

Délibération DEL-CC-2024-063

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 LOGEAS, Vincent MAROT, Patricia MIMAULT, 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 COUTOUIIS 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 COUTOUIIS, 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 BRESSUIRE

Annexe : projet de nouveau contrat de mixité sociale de BRESSUIRE 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 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 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 du 16 mars 2021 approuvant le Contrat de Mixité Sociale (CMS) de Bressuire pour la période 2021-2025,

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

Considérant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la commune de Bressuire 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 Bressuire et la Communauté d'Agglomération en partenariat avec les services de l'Etat et les bailleurs sociaux.

La commune de Bressuire 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 324 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 permettant d'atteindre un taux de réalisation de l'objectif triennal de 46,29%.

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 Bressuire, 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 sur la qualité des opérations, 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 Bressuire tel que présenté et porté en annexe jointe ;**
- **autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

Après en avoir délibéré,

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

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

Transmis en préfecture le **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.



**CONTRAT DE MIXITE SOCIALE
DE LA COMMUNE DE BRESSUIRE**

2023-2025

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Entre :

La **Ville de Bressuire**, représentée par Madame Emmanuelle MENARD, Maire, dûment habilitée par délibération du Conseil municipal en date du ,

Et

La **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais**, par Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire en date du ,

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 .

EN PREAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE	4
PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BRESSUIRE	5
ORGANISATION URBAINE ET SPATIALE DE LA COMMUNE.....	5
<i>La commune de Bressuire dans son environnement :</i>	5
<i>Un territoire attractif ...</i>	5
<i>... mais qui présente des fragilités et des disparités</i>	7
PORTRAIT HABITAT DE LA COMMUNE.....	8
LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE ET DE STRATEGIE APPLICABLES SUR LA COMMUNE	10
1- POINTS DE REPERE SUR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE	13
1.1 EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL	13
1.2 ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE	13
1.2.1 <i>Les caractéristiques du parc social sur la commune de Bressuire</i>	14
1.2.2 <i>La demande locative sociale</i>	17
1.2.3 <i>Pour conclure</i>	22
1.3 LA DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU.....	23
2 - OUTILS ET LEVIERS D'ACTION POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL	26
2.1 ACTION FONCIERE	26
2.1.1 <i>Outils et leviers d'action déjà mis en place ou en cours</i>	26
2.1.2 <i>Difficultés rencontrées et points de vigilance</i>	27
2.2 URBANISME ET AMENAGEMENT	28
2.2.1 <i>Outils et leviers d'action déjà mis en place ou en cours</i>	28
2.2.2 <i>Difficultés rencontrées et points de vigilance</i>	30
2.2.3 <i>Réflexions et actions complémentaires à engager</i>	30
2.3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL.....	30
2.3.1 <i>Outils et leviers d'action mis en place ou en cours</i>	30
2.3.2 <i>Difficultés rencontrées / Points de vigilance</i>	33
2.3.3 <i>Réflexions et actions complémentaires à engager</i>	34
2.3.4 <i>Outils et leviers d'action mis en place ou en cours</i>	34
2.3.5 <i>Les difficultés rencontrées / Points de vigilance</i>	35
2.3.6 <i>Réflexions et actions complémentaires à engager</i>	36
3 – OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET PROJETS : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025	37
3.1 LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS A MENER POUR LA PERIODE 2023-2025	37
3.1.1 <i>Les engagements de l'Etat</i>	37
3.1.2 <i>Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais</i>	38
3.1.3 <i>Les engagements de la Commune</i>	40
3.1.4 <i>Les engagements des bailleurs</i>	41
3.2 LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025	44
3.2.1 <i>Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025</i>	44
3.2.2 <i>Objectifs qualitatifs de rattrapage</i>	44
3.2.3 <i>Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025</i>	45
3.3 LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX (HLM ET COMMUNAUX) DE 2020 A 2025.....	46
3.3.1 <i>Les projets agréés sur la période 2020-2022 qui seront mis en service sur la période 2023-2025*</i>	46
3.3.2 <i>Les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel) :</i>	47
3.3.3 <i>Les gisements fonciers potentiels repérés :</i>	48
3.3.4 <i>Autres projets</i>	49
3.3.5 <i>Récapitulatif</i>	49
3.4 PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE	50
3.4.1 <i>Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération</i>	50
3.4.2 <i>Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale</i>	50
3.4.3 <i>Effets, durée d'application, modalités de modification</i>	50

EN PREAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

La commune de Bressuire est soumise aux obligations SRU depuis la création de la Communauté d'Agglomération au 1^{er} janvier 2014. Avec 12,38% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Bressuire a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Celui-ci vient remplacer le Contrat de Mixité Sociale 2021-2025 signé en mai 2021.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

L'élaboration de ce contrat fait suite à l'élaboration en 2020-2021 d'un premier Contrat de mixité sociale 2021-2025 réalisé en lien étroit avec les différents acteurs concernés : Bailleurs publics, l'Agglomération, la Commune et l'Etat.

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

- 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

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BRESSUIRE

ORGANISATION URBAINE ET SPATIALE DE LA COMMUNE

Ce paragraphe est dédié à une présentation de la commune et à une mise en perspective des enjeux, en termes de logement et d'habitat. Ceci permet de partager une vision commune du territoire, avant de s'attarder au volet 1 à l'analyse du parc social.

La commune de Bressuire dans son environnement :

Issue d'une fusion-association, qui date de 50 ans, la commune de Bressuire est composée de la ville-centre de Bressuire et de 8 communes déléguées (Beaulieu sous Bressuire, Breuil-Chaussée, Clazay, Chambroutet, Noirlieu, Noirterre, St Sauveur de Givre en Mai et Terves).

La commune de Bressuire fait partie de la **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais** (CA2B), située au nord-ouest des Deux-Sèvres, en limite des départements de la Vendée et du Maine et Loire. Au 1^{er} janvier 2020 (données INSEE, RGP 01/01/2023), la ville centre de Bressuire compte 19 862 habitants, représentant ainsi près de 27% de la population de la CA2B (qui compte 74 029 habitants).

La commune **rayonne à l'échelle intercommunale**, avec une offre commerciale satisfaisante et diversifiée, la présence de nombreux services publics, des équipements sportifs et culturels, qui peuvent être à vocation intercommunale, comme le centre aquatique, le centre de tennis ou le théâtre et une offre scolaire allant jusqu'au BTS (présence de 2 collèges et 3 lycées).

Le rayonnement intercommunal de la commune, s'il est réel, est complété par la présence de 5 autres pôles structurants dans un territoire à dominante rurale : Mauléon (8 600 habitants), Nueil-Les-Aubiers (5 700 habitants), Moncoutant sur Sèvre (5 100 habitants), Cerizay (4 800 habitants) et Argentonay (3 400 habitants). Toutes étant issues de fusion de communes sauf Cerizay.

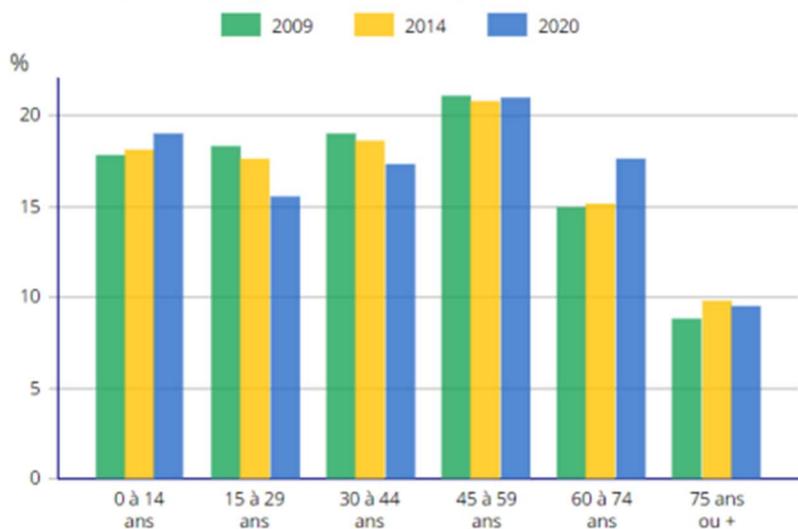
Un territoire attractif ...

- Une population qui augmente

Au 1^{er} janvier 2020, la commune de Bressuire compte 19 862 habitants dont 11 174 habitants sur la ville-centre. Entre 2014 et 2020, la population de la commune a augmenté de 3%. Avec 32,2% de ménages emménagés depuis moins de 5 ans, le taux de renouvellement des ménages sur Bressuire est très important. Il faut toutefois nuancer cette dynamique démographique selon les communes déléguées.

- Une population qui reste jeune malgré une tendance au vieillissement

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Entre 2009 et 2020, les tranches d'âge les plus jeunes (enfants) ont augmenté sur Bressuire. On peut probablement y voir les effets des installations nombreuses de ménages sur les deux décennies 2000 et 2010.

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

Extrait : site INSEE, données RP 2009, RGP 2014 et 2020

Plus étonnant : la part des **30-44 ans** et donc celle des ménages les plus actifs, diminue également.

Sur un territoire de plein emploi, où l'accès au logement reste relativement aisé, ce constat interroge et pourrait être interprété comme un **déficit d'attractivité résidentielle** ?

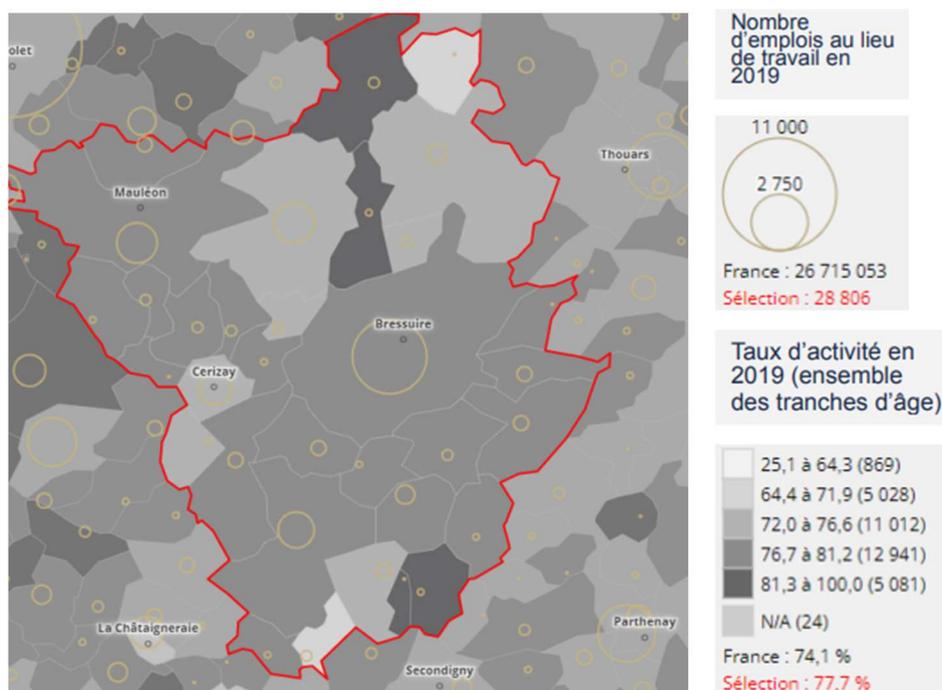
En revanche, le **vieillessement de la population** est bien présent sur le territoire, avec une augmentation relativement forte des plus de 60 ans. En 2020, ils représentent 27% de la population totale soit 5 390 personnes dont 1 888 de 75 ans et plus (en 2009, ils représentaient 23,8% de la population totale, soit 4 431 personnes).

- Des petits ménages en augmentation

A l'instar des tendances nationales, **la part des ménages d'une à 2 personnes au sein des résidences principales augmente sur la commune se situe entre 65 et 70% sur Bressuire**. On compte une moyenne de 2,2 personnes par ménage sur la commune en 2020 contre 3 personnes encore en 1982.

- Un pôle d'emploi dynamique

L'indice de concentration mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposé sur un territoire et le nombre d'actifs occupés. Avec un indicateur de 117,9, **Bressuire est considérée comme un pôle d'emploi dynamique**. Indice corroboré par le fait que Bressuire compte 1,2 fois plus d'emplois sur la commune, que d'actifs qui y résident.



La commune ne se cantonne donc pas à sa fonction résidentielle.

Dans une optique de rapprocher les bassins d'emploi et les bassins d'habitat, d'autres villes exercent cette fonction de pôle d'emploi majeur : soit un indicateur de 125.7 sur Cerizay et un indicateur de 130.4 sur Nueil les Aubiers.

... mais qui présente des fragilités et des disparités

- Une population avec des revenus modestes

Si le territoire est un pôle d'emploi dynamique, l'emploi est majoritairement industriel avec une part importante d'ouvriers (29,5%), d'employés (25,7%) et de professions intermédiaires (24,8%) avec des revenus modestes.

Le salaire net horaire moyen se situe à 13,2€ contre 14,4€ pour les Deux-Sèvres. Il est toutefois un peu plus élevé qu'à l'échelle de la CA2B avec 12,9€ (données INSEE, RGP 2020). Le salaire net horaire moyen pour les ouvriers et les employés sur Bressuire est de 11,1 ou 11,2 avec des disparités hommes-femmes.

Dans ce contexte de revenus modestes, seulement 42% des ménages fiscaux sont imposés pour 45,1% dans le Département et le taux de pauvreté est de 12,6 % contre 11,9 % pour le département. Celui-ci reste, toutefois, inférieur de 2,3 points au taux de pauvreté moyen en France.

- Un territoire rural avec des disparités et peu desservi par les transports en commun

Bressuire : une ville centre à caractère urbain entourée de communes déléguées rurales :

La commune de Bressuire est composée d'une ville-centre, qui regroupe 56 % de la population et de 8 communes déléguées rurales. Celles-ci représentent, au 1er janvier 2023, une population globale de 8 723 habitants. Cinq d'entre elles ont moins de 1 000 habitants.

Il s'agit donc d'un territoire rural comme le corroborent plusieurs indicateurs :

- en raison d'une densité de population, inférieure à la moyenne nationale (En France, la densité moyenne de population est de 119 habitants au km² en 2020), elle est de 108 hab/km² à Bressuire.
- si on se réfère à la grille communale de densité* (mise en ligne par l'INSEE le 17 mai 2023), la commune de Bressuire est définie comme un bourg rural appartenant à la classe « communes rurales ».

Certaines communes déléguées sont d'ailleurs des villages indépendants, qui sont distants de 5 à 11 km pour les plus éloignées. Elles ne disposent pas toutes de la même attractivité, en matière de production de logements, cela est d'autant plus vrai pour les logements locatifs sociaux.

Une analyse de l'attractivité résidentielle par commune, est jointe en annexe. Il ressort, de cette analyse, 3 typologies de communes déléguées :

- Les communes ou quartiers, situées en proximité de la ville-centre de Bressuire comme Terves, Saint Sauveur de Givre en Mai ou le quartier de Saint Porchaire
- Les communes à tonalité résidentielle comme Breuil-Chaussée ou Beaulieu sur Bressuire
- Les communes plus rurales comme Noirterre, Noirlieu et Clazay

Et, donc trois marchés de l'habitat.

En effet, la dynamique de l'habitat, au niveau d'un ensemble constitué par Bressuire-ville et les deux communes déléguées les plus peuplées (Saint-Sauveur et Terves) est différente de celles des autres communes déléguées. Parmi ces dernières, certaines sont orientées vers le secteur d'Argentonnay, rural et plus isolé (Chambrouet, Noirterre, Noirlieu). D'autres ont vu la réalisation récente d'opérations de lotissements de qualité (Beaulieu-sous-Bressuire, Breuil-Chaussée, Clazay). Cependant, celles-ci subissent la concurrence de lotissements implantés sur des communes voisines.

Une desserte en transport en commun tournée vers les scolaires et le transport à la demande

L'offre en transport en commun de l'Agglo2b est très faible, en dehors du transport scolaire et transport à la demande : il existe 54 arrêts commerciaux (hors arrêts des lignes de transport scolaire), à l'échelle du territoire intercommunal, pour une superficie de 1 318.80 km², **soit un taux de desserte de 4%**.

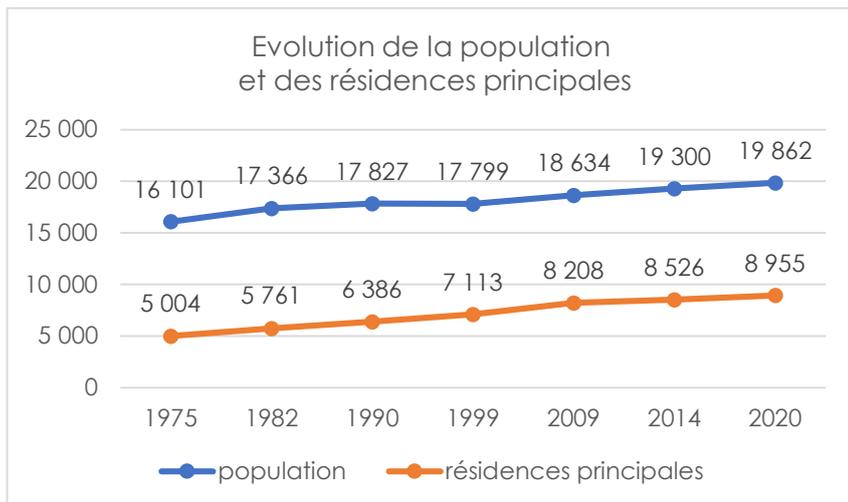
Le covoiturage se développe, **néanmoins, il convient de prendre, en compte, le risque d'isolement de certaines populations, qui ne sont pas motorisées, dans la localisation de la production de logements sociaux.**

PORTRAIT HABITAT DE LA COMMUNE

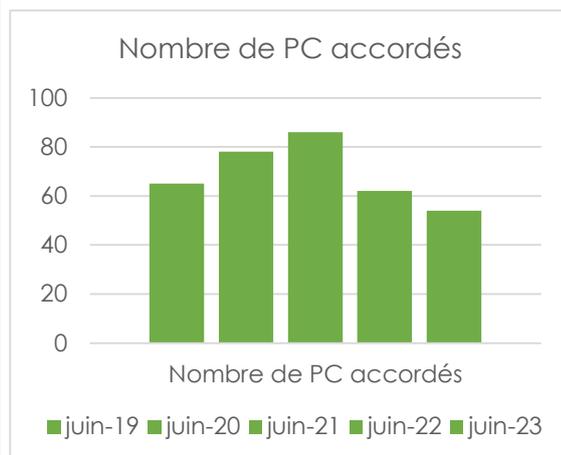
(source : Données Insee, RP 2020)

Le territoire de la CA2B et notamment la commune de Bressuire se situe **en zone détendue C pour le logement** selon le classement géographique national, issu de l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le parc de logements (9 581 logements) est constitué en majorité de résidences principales (8 955 résidences principales) dont 71% ont été construites avant 1991 (et 20,2% avant 1946). Ce parc est occupé à 63,9% par des propriétaires occupants et 34,9% par des locataires (dont 1/3 occupent un logement HLM).



Source : données INSEE

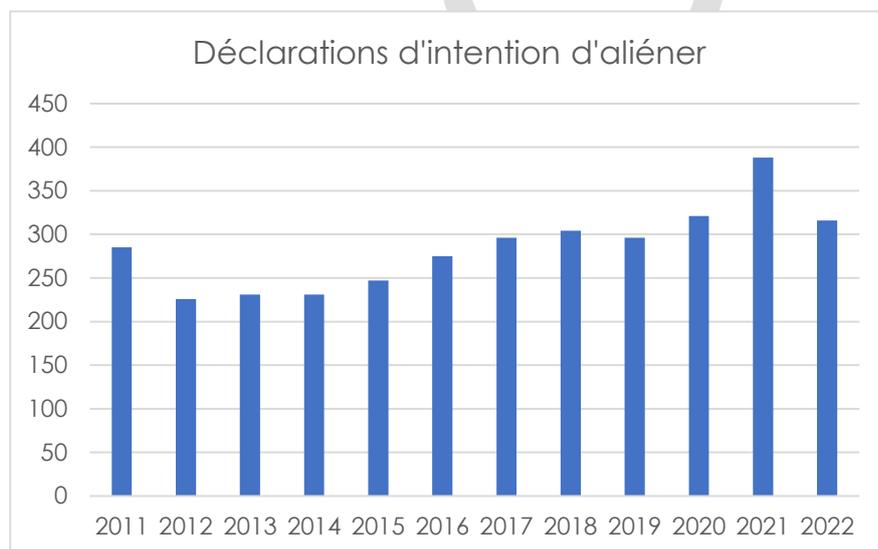


Source : mairie

L'évolution du parc de résidences principales suit la même trajectoire que l'évolution démographique de la commune.

En matière de dynamique de construction, 72 logements ont été autorisés entre 2019 et 2022, soit un ratio de 3,64 logements pour 1 000 habitants (à l'échelle de la CA2B, le ratio est de 3,12) (données SITADEL, mars 2022). Toutefois, il est constaté un ralentissement des permis de construire en 2023 (alors que les déclarations préalables restent stables), après un pic lié à la période post-COVID.

En matière de dynamique du marché immobilier :



Source : données, mairie de Bressuire

L'analyse de l'évolution des déclarations d'intention d'aliéner* est un indicateur intéressant de la santé du marché immobilier.

Après un pic post-COVID, il est constaté depuis 2022 et cela s'avère d'autant plus vrai pour les premiers chiffres 2023, d'un retour à la moyenne.

*La commune de Bressuire possède un droit de préemption simple sur les zones U et AU.

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE ET DE STRATEGIE APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Afin de mieux comprendre la dynamique du territoire, en termes d'urbanisme et d'aménagement, il convient de résumer les principaux documents de planification et de stratégie applicables sur la commune : le SCOT de l'Agglomération du Bocage Bressuirais, le PLUi, le PLH, la convention Action Cœur de Ville, le contrat de ville et le CMS, en vigueur.

Le SCOT de l'Agglomération du Bocage Bressuirais (2017-2031) :

Opposable depuis le 3 mai 2017, le SCOT fixe un cadre de référence pour les domaines d'actions liés à l'aménagement du territoire (habitat, déplacements, économie, environnement...). Son élaboration a été menée en cohérence et concomitamment au PLH du Bocage Bressuirais 2016-2021.

Le PLUi de l'Agglomération du Bocage Bressuirais (depuis janvier 2022) :

A l'échelle du territoire intercommunal, les objectifs de production nouvelle de logements ont été fixés à 367 logements par an. L'objectif de production de logements pour Bressuire est de 92 logements par an (dont 52 pour Bressuire centre), soit 910 logements sur les 10 ans (637 logements en extension et 273 logements au sein des centralités).

Le PLUi expose au sein de son règlement une obligation de production de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 20 logements dans les communes n'atteignant pas les objectifs de l'article 55 de la loi SRU. Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre sont directement concernées par cette disposition.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) du PLUi identifient, sur les zones ouvertes à l'urbanisation et les terrains de plus de 2 000m², des principes d'aménagement et la production de logements associées. Les opérations de production de logements locatifs sociaux devront s'inscrire en cohérence avec ces OAP qui seront amenées à évoluer (cf. volet 3).

Le Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais (2016-2021 prorogée jusqu'en 2024)

En cohérence avec le SCOT 2017-2031, ce premier Programme Local de l'Habitat s'est structuré autour d'une orientation principale : pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les lotissements. Ce PLH a été prorogé jusqu'en 2024 afin de travailler à l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2029.

Les travaux d'élaboration du nouveau PLH sont en cours. A l'échelle du territoire intercommunal, quelques éléments de diagnostic issus de ces travaux peuvent ainsi être présentés :

- Un parc locatif social assez bien réparti sur le territoire s'appuyant sur les principaux pôles urbains,
- Un parc composé aux 2/3 de logements individuels, des logements de typologie T3 et T4 en grande majorité (82%),
- Un parc de logements locatifs ancien (+ de 55% de plus de 30 ans et seul 4% de moins de 5 ans)
- Une nouvelle dynamique de production depuis 2022 sur Bressuire et Mauléon notamment (projets listés dans les CMS 2021-2025) (premières mises en service des logements attendues pour fin 2023/2024),
- Une tension locative qui augmente notamment sur la commune de Bressuire et les communes dotées en emploi (Cerizay, Nueil-Les-Aubiers notamment)
- Les orientations sont en cours de définition actuellement.

Pour les objectifs de production de logements locatifs sociaux, ils devront être appréciés non seulement au regard des objectifs SRU mais aussi au vu de l'organisation territoriale et du marché du logement afin de rechercher un rattrapage progressif et adapté.

Convention Action Cœur de ville

Dans le cadre du programme multi partenarial, Action Cœur de Ville, et de la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation du territoire, la commune de Bressuire et la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais mènent une politique de dynamisation du centre-ville, axée sur trois axes :

- **Donner envie d'habiter Bressuire.** En effet, suite à la conduite d'études pré-opérationnelles, l'habitat s'est révélé un enjeu majeur de revitalisation du centre de Bressuire avec, par exemple, une préférence des ménages pour les lotissements, une vacance plus marquée et une inadéquation des logements du centre-ville aux aspirations modernes, corollée à un vieillissement des bâtiments. La politique habitat mise en œuvre est développée dans le volet 2, de la présente convention. En parallèle, afin d'attirer les ménages, la commune et l'Agglo2b ont étoffé leur offre d'équipements déjà nombreux, avec l'accueil d'une ludothèque, d'une Cité de la Jeunesse et des Métiers... La commune agit aussi sur l'amélioration du cadre de vie, avec la mise en place d'une charte architecturale, urbaine et paysagère, par exemple.
- **Susciter le désir de venir dans le centre de Bressuire** avec la mise en place d'animations régulières, l'implantation de parcours street-art ou ludiques et sportifs, et surtout la mise en valeur du site du château (rénovation du monument historique et nouvelle attractivité du site).
- **Favoriser les liaisons et les mobilités douces** : par exemple, avec l'instauration d'un Pôle d'Echanges Multimodal. Dans ce contexte, la commune de Bressuire a réalisé une étude de mobilité, qui sera progressivement mise en œuvre, dans les mandats à venir.

Le Contrat de ville du quartier Politique de la Ville de Valette

Suite à la création de la Communauté d'Agglomération au 1^{er} janvier 2014, le quartier « Valette » a été identifié « Quartier de la Politique de la Ville » (QPV). Un contrat de ville (2015-2022 prorogé jusqu'au 31 décembre 2023) a été mis en œuvre. Une étude urbaine a été réalisée de 2017 à 2019 en partenariat étroit avec les acteurs en présence et en lien avec les habitants du quartier.

Sur le volet habitat, il s'agit à la fois de répondre aux besoins des habitants tout en imaginant la transformation du quartier, en déconcentrant l'habitat locatif social et en réfléchissant à la proposition d'une reconstitution de l'offre par la production d'une offre adaptée dans le cadre de la programmation de logements sociaux.

L'évaluation du Contrat de ville réalisée en 2022/2023 a permis de mettre en évidence les réussites, mais également les axes qui restent à travailler pour les habitants de ce quartier.

Les collectivités souhaitent un maintien du quartier de Valette dans la géographie prioritaire de la politique de la ville afin de poursuivre les efforts sur certains enjeux dans le cadre du prochain contrat de ville et notamment pour le volet habitat et cadre de vie :

- Solliciter des moyens financiers pour les opérations de renouvellement urbain : Valette ne bénéficie pas de convention avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), le contrat de ville finance le fonctionnement nécessaire aux actions, mais il ne permet pas le soutien à l'investissement. Afin d'améliorer le cadre de vie du quartier et permettre aux collectivités de mener des projets d'aménagement urbain, des moyens spécifiques à destination des « petits quartiers » pourraient être un axe d'amélioration dans la prochaine contractualisation
- Coconstruire une vision urbanistique et sociale du quartier via la remobilisation des acteurs autour de l'étude urbaine : aménagement urbain, mode d'habiter, mixité sociale, gardiennage depuis 2023, prise en compte des enjeux d'intégration des jeunes et des familles, anticipation du vieillissement, suroccupation...

- Mettre en œuvre les orientations de la CIA par la définition des modalités de relogement et d'accompagnement des ménages dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et des modalités de coopération interbailleurs et réservataires permettant l'atteinte des objectifs de mixité sociale (prise en compte dans la politique de programmation de logements locatifs sociaux en lien avec les orientations du plan local de l'habitat).

Le Contrat de mixité sociale (2021-2025) : un outil en faveur de la production de logements locatifs sociaux

Le 03 mai 2021, l'Etat, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, la commune de Bressuire, Deux-Sèvres Habitat et Immobilière Atlantic Aménagement ont également signé un contrat de mixité sociale afin de mettre en place les leviers nécessaires à l'atteinte des objectifs triennaux de rattrapage de déficit de logements locatifs sociaux relatifs à l'application de l'article 55 de la loi SRU.

La mise en œuvre de ce contrat a permis d'identifier, d'anticiper et de lever certaines difficultés de production de logements locatifs sociaux.

Ce contrat a notamment permis de tisser des liens partenariaux avec les bailleurs, et de renforcer la collaboration entre la commune et l'Agglo2b.

Ces éléments permettent de mieux comprendre le contexte territorial, les enjeux et les dynamiques en cours sur le territoire afin de mieux appréhender les difficultés rencontrées par la commune pour se mettre en adéquation avec les obligations SRU en matière de production de logement social.

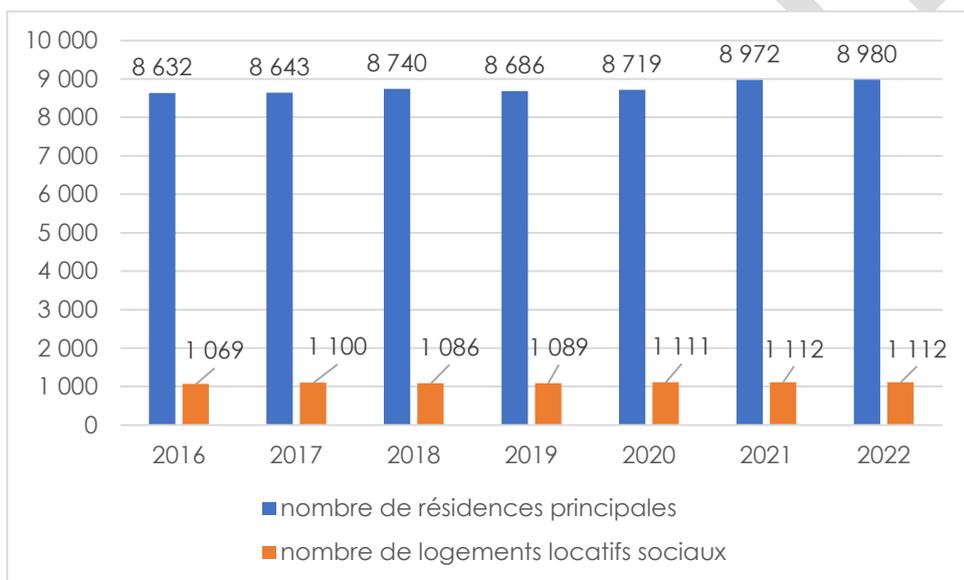
1 – POINTS DE REPÈRE SUR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

Dans le cadre de l'élaboration de ce nouveau contrat de mixité sociale, il convient de dresser la cartographie actuelle du logement social, afin de dégager les principaux enjeux de production d'une offre nouvelle et de s'attarder sur la dynamique de rattrapage SRU. Celle-ci a été engagée par l'Agglo2b, la commune et les bailleurs concernés, depuis 2020.

1.1 EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL

Pour rappel, sur la commune, les résidences principales sont occupées à 64% par des propriétaires occupants et à 35% par des locataires (données RP, Insee 2020).

Au 1^{er} janvier 2022, 12% des résidences principales sont des logements sociaux soit près de la moitié des logements locatifs présents sur la commune. Ce taux est resté stable jusqu'à présent (cf graphique ci-dessous). La production de 134 nouveaux logements locatifs sociaux, qui seront mis en service lors de cette période triennale 2023-2025, permettra de redynamiser ce taux de logement social ; les effets de la relance de cette production n'étant pas encore lisibles dans les inventaires SRU.



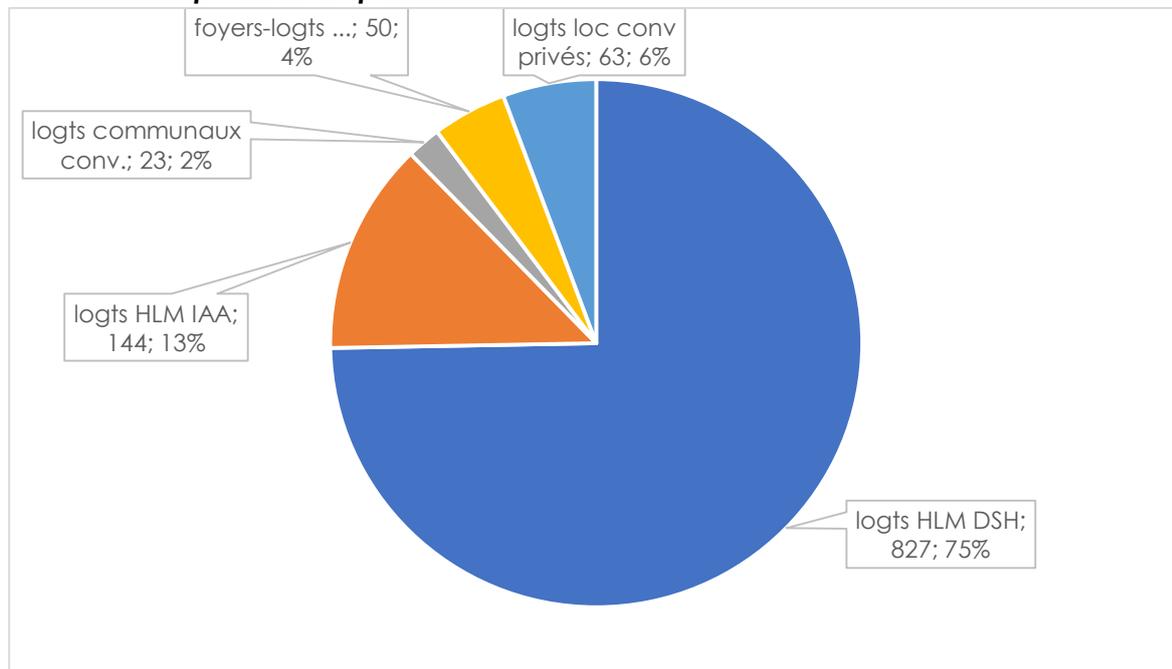
Source : Inventaires SRU, données au 1^{er} janvier de l'année.

Il faut noter aussi que ce taux calculé sur l'ensemble des résidences principales de la commune de Bressuire cache des disparités entre communes déléguées. Ainsi, en 2017, sur la ville-centre de Bressuire, 17,8% des résidences principales étaient des logements HLM.

1.2 ÉTAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

1.2.1 Les caractéristiques du parc social sur la commune de Bressuire

1.2.1.1 Composition du parc social

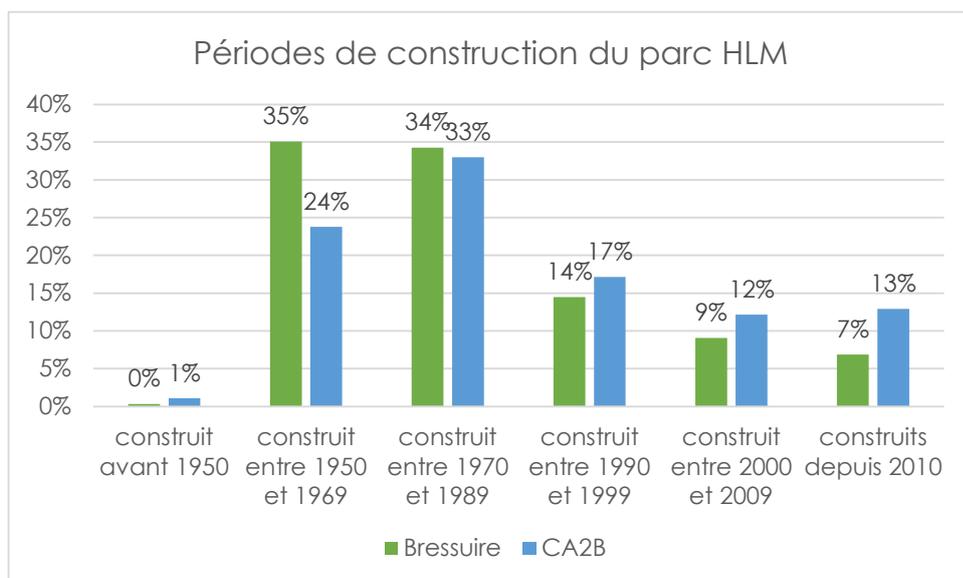


Source : inventaire SRU, au 1^{er} janvier 2023

Au 1^{er} janvier 2023, sur les 1 107 logements décomptés SRU, la commune de Bressuire compte 971 logements locatifs HLM soit 88% de la totalité du parc social.

Le parc HLM est détenu en grande majorité par le bailleur social Deux-Sèvres Habitat (75%) puis par IAA (13%) et se compose à 64% de logements collectifs et 36% de logements individuels (données RPLS, 2022). Le Quartier Politique de la Ville (QPV) de Valette concentre 373 LLS soit 33% des logts sociaux de la commune (source RPLS au 01/01/2022).

1.2.1.2 Un parc HLM ancien



84% du parc HLM de Bressuire a été construit avant 2000 soit 808 logements sur 961 logements HLM (à l'échelle de la CA2B, 75% du parc a été construit avant 2000).

Source : RPLS, 2022

Zoom sur le Quartier Politique de la Ville de Valette

Le QPV de Valette est composé de 372 logements HLM (337 collectifs et 35 individuels) avec 14% de T2, 73% de T3 et T4 et 13% de T5. La vacance de ces logements est quasi nulle notamment pour les grands logements. Ce quartier accueille aujourd'hui une part importante d'habitants d'origine mahoraise et comorienne avec des modes d'habiter qui leur sont propres ce qui peut amener parfois des difficultés de cohabitation.

Une nouvelle production de logements mis en service sur la période triennale 2023-2025

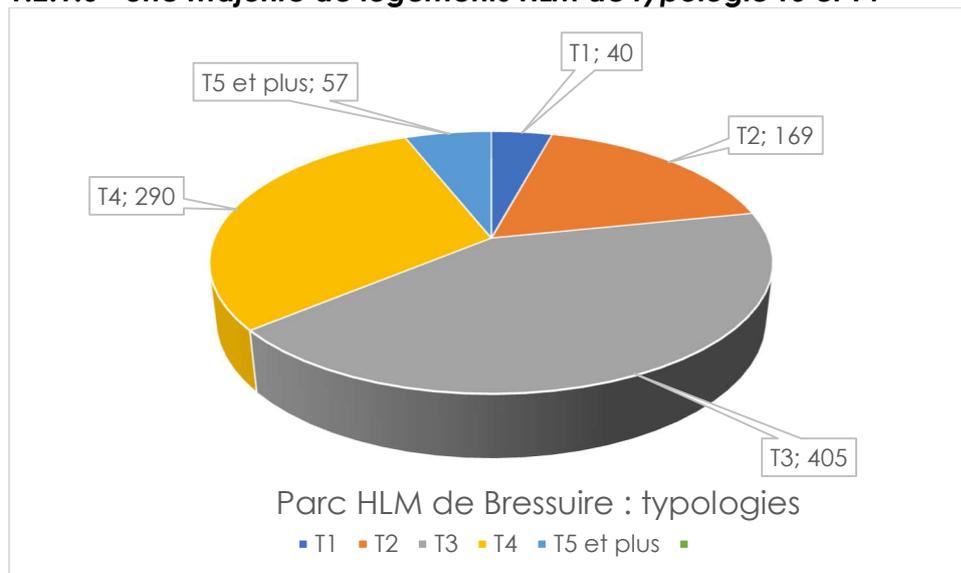
La production de 134 nouveaux logements HLM (logements agréés sur la période triennale 2020-2022 et qui seront mis en service sur la période triennale 2023-2025) va permettre une redynamisation de l'offre en logements locatifs HLM sur la commune de Bressuire permettant de répondre à une demande plus importante aujourd'hui en logements locatifs.

Une attention à porter sur les plans de vente des bailleurs sociaux et sur la reconstitution de l'offre

En parallèle, les bailleurs HLM ont précisé des plans de vente d'une partie de leur parc social (plan de vente inscrit dans leur Convention d'Utilité sociale (CUS) ou réassort depuis. Ainsi, sur Bressuire, Deux-Sèvres Habitat a inscrit 49 logements HLM dans sa CUS 2021-2026, sans réassort depuis. Sur ces 49 logements inscrits, 6 ont été vendus vacants depuis 2021.

Immobilière Atlantic Aménagement a prévu dans sa CUS 2019-2025 la mise en vente de 4 logements HLM sur Bressuire. Ce plan de vente n'a pas fait l'objet d'un réassort. Sur ces 4 logements inscrits, 1 a été vendu à l'occupant, aucun n'a été vendu vacant.

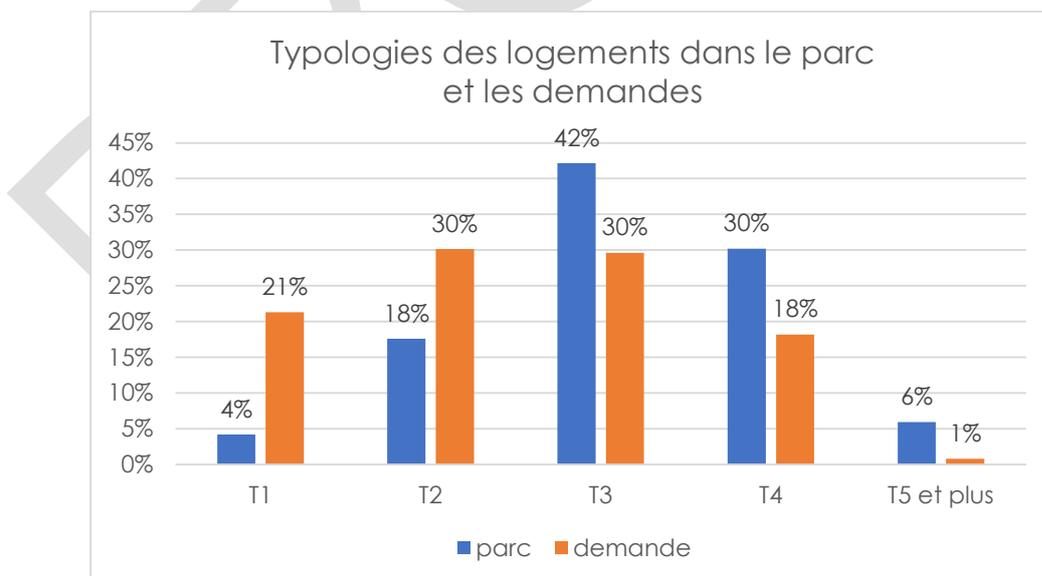
1.2.1.3 Une majorité de logements HLM de typologie T3 et T4



Source : données RPLS, 2022.

Comme sur le territoire de la CA2B, on note une prépondérance des logements de type T3 et T4 correspondant à 72% du parc en 2022. Toutefois, les logements T1 / T2 et les logements T5 et + sont en proportion plus nombreux que sur le territoire de la CA2B (22% de T1/T2 et 6% de T5 à Bressuire contre 14% de T1/T2 et 4% de T5 et+ sur la CA2B). Cela s'explique notamment par la présence du parc HLM avant tout sur la ville-centre de Bressuire (petites typologies) et de la composition du QPV de Valette avec des logements de plus grande capacité.

Si on se réfère à la demande en logements HLM formulée en 2021 sur la commune de Bressuire, on repère un besoin en petits logements plus important aujourd'hui et pour lequel la structuration du parc HLM au 1^{er} janvier 2022 ne répond pas complètement.



Source : Parc HLM, données RPLS, 2022 et demandes, données SNE, 2021.

1.2.1.4 Loyers et financements

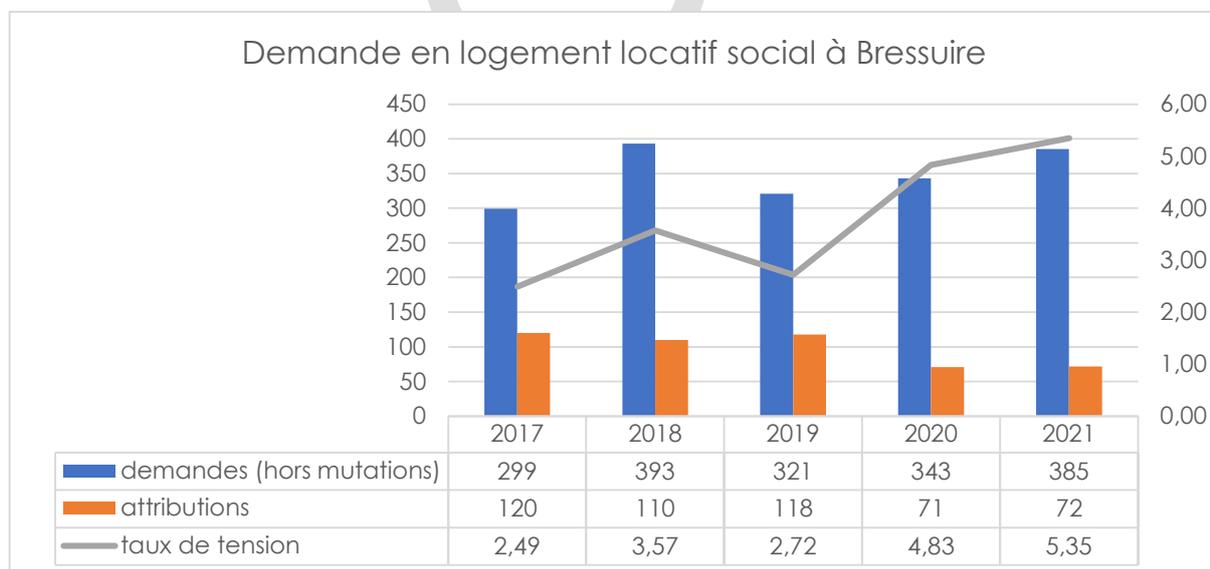
En 2022, le montant moyen du loyer mensuel à Bressuire est de 4,69€/m² (contre 5,19€/m² à l'échelle du Département), ce qui peut s'expliquer en partie par l'ancienneté du parc HLM et la structuration du parc (avant tout des logements PLUS et PLAi).

Bressuire	Parc HLM en 2022	Projets agréés 2020-2022
logts PLAi	44	77
logts PLUS	891	56
logts PLS	25	1
logts PLI	1	0
Total	961	134

Sources : RPLS 2022 et pré-programmation des projets

93% du parc HLM actuel est du logement HLM financé par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). Pour les projets agréés sur la période triennale 2020-2022, la répartition est plus diversifiée avec 57% de logements PLAi (Résidence Habitat Jeunes et pension de famille l'Escale notamment) et 42% de logements PLUS. Peu de logements PLS sont aujourd'hui présents dans le parc HLM ou ont été agréés lors de la dernière période triennale 2020-2022. Il faut noter aussi l'absence de logements financés en PSLA.

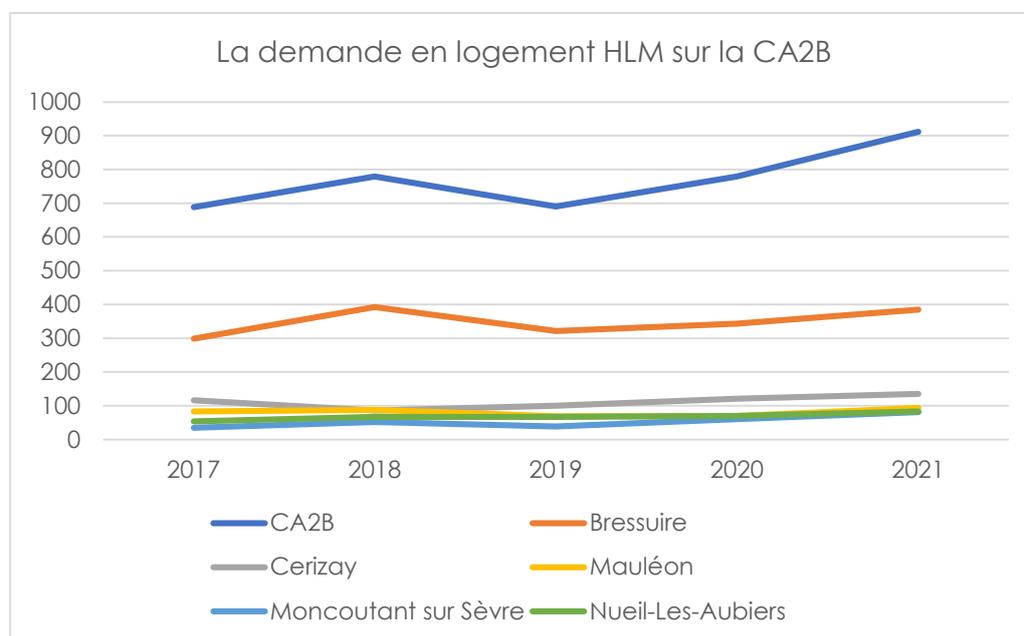
1.2.2 La demande locative sociale



Source : données SNE 2017 à 2021

La demande en logement locatif social sur la commune de Bressuire a augmenté depuis 2017 passant de 299 demandes à 385 en 2021 alors que l'offre en logement social n'a pas augmenté dans le même temps (décalage entre demande et production de l'offre) et que les sorties du parc social ont diminué ; amenant à une baisse du nombre d'attributions.

La tension locative a donc augmenté fortement entre 2017 (taux de tension à 2,49) et 2021 (taux de tension en 2021 à 5,35). Cette tendance s'observe aussi à l'échelle de la CA2B (4,63 en 2021) ou du Département des Deux-Sèvres (4,55 en 2021).



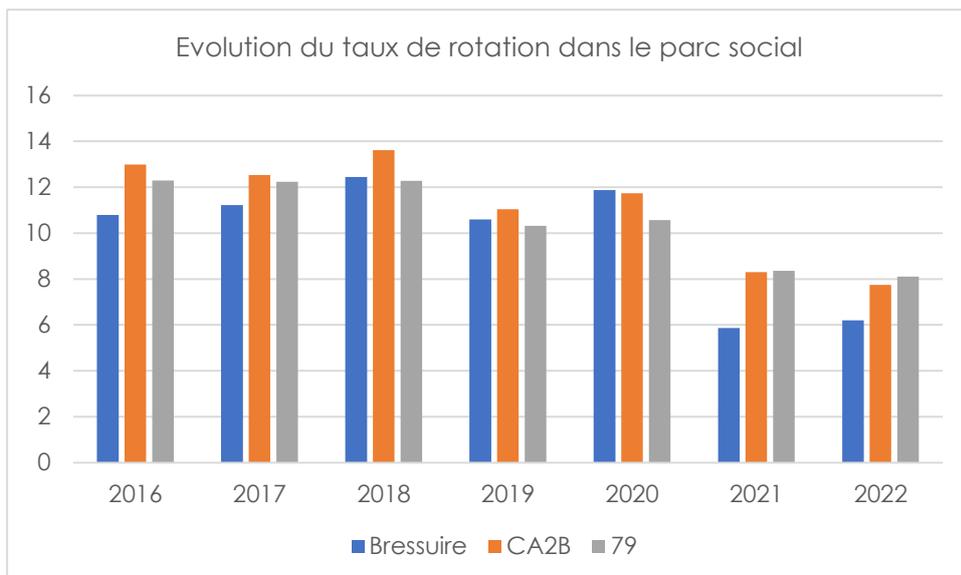
Source : SNE (demandes en stock hors mutation)

La commune de Bressuire représente 42% de la demande en logements HLM du territoire intercommunal.

1.2.2.1 Une tension sur le parc

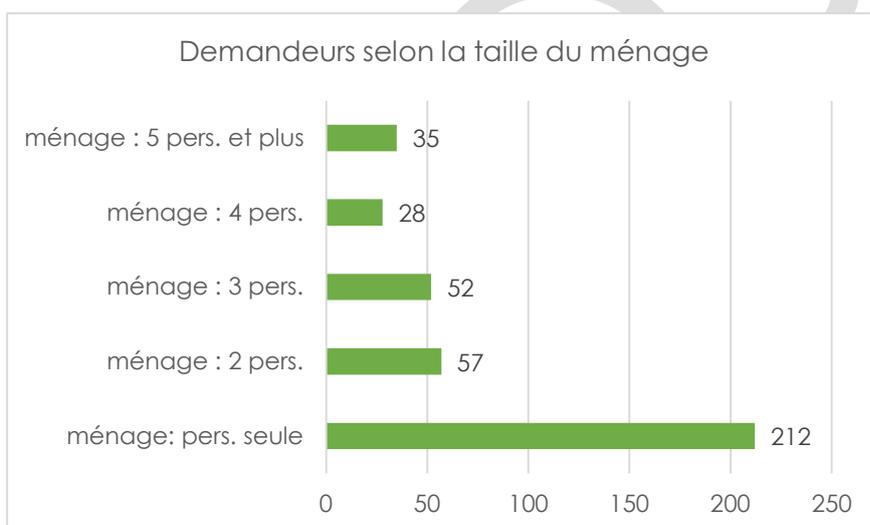
Au 1^{er} janvier 2022, il est comptabilisé 15 logements HLM vacants sur Bressuire pour un taux de vacance totale de 1,6 (2,04 à l'échelle de la CA2B et 2,62 à l'échelle des Deux-Sèvres). Par ailleurs, le taux de rotation dans le parc social ne cesse de diminuer. S'il s'agit d'une tendance nationale, cela s'avère d'autant plus vrai pour la commune de Bressuire où le taux de rotation dans le parc social est passé de 10,79 en 2016 à 6,2 en 2022.

Depuis 2021, avec la crise sanitaire puis l'augmentation des coûts de construction et depuis peu l'augmentation des taux d'intérêt, le parcours résidentiel s'est enrayé et de moins en moins de locataires libèrent leur logement HLM. Celui-ci est devenu une solution de plus en plus pérenne pour de nombreux ménages aux revenus modestes qui n'ont plus la capacité d'accéder à la propriété.



Sur Bressuire, le **délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement HLM** est passé de 8,4 mois en 2017 à 14,2 mois en 2021 (Sur la CA2B, de 5,9 mois à 9 mois et sur le Département des Deux-Sèvres, de 5,9 mois à 8,4 mois).

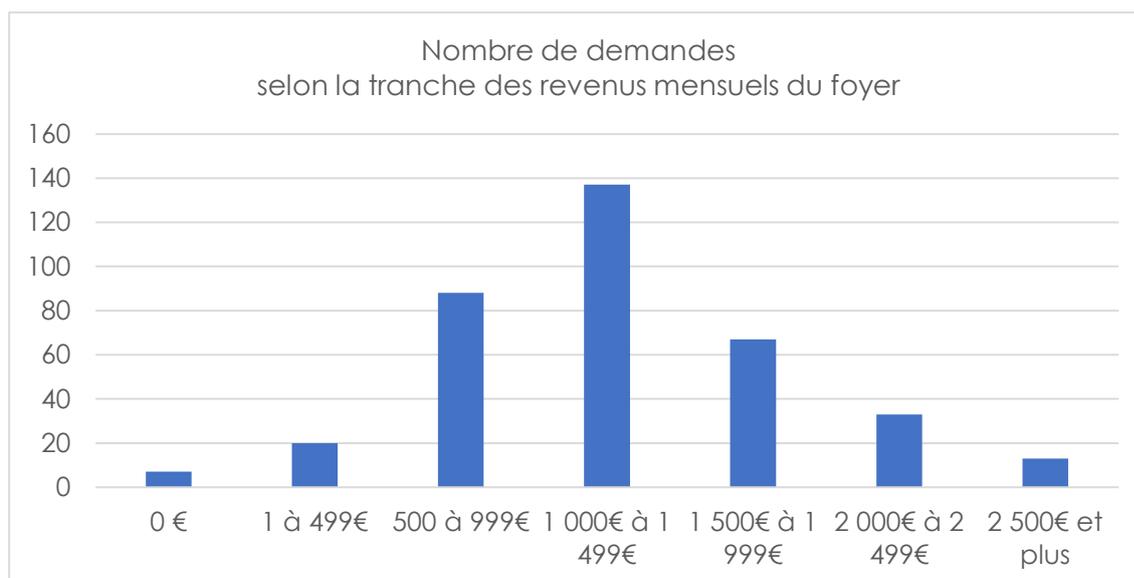
1.2.2.2 Le profil des demandeurs



Source : SNE, 2021

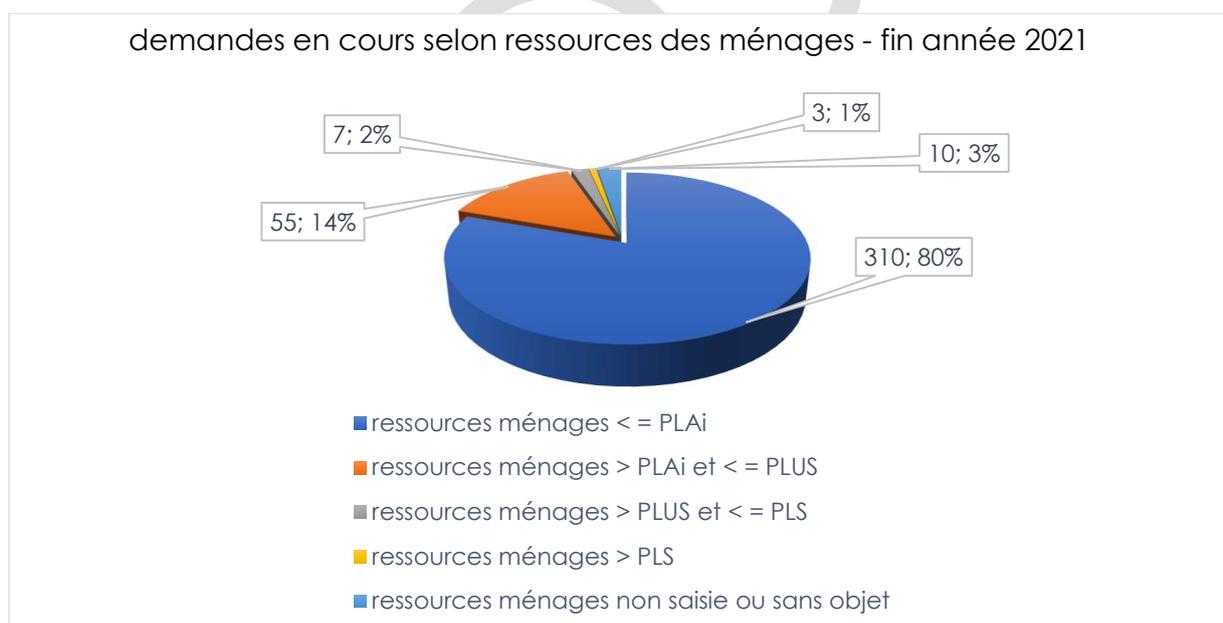
En 2021, plus de la moitié des demandeurs d'un logement HLM sur Bressuire sont des personnes seules (55%) alors que les logements T1 et T2 ne représentent que 25% des attributions.

1.2.2.3 Demandeurs, occupants et revenus :



Source : SNE, 2021

En 2021, 69% des demandeurs ont un revenu mensuel inférieur à 1 500€ (dont 7% inférieur à 500€). 80% des ménages demandeurs ont des revenus correspondant aux plafonds de revenus logements PLAi et 14% aux plafonds de revenus logements PLUS :



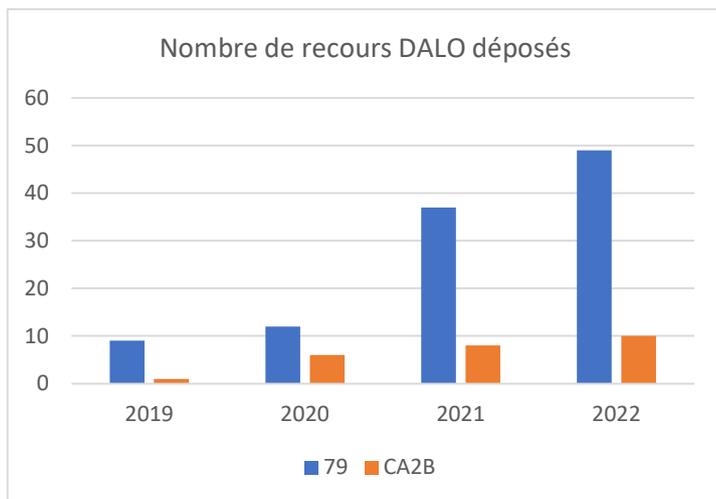
Source : SNE, 2021

Par ailleurs, en 2021, à l'échelle de la CA2B, le seuil de ressources du premier quartile était de 8 365 € (soit 697€ par mois). En d'autres termes, 25% des ménages les plus pauvres ont des revenus inférieurs à ce montant.

Zoom sur les demandeurs DALO* :

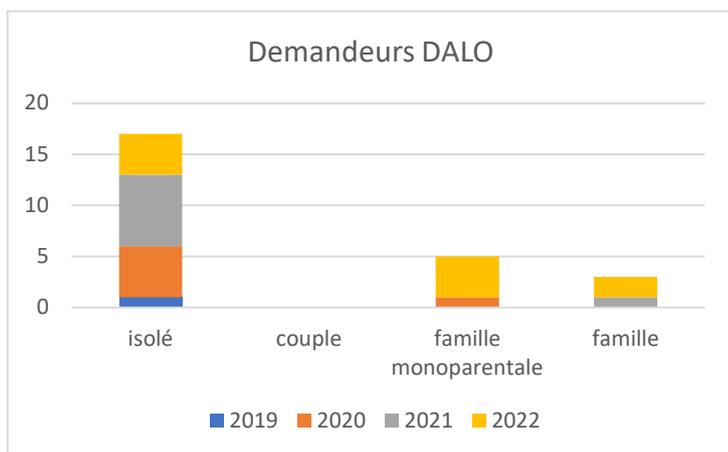
*Droit au logement opposable

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



Nous ne disposons pas des données à l'échelle de chaque commune mais au vu des éléments transmis par la DDETSPP, on note une augmentation importante du nombre de recours Droit au logement déposés auprès de la commission de médiation 79 depuis 2021 à l'échelle des Deux-Sèvres mais aussi à l'échelle de l'intercommunalité.

Ainsi, en 2021 et 2022, 1 demande sur 5 a été déposée sur le territoire de la CA2B.



Ces demandes concernent en majorité des personnes isolées (70%) mais aussi des familles (32%).

Cette augmentation des demandes de recours DALO pourrait s'expliquer notamment par :

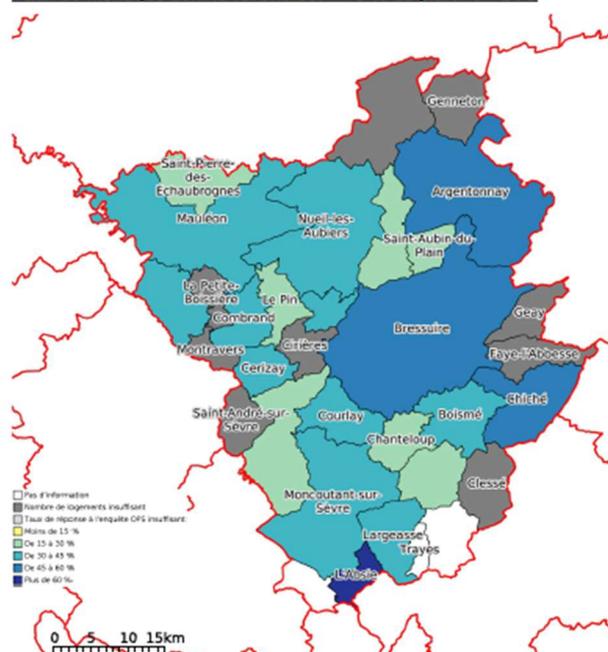
- une tension plus forte sur le logement social,
- une précarité plus grande d'une partie de la population qui amène à une augmentation du public prioritaire
- voir par une meilleure connaissance et communication de ce dispositif ?

1.2.2.4 Les occupants du parc social

Selon les données OPS 2020, 45% des occupants du parc social à Bressuire ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (53% des emménagés récents).

A l'échelle de la CA2B, Bressuire fait partie avec les communes d'Argentonnay, Chiché et l'Absie, des communes pour lesquelles les occupants du parc social ont des ressources plus faibles.

Taux de ménages dont le revenu est < 40 % du plafond PLUS



Extrait : portrait de territoire EPCI, données OPS 2020

1.2.3 Pour conclure

Le **parc de logements HLM sur Bressuire est ancien** et est composé en grande partie de **logements T3 et T4**. Le **Quartier Politique de la Ville de Valette** concentre **1/3 du parc social** de la ville avec des typologies et des montants de loyers permettant de répondre à un besoin spécifique d'accueil. Le parc est localisé en majeure partie sur la **ville-centre de Bressuire** sur laquelle la demande porte en priorité.

Depuis 2019, la **demande locative a augmenté** sur la commune. Avec la crise sanitaire et aujourd'hui, l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, **l'itinéraire résidentiel (notamment l'accession à la propriété) est bloqué** amenant à moins de mobilités dans le parc HLM. Cet élément couplé avec une baisse de la production de logements sociaux amène aujourd'hui à une **augmentation de la tension locative** sur un territoire qui profite par ailleurs d'une dynamique économique. La dynamique de production de logement social réenclenchée depuis 2020 permettra d'apporter une première réponse à ce besoin.

Les **enjeux repérés** :

- Anticiper la transformation du QPV de Valette,
- Amener à une répartition équilibrée et adaptée de l'offre en logement social à l'échelle des quartiers de la ville-centre et des communes déléguées,
- Proposer une offre diversifiée en logements locatifs et faciliter l'accession sociale à la propriété

Les enjeux étant posés, il convient donc de s'attarder sur la dynamique de rattrapage SRU, qui a été nettement amplifiée depuis 2020.

1.3 LA DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU

En introduction, quelques éléments de contexte :

- Ce n'est **que depuis 2014** (avec la création de la Communauté d'Agglomération) que la commune a été soumise à l'article 55 de la loi SRU.
- Il faut par ailleurs rappeler qu'au regard de son **organisation urbaine et spatiale** spécifique, il sera important de veiller à un bon équilibre de production entre Bressuire-ville et les communes déléguées afin de concilier réponse aux besoins et aspirations des ménages, mixité sociale et vitalité de l'ensemble du territoire.

L'ambition de la municipalité est, en effet, de répondre à la multiplicité des besoins exprimés sur l'ensemble de la commune par les familles, des actifs, des petits ménages, des personnes retraitées ; tout en soutenant les plus fragiles et en favorisant l'expérimentation de nouvelles formes d'habiter (co-living, habitat participatif).

Pour rappel, les résultats atteints sur les dernières périodes triennales sont reportés sur le tableau suivant :

Bilans triennaux SRU		2014-2016 (Exonération)		2017-2019 (Exemption)		2020-2022	
Objectifs		106		72 (que sur 2019)		324	
Réalisés (mis en service et agréés)		51		24		150	
Taux d'atteinte		48%		33,33 %		46,29 %	
% de PLAI	% de PLS	35%	0%			100 %	0%

Rappel Déficit SRU au 1er janvier 2022 pour atteindre le taux réglementaire de 20% : 684 LLS

La mise en œuvre d'un **Contrat de mixité sociale** sur la période 2021-2025 a permis de préciser les partenariats et mobiliser toutes les parties prenantes pour produire à nouveau du logement locatif social à Bressuire. Cette dynamique de projets initiée en 2020 a permis d'agréer 134 logements locatifs sociaux sur la période triennale 2020-2022 et plus précisément 90 sur l'année 2022 (temps nécessaire au vu de la maturation nécessaire de certains projets et du contexte de la crise sanitaire COVID 2020-2021).

A ce titre, l'année 2022 a été marquée par une augmentation importante des agréments, parmi lesquels nous pouvons citer :

Nom de l'organisme	Nbre de logements agréés	PLAI	PLUS	PLS	Adresse du programme
DSH	11	3	8		Rue du Rail
DSH	3	1	2		Rue du Quart- Clazay
DSH	5	2	3		Les Chardonnerets Saint Sauveur
Escale	20	20			Cité de la Goblechère
IAA	51	18	33		La Touche - Allée Debussy
Total	90	44	46	0	

Les résultats obtenus s'expliquent par la **forte mobilisation foncière et financière** et la **production de 51 logements en VEFA**.

Les modes de production du logement social :

Sur la commune, 2 bailleurs sociaux sont implantés : Deux-Sèvres Habitat (85,2% du parc actuel) et Immobilière Atlantic Aménagement (14,8% du parc actuel).

Les 4 modes de production de logements sociaux sont présents à Bressuire : la construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA, l'acquisition-amélioration (A/A) et la démolition-reconstruction (D/R) comme l'illustre les opérations agréées entre 2020 et 2022 listées ci-dessous :

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/A	CN
DSH	Place Barante			x		x	x		x		
IAA	Place du Millénaire			x		x	x			x	
DSH	Rue du Rail		x			x	x				x
IAA	Saint Exupéry (Breuil Chaussée)	x				x	x				x
DSH	Les Haies de la Baritauderie	x				x		x			x
DSH	Rue du Quart (Clazay)	x				x	x				x
DSH	Les Chardonnerets (Saint Sauveur)	x				x	x				x
Escale	La Goblechère		x								x
IAA	Allée Debussy La Touche	x			x			x			x
TOTAL		5	2	2	1	7	7	1	1	1	7

Si la production neuve en maîtrise d'ouvrage directe par le bailleur sur un terrain public reste le mode de production classique le plus plébiscité par les bailleurs sociaux, les projets d'opérations en VEFA avec des promoteurs se sont développés ces dernières années permettent d'augmenter les capacités à produire (par exemple, le projet de 57 logements sociaux, boulevard de la Rivière par Kaufman and Broad / Deux-Sèvres Habitat).

Ces opérations en VEFA appellent toutefois des points de vigilance en matière de qualité du projet, d'adaptation aux besoins locaux (densité, forme urbaine, typologie...), de recherche de mixité sociale à l'échelle de l'opération et/ou du quartier, d'insertion urbaine et paysagère et d'équilibres financiers adaptés (aboutissement du projet).

Dans le cadre des politiques de revitalisation engagées, il s'agit de faciliter et de développer les opérations en démolition-reconstruction et en acquisition-amélioration. Des projets et opérations ont déjà été engagés dans ce cadre, notons par exemple la Résidence Habitat Jeunes (sur le site de l'ancien théâtre) avec Deux-Sèvres habitat ou en encore la création de logements locatifs dans un ancien bâtiment public, place du Millénaire avec Immobilière Atlantic Aménagement.

Ces opérations sont plus complexes, plus coûteuses et plus longues à mettre en œuvre. Elles nécessitent des appuis financiers complémentaires afin de venir combler les déficits d'opération.

Des premiers résultats se font sentir en termes d'augmentation du volume d'agrément (90 en 2022). Il est intéressant dans un deuxième volet d'explicitier les outils qui ont été mobilisés par chaque partenaire, pour impulser cette dynamique. Mais, également, de détailler les freins objectifs (dureté du foncier, contexte d'inflation...), qui expliquent une difficulté "à sortir les opérations", malgré la mobilisation financière, notamment de l'Agglo2B et de la collectivité.

PROJET

2 - OUTILS ET LEVIERS D'ACTION POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Afin de faciliter la production de logements locatifs sociaux sur la commune, des outils et leviers d'action ont été identifiés et sont déjà actionnés sur les quatre champs d'intervention suivants : l'action foncière, l'urbanisme et l'aménagement, la programmation et le financement du logement social et l'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires.

2.1 ACTION FONCIERE

2.1.1 Outils et leviers d'action déjà mis en place ou en cours

2.1.1.1 Repérage des gisements fonciers bâtis et non bâtis mobilisables

Dès 2019, la commune de Bressuire a procédé à un premier recensement des gisements fonciers.

Sur du court terme, l'objectif était de favoriser la production rapide de logements, en proposant aux bailleurs des terrains dont la commune était propriétaire, et qui étaient immédiatement disponibles. Il va ainsi être réalisé des logements sociaux par DSH et IAA dans les lotissements communaux de diverses communes déléguées : 8 logements à Breuil Chaussée, 4 logements au lieu-dit la Baritauderie, 3 logements à Noirterre, 3 logements à Clazay et 5 à Saint Sauveur.

La commune avait également repéré, sur du moyen terme, des terrains appartenant à la SNCF (rue du Rail) et au conseil départemental (rue Marcel Pagnol), parcelles dédiées au logement social, après leur acquisition par la commune. Ces 2 opérations sont maintenant intégrées à la programmation 2022/2025. DSH a obtenu un agrément pour 11 logements, rue du Rail, en 2022.

La ville a également procédé à un inventaire d'immeubles en centre-ville présentant des enjeux de réhabilitation et pouvant accueillir du logement. Ces logements, propriétés ou non de la commune bénéficient d'un partenariat avec Action Logement. Ils ont été systématiquement proposés aux bailleurs sociaux. Par exemple, la réhabilitation, par IAA d'un immeuble de 8 logements, (avec co-living en rez-de-chaussée), a été réalisée dans le cadre de cette convention. Elle se situe, place du Millénaire, dans l'hypercentre.

Sur le long terme, la commune a commandé au bureau d'étude Citadia une étude sur la programmation urbaine et la stratégie foncière sur le quartier Gare de Bressuire, où il existe des réserves foncières potentielles. Les conclusions ont été rendues, en avril 2022. Le bureau d'étude alertait sur la nécessité de réfléchir à un aménagement global, avec des propositions de densification de 5 ilots fonciers. L'offre sociale étant très présente sur ce quartier, il préconisait de favoriser la promotion privée, à l'avenir. Pour information, la production des logements, rue du Rail, intervient également, dans ce cadre. Cette étude est jointe, en annexe.

2.1.1.2 **Repérage et reconquête des logements vacants et dégradés**

Ainsi, avec la mise en œuvre du programme AggloRénov combinant une OPAH RU, une OPAH et un programme local, différentes actions et outils ont été entrepris :

- Repérage des logements vacants et dégradés (travail en cours avec l'opérateur SOLIHA) avant une information ciblée auprès des propriétaires de ses biens

- 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.

La commune a mené et mène des procédures « abandon bien sans maître » à l'échelle de l'intégralité de son territoire. Il s'agit de lutter contre les phénomènes de vacance et de dégradation du bâti, mais aussi, de répondre aux enjeux d'un projet urbain.

La collectivité a ainsi acquis le 4 boulevard Clemenceau, dans le quartier Gare, en centre-ville pour le revendre à un particulier. Dans le cadre de l'OPAH-RU, en cours, celui-ci doit réhabiliter l'immeuble, dans le respect du patrimoine et avec la volonté d'améliorer le confort thermique, pour créer 3 logements conventionnés.

Ce type de projet n'est possible, que grâce à l'apport de fonds publics, soit 184 374,17 € d'aides (ANAH, Agglo2b, Ville de Bressuire et Action Logement confondus) pour un coût total de 377 986.04 € HT (soit 2470 €/m²).

2.1.1.3 Repérage et reconquête des logements vacants et dégradés

Ainsi, avec la mise en œuvre du programme AggloRénov combinant une OPAH RU, une OPAH et un programme local, différentes actions et outils ont été entrepris :

- Repérage des logements vacants et dégradés (travail en cours avec l'opérateur SOLIHA) avant une information ciblée auprès des propriétaires de ses biens

- Actions visant la reconquête de ces logements vacants : soutien financier à la production de logements locatifs conventionnés, prime communale « résorption de la vacance », mobilisation de l'opérateur URBANIS pour aider à solutionner des situations inextricables et pouvant amener à de la maîtrise foncière communale.

La commune a mené et mène des procédures « abandon bien sans maître » à l'échelle de l'intégralité de son territoire. Il s'agit de lutter contre les phénomènes de vacance et de dégradation du bâti, mais aussi, de répondre aux enjeux d'un projet urbain.

La collectivité a ainsi acquis le 4 boulevard Clemenceau, dans le quartier Gare, en centre-ville pour le revendre à un particulier. Dans le cadre de l'OPAH-RU, en cours, celui-ci doit réhabiliter l'immeuble, dans le respect du patrimoine et avec la volonté d'améliorer le confort thermique, pour créer 3 logements conventionnés.

Ce type de projet n'est possible, que grâce à l'apport de fonds publics, soit 184 374€ d'aides (ANAH, Agglo2b, Ville de Bressuire et Action Logement confondus) pour un coût total de 377 986€ HT (soit 2 470€/m²).

2.1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Au vu des travaux déjà entrepris et du contexte actuel, il a été repéré les points suivants :

Un certain nombre de **gisements fonciers dont la commune avait la maîtrise foncière** sont **déjà mobilisés pour la production de logement locatif social**.

Il s'avère nécessaire de conserver du foncier pour autres projets (mixité fonctionnelle, urbaine et sociale), dans un contexte de raréfaction de l'offre. C'est une des conclusions de l'étude de programmation urbaine et de stratégie foncière sur le quartier Gare de Bressuire, réalisée par Citadia. Dans le contexte de l'aménagement de quartier, la réalisation de logements sociaux trouvera sa place, dans une logique de complémentarité mais ne doit pas prédominer. Pour rappel, il existe déjà plusieurs poches de logements sociaux, à cet endroit. Par ailleurs, DSH doit y construire 11 logements supplémentaires (agrément 2022, rue du Rail).

La raréfaction des terrains disponibles : il existe **moins de gisements fonciers maîtrisés**. L'achat et la mise en valeur des futurs terrains seront donc plus complexes, avec des délais plus longs, et la mobilisation nécessaire d'expertise et d'ingénierie. De plus, ils s'avèreront plus coûteux à l'achat et à viabiliser.

L'impact de la mise en œuvre du Zéro artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de production du logement social :

- La mobilisation des dents creuses (souvent un foncier plus imbriqué dans le tissu urbain) et la réhabilitation des friches obéit à une nécessité de développement durable (préservation des sols non artificialisés). Ces projets sont plus complexes à porter et nécessitent plus de temps de gestation, une gouvernance adaptée, une ingénierie et des coûts financiers importants, pour lesquels des appuis financiers complémentaires sont aujourd'hui plus que nécessaires.
- La raréfaction du foncier pose des questions : sur la densité des opérations, la place de l'espace public (ilot de fraîcheur et de respiration).

Dans une logique de complémentarité, l'action foncière s'inscrit dans une démarche plus globale d'urbanisme et aménagement présentée ci-dessous.

2.2 URBANISME ET AMENAGEMENT

2.2.1 Outils et leviers d'action déjà mis en place ou en cours

2.2.1.1 La mise en œuvre du PLUi depuis janvier 2022

Celui-ci a permis notamment :

- **La définition de 22 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, pour la commune de Bressuire dédiées à l'habitat avec des principes d'aménagement, de mixité sociale fonctionnelle et sociale et de densités minimums. Elles correspondent aux zones 1AUh (zones à vocation d'habitat), auxquelles il faut rajouter les terrains de la ZAC des villages du Golf. Il va être construit des logements sociaux sur deux de ces OAP : 51 logements, Allée Debussy (VEFA réalisée par Pierreval au bénéfice d'IAA) et 20 logements, boulevard Lescure (IAA et DSH).
- **La création d'une servitude de mixité sociale** (ce qui n'existait pas auparavant), qui impose aux porteurs de projet de produire un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, pour les opérations effectuées sur des secteurs couverts par une OAP d'une surface supérieure à 1 ha (zones 1AUh) et situés dans un rayon de 15 minutes à pied des commerces et/ou école.
- **Des zonages 2AU ont été définis** dans le quartier de Bois d'Anne et à Saint Sauveur. Elles correspondent à des réserves foncières. Mais il faut une révision du PLUi pour pouvoir les ouvrir à l'urbanisation.

2.2.1.2 L'exercice du Droit de Prémption Urbain et le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), par la collectivité

La commune possède un droit de préemption simple sur les zones U et AU. De manière classique et conformément à la législation, il est procédé à une instruction systématique par le service urbanisme, sous un délai de 2 mois. Mme le Maire exerce son pouvoir de décision. Celles-ci sont présentées ensuite en conseil municipal. 3 558 DIA ont été examinées, depuis 2011.

Pour la réalisation de logement social, la commune n'a pas eu besoin à ce jour de l'utiliser. Les modes d'acquisition ont toujours été réalisés à l'amiable (sauf pour le boulevard Clemenceau qui a donc fait l'objet d'un début de procédure d'abandon manifeste). Leur analyse permet, cependant d'avoir un éclairage sur la dynamique des transactions "dans l'ancien". Cette prise de recul est d'ailleurs détaillée, dans la 1ère partie consacrée à la présentation du territoire.

2.2.1.3 Dans le cadre du programme Action Cœur de ville

La définition d'une feuille de route stratégique et opérationnelle

La Ville de Bressuire et l'Agglo2b se sont engagées dans une démarche de dynamisation du centre-ville de Bressuire et ont signé une convention Action Cœur de Ville, avec l'Etat, la Banque des territoires, l'ANAH, Action Logement en 2018. L'avenant à la convention Action Cœur de ville valant ORT a été signé en décembre 2020 et précise le projet urbain de la ville.

Dans ce cadre, la rénovation de l'habitat privé et public est donc un axe majeur du projet pour attirer et « fixer » les familles, en centre-ville.

Des actions sont prévues à cet effet :

- **Redéploiement de l'habitat jeune en Bocage Bressuirais**, avec l'accueil d'une résidence habitat jeune en plein cœur de ville, à proximité de la gare et des commerces.
- **Transformation de la friche de l'ancien collège Supervielle en quartier vert "Les 4 Saisons"**, avec l'accueil de 15 logements sociaux, un EHPAD et de la promotion privée. Le dossier de création de ZAC est prévu en 2023, pour un démarrage des travaux de viabilisation et de requalification de l'espace public, en 2024.
- **Partenariat avec Action Logement**, qui priorise la rénovation d'immeubles anciens ou la densification de dents creuses en centre-ville, pour accueillir des logements sociaux réservés aux salariés. Les projets sont portés soit par des bailleurs publics, soit par des bailleurs privés. De 2018 à 2023, Action Logement a participé au financement de 40 logements pour un total de 1 258 828 €.
- **Programme d'Amélioration de l'habitat en Bocage Bressuirais (OPAH-RU et OPAH)**. Il sera détaillé, dans un prochain paragraphe.

La réhabilitation d'immeubles anciens du centre-ville en habitat social privé ou public et la requalification de la friche du collège (ZAC des 4 Saisons) sont donc les moteurs de cette politique de renouvellement urbain du centre-ville.

Tous les publics et les modes d'habitat sont concernés, avec par exemple des projets de co-living, ou d'habitat participatif, par exemple la rénovation d'un ancien immeuble de bureaux, qui appartenait à la commune de Bressuire, place du Millénaire.

2.2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Il a été repéré les points suivants :

- Des aménageurs locaux peu habitués aux servitudes de mixité sociale et qui ne savent pas comment gérer les déficits d'opération générés. Ceux-ci considérant que ces projets entraînent des déficits d'opération pouvant être rédhibitoires.
- L'absence d'opérateur (type SEM) pour aider au suivi et à la mise en œuvre d'opérations complexes et d'opérations mixtes de renouvellement urbain,
- Un investissement financier important porté par la commune pour la mise en œuvre d'opérations complexes et d'opérations mixtes de renouvellement urbain.
- Des objectifs de production imposés dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU très ambitieux au regard de la configuration du territoire, de la production neuve des dernières années, des objectifs de production inscrits au PLH (qui sera réactualisé en 2024), des engagements des bailleurs sociaux à produire (au regard de leur Convention d'Utilité Sociale).

2.2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- La mobilisation de différents outils existants (emplacements réservés, ZAC, outils de l'ORT...)
- Vers une évolution à moyen terme de la servitude de mixité sociale dans le cadre du PLUi en termes de périmètres d'intervention et de taux de LLS.

Il est également primordial de s'attacher à la réalité de la programmation et du financement du logement social, notamment en raison des efforts financiers importants mis en place par la CA2B et la collectivité.

2.3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

2.3.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

2.3.1.1 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.

2.3.1.2 Garantie des emprunts à 100% des bailleurs sociaux par la CA2B

La CA2B intervient auprès des bailleurs publics, en garantissant les emprunts nécessaires au financement de la construction et de l'amélioration des logements sociaux auprès de la Banque des Territoires. Cette garantie à hauteur de 100% est effective depuis la création de la collectivité : le 1^{er} janvier 2014.

2.3.1.3 Renforcement du soutien financier aux bailleurs publics

Au niveau de la CA2B,

Les dispositifs financiers d'appui à la production de logements locatifs sociaux ont été réétudiés en 2020 pour être actualisés à compter de mars 2021 selon les principes d'intervention suivants :

- Elargissement du périmètre d'intervention de l'Agglomération aux zones U et secteurs 1AUh du PLUi (a amené une évolution de la définition de l'intérêt communautaire en février 2021)
- Elargissement des aides aux associations agréées par l'Etat type SOLIHA et aux projets alternatifs/ coopératifs si agrément Etat
- Opérations bailleurs publics avec a minima 1/3 de logements PLAI
- Sur les opérations déficitaires, appui financier de l'Agglomération sur le volet logement différent selon les types d'opération (plus d'appui pour des opérations en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain) :
 - 1/ Acquisition/Amélioration de logements ou de bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : aide de 12 000€ par logement (majoration possible si PLAI adapté),

2/ Construction d'un logement neuf sur un terrain qui nécessite des démolitions (hors parc existant) (dents creuses/renouvellement urbain) : aide de 5 600€ par logement (majoration possible si PLAI adapté),

3/ Construction d'un logement neuf sur un terrain nu : aide de 2 400€ par logement (majoration possible si PLAI adapté). Si le projet est réalisé dans le cadre d'une VEFA, ce montant d'aide est conditionné à un appui complémentaire de la commune sur l'opération. Si la commune ne participe pas au financement de cette opération, aide CA2B de 1 200€ par logement.

Sur la période 2021-2025, une enveloppe annuelle de 430 000€ est réservée par la CA2B pour soutenir la production de logements locatifs HLM soit 1 250 000€ sur 6 ans.

De 2021 à 2022, la CA2B a réservé une enveloppe de 345 600€ pour 110 logements locatifs HLM agréés sur la commune de Bressuire.

Au niveau de la commune,

La ville a consacré un budget à la réalisation de logements sociaux de 242 373 € de 2020 à 2022.

Opération	Budget	Nature de la subvention
Place du Millénaire	125 000 €	Minoration foncière
Rue du Quart	36 337 €	Subvention foncière
Les Chardonnerets	81 036 €	Subvention foncière

2.3.1.4 Production de logements locatifs communaux

Au niveau de la CA2B,

Il s'agit de soutenir la production de logements locatifs communaux conventionnés, qui peut être une réponse complémentaire à l'offre proposée par les bailleurs HLM et privés.

Ainsi, depuis mars 2021, la CA2B a validé le dispositif d'appui financier suivant :

1/ Acquisition/Amélioration de logements ou bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 15 000€ par logement

2/ Construction de logements locatifs communaux conventionnés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 7 000€ par logement.

Au niveau de la commune,

La commune possède 23 logements sociaux, répartis sur Terves et Saint Sauveur. Le CCAS de Bressuire pratique également l'intermédiation locative.

2.3.1.5 Appui à la production de logements locatifs conventionnés privés

La CA2B est maître d'ouvrage du **programme AggloRénov (2021-2026)** qui combine une OPAH RU, une OPAH et un programme local, autour de 2 objectifs principaux :

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

Ce programme est mené en partenariat avec l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement et des communes partenaires, dont Bressuire.

Ainsi sur le volet appui à la production de logements locatifs conventionnés (en loc 2 et 3), la CA2B abonde les aides ANAH à hauteur de 20% du montant des travaux éligibles HT et la Ville de Bressuire à hauteur de 10%.

Parallèlement, un programme local d'aides à l'amélioration de l'habitat est mis en place avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, ...

Ainsi, **sur Bressuire, le bilan de la première année (2022)** fait état de 65 visites de logements par l'opérateur, 14 logements conventionnés Loc 2 agréés en OPAH RU (centre-ville de Bressuire, périmètre ORT) et 1 logement conventionné loc 2 en OPAH (sur la commune déléguée de St Sauveur de Givre en Mai).

Pour en savoir plus sur le programme et ses déclinaisons, consultez la carte interactive mise en place à cette occasion, accessible depuis le site internet de la CA2B, onglet habitat et urbanisme.

2.3.1.6 Faciliter l'information des bailleurs privés

Afin d'informer les propriétaires, locataires, sur toutes les questions liées au logement, la Communauté d'agglomération a sollicité l'Agence Départementale d'Information sur le

Logement (ADIL). Des permanences sont organisées sur le territoire, notamment sur Bressuire (au siège de la CA2B), Mauléon (Mairie) et Moncoutant sur Sèvre.

Ces permanences sont prises en charge par la CA2B. Elles permettent notamment, d'informer les propriétaires bailleurs sur le conventionnement, son renouvellement, la révision des loyers, les aides proposées pour la réalisation des travaux.

2.3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance

Il a été repéré les difficultés suivantes :

- Un **contexte économique et financier peu favorable** à la production de logements (augmentation des coûts des travaux et du coût de l'emprunt notamment) amène au report ou à l'abandon de certaines opérations (projet d'habitat et humanisme avec l'ADAPEI), à des surcoûts d'opération qui étaient jusqu'à présent équilibrés ou à des déficits d'opération qui se creusent (+ 440 000€ de déficit d'opération pour le projet de RHJ de Bressuire à l'ouverture des plis en juillet 2023, ce qui amène à un déficit d'opération global à **966 272€**). La question des financements complémentaires à apporter pour équilibrer les opérations se pose, alors qu'elles peuvent déjà être très bien subventionnées (**3 160 103 €** de subventions pour la RHJ pour un coût d'opération de **3 920 068 €**). Pour rappel, aujourd'hui sur les dernières opérations de logements locatifs sociaux en neuf, le coût d'opération est monté à 2200 €/m² alors qu'il y a 2 ans, le coût était à 1500€/m².
- **Peu de lisibilité sur la pérennité des financements et le volume des enveloppes financières dédiées** pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets. Les délais imposés sur certains dispositifs (Fonds vert) sont peu adaptés face à la complexité des opérations de renouvellement urbain

La présence de **seulement 2 bailleurs HLM** sur le territoire avec des objectifs de production limités (Cf CUS des 2 bailleurs).

- **La gestion locative des logements locatifs communaux en régie** n'est pas toujours adaptée et n'est pas préconisée par le trésorier public.

Par ailleurs, la CA2B et la commune notent les points de vigilance suivants :

- Au regard de la configuration territoriale de la commune, nécessaire adaptation de la stratégie de production de logements social selon les communes déléguées,
- La Ville de Bressuire veut répondre aux besoins de l'ensemble du marché immobilier, dont les logements sociaux, dans une optique de mixité sociale et d'équilibre au sein de la ville centre,
- Un besoin d'appuis techniques et financiers pour anticiper et projeter la transformation du Quartier Politique de la Ville de Valette au regard des besoins de ces habitants,
- Si des promoteurs s'intéressent aujourd'hui pour venir produire sur le territoire sous la forme de VEFA, les projets doivent rester à la mesure de la commune et du quartier d'implantation en visant dans tous les cas la qualité et la durabilité des logements sur le long terme et la mixité sociale,
- La crise du logement actuelle amenant à une augmentation importante des coûts de production des logements entraînant des reports d'opérations, une augmentation des déficits d'opérations, le risque d'annulation d'opérations, une baisse des capacités de bailleurs à produire de nouveaux logements et une fragilisation des opérateurs VEFA,

- La mobilisation prioritaire des bailleurs sociaux sur la rénovation énergétique de leur parc existant,
- La prise en compte des moyens financiers des collectivités qui ne pourront pas faire faces seules aux déficits des opérations sans le soutien effectif de l'Etat,
- Peu de lisibilité sur la pérennité des financements pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets,
- Des obligations de production calées sur des périodes triennales peu adaptées par rapport aux enjeux de renouvellement urbain. Cette dynamique doit s'inscrire dans un temps long.

2.3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- Poursuivre et développer le **partenariat actif et les actions mises en œuvre jusqu'à présent**,
- Développer et partager l'**expertise et la connaissance du logement social et du marché de l'habitat (cf PLH)**,
- Viser une **production de logements locatifs sociaux de qualité, adaptée au territoire et à ses besoins en visant une mixité sociale**,
- Disposer du **soutien financier de l'Etat** (à la production de logements, pour des opérations complexes en renouvellement urbain...)
- S'accorder avec les bailleurs pour **cibler les plans de vente** de logements locatifs sociaux aux seuls occupants du logement (ou si la vente se fait au bénéfice de l'occupant),
- S'accorder sur une **production de logements sociaux adaptée** au vu de l'offre foncière, des capacités financières des partenaires et des bailleurs, du caractère rural de la collectivité et de la demande (équilibre social). Il s'agit à la fois d'être ambitieux et réaliste.

2.3.4 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

2.3.4.1 Définition d'une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux

Dans la suite de l'installation de la **Conférence Intercommunale du Logement** en 2016, un document-cadre puis une convention intercommunale d'attribution ont été élaborés puis validés en 2021. La Convention Intercommunale d'Attribution a été signée par l'ensemble des parties en janvier 2023.

La **Convention Intercommunale d'Attribution** décline de façon opérationnelle les orientations du document-cadre en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires. Elle propose ainsi une mise en œuvre des orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attribution de logements sociaux pour concourir aux objectifs de mixité précisés dans le document-cadre avec les points principaux suivants :

- La définition du volume global (logements concernés et calcul de la valeur du 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

2.3.4.2 Participation des élus du territoire aux CALEOL des bailleurs

Deux élus de la commune participent aux commissions d'attribution des logements sociaux des deux bailleurs sociaux. En amont, certains bailleurs informent la collectivité de toutes libérations de logement dudit territoire et la sollicitent pour proposer d'éventuels candidats.

2.3.4.3 Participation aux travaux du PDALHPD

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est co-animé par l'Etat et le Département. Le plan adopté en 2016 pour une durée de 6 ans a été prolongé jusqu'en décembre 2023 afin de permettre d'en réaliser le bilan et de travailler avec l'ensemble des acteurs sur le prochain document.

Le PDALHPD actuel repose sur 4 axes :

- Développer l'offre d'hébergement et de logement
- Orienter et accompagner à l'accès à l'hébergement et au logement
- Prévenir les expulsions locatives
- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, réhabiliter le parc privé existant

La Communauté d'agglomération participe aux différentes instances de pilotage mises en place dans ce cadre, en lien avec les acteurs du territoire.

2.3.5 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance

Par rapport au Quartier Politique de Valette :

- Difficile respect des objectifs de mixité sociale en matière d'attribution
- Besoin d'appuis techniques et soutiens financiers Etat ... et de l'expérience des bailleurs pour le renouvellement du QPV de Valette

- Comment accompagner des habitants du QPV vers d'autres quartiers ou communes (risque de repli communautaire) ?
- Une offre en logements locatifs sociaux non adaptée à des besoins spécifiques : Accueil des grandes familles, des primo-arrivants ...

2.3.6 Réflexions et actions complémentaires à engager

- **Mise en œuvre de la CIA** et de la commission de coordination de la CIA
- Partenariat avec l'Etat et les bailleurs sociaux pour **le suivi de la production, plans de vente et attribution**
- **Mise en œuvre du PPGDID et du plan d'actions**
- Poursuite de la **participation des élus aux CALEOL**
- Lancement d'une **étude d'analyse des Besoins Sociaux (ABS)**, au niveau du CCAS qui pourra concourir à améliorer les attentes des habitants en matière d'offre de logement
- **Projet de transformation du Quartier Politique de la Ville** de Valette (cf. paragraphes précédents).

Ce rassemblement des forces de chaque partenaire se poursuit. Cette présente convention se conclue en effet, sur la feuille de route de 2023 à 2025, qui détaille les moyens fonciers, financiers, opérationnels mis en œuvre par les différents signataires pour concourir au rattrapage SRU. Il est notamment présenté les projets de logements sociaux de 2023 à 2025. Ce dernier volet est aussi, l'occasion d'alerter sur les difficultés conjoncturelles, qui fragilisent au niveau national, la production de logements (aussi bien privés que sociaux).

3 – OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET PROJETS : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025

3.1 LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS A MENER POUR LA PERIODE 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, il « *détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...]* ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

3.1.1 Les engagements de l'Etat

3.1.1.1 Sur le volet « action foncière »

- assurer un soutien à l'émergence et à la facilitation de projets concourant au développement de l'offre de logements sociaux, par la mobilisation des acteurs concernés, notamment sur les opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé.
- mobiliser tous les dispositifs financiers existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations.

3.1.1.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.
- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA

3.1.1.3 Sur le volet « programmation et financement »

- mobiliser les financements du fonds national des aides à la pierre, dans le cadre des règles définies au niveau régional, pour les opérations permettant un développement de l'offre de logements sociaux lorsque les opérations y sont éligibles.
- mettre en œuvre tous les dispositifs existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations. En particulier, il soutiendra les opérations se situant dans des démarches de revitalisation de centres villes ou centres bourgs (notamment au travers des opérations de revitalisation de territoires ou du programme « petites villes de demain ») : fonds vert, DETR, DSIL, Appels à projets spécifiques...

Dans le cadre de son règlement d'intervention, l'Anah s'engage à soutenir les opérations concourant au développement de logements conventionnés dans le parc privé, notamment dans le cadre de rénovation d'ensembles immobiliers.

3.1.1.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.

- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA...

3.1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

3.1.2.1 Sur le volet « action foncière »

Dans le cadre de l'élaboration du PLH n°2 sur la période 2024-2029, le foncier 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, PLUi...).

- Lancement d'une étude de stratégie foncière en partenariat avec les communes

Jusqu'à présent, il n'y avait pas de pression foncière à proprement parler et les communes achetaient au gré des opportunités. Or avec l'application du ZAN et la raréfaction du foncier dédié à l'habitat, il s'agit de préciser avec les communes une politique publique du foncier.

Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2024-2029, il s'agit pour les collectivités (CA2B et communes) de préciser la stratégie foncière à mettre en place : repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis, vocations et temporalités d'acquisition ou de portage, acteurs et outils à mobiliser, suivi des acquisitions et leur destination.

Cette étude pourra être lancée à compter du 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 nouveau PLH

Au regard des enjeux fonciers repérés, il s'agira de travailler à l'élaboration d'un observatoire du foncier dans le cadre du nouveau PLH (à partir des outils et données déjà à notre disposition, des fiches communales élaborées dans le cadre de l'étude PLH + des travaux issus de l'étude de stratégie foncière).

3.1.2.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

- Suivi du PLUi et des OAP

Suivi, actualisation et appui technique dans la mise en œuvre du PLUi et des OAP. Selon les secteurs à enjeux repérés, mise en place de nouvelles OAP habitat.

- Evolution de la servitude de mixité sociale

Au regard des enjeux repérés et des spécificités territoriales, il s'agira de faire évoluer la servitude de mixité sociale mise en place lors de l'élaboration du PLUi afin de mieux prendre en compte les besoins en logement social. Cette évolution amènera à lancer une modification du PLUi.

- **Mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs PLH**

Les objectifs démographiques et de production de logements étant étroitement corrélés au défi de la consommation foncière. Une évolution du PLUi sera à programmer pour intégrer les ambitions « Zéro Artificialisation Nette » une fois le SRADDET Nouvelle Aquitaine modifié sur le sujet et les orientations du PLH du Bocage Bressuirais 2024-2029 en matière de production de logements dont celle des logements locatifs sociaux.

- **Appui aux projets de renouvellement urbain**

. Poursuite de l'appui technique et financier apporté par la Communauté d'Agglomération en faveur d'opérations de renouvellement urbain (cf règlement de subvention)

. Dans le cadre du programme AggloRénov, la Communauté d'agglomération a missionné un opérateur afin de faciliter la réalisation d'études de faisabilité d'ilot urbain, de take-off d'ilot, ... Ainsi, au regard des enjeux repérés à l'échelle d'un ilot urbain..., une commune peut solliciter l'Agglomération pour mobiliser ce marché à bons de commande et lancer dans la foulée une étude de faisabilité.

Ensuite, l'Agglomération va mobiliser les financements potentiels pour ce type d'étude (Anah, Banque des Territoires, Région) et une convention financière sera passée avec la commune pour financer le reste à charge.

Il s'agit ainsi pour l'Agglomération d'être dans un rôle de facilitateur et d'appui auprès des communes dans le cadre de la mise en œuvre d'opérations complexes d'habitat en renouvellement urbain.

3.1.2.3 Sur le volet « programmation et financement »

Différentes actions ont été enclenchées par la CA2B depuis 2020 afin de mobiliser et amplifier la production de logements locatifs sociaux aux côtés notamment les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU. Elles sont rappelées ci-après

Il s'agit ainsi de poursuivre les actions et les soutiens mis en place voire de les ajuster et les compléter au regard de l'évolution du contexte du logement et du PLH 2024-2029 en cours d'élaboration :

- **Coordonner la pré-programmation LLS et le suivi de la programmation**

- **Garantir les emprunts des bailleurs publics auprès de la Banque des Territoires**

- **Poursuivre le soutien financier visant la production de logements sociaux HLM**

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs sociaux en apportant un appui financier différencié selon le type d'opérations. Ainsi, celui-ci est plus important sur des opérations complexes en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain. Par ailleurs, le bailleur doit intégrer au minimum 30% de logements PLAi dans chaque opération (Cf article 3.1.3 de ce contrat).

- **Poursuivre le soutien financier à la production de logements locatifs communaux**

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs communaux conventionnés (Cf article 3.1.4 de ce contrat).

- **Poursuivre le soutien technique et financier en direction de bailleurs privés dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU + OPAH + programme local)**

Il s'agit de poursuivre la mobilisation, l'animation et l'appui à la création de nouveaux logements locatifs privés conventionnés en LOC 2 et LOC 3 (cf article 3.1.5).

- **Poursuivre l'information des bailleurs privés en matière de gestion locative**

En s'appuyant sur l'Espace Habitat et Energie, véritable espace d'information et de conseil pour les habitants, il s'agit de poursuivre les partenariats mis en place et notamment celui avec l'ADIL qui propose ainsi des permanences avec des juristes au siège de la CA2B mais aussi sur les communes de Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Argentonnay.

3.1.2.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira de :

- Animer la politique intercommunale d'attribution en s'appuyant sur les documents stratégiques élaborés en actionnant notamment la CIL et la commission de coordination CIA,
- Coordonner, animer et/ou mettre en œuvre les premières actions du PPGDID

3.1.3 Les engagements de la Commune

3.1.3.1 Sur le volet « action foncière »

- Lancement d'une **étude de stratégie foncière** en partenariat avec la CA2B afin de repérer les gisements fonciers et pouvoir ensuite définir un plan d'action foncière.
- Poursuite du **traitement des Déclarations d'Intention d'Aliéner** pour un recours au droit de préemption urbain si nécessaire.

3.1.3.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

Une collaboration étroite des services de la commune avec les bailleurs sociaux

Les services de la Ville de Bressuire accompagnent les bailleurs et leur apportent leur expertise juridique (service urbanisme) et technique (service espace public).

Sur des terrains, propriétés communales

La commune s'engage à développer la production de logements locatifs sociaux (LLS) de manière plus intensive sur des terrains, dont elle a la maîtrise foncière :

- Au sein des lotissements communaux déjà existants ou en projet (en leur réservant une partie du foncier),
- Dans le cadre de requalification de friche urbaine, par exemple dans la friche de l'ex-collège (ZAC des 4 Saisons), la Ville confie à Atlantic Immobilière Aménagement la réalisation de 15 logements sociaux, en maîtrise d'ouvrage directe. Sur une emprise foncière d'environ 1.7 ha, la majorité des terrains est dédiée soit à de l'espace public (environ 30%), soit à de l'équipement (EHPAD), soit à du logement social. En termes d'équilibre financier, la commune se pénalise par un manque de recettes (bilan déséquilibré) mais ces choix se justifient par la volonté d'accueillir une nouvelle population en centre-ville, de loger les personnes âgées (la majorité de l'offre en centre-ville n'étant pas de plain-pied) et d'offrir des espaces de respiration, tout en favorisant les mobilités douces pour les futurs habitants. Dans une optique de mixité sociale, certains terrains seront destinés à de la promotion privée.
- En réservant 100 % du terrain à de la production sociale, comme pour l'opération de la rue du Rail. Cette option ne sera pas systématique, la commune est très attentive à conserver une mixité sociale, à l'échelle des différents quartiers.
- Le partenariat avec Action Logement doit se prolonger, sous de nouvelles modalités, non encore définies à ce jour.
- Les élus de la collectivité reçoivent systématiquement tous les porteurs de projet.

3.1.3.3 Sur le volet « programmation et financement »

A compter de 2023, la commune de Bressuire prévoit un budget de **1 374 676 €** dédié au logement social.

Opération	Enveloppe prévisionnelle	Nature de la subvention
Résidence Habitat Jeunes	160 000€ + 646 274€	Foncier et participation au déficit d'opération
Rue Saint Exupéry	36 742 €	Foncier
Rue du Rail	113 925 € + 160 000 €	Foncier et aménagement
Rue Marcel Pagnol	75 000 € + 134 000€	Foncier et aménagement
Rue des Cordonniers	21 600 €	Foncier
Place du Millénaire	27 135 €	Équilibre

La commune exonère systématiquement de taxe d'aménagement les opérations de production de logements locatifs sociaux.

Appui financier dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU et OPAH sur Bressuire) :

En complément des aides de l'ANAH et de l'Agglomération pour la production de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3, la commune de Bressuire abondera les aides ANAH à hauteur de 10% du montant HT des travaux éligibles.

Parallèlement, dans le cadre du programme local, des aides complémentaires à l'amélioration de l'habitat sont mises en place par l'Agglomération et abondées par la Commune avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, prime résorption de la vacance ...

Impact financier pour la commune :

En complément de l'Agglo2b sur l'ensemble du programme AggloRénov (OPAH, OPAH-RU et programme local), la commune de Bressuire dédie une **enveloppe de 600 000€, pour les 5 ans du programme.**

3.1.3.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Des élus de la commune participent aux commissions d'attribution des logements sociaux de Deux-Sèvres Habitat et d'IAA.

Dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira :

- de maintenir et développer la participation des élus au sein de la CALEOL
- de renforcer la collaboration entre les bailleurs sociaux et le CCAS de Bressuire
- de partager les résultats de l'Analyse des Besoins Sociaux (ABS), plus particulièrement sur le volet « habitat ».

3.1.4 Les engagements des bailleurs

3.1.4.1 Deux-Sèvres Habitat

La Convention d'Utilité Sociale de Deux-Sèvres Habitat a été conclue pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2026 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :

Au titre des engagements de développement, et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B sont de 40 logements par an sur la durée considérée.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- Présenter chaque opération au Bureau pour délibération d'engagement avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- Financer par fonds propres chaque opération à hauteur 15%,
- Viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, type de financement des logements)

Par ailleurs, concernant le projet de transformation du QPV de Valette :

Le PSP de Deux-Sèvres Habitat dont l'actualisation a été validée par le Conseil d'Administration en décembre 2023 intègre la réhabilitation des 4 bâtiments du boulevard Lescure malgré le fait qu'il n'entre pas dans les critères de la SNBC.

Cette opération s'inscrit, par ailleurs, dans un projet d'ensemble du QPV Valette, qui fera l'objet en 2024 de l'actualisation de l'étude pré-opérationnelle afin de répondre aux enjeux de renouvellement de l'image du quartier, de son l'habitabilité et de l'attractivité des logements et du quartier. Il s'agira aussi de permettre le rééquilibrage de l'occupation sociale en-dehors du périmètre du quartier prioritaire et d'améliorer les espaces publics afin de favoriser la connexion du quartier avec le centre-ville.

Aussi, il est convenu avec les collectivités que le projet soit réinterrogé dans ses principes avec la nécessité de préciser les modalités de reconstitution préalable de l'offre au regard du déficit de LLS objet de la présente convention. Par ailleurs, la signature en 2024 du nouveau contrat de ville « engagements quartiers 2030 » sera l'occasion de définir un projet de gestion urbaine de proximité (GUP) dont le plan d'actions partagé entre acteurs du quartier visera à renforcer la qualité de vie des habitants, l'image du quartier et des institutions qui la mettent en œuvre et la perception de leur considération pour le quartier et ses résidents.

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :

Dans le cadre de la CUS, 20 logements (ayant reçu un avis favorable de la Ville de Bressuire sur les 49 proposés par DSH) ont été présentés en commercialisation.

Ces logements seront proposés aux locataires en place (maintien dans le décompte SRU pendant 10 ans). Ce volume dépendra donc de la volonté des ménages occupants d'acquérir les logements ; la réalisation effective des cessions sera ensuite tributaire du taux de rotation.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
 - . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de 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 en et hors QPV
- Partager l'information du système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

3.1.4.2 Immobilière Atlantic Aménagement

La Convention d'Utilité Sociale d'Immobilière Atlantic Aménagement a été conclue pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2025 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :

Au titre des engagements de développement et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B ne sont pas précisés. Cependant, une part significative des 165 logements prévus hors CAN (99 PLUS et 66 PLAI) dans la CUS sera ciblée sur l'Agglomération du Bocage Bressuirais. Ces objectifs comprennent la reconstitution des logements vendus.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- Présenter chaque opération à son Comité d'Engagement Foncier avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- Financer par fonds propres chaque opération validée à hauteur 10%
- Viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, logts PLS, PLAI et PLUS)

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :

Dans le cadre de la CUS, 4 logements ont été présentés en commercialisation. Ce plan de vente n'a pas fait l'objet d'un réassort. Sur ces 4 logements inscrits, 1 a été vendu à l'occupant, aucun n'a été vendu vacant.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
 - . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vente à l'occupant),
 - . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution,
- Mettre en œuvre le système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID
- Proposer des solutions de relogement pour les ménages du Quartier Politique de la ville de Valette

3.2 LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Bressuire correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants soit 225 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

3.2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des éléments présentés ci-avant, il est proposé de partir sur un contrat de mixité sociale abaissant (25% du déficit en logements).

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 171 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Dans ce cadre, il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, le taux plancher de rattrapage a été fixé à 25% compte tenu de la situation de la commune (Commune SRU soumise au taux de référence de 33%).

Nom de la commune	Nombre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Bressuire	684 logements	33%	225 logements	25%	171 logements

3.2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et un maximum de 30% de Prêt Locatif Social et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 51 logements PLAI et un maximum de 51 logements en PLS ou assimilés. La production de PLS est une option.

3.2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

La commune de Bressuire est soumise à des obligations triennales de rattrapage devant lui permettre d'atteindre le taux légal de 20% de LLS. Tous les trois ans, il convient de comparer, dans le cadre du bilan triennal, l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage notifiés, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif (ces deux dimensions étant aussi essentielles l'une que l'autre), et de mettre en œuvre, sur les communes qui ne les ont pas atteints, la procédure de constat de carence.

À cette fin, sera notamment pris en compte lors de l'établissement du bilan quantitatif :

- La variation du nombre de logements sociaux décomptés SRU entre les inventaires aux 1er janvier 2022 et 2025
- Le nombre de logements locatifs sociaux agréés au cours de la période 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire au 1er janvier 2025
- Le nombre de logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1er janvier 2025
- Les logements agréés ou conventionnés et décomptables SRU, comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025
- Les logements sociaux en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent (livrés, agréés) et reportés sur le triennal 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire

Lors de l'établissement du bilan qualitatif :

- Le nombre de logements agréés ou conventionnés sur les années 2023-2025 par type de financement (minimum 30 % de PLAI/PLAI adapté, maximum 30 % de PLS)
- Le nombre de logements sociaux reportés du bilan triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal, n'ayant jamais été pris en compte dans l'appréciation qualitative)

Pour rappel, lors du bilan triennal SRU 2023/2025, les 134 logements agréés lors de la période 2020/2022 ne seront pas pris en compte dans la mesure où ils l'ont déjà été dans le bilan triennal 2020/2022.

3.3 LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX (HLM ET COMMUNAUX) DE 2020 A 2025

Afin de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets pouvant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

3.3.1 Les projets agréés sur la période 2020-2022 qui seront mis en service sur la période 2023-2025*

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre de logements projetés	Nbre de logements sociaux projetés	Typologies des logements sociaux	Année d'agrément Etat	Observations
Résidence Habitat Jeunes	Place Barante	AM0060	DSH	24	24	24 PLAI	2020	Chantier devant débuter en 2023/2024 pour une mise en service en 2025/2026 Initiative publique.
Logements sociaux et co-living	2, place du Millénaire	AD0793	IAA	8	8	5 PLUS et 3 PLAI	2020	Chantier en cours. Mise en service prévue pour 2023/2024. Initiative publique.
Rue du Rail	Continuité de la rue du Rail	AR127	DSH	11	11	7 PLUS et 4 PLAI	2022	Travaux prévus en 2024 pour une mise en service des logements prévue pour 2026 Initiative publique. 100% de LLS
Lotissement La Touche Breuil Chaussée	Rue Saint Exupéry	052AS0265, 0267,0271	IAA	8	8	3 PLAI – 4 PLUS – 1 PLS	2021	Mise en service prévue pour 2025 (Chantier en cours). Initiative publique sur lotissement communal.
Lotissement "Les Haies de la Baritauderie"	Bld de l'Europe, allée Gérard Philippe	CDO356	DSH	4	4	2 PLUS – 2 PLAI	2021	Logements livrés le 31/08/2023. Initiative privée.
Clazay	Rue du Quart	093AH0191	DSH	3	3	2 PLUS et 1 PLAI	2022	Chantier en cours pour une mise en service fin 2024. Initiative publique /sur lotissement communal existant
Lotissement Les Chardonnerets – St Sauveur	Les Chardonnerets	296 B K0092 et 0093	DSH	5	5	3 PLUS et 2 PLAI	2022	Chantier en cours pour une mise en service des logements début 2025. Initiative publique – sur lotissement communal existant.
Pension de famille- Escale	Cité de la Goblechère	APO 156	Escalé	20	20	20 PLAI	2022	Travaux prévus en 2023/2024 pour une mise en service en 2026
Résidence Bel Aire	Allée Debussy	BO255	IAA	51	51	18 PLAI et 33 PLUS	2022	Travaux prévus en 2023 pour une mise en service en 2025. Projet Pierreval : initiative privée. 51 LLS sur 55 parcelles.
Total LLS :				134				

3.3.2 Les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel) :

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre de logements projetés	Nbre de logements sociaux projetés	Typologies des logements sociaux	Année prévisionnelle d'agrément	Observations
Ancien presbytère	14 rue des Cordeliers	AD0310	Soliha pour l'ADAPEI	8	8	8 PLAI	2023	Permis déposé en juin 2023, initiative privée
Marcel Pagnol	Rue Marcel Pagnol	ZK0113	DSH	11	11	4 PLAI et 7 PLUS	2024	Négociations foncières avec le conseil départemental pour acquisition du terrain, initiative publique
Consorts Valette	Bld Lescure	AL0107/ AL0222	IAA	20	20	14 PLUS et 6 PLAI	2024	Maitre d'œuvre recruté : Mme Millet. 10 logements DSH, 10 logements IAA, esquisse validée, permis d'aménager prévu à l'automne 2023. Promotion privée potentielle. Initiative publique
Les 4 Saisons	19 boulevard Jacques Nérisson	AI0477	ADMR	27	9		2024	Dépôt PC devrait être concomitant à la création de la ZAC (automne 2023) Initiative publique
Les 4 Saisons	19 boulevard Jacques Nérisson	AI0477	IAA	15	15	5 PLAI et 10 PLUS	2024/2025	Démolition des bâtiments de l'ancien collège effectuée. Coût de cession en négociation. Réalisation dans le cadre d'une ZAC portée par la commune. Initiative publique
Les Haies de la Baritauderie	Bld de l'Europe, allée Gérard Philippe	CDO356	DSH	3	3	2 PLUS et 1 PLAI	2024	Projet privé
La Chapelle Noirterre	3 rue des Cordonniers	AT201-202	DSH	3	3	1 PLAI, 2 PLUS	2024	Recrutement du maitre d'œuvre prévu Initiative publique
Bld de la Rivière		AS0436	DSH	47	47	14 PLAI et 33 PLUS	2023	Initiative privée : Kaufman and Broad Agrément obtenu en 2023
Total LLS (prévisionnel) :					116			

Zoom sur la typologie :

Comme évoqué dans le volet 1, les indicateurs de tension par typologie montrent un besoin en petits logements important auquel la composition du parc HLM au 1er janvier 2022 ne répond pas complètement. Dans ce contexte, il paraît nécessaire que les bailleurs sociaux intègrent à leur programmation d'avantage de petits logements.

3.3.3 Les gisements fonciers potentiels repérés :

Gisements potentiels	Adresse	Référence cadastrale	Surface du terrain	Zonage PLUi / OAP	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements sociaux estimé	Observations
Terrains SNCF	Pointe nord SNCF		1 410 m ²	UA3	4	2	Dans l'attente de la volonté de la SNCF de céder cette parcelle
Rue Denfert Rochereau	Rue Denfert Rochereau	AS0028/0029/0309/0407	13 000 m ²	UB3	27	9	La commune n'a pas la maîtrise foncière des parcelles 0028/0029/0309
Terves	Chemin du linot à Terves	AX487/480/398/390/391/251/425/562/307/551	23 000 m ²	UB1	37	13	Opération d'ensemble qui nécessite a priori le dépôt d'un dossier loi sur l'eau car la programmation doit inclure l'ensemble de la superficie
Lotissement de Noirlieu	Le Querreux	BO393/394/398	2 351 m ²	UB1	3	3	Lotissement communal
Lotissement de Chambrouet	Le paradis	BO611/614	1 626 m ²	UB1	2	2	Lotissement communal
Saint Porchaire	Rue du colombier à St Porchaire	CK 0368	11 486 m ²	UB1	30	10	
Total logements locatifs sociaux potentiels sur gisements repérés :						39	

Les nouveaux projets repérés dans le tableau précisé au 4.3.2 correspondent aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Cette liste pourra être complétée au vu des projets nouveaux qui pourraient voir le jour sur la période triennale notamment à partir des gisements repérés dans le tableau précisé au 4.3.3.

La liste de projets proposés traduit l'ambition des signataires au vu du délai imparti, des capacités de production et du contexte actuel. Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune. Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires.

3.3.4 Autres projets

3.3.4.1 Foyers-logements et EHPAD

La Ville est déjà propriétaire de **deux foyers logements** :

- 10 logements, quartier Hérault
- 8 logements rue de la Tourette

Il est également projeté un **EHPAD de 26 lits, réalisé par une structure associative** dans le cadre du projet de requalification de la friche du collège (programmation à venir).

3.3.4.2 Pensions de famille et autres hébergements

Projet de Pension de famille avec l'Escale : Il s'agit d'une pension de famille de 20 logements (agrément 2022). Elle propose à des personnes en difficulté un logement mais également un accompagnement social et des espaces de vie en commun.

Projet d'habitat inclusif avec SOLIHA et l'ADAPEI : Soliha projette via un bail à réhabilitation signé avec l'ADAPEI de **rénové un ancien presbytère situé rue des Cordeliers**, en centre-ville de Bressuire. Le bâtiment est destiné à des malades psychiques (8 logements, agrément 2023), dans une logique d'inclusion à la vie de la cité

Projet Espace Simone Veil : L'ancien hôpital sis en centre-ville de Bressuire est composé d'une partie réalisée durant le 20^{ème} siècle et de bâtiments plus anciens. Cette partie a été rachetée par la ville pour être rénovée en Pôle social et associatif, l'**Espace Simone Veil**. En complément, la Ville **réfléchit à accueillir des logements d'urgence**. Cette option est intégrée à l'étude de programmation de l'ensemble du bâtiment.

3.3.4.3 Développement du parc privé conventionné

De manière complémentaire au soutien de la production de logements locatifs publics, il s'agit de soutenir le conventionnement de logements locatifs privés notamment dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH (cf programme AggloRénov) mise en œuvre depuis décembre 2021 jusqu'en novembre 2026. L'un des deux objectifs du programme est la production de logements locatifs conventionnés (LOC 2 ou LOC 3).

La Commune participe activement à ce programme porté par la Communauté d'Agglomération. Ainsi, afin de créer un réel effet levier et inciter plus fortement à la production de logements locatifs privés conventionnés, la commune de Bressuire abonde aux côtés de la CA2B aux aides de l'Anah pour la création de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3 (cf convention OPAH RU et convention OPAH).

Ces aides peuvent être complétées par ailleurs par les aides apportées par l'Agglomération et la commune dans le cadre d'un programme local.

Il est ainsi estimé la production de 17 logements locatifs conventionnés en LOC 2 ou 3 sur la période 2023-2025 à Bressuire.

3.3.5 Récapitulatif

Sur la **période du CMS 2023-2025**, il est envisagé :

- La mise en service de 134 logements locatifs HLM (ces 134 logements agréés lors de la période triennale précédente sont pris en compte dans le bilan triennal 2020-2022).

Ainsi que :

- L'agrément de 116 logements locatifs publics dont le conventionnement d'un EHPAD de 27 lits et 39 logements locatifs sociaux sur la base des gisements fonciers repérés,
- Le conventionnement de 17 logements locatifs privés en LOC 2 ou LOC 3 dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH

Soit un total estimé de 172 logements à agréer dans le cadre du CMS 2023-2025.

3.4 PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

3.4.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération

Dans la suite de la démarche collective enclenchée en 2021 et afin d'animer, coordonner et suivre la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal, la Communauté d'Agglomération animera une instance de partenariat qui se réunira en juin/juillet de chaque année avec les communes, les bailleurs et les services de l'Etat afin de travailler à une 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.

3.4.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale

Le présent contrat donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

Un comité de suivi est constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Celui-ci est composé de représentants de :

- l'Etat
- la Commune et de son CCAS,
- la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
- les bailleurs sociaux signataires
- l'EPF NA
- Action Logement
- des associations à vocation d'hébergement et de réinsertion œuvrant sur le territoire

L'Etat réunit cette instance au moins une fois par an. Chaque signataire pourra également demander à l'Etat de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

La commune est chargée de présenter un état d'avancement de la mise en œuvre du présent contrat à chaque réunion de ce comité de suivi.

3.4.3 Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'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 5 exemplaires originaux,

à Bressuire, le

**Le Président de la Communauté
d'Agglomération
du Bocage Bressuirais**

Pierre-Yves MAROLLEAU

Le Maire de Bressuire

Emmanuelle MENARD

La Préfète des Deux-Sèvres

Emmanuelle DUBEE

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

Fabrice OUVRARD

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

Thierry SURE

PROJET