

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 14 MAI 2024

AU POLE ENVIRONNEMENT, RUE LAVOISIER A SAINT-PORCHAIRE (BRESSUIRE)

Le quatorze mai deux mille vingt-quatre, 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 (59) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Emmanuelle MENARD, Claude POUSIN, Johnny BROSSEAU, Nicole COTILLON, André GUILLERMIC, Marie JARRY, Jérôme BARON, Pascal LAGOGUEE, Gilles PETRAUD, François MARY, Philippe ROBIN, Dany GRELLIER, Yves CHOUTEAU, Pierre BUREAU, Anne-Marie REVEAU, Cécile VRIGNAUD, Claire PAULIC, Dominique REGNIER, Serge BOUJU, Sébastien GRELLIER, Joël BARRAUD, Jean Claude METAIS, Christine SOULARD, Philippe AUDUREAU, Anne-Marie BARBIER, Sylvie BAZANTAY, Florence BAZZOLI, Sophie BESNARD, Bruno BODIN, Jean-Pierre BODIN, André BOISSONNOT, Bernard CARTIER, Armelle CASSIN, Yannick CHARRIER, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Jean-Paul GODET, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Jean-Jacques GROLLEAU, Jean-Louis LOGEIS, Vincent MAROT, Patricia MIMAUT, Jean-François MOREAU, Nathalie MOREAU, Roland MOREAU, Pierre MORIN, Stéphane NIORT, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Denis PRISSET, Sylvie RENAUDIN, Rodolphe ROUE, Corinne TAILLEFAIT, Dominique TRICOT, Patricia TURPEAU, Véronique VILLEMONTAIX, Patricia YOU

Pouvoirs (9) : Thierry MAROLLEAU pouvoir à Maryse NOURISSON-ENOND, Bérangère BAZANTAY pouvoir à Jean-François MOREAU, Jean-Marc BERNARD pouvoir à Dominique REGNIER, Nathalie BERNARD pouvoir à Serge BOUJU, Marie-Line BOTTON pouvoir à Jean-Pierre BODIN, Julie COUTOIS pouvoir à Jérôme BARON, Claudine GRELLIER pouvoir à Bernard CARTIER, Emmanuelle HERBRETEAU pouvoir à Roland MOREAU, Rachel MERLET pouvoir à Johnny BROSSEAU

Absents (16) : Jean-Yves BILHEU, Thierry MAROLLEAU, Bérangère BAZANTAY, Jacques BELIARD, Jean-Marc BERNARD, Nathalie BERNARD, Marie-Line BOTTON, Julie COUTOIS, Stéphanie FILLON, Pascal GABILY, Marie GAUVRIT, Claudine GRELLIER, Emmanuelle HERBRETEAU, Etienne HUCAULT, Odile LIOUSRI-DROCHON, Rachel MERLET

Date de convocation : 08-05-2024

Secrétaire de séance : Monsieur André GUILLERMIC

HABITAT

Habitat public : Nouveau Contrat de Mixité Sociale 2023-2025 de MAULEON

Annexe : projet de nouveau contrat de mixité sociale de Mauléon 2023-2025

Vu les articles L 302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et en particulier l'article 55, qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants

comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025, ou de 20% pour les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production ;

Vu la loi du 18 janvier 2013 qui a renforcé le niveau d'obligations applicables aux communes SRU en imposant une accélération du rythme de rattrapage, avec l'introduction de l'échéance de 2025 pour l'atteinte des objectifs légaux. En sus de l'objectif quantitatif, les communes déficitaires doivent par ailleurs ménager une part minimale de 30 % de logements très sociaux (PLAi) ;

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) qui a apporté quelques ajustements en permettant, notamment l'aménagement du rythme de rattrapage des obligations pour les communes entrées récemment dans le dispositif SRU (soumises à compter du 1er janvier 2015) ainsi qu'en intégrant de nouvelles catégories de logements à l'inventaire annuel des logements sociaux ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration dite loi 3Ds portant différentes mesures de simplification de l'action publique locale qui institue la mise en place de Contrats de mixité sociale permettant une adaptation des objectifs de rattrapages triennaux aux situations des communes concernées ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en date du 23 février 2016 portant sur l'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Bocage Bressuirais pour la période 2016-2021 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en date du 10 mai 2022 portant sur la prorogation du PLH actuel jusqu'en avril 2024 le temps de l'élaboration du nouveau PLH ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération en date du 16 mars 2021 approuvant le Contrat de Mixité Sociale (CMS) de Mauléon pour la période 2021-2025 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération en date du 9 novembre 2021 approuvant l'avenant n°1 au Contrat de Mixité Sociale (CMS) de Mauléon pour la période 2021-2025 ;

Considérant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la commune de Mauléon au titre de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) ;

Considérant la mise en œuvre d'un premier Contrat de mixité sociale sur la commune sur la période 2021-2025 ;

Considérant la mise en place de nouveaux Contrat de mixité sociale institués par 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 » qui 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 ;

Considérant le projet de nouveau Contrat de mixité sociale présenté en annexe, élaboré par la commune de Mauléon et la Communauté d'Agglomération en partenariat avec les services de l'Etat et les bailleurs sociaux.

La commune de Mauléon est soumise aux obligations SRU depuis la création de la Communauté d'Agglomération au 1^{er} janvier 2014. Elle doit ainsi disposer de 20% de logements locatifs sociaux au sein de l'ensemble des résidences principales.

Pour la période triennale 2020-2022, l'objectif triennal de réalisation était de 149 logements locatifs sociaux soit 33% des logements manquants au 1^{er} janvier 2019.

Avec la mise en œuvre du premier Contrat de mixité sociale signé en 2021 par la Commune, la Communauté d'Agglomération, l'Etat et les bailleurs sociaux, une dynamique de production de logements locatifs sociaux a été enclenchée.

Pour la nouvelle période triennale 2023-2025, la dynamique de rattrapage est à poursuivre. C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés rencontrées pour réaliser du logement social qu'il est proposé de mettre en place un nouveau contrat de mixité sociale afin d'adapter l'objectif de rattrapage triennal pour la période 2023-2025.

Ce nouveau Contrat de Mixité Sociale 2023-2025 vient ainsi 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.

Ce contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet : Points de repère sur le logement social sur la commune
- 2^e volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

A l'occasion de la présentation de ce contrat, il est rappelé que dans le cas de communes issues de fusion, comme c'est le cas pour Mauléon, son 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.

Le conseil communautaire, est invité à :

- **approuver le nouveau Contrat de Mixité Sociale de Mauléon ;**
- **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.

Transmis en préfecture le **21 MAI 2024**

Notifié ou publié le **21 MAI 2024**

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.

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





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, 1^{ère} 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 .

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 date du .

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 .

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 mixité 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 1^{er} janvier 2014. Avec 10,96%, au 1^{er} 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 :

- 1^{er} volet : Points de repère sur le logement social sur la commune
- 2^e volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e 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 1^{er} janvier 2020 en vigueur à compter du 1^{er} 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 densité¹ (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).

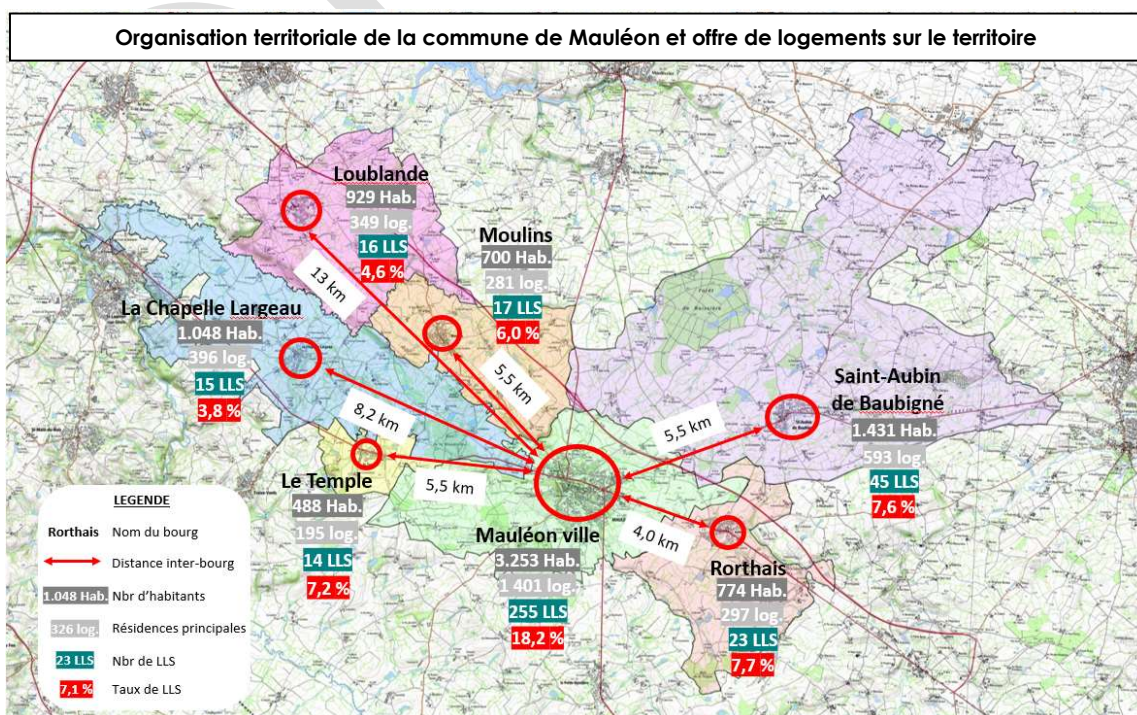
Par ailleurs, il n'y a pas de continuité urbaine entre la ville-centre et les communes associées. Elles sont distantes de 4 à 13 kms pour les plus éloignées. Certaines communes associées ne disposent pas de la même attractivité en matière de production de logements, cela est d'autant plus vrai pour les 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.



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 être 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

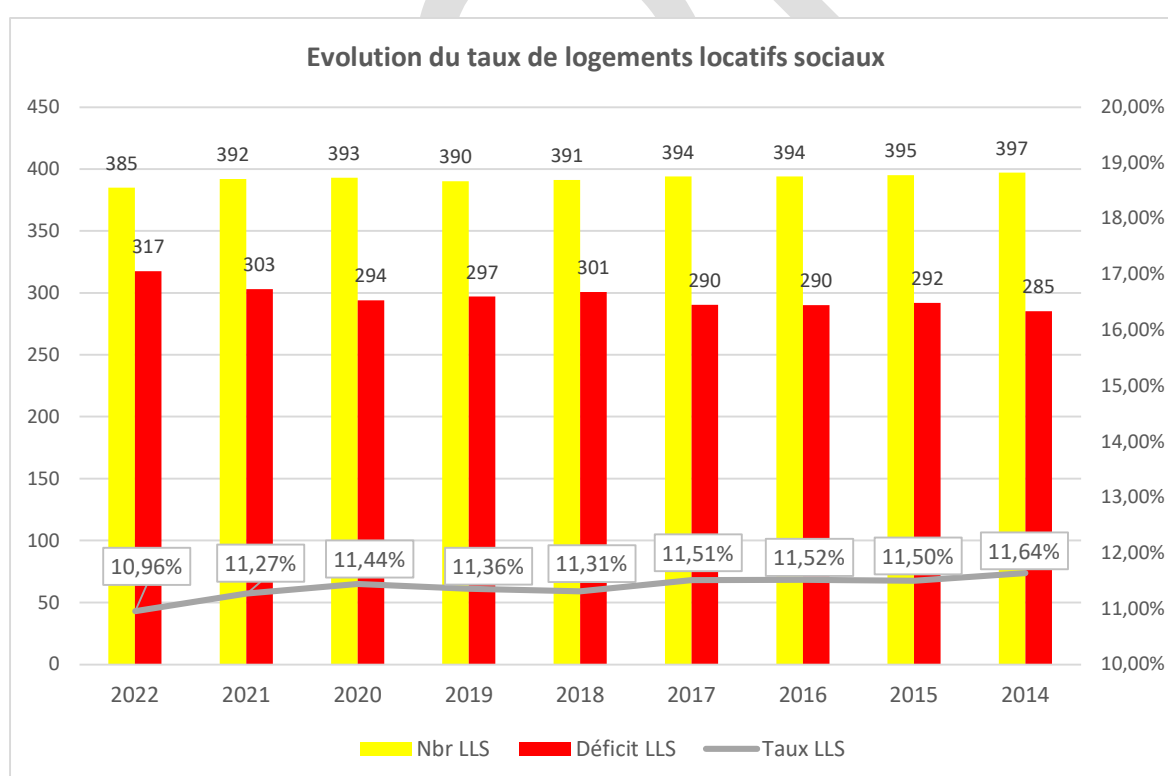
1. Evolution du taux de logement social

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 1^{er} 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 correspondant 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.

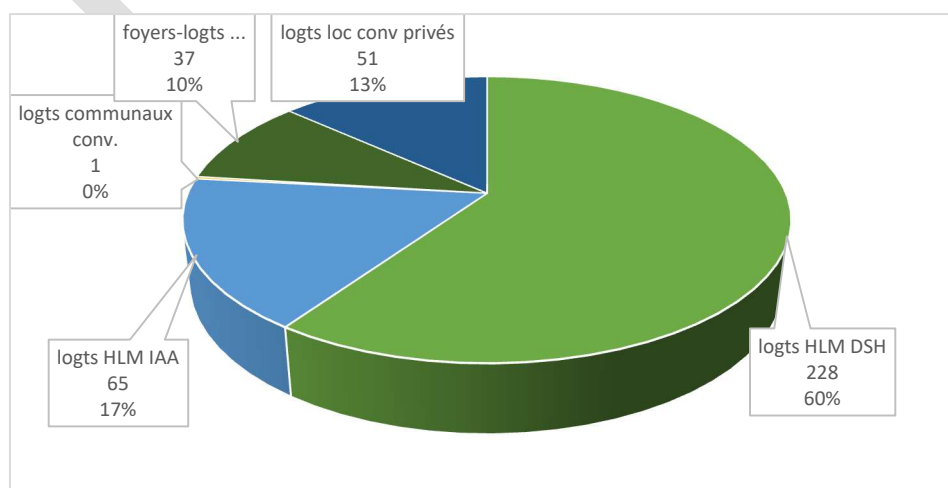
2. Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

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 complètement 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 1^{er} janvier 2023

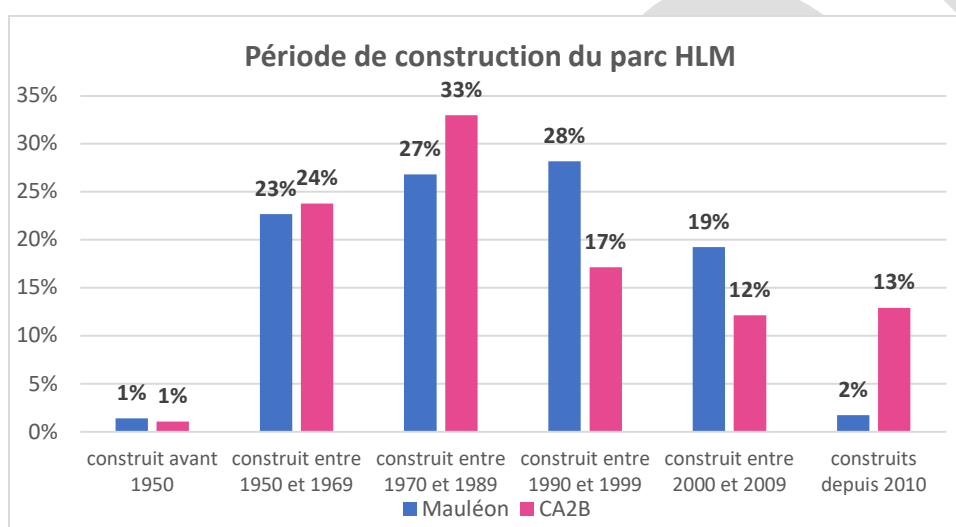
Par ailleurs, le parc HLM est détenu à 78% par le bailleur social Deux-Sèvres Habitat puis par Immobilière Atlantic Aménagement avec 22%. Un nouveau bailleur Sèvre Loire Habitat a été sollicité et une première opération de 6 logements est en cours Quartier des 2 clochers.

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.

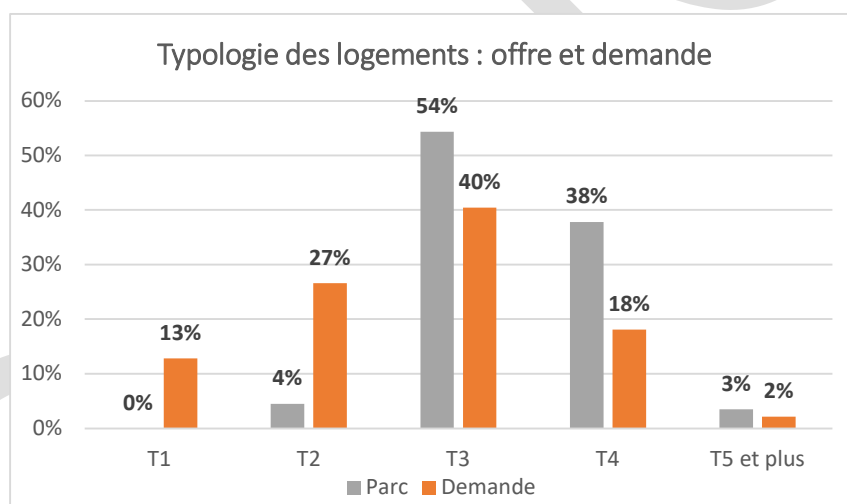
2.1.3 Une prépondérance de logements de typologie T3 et T4

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.

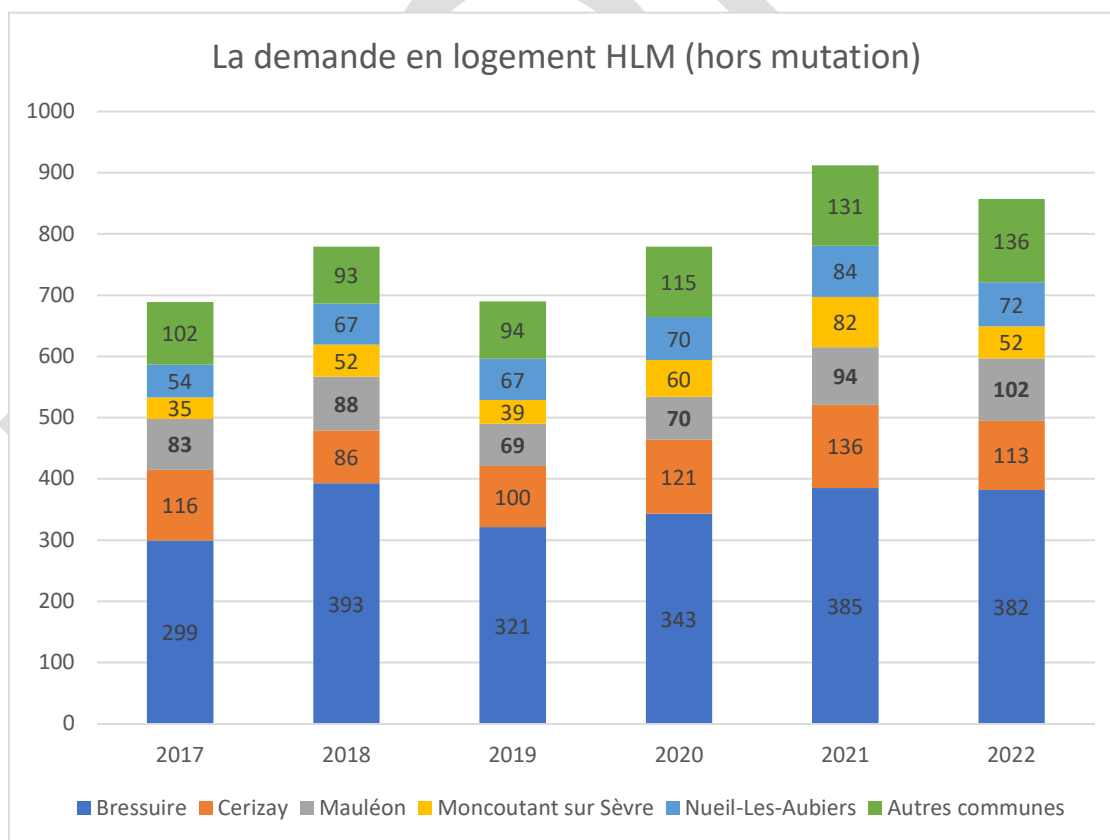
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : dispositif de financement permettant de produire des logements destinés à des personnes rencontrant des difficultés économique et sociales pour se loger. Dans le cadre du PLH de la CA2B, l'objectif de production est de 30% de logements PLAI minimum.

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'accèsion 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.

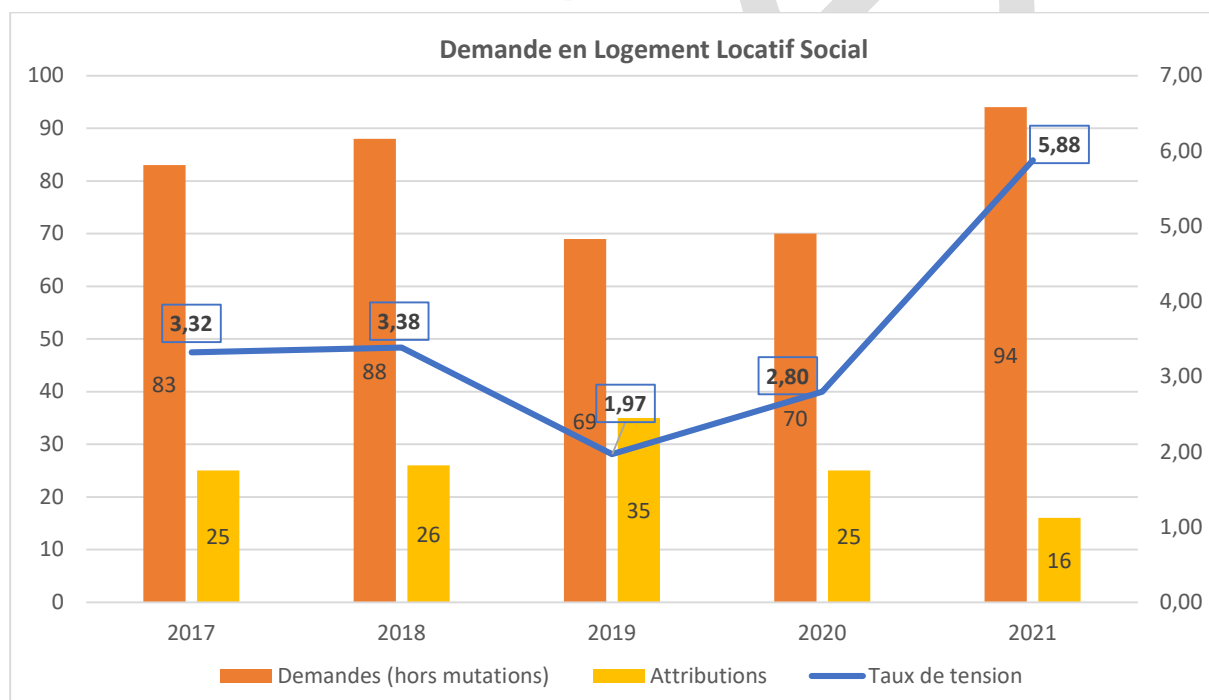
2.2 La demande locative sociale



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

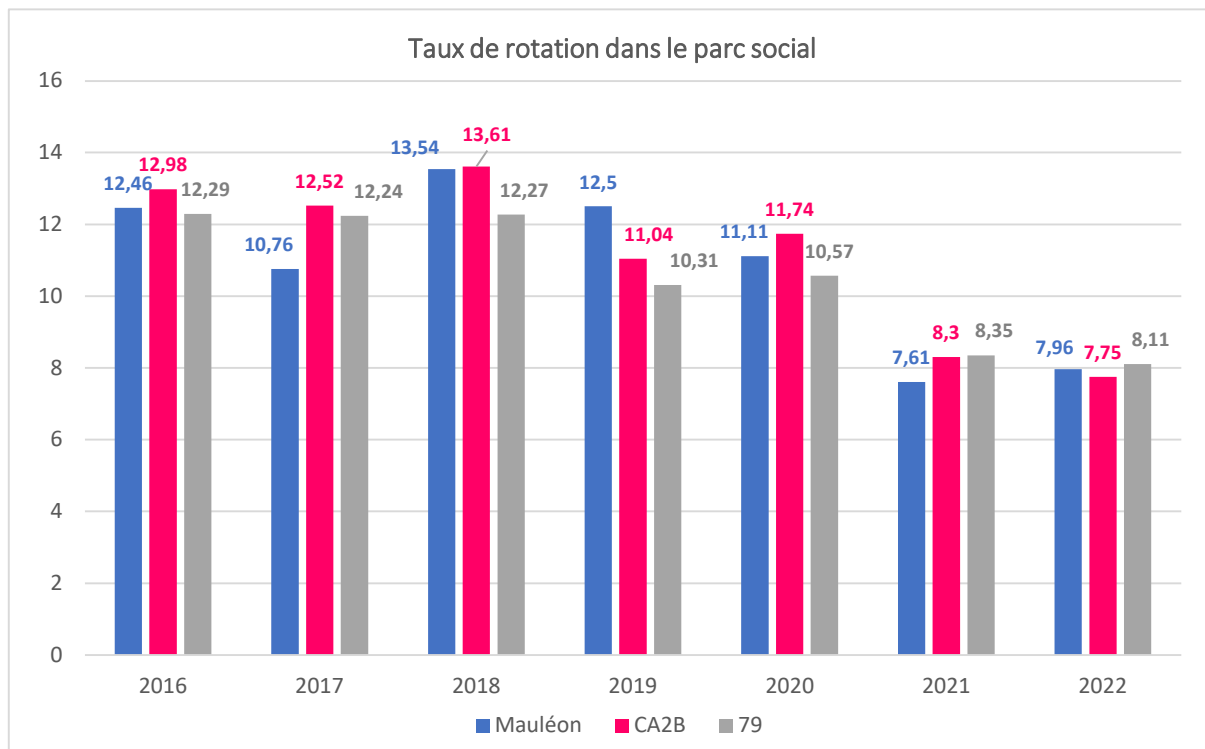
La demande en logement locatif social sur la commune de Mauléon est assez variable d'une année sur l'autre (sur 5 ans, moyenne de 80 demandes par an). Après une baisse constatée en 2019 et 2020, la demande a de nouveau augmenté en 2021 avec 94 demandes. Or en parallèle, le nombre d'attributions a bien 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 1^{er} 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.

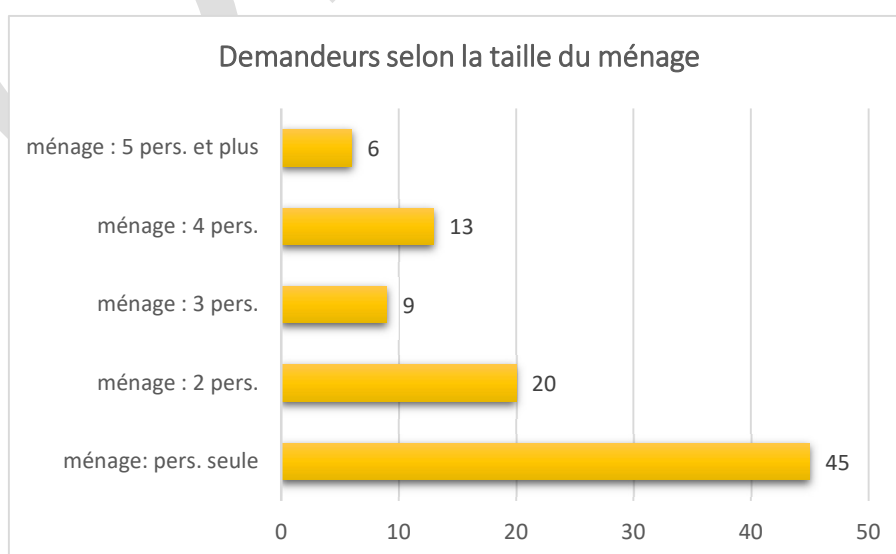
Depuis 2021, avec la crise sanitaire puis l'augmentation des coûts de construction et l'augmentation des taux d'intérêt, le parcours résidentiel s'est enrayé et de moins en moins de locataires libèrent leur logement HLM. Celui-ci est devenu une solution de plus en plus pérenne pour de nombreux ménages 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.

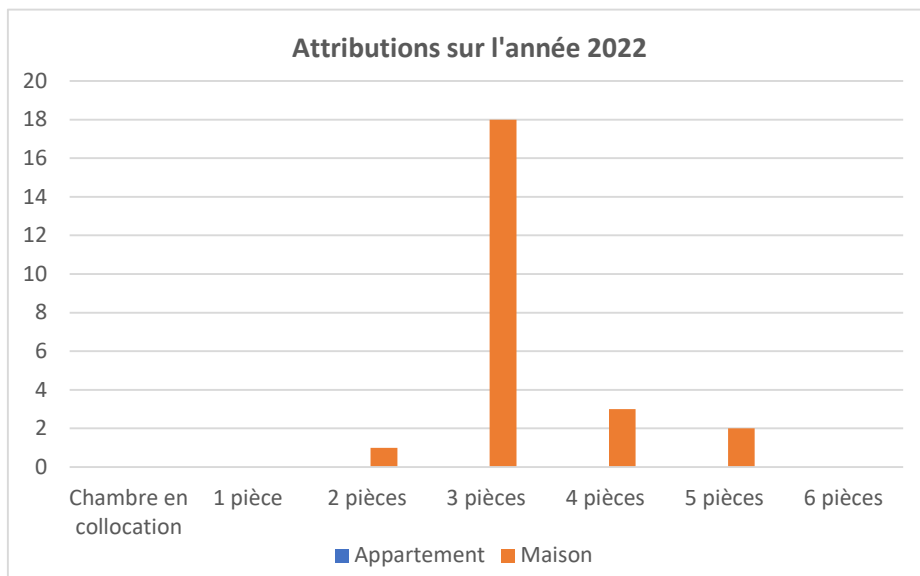
2.2.2 Profil des demandeurs et attribution :



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

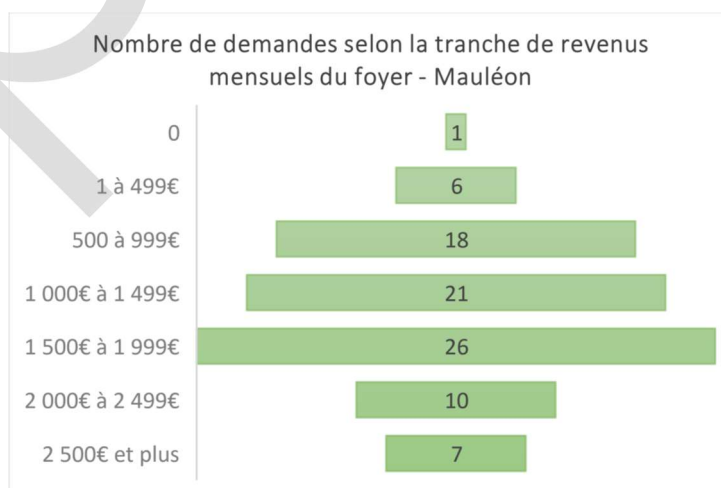
Source : www.demandedelogement79.fr

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

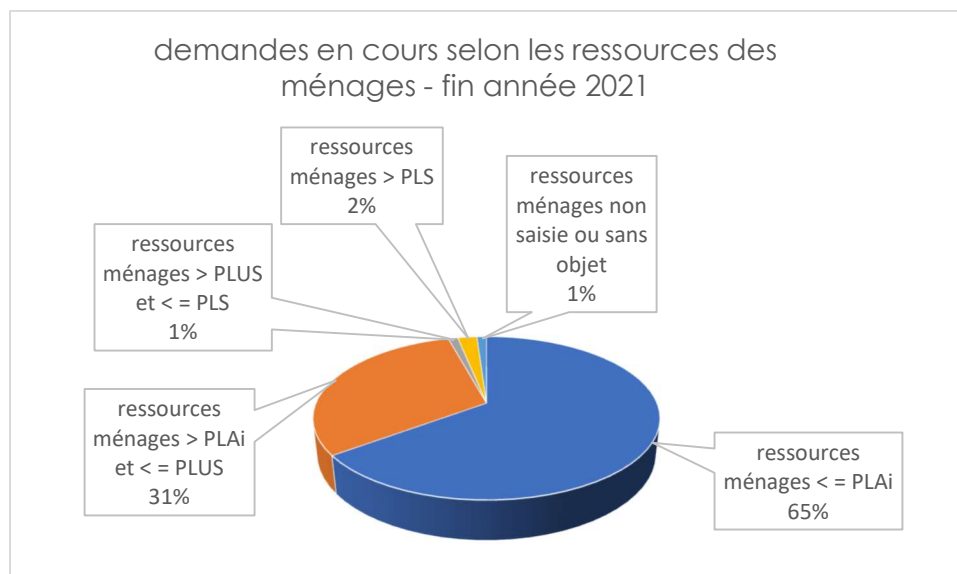
La production de 65 nouveaux logements HLM (logements agréés sur la période triennale 2020-2022 et qui seront mis en service sur la période triennale 2023-2025) va permettre une redynamisation de l'offre en logements locatifs HLM sur la commune permettant de répondre à une demande plus importante aujourd'hui 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.

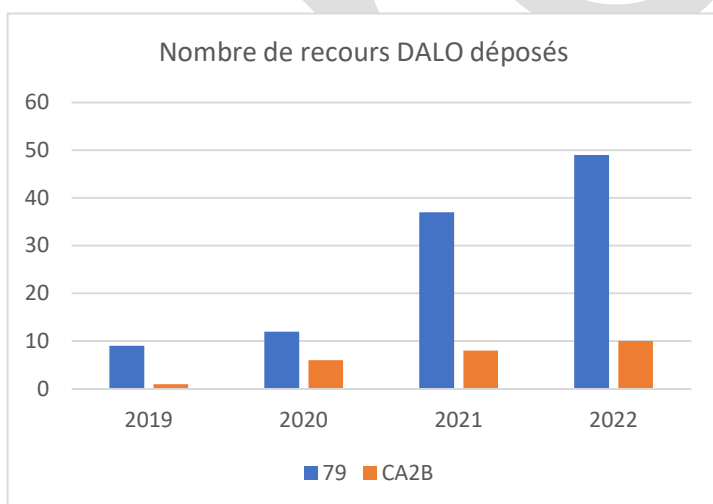


En 2021, 65% des demandeurs ont des revenus correspondant aux plafonds de ressources logements PLAi (61 demandes sur 94) et 31% aux plafonds de ressources logements PLUS (29 demandes sur 94). Sur les 5 communes SRU de la CA2B (Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Nueil-Les-Aubiers), 74% 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*

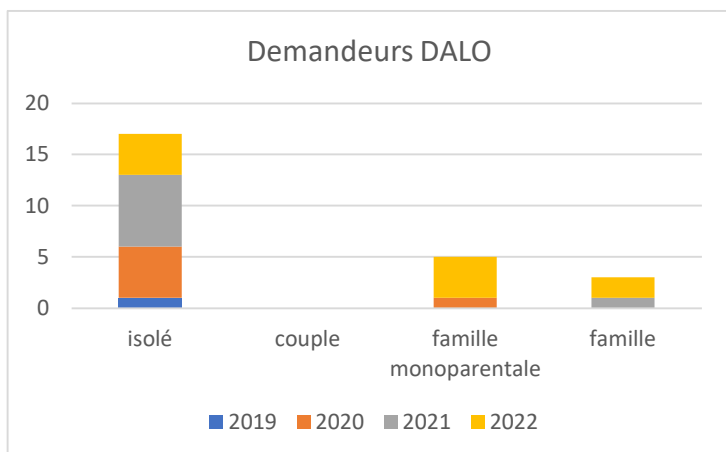
Le dispositif DALO permet aux demandeurs d'un logement social, dans certaines situations précises, de voir leur demande reconnue comme prioritaire et ainsi se voir proposer une solution de logement digne dans les 6 mois.



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 :

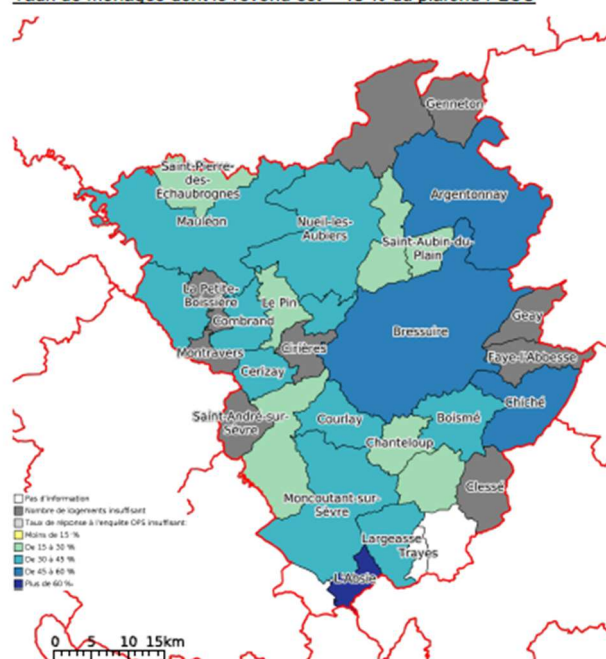
- une tension plus forte sur le logement social,
- une précarité plus grande d'une partie de la population qui amène à une augmentation du public prioritaire
- voir par une meilleure connaissance et communication de ce dispositif ?

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 1^{er} 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 Chatillonnaise et crée 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	Renouvellement	Privé	Communal	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 Girardièrre – 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 Public 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 1^{er} 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 (maîtrise 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 maîtrise 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 îlot 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 (îlot Mauléon Kirkel, Petit Séminaire, quartier Bourneau...).
- Un certain nombre de gisements fonciers dont la commune avait la maîtrise 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 risquent 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 maîtrise 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 Prémption 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 maître
Terrain rue des Meuniers – Moulins	Droit de Prémption 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 Argentonay 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 entraînant 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 1^{er} 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 Girardièrre, 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 Girardièrre) ;
- 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'ruet 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 Girardièrè	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 écoreuils »			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 maître 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 apparaît 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 maîtrisés** 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 dispositifs (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 entraîner 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 bénéfice 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 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.

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 apparaît 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, PLU...).

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 2^{ème} 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 paraît peu réaliste d'inscrire des opérations dont la commune ne maîtrise 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 maître...) 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 bâtiminaire 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 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 :

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 1 ^{er} 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 au 1^{er} 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 1^{er} janvier 2025 ;
- Le nombre de logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1^{er} 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 : 1 ^{er} 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 : 1 ^{er} semestre 2024. Démarrage des travaux : 2 ^{ème} 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 : 1 ^{er} semestre 2024. Démarrage des travaux : 2 ^{ème} 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 : 1 ^{er} semestre 2024. Démarrage des travaux : 2 ^{ème} semestre 2024. Mise en service logements : 2025

Logement dans quartier existant : La Clé des Champs	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 travaux : 2 ^{ème} 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 1^{er} 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	Section 73AE n°67,	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

	Chapelle-Largeau	163, 159 et 210						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 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 paraît 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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 Châtillonnaise, 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 mixité 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 pré-programmation 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'au

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

**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 1^{ère} adjointe,
Claire PAULIC**

**Le Directeur général de
Deux-Sèvres Habitat
Fabrice OUVRARD**

**Le Directeur général de la
SA HLM Immobilière
Atlantic Aménagement
Thierry SURE**

**Le Directeur général de
Sèvre Loire Habitat
Jérémy BENOIST**