2022 et qui seront mis en service sur la période triennale 2023-2025) va permettre une redynamisation de l'offre en logements locatifs HLM sur la commune permettant de répondre à une demande plus importante aujourd'hui en logements locatifs.

Demandeurs, occupants et revenus :



Source : SNE, 2021

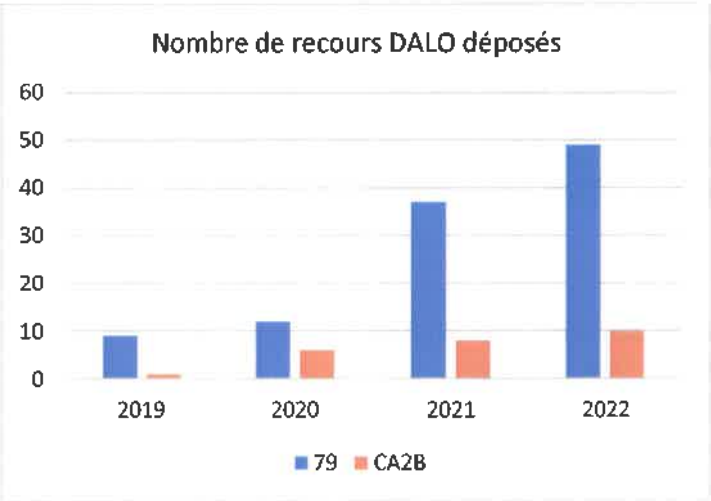
On note que 52% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 1 500€/mois alors qu'ils sont 62% sur la CA2B et 65% en Deux-Sèvres.



En 2021, 65% des demandeurs ont des revenus correspondant aux plafonds de ressources logements PLAi (61 demandes sur 94) et 31% aux plafonds de ressources logements PLUS (29 demandes sur 94). Sur les 5 communes SRU de la CA2B (Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Nueil-Les-Aubiers), 74% des ménages demandeurs ont des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources logements PLAi et 19,5% aux plafonds de ressources logements PLUS.

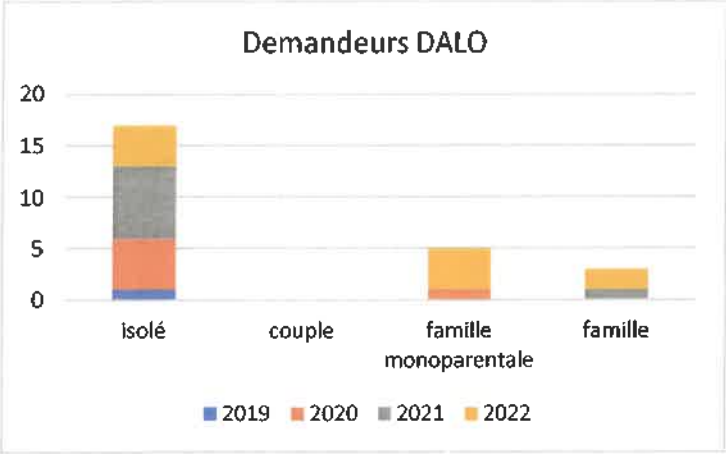
Zoom sur les demandeurs DALO* :
**Droit au logement opposable*

Le dispositif DALO permet aux demandeurs d'un logement social, dans certaines situations précises, de voir leur demande reconnue comme prioritaire et ainsi se voir proposer une solution de logement digne dans les 6 mois.



Nous ne disposons pas des données à l'échelle de chaque commune mais au vu des éléments transmis par la DDETSPP, on note une augmentation importante du nombre de recours Droit au logement déposés auprès de la commission de médiation 79 depuis 2021 à l'échelle des Deux-Sèvres mais aussi à l'échelle de l'intercommunalité.
Ainsi, en 2021 et 2022, 1 demande sur 5 a été déposée sur le territoire de la CA2B.

Ces demandes concernent en majorité des personnes isolées (70%) mais aussi des familles (32%).



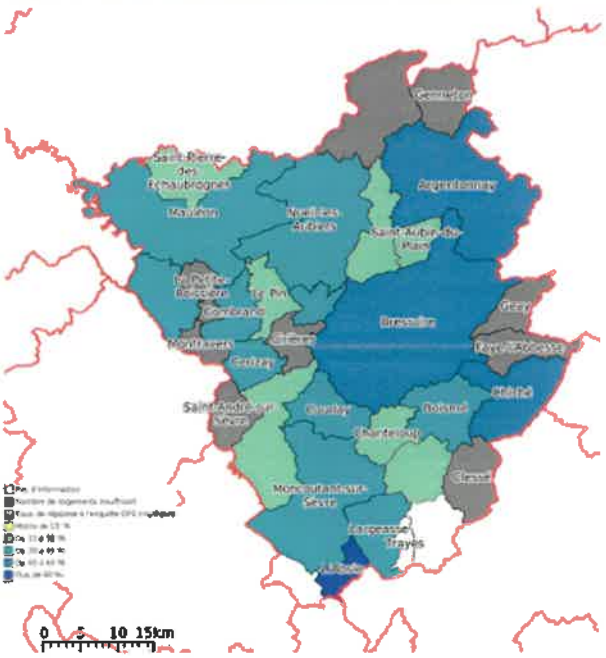
Cette augmentation des demandes de recours DALO pourrait s'expliquer notamment par :

- une tension plus forte sur le logement social,
- une précarité plus grande d'une partie de la population qui amène à une augmentation du public prioritaire
- voir par une meilleure connaissance et communication de ce dispositif ?

Les occupants du parc social :

Selon les données OPS 2020, 30,8% des occupants du parc social à Mauléon ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (44 % des emménagés récents).
A l'échelle de la CA2B, 37,9% des occupants du parc social ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (47,7% des emménagés récents).

Taux de ménages dont le revenu est < 40 % du plafond PLUS



Extrait : portrait de territoire EPCI, données OPS 2020

3. Dynamique de rattrapage SRU

Pour rappel, les résultats atteints sur les dernières périodes triennales sont reportés sur le tableau suivant :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		47		32		149 (soit 33%)	
Réalisés		0		-2		66	
Taux d'atteinte		0,00%		-6,25%		39,59%	
% de PLAI	% de PLS	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	33,3%	3,03%

Il est à noter que la commune de Mauléon avait bénéficié, sur les périodes 2014-2016 et 2017-2019, d'exemptions contrairement à la période 2020-2022.

On peut souligner que la signature du précédent Contrat de Mixité Sociale, qui est intervenue le 03 mai 2021, a créé une véritable dynamique de projets avec l'ensemble des partenaires institutionnels. A ce titre, l'année 2022 a été marquée par une augmentation historique des agréments, parmi lesquels nous pouvons citer :

Nom de l'organisme	Nbr de logements agréés	Type de financement			Adresse du programme
		PLAI	PLUS	PLS	
DSH	11	3	8		15 Grand'Rue, 2 et 4 Rue de la Farauderie – Mauléon-ville
DSH	4	2	2		Rue St Gabriel – Mauléon-ville
DSH	19	6	13		Rue Bonchamp – Mauléon-ville
DSH	1	1			Cité de la Girardière – St Aubin de Baubigné
DSH	2	1	1		Lotissement la Clé des Champs à St Aubin de Baubigné
IAA	10	3	5	2	14 rue du Cardinal de Sourdis – Mauléon-ville
IAA	13	4	9		Rue de la Trinité – Mauléon ville
SLH	6	2	4	0	Quartier des Deux Clochers – Mauléon-ville
TOTAL	**66**	**22**	**42**	**2**	

Sur les 66 agréments délivrés durant l'année 2022, 33% ont été attribués pour du PLAI. A l'inverse, seulement 3% ont été attribués pour du PLS. Au vu de la complexité des opérations correspondantes et des coûts conséquents que cela engendre, il pourrait être intéressant de majorer la part de PLS dans les agréments délivrés. Ceci est d'autant plus vrai que le niveau du montant des loyers du parc du locatif sur la commune de Mauléon est assez élevé par rapport au reste du territoire. En l'occurrence, cette situation constitue également un frein pour la promotion du conventionnement auprès des bailleurs privés et cela malgré le niveau d'aides important pouvant être mobilisé.

Au 1er janvier 2022, Mauléon-ville comptabilisait 18,2 de LLS. Au vu des agréments délivrés sur cette même année (63, dont 22 PLAI, 42 PLUS et 2 PLS), ce taux franchira la barre des 21,5%. Il peut être relevé que certains logements qui constituent une offre sociale ne sont pas conventionnés et, par suite, ne sont pas pris en compte dans les bilans. On peut notamment citer l'hôpital local qui restructure actuellement les 57 lits de la Chatillonaise et créé 20 lits pour le foyer de vie. La structure n'ayant pas souscrit de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, ce parc d'hébergements ne sera pas référencé en logement locatif social. À Mauléon-ville est également implantée une importante communauté EMMAUS. Cette dernière occupe une vingtaine de logements. Une toute petite partie est conventionnée.

Dans ces conditions et au regard de son organisation urbaine et spatiale spécifique, il sera important de veiller à un bon équilibre de production entre Mauléon-ville et les communes déléguées afin de concilier réponse aux besoins et aspirations des ménages, mixité sociale et vitalité de l'ensemble du territoire.

L'ambition de la municipalité est de répondre à la multiplicité des besoins exprimés sur l'ensemble de la commune par les familles, les actifs, les petits ménages, les personnes retraitées ; tout en soutenant les plus fragiles et en favorisant l'expérimentation de nouvelles formes d'habiter (co-living, habitat participatif...). La production de logements locatifs sociaux doit prendre en compte les actions conduites en termes de revitalisation de nos cœurs de bourgs.

4. Les modes de production du logement social

Tout en s'assurant de la bonne conduite des opérations de production de LLS, la commune de Mauléon est très soucieuse de la qualité des projets proposés. En étroite collaboration avec les bailleurs sociaux, une attention particulière est portée sur les modes de production des LLS. En effet, comme précédemment évoqué, la commune, fortement engagée dans les démarches de revitalisation de ces 7 cœurs de bourgs, a privilégié les procédures d'acquisition-amélioration. Ces projets sont plus complexes à porter (restructurations d'ilots, opérations de renouvellement urbain...) qui nécessitent plus de temps de gestation, une gouvernance adaptée, une ingénierie et des coûts financiers importants pour lesquels des appuis financiers complémentaires sont aujourd'hui plus que nécessaires.

De plus, pour les opérations de constructions nouvelles, une analyse fine a été conduite en amont pour repérer les gisements fonciers dans les enveloppes urbaines existantes.

Synthèse des agréments attribués sur la période 2020-2022 :

Nom de l'organisme	Adresse du programme	Foncier			Propriétaire		Portage		Nature du projet		
		Ext. urbaine	Dent creuse	Renouvel-lement	Privé	Commu-nal	Moa directe	VEFA	D/R*	A**	CN***
DSH	15 Grand'Rue, 2 et 4 Rue de la Farauderie – Mauléon-ville			X	X		11		11		
DSH	Rue Saint Gabriel – Mauléon-ville		X		X		4				4
DSH	Rue Bonchamp – Mauléon-ville		X		X			19			19
DSH	Cité de la Girardière – St Aubin de Baubigné		X			X	1				1
DSH	Lotissement la Clé des Champs à St Aubin de Baubigné	X				X	2				2
IAA	14 rue du Cardinal de Sourdis – Mauléon-ville		X			X	10				10
IAA	Rue de la Trinité – Mauléon ville			X		X	13		9	4	
SLH	Quartier des Deux Clochers – Mauléon-ville	X				X	6				6
TOTAL							47	19	20	4	42

* D/R : démolition/reconstruction
** A : amélioration
*** CN : construction neuve

Concernant les opérations 15 Grand'Rue et rue Saint-Gabriel, l'acquisition foncière a été portée par l'Etablissement Publique Foncier de Nouvelle-Aquitaine qui a notamment engagé une procédure d'expropriation.

5. Synthèse et points de vigilance

Le parc de logements HLM sur Mauléon est ancien et essentiellement constitué de logements individuels T3 et T4 alors que 40% des demandeurs recherchent aujourd'hui un petit logement (T1 ou T2). Le parc HLM est en majeure partie localisé à Mauléon-ville (18,2% des résidences principales) et qui porte l'essentiel de la demande.

La demande en logement social est plutôt stable sur la commune mais avec la crise du logement actuelle, le parcours résidentiel est grippé (pas de départ de locataires du parc existant) amenant alors à une augmentation de la tension locative sur le parc existant. La dynamique de production de logement social réenclenchée depuis 2020 permettra d'apporter une première réponse à ce besoin.

Les enjeux repérés :

- Proposer une nouvelle offre en adéquation avec la demande formulée (T1 et T2) ;
- Amener à une répartition équilibrée et adaptée de l'offre en logement social à l'échelle des communes déléguées en distinguant le « pôle urbain de Mauléon-ville » ;
- Proposer des produits locatifs sociaux diversifiés : logements HLM en PLS, PLUS, PLAi et logements locatifs conventionnés privés ;
- Faciliter l'accession sociale à la propriété (PSLA ...).

Une attention doit également être portée sur les plans de vente des bailleurs sociaux et sur la reconstitution de l'offre. Aucun des 3 bailleurs n'a inscrit de plans de vente de logements HLM dans leur CUS, jusqu'à présent.

Enfin, une attention toute particulière doit également être portée sur la localisation et le gabarit des opérations proposées. La collectivité est régulièrement sollicitée par des opérateurs privés proposant des opérations en VEFA qui ne lui semble pas adaptée. Pour autant, ces opérations peuvent participer à la dynamisation de la production lorsqu'elles sont bien conçues et intégrées dans leur environnement.

Volet 2 – Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

Afin de faciliter la production de logements locatifs sociaux sur la commune, des outils et leviers d'action ont été identifiés et sont pour certains déjà actionnés sur les quatre champs d'intervention suivants : l'action foncière, l'urbanisme et l'aménagement, la programmation et le financement du logement social et l'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires.

1. Action foncière

1.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

1.1.1 Repérage des gisements fonciers bâtis et non bâtis mobilisables

Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi et du 1er CMS signé en 2021, la commune et l'ensemble des partenaires ont commencé à identifier des gisements fonciers qui seront être mobilisés pour réaliser du logement social à court terme (maitrise foncière publique) ou à moyen/long terme notamment en raison d'opérations de renouvellement urbain.

La commune, à travers l'analyse des DIA, a également mis en place une politique de veille foncière.

1.1.2 Repérage et reconquête des logements vacants et dégradés

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH réalisée entre 2018 et 2020, des situations de dégradation et de vacance structurelle ont été repérées.

Ainsi, avec la mise en œuvre du programme AggloRénov combinant une OPAH RU, une OPAH et un programme local, différentes actions et outils sont entrepris :

- Repérage des logements vacants et dégradés (travail en cours avec l'opérateur SOLIHA) avant une information ciblée auprès des propriétaires de ces biens ;
- Actions visant la reconquête de ces logements vacants : soutien financier à la production de logements locatifs conventionnés, prime communale « résorption de la vacance », mobilisation de l'opérateur URBANIS pour aider à solutionner des situations inextricables et pouvant amener à de la maitrise foncière communale.

1.1.3 Le portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Dans le cadre de la convention-cadre mise en place avec la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (en 2015 puis renouvelée en 2019) visant à la revitalisation des centres-villes/centres-bourgs, une convention opérationnelle relative à l'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de Mauléon a été signée le 3 mai 2016 entre la commune de Mauléon, la CA2B et l'Etablissement Public Foncier. Cette convention a par la suite été prorogée jusqu'au 30 juin 2022, par un avenant n°1 signé le 2 mai 2019, puis jusqu'au 31 décembre 2023, par un avenant n°2 signé le 13 janvier 2022, et enfin jusqu'au 31 décembre 2024, par un avenant n°3 signé le 25 août 2023.

Cette convention a pour objectif de mettre en œuvre des actions différenciées en matière de :

- Intervention prioritaire sur des immeubles dégradés situés en cœur de bourg et un terrain en friche inséré dans le tissu urbain dont la valorisation doit permettre d'améliorer le cadre de vie et d'accueillir de nouveaux habitants ;

- Intervention en opportunité sur un ilot situé en entrée de bourg et dont la mutation, déjà amorcée, doit permettre de créer des logements sociaux ;
- Lancement d'une étude de requalification des espaces publics en traversée de ville et en centre ancien dans une optique de reconquête de ce dernier et de mise en valeur du patrimoine identitaire.

De nombreuses démarches ont été engagées par la commune puis par l'EPFNA afin d'acquérir à l'amiable les emprises foncières concernées mais sans résultat. Aussi, à la demande de la commune, l'EPFNA a engagé la rédaction d'un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la démarche de revitalisation du centre-bourg de la commune de Mauléon.

Ainsi, les biens nécessaires à la réalisation des opérations envisagées par la commune ont été déclarés d'utilité publique et cessibles par un arrêté préfectoral en date du 6 août 2019. Les ordonnances d'expropriation portant transfert de propriété ont été rendues par le Juge de l'expropriation le 1er décembre 2020. L'EPFNA a pu bénéficier de la jouissance des biens expropriés le 1er juillet 2022, à l'issue de la procédure d'expropriation avec le paiement des indemnités de dépossession. De ce fait, l'EPFNA maîtrise l'ensemble des biens inscrits dans le périmètre de réalisation de la convention.

En parallèle de cette procédure d'expropriation, sur deux des emprises foncières concernées par la DUP (îlot bâti place Mauléon-Kirkel et terrain rue Saint-Gabriel), la commune a sollicité un bailleur social (Deux-Sèvres Habitat) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces deux opérations envisagées par DSH ont été programmées pour 2022.

Le projet du bailleur social sur l'îlot Mauléon-Kirkel consiste à réaliser une opération de 11 logements locatifs sociaux en démolition et reconstruction. Concernant le terrain rue Saint-Gabriel, le projet consiste à créer 4 logements locatifs sociaux en construction neuve ainsi que la création de 14 places de stationnement pour les besoins de l'école située à proximité immédiate.

1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Au vu des travaux déjà entrepris et du contexte actuel, il a été repéré les points suivants :

- Des gisements fonciers plus rares et plus complexes à mobiliser et à transformer (ilot Mauléon Kirkel, Petit Séminaire, quartier Bourneau...).

- Un certain nombre de gisements fonciers dont la commune avait la maitrise foncière sont déjà mobilisés pour la production de logement locatifs sociaux. Ce travail va se poursuivre sur la période 2022-2025 grâce à des investigations complémentaires qui ont été réalisées mais risque à terme de se raréfier (prise en compte de la dureté foncière).

- L'impact à venir de la mise en œuvre du Zéro artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de production du logement social pour des opérations plus coûteuses, plus complexes et sur des temps de production plus longs.

1.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- **La définition d'une stratégie foncière et d'une politique foncière publique**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2024-2029 et de l'application du ZAN, il s'agit pour les collectivités (CA2B et communes) de préciser la stratégie foncière à mettre en place : repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis, vocations et temporalités d'acquisition ou de portage, acteurs et outils à mobiliser, suivi des acquisitions et leur destination.

Jusqu'à présent, la commune a réussi à mobiliser du foncier dont elle était propriétaire. Lors du précédent CMS, l'effort s'est porté essentiellement sur Mauléon-ville et sur des opérations de renouvellement urbain. La programmation envisagée pour la période 2022-2025 sera rééquilibrée sur les communes associées notamment à travers le développement de nouveaux quartiers de vie, dont 30% des lots seront affectés à la production de LLS.

En effet, la création d'un terrain de football synthétique a permis de déclasser un certain nombre de terrains en herbe et ainsi libérer du foncier notamment sur les secteurs de Moulins et Saint-Aubin de Baubigné.

Pour autant, ces opérations de viabilisation, conduites sous maitrise d'ouvrage communale, constituent des investissements importants et la production de LLS pèse fortement sur les bilans d'opération.

- **Selon les secteurs repérés, mobilisation de l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour la veille et le portage foncier**

Depuis 2015, la Communauté d'Agglomération a mis en place une convention-cadre avec l'EPF. Cette convention-cadre a été renouvelée en 2019 et visait la revitalisation des centres-villes/centres-bourgs du Bocage Bressuirais. Aujourd'hui, l'EPF ne met plus en place de convention cadre de ce type à l'échelle des EPCI situés en secteur détendu, ce qui est notre cas. L'EPF continue toutefois à proposer son appui sous la forme de conventions opérationnelles aux communes du territoire.

La commune de Mauléon souhaite poursuivre le travail engagé avec l'EPF sur la période 2023-2025.

2. Urbanisme et aménagement

2.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

2.1.1 La mise en œuvre du PLUi depuis janvier 2022

Celui-ci a permis notamment :

- La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec des principes d'aménagement et de densités minimum.
  Sur la commune de Mauléon, 16 secteurs ont été définis au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielles » à vocation d'habitat. Ces emprises foncières constituent des gisements fonciers potentiels qu'il y a lieu de mobiliser. A ce jour, aucune OAP n'est propriété de la commune.

- La création d'une servitude de mixité sociale (ce qui n'existait pas auparavant) qui impose aux porteurs de projet de produire un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations effectuées sur des secteurs couverts par une OAP d'une surface supérieure à 1 ha (zones 1AUh) et situés sur la commune-centre.

- La mobilisation du Droit de Préemption Urbain et le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) : au regard des enjeux repérés dans le cadre de son plan guide, la ville de Mauléon pourra user de son droit de préemption urbain (institué sur les zones U et Au) afin d'acquérir des biens pour faciliter des opérations de renouvellement urbain et d'habitat social. Un examen des DIA pourra alors être réalisé.

A ce titre, la commune vient d'acquérir un terrain en cœur de bourg, sur la commune associée de Moulins. Après une première étude de faisabilité réalisée, dans le cadre du schéma de développement et d'attractivité de la commune, qui est en cours de finalisation, il est projeté la création de trois logements.

2.1.2 La mise en œuvre d'une politique de revitalisation et de renouvellement urbain

La production de logements locatifs sociaux et de logements conventionnés s'inscrit dans une politique de revitalisation des centres bourgs de la commune de Mauléon. La production des logements sociaux doit répondre aux exigences de revitalisation engagée par la collectivité en collaboration avec l'ensemble de ces partenaires, tout en garantissant un équilibre de l'offre sociale de l'habitat sur l'ensemble de la commune.

A cet effet, la commune mobilise, en direct ou en association avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine, l'ensemble des procédures à disposition (DUP, DPU, bien sans maître...) :

Acquisition foncière	Outils mobilisés
15 Grand'Rue, 2 et 4 Rue de la Farauderie – Mauléon-ville	Expropriation
Rue Saint Gabriel – Mauléon-ville	Expropriation
62 Grand Rue – Mauléon-ville	Bien sans maitre
Terrain rue des Meuniers – Moulins	Droit de Préemption urbain

2.1.2.1 L'Appel à Manifestation d'Intérêt « Centres-Bourg » de la Région Nouvelle-Aquitaine :

Au vu des enjeux de revitalisation partagés et des démarches déjà initiées à l'échelle intercommunale et communale, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et les 6 petits et moyens pôles urbains : Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil les Aubiers et Argentonnay ont souhaité répondre collectivement à l'Appel à Manifestation d'Intérêt de la Région en faveur de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Cette démarche collective permet de travailler en synergie, de faciliter l'émergence puis la concrétisation de projets en cœur de ville, de favoriser l'expérimentation de démarches et de soutenir des initiatives afin de réinvestir voire de réinventer les cœurs de bourgs et de ville.

Pour Mauléon, il s'agit de développer une véritable stratégie de valorisation et de promotion de son territoire, et plus spécifiquement du centre ancien de la Cité de Mauléon autour d'un principe directeur : « Le patrimoine, support de révélation et d'attractivité ».
Dans ce contexte, la rénovation de l'habitat privé et public est un axe majeur du projet pour attirer de nouveaux habitants en centre-bourg. Un programme d'aides à l'habitat est prévu à cet effet, par la commune de Mauléon et la Communauté d'Agglomération.

Dans l'optique de séduire de futurs habitants, il est prévu également de développer des actions de renouvellement urbain (rue de la Farauderie, Petit Séminaire ...) et de bâtir les dents creuses (rue Saint Gabriel, résidence du Chemin vert...).

Cette démarche se formalise par le recrutement d'une cheffe de projet « revitalisation » qui a notamment pour missions :

- de mettre en œuvre les premières actions et poursuivre les projets déjà engagés en matière de revitalisation du centre ancien (foncier, habitat, économie, tourisme...) ;
- de définir le cahier des charges de l'étude urbaine - Schéma de développement et d'attractivité de la Cité de Mauléon ;
- de suivre la phase opérationnelle et des actions conduites à l'issue des décisions et des orientations stratégiques définies par les élus ;
- d'assurer la coordination des partenaires et des acteurs tout au long du projet.

2.1.2.2 Programme national « Petites Villes de Demain » :

La candidature portée par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et les communes d'Argentonnay, Mauléon et Nueil-les-Aubiers a été retenue. Cette démarche collective de territoire a également pour but de développer des synergies, de favoriser l'expérimentation de démarches et de soutenir les initiatives locales au profit de nos cœurs de bourgs.

Une attention particulière devra être portée sur la coordination des différentes actions engagées et l'animation de ce dispositif en adéquation avec la démarche déjà initiée par la Région Nouvelle-Aquitaine.

Cette candidature s'est formalisée par la signature le 30 décembre 2022 des conventions cadre valant ORT.

2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Il a été repéré les points suivants :

- Des aménageurs locaux peu habitués aux servitudes de mixité sociale. De plus, ces derniers sont difficiles à convaincre pour produire et/ou affecter du foncier à des projets de LLS ; ces derniers considérant que ces projets entrainant des déficits d'opération pouvant être rédhibitoires.

- Un investissement financier important porté par la commune pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain et l'équilibre financier des projets des bailleurs sociaux.

- L'absence d'opérateur (type SEM) pour aider au suivi et à la mise en œuvre d'opérations complexes et d'opérations mixtes de renouvellement urbain.

- Des objectifs de construction imposés dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU très ambitieux au regard de la production neuve des dernières années (voir tableau des PC en page 10), des objectifs de production inscrits au PLH (qui sera réactualisé en 2024) et des engagements des bailleurs sociaux à produire (CUS – convention d'utilité sociale).

- L'impact à terme de la mise en œuvre du Zéro artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de

production du logement social qui pourraient induire des opérations plus coûteuses, plus complexes et sur des temps de production plus longs.

2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- La mobilisation de différents outils existants (emplacements réservés, ZAC, outils de l'ORT...).

- Dans les prochaines opérations communales, un % plus important de LLS sera prévu. Lors du précédent CMS, la commune s'était fixé un taux de 25% de LLS, ce dernier passera dorénavant à 30%.

- Vers une évolution de la servitude de mixité sociale dans le cadre du PLUi en termes de périmètres d'intervention et de taux de LLS.

3. Programmation et financement du logement social

3.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

3.1.1 Coordination intercommunale dans le cadre du PLH

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et dans l'objectif de réactiver la dynamique de production de logement locatif social, la CA2B a lancé en 2019 auprès des communes un travail de recensement des projets de logements locatifs sociaux, des gisements fonciers ainsi qu'un inventaire des logements locatifs communaux.

S'appuyant sur ces travaux, une démarche collective a été lancée au printemps 2020 avec la mise en place d'un groupe-projet réunissant élus et techniciens de l'Agglomération et des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Ce groupe-projet a ainsi rencontré l'ensemble des bailleurs intervenant sur le territoire afin de travailler à une pré-programmation de logements locatifs sociaux et étudier les soutiens possibles (Agglomération et communes) pour encourager la production.

De ces travaux entrepris, un tableau de bord de pré-programmation a été mis en place ainsi qu'une actualisation des modalités d'intervention financière de soutien aux bailleurs publics par la CA2B à compter de mars 2021. Ce règlement financier précise par ailleurs les principes de gouvernance et de suivi.

Parallèlement suite au recensement des logements locatifs communaux sur le territoire (289 logements recensés), un appui financier de l'Agglomération a été mis en place à compter de mars 2021 afin d'inciter au conventionnement de ces logements.

3.1.2 Garantie des emprunts à 100% des bailleurs sociaux par la CA2B

La CA2B intervient auprès des bailleurs publics, en garantissant les emprunts nécessaires au financement de la construction et de l'amélioration des logements sociaux auprès de la Banque des Territoires. Cette garantie à hauteur de 100% est effective depuis la création de la collectivité : le 1er janvier 2014.

3.1.3 Renforcement du soutien financier aux bailleurs publics par la CA2B et par les communes

Au niveau de la CA2B,

Les dispositifs financiers d'appui à la production de logements locatifs sociaux ont été réétudiés en 2020 pour être actualisés à compter de mars 2021 selon les principes d'intervention suivants :

- Elargissement du périmètre d'intervention de l'Agglomération aux zones U et secteurs 1AUh du PLUi (a amené une évolution de la définition de l'intérêt communautaire en février 2021).
- Elargissement des aides aux associations agréées par l'Etat type SOLIHA et aux projets alternatifs/ coopératifs si agréments Etat.
- Opérations bailleurs publics avec a minima 1/3 de logements PLAI.
- Sur les opérations déficitaires, appui financier de l'Agglomération sur le volet logement différent selon les types d'opération (plus d'appui pour des opérations en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain) :
  1/ Acquisition/Amélioration de logements ou de bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : aide de 12 000€ par logement (majoration possible si PLAI adapté) ;
  2/ Construction d'un logement neuf sur un terrain qui nécessite des démolitions (hors parc existant) (dents creuses/renouvellement urbain) : aide de 5 600€ par logement (majoration possible si PLAI adapté) ;
  3/ Construction d'un logement neuf sur un terrain nu : aide de 2 400€ par logement (majoration possible si PLAi adapté). Si le projet est réalisé dans le cadre d'une VEFA, ce montant d'aide est conditionné à un appui complémentaire de la commune sur l'opération. Si la commune ne participe pas au financement de cette opération, aide CA2B de 1 200€ par logement.

Sur la période 2021-2025, une enveloppe annuelle de 430 000€ est réservée par la CA2B pour soutenir la production de logements locatifs HLM soit **1 250 000€ sur 6 ans.**

De 2021 à 2022, la CA2B a réservé une enveloppe de 116 000€ pour 65 logements locatifs HLM agréés sur la commune de Mauléon.

Au niveau de la commune,
La commune intervient à de nombreux niveaux pour initier et accompagner les projets de production de LLS :

- Mobilisation du foncier communal au profit des bailleurs sociaux (cité de la Girardière, lotissement de la Clé des Champs, Petit Séminaire, résidence du chemin vert, quartiers de vie des Deux Clochers et de la rue du Pont des Pierres) ;
- Création de nouveaux quartiers de vie intégrant une part de LLS (quartier de vie des Deux Clochers, quartier de vie de la rue du Pont des Pierres) ;
- Restructuration d'ilots en vue de développer des quartiers de vie (rue du pont des pierres)
- Réhabilitation de bâtiments communaux (62 Grand Rue, Ilot du Renard) ;
- Conventionnement d'une partie de son parc existant de logements ;
- Abondement financier dans le cadre des déficits d'opérations portées par les bailleurs ou l'EPF (Ilot Mauléon-Kirkel, Quartier Bourneau, Petit Séminaire, résidence du chemin vert, cité de la Girardière) ;
- Prise en charge partielle de travaux pour réduire le coût de certaines opérations portées par les bailleurs (Petit Séminaire) ;

L'état des dépenses réalisées, engagées et provisionnées par la commune est reporté dans le tableau page suivante.

Maitre d'ouvrage	Adresse du programme	Apport financier de la commune			Financement					Reste à charge pour la commune
		Foncier	Travaux	Equilibre op.	Fonds friche	ETAT	Région NA	Agglo2B	SIEDS	
DSH	15 Grand'rue et 2et 4 rue de la Farauderie				310 000€	39 000€		56 000€		
DSH	Rue Saint Gabriel			68 148 €		17 400€		9 500€		68 148 €
DSH	Cité de la Girardière	17 745 €				8 700€		2 400€		17 745 €
DSH	Lotissement la Clé des Champs	26 768 €				8 700€		4 800€		26 768 €
IAA	14 rue du Cardinal de Sourdis			100 000 €		21 600€		24 000€		100 000 €
IAA	Rue de la Trinité		350 000 €					85 600€		350 000 €
SLH	Quartier des Deux Clochers	74 604 €						14 400€		74 604 €
DSH	Lotissement Bonchamps					43 200€		22 800€		
Commune	Ilot du Renard		469 025 €		67 434 €	65 125 €	78 560 €	30 000 €	9 980 €	217 926 €
Commune	62 Grand Rue		220 370 €		33 390 €	24 000 €	49 793 €	30 000 €		83 187 €
DSH	Quartier de vie « pont des pierres »		55 000 €					7 200€		55 000 €
Privé	Quartier de vie « rue des écureuils »			50 000 €				9 600€		50 000 €
Commune	La Durbelière	87 000 €	50 000 €					A préciser		122 00 €
ND	Rue des Meuniers	40 000 €						A préciser		40 000 €
ND	Ancien terrain de football à Moulins		65 000 €					A préciser		65 000 €
ND	Ancien terrain de football à St de Baubigné		65 000 €					A préciser		65 000 €
					TOTAL					1 335 378 €

A ces investissements, la commune intervient également dans le cadre du financement de la production de LLS dans le parc privé à travers :

- L'attribution de subventions pour les investisseurs privés dans le cadre des OPAH-RU et OPAH (enveloppe prévisionnelle de 500 000 €uros sur les 5 ans) ;
- Le conventionnement avec la Fondation du Patrimoine pour mobiliser des aides complémentaires en secteur « SPR » (enveloppe prévisionnelle de 10 000 €uros par an).

3.1.4 Production de logements locatifs communaux

Au niveau de la CA2B,

Il s'agit de soutenir la production de logements locatifs communaux conventionnés, qui peut être une réponse complémentaire à l'offre proposée par les bailleurs HLM et privés. Ainsi, depuis mars 2021, la CA2B a validé le dispositif d'appui financier suivant :

1/ Acquisition/Amélioration de logements ou bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 15 000€ par logement

2/ Construction de logements locatifs communaux conventionnés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 7 000€ par logement.

Au niveau de la commune,

L'inventaire des logements locatifs sociaux au 01/01/2022 recense sur la commune de Mauléon 17 logements communaux répartis comme suit :

- 15 logements, résidence du chemin vert ;
- 1 logement d'urgence (AMI) ;
- 1 logement temporaire.

La collectivité va très prochainement déposer un dossier d'agrément pour deux logements communaux : un situé sur le secteur de Moulins et l'autre sur la commune associée de Saint-

Aubin de Baubigné. De plus, dans le cadre du présent contrat de mixité sociale, la commune va s'engager dans d'importants travaux de rénovations immobilières (62 Grand Rue, Ilot du Renard) afin de produire de nouveaux logements locatifs sociaux.

3.1.5 Appui à la production de logements locatifs conventionnés privés avec le programme AggloRénov dec 2021 - nov 2026

La CA2B est maitre d'ouvrage du programme AggloRénov qui combine une OPAH RU, une OPAH et un programme local, autour de 2 objectifs principaux :

- Production de logements locatifs de qualité et abordables
- Attractivité des centres-bourgs

Ce programme est mené en partenariat avec l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement et des communes partenaires (dont Bressuire).

Ainsi sur le volet appui à la production de logements locatifs conventionnés (en loc 2 et 3), la CA2B abonde les aides ANAH à hauteur de 20% du montant des travaux éligibles et la Ville de Bressuire à hauteur de 10%.

Parallèlement, un programme local d'aides à l'amélioration de l'habitat est mis en place avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, ...

Ainsi, à Mauléon, le bilan de la première année (2022) fait état de 25 visites de logements par l'opérateur Soliha mais qui ne se sont pas concrétisées jusqu'à présent. Il a ainsi été observé que, malgré les financements publics importants pour la réalisation des travaux, le plafond de loyer Loc2 apparait trop bas par rapport au loyer de marché constaté sur place. Le plafond de loyer Loc2 calculé ne semble pas avoir pris assez en compte la localisation de la commune. Cette situation n'encourage pas les investisseurs privés à développer ce type d'opération. Cela est d'autant plus vrai que notre proximité géographique avec le parc oriental de Maulévrier et surtout le Puy du Fou engendre une augmentation importante d'hébergements touristiques qui viennent concurrencer l'offre de logement locative.

Pour en savoir plus sur le programme et ses déclinaisons, consultez la carte interactive mise en place à cette occasion, accessible depuis le site internet de la CA2B, onglet « habitat et urbanisme ».

3.1.6 Faciliter l'information des bailleurs privés

Afin d'informer les propriétaires, locataires, sur toutes les questions liées au logement, la Communauté d'agglomération a sollicité l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL). Des permanences sont organisées sur le territoire, notamment à Bressuire (siège communautaire), Mauléon (Hôtel de ville) et Moncoutant sur Sèvre. Ces permanences sont prises en charge par la collectivité. Elles permettent notamment, d'informer les propriétaires bailleurs sur le conventionnement, son renouvellement, la révision des loyers, les aides proposées pour la réalisation des travaux.

3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance

Il a été repéré les difficultés suivantes :

- **Moins de gisements fonciers maitrisés** disponibles ou plus complexes à transformer (temps long, opérations plus coûteuses et qui demandent plus d'ingénierie).

- Un **contexte économique et financier peu favorable** à la production de logements (augmentation des coûts des travaux et du coût de l'emprunt notamment) conduisant au report de certaines opérations, à des surcoûts d'opération qui étaient jusqu'à présent équilibrée ou à des déficits d'opération qui se creusent : la commune peut se retrouver en difficulté car bien souvent elle est mise à contribution pour rééquilibrer les bilans des bailleurs (Petit Séminaire, chemin vert, quartier Bourneau...).

- **Peu de lisibilité sur la pérennité des financements** pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets. Les délais imposés sur certains dispositif (Fonds vert) sont peu adaptés face à la complexité des opérations de renouvellement urbain.

- La présence de 3 bailleurs HLM sur le territoire avec des objectifs de production limités (cf. CUS des 3 bailleurs).

- Malgré les aides aux travaux mobilisées dans le cadre de l'OPAH RU et l'OPAH, le montant des loyers conventionnés de type LOC 2, 3 sont trop éloignés du marché immobilier local, ce qui n'encourage pas les investisseurs privés à s'engager.

- La gestion locative des logements locatifs communaux en régie n'est pas toujours adaptée.

Par ailleurs, la CA2B et la commune notent les points de vigilance suivants :

- Un territoire communal composé d'une commune-centre et de 6 communes rurales plus isolées et moins attractives pour l'accueil de logements locatifs.

- Depuis que la commune est déclarée déficitaire en termes de LLS au titre de l'article 55 de la loi SRU, de nombreux opérateurs prospectent sur les secteurs classés en zone AU du PLUi en proposant aux propriétaires un prix d'acquisition souvent « juteux » et en souhaitant développer des opérations de type « VEFA » complètement déconnectées des besoins locaux. La collectivité, étant très attentive à l'équilibre harmonieux et la qualité des opérations proposées, se retrouve dans une certaine difficulté quand elle est amenée à refuser ce type de projet.

- Dans le cadre d'opération mixte, il est difficile pour la commune de formaliser, avec les opérateurs privés, les modalités financières de prise en charge du déficit lié à la production de LLS.

- La crise du logement actuelle amène à une augmentation importante des coûts de production des logements, pouvant alors entrainer des reports d'opérations, une augmentation des déficits d'opérations, le risque d'annulation d'opérations, une baisse des capacités de bailleurs à produire de nouveaux logements et une fragilisation des opérateurs VEFA.

- La mobilisation prioritaire des bailleurs sociaux sur la rénovation énergétique de leur parc existant.

- Peu de lisibilité sur la pérennité des financements pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets.

- La prise en compte des moyens financiers des collectivités qui ne pourront pas faire faces seules aux déficits des opérations sans le soutien effectif de l'Etat.

- Des obligations de production calées sur des périodes triennales peu adaptées par rapport aux enjeux de renouvellement urbain. Cette dynamique doit s'inscrire dans un temps long.

3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- Poursuivre et développer le partenariat actif et les actions mises en œuvre jusqu'à présent.

- Promouvoir la production de logements conventionnés afin d'encourager les investisseurs privés à s'engager dans cette démarche.

- Développer et partager l'expertise et la connaissance du logement social et du marché de l'habitat (cf PLH).

- Viser une production de logements locatifs sociaux de qualité, adaptée au territoire et à ses besoins en assurant une mixité sociale.

- Disposer du soutien financier de l'Etat et en améliorer la visibilité dans le temps (à la production de logements, pour des opérations complexes en renouvellement urbain...).

- Développer, avec les bailleurs, une politique de délégation de la gestion locative du parc communal.

- S'accorder avec les bailleurs pour cibler les plans de vente de Logements locatifs sociaux aux seuls occupants du logement (ou si la vente se fait au bénéficie de l'occupant).

4. Attribution aux publics prioritaires

4.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

4.1.1 Définition d'une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux

Dans la suite de l'installation de la **Conférence Intercommunale du Logement** en 2016, un document-cadre puis une convention intercommunale d'attribution ont été élaborés puis validés en 2021. La Convention Intercommunale d'Attribution a été signée par l'ensemble des parties en janvier 2023.

La **Convention Intercommunale d'Attribution** décline de façon opérationnelle les orientations du document-cadre en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires. Elle propose ainsi une mise en œuvre des orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attribution de logements sociaux pour concourir aux objectifs de mixité précisés dans le document-cadre avec les points principaux suivants :

- La définition du volume global (logements concernés et calcul de la valeur du 1er quartile*)
- Les engagements des bailleurs sociaux pour les attributions de logements suivies de baux signés hors Quartier Politique de la ville de Valette à des demandeurs du 1er quartile et d'être vigilant dans les quartiers de veille (Cerizay et Nueil les Aubiers)
- Les engagements des bailleurs sociaux pour les attributions de logements dans le Quartier Politique de la ville de Valette à des demandeurs hors 1er quartile et d'être vigilant dans les quartiers de veille (Cerizay et Nueil les Aubiers)

- Les engagements des bailleurs sociaux et des réservataires (Action Logement et l'Etat) pour les attributions de logements suivies de baux signés à des ménages DALO, publics prioritaires et relogement suite à une opération de renouvellement urbain
- Les engagements des autres signataires : Etat, CA2B et Communes
- Les modalités de coopération inter-bailleurs et avec les réservataires pour concourir à l'atteinte des objectifs

Menée de manière concomitante, le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs** (PGDID 2021-2026) a été validé en 2021. Il s'articule autour de 2 orientations :

- Structurer le service d'accueil et d'information au demandeur et harmoniser l'information délivrée par les différents partenaires (cf grille de cotation de la demande)
- Organiser une gestion partagée de l'information

4.2 Participation des élus du territoire aux CALEOL des bailleurs

La commune est invitée, à travers le CCAS, à participer aux commissions d'attribution des logements sociaux. En amont, certains bailleurs informent la collectivité de toutes libérations de logement de son territoire et la sollicitent pour proposer d'éventuels candidats.

4.3 Participation aux travaux du PDALHPD

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est co-animé par l'Etat et le Département. Le plan adopté en 2016 pour une durée de 6 ans a été prolongé jusqu'en décembre 2023 afin de permettre d'en réaliser le bilan et de travailler avec l'ensemble des acteurs sur le prochain document.

Le PDALHP actuel repose sur 4 axes :

- Développer l'offre d'hébergement et de logement
- Orienter et accompagner à l'accès à l'hébergement et au logement
- Prévenir les expulsions locatives
- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, réhabiliter le parc privé existant

La Communauté d'agglomération participe aux différentes instances de pilotage mises en place dans ce cadre, en lien avec les acteurs du territoire.

4.4 Accompagnement social de publics par des associations agréées et le CCAS Mauléon

Le CCAS de Mauléon échange régulièrement avec les bailleurs sociaux lors de difficultés rencontrées avec un locataire. Pour la gestion des impayés, le CCAS, sur demande, peut mettre en place une procédure d'accompagnement social.

Le CCAS, comme les assistantes sociales du Département, peut participer également à la mise en œuvre une mesure Accompagnement Social au Logement (ASL). Cette démarche est destinée aux ménages qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement où s'y maintenir.

Il est à souligner que les CCAS de Mauléon, Bressuire, Moncoutant-sur-Sèvre, Nueil-Les-Aubiers et Thouars ainsi que le CIAS du Thouarsais se sont engagées dans une démarche groupée pour conduire une Analyse des Besoins Sociaux (ABS). Par délibération de chacun des membres

susmentionnés, le CCAS de Mauléon a été désigné comme coordonnateur du groupement d'achat.
L'objectif de l'ABS consiste à établir un portrait de territoire de l'action sociale en identifiant les besoins actuels, émergents et futurs afin de proposer des réponses, fixer des priorités et déployer de nouvelles actions. Il est pertinent que cette étude fasse émerger un diagnostic sur les publics cibles de l'action sociale et leurs problématiques. L'ABS apportera aux élus les moyens d'une décision politique éclairée pour répondre au mieux aux besoins des habitants et améliorer leur quotidien. Elle aidera à dégager des axes politiques et des programmes d'actions adaptés.

4.5 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance

Un territoire communal étendu avec des petites centralités et des bassins de vie différents (exemple de Loublande ou La Chapelle-Largeau). Les demandes de logements locatifs étant départementalisées, un habitant des départements limitrophes (Maine et Loire ou Vendée) doit déposer un dossier spécifique pour faire solliciter un logement sur la commune.

Une meilleure connaissance de la demande sur le territoire permettrait d'adapter au plus juste la typologie des logements proposés. La mise en place d'un observatoire de l'habitat pourrait y concourir.

La commune n'est pas forcément informée des programmes de rénovation sur le parc existant. Pourtant cette démarche serait intéressante à développer afin que la collectivité puisse, en complément et si cela le nécessite, programmer des aménagements de l'espace public.

4.6 Réflexions et actions complémentaires à engager

- **Mise en œuvre de la CIA** et de la commission de coordination de la CIA

- Partenariat avec l'Etat et les bailleurs sociaux pour **le suivi de la production, plans de vente et attribution**

- **Mise en œuvre du PPGDID** et plus précisément travail en partenariat avec les territoires voisins pour être visibles depuis les plateformes 49 et 85.

- **Poursuite de la participation des élus aux CALEOL**

- **Poursuite de la participation du CCAS en amont des CALEOL.** Démarche à généraliser à l'ensemble des bailleurs.

- **Lancement d'une Analyse des Besoins Sociaux (ABS)** qui pourra concourir à améliorer les attentes des habitants en matière d'offre de logement.

Volet 3 – Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

1. Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément aux dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation pris pour application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), l'Etat a procédé à l'établissement du bilan de réalisation des objectifs de production de logements sociaux sur la commune de Mauléon, pour la période 2020-2022, pour laquelle l'objectif de production de 149 logements, dont 45 très sociaux avait été notifié.

Avec 66 agréments attribués sur cette période, le taux d'atteinte de l'objectif quantitatif est de 39,69% et répond aux engagements qui avaient été pris par la commune.

Il est à souligner que la signature du précédent CMS a permis de mobiliser toutes les énergies nécessaires pour relever ce défi important. Sans une collaboration de chaque instant entre la collectivité, la communauté d'agglomération, les services de l'Etat, l'EPF et les bailleurs sociaux cela n'aurait pas été possible. La formalisation de 66 agréments en trois années est historique pour la commune de Mauléon. Pour autant, cela a nécessité un engagement financier et humain très important.

Ces résultats restent cependant à consolider afin de s'assurer que les opérations ayant bénéficiées d'agréments puissent se réaliser. En effet, comme évoqué précédemment, le contexte actuel pénalise de plus en plus l'équilibre financier des projets.

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

1.1 Les engagements de l'Etat

1.1.1 Sur le volet « action foncière »

- assurer un soutien à l'émergence et à la facilitation de projets concourant au développement de l'offre de logements sociaux, par la mobilisation des acteurs concernés, notamment sur les opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé.

- mobiliser tous les dispositifs financiers existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations.

1.1.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.

- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA

1.1.3 Sur le volet « programmation et financement »

- mobiliser les financements du fonds national des aides à la pierre, dans le cadre des règles définies au niveau régional, pour les opérations permettant un développement de l'offre de logements sociaux lorsque les opérations y sont éligibles.

- mettre en œuvre tous les dispositifs existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations. En particulier, il soutiendra les opérations se situant dans des démarches de revitalisation de centres villes ou centres bourgs (notamment au travers des opérations de revitalisation de territoires ou du programme « petites villes de demain ») : fonds vert, DETR, DSIL, appels à projets spécifiques…

Dans le cadre de son règlement d'intervention, l'Anah s'engage à soutenir les opérations concourant au développement de logements conventionnés dans le parc privé, notamment dans le cadre de rénovation d'ensembles immobiliers.

1.1.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.

- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA…

1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

1.2.1 Sur le volet « action foncière »

Dans le cadre de l'élaboration du PLH n°2 sur la période 2024-2029, le foncier apparait aujourd'hui comme un enjeu important pour le territoire. Ainsi, il s'agira de renforcer les actions à mener sur le volet foncier en partenariat avec les communes et en articulation avec les documents de planification (SCOT, PLUi…).

Lancement d'une étude de stratégie foncière en partenariat avec les communes
Jusqu'à présent, il n'y avait pas de pression foncière à proprement parler et les communes achetaient au gré des opportunités. Or avec l'application du ZAN et la raréfaction du foncier dédié à l'habitat, il s'agit de préciser avec les communes une politique publique du foncier.

Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2024-2029, il s'agit pour les collectivités (CA2B et communes) de préciser la stratégie foncière à mettre en place : repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis, vocations et temporalités d'acquisition ou de portage, acteurs et outils à mobiliser, suivi des acquisitions et leur destination.

Cette étude pourra être lancée à compter du 2ème semestre 2024, en partenariat avec les communes. Des instances de gouvernance seront mises en place associant les différents partenaires.

Mise en place de l'observatoire du foncier dans le cadre du PLH
Au regard des enjeux fonciers repérés, il s'agira de travailler à l'élaboration d'un observatoire du foncier dans le cadre du nouveau PLH (à partir des outils et données déjà à notre disposition, des fiches communales élaborées dans le cadre de l'étude PLH + des travaux issus de l'étude de stratégie foncière).

1.2.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

- **Suivi du PLUi et des OAP**

Suivi, actualisation et appui technique dans la mise en œuvre du PLUi et des OAP. Selon les secteurs à enjeux repérés, mise en place de nouvelles OAP habitat.

- **Evolution de la servitude de mixité sociale**

Au regard des enjeux repérés et des spécificités territoriales, il s'agira de faire évoluer la servitude de mixité sociale mise en place lors de l'élaboration du PLUi afin de mieux prendre en compte les besoins en logement social. Cette évolution amènera à lancer une modification du PLUi.

- **Mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs PLH**

Les objectifs démographiques et de production de logements étant étroitement corrélés au défi de la consommation foncière. Une évolution du PLUi sera à programmer pour intégrer les ambitions « Zéro Artificialisation Nette » une fois le SRADDET Nouvelle Aquitaine modifié sur le sujet et les orientations du PLH du Bocage Bressuirais 2024-2029 en matière de production de logements dont celle des logements locatifs sociaux.

- **Appui aux projets de renouvellement urbain**

. Poursuite de l'appui technique et financier apporté par la Communauté d'Agglomération en faveur d'opérations de renouvellement urbain (cf règlement de subvention)

. Dans le cadre du programme AggloRénov, la Communauté d'agglomération a missionné un opérateur afin de faciliter la réalisation d'études de faisabilité d'ilot urbain, de take-off d'ilot, ... Ainsi, au regard des enjeux repérés à l'échelle d'un ilot urbain..., une commune peut solliciter l'Agglomération pour mobiliser ce marché à bons de commande et lancer dans la foulée une étude de faisabilité.
Ensuite, l'Agglomération va mobiliser les financements potentiels pour ce type d'étude (Anah, Banque des Territoires, Région) et une convention financière sera passée avec la commune pour financer le reste à charge.

Il s'agit ainsi pour l'Agglomération d'être dans un rôle de facilitateur et d'appui auprès des communes dans le cadre de la mise en œuvre d'opérations complexes d'habitat en renouvellement urbain.

1.2.3 Sur le volet « programmation et financement »

Différentes actions ont été enclenchées par la CA2B depuis 2020 afin de mobiliser et amplifier la production de logements locatifs sociaux aux côtés notamment les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU. Elles sont rappelées ci-après.

Il s'agit ainsi de poursuivre les actions et les soutiens mis en place voire de les ajuster et les compléter au regard de l'évolution du contexte du logement et du PLH 2024-2029 en cours d'élaboration :

- **Coordonner la pré-programmation LLS et le suivi de la programmation**

- **Garantir les emprunts des bailleurs publics auprès de la Banque des Territoires**

- **Poursuivre le soutien financier visant la production de logements sociaux HLM**

Cf règlement de subvention

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs sociaux en apportant un appui financier différencié selon le type d'opérations. Ainsi, celui-ci est plus important sur des opérations complexes en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain. Par ailleurs, le bailleur doit intégrer au minimum 30% de logements PLAi dans chaque opération (Cf article 3.1.3 de ce contrat).

- **Assurer un soutien financier à la production de logements locatifs communaux**

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs communaux conventionnés (Cf article 3.1.4 de ce contrat).

- **Assurer un soutien technique et financier en direction de bailleurs privés dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU + OPAH + programme local)**

Il s'agit de poursuivre la mobilisation, l'animation et l'appui à la création de nouveaux logements locatifs privés conventionnés en LOC 2 et LOC 3 (cf article 3.1.5).

- **Poursuivre l'information des bailleurs privés en matière de gestion locative**

En s'appuyant sur l'Espace Habitat et Energie, véritable espace d'information et de conseil pour les habitants, il s'agit de poursuivre les partenariats mis en place et notamment celui avec l'ADIL qui propose ainsi des permanences avec des juristes au siège de la CA2B mais aussi sur les communes de Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Argentonnay.

1.2.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira de :

- Animer la politique intercommunale d'attribution en s'appuyant sur les documents stratégiques élaborés en actionnant notamment la CIL et la commission de coordination CIA.
- Coordonner, animer et/ou mettre en œuvre les premières actions du PPGDID

1.3 Les engagements de la Commune

1.3.1 Sur le volet « action foncière »

Vu la durée de ce nouveau CMS, il parait peu réaliste d'inscrire des opérations dont la commune ne maitrise pas à ce jour le foncier. Pour autant, la collectivité reste fortement engagée sur cette thématique par le biais de la :

- Poursuite de la veille foncière à travers l'analyse des DIA ;
- Poursuite du partenariat avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine sur la veille et l'action foncière ;
- Poursuite de la stratégie foncière conduite à l'échelle de la commune ;
- Poursuite de la mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables par le biais de la création de nouveaux quartiers de vie sur les secteurs de Loublande, de Moulins et de Saint-Aubin de Baubigné grâce à la mobilisation d'anciens terrains de football ;
- Lancement d'une étude de stratégie foncière en partenariat avec la CA2B afin de repérer les gisements fonciers et pouvoir ensuite définir un plan d'action foncière (partenariat avec l'EPF, budget dédié aux acquisitions foncières destinées au logement social.

1.3.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

Opérations de revitalisation/ renouvellement urbain :

Dans le cadre des opérations de revitalisation / de renouvellement urbain, la commune pourra apporter un appui en ingénierie et en travaux (amené des réseaux, ...) selon les opérations projetées.

La commune produira directement des LLS (Ilot du Renard, 62 Grand Rue).

Création de nouveaux quartiers de vie :
Grâce à la mobilisation du foncier communal, la commune développera des opérations de viabilisation de nouveaux quartiers de vie notamment sur les secteurs de Loublande, Moulins et/ou Saint-Aubin de Baubigné en réservant une partie aux bailleurs sociaux.

Sur des terrains propriétés communales et projets communaux :
La commune s'engage à développer la production de logements locatifs sociaux (LLS) de manière plus intensive sur des programmes communaux :

- au sein des lotissements communaux déjà existants en réservant 30% des logements à la production sociale dans les nouveaux quartiers d'habitation communaux
- dans le cadre de réhabilitation de maisons ou d'opérations de renouvellement urbain, par exemple

Mobilisation des outils règlementaires :
La commune actionnera, si besoin, toutes les procédures à sa disposition (DPU, bien sans maitre...) afin d'acquérir, selon les opportunités, de nouveaux bâtiments afin d'y développer des opérations de production de LLS.
Une réflexion sera engagée, à l'échelle du Bocage Bressuirais, pour éventuellement élargir l'obligation de production de LLS à l'ensemble des cœurs de bourg de la commune.

Mise en œuvre d'une stratégie immobilière sur le patrimoine bâti de la commune :
La commune lancera prochainement un schéma directeur de l'immobilier qui définira notamment les gisements mobilisables en terme bâtimentaire que la commune pourrait requalifier en logement (ancien presbytère de Rorthais notamment)

1.3.3 Sur le volet « programmation et financement »

Décotes du prix du terrain et soutien à l'opération en cas de déficit :
La commune prendra en charge tout ou partie de la différence entre le prix de revient du foncier et le prix supportable par l'opération. La commune exonèrera de taxe d'aménagement les opérations de production de logements locatifs sociaux.

Participation financière à l'équilibre de certaines opérations :
Dans certain cas, la commune pourra :

- Abonder financièrement dans le cadre des déficits d'opérations portées par les bailleurs ou l'EPF ;
- Prendre en charge partiellement des travaux pour réduire le coût de certaines opérations portées par les bailleurs.

Appui financier dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU et OPAH à Mauléon)
En complément des aides de l'ANAH et de l'Agglomération pour la production de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3, la commune de Mauléon abonde les aides ANAH à hauteur de 10% du montant HT des travaux éligibles et pourra éventuellement les majorer.

Parallèlement, dans le cadre du programme local, des aides complémentaires à l'amélioration de l'habitat sont mises en place par l'Agglomération et abondées par la commune avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, ...

La commune poursuivra également sa collaboration avec la Fondation du Patrimoine pour mobiliser des aides complémentaires en secteur « SPR » (enveloppe prévisionnelle de 10 000 euros par an).

1.3.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira :

- de maintenir et développer la participation des élus au sein de la CALEOL ;
- de renforcer la collaboration entre les bailleurs sociaux et le CCAS de Mauléon ;
- de partager les résultats de l'ABS, plus particulièrement sur le volet « habitat » ;

1.4 Les engagements des bailleurs

1.4.1 Deux-Sèvres Habitat

La Convention d'Utilité Sociale de Deux-Sèvres Habitat a été conclue pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2026 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :
Au titre des engagements de développement, et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B sont de 40 logements par an sur la durée considérée.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- présenter chaque opération au Bureau pour délibération d'engagement avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- financer par fonds propres chaque opération à hauteur 15%,
- viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, type de financement des logements)

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :
Dans le cadre de la CUS, DSH n'a inscrit aucun logement sur Mauléon dans son plan de vente.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
  . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vent à l'occupant),
  . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :
Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution
- Mettre en œuvre les actions pour concourir aux engagements de mixité sociale notamment pour le public 1er quartile
- Partager l'information du système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

1.4.2 Immobilière Atlantic Aménagement

La Convention d'Utilité Sociale d'Immobilière Atlantic Aménagement a été conclue pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2025 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :
Au titre des engagements de développement et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B ne sont pas précisés. Cependant, une part significative des 165 logements prévus hors CAN (99 PLUS et 66 PLAI) dans la CUS sera ciblée sur l'Agglomération du Bocage Bressuirais. Ces objectifs comprennent la reconstitution des logements vendus.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :
- étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- présenter chaque opération à son Comité d'Engagement Foncier avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- financer par fonds propres chaque opération validée à hauteur 10%
- viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, logts PLS, PLAi et PLS)

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :
Dans le cadre de la CUS, IAA n'a inscrit aucun logement sur Mauléon dans son plan de vente.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :
- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
  . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vent à l'occupant),
  . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :
Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :
- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution,

- Mettre en œuvre les actions pour concourir aux engagements de mixité sociale notamment pour le public 1er quartile
- Partager l'information du système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

1.4.3 Sèvre Loire Habitat

Sèvre Loire Habitat a signé sa Convention d'Utilité Sociale le 6 avril 2020. Elle est conclue pour la période 2019-2024. Dans ce cadre, Sèvre Loire Habitat pourrait produire 5 à 6 logements par an sur le secteur nord-ouest de la CA2B. Aucune vente ni démolition n'est envisagée sur ce secteur.

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :
Sèvre Loire Habitat s'engage à :
- étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- présenter chaque opération au Bureau ou Conseil d'administration pour délibération d'engagement avant réservation des agréments au titre de la préprogrammation.
- financer par fonds propres chaque opération validée à hauteur de 10%
- viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, logts PLS, PLAi et PLS)

Pour le volet : attribution des logements :
Sèvre Loire Habitat s'engage à :
- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution,
- Mettre en œuvre les actions pour concourir aux engagements de mixité sociale notamment pour le public 1er quartile
- Partager l'information du système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

2. Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Mauléon correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants soit 79 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

La réalisation des objectifs de production doit se conjuguer avec les actions menées en termes de revitalisation de nos centres-bourgs. De plus, le contexte économique actuel et l'envolée des coûts de construction ont fortement pesé sur les bilans d'opérations, voire peuvent dans certains cas remettre en cause l'équilibre général des projets. Les efforts portés sur cette nouvelle période triennale seront répartis plus équitablement à l'échelle des communes associées afin d'assurer un équilibre de l'offre sur l'ensemble du territoire communal.

2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des éléments présentés ci-avant, et des dispositions du IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, **il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% (en non 33%) du nombre de logements sociaux manquants, soit 79 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Mauléon	317 logements	33%	105 logements	25%	79 logements

2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 23 logements PLAI et un maximum de 23 logements en PLS ou assimilés.

2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

La commune de Mauléon est soumise à des obligations triennales de rattrapage devant lui permettre d'atteindre le taux légal de 20% de LLS. Tous les trois ans, il convient de comparer, dans le cadre du bilan triennal, l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage notifiés, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif (ces deux dimensions étant aussi essentielles l'une que l'autre), et de mettre en œuvre, sur les communes qui ne les ont pas atteints, la procédure de constat de carence.

À cette fin, sera notamment pris en compte lors de l'établissement du bilan quantitatif :

- La variation du nombre de logements sociaux décomptés SRU entre les inventaires aux 1er janvier 2022 et 2025 ;
- Le nombre de logements locatifs sociaux agréés au cours de la période 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire au 1er janvier 2025 ;
- Le nombre de logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1er janvier 2025 ;
- Les logements agréés ou conventionnés et décomptables SRU, comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025 ;
- Les logements sociaux en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent (livrés, agréés) et reportés sur le triennal 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire.

- Lors de l'établissement du bilan qualitatif :
- Le nombre de logements agréés ou conventionnés sur les années 2023-2025 par type de financement (minimum 30 % de PLAI/PLAI adapté, maximum 30 % de PLS)
- Le nombre de logements sociaux reportés du bilan triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal, n'ayant jamais été pris en compte dans l'appréciation qualitative).

Lors du bilan triennal SRU 2023/2025, les 66 logements agréés lors de la période 2020/2022 ne seront pas pris en compte dans la mesure où ils l'ont déjà été dans le bilan triennal 2020/2022.

3. Les projets de logements sociaux (HLM et communaux)

Afin de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

3.1 Les projets agréés sur la période 2020-2022 qui seront mis en service sur la période 2023-2025*

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage des LLS	Nombre logements projetés	Nombre logements sociaux projetés	Typologies des logements	Année d'agrément	Observations
Quartier de vie « les 2 clochers »	Quartier des 2 clochers – Mauléon-ville		SLH		6	2 PLAi et 4 PLUS	2022	Construction neuve 2023 : travaux en cours. Mise en service logements : 2024
Ilot Mauléon-Kirkel	15 Grand'Rue, 2 et 4 Rue de la Farauderie - Mauléon-ville	AZ156, 155,154	DSH	11	11	4 PLAi et 6 PLUS	2022	Opération de renouvellement urbain Travaux de désamiantage et de démolition en cours. Cession terrain : 1er semestre 2024 Travaux de construction : 2025 Mise en service : 2026
Logements rue St Gabriel	Rue St Gabriel – Maulon-ville	BC0045	DSH	4	4	2 PLAi et 2 PLUS	2022	Construction en cœur d'ilot Permis de construire délivré. Cession terrain : 1er semestre 2024. Démarrage des travaux : 2ème semestre 2024. Mise en service logements : 2026
Résidence du chemin vert	14 rue Cardinal de Sourdis – Mauléon-ville	AV0258	IAA	10	10	3 PLAi, 5 PLUS et 2 PLS	2022	Construction neuve, semi-collectifs Permis de construire délivré. Cession terrain : 1er semestre 2024. Démarrage des travaux : 2ème semestre 2024. Mise en service logements : 2026
Petit Séminaire	Rue de la Trinité – Mauléon-ville		IAA	13	13	4 PLAi et 9 PLUS	2022	Opération de démolition-reconstruction (11 logements) et opération d'acquisition-amélioration (2 logements) en site patrimonial. Déficit d'opération très important. Opération non assurée à ce jour.
Projet opérateur privé en VEFA	Lotissement Bonchamps	AK0094, 0116	DSH	25	19	6 PLAi et 13 PLUS	2022	Opération en VEFA. Logements individuels. Mise en service des logements : 2025
Logement dans quartier existant : Cité de la Girardière	Cité de la Girardière - St Aubin de Baubigné	237F0428	DSH		1	1 PLUS	2022	Construction neuve logement individuel dans lotissement existant. Permis de construire délivré. Cession terrain : 1er semestre 2024. Démarrage des travaux : 2ème semestre 2024. Mise en service logements : 2025
Logement dans quartier	La Clé des Champs – St Aubin de Baubigné		DSH		2	1 PLAi et 1 PLUS	2022	Construction neuve logement individuel dans lotissement existant. Permis de construire délivré. Cession terrain : janvier 2024. Démarrage des

existant : La Clé des Champs								travaux : 2ème semestre 2024. Mise en service logements : 2025
					TOTAL :	66		

** logements agréés entre 2020 et 2022 décomptables SRU mais ne figurant pas à l'inventaire SRU du 1er janvier 2022.*

3.2 Les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel)

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage des LLS	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés	Typologies des logements	Année de prévisionnelle d'agrément	Observations
Habitat Jeunes	62 Grand Rue – Mauléon-ville	Section AZ n°696	Commune	2	2	PLAI	2023	Agréments attribués en fin d'année 2023. Les travaux s'achèveront en février 2023.
Ilot du Renard	27 et 31 Grand Rue – Mauléon-ville	Section AZ n°192-193 et 194	Commune	2	2	PLS	2023	Le permis de construire est attribué. Les demandes d'agréments ont été déposées en janvier 2024. Les marchés de travaux ont été attribués en décembre 2023. Le chantier démarrera en février 2024.
Rue de la Cure	8 rue de la Cure à Moulins	Section 186 AB n°298	Commune	1	1	PALULOS	2024 - Conventionnement avec travaux	La commune est propriétaire d'un logement locatif sur le secteur de Moulins et sollicitera un conventionnement avec travaux.
Quartier de vie « Pont des Pierres »	Rue du Pont des Pierres - Loublande	Section 155AC n°532	DSH	12	4	A définir	2024	Ancien site artisanal qui a été démantelé, en cœur de bourg, par la commune en vue de créer un nouveau quartier de vie. Il est prévu la création de 12 lots dont 4 seront cédés à DSH (soit 30% de LLS sur l'opération). Le permis d'aménager sera déposé en février 2024.
Rue du Cardinal de Sourdis	1 impasse du muguet – Mauléon-ville	Section AX n°165	DSH	2	2	A définir	2024	Dans le cadre d'une opération immobilière, le constructeur « Maisons du Marais » envisage de créer deux logements en VEFA qui seront rétrocédés à DSH
Quartier de vie « rue des écureuils »	Rue des écureuils à La Chapelle-Largeau	Section 73AE n°67, 163, 159 et 210	SLH	27	4	A définir	2024	Des entrepreneurs privés envisagent de viabiliser un lotissement sur le secteur de La Chapelle-Largeau. Le permis d'aménager a été délivré. La commune négocie actuellement avec les opérateurs la cession de 2 lots pour y construire 4 LLS.

Secteur des Vergnaies	Impasse des merisiers à Loublande	Section 155AD n°256	SLH	2	2	A définir	2024	La commune est propriétaire d'un délaissé de terrain qui sera cédé à SLH pour y construire 2LLS
Lotissement les Cormiers	Rue des Troènes à Rorthais		A définir	2	2	A définir	2024	La commune de Mauléon a créé, il y a quelques années un lotissement sur le secteur. A ce jour, il ne reste plus qu'un seul lot à commercialiser. Ce dernier pourrait être cédé à un bailleur afin d'y créer 22 LLS.
La Durbelière	42 la Durbelière à Saint-Aubin de Baubigné	Section 267 I n°274	Commune	1	1	PALULOS	2024 - Conventionnement avec travaux	La commune vient d'acquérir un logement locatif sur le secteur de Saint-Aubin de Baubigné et sollicitera un conventionnement avec travaux.
Ancien presbytère de Rorthais	17 place Saint-Hilaire à Rorthais	Section 233 D n°129 et 305	A définir	4	4	A définir	2025	La commune est propriétaire d'un ensemble immobilier (bâtiment + terrain) qui pourrait servir à créer 4 LLS (2 LLS en rénovation / 2 LLS en construction nouvelle).
Rue des Meuniers	Rue des Meuniers à Moulins	Section 186 AB n°377	A définir	3	3		2025	La commune a récemment exercé son droit de préemption pour se porter acquéreur d'un terrain sur lequel il peut être construit trois LLS
Ancien terrain de football à Moulins	Rue de la Verdelière à Moulins	Section 186 AB n°433 et 510	A définir	15	5		2025	La commune envisage de créer un quartier de vie sur un ancien terrain de football à Moulins. A cet effet, il est prévu d'y implanter 30% de LLS
Ancien terrain de football à Saint-Aubin de Baubigné	Rue du stade à Saint-Aubin de Baubigné	Section 237AE n°70 et 71	A définir	12	4		2025	La commune envisage de créer un quartier de vie sur un ancien terrain de football à Moulins. A cet effet, il est prévu d'y implanter 30% de LLS (cette opération se fera si l'opération précédente ne peut se réaliser)
Site de la Mignauderie	Rue de la Bachelette – Mauléon-ville	Section BC n°91 et 92	IAA	15	15	A définir	2025	Dans le cadre du rapatriement des 20 lits du foyer de vie de la Mignauderie sur le site de l'hôpital local, le Département, la commune et IAA ont engagé une réflexion pour développer une offre de LLS sur le site ainsi libéré. Le déménagement des résidents du foyer de vie devrait être effectif dans le courant de l'année 2025 (les travaux sont en cours).
			TOTAL (prévisionnel)		**51**			

Comme évoqué dans le volet 1, les indicateurs de tension par typologie montrent un besoin en petits logements important auquel la composition du parc HLM au 1er janvier 2022 ne répond pas complètement. Dans ce contexte, il parait nécessaire que les bailleurs sociaux intègrent à leur programmation d'avantage de petits logements.

3.3 Les gisements fonciers potentiels repérés

Gisements potentiels	Adresse	Référence cadastrale	Surface du terrain	Zonage PLUi / OAP	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements sociaux estimé	Observations
Mauléon-ville	Route d'Escoubleau	Section AW n°151	29 539 m²	1 AUh / AOP F du PLUi	50	15	La société Viabilis travaille actuellement sur le dossier. A ce stade une esquisse a été réalisée et des échanges sont en cours avec la collectivité pour adapter le projet.
Mauléon-ville	La loge Ligeron	Section ZL n°05	12 163 m²	Uxb	30	30	La société EGDC, qui a racheté l'entreprise CMB, souhaite développer une opération en VEFA sur une réserve foncière à vocation économique. Cette opération devra faire l'objet d'une modification du PLUi pour zoner le terrain en Ub.
Le Temple	Impasse des sports	Section 323 A n°432, 470	10 000 m²	Ub1	15	5	La commune est propriétaire d'un terrain qui servait, il y a quelques années, à la pratique du football. Cette emprise ne servant plus aujourd'hui au sport, il pourra être envisagé d'y développer une opération d'habitat.
Total logements locatifs sociaux potentiels sur gisements repérés :						**50**	

Les nouveaux projets repérés dans le tableau précisé au 3.2 correspondent aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Cette liste pourra être complétée au vu des projets nouveaux qui pourraient voir le jour sur la période triennale notamment à partir des gisements repérés dans le tableau précisé au 3.3.

La liste de projets proposés traduit l'ambition des signataires au vu du délai imparti, des capacités de production et du contexte actuel. Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune. Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires.

4. Autres projets

4.1 Le développement du parc privé conventionné

De manière complémentaire au soutien de la production de logements locatifs publics, il s'agit de soutenir le conventionnement de logements locatifs privés notamment dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH (cf programme AggloRénov) mise en œuvre depuis décembre 2021 jusqu'en novembre 2026. L'un des deux objectifs du programme est la production de logements locatifs conventionnés (LOC 2 ou LOC 3).

La Commune participe activement à ce programme porté par la Communauté d'Agglomération. Ainsi, afin de créer un réel effet levier et inciter plus fortement à la production de logements locatifs privés conventionnés, la commune de Mauléon abonde aux côtés de la CA2B aux aides de l'Anah pour la création de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3 (cf convention OPAH RU et convention OPAH). Il a ainsi été estimé la production de 10 logements locatifs conventionnés en LOC 2 ou 3 sur la période 2023-2025 à Mauléon.

Ces aides peuvent être complétées par ailleurs par les aides apportées par l'Agglomération et la commune dans le cadre d'un programme local.

Malheureusement, à Mauléon, il est aujourd'hui difficile de mobiliser les investisseurs privés sur des projets de conventionnement car l'écart entre les prix des loyers plafonnés et la réalité du marché local est trop important. Malgré les aides conséquentes pouvant être proposées cela ne suffit pas à inverser la tendance. Consciente de ces difficultés, la commune de Mauléon a par ailleurs revu récemment ses modalités d'intervention dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH en réaffectant ses aides sur les logements de plus grandes tailles afin de compléter l'apport financier de l'ANAH, aujourd'hui plafonné.

4.2 Une offre sociale disponible sur la commune mais ne pouvant pas être comptabilisée

4.2.1. L'offre d'hébergements médicalisés

Construite en 1967, l'EHPAD de la Châtillonaise, géré par l'hôpital local de Mauléon, est en cours de restructuration. En effet, dans le cadre de son projet de développement, l'hôpital a lancé en 2021 d'importants travaux de démolition/reconstruction de ses 57 lits afin de proposer une offre adaptée aux standards actuels. Il est également prévu de rapatrier les 20 lits du foyer de vie de la Mignauderie sur le site. La livraison de l'ensemble des bâtiments est prévue pour le début de l'année 2025.
Malheureusement, la structure n'ayant pas souscrit de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, ce parc d'hébergements ne sera pas référencé en logement locatif social.

4.2.2. La communauté Emmaüs – Peupins

Une importante communauté EMMAUS est implantée dans le bourg de Mauléon-ville. Emmaüs réalise actuellement 4 logements supplémentaires. Malheureusement, au vu du statut de la plupart des Compagnons hébergés, une toute petite partie est conventionnée. Sur la vingtaine de logements actuellement occupés seuls 9 sont conventionnés.

5. Récapitulatif

Sur la période du CMS 2023-2025, il est envisagé la mise en service de 28 logements locatifs HLM. Ne sont pas comptabilisées, les opérations suivantes :

- Ilot Mauléon-Kirkel : mise en service des logements en 2026 (11 LLS) ;
- Ilot Bourneau : mise en service des logements en 2026 (4 LLS) ;
- Résidence du chemin vert : mise en service des logements en 2026 (10 LLS).

L'opération du Petit Séminaire est aujourd'hui conditionnée à la mobilisation de fonds complémentaires au vu du déficit trop conséquent à ce jour pour pouvoir réaliser l'opération (13 LLS).

Ces logements agréés lors de la période triennale précédente sont pris en compte dans le bilan triennal 2020-2022 mais ne figurent pas dans l'inventaire SRU du 1er janvier 2022.

En complément des 28 logements locatifs HLM, il est envisagé :

- L'agrément de 51 logements locatifs publics et/ou communaux et 50 logements locatifs sociaux sur la base des gisements fonciers repérés, soit un total de 101 LLS ;
- Le conventionnement de 10 logements locatifs privés en LOC 2 ou LOC 3 dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH 2021-2026.

Soit un potentiel de 111 logements à agréer dans le cadre du CMS 2023-2025 (chiffre très ambitieux au vu du contexte actuel et du temps à mobiliser pour formaliser les opérations mais qui permet de souligner la dynamique enclenchée sur le territoire depuis 2020).

6. Pilotage, suivi et animation du contrat de mixite sociale

6.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération

Dans la suite de la démarche collective enclenchée en 2021 et afin d'animer, coordonner et suivre la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal, la Communauté d'Agglomération animera une instance de partenariat qui se réunira en juin/juillet de chaque année avec les communes, les bailleurs et les services de l'Etat afin de travailler à une préprogrammation des logements locatifs sociaux et étudier les soutiens possibles pour encourager la production.

De manière complémentaire à cette instance, les communes et les bailleurs feront le point sur les projets potentiels sur chacune des communes.

6.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale

Le présent contrat donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

Un comité de suivi est constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Celui-ci est composé de représentants de :

- L'Etat
- La Commune et de son CCAS,
- La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
- Les bailleurs sociaux signataires
- L'EPF NA
- Action Logement
- Des associations à vocation d'hébergement et de réinsertion œuvrant sur le territoire

L'Etat réunit cette instance au moins une fois par an. Chaque signataire pourra également demander à l'Etat de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

La commune est chargée de présenter un état d'avancement de la mise en œuvre du présent contrat à chaque réunion de ce comité de suivi.

6.3 Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'en 2025.
Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).
Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.
La mise en jour de la liste des projets de logements sociaux sera faite en comité de suivi et ne nécessitera pas d'avenant spécifique.

Fait en 6 exemplaires originaux,

à Bressuire, le 8 août 2024

La Préfète des Deux-Sèvres
Emmanuelle DUBEE

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
Pierre-Yves MAROLLEAU

Pour le Maire de Mauléon
La 1ère adjointe,
Claire PAULIC

Le Directeur général de Deux-Sèvres Habitat
Fabrice OUVRARD

P/O La Directrice Générale
par intérim
A. BIOTTEAU

Deux-Sèvres Habitat
Office Public de l'Habitat

Le Directeur général de la SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement

Atlantic Aménagement
Groupe Action Logement
Siège social
20 rue de Strasbourg - CS 68729
79027 Niort Cedex
SIRET 304 326 895 00014 - Code APE 6820 A

Le Directeur général de Sèvre Loire Habitat
Jérémy BENOIST

Directeur Général
Jérémy BENOIST

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
slh
Sèvre Loire Habitat
DU CHOLETAIS

PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Moncoutant sur Sèvre

agglo
BOCAGE BRESSUIRAIS

Deux-Sèvres Habitat

3F Immobilière Atlantic Aménagement
Groupe ActionLogement

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE DE LA COMMUNE DE MONCOUTANT SUR SEVRE

2023-2025

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Entre :

La **Ville de Moncoutant sur Sèvre**, représentée par Monsieur Roland MOREAU, Maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 8 avril 2024,

Et

La **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais**, par Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire en date du 14 mai 2024,

Et

L'**Etat**, représenté par Madame La Préfète des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE,

Et

Deux-Sèvres Habitat, représenté par son directeur général, Monsieur Fabrice OUVRARD, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration en date du 2 mai 2024,

Et

La **SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement**, représentée par son directeur général Monsieur Thierry SURE, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration de la SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement.

Table des matières

EN PREAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE **4**
PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MONCOUTANT SUR SEVRE **5**
Volet 1 – points de repère sur le logement social sur la commune 15
1. EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL 15
2. ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE 17
3. DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU 28
4. LES MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL 31
Volet 2 – outils et leviers d'action pour le développement du logement social 32
1. ACTION FONCIERE 32
1.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours 32
1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance 32
1.3 Réflexions et actions complémentaires à engager 33
2. URBANISME ET AMENAGEMENT 34
2.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours 34
2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance 35
2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager 36
3. PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL 36
3.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours 36
3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance 39
3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager 40
4. ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES 40
4.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours 40
4.2 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance 42
4.3 Réflexions et actions complémentaires à engager 43
Volet 3 – objectifs, engagements et projets : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025 44
1. LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS A MENER POUR LA PERIODE 2023-2025 44
1.1 Les engagements de l'Etat 44
1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais 45
1.3 Les engagements de la Commune 47
1.4 Les engagements des bailleurs 48
2. LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025 50
2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025 51
2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage 51
2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 51
3. LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX (HLM ET COMMUNAUX) POUR 2023-2025 52
4. AUTRES PROJETS 54
4.1 L'offre d'hébergements médicalisés 54
4.2 Les foyers-logements 54
4.3 Le développement du parc privé conventionné 54
4.4 Récapitulatif 55
5. PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE 55
5.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération 55
5.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale 55
5.3 Effets, durée d'application, modalités de modification 56

EN PREAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

La commune de Moncoutant sur Sèvre est soumise aux obligations SRU depuis la création de la commune nouvelle de Moncoutant sur Sèvre au 1er janvier 2019. Avec 10,46% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, il s'agit de dynamiser la production de logements locatifs sociaux.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

Moncoutant-sur-Sèvre étant entré dans la seconde période triennale, elle est, de fait, concernée par un objectif de rattrapage de 25%. C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Moncoutant sur Sèvre a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

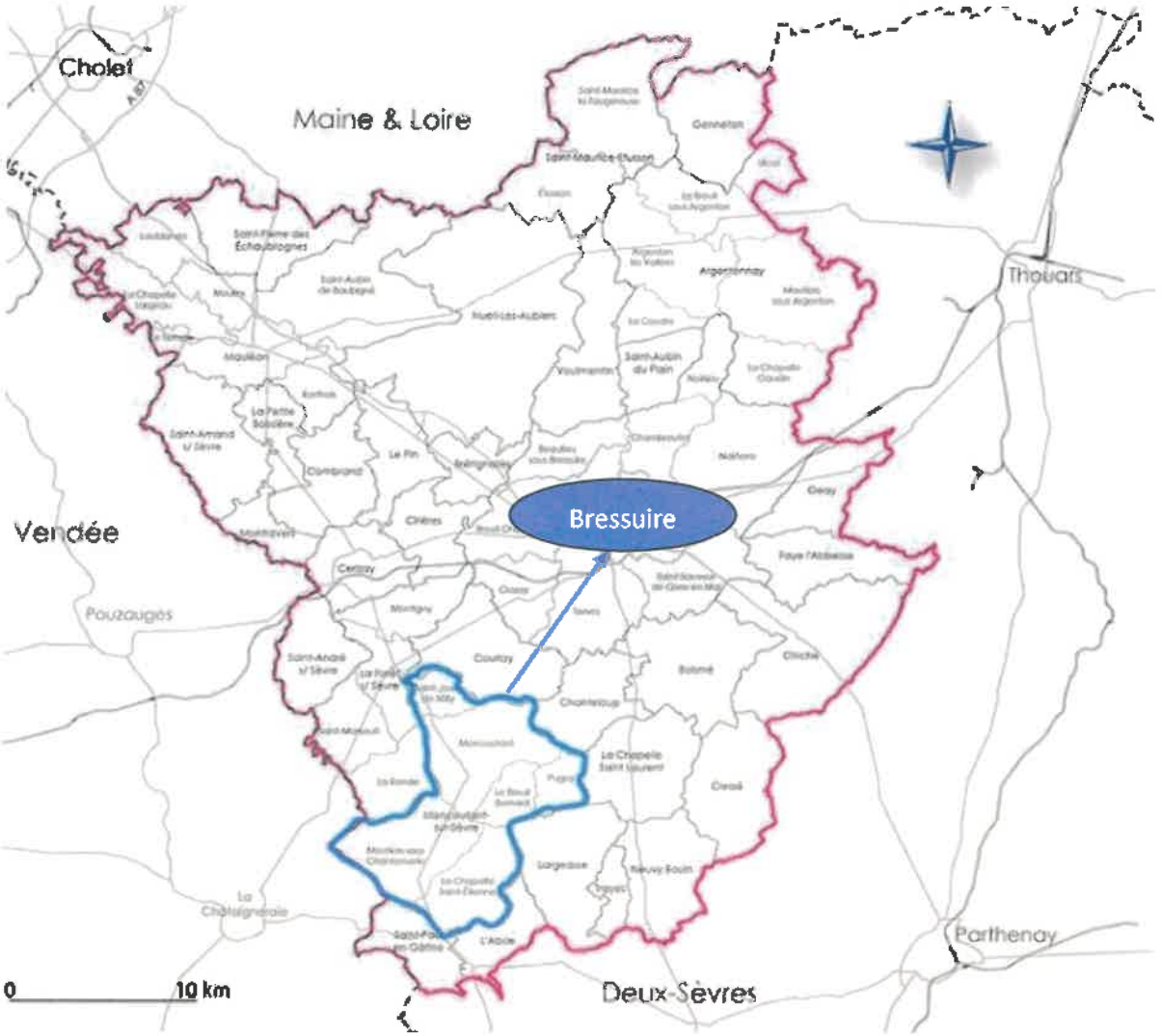
Ce premier contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

1er volet : Points de repère sur le logement social sur la commune
2e volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
3e volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MONCOUTANT SUR SEVRE

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre fait partie de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Née de la fusion de sept collectivités en 2014, l'Agglomération du Bocage Bressuirais regroupe à ce jour 33 communes et compte 74 029 habitants.

Le territoire de l'Agglomération est le suivant :



Moncoutant-Sur-Sèvre se situe dans le bassin sud-ouest de l'Agglomération à proximité de la Ville de Bressuire (17 km) dont elle bénéficie de l'influence notamment sur la zone d'emploi.

Pour remplir ses missions, la collectivité peut s'appuyer sur les compétences de l'intercommunalité et sur ses différentes actions menées dans les domaines de la politique de l'habitat, de l'urbanisme, du cadre de vie, de l'économie... différents documents de planification et de stratégie ont ainsi été élaborés (cf point 3 de ce volet).

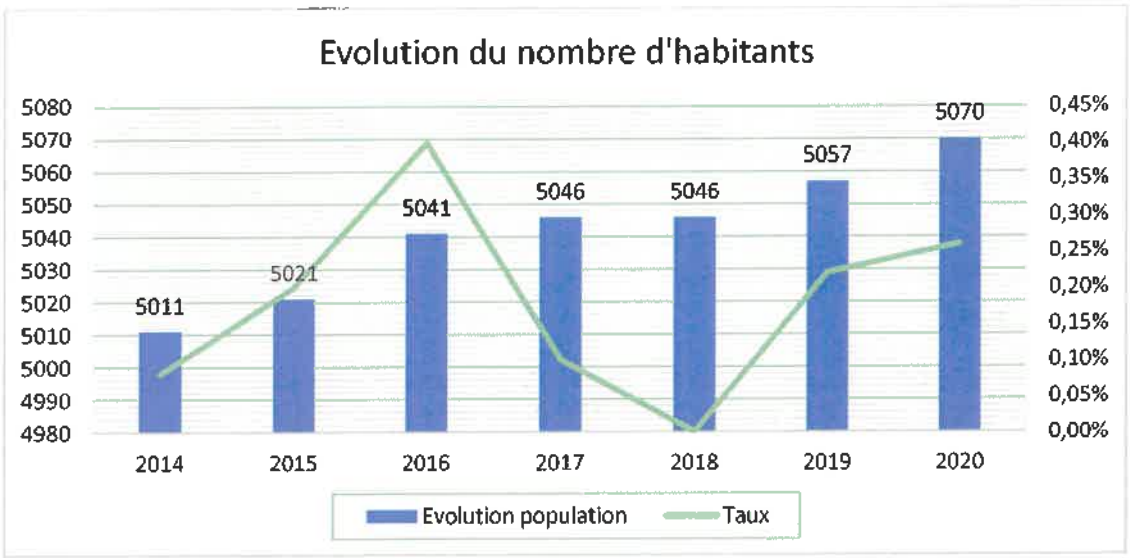
1. Organisation urbaine et spatiale de la commune

La commune nouvelle de Moncoutant sur Sèvre est composée de 6 communes déléguées : Moncoutant, La Chapelle Saint Etienne, Le Breuil-Bernard, Moutiers-sous-Chantemerle, Pugny et Saint-Jouin de Milly. Il n'y a pas de continuité urbaine entre la commune-centre et les communes déléguées. Elles sont distantes de 3 à 6,6 km pour les plus éloignées.
La commune-centre de Moncoutant représente 63% du poids démographique total de la commune. Les communes déléguées ne disposent pas de la même attractivité que la commune-centre en matière de production de logements, cela est d'autant plus vrai pour les logements locatifs sociaux.
En 2020, la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre a une densité de population de 54,6 habitants au km².

Organisation territoriale de la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre

2. Portrait du territoire communal

EVOLUTION DE LA POPULATION :
Population (Insee 2020) : 5 070 habitants dont 3 155 habitants sur la commune centre (63 %)
Variation de la population, taux annuel moyen entre 2014 et 2020 : 0,2 %



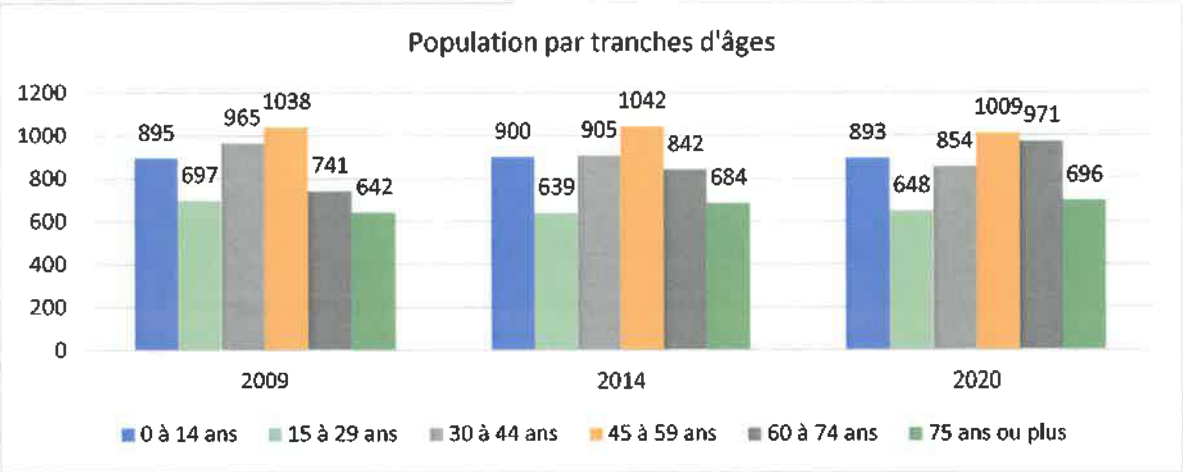
Source : données INSEE

Pour rappel, avant la fusion :

	Population municipale au 1er janvier 2018	Nombre de résidences principales au 01/01/2018	Nombre de logements locatifs sociaux Au 01/01/2018	Taux de logements sociaux Au 01/01/2018
Moncoutant	3 161 habitants	1 426	221	15,50%
La Chapelle St Etienne	321 habitants	154	9	5,84%
Le Breuil-Bernard	513 habitants	210	9	4,29%
Moutier sous Chantemerle	608 habitants	267	9	3,37%
Pugny	228 habitants	97	1	1,03%
St Jouin de Milly	190 habitants	81	3	3,70%
Moncoutant sur Sèvre	**5 021 habitants**	**2 235**	**252**	**11,28%**

Données INSEE et SRU 2018

CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION :



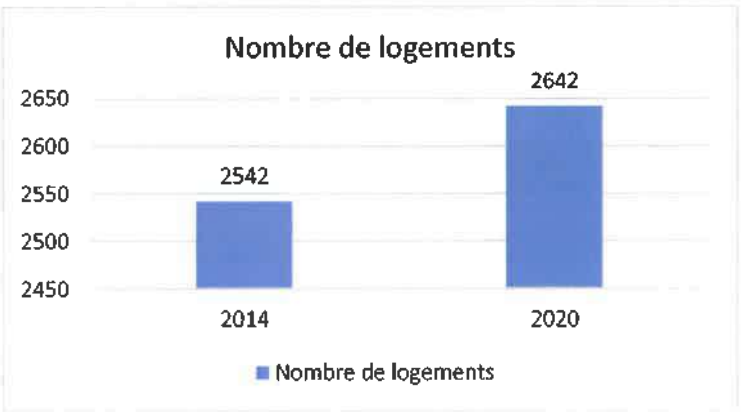
Source : données INSEE

Sur la commune, si la part des jeunes de moins de 15 ans reste stable, la catégorie des 15-29 ans diminue ainsi que **celle des jeunes actifs (30 à 44 ans)** entre 2009 et 2020. Pour cette dernière catégorie, cette baisse interroge notamment pour un territoire dynamique en matière d'emploi et pourrait être interprétée comme un déficit d'attractivité résidentielle ? Ce constat a aussi été repéré à l'échelle du territoire intercommunal dans le cadre de l'élaboration du nouveau Programme local de l'habitat.

En revanche, le **vieillissement de la population** est bien présent, avec une augmentation relativement forte des plus de 60 ans. En 2020, ils représentent 32,87% de la population totale soit 1 667 personnes dont 696 de 75 ans et plus (en 2009, ils représentaient 27,8% de la population totale, soit 1 383 personnes).

PARC DE LOGEMENTS :

En 2020, le parc de logements est composé de 2 642 logements dont 2 201 résidences principales occupées à 74,2% par des propriétaires occupants. 40% du parc de logements est situé en secteur diffus (hors zones U habitat du PLUi). 69,3% des résidences principales ont plus de 30 ans (dont 29,1% ont été construites avant 1946).



Source : données INSEE

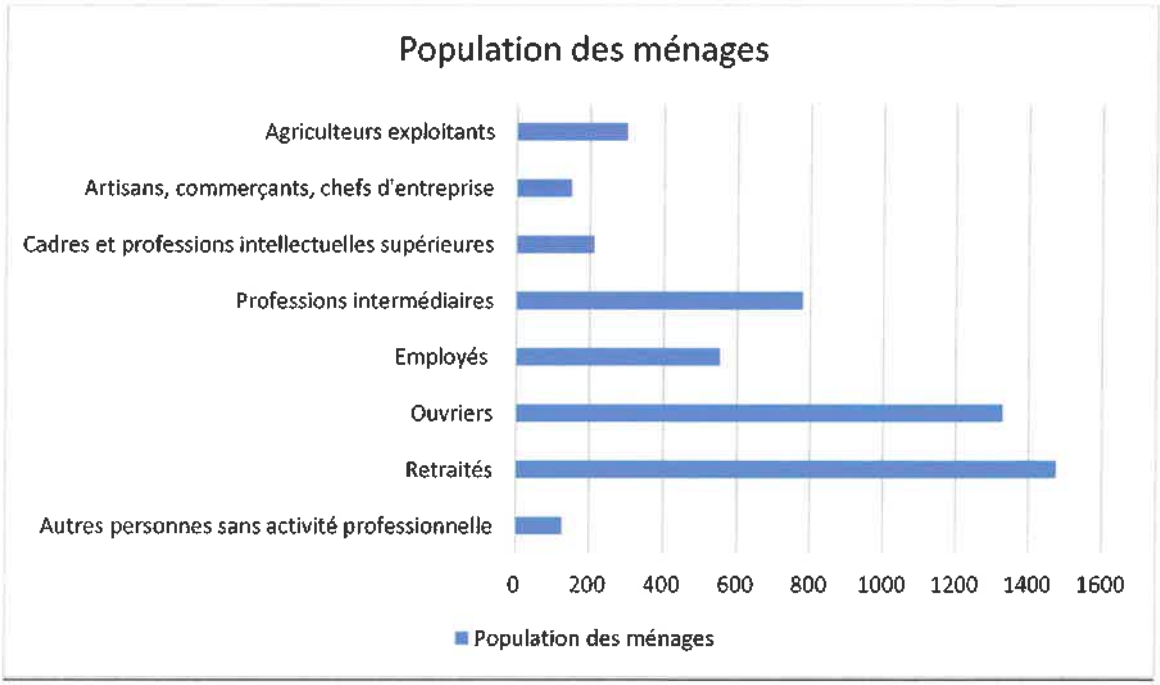
Il est constaté une évolution de + 3,93 % entre 2014 et 2020 avec 100 logements supplémentaires.

RESIDENCES PRINCIPALES ET RESIDENCES SECONDAIRES :

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	**1527**	**1663**	**1837**	**1974**	**2099**	**2463**	**2542**	**2642**
Résidences principales	1391	1504	1655	1729	1877	2072	2125	2201
Résidences secondaires et logements occasionnels	51	56	86	95	115	190	177	191
Logements vacants	85	103	96	150	107	201	240	249

Source : Insee, RP 1967 à 1999 dénombrements, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales

EMPLOIS, TAUX DE CHÔMAGE



Source : Insee, RP2020 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2023

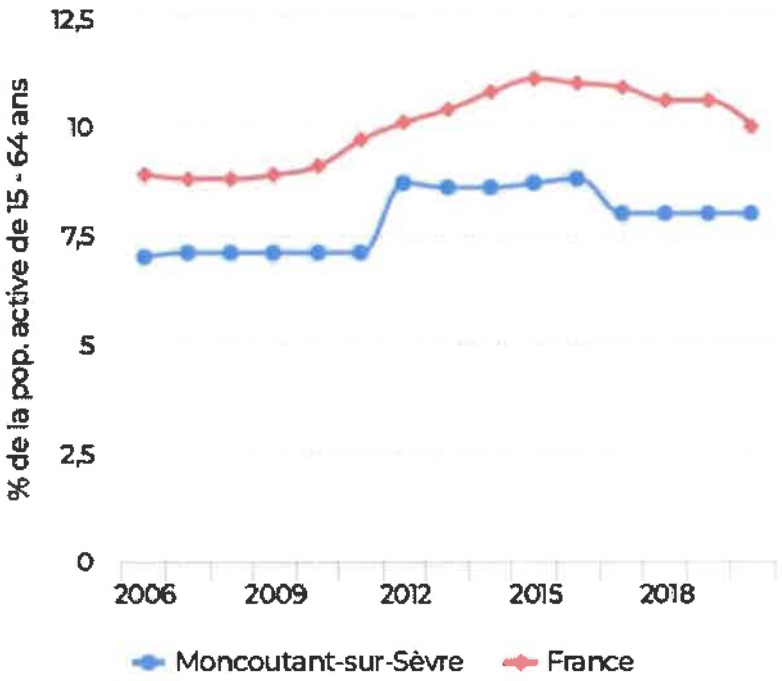
La part des personnes sans activité professionnelle représente 2,6 % de la population des ménages.

Emploi – Chômage au sens du recensement	Moncoutant-Sur-Sèvre
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2020	2295
Dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2020, en %	*85,80 %*
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2014 et 2020, en %	-0,2 %
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2020	77,8
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2020	8

Source : Insee, RP2014 et RP2020 exploitations principales en géographie au 01/01/2023

Le taux de chômage[1] de Moncoutant-Sur-Sèvre reste inférieur à celui de la population nationale comme le représente le graphique ci-dessous :

(source : Linternaute.com d'après l'Insee)



L'accès à l'emploi peut être mis en difficulté notamment par faute de moyens de locomotion. En effet, la commune de Moncoutant – pôle de centralité – bénéficie d'un arrêt de bus mais les autres communes déléguées ne sont pas desservies.

[1] *Le taux de chômage présenté porte sur la population active âgée de 15 à 64 ans et s'entend au sens du recensement. L'Insee considère comme étant au chômage, toute personne active se déclarant à la recherche d'un emploi qu'elle soit inscrite ou non à pôle emploi.*

Plusieurs lignes bénéficient d'un arrêt sur la commune déléguée de Moncoutant il s'agit de l'axe Niort – Cerizay, l'axe Moncoutant – La Chapelle Saint Laurent et l'axe Moncoutant – Bressuire. Les horaires ne sont pas constants tout au long de la journée et peuvent être incompatibles avec les heures d'embauche et de débauche.

D'autres modes de déplacement peuvent être utilisés et notamment le vélo avec un accès facilité à plusieurs communes du territoire par la voie verte, le covoiturage avec une aire présente sur la commune déléguée de Moncoutant ainsi que le transport solidaire en lien avec le secours catholique. Toutefois et pour ce dernier mode de transport, il apparaît incompatible avec une activité professionnelle nécessitant des transports réguliers.

Par ailleurs, il s'agit d'une commune rurale comme l'indiquent plusieurs indicateurs :
La densité de population : avec 54,6 habitants au km² (En France, la densité moyenne de population est de 119 habitants au km² en 2020).
Et si on se réfère à la grille communale de densité* (mise en ligne par l'INSEE le 17 mai 2023), la commune de Moncoutant sur Sèvre est définie comme un bourg rural appartenant à la classe **« communes rurales ».**
** cette grille permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants sur leur territoire. Elle permet ainsi de distinguer trois types de communes : les communes densément peuplées, les communes de densité intermédiaire, les communes rurales. Au sein des communes rurales, sont distingués les « bourgs ruraux », le « rural à habitat dispersé » et le « rural à habitat très dispersé ».*

Le territoire de la CA2B et notamment la commune de Moncoutant sur Sèvre se situe **en zone détendue C pour le logement** selon le classement géographique national, issu de l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce constat ne fait donc pas exception aux problèmes de mobilité qui touchent principalement ce secteur.

Il est certain que les personnes ne bénéficiant pas d'un moyen de locomotion personnel s'exposent à rencontrer davantage de difficultés dans la recherche d'un emploi ou dans l'exercice de leurs activités professionnelles.

Une demande particulière a été faite dans le cadre de l'analyse des besoins sociaux, dans laquelle la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre s'est engagée, pour travailler la question des mobilités.

C'est un axe fondamental.

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre travaille également sur son schéma des mobilités pour permettre de créer des liaisons douces entre toutes les communes déléguées composant aujourd'hui Moncoutant-Sur-Sèvre.

Cette problématique se répercute sur la question de l'habitat et notamment sur l'implantation des logements locatifs sociaux. En effet, Moncoutant-Sur-Sèvre bénéficie d'un dynamisme économique certain et d'un bassin d'emploi pertinent, pour autant, l'influence d'autres pôles économiques et unités urbaines telles que Bressuire, Cerizay ou autres sont à prendre en considération.

Une personne ayant peu de mobilités aura des difficultés à tenir les contraintes horaires liées à un emploi nécessitant une présence physique et qui serait situé sur une autre collectivité territoriale.

Une réflexion est donc à mener avec les différents bailleurs sociaux pour discuter de l'opportunité du bassin d'implantation de logements locatifs sociaux en s'appuyant sur les données connues qui permettent de mieux appréhender le profil des demandeurs sur ce secteur.

La commune réfléchie en revanche, à proposer à ses habitants, un espace de co-working facilitant le lien entre lieu de résidence dans un secteur rural et poursuite d'une activité professionnelle dans un lieu propice et bénéficiant de tous les équipements nécessaires.

3. Les documents de planification territoriale et de stratégie applicables sur la commune

Le SCOT de l'Agglomération du Bocage Bressuirais (2017-2031) :
Opposable depuis le 3 mai 2017, le SCOT fixe un cadre de référence pour les domaines d'actions liés à l'aménagement du territoire (habitat, déplacements, économie, environnement...). Son élaboration a été menée en cohérence et concomitamment au PLH du Bocage Bressuirais 2016-2021.

Le PLUi de l'Agglomération du Bocage Bressuirais opposable depuis le 3 janvier 2022) :
A l'échelle du territoire intercommunal, les objectifs de production nouvelle de logements ont été fixés à 367 logements par an. L'objectif de production de logements pour Moncoutant sur Sèvre est de 25 logements par an (dont 16 pour Moncoutant).

Le PLUi expose au sein de son règlement une obligation de production de 20% minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1ha dans les villes centres de Bressuire, Mauléon, Moncoutant et la commune de Nueil-Les-Aubiers.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) du PLUi identifient, sur les zones ouvertes à l'urbanisation et les dents creuses les plus conséquentes, des principes d'aménagement et la production de logements associées. Les opérations de production de logements locatifs sociaux devront s'inscrire en cohérence avec ces OAP qui seront amenées à évoluer (cf. volet 3).

Le Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais (2016-2021 prorogée jusqu'en 2024)
En cohérence avec le SCOT 2017-2031, ce premier Programme Local de l'Habitat s'est structuré autour d'une orientation principale : pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les lotissements. Ce PLH a été prorogé jusqu'en 2024 afin de travailler à l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2029.

Les travaux d'élaboration du nouveau PLH sont en cours. A l'échelle du territoire intercommunal, quelques éléments de diagnostic issus de ces travaux peuvent ainsi été présentés :

- Un parc locatif social assez bien réparti sur le territoire s'appuyant sur les principaux pôles du territoire,
- Un parc composé aux 2/3 de logements individuels, des logements de typologie T3 et T4 en grande majorité (82%),
- Un parc de logements locatifs ancien (+ de 55% de plus de 30 ans et seul 4% de moins de 5 ans)
- Une nouvelle dynamique de production depuis 2022 sur Bressuire et Mauléon notamment (projets listés dans les CMS 2021-2025) (premières mises en service des logements attendues pour fin 2023/2024),
- Une tension locative qui augmente notamment sur la commune de Bressuire et les communes dotées en emploi (Cerizay, Nueil-Les-Aubiers)

Les orientations sont en cours de définition actuellement. Toutefois, sur le volet production de logements, afin d'être cohérent avec le PLUi mis en œuvre depuis 2022, il est proposé de maintenir l'objectif de production de 367 logements par an et la territorialisation définie pour cet objectif de production sur le territoire intercommunal.

Pour les objectifs de production de logements locatifs sociaux, ils devront être appréciés non seulement au regard des objectifs SRU mais aussi au vu de l'organisation territoriale et du marché du logement afin de rechercher un rattrapage progressif et adapté.

Des démarches de revitalisation enclenchées mais complexes
Au-delà de la question de la production de logements sociaux, le Schéma de Cohérence Territorial et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération, mettent en évidence des signaux de pertes d'attractivité des centres-bourgs.

La commune s'engage dans la convention cadre « Opération de revitalisation de territoire » et « Petite Ville de Demain » :
Dans ce contexte, la commune de Moncoutant sur Sèvre et la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (CA2B) ont été retenues par la Région dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêts « revitalisation des centres-bourgs et centres-villes de Nouvelle-Aquitaine ». Par ailleurs, au vu des enjeux de revitalisation partagés et des démarches déjà initiées à l'échelle intercommunale et communale, les communes d'Argentonnay, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Nueil-les-Aubiers en collaboration avec la CA2B ont été également retenues dans le cadre du programme national « Petite ville de Demain ». Une convention d'adhésion Opération de Revitalisation des Territoires a été signée en septembre 2021 et un plan guide est en cours de finalisation. La convention ORT a été signée en avril 2023.

Descriptif succinct des points clés :
Historiquement, la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre est organisée autour d'un pôle de centralité et de proximité matérialisé en la commune de Moncoutant. Les communes déléguées gravitent autour avec une typologie plus rurale.

L'objectif est de pouvoir conserver une dynamique sur l'ensemble du territoire de Moncoutant-Sur-Sèvre en structurant les liens et en favorisant les liaisons douces.

L'attractivité de Moncoutant par rapport aux autres communes déléguées est indéniable et plusieurs actions issues du plan guide permettent de renforcer son attractivité et son dynamisme autour d'actions en faveur de l'économie, du commerce, du logement, ...
C'est par exemple le cas des fiches actions suivantes :

- Accompagner le développement du site de Pescalis et de la Morinière
- Requalifier les axes structurants de Moncoutant en valorisant les entrées de ville
- Développer une stratégie foncière autour des gisements fonciers bâtis, non bâtis et des friches
- Maintenir la dynamique commerciale du centre bourg de Moncoutant-Sur-Sèvre
- Accompagner la création d'une offre commerciale et de service alternative dans les bourgs délégués
- Réhabiliter une cellule commerciale ou un local d'activité et encourager l'installation de nouveaux commerçants
- Repenser et aménager les espaces publics du centre-bourg de Moncoutant en les adaptant aux usages actuels et à venir
- Permettre l'amélioration des logements et leur adaptation aux modes d'habiter
- Dynamiser la production de logements locatifs notamment sociaux
- Construire ou réhabiliter des logements en habitation inclusive dans les futurs projets
- Mener des actions expérimentales pour imaginer l'habitat de demain
- Proposer un parcours résidentiel et accompagner au bien vieillir
- Accompagner la transmission des entreprises commerciales du territoire et les créations d'activité
- ...

Pour se faire, des programmes d'acquisition par la collectivité ont pu être lancés afin de pouvoir être acteur et moteur dans la proposition de foncier aux bailleurs sociaux mais également favoriser l'implantation de commerce.
Ces programmes d'acquisition sont essentiels aujourd'hui car la commune ne dispose que de peu de foncier disponible pour envisager de nouvelles opérations.

Le plan guide en cours d'élaboration s'intéresse à conforter les communes déléguées dans leur structuration en garantissant le maintien d'équipements et de services publics (écoles, mairies, commerces, ...) et en recherchant un équilibre entre la commune-centre et les communes déléguées.

L'habitat est également concerné en amenant à une réflexion foncière et en contactant les bailleurs sociaux afin de favoriser les productions.

La diversité de l'offre ainsi pensée avec des logements accessibles en centre-bourg pour les personnes ne bénéficiant pas de mobilités principalement mais également une proposition plus "campagne" tout en gardant un confort de vie et d'accès à un service public de qualité permettront, sans nul doute, d'attirer de nouveaux habitants qui pourront se projeter dans la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre.

Plus largement, la commune réfléchie également à des modes d'habitats alternatifs qui correspondent à un besoin plus spécifique de certains âges de la vie : habitat jeune, habitats regroupés pour personnes handicapées vieillissantes, habitat pour séniors, béguinage, ...

L'enjeu est de pouvoir diversifier son offre et valorisant ses acquis territoriaux, ses commerces de proximité, son offre d'accès aux soins, ses logements adaptés, ...

D'ailleurs, la commune s'engage dans une démarche d'analyse des besoins sociaux qui permettra de mieux appréhender les besoins de son territoire et, sur l'année 2024, le recensement de la population aura lieu permettant également de mieux caractériser les profils des ménages et leur composition.

VOLET 1 – POINTS DE REPERE SUR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

1. EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL

La commune de Moncoutant-Sur Sèvre est soumise aux obligations de la loi SRU que depuis la création de la commune nouvelle en date du 1er janvier 2019.

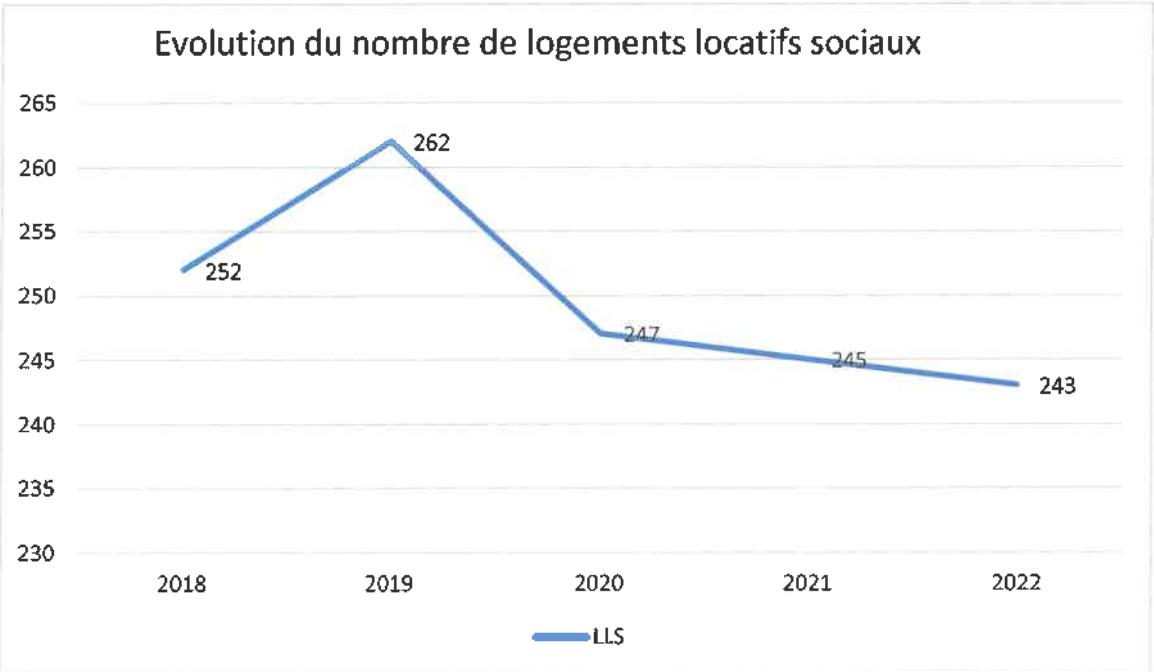
La première période triennale a été soumise à un moratoire concernant le prélèvement mais qui ne s'appliquait pas aux objectifs de rattrapage.

Il est à noter que depuis l'entrée en vigueur de la loi 3DS, la commune de Moncoutant-sur-Sèvre dispose d'un rattrapage perpétuel du déficit et non plus d'une durée de rattrapage limitée à 5 périodes triennales comme précédemment.

Cette première période a donc coïncidé avec la structuration de la commune nouvelle. Ce temps d'adaptation et celui de mise en fonctionnement avec l'ensemble des communes composant la commune nouvelle ont été chronophages et c'est pourquoi, l'ensemble des objectifs n'ont pu être réalisés.

La commune a toutefois conscience du besoin et de ses obligations et tend aujourd'hui à mener une politique en faveur de l'habitat qui concourt à remplir les objectifs définis.

Ces éléments de contexte amènent à regarder cette courbe sur un versant factuel et ne reflétant pas la politique voulue par la collectivité. En effet, la dynamique s'enclenche véritablement sur cette deuxième période triennale.



Cette courbe en baisse s'explique principalement par la vente de logement locatif social par les bailleurs sociaux. Sur la période triennale 2020-2022, 16 logements ont été cédés et sortent en conséquence du parc éligible.

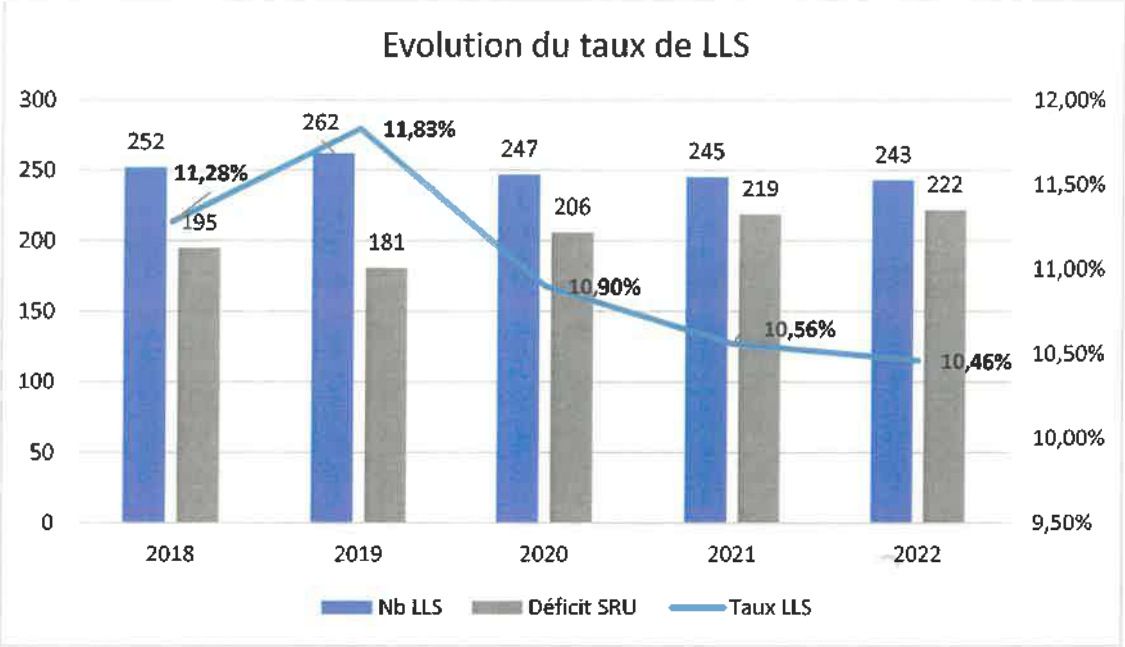
La volonté communale de s'engager dans une démarche de production de logement locatif sociaux est indéniable. Malheureusement et sur cette première période triennale, le temps a manqué pour pouvoir avoir une vision stratégique concourant à une production effective.

Il est à rappeler ici que la commune a été soumise aux objectifs de la loi SRU par le fait même de la création de la commune nouvelle. Cette création, et principalement à ces premiers mois de vie, doit se structurer, s'organiser, définir les priorités pour concourir à mettre en œuvre les actions.
Dans le même temps, la crise COVID est intervenue et a indéniablement freinée les dynamiques instaurées (confinement, priorité axée sur le champ médico-social et personnes vulnérables, impact économique, ...).
De façon très pragmatique, cette première période d'exonération n'a pu être mise à profit pour définir des objectifs atteignables pour la seconde période triennale. C'est d'ailleurs pour ces raisons que la commune a présenté une demande d'exemptions pour cette dite période.

Malgré le fait que les objectifs de rattrapage n'ont pas été réalisés, il a été constaté une évolution des résidences principales constante depuis 2009.

L'objectif de rattrapage SRU entre 2018 et 2022 augmente de + 13,85 %.
La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre avec l'élaboration de ce contrat de mixité sociale s'engage à étudier avec les bailleurs sociaux toutes les opportunités de création de logements locatifs sociaux d'avenir. Les projets doivent être travaillés pour correspondre à la fois aux réalités territoriales et aux besoins de demain qui plus est dans un contexte où l'on constate une raréfaction du foncier disponible.

La question est donc de regarder la correspondance entre la volumétrie de LLS demandée dans le cadre des objectifs SRU et les caractéristiques territoriales (mobilité, emploi, demandes, ...) pour arriver à conceptualiser des projets pérennes.



A la lecture de ce graphique, on s'aperçoit que si le nombre de logements locatifs sociaux a pu être maintenu sur la période avoisinant les 250 logements, le déficit SRU a lui, augmenté à compter de l'année 2020. En effet, l'augmentation du nombre de résidences principales ne s'est pas accompagnée d'une production de logements locatifs sociaux en proportion.

L'enjeu pour la collectivité est donc de pouvoir acter une démarche de production intensive pour combler le déficit avec des difficultés structurelles et conjoncturelles.

Conjoncturelle car la crise économique vécue à l'heure actuelle rend les opérations immobilières plus complexes à appréhender de la part des bailleurs sociaux.

Le phénomène structurel est également à prendre en considération et tient quant à lui à la configuration même de la commune.
Les communes déléguées bénéficiant d'une attractivité moindre par rapport au pôle de centralité, l'implantation est plus difficile à concevoir de la part des bailleurs sociaux.

De façon générale, malgré la volonté de la commune à mettre en avant une politique affichée et soutenue de production, il n'en demeure pas moins que la conception et la réalisation des projets sont chronophages. La présentation du foncier, l'étude économique du projet et la production en elle-même prennent plusieurs années, ce qui amène à un décalage avec les bilans triennaux SRU.

La méthodologie et l'ancrage politique communal dans la production de logements locatifs sociaux doivent être toutes aussi regardées que les données chiffrées de réalisation.

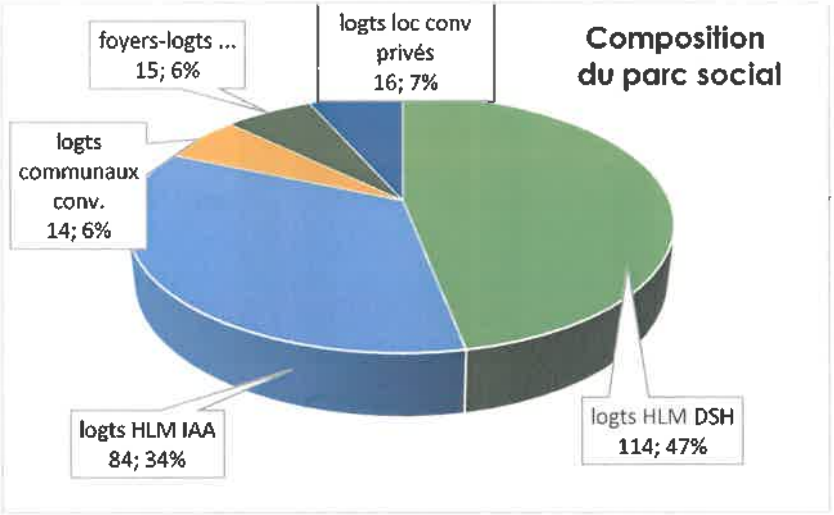
2. ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Quelques données de cadrage doivent être retranscrites pour permettre une analyse détaillée de la situation du parc social et de la demande locative sociale.

Sur les 2 201 résidences principales recensées sur la commune, 74,2% sont occupées par des propriétaires occupants et à 24,6% par des locataires (données Insee, RP 2020).

2.1 Les caractéristiques du parc social existant sur la commune

2.1.1 Composition du parc social

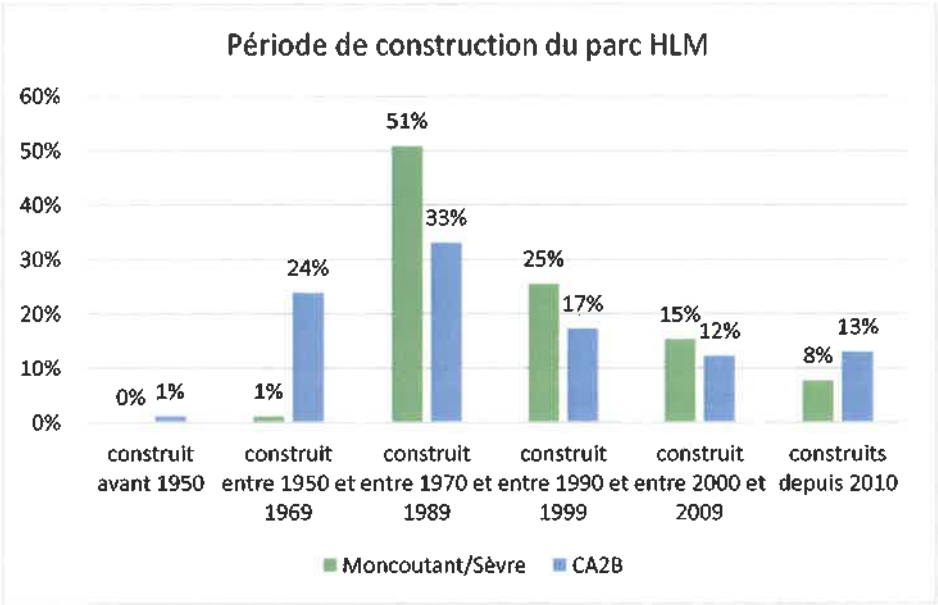


Au 1er janvier 2023, sur les 243 logements décomptés SRU, la commune de Moncoutant sur Sèvre compte 198 logements locatifs HLM soit 81% de la totalité du parc social. Le reste du parc social se répartit pratiquement à part égale entre les logements locatifs conventionnés privés (16 logements), l'EHPAD des Bleuets (45 chambres équivalent à 15 logements) et 14 logements locatifs communaux.

Source : inventaire SRU, au 1er janvier 2023

Par ailleurs, le parc HLM est détenu par Deux-Sèvres Habitat (58% du parc HLM) et Immobilière Atlantic Aménagement (42% du parc HLM). Ce parc est constitué à 79,2% de logements individuels (données RPLS, 2022).

2.1.2 Un parc HLM ancien



77% du parc HLM de Moncoutant sur Sèvre a été construit avant 2000 soit 152 logements sur 197 logements HLM (à l'échelle de la CA2B, 75% du parc a été construit avant 2000).
Source : Données RPLS, 2022

Selon les données RPLS 2020, 74% de ces logements sont classés en étiquette E ou F (aucun n'est classé G) (sur la CA2B, 50% du parc). Il y a donc un réel besoin de rénovation énergétique du parc HLM existant. Les bailleurs sociaux, à travers leur CUS, se sont engagés à la rénovation énergétique progressive des logements les moins bien classés (notamment les logements classés F et G) anticipant l'application de la loi Climat et Résilience qui prévoit d'interdire la location de ces logements à partir de 2028.

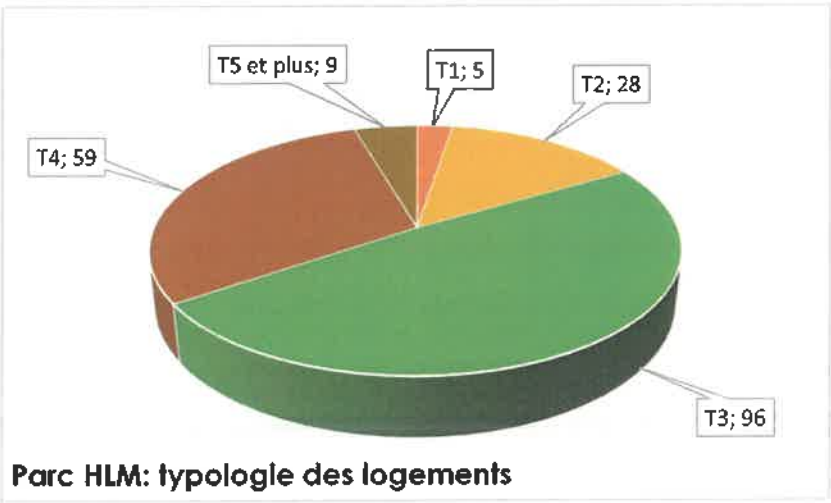
Une attention à porter sur les plans de vente des bailleurs sociaux et sur la reconstitution de l'offre

En parallèle, les bailleurs HLM ont précisé des plans de vente d'une partie de leur parc social (plan de vente inscrit dans leur Convention d'Utilité sociale (CUS) ou réassort depuis.

Ainsi, sur Moncoutant sur Sèvre, Deux-Sèvres Habitat a inscrit 4 logements HLM dans sa CUS 2021-2026. Sur ces 4 logements inscrits, 1 a été vendu à l'occupant et 2 ont été vendus vacants depuis 2021.

Immobilière Atlantic Aménagement a prévu dans sa CUS 2019-2025 la mise en vente de 20 logements HLM sur Moncoutant sur Sèvre. Ce plan de vente n'a pas fait l'objet d'un réassort. Sur ces 20 logements inscrits, 2 ont été vendus à l'occupant et 8 ont été vendus vacants.

2.1.3 Une majorité de logements de typologie T3 et T4

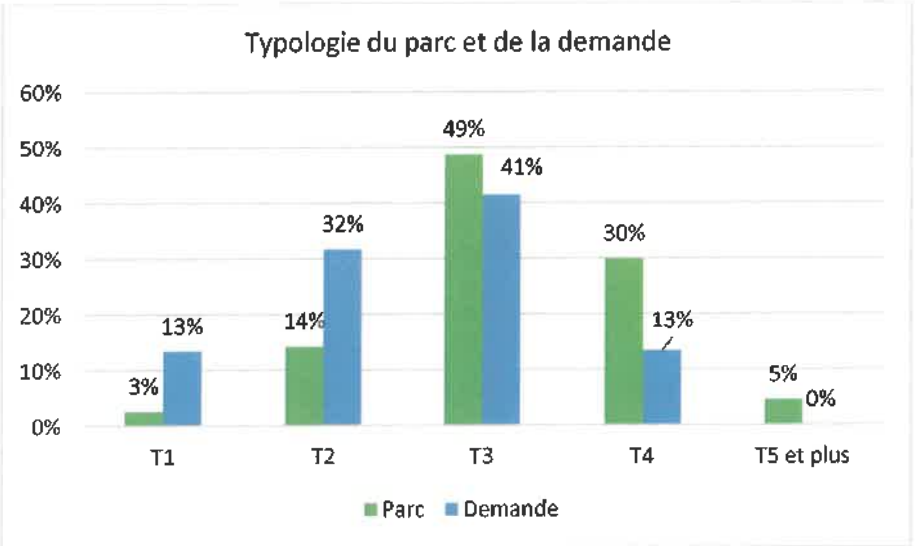


Parc HLM: typologie des logements

Comme sur le territoire de la CA2B, on note une majorité des logements de type T3 et T4 correspondant à 78% du parc en 2022 avec toutefois, une part de logements T1 / T2 et de logements T5 et + comparable à la répartition présente sur le territoire de la CA2B (17% de T1/T2 et 4,5% de T5 à Moncoutant sur Sèvre et sur la CA2B, 14% de T1/T2 et 4% de T5 et+).

Source : Données RPLS, 2022

Si on se réfère à la demande en logements HLM formulée en 2021 sur la commune de Moncoutant sur Sèvre, on repère un besoin en petits logements plus important aujourd'hui et pour lequel la structuration du parc HLM au 1er janvier 2022 ne répond pas complètement :



Source : Parc HLM, données RPLS, 2022 et demandes, données SNE, 2021.

2.1.4 Loyers et financements

En 2022, le montant moyen du loyer mensuel à Moncoutant sur Sèvre est de 5,06€/m² (contre 5,19€/m² à l'échelle du Département), ce qui peut s'expliquer en partie par l'ancienneté du parc HLM et la structuration du parc (avant tout des logements PLUS et PLAi).

Moncoutant/Sèvre	Parc en 2022	Projets agréés 2020-2022
logts PLAi	7	7
logts PLUS	178	3
logts PLS	12	0
TOTAL	**197**	**10**

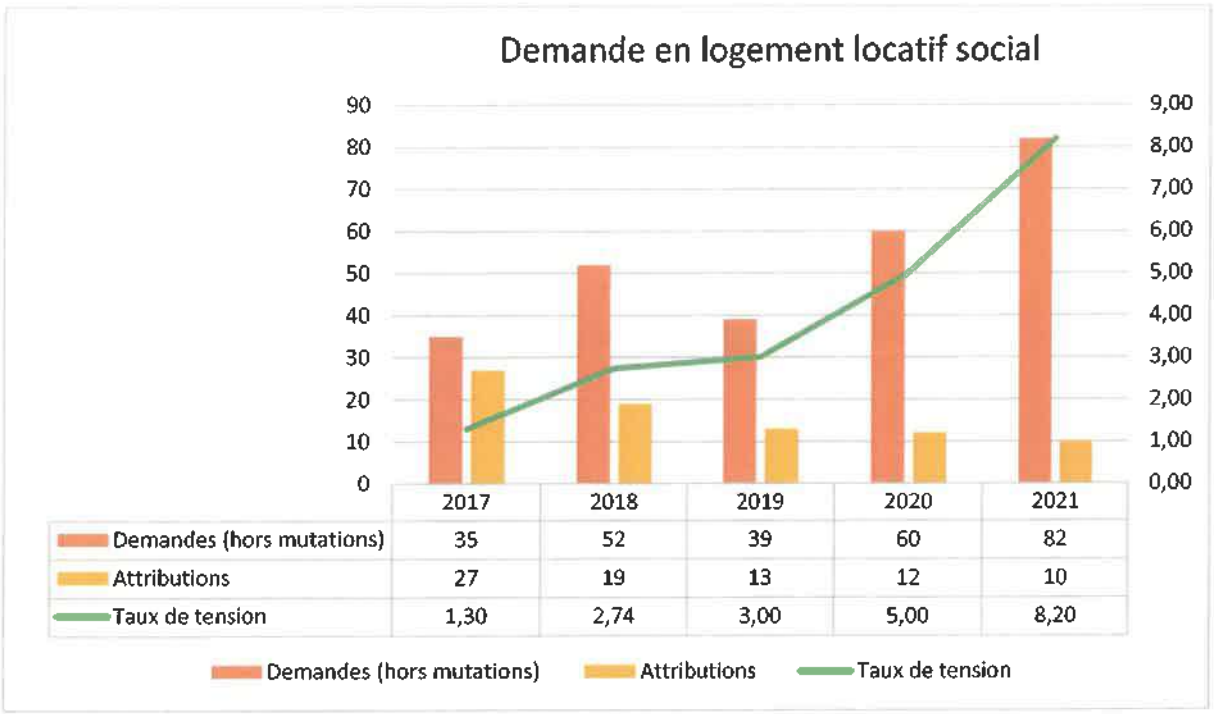
Sources : RPLS 2022 et pré-programmation des projets

90% du parc HLM actuel est du logement HLM financé par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). Sur les 10 projets de logements agréés sur la période triennale 2020-2022, 7 sont des logements PLAi (résidence Habitat Jeunes et logements pour des personnes âgées handicapées). Peu de logements PLS sont aujourd'hui présents dans le parc HLM. Il faut noter aussi l'absence de logements financés en PSLA.

Zoom sur les financements :
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : dispositif majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux et répondant à un objectif de mixité sociale.
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : dispositif de financement permettant de produire des logements destinés à des personnes rencontrant des difficultés économique et sociales pour se loger. Dans le cadre du PLH de la CA2B, l'objectif de production est de 30% de logements PLAi minimum.
PLS (Prêt Locatif Social) : dispositif de financement permettant de produire du logement locatif intermédiaire destiné aux ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources du logement HLM classique (PLUS).
PSLA (Prêt Social location accession) : dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant.

2.2 La demande locative sociale

2.2.1 Une tension locative qui augmente

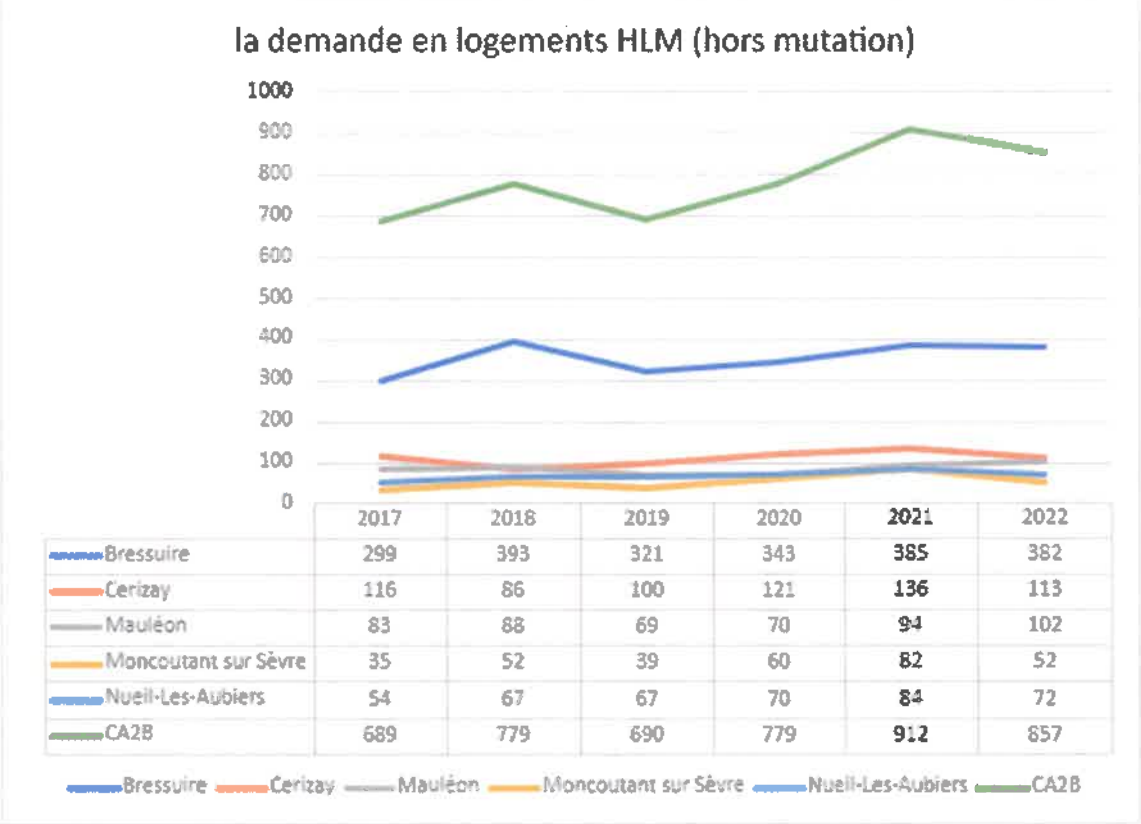


	2017	2018	2019	2020	2021
Demandes (hors mutations)	35	52	39	60	82
Attributions	27	19	13	12	10
Taux de tension	1,30	2,74	3,00	5,00	8,20

Source : données SNE 2017 à 2021

Depuis 2017, la demande en logement locatif social sur la commune de Moncoutant sur Sèvre a fortement augmenté, passant de 35 demandes en 2017 à une moyenne de 65 demandes annuelles entre 2020 et 2022. Or en parallèle, le nombre d'attributions a diminué amenant à un taux de tension en 2021 à 8,20 ; une tension locative qui augmente aussi à l'échelle de la CA2B (4,63 en 2021) ou du Département des Deux-Sèvres (4,55 en 2021). Il s'agit d'une tendance nationale au regard du contexte actuel (avec l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, le parcours résidentiel s'est enrayé et de moins en moins de locataires libèrent leur logement HLM. Celui-ci est devenu une solution de plus en plus pérenne pour de nombreux ménages aux revenus modestes qui n'ont plus la capacité d'accéder à la propriété).

Ce qui est assez compliqué à appréhender et à anticiper, c'est qu'en 5 ans, le taux de tension est passé de 1,30 en 2017 (territoire détendu) à 8,20 en 2021. Ainsi, même s'il faut prendre en compte cette tension plus importante sur le parc locatif social et son évolution à la hausse, l'analyse méritera d'être affinée sur une plus longue période car il s'agit ici d'un calcul basé sur un volume de données peu important.



	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bressuire	299	393	321	343	385	382
Cerizay	116	86	100	121	136	113
Mauléon	83	88	69	70	94	102
Moncoutant sur Sèvre	35	52	39	60	82	52
Nueil-Les-Aubiers	54	67	67	70	84	72
CA2B	689	779	690	779	912	857

Sources : SNE (demandes en stock hors mutation) et Imhoweb pour 2022.

En 2022, la commune de Moncoutant sur Sèvre représente 6% de la demande en logements HLM du territoire intercommunal (en 2017, elle représentait 5% de la demande) dans la même tendance que les autres communes SRU (hormis Bressuire).

2.2.2 Un taux de rotation qui diminue

Au 1er janvier 2022, il est comptabilisé 6 logements HLM vacants sur Moncoutant sur Sèvre pour un taux de vacance totale de 3,09 (2,04 à l'échelle de la CA2B et 2,62 à l'échelle des Deux-Sèvres).

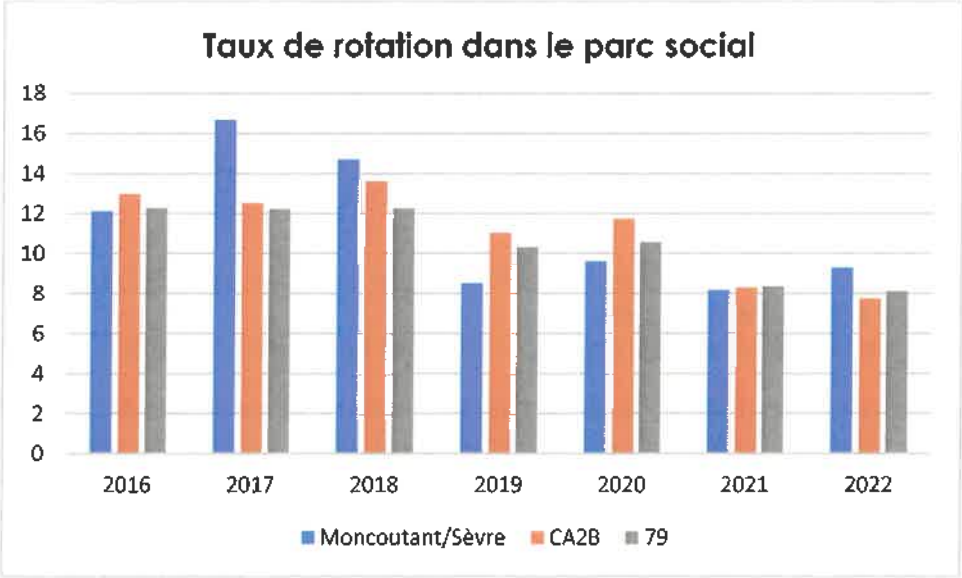
La vacance au sein du parc social est faible comparée à celle constatée sur la CA2B :

Indicateurs	Moncoutant-sur-Sèvre	CA2B
Nombre total de logements sociaux vacants	**3**	**83**
Vacance totale du parc de logements sociaux	**1,52**	**2,89**
Vacance logements sociaux > 2 ans	**0,00**	**0,03**
Vacance logements sociaux > 3 mois	**0,51**	**1,15**
Nombre de logements sociaux vacants depuis plus de 1 an	**0**	**17**
Nombre de logements sociaux vacants depuis plus de 2 ans	**0**	**1**
Nombre de logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois	**1**	**33**

Source : RPLS, au 1er janvier 2021

Par ailleurs, le taux de rotation dans le parc social ne cesse de diminuer. S'il s'agit d'une tendance nationale, cela s'avère vrai aussi pour la commune de Moncoutant sur Sèvre où le taux de rotation dans le parc social est passé de 12,11 en 2016 à 9,28 en 2022 même si ce taux de rotation reste plus élevé que celui de la CA2B (7,75 en 2022) ou celui du Département (8,11 en 2022).

Ainsi avec la crise sanitaire puis l'augmentation des coûts de construction et depuis peu l'augmentation des taux d'intérêt, le parcours résidentiel s'est enrayé et de moins en moins de locataires libèrent leur logement HLM. Celui-ci est devenu une solution de plus en plus pérenne pour de nombreux ménages aux revenus modestes qui n'ont plus la capacité d'accéder à la propriété.



Source : RPLS

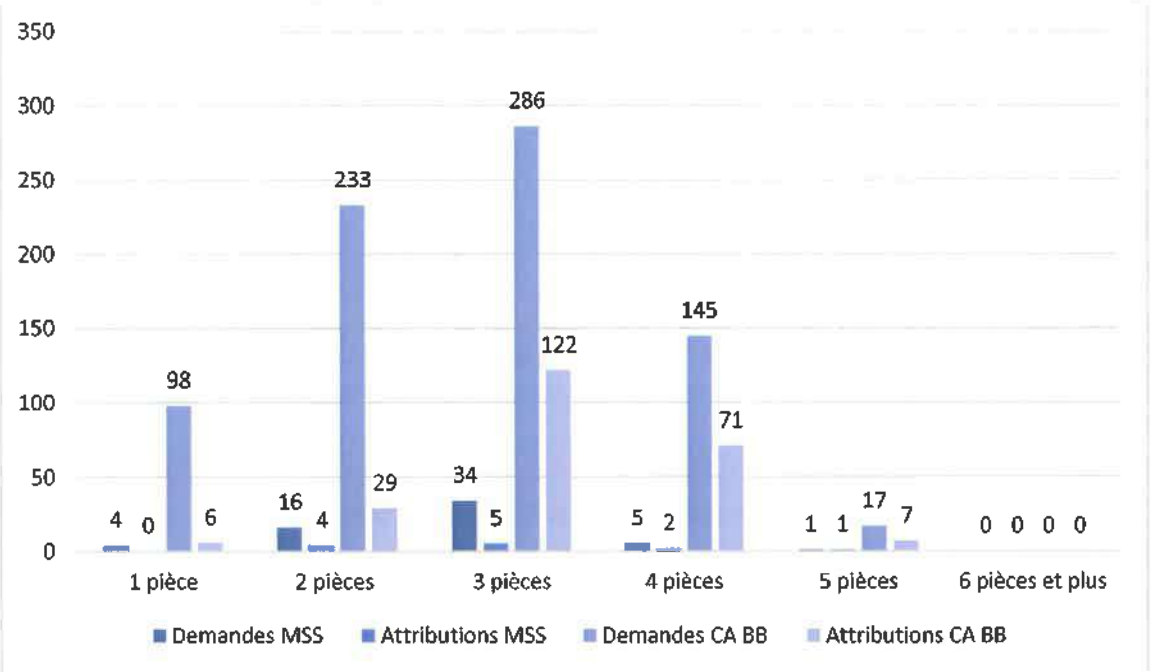
Le **délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement HLM** reste toutefois en dessous des 5 mois même s'il a augmenté passant de 3,5 mois en 2017 à 4,6 mois en 2021 (Sur la CA2B, il a augmenté de 5,9 mois à 9 mois et sur le Département des Deux-Sèvres, de 5,9 mois à 8,4 mois).

2.2.3 Une demande de plus en plus forte pour des petites typologies

En 2020,

Sur les 60 demandes en logements sociaux qui ont été effectuées au cours de l'année 2020, 56,7 % concernaient des 3 pièces. C'est ensuite les 2 pièces qui sont les plus demandés en représentant 26,7 %.

Etat de la demande et attributions en logements sociaux selon le nombre de pièces souhaitées :



Source : SNE 2020

Les demandes qui ont été satisfaites en 2021 l'ont été dans un délai court puisque 88,24 % d'entre elles ont été inférieures à 1 an.
5,88 % ont été satisfaites entre 1 à 2 ans, et, 5,88 % l'ont été entre 2 à 3 ans.

Les demandes en cours classées selon le délai d'attente sont sur les mêmes caractéristiques que les demandes satisfaites puisque : 75 % sont inférieures à 1 an, 15 % sont entre 1 à 2 ans, 8,34 % sont entre 3 et 4 ans et enfin 1,66 % sont entre 3 et 4 ans.

En 2022 et tendance 2023 :
Selon le site internet demandedelogement79, 75 demandes sont en cours au 29 juillet 2023.

Les caractéristiques des demandes sont les suivantes avec les attributions de l'an passé en référence :

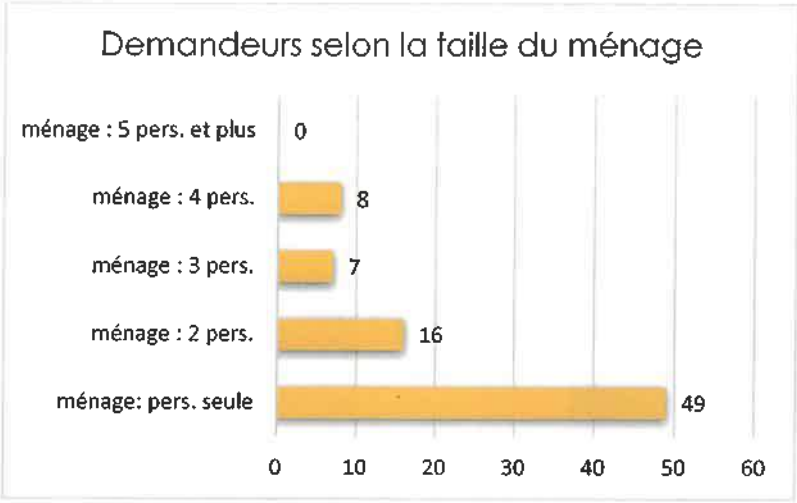
Typologie	Chambre en colocation	1 (studio)	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total
Demandes en cours	1	2	26	22	21	2	1	75
Attributions de l'année précédente	0	1	5	10	3	1	0	20

On s'aperçoit à la lecture de ces données que les plus fortes demandes se situent sur les 2 pièces (34,66 %), les trois pièces (29,33 %) et les 4 pièces (28 %).

Dans ces 75 demandes en cours, 5,33 % souhaiteraient vivre en appartement, 64 % dans une maison individuelle et 30,67 % sont indifférents dans leur choix.

Les caractéristiques des ménages devront être affinées pour permettre à la commune de mieux corréler les perspectives d'implantation de LLS avec les besoins.

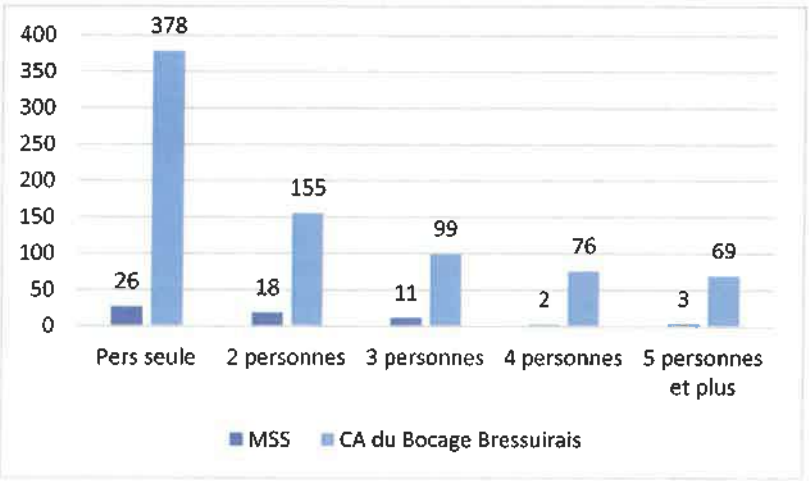
2.2.4 Une augmentation de demandes provenant de personnes seules



Source : SNE, 2021

En 2021, 60% des demandeurs d'un logement HLM sur Moncoutant sur Sèvre (49 demandeurs) sont des personnes seules alors que les logements T1 et T2 ne représentent que 30% des attributions (3 attributions sur 10).
En 2020, 33% des demandeurs recherchaient un petit logement (20 demandeurs sur 60) et 30% des attributions portaient sur des logements T1 ou T2 (4 attributions sur 12).

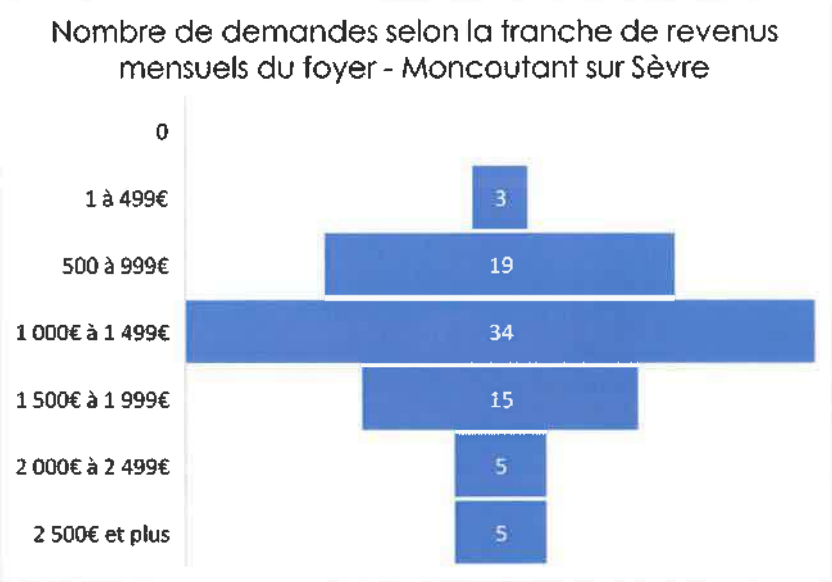
En 2020, nombre de demandes de logements sociaux selon la taille du ménage sur Moncoutant sur Sèvre et à l'échelle de la CA2B :



Source : SNE, 2020

Entre 2020 et 2021, on observe avant tout une augmentation du nombre de personnes seules en demande d'un logement social. Ainsi, sur la commune de Moncoutant sur Sèvre, 26 demandes de personnes seules étaient comptabilisées en 2020 contre 49 en 2021, soit en 1 an, un nombre de demandeurs « personne seule » multiplié par 2. A l'échelle de la CA2B, la tendance est aussi observée mais dans une proportion plus mesurée (378 demandes en 2020 contre 476 en 2021 soit + 26%).

2.2.5 Les ressources des demandeurs et occupants du parc HLM



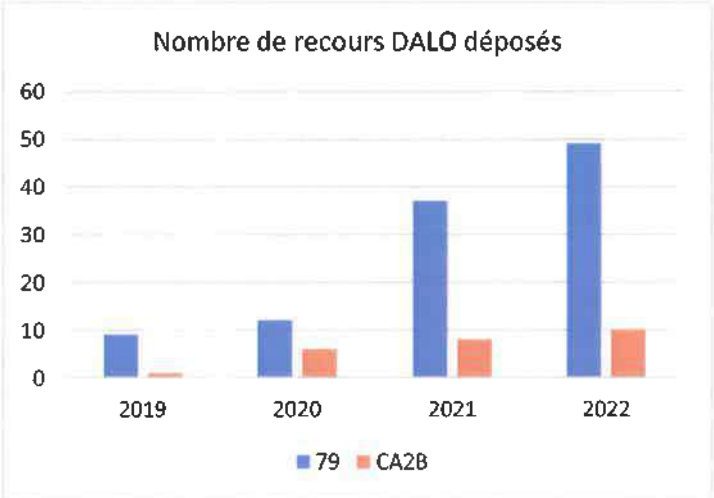
Source : SNE, 2021

69% des demandeurs ont un revenu mensuel inférieur à 1 500€. Sur les 81 demandeurs recensés, 42% ont des revenus compris entre 1 000€ et 1 500€/mois

Par ailleurs, en 2021, à l'échelle de la CA2B, le seuil de ressources du premier quartile était de 8 365 € (soit 697€ par mois). En d'autres termes, 25% des ménages les plus pauvres ont des revenus inférieurs à ce montant.

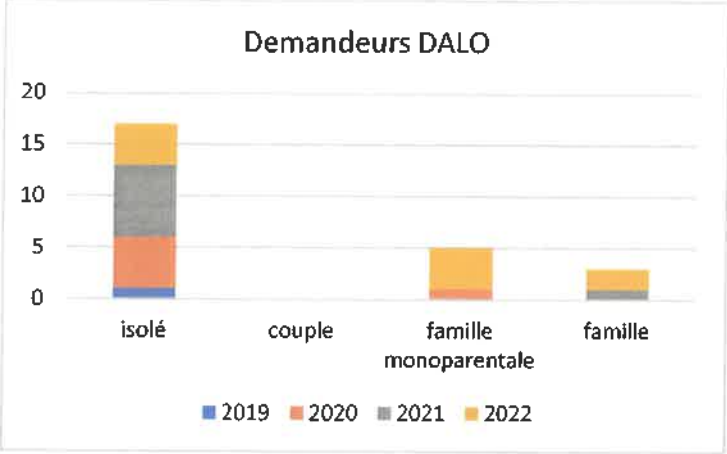
A l'échelle de la CA2B, les demandeurs DALO* :
**Droit au logement opposable*

Le dispositif DALO permet aux demandeurs d'un logement social, dans certaines situations précises, de voir leur demande reconnue comme prioritaire et ainsi se voir proposer une solution de logement digne dans les 6 mois.



Nous ne disposons pas des données à l'échelle de chaque commune mais au vu des éléments transmis par la DDETSPP, on note une augmentation importante du nombre de recours Droit au logement déposés auprès de la commission de médiation 79 depuis 2021 à l'échelle des Deux-Sèvres mais aussi à l'échelle de l'intercommunalité.
Ainsi, en 2021 et 2022, 1 demande sur 5 a été déposée sur le territoire de la CA2B.

Ces demandes concernent en majorité des personnes isolées (70%) mais aussi des familles (32%).



Cette augmentation des demandes de recours DALO pourrait s'expliquer notamment par :

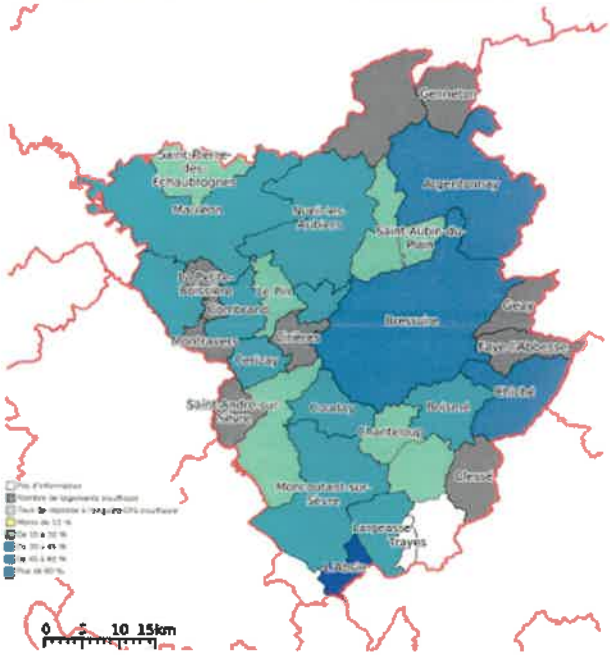
- Une tension plus forte sur le logement social,
- Une précarité plus grande d'une partie de la population qui amène à une augmentation du public prioritaire
- Voir par une meilleure connaissance et communication de ce dispositif ?

Les ressources des occupants du parc social :

Selon les données OPS 2020, 37% des occupants du parc social à Moncoutant sur Sèvre ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (59% des emménagés récents).
A l'échelle de la CA2B, 37,9% des occupants du parc social ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (47,7% des emménagés récents).

Extrait : portrait de territoire EPCI, données OPS 2020

Taux de ménages dont le revenu est < 40 % du plafond PLUS



2.3 Pour conclure

Le parc de logements HLM sur Moncoutant sur Sèvre est ancien et nécessite une rénovation énergétique (des travaux de remplacement des systèmes de chauffage et d'isolation ont été réalisés depuis dans les logements qui étaient classés F). le parc de logements est essentiellement constitué de logements individuels T3 et T4 (78%) alors qu'en 2021, 45% des demandeurs recherchaient un petit logement (T1 ou T2). Le parc HLM est en majeure partie localisé sur Moncoutant qui porte par ailleurs l'essentiel de la demande.
La commune s'emploie à penser les futurs logements locatifs sociaux en pensant au public à qui ce dernier s'adressera. Ainsi, sur Moncoutant, il sera pensé davantage de T1 – T2 qui manquent aujourd'hui dans notre parc communal alors que sur les communes déléguées où les demandes émanent principalement de familles, des logements type 3 ou 4 seront réfléchis. Cette adaptation est essentielle pour mieux répondre au besoin et pour construire des logements adaptés.

En 5 ans, la demande en logement social a fortement augmenté sur la commune passant de 35 demandes en 2017 à 80 demandes en 2021 alors que dans le même temps, le nombre d'attributions a baissé, passant de 27 attributions en 2017 à 10 en 2021 amenant alors une augmentation rapide de la tension locative (jusqu'en 2019, la tension locative était inférieure ou égale à 3). En 2020 puis en 2021, la tension locative est passée de 5 à 8. Il faut toutefois rappeler que ce taux de tension doit être appréhendé avec mesure car il peut être très variable d'une année sur l'autre en raison d'un faible volume de données. Cette variation et cette augmentation de la demande est-elle à rapprocher de la dynamique d'emploi sur Moncoutant sur Sèvre ? d'un report d'une partie de la demande provenant de territoires voisins ?

Les enjeux repérés :

- Rénover le parc HLM existant,
- Proposer une nouvelle offre en adéquation avec la demande formulée (T1 et T2),
- Amener à une répartition adaptée de l'offre en logement social à l'échelle des communes déléguées en distinguant le pôle de Moncoutant et les communes rurales plus isolées,
- Proposer des produits locatifs sociaux diversifiés et adaptés selon les publics et les communes déléguées : logements HLM en PLS, PLUS, PLAi ; logements locatifs conventionnés privés et logements locatifs communaux,
- Relancer l'accession « sociale » à la propriété (PSLA ...)

3. DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU

En introduction, quelques éléments de contexte :
L'ambition de la municipalité est de répondre à la multiplicité des besoins exprimés sur l'ensemble de la commune par les familles, des actifs, des petits ménages, des personnes retraitées ; tout en soutenant les plus fragiles et en favorisant l'expérimentation de nouvelles formes d'habiter (co-living, habitat participatif).

L'analyse des besoins sociaux en cours de réalisation permettra également de mieux les caractériser afin de réfléchir à de nouvelles formes d'habitat pour tous les âges. Cette dernière a été lancée en janvier 2024 avec plusieurs temps forts : enquête auprès de la population dont les résultats sont attendus pour le 04 février 2024, ateliers avec la population, les entreprises et les acteurs du monde social, médico-social et sanitaire. Particulièrement sur les différents temps qui concernent les habitants de Moncoutant-Sur-Sèvre plusieurs thématiques ont été abordées comme l'habitat, la mobilité, la composition des ménages, l'activité professionnelle, ...
La finalité de l'analyse des besoins sociaux avec sa restitution intégrale devrait être faite à la fin de l'année 2024.

Cette analyse des besoins sociaux sera complétée par le recensement de la population qui se tiendra sur les mois de janvier et février 2024.

L'ensemble de ces données nous permettront de bénéficier de données plus étayées sur les caractéristiques populationnelles et ainsi, penser l'habitat de demain.

Il faut rappeler que la première période triennale correspond aux premières années de vie de la commune nouvelle. Cette dernière a bénéficié d'un moratoire sur le prélèvement sans pouvoir bénéficier d'une extension sur les objectifs de rattrapage.
La structuration de la commune nouvelle a été chronophage et sans occulter les besoins ni l'intérêt de la commune à engager une politique active de production de LLS, cette dernière n'a pas été en capacité de répondre aux objectifs.

La crise COVID a été également un élément bloquant dans le déploiement de cette politique.

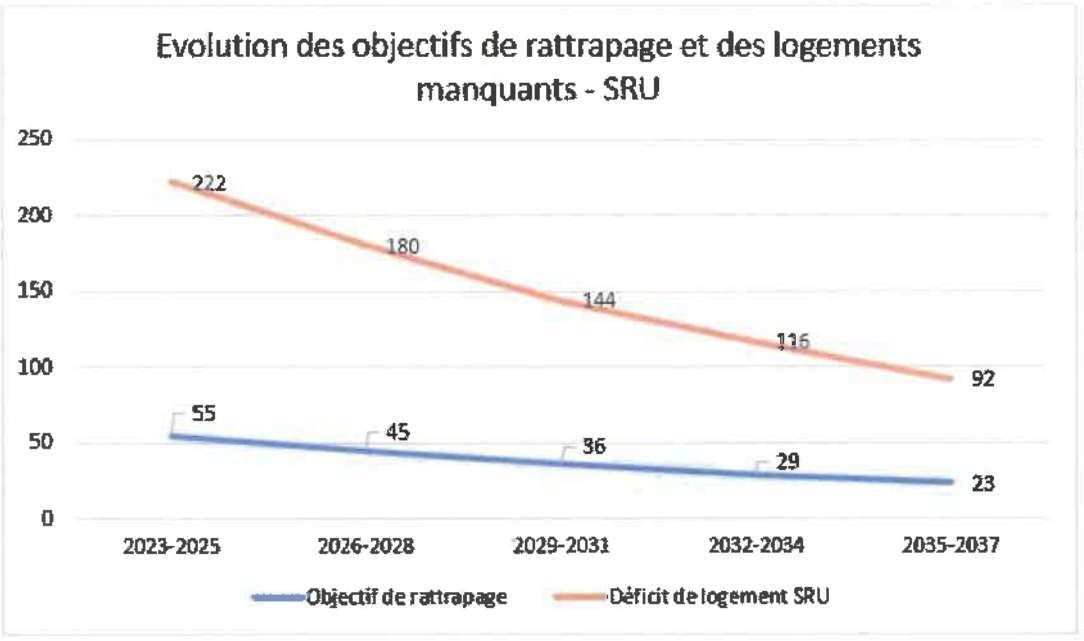
Il faut également ajouter que les projets nécessitent un temps certain d'étude, de discussion avec les bailleurs sociaux et le contexte économique actuel n'a pas été propice à ce que rapidement des productions voient le jour.

A ce jour, la Commune a pu formuler une demande d'exemption sur cette première période triennale et préciser ses observations à la DDT en réponse à la procédure de carence initiée par la Préfecture.

Tableau récapitulatif des résultats atteints sur les dernières périodes triennales :

Bilans triennaux SRU	2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs	Commune non soumise loi SRU		Commune non soumise loi SRU		37	
Variation d'inventaire					-	19
Réalisés	-		-		10	
Taux de réalisation	-		-		-	24 %
% de PLAI **% de PLS**	-	-	-	-	70 %	30 %

Pour les 5 périodes triennales à venir la courbe d'évolution de logements manquants serait la suivante et devra caractériser la trajectoire de rattrapage. Il est à préciser que cette courbe a été construite en tenant compte de la réalisation des objectifs de rattrapage triennaux et à valeurs constantes.



Il conviendra de mettre en cohérence les objectifs de rattrapage avec la demande établie sur le périmètre de la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre. Ainsi, une attention particulière devra être portée sur la production de petits logements.

En effet, cette production devra être mise en lien avec le taux de tension sur le territoire Monsévrien pour s'assurer qu'au-delà des objectifs législatifs, celle-ci corresponde bien à un besoin.

A ce jour et à la vue des demandes formulées sur la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre (70 demandes enregistrées selon le site www.demandedelogement79.fr et des attributions inférieures à la demande) l'on peut estimer que l'objectif de rattrapage de 55 logements sur la période triennale à venir est cohérent.

Cette vérification à la fois sur un versant quantitatif et qualitatif sera recherchée à chaque période triennale pour pouvoir adapter la réponse locative sociale au besoin en lien avec les objectifs de rattrapage SRU.

L'enjeu de la commune est d'adapter cette production à la multiplicité des besoins et en fonction des publics : actifs, séniors, jeunes, ...

Il est également important de s'inscrire dans la durée en prenant en considération les enjeux de demain que ce soit en termes d'urbanisation, d'environnement éco-responsable ou encore favoriser l'inclusion pour les constructions à venir de logements locatifs sociaux.

4. LES MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre s'engage à ce jour auprès des bailleurs sociaux pour étudier avec eux l'ensemble des possibilités de production de logements locatifs sociaux.

Il s'agit de faciliter les productions tout en amenant des réflexions autour de l'acquisition – amélioration afin de maintenir du logement en centre-bourg et accessible.

A cet usage, la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre s'est engagée dans un certain nombre de rachat de bâtiments aux fins de les proposer aux bailleurs sociaux.

Pour toutes les opérations de production de logement social, il convient de développer quatre modes de production :

- Construction neuve
- Construction neuve via VEFA
- Acquisition - amélioration
- Démolition - reconstruction

Ces modes de développement n'évincent pas le fait que les **projets d'aujourd'hui sont plus complexes** à porter (transformation d'un quartier politique de la ville, projet de redéploiement Habitat Jeunes, opérations de renouvellement urbain...) qui nécessitent plus de temps de gestation, une gouvernance adaptée, une ingénierie et des coûts financiers importants pour lesquels des appuis financiers complémentaires sont aujourd'hui plus que nécessaires.

Sur la période triennale 2020-2022 (opérations agréées) :

Nom de l'organisme	Adresse du programme	Foncier			Propriétaire		Portage		Nature du projet		
		Ext. urbaine	Dent creuse	Renouvel-lement	Privé	Commu-nal	Moa directe	VEFA	D/R	A/A	CN
OPERATIONS AGREES 2020-2022											
DSH	Allée des Mésanges - Moncoutant	X			X		X				5
DSH	Rue Prébyre Moncoutant			X	X					5	
								TOTAL		**10**	

La commune a récemment entrepris l'acquisition de biens immeubles dans le centre-bourg afin de les proposer aux bailleurs sociaux.
Ces acquisitions permettront à la fois de proposer une mixité des modes de production et particulièrement d'accentuer sur l'acquisition / amélioration, et, de pouvoir proposer du logement social en centre-bourg.

L'ensemble des opérations projetées sur la période 2023 – 2025 en tenant compte de l'ensemble des modes de production figurent sur le tableau : les projets de logements sociaux (hlm et communaux) pour 2023-2025.

VOLET 2 – OUTILS ET LEVIERS D'ACTION POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Afin de faciliter la production de logements locatifs sociaux sur la commune, des outils et leviers d'action ont été identifiés et sont pour certains déjà actionnés sur les quatre champs d'intervention suivants : l'action foncière, l'urbanisme et l'aménagement, la programmation et le financement du logement social et l'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires.

1. ACTION FONCIERE

1.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

1.1.1 Repérage des gisements fonciers bâtis et non bâtis mobilisables

Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi et un approfondissement au cours du premier semestre 2023, la commune et l'ensemble des partenaires ont commencé à identifier des gisements fonciers qui pourraient être mobilisés pour réaliser du logement social à court terme (maitrise foncière publique) ou à moyen/long terme soit en raison d'opérations de renouvellement urbain, soit que la collectivité n'en possède pas encore la maîtrise foncière.

La commune a entrepris une veille foncière active avec l'analyse des DIA.
Elle est également dynamique dans sa politique d'achat pour pouvoir bénéficier d'une réserve foncière intéressante à proposer aux bailleurs sociaux.

1.1.2 Repérage et reconquête des logements vacants et dégradés

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH réalisée entre 2018 et 2020, des situations de dégradation et de vacance structurelle ont été repérées.

Ainsi, avec la mise en œuvre du programme AggloRénov combinant une OPAH RU, une OPAH et un programme local, différentes actions et outils sont entrepris :

- Repérage des logements vacants et dégradés (travail en cours avec l'opérateur SOLIHA) avant une information ciblée auprès des propriétaires de ces biens
- Actions visant la reconquête de ces logements vacants : soutien financier à la production de logements locatifs conventionnés, prime communale « résorption de la vacance », mobilisation de l'opérateur URBANIS pour aider à solutionner des situations inextricables et pouvant amener à de la maitrise foncière communale

La commune engage à ce jour une réflexion pour mettre en place une Opération de Restauration Immobilière (ORI).
Sur certains immeubles la mise en place de cette procédure faciliterait la mise en œuvre de travaux par les propriétaires ou une expropriation pour pouvoir rendre le cœur de bourg attractif et pouvoir maintenir du logement.

1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Au vu des travaux déjà entrepris et du contexte actuel, il a été repéré les points suivants :

- Un certain nombre de gisements fonciers dont la commune avait la maitrise foncière sont déjà mobilisés pour la production de logement locatif social. Quid alors pour les

nouveaux projets nécessitant une maitrise foncière publique (prise en compte de la dureté foncière). Ces gisements seront transférés aux bailleurs sociaux sur les périodes triennales à venir. Les caractéristiques de ces derniers figurent en fin de document au sein du tableau récapitulatif.

- A court terme, des gisements fonciers non bâtis peu nombreux et des gisements bâtis complexes à mobiliser et à transformer : temps long, coût, expertise et ingénierie

- L'impact à venir de la mise en œuvre du Zéro artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de production du logement social pour des opérations plus coûteuses, plus complexes et sur des temps de production plus longs.

- La vente de biens locatif social par les bailleurs sociaux implique une perte du gisement foncier et des difficultés dans le rattrapage du quantitatif LLS.

1.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- **La définition d'une stratégie foncière et d'une politique foncière publique**

Si jusqu'à présent, la commune disposait d'un accès facile au foncier et qu'elle avait ainsi pu constituer des réserves foncières au fil de l'eau. Aujourd'hui, cela est moins vrai. Pour autant et pour tenir compte des évolutions législatives, la commune s'engage à ce jour dans des opérations d'acquisitions de foncier en vue d'une amélioration / réhabilitation en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2024-2029 et de l'application du ZAN, il s'agit pour les collectivités (CA2B et communes) de préciser la stratégie foncière à mettre en place : repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis, vocations et temporalités d'acquisition ou de portage, acteurs et outils à mobiliser, suivi des acquisitions et leur destination.

- **Selon les secteurs repérés, mobilisation de l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour la veille et le portage foncier**

Depuis 2015, la Communauté d'Agglomération a mis en place une convention-cadre avec l'EPF. Cette convention-cadre a été renouvelée en 2019 et vise à la revitalisation des centres-villes/centres-bourgs du Bocage Bressuirais. Aujourd'hui, l'EPF ne met plus en place de convention cadre de ce type à l'échelle des EPCI situés en secteur détendu, ce qui est notre cas. L'EPF continue toutefois à proposer son appui sous la forme de conventions opérationnelles aux communes du territoire.

Une convention opérationnelle pourra être déclinée sur Moncoutant sur Sèvre au regard des enjeux de renouvellement urbain repérés.

2. URBANISME ET AMENAGEMENT

2.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

2.1.1 La mise en œuvre du PLUi depuis janvier 2022

Celui-ci a permis notamment :

- La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec des principes d'aménagement et de densités minimum.
  Sur la commune de Moncoutant sur Sèvre, 13 secteurs ont été définis au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielles » à vocation d'habitat. Ces emprises foncières constituent des gisements fonciers potentiels qu'il y a lieu de mobiliser. A ce jour, sur les 13 secteurs en OAP, 6 sont privés.
- La création d'une servitude de mixité sociale (ce qui n'existait pas auparavant) qui impose aux porteurs de projet de produire un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations effectuées sur des secteurs couverts par une OAP d'une surface supérieure à 1 ha (zones 1AUh) et situés dans un rayon de 15 minutes à pied des commerces et/ou école.
- La mobilisation du Droit de Préemption Urbain et le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)

Au regard des enjeux repérés dans le cadre de son plan guide et de la stratégie foncière définie, la commune de Moncoutant sur Sèvre pourra user de son droit de préemption urbain (institué sur les zones U et Au) afin d'acquérir des biens pour faciliter des opérations de renouvellement urbain et d'habitat social. Un examen des DIA pourra alors être réalisé.

2.1.2 La mise en œuvre d'une politique de revitalisation et de renouvellement urbain

La production de logements locatifs sociaux et de logements conventionnés s'inscrit dans une politique de revitalisation du centre bourg de la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre. La production des logements sociaux doit répondre aux exigences de revitalisation engagée par la collectivité en collaboration avec l'ensemble de ces partenaires, tout en garantissant un équilibre de l'offre sociale de l'habitat sur l'ensemble de la commune.

2.1.2.1 L'Appel à Manifestation d'Intérêt « Centres-Bourg » de la Région Nouvelle-Aquitaine :

Au vu des enjeux de revitalisation partagés et des démarches déjà initiées à l'échelle intercommunale et communale, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et les 6 petits et moyens pôles urbains : Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil les Aubiers et Argentonnay ont souhaité répondre collectivement à l'Appel à Manifestation d'Intérêt de la Région en faveur de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Cette démarche collective permet de travailler en synergie, de faciliter l'émergence puis la concrétisation de projets en cœur de ville, de favoriser l'expérimentation de démarches et de soutenir des initiatives afin de réinvestir voire de réinventer les cœurs de bourgs et de ville.

Travailler à l'attractivité du centre-bourg, à la revitalisation associées à : un plan de maîtrise foncière communal et à des opérations d'amélioration du bâti en lien avec Agglo'Rénov permettra indéniablement à aider capter de futurs habitants.

Cette démarche se formalise par le recrutement d'une cheffe de projet « revitalisation » qui a notamment pour missions :

- De mettre en œuvre les premières actions et poursuivre les projets déjà engagés en matière de revitalisation du centre bourg ;
- De suivre la phase opérationnelle et des actions conduites à l'issue des décisions et des orientations stratégiques définies par les élus ;
- D'assurer la coordination des partenaires et des acteurs tout au long du projet.

2.1.2.2 Programme national « Petites Villes de Demain » :

La candidature portée par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et les communes d'Argentonnay, Mauléon, Moncoutant-Sur-Sèvre et Nueil-les-Aubiers a été retenue. Cette démarche collective de territoire a également pour but de développer des synergies, de favoriser l'expérimentation de démarches et de soutenir les initiatives locales au profit de nos cœurs de bourgs.

Une attention particulière devra être portée sur la coordination des différentes actions engagées et l'animation de ce dispositif en adéquation avec la démarche déjà initiée par la Région Nouvelle-Aquitaine.

Cette candidature s'est formalisée par la signature le 14 avril 2023 de conventions cadre valant ORT. La feuille de route stratégique et opérationnelle vient d'être finalisée. Le volet habitat y est décliné sous la forme de plusieurs fiches-actions. Ces dernières sont principalement regroupées au sein de l'orientation stratégique n°2 "Un cœur attractif et des villages à conforter". Ces fiches actions touchent à la stratégie foncière autour de gisements fonciers bâtis, non bâtis et des friches, permettre l'amélioration des logements et leur adaptation aux modes d'habiter, dynamiser la production de logements locatifs, notamment sociaux, mener des opérations de renouvellement urbain, construire ou réhabiliter des logements en habitation inclusive dans les futurs projets, mener des actions expérimentales pour imaginer l'habitat de demain, ...

2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Il a été repéré les points suivants :

- Des aménageurs locaux peu habitués aux servitudes de mixité sociale. De plus, ces derniers sont difficiles à convaincre pour produire et/ou affecter du foncier à des projets de LLS, ces projets entrainant des déficits d'opération pouvant être rédhibitoires.

- L'absence d'opérateur (type SEM) pour aider au suivi et à la mise en œuvre d'opérations complexes et d'opérations mixtes de renouvellement urbain,

- Les capacités des bailleurs sociaux à pouvoir opérer et produire sur l'ensemble des communes déficitaires de l'agglomération du bocage bressuirais sur des périodes triennales,

- L'impact à venir de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de production du logement social pour des opérations plus coûteuses, plus complexes et sur des temps de production plus longs.

- La vente par les bailleurs sociaux de certains logements locatifs sociaux accentue les difficultés pour les communes à maintenir un parc suffisamment étayé pour répondre aux besoins qui se posent et à réaliser l'objectif de rattrapage. Les élus étudieront avec précaution les plans de vente qui feront l'objet d'inscription dans les CUS et seront attentifs à la reconstitution du parc locatif social.

2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- La mobilisation de différents outils existants (emplacements réservés, ZAC, outils de l'ORT...)

- Une veille active sur les gisements fonciers qui intéressent la collectivité sera mise en œuvre. La commune n'exclue pas l'utilisation du droit de préemption pour lui permettre d'acquérir certaines propriétés.

- Dans les prochaines opérations communales, un pourcentage plus important de LLS sera prévu. La commune s'était fixée un taux de 25% de LLS, ce dernier passera dorénavant à 30%.

- Vers une évolution à moyen terme de la servitude de mixité sociale dans le cadre du PLUi.

- Un blocage des ventes de LLS par les bailleurs sociaux en dehors des cas d'accession à la propriété par le locataire occupant.

3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

3.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

3.1.1 Coordination intercommunale dans le cadre du PLH

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et dans l'objectif de réactiver la dynamique de production de logement locatif social, la CA2B a lancé en 2019 auprès des communes un travail de recensement des projets de logements locatifs sociaux, des gisements fonciers ainsi qu'un inventaire des logements locatifs communaux.

S'appuyant sur ces travaux, une démarche collective a été lancée au printemps 2020 avec la mise en place d'un groupe-projet réunissant élus et techniciens de l'Agglomération et des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Ce groupe-projet a ainsi rencontré l'ensemble des bailleurs intervenant sur le territoire afin de travailler à une pré-programmation de logements locatifs sociaux et étudier les soutiens possibles (Agglomération et communes) pour encourager la production.

De ces travaux entrepris, un tableau de bord de pré-programmation a été mis en place ainsi qu'une actualisation des modalités d'intervention financière de soutien aux bailleurs publics par la CA2B à compter de mars 2021. Ce règlement financier précise par ailleurs les principes de gouvernance et de suivi.

Parallèlement suite au recensement des logements locatifs communaux sur le territoire intercommunal (289 logements recensés), un appui financier de l'Agglomération a été mis en place à compter de mars 2021 afin d'inciter au conventionnement de ces logements.

3.1.2 Garantie des emprunts à 100% des bailleurs sociaux par la CA2B

La CA2B intervient auprès des bailleurs publics, en garantissant les emprunts nécessaires au financement de la construction et de l'amélioration des logements sociaux auprès de la Banque des Territoires. Cette garantie à hauteur de 100% est effective depuis la création de la Communauté d'agglomération le 1er janvier 2014.

3.1.3 Renforcement du soutien financier aux bailleurs publics par la CA2B et par les communes

Au niveau de la CA2B,
Les dispositifs financiers d'appui à la production de logements locatifs sociaux ont été réétudiés en 2020 pour être actualisés à compter de mars 2021 selon les principes d'intervention suivants :

- Elargissement du périmètre d'intervention de l'Agglomération aux zones U et secteurs 1AUh du PLUi (a amené une évolution de la définition de l'intérêt communautaire en février 2021)
- Elargissement des aides aux associations agréées par l'Etat type SOLIHA et aux projets alternatifs/ coopératifs si agréments Etat
- Opérations bailleurs publics avec a minima 1/3 de logements PLAI
- Sur les opérations déficitaires, appui financier de l'Agglomération sur le volet logement différent selon les types d'opération (plus d'appui pour des opérations en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain) :

1/ Acquisition/Amélioration de logements ou de bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : aide de 12 000€ par logement (majoration possible si PLAI adapté),
2/ Construction d'un logement neuf sur un terrain qui nécessite des démolitions (hors parc existant) (dents creuses/renouvellement urbain) : aide de 5 600€ par logement (majoration possible si PLAI adapté),

3/ Construction d'un logement neuf sur un terrain nu : aide de 2 400€ par logement (majoration possible si PLAI adapté). Si le projet est réalisé dans le cadre d'une VEFA, ce montant d'aide est conditionné à un appui complémentaire de la commune sur l'opération. Si la commune ne participe pas au financement de cette opération, aide CA2B de 1 200€ par logement.

Sur la période 2021-2025, une enveloppe annuelle de 430 000€ est réservée par la CA2B pour soutenir la production de logements locatifs HLM soit **1 250 000€ sur 6 ans.**

Au niveau de la commune,
La commune intervient en priorité sur le volet foncier (selon les modalités des bailleurs) et intervient en complément de la CA2B sur le volet logement pour des opérations en déficit.

Cela se traduit par une veille foncière permettant de mieux maîtriser le foncier disponible mais également par une aide financière auprès des bailleurs sociaux.

En effet, pour toute opération qui serait menée par un bailleur social et qui amènerait à implanter des logements locatifs sociaux sur le territoire, la commune étudiera avec eux le plan de financement et pourra, pour des opérations déficitaires, aider financièrement pour permettre à l'opération projetée de se réaliser.

3.1.4 Production de logements locatifs communaux

Au niveau de la CA2B,
Il s'agit de soutenir la production de logements locatifs communaux conventionnés, qui peut être une réponse complémentaire à l'offre proposée par les bailleurs HLM et privés. Ainsi, depuis mars 2021, la CA2B a validé le dispositif d'appui financier suivant :
1/ Acquisition/Amélioration de logements ou bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 15 000€ par logement
2/ Construction de logements locatifs communaux conventionnés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 7 000€ par logement.

Au niveau de la commune,
La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre bénéficie de plusieurs logements locatifs communaux qui ne sont pas à ce jour conventionnés mais pour lesquels des loyers modérés sont pratiqués. D'autre part, un EHPAD Fonction Publique Hospitalière ne bénéficie pas actuellement d'un conventionnement et, pour autant, reste 100 % habilité à l'aide sociale.

Des démarches ont été entreprises en se rapprochant des services de la DDT aux fins de déposer un dossier d'agrément sans travaux pour conventionner l'ensemble du parc existant qui le nécessiterait.
Est également déployé sur le territoire de Moncoutant-Sur-Sèvre un programme médico-social en faveur des personnes handicapées et des personnes vieillissantes. Des logements communaux peuvent être pensés pour répondre aux impératifs de logement tout en ayant une forte politique d'inclusion sur le territoire et d'accès aux soins.

3.1.5 Appui à la production de logements locatifs conventionnés privés

La CA2B est maitre d'ouvrage du programme AggloRénov (2021-2026) qui combine une OPAH RU, une OPAH et un programme local, autour de 2 objectifs principaux :

- Production de logements locatifs de qualité et abordables
- Attractivité des centres-bourgs

Ce programme est mené en partenariat avec l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement et des communes partenaires (dont Moncoutant sur Sèvre).

Ainsi sur le volet appui à la production de logements locatifs conventionnés (en loc 2 et 3), la CA2B abonde les aides ANAH à hauteur de 20% du montant des travaux éligibles et la commune de Moncoutant sur Sèvre à hauteur de 10%.

Parallèlement, un programme local d'aides à l'amélioration de l'habitat est mis en place avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, ...

Ainsi, sur Moncoutant sur Sèvre, le bilan de la première année (2022) fait état de 12 visites de logements par l'opérateur Soliha pour des projets de locatifs mais qui ne se sont pas concrétisés pour le moment. 3 logements vont finalement être transformés en hébergement touristique.

Pour en savoir plus sur le programme et ses déclinaisons, consultez la carte interactive mise en place à cette occasion, accessible depuis le site internet de la CA2B, onglet habitat et urbanisme.

3.1.6 Faciliter l'information des bailleurs privés

Afin d'informer les propriétaires, locataires, sur toutes les questions liées au logement, la Communauté d'agglomération a sollicité l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL). Des permanences sont organisées sur le territoire, notamment sur Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre (sur rdv). Ces permanences sont prises en charge par la collectivité. Elles permettent notamment, d'informer les propriétaires bailleurs sur le conventionnement, son renouvellement, la révision des loyers, les aides proposées pour la réalisation des travaux.

3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance

Il a été repéré les difficultés suivantes :

- **Peu de gisements fonciers maitrisés** disponibles ou plus complexes à transformer (temps long, opérations plus coûteuses et qui demandent plus d'ingénierie)

- Un **contexte économique et financier peu favorable** à la production de logements (augmentation des coûts des travaux et du coût de l'emprunt notamment) amène au report ou à l'abandon de certaines opérations, à des surcoûts d'opération qui étaient jusqu'à présent équilibrés ou à des déficits d'opération qui se creusent : quid alors des financements complémentaires à apporter pour équilibrer les opérations.

- **Peu de lisibilité sur la pérennité des financements** pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets. Les délais imposés sur certain dispositif (fonds vert) sont peu adaptés face à la complexité des opérations de renouvellement urbain.

  La présence de **seulement 2 bailleurs HLM** sur le territoire communal avec des objectifs de production limités (Cf CUS des 2 bailleurs). La commune a sollicité d'autres bailleurs : Sèvre Loire Habitat, SOLIHA ainsi que des bailleurs HLM vendéens.

- La gestion locative des logements locatifs communaux en régie n'est pas toujours adaptée.

- La vente par les bailleurs sociaux de certains logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, la CA2B et la commune notent les points de vigilance suivants :

- Au regard de la configuration territoriale de la commune, nécessaire adaptation de la stratégie de production de logements social selon les communes déléguées,

- Si des promoteurs s'intéressent aujourd'hui pour venir produire sur le territoire sous la forme de VEFA, les projets doivent rester à la mesure de la commune et du quartier d'implantation en visant dans tous les cas la qualité et la pérennité des logements sur le long terme et la mixité sociale,

- La crise du logement actuelle amène à une augmentation importante des coûts de production des logements pouvant entraîner des reports d'opérations, une augmentation des déficits d'opération, le risque d'annulation d'opérations, une baisse des capacités de bailleurs à produire de nouveaux logements et une fragilisation des opérateurs VEFA,

- La mobilisation prioritaire des bailleurs sociaux sur la rénovation énergétique de leur parc existant,

- La prise en compte des moyens financiers des collectivités qui ne pourront pas faire faces seules aux déficits des opérations sans le soutien effectif de l'Etat,

- Peu de lisibilité sur la pérennité des financements pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets,

- Des obligations de production calées sur des périodes triennales peu adaptées par rapport aux enjeux de renouvellement urbain. Cette dynamique doit s'inscrire dans un temps long.

3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- Poursuivre et développer le partenariat actif et les actions mises en œuvre jusqu'à présent

- Développer et partager l'expertise et la connaissance du logement social et du marché de l'habitat (cf PLH)

- Viser une production de logements locatifs sociaux de qualité, adaptée au territoire et à ses besoins en assurant une mixité sociale

- Disposer du soutien financier de l'Etat et en améliorer la visibilité dans le temps (à la production de logements, pour des opérations complexes en renouvellement urbain...).

- Développer, avec les bailleurs, une politique de délégation de la gestion locative du parc communal.

- S'accorder avec les bailleurs pour cibler les plans de vente de logements locatifs sociaux aux seuls occupants du logement (ou si la vente se fait au bénéficie de l'occupant).

4. ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES

4.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

4.1.1 Définition d'une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux

Dans la suite de l'installation de la **Conférence Intercommunale du Logement** en 2016, un document-cadre puis une convention intercommunale d'attribution ont été élaborés puis validés en 2021. La Convention Intercommunale d'Attribution a été signée par l'ensemble des parties en janvier 2023.

La **Convention Intercommunale d'Attribution** décline de façon opérationnelle les orientations du document-cadre en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires. Elle propose ainsi une mise en œuvre des orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attribution de logements sociaux pour concourir aux objectifs de mixité précisés dans le document-cadre avec les points principaux suivants :

- La définition du volume global (logements concernés et calcul de la valeur du 1er quartile*)

- Les engagements des bailleurs sociaux pour les attributions de logements suivies de baux signés hors Quartier Politique de la ville de Valette à des demandeurs du 1er quartile et d'être vigilant dans les quartiers de veille (Cerizay et Nueil les Aubiers)
- Les engagements des bailleurs sociaux pour les attributions de logements dans le Quartier Politique de la ville de Valette à des demandeurs hors 1er quartile et d'être vigilant dans les quartiers de veille (Cerizay et Nueil les Aubiers)
- Les engagements des bailleurs sociaux et des réservataires (Action Logement et l'Etat) pour les attributions de logements suivies de baux signés à des ménages DALO, publics prioritaires et relogement suite à une opération de renouvellement urbain
- Les engagements des autres signataires : Etat, CA2B et Communes
- Les modalités de coopération inter-bailleurs et avec les réservataires pour concourir à l'atteinte des objectifs

Menée de manière concomitante, le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs** (PGDID 2021-2026) a été validé en 2021. Il s'articule autour de 2 orientations :

- Structurer le service d'accueil et d'information au demandeur et harmoniser l'information délivrée par les différents partenaires (cf grille de cotation de la demande)
- Organiser une gestion partagée de l'information

4.1.2 Participation des élus du territoire aux CALEOL des bailleurs

La Vice-Présidente du CCAS participe et siège aux commissions d'attribution des logements sociaux. En amont, certains bailleurs informent la collectivité de toute libération de logement de son territoire et la sollicitent pour proposer d'éventuels candidats.
L'investissement de la collectivité est plein et entier en matière de logement social.

4.1.3 Participation aux travaux du PDALHPD

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est coanimé par l'Etat et le Département. Le plan adopté en 2016 pour une durée de 6 ans a été prolongé jusqu'en décembre 2023 afin de permettre d'en réaliser le bilan et de travailler avec l'ensemble des acteurs sur le prochain document.

Le PDALHP actuel repose sur 4 axes :

- Développer l'offre d'hébergement et de logement
- Orienter et accompagner à l'accès à l'hébergement et au logement
- Prévenir les expulsions locatives
- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, réhabiliter le parc privé existant

La Communauté d'agglomération participe aux différentes instances de pilotage mises en place dans ce cadre, en lien avec les acteurs du territoire.

4.1.4 Accompagnement social de publics par des associations agréés et le CCAS de Moncoutant-Sur-Sèvre

Le CCAS joue un rôle primordial dans l'accompagnement social et de publics vulnérables ou en difficultés.
A ce titre, Le CCAS de Moncoutant-Sur-Sèvre échange régulièrement avec les bailleurs sociaux lors de difficultés rencontrées avec un locataire. Pour la gestion des impayés, le CCAS, sur demande, peut mettre en place une procédure d'accompagnement social.

Le CCAS, comme les assistantes sociales du Département, peut participer également à la mise en œuvre d'une mesure Accompagnement Social au Logement (ASL). Cette démarche est destinée aux ménages qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement où s'y maintenir.
Il est à souligner que les CCAS de Mauléon, Bressuire, Moncoutant-sur-Sèvre, Nueil-Les-Aubiers et Thouars ainsi que le CIAS du Thouarsais se sont engagées dans une démarche groupée pour conduire une Analyse des Besoins Sociaux (ABS). Par délibération de chacun des membres susmentionnés, le CCAS de Mauléon a été désigné comme coordonnateur du groupement d'achat.

L'objectif de l'ABS consiste à établir un portrait de territoire de l'action sociale en identifiant les besoins actuels, émergents et futurs afin de proposer des réponses, fixer des priorités et déployer de nouvelles actions. Il est pertinent que cette étude fasse émerger un diagnostic sur les publics cibles de l'action sociale et leurs problématiques. L'ABS apportera aux élus les moyens d'une décision politique éclairée pour répondre au mieux aux besoins des habitants et améliorer leur quotidien. Elle aidera à dégager des axes politiques et des programmes d'actions adaptés.

4.2 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance

La structuration territoriale et les caractéristiques de la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre amènent indéniablement à constater des difficultés ou tout du moins des points de vigilance. En effet, comme nous avons pu l'exprimer la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre est organisée autour d'un pôle de centralité et de proximité : Moncoutant autour duquel gravitent les communes déléguées avec une typologie plus rurale.

Ce simple fait, amène à une dispersion de l'habitat et une attractivité, somme toute relative. En conséquence, l'implantation de logements locatifs sociaux ne peut être regardée uniformément sur le territoire mais en prenant compte la composition même des communes.

Cette analyse est partagée à première vue par les bailleurs sociaux qui s'engagent plus facilement sur le pôle de centralité qu'au sein des communes déléguées plus rurales.

Des échanges et des discussions devront être amenées pour donner des éléments de sécurité à ces derniers, tout en travaillant en parallèle sur les mobilités qui sont également un facteur prépondérant dans la décision d'implantation.

En ce qui concerne les publics prioritaires, le fait même de ne pas habiter dans le pôle de centralité peut amener à certaines difficultés (problème des mobilités, problème d'accès aux services publics : mairie, France services, accès au numérique, ...).

Il est important d'adopter une approche populationnelle dans le cadre des demandes et des attributions des LLS permettant d'inclure durablement les personnes dans la commune.

4.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- **Mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution** et de la commission de coordination de la CIA

- Partenariat avec l'Etat et les bailleurs sociaux pour **le suivi de la production, plans de vente et attribution**

- **Mise en œuvre du PPGDID**

- **Poursuite de la participation des élus aux CALEOL /Poursuite de la participation du CCAS en amont des CALEOL.** Démarche à généraliser à l'ensemble des bailleurs.

- **Lancement d'une Analyse des Besoins Sociaux (ABS)** qui pourra concourir à améliorer les attentes des habitants en matière d'offre de logement.

VOLET 3 – OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET PROJETS : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025

1. LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS A MENER POUR LA PERIODE 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, il *« détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».*

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

1.1 Les engagements de l'Etat

1.1.1 Sur le volet « action foncière »

- assurer un soutien à l'émergence et à la facilitation de projets concourant au développement de l'offre de logements sociaux, par la mobilisation des acteurs concernés, notamment sur les opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé.

- mobiliser tous les dispositifs financiers existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations.

1.1.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.

- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA

1.1.3 Sur le volet « programmation et financement »

- mobiliser les financements du fonds national des aides à la pierre, dans le cadre des règles définies au niveau régional, pour les opérations permettant un développement de l'offre de logements sociaux lorsque les opérations y sont éligibles.

- mettre en œuvre tous les dispositifs existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations. En particulier, il soutiendra les opérations se situant dans des démarches de revitalisation de centres villes ou centres bourgs (notamment au travers des opérations de revitalisation de territoires ou du programme « petites villes de demain ») : fonds vert, DETR, DSIL, Appels à projets spécifiques ...

Dans le cadre de son règlement d'intervention, l'Anah s'engage à soutenir les opérations concourant au développement de logements conventionnés dans le parc privé, notamment dans le cadre de rénovation d'ensembles immobiliers.

1.1.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.

- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA...

1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

1.2.1 Sur le volet « action foncière »

Dans le cadre de l'élaboration du PLH n°2 sur la période 2024-2029, le foncier apparait aujourd'hui comme un enjeu important pour le territoire. Ainsi, il s'agira de renforcer les actions à mener sur le volet foncier en partenariat avec les communes et en articulation avec les documents de planification (SCOT, PLUi...).

Lancement d'une étude de stratégie foncière en partenariat avec les communes
Jusqu'à présent, il n'y avait pas de pression foncière à proprement parler et les communes achetaient au gré des opportunités. Or avec l'application du ZAN et la raréfaction du foncier dédié à l'habitat, il s'agit de préciser avec les communes une politique publique du foncier.

Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2024-2029, il s'agit pour les collectivités (CA2B et communes) de préciser la stratégie foncière à mettre en place : repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis, vocations et temporalités d'acquisition ou de portage, acteurs et outils à mobiliser, suivi des acquisitions et leur destination.

Cette étude pourra être lancée à compter du 2ème semestre 2024, en partenariat avec les communes. Des instances de gouvernance seront mises en place associant les différents partenaires.

Mise en place de l'observatoire du foncier dans le cadre du PLH
Au regard des enjeux fonciers repérés, il s'agira de travailler à l'élaboration d'un observatoire du foncier dans le cadre du nouveau PLH (à partir des outils et données déjà à notre disposition, des fiches communales élaborées dans le cadre de l'étude PLH et des travaux issus de l'étude de stratégie foncière).

1.2.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

Suivi du PLUi et des OAP
Suivi, actualisation et appui technique dans la mise en œuvre du PLUi et des OAP. Selon les secteurs à enjeux repérés, mise en place de nouvelles OAP habitat.

Evolution de la servitude de mixité sociale
Au regard des enjeux repérés et des spécificités territoriales, il s'agira de faire évoluer la servitude de mixité sociale mise en place lors de l'élaboration du PLUi afin de mieux prendre en compte les besoins en logement social. Cette évolution amènera à lancer une modification du PLUi.

Mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs PLH
Les objectifs démographiques et de production de logements étant étroitement corrélés au défi de la consommation foncière, une évolution du PLUi sera à programmer. Il s'agira ainsi

d'intégrer les ambitions « Zéro Artificialisation Nette » une fois le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié sur le sujet et les orientations du PLH du Bocage Bressuirais 2024-2029 en matière de production de logements dont celle des logements locatifs sociaux.

Appui aux projets de renouvellement urbain
. Poursuite de l'appui technique et financier apporté par la Communauté d'Agglomération en faveur d'opérations de renouvellement urbain (cf règlement de subvention)

. Dans le cadre du programme AggloRénov, la Communauté d'agglomération a missionné un opérateur afin de faciliter la réalisation d'études de faisabilité d'ilot urbain, de take-off d'ilot, ... Ainsi, au regard des enjeux repérés à l'échelle d'un ilot urbain..., une commune peut solliciter l'Agglomération pour mobiliser ce marché à bons de commande et lancer dans la foulée une étude de faisabilité.
Ensuite, l'Agglomération va mobiliser les financements potentiels pour ce type d'étude (Anah, Banque des Territoires, Région) et une convention financière sera passée avec la commune pour financer le reste à charge.

Il s'agit ainsi pour l'Agglomération d'être dans un rôle de facilitateur et d'appui auprès des communes dans le cadre de la mise en œuvre d'opérations complexes d'habitat en renouvellement urbain.

1.2.3 Sur le volet « programmation et financement »

Différentes actions ont été enclenchées par la CA2B depuis 2020 afin de mobiliser et amplifier la production de logements locatifs sociaux aux côtés notamment les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU. Elles sont rappelées ci-après

Il s'agit ainsi de poursuivre les actions et les soutiens mis en place voire de les ajuster et les compléter au regard de l'évolution du contexte du logement et du PLH 2024-2029 en cours d'élaboration :

- **Coordonner la préprogrammation LLS et le suivi de la programmation**

- **Garantir les emprunts des bailleurs publics auprès de la Banque des Territoires**

- **Poursuivre le soutien financier visant la production de logements sociaux HLM**

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs sociaux en apportant un appui financier différencié selon le type d'opérations. Ainsi, celui-ci est plus important sur des opérations complexes en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain. Par ailleurs, le bailleur doit intégrer au minimum 30% de logements PLAi dans chaque opération (Cf article 3.1.3 de ce contrat).

- **Poursuivre le soutien financier à la production de logements locatifs communaux**

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs communaux conventionnés (Cf article 3.1.4 de ce contrat).

- **Poursuivre le soutien technique et financier en direction de bailleurs privés dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU + OPAH + programme local)**

Il s'agit de poursuivre la mobilisation, l'animation et l'appui à la création de nouveaux logements locatifs privés conventionnés en LOC 2 et LOC 3 (cf article 3.1.5) et réfléchir à l'élargissement projeté du périmètre OPAH à toutes les communes déléguées de Moncoutant sur Sèvre afin de faciliter la production de logts locatifs conventionnés sur ces autres communes.

- **Poursuivre l'information des bailleurs privés en matière de gestion locative**

En s'appuyant sur l'Espace Habitat et Energie, véritable espace d'information et de conseil pour les habitants, il s'agit de poursuivre les partenariats mis en place et notamment celui avec l'ADIL qui propose ainsi des permanences avec des juristes au siège de la CA2B mais aussi sur les communes de Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Argentonnay.

1.2.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira de :

- Animer la politique intercommunale d'attribution en s'appuyant sur les documents stratégiques élaborés en actionnant notamment la CIL et la commission de coordination CIA.
- Coordonner, animer et/ou mettre en œuvre les premières actions du PPGDID

1.3 Les engagements de la Commune

1.3.1 Sur le volet « action foncière »

Poursuite de la mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables :

- Terrains appartenant à la collectivité ou dont elle maitrise le portage
- Veille foncière communale avec étude des DIA
- Acquisition de gisements fonciers
- Lancement d'une étude de stratégie foncière en partenariat avec la CA2B afin de repérer les gisements fonciers et pouvoir ensuite définir un plan d'action foncière (partenariat avec l'EPF, budget dédié aux acquisitions foncières destinées au logement social
- Mise en place d'un partenariat avec l'EPF
- Mise en place d'une procédure d'opération de restauration immobilière (ORI) permettant de réhabiliter certains biens immobiliers et de maintenir du logement.

1.3.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

Opérations de revitalisation/ renouvellement urbain

Dans le cadre des opérations de revitalisation / de renouvellement urbain, la Commune pourra apporter un appui en ingénierie et en travaux (amené des réseaux, ...) selon les opérations projetées.

Sur des terrains, propriétés communales

La commune s'engage à développer la production de logements locatifs sociaux (LLS) de manière plus intensive sur des programmes communaux :

- Au sein des lotissements communaux déjà existants ou en projet
- En réservant une forte proportion du terrain à de la production sociale pour le projet situé sur le site de l'ancienne scierie
- Dans le cadre de réhabilitation de maisons ou d'opérations de renouvellement urbain, par exemple

1.3.3 Sur le volet « programmation et financement »

Appui sur le foncier et sur l'opération en cas de déficit

La commune prendra en charge tout ou partie de la différence entre le prix de revient du foncier et le prix supportable par l'opération, sur production des plans de financement.

La commune pourra également exonérer de taxe d'aménagement les opérations de production de logements locatifs sociaux mentionnés dans le présent contrat.

Appui financier dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU et OPAH sur Moncoutant sur Sèvre)
En complément des aides de l'ANAH et de l'Agglomération pour la production de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3, la commune de Bressuire abondera les aides ANAH à hauteur de 10% du montant HT des travaux éligibles.

Parallèlement, dans le cadre du programme local, des aides complémentaires à l'amélioration de l'habitat sont mises en place par l'Agglomération et abondées par la Commune avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, prime résorption de la vacance ...

1.3.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Des élus de la commune participent aux commissions d'attribution des logements sociaux de Deux-Sèvres Habitat et d'IAA.

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre, s'est investie depuis plusieurs années en faveur de l'inclusion des personnes handicapées.

A ce titre, la commune a travaillé sur son accessibilité mais aussi sur la proposition de logements adaptés (l'opération ainsi comptabilisée sur la période triennale 2020-2022 – Allée des Mésanges : 5 logements portés par DSH concourent à favoriser cet accueil).

La commune entend poursuivre cette dynamique dans le champ médico-social et ainsi produire des LLS à destination des personnes âgées, des personnes handicapées et des personnes handicapées vieillissantes.

Un regard particulier sera donc porté aux projets concourant à valoriser cette offre et à répondre aux besoins.

Aussi, dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira :
- de maintenir et développer la participation des élus au sein de la CALEOL
- de renforcer la collaboration entre les bailleurs sociaux et le CCAS de Moncoutant
- de partager les résultats de l'ABS, plus particulièrement sur le volet « habitat »

1.4 Les engagements des bailleurs

1.4.1 Deux-Sèvres Habitat

La Convention d'Utilité Sociale de Deux-Sèvres Habitat a été conclue pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2026 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).
Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :
Au titre des engagements de développement, et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B sont de 40 logements par an sur la durée considérée.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- Etudier des projets en dehors de la commune centre de Moncoutant en allant également vers les communes déléguées
- Présenter chaque opération au Bureau pour délibération d'engagement avant réservation des agréments au titre de la préprogrammation,
- Financer par fonds propres chaque opération à hauteur d'un minimum de 15%,
- Viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, types de financement des logements).

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :
Dans le cadre de la CUS, 4 logements ont été présentés en commercialisation. Ces logements seront proposés aux locataires en place (maintien dans le décompte SRU pendant 10 ans). Ce volume dépendra donc de la volonté des ménages occupants d'acquérir les logements ; la réalisation effective des cessions est tributaire du taux de rotation.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :
- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
- . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vent à l'occupant),
- . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :
Deux-Sèvres Habitat s'engage à :
- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution
- Mettre en œuvre les actions pour concourir aux engagements de mixité sociale notamment pour le public 1er quartile
- Partager l'information du système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

1.4.2 Immobilière Atlantic Aménagement

La Convention d'Utilité Sociale d'Immobilière Atlantic Aménagement a été conclue pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2025 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :
Au titre des engagements de développement et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B ne sont pas précisés. Cependant, une part significative des 165 logements prévus hors CAN (99 PLUS et 66 PLAI) dans la CUS sera ciblée sur l'Agglomération du Bocage Bressuirais. Ces objectifs comprennent la reconstitution des logements vendus.

A la signature du CMS, Immobilière Atlantic Aménagement n'a pas de programmation sur la commune. Toutefois, Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé, sous réserve de pouvoir équilibrer les opérations,
- Etudier des projets en dehors de la commune centre de Moncoutant en allant également vers les communes déléguées
- Présenter chaque opération à son Comité d'Engagement Foncier avant réservation des agréments au titre de la préprogrammation,
- Financer par fonds propres chaque opération validée à hauteur d'un minimum de 10%
- Viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, logts PLS, PLAi et PLS)
- Une importance particulière pourra être portée pour les projets en faveur de l'inclusion et de l'accompagnement des personnes handicapées.

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :
Dans le cadre de la CUS, 20 logements ont été présentés en commercialisation. 2 logements ont été vendus à l'occupant. 8 logements vacants ont été vendus.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :
- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
  . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vent à l'occupant),
  . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :
Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :
- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution,
- Mettre en œuvre le système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

2. LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation et en tant que commune nouvelle, le taux de rattrapage légal de la commune de Moncoutant sur Sèvre correspond à 25% du nombre de logements sociaux manquants soit 55 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Pour la période triennale 2023-2025, les objectifs de rattrapage correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 55 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nombres de LLS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Moncoutant sur Sèvre	222 logements	25%	55 logements	25%	55 logements

2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 16 logements PLAI et un maximum de 16 logements en PLS ou assimilés.

2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

La commune de Moncoutant-sur-Sèvre est soumise à des obligations triennales de rattrapage devant lui permettre d'atteindre le taux légal de 20% de LLS. Tous les trois ans, il convient de comparer, dans le cadre du bilan triennal, l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage notifiés, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif (ces deux dimensions étant aussi essentielles l'une que l'autre), et de mettre en œuvre, sur les communes qui ne les ont pas atteints, la procédure de constat de carence.

À cette fin, sera notamment pris en compte lors de l'établissement du bilan quantitatif :

- La variation du nombre de logements sociaux décomptés SRU entre les inventaires aux 1er janvier 2022 et 2025
- Le nombre de logements locatifs sociaux agréés au cours de la période 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire au 1er janvier 2025
- Le nombre de logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1er janvier 2025
- Les logements agréés ou conventionnés et décomptables SRU, comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025
- Les logements sociaux en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent (livrés, agréés) et reportés sur le triennal 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire

Lors de l'établissement du bilan qualitatif :

- Le nombre de logements agréés ou conventionnés sur les années 2023-2025 par type de financement (minimum 30 % de PLAI/PLAI adapté, maximum 30 % de PLS)
- Le nombre de logements sociaux reportés du bilan triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal, n'ayant jamais été pris en compte dans l'appréciation qualitative)

3. LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX (HLM ET COMMUNAUX) POUR 2023-2025

Afin de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés à l'article 2 du contrat de mixité sociale, la liste des projets pouvant y concourir et déjà identifiés s'établit ainsi :

3.1 Les projets agréés sur la période 2020-2022 et qui seront mis en service sur la période 2023-2025*

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre de logements projetés	Nbre de logements sociaux projetés	Typologies des logements sociaux	Année d'agrément Etat	Observations
Résidence Habitat Jeunes	2 rue Prébyre	BD0370	DSH	5	5	5 PLAi	2020	Mis en service en 2023
HABITAT INCLUSIF	Rue des Mésanges		DSH	5	5	2 PLAI 3 PLUS	2022	Mise en service début 2025
				TOTAL LLS :	**10**			

** logements agréés entre 2020 et 2022 décomptables SRU mais ne figurant pas à l'inventaire SRU du 1er janvier 2022.*

3.2 les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel)

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre de logements projetés	Nbre de logements HLM projetés	Typologies des logements sociaux	Année d'agrément Etat	Observations
BOUTILLET	Site de l'ancienne scierie, rue du Bocage	BK0021	DSH	32	22	7 PLAi et 15 PLUS	2023	Opération construction neuve en VEFA
EHPAD « LES MAGNOLIAS »	1, avenue de Paris	BD0335		86 lits	30	PLS	2024	EHPAD ayant souscrit des PLS lors de sa construction ouvrant droit à un conventionnement qui n'a jamais été réalisé. Demande effectuée auprès de la DDT pour régulariser la situation. En attente de réponse.
				TOTAL LLS (prévisionnel) :	**52**			

Zoom sur la typologie :

Comme évoqué dans le volet 1, les indicateurs de tension par typologie montre un besoin en petits logements important pour lequel la structuration du parc HLM au 1er janvier 2022 ne répond pas complètement. Dans ce contexte, il parait nécessaire que les bailleurs sociaux accroissent leur programmation sur les petites typologies pour lesquelles les besoins sont plus importants.

3.3 Les gisements fonciers potentiels repérés

Gisements potentiels	Adresse	Référence cadastrale	Surface du terrain	Zonage PLUi / OAP	Nbre de logements potentiels	Nbre de logements sociaux estimé	Observations
Lotissement République	Rue de la république	BB0023 - 24 - 30 - 31 - 32 - et 242	6 832 m²	Ub2 / OAP E	15	7	Gisement foncier situé en plein centre-bourg. La commune envisage un projet d'habitat participatif avec une vocation intergénérationnelle. Ce projet sera empreint de mixité sociale. Par définition il pourra s'y implanter des logements locatifs sociaux mais l'objectif est également de faciliter l'accession à la propriété. Ce gisement représentant une ressource indéniable pour la collectivité (centre-bourg), la période triennale 2026 – 2028 sera mise à profit pour mener la réflexion. Un bailleur social a d'ores et déjà été contacté et serait partant pour nous accompagner sur ce projet.
Logements Locatifs Communaux	Sur l'ens. du territoire de Moncoutant-Sur-Sèvre (cf. Annexe)	(cf. Annexe)			20	20	Travail en cours avec la DDT pour le conventionnement des logements locatifs communaux non conventionnés à ce jour.
Lotissement Plaisance	1, rue de la Veille Noue	BB0095 et BB0225	10 838 m²	1AUh / OAP F	25	15	Travail en élaboration pour proposer un gisement foncier sur Moncoutant pour faire un lotissement avec de la mixité sociale : LLS + accession à la propriété, ...
Lotissement Moutiers sous chantemerle	21, rue du champ de foire	188AP0131 173 - 253 - 254 - 255 et 256	11 866 m²	1AUh / OAP A	7	7	Proposition en cours pour une implantation en cours au sein d'une commune déléguée de LLS. Un bailleur social a d'ores et déjà prévu d'étudier cette possibilité
Maison Souchard	Avenue du maréchal de Lattre de Tassigny	BE0027 - 28 - 29 - 30 - 31	953 m²	Ua2	3	3	Propriété acquise par la collectivité en vue d'une réhabilitation pour du logement locatif social. Maison en centre-bourg proche des commerces. Intérêt des bailleurs sociaux pour ce bien.
Total logements locatifs sociaux potentiels sur gisements repérés :						**52**	

Les nouveaux projets repérés dans le tableau précisé au 3.2 correspondent aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Cette liste pourra être complétée au vu des projets nouveaux qui pourraient voir le jour sur la période triennale notamment à partir des gisements repérés dans le tableau précisé au 3.3. La liste des projets proposés reste très ambitieuse au vu du délai imparti, des capacités de production et du contexte actuel. Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune. Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires.

4. AUTRES PROJETS

4.1 L'offre d'hébergements médicalisés

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre compte deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), l'un relève de la fonction publique hospitalière, l'autre de la fonction publique territoriale.
L'établissement « Les Bleuets » - fonction publique territoriale est déjà agréé puisqu'un PLS a été conclu pour sa construction.
L'établissement « Les Magnolias » - fonction publique hospitalière ne l'est pas mais est un établissement 100 % habilité à l'aide sociale. Cet EHPAD ayant souscrit des PLS lors de sa construction, cela ouvre droit à un conventionnement qui n'a jamais été réalisé. La demande a donc été effectuée en 2023 auprès de la DDT pour régulariser la situation. Cela permettra ainsi l'agrément des 86 lits (équivalent 30 logements SRU) lors de période triennale 2023-2026.

La commune est très engagée dans l'accueil de public vulnérable (personnes âgées, personnes handicapées, en réinsertion professionnelle, enfants autistes, ...). Une veille active est enclenchée pour pouvoir enrichir cette offre sur son territoire en fonction des opportunités qui seront présentes sur le département des Deux-Sèvres ou plus largement sur la région Nouvelle-Aquitaine.

4.2 Les foyers-logements

La commune ne bénéficie pas à ce jour de foyer-logement. En revanche, une réflexion est engagée sur l'installation d'une offre intermédiaire au « tout domicile » ou au « tout établissement ».
Actuellement, des « habitats séniors » sont proposés à des personnes âgées qui bénéficient encore d'une certaine autonomie.

Un village déjà construit est plus particulièrement dédié à l'accueil de personne âgée, l'autre en construction avec DSH sera fléché sur des personnes handicapées vieillissantes en lien avec la plateforme ressource handicap & vieillissement présente sur notre territoire.

Cette offre relève du droit commun et permet d'assurer une transition en offrant un cadre de vie sécurisant et adapté.

Pour élargir le panel des possibilités et travailler à un habitat innovant qui correspond aux besoins de demain et aux enjeux du territoire, la commune réfléchit actuellement à élargir son offre d'habitat en faveur de ces populations.

La possibilité d'implanter un foyer-logement n'est donc pas exclue mais sera peut-être adaptée et adaptable aux opportunités.

4.3 Le développement du parc privé conventionné

De manière complémentaire au soutien de la production de logements locatifs publics, il s'agit de soutenir le conventionnement de logements locatifs privés notamment dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH (cf programme AggloRénov) mise en œuvre depuis décembre 2021 jusqu'en novembre 2026. L'un des deux objectifs du programme est la production de logements locatifs conventionnés (LOC 2 ou LOC 3).

La Commune participe activement à ce programme porté par la Communauté d'Agglomération. Ainsi, afin de créer un réel effet levier et inciter plus fortement à la production de logements locatifs privés conventionnés, la commune de Bressuire abonde aux côtés de la CA2B aux aides de l'Anah pour la création de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3 (cf convention OPAH RU et convention OPAH).

Il est ainsi estimé la production de 5 logements locatifs conventionnés en LOC 2 ou 3 sur la période 2023-2025 à Moncoutant sur Sèvre.

Ces aides peuvent être complétées par ailleurs par les aides apportées par l'Agglomération et la commune dans le cadre d'un programme local.

4.4 Récapitulatif

Sur la période du CMS 2023-2025, il est envisagé :

- La mise en service de 10 logements locatifs HLM. *Ces logements agréés lors de la période triennale précédente sont pris en compte dans le bilan triennal 2020-2022 mais ne figurent pas dans l'inventaire SRU du 1er janvier 2022.*

Ainsi que :

- L'agrément de 52 logements locatifs HLM selon les projets définis
- Le conventionnement de 5 logements locatifs privés en LOC 2 ou LOC 3 dans le cadre de l'OPAH RU et l'OPAH 2021-2026

Soit un total estimé de 57 logements agréés dans le cadre du CMS 2023-2025.

5. PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

5.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération

Dans la suite de la démarche collective enclenchée en 2021 et afin d'animer, coordonner et suivre la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal, la Communauté d'Agglomération animera une instance de partenariat qui se réunira en juin/juillet de chaque année avec les communes, les bailleurs et les services de l'Etat afin de travailler à une préprogrammation des logements locatifs sociaux et étudier les soutiens possibles pour encourager la production.

De manière complémentaire à cette instance, les communes et les bailleurs feront le point sur les projets potentiels sur chacune des communes.

5.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale

Le présent contrat donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

Un comité de suivi est constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Celui-ci est composé de représentants de :

- L'Etat
- La Commune et de son CCAS,
- La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
- Les bailleurs sociaux signataires
- L'EPF NA
- Action Logement
- Des associations à vocation d'hébergement et de réinsertion œuvrant sur le territoire

L'Etat réunit cette instance au moins une fois par an. Chaque signataire pourra également demander à l'Etat de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

La commune est chargée de présenter un état d'avancement de la mise en œuvre du présent contrat à chaque réunion de ce comité de suivi.

5.3 Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'en 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale. La mise en jour de la liste des projets de logements sociaux sera faite en comité de suivi et ne nécessitera pas d'avenant spécifique.

Fait en 5 exemplaires originaux,

à Bressuire, le 8 août 2024

La Préfète des Deux-Sèvres
Emmanuelle DUBEE

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
Pierre-Yves MAROLLEAU

Le Maire de Moncoutant sur Sèvre
Roland MOREAU

Le Directeur général de Deux-Sèvres Habitat
Fabrice OUVRARD

P/O La Directrice Générale
par interim
A. BIOTTEAU

Deux-Sèvres Habitat
Office Public de l'Habitat

Le Directeur général de la SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement

3F Immobilière Atlantic Aménagement
Groupe ActionLogement
Siège social
20 rue de Strasbourg - CS 68729
79027 Niort Cedex
SIRET 304 326 895 00014 - Code APE 6820 A

Annexe 1
Logements Locatifs Communaux

	Commune	Adresse
1	BREUIL BERNARD	11, Place de l'Eglise
2	BREUIL BERNARD	13, Place de l'Eglise
3	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	4, rue de Panama
4	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	6, rue de Panama
5	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	3, allée de la Mairie
6	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	2, allée de la Mairie
7	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	1, allée de la Mairie
8	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	6, rue de la Mairie
9	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	6, rue de l'Eglise
10	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	6, rue du vent de Galerne
11	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	8, rue du vent de Galerne
12	MONCOUTANT	1, rue des Prairies
13	MONCOUTANT	14, avenue du Maréchal Juin
14	MONCOUTANT	16, avenue du Maréchal Juin
15	MONCOUTANT	6, rue de la Génoterie
16	PUGNY	2, Ruelle des Cordonniers
17	PUGNY	1, Impasse de la Cure
18	PUGNY	3, Impasse de la Cure
19	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	Appartement 1 – 1, Place de l'Eglise
20	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	Appartement 2 – 1, Place de l'Eglise
21	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	Appartement 3 – 1, Place de l'Eglise
22	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	Logement 4 – 2, Place de l'Eglise
23	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	17, rue de la Mairie