

Délibération DEL-CC-2024-065

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 14 MAI 2024

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

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

Membres : 75 – Quorum : 38

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

Pouvoirs (9) : Thierry MAROLLEAU pouvoir à Maryse NOURISSON-ENOND, Bérangère BAZANTAY pouvoir à Jean-François MOREAU, Jean-Marc BERNARD pouvoir à Dominique REGNIER, Nathalie BERNARD pouvoir à Serge BOUJU, Marie-Line BOTTON pouvoir à Jean-Pierre BODIN, Julie 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 GABLY, 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

Nouveau Programme Local de l'habitat 2024-2029 : arrêt du projet

Annexe : PLH 2016-2021 prorogé 2024

Annexe : PLH 2024-2029 projet

Vu les articles L302-1 et suivants et R302-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs au Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération en date du 23 février 2016 portant adoption du Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération en date du 10 mai 2022 engageant l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais ;

Considérant le travail partenarial mené depuis janvier 2023 dans le cadre de l'élaboration de ce nouveau PLH avec les différents acteurs et partenaires de l'habitat et du logement (Services de l'Etat, communes, bailleurs sociaux, Département, l'Etablissement Public Foncier, acteurs locaux et associations œuvrant dans le domaine de l'habitat et du logement ...) ;

Considérant la présentation de ce projet en comité technique PLH, en comité de pilotage PLH, en commission *Aménagement* et en conférence des maires à chaque étape-clé de son élaboration.

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui détaille l'ensemble de la politique locale de l'habitat pour une durée de 6 ans.

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

Dans le cadre de sa compétence habitat, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais a élaboré son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2016-2021, prorogé jusqu'en 2024 le temps de l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat.

L'élaboration de ce nouveau PLH s'appuie sur une évaluation du PLH actuel, le porter-à-connaissance de l'Etat, un diagnostic des marchés locaux de l'habitat, et la concertation avec les différents acteurs et partenaires de l'habitat et du logement.

Ce projet de PLH se compose d'un diagnostic, des orientations stratégiques et d'un programme d'actions. L'ensemble de ces documents est présenté en annexe, ainsi que l'évaluation finale du PLH actuel.

Il ressort du diagnostic, les points-clés suivants :

- Sur un territoire jusqu'à présent peu impacté par les évolutions du marché de l'habitat et dans un contexte de revenus faibles et de moyens d'intervention publique limités :
 - Une tension croissante pour l'accès au logement, notamment locatif,
 - Une accession à la propriété (qui a longtemps été le modèle dominant) plus difficile pour une part de plus en plus importante de la population,
 - Des ménages familiaux moins présents et un vieillissement de la population,
 - Des situations de vacance structurelle, d'habitat indigne et insalubre qui restent nombreuses sur le territoire,
 - Une raréfaction du foncier, avec peu de politiques d'acquisition et un coût plus élevé du renouvellement urbain,
 - Des besoins liés aux publics spécifiques qui restent en partie non comblés.

Avec toutefois :

- Une reprise du parc ancien prometteuse (vente, réhabilitation, ...) en lien avec la mise en œuvre de programmes d'aides (AggloRénov) et de démarches de revitalisation,

- Une programmation locative sociale redynamisée dans les communes SRU déficitaires en lien avec la mise en œuvre de contrats de mixité sociale.
- Une politique de l'habitat active, mais récente et dont les effets ne sont pas encore perceptibles :
 - Un PLH actuel dont les actions les plus opérationnelles (AggloRénov, Contrats de Mixité Sociale ...) ne sont mises en place que depuis 2021,
 - Un budget habitat qui a augmenté depuis 2021 et dont les effets devraient se faire ressentir dans les années à venir : résorption de la vacance, développement du parc privé conventionné, augmentation et amélioration du parc locatif social ... ;
 - Un nécessaire partage et appropriation des enjeux et des actions à mener auprès de toutes les communes .
- Enjeux repérés :
 - Répondre aux besoins en logements des habitants tout en permettant l'accueil de familles et de salariés,
 - Anticiper et se préparer à la raréfaction du foncier,
 - Renforcer l'attractivité du territoire pour donner envie d'y habiter et d'y vivre,
 - Poursuivre, amplifier et partager les dynamiques engagées par le territoire.

Face à ces constats et enjeux, 5 orientations stratégiques ont été définies autour d'un principe directeur : « *Pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les modes d'habiter afin de répondre aux nouveaux défis du territoire* ».

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

Les 5 orientations stratégiques sont déclinées en 20 fiches-actions :

1. Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant :
 - Engager l'évolution du PLUi ;
 - Développer une offre locative sociale adaptée à des besoins de plus en plus diversifiés ;
 - Accompagner le développement et la gestion du locatif communal ;
 - Promouvoir une politique attractive plus ciblée sur les familles et notamment des jeunes en quête d'installation ;
2. Poursuivre les actions et démarches visant l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs et amplifier les interventions sur le parc ancien :
 - Poursuivre et amplifier la réhabilitation du parc ancien ;
 - Lutter contre la vacance des logements et maîtriser le changement d'usage ;
 - Accompagner les démarches de revitalisation et les opérations de renouvellement urbain ;
 - Développer un territoire solidaire en accompagnant l'action publique ;
3. Maîtrise la consommation foncière et renouveler les modes de fabrication de l'habitat :
 - Mettre en place une politique foncière publique coordonnée et partenariale avec les communes ;

- Intégrer la transition écologique et la qualité dans les modes de fabriquer, de rénover et d'habiter ;
- Expérimenter et anticiper sur des nouvelles formes d'habiter ;
- Faire connaître, animer, partager et sensibiliser (foncier, formes urbaines, matériaux ...) ;

4. Mieux répondre aux besoins spécifiques des populations :

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

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

- Suivre et piloter le PLH ;
- Poursuivre l'information et l'accompagnement des particuliers ;
- Coordonner et animer la politique du logement social ;
- Mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier .

Le budget prévisionnel correspondant à la mise en œuvre de ce nouveau PLH représente 9 140 000€ sur 6 ans (soit 1 508 000€ par an, en moyenne) en autofinancement de la CA2B (soit 21€ par habitant et par an).

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de PLH doit être arrêté par le conseil communautaire avant d'être transmis aux communes et au SCOT qui ont deux mois pour faire connaître leur avis, notamment sur les actions et moyens relevant de leurs compétences.

Sur la base des avis rendus, la Communauté d'agglomération valide par délibération le projet de PLH qui est alors transmis au préfet du Département. Le représentant de l'État dispose d'un mois pour demander des modifications. Le représentant de l'État sollicite ensuite l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui dispose de deux mois pour émettre son avis. Le représentant de l'État dispose alors d'un délai d'un mois suite à cet avis du CRHH pour adresser des demandes motivées de modifications. La Communauté d'agglomération adopte son PLH en tenant compte de l'avis exprimé par le représentant de l'Etat. Le PLH devient exécutoire deux mois après l'adoption de la délibération.

Le conseil communautaire est invité à :

- **arrêter le projet de PLH 2024-2029 tel qu'il figure en annexe de la présente délibération ;**
- **autoriser le Président à engager la procédure d'adoption du PLH qui prévoit de solliciter l'avis du SCOT et des communes membres de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais ;**
- **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.



Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais 2016 – 2021 prorogé jusqu'en 2024

Bilan – Evaluation

Avril 2024



SOMMAIRE

I. INTRODUCTION : LE PLH 2016-2021 prorogé jusqu'en 2024	3
Une évolution du contexte juridique, institutionnel et organisationnel	5
Un principe directeur et six orientations	10
Un contexte financier global et local de plus en plus tendu depuis 2022	13
 II. PORTRAIT DE TERRITOIRE	 14
Le contexte socio-démographique	15
Le marché de l'habitat	21
Le logement locatif social	33
 III. BILAN ÉVALUATION des actions	 36
Un scénario quantitatif ambitieux	37
Bilan du programme d'actions	43
Pour conclure	94

1- Le PLH 2016 - 2021 prorogé jusqu'en 2024

CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT

Introduction

Le PLH actuel et le bilan évaluation

Dans la suite de sa création au 1^{er} janvier 2014 et de manière concomitante avec l'élaboration du SCOT, la **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais** a élaboré son **premier Programme Local de l'Habitat (PLH)** portant sur la période **2016-2021**. Il a été prorogé jusqu'en 2024 le temps d'élaborer le prochain.

Le PLH a été construit autour d'un principe directeur « **pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les lotissements** », décliné en 6 orientations et 18 fiches-actions.

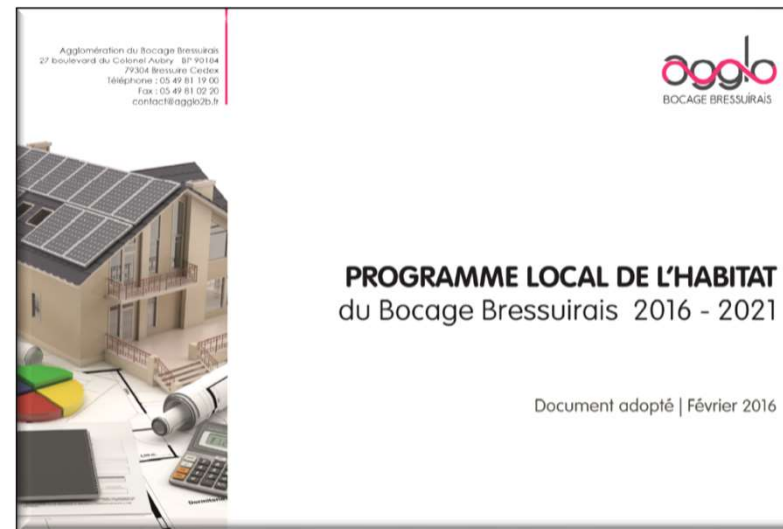
Ce document a constitué depuis lors, la feuille de route des opérations en matière d'habitat, notamment en matière de revitalisation rurale. Sa mise en œuvre opérationnelle a démarré à partir de 2019/2020, et il y a encore peu de réalisations visibles. Les principales opérations sont en cours et les effets ne seront perceptibles que dans les années à venir ...

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

Associées à la **montée en puissance progressive** de la Communauté d'Agglomération et à la mise en œuvre des politiques de planification (jusqu'à la validation du PLUi en 2021), cet environnement constitue un nouveau contexte dans lequel s'élabore le futur PLH de la CA2B, prenant appui sur le bilan des actions du précédent et les défis nouveaux actuels.

Pour autant, toutes ces évolutions illustrent aussi combien l'évaluation d'une politique publique ne peut être totalement pertinente si elle n'intègre pas des éléments extérieurs. La collectivité n'a pas prise sur tout, et il sera toujours délicat de mesurer en quoi les objectifs d'une politique ont été atteints du simple fait de la mise en œuvre de cette politique ou d'un contexte autre. **La situation récente** – crise sanitaire en 2020, guerre en Ukraine, remontée brutale des prix de construction et de l'énergie, crise majeure du logement avec un blocage des itinéraires résidentiels dans presque tous les territoires, crise climatique, etc. – illustre aussi combien les situations sociétales et les contextes géopolitiques sont entremêlés. Et combien pour une collectivité, il est non seulement **difficile de maintenir sa ligne de conduite**, mais aussi **d'en mesurer les effets**.

C'est pourquoi, ce document s'attachera prioritairement, dans un contexte donné, à montrer les **moyens mis en œuvre** pour **atteindre les objectifs fixés** et à **en mesurer les effets** autant que possible.



Évolution du contexte juridique au fil des années

De manière générale, on assiste à un renforcement de l'outil PLH et un accroissement des compétences intercommunales en matière d'habitat et de logement. Pour mémoire, on peut citer :

- 2006** - Loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) : précise le contenu des PLH, ouvre de nouvelles possibilités pour la mise en oeuvre opérationnelle de la politique de l'habitat des collectivités locales ;
- 2007** - Loi instituant le « Droit au Logement Opposable » (DALO) impacte fortement la question de l'articulation du PLH avec les politiques sociales du logement ;
- 2009** - Loi « Mobilisation pour le Logement et Lutte contre les Exclusions » (MOLLE) précise le contenu du PLH et renforce l'articulation PLH/PLU pour une plus grande efficacité ;
- 2010** - Loi « Engagement National pour l'Environnement » définit un cadre ambitieux pour l'atteinte d'objectifs de performance énergétique des logements ;
- 2013** - Loi « DUFLOT 1 » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, soit 20 % à atteindre pour 2025 ;
- 2014** - Loi pour « l'Accès à un Logement et à un Urbanisme Rénové » (ALUR) a pour vocation de permettre l'accroissement de l'offre de logements dans le respect des équilibres des territoires, de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, et d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement ;
- 2015** - Loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV). Les PLH doivent indiquer les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap (Art L302-1 du CCH) ;
- 2017** - Loi Egalité et Citoyenneté pour la mixité sociale dans l'habitat, et l'égalité des chances avec plusieurs mesures concernant les attributions de logements, sociaux, la politique foncière, la loi SRU, etc.
- 2018** - Loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), élargit l'inventaire SRU (location-accession sur 5 ans et bail réel solidaire, l'objectif d'amélioration de la performance énergétique,
- 2021** - Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration : simplification de l'action publique locale (3Ds) pour davantage de souplesse dans les interactions entre les collectivités territoriales et les acteurs du logement social.
- 2021** - Loi Climat et Résilience dont plusieurs articles visent le bâtiment et l'urbanisme : objectif de rénovation énergétique et interdiction de louer selon le classement du logement, mise en place d'observatoire de l'habitat et du foncier, lutte contre l'artificialisation des sols et renaturation, optimisation de la densité des constructions, etc.

Un environnement institutionnel et organisationnel local en forte évolution depuis 2014

La politique de l'habitat communautaire a émergé dans un environnement institutionnel et partenarial local particulièrement mouvant où de nombreux acteurs ont changé :

- Création de l'Agglomération du Bocage Bressuirais le 1er janvier 2014 par fusion de 4 EPCI, 2 syndicats et 3 communes
- Territoire composé en 2014 de 45 communes puis 38 en 2016, puis 33 depuis 2019 aujourd'hui (suite aux fusions de communes et création de communes nouvelles)
- Redécoupage des cantons en 2015
- Transformation de la Région, création de la Nouvelle-Aquitaine en 2016
- PLH approuvé en 2016 - Bilan intermédiaire du PLH en 2021/2022
- Scot approuvé en 2017 - bilan à mi-parcours élaboré en 2023
- Fusion du bailleur historique (Habitat Nord Deux-Sèvres avec Habitat Sud Deux-Sèvres) en 2019
- PLUi approuvé en 2021
- Élaboration du deuxième PLH de la CA2B : 2023/2024

Le PLH a constitué la première mise en œuvre d'une politique communautaire de l'habitat d'une communauté naissante et cherchant encore ses marques. Cette installation a pris plusieurs années. Le PLH a été l'occasion de lancer les premières réflexions de coordination et de cohésion du territoire.

La politique de l'habitat a été définie de surcroît dans un territoire qui a le plus souvent privilégié l'activité économique, comme porteur de sens et de projet collectif. L'habitat, le logement, relevant de son côté plus du destin individuel (familial et amical) et ne faisant pas appel particulièrement aux interventions de la collectivité, sauf pour quelques exceptions : logements des personnes âgées, aménagement de locatifs communaux dans des bâtiments réaffectés, ensembles de locatifs sociaux pour répondre aux besoins de logement des actifs, aménagement de lotissements communaux, etc.

Parallèlement, le paysage institutionnel s'est modifié avec la création de la nouvelle région, dont le centre s'est ainsi déplacé à Bordeaux. Là aussi cette réorganisation a pris du temps et les nombreux services ou politiques mises en œuvre à l'échelle du Poitou-Charentes se sont fondues dans une stratégie plus globale et plus décentré vis-à-vis du Nord Deux-Sèvres.

Un environnement institutionnel et organisationnel local en forte évolution depuis 2014

Ce phénomène s'est prolongé sur plusieurs acteurs : Etablissement Public Foncier ou bailleurs sociaux.

Ainsi, parmi les acteurs locaux, le principal bailleur social, **Deux-Sèvres Habitat** est né de la fusion d'Habitat Nord Deux-Sèvres et d'Habitat Sud Deux-Sèvres au 1er janvier 2019. Cet acteur majeur du développement du parc locatif social, très proche du terrain et des communes, a dû prendre du temps pour réorganiser ses services et redéfinir ses orientations prioritaires. Il s'est aussi recentré plus au Sud avec des nouvelles problématiques, notamment la politique de la Ville et ses ambitions de renouvellement et réhabilitation.

De la même façon, le bailleur social **Immobilière Atlantic Aménagement** est né en juin 2016 de la fusion de 3 acteurs historiques de Poitou-Charentes : la SA HLM Atlantic Aménagement, la SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région et la SA régionale HLM de Poitiers. C'est une des filiales de la société 3F du Groupe Action Logement. Le dimensionnement du parc, les exigences des villes littorales ou des grands centres universitaires, les besoins d'interventions démultipliés, viennent percuter les besoins et intérêts d'un territoire plus rural et éloigné des pôles de décision. En 2023, si la fusion avortée d'IAA avec un bailleur girondin a permis de conserver le siège social de la société à Niort cela a toutefois entraîné une réorganisation du bailleur et un report de certains projets pourtant agréés en 2022 sur le territoire de la CA2B.

Pour autant, le territoire du Bressuirais n'a pas été forcément oublié car il s'agit du deuxième pourvoyeur d'emplois de la nouvelle région. C'est donc toujours un secteur à enjeux pour ces partenaires. Mais du fait de leur réorganisation, de la structuration de la nouvelle Communauté d'Agglomération et d'une tension locative mesurée, il a été moins investi pendant les premières années de sa nouvelle politique de l'habitat.

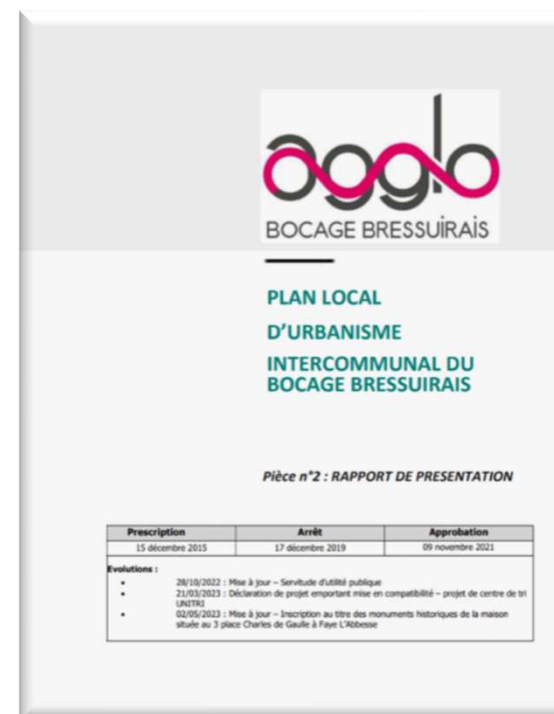
Dans ce contexte, le PLH a pu apparaître comme peu perceptible et sa mise en œuvre laissée de côté pendant quelques temps : élus, partenaires et services se sont naturellement focalisés sur **l'organisation interne de l'intercommunalité**, l'élaboration du projet de territoire, l'élaboration d'un SCOT puis d'un PLUi ainsi que la structuration des services. Ainsi, la mise en œuvre du PLH est passée de 3 directions différentes à une seule en 2019 : Direction Planification, Aménagement et Habitat et la création d'une Unité habitat et logement durable. Et c'est avec le nouveau mandat 2020-2025 qu'a été créée une vice-présidence spécifique aux questions d'habitat.

Avec un budget dédié (investissement) : 3,3 millions soit 412 000€ / an en moyenne, le 1^{er} PLH a connu une très forte montée en puissance à compter de 2020 : financement du locatif social et mise en place du dispositif d'amélioration du parc ancien et de revitalisation des bourgs – AggloRénov. Les moyens humains ont été réorientés et complétés. L'unité habitat et logement durable compte actuellement : 1,5 ETP (PLH et aides habitat) + 2,5 ETP (plateforme énergie) + 1 ETP (AggloRénov) + 1 assistante.

Un environnement institutionnel et organisationnel local en forte évolution depuis 2014

Depuis l'adoption du PLH en 2016, les documents cadre avec lesquels la CA2B travaille ou sur lesquels elle s'appuie, ont également évolué avec des impacts parfois majeurs sur la politique de l'habitat définie :

- L'Etat et le Département ont adopté un PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et L'Hébergement des Personnes Défavorisées) pour la période 2016-2020. Le nouveau PDALHPD est en cours d'élaboration.
- La Région Nouvelle-Aquitaine a adopté le 6 décembre 2019 le projet de Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), approuvé le 27 mars 2020 par la Préfète de Région. Le document devra évoluer pour être conforme aux objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, sa révision a été prescrite le 13 décembre 2021. Les travaux sont en cours.
- La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT 2017-2031) en février 2017 et a approuvé son Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en novembre 2021. Ce dernier est conforme aux objectifs du SCOT et du PLH. Il est opposable depuis le 3 janvier 2022.
- À la création de la Communauté d'Agglomération en 2014, les communes de Bressuire, Cerizay, Mauléon et Nueil-Les-Aubiers ont été soumises de fait à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Depuis le 1er janvier 2019, la commune nouvelle de Moncoutant-sur-Sèvre est également soumise à cette règle. Jusqu'alors, le parc locatif social était développé en réponse aux besoins des salariés et de l'activité économique du Nord Deux-Sèvres. Le cas le plus marquant étant Cerizay où entreprises et quartiers d'habitat social se développaient parallèlement. Il se concentrait naturellement à proximité des pôles d'emplois. Les bailleurs sociaux répondaient aux diverses sollicitations des polarités et centres d'activités. Ils intervenaient également ponctuellement dans des bourgs pour y faire de petites opérations de locatifs individuels.



Depuis avec la montée du niveau d'exigences lié à l'application de la loi SRU, des conditions financières, de leur réorganisation et de leur propre politique de développement, les bailleurs ont modifié leurs pratiques : des opérations d'une dimension minimale, dans les centralités bien desservies en services et capacité de déplacement, et sur des typologies bien identifiées : T3 et T4.

Par ailleurs, la production de nombreux logements sociaux n'était pas évidente dans un secteur peu tendu jusqu'en 2022. Certaines communes ont eu des difficultés à se sentir concernées.

De leur côté, les bailleurs ne souhaitent pas aller dans l'ensemble des bourgs constituant ces communes associées. Leurs caractéristiques physiques et démographiques, la faible structure urbaine et l'absence de services ne correspondent pas à leur site d'implantation prioritaire. Seules les polarités de ces communes sont susceptibles d'accueillir la grande majorité des futurs locatifs sociaux.

Dans ces conditions, la politique locative sociale a été peu mise en œuvre jusqu'en 2020.

La signature de **Contrats de Mixité Sociale 2021-2025** dans les communes de Bressuire et Mauléon a permis de trouver un accord pour relancer la production locative sociale : localisation et nombre de logements prévus, échancier, conditions de réalisations, etc.

Caducs depuis la loi 3DS, de nouveaux contrats de mixité sociale ont été élaborés durant l'année 2023. Ces nouveaux CMS seront signés au printemps 2024. Moncoutant-sur-Sèvre va également signer un CMS afin d'accélérer sa production.

L'élaboration des CMS a participé d'une reprise notable de la programmation locative sociale depuis 2021, mais dont les effets sont attendus à partir de 2024 avec de nombreuses mises en locations.

Un premier **contrat de ville** a été signé en 2015 (2015-2020) sur le **Quartier Politique de la Ville de Valette** a été prolongé jusqu'en 2024. Doté d'une étude urbaine et d'un programme de logements (démolitions, constructions et réhabilitation), c'est surtout le volet social qui a été mis en œuvre. Le volet urbain n'est pas encore abouti, le choix des démolitions initialement envisagé n'est finalement pas arrêté. Le bailleur principal s'est engagé dans la réhabilitation des immeubles boulevard Lescure. Le 10 avril 2024, un nouveau contrat de ville a été signé et porte sur la période 2024-2030.



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

La politique de l'habitat retenu par la CA2B avait pour objectif de coordonner le développement de l'habitat sur l'ensemble de son territoire, de façon à dessiner un premier axe commun qui réponde à **4 grands objectifs** :

- développer une offre de logements adaptés et quantifiés selon les différents secteurs de la CA2B. Ce principe a été repris et prolongé dans le SCOT et le PLUI.
- reconquérir les centralités et les bourgs ruraux afin de leur redonner attractivité et qualité de vie. Cela passe notamment par le renouvellement et la réhabilitation du patrimoine bâti.
- maîtriser la consommation foncière et à se distinguer par des opérations de qualité via un accompagnement des communes et des opérateurs dans leur projet.
- répondre aux besoins de toutes les franges de la population et le maintien de la fluidité des parcours résidentiels

Pour y répondre, le PLH 2016-2021 s'est décliné en **6 grandes orientations stratégiques**.

- Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant
- Assurer l'animation et l'attractivité des centres villes et centres-bourgs par une politique de renouvellement et de réhabilitation urbaine
- Maîtriser la qualité des opérations et la consommation foncière par un accompagnement et une orientation active des projets
- Mieux répondre aux besoins en logements et structures d'hébergements spécifiques pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population
- Asseoir la politique « habitat » de l'Agglomération
- Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH

6 grandes orientations déclinées en 18 actions dédiées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Action 12 - Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés

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

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

Action 15 - Organiser la compétence habitat de l'Agglomération

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

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

Action 18 - Suivre et piloter le PLH

Le projet financier du PLH 2016-2021 prorogé jusqu'en 2024

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

- 306 400€ en moyenne par an de 2016 à 2018
- 560 666€ en moyenne par an de 2019 à 2021
- 1 300 000€ en moyenne par an de 2022 à 2024

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

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

source : bilan à mi-parcours du PLH, 2022

Un contexte financier global et local de plus en plus tendu depuis 2022

Le budget initial du PLH a été orienté sur quelques actions emblématiques, relevant plus particulièrement de la **valorisation du bâti ancien** (axe prioritaire du PLH) et permettant de rejaillir sur l'économie locale. C'est un effort nouveau dans un territoire peu habitué à intervenir en direction de l'habitat, même si certaines communes et anciennes intercommunalités avaient déjà pratiqué des politiques spécifiques.

Le deuxième volet de dépenses concerne la **production locative sociale** avec une mise en œuvre progressive liée à l'augmentation des projets depuis 2019 et le projet de **redéploiement des Résidences habitat jeunes**.



Parallèlement, comme le souligne le bilan à mi-parcours du PLH, le **contexte financier a fortement évolué** notamment d'un point de vue des communes et collectivités (changements successifs de sources de recettes, réduction des dotations, diminution des mutations immobilières impactant les ressources du Département, etc.).

Mais également chez certains partenaires, comme les **baillleurs sociaux** avec le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) qui a induit une perte nette de recettes locatives et ont fait fondre leurs capacités d'autofinancement pour la production nouvelle de logements, malgré la mise en place de plans de vente de logements locatifs, incités par l'État dans le cadre de la loi Elan. Parallèlement, l'inflation est venue gonfler le coût des opérations et des emprunts (relèvement des taux du Livret A à 3% (en 2024) qui accroît mécaniquement le taux d'emprunt pour les bailleurs). Dans un contexte de renchérissement croissant du foncier, de l'aménagement, de la construction et des financements, les **collectivités sont de plus en plus souvent appelées en renfort pour équilibrer les opérations**.

Avec la loi climat et résilience, la montée en puissance des **exigences de rénovation énergétique de l'habitat et des équipements publics** vient également peser sur les budgets des bailleurs et des collectivités.

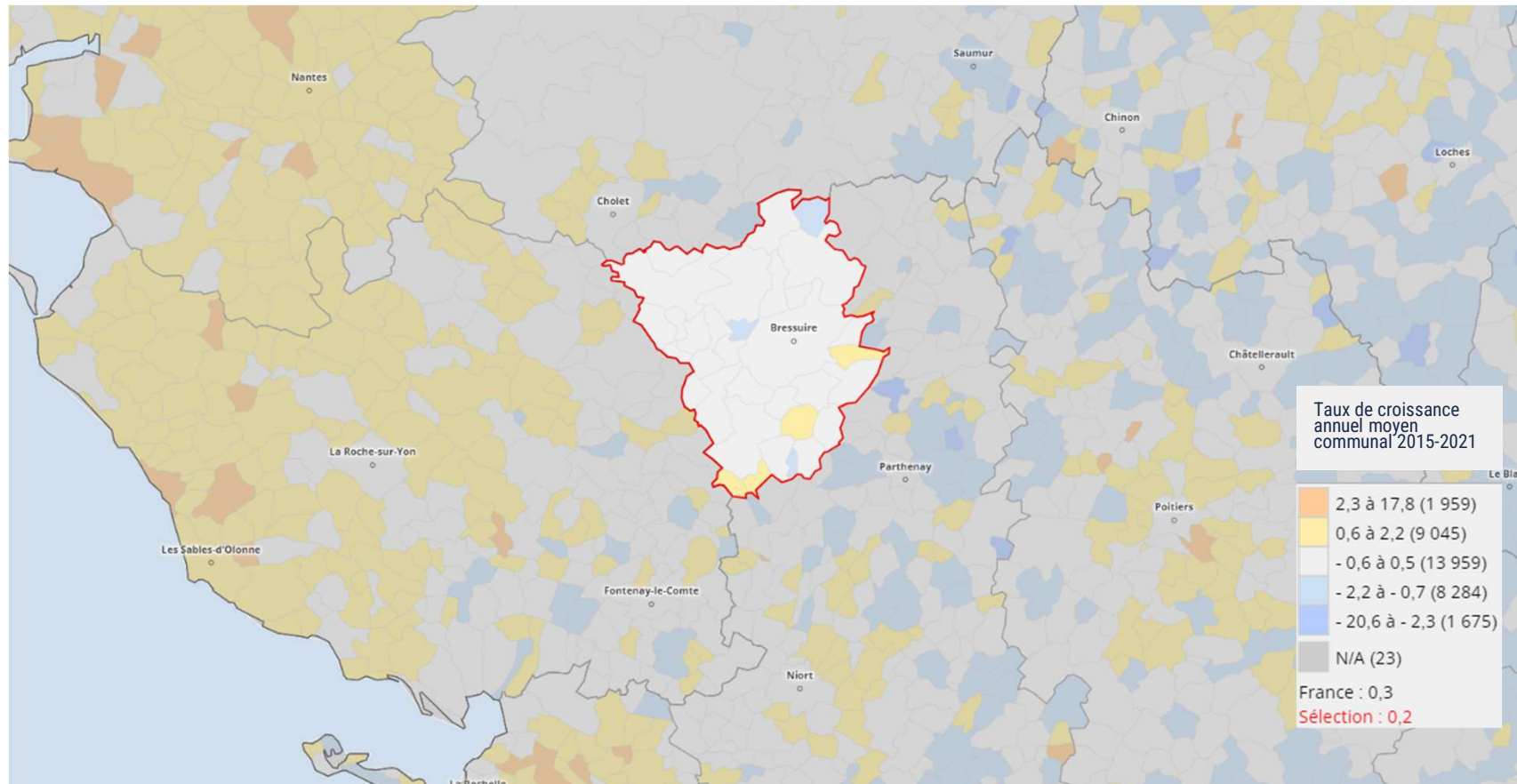
Enfin, la multiplicité, l'évolution continue de la réglementation et la dématérialisation des dispositifs nationaux **d'aides à la rénovation de l'habitat privé rendent plus complexe** leur mise en œuvre et engendrent pour les collectivités, des coûts supplémentaires d'animation pour l'accompagnement des ménages en vue d'accéder à ces dispositifs financiers.

2 - PORTRAIT DU TERRITOIRE

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

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

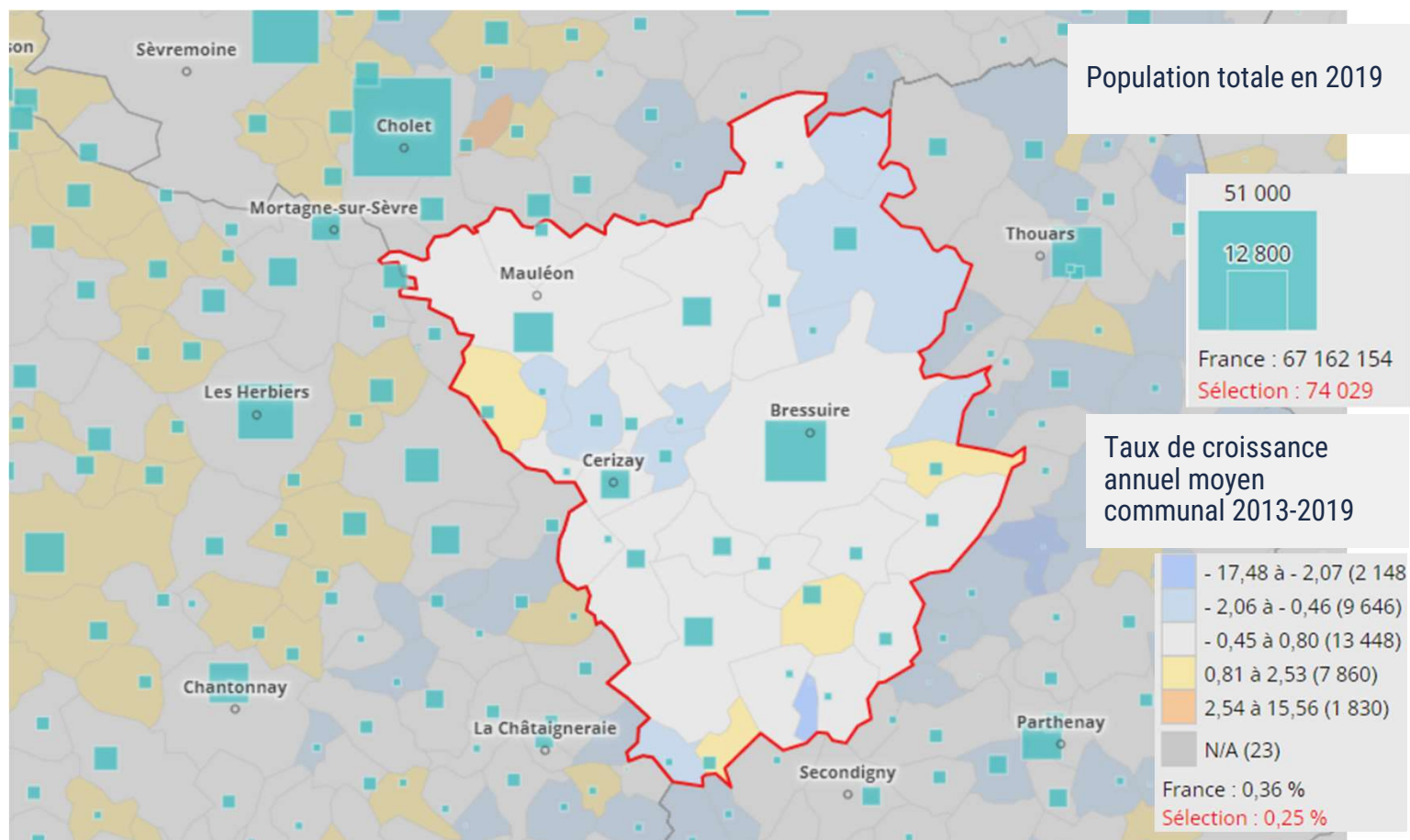
Le territoire se situe à la **croisée de l'influence de l'ouest littoral** (croissance démographique et vieillissement par arrivée d'actifs et surtout de retraités) et **l'atonie démographique des secteurs plus centraux** et éloignés des métropoles.



Des situations différenciées au sein de la Communauté d'Agglomération (évolution 2013-2019)

Sur la CA2B, des **particularités locales** ressortent. En effet, si la tendance générale est à une légère augmentation de la population, certaines communes voient leur population diminuer.

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



Les dynamiques démographiques

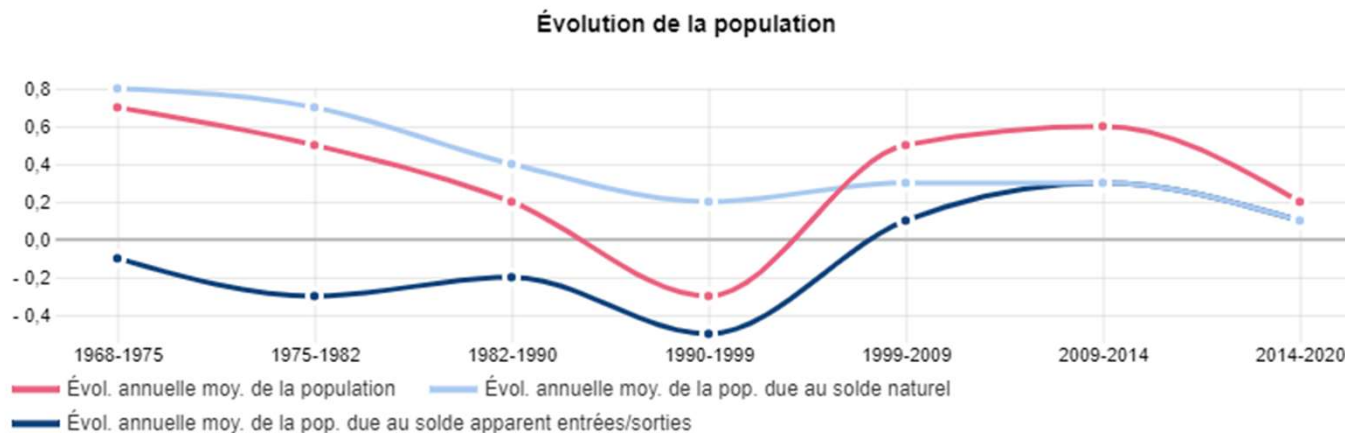
La croissance démographique dépend désormais des arrivées

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

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

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

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



Source : Insee, RP 1968 à 1999 dénombremments, RP2006 à RP2020 exploitations principales - Etat civil

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

Des évolutions des tranches d'âge contrastées

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

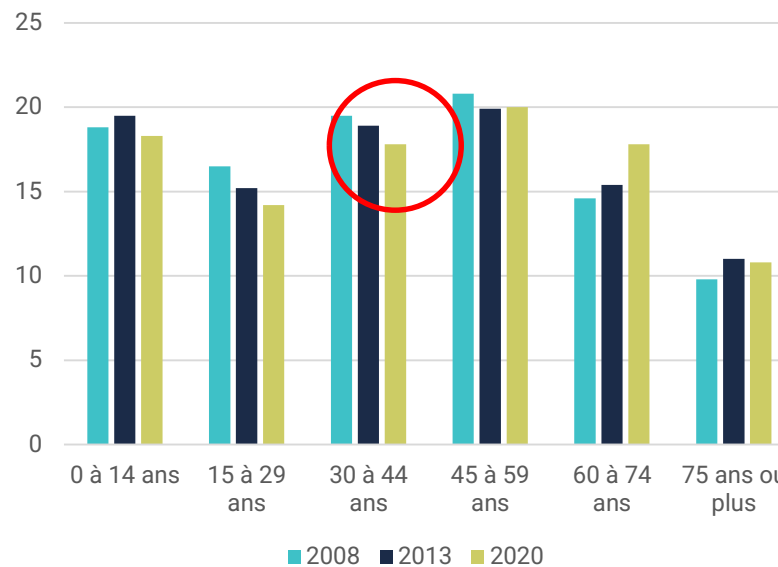
La part des « jeunes » (15-30 ans), elle, diminue. L'absence d'une offre de formation étendue sur le territoire explique cette tendance, habituelle dans les secteurs ruraux avec peu de formations supérieures. Elle reste toutefois plus élevée que sur d'autres territoires deux-sévriens.

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

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

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

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



Source : INSEE RGP

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

Une composition des ménages qui évolue rapidement ... et pèse sur les besoins en logement

Plusieurs phénomènes conjugués entraînent une **diminution de la taille moyenne des ménages** sur la CA2B, qui est passée de plus de 3,5 personnes en 1968 à **2,3 en 2020** (de 3,1 à 2,2 en France).

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

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

Ainsi, entre 2009 et 2020, on dénombre une augmentation d'environ 450 **familles monoparentales** sur le territoire : de 1 590 à 2 049 ménages (RP 2020, Insee). De 2009 à 2020, leur part s'est accrue de 29 % pour représenter **9,5% des ménages**. Par ailleurs ces séparations entraînent automatiquement une **réduction des revenus** des ménages concernés.

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

Entre 2008 et 2020, on dénombre une augmentation d'environ 480 familles monoparentales sur le territoire : de 1 565 à 2 049 ménages (INSEE : RP 2020).

Composition des familles

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

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

2009 2014 2020

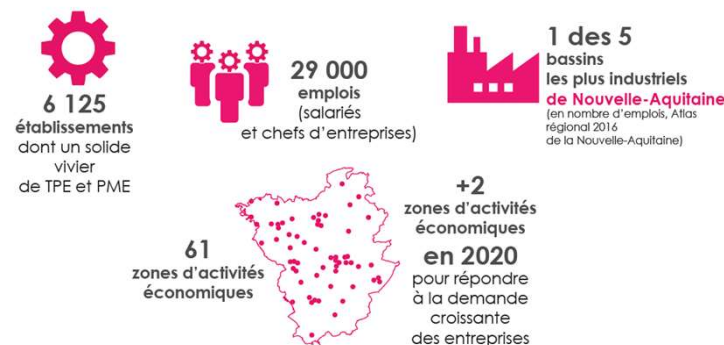
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2020

Un contexte économique favorable ... qui n'empêche pas la pauvreté

La Communauté d'Agglomération du Bressuirais connaît une **situation de quasi plein emploi**, avec un taux d'activité des 15-64 ans qui frôle les 80% et atteint même 94% pour les 25-54 ans. Le taux de chômage (définition INSEE) est donc logiquement bas (9,9% en 2019, contre 13,4% en moyenne en France).

Les emplois présents sur le territoire sont en majorité des **emplois pas ou peu qualifiés**. Les ouvriers représentent 35% des emplois locaux, devant les employés et les professions intermédiaires.

Faute d'attractivité, la **main d'œuvre locale pourrait venir à manquer** pour les projets de développement économique locaux.



Source : présentation économique, site internet CA2B

Des revenus modestes et inférieurs à la moyenne

Corollaire de la structure de l'emploi, les **revenus sont modestes** et inférieurs à la moyenne. Ainsi, le salaire net horaire moyen se situe à 12,7€, contre 14,4€ pour les Deux-Sèvres. Celui des ouvriers est de 11,3€, avec des disparités hommes-femmes qui laissent entrevoir des difficultés financières et d'accès au logement accrues pour les familles monoparentales notamment.

Dans ce contexte de revenus modestes, seulement **38,6 % des ménages fiscaux sont imposés** pour 45,1 % dans le département (revenus 2020, FiLoSoFi-INSEE).

12,6 % des ménages sont sous le seuil de pauvreté en 2020, soit 1 024 € mensuel pour une personne seule.

Deux-Sèvres : 11,9 %

Région Nouvelle-Aquitaine : 13,3%.

Il est particulièrement **élevé chez les locataires** : 30,9 % (26,8% en 79), **propriétaire** : 6,9 % (6,7% en 79) **et chez les jeunes** : 18% des moins de 30 ans.

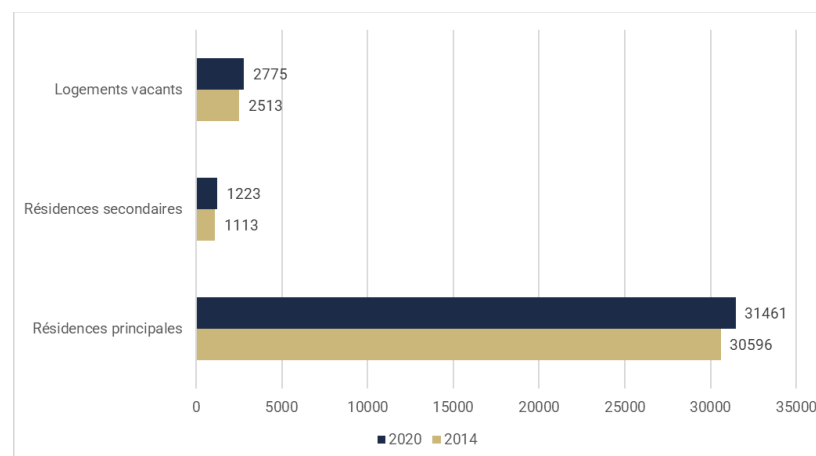
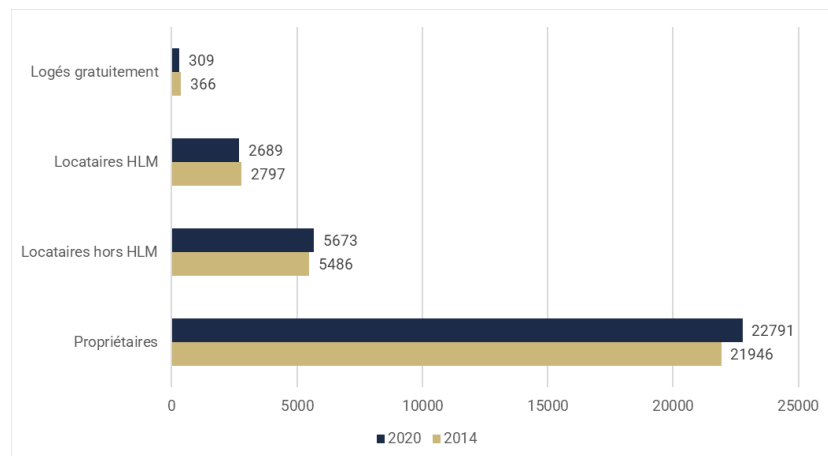
Un parc de propriétaires et d'occupation pérenne

Une prédominance de propriétaires occupants, une tendance qui se confirme

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

Une augmentation des résidences principales et des logements vacants

Sans surprise pour ce territoire, le parc de logements de la CA2B reste très largement un parc de résidences principales (89% en 2020). Les résidences secondaires y sont peu relativement peu nombreuses (environ 3% du parc en 2020). Les logements vacants, eux, représentent tout de même 8% des logements en 2020 selon l'INSEE. Bien que ce chiffre doive être pris avec précaution, en raison des méthodes d'identification des logements vacants par l'INSEE, il montre une tendance. Au regard du regain d'intérêt pour le parc privé depuis, il est probable que le nombre de logements vacants diminue. Des différences sont toutefois à noter selon les secteurs.



Un parc de logements vacants qui reste important : 8% en 2019

Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants aurait augmenté de quasiment 350 unités entre 2013 et 2019, passant de 2 429 à 2 777 logements.

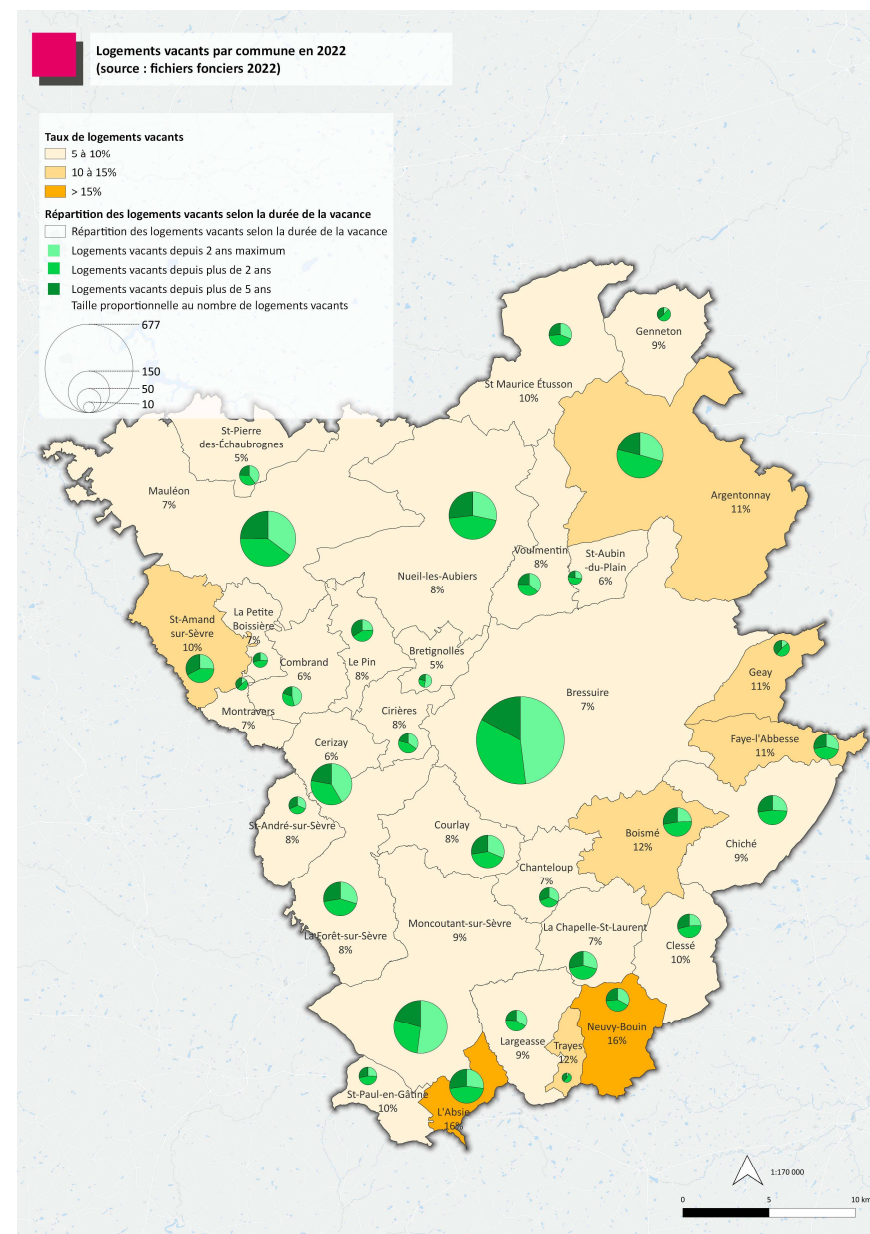
Les fichiers fiscaux (LOVAC repris dans les Fichiers Fonciers), ont un nombre de logements vacants en 2022 de 2 932.

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

Ils présentent des groupes de taille assez similaire :

- 40 % T1 ou T2 ; 43 % T3 ou T4.
- Sont très anciens pour l'essentiel : 72 % ont plus d'un siècle.
- 25 % sont la propriété de personnes âgées de 75 ans ou plus.

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



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

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

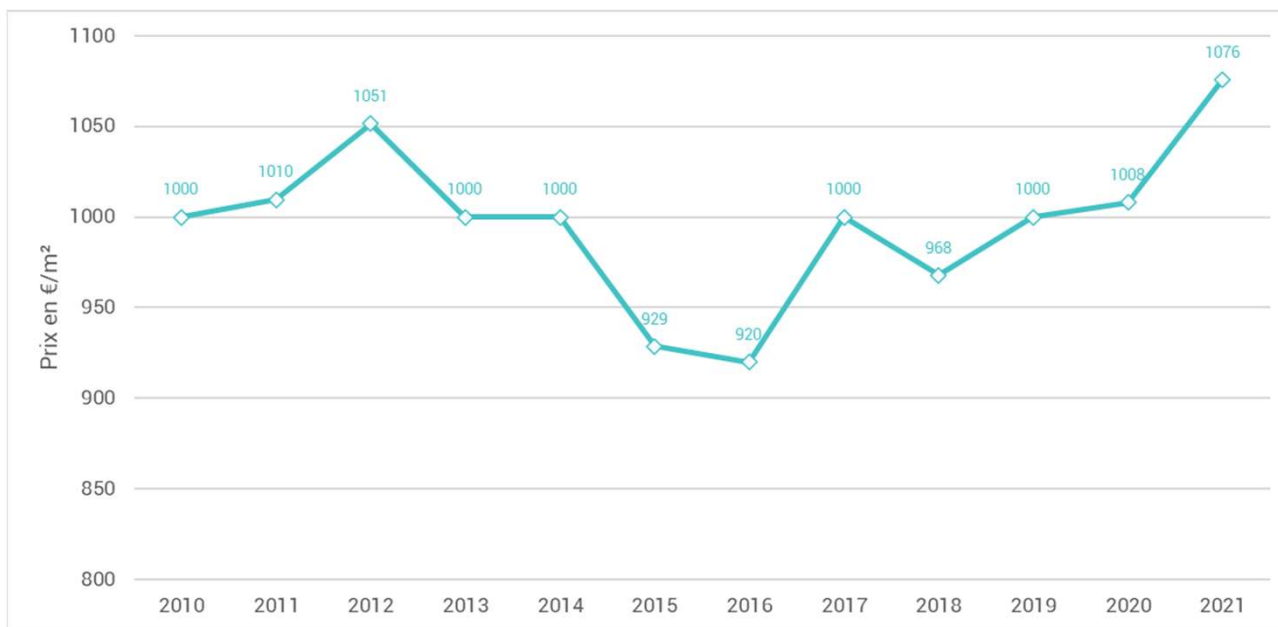
Alors que les prix moyens en €/m² des logements anciens étaient contenus jusqu'en 2020, ces derniers ont assez largement augmenté depuis. Si les statistiques disponibles ne permettent pas encore de le mesurer, ce phénomène semble s'être accentué depuis.

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

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

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

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



Source : DV3F

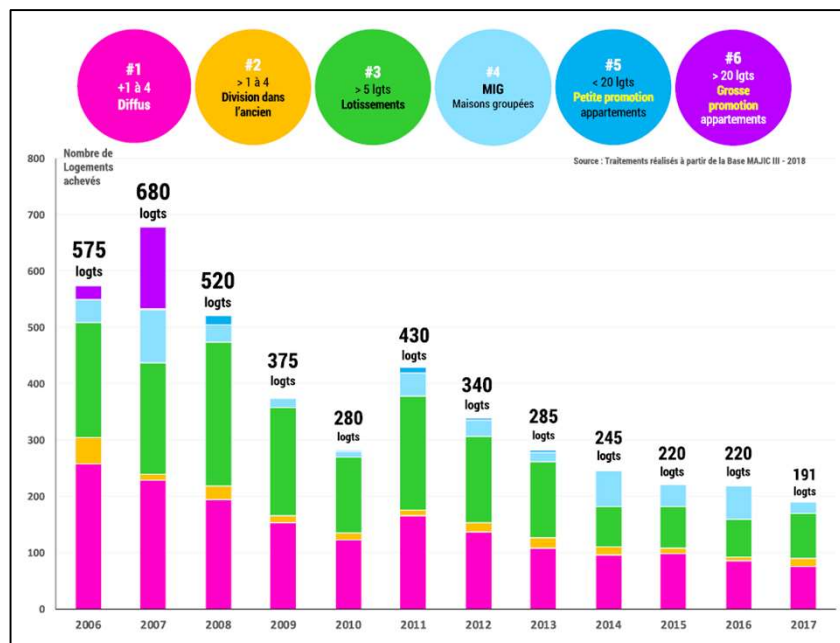
Un marché dominé par l'individuel et la construction

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

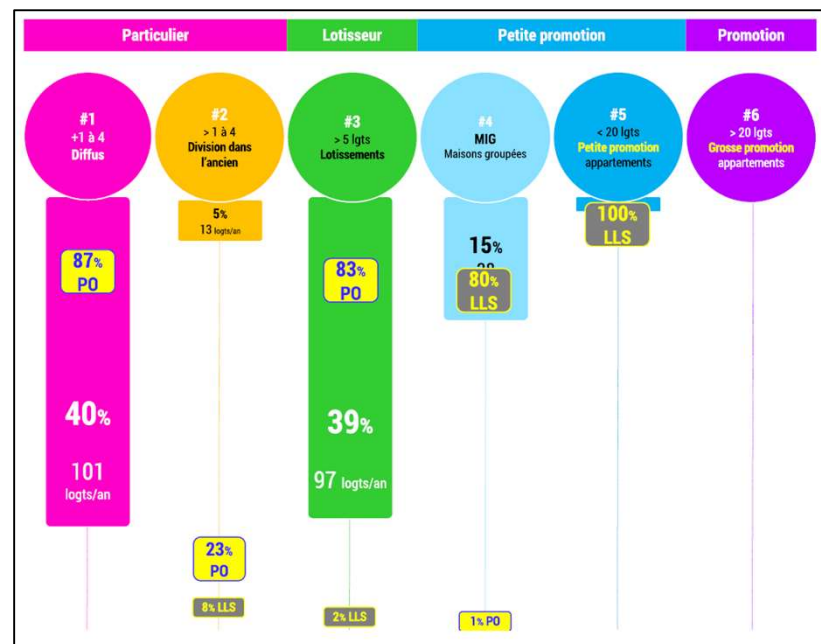
- La production de **logements dans le diffus** (somme des projets individuels).
- L'offre organisée en **lotissements** (communaux pour une très large majorité).

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

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



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



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

Un marché dominé aussi par l'accession très abordable privée

L'accession abordable, que l'on peut également qualifier de sociale est présente :

- Dans l'ancien, qui jusqu'à maintenant permettait aux ménages d'acquérir un bien aisément et d'y faire des travaux selon leur rythme, leur capacité, avec le soutien d'amis/famille (selon le principe du coup de main et de l'auto-réhabilitation).

Afin de soutenir ces projets, la CA2B a mis en place des aides à la rénovation suite à primo-accession depuis 2016. Ces aides ont été revalorisées dans le cadre du programme Agglorénov à compter de 2022.

- Par la construction neuve, dans les communes disposant de lots à bâtir à des prix très modérés (10 €/m², lot à 15 000€) ... et avec le même principe de réalisation que dans l'ancien (coups de main, auto-construction, ...)
- Par la vente de logements sociaux en progression avec des plans de vente des bailleurs en hausse – en lieu et place du PSLA (0 réalisation).



Nouveau lotissement à Lorgeasse

La vente de logements sociaux par les bailleurs :

Celle-ci est désormais systématique et est inscrite dans leur CUS :

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

Selon le bilan établi en 2022 par la DDT,

Sur un programme de vente d'environ 47 logements par an sur le territoire de la CA2B, 25 logements ont été vendus en 2019 et 2020 sur le territoire. Ce ne sont que des logements individuels.

Bien que les ventes soient modérées dans les faits sur le territoire, elles ne sont pas sans impact et rencontrent une certaine opposition dans les collectivités. Non seulement ces dernières ressentent la tension locative, mais elles ont aussi apporté la plupart du temps, un soutien financier non négligeable : foncier, viabilisation, subvention, ... Enfin, plus de la moitié des ventes sont effectuées hors occupants et donc sortent du recensement SRU.

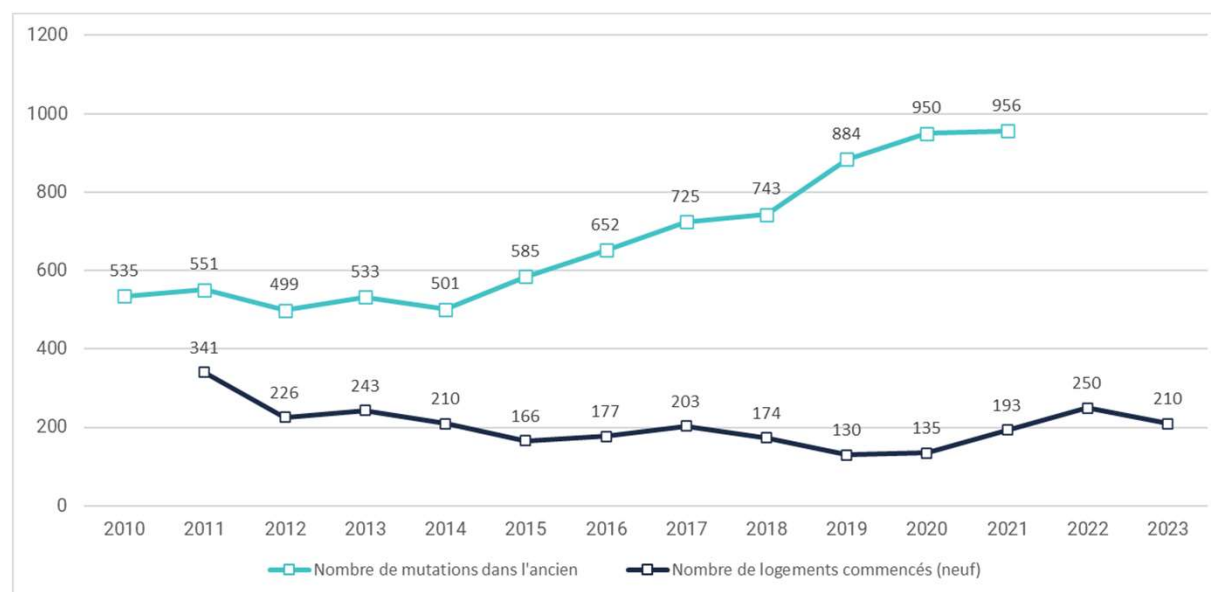
De plus, nombre de ces ventes l'ont été dans des communes où le parc est modeste et où les bailleurs viennent peu (re)construire.

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

L'évolution du nombre de logements neufs commencés sur la décennie 2010 interroge. Alors que les tendances, jusqu'au début de la décennie 2010, étaient proches de 350 logements mis en chantier par an (c'est sur ces constats que le précédent PLH avait été élaboré), ce nombre a diminué pour avoisiner les 180 logements annuels sur les 5 dernières années. L'offre en terrains à bâtir reste pourtant conséquente, et on ne peut pas parler de pénurie foncière à l'heure actuelle. Les prix étaient également restés contenus, et les taux bancaires favorables. L'augmentation des coûts de construction du fait de la mise en œuvre de la RT 2012 et de nouvelles normes sismiques à compter de 2012 peut expliquer en partie ce phénomène.

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

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



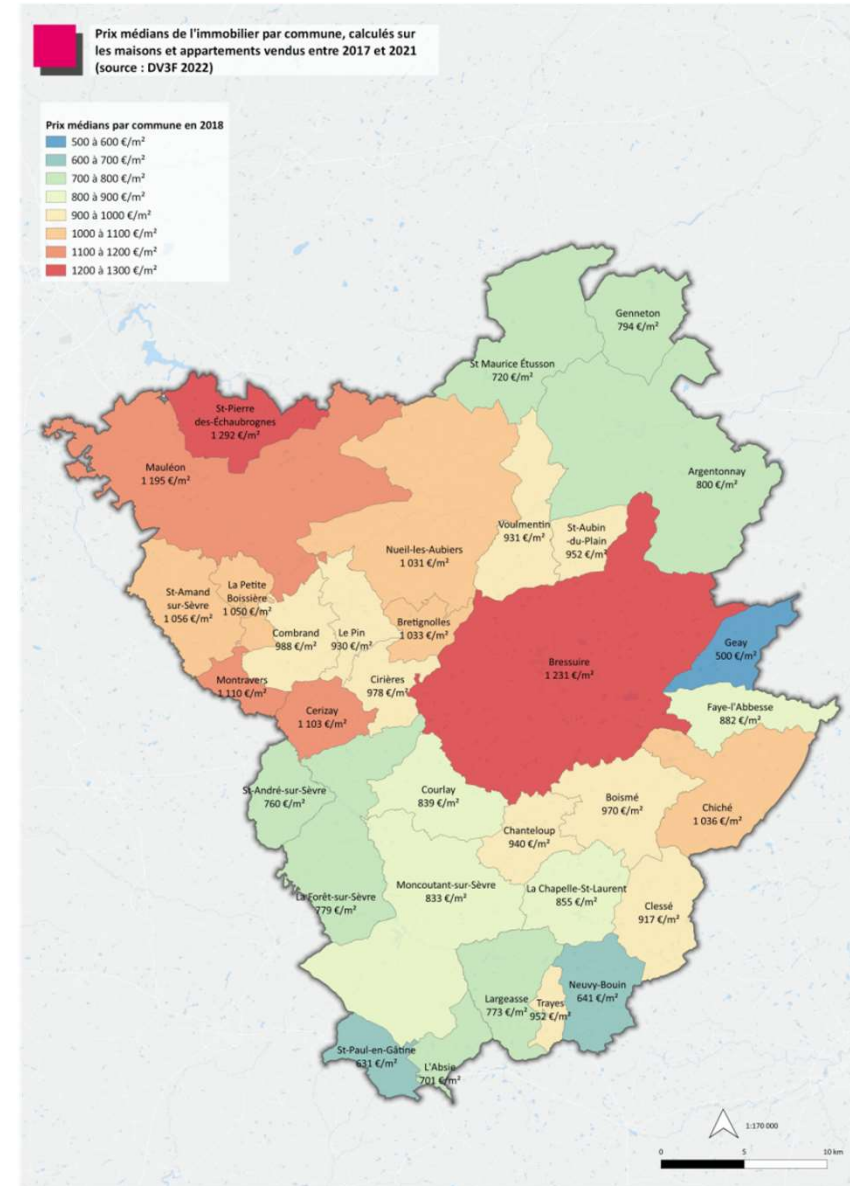
Sources : DV3F et sit@del2

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

3 niveaux de loyers :

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

Au 1^{er} janvier 2024, les niveaux de loyers Loc'Avantages ont été actualisés et sont déterminés par commune. Cela amène à des écarts importants par rapport à 2022 et entre communes. Ainsi, par exemple, on note une progression de + 45% à l'Absie ou + 49% à St Amand sur Sèvre alors qu'à Moncoutant sur Sèvre ou à la Chapelle St Laurent, - 4%.

Questionnement sur les modalités de calcul de ces loyers plafonds et de cette grande variabilité : quid dans 2 ans ?

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

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

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

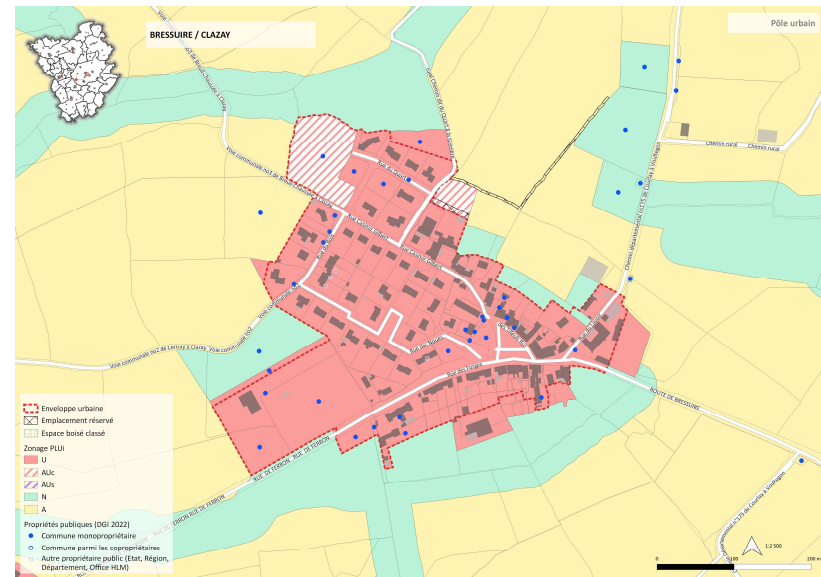
Les **lotissements** représentent sur la dernière décennie environ **40% de l'offre en logements produite** sur l'Agglomération. Ils concentrent une **large partie de l'action foncière des communes**. Ainsi, la programmation des zones AU établie dans le PLUi sert de guide pour les acquisitions foncières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

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

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

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

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



Des prémices de stratégies foncières favorisant le renouvellement urbain

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

Les études complémentaires menées dans le cadre du programme AggloRénov sur des îlots dégradés permettent d'aller plus loin encore, en identifiant les outils à mettre en place et les partenaires à mobiliser. Ainsi, des communes commencent à utiliser les outils juridiques tels que : les ORI (Opérations de restauration immobilière), mais aussi les différents types de DUP :

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

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

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

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

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

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

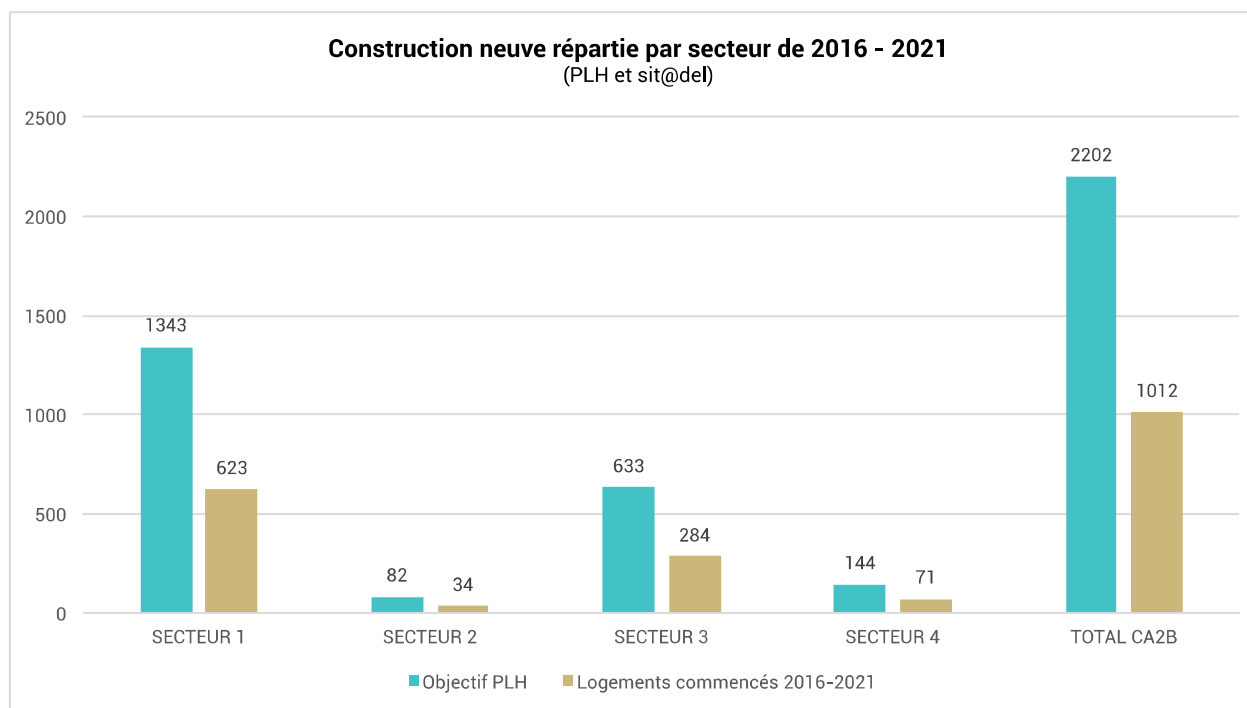
Un nombre de logements neufs commencés qui reste faible

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

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

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

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



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

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

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

La programmation du PLUi fixe des objectifs de nombre de logements et de densité minimale pour chaque secteur à vocation d'habitat. Ils varient entre **9 et 21 logements/hectare** et **l'objectif moyen est de 16 logements par hectare**. Par secteur, la densité moyenne est de :

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

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

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

Un parc locatif social bien réparti, plutôt urbain et familial

On recense 2 881 locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2022, répartis chez trois bailleurs :

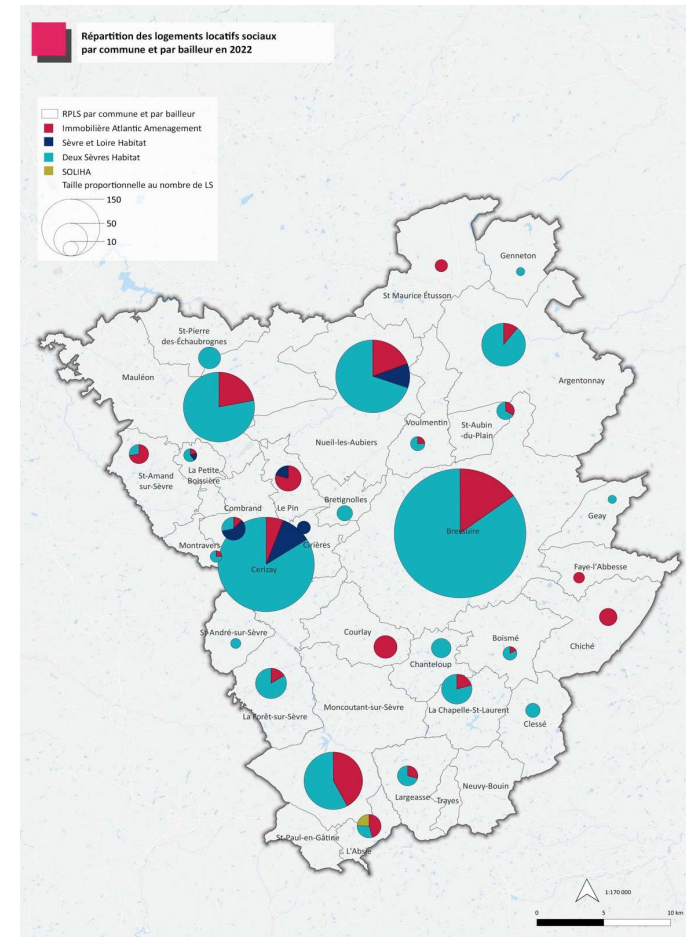
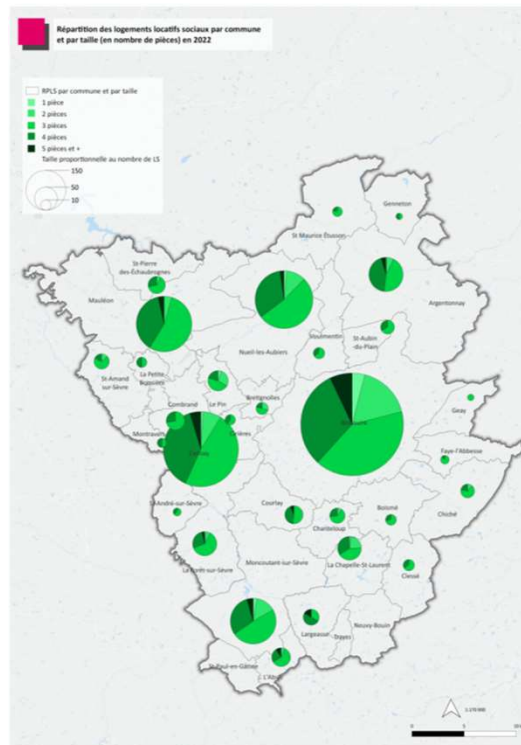
- Deux-Sèvres Habitat : 2184 logements
- Immobilière Atlantic Aménagement : 569 logements
- Sèvre Loire Habitat : 128

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

2/3 des locatifs sociaux sont des logements individuels et 16 communes possèdent exclusivement des locatifs individuels, privilégiés dans un environnement rural.

Les collectifs sont en milieu urbain. Ils restent attractifs malgré tout car :

- ils proposent des logements difficiles à trouver ailleurs (petits logements ou très grands logements – par exemple Bressuire propose une offre en petits logements avec 17 % de T2),
- la demande augmente fortement,
- la population immigrée ayant des pratiques de vie communautaire semble s'être adaptée aux collectifs bressuirais,
- le développement très modeste du parc locatif social depuis plus de dix ans entraîne un repli sur tout locatif disponible.



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

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

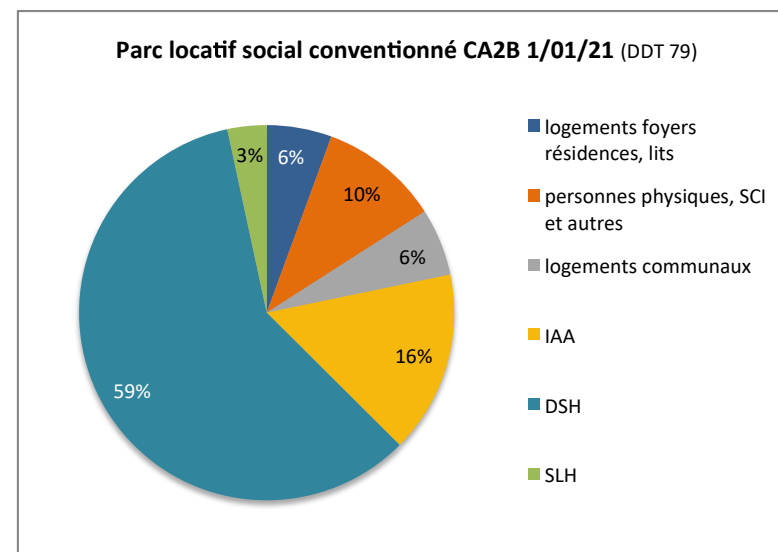
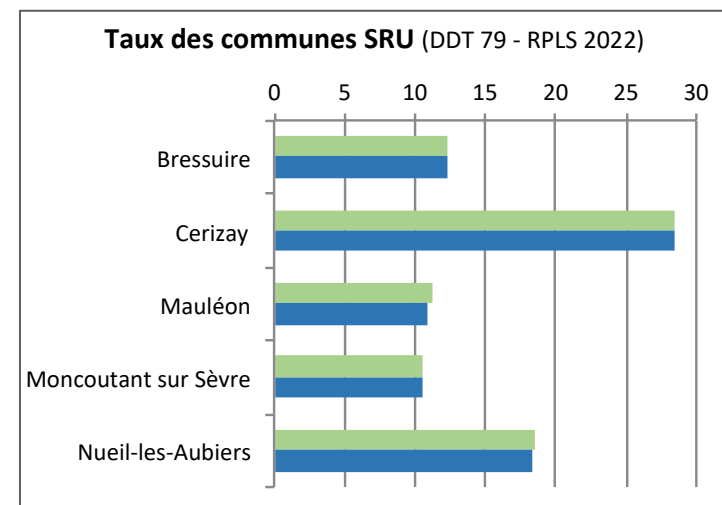
Après avoir été exemptées sur la première période triennale 2017/2019, **Mauléon et Bressuire ont été reconnues déficitaires sur la période triennale 2020/2022**. Cerizay et Nueil Les Aubiers ont été exemptées au regard de leur taux dépassant ou proche des 20%. Quant à Moncutant sur Sèvre (commune nouvelle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

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

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

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

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



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

Selon le bilan à mi-parcours du PLH : 9% du parc HLM a été construit depuis 2009. Ce ralentissement de la production serait lié à une demande moins importante.

Deux-Sèvres Habitat visait par ailleurs dans les années 2010 en priorité la rénovation du parc existant ou son renouvellement (démolition d'immeubles HLM pour la création de petits pavillons amenant à une diminution de l'offre sur certains secteurs).

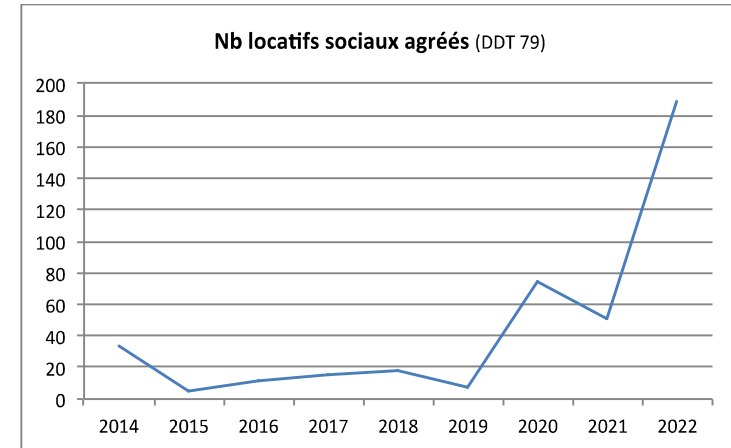
Entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2022, 178 locatifs sociaux ont été agréés (cf Porter à connaissance Etat, PLH). Un rythme d'à peine 30 nouveaux locatifs par an, loin des objectifs de production inscrits dans le PLH: 55 par an.

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

Sur chacune des 2 communes déficitaires Bressuire et Mauléon, un contrat de mixité sociale a été signé.

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

Repris en 2023, il y a désormais 3 Contrats de Mixité Sociale qui permettent de programmer la réalisation de 114 logements sociaux minimum par an.



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

Un renforcement majeur de la demande en locatif social

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

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

Les **personne seules et familles monoparentales sont surreprésentées** : personne seule : 44 % / famille monoparentale : 30 %

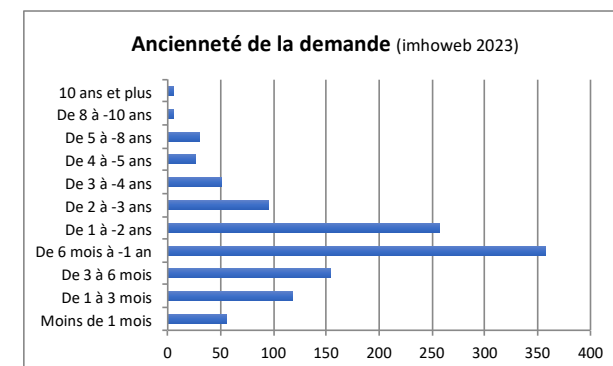
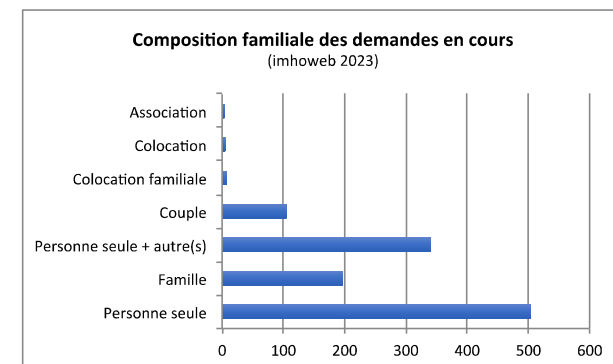
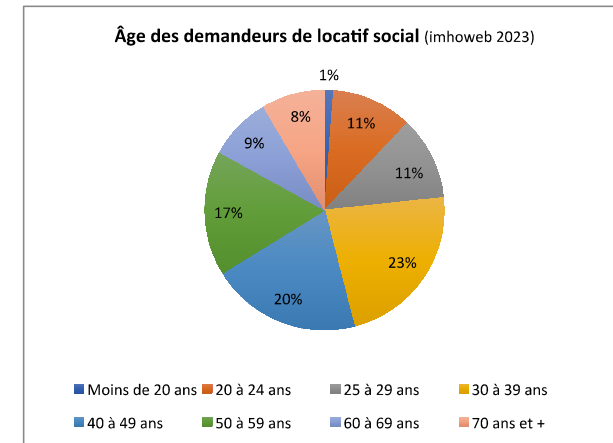
La pression de la demande émanant de familles monoparentales entraîne le plus souvent un renforcement des besoins rapides en logement, et impose des tailles adaptées à la résidence alternée ou à l'accueil ponctuel d(es) enfant(s), le tout pour un loyer très modeste en lien avec des revenus en baisse et des charges en hausse

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

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

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

La **tension locative** s'élève désormais à **4,3 en janvier 2023**, et monte jusqu'à **6,44 à Bressuire**.



3 - BILAN – ÉVALUATION des actions menées

Code de la construction et de l'habitation (article L. 302-3):

Le bilan du Programme Local de l'Habitat permet d'évaluer les résultats et les effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire sur lequel s'applique le programme. Il doit indiquer notamment :

- « les actions qui ont été réalisées,
- les moyens qui ont été mis en œuvre,
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs
- leurs effets sur le marché du logement ».

PLH 2016-2021 : un scénario quantitatif ambitieux

Le **scénario de développement retenu** visait une production de logements à même de générer une croissance démographique de la population des ménages à 0,8% pour atteindre environ 74 750 habitants en 2020.

Les **objectifs de production de logements définis** alors s'appuyaient sur une construction neuve soutenue associée à une récupération de logements vacants grâce aux mesures de revitalisation rurale.

Objectif : produire 367 logements par an

- dont 90% en production neuve (330 /an) et 10% dans le parc existant (logements vacants) (37 par an)
- dont 40% de la production neuve en renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires, ...)
 - dont 14% de logements locatifs sociaux (52 / an) et 86% de logements privés (315 /an)

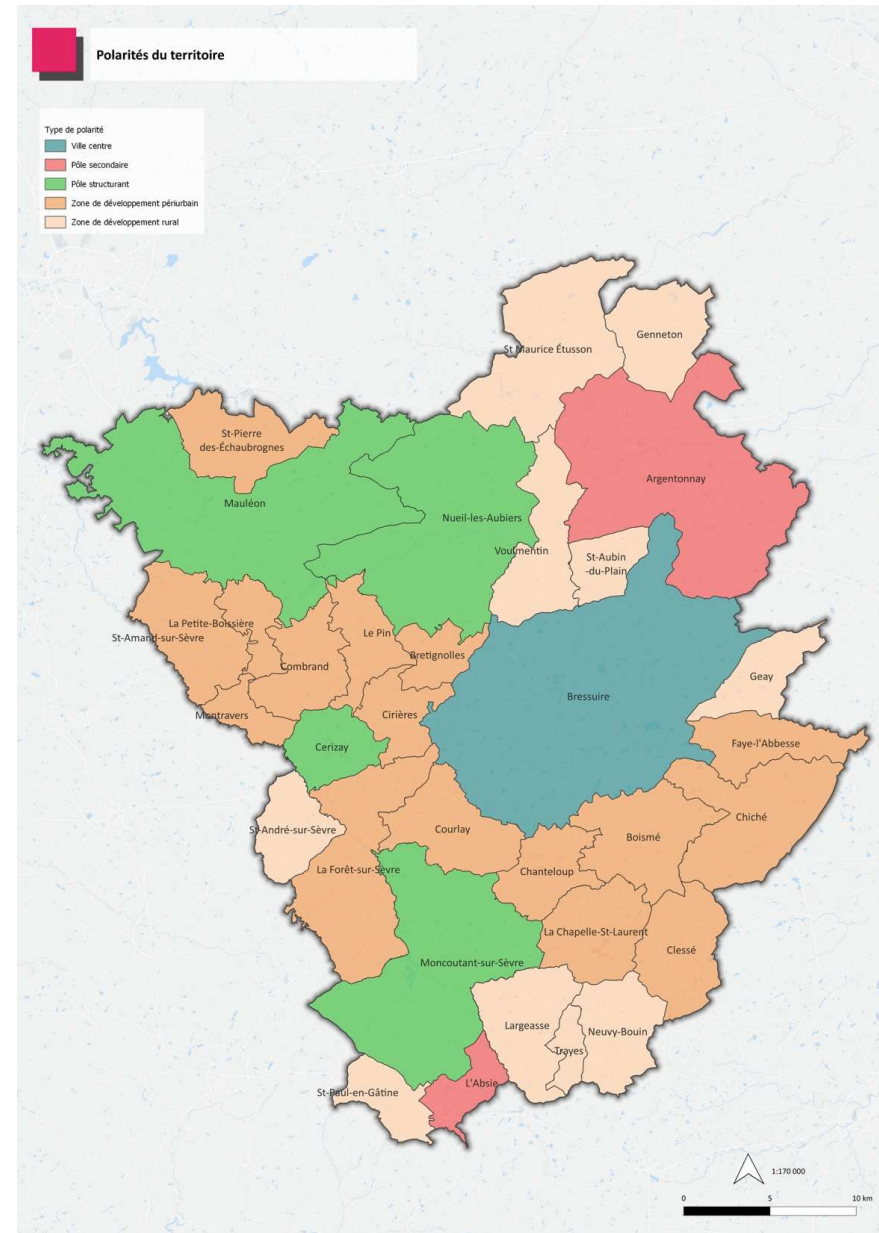
Objectifs du PLH et traduction dans PLUi	PLUi	PLUi et PLH nb log/an	Locatif social
Bressuire	24,9%	91	19%
ville centre	14,0%	51	
autres communes déléguées Bressuire	10,9%	40	
Pôles structurants	33,0%	121	19%
Cerizay, Moncoutant-sur-Sèvre, Nueil-les-Aubiers et centre urbain Mauléon	25,2%	92	
autres communes déléguées Mauléon	7,9%	29	
Pôles secondaires	3,4%	12	13%
Argenton les vallées, l'Absie	2,1%	8	
autres communes associées Argentonnay	1,3%	5	
Zones de développement périurbain	28,7%	105	7%
Toutes les communes de la zone et le centre de la Forêt-sur-Sèvre	26,5%	97	
autres communes déléguées de la Forêt-sur-Sèvre	2,2%	8	
Zones de développement rural	9,9%	36	8%
CA2B		367	14%

PLH 2016-2021 : un scénario quantitatif ambitieux

Le respect des polarités territoriales du PLUi

La territorialisation est adaptée et ventilée selon les communes (5 secteurs dans l'armature territoriale du PLUi) de manière à répondre aux besoins spécifiques de chaque territoire tout en le structurant autour de polarités majeures.

On remarque la grande diversité du secteur dit de développement périurbain. Organisé selon une diagonale N-O/S-E, il englobe des communes au profil différent : celles soumises à l'attraction choletaise et du Nord-Est vendéen ; celles situées le long de la route de Poitiers dans des secteurs moins dynamiques du Sud-Est.



PLH 2016-2021 : un scénario quantitatif ambitieux

Basé sur des données démographiques déjà un peu datées (RP 2009), cet objectif volontariste s'est avéré très optimiste et difficile à atteindre dans la durée : 168 logements commencés en moyenne sur 6 ans et une croissance démographique à 0,47% par an sur la période 2014/2020.

Pour autant, cet objectif repris dans les différents documents d'urbanisme, a permis de rassembler tous les acteurs autour d'une vision commune du territoire et de les faire adhérer, quelques soient leur taille démographique et leur dynamisme économique au premier projet communautaire de programmation et de planification.

Repris par le SCOT et le PLUi, ces objectifs démographiques et de production de logements structurent la répartition territoriale et le zonage constructible, intégrant une part soutenue de reprise de logements vacants et de construction en renouvellement urbain – objectif précurseur d'une intégration du ZAN.

Cependant, et malgré des interactions poussées entre les documents d'urbanisme et le PLH, il est difficile de ressentir dans le SCOT ou le PLUi, une priorité donnée à l'habitat. Au sein d'un territoire où l'activité économique fonde souvent le lien commun, le logement constitue un bien individuel dans lequel la communauté interfère peu.

De fait, dans les documents du SCOT et PLUi, la question du logement semble plus relever de la responsabilité individuelle et/ou du bon vouloir des communes que de l'intercommunalité. L'habitat arrive en 7ème position des 10 axes du PADD du SCOT et apparaît au sein du 4ème axe du PLUi.

La production neuve et l'habitat, dans sa typologie et sa diversité, est finalement peu approprié par les collectivités. Les opérateurs et professionnels locaux ont aussi des résistances vis-à-vis des efforts nécessaires pour renforcer la qualité paysagère, la compacité et la diversité des opérations. La priorité est plutôt donnée à la maîtrise des coûts et le respect des habitudes ... ce qui ressort au travers du bilan à mi-parcours du SCOT (densité faible).

Le logement ancien, la lutte contre la vacance et la valorisation du patrimoine sont les thématiques les plus partagées et approfondies par ces documents d'urbanisme. Elles sont appropriées par les collectivités. De fait, les bourgs accueillent une majorité des logements créés pour maintenir ou relancer leur vitalité démographique.

PLH 2016-2021 : un scénario quantitatif ambitieux

Analyse territoriale

La construction neuve (hors changement de destination et logements vacants remis sur le marché) est inférieure aux objectifs, avec un taux d'atteinte de 46% de logements commencés. De fait, l'indice de construction est faible : 1,5 pour mille sur la période 2016/2021.

Un point positif réside dans un certain respect de la hiérarchie territoriale retenue par le SCOT et PLUi, et qui n'est pas remise en cause avec le meilleur résultat à Bressuire.

Si tous les secteurs sont en retard sur les objectifs du PLH, le déficit est plus particulièrement important dans le groupe des 4 polarités que sont Cerizay, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-Les-Aubiers. Dans ces communes dynamiques et sans difficulté d'emploi, les conditions particulières peuvent expliquer ce retard : des objectifs fixés de façon très optimiste confrontées à la faiblesse de l'offre constructible en attendant le PLUi, aux délais d'ouverture de ZAC ou d'aménagement de lotissements, à la concentration des interventions sur des opérations de renouvellement urbain. Même la saturation de station d'épuration comme à Nueil-Les-Aubiers pourra concourir à terme au report des capacités de construction. Dans les communes de l'Absie et Argentonnay, les difficultés d'attractivité sont connues et peuvent expliquer assez aisément ce résultat.

Les communes périurbaines confirment leur dynamique et inclusion dans les aires d'influence dynamiques. De leur côté, les communes rurales gardent l'appétence des particuliers pour l'habitat individuel peu onéreux.

Objectifs du PLH	PLH 2016/2021	Logements commencés	Taux réalisation	écarts résultats/objectifs
Bressuire	549	313	57%	236
Pôles structurants : Cerizay, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-les-Aubier	794	310	39%	484
Pôles secondaires : L'Absie, Argentonnay	82	34	41%	48
Zones de développement périurbain	633	284	45%	349
Zones de développement rural	144	71	49%	73
CA2B	2 202	1 012	46%	1190

PLH 2016-2021 : un scénario quantitatif ambitieux

Résultats par commune

NB : Les résultats sont modifiés du fait des regroupements de communes intervenus depuis l'élaboration du PLH

Le détail du taux de réalisation par commune illustre combien la réalité du terrain prime sur bien des critères : réactivité de l'équipe municipale, opération déjà en cours, etc., en plus de leur environnement.

Par exemple, Saint Pierre des Echaubrognes bénéficie de l'influence choletaise, mais également des difficultés de communes du Maine et Loire à offrir du logement : les accédants se sont reportés sur la commune disposant de fonciers et/ou de logements.

Dès lors que les situations locales sont extrêmement diverses et peu maîtrisables à l'avance, on peut s'interroger sur l'intérêt d'une répartition aussi détaillée et de son analyse.

	objectif PLH	logt. commencés	taux réalisation
Bressuire	549	313	57%
Cerizay	179	70	39%
Mauléon	281	78	28%
Moncoutant-sur-Sèvre	155	85	55%
Nueil-les-Aubiers	179	77	43%
L'Absie	13	7	54%
Argentonnay	69	27	39%
Boismé	42	7	17%
Bretignolles	19	16	84%
Chanteloup	33	14	42%
La Chapelle-Saint-Laurent	62	29	47%

	objectif PLH	logt. commencés	taux réalisation
Chiché	60	12	20%
Cirières	27	10	37%
Clessé	38	7	18%
Combrand	45	23	51%
Courlay	86	29	34%
Faye-l'Abbesse	24	24	100%
La Forêt-sur-Sèvre	64	26	41%
La Petite-Boissière	20	5	25%
Le Pin	28	22	79%
Montravers	5	3	60%
Saint-Amand-sur-Sèvre	45	19	42%
Saint-Pierre-des-Échaubrognes	35	38	109%
Geay	11	6	55%
Genneton	4	2	50%
Largeasse	17	11	65%
Neuvy-Bouin	13	5	38%
Saint-André-sur-Sèvre	17	3	18%
Saint-Aubin-du-Plain	15	8	53%
Voulmentin	26	22	85%
Saint Maurice Étusson	21	5	24%
Saint-Paul-en-Gâtine	18	8	44%
Trayes	2	1	50%

Action 1 - Profiter de la dynamique suscitée par la constitution de la CA2B pour poursuivre voire renforcer le développement démographique

Objectifs :

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

Modalités :

- Produire environ 367 logements par an pour répondre à la population en place et attirer de nouvelles populations permettant de soutenir une croissance démographique de 0,8%/an, avec une marge de +/- 10% dans l'atteinte de cet objectif.
- Produire une offre de logements diversifiée pour répondre à l'ensemble de la population.
- Formaliser une stratégie globale de répartition de logements pour un développement cohérent et maîtrisé dans une logique de développement durable

Moyens mobilisés :

Afin de structurer et renforcer l'attractivité territoriale, PLH et SCOT se sont auto-alimentés ; l'intégration des objectifs et actions du PLH est venue affirmer celle du SCOT.

Le PLUi est venu parachever cette stratégie de manière à permettre l'installation d'activités économiques et la production de logements attendus.

Le volume de construction et les objectifs démographiques ont été repris et répartis selon le maillage territorial. Un travail de recensement et localisation très fin pour favoriser la réhabilitation et la valorisation du patrimoine :

- identification des logements vacants, suivi d'un repérage géolocalisé dans les bourgs
- identification du patrimoine rural et/ou agricole pouvant changer d'affectation et être réhabilité (2 500)
- analyse des gisements fonciers en zone urbaine
- des objectifs ventilés à la commune et d'une densité minimale (15 logements/ha en secteurs 1, 2 et 3 et 12 logements/ha en secteur 4)
- mise en place d'un soutien financier par la CA2B en décembre 2017, de manière complémentaire aux garanties d'emprunts et aux appuis financiers des communes pour favoriser la production de logements locatifs sociaux en centre-bourg et centre-ville. En 2021, évolution de la compétence habitat et renforcement du soutien financier de la CA2B.

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

Depuis décembre 2021, le programme de revitalisation et de réhabilitation du parc ancien **AggloRénov** participe également de l'atteinte de ces orientations fondamentales du projet de la CA2B.

Associé à une politique de communication et de sensibilisation des élus et des ménages, la mise en place d'un Espace Habitat et Énergie,... , il a achevé sa deuxième année sur une note positive malgré un contexte économique et financier difficile. cf. action 2

De nombreux moyens ont donc été mis en œuvre progressivement par la Communauté d'Agglomération. Cependant, de façon générale, leur mise en place est tardive pour réellement impacter les résultats quantitatifs du PLH.

Bilan :

L'objectif démographique de croissance annuelle est atteint à près de 60 % avec 72 482 habitants. Son rythme de croissance est inférieur à celui des résidences principales.

En effet, le vieillissement de la population et la diminution de la taille moyenne des ménages atténuent les effets démographiques de la production de logements en mobilisant une partie de ceux-ci pour loger une population déjà en place. Par ailleurs, le rythme de construction n'a pas été aussi fort qu'espéré dans un contexte de retard pour la mise de terrains à bâtir sur le marché (délais d'élaboration du PLUi).

Pour autant, cet objectif a permis de rassembler tous les acteurs autour d'une vision commune du territoire et de les faire adhérer, quelques soient leur taille démographique et leur dynamisme économique au projet communautaire.

source : RP Insee, sit@del	2014	2020	variation	Tx évol. annuel
Population	71 475	72 482	1 007	0,47%
Résidences Principales	30 594	31 461	867	1,45%
Résidences Secondaires	1 122	1 223	101	1,72%
Logements Vacants	2 505	2 775	270	0,59%
Construction neuve 2014/2020	1 060			

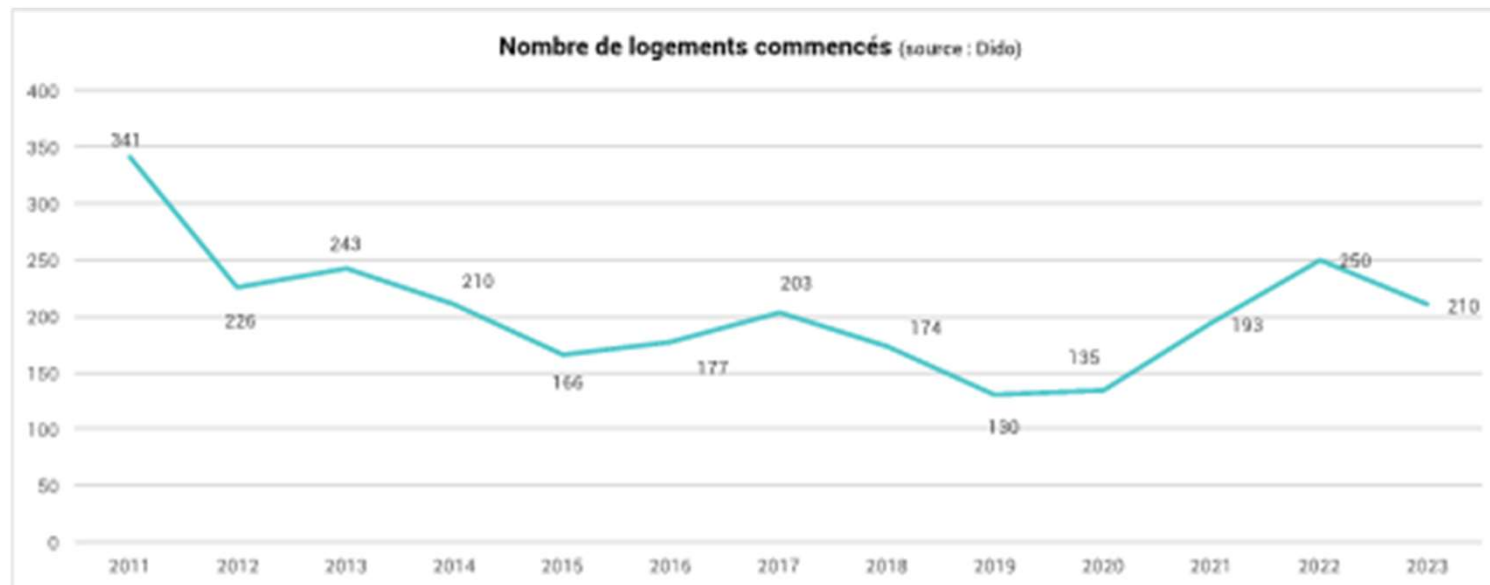
nb : les méthodes de recensement de l'Insee, par sondage et prolongement de tendances sur 6 ans ne permettent pas d'avoir des chiffres « absolument » exacts. Il est essentiel de les lire par tendance.

En matière de constructions neuves, la période a été marquée par un contexte général assez changeant et certaines années difficiles (resserrement des dispositifs d'aide à l'investissement locatif et à l'accession, incertitudes liées aux difficultés d'emploi,...).

Le territoire a connu une période de construction assez soutenue avant l'adoption du PLH : un **rythme de 240 logements commencés chaque année entre 2011 et 2015**, dont 341 logements en 2011.

À partir de 2016, il est descendu à 169 logements commencés chaque année avec des période de très basse intensité comme en 2019 et 2020 (effet COVID, attente vis-à-vis de l'adoption du PLUi ?).

Depuis, la reprise de la construction neuve a été très nette, notamment en 2021 et 2022. En regardant les données (sit@del ou dido) des trois dernières années, la moyenne se porte à **218 logements commencés/an**. On peut également remarquer que malgré la crise du logement et de la construction neuve, le nombre de logements commencés en 2023 reste élevé.



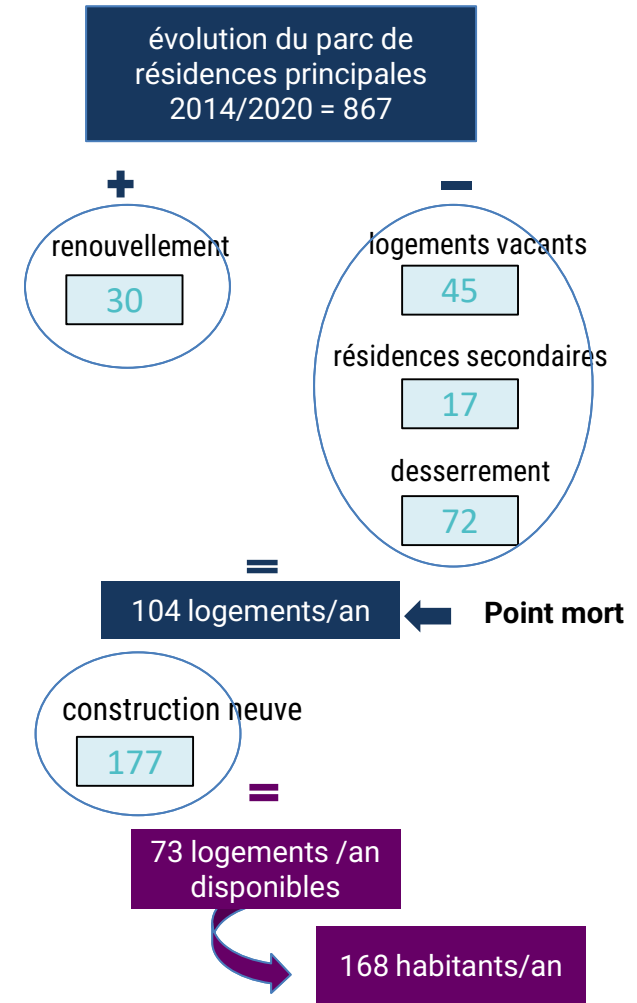
L'objectif de production de logements est atteint à 46 %.

Au-delà du taux, l'intérêt de la période récente réside :

- dans la **mobilisation du parc existant** avec 30 logements issus chaque année du parc existant (« renouvellement » lié à la transformation de bâtiment en logement suite à leur changement de destination ou à la division d'un logement en plusieurs unités)
- une **diminution contenue de la taille moyenne des ménages** de 2,34 à 2,30
- **177 logements neufs chaque année** entre le 1/01/2014 et le 1/02/2020.

Certes, la vacance continue de progresser mais il est intéressant de constater cette **réaffectation de bâti existant vers le logement**. Elle témoigne d'un attrait pour l'ancien que la politique de réhabilitation peut accompagner.

La vacance s'est poursuivie (7,8% en 2020 pour 7,3% en 2014 et 270 logements vacants supplémentaires). Il semble cependant que les derniers recensements effectués à Mauléon et Cerizay fassent apparaître une réduction de celle-ci, en lien avec la pression de la demande sur l'ancien et la mise en œuvre d'Agglorénov. Ces chiffres restent à préciser et ce sera, comme pour le reste du PLH, une appréciation tardive de ses premiers effets.



Des capacités de progression et une tendance à poursuivre pour le nouveau PLH :

Le diagnostic du PLH a été élaboré en 2013 sur la base du recensement de 2009. Les **données initiales ont donc plus de 10 ans** ce qui modère la capacité d'analyse et de sens des résultats d'un PLH mis en œuvre dans sa deuxième partie (à compter de 2019).

Pour autant, la situation actuelle permet d'envisager plus sereinement l'atteinte d'objectifs ambitieux et de garder celui-ci comme ligne directrice guidant les politiques publiques :

- Les délais **d'élaboration du PLUi** ont entraîné certains retards dans la mise à disposition de terrains constructibles mais ceux-ci sont désormais opérationnels et de nombreux projets émergent de terre.
- Concernant le **locatif social**, la politique financière de la CA2B a été vraiment effective à compter de 2021, et la production locative sociale est restée très faible : 27 logements agréés entre 2016 et 2021. Depuis, 2022 une forte croissance des agréments a été enregistrée et se poursuit avec 82 agréments en 2023 et 69 projets portés par les communes en 2024. (cf.action3)
- La **valorisation des logements vacants** est favorisée : dispositif « Agglorénov », arrivée d'investisseurs, projets urbains), transformation du patrimoine identifié, investissement locatif, ...

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

Objectifs :

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

Modalités :

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

Moyens mobilisés :

Depuis 2015, la CA2B a mobilisé plusieurs outils pour approcher cet objectif majeur, avec une volonté de :

- faire prendre conscience des enjeux et de la richesse patrimoniale des bourgs et campagnes
- faire apprécier les potentialités et les orientations possibles
- donner les outils et financements

D'abord avec la mise en place et l'animation du **programme intercommunal « cœur de bourg, cœur de vie »** afin d'appuyer et coordonner les politiques locales en faveur de la revitalisation des cœurs de bourg et de ville.

Mis en place depuis 2015 par la CA2B, ce programme vise à articuler et à mettre en cohérence les différentes politiques et dispositifs financiers mobilisables autour de 4 piliers : habitat et cadre de vie, économie et services, transport et mobilité, patrimoine/tourisme et culture ; afin de soutenir les politiques communales œuvrant pour l'attractivité de leurs cœurs de bourg et de ville.



La CA2B a poursuivi **l'accompagnement des démarches de revitalisation et de restructuration urbaine** comportant au moins un volet habitat notamment :

- Dans le cadre des programmes Action Cœur de ville, Petites villes de demain, dispositif Région Petits pôles urbains, Villages d'avenir ...
- Faisant suite aux **études d'ilots** engagées dans le cadre d'Agglorénov
- Dans le cadre d'une **mission exploratoire CA2B** (Ingénierie de soutien menée en concertation par l'architecte urbaniste conseil lors d'une exploration et d'un accompagnement au long cours des communes hors programmes).
- avec le **partenariat avec l'EPF** (convention cadre depuis 2017)
- Et la démarche **Plan Paysage** enclenchée avec définition des enjeux paysagers et de cadre de vie à l'échelle de chaque centre-bourg. Le partenariat avec le CAUE, puis la création en 2021 d'un poste d'architecte-urbaniste conseil auprès des communes visent à renforcer la qualité de la revitalisation et des projets urbains.



En décembre 2021, la CA2B a lancé le programme **AggloRénov** et ses différents moyens d'interventions **en partenariat** avec l'Anah, des communes partenaires, Action Logement et la Banque des Territoires. De manière complémentaire aux aides à la rénovation de l'habitat privé, un appui aux opérations de renouvellement urbain communales est proposé (études d'ilot stratégique, take-off d'ilots ...).

De manière complémentaire, la CA2B apporte **un soutien financier aux communes** pour des opérations de renouvellement urbain afin de participer au financement des **déficits d'opération** pour des projets habitat ou associés (jardin, cour, ...).

L'inventaire des **logements vacants** en 2018 dans le cadre de l'élaboration du PLUi, a été suivi de repérages géolocalisés dans les bourgs dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH constituant des préalables à leur mobilisation via les dispositifs d'Agglorénov lancée en 2021. De fait, leur valorisation est effective même si peu quantifiable statistiquement.

Parallèlement, la **mise en œuvre du PLUi** qui oriente la production à l'intérieur des zones urbaines est **venue renforcer le volet réglementaire** de la production de logements : production en renouvellement urbain (40%) au sein de l'enveloppe urbaine (zone U du PLUi).



Zoom sur les études d'ilot réalisées dans le cadre du programme AggloRénov

(extrait COPIL AggloRénov, 2023)

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

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

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

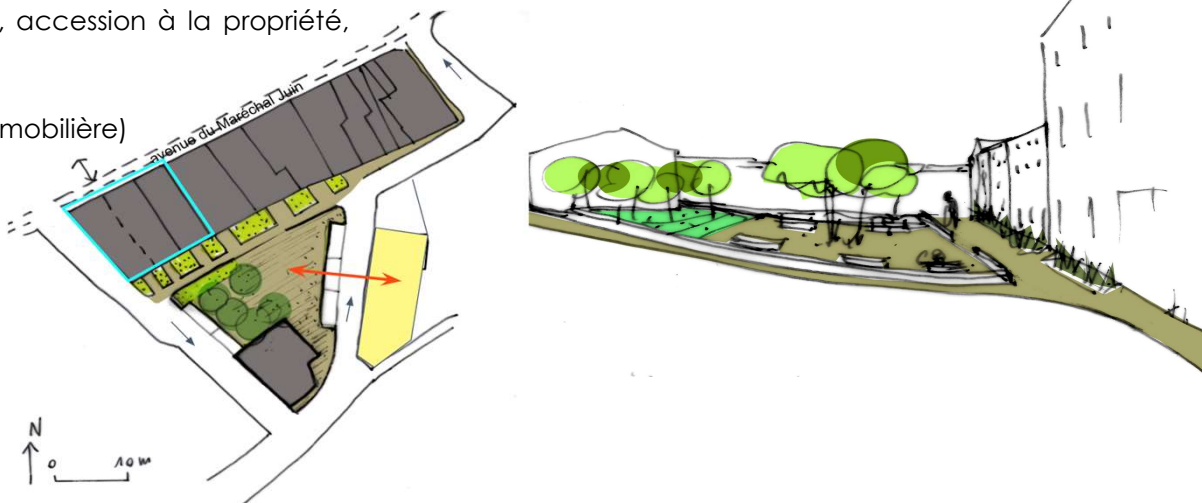
Les communes font par la suite :

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



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

Vue côté cœur d'ilot (rue St Gervais) à Moncoutant sur Sèvre



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

Bilan :

Plusieurs études de renouvellement urbain ont été réalisées dans le cadre d'AggloRénov en 2022 et 2023 :

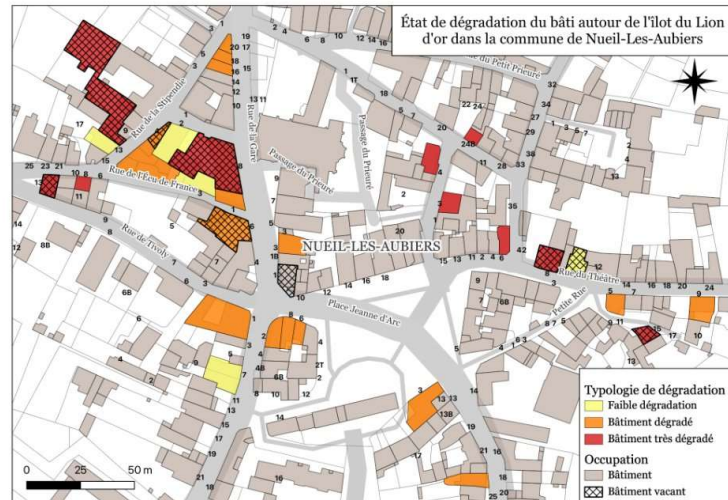
- **Ilot du Prieuré à Argentonnay** (Argenton les Vallées) : étude terminée en 2022, lancement procédure d'ORI en 2023 (dossier DUP prochainement déposé concernant 8 parcelles pour 6 immeubles) et projet de restructuration de l'ilot à l'étude
- **Ilot St Gervais à Moncoutant sur Sèvre**: étude terminée en 2022, la commune a fait le choix de démolir les logements lui appartenant. Elle s'interroge sur le lancement d'une ORI
- **Ilot du Lion d'Or à Nueil-Les-Aubiers** : étude terminée en 2023 la Questionnement de la commune quant au scénario à retenir. Acquisitions complémentaires à prévoir.
- **Ilot du Four à Combrand** : étude en cours, vers une démarche participative avec les habitants => remembrement

D'autres réflexions à venir dans le cadre d'un dispositif maintenu jusqu'en 2026 :

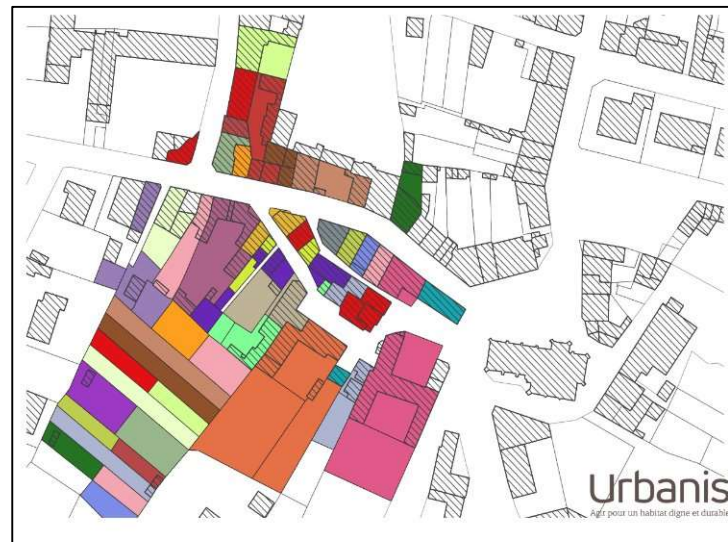
- Étude ilot « Lelaure – Gonnord » à Nueil les Aubiers envisagée en 2024
- Potentielle ORI à Nueil-Les-Aubiers ...
- Réflexion à engager sur La Petite Boissière, l'Absie ...

Des **missions exploratoires CA2B** avec l'architecte-urbaniste conseil de la CA2B et des techniciens de la Direction DPAH ont été menées depuis 2021 auprès des communes de Geay, Combrand, Noirterre, Genneton, l'Absie, ... Déambulation et définition d'un périmètre, élaboration d'un diagnostic, conseil sur définition de la stratégie d'intervention, fiches-action, etc.

Les **interventions auprès des communes rurales** rencontrent des difficultés : la faiblesse des moyens financiers dont elles disposent et le manque d'ingénierie pour mettre en œuvre les actions identifiées –partenaire, outil réglementaire et juridique, modalités etc.- ralentissent très fortement le passage à l'acte. Seules les communes les plus grandes et les mieux dotées en services passent plus facilement aux phases opérationnelles. La présence des chefs de projet revitalisation dans le cadre des programmes Action Cœur de ville, Petites Villes de demain et AMI Région permettent d'apporter une ingénierie de projet essentiel pour le portage de projets de plus en plus complexes. Quid du maintien de ces postes au terme des cofinancements ? Et quid de la proposition d'une ingénierie de projet au service de toutes les communes de la CA2B?



Étude d'ilot Nueil-Les-Aubiers, Urbanis, 2023



Étude d'ilot Combrand, Urbanis, 2023

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

Objectifs :

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

Modalités :

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

Moyens mobilisés :

Une montée en puissance progressive et continue de la politique locative sociale, pour atteindre aujourd'hui un dispositif de plus en plus abouti.

2014 : Mise en place des garanties des emprunts Caisse des Dépôts et de Consignations des bailleurs publics sur la totalité du territoire avec la création de la CA2B.

2015-2020 : Contrat de ville Quartier Politique de la Ville de Valette à Bressuire, étude urbaine en 2017/18, participation de la CA2B au comité de suivi depuis 2021.

2016 : Mise en place de la Conférence Intercommunal du Logement (CIL).

À partir de décembre 2017 : Mise en place d'un fonds de soutien Agglo2B en direction des bailleurs publics pour des opérations en cœurs de bourg/cœurs de ville. Ces aides sont complémentaires des appuis apportés par les communes (apport du foncier, d'un bâti existant, amené des réseaux, travaux de voirie ...).



Logements locatifs DSH à Nueil-Les-Aubiers

Depuis 2019, la mise en œuvre de l'action 3 s'est épanouie pour permettre de s'approcher in fine de l'objectif initial dans un contexte d'accroissement de la **pression de la demande** :

- Intégration des locatifs sociaux dans le Système d'Information Géographique (SIG) à partir de 2020
- Montée en puissance de la CA2B en matière de soutien financier et organisationnel
- Recensement des projets de logements locatifs sociaux et des gisements fonciers

A compter de 2020, mise en place d'une **démarche collective** avec les communes SRU, l'État et les bailleurs sociaux afin de poser les bases d'un partenariat renforcé :

- Centralisation de la programmation par le service habitat avec pré-programmation en juillet et demandes de financements ± stabilisées en octobre,
- Mobilisation des communes et de partenaires,
- Signature des **Contrats de Mixité Sociale** de Bressuire et Mauléon en 2021, reprise et signature des **CMS 2023-2025**, incluant Moncoutant-sur-Sèvre en 2024
- 2021 : Adoption du **PLUi** comprenant des **OAP avec un % de locatifs sociaux** et identification de **gisements fonciers** pour locatifs sociaux,

En 2021, la CA2B a fait évoluer **l'intérêt communautaire de sa compétence équilibre social de l'habitat** et **ses règles de financement** en faveur de la production du logement locatif social selon les principes d'intervention suivants :

- Elargissement du périmètre d'intervention de l'Agglomération aux zones U et secteurs 1AUh du PLUi
- Elargissement des aides aux associations agréées par l'Etat 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 la CA2B sur le volet logement différencié selon les types d'opération pour favoriser des opérations dans l'ancien ou en renouvellement urbain :
 - 12 000€ / logement, si acquisition-amélioration sur bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) ; 15 000€ si PLAI adapté
 - 5 600€ / logement neuf si démolition-reconstruction (7 000€ si PLAI adapté)
 - 2 400€ / logement neuf (3 000€ si PLAI adapté)

Enveloppe 2022-2026 : 2,15 millions d'euros.



Logements locatifs IAA, Bressuire



Projet logements locatifs DSH, Mauléon

Fonds de concours pour les locatifs communaux conventionnés dans l'ancien

- 15 000€ / logement maximum pour acquisition-amélioration,
- 7 000€ / logement maximum en renouvellement urbain.

Enveloppe 2022-2026 : 350 000 €

Ces aides s'articulent avec les actions des communes

Les actions conjuguées des communes favorisent grandement les projets ; elles sont aujourd'hui très mobilisées pour l'aboutissement des projets malgré la hausse des coûts. En effet, la commune étudie avec les bailleurs les plans de financement et soutient financièrement pour permettre à l'opération projetée de se réaliser.

Les interventions sont :

- en priorité sur le volet foncier avec une veille foncière et une cession gratuite ou à coût minoré (selon les modalités des bailleurs)
- des aides financières complémentaires à celle la CA2B sur le volet logement pour des opérations en déficit.

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. Ce programme a pour objectif notamment la production de logements locatifs de qualité et abordables

Ce programme est mené en partenariat avec l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement et des communes partenaires. 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 15% du montant des travaux éligibles. Les communes peuvent abonder ces subventions.



Projet logements locatifs communaux Mauléon



Projet logement locatif conventionné, Bressuire

Bilan :

Selon le bilan à mi-parcours du PLH : 9% du parc HLM a été construit depuis 2009. Ce ralentissement de la production serait lié à une demande alors moins importante. Deux-Sèvres Habitat visait par ailleurs dans les années 2010 en priorité la rénovation du parc existant ou son renouvellement (démolition d'immeubles HLM pour la création de petits pavillons amenant à une diminution de l'offre sur certains secteurs, Bressuire et Cerizay notamment. Les collectivités intervenaient peu.

La **programmation locative sociale** a de fait été **très modeste** sur la période **2016 - 2021** :

- 164 logements agréés pour une moyenne annuel de 27 logements, soit 55 % des objectifs.
- 47 en acquisition-amélioration ou bail à réhabilitation, dont 39 PLAi.
- 56 locatifs suite démolition ou en renouvellement urbain, dont 38 PLAi (impact résidence Habitat jeune).
- Un apport de logements conventionnés : 13 conventionnements (bilan PLH mi-parcours). Depuis la mise en place d'Agglorénov, 41 logements conventionnés agréés ANAH en 2022 et 2023. 48 conventionnements ANAH potentiels selon le pré-bilan 2023 du 12/12/2023.

Depuis, la situation a changé et le rythme envisagé par le PLH (50/an) aurait pu in fine être atteint à l'issue du PLH poursuivi jusqu'en 2024, s'il n'y avait pas eu de **nombreux retards voire reports ou abandons** dans les programmes envisagés (125 logements programmés pour 82 retenus in fine en 2023). Ce constat est devenu un vrai problème depuis 2023 avec l'augmentation massive des coûts de construction. Cela se mesure dans l'élévation du soutien financier des communes.

Selon le service habitat de la CA2B, jusqu'en 2022, le tableau de programmation, finalisé suite aux échanges avec les bailleurs/porteurs de projet en juillet et octobre, était en général respecté à 90 %. En 2023, le taux est passé à 65%.

source : CA2B Janvier 2023	2016	2017	2018	2019	2020	2021	bilan PLH 2016-2021	2022	2023	Bilan PLH 2016- prorogé 2023	2024 (projet)	2025 (projet)
Programmation	11	15	18	8	67	45	164	188	82	434	69	123
subvention CA2B	Ancien dispositif de subvention (aide si projet en acquisition-amélioration ou renouvellement urbain) : 65 000€ pour 13 logts à Cerizay					425 200 €	425 200 €	426 400 €	328 000 €	1 179 600€	222 500 €	525 600 €

Dans les communes SRU, le nombre et le taux de logement social dans le parc de résidences principales n'ont pas progressé dans les décomptes INSEE et SRU pour le moment car les décomptes s'appuient sur le logements livrés (il faudra donc attendre l'inventaire SRU de 2024 voir 2025 (au regard des reports d'opérations) pour percevoir la dynamique enclenchée depuis 2021.

<i>Inventaire SRU 1/01/23</i> <i>Source DHUP</i>	Nb LLS au 1/01/2023	Nb LLS au 1/01/2022	Déficit au 1/01/2022	Tx LLS au 1/01/2022
Bressuire	1107	1112	684	12,38 %
Cerizay	591	580	Sans objet	27,75 %
Mauléon	382	385	317	10,96 %
Moncoutant	243	243	222	10,46 %
Nueil-les-Aubiers	423	421	37	18,40 %
Commune SRU CA2B	2 746	2 741	1 260	14,28 %

L'atteinte des objectifs est rendue d'autant plus difficile qu'entre temps :

- Le nombre de résidences principales a augmenté sur ces communes (et plutôt des propriétaires occupants)
- La vente de logements sociaux par les bailleurs HLM
- Les bailleurs HLM ont engagé des démolitions (70) : 56 en 2020 et 14 en 2021 à Cerizay et Nueil-les-Aubiers
- Des bailleurs privés (anciennes OPAH) n'ont pas renouvelé leur conventionnement avec l'Anah (conventions arrivées à terme des 9 ans, éléments constatés sur Mauléon par exemple).

Ces données viennent réduire d'autant le parc et contribuent à affaiblir l'offre locative sociale du territoire.

De façon à mieux accompagner les collectivités dans le rattrapage des objectifs de la loi SRU, l'État a proposé en 2020 la mise en place de Contrats de Mixité Sociale sur les communes alors déficitaires et non exemptées: Bressuire et Mauléon. Ainsi, avec l'appui de l'Etat et en partenariat avec les bailleurs, la CA2B et les communes ont élaboré ces 2 CMS sur la période 2021-2025.

Avec la loi 3Ds, la définition de nouveaux Contrats de Mixité sociale a amené à actualiser et renouveler les 2 CMS en cours pour la période triennale 2023-2025.

Un CMS a aussi été défini sur la commune de Moncoutant sur Sèvre pour la période triennale 2023-2025.

La mobilisation autour de ces CMS a permis de relancer la programmation de logements locatifs sociaux sur les communes. Mais, là encore les effets ne sont pas sensibles sur la période du PLH, les mises en service seront effectives à partir de 2024.

Les **objectifs de rattrapage validés dans les CMS** pour la période triennale 2023-2025 sont :

- Bressuire : 171 logements
- Mauléon : 79 logements
- Moncoutant-sur-Sèvre : 55 logements

Sans oublier la programmation de Nueil-les-Aubiers, dont le taux de locatifs social n'a pas nécessité l'engagement dans un CMS : 37 logements.

L'ensemble de la filière, des collectivités aux bailleurs, a intégré les règles de la CA2B et s'est mis en ordre de marche pour une production affichée dans les CMS 2023-2025 de 102 logements sociaux annuels.

Avec **l'ensemble de ces moyens humains, réglementaires et financiers, la seconde partie du PLH a donc permis d'atteindre les objectifs de programmation**, mais **trop tardivement pour respecter l'objectif initial** de taux de locatifs sociaux.

Cependant, **tous les moyens sont désormais en place** pour une politique effective et efficace dès lors que les financements le permettent. En effet, **une des difficultés majeures aujourd'hui réside dans le montage financier**. Les communes sont de plus en plus sollicitées mais ne peuvent assumer complètement les surcoûts. Le renouvellement urbain coûte cher et la disponibilité des bailleurs est réduite du fait de leur mobilisation sur d'autres territoires.



Signature des CMS 2021-2025 le 3 mai 2021

source : programmation CA2B, janvier 2024	agrément 2020/2023
Bressuire	209
Cerizay	27
Mauléon	85
Moncoutant	62
Nueil-les-Aubiers	54
Communes SRU CA2B	437

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

Objectifs:

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

Modalités:

- Appliquer un objectif de 30 logements produits en accession sociale à la propriété sur 6 ans avec des opérations pilotes (PSLA, vente HLM, accession sociale « classique »)
- Appuyer les ménages sous conditions de ressources dans l'accès à la propriété
- Soutien aux primo-accédants pour des travaux d'amélioration du bâti ancien de centre-bourg

Moyens mobilisés :

- Expérimentation d'une aide à la rénovation du logement suite à une primo-accession
- Plan de vente des bailleurs sociaux inscrit dans leur Convention d'Utilité Sociale (CUS)
- Programmation de logements diversifiés avec une accession sociale axée sur PSLA : 5/an.
- Aide Action Logement : prime (depuis 2021) et prêt Accession pour l'acquisition d'un logement neuf (être salarié et correspondre aux plafonds de ressources PSLA)
- Renforcement Aide locale (CA2B et communes partenaires) dans le cadre du nouveau programme d'amélioration de l'habitat privé AggloRénov (décembre 2021-novembre 2026) pour aider les travaux de rénovation suite à une primo-accession dans l'ancien.



Projet de travaux d'un primo-accédant sur Argentonnay dans le cadre d'AggloRénov

Bilan :

L'accession sociale ou abordable est un élément essentiel du marché de l'habitat sur le territoire. Compte tenu des niveaux de revenus, il constitue un maillon essentiel de l'installation des jeunes ménages. Il est resté une possibilité offerte jusqu'à présent par le marché dans l'ancien du fait d'un marché immobilier peu onéreux jusqu'en 2021. Dans le neuf, cela s'est fait sans soutien spécifique, hormis la mise à disposition de foncier à prix très abordable dans des lotissements communaux. Enfin il y a eu des opportunités d'acquisition dans le parc social.

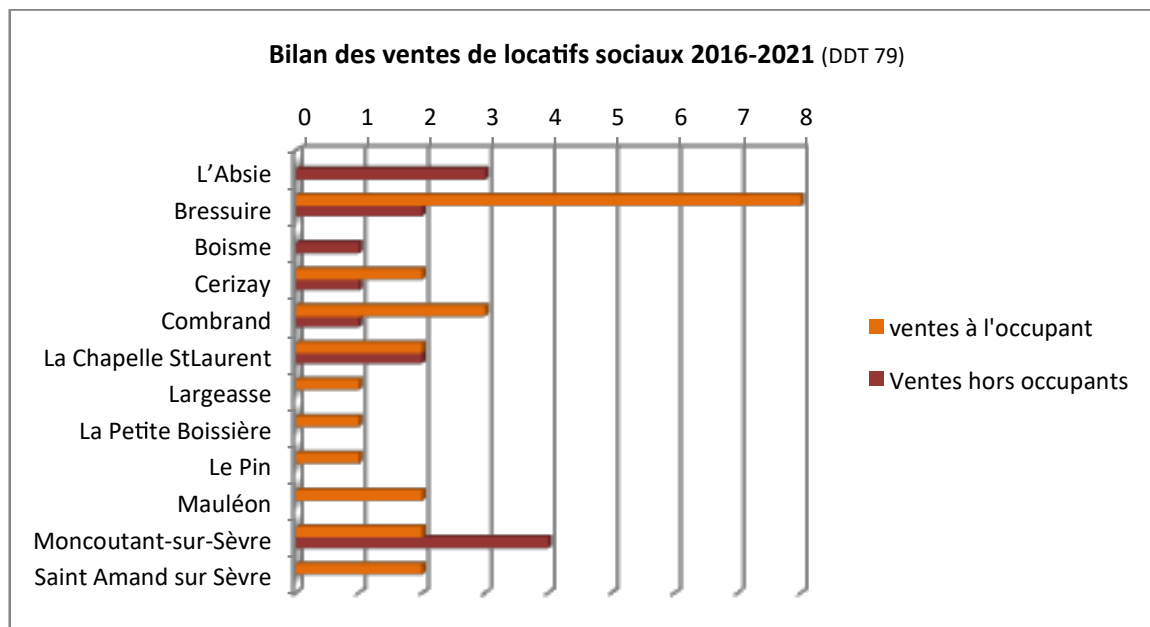
Les programmes de vente de locatifs sociaux, encouragés par l'État, se développent de manière de plus en plus intense au fil des années pour un total de 38 ventes entre 2016 et 2021. Soit un nombre qui correspond à la production de plus d'une année sur la période. Le rythme s'est accéléré en 2022 (18 cessions dont 16 hors occupants).

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

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

Si les ventes favorisent effectivement une accession sociale avec des prix très mesurés, elles ciblent de moins en moins leurs occupants. Le nombre de locataires en capacité d'acheter est faible et les bailleurs mettent aussi en vente des logements inoccupés

source : DUHP- RPLS 2022	DSH		IAA		TOTAL
	Vente à l'occupant	Vente hors occupant	Vente à l'occupant †	Vente hors occupant	
2016			3		3
2017			4		4
2018	2		3		5
2019	6		2		8
2020			2	7	9
2021		3	2	4	9
2022		7	2	9	18
Sous total	8	10	18	20	56



La réglementation impose aux organismes (HLM, SEM) qu'au moins 50 % du produit issu des ventes de logements sociaux situés sur une commune n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux fixé à l'article L302-5 du CCH soit affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements sociaux sur le territoire de la commune concernée par la vente ou, avec l'accord de celle-ci et du représentant de l'état dans le département, sur le territoire de l'EPCI auquel la commune concernée appartient, ou en dernier lieu sur le territoire du département (art L443-13 du CCH).

Les communes SRU représentent 55 % des ventes (21 sur 38). 7 ventes l'ont été hors occupant, ce qui les déduit directement du parc comptabilisé dans le recensement SRU.

Les autres ventes le sont dans des communes plus rurales, à parc locatif parfois réduit. Les acquéreurs sont potentiellement peu nombreux par rapport aux programmes de vente des bailleurs. Ceux-ci pour atteindre leurs objectifs, mettent parfois leurs annonces de vente sur des sites en ligne faute d'acquéreurs potentiels parmi les locataires. Dès lors il n'y a aucune garantie du maintien de ces logements dans le parc social, y compris en accession sociale avec des reventes qui surviennent après-coup.

Il a également été fait état du changement d'usage vers de l'hébergement touristique sur certaines communes. Ce serait plus particulièrement le cas dans le secteur dans l'aire d'attraction du Puy du Fou. C'est un détournement des objectifs originels de l'accession sociale, mais pour lequel la collectivité n'a pas la maîtrise aujourd'hui.

L'accession dans l'ancien :

Entre 2016 et 2019 : 8 primo-accédants ont bénéficié d'une aide à la rénovation suite à primo-accession pour un montant de subvention de 10 900€ pour un montant total de travaux de 60 900€ HT.

Via Agglorénov, sur les 2 premières années, 25 primo-accédants ont bénéficié d'une aide à la rénovation suite à primo-accession dans l'ancien (16 projets agréés en 2022 et 9 en 2023). Le montant moyen des travaux est de 13 000€ HT pour un montant moyen d'aide de 4 200 € par dossier (2 200€ par la CA2B et 2 200€ par les communes partenaires).

Il n'y a eu aucune opération PSLA sur les 30 prévus dans le PLH.

Il y a sans doute pour plusieurs motifs :

Le PSLA est un produit « fini », construit aux normes en cours et dont le prix est supérieur à ce qui pouvait se trouver localement : au moins 200 000€. Il est donc considéré comme une réponse plus adaptée aux territoires ayant un niveau de marché plus cher. Ce qui n'était pas le cas du Bressuirais.

Enfin les bailleurs n'ont pas souvent cette clientèle dans leur locataire, ni parmi les demandeurs de locatif. Pour autant avec la hausse récente de l'accession dans le neuf comme dans l'ancien, de construction et d'aménagement, un tel produit pourrait être désormais testé sur le territoire, dans les secteurs les plus urbains et sous tension, le Nord-Ouest plus particulièrement. Cela participerait en outre aux équilibres des opérations locatives sociales. Un tel projet nécessite cependant une mobilisation d'un bailleur pour aller proposer un produit attrayant et chercher des acquéreurs hors de leur fichier. Un soutien affiché de la commune et de la CA2B permettrait également de favoriser la recherche de clients potentiels.



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

Objectifs :

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

Modalités :

- Recensement des logements vacants, des logements indignes et des logements connaissant de la précarité énergétique
- Mobiliser la plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privé pour réaliser des diagnostics pour lutter contre la précarité énergétique
- Poursuivre le repérage des situations d'indignité et/ou de vacance
- Aider les élus à gérer les situations notamment d'urgence

Moyens mobilisés et bilan :

Logements vacants

L'objectif de réduction de la vacance prévue dans le PLH, a été mis en œuvre par plusieurs moyens:

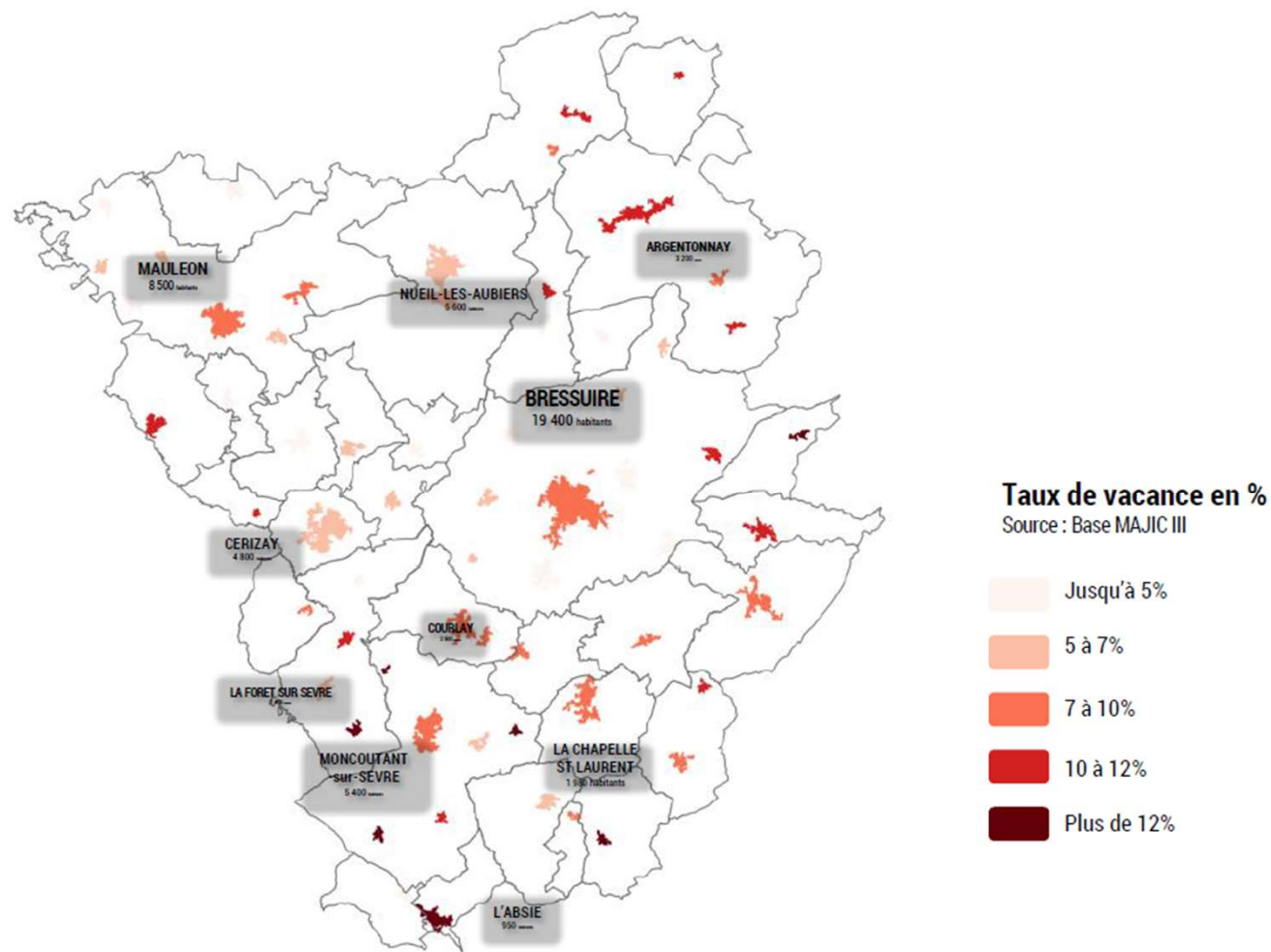
- 2018 : Inventaire des logements vacants à l'élaboration du PLUi,
- 2021 : Prise en compte et objectifs de mobilisation sont inscrits dans le PLUi, différenciés selon les territoires
- **Étude pré-opérationnelle d'OPAH** : les logements vacants ont été repérés et géolocalisés, avec un gisement « très présent dans les cœurs de bourg ».
- Depuis décembre 2021, dans le cadre du programme AggloRénov, des repérages ont été affinés et un appui sous la forme de primes communales « sortie de vacance » ont été mises en œuvre. Ainsi, en 2022 et 2023, 12 logements ont bénéficié d'une prime sortie de vacance.

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

PADD PLUi approuvé

Les effets quant à la mobilisation et réaffectation des logements vacants dans le parc de résidence principale ne sont pas encore mesurables dans le recensement général.

Mais selon les services et élus, il semble qu'un certain nombre de logements de centre-bourg vacants aient été remis sur le marché à compter de 2021 et 2022. Cela restera à confirmer au regard des derniers recensements réalisés sur le territoire.



Source: étude pré-opérationnelle OPAH ciblée « centre-bourgs », Villes Vivantes, 2019-2021

Logements indignes et dégradés :

2017 : expérimentation du repérage de logements indignes à l'Absie. Le plan de charge de l'équipe municipale et un manque de moyens humains ont abrégé le dispositif.

2019-2021 :

- . étude pré-opérationnelle OPAH, un premier recensement des logements dégradés
- . Information des élus par les services de l'Etat dans le cadre du Plan Départemental de lutte contre l'habitat indigne : interventions en conférence des maires en juillet 2019 puis en mars 2022. Information continue des élus locaux.
- . Articulation de ces actions avec les dispositifs mis en place à l'échelle du Département (PIG 79, comité technique départemental de lutte contre l'habitat indigne).

2021 : transfert des pouvoirs de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne du maire vers le président de la CA2B sur 10 communes : Brétignolles, Geay, Largeasse, Neuvy-Bouin, Le Pin, Voulmentin, Clessé, La Petite Boissière, Nueil-Les-Aubiers et Trays.

2022 : Comité local de lutte contre l'habitat indigne mis en place par le Programme AggloRénov

2023 : dans le cadre d'AggloRénov, lancement de la démarche de repérage pro-actif de logements potentiellement indignes avec information et accompagnement des propriétaires

L'action est menée sur toutes les communes même si les mieux structurées en profitent de façon plus évidentes (maîtrise de l'ingénierie, capacité de co-financement, « nécessité » urbaine, ...).

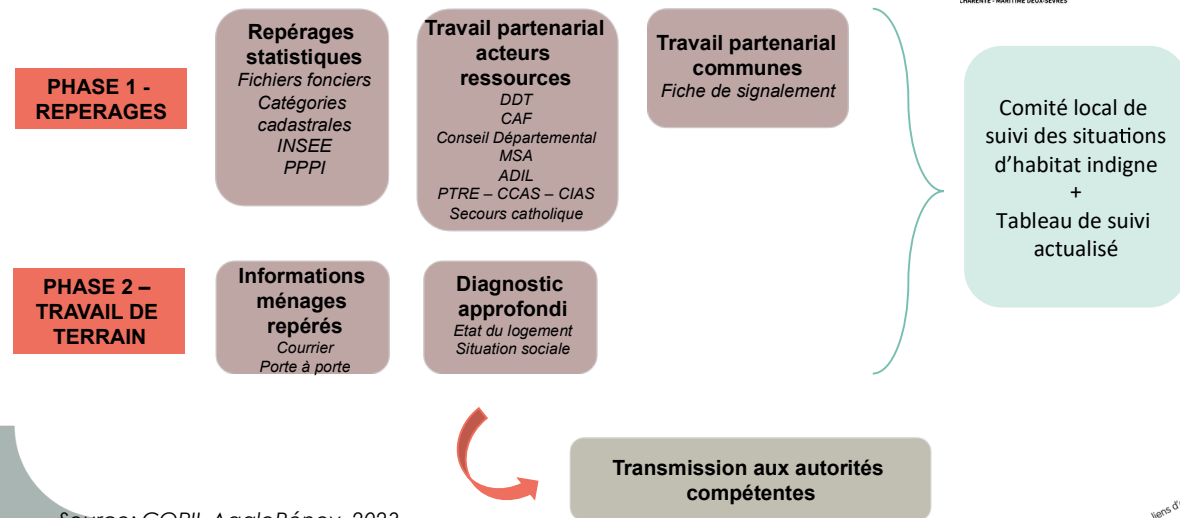
Objectifs et Méthodologie

Les missions menées par l'opérateur pour lutter contre l'habitat indigne

Depuis le lancement du programme AggloRénov :

- . 50 signalements ont été reçus et étudiés en CLLHI
- . 2 dossiers « très dégradés » ont été déposés auprès de l'Anah, dans le cadre de l'OPAH RU.

NB: hors OPAH RU, les demandes de subvention sont traitées dans le cadre du PIG 79.



Source: COPIL AggloRénov, 2023

Rénovation énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique :

La CA2B a mis en place depuis 2015 un Espace Info Energie /plateforme de rénovation énergétique, en régie. Il a rejoint au 1er janvier 2019, l'Unité Habitat et Logement Durable au sein de la Direction Planification, Aménagement et Habitat.

En 2021, un **Espace Habitat et Energie** a été créé au rez-de-chaussée du siège de la CA2B. Il s'agit d'un lieu d'information, de conseils et d'accompagnement des habitants à la rénovation de leur logement. Des conseillers énergie et habitat, des permanences d'architectes-conseil, de l'ABF, de l'ADIL ... sont aussi proposés. Cet Espace est aussi **Espace Conseil France Rénov'** depuis 2023.

Parallèlement aux conseils et accompagnement des particuliers, **différentes actions de sensibilisation** ont été menées en direction des habitants, des scolaires, Des conseillers ont aussi participé à des actions de lutte contre la précarité énergétique avec le Conseil Départemental, le CCAS de Bressuire et la mission précarité énergétique du Secours Catholique.

Bilan aides à la rénovation énergétique des logements (propriétaires occupants éligibles Anah)

En OPAH RU du programme AggloRénov' :

En 2022 :

8 dossiers « **MaPrimeRénov' Sérénité** » (72% des objectifs OPAH RU 2022)
coût moyen de travaux par dossier : 16 920€ HT
subvention (Anah + CA2B) en moyenne de 11 257€ par dossier

En 2023 :

11 dossiers « **MaPrimeRénov' Sérénité** » (100% des objectifs OPAH RU 2023)
coût moyen de travaux par dossier énergie : 30 170€ HT
subvention (Anah + CA2B) en moyenne : 14 764€ par dossier

Dans le cadre du PIG 79 Habiter mieux (territoire CA2B hors OPAH RU)

En 2022, 45 dossiers PO « **MaPrimeRénov' Sérénité** » du territoire agréés
coût moyen de travaux par dossier énergie : 31 222€ HT
subvention (Anah + CD 79) en moyenne : 14 534€ par dossier



Les dossiers MaPrimeRénov' geste sur le territoire: (Propriétaires occupants et bailleurs)

En 2022 :

1 429 dossiers
coût moyen de travaux par dossier : 10 200€ HT
subvention Anah en moyenne : 4 000€ par dossier

En 2023 :

1 444 dossiers
coût moyen de travaux par dossier : 10 700€ HT
subvention Anah en moyenne : 3 830€ par dossier



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

Objectifs

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

Modalités

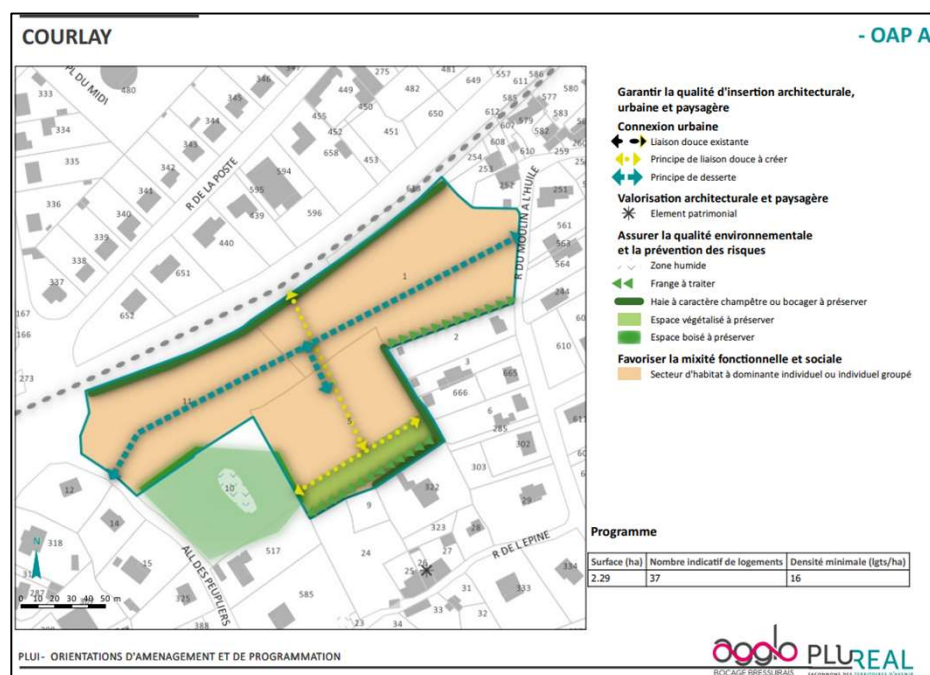
- Pérenniser et développer les dispositifs efficaces de lutte contre l'indignité, la précarité énergétique et la vacance (périmètres potentiels d'intervention, étude pré-opérationnelle OPAH, accompagnement des porteurs de projet, subventions PO et PB amélioration logements anciens)
- Mener une réflexion sur les mesures incitatives de lutte contre la vacance pour envisager sa mise en place dans le cadre du PLH actuel ou du prochain PLH
- Mener des opérations innovantes de réhabilitation/production, autour d'un travail partenarial de définition des réaménagements

Moyens mobilisés et bilan :

- 2015 : mise en place d'un **Espace Info Energie / plateforme de Rénovation Énergétique** en régie; devenu depuis 2023, un **Espace Conseil FranceRénov'**.
- 2015 : mise en place et animation du programme intercommunal « **cœur de bourg, cœur de vie** » afin d'appuyer et coordonner les politiques locales en faveur de la revitalisation des cœurs de bourg et de ville. Ce programme vise à articuler et à mettre en cohérence les différentes politiques et dispositifs financiers mobilisables autour de 4 piliers : habitat et cadre de vie, économie et services, transport et mobilité, patrimoine/tourisme et culture. L'accompagnement technique des communes dans la mise en place de leur politique de revitalisation et le fléchage de dispositifs financiers (LEADER 2014-2020, Contrat Départemental d'Attractivité du Territoire, Opération FISAC 2016-2020, Contrat régional) appuient ces démarches.
- 2015 : mise en place d'un appui financier CA2B en direction des communes pour des projets de réhabilitation et de renouvellement de l'habitat en centre-bourg et centre-ville.
- De 2016 à 2021 : mise en place d'aides de la CA2B pour l'amélioration des logements privés construits avant 1960.



- **2015-2018 puis 2019-2022** : convention cadre avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine ciblée sur les centres-bourgs.
- **2017 - 2021** : démarche **Plan Paysage** enclenchée avec définition des enjeux paysagers et de cadre de vie à l'échelle de chaque centre-bourg.
- **2018** : réalisation d'un **workshop « centres-bourgs »** avec des groupes d'étudiants.
- **2019** : dans le cadre de l'élaboration du PLUi, traduction opérationnelle des objectifs de production en renouvellement urbain (40%) au sein de l'enveloppe urbaine (future zone U du PLUi) : dans les dents creuses et secteurs à enjeux pour lesquels **130 Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) Habitat** ont ainsi été élaborées. 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.



Extraits travaux Plan Paysage et workshop, Entrelieux, Un pas de côté et Didattica, 2018-2022

Mise en route de démarches de revitalisation



Depuis 2015, la CA2B anime un **programme intercommunal « Cœur de bourg, cœur de vie »** permettant une articulation et une mise en cohérence des différentes politiques intercommunales (habitat, économie...) afin de soutenir et accompagner les politiques communales œuvrant pour l'attractivité de leurs cœurs de bourg et de ville. C'est dans ce cadre qu'un réseau local de revitalisation a aussi été mis en place.



Ainsi, aux côtés des Communes, la CA2B accompagne et se mobilise autour des différents dispositifs nationaux et régionaux œuvrant pour la redynamisation des cœurs de bourg et de ville :

Action Cœur de ville de Bressuire : Depuis 2018, la ville-centre de Bressuire a été retenue dans le cadre de ce dispositif national. une convention-cadre a été signée en 2018 puis l'avenant n°1 à cette convention valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) en décembre 2020 après la définition par la commune de son projet urbain. Depuis le 14 avril 2023, cette convention a intégré la nouvelle convention ORT qui se déploie aussi sur les communes Petites villes de Demain.

Programme national « Petites Villes de Demain » : le 11 décembre 2020, les communes d'Argentonnay, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Nueil-Les-Aubiers ont été labellisées au titre du programme Petites villes de demain par la Préfecture de Région. La convention d'adhésion a été signée le 16 septembre 2021 avec l'Etat, la CA2B et les 5 communes retenues. Travaillant sur la définition de leur plan-guide pour les 10 prochaines années, des conventions ORT ont été formalisées et signées le 14 avril 2023 entre l'Etat, la CA2B et les 5 communes.



L'Appel à Manifestation d'Intérêt « Centres-Bourg » de la Région Nouvelle-Aquitaine : la CA2B et les communes de Bressuire, Argentonnay, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Nueil-Les-Aubiers ont candidaté collectivement en 2020 à cet AMI et ont été retenues dans ce cadre. Une convention a ainsi été signée entre la Région, l'EPCI et les 6 communes en janvier 2021. Cette convention partenariale sera renouvelée en 2024.



Déplacement des élus régionaux sur les communes en 2021

La mise en place de ces dispositifs a permis notamment :

- Le recrutement de 4 chefs de projet revitalisation sur les 6 communes avec les soutiens financiers de Etat, la Région et la Banque des Territoires => une ingénierie de projet importante dans le cadre de projets de + en + complexes,
- de préciser une feuille de route stratégique communale en mobilisant toutes les forces vives du territoire,
- D'enclencher des projets d'envergure avec l'appui des partenaires (requalification de friches, ...)

L'appui aux communes plus rurales initié avec :

- La réalisation d'études à l'échelle des centres-bourgs dans le cadre du Plan Paysage, de l'étude pré-opérationnelle OPAH ...
- La création de missions exploratoires par la CA2B animées par l'architecte urbaniste conseil de la CA2B, avec des techniciens de la DPAH...
- La mobilisation du programme européen LEADER autour de la revitalisation des centres-bourgs et l'accompagnement à la recherche de financements avec le service stratégique de la CA2B.

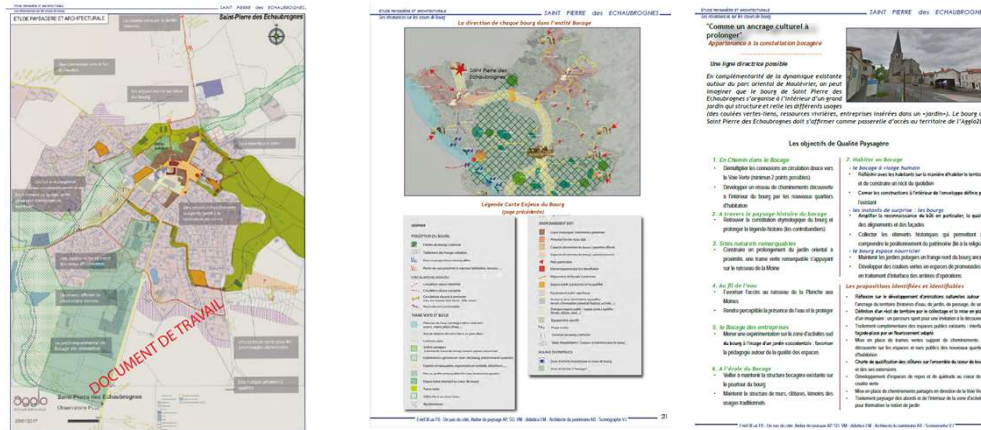
2019 - 2021 : Réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un programme d'amélioration des cœurs de bourg et de ville (OPAH/OPAH RU).

Tout au long de cette étude pré-opérationnelle et malgré la période « COVID », différents temps d'échanges et de mobilisation des partenaires, des communes et des habitants ont été organisés. Parmi ceux-ci, on peut citer :

- Un petit déj auprès des professionnels de l'immobilier
- Une enquête téléphonique et un sondage en ligne auprès des habitants
- Un « speed dating » avec les communes
- Des séminaires et ateliers avec les partenaires et les communes
- Un week-end « entretien avec un architecte » à destination des habitants
- Une campagne de photographies aériennes des centres-bourgs

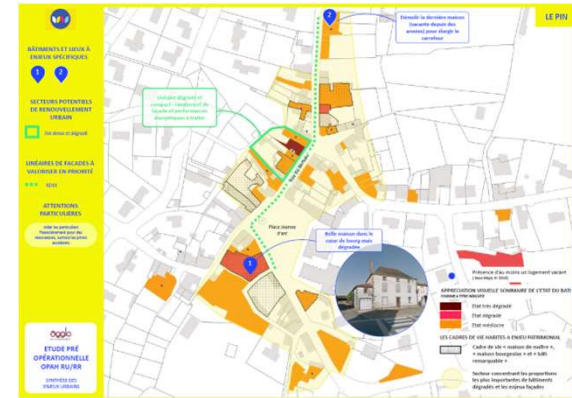
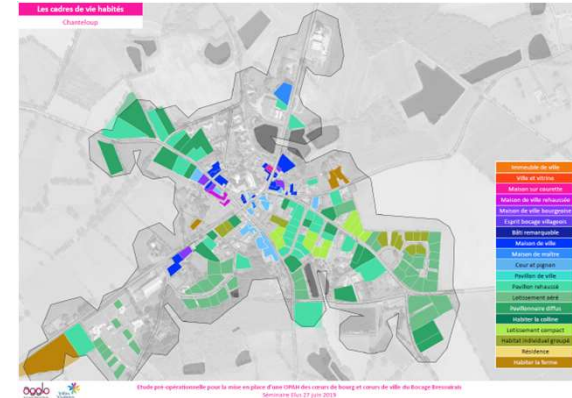
Ces éléments complétés par une analyse statistique et cartographique à l'échelle de chaque centre-bourg permettent ainsi de disposer de différents travaux mobilisables dans le cadre de démarches de revitalisation et de projets d'habitat et de renouvellement urbain (cf extraits ci-joint).

Ces travaux s'articulent par ailleurs avec les **fiches centres-bourgs** réalisées dans le cadre du **Plan Paysage du Bocage Bressuirais en 2019**.



Extraits cahier St Pierre des Echaubrognes, Plan Paysage Bocage Bressuirais, Entrelieux – 1 pas de côté et Didattica, 2019

Toutes ces ressources viennent enrichir la connaissance des enjeux paysagers, urbains et d'habitat à l'échelle de chaque centre-bourg. Elles peuvent ainsi être mobilisées pour venir alimenter les réflexions communales (plan de référence, plan guide ...).



Extraits travaux étude pré-opérationnelle OPAH, Villes Vivantes, 2019-2021

Dans la suite de l'étude pré-opérationnelle menée, ce programme s'articule autour de **2 grands objectifs** :

- La production de logements locatifs de qualité et abordables
- La revitalisation des centres-bourgs

Avec les principes suivants :

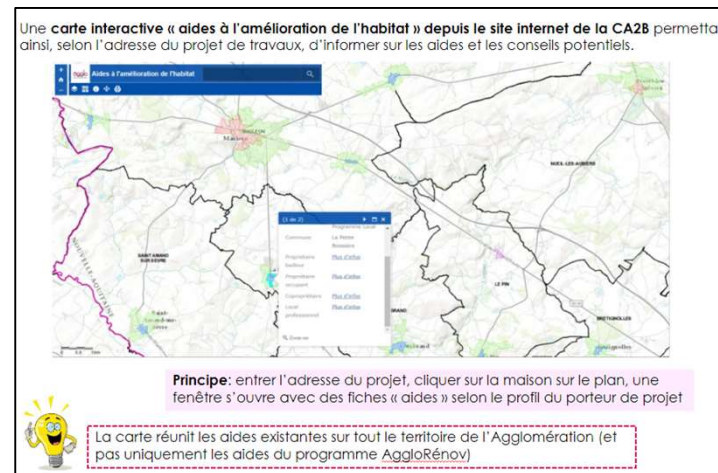
- Conserver et renforcer le rôle de référent universel pour l'amélioration de l'habitat de la CA2B, pour tous les porteurs de projets du territoire
- S'adosser et s'articuler avec les dispositifs existants en matière de rénovation énergétique, d'adaptation des logements et de lutte contre l'habitat indigne,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

Ce programme combine ainsi :

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



Et 11 communes partenaires



Création en régie d'une carte interactive, 2022

Objectifs : Sur 5 ans, + de 800 projets pour près de 9 millions d'aides aux travaux (4,6 millions d'€ de l'Anah, 2,25 millions d'€ de la CA2B et 1,9 millions des communes partenaires).

Le programme intègre également :

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

Premier bilan AggloRénov :

Un **premier bilan** de la mise en place du programme AggloRénov a été effectué pour les 2 premières années 2022 et 2023 .

En matière d'amélioration de l'habitat privé, il fait ressortir :

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

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

En matière d'études urbaines (cf. action 2), 4 études ont été réalisés ou sont en cours pour l'instant. Certaines sont en projet. Une Opération de Restauration Immobilière a été lancée. Elles permettent de disposer d'une première aide à la décision pour les communes.

La CA2B est 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.

Au-delà des mesures d'accompagnement de la CA2B auprès des communes, ce programme assure un **soutien technique et un financement complémentaire aux projets de réhabilitation des particuliers**. Progressivement, au fur et à mesure de sa mise en œuvre, il s'engage dans des opérations de plus en plus fines selon les besoins : étude d'ilot, recensement habitat indigne, préparation Opération Restauration Immobilière, etc. Avec la politique relative au locatif social et au logement des jeunes, il s'agit **d'une des interventions les plus abouties de la collectivité en matière d'habitat et d'urbanisme**.

Là encore, la **mise en place tardive de la politique opérationnelle et la complexité des études de renouvellement urbain** abondent peu **les chiffres du bilan du PLH**. Mais le **territoire est désormais beaucoup plus prêt** pour en voir les réalités d'où l'intérêt majeur à prolonger ces politiques sur la durée.



Avant travaux



Après travaux



Chantier en cours, 2023

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

Objectifs :

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

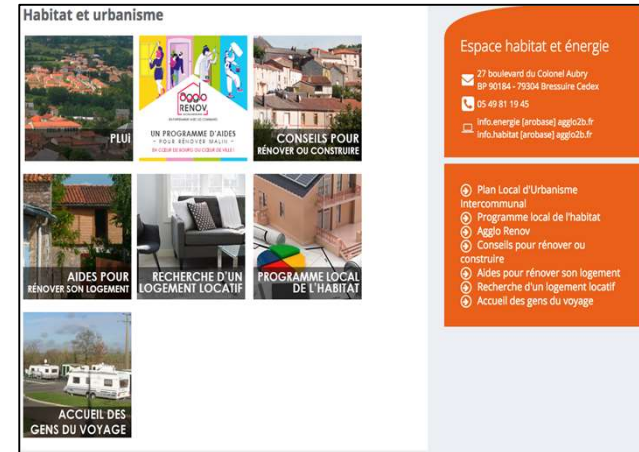
Modalités:

- Communiquer sur les aides existantes, favoriser la diffusion de l'information et sensibiliser les ménages à la réhabilitation
- Etudier l'opportunité de réaliser une thermographie aérienne et au sol
- S'appuyer sur la plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privé

Moyens mobilisés :

La CA2B a multiplié les interventions diverses sur le volet communication :

- Communication réalisée via le magazine de l'Agglomération et le site internet de l'Agglomération, informations via les bulletins municipaux et sites internet des communes, information via le guide de l'habitat 79, ...
- Communication sur les aides mises en place via des flyers
- Participation à des salons et forums
- Création de fiches conseils « réhabilitation du bâti ancien ». Ces fiches d'information sur la rénovation d'un bien avec une distinction par thème rendant le support très pratique et ont pour vocation de guider les particuliers ou professionnels dans leur projet de réhabilitation.
- Mise en place d'actions de sensibilisation à la maîtrise de l'énergie (écogestes, défi famille à énergie positive, escape game...)
- Participation aux travaux d'élaboration du Plan Climat Air Énergie Territorial
- Organisation des Nuits de la thermographie par les conseillers énergie

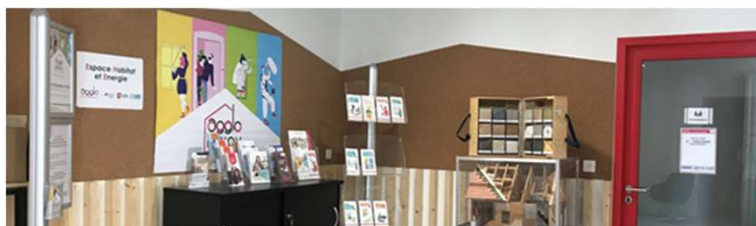
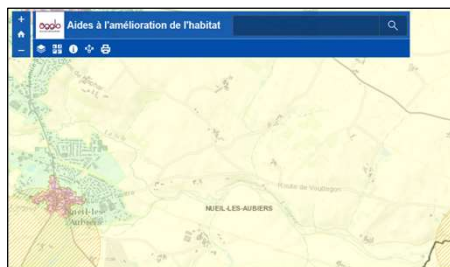


Extrait onglet « habitat et urbanisme », site internet CA2B



création de fiches conseils « réhabilitation du bâti ancien »

- Participation à l'élaboration du film : « **en Bocage, c'est déjà demain** » (accessible depuis le site internet de l'Agglomération)
- Regroupement des services planification, habitat, énergie et urbanisme dans un même lieu
- Depuis janvier 2021, un **nouvel Espace** a été aménagé au rez-de-chaussée du Siège de l'Agglomération. Il réunit dans un même lieu les services habitat/Plateforme de rénovation énergétique / Urbanisme de l'Agglomération. Il accueille aussi les permanences des acteurs de l'habitat présents sur le territoire (au 27 boulevard du Colonel Aubry à Bressuire). Espace d'information, d'exposition, accueil de permanences ..., des informations y sont directement accessible ou via le site internet de la CA2B
- Mise en place d'un **plan de communication pour le nouveau programme AggloRénov** et des outils notamment une carte interactive permettant de localiser à l'adresse les aides à l'amélioration de l'habitat potentielles, etc.
- Organisation d'**Ateliers de l'habitat** autour de thématiques d'actualité associant élus et professionnels de l'habitat



Bilan :

Partie depuis sa création d'une politique très réduite envers l'habitat, la **Communauté d'Agglomération s'est progressivement positionnée comme acteur central** concernant les dispositifs envers l'habitat ancien et le logement des particuliers. Progressivement, la CA2B est devenue un partenaire des citoyens qui ont ainsi intégré la capacité d'aides et de soutien qu'elle peut apporter.

Cette stratégie lui a permis de **commencer la valorisation de sa politique de l'habitat** quand bien même les grandes actions « opérationnelles » n'étaient pas encore lancées. Les **services ont avancé de façon transversale** pour promouvoir et favoriser les dispositifs existants et l'intérêt de l'amélioration des logements.

Les politiques de réduction de la consommation énergétique, le dispositif AggloRénov avec ses moyens ambitieux envers les logements anciens et les centres-bourgs, le recrutement d'une architecte-urbaniste conseil et le regroupement des différents services/conseils au siège de la CA2B poursuivent « matériellement » ces objectifs.

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

Objectifs :

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

Modalités :

- Suivre les exigences communes en matière de politique foncière et favoriser la densification des zones urbanisées en appliquant les densités minimales de logements à l'hectare prescrites dans le SCOT et les zones de densification à étudier par les PLU/le PLUi dans le SCOT
- Accompagner les communes dans la mobilisation des outils fonciers
- Réalisation d'un inventaire des potentiels de densification et mutation
- Inscrire les orientations intercommunales dans les documents d'urbanisme communaux

Moyens mobilisés :

- Depuis 2015 : partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine
- Décembre 2015 : prise de compétence « document d'urbanisme, PLUi, Droit de préemption urbain (DPU) » par la Communauté d'Agglomération
- 2018-2021 : élaboration et validation du plan Paysage du Bocage Bressuirais (travail sur les centres-bourgs)
- étude environnementale (notamment inventaire zone humide, réseau hydrographique et plans d'eau) réalisée dans le cadre du PLUi pour inscrire les choix de localisation des nouveaux quartiers en réponse à la démarche « éviter, réduire, compenser »
- 2021 : adoption du PLUi
- Accompagnement des communes dans le cadre de leur projet de revitalisation
- Repérage et suivi des gisements fonciers par les communes et l'Agglomération. Il s'agira ainsi de s'appuyer sur le travail réalisé dans le cadre du PLUi.

Bilan :

La définition d'une **stratégie foncière communautaire n'a pas été réalisée** dans le cadre de ce premier PLH.

En revanche, l'intégration des objectifs du PLH dans le PLUI a bien été réalisée, et s'est accompagnée d'un recensement des logements vacants ou à transformer, de manière à économiser le foncier. De même, le suivi de la qualité des projets a été mis en œuvre.

Quelques communes ont fait appel aux services de **l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine** pour les accompagner sur des projets ciblés. Depuis 2015, une convention cadre a été établie entre l'EPF et la Communauté d'Agglomération. Des conventions opérationnelles ont été passées avec plusieurs communes notamment Bressuire, Argentonnoy, Moncoutant, Nueil-Les-Aubiers, Mauléon, Combrand, la Forêt sur Sèvre et Faye l'Abbesse.

Pour autant, au regard des interventions sur la dernière décennie, la majorité des communes concentre encore une bonne part de leur politique foncière vers l'aménagement de lotissements ex-nihilo. Plus facile et moins onéreuse, cette stratégie mise en œuvre depuis des décennies va devoir se transformer radicalement pour répondre aux exigences de réduction de la consommation foncière.

Des **prémices de stratégies foncières favorisant le renouvellement urbain** sont observées dans le cadre de la mise en œuvre de démarches de revitalisation et le volet renouvellement urbain du programme AggloRénov. Le travail sur le recensement des biens immobiliers bâtis ou non bâtis vacants ou à réhabiliter a été réalisé ou est en cours sur les communes polarités du territoire.

Les études complémentaires menées dans le cadre du programme AggloRénov sur des îlots dégradés permettent d'aller plus loin encore, en identifiant les outils à mettre en place et les partenaires à mobiliser. Ainsi, les communes ayant un rôle de polarité commencent à utiliser les outils juridiques tels que : les ORI (Opérations de restauration immobilière), mais aussi les différents types de DUP : DUP projet (aménagement), DUP réserve foncière simplifiée (pour des OAP pour mixité sociale par exemple, utilisé à Mauléon ou à Bressuire sur le territoire), DUP Vivien (si arrêté de péril ou irrémédiable), DUP ORI (Opération de Rénovation Immobilière).

En tout état de cause et **dans un contexte nouveau de sobriété foncière**, l'élaboration d'une stratégie foncière communautaire demeure une priorité des prochaines années.



Extrait intervention EPF en conférence des maires, février 2024



Extrait convention opérationnelle, La Forêt sur Sèvre

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

Objectifs :

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

Modalités :

- Intégrer des critères qualité aux réflexions et travaux relatifs aux extensions urbaines
- Sensibiliser et communiquer sur les nouveaux modes d'habiter, l'architecture contemporaine, ...

Moyens mobilisés :

- Depuis 2016 : **Convention de partenariat avec le CAUE** avec la mise en place d'actions de sensibilisation en direction des scolaires, agents, élus, ...
- 2018-2021 : élaboration du **Plan de Paysage du Bocage Bressurais** dans le cadre de l'appel à projet national "Plan de Paysage ». Il s'articule autour de 7 objectifs de qualité paysagère déclinés en 24 fiches actions amenées à s'ajuster et à se renouveler.
- Mise en place **d'actions de sensibilisation** des scolaires, habitants et élus sous la forme d'ateliers pédagogiques, expositions en extérieur, journées d'étude, workshop, ... dans le cadre du PLH, du Plan Paysage, de l'élaboration du Site Patrimonial Remarquable, du PLUI, ...
- **Travail avec les universités :**
 - Août 2018 : **workshop « centres-bourgs »** avec 3 sites d'études : Bressuire, L'Absie et la Petite Boissière (15 étudiants en architecture, urbanisme, paysage design accueillis en résidence) pour une démarche participative avec les habitants et intervention de la **chaire EFFET** (Chaire partenariale d'enseignement et de recherche en architecture)
 - 2019 : accueil des **étudiants Agrocampus Angers/géographie** Université d'Angers.
 - 2021-2022 : accueil des **étudiants du Master 2 ville et territoire ENSA Nantes / IGARUN /** Université de droit et science politique.
 - 2021 : **recrutement d'une architecte-urbaniste conseil par la CA2B**. Sa mission est à la fois d'accompagner les habitants dans le cadre de leur projet de travaux (en lien avec le programme AggloRénov et l'instruction des autorisations d'urbanisme) et d'apporter son expertise technique auprès des Communes dans le cadre des projets de revitalisation et de renouvellement urbain, en lien avec le technicien référent revitalisation.



workshop « centres-bourgs », été 2018

PROJET de SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE AVAP de MAULÉON



du 15 février
au 18 mars 2021

EXPOSITION

dans le cadre
de l'enquête publique
menée conjointement avec celle du PLU
(Plan Local d'Urbanisme Intercommunal)

avec des permanences
du commissaire enquêteur
à la mairie de Mauléon

Pour en savoir +

Enquête publique www.agglo2b.fr Site patrimonial remarquable



Patrimoine et urbanisme
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - AVAP DE MAULÉON  

Exposition hors les murs du projet de Site Patrimonial Remarquable de Mauléon, de février à mars 2021

Bilan :

D'abord axée sur le volet animation porté par les services de la CA2B, la mise en œuvre de cette action se poursuit actuellement via l'accompagnement à la réalisation d'études urbaines dans les communes.

Les actions :

- **Conseils** auprès des porteurs des projets pour leur projet habitat (permanences architecte-conseil de la CA2B, du CAUE ou de l'UDAP)
- **Sensibilisation des scolaires** autour du projet « investissons l'espace public » (atelier, exposition, restitution...) (partenariat avec les bibliothèques) et du projet « Habiter demain » (partenariat avec le CAUE) pour des classes de primaire et de collégiens (atelier proposé chaque année)
- **Interventions auprès des services urbanisme** sur l'architecture, sur l'instruction des permis de construire et d'aménager...
- **Appui et suivi des projets urbains / plans guide** des communes d'Argentonnay, Bressuire, Cerizay, Mauléon Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-les-Aubiers ainsi que des communes plus rurales (Genneton...).
- **Réalisation d'OAP sectorielles Habitat** dans le cadre du PLUi

L'ensemble de ces interventions sont utiles mais se heurtent parfois à une certaine frilosité des opérateurs locaux qui ne voient pas l'intérêt du travail sur la qualité paysagère et/ou architecturale. Il s'agira ainsi de poursuivre et renforcer les actions de sensibilisation et d'information auprès des élus et des opérateurs privés autour de la définition des nouveaux quartiers de demain.

En revanche, au sein des opérations de renouvellement urbain, plus complexes et exigeantes, différentes actions commencent à être visibles (opérations embellissement des façades, projet de restructuration de quartiers ou d'ilots (exemple projet gare à Bressuire, résidences habitat jeunes ...)

L'accompagnement d'études d'ilot dans le cadre d'AggloRénov contribue également à propager ces réflexions au sein du territoire.



Sensibilisation des scolaires dans le cadre de l'action CA2B Nature et Espace Public, 2017



Chaire EFFET, Bocapole, 17 juin 2022

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

Objectifs :

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

Modalités :

- Lors des opérations de développement de logements, suivre les recommandations suivantes : compatibilité du projet avec les capacités d'assainissement, intégration de la gestion des eaux pluviales à l'échelle des opérations et des bourgs et villes, recherche de performance énergétique et une approche bioclimatique à l'échelle du bâti et du site d'implantation, prévention contre les risques et nuisances, mise en place de points tri adaptés
- Réaliser un guide à destination des élus comprenant différents chapitres : performance énergétique et une approche bioclimatique, sur l'urbanisme favorable à la santé, sur l'habitat indigne
- Envisager le soutien à la mise aux normes des installations d'assainissement individuelles (hors budget PLH)

Moyens mobilisés et bilan :

Cette action est transversale et globale : elle concerne de nombreux services qui gravitent autour d'un projet et du quotidien. Elle a été mise en œuvre de diverses façons et a sollicité de nombreux partenaires.

- **Assainissement** : Définition d'un schéma intercommunal de diagnostic des réseaux EP, construction de nouvelles stations d'épuration, mise en œuvre du SPANC (assainissement non collectif) : Informations données par l'Espace Habitat et Energie et lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme + aides Agence de l'Eau
- **Déchets** : réorganisation du service et du tri + actions de sensibilisation + appui à la création d'une matériauthèque
- **Environnement** : inventaire des zones humides et des haies, Plan paysage, convention de partenariat avec l'association Bocage Pays Branché, 3 Contrats Territoriaux volet Milieu aquatiques en cours (CTMA Argenton et ses affluents, CTMA Thouaret et CTMA Sèvre Nantaise et Ouin)
- **Bio climatisme/implantation** : Sensibilisation à l'architecture bioclimatique, Plan paysage, PLUi (OAP, ...)



- **Santé** : Contrat local de Santé, Urbanisme Favorable à la santé, Etudes d'impact en santé (étude réalisée pour l'école Guédeau-Ferry de Bressuire avec l'appui de l'ARS), sensibilisation au radon (actions mises en place avec l'ARS en direction des habitants ; lancement d'une campagne de mesures du radon chez les particuliers...)
- **Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique** : information en conférence des maires, mise en place d'un comité local de lutte contre l'habitat indigne dans le cadre d'AggloRénov, appui sur des guides réalisés par l'Anah et l'association des maires de France, ...
- **Foncier** : étude environnementale (notamment inventaire zone humide, réseau hydrographique et plans d'eau) réalisée dans le cadre du PLUi pour inscrire les choix de localisation des nouveaux quartiers en réponse à la démarche « éviter, réduire, compenser »
- **Organisation interne** : Depuis 2019, la Direction Planification, aménagement et habitat fait partie du pôle Aménagement, Environnement et Ingénierie Territoriale qui regroupe par ailleurs la direction de l'Assainissement et des Milieux aquatiques et la direction Prévention et valorisation des déchets. Depuis octobre 2021, la mission PCAET a rejoint la direction Planification, aménagement et habitat.

En s'appuyant sur des **documents cadre** et notamment :

- . Le PLUi (2022 – 2032)
- . Le Plan Climat Air Energie Territorial
- . Le Contrat d'Objectif Territorial avec l'ADEME (2022-2026)
- . Le Contrat Local de Santé ...

En menant **différentes actions de sensibilisation** auprès des habitants, des élus, ... telles que des défis famille zéro déchets, Famille à énergie positive, création d'un film « en Bocage c'est déjà demain », un Escape game sur les éco-gestes ...

Campagne de sensibilisation au radon, ARS et CA2B, 2017-2018

<https://www.agglo2b.fr/environnement/le-film-en-bocage-c-est-deja-demain>

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

Objectifs :

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

Modalités :

- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées par une utilisation efficiente des dispositifs existants
- Accompagner les projets initiés dans le territoire de type béguinage, habitat regroupé
- Travailler en coordination avec le Conseil Départemental des Deux-Sèvres sur le développement de structures spécifiques

Moyens mobilisés :

- Information et relais vers les dispositifs d'aides à l'amélioration et à l'adaptation des logements
- Des associations assurent des prestations de soutien et d'accompagnement aux personnes. L'information est assurée par les CCAS, le CIAS de la CA2B et par le CLIC départemental, internalisé désormais aux services du CD 79 et une antenne médico-sociale à Bocapôle.
- Participation aux ateliers animés par la MSA, le CLIC ...
- Des opérations d'habitat regroupé sur le territoire : Combrand, Largeasse... (AAP CD 79)
- Organisation et suivi du maintien à domicile via le Centre Intercommunal d'Action Sociale de la CA2B qui structure les services. Il ne s'agit pas d'actions directement tournées vers le logement, mais des moyens permettant d'y rester :
 - Un service de soin infirmier à domicile (SSIAD) avec 3 infirmiers : 167 places.
 - Un Service d'Auxiliaire de vie (SAD)
 - La distribution de repas à domicile
- Appui financier à la production locative sociale pour une offre de petits logements accessibles dans les centralités ou des opérations portées par des structures associatives type Emmaüs au Pin, l'ADAPEI, l'Escale)

Bilan :

Différents habitats intermédiaires (résidences seniors, habitat regroupé, villages retraite) existent déjà sur le territoire (Combrand, Largeasse, St Aubin de Baubigné ...) et sont complétés par de nouveaux équipements tels que la Maison d'accueil et de loisirs pour seniors autonomes à St Paul en Gâtine ou encore la résidence privée âges et vie à Bressuire (ouverte en 2022). De nouveaux projets ont été recensés notamment :

- Un projet de 8 à 10 logements en habitat inclusif à Bressuire à destination de personnes handicapées. C'est un projet difficile à mettre en œuvre en raison de contraintes financières majeures. La gestion locative serait portée par l'ADAPEI. Sans apport financier complémentaire, ce projet devrait être abandonné.
- 2 maisons dédiées aux seniors à Chanteloup,
- Des projets d'habitat groupé de 6 logements chacun à la Chapelle-Saint-Laurent porté par le CCAS, à Genneton et à Cerizay, à proximité de l'Ehpad.
- La réhabilitation de l'ancien presbytère de Cerizay pour 8 locatifs dédiés à des personnes âgées ou porteuses de handicap
- La construction d'une maison de 5 logements pour personnes handicapées à Moncoutant-sur-Sèvre avec le bailleur DSH
- 5 logements destinés aux personnes âgées dans un habitat regroupé à La Petite Boissière
- 4 locatifs communaux à Saint-Paul-en Gâtine,
- Un projet de résidence privée pour seniors près du golf à Bressuire avec 132 logements

Des aides pour le maintien à domicile:

De manière complémentaire, dans le cadre du PIG Habitat Mieux du Département, des aides de l'Anah abondées par le Département permettent des travaux d'adaptation des logements afin de favoriser le maintien à domicile.

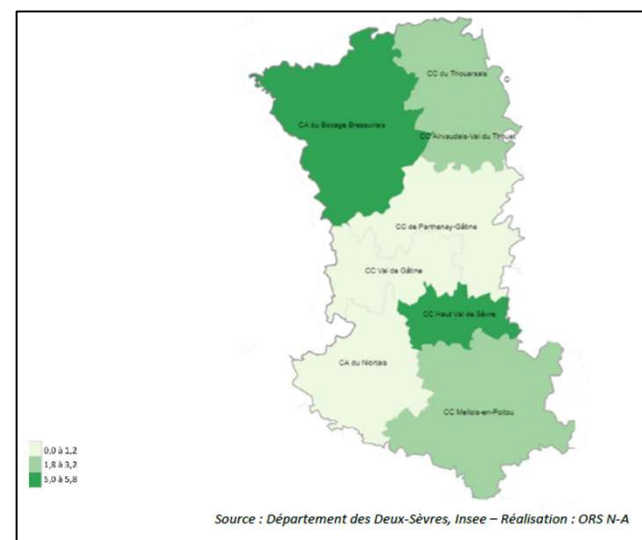
Ainsi,

Dans le cadre du PIG 79, 89 dossiers agréés, 33 % sur le territoire de la CA2B

Dans le cadre de l'OPAH RU du programme Agglorenov : 5 dossiers agréés en 2022 et 4 en 2023

NB : À compter de 2024, reprise de l'ensemble du volet adaptation par le Département (nouveau PIG).

Taux de logements regroupés, financés par le Département de 2006 à 2021 par EPCI (pour 1000 habitants de 60ans et +)



Extrait de l'étude Habitat intermédiaire en 79
Observatoire Régional de Santé, 2022



Projet Pension de famille SOLIHA / Association ADAPEI
à Bressuire

Action 12 - Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés

Objectifs :

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

Modalités :

- Mettre en œuvre une politique en accord avec le nouveau plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)
- Accentuer la production de logements sociaux de type PLAI en réalisant 30% de l'offre de LLS en PLAI

Moyens mobilisés :

- Soutien financier au Fonds de Solidarité Logement (FSL) du Département
- Animation :
 - Participation aux réunions organisées dans le cadre du PDALHPD
 - Participation à des actions de sensibilisation à la précarité énergétique et animation d'ateliers
 - Participation à des ateliers organisés par la MSA
 - Favoriser l'interconnaissance entre services Agglo2B (CIAS, Politique de la ville, hébergement social) et avec les partenaires,
- Appui financier à la production de logements locatifs sociaux (Bailleurs HLM, communes et associatifs (ADAPEI , Emmaüs, ...)) (appui différentiel selon le type de projet et avec une obligation de 30% de PLAI et un financement abondé.

Bilan :

Une part de 30 % de PLAI dans les projets de locatifs sociaux va permettre d'accroître sensiblement l'offre dans les prochaines années : à hauteur de 200 logements environ, tout type confondu. Cette action sera sensible à partir de la fin du PLH, en lien avec toute la politique de financement locative sociale.

Des projets de pensions de famille sont en cours de finalisation :

18 logements en PLAI adapté en Pension de famille portée par l'association Vivre au Peu avec le bailleur SOLIHA BLI au lieu-dit le Peux à Le Pin. Les travaux devraient démarrer au cours de l'année 2024 après un retard dû notamment à la recherche de financements complémentaires à l'été 2023, au vu de l'augmentation du coût de la construction et des taux d'intérêt des prêts bancaires, mettant alors à mal l'équilibre de l'opération. Des financements complémentaires ont pu être alors mobilisés (Fonds vert Etat, subventions Région et Leader) permettant de boucler le plan de financement.

20 logements en PLAI adapté pour une maison de famille à Bressuire avec l'association Escale La Colline. Ce projet déposé en 2022 a été reporté au regard de l'augmentation des coûts de construction. Un nouveau tour de table des financeurs et une redéfinition du projet de construction sont donc prévus afin de finaliser le projet.

3 logements d'urgence en réflexion à Bressuire. Initialement prévu en 2022, leur réalisation est retardée pour intégrer une réflexion plus globale sur la transformation du bâtiment La Maisonnée, impasse du docteur Ichon.

Ainsi, dans la dernière partie du PLH, des projets d'hébergement spécifique portés par des associations actives ont pu voir le jour afin de répondre aux besoins des personnes défavorisées. Cependant, le poids de l'inflation et l'élévation du coût des travaux viennent retarder voire fragiliser les plans de financements juste à l'équilibre de ces projets.



Projet pension de famille, Vivre au Peu / Soliha BLI, Le Pin



Projet Maison de famille, Escale, Bressuire

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

Objectifs :

- Offrir aux jeunes une offre de logements en adéquation avec leurs besoins
- Permettre aux jeunes de s'installer sur le territoire et de pérenniser leur installation (attractivité du territoire et développement démographique)

Modalités :

- Communiquer sur les appuis possibles, en rassemblant l'ensemble des informations dans un même lieu
- Développer de petites typologies de logements notamment dans les pôles structurants pour répondre aux besoins des étudiants et jeunes travailleurs
- Envisager le redéploiement, la restructuration et le développement de l'offre d'hébergement spécifique « habitat jeune »
- Etudier l'opportunité de créer une offre d'hébergement temporaire pour les jeunes ou de dédier des places à ce public dans certaines structures

Moyens mobilisés :

La CA2B accompagne l'association Pass'Haj dans la proposition d'une offre complémentaire sous la forme de colocation de logements, dans l'attente du redéploiement de l'offre en Résidences Habitat jeune, initialement concentrée sur Cerizay (50 logements) et à Bressuire (8 logements).

Au regard de l'étude menée avec l'URHAJ en 2016/2017, le projet de redéploiement de l'offre en habitat jeunes a été précisé dans le cadre du PIA ANRU « les Jeunes s'en mêlent ». Il s'agit ainsi d'une réorganisation de l'offre en Résidences Habitat Jeunes, au plus près des besoins repérés sur le territoire.



Intervention artistique mobilisant différents acteurs du projet sur le site de l'ancien théâtre de Bressuire, site de la future RHJ, projet porté par Pass'haj, 2022

Bilan :

Le projet retenu propose désormais un meilleur maillage du territoire et une offre renouvelée et augmentée avec 62 places.

Ce déploiement répond à la dispersion des sites de formation et d'emploi et aux besoins de mobilité.

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

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

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

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

Il s'agit de l'un des effets directs de la mise en œuvre du PLH 2016/2021 mais dont les effets en matière d'hébergement ne seront directement perceptibles qu'après la fin du PLH, à partir de 2025 si l'on tient compte de la mise en service de toutes les RHJ.

Un des intérêts de cette opération réside dans la **réhabilitation/transformation de bâtiment déjà existants**. Cela participe à la politique de revitalisation et transformation des bourgs tout en ramenant les jeunes en leur cœur.

Autre effet positif à attendre du projet : la remise sur le marché d'appartements aujourd'hui en sous-location dans le parc de DSH.

Cette opération constitue un gros investissement et n'a pu voir le jour qu'avec un accord multi-partenarial pour un effort financier de plus de 7 millions d'euros.



Nouvelle Résidence Habitat Jeunes
à Moncoutant sur Sèvre

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

Objectifs :

- Répondre aux obligations émanant du nouveau SDAGV
- Fluidifier l'occupation des aires présentes sur le territoire

Modalités

- Favoriser le développement des opérations d'habitat adapté (priorité du nouveau SADV) et/ou terrains familiaux
- Suivre une expérimentation d'habitat adapté si une commune manifeste de l'intérêt

Moyens mobilisés :

- 2016 : Mise en place d'une enveloppe financière et d'un règlement d'aide à destination des communes pour la création terrains familiaux ou habitat adapté
- 2018 : Actualisation des statuts de l'Agglomération
- 2020 : Création d'un service dédié avec une chargée de mission sur la problématique des gens du voyage (au sein direction enfance, petite enfance, jeunesse, politique de la ville, gens du voyage et prévoyance santé). Poste à mi-temps partagé avec le CIAS.
- Lancement des réflexions sur les besoins de terrains familiaux à Bressuire et Cerizay : repérage de terrains potentiels et mise en conformité des documents d'urbanisme, analyse des demandes des familles en associant toutes les parties prenantes (familles, association ADAGV 79, accompagnatrice sociale, services de l'Etat, communes, ...). et s'assurer de l'accompagnement des familles et de la gestion de ces terrains,
- 2021 : Adoption du PLUi avec une zone « Nv » qui est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'aire d'accueil des gens du voyage.

Bilan :

- Sept secteurs du PLUi dédié à l'accueil des gens du voyage ont été identifiés et répartis sur 4 communes et reprenant les limites des installations existantes :
 - . Bressuire et ses communes déléguées (4),
 - . Mauléon (1),
 - . Nueil-Les-Aubiers (1)
 - . Cerizay (1)
- La gestion des stationnements illicites est désormais assurée par la CA2B en lien avec les communes. Cette procédure permet d'apporter une réponse rapide à ces situations (qui durent en général une semaine pour une dizaine de caravanes en moyenne).
- Un premier projet de 3 terrain familiaux a été étudié à Cerizay, sur un terrain déjà connu des gens du voyage. Il semble que les coûts d'aménagement aient eu raison du projet malgré l'accord des personnes concernées. Il n'y a pas de solution apportée. Nueil-Les-Aubiers réfléchit également à proposer un terrain.
- L'étude de la réhabilitation des aires d'accueil de Bressuire et Nueil-Les-Aubiers est toujours en cours. Le programme n'est pas totalement défini. Il est programmé pour les prochaines années



Le site des 3 terrains familiaux à Cerizay

- Le service est encore jeune et a besoin de continuer à se structurer et disposer de références, de formation et de pratiques. Il intervient surtout dans le suivi socio-éducatif. Il est soutenu par un vice-président très investi.
- La réalisation concrète des opérations prévues ne s'est pas faite, souvent pour des raisons de coûts et de priorité des investissements, mais aussi de difficulté à concilier les attentes des différentes parties concernées. Il n'y a pas toujours de travail avec les communes sur les besoins, la définition des terrains et la recherche de site pour les terrains familiaux.
- La CA2B est en attente du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Action 15 - Organiser la compétence habitat de l'Agglomération

Objectifs :

- Avoir une stratégie partagée d'intervention sur l'habitat
- Mettre en place une compétence habitat forte au sein de l'agglomération
- Définir des habitudes de travail thématiques

Modalités :

- Etudier l'opportunité d'une délégation des aides à la pierre par l'Agglomération
- Organiser la gestion coordonnée et optimale des réponses aux demandes de logements sociaux (Suivre la territorialisation des productions de logements sociaux, Créer une conférence intercommunale du Logement (CIL) et mettre en place la Convention de Mixité Sociale et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande, coordination)

Moyens mobilisés :

Une montée en charge progressive de la compétence habitat depuis 2016, avec depuis 2019 des actions de plus en plus intégrées :

2016 : création de la **Conférence Intercommunale du Logement** puis élaboration du **document-cadre CIL en 2020**

2018 puis 2021 : Evolution de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat

Au 1er janvier 2019 : **Réorganisation des services de l'Agglomération** : création d'une Direction Planification, Aménagement et Habitat au sein de laquelle 2 unités ont été créées : Unité Habitat et logement durable et Unité Application du droit des sols.

2019 : Adhésion à l'**AFIPADE**

2020 : Définition d'une **politique intercommunale d'attribution des logements sociaux**

2021 -2023 : 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**.

2021 : élaboration du **PPGDID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information du Demandeur)**

Depuis 2016 : Participation aux travaux du **PDALHPD** et aux différents comités de suivi des document cadre des partenaires

Bilan :

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 sociale** précisés dans le document-cadre avec les points principaux suivants :

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

Mené 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**

Parallèlement, des élus du territoire participent aux CALEOL des bailleurs. Elles permettent une meilleure appréciation des processus d'attribution même si en la matière, les élus expriment le fait de ne pas voir leur priorité retenue. Cela est d'autant plus prégnant avec la tension sur le marché qui amène à proposer les logements au public prioritaire du PDALHPD.

Le **Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** est co-animé par l'Etat et le Département. Le plan adopté en 2016 pour une durée de 6 ans a été prolongé jusqu'en décembre 2023 afin de permettre d'en réaliser le bilan et de travailler avec l'ensemble des acteurs sur le prochain document. La Communauté d'agglomération participe aux différentes instances de pilotage mises en place dans ce cadre, en lien avec les acteurs du territoire.

La **coordination de la programmation locative sociale** réalisée depuis 2019 a permis de construire des pratiques collaboratives plus affirmées. Les partenaires échangent plus et de façon ouverte quant aux réalités des programmes et attentes des uns et des autres.

Dernièrement, l'élaboration des **Contrats de Mixité sociale** a constitué l'occasion d'échanges nombreux entre bailleurs, État et communes. La CA2B a été très présente lors de ses travaux. Reconnue pour sa compétence et ses apports financiers, le service habitat est désormais un partenaire incontournable du logement social. C'est également un volet très chronophage de son activité.

Concernant l'**habitat ancien**, l'animation d'AggloRénov se fait par des prestataires extérieurs, mais c'est au siège de la CA2B que se tiennent nombre de permanences et les informations aux particuliers. Les évolutions fréquentes des règles de subvention et des dispositifs de l'État exigent une mise à jour régulière des dispositifs en place. Là encore le service habitat apparaît comme un partenaire essentiel du dispositif avec une montée en charge progressive des actions en matière d'amélioration de l'habitat et de renouvellement.

Le **volet urbain** comprend de multiples aspects : aménagement des bourgs, étude cœur de ville et autres dispositifs, les opérations de renouvellement urbain, la transformation de bâtiments communaux en équipement ou logements, les futures opérations de restauration immobilière, etc. Il constitue un troisième volet d'implication du service et de la valorisation de ses compétences. C'est également par lui et le travail sur la qualité des opérations que le service habitat a été à l'œuvre pour diffuser les pratiques nouvelles, les gages de qualité d'opérations, les enjeux environnementaux, la recherche de densification, etc. auprès des partenaires, des élus et des citoyens.

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

Objectifs :

- Connaître les évolutions du contexte local de l'habitat
- Mettre en place un outil d'aide à la décision et de suivi des politiques pour anticiper et orienter les actions entreprises dans le cadre du PLH

Modalités

- Créer un observatoire de l'habitat comme outil de suivi et de partage de la connaissance du territoire

Moyens mobilisés:

- Convention avec l'ADIL pour mettre en place l'observatoire
- Récupération de données via l'ADIL, AFIPADE, IMHOWEB...
- Outil SIG
- Création de tableaux de suivi des logements sociaux,
- etc.

Bilan:

La création d'un véritable observatoire de l'habitat n'a pas été réalisé. L'accélération de la mise en œuvre des dispositifs ambitieux n'a pas laissé le temps de structurer une base de données et un traitement approprié.

Ses prémisses sont désormais en place et lors de l'élaboration du deuxième PLH, un volet lui sera exclusivement consacré. Le Système d'Information Géographique sera à mobiliser plus systématiquement, nécessitant pour cela un partage des objectifs de suivi afin d'y intégrer les données essentielles. Ce travail est également engagé dans le cadre du deuxième PLH (élaboration de fiches de suivi communales). Enfin, l'obligation de suivi foncier, en lien avec la stratégie foncière des collectivités (CA2B et communes) attendue dans les prochaines années, impliquera une approche géo-localisée systématique et complète.

Le service a toutefois mobilisé régulièrement de nombreuses données pour suivre les interventions et présenter un bilan aux directions et élus de la CA2B. Il a également réalisé le bilan à mi-parcours du PLH.

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

Objectifs :

- Evaluer la mise en œuvre des objectifs du PLH et mesurer ses impacts dans le territoire et sur les marchés immobiliers et fonciers
- Réajuster, si nécessaire, les actions entreprises dans le cadre du PLH pour les adapter à l'évolution du contexte local
- Réaliser un focus du suivi de l'attractivité du quartier prioritaire Valette

Modalités :

Les bilans et évaluation seront réalisés sur la base des analyses produites par l'observatoire de l'habitat :

- Réaliser des bilans annuels
- Réaliser des évaluations triennales
- Réaliser un bilan financier du PLH

Moyens mobilisés :

- Convention de partenariat avec l'ADIL depuis 2014
- Points d'étape (état d'avancement PLH + volet financier) dans le cadre de la commission « aménagement et habitat » de l'Agglomération
- Réalisation d'une étude urbaine sur le quartier Politique de la ville de Valette et participation aux travaux du contrat de ville
- Des instances de gouvernance mises en place propres aux projets suivis (Comité de pilotage, comité technique, ateliers, groupes de travail, réunions publiques ...)
- Des réunions avec les partenaires du PLH

Bilan :

Comme vu précédemment, le service s'est progressivement structuré et a mis en place des outils de suivi. Il a réalisé le bilan à mi-parcours du PLH ; il assure le suivi financier du PLH.

Mais face à l'accroissement et la montée en charge de la politique habitat et des exigences des partenaires, il manque néanmoins de temps désormais pour mener à bien l'animation de la compétence habitat de la CA2B, le suivi des actions et la tenue d'un observatoire. C'est un point que le prochain PLH doit pouvoir résoudre en matière de moyens humains.

Cela permettrait de mieux répondre aux besoins suivants et de se focaliser sur ceux essentiels grâce à l'appui des données de l'observatoire :

- Mieux formaliser des bilans annuels
- Réunir les partenaires associés aux PLH tous les ans dans le cadre d'un comité de suivi
- Suivre les indicateurs en transversalité (indicateurs développés dans le cadre du contrat d'objectifs territorial, du SCOT ou le PCAET notamment)
- Communiquer via le site internet de l'Agglomération sur les indicateurs clés
- Préparer le bilan final / évaluation

Action 18 - Suivre et piloter le PLH

Objectifs :

- Piloter la mise en œuvre de l'ensemble des actions du PLH et en suivre leur réalisation
- Pérenniser la dynamique partenariale mise en place lors de l'élaboration du document
- Disposer d'instances d'échanges permettant de réunir les acteurs et d'alimenter en continu la réflexion sur la mise en œuvre opérationnelle du programme d'actions

Modalités :

- Pérenniser les instances de suivi et pilotage du PLH
- Mettre à disposition les moyens humains nécessaires à la mise en place et au suivi des actions préconisées dans le PLH

Moyens mobilisés et bilan :

Si peu de réunions dédiées au suivi du PLH stricto sensu avec les partenaires ont été mises en œuvre, différentes instances de gouvernance ont été mobilisées dans le cadre de la définition et le suivi des projets (Comité de pilotage, comité technique, ateliers, groupes de travail, réunions publiques ...)

Des réunions de la commission « aménagement et habitat » de la CA2B ont été régulières pour faire le point sur les actions du PLH et ses actions notamment. Celle-ci se réunit en moyenne 3 fois par an. Des points sur les projets sont aussi réalisés en réunions Présidents/Vice-Présidents, en Bureau communautaire et Conseil communautaire ainsi qu'en Conférence des maires.

A la création de la CA2B (au 1er janvier 2014), les services en charge des dossiers habitat étaient dans 3 directions différentes, sur 3 sites différents. Au 1er janvier 2019, la réorganisation des services a permis la création d'une Direction Planification, Aménagement et Habitat et d'une Unité Habitat et logement durable.

Comme vu dans les 3 actions précédentes, l'animation, le suivi et le pilotage du PLH ont conforté le rôle de la CA2B comme interlocuteur majeur de l'habitat sur le territoire. Le service est désormais bien identifié et sollicité régulièrement pour de nombreux sujets. La montée en expertise a été régulière, au fil de la mise en œuvre des actions, Il est désormais essentiel de valoriser ces compétences en les réservant à l'opérationnalité et à la coordination des politiques. Le suivi statistique, la tenue de l'observatoire, la co-animation d'instances et les bilans devraient être déchargés de ce poste afin de libérer du temps pour le pilotage du PLH et la politique partenariale.

POUR CONCLURE

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais a mis en place **son premier Programme Local de l'Habitat** suite à la création de la Communauté d'agglomération en 2014. Son élaboration a été menée de manière concomitante avec celle du SCOT.

Depuis 2016, le contexte institutionnel, réglementaire, financier et socio-économique a évolué avec notamment une demande de plus en plus forte en logements locatifs et des lois successives qui positionnent aujourd'hui **l'intercommunalité en chef de file en matière de politique de l'habitat**.

Parallèlement, la **Communauté d'Agglomération s'est structurée**. Les premières années ont été avant tout consacrées à l'élaboration et l'animation de démarches et de documents cadre (PLUi, Plan Paysage, programme de revitalisation...) et à une structuration des services. Progressivement, cette politique s'est orientée vers la coordination et le financement d'opérations, ciblant particuliers, partenaires et communes.

Les actions menées concernent des points essentiels de la politique de l'habitat initiée par la CA2B :

- **Production de logements** : traduction opérationnelle des objectifs du PLH dans le SCOT puis le PLUi
- **Habitat privé** : Création d'un Espace Habitat et énergie (guichet unique d'information, de conseils et accompagnement des habitants) et Programme AGGLORENOV 2021-2026,
- **Habitat public** : coordination et appui à la production de logements locatifs HLM et communaux
- **Publics spécifiques** : suivi et appui projet de Résidences Habitat Jeunes et appui projets d'habitat intermédiaire
- **Revitalisation** : animation et coordination programme intercommunal « Cœur de bourg, cœur de vie », volet Renouvellement urbain AggloRénov ...

Sans résultats encore visibles à ce jour du fait des délais de réalisation de toute intervention en matière de logements (2 à 3 ans, voire plus selon les opérations), le **territoire est désormais prêt** pour vivre les **transformations induites par ces politiques**.

Les actions doivent donc être poursuivies, avec des financements à la hauteur, pour obtenir des résultats dans la durée. Le volet locatif, l'accès abordable, la qualité urbaine, la revitalisation des bourgs, la structuration du pôle habitat de la CA2B, la réponse aux besoins des publics spécifiques, l'aide à la prise de décisions stratégiques constituent toujours des points essentiels d'amélioration.

Face aux défis qui nous attendent, il reste aussi **à mieux partager et à se mobiliser** autour des enjeux de l'habitat et actions à mener, avec les 33 communes du territoire notamment les communes plus rurales.

L'élaboration du deuxième PLH de la CA2B se produit dans un contexte nouveau et exigeant.

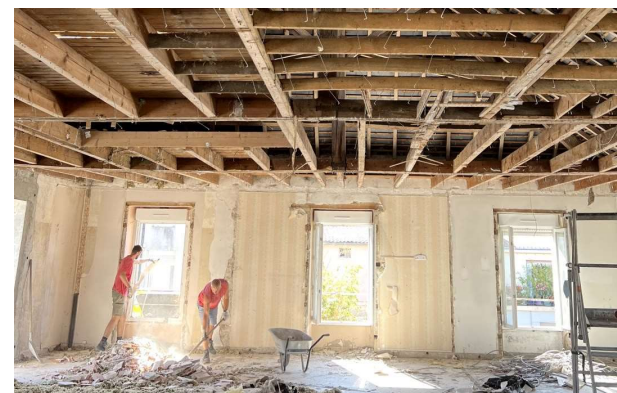
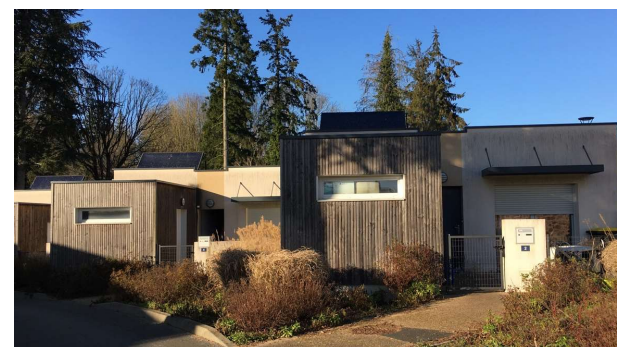
Une demande forte en logements notamment locatif social et des exigences de réponse aux défis posés par les changements de paradigme : réduction de la consommation foncière, changement climatique, crise de l'énergie, crise des finances publiques, évolution des modes d'habitat, etc.

Le prochain PLH devra prendre la mesure de ces différents défis pour poursuivre et amplifier les actions en cours afin de répondre aux besoins des habitants.



Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais 2024-2029

Projet / 2 mai 2024



SOMMAIRE

DIAGNOSTIC	4	ORIENTATIONS	105
INTRODUCTION	5	PRÉAMBULE	106
1. PORTRAIT DU TERRITOIRE	11	PRINCIPE DIRECTEUR ET 5 ORIENTATIONS	107
Un territoire en ligne de crête démographique	12	ORIENTATIONS:	
Un pôle d'emploi et de petits revenus	19	1. Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant	108
Un parc de logements et de propriétaires occupants	24	2. Poursuivre les actions et démarches visant l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs et amplifier les interventions sur le parc ancien	116
2. TENDANCES DES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS	28	3. Maitriser la consommation foncière et renouveler les modes de fabrication de l'habitat	117
Un marché équilibré, à la limite du point de bascule	29	4. Mieux répondre aux besoins spécifiques des populations	118
Une dynamique de limitation de la consommation foncière	42	5. Organiser le suivi et l'animation de la politique de l'habitat	120
3. POLITIQUE DE LA VILLE ET LOCATIFS SOCIAUX	45		
Un parc locatif social bien installé	46		
Des débuts de réponse et des projets à venir	61		
Une demande de plus en plus difficile à satisfaire	67		
4. PARC ANCIEN ET RENOUVELLEMENT URBAIN	74		
Un effort massif de l'Agglomération et des premiers effets attendus	75		
5. LES BESOINS SPÉCIFIQUES	84		
Un effort de rattrapage des besoins spécifiques face à des besoins accrus	85		
6. SYNTHÈSE ET ENJEUX	100		

PROGRAMME D' ACTIONS 121

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

1.1. Engager l'évolution du PLUi	123
1.2. Développer une offre locative sociale adaptée à des besoins de plus en plus diversifiés	125
1.3. Accompagner le développement et la gestion du locatif communal	128
1.4. Promouvoir une politique attractive plus ciblée sur les familles et notamment des jeunes en quête d'installation	129

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

2.1. Poursuivre et amplifier la réhabilitation du parc ancien	131
2.2. Lutter contre la vacance des logements et maîtriser le changement d'usage	133
2.3. Accompagner les démarches de revitalisation et les opérations de renouvellement urbain	135
2.4. Développer un territoire solidaire en accompagnant l'action publique	137

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

3.1 - Mettre en place une politique foncière publique coordonnée et partenariale avec les communes	139
3.2 - Intégrer la transition écologique et la qualité dans les modes de fabriquer, de rénover et d'habiter	140
3.3 - Expérimenter et anticiper sur des nouvelles formes d'habiter	142
3.4 - Faire connaître, animer, partager et sensibiliser	144

4. MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES POPULATIONS

4.1. Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap	145
4.2. Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés	147
4.3. Trouver des solutions de logements adaptées pour accueillir la population des jeunes	149
4.4. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage	150

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

5.1. Suivre et piloter le PLH	152
5.2. Poursuivre l'information et l'accompagnement des Particuliers	153
5.3. Coordonner et animer la politique du logement social	154
5.4. Mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier	156

ANNEXES 158

Annexe 1 : Objectifs de production répartis par commune	159
Annexe 2 : Récapitulatif budget global du PLH (prévisionnel)	160
Annexe 3 : Glossaire	161

Diagnostic

Introduction

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

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

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

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



Programme AggloRénov : Immeuble en cours de rénovation, 2023

Construction et mise en œuvre du PLH 2016-2021

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

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

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

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

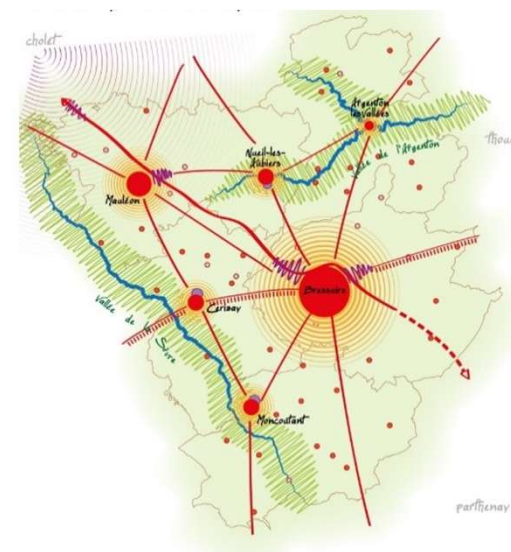
Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** a été approuvé en 2017 et son bilan à mi-parcours a été réalisé en 2023.

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

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

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

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



Carte de synthèse des enjeux SCOT



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

6 grandes orientations stratégiques déclinées en 18 fiches-actions :

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

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

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

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

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

- Mener une politique foncière concertée à l'échelle communautaire
- Renouveler les modes de fabrication de l'habitat pour faire face à l'étalement urbain, en s'appuyant sur les principes de la qualité d'usage
- Anticiper les enjeux environnementaux à toutes les étapes de la planification du projet

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

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

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

- Organiser la compétence habitat de l'Agglomération

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

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

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

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

Les objectifs habitat du PADD du SCOT :

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

Et ceux du PLUi :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Malgré des interactions poussées entre les documents d'urbanisme, il est **difficile de voir la priorité donnée à l'habitat**. Celui-ci semblant relever plus de la responsabilité individuelle et/ou du bon vouloir des communes que de l'intercommunalité.

D'ailleurs, l'habitat arrive en 7^{ème} position des 10 axes du PADD du SCOT et apparaît au sein du 4^{ème} axe du PLUi.

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

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

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

Le contexte financier du PLH 2016-2021 :

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

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

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

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

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

source : bilan à mi-parcours du PLH, 2022

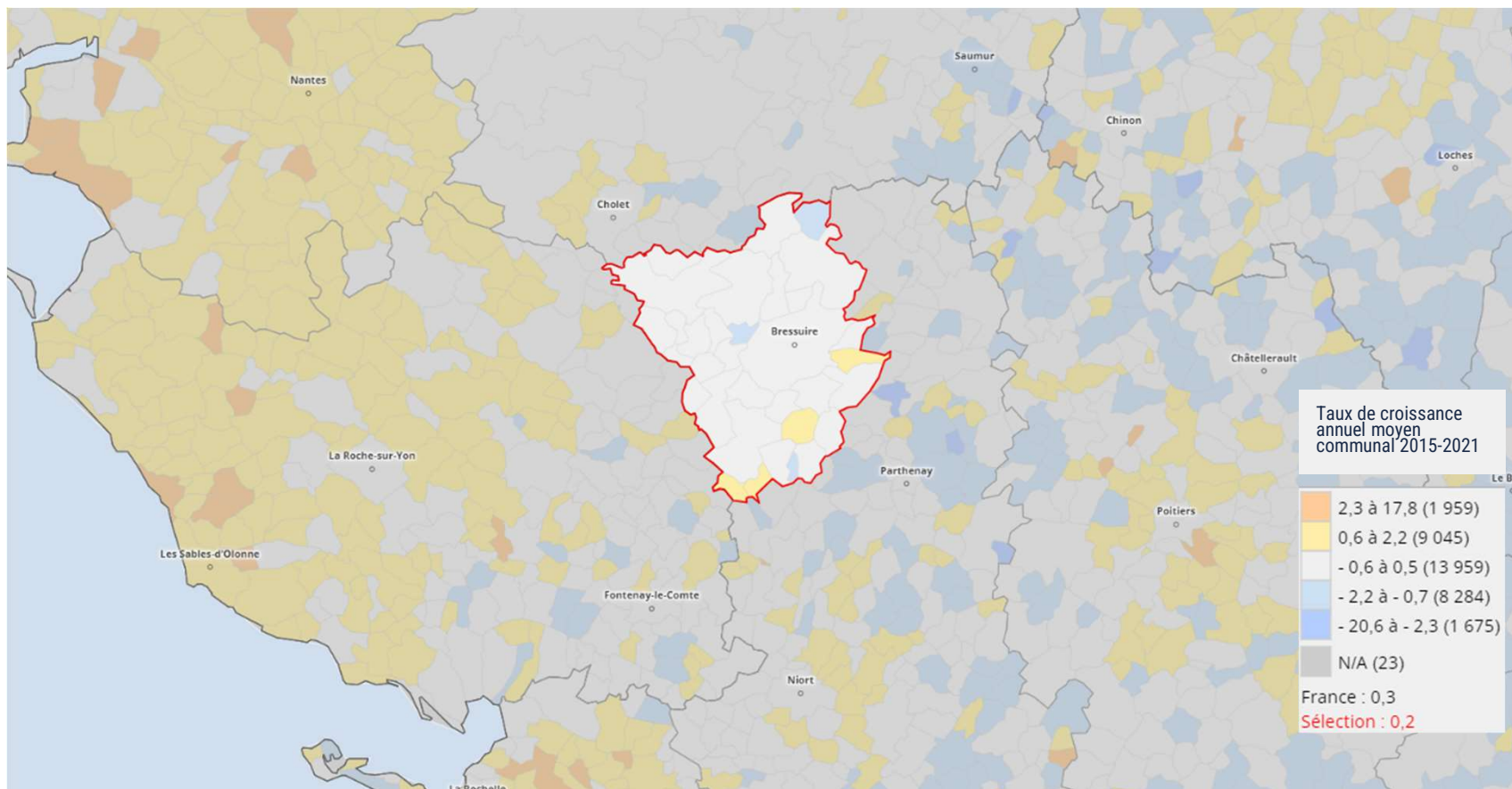
1- PORTRAIT DU TERRITOIRE

Un territoire en ligne de crête démographique

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

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

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



Les dynamiques démographiques

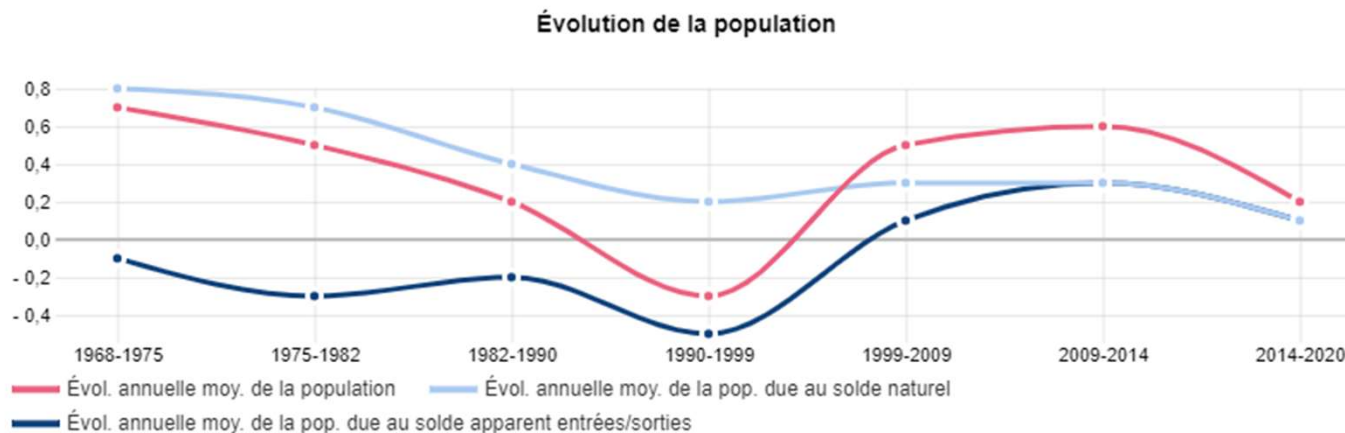
La croissance démographique dépend désormais des arrivées

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

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

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

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



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

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

Des évolutions des tranches d'âge contrastées

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

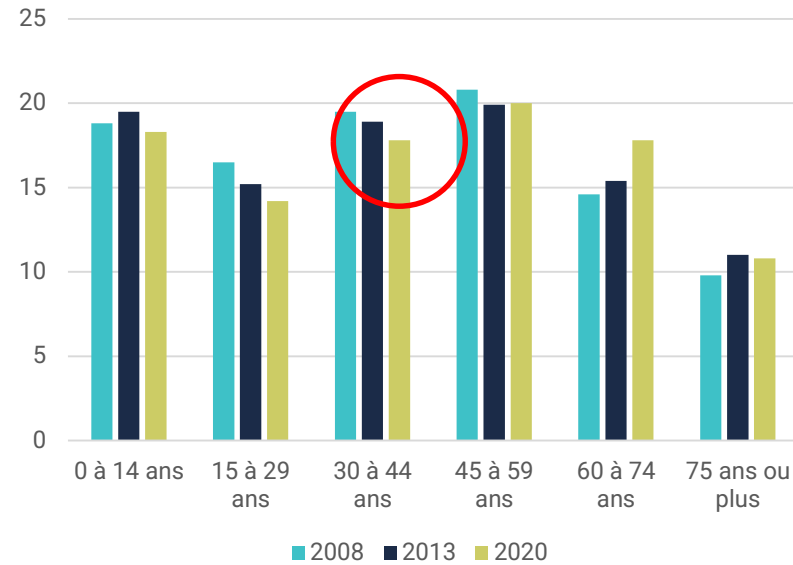
La part des « jeunes » (15-30 ans), elle, diminue. L'absence d'une offre de formation étendue sur le territoire explique cette tendance, habituelle dans les secteurs ruraux avec peu de formations supérieures. Elle reste toutefois plus élevée que sur d'autres territoires deux-sévriens.

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

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

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

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



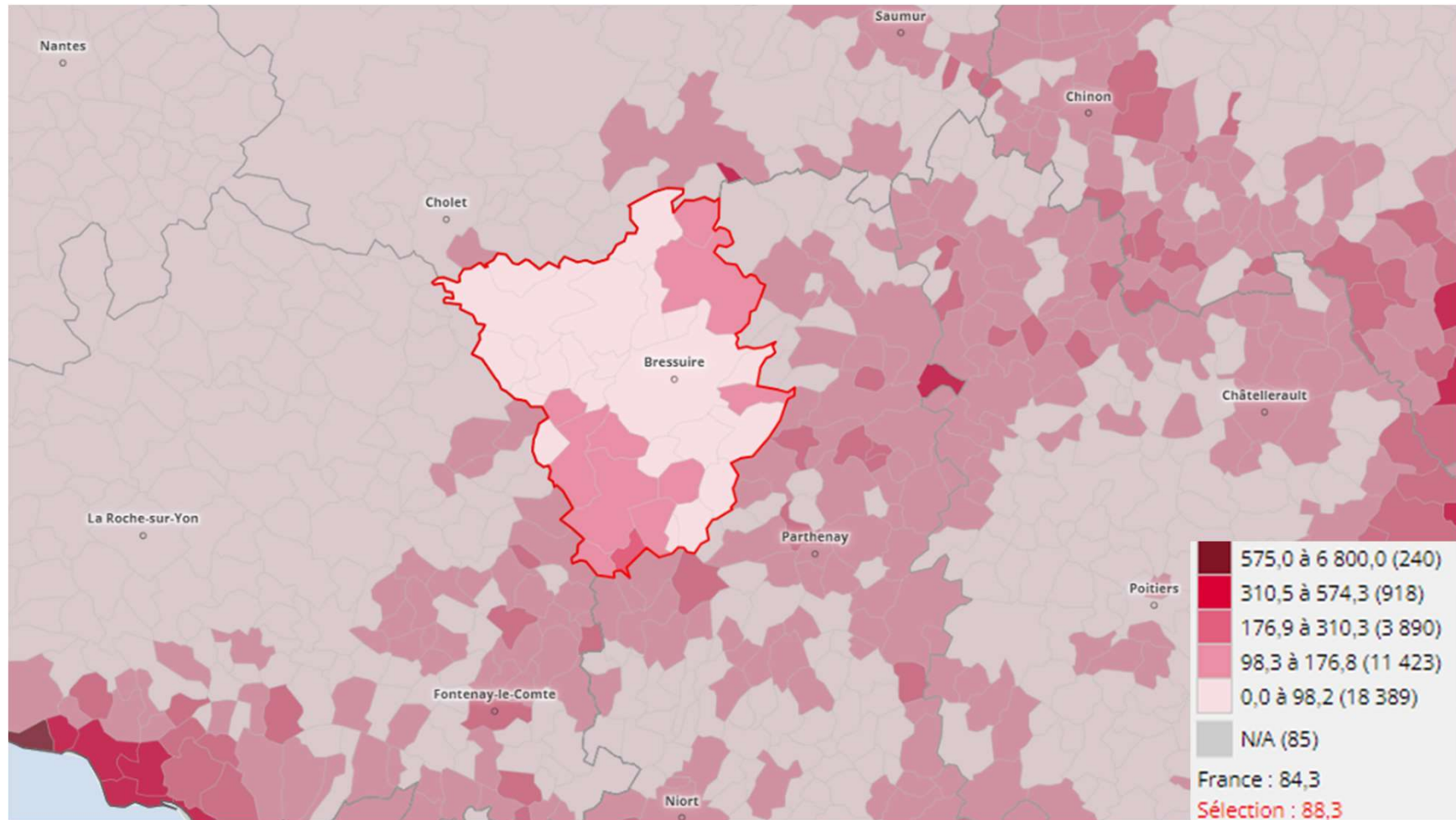
Source : INSEE RGP

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

Un vieillissement de la population qui reste dans les moyennes locales

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

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



Une composition des ménages qui évolue rapidement

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

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

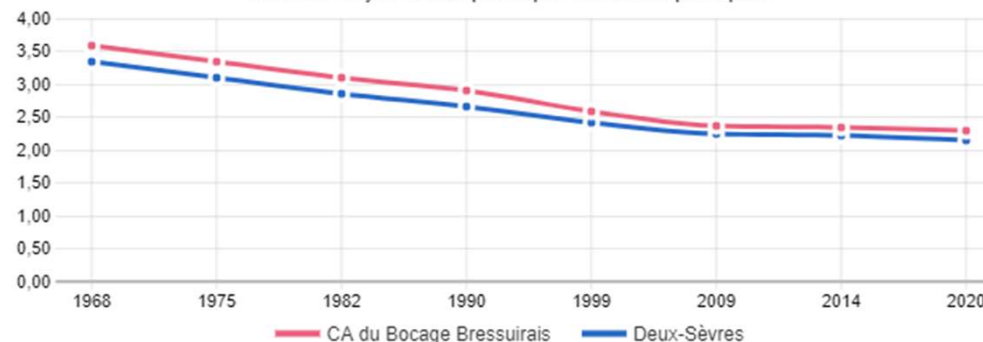
La baisse de la taille des ménages s'explique en partie par le **vieillessement de la population**, mais aussi en raison de **phénomènes de société** : augmentation des séparations et divorces, croissance de la monoparentalité

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

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

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

Évolution de la taille des ménages
Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale

Composition des familles

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

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

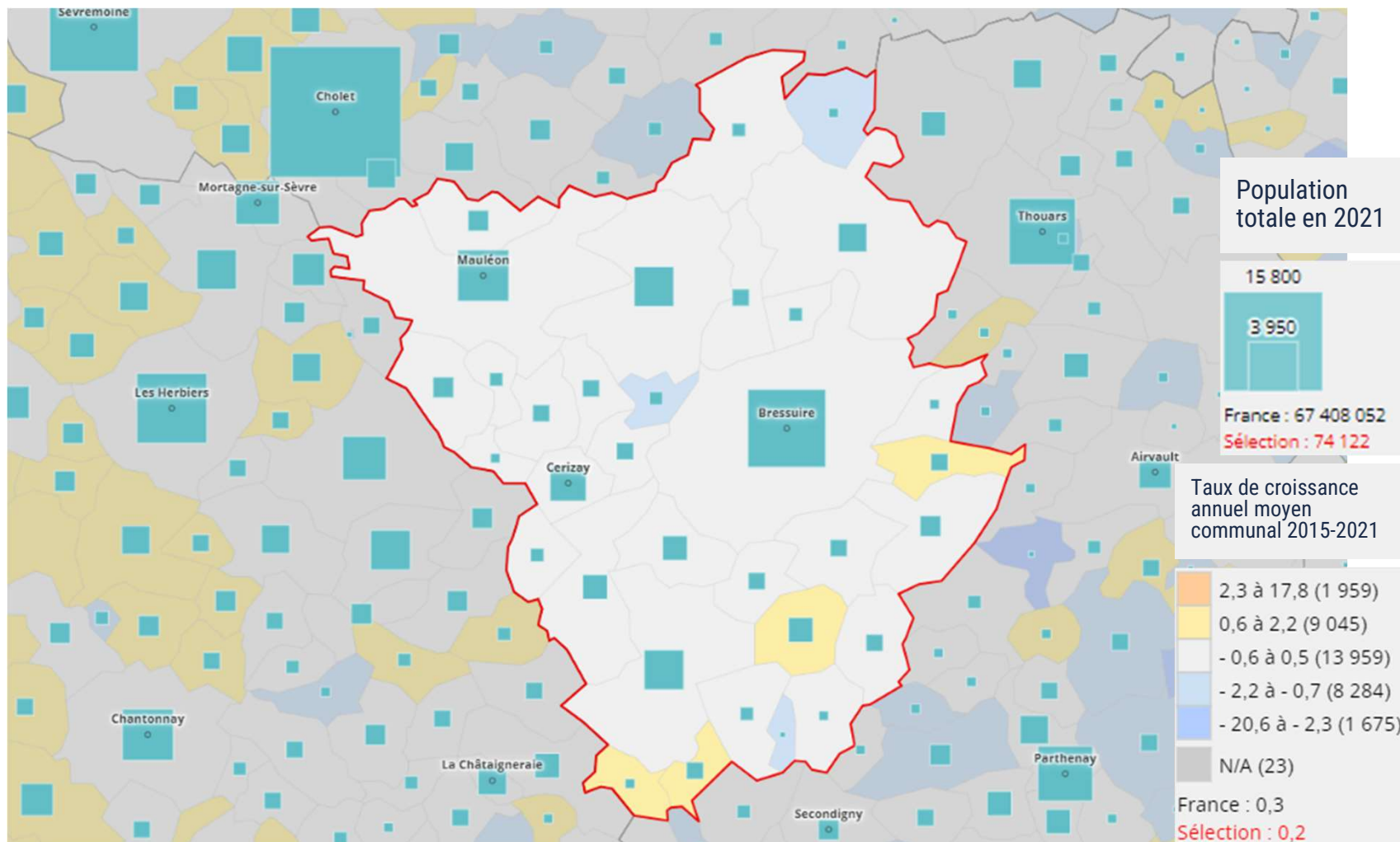
2009 2014 **2020**

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

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

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

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



Un pôle d'emplois et de petits revenus

Un contexte économique favorable

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

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

Cette situation économique favorable est à nuancer pour plusieurs raisons.

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



Un emploi majoritairement industriel, des revenus modestes

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

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

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

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

Les revenus sont modestes et inférieurs à la moyenne

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

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

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

Emplois par catégorie socioprofessionnelle

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

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

2009 2014 2020

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

Salaire net horaire moyen par sexe et catégorie socioprofessionnelle

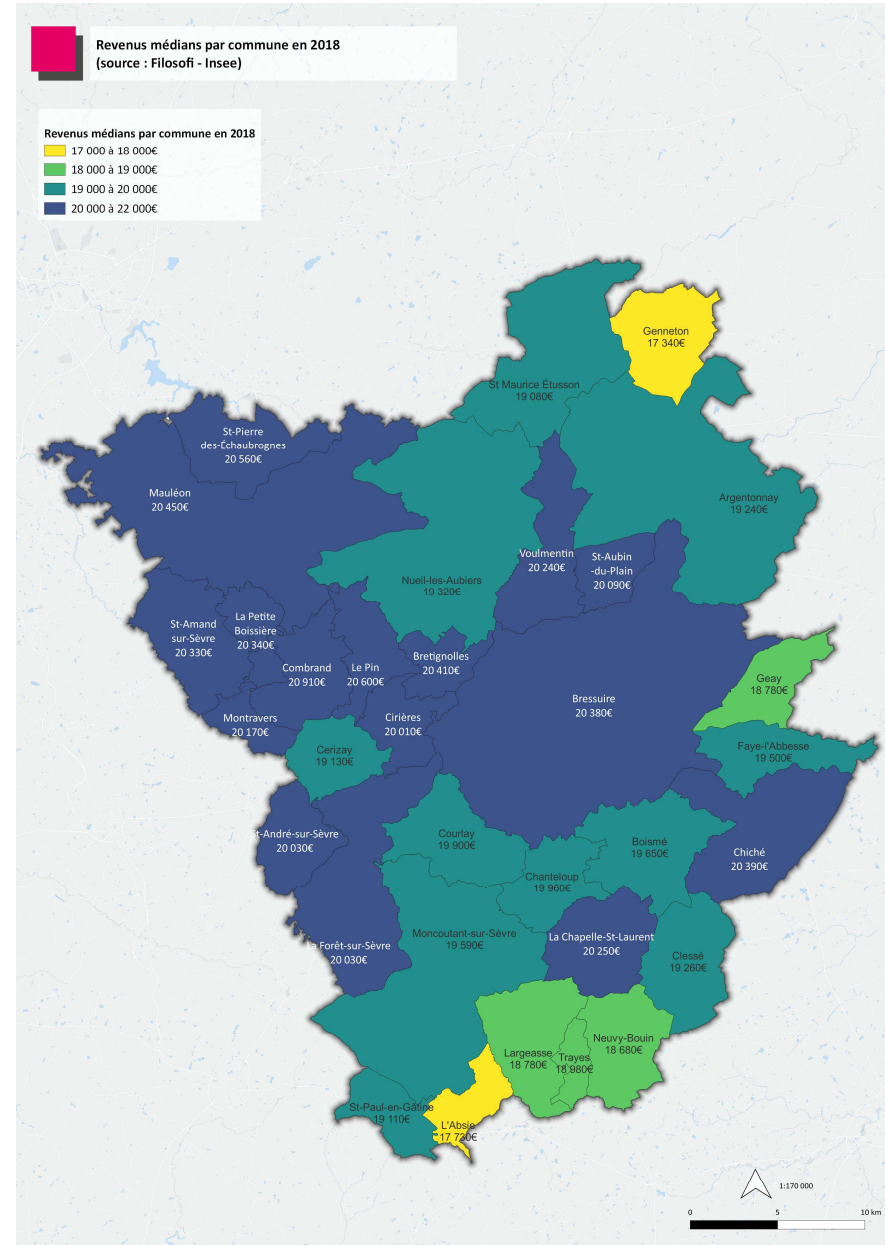
Secteur privé et entreprises publiques hors agriculture

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

Source : Insee, Bases Tous salariés - 2021

Des différences territoriales de revenus

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



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

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

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

Deux-Sèvres : 12,4 %

Région Nouvelle Aquitaine : 13,8%.

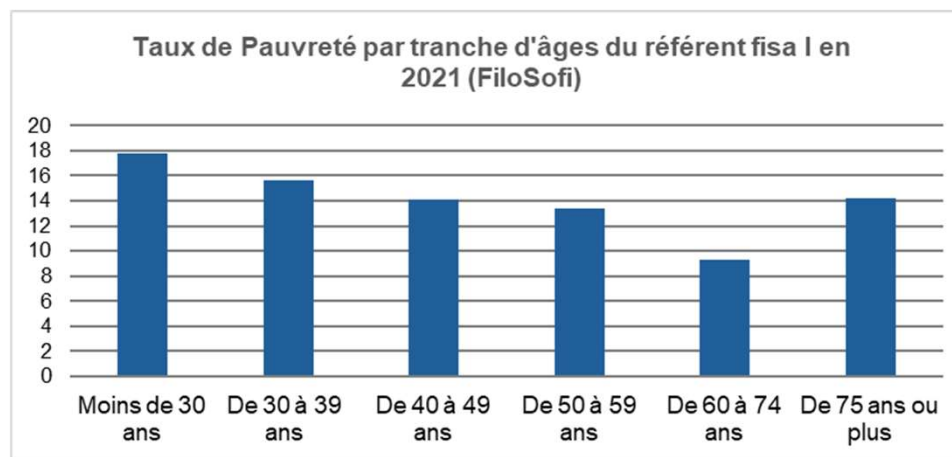
D'abord chez les locataires, où presque un tiers d'entre eux sont sous le seuil du taux de pauvreté :

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

propriétaire : 7,1 % (6,8% en 79)

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

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

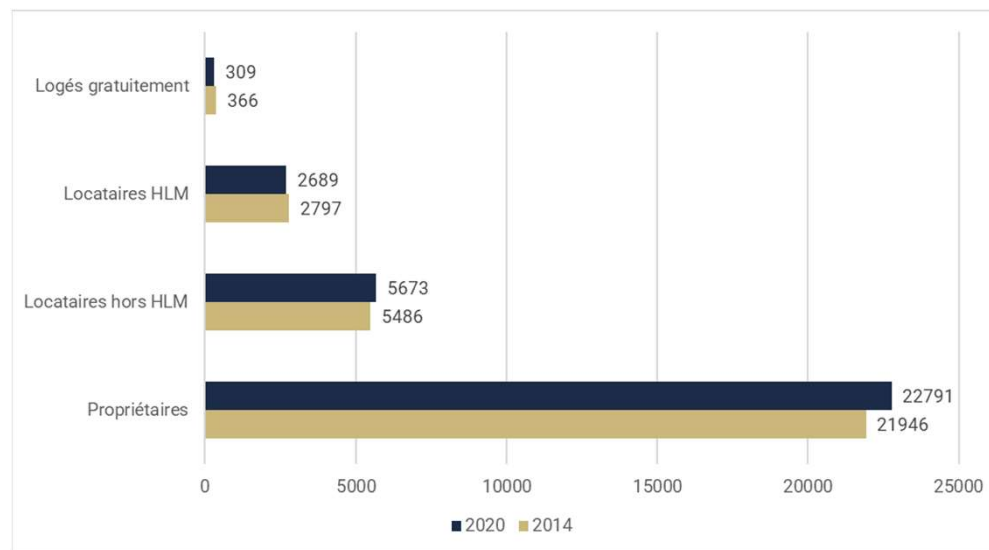


Un territoire de grands logements et de propriétaires occupants

Un parc de propriétaires et d'occupation pérenne

Une prédominance de propriétaires occupants, une tendance qui se confirme

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

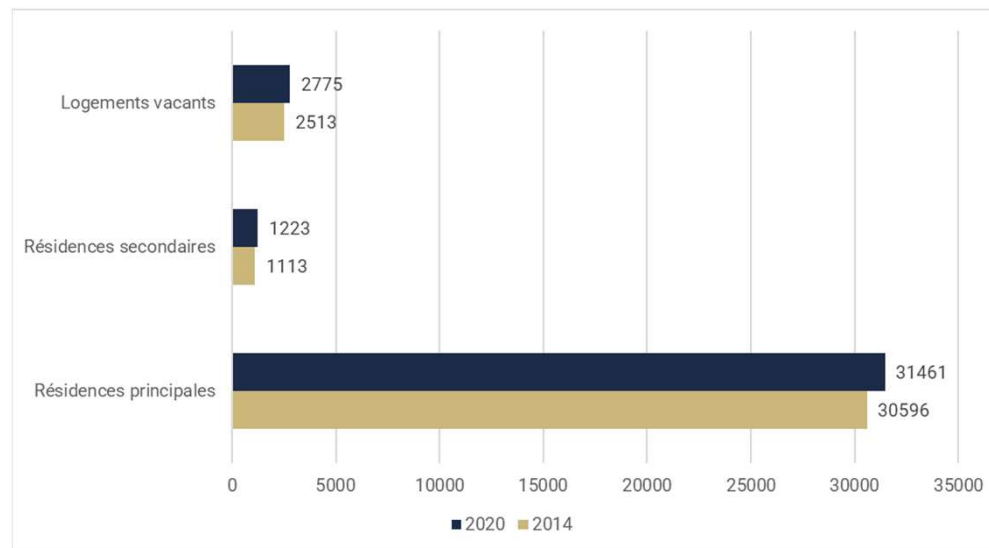


Augmentation des résidences principales, et des logements vacants

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

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

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



Un parc de maisons individuelles, de grande taille

Les maisons représentent 90% du parc de logements

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

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

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

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

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

Logements selon leurs types

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

2009 2014 2020

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

Résidences principales selon le nombre de pièces

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

2009 2014 2020

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

Un parc de logements vacants qui reste important

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

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

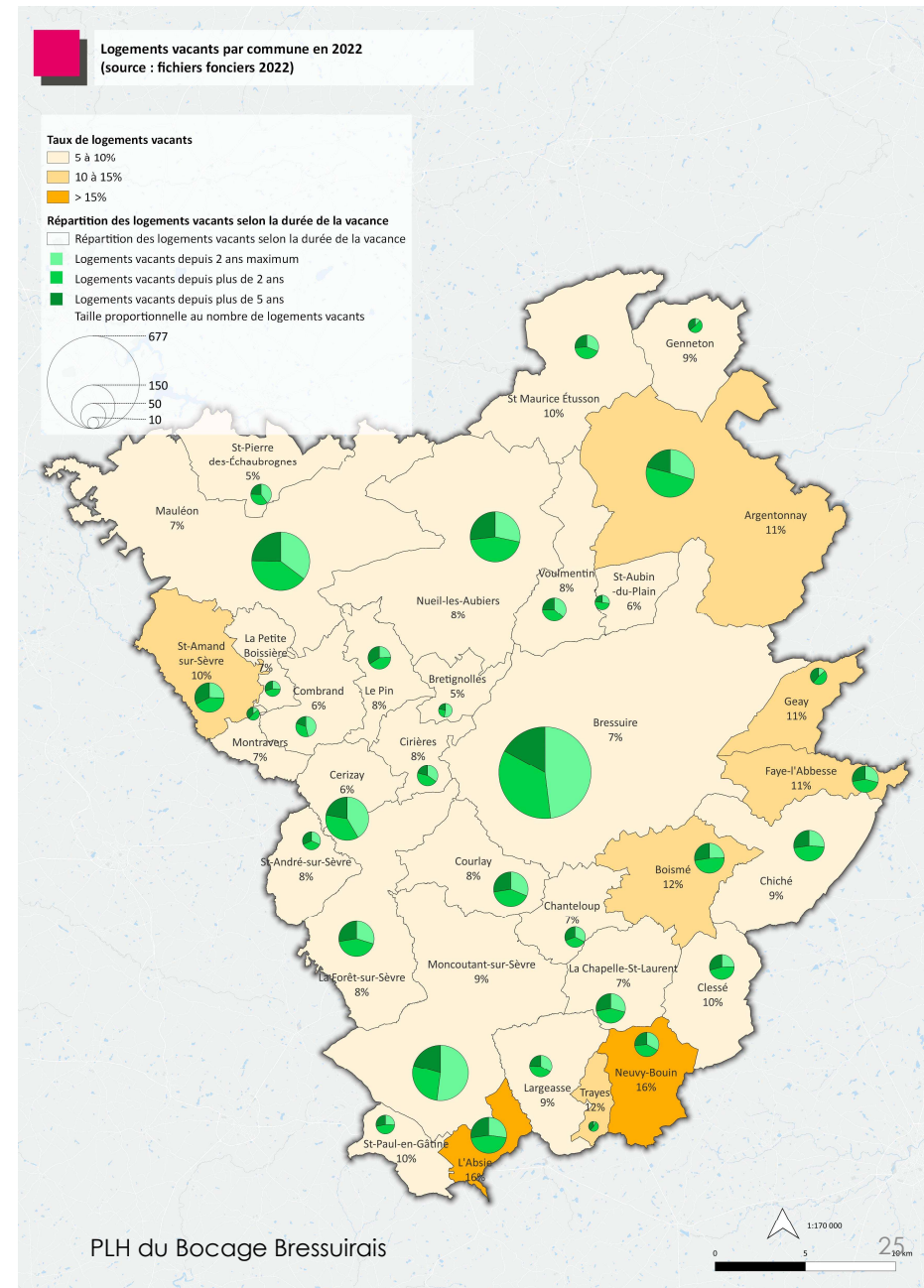
Selon les données issues des fichiers fiscaux (LOVAC repris dans les Fichiers Fonciers), le nombre de logements vacants en 2022 serait de 2 932.

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

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

Ils sont très anciens pour l'essentiel : 72 % ont plus d'un siècle
25 % sont la propriété de personnes âgées de 75 ans ou plus.

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



2 - TENDANCES DES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS

Un marché équilibré, à la limite du point de bascule

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

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

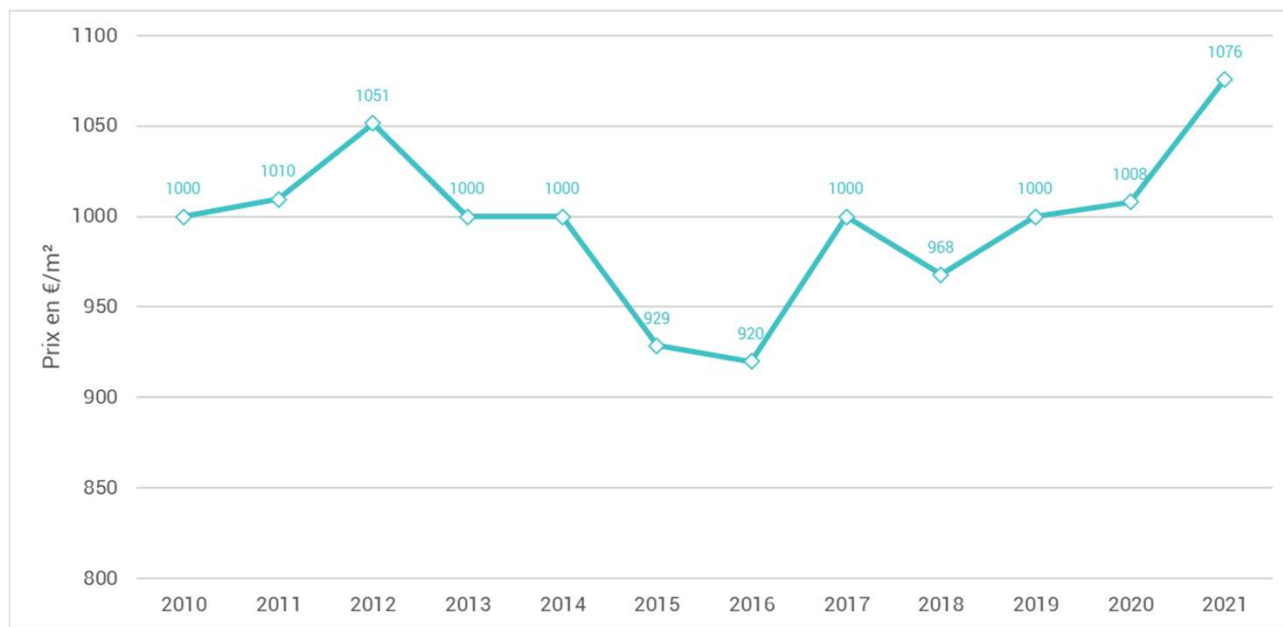
Alors que les prix moyens en €/m² des logements anciens étaient contenus jusqu'en 2020, ces derniers ont assez largement augmenté depuis. Si les statistiques disponibles ne permettent pas encore de le mesurer, ce phénomène semble s'être accentué depuis.

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

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

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

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



Source : DV3F

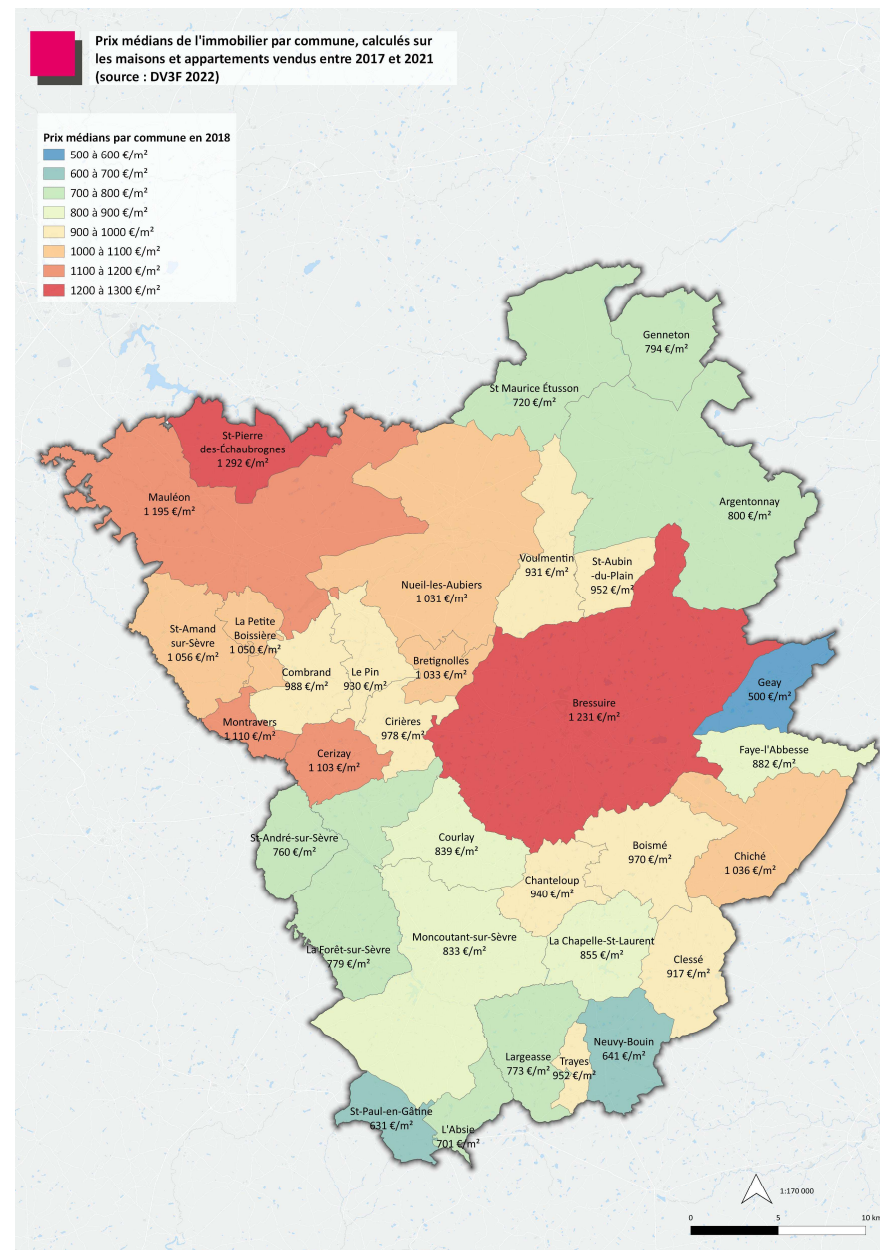
Des contrastes internes forts en matière de prix de l'immobilier ancien

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

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

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

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



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

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

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

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

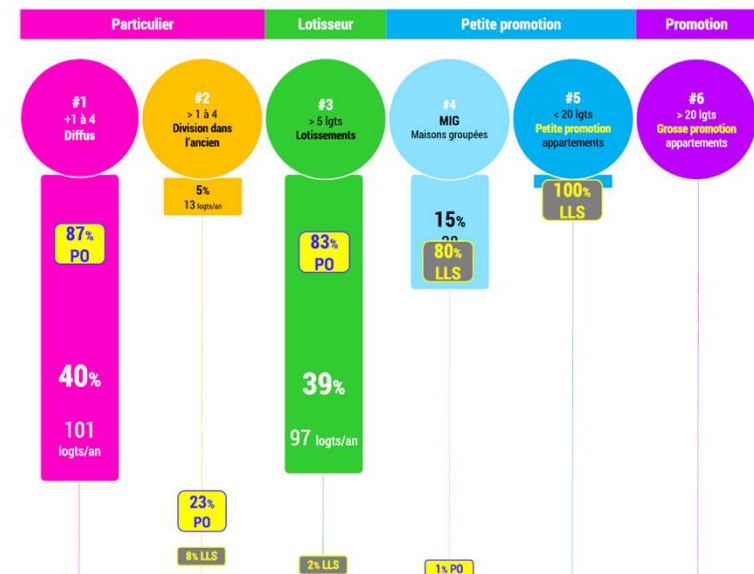
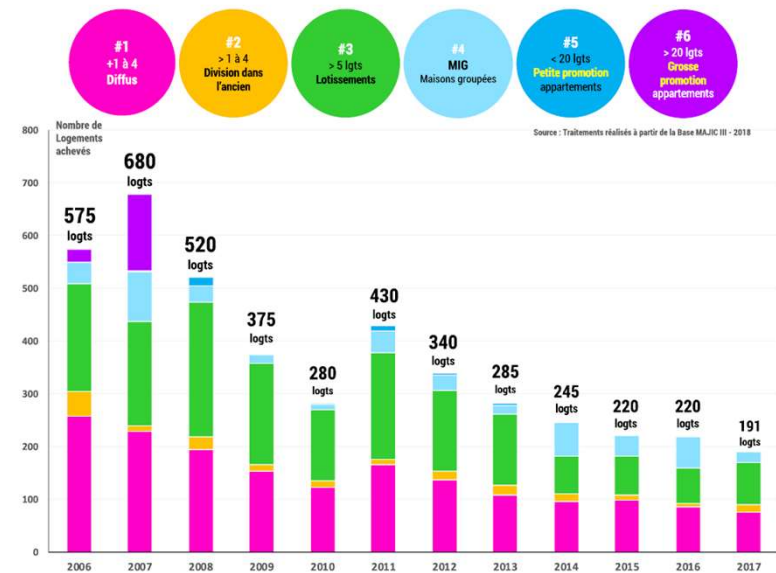
- La production de maisons groupées (15%)
- Les créations de logements par division dans l'ancien (5%)
- La promotion (petits immeubles) pour seulement 1%, uniquement portée par des bailleurs sociaux

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

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

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

* VEFA: Vente en Etat Futur d'Achèvement

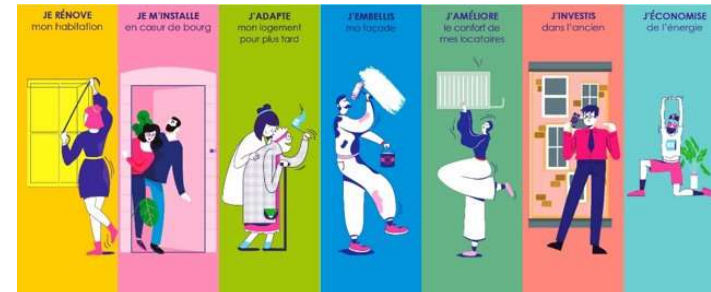


Source et extraits: Villes Vivantes, diagnostic pré-opérationnel OPAH, traitements MAJIC III

Un territoire d'accession sociale, d'abord privée

L'accession sociale est présente dans :

- L'**ancien** qui, jusqu'à maintenant, permet aux ménages d'acquérir un bien aisément et d'y faire des travaux selon leur rythme, leur capacité, avec le soutien d'amis/famille (selon le principe du coup de main et de l'auto-réhabilitation). Depuis 2022, le programme AggloRénov a permis à 25 primo-accédants de bénéficier de subventions pour des travaux, suite à leur acquisition. Pour un montant moyen de travaux de 12 500€ HT par logement, la CA2B et les communes partenaires apportent 40% de subvention. Les objectifs initiaux (30 dossiers sur 5 ans) sont pratiquement atteints au bout de 2 ans de programme. Il y a donc une **forte demande** sur ce type d'accession.
- Par la **construction neuve** dans les communes disposant de lots à bâtir à des **prix très modérés** (10 €/m², lot à 15 000€) ... et avec le même principe de réalisation que dans l'ancien (coups de main, auto-construction, ...). Dans le contexte actuel d'inflation et d'augmentation des taux d'intérêt des prêts bancaires, beaucoup de projets de primo-accédants ont été reportés voire annulés.



L'accession sociale par la vente de logements sociaux

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

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

Sur l'ensemble de leur parc :

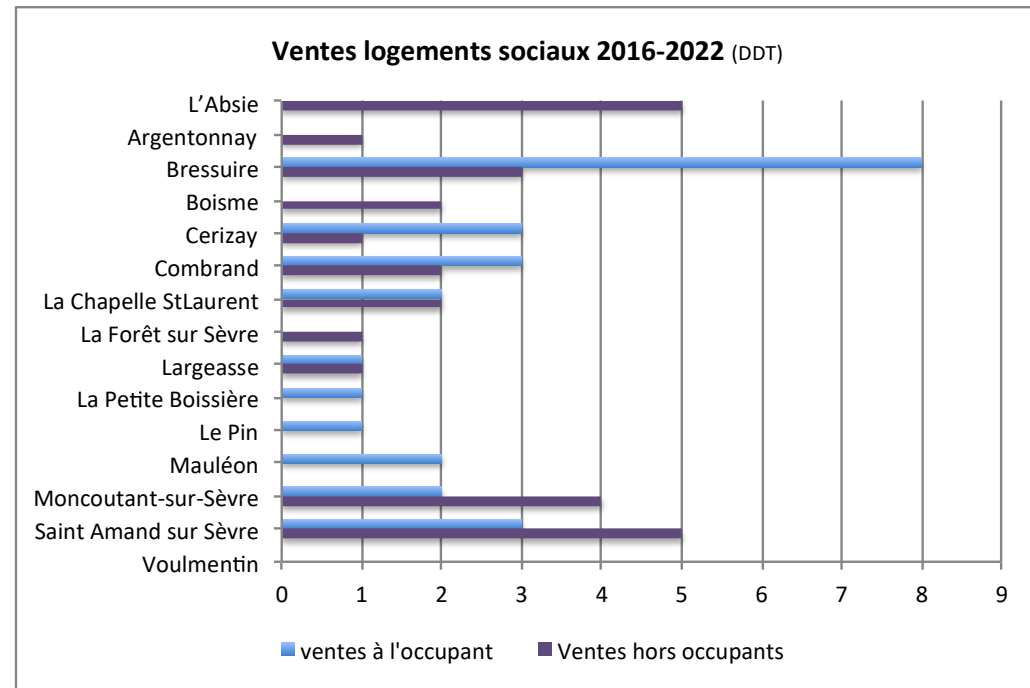
- DSH : 196 ventes 2021-2026 ; 98 sont aujourd'hui commercialisés.
- IAA : 148 ventes 2019-2025 ; 73 sont en commercialisation.
- SLH prévoit 5 ventes annuelles sur l'ensemble de son patrimoine et n'en propose pas sur le territoire.

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

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

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

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



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

Des **risques de blocage** suite à :

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

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

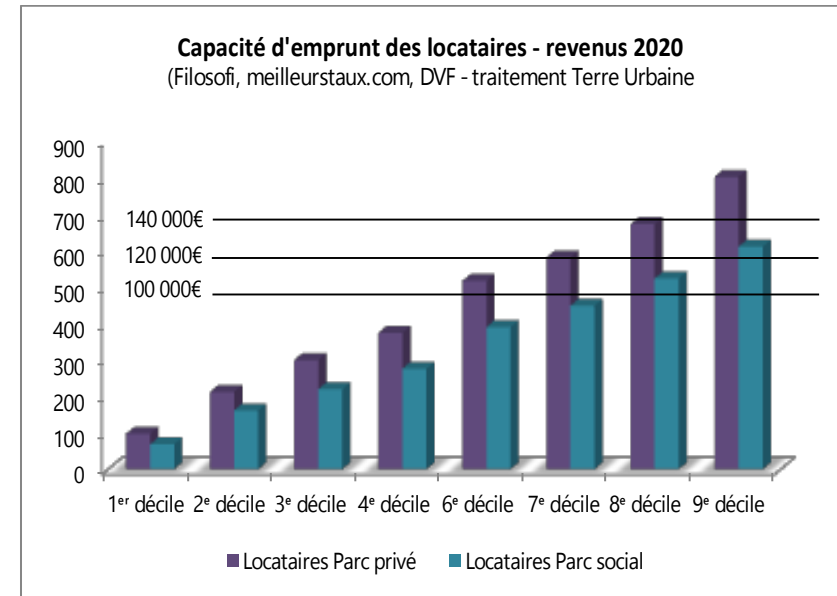
Depuis 2022, l'inflation remonte, les prix se stabilisent mais ne diminuent pas alors que la **pression sur le parc ancien** a été très sensible récemment.

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

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

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

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



Lecture du graphique :

à gauche : niveau des remboursements mensuels pour un emprunt sur 25 ans par rapport aux revenus annuels par décile
un emprunt de 100 000€ revient à rembourser ±500€ par mois. Cela n'est accessible qu'aux ménages du 6^eme décile du parc locatif privé et à ceux du 8^eme décile logés en HLM.

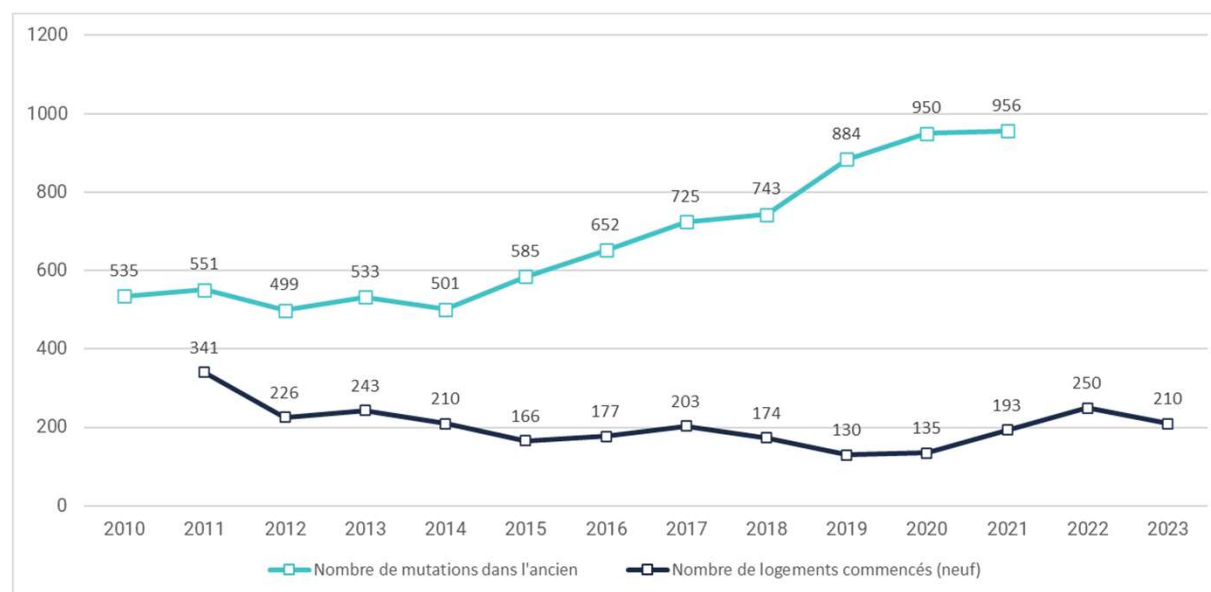
Taux : 3,43 % assurance comprise

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

L'évolution du nombre de logements neufs commencés sur la décennie 2010 interroge. Alors que les tendances, jusqu'au début de la décennie 2010, étaient proches de 350 logements mis en chantier par an (c'est sur ces constats que le précédent PLH avait été élaboré), ce nombre a diminué pour avoisiner les 180 logements annuels sur les 5 dernières années. L'offre en terrains à bâtir reste pourtant conséquente, et on ne peut pas parler de pénurie foncière à l'heure actuelle. Les prix étaient également restés contenus, et les taux bancaires favorables. L'augmentation des coûts de construction du fait de la mise en œuvre de la RT 2012 et de nouvelles normes sismiques à compter de 2012 peut expliquer en partie ce phénomène.

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

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



Sources : DV3F et sit@del2

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

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

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

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

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

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

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

3 niveaux de loyers :

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

Au 1^{er} janvier 2024, les niveaux de loyers Loc'Avantages ont été actualisés et ils ont été précisés par commune. Cela amène à des écarts importants par rapport à 2022 et entre communes. Ainsi, par exemple, on note une progression de + 45% à l'Absie ou + 49% à St Amand sur Sèvre alors qu'à Moncoutant sur Sèvre ou à la Chapelle St Laurent, - 4%.

Questionnement sur les modalités de calcul de ces loyers plafonds et de cette grande variabilité : quid dans 2 ans ?

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

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

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

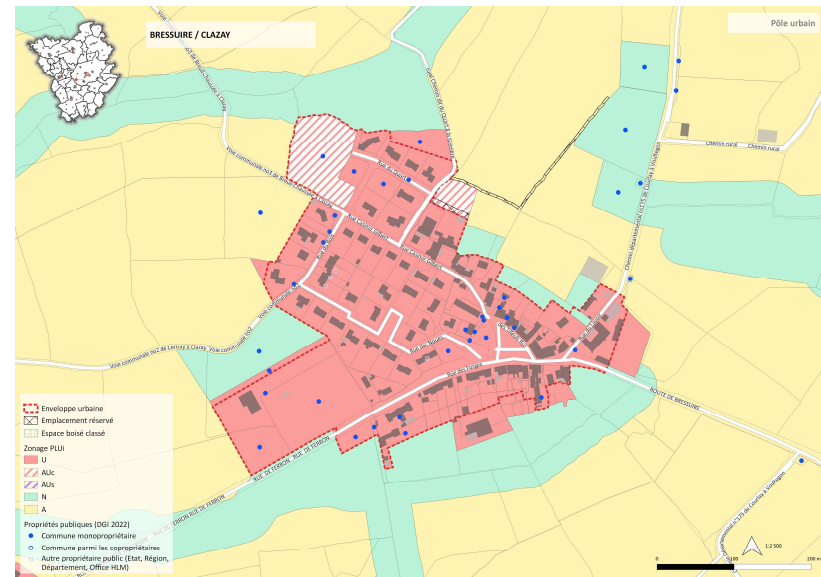
Les **lotissements** représentent sur la dernière décennie environ **40% de l'offre en logements produite** sur l'Agglomération. Ils concentrent une **large partie de l'action foncière des communes**. Ainsi, la programmation des zones AU établie dans le PLUi sert de guide pour les acquisitions foncières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

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

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

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

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



Des prémices de stratégies foncières favorisant le renouvellement urbain

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

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

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

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

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

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

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

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

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

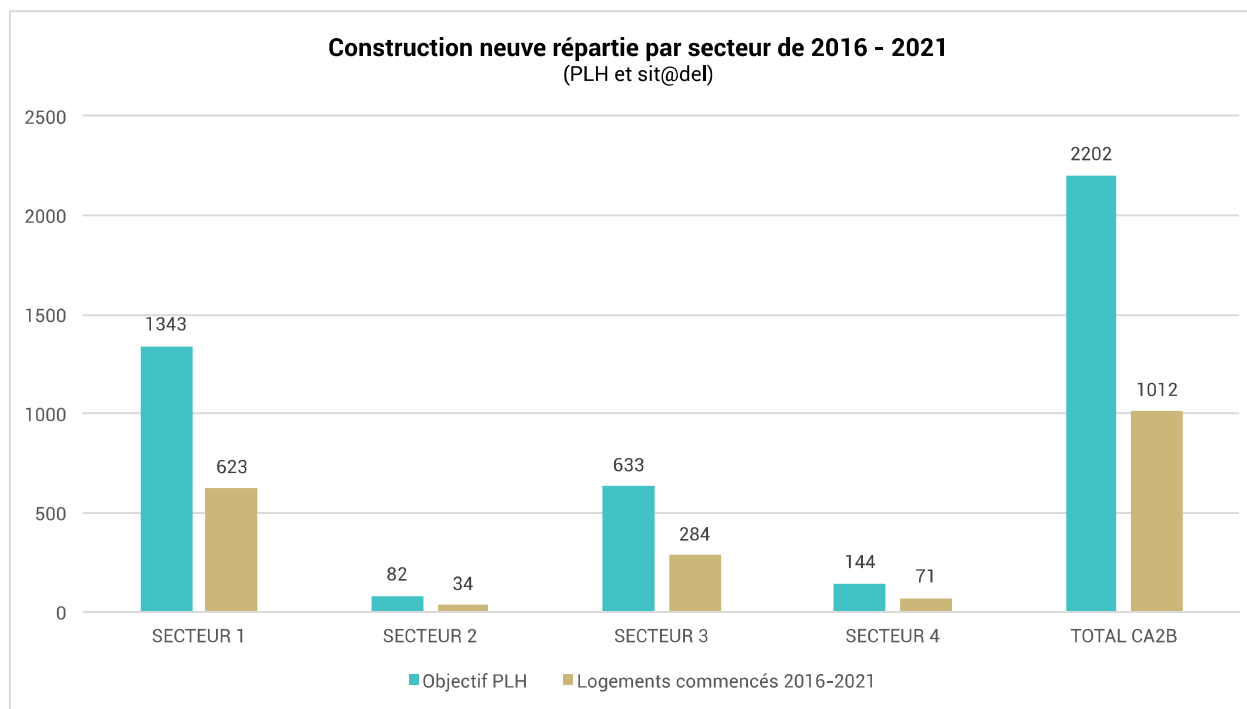
Un nombre de logements neufs commencés bien inférieur aux objectifs : 367 logements par an, dont 330 logements neufs par an

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

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

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

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



La satisfaction des besoins

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

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

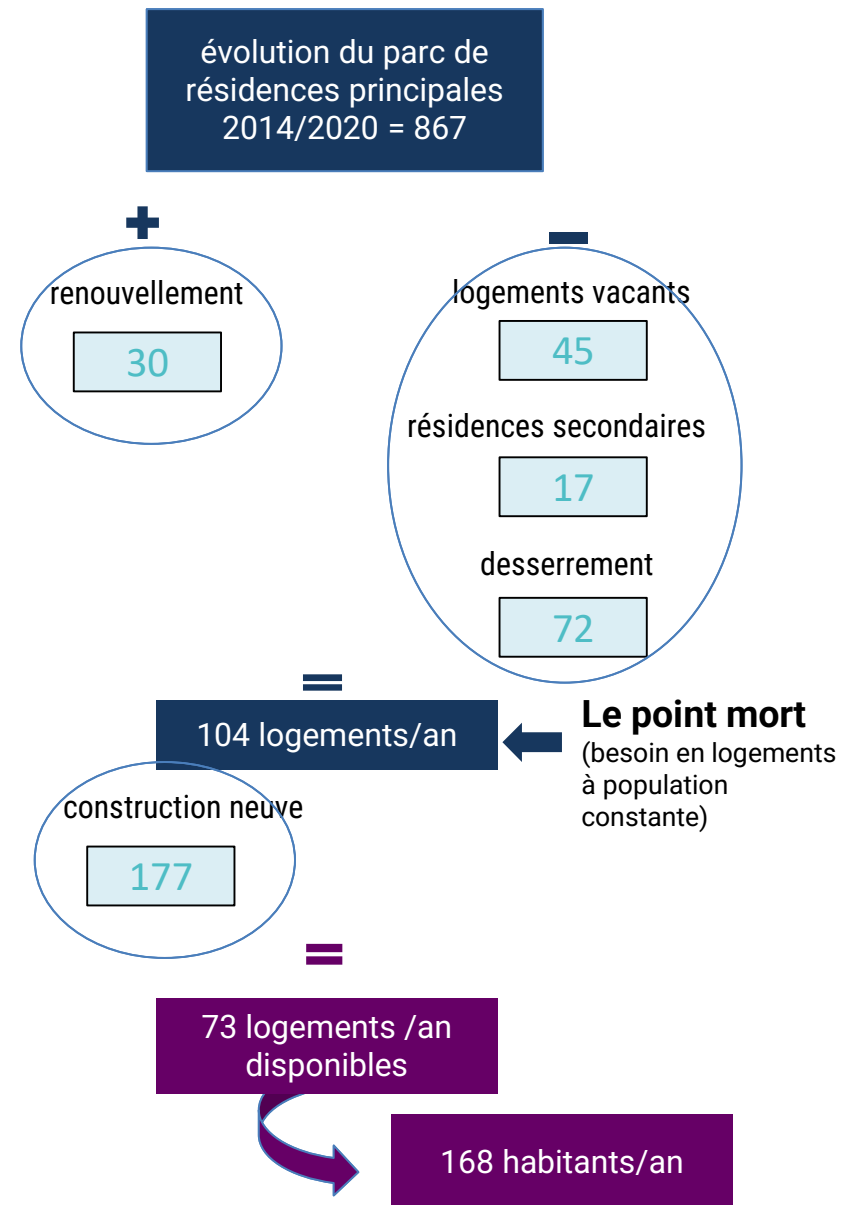
La production neuve ± 175 logements/an permet d'assumer le point mort et d'accueillir une population nouvelle

De **fortes capacités de progression** grâce à :

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

Une attention : les besoins liés au desserrement des ménages

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



Une dynamique de limitation de la consommation foncière engagée

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

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

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

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

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

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

Sur la CA2B,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 - POLITIQUE DE LA VILLE ET LOCATIFS SOCIAUX

Un parc locatif social bien installé

Un parc locatif social bien réparti, mais plutôt urbain

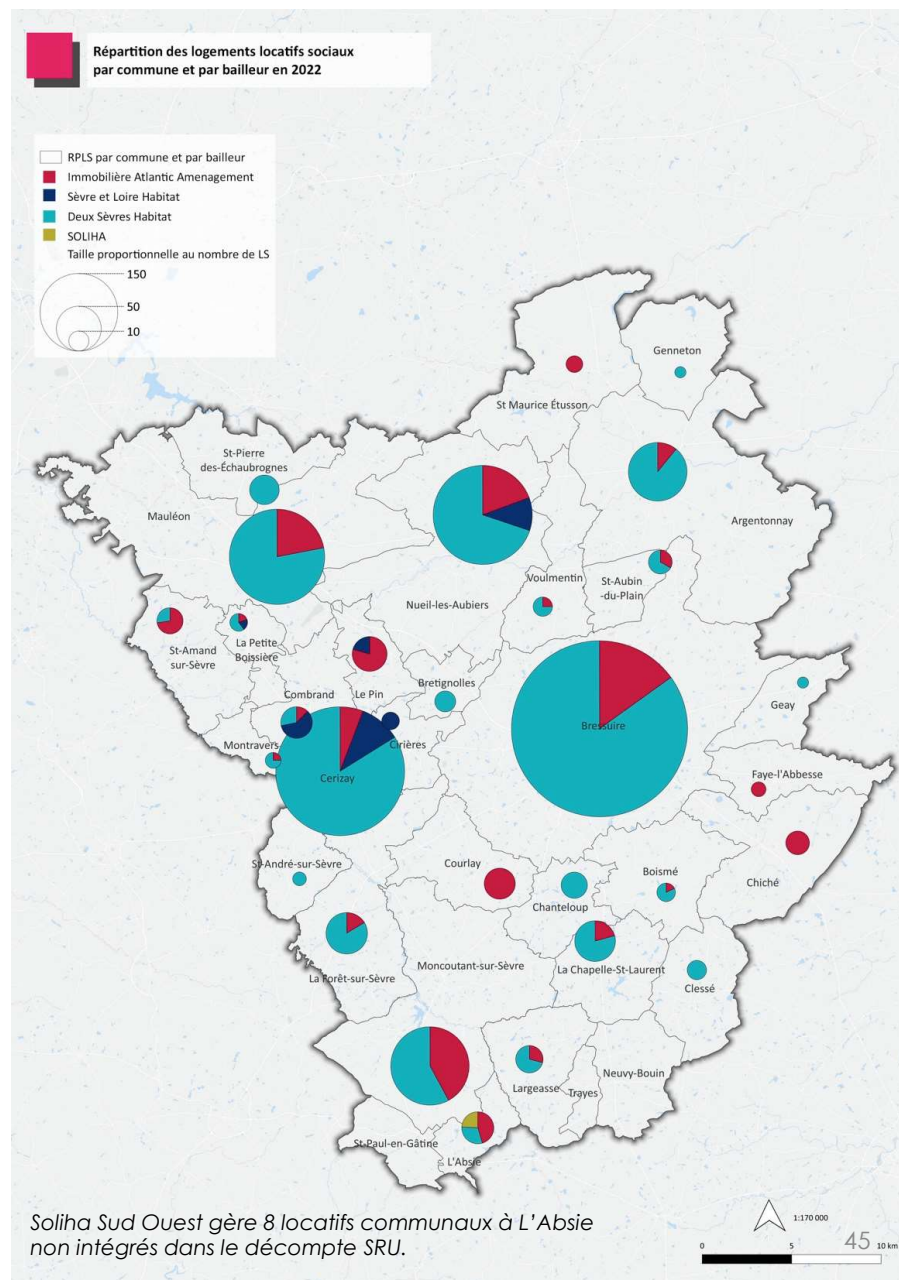
Le parc est localisé essentiellement dans les pôles urbains :

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

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

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

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



Avec des logements individuels

2/3 des locatifs sociaux sont des **logements individuels**.

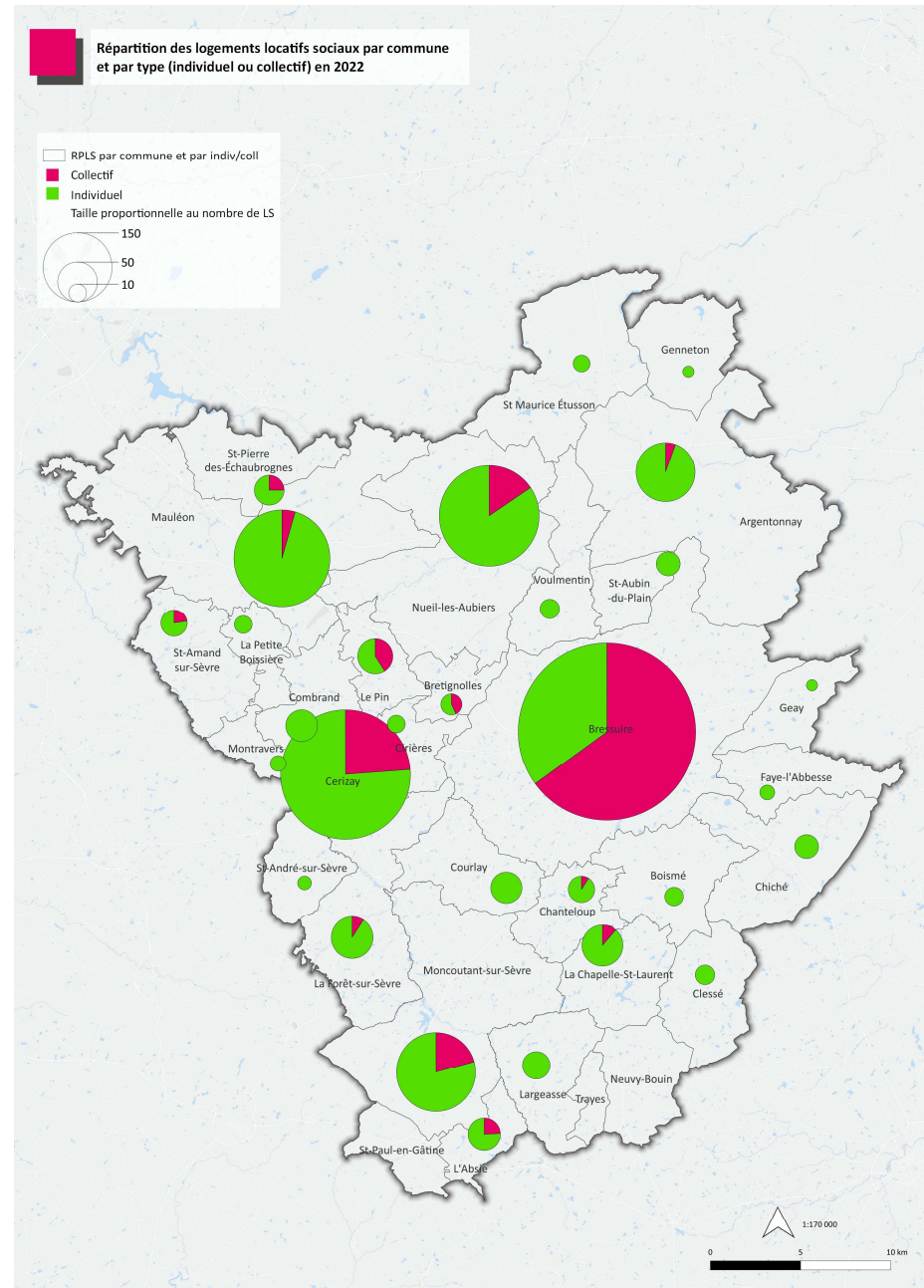
16 communes possèdent exclusivement des locatifs individuels.

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

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

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

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



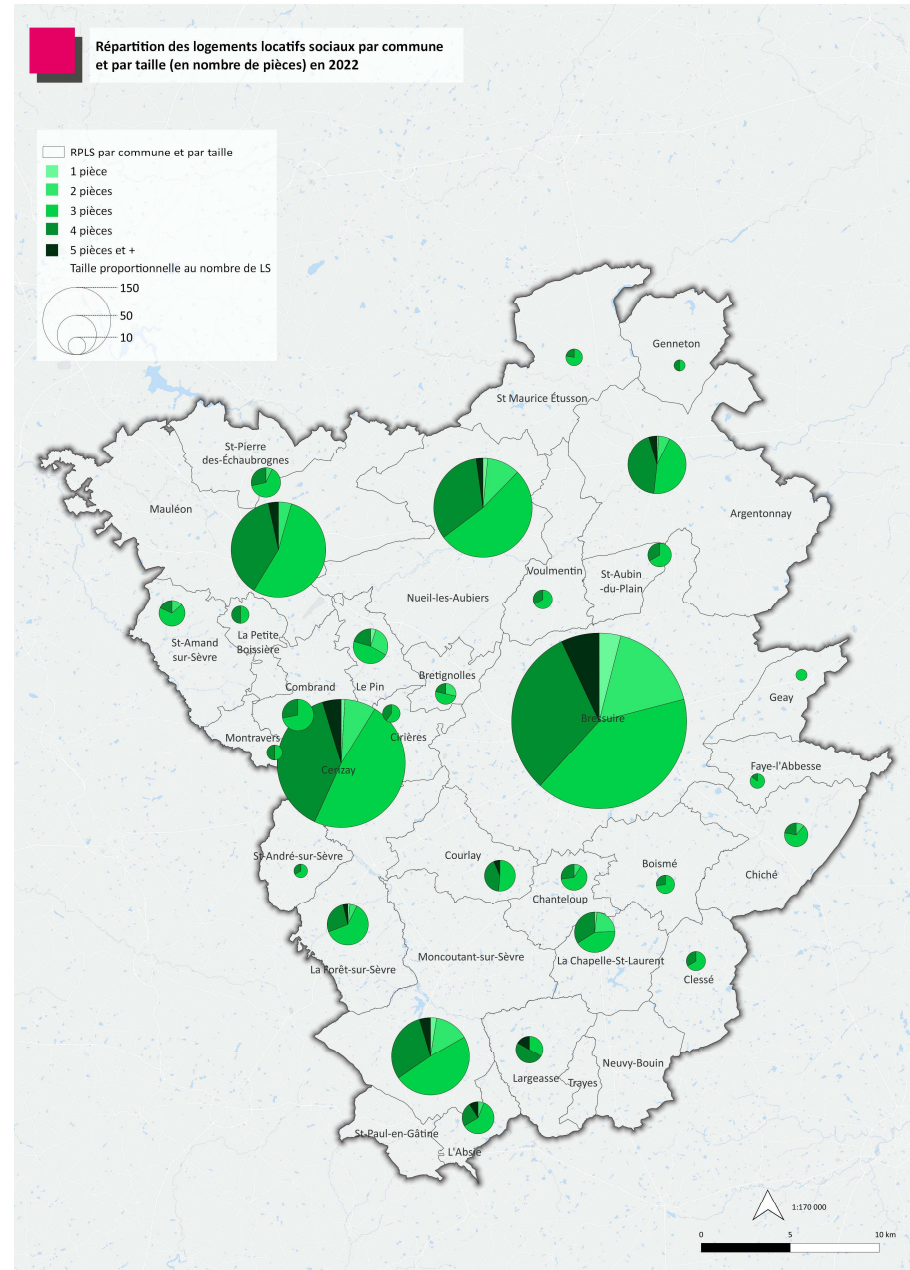
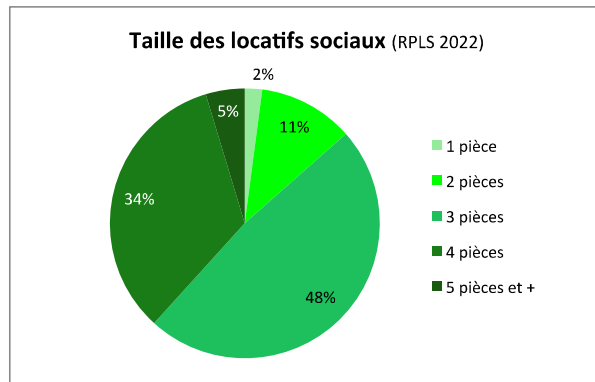
Des logements familiaux

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

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

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

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



Un parc déjà ancien

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

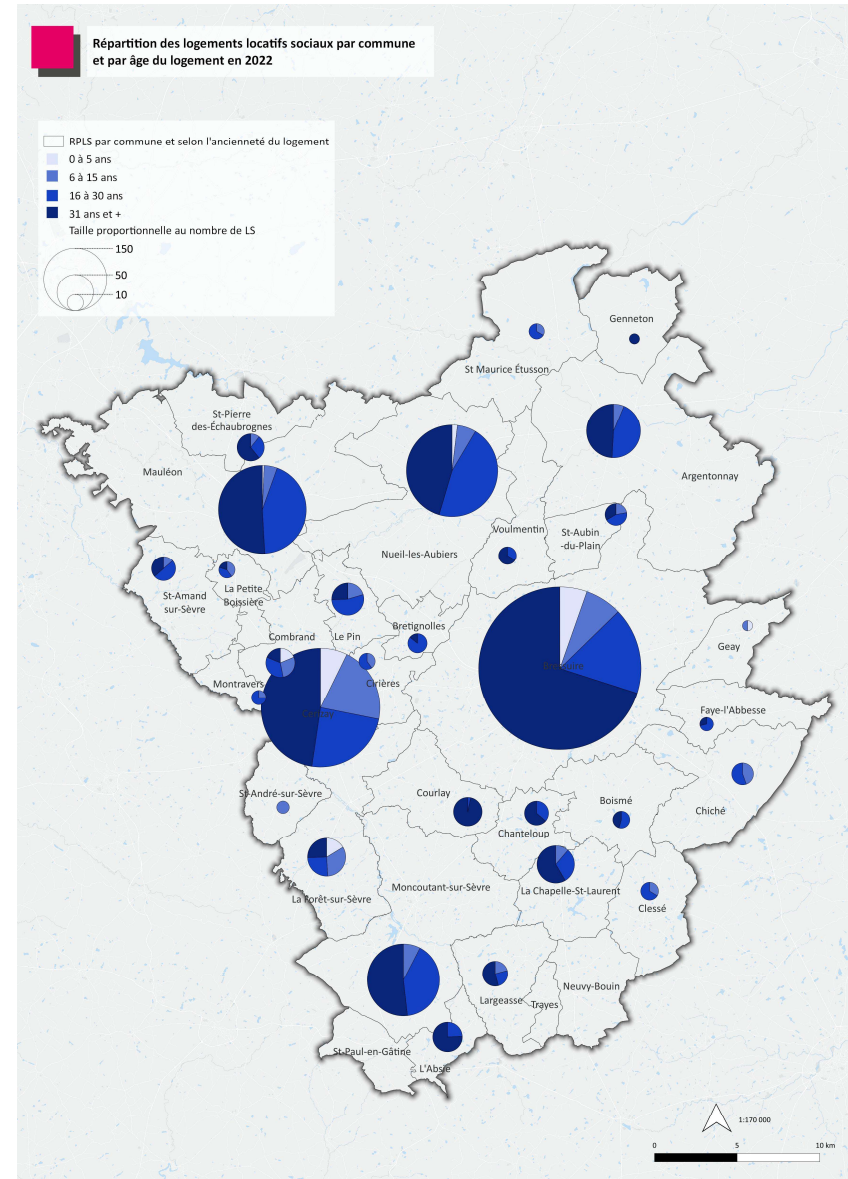
Dans les autres communes SRU, il est aux environs de 50 % (entre 48 et 52 %) sauf à Nueil-les-Aubiers (45 %). Dans cette commune ainsi qu'à Mauléon et Moncoutant, il y a un relatif équilibre avec la période qui a suivi (décennie 90 jusqu'en 2005).

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

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

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

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



Encore des besoins de rénovation énergétique

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

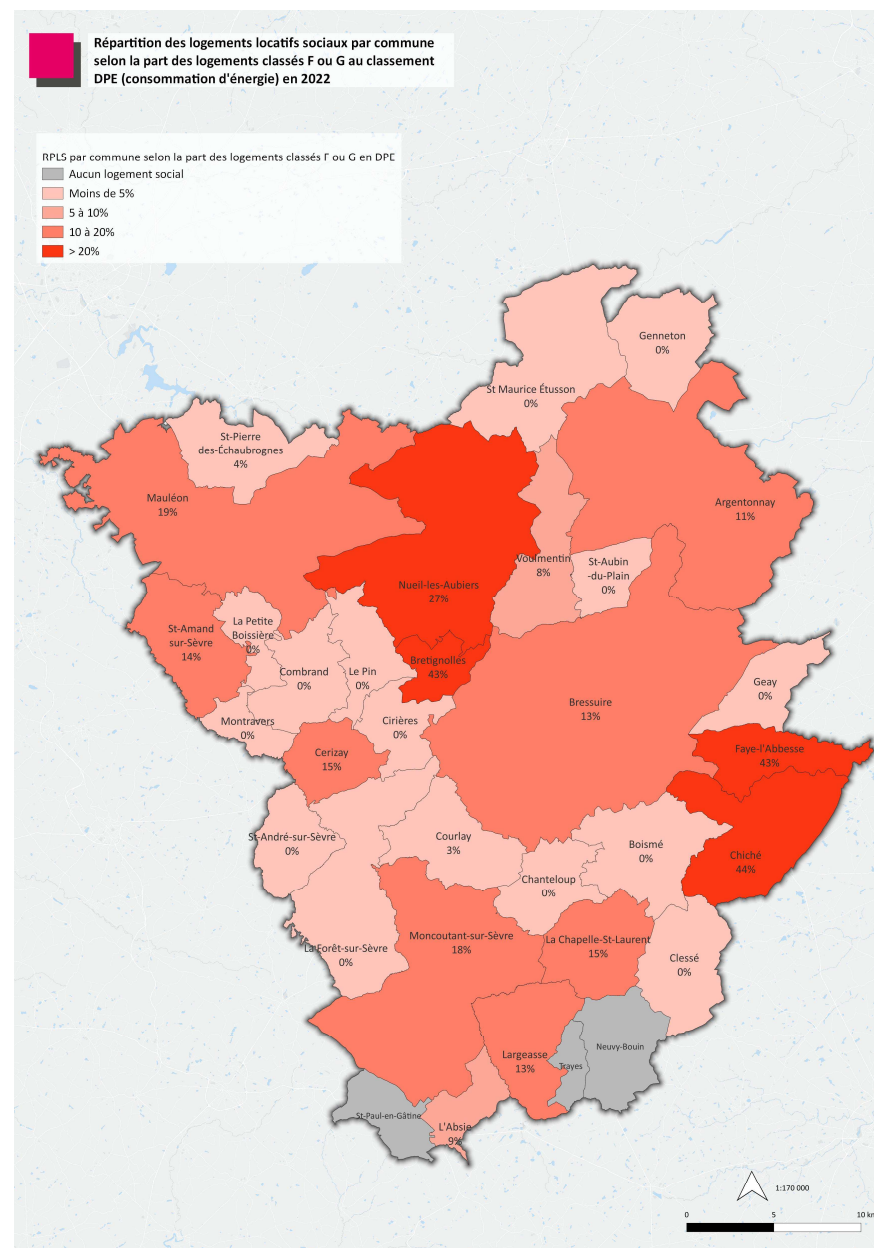
- 22,5 % en catégorie A, B et C (avec même plus de A que de B)
- 35 % en catégorie D
- 27 % en catégorie E
- Les catégories G ont désormais quasiment disparu (1 % du parc), soit presque dix fois moins que ceux en catégorie A.

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

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

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

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



787 locatifs conventionnés en complément

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

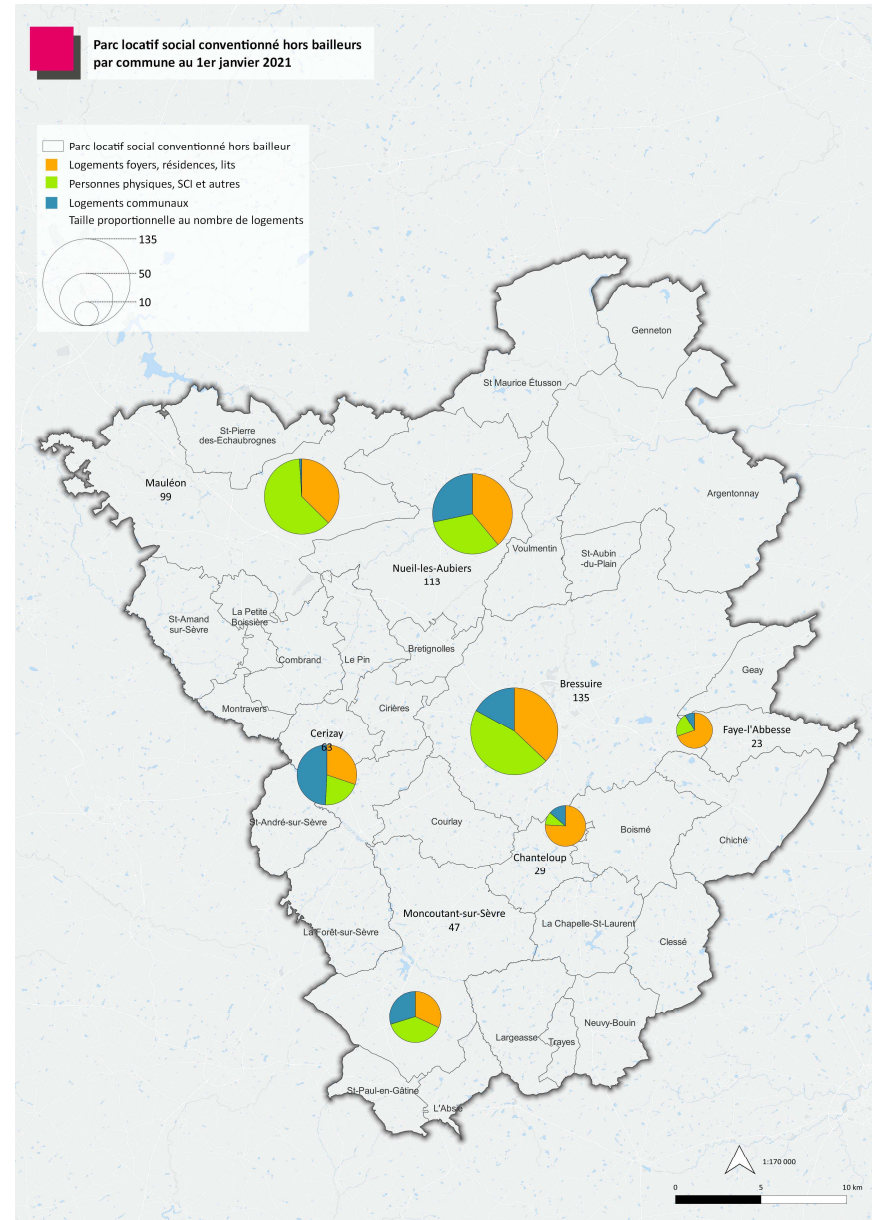
Sur le territoire intercommunal, 210 logements communaux conventionnés ont été recensés. Certaines communes en possèdent sans conventionnement.

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

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

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

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



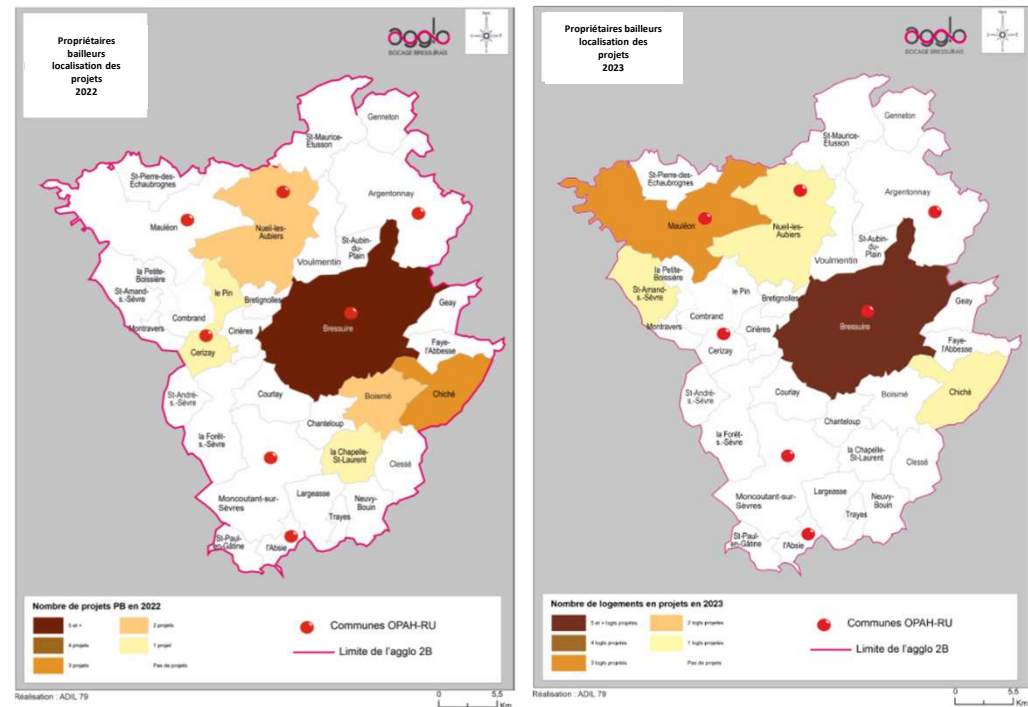
Le privé conventionné à développer

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

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

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

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



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

Nb de dossiers agréés par l'ANAH en 2022 et 2023:

8 + 4 logements en OPAH
17 + 12 logements en OPAH-RU

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

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

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

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

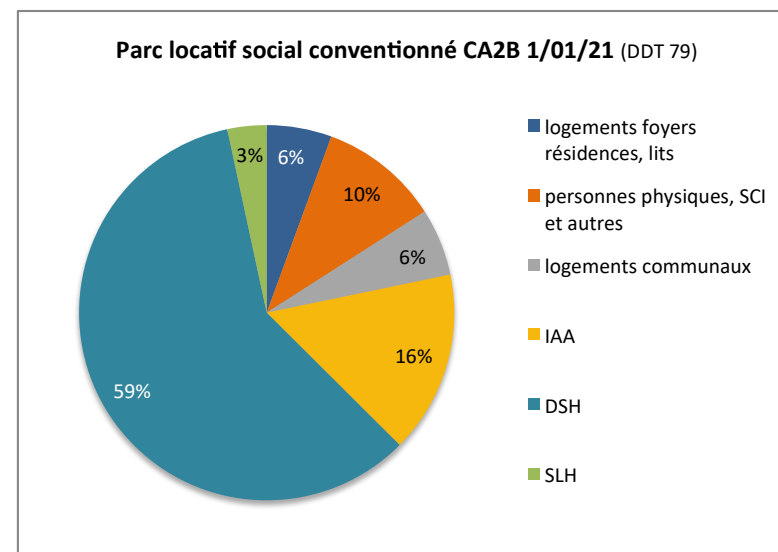
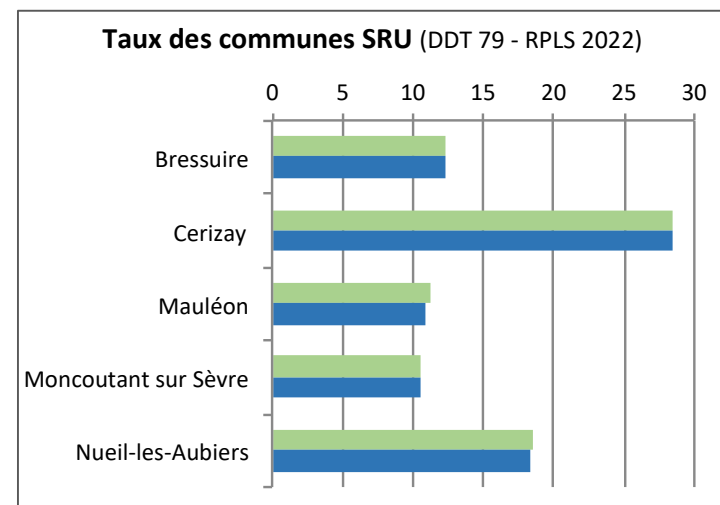
Pour la période triennale 2023-2025, seule Cerizay a été exemptée, le taux de logements locatifs sociaux dépassant les 20%. **Les communes de Bressuire, Mauléon, Moncutant sur Sèvre et Nueil-les Aubiers ont été reconnues déficitaires.** Au vu des objectifs de production à atteindre, un nouveau **contrat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

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

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

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

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



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

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

Programmation LLS 2020-2022	142	19	65	10	43	279
-----------------------------	-----	----	----	----	----	-----

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

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

¹ RP: données DHUP

² LLS = Logements Locatifs Sociaux

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

Des Contrats de Mixité Sociale pour redynamiser la production

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

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

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

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

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

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

Politique de la Ville : Valette, un petit quartier prioritaire

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

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

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

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

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

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

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

Quartier prioritaire de la politique de la ville
Lorsque la limite du quartier est une voie publique, celle-ci est réputée en milieu de voie
Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014
rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015



Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge



Immeuble, carré de la Versenne
et immeuble rue de Boismé



Politique de la Ville : Valette, un petit quartier prioritaire

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

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

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

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

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

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

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

Répartition par nombre de pièces (%)

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2021
1 pièce	8	4,2	2,1	2,1
2 pièces	13,9	17,6	11,6	11,6
3 pièces	36,6	42,1	48,6	48,6
4 pièces	36,4	30,1	33,4	33,4
5 pièces ou plus	8	6,0	4,3	4,3

Source : SDES, Répertoire du parc locatif social 2020

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

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

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

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

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

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

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

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



Entrée et barre bd Lescure
pignon carré de la Versenne



Une rénovation urbaine à reprendre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

trottoirs rue de Boismé



Des débuts de réponse et des projets à venir

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

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

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

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

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

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

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

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

Attributions 1^{er} quartile hors QPV en 2022 (source: imhoweb):

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

Attributions en QPV hors 1^{er} quartile en 2022 (source: imhoweb):

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

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

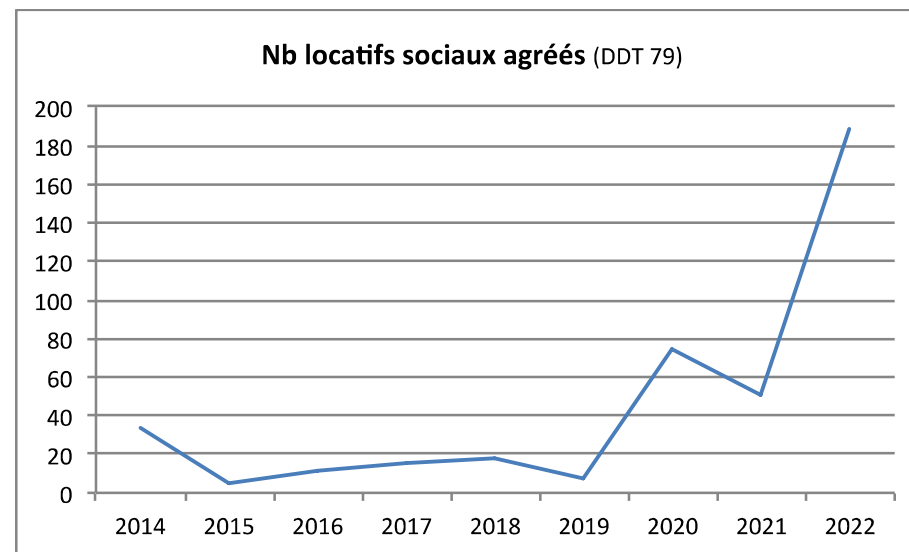
Locatif social : Une production insuffisante, mais désormais bien soutenue par la Communauté d'Agglomération et les communes SRU

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

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

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

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



Locatif social : une nouvelle dynamique de production ...

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

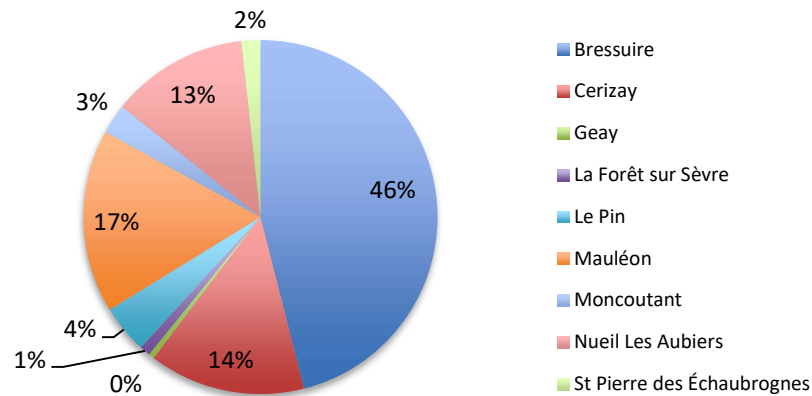
Il faut cependant garder à l'esprit que nombre de ces projets sont à l'état d'éventualités et peuvent être reportés ou modifiés – le cas récent des Résidences Habitat Jeunes, des pensions de famille, ... illustre en effet les difficultés actuelles, tant de tenue des coûts que de mobilisation des entreprises.

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

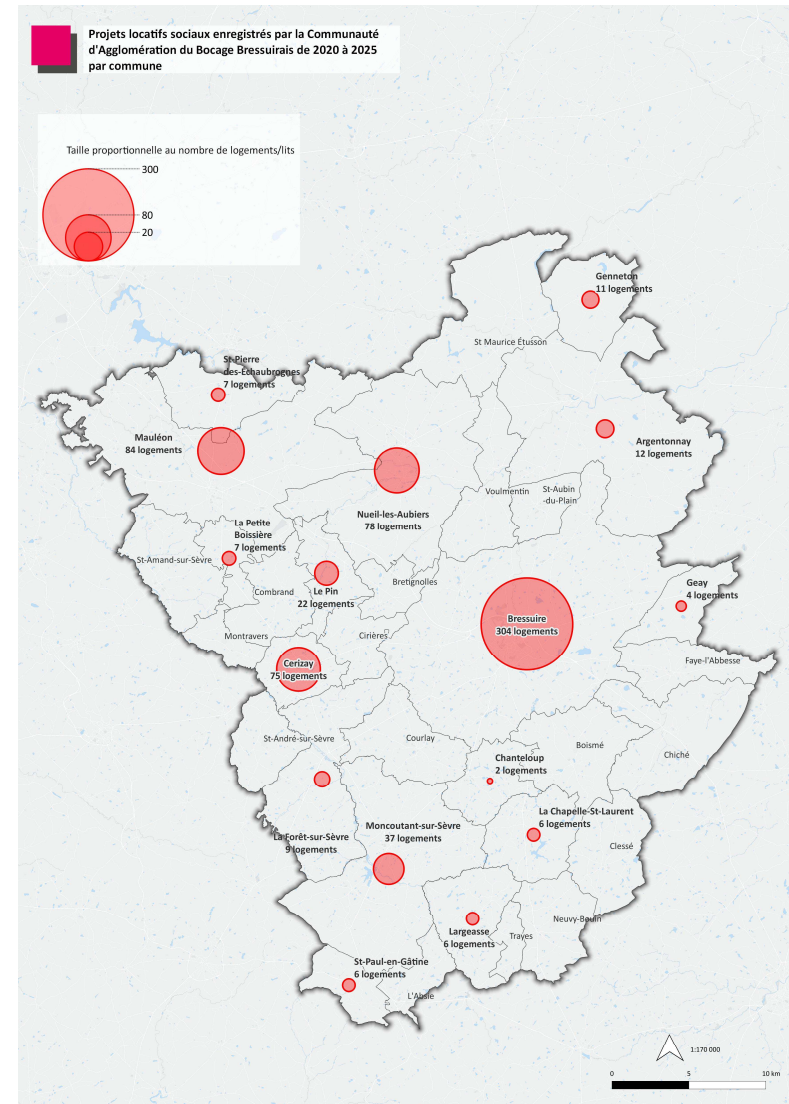
Pour autant le registre tenu par les services de la CA2B permet d'apprécier la dynamique nouvelle dans laquelle le territoire et particulièrement la ville de Bressuire s'engagent.

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

Répartition des locatifs sociaux 2016-2022 (DDT 79)



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



... pour des projets diversifiés et répartis sur le territoire

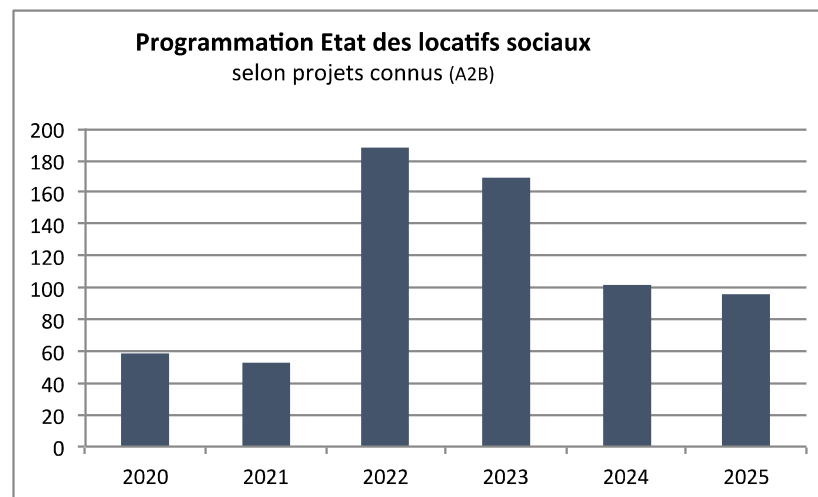
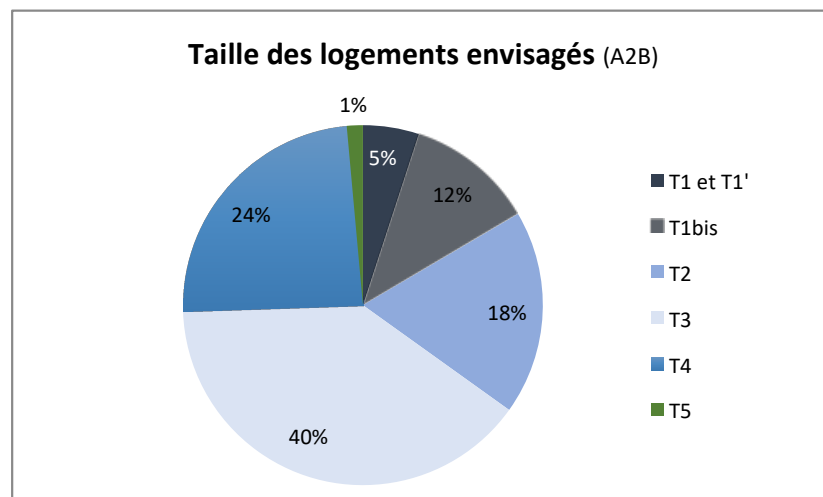
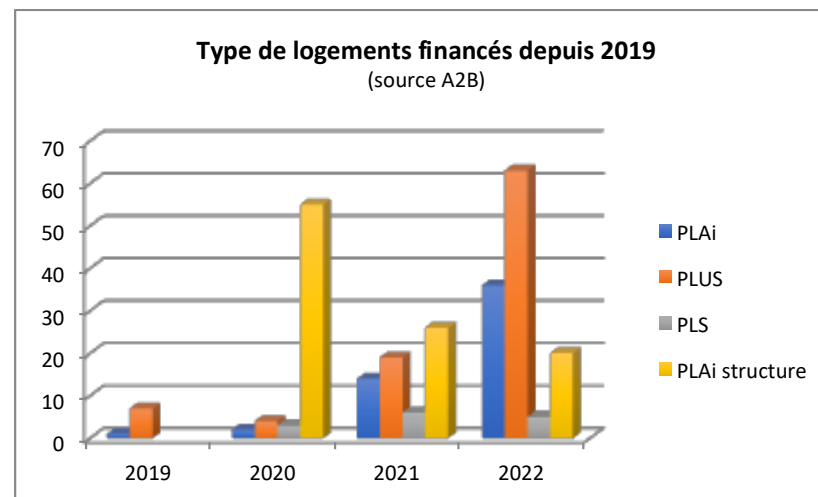
De 2019 à 2022, près de 300 logements ont été financés, soit un triplement du rythme et un rattrapage des objectifs du PLH.

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

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

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

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



Locatif social : les communes SRU en 1^{ère} ligne

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

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

Bressuire en compte le plus : 309 logements ou lits

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

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

Deux-Sèvres Habitat : CUS 2021-2026

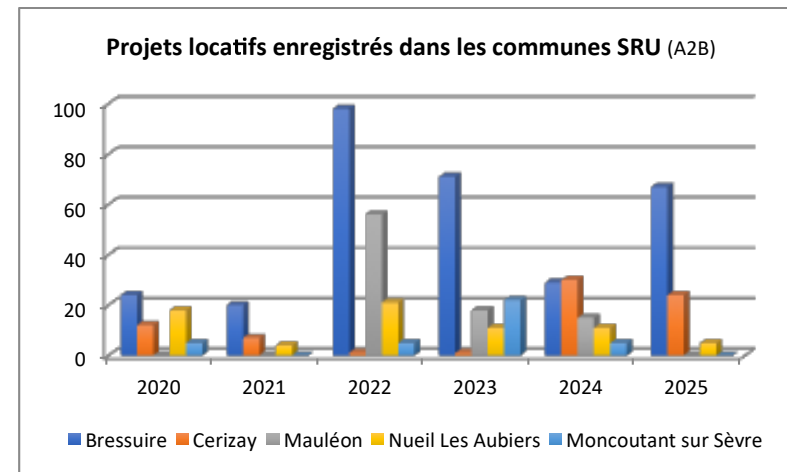
Engagements de développement et objectifs de production sur la CA2B : 40 logements par an.

Immobilière Atlantic Aménagement : CUS 2019-2025.

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

Sèvre Loire Habitat : CUS 2019-2024.

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



Une demande de plus en plus difficile à satisfaire

Renforcement de la demande en locatif social

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

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

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

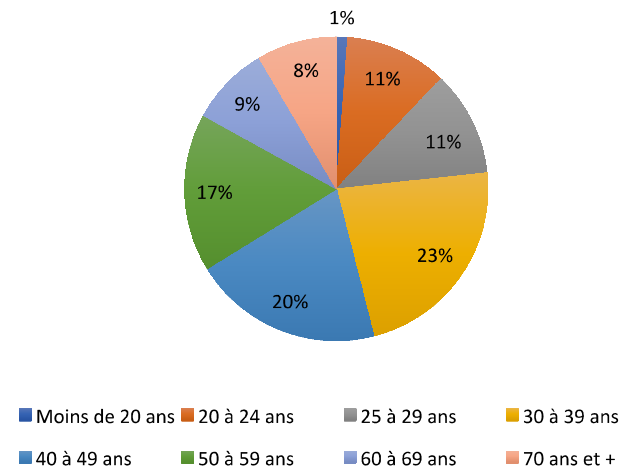
Personne seules et familles monoparentales en tête

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

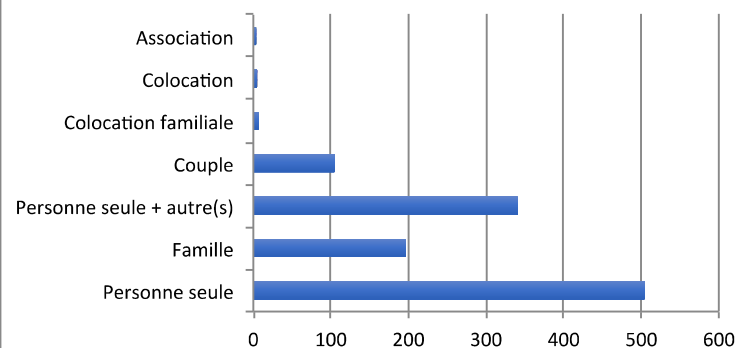
Ce sont pourtant pour les familles que les attentes des communes sont les plus grandes.

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

Âge des demandeurs de locatif social (imhoweb 2023)



Composition familiale des demandes en cours (imhoweb 2023)



Une demande très sociale

Une demande très pauvre ...

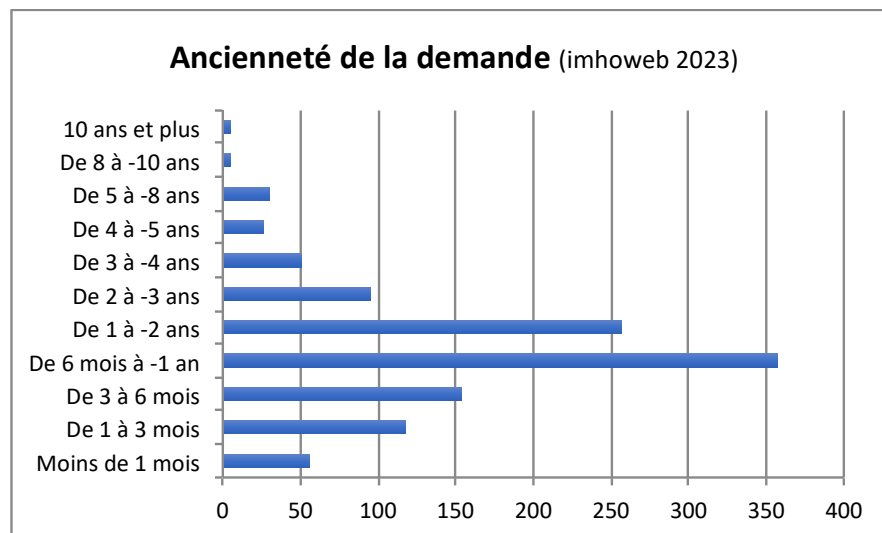
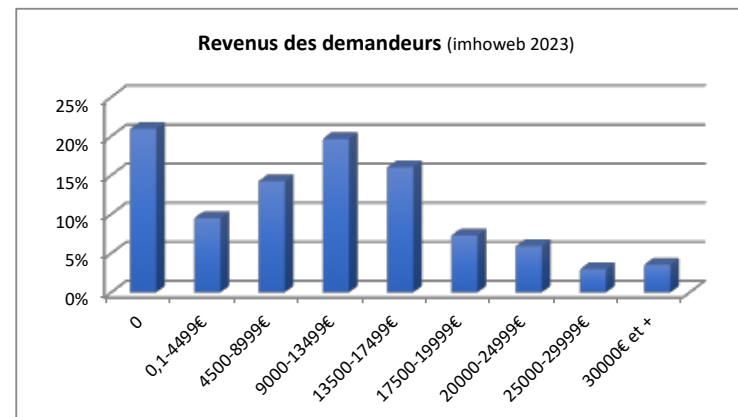
Les ménages ont de très petits revenus imposables : 44% disposent de - 9 000€ de revenus imposables.

La part des personnes sans ressource représente 21 %.

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

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

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



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

Autant de situations et de motifs légitimes

Une demande issue du privé toutes formes confondues ...

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

Un quart habite déjà en logement HLM.

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

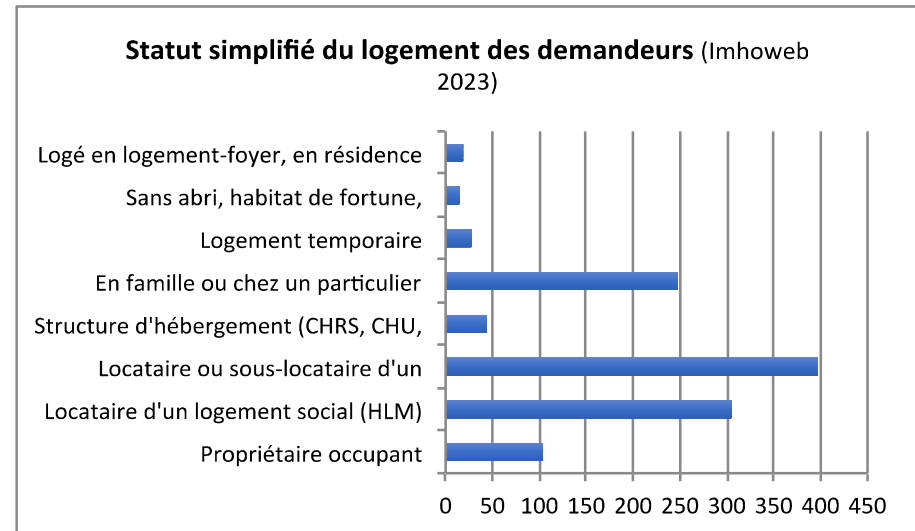
La part des personnes souhaitant intégrer un logement qui leur soit propre, digne, indépendant recouvre de nombreux profils, soit une centaine de personnes pour 9 %.

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

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

Des motifs autant liés au logement qu'aux situations personnelles

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



Un parc peu disponible

Une trop faible vacance et peu de rotations

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

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

La **rotation** est de plus en plus modérée et **décroit**.

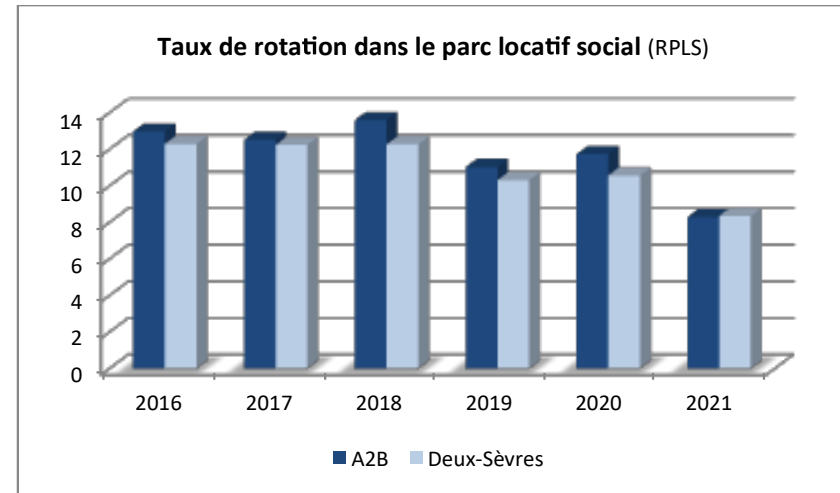
Ce phénomène qui semble général depuis la crise Covid, concerne également le territoire impliquant une forme de **sclérose des mouvements** : comme si faute de pouvoir trouver aisément ailleurs, on n'osait bouger et donc en ne libérant pas le logement, on participe du blocage et de l'absence de fluidité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

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

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

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

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



Des attributions insuffisantes

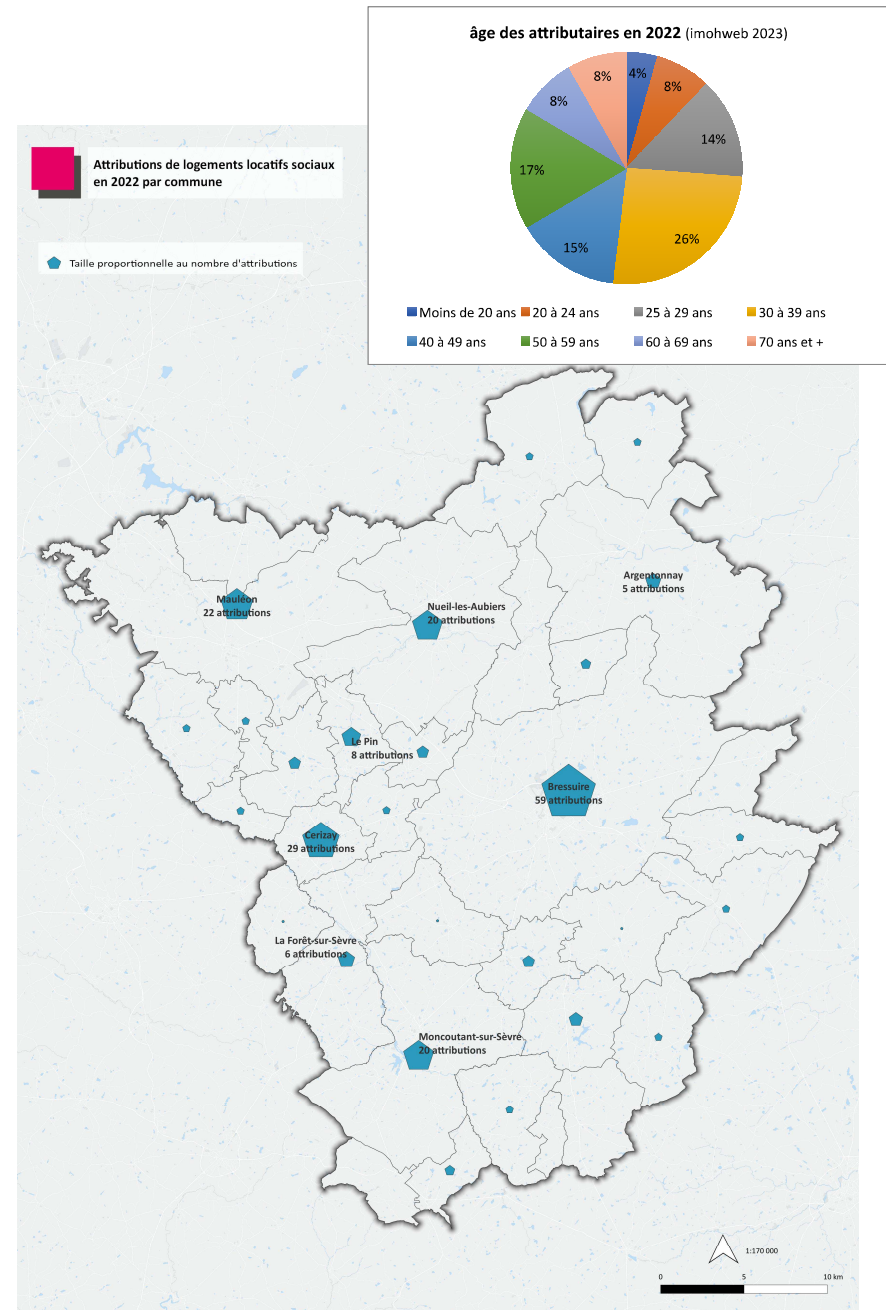
205 attributions en 2022

Dont 31 en réponse à des demandes de mutation, soit 15 %.
C'est une proportion inférieure de moitié au poids des demandes de mutations mais elle correspond assez bien aux capacités du parc et à la pression et l'urgence de la demande externe.

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

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

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



Et un renforcement de la tension locative

La tension locative croît.

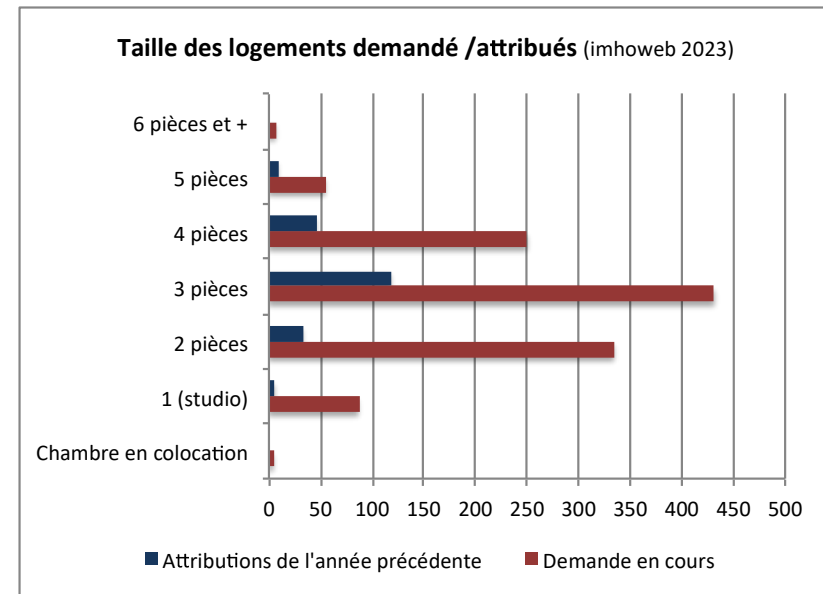
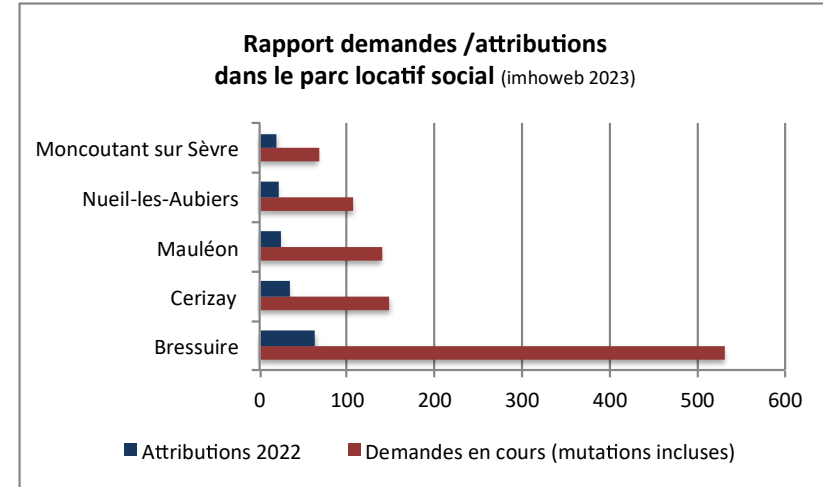
Calculée sur la demande externe et les attributions, elle progresse notablement, plus particulièrement depuis 2021 :

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

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

Elle met en évidence :

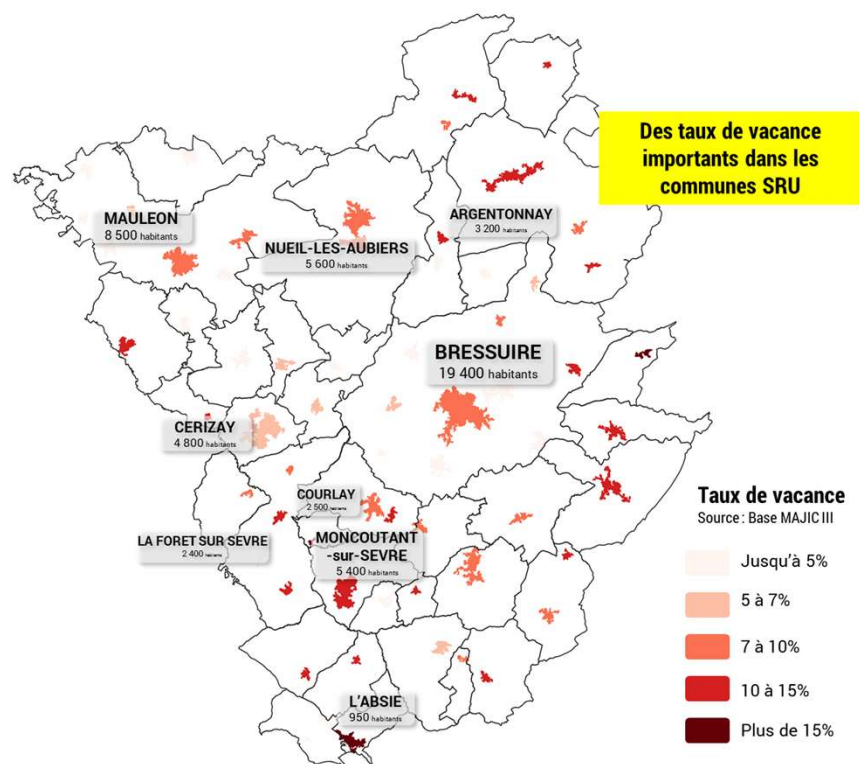
- l'insuffisance du nombre de locatifs et de la production,
- le manque d'offre adaptée dans le parc privé,
- un délai d'attribution qui s'allonge, quel que soit le type de logement demandé : 12 mois voir 24 mois pour un T5,
- la réduction de la mobilité ressentie par tous les opérateurs (et pas seulement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



4 – PARC ANCIEN ET RENOUVELLEMENT URBAIN

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

La lutte contre la vacance



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

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

Extrait : PADD, PLUi approuvé

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

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

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

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

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

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

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

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

Des outils pour améliorer l'habitat ancien du territoire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des outils pour améliorer l'habitat ancien du territoire

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

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

Avec :

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

Le programme intègre également :

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

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

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

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

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



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



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



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

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

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

(extrait COPIL AggloRénov, 2023)

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

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

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

Les communes font par la suite :

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

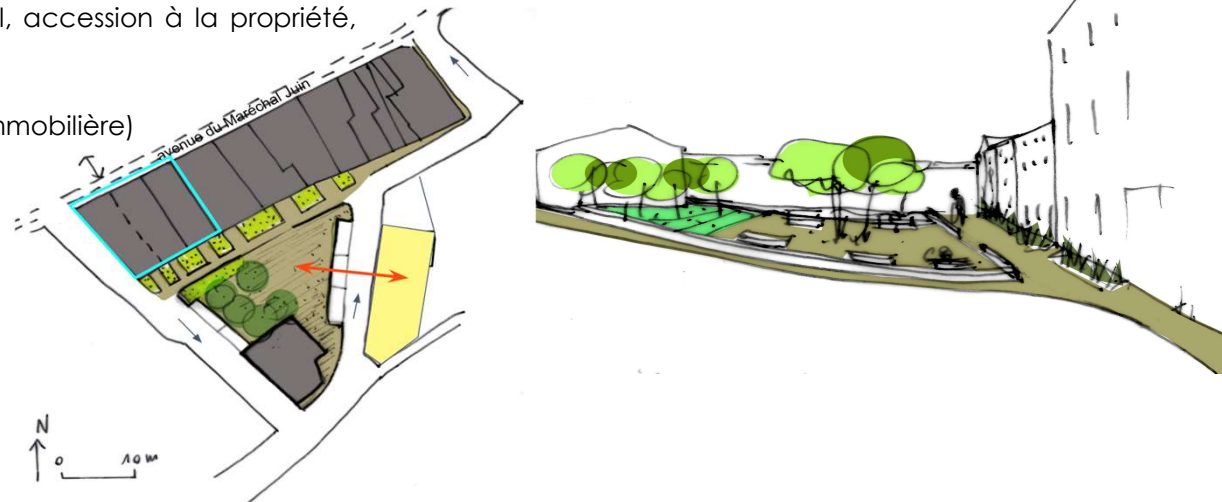
Etudes réalisées en 2022 et 2023 :

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



Enjeux de restructuration de l'îlot du Prieuré à Argentonny, présentation de différentes variantes, Urbanis, 2022

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



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

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

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

Il se base sur plusieurs approches :

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

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

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

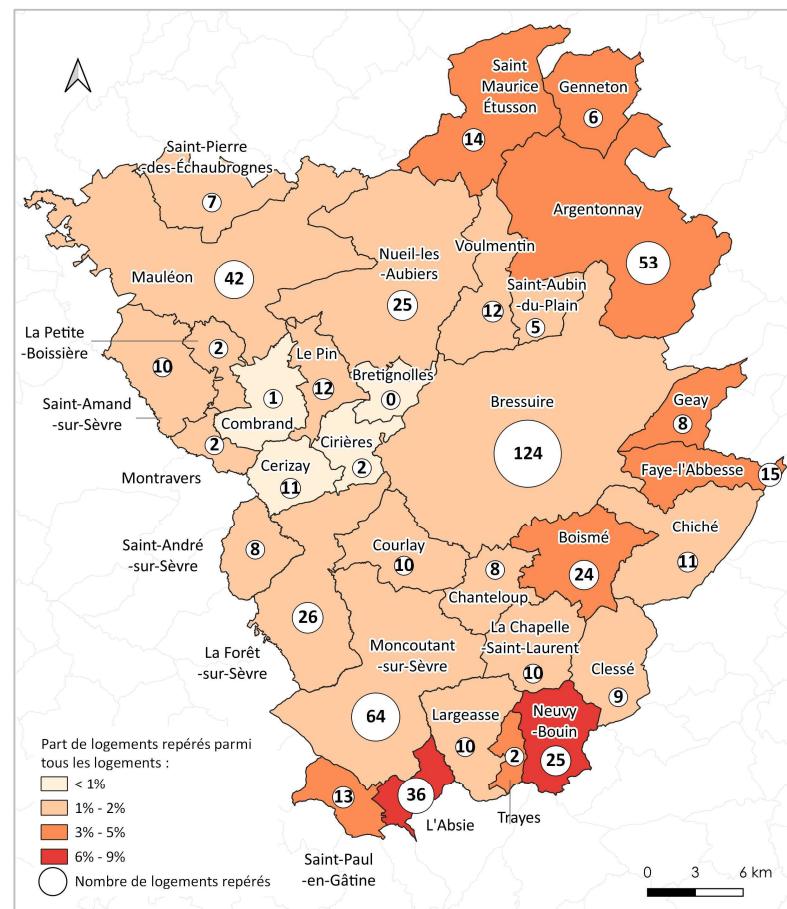
214 dans les périmètres OPAH et OPAH RU

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

Secteur OPAH : 57% vacants et 39% occupés.

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

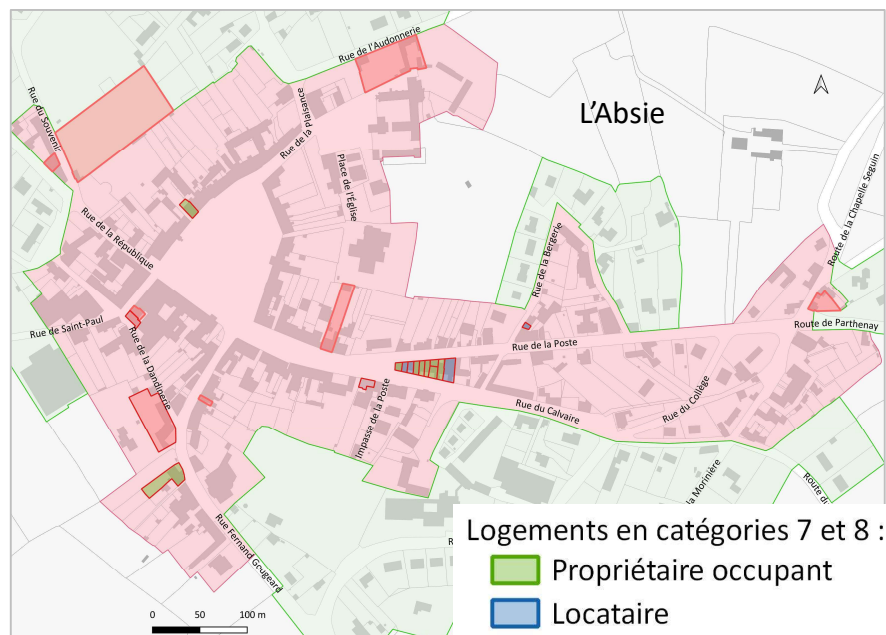
Part des logements repérés comme potentiellement indignes parmi tous les logements de chaque commune



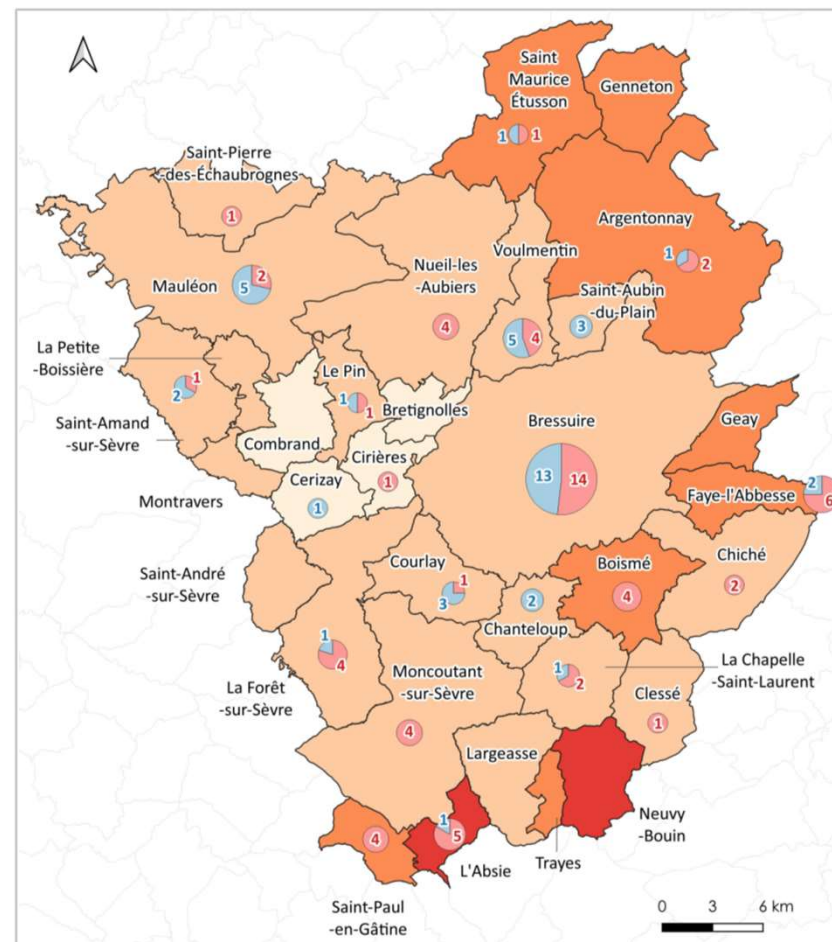
« Sur le territoire de la CA2B, 1,7% des logements, soit 607 logements, ont été repérés comme potentiellement indignes : ils sont déclarés comme logement en catégorie 7 ou 8, et/ou ont fait l'objet d'un signalement. 20% des logements repérés sur la Agglo 2B sont situés sur la commune de Bressuire »,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

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

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



Part des logements repérés comme potentiellement indignes dans les secteurs OPAH



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

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

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

44% des logements en copropriétés sont des logements locatifs.

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

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

Copropriété SALENGRO : Fort potentiel de rénovation énergétique

Il s'agit de la première copropriété concernée par le dispositif



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

5 – LES BESOINS SPÉCIFIQUES

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

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

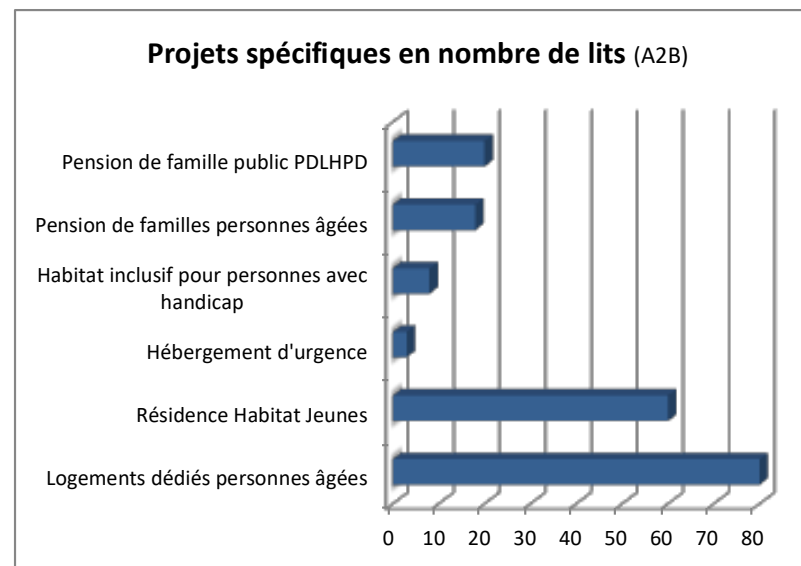
Après des années sans projet majeur, les prochaines années vont voir sortir des structures adaptées aux publics ayant des besoins spécifiques. Cette offre répond à une demande insatisfaite, et au rôle de centralité joué par Bressuire dans le Nord-Ouest des Deux-Sèvres.

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

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

On décompte :

- 80 logements dédiés aux seniors ou personnes avec handicap
- l'hébergement des jeunes (avec redéploiement de l'offre de Résidences Habitat Jeunes sur 4 sites, gestionnaire: association Pass'haj)
- 1 opération co-living à Bressuire : 7 logements (partenariat avec des entreprises)
- des structures d'hébergement de publics spécifiques :
 - 8 habitats inclusifs à Bressuire (gestionnaire : ADAPEI) pour des personnes en situation d'handicap psychique
 - 1 pension de famille au Peux (Commune de Le Pin): (gestionnaire : association vivre au Peux) avec 18 logements pour un public de personnes âgées, anciens compagnons d'Emmaüs et l'accueil de demandeurs d'asile)
 - 20 places dans une pension de famille à Bressuire (ESCALE) pour un public isolé, exclu, précaire.
- Quelques logements d'urgence : 3 logements d'urgence - Ex Maisonnée Impasse du Dr Ichon à Bressuire – en attente de redéfinition du programme
- des logements communaux : 14 dont 6 réhabilitations



A noter :

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

Les dispositifs et services spécifiques

Le Public Droit au logement opposable (DALO)

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

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

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

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

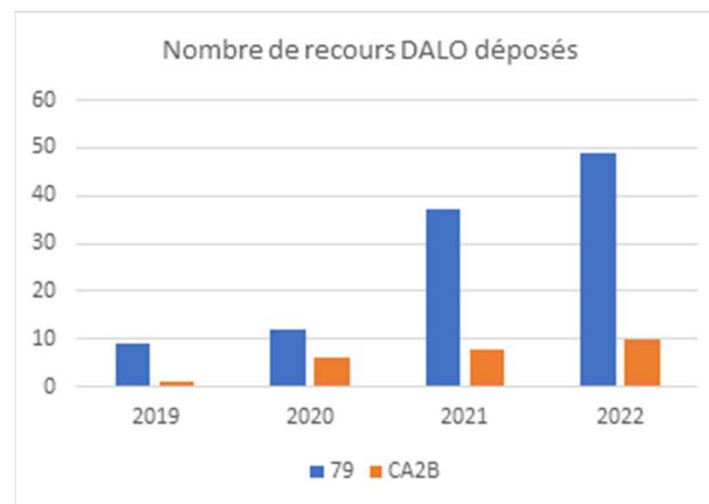
Plateforme unique permettant l'orientation des personnes sans domicile et le dispositif de veille sociale. Elle assure le suivi de la prise en charge tout au long des parcours, elle a pour rôles :

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

Le dispositif Allocation Logement Temporaire

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

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



Source: DDETSPP

Les dispositifs et services spécifiques

L'intermédiation locative avec glissement de bail (IML)

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

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

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

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

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

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

L'Accompagnement Social lié au Logement (ASLL)

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

Cet accompagnement s'adresse aux ménages qui :

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

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

L'offre se développe peu et insuffisamment au regard des besoins.

Les logements sont aujourd'hui le plus souvent dans le parc social de DSH.

Objectif :

Développer l'offre dans le parc privé mais Pass'Haj constate une grande frilosité des bailleurs privés peu au fait du dispositif.

L'offre est modeste dans un marché en tension avec des coûts locatifs qui s'élèvent.

Nécessité de développer l'information et la communication pour faire connaître ce dispositif récent et favoriser l'adhésion des propriétaires bailleurs privés.

Dans ce contexte, le programme AggloRénov avec la production de logements locatifs conventionnés (Loc'avantages) peut créer des passerelles avec ce dispositif.

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

Le **dispositif d'hébergement d'urgence** propose 27 places :

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

La demande hébergement au 115 en 2020 représentait 506 demandes (10% des demandes du département) selon la CIA, répartie en :

- 308 demandes pour un hébergement d'urgence pour des ménages sans enfants (isolés ou couples) soit 61%,
- 167 demandes pour un hébergement d'urgence de familles, soit 33%,
- 31 demandes pour le dispositif Femmes Victimes de Violences, soit 6 %

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

On compte aussi quelques **logements d'urgence** gérés par les **communes et/ou CCAS** dans diverses communes.

La plupart des communes ne dispose d'aucun hébergement d'urgence. Leur capacité à répondre à des besoins suite à sinistre réside en la mobilisation du réseau familial et amical, voire des logements saisonniers.

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

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

Une hausse des besoins due aux crises migratoires

L'hébergement des demandeurs d'asile

Il est dispersé sur le territoire :

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

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

Le suivi des mineurs non accompagnés

Pass'Haj intervient auprès de mineurs non accompagnés

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

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

Selon le bilan à mi-parcours du SCOT :

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

Trois nouvelles structures d'hébergement de publics en difficulté

Pension de famille

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

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

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

Une pension de famille à Bressuire

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

Cette opération est liée au programme « logement d'abord » de l'État qui a permis la rencontre du maire de Bressuire et du directeur de l'Escale.

Elle se réalise grâce à la cession du foncier municipal de 2 200 m² rue des abattoirs à l'association Escale ainsi qu'au soutien financier de la CA2B.

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

Les trois projets bénéficient d'un soutien de la CA2B dans le cadre du financement du locatif social (PLAi adapté) et des communes dans le cas de cession foncière et de subventions complémentaires.

Sans avoir été explicitement programmés dans le PLH, ils répondent en tous points à la pression de la demande, à la précarisation d'un public nombreux, à l'attractivité de Bressuire où l'accès aux droits est plus facile, et à la tension du marché locatif privé.

Au vu des modèles économiques, les équilibres d'opérations sont fragiles. Avec l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, certains projets se sont retrouvés en difficulté à l'été 2023. Après plusieurs tours de table avec les partenaires, des solutions de financements ont pu être trouvés auprès de l'Etat, de la Région, de l'Europe.



PC
A4
Pension de famille à Bressuire
Le 29/07/2022
Ech. :
Perspectives 3

Trois nouvelles structures d'hébergement de publics en difficulté

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

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

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

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

Tous les logements sont financés en PLAi adapté

Un projet d'habitat inclusif à Bressuire

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

Dédié aux personnes en handicap psychique, il va offrir :

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

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

Tous les logements sont financés en PLAi adapté

Projet: Association "Vivre au Peux" - Création d'une pension de famille

PLAN DE SITUATION PROJET



Insertion dans le volume urbain

BRESSUIRE



Une réorganisation de l'hébergement des jeunes

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

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

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

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

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

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



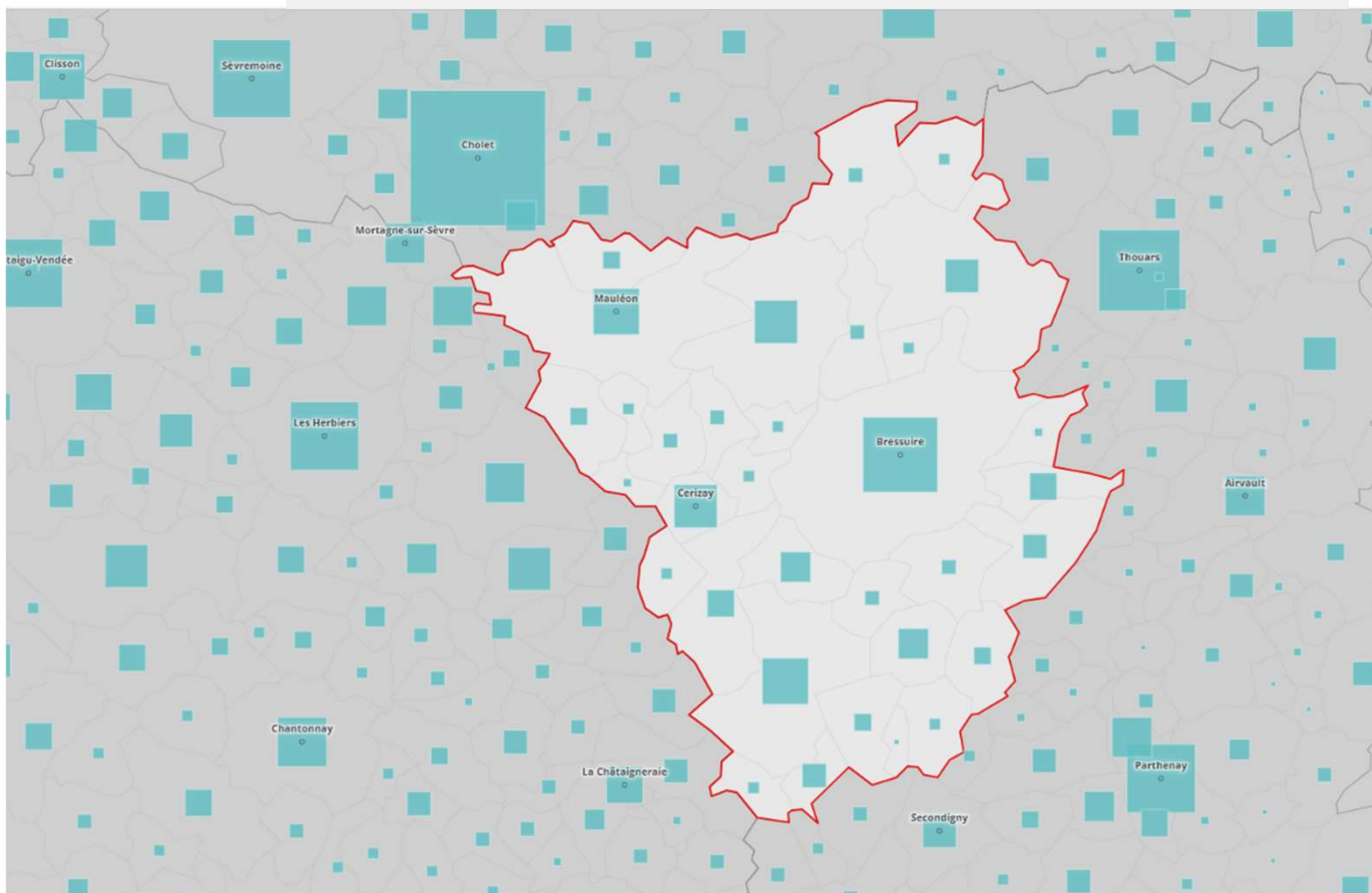
Nouvelle Résidence Habitat Jeunes
à Moncoutant sur Sèvre

Les personnes âgées

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

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

Population de plus de 75 ans par commune en 2020



Un tiers du parc social adaptable aux personnes à mobilité réduite

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

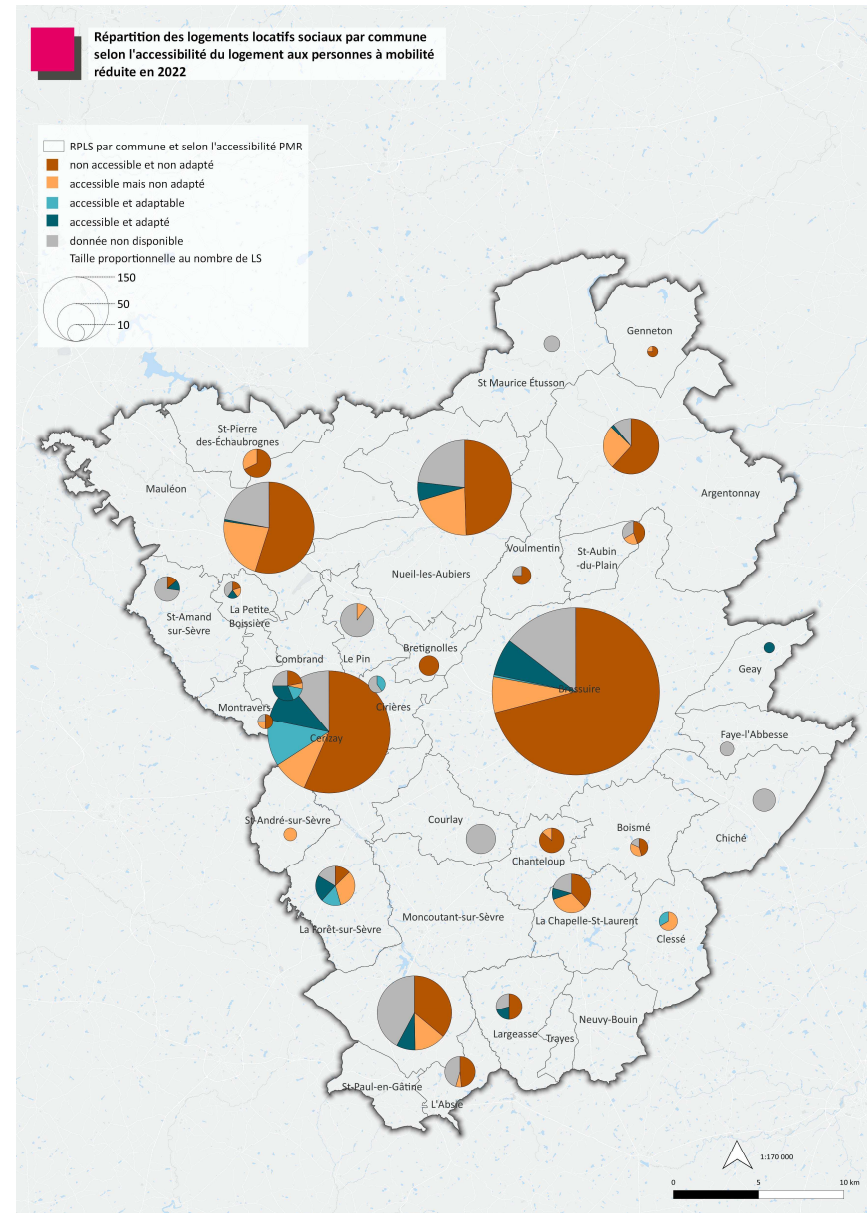
- 1 611 logements sont non accessibles et non adaptés aux fauteuils roulants
- 386 sont accessibles mais le logement est non adapté
- 209 sont aujourd'hui adaptés et leurs abords accessibles
- 92 pourraient être adaptés assez aisément aux fauteuils roulants

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

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

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

Logements autonomes Cerizay



Soins et hébergement collectif des personnes âgées

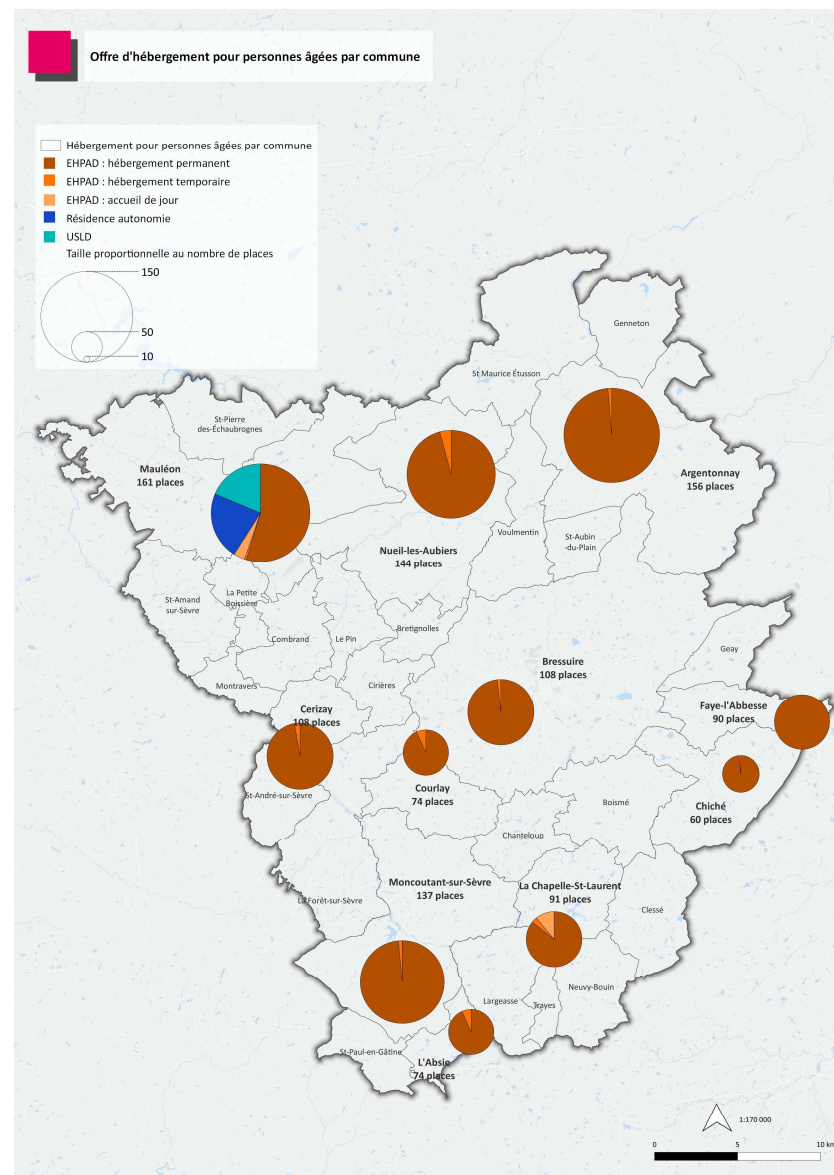
Pour l'essentiel, les personnes âgées habitent leur domicile et différents services les accompagnent :

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

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

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

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



Des projets diversifiés

Des projets qui viennent conforter et diversifier l'offre.

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

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



L'accueil des gens du voyage

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

Aires d'accueil :

Bressuire : 10 emplacements

Mauléon : 5 emplacements

Nueil-les-Aubiers : 6 emplacements

Aire de petit passage :

Bressuire : 4 emplacements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

L'accueil des gens du voyage

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

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

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

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

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

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

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

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



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

6 – SYNTHÈSE ET ENJEUX

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

Des engagements forts de l'Agglomération et de communes :

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

Une appropriation des outils sur le terrain :

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

Des points à améliorer :

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

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

↳ **Une pédagogie de projet à soutenir**

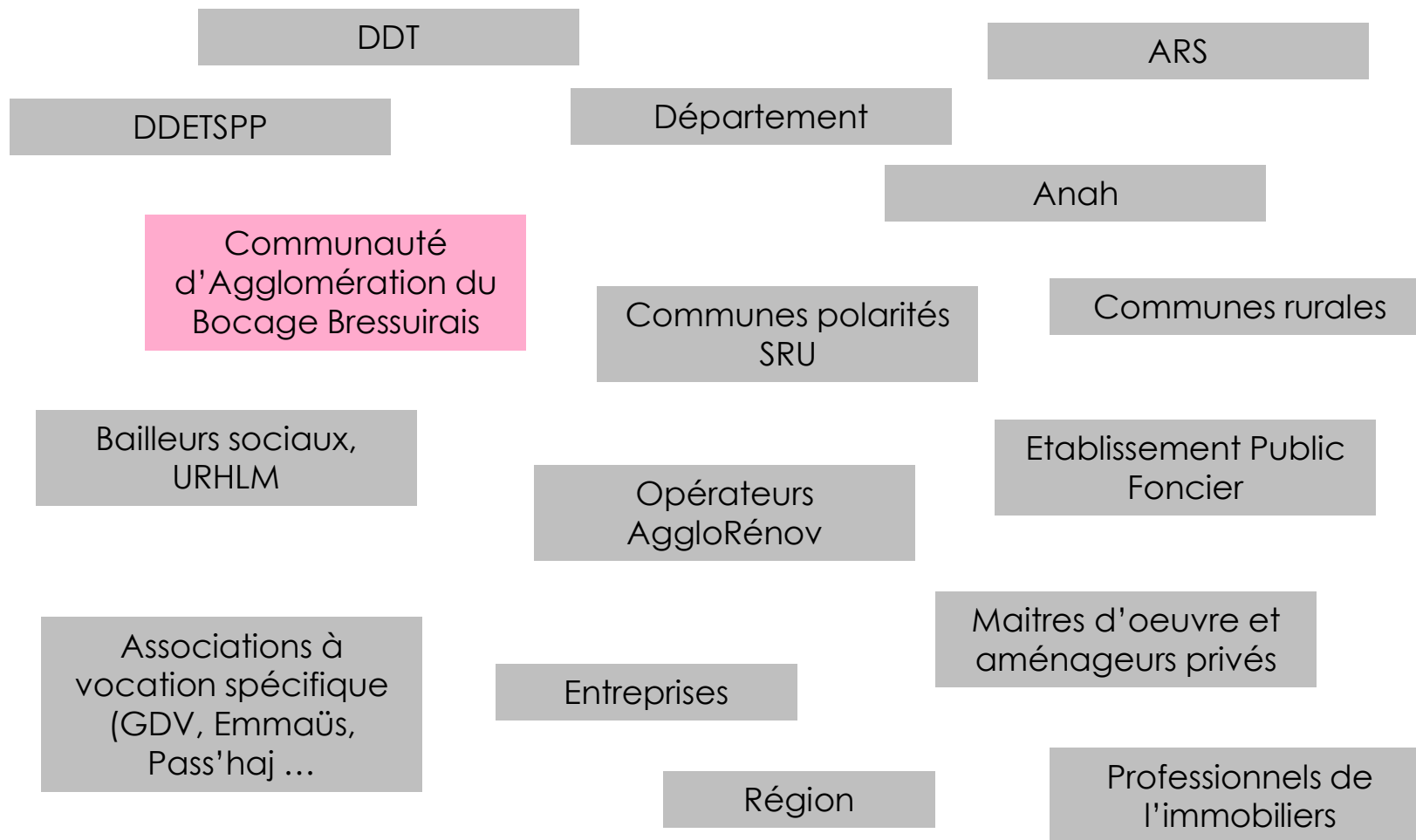
Une tension du marché qui arrive, dans un contexte de revenus faibles et de moyens d'intervention publique limités

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

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

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

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



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

Les enjeux pour le futur PLH du Bocage Bressuirais 2024-2029 :

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

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

↳ **Des financements à mobiliser dans la durée**

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

ORIENTATIONS

Préambule

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

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

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

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

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

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

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. » (Article L123-1-9 du code de l'urbanisme).

Les objectifs inscrits initialement peuvent être réajustés le cas échéant, en cours de PLH, selon l'évolution du contexte local et/ou des cadres législatif, réglementaire, financier, fiscal, ... Une évaluation du PLH est obligatoire à mi-parcours (au bout de 3 ans). Cette évaluation a notamment pour objet d'examiner la pertinence des objectifs initiaux, et de les modifier si nécessaire.

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

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

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

Ainsi les 5 grandes orientations du PLH sont :

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

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

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

L'objectif de la politique territoriale est de :

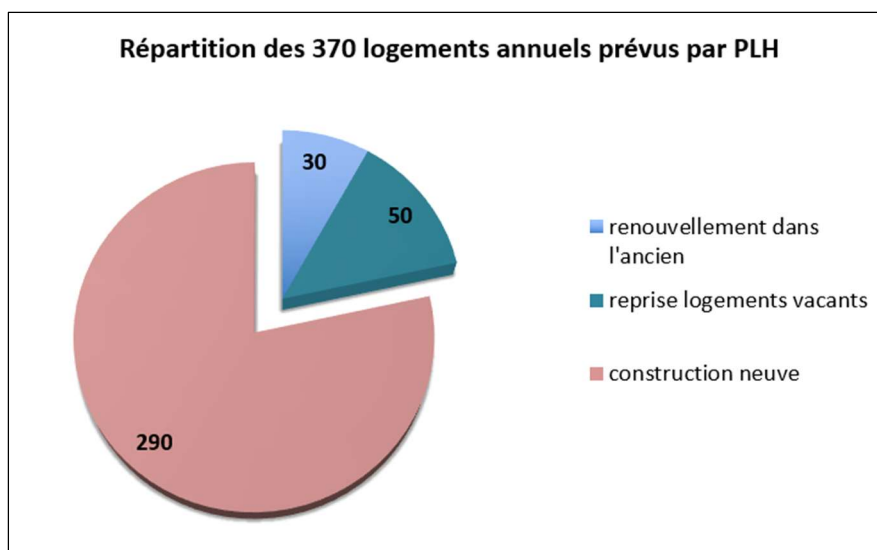
- Maintenir et renouveler la capacité d'accueil du territoire
- Tendre vers l'équilibre des pyramides des âges entre les secteurs territoriaux
- Préserver la capacité de loger toutes les catégories de ménages et les actifs

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

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

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

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

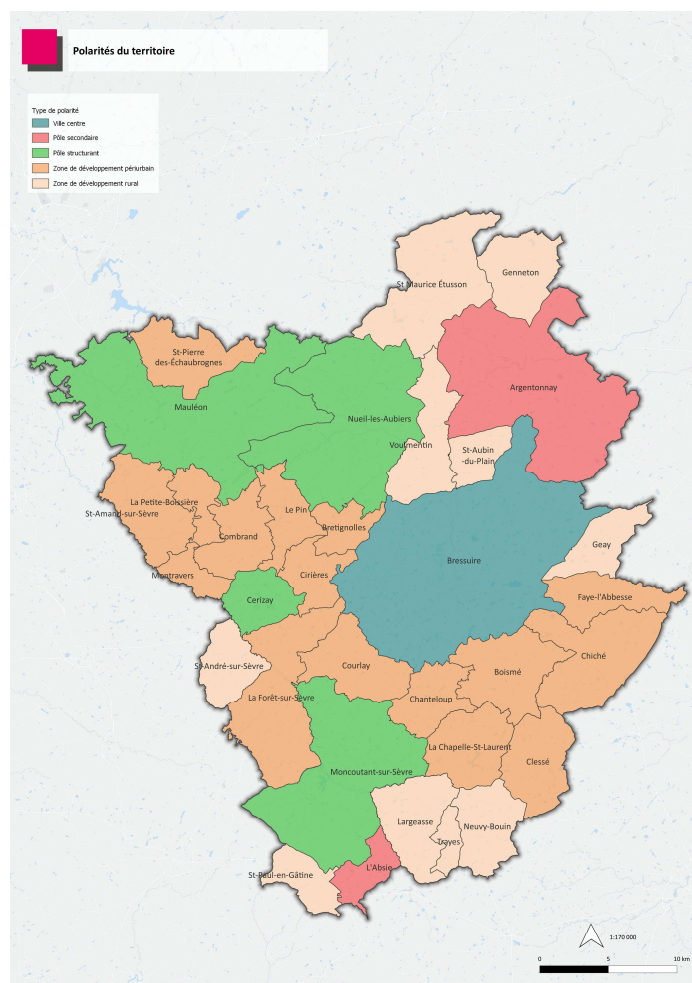


Cet objectif est prévu dans un contexte de marché du logement tendu : pression immobilière et foncière, augmentation des coûts de construction et d'aménagement, accession à la propriété plus difficile, forte tension du parc locatif, etc. Ceci implique une forte mobilisation de la CA2B pour l'atteindre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

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

Le respect général de l'armature territoriale du PLUi :

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



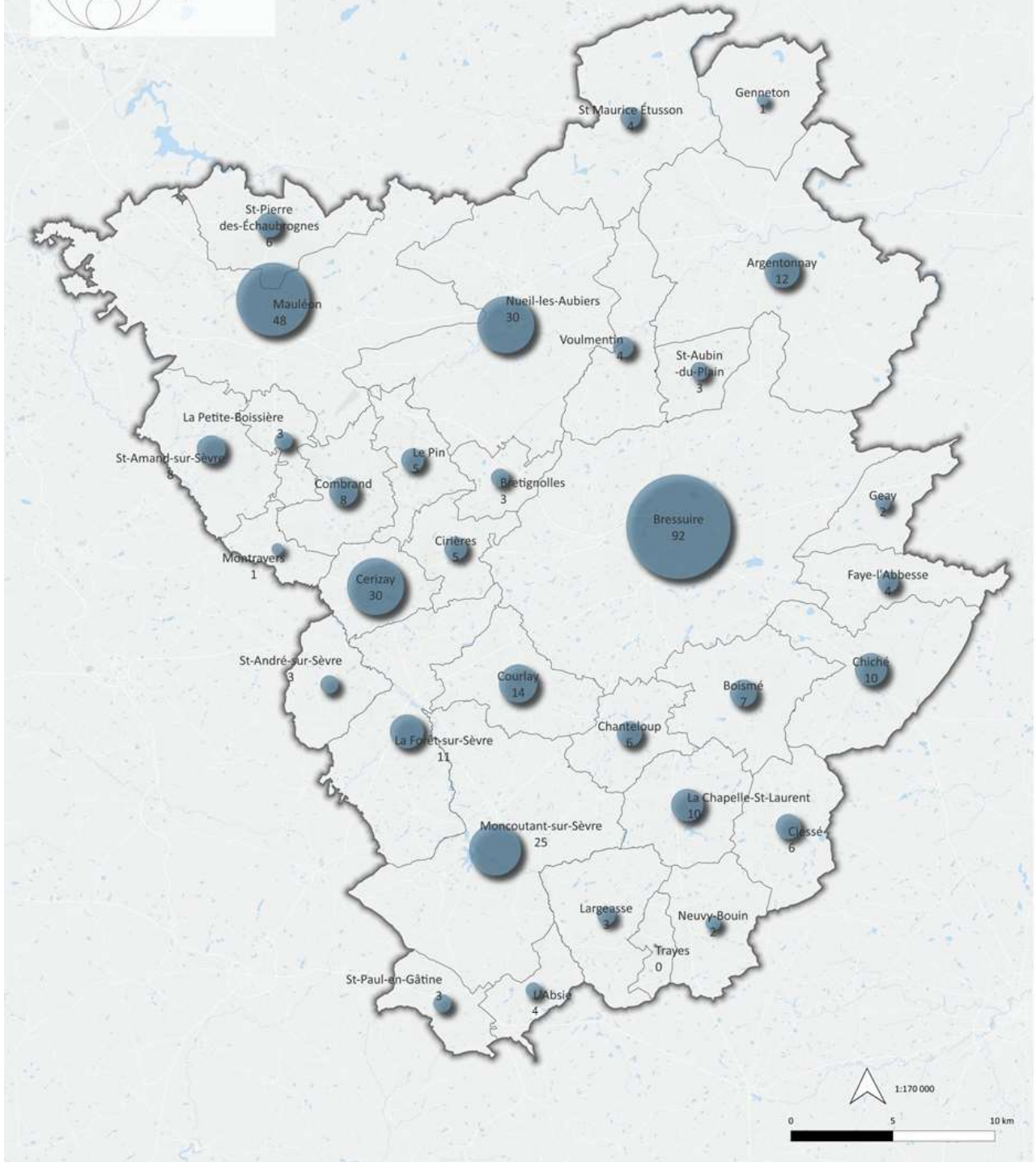
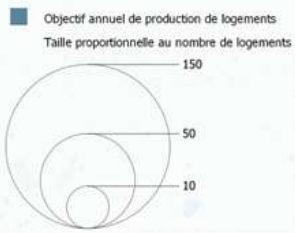
	Objectif de production de logements sur 6 ans	Nb logement/an
Bressuire	552	92
Pôles structurants : Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil-Les-Aubiers	798	133
Pôles secondaires : Argentonnay, l'Absie	94	16
Zones de développement périurbain (16 communes)	633	106
Zones de développement rural (10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

Le volume global et la répartition ne sont pas exactement identiques au PLH existant en raison de la création des communes nouvelles d'Argentonnay et de Moncoutant-sur-Sèvre. Quelques adaptations ont été nécessaires, mais ne modifient pas la structure globale du projet de la CA2B et les équilibres territoriaux.

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

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

Objectifs annuels de production de logements



Répartition globale par commune :

(Pour indication et en tenant compte des arrondis)

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

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

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

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

Les objectifs sont multiples :

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

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

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

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

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

maîtrisé » en :

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

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

Il s'agit :

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

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

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

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

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

<p style="text-align: center;">Communes SRU Obligations 2023-2025 CMS Bressuire : 171 logts CMS Mauléon : 79 logts CMS Moncoutant-sur-Sèvre : 55 logts Nueil-Les-Aubiers : 37 logts Soit 114 logements sociaux par an</p>
--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs PLH 2024-2029	Objectif total prod. logts NB / an	Dont logement locatif social*	Dont accession abordable (PSLA)	Soit logements au titre de la loi SRU NB (%) NB / an
Bressuire	552	277	14	291 (53%)
	92 / an			moy: 49 / an
Cerizay	180	56	3	59 (33%)
	30 / an			moy: 10 / an
Mauléon	288	138	6	144 (50%)
	48 / an			24 / an
Moncoutant sur Sèvre	150	100	4	104 (69%)
	25 / an			moy: 17 / an
Nueil-Les-Aubiers	180	57	3	60 (33%)
	30 / an			10 / an
Total communes SRU	1 350	628	30	658 (49%)
	225 / an			110 / an
Autres communes	871	84	/	84 (10%)
	145 / an			14 / an
CA2B	2 221	712	30	742 (33%)
	370 / an			124 / an

Pour le CMS 2023-2025 :

Logements sociaux manquants au 01/01/2022	Rattrapage annuel attendu
684	57 / an
-162	/
317	26 / an
222	18 / an
36	12 / an
1 097	113 / an

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

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

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

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

Le territoire a pour objectif de produire **40% de sa production neuve de logements en renouvellement urbain** (par opposition à de l'extension urbaine) : dans des dents creuses, des opérations de densification de centre-ville ou de réaménagement global. La définition précise de cet objectif est inscrite dans le DOO du SCOT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Répondre aux besoins des ménages défavorisés

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

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

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

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

Favoriser l'accueil des jeunes avec une offre adaptée

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

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

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

Poursuivre l'accueil des gens du voyage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROGRAMME D' ACTIONS

LES ORIENTATIONS ET LES ACTIONS

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

Action 1.1 – Engager l'évolution du PLUi

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

Action 1.3 – Accompagner le développement et la gestion du locatif communal

Action 1.4 – Promouvoir une politique attractive plus ciblée sur les familles et notamment des jeunes en quête d'installation

ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

Action 2.1 - Poursuivre et amplifier la réhabilitation du parc ancien

Action 2.2 – Lutter contre la vacance des logements et maîtriser le changement d'usage

Action 2.3 - Accompagner les démarches de revitalisation et les opérations de renouvellement urbain

Action 2.4 - Développer un territoire solidaire en accompagnant l'action publique

ORIENTATION 3 - MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

Action 3.1 - Mettre en place une politique foncière publique coordonnée et partenariale avec les communes

Action 3.2 - Intégrer la transition écologique et la qualité dans les modes de fabriquer, de rénover et d'habiter

Action 3.3 - Expérimenter et anticiper sur des nouvelles formes d'habiter

Action 3.4 - Faire connaître, animer, partager et sensibiliser (foncier, formes urbaines, matériaux ...)

ORIENTATION 4 - MIEUX REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

Action 4.1 - Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap

Action 4.2 - Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés

Action 4.3 - Trouver des solutions de logements adaptées pour accueillir la population des jeunes

Action 4.4 – Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage

ORIENTATION 5 - ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action 5.1 – Suivre et piloter le PLH

Action 5.2 – Poursuivre l'information et l'accompagnement des particuliers

Action 5.3 – Coordonner et animer la politique du logement social

Action 5.4 – Mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier

ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

ACTION 1.1 - ENGAGER L'EVOLUTION DU PLUI

OBJECTIFS

- Produire au moins 2 200 logements d'ici 2029 : rythme annuel de 367/375 logements créés avec une forte augmentation de logements sociaux (114) y compris l'accession sociale et abordable
- Diversifier la typologie des logements en intégrant les objectifs de rattrapage SRU contraints par la capacité à faire des bailleurs et communes
- Conforter le fonctionnement territorial et la proportionnalité du développement qui préserve les spécificités communales, tout en renforçant progressivement le poids de la ville-centre.
- S'appuyer sur les pôles du SCoT et la territorialisation du PLUi
- Intégrer les évolutions des communes associées
- Prendre en compte les capacités à faire des communes
- Intégrer la trajectoire ZAN dans le zonage une fois le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié sur le sujet

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Il s'agit de faire évoluer le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais pour y traduire la diversité de l'offre de logements attendue et les orientations du PLH :

- o S'agissant de la production de logements locatif sociaux et la réponse aux obligations réglementaires de la loi SRU et en cohérence avec les projets urbains de communes notamment ceux issus des plans guides :
 - Inclure une servitude de mixité sociale dans le règlement des zones urbanisées (% et seuil à respecter)
 - Choisir les sites d'opérations mixtes ou sociales et les identifier dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)
- o En réponse aux objectifs du ZAN et face à la raréfaction du foncier, il s'agira de :
 - Compléter l'identification des dents creuses via une étude foncière stratégique en secteur urbain et déployer des outils mobilisables dans le cadre du PLUi (emplacement réservé, secteur de projets, renforcement de la densité des projets urbains selon les sites et les projets, etc.).
 - Animer une gouvernance intercommunale garante du respect des règles du PLUi et notamment la consommation foncière et le respect des densités
- o S'agissant des nouvelles formes d'habitat :
 - Définir un positionnement politique au sujet de l'accueil de l'habitat léger et/ou réversible
 - Expérimenter avec les communes volontaires l'accueil de ce type d'habitat : localisation, mise à disposition du foncier, etc.
 - Actionner les outils du PLUi : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), zonage, règlement
- o S'agissant de l'accueil des gens du voyage et de leur sédentarisation, il s'agira de :
 - Élargir les règles du zonage Nv pour permettre la sédentarisation dans les zones déjà identifiée pour l'accueil des gens du voyage

- Initier un travail avec les communes pour localiser de nouveaux secteurs préférentiels d'accueil et de sédentarisation en s'appuyant notamment sur les critères figurant dans le règlement de financement des terrains familiaux par l'Etat

Déclinaison des objectifs de production de logements :

(cf détail dans document d'orientation)

	Objectif total	Dont logements locatifs sociaux publics		Dont logements locatifs privés (y compris conventionnés)		Accession coût maîtrisé (dont PSLA)		Accession libre	
		Nb	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb
Bressuire	552	244	44%	90	16%	100	18%	118	21%
Pôles structurants : Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil-Les-Aubiers	798	304	39%	109	14%	170	22%	215	26%
Pôles secondaires : Argentonnay, l'Absie	94	6	6%	17	18%	39	41%	32	34%
Zone de développement périurbain (16 communes)	633	31	5%	93	15%	253	40%	250	39%
Zone de développement rural (10 communes)	144	6	4%	12	8%	126		88%	
CA2B	2 221	591	27%	321	15%	700	31%	609	27%
	370 / an	98 / an	27%	54 / an	15%	117 / an	31%	101 / an	27%

L'objectif de production pourra être ajusté pour répondre aux évolutions de contextes, aux objectifs du futur programme d'amélioration de l'habitat ainsi qu'aux prochains Contrats de Mixité Sociale.

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B maîtrise d'ouvrage : lancement et suivi procédure modification PLUi
Communes : intégration dans projets communaux des objectifs réaffirmés
Partenaires : État, Conseil Départemental, EPCI voisins, ...

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Mission évolution du PLUi : en partie en régie + appel à prestataire extérieur

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
	○	○			

INDICATEURS DE SUIVI

- Modification du PLUi avec prise en compte nouveaux objectifs PLH et ZAN
- Suivi de la programmation du PLH
- Nombre de logements produits en précisant la nature du logement (production neuve, existant, taille, typologie) et sa localisation (commune, secteur).
- Indicateur de suivi des logements produits : sit@del « logements commencés »

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

SCOT, PLUi

ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

ACTION 1.2 – DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE ADAPTEE A DES BESOINS DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIES

OBJECTIFS

- Répondre aux besoins croissants et diversifiés des ménages
- Contribuer au rattrapage SRU pour les communes concernées : Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-Les-Aubiers
- Assurer une réponse aux besoins de locatifs dans toutes les communes
- Accompagner les communes dans leurs projets

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Il s'agit de tendre vers les objectifs de rattrapage tels que fixés par la loi SRU en prenant la mesure de la configuration du territoire, des capacités à faire et des moyens disponibles pour y parvenir par les différents acteurs : bailleurs, Collectivités et Etat.

Tendre vers les objectifs de rattrapage tels que fixés par la loi SRU :

Objectifs PLH 2024-2029	Objectif total prod. logts NB / an	Dont logement locatif social*	Dont accession abordable (PSLA)	Soit logements au titre de la loi SRU NB (%) NB / an
Bressuire	552	277	14	291 (53%)
	92 / an			moy: 49 / an
Cerizay	180	56	3	59 (33%)
	30 / an			moy: 10 / an
Mauléon	288	138	6	144 (50%)
	48 / an			24 / an
Moncoutant sur Sèvre	150	100	4	104 (69%)
	25 / an			moy: 17 / an
Nueil-Les-Aubiers	180	57	3	60 (33%)
	30 / an			10 / an
total communes SRU	1 350	628	30	658 (49%)
	225 / an			110 / an
Autres communes	871	84	/	84 (10%)
	145 / an			14 / an
CA2B	2 221	712	30	742 (33%)
	370 / an			124 / an

Pour le CMS 2023-2025 :

Logements sociaux manquants au 01/01/2022	Rattrapage annuel attendu
684	57 / an
-162	/
317	26 / an
222	18 / an
36	12 / an
1 097	113 / an

*logements HLM, logements communaux, logements privés conventionnés, ...

En diversifiant l'offre proposée :

- Au regard de la demande exprimée, augmenter la part de petits logements dans la nouvelle offre produite notamment sur les pôles principaux
- Produire au moins 30% de logements PLAI

Poursuivre la coordination et l'animation à l'échelle de l'intercommunalité

- Intégration des objectifs de programmation dans le PLUi
- Veille foncière pour opération projets locatifs sociaux
- Observatoire de l'habitat : les besoins
- Coordination de la pré-programmation des logements locatifs sociaux et suivi de la programmation intercommunale
- Dans les communes SRU : appui à l'élaboration et à l'animation aux Contrats de Mixité Sociale et au suivi des objectifs SRU

Conforter les soutiens financiers :

- Aux bailleurs HLM (et associations agréées) : En complémentarité des communes : un appui financier différencié selon le type d'opérations. Ainsi, celui-ci est plus important sur des opérations complexes en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain.
Par ailleurs, le bailleur doit intégrer au minimum 30% de logements PLAI dans chaque opération
- Aux bailleurs HLM (et associations agréées) : Garantie des emprunts auprès de la Banque des Territoires
- Aux communes – pour la production de logements locatifs communaux conventionnés
- Aux bailleurs privés – pour la production de logements locatifs conventionnés dans le cadre d'AggloRénov ou autres programmes

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Suivi et coordination avec les bailleurs et les communes Suivi programmation logements locatifs HLM et communaux Appui au financement des opérations publics et privés (cf programme AggloRénov) Garantie des emprunts logements HLM
Communes	Appui au financement des opérations Maître d'ouvrage des projets locatifs communaux
Bailleurs sociaux, Opérateurs	Maître d'ouvrage Gestionnaire de parc communal selon les cas
Etat	Suivi programmation et agréments Appui au financement
Autres partenaires : Banque des Territoires, Action Logement, Région, Département...	Emprunts logements locatifs Appui au financement d'opérations

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

CA2B : Enveloppe annuelle de 500 000€ pour la production de logements HLM et de logements locatifs communaux.

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
○	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

- . Nombre et type de locatifs sociaux : PLUS/PLAI/ PLS
- . Nombre de locatifs communaux créés
- . Nombre de locatifs privés conventionnés par an et par commune
- . Taux d'atteinte des objectifs de rattrapage SRU
- . Évolution demande locative sociale

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES OU AUTRES DOCUMENTS

PLUi, Contrats de Mixité Sociale, Conventions d'Utilité Sociale et Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs, ...

ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

ACTION 1.3- ACCOMPAGNER LA PROGRAMMATION LOCATIVE COMMUNALE

OBJECTIFS

- Assurer une réponse aux besoins de locatifs dans toutes les communes
- Accompagner les communes dans le développement et la gestion d'un parc locatif public

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Accompagner la production locative publique dans toutes les communes, objectif : 8 à 10/an.

Poursuite du soutien financier à la production de logements locatifs communaux conventionnés.

Diffusion de bonnes pratiques et recherche pour optimiser la gestion locative pour les communes qui le souhaitent. Réflexion autour d'un mode de gestion locative partagée : délégation de la gestion à bailleur social, agence immobilière privée, gestion en régie, etc.

Information autour des dispositifs connexes, par ex. subventions Etat, Région sur la rénovation énergétique des logements communaux, ...

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Suivi programmation logements communaux Participation financière / accompagnement technique
Communes	Maître d'ouvrage Gestion locative
Bailleurs sociaux, Opérateurs	Maître d'ouvrage ou gestionnaire du parc selon les cas

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

CA2B : sur l'enveloppe annuelle de 500 000€ pour la production de logements HLM et logements locatifs communaux, définition d'une enveloppe dédiée au locatif social communal. Le règlement actuel propose les aides suivantes :

- Acquisition/Amélioration de logements ou bâtiments anciens (+20 ans) : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 15 000€ par logement.
- Construction de logements locatifs communaux conventionnés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 7 000€ par logement.

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
○	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre de locatifs communaux créés

. Nombre de réunions animation et/ou diffusion guide de bonnes pratiques pour la gestion, informations, coordination programme, etc.

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, PCAET, plans guide et projets de territoire des communes ...

ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

ACTION 1.4 – PROMOUVOIR UNE POLITIQUE ATTRACTIVE PLUS CIBLEE SUR LES FAMILLES ET NOTAMMENT DES JEUNES EN QUETE D'INSTALLATION

OBJECTIFS

- Renforcer la capacité d'accès à la propriété des ménages pour maintenir et/ou capter une population familiale dans le territoire
- Aider à l'acquisition de logement à hauteur de la mobilisation du parc ancien via OPAH et PTZ ancien.
- Accompagner l'accession sociale et abordable

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Poursuivre et renforcer l'accession sociale dans l'ancien (cf AggloRénov)

De manière complémentaire au PTZ dans l'ancien, de l'Etat et du prêt accession d'Action logement, la CA2B a mis en place une aide à la rénovation pour les primo-accédants dans le cadre du programme AggloRénov.

Expérimenter des produits en accession sociale à la propriété

Développer le PSLA à hauteur de 30 logements soit 5/an :

- Accompagner le bailleur social et la commune dans l'élaboration de projets en PSLA: localisation privilégiée, type de logement, définition du soutien financier éventuel (apport du foncier).
- Publicité du programme et recherche candidature ménages, ...

Soutenir l'accession sociale et abordable

Proposer une aide financière pour l'accession dans le neuf via un Prêt à Taux Zéro d'agglomération, de l'ordre de 20 à 25 000€ par exemple.

Principe : une aide publique de 5 000€ pour rémunérer les intérêts d'emprunt. Elle est versée aux banques et permet d'accroître la capacité d'emprunt des ménages.

NB : Intérêt de cette action est seulement en période d'inflation - à adapter dans la durée

Cela nécessitera l'élaboration d'un règlement interne : critères de ressource des ménages à privilégier, types de logements ciblés, plafonds de prix d'acquisition, critères de localisation,

...

Quelques principes à retenir :

- Réserver le dispositif à la primo-accession/ aux ménages plafond de ressource PTZ.
- Établir un prix plafond des biens/foncier pour éviter tout effet spéculatif et contenir le marché.
- Proposer un différé de remboursement pour faciliter l'installation du ménage
- Possibilité d'un apport d'une subvention complémentaire pour renforcer l'apport initial (entre 1 500 et 3 000€ par exemple) - par les communes.

Puis le suivi animation de cette aide pour l'instruction des dossiers et la relation avec les banques et les courtiers.

Maintenir une offre pour l'accession abordable

Intégrer une offre foncière à prix maîtrisé dans les opérations : cf règlement PLUi

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Définition d'un règlement et mobilisation des partenariats Financement Bilan et animation partenariale
Communes	Participation à la définition du règlement Développement l'accession abordable dans leurs opérations
Banques, courtiers ADIL 79	Participation au règlement, apports de dossiers, animation de bilan annuel

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

PTZ Agglo : Hypothèse 30 dossiers annuels

. Environ 5 000€/dossier : 150 000 €/an

. Aide communale pour subvention complémentaire selon règlement et situation

CALENDRIER PREVISIONNEL

. Élaboration d'un règlement - 2024

. Convention et mise en place des aides - 2025

2024	2025	2026	2027	2028	2029
○	○ ○	○ ○	○ ○	○ ○	○ ○

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre logements en PSLA

. Élaboration règlement des aides

. Nombre de dossiers traités : nombre et type de logements, localisation

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, Plans guide et projets de territoire des communes

ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

ACTION 2.1 – POURSUIVRE ET AMPLIFIER LA REHABILITATION DU PARC ANCIEN

OBJECTIFS

- Poursuivre les actions engagées visant l'attractivité des centres-bourgs
- Maintenir l'effort de reconquête du parc ancien et lutter contre l'étalement urbain
- Encourager la réhabilitation de qualité des logements
- Produire du logement locatif abordable dans l'ancien
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé et résorber la vacance
- Enclencher les actions en faveur du renouvellement urbain

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Depuis décembre 2021 et jusqu'en novembre 2026, la CA2B a mis en place un nouveau programme d'appui à la rénovation de l'habitat privé, le programme AggloRénov. Celui-ci combine une OPAH RU multisites, une OPAH et un programme local et est mis en œuvre en partenariat avec l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement et des communes partenaires. Ce programme vise deux grands objectifs :

- La production de logements locatifs de qualité et abordables
- La revitalisation des cœurs de bourg et de ville

3 volets sont par ailleurs déclinés autour de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain et l'appui à la rénovation des copropriétés.

Ce programme est porté en lien étroit avec les communes.

Poursuivre et adapter le programme AggloRénov

Selon les évolutions nationales des dispositifs d'aides et les besoins repérés, il s'agira d'adapter au fur et à mesure le dispositif actuel afin qu'il puisse répondre aux enjeux du territoire.

Différents chantiers ont été lancés dans le cadre de ce programme, que ce soit en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, l'appui à la structuration et à la rénovation des copropriétés, la définition d'opérations de renouvellement urbain amenant à la mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière. Il s'agit de démarches de réflexion qui seront à prolonger.

Préparer un nouveau dispositif pour l'après 2026

Au regard du bilan du programme et des enjeux en matière de foncier, de renouvellement urbain, de résorption de la vacance, de la lutte contre l'habitat dégradé, il s'agira de se projeter sur la définition d'un nouveau dispositif à compter de 2027.

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B	Maitre d'ouvrage AggloRénov
Communes, Etat / Anah, Banque des Territoires, Action Logement, Région, Département, ARS, CIAS, CCAS, acteurs locaux ...	Partenaires, initiateurs et cofinanceurs

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Aujourd'hui, 2 ETP mobilisés (animation, instruction, suivi administratif et financier) et mission de suivi-animation opérateur OPAH 230 000€ TTC / an (subventionnée à 50%). Enveloppe aides aux travaux : 450 000€ par an

CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

2024	2025	2026	2027	2028	2029
●	●	●	● (nouveau programme)	● (nouveau programme)	● (nouveau programme)

INDICATEURS DE SUIVI

- . Nb dossiers par type de travaux et type de logements selon les objectifs déclinés : PO/PB ; rénovation énergétique, adaptation, logements dégradés, façade ...
- . Nb logements en sortie de vacance et destination
- . Nb dossiers logements indignes, bien sans maître, insalubrité : repérage et suites données aux signalements
- . Nb études d'ilots : impact nb et type de logements
- . Nb copropriétés dégradées et ORI : impact nb et type de logements, investissement et montant de travaux

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, PCAET, PDALHPD, plans guide et projets de territoire des communes ...

ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

ACTION 2.2 – LUTTER CONTRE LA VACANCE ET MAITRISER LE CHANGEMENT D'USAGE

OBJECTIFS

- Maintenir l'effort de reconquête du parc ancien et lutter contre l'étalement urbain
- Encourager la production de logements locatifs dans l'ancien
- Lutter contre l'habitat dégradé et résorber la vacance
- Enclencher les actions en faveur du renouvellement urbain

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Poursuivre les actions engagées dans le cadre du programme AggloRénov en matière de lutte contre la vacance et les développer à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal :

- Repérage pro-actif des logements vacants et dégradés en partenariat avec les communes en s'appuyant sur les données de l'observatoire de l'habitat et du foncier, les données Etat (outils et données mis à disposition),
- Mobiliser les dispositifs financiers mis en œuvre dans le cadre d'AggloRénov (prime vacance, aide à la transformation accès aux étages de commerces), opération de renouvellement urbain, Opération de restauration immobilière... voire les adapter selon les enjeux repérés

Partage d'expériences entre communes autour de la mise en place de la taxe sur les logements vacants...

Étudier la mise en place d'une autorisation de changement d'usage dans les communes affectées par des transformations de résidences principales en meublés touristiques

Sur des secteurs bien identifiés, avec des communes volontaires et en partenariat avec l'office de tourisme.

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B	Maitre d'ouvrage AggloRénov
Communes	Partenaires, apport de données et connaissance, Éventuellement maître d'ouvrage opération restauration immobilière ou projet de renouvellement urbain
État, Anah, Région, Office de tourisme, autres partenaires...	Partage de données et retours d'expérience Appui technique et financier

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Intégrés dans fonctionnement CA2B : Mobilisation dispositif AggloRénov, observatoire CA2B, travail d'animation en régie service habitat, partenariat Office de tourisme et communes

CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

2024	2025	2026	2027	2028	2029
○	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

- . Nombre de logements vacants réaffectés en logement
- . Réunions et partage retours d'expérience
- . Mise en place du suivi des taxes sur les logements vacants et de l'autorisation du changement d'usage (ou autres dispositifs)

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Dispositifs Anah et Etat, AggloRénov, PDALHPD, plans guide et projets de territoire ...

ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

ACTION 2.3 – ACCOMPAGNER LES DEMARCHES DE REVITALISATION ET LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

OBJECTIFS

- Accompagner les communes dans leurs efforts de reconquête du parc ancien, la restructuration urbaine ou immobilière, et la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs
- Lutter contre l'étalement urbain
- Renforcer la dynamique et la qualité urbaine et paysagère

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Animation et mise en œuvre du Programme intercommunal « Cœur de bourg, cœur de vie »

Mis en place depuis 2015 par la CA2B, ce programme vise à articuler et à mettre en cohérence les différentes politiques et dispositifs financiers mobilisables autour de 4 piliers : habitat et cadre de vie, économie et services, transport et mobilité, patrimoine/tourisme et culture ; afin de soutenir les politiques communales œuvrant pour l'attractivité de leurs cœurs de bourg et de ville.

Accompagnement des démarches de revitalisation

Poursuivre l'accompagnement des démarches de revitalisation et de restructuration urbaine comportant au moins un volet habitat notamment :

- Dans le cadre des programmes Action Cœur de ville, Petites villes de demain, dispositif Région Petites pôles urbains, Villages d'avenir ...
- Faisant suite aux études d'îlots engagées dans le cadre d'Agglorénov
- Dans le cadre d'une mission exploratoire CA2B*, ...

Appui aux opérations de renouvellement urbain

Dans la suite des actions engagées dans le cadre du premier PLH, des démarches de revitalisation et des études d'îlot stratégiques, il s'agit d'apporter un soutien aux communes pour des opérations de renouvellement urbain afin de participer au financement des déficits d'opération pour des projets habitat ou associés (jardin, cour, ...).

**Mission exploratoire CA2B : Ingénierie de soutien menée en concertation lors d'une exploration et d'un accompagnement des communes hors programmes PVD...*

ACTEURS ET PARTENARIATS

Communes	Maitre d'ouvrage
CA2B	Accompagnement démarche, ingénierie de soutien aux communes, financement de compensation déficit d'opération
ANCT / Anah, Région, Europe, Banque des Territoires, Action Logement, Bailleurs HLM, EPF Nouvelle-Aquitaine, CAUE ...	Partage de données, co-financements projet, retours d'expérience, ...

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Appui technique et financier.

Enveloppe prévisionnelle : 2024-2026 : 70 000€ / an puis à compter de 2027 : 140 000€ par an

CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

2024	2025	2026	2027	2028	2029
○	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

- . Nombre de projets étudiés
- . Nombre d'opérations mises en œuvre
- . Financements mobilisés

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, Plan Paysage, Opération de Revitalisation de Territoire, AMI Région petits pôles urbains, Action Cœur de ville, Petites Villes de Demain, ...

**ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE
DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS
ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN**

**ACTION 2.4 – DEVELOPPER UN TERRITOIRE SOLIDAIRE EN ACCOMPAGNANT
L'ACTION PUBLIQUE**

OBJECTIFS

- Favoriser la réalisation des projets complexes des petites communes.
- Compenser l'absence d'ingénierie des communes rurales dans la mise en œuvre opérationnelle de leurs projets de restructuration, renouvellement urbain et/ou rénovation de patrimoine public ou vacant.

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Soutenir l'ingénierie de projet au service des communes (mutualisation d'ingénierie/ offre de services / ingénierie dédiée, ...)

Au vu des projets habitat de plus en plus complexes, il s'agit de réfléchir à la structuration d'une offre de services à destination des communes les plus rurales (mission exploratoire, mobilisation architecte urbaniste conseil, appui méthodologique, mobilisation d'une ingénierie de projet « mutualisée » sur des missions précises, ...) afin de permettre un passage à l'opérationnel.

Contribuer à la présence d'un opérateur public (type SEM, ...) pour mettre en œuvre des opérations complexes en renouvellement urbain

Recherche et mise en relation, action accompagnement communes/opérateur

Créer un pôle de ressources

En lien avec observatoire habitat et foncier et SIG, développer un véritable centre de ressource mis à disposition des communes et agents

Cf fiche action 5.4

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B	Maitre d'ouvrage : Accompagnement et assistance aux projets, création pôle ressource sur base observatoires, ...
Communes	Maitre d'ouvrage projets urbains
CAUE, ID79, SEM, associations locales ...	Accompagnement démarche, apport et partage d'informations, apport opérationnel ...

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

. Mise en synergie et structuration de l'ingénierie de projet / expertises existantes (CA2B / entre communes / partenaires / associations)

. Temps d'animation et de coordination à préciser

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
		○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

Mobilisation d'une ingénierie de projet - mission, journées mobilisées,
Nombre de mise en œuvre opération de renouvellement urbain/revitalisation de bourg
Nombre de réunions d'échanges et diffusion informations

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Politiques de revitalisation : Action Cœur de ville, Petites Villes de Demain, AMI Région Petites pôles urbains ...

ORIENTATION 3 – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

ACTION 3.1 – METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIERE PUBLIQUE COORDONNEE ET PARTENARIALE AVEC LES COMMUNES

OBJECTIFS

- Venir en appui des communes pour des stratégies foncières renforcées
- Renforcer les stratégies foncières menées par les communes pour atteindre les objectifs de logement et augmenter la réalisation des logements en renouvellement urbain (40%)
- Mobiliser les outils fonciers et de planification (PLUi, OAP, emplacements réservés ...)
- Promouvoir des outils d'aide à la décision sur les interventions prioritaires
- Favoriser l'acquisition publique

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

- . Mise à jour du référentiel foncier élaboré pour le PLUi (2018)
- . Lancement d'une étude de stratégie foncière, en partenariat étroit avec les communes afin de préciser la programmation du type de projet habitat adapté aux différents sites avec :
 - Repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis,
 - Vocations et temporalités d'acquisition ou de portage (court, moyen, long terme),
 - Niveau de financement public à prévoir,
 - Outils à mettre en place,
 - Suivi des acquisitions et leur destination
 - Intégration de la trajectoire ZAN (possibilité d'étendre la stratégie foncière au volet économie)

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B	Maîtrise d'ouvrage de l'étude, en partenariat étroit avec les communes Mise à disposition de données et outils de suivi Suivi consommation foncière / observatoire foncier
Communes	Mise à jour référentiel foncier Définition d'une politique foncière communale Acquisitions foncières...
Etat, Banque des Territoires ...	Appui technique et financier aux études
EPF Nouvelle - Aquitaine	Association, planification sites d'intervention : conventions opérationnelles

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Etude de stratégie foncière : coût estimé à 60 à 80 000 € (selon données de base fournies)

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

- . Mise à jour référentiel foncier et intégration dans atlas foncier
- . Réalisation CCTP et lancement étude
- . Alimentation et suivi acquisition via observatoire foncier

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

SRADDET, SCOT, PLUi, schémas mobilité, plans guide et projets de territoire des communes...

ORIENTATION 3 – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

ACTION 3.2 – INTEGRER LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET LA QUALITE DANS LES MODES DE FABRIQUER, DE RENOVER ET D'HABITER

OBJECTIFS

- Encourager l'urbanisation, la construction et la rénovation durables
- Déployer un habitat de qualité plus sobre et économe
- Valoriser un cadre de vie de qualité et favorable à la santé
- Expérimenter des actions collectives ...

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Conseil / ingénierie :

Poursuivre le conseil apporté aux particuliers et aux communes en matière d'habitat et de cadre de vie : architecte-urbaniste conseil de la CA2B, conseillers Espace habitat et énergie, association CAUE...

Création de quartiers de vie :

Dans une démarche assumée de sobriété, concevoir des formes urbaines plus compactes, voire des "hameaux légers", des espaces partagés et de respiration plus généreux, des proximités domicile/travail, des cheminements favorisant les circulations douces au quotidien, des aménagements frugaux recourant à des matériaux poreux et à une végétalisation adaptée, en favorisant les matériaux locaux et/ou de récupération. Cette démarche s'applique en extension mais aussi au cœur d'un tissu existant à articuler, voire à réparer.

Construction de logements :

. Accompagner les programmes d'habitat atypiques et innovants : en cohabitations, participatifs, évolutifs...et dans une démarche d'un habitat décarboné.
. Faciliter l'usage de matériaux locaux et bio-sourcés, et/ou de réemploi, contribuer à la définition et à la structuration de filières locales (bois, terre crue, paille et chanvre...).

Rénovation des logements :

Dans le cadre du programme AggloRénov, différentes actions sont mises en œuvre pour encourager les particuliers à la mise en œuvre d'une rénovation durable de qualité (conseils et aides financières à la réparation, à la rénovation énergétique, à l'utilisation de matériaux bio-sourcés ...)

Habitat et cadre de vie favorable à la santé :

Il s'agit de poursuivre les actions menées dans le cadre du Contrat local de Santé (sensibilisation « grand public » au risque radon, développer les évaluations d'Impact en Santé (EIS) et poursuivre le développement des démarches d'Urbanisme Favorable à la Santé...

Appui à des opérations exemplaires / démarches expérimentales

La CA2B pourra accompagner et aider à la mise en place d'opérations exemplaires, de démarches expérimentales, des actions collectives autour de modes d'habiter, de la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables, de la production partagée de chaleur, de la nature en centres-bourgs, l'appui à la structuration de filières de matériaux bio-sourcés, ...

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B, Communes, associations, collectifs d'habitants, entreprises...

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Fonctionnement CA2B + enveloppe projets de 90 000€

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
○	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

- . Nombre d'opérations ou d'actions accompagnées
- . Nombre d'actions / outils de sensibilisation

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, PCAET, Contrat Local de Santé, Plan Paysage, schémas mobilités, plans guide et projets de territoire des communes ...

ORIENTATION 3 – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

ACTION 3.3 – EXPERIMENTER DE NOUVELLES FORMES D'HABITER

OBJECTIFS

- Proposer de nouvelles formes d'habitat répondant à des aspirations d'habitants notamment en milieu rural
- Accompagner les ménages et les acteurs de la construction dans la définition puis la réalisation de projets d'habitat coopératif ou alternatif

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

L'expression "d'habitat alternatif" regroupe plusieurs modes d'habiter tels que l'habitat autogéré, l'habitat coopératif, cohabitation, l'habitat participatif, ... Dans tous les cas, ils se déterminent par :

- des opérations à l'initiative soit des habitants soit d'autres acteurs mais basées sur un collectif fort des habitants pour le montage, la conception puis la gestion de l'ensemble, en particulier les locaux partagés (buanderie, salle commune, chambres d'invités, ...)
- des projets d'habitats évolutifs, modulables, légers, déplaçables et démontables (yourtes, dôme, tiny-house ...)

Les aspirations et les projets sont différents et les réponses possibles aussi.

Il s'agit ainsi de :

- Préciser les modalités d'installation de ces habitats alternatifs au regard du PLUi notamment (vers une actualisation du PLUi, cf fiche action 1.1),
- Accompagner des projets et opérations d'habitat alternatif tels que :
 - . La cohabitation intergénérationnelle d'initiative privée ou publique, au sein d'un logement existant ou dans une opération nouvelle,
 - . La mise à disposition de terrain ou bien pour une opération d'habitat participatif,
 - . L'habitat coopératif à l'initiative d'habitants accompagnés par la collectivité ou un bailleur social, ...

Type d'accompagnements possibles :

Appuis aux projets de particuliers :

Dans le cadre du programme local du programme AggloRénov, un appui technique et financier est déjà possible auprès des particuliers (cf aide soutien aux projets collectifs ou atypiques en cœur de bourg ou de ville).

Appui aux projets portés avec une commune, un bailleur public ... :

Au sein d'une opération urbaine, dédier une entité foncière ou immobilière publique à un projet d'habitat participatif. Mise à disposition du bien par la collectivité via un bail emphytéotique.

Après appel à candidature auprès des communes souhaitant mettre à disposition une entité foncière ou immobilière publique pour un projet d'habitat participatif, accompagnement et soutien financier éventuel à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage* (AMO) ou opérateur de projets d'habitat groupé (accompagnement sur la gouvernance, constitution du groupe, définition du projet, ...).

Éventuellement soutien à création et gouvernance pour une coopérative d'habitants.
Promotion du projet et accompagnement des candidats.

**Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage est parfois nécessaire pour accompagner les particuliers dans la définition de leurs projets et l'adaptation du programme bâti, financier, le respect des règles d'urbanisme, de copropriété, la définition des objectifs de ce qu'il y a à partager, etc. Cette assistance est présente tout au long du projet et peut parfois durer plusieurs années. Dans les projets portés par un professionnel (bailleur, promoteur, aménageur), cette assistance peut être intégrée dans le projet, parfois assurée par un architecte ou un médiateur recruté par l'opérateur.*

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Appel à candidature auprès des communes Intégration dans PLUi Promotion opération vers l'extérieur Recherche de candidats Soutien financier AMO
Communes	Maîtrise d'ouvrage Proposition site d'expérimentation Mise à disposition du foncier/bien immobilier Promotion, recherche de candidat, Accompagnement au projet
Adil 79, CAUE, bailleurs sociaux, CAF, etc.	Accompagnement via présentation de retours d'expérience Mise en réseau d'acteurs et partenaires Maîtrise d'œuvre éventuelle

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Appui AMO, objectif de 3 opérations sur la durée du PLH, enveloppe de 90 000€

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
		○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre d'opérations, nombre et type de logements créés

Nombre et type d'habitants accueillis (âge, origine géographique, niveau de revenus, ...)

Retour presse

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, plans guide et projets de territoire des communes, Convention Territoriale Globale (CA2B, CAF, MSA),

ORIENTATION 3 – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

ACTION 3.4 – FAIRE CONNAITRE, ANIMER, PARTAGER, SENSIBILISER

OBJECTIFS

- Poursuivre et renforcer la sensibilisation des habitants et des collectivités (élus/techniciens)
- Mobiliser les acteurs de la construction/ rénovation pour faire émerger des projets qualitatifs et durables

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Sensibiliser, former et communiquer sur les nouvelles formes urbaines et modes d'habiter

Différentes actions ont été enclenchées dans le cadre du premier PLH notamment :

- La réalisation de fiches conseil rénovation du bâti ancien,
- La mise en place d'ateliers en direction des enfants autour de la maîtrise de l'énergie (avec les conseillers énergie de la CA2B), de l'habitat de demain (en partenariat avec le CAUE),
- L'organisation d'un workshop « centres-bourgs » mobilisant habitants et élus dans le cadre du Plan Paysage,
- La création d'expositions en extérieur
- L'organisation de journées d'étude et de visites d'expériences ...

Il s'agira de poursuivre ces actions pour prendre en compte de manière encore plus prégnante les enjeux de sobriété foncière et de transition écologique et énergétique dans l'habitat.

Mobiliser les professionnels de l'habitat

Au regard de ces transformations, il s'agira de mobiliser les professionnels de l'habitat autour des enjeux de l'habitat durable : nouvelles formes urbaines, éco-construction et éco-rénovation ...

Sensibilisation et formations de professionnels du bâtiment dans toute son amplitude allant de l'agent immobilier aux artisans. Chantiers exemplaires et commandes publiques vertueuses et suscitant du désir auprès des porteurs de projet et sur lesquelles communiquer. Rendez-vous récurrents afin de croiser les acteurs, les métiers et les retours d'expériences.

Dans ce cadre, nous pourrons nous appuyer sur différents réseaux professionnels et associatifs : la CAPEB et la FFB, le CAUE, le CRER, ODEYS, ECHOBAT, Bocage Pays Branché ...

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B, Communes, CAUE, CRER, CAPEB, FFB, associations, entreprises...

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Fonctionnement CA2B + enveloppe actions : 30 000€

CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

2024	2025	2026	2027	2028	2029
○	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation de fiches conseil, réunion de sensibilisation, formation

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, PCAET, Plan Paysage, plans guide revitalisation ...

ORIENTATION 4 – MIEUX REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

ACTION 4.1 – FAVORISER L'ADAPTATION, L'AMELIORATION ET L'INNOVATION POUR PERMETTRE LE MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGEES ET/ OU EN SITUATION DE HANDICAP

OBJECTIFS

- Accompagner le vieillissement de la population du territoire
- Permettre le maintien à domicile des personnes ayant des problèmes de mobilité et/ou d'handicap.
- Développer une offre au sein du parc existant favorisant la mixité intergénérationnelle

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Permettre le maintien à domicile des personnes âgées en s'appuyant sur les dispositifs en place

Via l'Espace Habitat et Énergie, il s'agit de poursuivre l'information et l'accompagnement des personnes âgées et personnes en situation de handicap sur les dispositifs d'aides aux travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement mis en place par les différents acteurs (Anah, Département, Caisses de retraite ...) en partenariat avec les Maisons France Services et le CIAS de la CA2B notamment.

Accompagner, en collaboration avec le CD 79, les projets initiés dans le territoire : structure spécifique, béguinage, habitat regroupé, logement intergénérationnel via deux actions de la CA2B :

- Accompagnement financier des projets des communes et des bailleurs sociaux (logement social) pour des petits logements accessibles PMR dans les centralités et projets de logements intermédiaires...
- Accompagnement technique (information, coordination, soutien via projet innovant ...)

Accompagner le développement d'un système de colocation intergénérationnelle en lien avec des acteurs locaux et le CD 79 (appui association intermédiation avec plateforme de mise en relation), par exemple : organisation de soirée d'information, visites d'initiatives, promotion du dispositif ...

Participation aux projets d'hébergements via financement localif social en appui d'initiatives de porteurs de projet privés ou publics

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Pré programmation et coordination projets logements sociaux Information et partage retour d'expériences Information et appui via l'Espace Habitat et Energie des dispositifs d'aides à l'amélioration et l'adaptation des logements Soutien financier logement social et AggloRénov Mobilisation CIAS et acteurs de l'habitat
Communes	Maître d'ouvrage Proposition site de projet d'hébergement et mise à disposition du foncier/bien immobilier, porteur du projet Accompagnement au projet
Bailleurs sociaux, associations, ...	Maîtrise d'ouvrage éventuelle / gestionnaire
Partenaires	État, CD 79, CLIC, Pass'haj, EHPAD, CIAS, CSC, MSA, CAF, Région, associations ...

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Commune : Mise à disposition du foncier, porteur du projet ...

Financement au titre locatif social si agrément

Financement dans le cadre de programmes d'aides (PIG 79, AggloRénov...) ...

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
○	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre d'opérations, nombre et type de logements aidés

. Nombre et type de logements mobilisés en colocation intergénérationnelle – nombre de lits, nombre de personnes concernées, durée des contrats, ...

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PDALHPD, dispositifs Anah, PIG départemental, AggloRénov, ...

ORIENTATION 4 – MIEUX REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

ACTION 4.2 – REpondre AUX BESOINS DES MENAGES DEFAVORISES

OBJECTIFS

- Poursuivre et renforcer les actions en faveur de la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique
- Renforcer l'offre de logements très sociaux pour faciliter les sorties des dispositifs d'hébergement type CHRS, logements d'urgence, ...
- Répondre aux besoins complémentaires : jeunes en rupture ou en sortie d'Aide Sociale à l'Enfance (ASE), publics victimes de violence
- Accompagner les actions du Conseil Départemental et du prochain PDALHPD

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique

A l'échelle du département, différentes actions sont mises en œuvre par l'Etat, l'Anah et le Département (MOUS départementale, PIG 79, ...). Par ailleurs, dans le cadre du Programme AggloRénov, un repérage proactif des situations d'habitat indigne et dégradé, un appui financier et technique pour la rénovation des logements, la création d'un comité local de lutte contre l'habitat indigne ont été mis en place.

De manière complémentaire, il s'agira de réfléchir à un appui des communes confrontées à des situations de biens sans maître, de mise en sécurité ...

Adaptation et création de logements d'urgence et d'hébergements spécifiques

. Accompagner les communes dans les projets d'hébergement spécifique : accompagnement réflexion et montage dossier, mobilisation aides déplafonnées du PLAI structure, recherche subvention complémentaire, terrain, partenariat, ...

. Poursuivre et promouvoir les dispositifs d'intermédiation locative assurés par les associations

Répondre aux besoins des plus défavorisés

Accentuer la production de logements sociaux de type PLAI en réalisant au minimum 30% de l'offre de Logements locatifs sociaux en PLAI, voire plus selon les programmes – définition dans le cadre de la préprogrammation et de l'animation de la politique du logement social de la CA2B.

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Animation et Financements dans le cadre du programme AggloRénov Programmation et coordination via dispositif de logement locatif social
Communes	Lancement première réflexion pour des projets d'hébergements spécifiques... en lien avec CD 79 et PDALHPD, Mise à disposition du foncier/immobilier
Partenaires / porteurs de projet	État, CD 79, Anah, CAF, bailleurs sociaux, CIAS, ADIL, Escale, Pass'haj, associations locales, ...

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Financement au titre locatif social si agrément

Financement dans le cadre de programmes d'aides (PIG 79, AggloRénov...)

Commune : Mise à disposition du foncier, ...

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
○	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre et type de logements d'urgence

Nombre de lits supplémentaires

Nombre et type de logements en PLAi ordinaire ou structure

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PDALHPD 79, Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, Convention d'Occupation et de Gestion de la CAF, ...

ORIENTATION 4 – MIEUX REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

ACTION 4.3 – TROUVER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS ADAPTEES POUR ACCUEILLIR LA POPULATION DES JEUNES

OBJECTIFS

- Offrir aux jeunes une offre de logements en adéquation avec leurs besoins
- Permettre aux jeunes de s'installer sur le territoire
- Faciliter l'accueil des étudiants et des apprentis

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Redéploiement de l'offre habitat jeunes sur le Bocage Bressuirais

Prévu par le PLH précédent, le redéploiement de l'offre en Habitat Jeunes se finalise permettant de disposer de 77 places réparties sur 5 communes, à compter de 2025.

Cette offre Habitat jeune s'organise autour de :

- 4 Résidences Habitat Jeunes

Deux-Sèvres Habitat est le maître d'ouvrage de ces 4 opérations localisées sur Bressuire, Cerizay, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-Les-Aubiers avec une mise en service échelonnée de 2023 (Moncoutant-sur-Sèvre), 2024 (Cerizay et Nueil-Les-Aubiers) et 2025 (Bressuire). Le gestionnaire de ces résidences est l'association Pass'haj.

- Une offre d'habitat jeunes complémentaire dans le parc de logements publics

Des logements locatifs publics avec accompagnement de l'association Pass'haj notamment sur la commune de Mauléon sont aussi proposés.

À l'issue de la mise en œuvre complète du projet, un bilan sera effectué. Les besoins non satisfaits et les besoins d'adaptation seront alors étudiés notamment sur le secteur du Mauléonais et autres bassins d'activités.

Faciliter la production de logements locatifs de petite typologie dans le parc privé et social

Cf fiche action 1.2

Accompagner le développement de solutions innovantes de logements pour les jeunes tels que la colocation intergénérationnelle, colocation solidaire en lien avec la CAF, le CD 79 (financement association intermédiation avec plateforme) et les acteurs locaux. *Lien avec la fiche action 4.1*

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B, Communes, bailleurs, Pass'haj, acteurs de la santé, Etat, CAF, Région, Département ...

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Enveloppe CA2B pour le redéploiement des RHJ : 532 000€

Appui au fonctionnement de l'association PASS'HAJ

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
○	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre et type de logements créés

. Logements mobilisés en colocation intergénérationnelle – nombre de lits, nombre de personnes concernées, ...

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Contrat Local de Santé, Convention Territoriale Globale (CA2B, CAF, MSA), PDALHPD, ...

ORIENTATION 4 – MIEUX REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

ACTION 4.4 – AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

OBJECTIFS

- Accompagner les demandes de sédentarisation des voyageurs
- Favoriser la création de terrains familiaux pour améliorer la fluidité sur les aires et rendre aux aires d'accueil leur vocation initiale
- Répondre aux besoins d'amélioration des logements indignes

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage,

Amélioration des aires d'accueil existantes :

Deux priorités :

- Réaménager l'aire de Nueil-Les-Aubiers
- Réhabiliter l'aire de petit passage de Bressuire

Une réflexion autour de la création de nouvelles aires d'accueil :

- Créer une aire de petit passage en prenant en compte l'objectif de proximité d'accès aux services du CHNDS. Définir le besoin et le dimensionnement qui y répondrait.
- Anticiper la recherche de terrain pour une aire d'accueil à Moncoutant-sur-Sèvre (nombre de places à définir dans le cadre du nouveau schéma départemental).

Terrains familiaux et habitat adapté :

- Proposer des terrains familiaux : Cerizay, Bressuire, Nueil-Les-Aubiers, Mauléon. Le repérage du foncier est essentiel : proche services et école, avec VRD minimum, assainissement autonome si besoin ou raccordement réseau, modification PLUi, ...
- Définir les terrains en appui des communes pour des projets de sédentarisation : localisation, taille, zonage et règlement, ...
- Mener une planification des terrains dédiés à la sédentarisation des gens du voyage et la traduire dans le PLUi

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Maitre d'ouvrage Soutien financier réaménagement/réhabilitation des aires d'accueil Modification du PLUi en accord avec commune
Communes	Recherche de foncier mobilisable, interlocuteur des gens du voyage en particulier ceux candidats à la sédentarisation
Partenaires	État, CD 79, Association des gens du Voyage ADAGV 79, accompagnateur social ...

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Intégrés dans fonctionnement CA2B et financement locatifs sociaux pour du PLAi adapté
Prévoir budget travaux sur les aires de Nueil-Les-Aubiers et Bressuire et investissement sur les projets de terrains familiaux (en accession ou en locatif).

CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

2024	2025	2026	2027	2028	2029
	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation travaux aires existantes : Bressuire et Nueil Les Aubiers

Nombre de places créées en terrains d'accueil et terrains familiaux

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PDALHPD, Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, PLUi ...

ORIENTATION 5 – ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

ACTION 5.1 – SUIVRE ET PILOTER LE PLH

OBJECTIFS

- Piloter la mise en œuvre des actions du PLH
- Disposer d'instances d'échange permettant de réunir les acteurs et d'alimenter en continu la réflexion sur la mise en œuvre opérationnelle du programme d'actions
- Permettre la diffusion et le partage d'informations, de bonnes pratiques et de retours d'expérience

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Mobiliser les instances pour le suivi et de pilotage du PLH

Afin d'assurer un suivi de la mise en œuvre des actions du PLH et d'alimenter en continu la réflexion, la CA2B s'appuiera sur les instances déjà existantes ainsi que sur un comité de suivi permettant chaque année de mobiliser l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat.

Créer un pôle de ressources à destination des communes

En s'appuyant sur les réseaux et instances déjà en place (conférence des maires, réunion des secrétaires de mairie, commissions), il s'agira de proposer des temps de rencontre/ d'échanges, de visites d'expériences et de mettre à la disposition des communes des outils de partage de l'information, guides et d'expériences, de faciliter les échanges inter-communes ...

Mobiliser les données issues de l'observatoire habitat et foncier pour les agréger aux autres données disponibles issues des différents services portés par la CA2B.

Mettre en place une rencontre annuelle

Ce temps fort annuel (type Forum) pourrait s'organiser autour de 2 journées ou demi-journées à destination de plusieurs publics : élus, partenaires acteurs locaux, habitants avec des visites de terrain, temps de conférence, ateliers sur des thèmes d'actualité...

Il permettrait ainsi à la fois de faire état du bilan annuel du PLH mais aussi de proposer des éclairages sur des thèmes d'actualité, de mobiliser les différents acteurs ...

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Maître d'ouvrage
Partenaires	Communes, CAUE, ID79, SEM, associations locales bailleurs sociaux, Anah ADIL ...

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Intégrés dans fonctionnement CA2B

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
○	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de réunions, visites, formation/retour d'expériences

Création d'outils de partage

Organisation d'un temps fort annuel

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, Plan de Paysage, projets de territoire...

ORIENTATION 5 – ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

ACTION 5.2 – POURSUIVRE L'INFORMATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS VIA L'ESPACE HABITAT ET ENERGIE DE LA CA2B

OBJECTIFS

Informer, conseiller, guider et accompagner les particuliers sur toutes les questions relatives à l'habitat

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Dans un contexte de complexité des démarches, de technicité des projets, de la multiplicité d'acteurs, la CA2B a créé en 2021, un Espace Habitat et Energie au rez-de-chaussée du siège de la Communauté d'Agglomération, support de l'Espace Conseil FranceRénov'.

Ainsi, des conseillers énergie, des conseillers habitat et l'architecte-conseil de l'Agglomération apportent informations et conseils sur les projets de rénovation des logements et les aides possibles associées. Le service Application du Droit des Sols est aussi présent à proximité. Pour faciliter l'information et la prise en charge des particuliers, différents outils ont été formalisés notamment un numéro unique (05 49 81 19 45), une carte interactive « aides habitat », ...

Des partenaires sont aussi présents via des permanences sur site ou de manière délocalisée sur le territoire intercommunal : ADIL, CAUE, UDAP, l'opérateur AggloRénov'.

Les communes et les Maisons France Services sont, par ailleurs, des relais de proximité au plus près des habitants.

Il s'agit ainsi de poursuivre les missions d'information, de conseil et d'accompagnement en direction des habitants via cet Espace Habitat et Energie qui pourra être amené à proposer des services complémentaires au regard de l'évolution des Espaces Conseils FranceRénov', la mise en œuvre d'actions complémentaires dans le cadre de ce nouveau PLH...

Cet Espace Habitat et Energie est aussi un lieu d'accueil d'expositions temporaires et de démonstration (maquette, mallette de matériaux biosourcés, capsules vidéo ...).

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Maître d'ouvrage
Partenaires	Communes, Etat/ Anah, Région, ADIL, CAUE, UDAP ...

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

. Aujourd'hui, 3,5 ETP (conseillers énergie et habitat, architecte-conseil, assistante)

. Pour le fonctionnement de l'Espace Conseil FranceRénov' : subventions de l'Etat/Anah et de la Région.

CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

2024	2025	2026	2027	2028	2029
○	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de contacts, type de projets et de travaux

Nombre de permanences et fréquentation

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Chartes nationales Espace Conseils FranceRénov', Maisons France Services...

OBJECTIFS

- Animer et coordonner la programmation de logements locatifs sociaux sur le territoire
- Améliorer les équilibres territoriaux et de peuplement dans le parc locatif social afin de favoriser la mixité sociale
- Faciliter l'accès au logement ou au relogement des publics prioritaires et des personnes relevant des opérations de renouvellement urbain
- Accompagner et anticiper la transformation du quartier Politique de la Ville de Valette à Bressuire
- Renforcer le partenariat avec les acteurs du logement

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

A l'échelle de la CA2B, il s'agit d'animer et coordonner la politique du logement social sous ses divers aspects et notamment :

La gestion de la demande et la politique d'attribution des logements sociaux :

- Animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la commission de coordination intercommunale d'attribution (CIA), deux instances partenariales mises en place dans le cadre du premier PLH,
- Assurer un suivi et une coordination des grandes orientations en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires, déclinées dans le document-cadre de la CIL et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA),
- Mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information aux demandeurs (PPGDID)

La coordination et l'animation du volet production de logements locatifs sociaux enclenchée depuis 2019 (programmation, co-écriture des Contrats de mixité sociale avec les communes, ...) en partenariat étroit avec les communes, les bailleurs sociaux et les services de l'Etat.

Le suivi des plans de vente des logements locatifs sociaux via l'élaboration d'une charte/mode opératoire afin de :

- Assurer le suivi des mises en vente et des ventes (localisation privilégiée, choix accédant, ...).
- Informer et suivre les décisions des élus municipaux sur choix, impacts et conditions de vente du parc.
- Dans les communes SRU : garantir les conditions du maintien dans le décompte SRU, intégrer la reconstitution de l'offre (nombre et échéance), prendre en compte la dynamique de la demande, ...
- Dans tous les cas, assurer et suivre la reconstitution de l'offre : définir un règlement-cadre en collaboration avec les bailleurs et communes concernant l'échéancier, le type de logement et les localisations privilégiées.

Le pilotage de l'étude pré-opérationnelle relative au projet urbain du quartier prioritaire Politique de la Ville de Valette à Bressuire

Sur la période du PLH, il est programmé l'actualisation et la complétude de l'étude urbaine via une étude pré-opérationnelle préalable au lancement des marchés de maîtrise d'œuvre afin de mieux répondre aux enjeux de qualité de vie et d'attractivité de ce quartier.

Cette étude pré-opérationnelle visera à déterminer une nouvelle feuille de route et sa traduction en programme opérationnel avec l'ensemble des acteurs en présence : bailleurs sociaux, Ville de Bressuire, Communauté d'agglomération, Etat, le Centre socio-culturel de Bressuire ainsi que les signataires du contrat de ville.

ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B	Animation, coordination, appui technique
Communes / bailleurs sociaux	Maîtres d'ouvrage / appui financier et technique
Partenaires	Etat, Action Logement, UR HLM, AFIPADE, CAF ...

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Intégrés dans fonctionnement CA2B

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

- . Nombre de logements HLM produits
- . Répartition territoriale de la production de logements sociaux
- . Nombre, caractéristiques et localisation des demandeurs du 1^{er} quartile
- . Nombre et localisation des logements attribués à des demandeurs du 1^{er} quartile
- . Nombre de réunions de la CIL et de la CIA
- . Actions du PPGDID mises en œuvre
- . Nombre de réunions animation et/ou diffusion guide de bonnes pratiques pour la gestion, informations, coordination programme, etc.
- . Suivi plans de vente : nb logements vendus, profils acquéreurs, localisation, ...
- . Nombre de logements en reconstruction des ventes

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Contrat de ville du Quartier Politique de la ville de Valette, Convention Territoriale Globale (CA2B, CAF, MSA), plans guide et projets de territoire des communes, ...

ORIENTATION 5 – ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

ACTION 5.4 – MISE EN ŒUVRE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

OBJECTIFS

- Analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier
- Connaitre et caractériser l'offre foncière disponible
- Mettre en place **un outil d'aide à la décision** et de suivi des politiques pour préciser les interventions prioritaires, anticiper et orienter les actions entreprises dans le cadre du PLH et des autres politiques publiques (aménagement, mobilité, enfance, ...)
- Créer in fine une cellule observatoire du territoire

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Il s'agit de structurer et d'organiser un observatoire de l'habitat et du foncier avec :

Mise en place d'une instance de suivi partenariale permettant :

- D'assurer le bon fonctionnement de l'observatoire de l'habitat et du foncier
- De mobiliser les acteurs susceptibles de l'alimenter,
- De définir les modalités de diffusion des résultats,
- De partager l'analyse qui pourra être réalisée annuellement.

Bilan annuel à partir de :

- Tableau de bord reprenant les objectifs du PLH déclinés dans le programme d'actions afin de suivre la mise en œuvre de ces actions,
- Suivi d'indicateurs clés permettant l'analyse de l'évolution du territoire avec :
 - . Données de cadrage,
 - . Données dynamiques relatives au foncier : gisements fonciers et caractéristiques, suivi de la consommation foncière ...
 - . Données dynamiques relatives à l'habitat avec l'évolution de la production, des prix, de la demande en logement, accession à la propriété, l'offre et la commercialisation des terrains à bâtir, les logements réhabilités ...
 - . Données issues d'autres observatoires / partenaires (observatoire des loyers du parc privé, observatoire de la DDT, données Imhoweb...)
- Fiches communales reprenant l'avancée des objectifs du PLH

Bilan / Evaluation du PLH (à mi-parcours et en fin de PLH)

Cet observatoire pourra contribuer, par ailleurs, à la définition, au suivi et à l'évaluation **d'autres politiques publiques** menées sur le territoire.

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B	Maitrise d'ouvrage, Création et animation de l'observatoire
Communes	Alimentation de l'observatoire avec données et informations et participation au suivi
Etat	Transmission données et participation au suivi
Partenaires :	EPF, ADIL, AFIPADE, bailleurs, promoteurs ...Transmission données, participation évènements annuels de communication

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Temps d'ingénierie : estimé à 0,5 ETP + partenariats AFIPADE, ADIL, ...

CALENDRIER PREVISIONNEL

2024	2025	2026	2027	2028	2029
	○	○	○	○	○

INDICATEURS DE SUIVI

Outils de suivi et d'information mis en place

Nombre de bilans réalisés

Nombre de réunions de suivi et mobilisation des partenaires

LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Apports pour la définition et l'évaluation d'autres politiques publiques (mobilité, équipements petite enfance / enfance, économie ...)

ANNEXES

ANNEXE 1 : OBJECTIFS DE PRODUCTION REPARTIS PAR COMMUNE

	Objectif total de production de logements		Objectif total production logements locatifs SRU	% logts loc. SRU
	sur 6 ans	par an		
Ville-centre et pôles structurants (secteur 1) :	1 350	225	658	49%
Bressuire	552	92	291	
<i>Dont ville-centre</i>	312	52	242	
<i>Autres communes déléguées Bressuire</i>	240	40	49	
Cerizay	180	30	59	
Mauléon	288	48	144	
<i>Centre urbain Mauléon</i>	108	18	100	
<i>Autres communes déléguées</i>	180	30	44	
Moncoutant sur Sèvre	150	25	104	
<i>Centre urbain Moncoutant</i>	90	15	80	
<i>Autres communes déléguées</i>	60	10	24	
Nueil-Les-Aubiers	180	30	60	
pôles secondaires (secteur 2) :	94	16	16	17%
L'Absie	24	4	5	
Argentonnay	70	12	11	
<i>Argenton les Vallées</i>	35	6	7	
<i>Autres communes déléguées</i>	35	6	4	
zone périurbaine (secteur 3) :	633	106	59	9%
Boismé	42	7	59	
Breignolles	19	3		
Chanteloup	33	6		
La Chapelle-Saint-Laurent	62	10		
Chiché	60	10		
Cirières	27	5		
Clessé	38	6		
Combrand	45	8		
Courlay	86	14		
Faye-l'Abbesse	24	4		
La Forêt-sur-Sèvre	64	11		
La Petite-Boissière	20	3		
Le Pin	28	5		
Montravers	5	1		
Saint-Amand-sur-Sèvre	45	8		
Saint-Pierre-des-Échaubrognes	35	6		
zone de développement rural (secteur 4):	144	24	9	6%
Geay	11	2	9	
Genneton	4	1		
Largeasse	17	3		
Nevy-Bouin	13	2		
Saint-André-sur-Sèvre	17	3		
Saint-Aubin-du-Plain	15	3		
Saint Maurice-Étusson	21	4		
Saint-Paul-en-Gâtine	18	3		
Trayes	2	/		
Voulmentin	26	4		
Total CA2B	2 221	370		742

ANNEXE 2 : RECAPITULATIF BUDGET GLOBAL DU PLH (PREVISIONNEL)

Actions	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL PLH
Action 1.1 - Engager l'évolution du PLUi		100 000 €					100 000 €
Action 1.2 - Développer une offre locative sociale	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	3 000 000 €
Action 1.3 - Accompagner le développement locatif communal	Intégré avec financement locatif social						
Action 1.4 - Promouvoir une politique attractive famille et jeunes	0 €	75 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	675 000 €
Action 2.1 - Poursuivre et amplifier réhabilitation parc ancien	570 000 €	570 000 €	570 000 €	400 000 €	600 000 €	600 000 €	3 310 000 €
Action 2.2 - Lutter contre la vacance	Intégré dans fonctionnement actuel CA2B et partenaires						
Action 2.3 - Accompagner les démarches de revitalisation	70 000 €	70 000 €	70 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	630 000 €
Action 2.4 - Développer un territoire solidaire	Intégré dans fonctionnement actuel CA2B et partenaires						
Action 3.1 - Mettre en place une politique foncière publique	0 €	35 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	35 000 €
Action 3.2 - Intégrer la transition écologique et la qualité				30 000 €	30 000 €	30 000 €	90 000 €
Action 3.3 - Expérimenter et anticiper nouvelles formes d'habiter	0 €	0 €	30 000 €	0 €	30 000 €	30 000 €	90 000 €
Action 3.4 - Faire connaître, animer et sensibiliser	3 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	6 000 €	6 000 €	30 000 €
Action 4.1 - Favoriser maintien à domicile et logts intermédiaires Pers. âgées	Intégré avec financement locatif social						
Action 4.2 - Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés	Intégré avec financement locatif social						
Action 4.3 - Trouver des solutions adaptées logements des jeunes	278 000 €	266 000 €	26 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	660 000 €
Action 4.4 - Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage		100 000 €	60 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	280 000 €
Action 5.1 - Suivre et piloter le PLH	Intégré dans fonctionnement actuel CA2B						
Action 5.2 - Poursuivre information et accompagnement particuliers	Intégré dans fonctionnement actuel CA2B						
Action 5.3 - Coordonner et animer la politique du logement social	9 250 €	18 500 €	18 500 €	18 750 €	19 000 €	19 000 €	103 000 €
Action 5.4 - Mise en œuvre observatoire habitat et foncier	12 500 €	24 800 €	24 700 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	137 000 €
TOTAL	1 442 750 €	1 764 300 €	1 454 200 €	1 338 750 €	1 570 000 €	1 570 000 €	9 140 000 €

ANNEXE 3 : GLOSSAIRE

ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADAGV : Association Départementale Action pour les gens du Voyage
ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL : Association Départementale Information sur le Logement
ADMR : Association d'Aide à Domicile en Milieu Rural
AFR : Association Familles Rurales
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie
ARS : Agence Régionale de la Santé
BD : Base de Données
CA2B : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
CAF : Caisse d'Allocation Familiale
CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et Santé au Travail
CAUE : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement
CEE : Certificat d'Economie d'Energie
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CD 79 : Conseil Départemental des Deux-Sèvres
CIA : Convention Intercommunale d'Attribution
CIAS : Centre intercommunale d'Action Sociale
CIL : Conférence Intercommunale du Logement
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique
CRHS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
DDT : Direction Départementale des Territoires
DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs (du SCOT)
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public foncier
ETP : Équivalent Temps Plein
HLM : Habitation à Loyer Modéré
LLS : Logement Locatif Social
MSA : Mutualité Sociale Agricole
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
OPH : Office Public de l'Habitat
PB : Propriétaire Bailleurs
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLAi : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLS : Prêt Locatif Social
PO : Propriétaire Occupant
PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne
PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information aux demandeurs
PTZ : Prêt à Taux Zéro
RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social
RT : Réglementation Thermique
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGV : Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage
SIG : Système d'Information Géographique
SILOJ : Service d'Information pour le LOGement des Jeunes
SRU (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain
UDAF : Union Départementale des Associations Familiales
UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

