

Délibération DEL-CC-2024-064

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 LOGEAIS, 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 COUTOUIS 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 COUTOUIS, 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 : Contrat de Mixité Sociale 2023-2025 de MONCOUTANT-sur-SEVRE

Annexe : projet de contrat de mixité sociale de Moncoutant-sur-Sèvre 2023-2025

Vu l'article 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 Renouveau 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 ;

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

Considérant la mise en place de nouveaux Contrats 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 Contrat de mixité sociale présenté en annexe, élaboré par la Commune de Moncoutant-sur-Sèvre et la Communauté d'Agglomération en partenariat avec les services de l'Etat et les bailleurs sociaux.

La commune de Moncoutant-sur-Sèvre est soumise aux obligations SRU depuis la création de la commune nouvelle de Moncoutant-sur-Sèvre au 1^{er} janvier 2019. Elle doit ainsi disposer de 20% de logements locatifs sociaux au sein de l'ensemble des résidences principales.

Pour la période triennale 2020-2022, une première exemption de fait a été accordée à la Commune.

Pour la nouvelle période triennale 2023-2025, l'objectif de réalisation est de 55 logements locatifs sociaux soit 25% des logements manquants au 1^{er} janvier 2022.

Ainsi, compte tenu des difficultés rencontrées pour réaliser du logement social, il est proposé de mettre en place un contrat de mixité sociale, cadre d'engagement de moyens permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs de rattrapage pour la période triennale.

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 nouvelles, comme c'est le cas pour Moncoutant-sur-Sèvre, 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 Moncoutant-sur-Sèvre 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.

The image shows a blue circular official stamp of the Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais. The stamp features a central emblem with a figure holding a staff and a star, surrounded by the text 'Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Pierre-Yves Marolleau'.



**CONTRAT DE MIXITE SOCIALE
DE LA COMMUNE DE MONCOUTANT SUR SEVRE
2023-2025**

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Entre :

La **Ville de Moncoutant sur Sèvre**, représentée par Monsieur Roland MOREAU, Maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du ,

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 .

Table des matières

EN PREAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE	4
PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MONCOUTANT SUR SEVRE	5
Volet 1 – points de repère sur le logement social sur la commune	15
1. EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL	15
2. ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE.....	17
3. DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU	28
4. LES MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL.....	31
Volet 2 – outils et leviers d'action pour le développement du logement social	32
1. ACTION FONCIERE.....	32
1.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours	32
1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance	32
1.3 Réflexions et actions complémentaires à engager.....	33
2. URBANISME ET AMENAGEMENT.....	34
2.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours	34
2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance	35
2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager.....	36
3. PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL.....	36
3.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours	36
3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance.....	39
3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager.....	40
4. ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES.....	40
4.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours	40
4.2 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance.....	42
4.3 Réflexions et actions complémentaires à engager.....	42
Volet 3 – objectifs, engagements et projets : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025	43
1. LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS A MENER POUR LA PERIODE 2023-2025	43
1.1 Les engagements de l'Etat.....	43
1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais..	44
1.3 Les engagements de la Commune.....	46
1.4 Les engagements des bailleurs	48
2. LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025	50
2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025	50
2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage	50
2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025	50
3. LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX (HLM ET COMMUNAUX) POUR 2023-2025	52
4. AUTRES PROJETS.....	54
4.1 L'offre d'hébergements médicalisés.....	54
4.2 Les foyers-logements.....	54
4.3 Le développement du parc privé conventionné.....	54
4.4 Récapitulatif.....	55
5. PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE	55
5.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération	55
5.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale	55
5.3 Effets, durée d'application, modalités de modification	55

EN PREAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

La commune de Moncoutant sur Sèvre est soumise aux obligations SRU depuis la création de la commune nouvelle de Moncoutant sur Sèvre au 1^{er} janvier 2019. Avec 10,46% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, il s'agit de dynamiser la production de logements locatifs sociaux.

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

Moncoutant-sur-Sèvre étant entré dans la seconde période triennale, elle est, de fait, concernée par un objectif de rattrapage de 25%. C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Moncoutant sur Sèvre a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

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

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

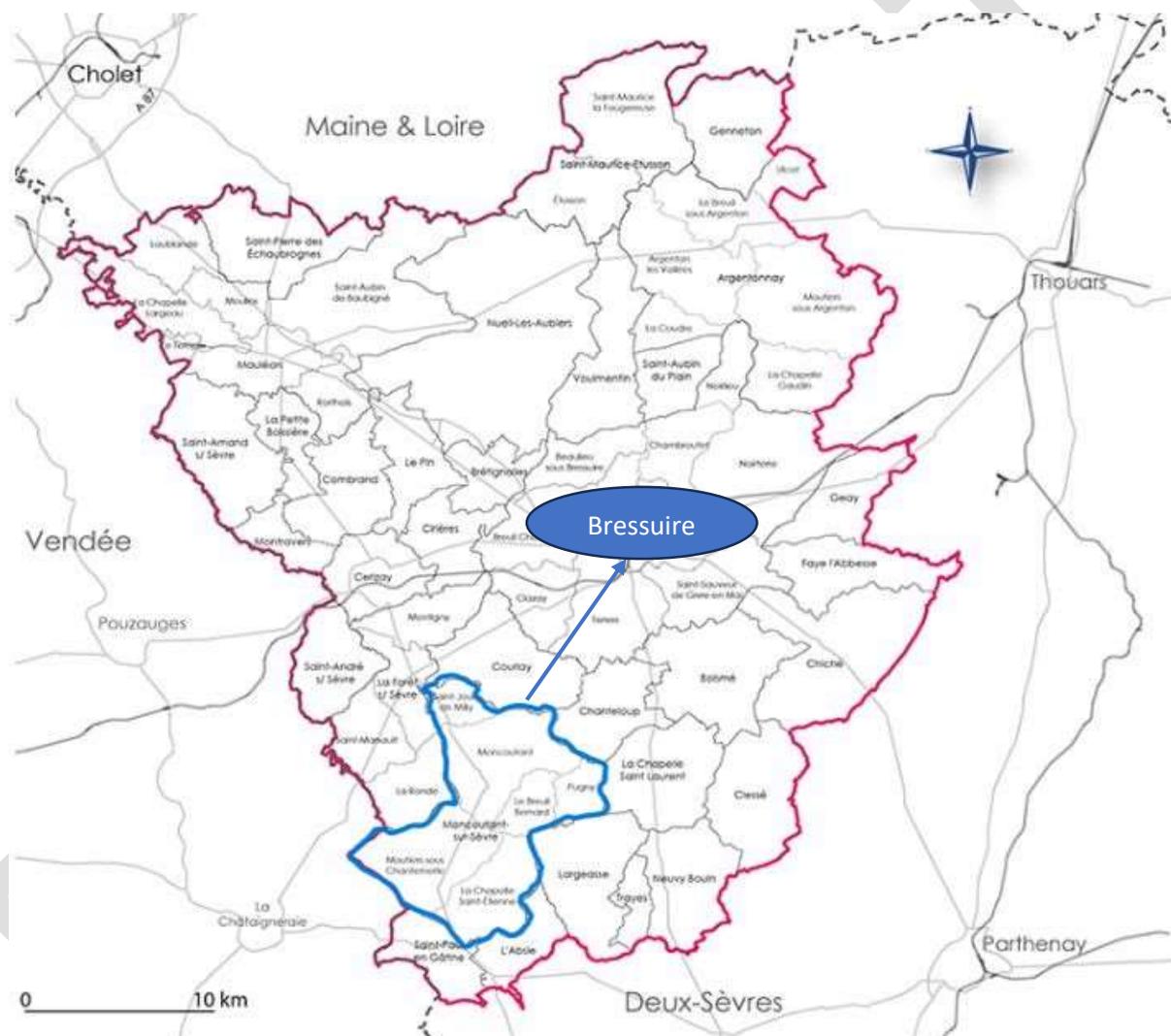
Ce premier contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 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 MONCOUTANT SUR SEVRE

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre fait partie de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Née de la fusion de sept collectivités en 2014, l'Agglomération du Bocage Bressuirais regroupe à ce jour 33 communes et compte 74 029 habitants.

Le territoire de l'Agglomération est le suivant :



Moncoutant-Sur-Sèvre se situe dans le bassin sud-ouest de l'Agglomération à proximité de la Ville de Bressuire (17 km) dont elle bénéficie de l'influence notamment sur la zone d'emploi.

Pour remplir ses missions, la collectivité peut s'appuyer sur les compétences de l'intercommunalité et sur ses différentes actions menées dans les domaines de la politique de l'habitat, de l'urbanisme, du cadre de vie, de l'économie... différents documents de planification et de stratégie ont ainsi été élaborés (cf point 3 de ce volet).

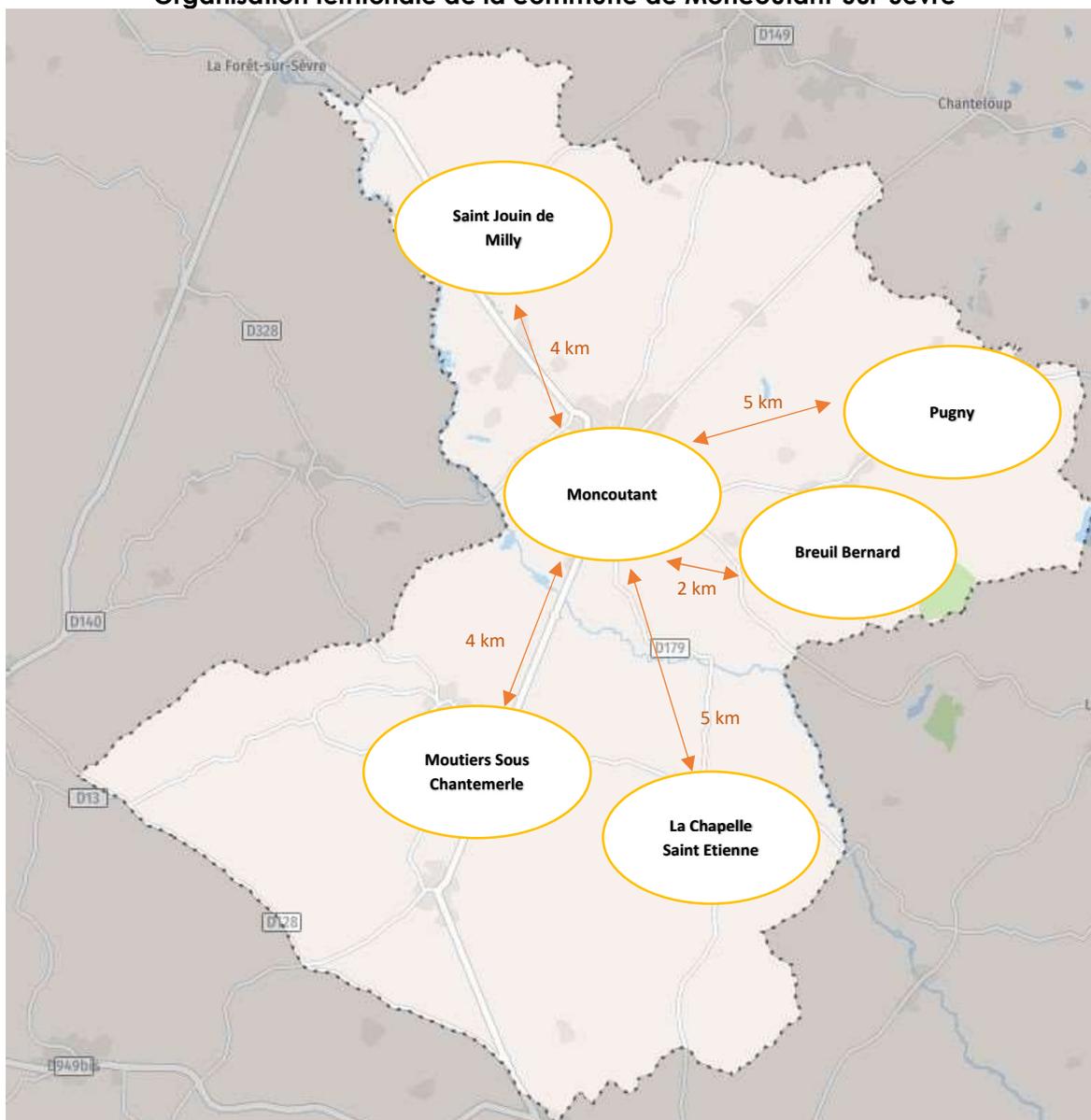
1. Organisation urbaine et spatiale de la commune

La commune nouvelle de Moncutant sur Sèvre est composée de 6 communes déléguées : Moncutant, La Chapelle Saint Etienne, Le Breuil-Bernard, Moutiers-sous-Chantemerle, Pugny et Saint-Jouin de Milly. Il n'y a pas de continuité urbaine entre la commune-centre et les communes déléguées. Elles sont distantes de 3 à 6,6 km pour les plus éloignées.

La commune-centre de Moncutant représente 63% du poids démographique total de la commune. Les communes déléguées ne disposent pas de la même attractivité que la commune-centre en matière de production de logements, cela est d'autant plus vrai pour les logements locatifs sociaux.

En 2020, la commune de Moncutant-Sur-Sèvre a une densité de population de 54,6 habitants au km².

Organisation territoriale de la commune de Moncutant-Sur-Sèvre

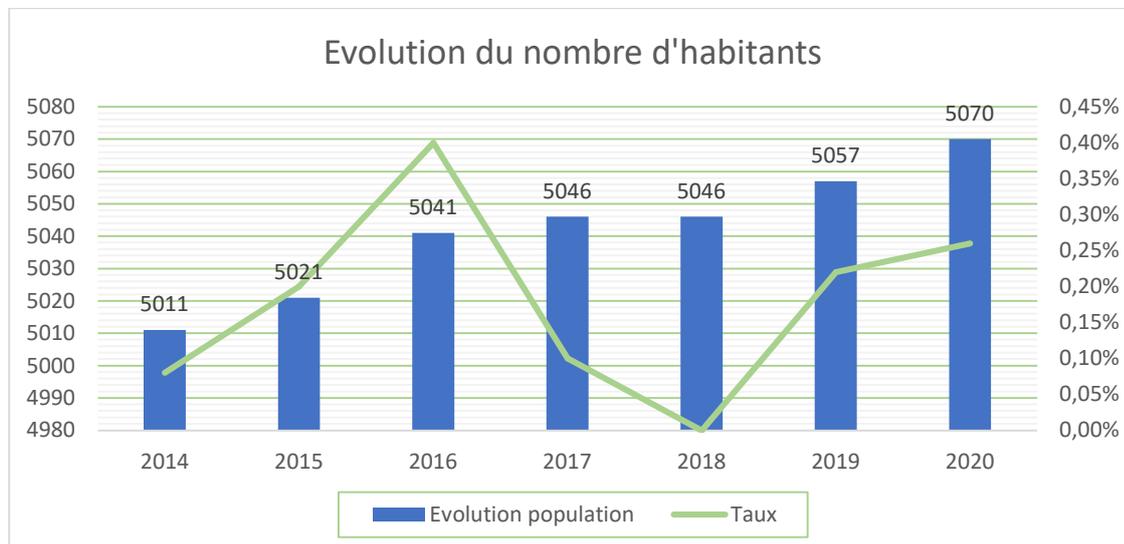


2. Portrait du territoire communal

EVOLUTION DE LA POPULATION :

Population (Insee 2020) : 5 070 habitants dont 3 155 habitants sur la commune centre (63 %)

Variation de la population, taux annuel moyen entre 2014 et 2020 : 0,2 %



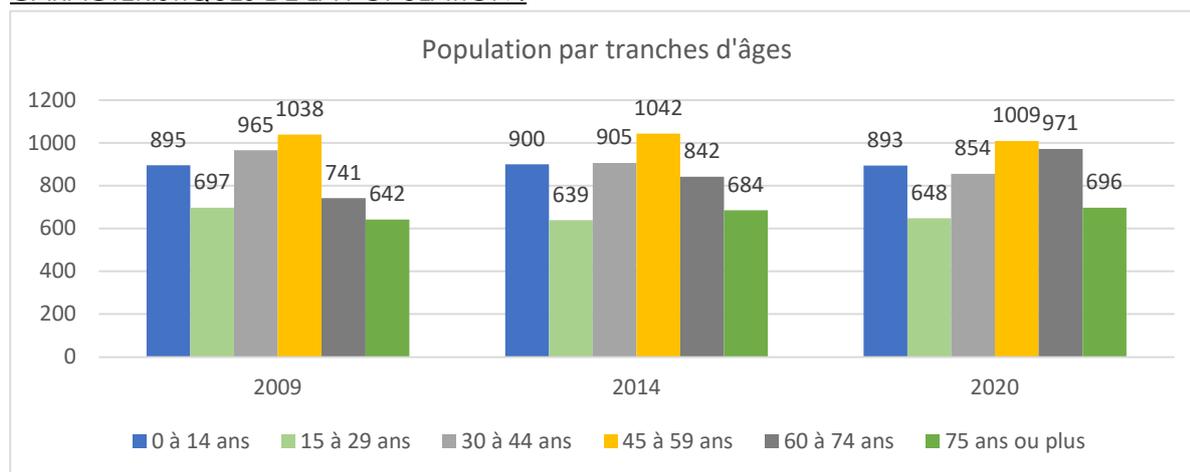
Source : données INSEE

Pour rappel, avant la fusion :

	Population municipale au 1 ^{er} janvier 2018	Nombre de résidences principales au 01/01/2018	Nombre de logements locatifs sociaux Au 01/01/2018	Taux de logements sociaux Au 01/01/2018
Moncutant	3 161 habitants	1 426	221	15,50%
La Chapelle St Etienne	321 habitants	154	9	5,84%
Le Breuil-Bernard	513 habitants	210	9	4,29%
Moutier sous Chantemerle	608 habitants	267	9	3,37%
Pugny	228 habitants	97	1	1,03%
St Jouin de Milly	190 habitants	81	3	3,70%
Moncutant sur Sèvre	5 021 habitants	2 235	252	11,28%

Données INSEE et SRU 2018

CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION :



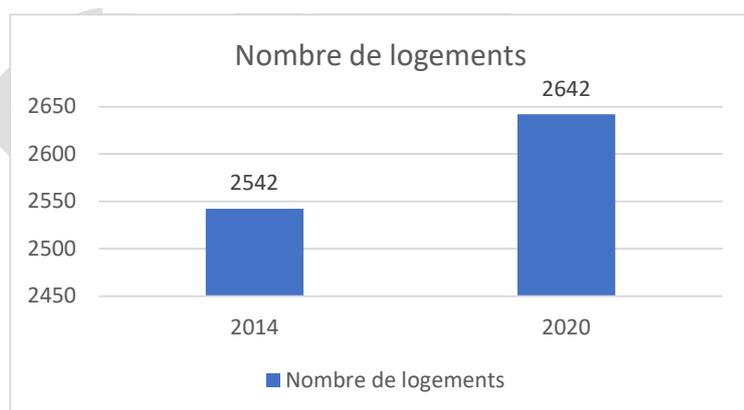
Source : données INSEE

Sur la commune, si la part des jeunes de moins de 15 ans reste stable, la catégorie des 15-29 ans diminue ainsi que **celle des jeunes actifs (30 à 44 ans)** entre 2009 et 2020. Pour cette dernière catégorie, cette baisse interroge notamment pour un territoire dynamique en matière d'emploi et pourrait être interprétée comme un déficit d'attractivité résidentielle ? Ce constat a aussi été repéré à l'échelle du territoire intercommunal dans le cadre de l'élaboration du nouveau Programme local de l'habitat.

En revanche, le **vieillessement de la population** est bien présent, avec une augmentation relativement forte des plus de 60 ans. En 2020, ils représentent 32,87% de la population totale soit 1 667 personnes dont 696 de 75 ans et plus (en 2009, ils représentaient 27,8% de la population totale, soit 1 383 personnes).

PARC DE LOGEMENTS :

En 2020, le parc de logements est composé de 2 642 logements dont 2 201 résidences principales occupées à 74,2% par des propriétaires occupants. 40% du parc de logements est situé en secteur diffus (hors zones U habitat du PLUi). 69,3% des résidences principales ont plus de 30 ans (dont 29,1% ont été construites avant 1946).



Source : données INSEE

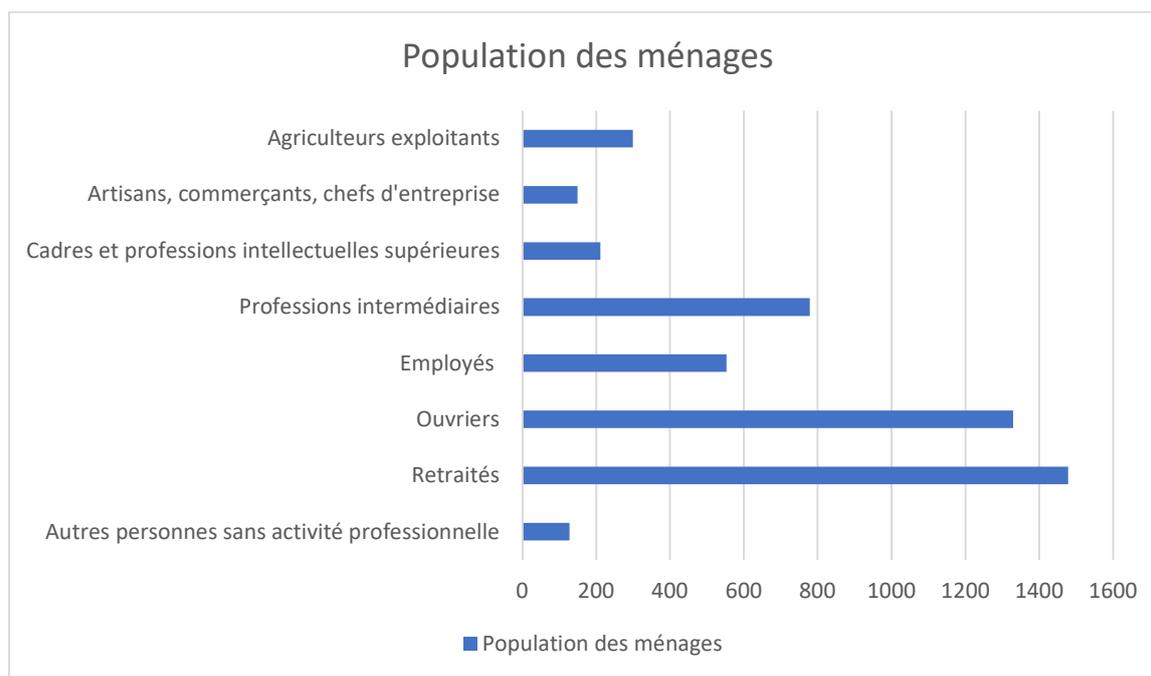
Il est constaté une évolution de + 3,93 % entre 2014 et 2020 avec 100 logements supplémentaires.

RESIDENCES PRINCIPALES ET RESIDENCES SECONDAIRES :

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	1527	1663	1837	1974	2099	2463	2542	2642
Résidences principales	1391	1504	1655	1729	1877	2072	2125	2201
Résidences secondaires et logements occasionnels	51	56	86	95	115	190	177	191
Logements vacants	85	103	96	150	107	201	240	249

Source : Insee, RP 1967 à 1999 dénombrements, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales

EMPLOIS, TAUX DE CHÔMAGE



Source : Insee, RP2020 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2023

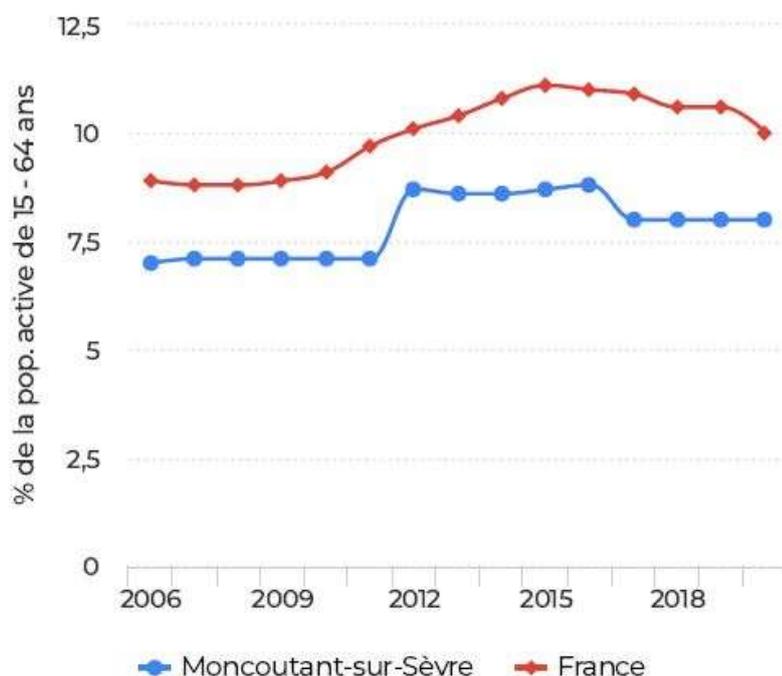
La part des personnes sans activité professionnelle représente 2,6 % de la population des ménages.

Emploi – Chômage au sens du recensement	Moncoutant-Sur-Sèvre
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2020	2295
Dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2020, en %	85,80 %
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2014 et 2020, en %	-0,2 %
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2020	77,8
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2020	8

Source : Insee, RP2014 et RP2020 exploitations principales en géographie au 01/01/2023

Le taux de chômage¹ de Moncoutant-Sur-Sèvre reste inférieur à celui de la population nationale comme le représente le graphique ci-dessous :

(source : Linternaute.com d'après l'Insee)



L'accès à l'emploi peut être mis en difficulté notamment par faute de moyens de locomotion. En effet, la commune de Moncoutant – pôle de centralité – bénéficie d'un arrêt de bus mais les autres communes déléguées ne sont pas desservies.

¹ Le taux de chômage présenté porte sur la population active âgée de 15 à 64 ans et s'entend au sens du recensement. L'Insee considère comme étant au chômage, toute personne active se déclarant à la recherche d'un emploi qu'elle soit inscrite ou non à pôle emploi.

Plusieurs lignes bénéficient d'un arrêt sur la commune déléguée de Moncoutant il s'agit de l'axe Niort – Cerizay, l'axe Moncoutant – La Chapelle Saint Laurent et l'axe Moncoutant – Bressuire. Les horaires ne sont pas constants tout au long de la journée et peuvent être incompatibles avec les heures d'embauche et de débauche.

D'autres modes de déplacement peuvent être utilisés et notamment le vélo avec un accès facilité à plusieurs communes du territoire par la voie verte, le covoiturage avec une aire présente sur la commune déléguée de Moncoutant ainsi que le transport solidaire en lien avec le secours catholique. Toutefois et pour ce dernier mode de transport, il apparaît incompatible avec une activité professionnelle nécessitant des transports réguliers.

Par ailleurs, il s'agit d'une commune rurale comme l'indiquent plusieurs indicateurs :

La densité de population : avec 54,6 habitants au km² (En France, la densité moyenne de population est de 119 habitants au km² en 2020).

Et si on se réfère à la grille communale de densité* (mise en ligne par l'INSEE le 17 mai 2023), la commune de Moncoutant sur Sèvre est définie comme un bourg rural appartenant à la classe **« communes rurales »**.

** cette grille permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants sur leur territoire. Elle permet ainsi de distinguer trois types de communes : les communes densément peuplées, les communes de densité intermédiaire, les communes rurales. Au sein des communes rurales, sont distingués les « bourgs ruraux », le « rural à habitat dispersé » et le « rural à habitat très dispersé ».*

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

Ce constat ne fait donc pas exception aux problèmes de mobilité qui touchent principalement ce secteur.

Il est certain que les personnes ne bénéficiant pas d'un moyen de locomotion personnel s'exposent à rencontrer davantage de difficultés dans la recherche d'un emploi ou dans l'exercice de leurs activités professionnelles.

Une demande particulière a été faite dans le cadre de l'analyse des besoins sociaux, dans laquelle la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre s'est engagée, pour travailler la question des mobilités.

C'est un axe fondamental.

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre travaille également sur son schéma des mobilités pour permettre de créer des liaisons douces entre toutes les communes déléguées composant aujourd'hui Moncoutant-Sur-Sèvre.

Cette problématique se répercute sur la question de l'habitat et notamment sur l'implantation des logements locatifs sociaux. En effet, Moncoutant-Sur-Sèvre bénéficie d'un dynamisme économique certain et d'un bassin d'emploi pertinent, pour autant, l'influence d'autres pôles économiques et unités urbaines telles que Bressuire, Cerizay ou autres sont à prendre en considération.

Une personne ayant peu de mobilités aura des difficultés à tenir les contraintes horaires liées à un emploi nécessitant une présence physique et qui serait situé sur une autre collectivité territoriale.

Une réflexion est donc à mener avec les différents bailleurs sociaux pour discuter de l'opportunité du bassin d'implantation de logements locatifs sociaux en s'appuyant sur les

données connues qui permettent de mieux appréhender le profil des demandeurs sur ce secteur.

La commune réfléchit en revanche, à proposer à ses habitants, un espace de co-working facilitant le lien entre lieu de résidence dans un secteur rural et poursuite d'une activité professionnelle dans un lieu propice et bénéficiant de tous les équipements nécessaires.

3. Les documents de planification territoriale et de stratégie applicables sur la commune

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

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

Le PLUi de l'Agglomération du Bocage Bressuirais opposable depuis le 3 janvier 2022) :

A l'échelle du territoire intercommunal, les objectifs de production nouvelle de logements ont été fixés à 367 logements par an. L'objectif de production de logements pour Moncoutant sur Sèvre est de 25 logements par an (dont 16 pour Moncoutant).

Le PLUi expose au sein de son règlement une obligation de production de 20% minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1ha dans les villes centres de Bressuire, Mauléon, Moncoutant et la commune de Nueil-Les-Aubiers.

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

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

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

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

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

Les orientations sont en cours de définition actuellement. Toutefois, sur le volet production de

logements, afin d'être cohérent avec le PLUi mis en œuvre depuis 2022, il est proposé de maintenir l'objectif de production de 367 logements par an et la territorialisation définie pour cet objectif de production sur le territoire intercommunal.

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

Des démarches de revitalisation enclenchées mais complexes

Au-delà de la question de la production de logements sociaux, le Schéma de Cohérence Territorial et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération, mettent en évidence des signaux de pertes d'attractivité des centres-bourgs.

La commune s'engage dans la convention cadre « Opération de revitalisation de territoire » et « Petite Ville de Demain » :

Dans ce contexte, la commune de Moncoutant sur Sèvre et la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (CA2B) ont été retenues par la Région dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêts « revitalisation des centres-bourgs et centres-villes de Nouvelle-Aquitaine ». Par ailleurs, au vu des enjeux de revitalisation partagés et des démarches déjà initiées à l'échelle intercommunale et communale, les communes d'Argentonay, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Nueil-les-Aubières en collaboration avec la CA2B ont été également retenues dans le cadre du programme national « Petite ville de Demain ». Une convention d'adhésion Opération de Revitalisation des Territoires a été signée en septembre 2021 et un plan guide est en cours de finalisation. La convention ORT a été signée en avril 2023.

Descriptif succinct des points clés :

Historiquement, la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre est organisée autour d'un pôle de centralité et de proximité matérialisé en la commune de Moncoutant. Les communes déléguées gravitent autour avec une typologie plus rurale.

L'objectif est de pouvoir conserver une dynamique sur l'ensemble du territoire de Moncoutant-Sur-Sèvre en structurant les liens et en favorisant les liaisons douces.

L'attractivité de Moncoutant par rapport aux autres communes déléguées est indéniable et plusieurs actions issues du plan guide permettent de renforcer son attractivité et son dynamisme autour d'actions en faveur de l'économie, du commerce, du logement, ...

C'est par exemple le cas des fiches actions suivantes :

- Accompagner le développement du site de Pescalis et de la Morinière
- Requalifier les axes structurants de Moncoutant en valorisant les entrées de ville
- Développer une stratégie foncière autour des gisements fonciers bâtis, non bâtis et des friches
- Maintenir la dynamique commerciale du centre bourg de Moncoutant-Sur-Sèvre
- Accompagner la création d'une offre commerciale et de service alternative dans les bourgs délégués
- Réhabiliter une cellule commerciale ou un local d'activité et encourager l'installation de nouveaux commerçants
- Repenser et aménager les espaces publics du centre-bourg de Moncoutant en les adaptant aux usages actuels et à venir
- Permettre l'amélioration des logements et leur adaptation aux modes d'habiter
- Dynamiser la production de logements locatifs notamment sociaux
- Construire ou réhabiliter des logements en habitation inclusive dans les futurs projets
- Mener des actions expérimentales pour imaginer l'habitat de demain
- Proposer un parcours résidentiel et accompagner au bien vieillir

- Accompagner la transmission des entreprises commerciales du territoire et les créations d'activité
- ...

Pour se faire, des programmes d'acquisition par la collectivité ont pu être lancés afin de pouvoir être acteur et moteur dans la proposition de foncier aux bailleurs sociaux mais également favoriser l'implantation de commerce.

Ces programmes d'acquisition sont essentiels aujourd'hui car la commune ne dispose que de peu de foncier disponible pour envisager de nouvelles opérations.

Le plan guide en cours d'élaboration s'intéresse à conforter les communes déléguées dans leur structuration en garantissant le maintien d'équipements et de services publics (écoles, mairies, commerces, ...) et en recherchant un équilibre entre la commune-centre et les communes déléguées.

L'habitat est également concerné en amenant à une réflexion foncière et en contactant les bailleurs sociaux afin de favoriser les productions.

La diversité de l'offre ainsi pensée avec des logements accessibles en centre-bourg pour les personnes ne bénéficiant pas de mobilités principalement mais également une proposition plus "campagne" tout en gardant un confort de vie et d'accès à un service public de qualité permettront, sans nul doute, d'attirer de nouveaux habitants qui pourront se projeter dans la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre.

Plus largement, la commune réfléchit également à des modes d'habitats alternatifs qui correspondent à un besoin plus spécifique de certains âges de la vie : habitat jeune, habitats regroupés pour personnes handicapées vieillissantes, habitat pour seniors, béguinage, ...

L'enjeu est de pouvoir diversifier son offre et valoriser ses acquis territoriaux, ses commerces de proximité, son offre d'accès aux soins, ses logements adaptés, ...

D'ailleurs, la commune s'engage dans une démarche d'analyse des besoins sociaux qui permettra de mieux appréhender les besoins de son territoire et, sur l'année 2024, le recensement de la population aura lieu permettant également de mieux caractériser les profils des ménages et leur composition.

VOLET 1 – POINTS DE REPERE SUR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

1. EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL

La commune de Moncoutant-Sur Sèvre est soumise aux obligations de la loi SRU que depuis la création de la commune nouvelle en date du 1^{er} janvier 2019.

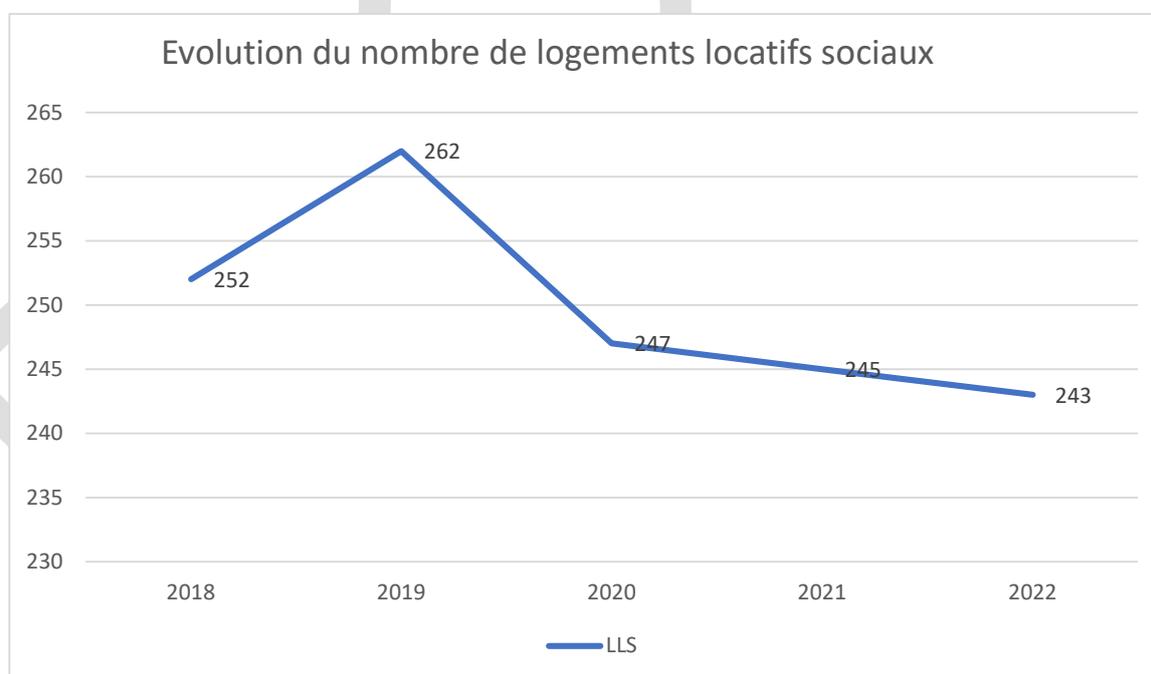
La première période triennale a été soumise à un moratoire concernant le prélèvement mais qui ne s'appliquait pas aux objectifs de rattrapage.

Il est à noter que depuis l'entrée en vigueur de la loi 3DS, la commune de Moncoutant-sur-Sèvre dispose d'un rattrapage perpétuel du déficit et non plus d'une durée de rattrapage limitée à 5 périodes triennales comme précédemment.

Cette première période a donc coïncidé avec la structuration de la commune nouvelle. Ce temps d'adaptation et celui de mise en fonctionnement avec l'ensemble des communes composant la commune nouvelle ont été chronophages et c'est pourquoi, l'ensemble des objectifs n'ont pu être réalisés.

La commune a toutefois conscience du besoin et de ses obligations et tend aujourd'hui à mener une politique en faveur de l'habitat qui concourt à remplir les objectifs définis.

Ces éléments de contexte amènent à regarder cette courbe sur un versant factuel et ne reflétant pas la politique voulue par la collectivité. En effet, la dynamique s'enclenche véritablement sur cette deuxième période triennale.



Cette courbe en baisse s'explique principalement par la vente de logement locatif social par les bailleurs sociaux. Sur la période triennale 2020-2022, 16 logements ont été cédés et sortent en conséquence du parc éligible.

La volonté communale de s'engager dans une démarche de production de logement locatif sociaux est indéniable. Malheureusement et sur cette première période triennale, le temps a manqué pour pouvoir avoir une vision stratégique concourant à une production effective.

Il est à rappeler ici que la commune a été soumise aux objectifs de la loi SRU par le fait même de la création de la commune nouvelle. Cette création, et principalement à ces premiers mois de vie, doit se structurer, s'organiser, définir les priorités pour concourir à mettre en œuvre les actions.

Dans le même temps, la crise COVID est intervenue et a indéniablement freinée les dynamiques instaurées (confinement, priorité axée sur le champ médico-social et personnes vulnérables, impact économique, ...).

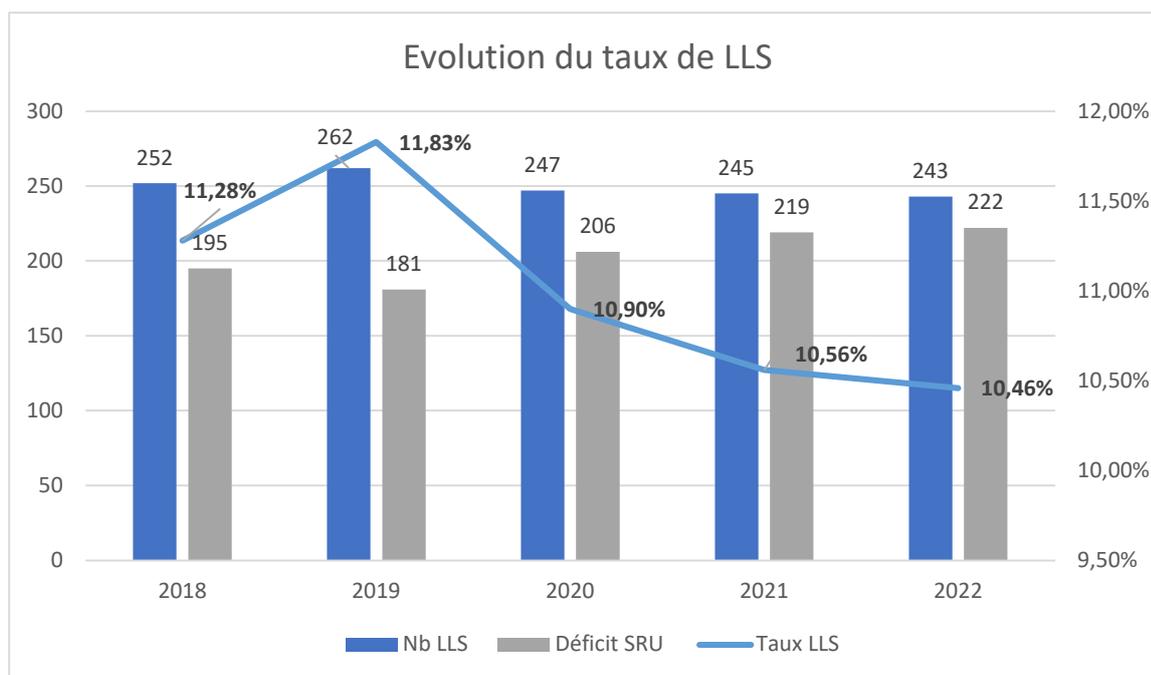
De façon très pragmatique, cette première période d'exonération n'a pu être mise à profit pour définir des objectifs atteignables pour la seconde période triennale. C'est d'ailleurs pour ces raisons que la commune a présenté une demande d'exemptions pour cette dite période.

Malgré le fait que les objectifs de rattrapage n'ont pas été réalisés, il a été constaté une évolution des résidences principales constante depuis 2009.

L'objectif de rattrapage SRU entre 2018 et 2022 augmente de + 13,85 %.

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre avec l'élaboration de ce contrat de mixité sociale s'engage à étudier avec les bailleurs sociaux toutes les opportunités de création de logements locatifs sociaux d'avenir. Les projets doivent être travaillés pour correspondre à la fois aux réalités territoriales et aux besoins de demain qui plus est dans un contexte où l'on constate une raréfaction du foncier disponible.

La question est donc de regarder la correspondance entre la volumétrie de LLS demandée dans le cadre des objectifs SRU et les caractéristiques territoriales (mobilité, emploi, demandes, ...) pour arriver à conceptualiser des projets pérennes.



A la lecture de ce graphique, on s'aperçoit que si le nombre de logements locatifs sociaux a pu être maintenu sur la période avoisinant les 250 logements, le déficit SRU a lui, augmenté à compter de l'année 2020. En effet, l'augmentation du nombre de résidences principales ne s'est pas accompagnée d'une production de logements locatifs sociaux en proportion.

L'enjeu pour la collectivité est donc de pouvoir acter une démarche de production intensive pour combler le déficit avec des difficultés structurelles et conjoncturelles.

Conjoncturelle car la crise économique vécue à l'heure actuelle rend les opérations immobilières plus complexes à appréhender de la part des bailleurs sociaux.

Le phénomène structurel est également à prendre en considération et tient quant à lui à la configuration même de la commune.

Les communes déléguées bénéficiant d'une attractivité moindre par rapport au pôle de centralité, l'implantation est plus difficile à concevoir de la part des bailleurs sociaux.

De façon générale, malgré la volonté de la commune à mettre en avant une politique affichée et soutenue de production, il n'en demeure pas moins que la conception et la réalisation des projets sont chronophages. La présentation du foncier, l'étude économique du projet et la production en elle-même prennent plusieurs années, ce qui amène à un décalage avec les bilans triennaux SRU.

La méthodologie et l'ancrage politique communal dans la production de logements locatifs sociaux doivent être toutes aussi regardées que les données chiffrées de réalisation.

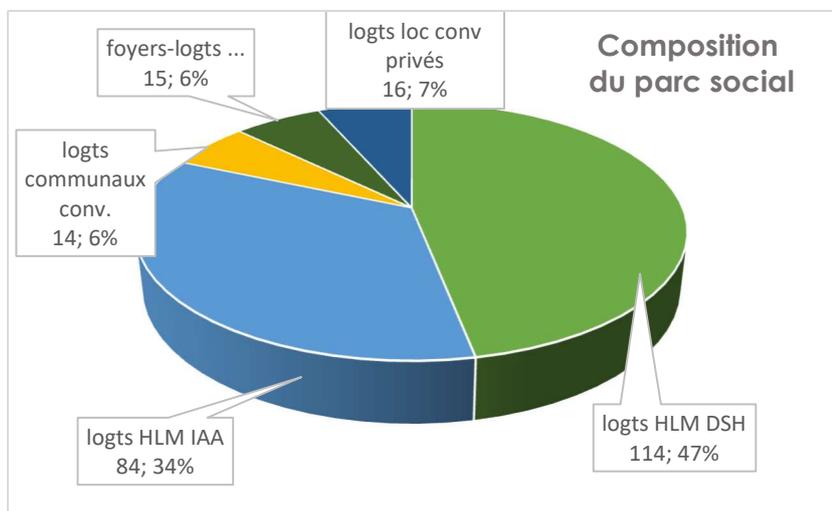
2. ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Quelques données de cadrage doivent être retranscrites pour permettre une analyse détaillée de la situation du parc social et de la demande locative sociale.

Sur les 2 201 résidences principales recensées sur la commune, 74,2% sont occupées par des propriétaires occupants et à 24,6% par des locataires (données Insee, RP 2020).

2.1 Les caractéristiques du parc social existant sur la commune

2.1.1 Composition du parc social

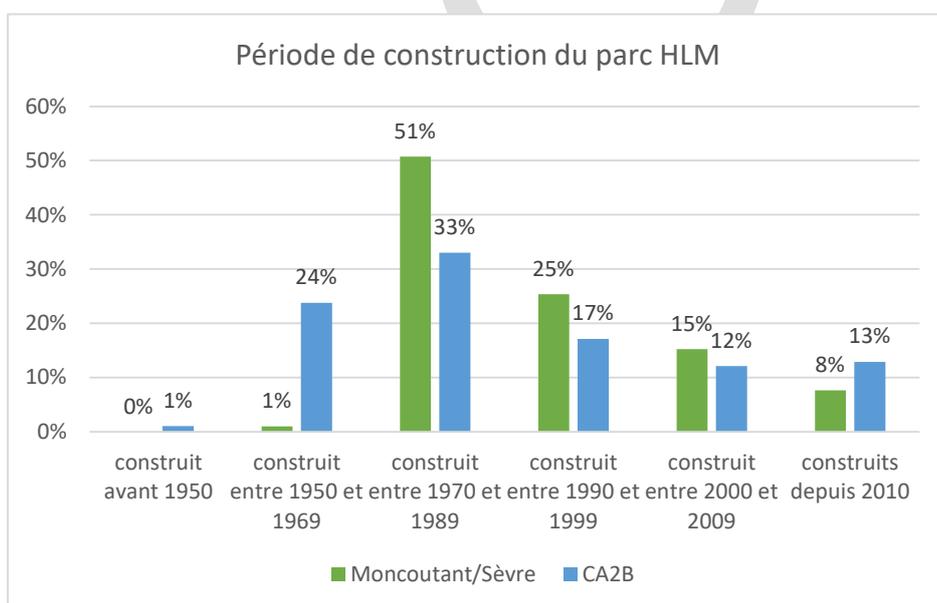


Au 1^{er} janvier 2023, sur les 243 logements décomptés SRU, la commune de Moncoutant sur Sèvre compte 198 logements locatifs HLM soit 81% de la totalité du parc social. Le reste du parc social se répartit pratiquement à part égale entre les logements locatifs conventionnés privés (16 logements), l'EHPAD des Bleuets (45 chambres équivalent à 15 logements) et 14 logements locatifs communaux.

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

Par ailleurs, le parc HLM est détenu par Deux-Sèvres Habitat (58% du parc HLM) et Immobilière Atlantic Aménagement (42% du parc HLM). Ce parc est constitué à 79,2% de logements individuels (données RPLS, 2022).

2.1.2 Un parc HLM ancien



77% du parc HLM de Moncoutant sur Sèvre a été construit avant 2000 soit 152 logements sur 197 logements HLM (à l'échelle de la CA2B, 75% du parc a été construit avant 2000).
Source : Données RPLS, 2022

Selon les données RPLS 2020, 74% de ces logements sont classés en étiquette E ou F (aucun n'est classé G) (sur la CA2B, 50% du parc). Il y a donc un

réel besoin de rénovation énergétique du parc HLM existant. Les bailleurs sociaux, à travers leur CUS, se sont engagés à la rénovation énergétique progressive des logements les moins bien classés (notamment les logements classés F et G) anticipant l'application de la loi Climat et Résilience qui prévoit d'interdire la location de ces logements à partir de 2028.

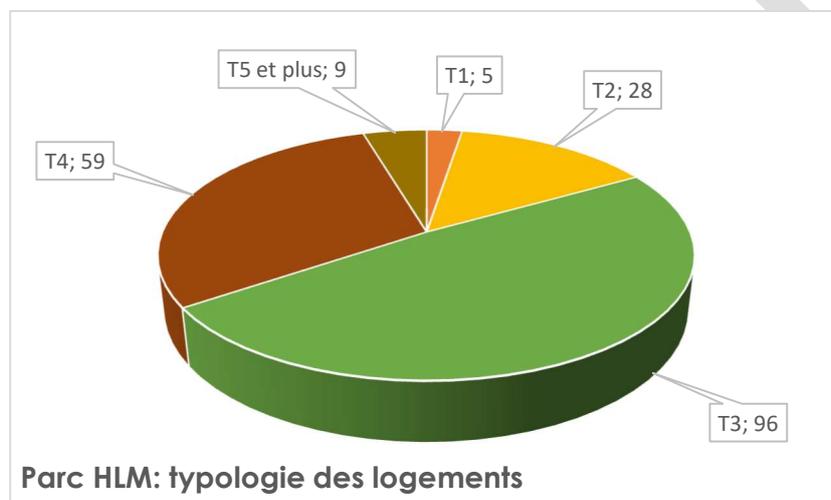
Une attention à porter sur les plans de vente des bailleurs sociaux et sur la reconstitution de l'offre

En parallèle, les bailleurs HLM ont précisé des plans de vente d'une partie de leur parc social (plan de vente inscrit dans leur Convention d'Utilité sociale (CUS) ou réassort depuis.

Ainsi, sur Moncoutant sur Sèvre, Deux-Sèvres Habitat a inscrit 4 logements HLM dans sa CUS 2021-2026. Sur ces 4 logements inscrits, 1 a été vendu à l'occupant et 2 ont été vendus vacants depuis 2021.

Immobilière Atlantic Aménagement a prévu dans sa CUS 2019-2025 la mise en vente de 20 logements HLM sur Moncoutant sur Sèvre. Ce plan de vente n'a pas fait l'objet d'un réassort. Sur ces 20 logements inscrits, 2 ont été vendus à l'occupant et 8 ont été vendus vacants.

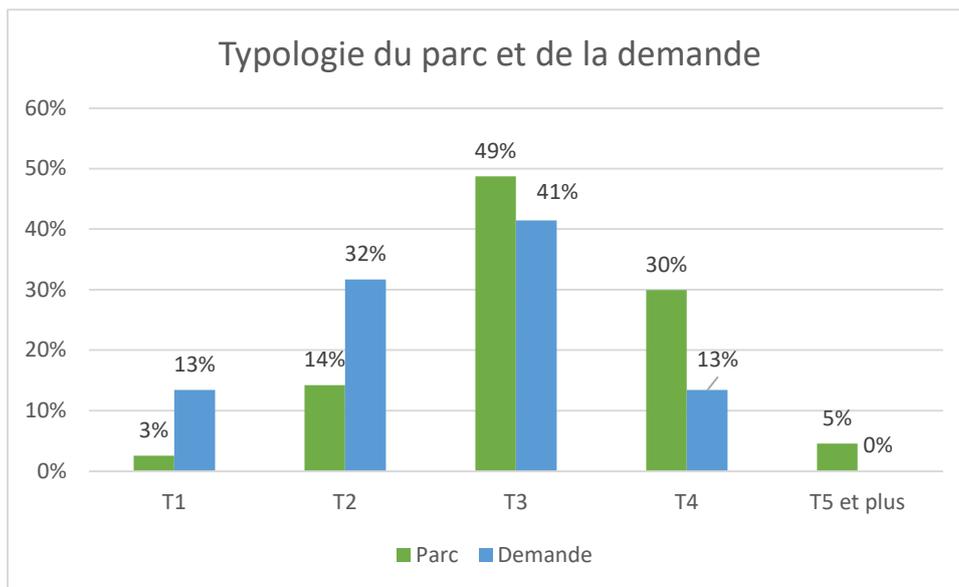
2.1.3 Une majorité de logements de typologie T3 et T4



Comme sur le territoire de la CA2B, on note une majorité des logements de type T3 et T4 correspondant à 78% du parc en 2022 avec toutefois, une part de logements T1 / T2 et de logements T5 et + comparable à la répartition présente sur le territoire de la CA2B (17% de T1/T2 et 4,5% de T5 à Moncoutant sur Sèvre et sur la CA2B, 14% de T1/T2 et 4% de T5 et+).

Source : Données RPLS, 2022

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



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

2.1.4 Loyers et financements

En 2022, le montant moyen du loyer mensuel à Moncoutant sur Sèvre est de 5,06€/m² (contre 5,19€/m² à l'échelle du Département), ce qui peut s'expliquer en partie par l'ancienneté du parc HLM et la structuration du parc (avant tout des logements PLUS et PLAi).

Moncoutant/Sèvre	Parc en 2022	Projets agréés 2020-2022
logts PLAi	7	7
logts PLUS	178	3
logts PLS	12	0
TOTAL	197	10

Sources : RPLS 2022 et pré-programmation des projets

90% du parc HLM actuel est du logement HLM financé par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). Sur les 10 projets de logements agréés sur la période triennale 2020-2022, 7 sont des logements PLAi (résidence Habitat Jeunes et logements pour des personnes âgées handicapées). Peu de logements PLS sont aujourd'hui présents dans le parc HLM. Il faut noter aussi l'absence de logements financés en PSLA.

Zoom sur les financements :

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : dispositif majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux et répondant à un objectif de mixité sociale.

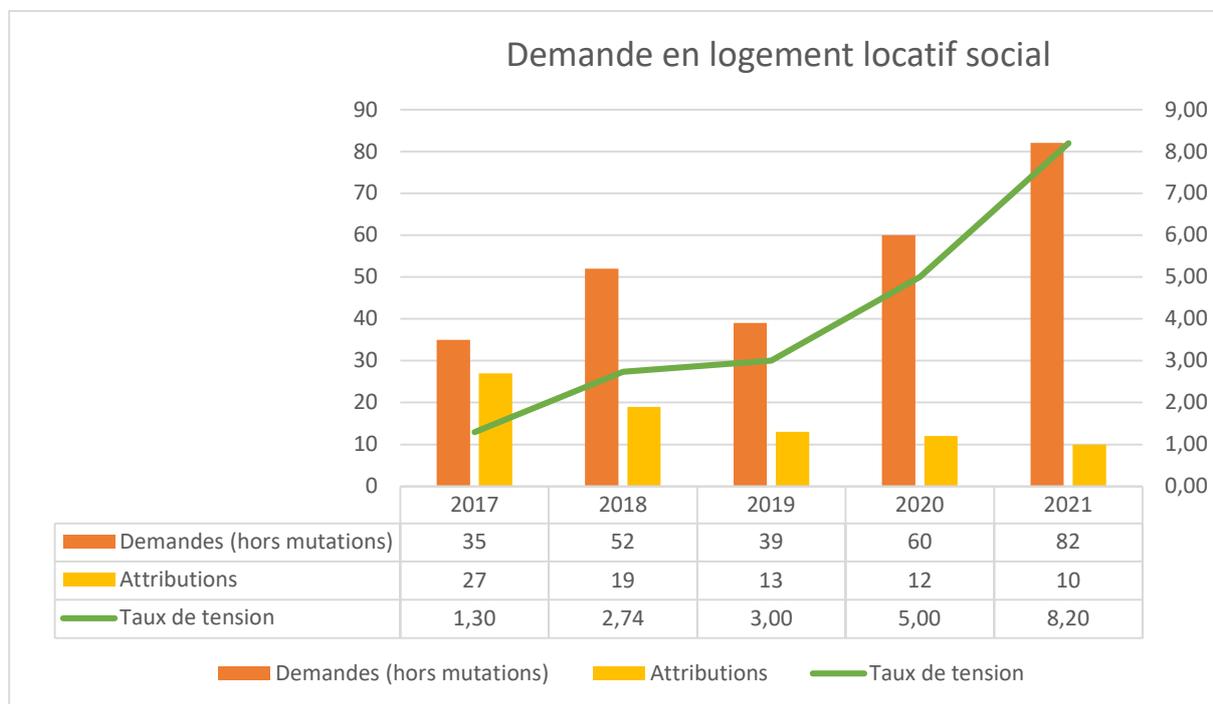
PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : dispositif de financement permettant de produire des logements destinés à des personnes rencontrant des difficultés économique et sociales pour se loger. Dans le cadre du PLH de la CA2B, l'objectif de production est de 30% de logements PLAi minimum.

PLS (Prêt Locatif Social) : dispositif de financement permettant de produire du logement locatif intermédiaire destiné aux ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources du logement HLM classique (PLUS).

PSLA (Prêt Social location accession) : dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant.

2.2 La demande locative sociale

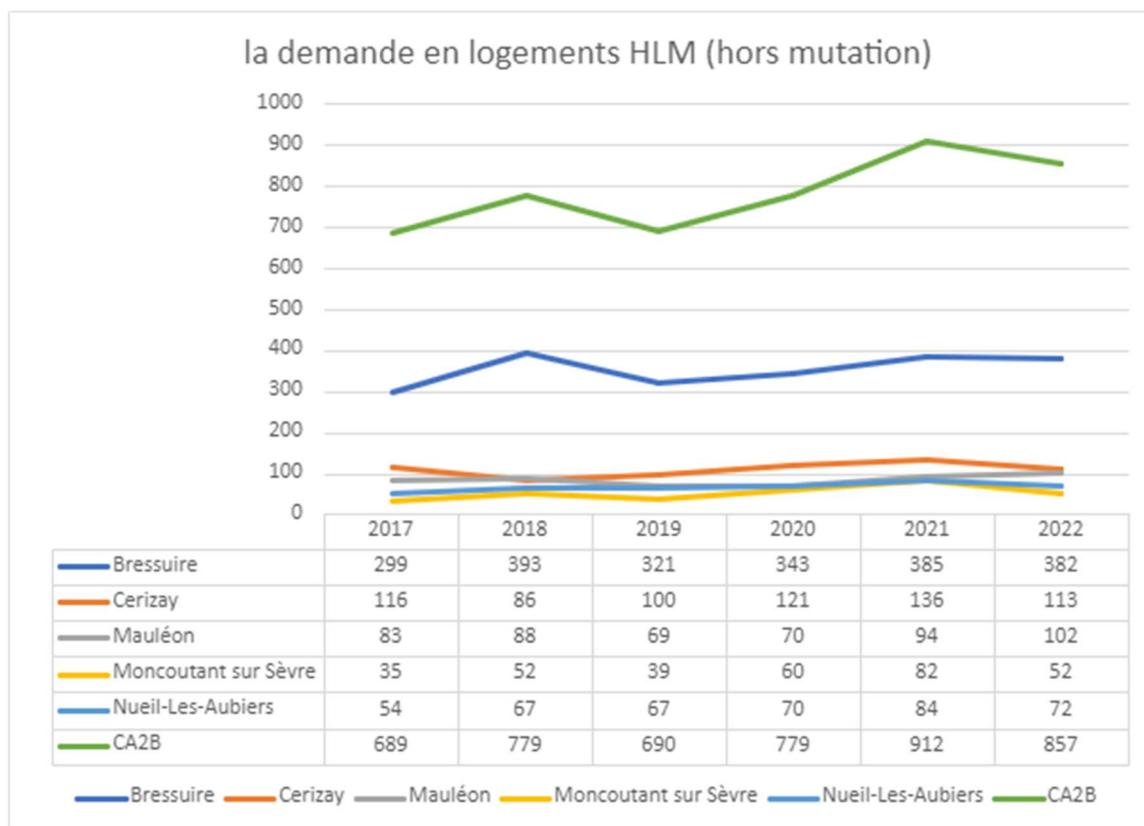
2.2.1 Une tension locative qui augmente



Source : données SNE 2017 à 2021

Depuis 2017, la demande en logement locatif social sur la commune de Moncoutant sur Sèvre a fortement augmenté, passant de 35 demandes en 2017 à une moyenne de 65 demandes annuelles entre 2020 et 2022. Or en parallèle, le nombre d'attributions a diminué amenant à un taux de tension en 2021 à 8,20 ; une tension locative qui augmente aussi à l'échelle de la CA2B (4,63 en 2021) ou du Département des Deux-Sèvres (4,55 en 2021). Il s'agit d'une tendance nationale au regard du contexte actuel (avec l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, le parcours résidentiel s'est enrayé et de moins en moins de locataires libèrent leur logement HLM. Celui-ci est devenu une solution de plus en plus pérenne pour de nombreux ménages aux revenus modestes qui n'ont plus la capacité d'accéder à la propriété).

Ce qui est assez compliqué à appréhender et à anticiper, c'est qu'en 5 ans, le taux de tension est passé de 1,30 en 2017 (territoire détendu) à 8,20 en 2021. Ainsi, même s'il faut prendre en compte cette tension plus importante sur le parc locatif social et son évolution à la hausse, l'analyse méritera d'être affinée sur une plus longue période car il s'agit ici d'un calcul basé sur un volume de données peu important.



En 2022, la commune de Moncoutant sur Sèvre représente 6% de la demande en logements HLM du territoire intercommunal (en 2017, elle représentait 5% de la demande) dans la même tendance que les autres communes SRU (hormis Bressuire).

2.2.2 Un taux de rotation qui diminue

Au 1^{er} janvier 2022, il est comptabilisé 6 logements HLM vacants sur Moncoutant sur Sèvre pour un taux de vacance totale de 3,09 (2,04 à l'échelle de la CA2B et 2,62 à l'échelle des Deux-Sèvres).

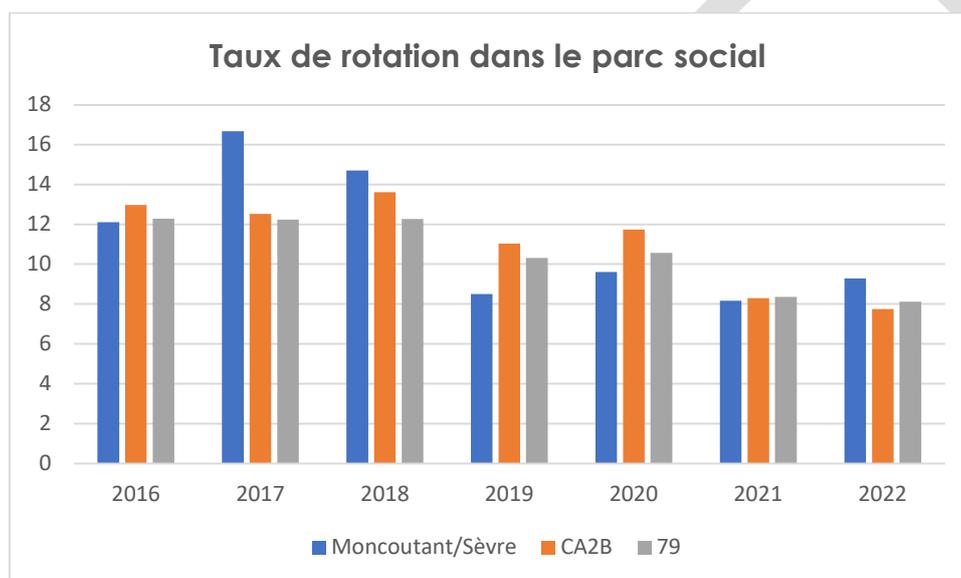
La vacance au sein du parc social est faible comparée à celle constatée sur la CA2B :

Indicateurs	Moncoutant-sur-Sèvre	CA2B
Nombre total de logements sociaux vacants	3	83
Vacance totale du parc de logements sociaux	1,52	2,89
Vacance logements sociaux > 2 ans	0,00	0,03
Vacance logements sociaux > 3 mois	0,51	1,15
Nombre de logements sociaux vacants depuis plus de 1 an	0	17
Nombre de logements sociaux vacants depuis plus de 2 ans	0	1
Nombre de logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois	1	33

Source : RPLS, au 1^{er} janvier 2021

Par ailleurs, le taux de rotation dans le parc social ne cesse de diminuer. S'il s'agit d'une tendance nationale, cela s'avère vrai aussi pour la commune de Moncoutant sur Sèvre où le taux de rotation dans le parc social est passé de 12,11 en 2016 à 9,28 en 2022 même si ce taux de rotation reste plus élevé que celui de la CA2B (7,75 en 2022) ou celui du Département (8,11 en 2022).

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



Source : RPLS

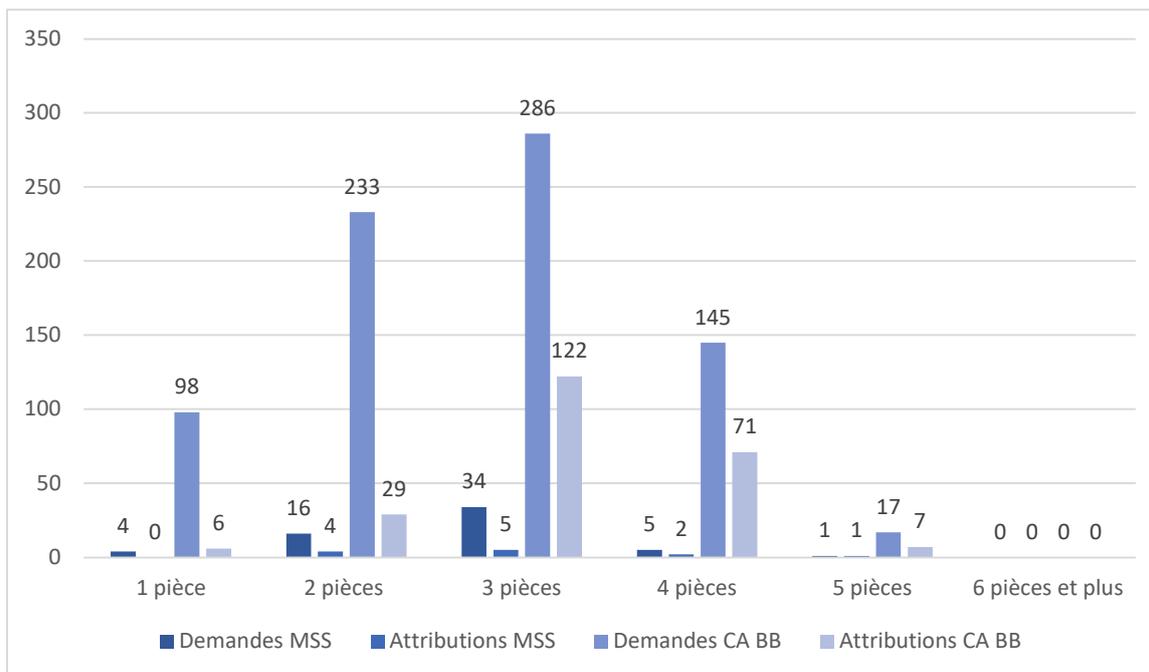
Le **délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement HLM** reste toutefois en dessous des 5 mois même s'il a augmenté passant de 3,5 mois en 2017 à 4,6 mois en 2021 (Sur la CA2B, il a augmenté de 5,9 mois à 9 mois et sur le Département des Deux-Sèvres, de 5,9 mois à 8,4 mois).

2.2.3 Une demande de plus en plus forte pour des petites typologies

En 2020,

Sur les 60 demandes en logements sociaux qui ont été effectuées au cours de l'année 2020, 56,7 % concernaient des 3 pièces. C'est ensuite les 2 pièces qui sont les plus demandés en représentant 26,7 %.

Etat de la demande et attributions en logements sociaux selon le nombre de pièces souhaitées :



Source : SNE 2020

Les demandes qui ont été satisfaites en 2021 l'ont été dans un délai court puisque 88,24 % d'entre elles ont été inférieures à 1 an, 5,88 % ont été satisfaites entre 1 à 2 ans, et, 5,88 % l'ont été entre 2 à 3 ans.

Les demandes en cours classées selon le délai d'attente sont sur les mêmes caractéristiques que les demandes satisfaites puisque : 75 % sont inférieures à 1 an, 15 % sont entre 1 à 2 ans, 8,34 % sont entre 3 et 4 ans et enfin 1,66 % sont entre 3 et 4 ans.

En 2022 et tendance 2023 :

Selon le site internet demandedelogement79, 75 demandes sont en cours au 29 juillet 2023.

Les caractéristiques des demandes sont les suivantes avec les attributions de l'an passé en référence :

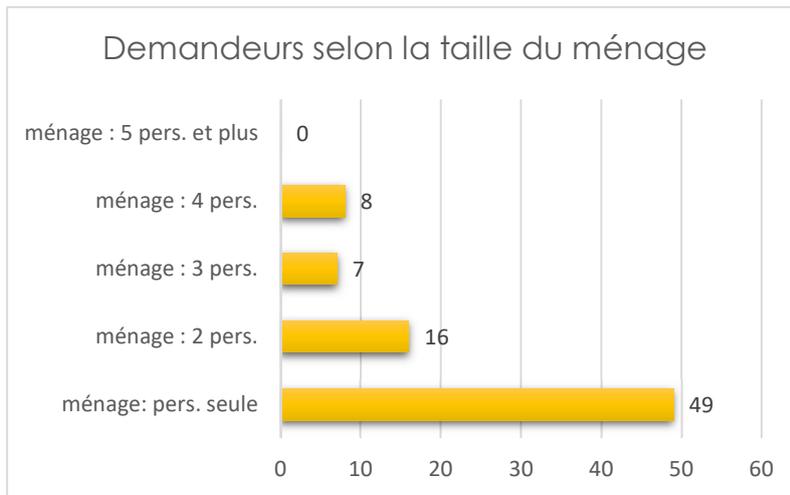
Typologie	Chambre en colocation	1 (studio)	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total
Demandes en cours	1	2	26	22	21	2	1	75
Attributions de l'année précédente	0	1	5	10	3	1	0	20

On s'aperçoit à la lecture de ces données que les plus fortes demandes se situent sur les 2 pièces (34,66 %), les trois pièces (29,33 %) et les 4 pièces (28 %).

Dans ces 75 demandes en cours, 5,33 % souhaiteraient vivre en appartement, 64 % dans une maison individuelle et 30,67 % sont indifférents dans leur choix.

Les caractéristiques des ménages devront être affinées pour permettre à la commune de mieux corréler les perspectives d'implantation de LLS avec les besoins.

2.2.4 Une augmentation de demandes provenant de personnes seules

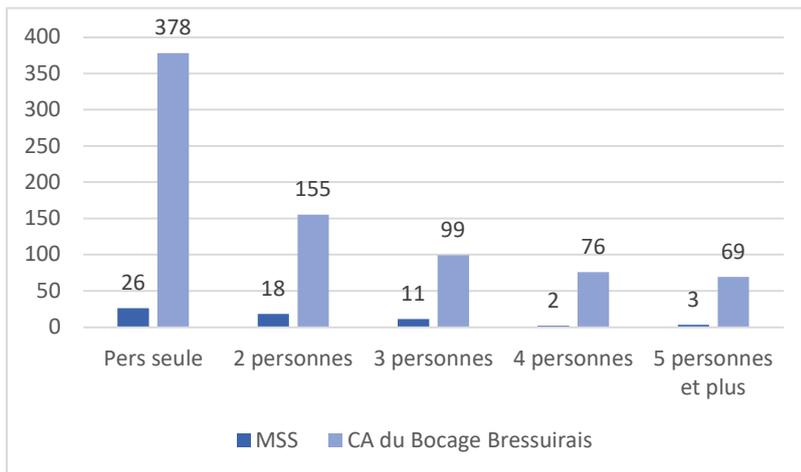


En 2021, 60% des demandeurs d'un logement HLM sur Moncoutant sur Sèvre (49 demandeurs) sont des personnes seules alors que les logements T1 et T2 ne représentent que 30% des attributions (3 attributions sur 10).

En 2020, 33% des demandeurs recherchaient un petit logement (20 demandeurs sur 60) et 30% des attributions portaient sur des logements T1 ou T2 (4 attributions sur 12).

Source : SNE, 2021

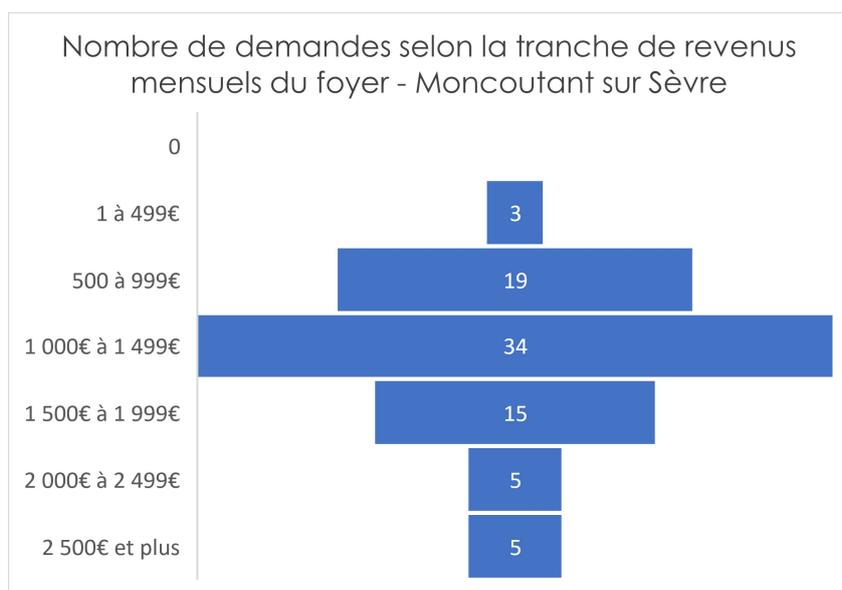
En 2020, nombre de demandes de logements sociaux selon la taille du ménage sur Moncoutant sur Sèvre et à l'échelle de la CA2B :



Source : SNE, 2020

Entre 2020 et 2021, on observe avant tout une augmentation du nombre de personnes seules en demande d'un logement social. Ainsi, sur la commune de Moncoutant sur Sèvre, 26 demandes de personnes seules étaient comptabilisées en 2020 contre 49 en 2021, soit en 1 an, un nombre de demandeurs « personne seule » multiplié par 2. A l'échelle de la CA2B, la tendance est aussi observée mais dans une proportion plus mesurée (378 demandes en 2020 contre 476 en 2021 soit + 26%).

2.2.5 Les ressources des demandeurs et occupants du parc HLM



Source : SNE, 2021

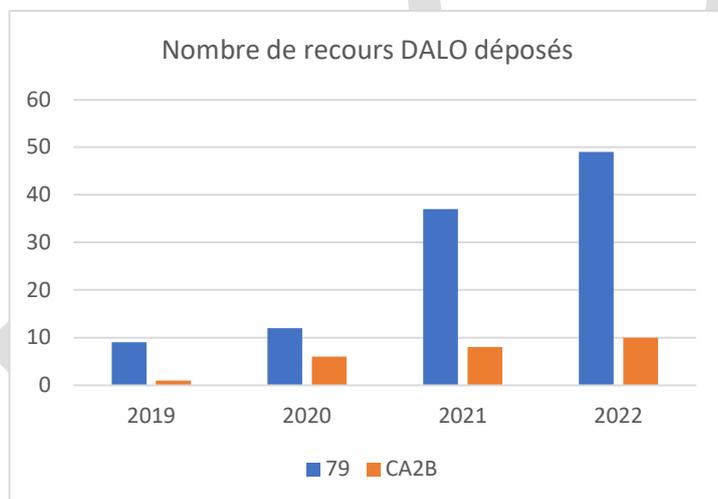
69% des demandeurs ont un revenu mensuel inférieur à 1 500€. Sur les 81 demandeurs recensés, 42% ont des revenus compris entre 1 000€ et 1 500€/mois

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

A l'échelle de la CA2B, les demandeurs DALO* :

*Droit au logement opposable

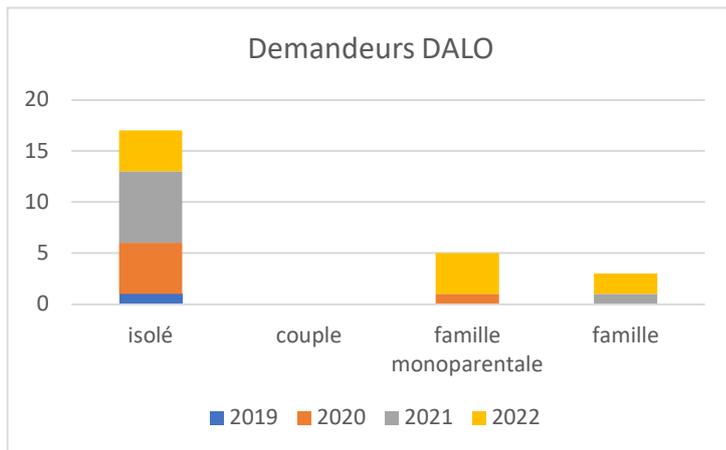
Le dispositif DALO permet aux demandeurs d'un logement social, dans certaines situations précises, de voir leur demande reconnue comme prioritaire et ainsi se voir proposer une solution de logement digne dans les 6 mois.



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

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

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



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

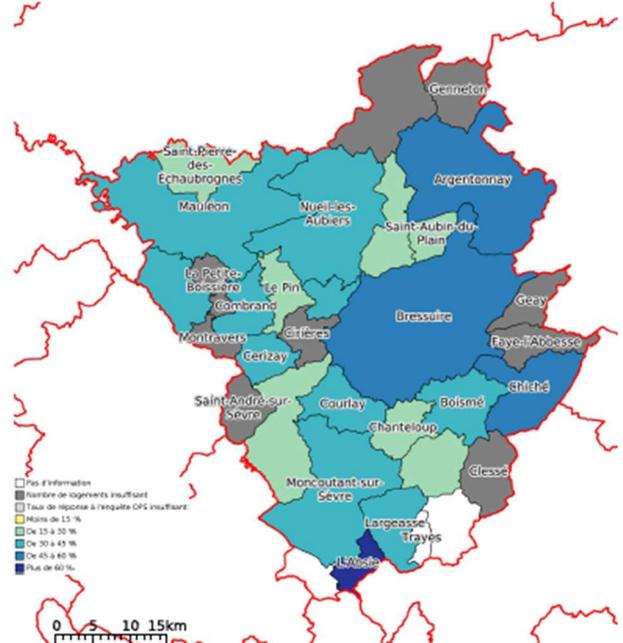
- Une tension plus forte sur le logement social,
- Une précarité plus grande d'une partie de la population qui amène à une augmentation du public prioritaire
- Voir par une meilleure connaissance et communication de ce dispositif ?

Les ressources des occupants du parc social :

Selon les données OPS 2020, 37% des occupants du parc social à Moncoutant sur Sèvre ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (59% des emménagés récents).

A l'échelle de la CA2B, 37,9% des occupants du parc social ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (47,7% des emménagés récents).

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



Extrait : portrait de territoire EPCI, données OPS 2020

2.3 Pour conclure

Le parc de logements HLM sur Moncoutant sur Sèvre est ancien et nécessite une rénovation énergétique (des travaux de remplacement des systèmes de chauffage et d'isolation ont été réalisés depuis dans les logements qui étaient classés F). Le parc de logements est essentiellement constitué de logements individuels T3 et T4 (78%) alors qu'en 2021, 45% des demandeurs recherchaient un petit logement (T1 ou T2). Le parc HLM est en majeure partie localisé sur Moncoutant qui porte par ailleurs l'essentiel de la demande.

La commune s'emploie à penser les futurs logements locatifs sociaux en pensant au public à qui ce dernier s'adressera. Ainsi, sur Moncoutant, il sera pensé davantage de T1 – T2 qui manquent aujourd'hui dans notre parc communal alors que sur les communes déléguées où les demandes émanent principalement de familles, des logements type 3 ou 4 seront réfléchis. Cette adaptation est essentielle pour mieux répondre au besoin et pour construire des logements adaptés.

En 5 ans, la demande en logement social a fortement augmenté sur la commune passant de 35 demandes en 2017 à 80 demandes en 2021 alors que dans le même temps, le nombre

d'attributions a baissé, passant de 27 attributions en 2017 à 10 en 2021 amenant alors une augmentation rapide de la tension locative (jusqu'en 2019, la tension locative était inférieure ou égale à 3). En 2020 puis en 2021, la tension locative est passée de 5 à 8. Il faut toutefois rappeler que ce taux de tension doit être appréhendé avec mesure car il peut être très variable d'une année sur l'autre en raison d'un faible volume de données. Cette variation et cette augmentation de la demande est-elle à rapprocher de la dynamique d'emploi sur Moncoutant sur Sèvre ? d'un report d'une partie de la demande provenant de territoires voisins ?

Les enjeux repérés :

- Rénover le parc HLM existant,
- Proposer une nouvelle offre en adéquation avec la demande formulée (T1 et T2),
- Amener à une répartition adaptée de l'offre en logement social à l'échelle des communes déléguées en distinguant le pôle de Moncoutant et les communes rurales plus isolées,
- Proposer des produits locatifs sociaux diversifiés et adaptés selon les publics et les communes déléguées : logements HLM en PLS, PLUS, PLAi ; logements locatifs conventionnés privés et logements locatifs communaux,
- Relancer l'accession « sociale » à la propriété (PSLA ...)

3. DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU

En introduction, quelques éléments de contexte :

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

L'analyse des besoins sociaux en cours de réalisation permettra également de mieux les caractériser afin de réfléchir à de nouvelles formes d'habitat pour tous les âges. Cette dernière a été lancée en janvier 2024 avec plusieurs temps forts : enquête auprès de la population dont les résultats sont attendus pour le 04 février 2024, ateliers avec la population, les entreprises et les acteurs du monde social, médico-social et sanitaire. Particulièrement sur les différents temps qui concernent les habitants de Moncoutant-Sur-Sèvre plusieurs thématiques ont été abordées comme l'habitat, la mobilité, la composition des ménages, l'activité professionnelle, ... La finalité de l'analyse des besoins sociaux avec sa restitution intégrale devrait être faite à la fin de l'année 2024.

Cette analyse des besoins sociaux sera complétée par le recensement de la population qui se tiendra sur les mois de janvier et février 2024.

L'ensemble de ces données nous permettront de bénéficier de données plus étayées sur les caractéristiques populationnelles et ainsi, penser l'habitat de demain.

Il faut rappeler que la première période triennale correspond aux premières années de vie de la commune nouvelle. Cette dernière a bénéficié d'un moratoire sur le prélèvement sans pouvoir bénéficier d'une extension sur les objectifs de rattrapage.

La structuration de la commune nouvelle a été chronophage et sans occulter les besoins ni l'intérêt de la commune à engager une politique active de production de LLS, cette dernière n'a pas été en capacité de répondre aux objectifs.

La crise COVID a été également un élément bloquant dans le déploiement de cette politique.

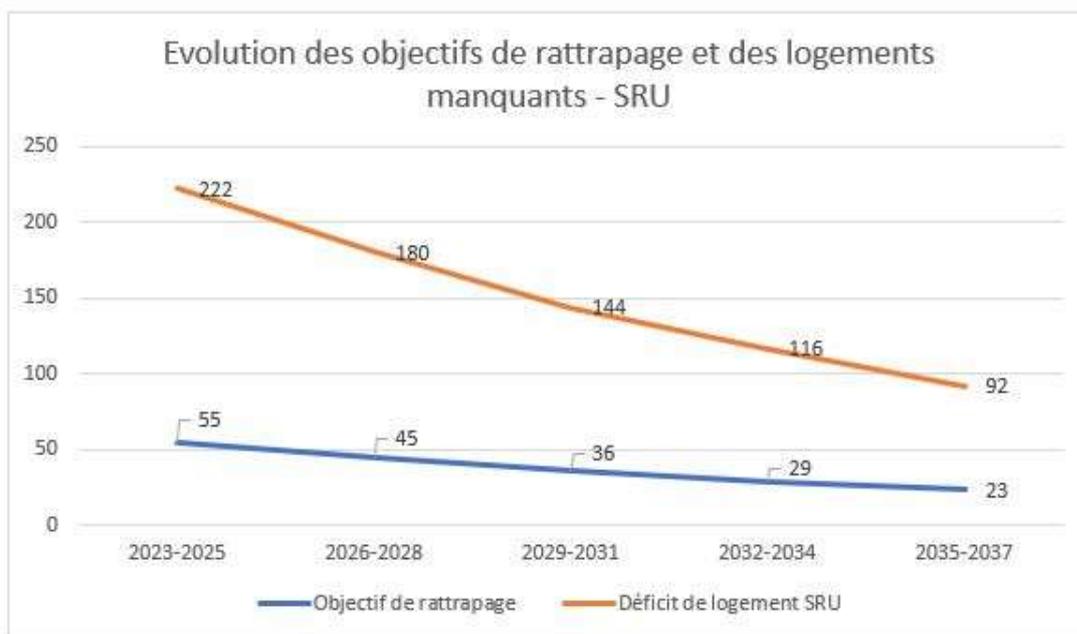
Il faut également ajouter que les projets nécessitent un temps certain d'étude, de discussion avec les bailleurs sociaux et le contexte économique actuel n'a pas été propice à ce que rapidement des productions voient le jour.

A ce jour, la Commune a pu formuler une demande d'exemption sur cette première période triennale et préciser ses observations à la DDT en réponse à la procédure de carence initiée par la Préfecture.

Tableau récapitulatif des résultats atteints sur les dernières périodes triennales :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		Commune non soumise loi SRU		Commune non soumise loi SRU		37	
Variation d'inventaire						- 19	
Réalisés		-		-		10	
Taux de réalisation		-		-		- 24 %	
% de PLAI	% de PLS	-	-	-	-	70 %	30 %

Pour les 5 périodes triennales à venir la courbe d'évolution de logements manquants serait la suivante et devra caractériser la trajectoire de rattrapage. Il est à préciser que cette courbe a été construite en tenant compte de la réalisation des objectifs de rattrapage triennaux et à valeurs constantes.



Il conviendra de mettre en cohérence les objectifs de rattrapage avec la demande établie sur le périmètre de la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre. Ainsi, une attention particulière devra être portée sur la production de petits logements.

En effet, cette production devra être mise en lien avec le taux de tension sur le territoire Monsévrien pour s'assurer qu'au-delà des objectifs législatifs, celle-ci corresponde bien à un besoin.

A ce jour et à la vue des demandes formulées sur la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre (70 demandes enregistrées selon le site www.demandedelogement79.fr et des attributions inférieures à la demande) l'on peut estimer que l'objectif de rattrapage de 55 logements sur la période triennale à venir est cohérent.

Cette vérification à la fois sur un versant quantitatif et qualitatif sera recherchée à chaque période triennale pour pouvoir adapter la réponse locative sociale au besoin en lien avec les objectifs de rattrapage SRU.

L'enjeu de la commune est d'adapter cette production à la multiplicité des besoins et en fonction des publics : actifs, seniors, jeunes, ...

Il est également important de s'inscrire dans la durée en prenant en considération les enjeux de demain que ce soit en termes d'urbanisation, d'environnement éco-responsable ou encore favoriser l'inclusion pour les constructions à venir de logements locatifs sociaux.

4. LES MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre s'engage à ce jour auprès des bailleurs sociaux pour étudier avec eux l'ensemble des possibilités de production de logements locatifs sociaux.

Il s'agit de faciliter les productions tout en amenant des réflexions autour de l'acquisition – amélioration afin de maintenir du logement en centre-bourg et accessible.

A cet usage, la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre s'est engagée dans un certain nombre de rachat de bâtiments aux fins de les proposer aux bailleurs sociaux.

Pour toutes les opérations de production de logement social, il convient de développer quatre modes de production :

- Construction neuve
- Construction neuve via VEFA
- Acquisition - amélioration
- Démolition - reconstruction

Ces modes de développement n'évincent pas le fait que les **projets d'aujourd'hui sont plus complexes** à porter (transformation d'un quartier politique de la ville, projet de redéploiement Habitat Jeunes, opérations de renouvellement urbain...) qui nécessitent plus de temps de gestation, une gouvernance adaptée, une ingénierie et des coûts financiers importants pour lesquels des appuis financiers complémentaires sont aujourd'hui plus que nécessaires.

Sur la période triennale 2020-2022 (opérations agréées) :

Nom de l'organisme	Adresse du programme	Foncier			Propriétaire		Portage		Nature du projet		
		Ext. urbaine	Dent creuse	Renouvellement	Privé	Communal	Moa directe	VEFA	D/R	A/A	CN
OPERATIONS AGREES 2020-2022											
DSH	Allée des Mésanges - Moncoutant	X			X		X				5
DSH	Rue Prébyre Moncoutant			X	X					5	
TOTAL									10		

La commune a récemment entrepris l'acquisition de biens immeubles dans le centre-bourg afin de les proposer aux bailleurs sociaux.

Ces acquisitions permettront à la fois de proposer une mixité des modes de production et particulièrement d'accentuer sur l'acquisition / amélioration, et, de pouvoir proposer du logement social en centre-bourg.

L'ensemble des opérations projetées sur la période 2023 – 2025 en tenant compte de l'ensemble des modes de production figurent sur le tableau : les projets de logements sociaux (hlm et communaux) pour 2023-2025.

VOLET 2 – OUTILS ET LEVIERS D’ACTION POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

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

1. ACTION FONCIERE

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

1.1.1 Repérage des gisements fonciers bâtis et non bâtis mobilisables

Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi et un approfondissement au cours du premier semestre 2023, la commune et l'ensemble des partenaires ont commencé à identifier des gisements fonciers qui pourraient être mobilisés pour réaliser du logement social à court terme (maîtrise foncière publique) ou à moyen/long terme soit en raison d'opérations de renouvellement urbain, soit que la collectivité n'en possède pas encore la maîtrise foncière.

La commune a entrepris une veille foncière active avec l'analyse des DIA. Elle est également dynamique dans sa politique d'achat pour pouvoir bénéficier d'une réserve foncière intéressante à proposer aux bailleurs sociaux.

1.1.2 Repérage et reconquête des logements vacants et dégradés

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH réalisée entre 2018 et 2020, des situations de dégradation et de vacance structurelle ont été repérées.

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

- Repérage des logements vacants et dégradés (travail en cours avec l'opérateur SOLIHA) avant une information ciblée auprès des propriétaires de ces biens
- Actions visant la reconquête de ces logements vacants : soutien financier à la production de logements locatifs conventionnés, prime communale « résorption de la vacance », mobilisation de l'opérateur URBANIS pour aider à solutionner des situations inextricables et pouvant amener à de la maîtrise foncière communale

La commune engage à ce jour une réflexion pour mettre en place une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Sur certains immeubles la mise en place de cette procédure faciliterait la mise en œuvre de travaux par les propriétaires ou une expropriation pour pouvoir rendre le cœur de bourg attractif et pouvoir maintenir du logement.

1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

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

- Un certain nombre de gisements fonciers dont la commune avait la maîtrise foncière sont déjà mobilisés pour la production de logement locatif social. Quid alors pour les nouveaux projets nécessitant une maîtrise foncière publique (prise en compte de la dureté foncière). Ces gisements seront transférés aux bailleurs sociaux sur les périodes

triennales à venir. Les caractéristiques de ces derniers figurent en fin de document au sein du tableau récapitulatif.

- A court terme, des gisements fonciers non bâtis peu nombreux et des gisements bâtis complexes à mobiliser et à transformer : temps long, coût, expertise et ingénierie
- L'impact à venir de la mise en œuvre du Zéro artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de production du logement social pour des opérations plus coûteuses, plus complexes et sur des temps de production plus longs.
- La vente de biens locatif social par les bailleurs sociaux implique une perte du gisement foncier et des difficultés dans le rattrapage du quantitatif LLS.

1.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- La définition d'une stratégie foncière et d'une politique foncière publique

Si jusqu'à présent, la commune disposait d'un accès facile au foncier et qu'elle avait ainsi pu constituer des réserves foncières au fil de l'eau. Aujourd'hui, cela est moins vrai. Pour autant et pour tenir compte des évolutions législatives, la commune s'engage à ce jour dans des opérations d'acquisitions de foncier en vue d'une amélioration / réhabilitation en partenariat avec les bailleurs sociaux.

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

- Selon les secteurs repérés, mobilisation de l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour la veille et le portage foncier

Depuis 2015, la Communauté d'Agglomération a mis en place une convention-cadre avec l'EPF. Cette convention-cadre a été renouvelée en 2019 et vise à la revitalisation des centres-villes/centres-bourgs du Bocage Bressuirais. Aujourd'hui, l'EPF ne met plus en place de convention cadre de ce type à l'échelle des EPCI situés en secteur détendu, ce qui est notre cas. L'EPF continue toutefois à proposer son appui sous la forme de conventions opérationnelles aux communes du territoire.

Une convention opérationnelle pourra être déclinée sur Moncoutant sur Sèvre au regard des enjeux de renouvellement urbain repérés.

2. URBANISME ET AMENAGEMENT

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

2.1.1 La mise en œuvre du PLUi depuis janvier 2022

Celui-ci a permis notamment :

- La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec des principes d'aménagement et de densités minimum.
Sur la commune de Moncoutant sur Sèvre, 13 secteurs ont été définis au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielles » à vocation d'habitat. Ces emprises foncières constituent des gisements fonciers potentiels qu'il y a lieu de mobiliser. A ce jour, sur les 13 secteurs en OAP, 6 sont privés.
- La création d'une servitude de mixité sociale (ce qui n'existait pas auparavant) qui impose aux porteurs de projet de produire un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations effectuées sur des secteurs couverts par une OAP d'une surface supérieure à 1 ha (zones 1AUh) et situés dans un rayon de 15 minutes à pied des commerces et/ou école.
- La mobilisation du Droit de Prémption Urbain et le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)

Au regard des enjeux repérés dans le cadre de son plan guide et de la stratégie foncière définie, la commune de Moncoutant sur Sèvre pourra user de son droit de préemption urbain (institué sur les zones U et Au) afin d'acquérir des biens pour faciliter des opérations de renouvellement urbain et d'habitat social. Un examen des DIA pourra alors être réalisé.

2.1.2 La mise en œuvre d'une politique de revitalisation et de renouvellement urbain

La production de logements locatifs sociaux et de logements conventionnés s'inscrit dans une politique de revitalisation du centre bourg de la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre. La production des logements sociaux doit répondre aux exigences de revitalisation engagée par la collectivité en collaboration avec l'ensemble de ces partenaires, tout en garantissant un équilibre de l'offre sociale de l'habitat sur l'ensemble de la commune.

2.1.2.1 L'Appel à Manifestation d'Intérêt « Centres-Bourg » de la Région Nouvelle-Aquitaine :

Au vu des enjeux de revitalisation partagés et des démarches déjà initiées à l'échelle intercommunale et communale, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et les 6 petits et moyens pôles urbains : Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil les Aubiers et Argentonay ont souhaité répondre collectivement à l'Appel à Manifestation d'Intérêt de la Région en faveur de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Cette démarche collective permet de travailler en synergie, de faciliter l'émergence puis la concrétisation de projets en cœur de ville, de favoriser l'expérimentation de démarches et de soutenir des initiatives afin de réinvestir voire de réinventer les cœurs de bourgs et de ville.

Travailler à l'attractivité du centre-bourg, à la revitalisation associées à : un plan de maîtrise foncière communal et à des opérations d'amélioration du bâti en lien avec Agglo'Rénov permettra indéniablement à aider capter de futurs habitants.

Cette démarche se formalise par le recrutement d'une cheffe de projet « revitalisation » qui a notamment pour missions :

- De mettre en œuvre les premières actions et poursuivre les projets déjà engagés en matière de revitalisation du centre bourg ;
- De suivre la phase opérationnelle et des actions conduites à l'issue des décisions et des orientations stratégiques définies par les élus ;
- D'assurer la coordination des partenaires et des acteurs tout au long du projet.

2.1.2.2 Programme national « Petites Villes de Demain » :

La candidature portée par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et les communes d'Argentonnay, Mauléon, Moncoutant-Sur-Sèvre et Nueil-les-Aubiers a été retenue. Cette démarche collective de territoire a également pour but de développer des synergies, de favoriser l'expérimentation de démarches et de soutenir les initiatives locales au profit de nos cœurs de bourgs.

Une attention particulière devra être portée sur la coordination des différentes actions engagées et l'animation de ce dispositif en adéquation avec la démarche déjà initiée par la Région Nouvelle-Aquitaine.

Cette candidature s'est formalisée par la signature le 14 avril 2023 de conventions cadre valant ORT. La feuille de route stratégique et opérationnelle vient d'être finalisée. Le volet habitat y est décliné sous la forme de plusieurs fiches-actions. Ces dernières sont principalement regroupées au sein de l'orientation stratégique n°2 "Un cœur attractif et des villages à conforter". Ces fiches actions touchent à la stratégie foncière autour de gisements fonciers bâtis, non bâtis et des friches, permettre l'amélioration des logements et leur adaptation aux modes d'habiter, dynamiser la production de logements locatifs, notamment sociaux, mener des opérations de renouvellement urbain, construire ou réhabiliter des logements en habitation inclusive dans les futurs projets, mener des actions expérimentales pour imaginer l'habitat de demain, ...

2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Il a été repéré les points suivants :

- Des aménageurs locaux peu habitués aux servitudes de mixité sociale. De plus, ces derniers sont difficiles à convaincre pour produire et/ou affecter du foncier à des projets de LLS, ces projets entraînant des déficits d'opération pouvant être rédhibitoires.
- L'absence d'opérateur (type SEM) pour aider au suivi et à la mise en œuvre d'opérations complexes et d'opérations mixtes de renouvellement urbain,
- Les capacités des bailleurs sociaux à pouvoir opérer et produire sur l'ensemble des communes déficitaires de l'agglomération du bocage bressuirais sur des périodes triennales,
- L'impact à venir de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de production du logement social pour des opérations plus coûteuses, plus complexes et sur des temps de production plus longs.
- La vente par les bailleurs sociaux de certains logements locatifs sociaux accentue les difficultés pour les communes à maintenir un parc suffisamment étayé pour répondre aux besoins qui se posent et à réaliser l'objectif de rattrapage. Les élus étudieront avec précaution les plans de vente qui feront l'objet d'inscription dans les CUS et seront attentifs à la reconstitution du parc locatif social.

2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- La mobilisation de différents outils existants (emplacements réservés, ZAC, outils de l'ORT...)
- Une veille active sur les gisements fonciers qui intéressent la collectivité sera mise en œuvre. La commune n'exclue pas l'utilisation du droit de préemption pour lui permettre d'acquérir certaines propriétés.
- Dans les prochaines opérations communales, un pourcentage plus important de LLS sera prévu. La commune s'était fixée un taux de 25% de LLS, ce dernier passera dorénavant à 30%.
- Vers une évolution à moyen terme de la servitude de mixité sociale dans le cadre du PLUi.
- Un blocage des ventes de LLS par les bailleurs sociaux en dehors des cas d'accession à la propriété par le locataire occupant.

3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

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

3.1.1 Coordination intercommunale dans le cadre du PLH

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et dans l'objectif de réactiver la dynamique de production de logement locatif social, la CA2B a lancé en 2019 auprès des communes un travail de recensement des projets de logements locatifs sociaux, des gisements fonciers ainsi qu'un inventaire des logements locatifs communaux.

S'appuyant sur ces travaux, une démarche collective a été lancée au printemps 2020 avec la mise en place d'un groupe-projet réunissant élus et techniciens de l'Agglomération et des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Ce groupe-projet a ainsi rencontré l'ensemble des bailleurs intervenant sur le territoire afin de travailler à une pré-programmation de logements locatifs sociaux et étudier les soutiens possibles (Agglomération et communes) pour encourager la production.

De ces travaux entrepris, un tableau de bord de pré-programmation a été mis en place ainsi qu'une actualisation des modalités d'intervention financière de soutien aux bailleurs publics par la CA2B à compter de mars 2021. Ce règlement financier précise par ailleurs les principes de gouvernance et de suivi.

Parallèlement suite au recensement des logements locatifs communaux sur le territoire intercommunal (289 logements recensés), un appui financier de l'Agglomération a été mis en place à compter de mars 2021 afin d'inciter au conventionnement de ces logements.

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

La CA2B intervient auprès des bailleurs publics, en garantissant les emprunts nécessaires au financement de la construction et de l'amélioration des logements sociaux auprès de la

Banque des Territoires. Cette garantie à hauteur de 100% est effective depuis la création de la Communauté d'agglomération le 1^{er} janvier 2014.

3.1.3 Renforcement du soutien financier aux bailleurs publics par la CA2B et par les communes

Au niveau de la CA2B,

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

- Elargissement du périmètre d'intervention de l'Agglomération aux zones U et secteurs 1AUh du PLUi (a amené une évolution de la définition de l'intérêt communautaire en février 2021)
- Elargissement des aides aux associations agréées par l'Etat type SOLIHA et aux projets alternatifs/ coopératifs si agréments Etat

- Opérations bailleurs publics avec a minima 1/3 de logements PLAI

- Sur les opérations déficitaires, appui financier de l'Agglomération sur le volet logement différent selon les types d'opération (plus d'appui pour des opérations en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain) :

1/ Acquisition/Amélioration de logements ou de bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : aide de 12 000€ par logement (majoration possible si PLAI adapté),

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

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

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

Au niveau de la commune,

La commune intervient en priorité sur le volet foncier (selon les modalités des bailleurs) et intervient en complément de la CA2B sur le volet logement pour des opérations en déficit.

Cela se traduit par une veille foncière permettant de mieux maîtriser le foncier disponible mais également par une aide financière auprès des bailleurs sociaux.

En effet, pour toute opération qui serait menée par un bailleur social et qui amènerait à implanter des logements locatifs sociaux sur le territoire, la commune étudiera avec eux le plan de financement et pourra, pour des opérations déficitaires, aider financièrement pour permettre à l'opération projetée de se réaliser.

3.1.4 Production de logements locatifs communaux

Au niveau de la CA2B,

Il s'agit de soutenir la production de logements locatifs communaux conventionnés, qui peut être une réponse complémentaire à l'offre proposée par les bailleurs HLM et privés. Ainsi, depuis mars 2021, la CA2B a validé le dispositif d'appui financier suivant :

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

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

Au niveau de la commune,

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre bénéficie de plusieurs logements locatifs communaux qui ne sont pas à ce jour conventionnés mais pour lesquels des loyers modérés sont pratiqués. D'autre part, un EHPAD Fonction Publique Hospitalière ne bénéficie pas actuellement d'un conventionnement et, pour autant, reste 100 % habilité à l'aide sociale.

Des démarches ont été entreprises en se rapprochant des services de la DDT aux fins de déposer un dossier d'agrément sans travaux pour conventionner l'ensemble du parc existant qui le nécessiterait.

Est également déployé sur le territoire de Moncoutant-Sur-Sèvre un programme médico-social en faveur des personnes handicapées et des personnes vieillissantes. Des logements communaux peuvent être pensés pour répondre aux impératifs de logement tout en ayant une forte politique d'inclusion sur le territoire et d'accès aux soins.

3.1.5 Appui à la production de logements locatifs conventionnés privés

La CA2B est 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 Moncoutant sur Sèvre).

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

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

Ainsi, sur Moncoutant sur Sèvre, le bilan de la première année (2022) fait état de 12 visites de logements par l'opérateur Soliha pour des projets de locatifs mais qui ne se sont pas concrétisés pour le moment. 3 logements vont finalement être transformés en hébergement touristique.

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

3.1.6 Faciliter l'information des bailleurs privés

Afin d'informer les propriétaires, locataires, sur toutes les questions liées au logement, la Communauté d'agglomération a sollicité l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL). Des permanences sont organisées sur le territoire, notamment sur Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre (sur rdv). Ces permanences sont prises en charge par la collectivité. Elles permettent notamment, d'informer les propriétaires bailleurs sur le conventionnement, son renouvellement, la révision des loyers, les aides proposées pour la réalisation des travaux.

3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance

Il a été repéré les difficultés suivantes :

- **Peu de gisements fonciers maîtrisés** disponibles ou plus complexes à transformer (temps long, opérations plus coûteuses et qui demandent plus d'ingénierie)
- Un **contexte économique et financier peu favorable** à la production de logements (augmentation des coûts des travaux et du coût de l'emprunt notamment) amène au report ou à l'abandon de certaines opérations, à des surcoûts d'opération qui étaient jusqu'à présent équilibrés ou à des déficits d'opération qui se creusent : quid alors des financements complémentaires à apporter pour équilibrer les opérations.
- **Peu de lisibilité sur la pérennité des financements** pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets. Les délais imposés sur certain dispositif (fonds vert) sont peu adaptés face à la complexité des opérations de renouvellement urbain.

La présence de **seulement 2 bailleurs HLM** sur le territoire communal avec des objectifs de production limités (Cf CUS des 2 bailleurs). La commune a sollicité d'autres bailleurs : Sèvre Loire Habitat, SOLIHA ainsi que des bailleurs HLM vendéens.

- La gestion locative des logements locatifs communaux en régie n'est pas toujours adaptée.
- La vente par les bailleurs sociaux de certains logements locatifs sociaux.

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

- Au regard de la configuration territoriale de la commune, nécessaire adaptation de la stratégie de production de logements social selon les communes déléguées,
- Si des promoteurs s'intéressent aujourd'hui pour venir produire sur le territoire sous la forme de VEFA, les projets doivent rester à la mesure de la commune et du quartier d'implantation en visant dans tous les cas la qualité et la pérennité des logements sur le long terme et la mixité sociale,
- La crise du logement actuelle amène à une augmentation importante des coûts de production des logements pouvant entraîner des reports d'opérations, une augmentation des déficits d'opération, le risque d'annulation d'opérations, une baisse des capacités de bailleurs à produire de nouveaux logements et une fragilisation des opérateurs VEFA,
- La mobilisation prioritaire des bailleurs sociaux sur la rénovation énergétique de leur parc existant,
- La prise en compte des moyens financiers des collectivités qui ne pourront pas faire faces seules aux déficits des opérations sans le soutien effectif de l'Etat,
- Peu de lisibilité sur la pérennité des financements pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets,
- Des obligations de production calées sur des périodes triennales peu adaptées par rapport aux enjeux de renouvellement urbain. Cette dynamique doit s'inscrire dans un temps long.

3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- Poursuivre et développer le partenariat actif et les actions mises en œuvre jusqu'à présent
- Développer et partager l'expertise et la connaissance du logement social et du marché de l'habitat (cf PLH)
- Viser une production de logements locatifs sociaux de qualité, adaptée au territoire et à ses besoins en assurant une mixité sociale
- Disposer du soutien financier de l'Etat et en améliorer la visibilité dans le temps (à la production de logements, pour des opérations complexes en renouvellement urbain...).
- Développer, avec les bailleurs, une politique de délégation de la gestion locative du parc communal.
- S'accorder avec les bailleurs pour cibler les plans de vente de logements locatifs sociaux aux seuls occupants du logement (ou si la vente se fait au bénéfice de l'occupant).

4. ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES

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

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

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

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

- La définition du volume global (logements concernés et calcul de la valeur du 1^{er} quartile*)
- Les engagements des bailleurs sociaux pour les attributions de logements suivies de baux signés hors Quartier Politique de la ville de Valette à des demandeurs du 1^{er} quartile et d'être vigilant dans les quartiers de veille (Cerizay et Nueil les Aubiers)
- Les engagements des bailleurs sociaux pour les attributions de logements dans le Quartier Politique de la ville de Valette à des demandeurs hors 1^{er} quartile et d'être vigilant dans les quartiers de veille (Cerizay et Nueil les Aubiers)
- Les engagements des bailleurs sociaux et des réservataires (Action Logement et l'Etat) pour les attributions de logements suivies de baux signés à des ménages DALO, publics prioritaires et relogement suite à une opération de renouvellement urbain
- Les engagements des autres signataires : Etat, CA2B et Communes
- Les modalités de coopération inter-bailleurs et avec les réservataires pour concourir à l'atteinte des objectifs

Menée de manière concomitante, le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs** (PGDID 2021-2026) a été validé en 2021. Il s'articule autour de 2 orientations :

- Structurer le service d'accueil et d'information au demandeur et harmoniser l'information délivrée par les différents partenaires (cf grille de cotation de la demande)
- Organiser une gestion partagée de l'information

4.1.2 Participation des élus du territoire aux CALEOL des bailleurs

La Vice-Présidente du CCAS participe et siège aux commissions d'attribution des logements sociaux. En amont, certains bailleurs informent la collectivité de toute libération de logement de son territoire et la sollicitent pour proposer d'éventuels candidats.

L'investissement de la collectivité est plein et entier en matière de logement social.

4.1.3 Participation aux travaux du PDALHPD

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

Le PDALHPD actuel repose sur 4 axes :

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

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

4.1.4 Accompagnement social de publics par des associations agréés et le CCAS de Moncoutant-Sur-Sèvre

Le CCAS joue un rôle primordial dans l'accompagnement social et de publics vulnérables ou en difficultés.

A ce titre, Le CCAS de Moncoutant-Sur-Sèvre échange régulièrement avec les bailleurs sociaux lors de difficultés rencontrées avec un locataire. Pour la gestion des impayés, le CCAS, sur demande, peut mettre en place une procédure d'accompagnement social.

Le CCAS, comme les assistantes sociales du Département, peut participer également à la mise en œuvre d'une mesure Accompagnement Social au Logement (ASL). Cette démarche est destinée aux ménages qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement où s'y maintenir.

Il est à souligner que les CCAS de Mauléon, Bressuire, Moncoutant-sur-Sèvre, Nueil-Les-Aubiers et Thouars ainsi que le CIAS du Thouarsais se sont engagées dans une démarche groupée pour conduire une Analyse des Besoins Sociaux (ABS). Par délibération de chacun des membres susmentionnés, le CCAS de Mauléon a été désigné comme coordonnateur du groupement d'achat.

L'objectif de l'ABS consiste à établir un portrait de territoire de l'action sociale en identifiant les besoins actuels, émergents et futurs afin de proposer des réponses, fixer des priorités et déployer de nouvelles actions. Il est pertinent que cette étude fasse émerger un diagnostic sur les publics cibles de l'action sociale et leurs problématiques. L'ABS apportera aux élus les moyens d'une décision politique éclairée pour répondre au mieux aux besoins des habitants et améliorer leur quotidien. Elle aidera à dégager des axes politiques et des programmes d'actions adaptés.

4.2 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance

La structuration territoriale et les caractéristiques de la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre amènent indéniablement à constater des difficultés ou tout du moins des points de vigilance. En effet, comme nous avons pu l'exprimer la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre est organisée autour d'un pôle de centralité et de proximité : Moncoutant autour duquel gravitent les communes déléguées avec une typologie plus rurale.

Ce simple fait, amène à une dispersion de l'habitat et une attractivité, somme toute relative. En conséquence, l'implantation de logements locatifs sociaux ne peut être regardée uniformément sur le territoire mais en prenant compte la composition même des communes.

Cette analyse est partagée à première vue par les bailleurs sociaux qui s'engagent plus facilement sur le pôle de centralité qu'au sein des communes déléguées plus rurales.

Des échanges et des discussions devront être amenées pour donner des éléments de sécurité à ces derniers, tout en travaillant en parallèle sur les mobilités qui sont également un facteur prépondérant dans la décision d'implantation.

En ce qui concerne les publics prioritaires, le fait même de ne pas habiter dans le pôle de centralité peut amener à certaines difficultés (problème des mobilités, problème d'accès aux services publics : mairie, France services, accès au numérique, ...).

Il est important d'adopter une approche populationnelle dans le cadre des demandes et des attributions des LLS permettant d'inclure durablement les personnes dans la commune.

4.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- **Mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution** et de la commission de coordination de la CIA
- Partenariat avec l'Etat et les bailleurs sociaux pour **le suivi de la production, plans de vente et attribution**
- **Mise en œuvre du PPGDID**
- **Poursuite de la participation des élus aux CALEOL /Poursuite de la participation du CCAS en amont des CALEOL.** Démarche à généraliser à l'ensemble des bailleurs.
- **Lancement d'une Analyse des Besoins Sociaux (ABS)** qui pourra concourir à améliorer les attentes des habitants en matière d'offre de logement.

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

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

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

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

1.1 Les engagements de l'Etat

1.1.1 Sur le volet « action foncière »

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

1.1.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

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

1.1.3 Sur le volet « programmation et financement »

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

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

1.1.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

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

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

1.2.1 Sur le volet « action foncière »

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

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

1.2.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

Suivi du PLUi et des OAP

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

Evolution de la servitude de mixité sociale

Au regard des enjeux repérés et des spécificités territoriales, il s'agira de faire évoluer la servitude de mixité sociale mise en place lors de l'élaboration du PLUi afin de mieux prendre

en compte les besoins en logement social. Cette évolution amènera à lancer une modification du PLUi.

Mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs PLH

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

Appui aux projets de renouvellement urbain

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

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

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

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

1.2.3 Sur le volet « programmation et financement »

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

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

- **Coordonner la 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) et réfléchir à l'élargissement projeté du périmètre OPAH à toutes les communes déléguées de Moncoutant sur Sèvre afin de faciliter la production de logts locatifs conventionnés sur ces autres communes.

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

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

1.2.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

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

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

1.3 Les engagements de la Commune

1.3.1 Sur le volet « action foncière »

Poursuite de la mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables :

- Terrains appartenant à la collectivité ou dont elle maîtrise le portage
- Veille foncière communale avec étude des DIA
- Acquisition de gisements fonciers
- Lancement d'une étude de stratégie foncière en partenariat avec la CA2B afin de repérer les gisements fonciers et pouvoir ensuite définir un plan d'action foncière (partenariat avec l'EPF, budget dédié aux acquisitions foncières destinées au logement social
- Mise en place d'un partenariat avec l'EPF
- Mise en place d'une procédure d'opération de restauration immobilière (ORI) permettant de réhabiliter certains biens immobiliers et de maintenir du logement.

1.3.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

Opérations de revitalisation/ renouvellement urbain

Dans le cadre des opérations de revitalisation / de renouvellement urbain, la Commune pourra apporter un appui en ingénierie et en travaux (amené des réseaux, ...) selon les opérations projetées.

Sur des terrains, propriétés communales

La commune s'engage à développer la production de logements locatifs sociaux (LLS) de manière plus intensive sur des programmes communaux :

- Au sein des lotissements communaux déjà existants ou en projet
- En réservant une forte proportion du terrain à de la production sociale pour le projet situé sur le site de l'ancienne scierie

- Dans le cadre de réhabilitation de maisons ou d'opérations de renouvellement urbain, par exemple

1.3.3 Sur le volet « programmation et financement »

Appui sur le foncier et sur l'opération en cas de déficit

La commune prendra en charge tout ou partie de la différence entre le prix de revient du foncier et le prix supportable par l'opération, sur production des plans de financement.

La commune pourra également exonérer de taxe d'aménagement les opérations de production de logements locatifs sociaux mentionnés dans le présent contrat.

Appui financier dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU et OPAH sur Moncoutant sur Sèvre)

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

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

1.3.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

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

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre, s'est investie depuis plusieurs années en faveur de l'inclusion des personnes handicapées.

A ce titre, la commune a travaillé sur son accessibilité mais aussi sur la proposition de logements adaptés (l'opération ainsi comptabilisée sur la période triennale 2020-2022 – Allée des Mésanges : 5 logements portés par DSH concourent à favoriser cet accueil).

La commune entend poursuivre cette dynamique dans le champ médico-social et ainsi produire des LLS à destination des personnes âgées, des personnes handicapées et des personnes handicapées vieillissantes.

Un regard particulier sera donc porté aux projets concourant à valoriser cette offre et à répondre aux besoins.

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

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

1.4 Les engagements des bailleurs

1.4.1 Deux-Sèvres Habitat

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

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :

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

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- Etudier des projets en dehors de la commune centre de Moncoutant en allant également vers les communes déléguées
- Présenter chaque opération au Bureau pour délibération d'engagement avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- Financer par fonds propres chaque opération à hauteur d'un minimum de 15%,
- Viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, types de financement des logements).

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

Dans le cadre de la CUS, 4 logements ont été présentés en commercialisation. Ces logements seront proposés aux locataires en place (maintien dans le décompte SRU pendant 10 ans). Ce volume dépendra donc de la volonté des ménages occupants d'acquérir les logements ; la réalisation effective des cessions est tributaire du taux de rotation.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

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

Pour le volet : attribution des logements :

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution
- Mettre en œuvre les actions pour concourir aux engagements de mixité sociale notamment pour le public 1er quartile
- Partager l'information du système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

1.4.2 Immobilière Atlantic Aménagement

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

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :

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

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- Etudier des projets en dehors de la commune centre de Moncoutant en allant également vers les communes déléguées
- Présenter chaque opération à son Comité d'Engagement Foncier avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- Financer par fonds propres chaque opération validée à hauteur d'un minimum de 10%
- Viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, logts PLS, PLAI et PLS)
- Une importance particulière pourra être portée pour les projets en faveur de l'inclusion et de l'accompagnement des personnes handicapées.

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

Dans le cadre de la CUS, 20 logements ont été présentés en commercialisation. 2 logements ont été vendus à l'occupant. 8 logements vacants ont été vendus.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

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

Pour le volet : attribution des logements :

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution,
- Mettre en œuvre le système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

2. LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025

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

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation et en tant que commune nouvelle, le taux de rattrapage légal de la commune de Moncoutant sur Sèvre correspond à 25% du nombre de logements sociaux manquants soit 55 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Pour la période triennale 2023-2025, les objectifs de rattrapage correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 55 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

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

Nom de la commune	Nombres de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Moncoutant sur Sèvre	222 logements	25%	55 logements	25%	55 logements

2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 16 logements PLAI et un maximum de 16 logements en PLS ou assimilés.

2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

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

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

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

- La variation du nombre de logements sociaux décomptés SRU entre les inventaires au 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)

PROJET

3. LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX (HLM ET COMMUNAUX) POUR 2023-2025

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

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

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre de logements projetés	Nbre de logements sociaux projetés	Typologies des logements sociaux	Année d'agrément Etat	Observations
Résidence Habitat Jeunes	2 rue Prébyre	BD0370	DSH	5	5	5 PLAI	2020	Mis en service en 2023
HABITAT INCLUSIF	Rue des Mésanges		DSH	5	5	2 PLAI 3 PLUS	2022	Mise en service début 2025
TOTAL LLS :					10			

* logements agréés entre 2020 et 2022 décomptables SRU mais ne figurant pas à l'inventaire SRU du 1^{er} janvier 2022.

3.2 les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel)

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre de logements projetés	Nbre de logements HLM projetés	Typologies des logements sociaux	Année d'agrément Etat	Observations
BOUTILLET	Site de l'ancienne scierie, rue du Bocage	BK0021	DSH	32	22	7 PLAI et 15 PLUS	2023	Opération construction neuve en VEFA
EHPAD « LES MAGNOLIAS »	1, avenue de Paris	BD0335		86 lits	30	PLS	2024	EHPAD ayant souscrit des PLS lors de sa construction ouvrant droit à un conventionnement qui n'a jamais été réalisé. Demande effectuée auprès de la DDT pour régulariser la situation. En attente de réponse.
TOTAL LLS (prévisionnel) :					52			

Zoom sur la typologie :

Comme évoqué dans le volet 1, les indicateurs de tension par typologie montre un besoin en petits logements important pour lequel la structuration du parc HLM au 1er janvier 2022 ne répond pas complètement. Dans ce contexte, il paraît nécessaire que les bailleurs sociaux accroissent leur programmation sur les petites typologies pour lesquelles les besoins sont plus importants.

3.3 Les gisements fonciers potentiels repérés

Gisements potentiels	Adresse	Référence cadastrale	Surface du terrain	Zonage PLUi / OAP	Nbre de logements potentiels	Nbre de logements sociaux estimé	Observations
Lotissement République	Rue de la république	BB0023 - 24 - 30 - 31 - 32 - et 242	6 832 m ²	Ub2 / OAP E	15	7	Gisement foncier situé en plein centre-bourg. La commune envisage un projet d'habitat participatif avec une vocation intergénérationnelle. Ce projet sera empreint de mixité sociale. Par définition il pourra s'y implanter des logements locatifs sociaux mais l'objectif est également de faciliter l'accès à la propriété. Ce gisement représentant une ressource indéniable pour la collectivité (centre-bourg), la période triennale 2026 – 2028 sera mise à profit pour mener la réflexion. Un bailleur social a d'ores et déjà été contacté et serait partant pour nous accompagner sur ce projet.
Logements Locatifs Communaux	Sur l'ens. du territoire de Moncoutant-Sur-Sèvre (cf. Annexe)	(cf. Annexe)			20	20	Travail en cours avec la DDT pour le conventionnement des logements locatifs communaux non conventionnés à ce jour.
Lotissement Plaisance	1, rue de la Veille Noue	BB0095 et BB0225	10 838 m ²	1AUh / OAP F	25	15	Travail en élaboration pour proposer un gisement foncier sur Moncoutant pour faire un lotissement avec de la mixité sociale : LLS + accession à la propriété, ...
Lotissement Moutiers sous chantemerle	21, rue du champ de foire	188AP0131 173 - 253 - 254 - 255 et 256	11 866 m ²	1AUh / OAP A	7	7	Proposition en cours pour une implantation en cours au sein d'une commune déléguée de LLS. Un bailleur social a d'ores et déjà prévu d'étudier cette possibilité
Maison Souchard	Avenue du maréchal de Lattre de Tassigny	BE0027 - 28 - 29 - 30 - 31	953 m ²	Ua2	3	3	Propriété acquise par la collectivité en vue d'une réhabilitation pour du logement locatif social. Maison en centre-bourg proche des commerces. Intérêt des bailleurs sociaux pour ce bien.
Total logements locatifs sociaux potentiels sur gisements repérés :						52	

Les nouveaux projets repérés dans le tableau précisé au 3.2 correspondent aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Cette liste pourra être complétée au vu des projets nouveaux qui pourraient voir le jour sur la période triennale notamment à partir des gisements repérés dans le tableau précisé au 3.3. La liste des projets proposés reste très ambitieuse au vu du délai imparti, des capacités de production et du contexte actuel. Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune. Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires.

4. AUTRES PROJETS

4.1 L'offre d'hébergements médicalisés

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre compte deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), l'un relève de la fonction publique hospitalière, l'autre de la fonction publique territoriale.

L'établissement « Les Bleuets » - fonction publique territoriale est déjà agréé puisqu'un PLS a été conclu pour sa construction.

L'établissement « Les Magnolias » - fonction publique hospitalière ne l'est pas mais est un établissement 100 % habilité à l'aide sociale. Cet EHPAD ayant souscrit des PLS lors de sa construction, cela ouvre droit à un conventionnement qui n'a jamais été réalisé. La demande a donc été effectuée en 2023 auprès de la DDT pour régulariser la situation. Cela permettra ainsi l'agrément des 86 lits (équivalent 30 logements SRU) lors de période triennale 2023-2026.

La commune est très engagée dans l'accueil de public vulnérable (personnes âgées, personnes handicapées, en réinsertion professionnelle, enfants autistes, ...). Une veille active est enclenchée pour pouvoir enrichir cette offre sur son territoire en fonction des opportunités qui seront présentes sur le département des Deux-Sèvres ou plus largement sur la région Nouvelle-Aquitaine.

4.2 Les foyers-logements

La commune ne bénéficie pas à ce jour de foyer-logement. En revanche, une réflexion est engagée sur l'installation d'une offre intermédiaire au « tout domicile » ou au « tout établissement ».

Actuellement, des « habitats seniors » sont proposés à des personnes âgées qui bénéficient encore d'une certaine autonomie.

Un village déjà construit est plus particulièrement dédié à l'accueil de personne âgée, l'autre en construction avec DSH sera fléché sur des personnes handicapées vieillissantes en lien avec la plateforme ressource handicap & vieillissement présente sur notre territoire.

Cette offre relève du droit commun et permet d'assurer une transition en offrant un cadre de vie sécurisant et adapté.

Pour élargir le panel des possibilités et travailler à un habitat innovant qui correspond aux besoins de demain et aux enjeux du territoire, la commune réfléchit actuellement à élargir son offre d'habitat en faveur de ces populations.

La possibilité d'implanter un foyer-logement n'est donc pas exclue mais sera peut-être adaptée et adaptable aux opportunités.

4.3 Le développement du parc privé conventionné

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

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

Il est ainsi estimé la production de 5 logements locatifs conventionnés en LOC 2 ou 3 sur la période 2023-2025 à Moncoutant sur Sèvre.

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

4.4 Récapitulatif

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

- La mise en service de 10 logements locatifs HLM. *Ces logements agréés lors de la période triennale précédente sont pris en compte dans le bilan triennal 2020-2022 mais ne figurent pas dans l'inventaire SRU du 1er janvier 2022.*

Ainsi que :

- L'agrément de 52 logements locatifs HLM selon les projets définis
- Le conventionnement de 5 logements locatifs privés en LOC 2 ou LOC 3 dans le cadre de l'OPAH RU et l'OPAH 2021-2026

Soit un total estimé de 57 logements agréés dans le cadre du CMS 2023-2025.

5. PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

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

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

5.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale

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

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

- L'Etat
- La Commune et de son CCAS,
- La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
- Les bailleurs sociaux signataires
- L'EPF NA
- Action Logement
- Des associations à vocation d'hébergement et de réinsertion œuvrant sur le territoire

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

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

5.3 Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'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.

PROJET

Fait en 5 exemplaires originaux,

à Bressuire, le

**La Préfète des Deux-Sèvres
Emmanuelle DUBEE**

**Le Président de la Communauté
d'Agglomération
du Bocage Bressuirais
Pierre-Yves MAROLLEAU**

**Le Maire de Moncutant sur Sèvre
Roland MOREAU**

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

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

Annexe 1 Logements Locatifs Communaux

	Commune	Adresse
1	BREUIL BERNARD	11, Place de l'Eglise
2	BREUIL BERNARD	13, Place de l'Eglise
3	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	4, rue de Panama
4	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	6, rue de Panama
5	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	3, allée de la Mairie
6	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	2, allée de la Mairie
7	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	1, allée de la Mairie
8	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	6, rue de la Mairie
9	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	6, rue de l'Eglise
10	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	6, rue du vent de Galerne
11	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	8, rue du vent de Galerne
12	MONCOUTANT	1, rue des Prairies
13	MONCOUTANT	14, avenue du Maréchal Juin
14	MONCOUTANT	16, avenue du Maréchal Juin
15	MONCOUTANT	6, rue de la Génoterie
16	PUGNY	2, Ruelle des Cordonniers
17	PUGNY	1, Impasse de la Cure
18	PUGNY	3, Impasse de la Cure
19	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	Appartement 1 – 1, Place de l'Eglise
20	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	Appartement 2 – 1, Place de l'Eglise
21	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	Appartement 3 – 1, Place de l'Eglise
22	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	Logement 4 – 2, Place de l'Eglise
23	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	17, rue de la Mairie