


N°: 58		Date réception Préfecture
Conseil du 26/06/2015  DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN SERVICE URBANISME - HABITAT	Identifiant : 2015-0186	Date de publication au Recueil des Actes Administratifs :
	Titre : Programme Local de l'Habitat (PLH) - Intégration de la commune de Ligugé au Programme Local de l'Habitat 2010-2015 de Grand Poitiers - Modification du PLH 2010-2015 - P.J. : Présentation de la modification n°2 du Programme Local de l'Habitat 2010-2015	
	Etudiée par : Le bureau du 04/06/2015 La commission Attractivité économique et développement de l'espace communautaire du 10/06/2015 La commission Générale et des Finances du 19/06/2015	
	Rapportée par :	

Nomenclature Préfecture N° 1 : 8. Domaines de compétences par thèmes
 Nomenclature Préfecture N° 2 : 5. Politique de la ville-habitat-logement

Ce sujet fait l'objet de l'engagement « Développer les solidarités » de l'Agenda 21 de Grand Poitiers au titre de l'action proposée « Cultiver les mixités » dont l'objet est de prendre en compte les mixités urbaines et sociales. Il s'inscrit dans la volonté, à l'échelle de Grand Poitiers, de diversifier l'offre de logements, valoriser le parc privé existant, maîtriser la mixité sociale sur l'ensemble des communes et élargir la réponse aux ménages à besoins spécifiques.

Le périmètre de Grand Poitiers a été élargi en 2013 à la commune de Ligugé. Conformément aux articles L.302-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le Programme Local de l'Habitat (PLH) doit être étendu pour couvrir l'ensemble du territoire de Grand Poitiers. Pour cela, il doit faire l'objet d'une modification.

La modification proposée dans la présente délibération reprend le projet tel que défini dans le bilan triennal du Programme Local de l'Habitat, décrit ci-dessous, qui prend en compte la commune de Ligugé.

I – Synthèse des caractéristiques socio-démographiques de Ligugé

La population de Ligugé représente environ 2% de celle de Grand Poitiers et son taux de croissance, bien que légèrement inférieur à la moyenne de Grand Poitiers, est positif.

La taille des ménages est particulièrement petite à Grand Poitiers, avec en moyenne 1,9 personnes par ménage. Les ménages sont plus petits encore à Poitiers, où il y a en moyenne 1,74 personne par ménage. Avec une taille moyenne des ménages de 2,35 personnes, Ligugé est au-dessus de la moyenne de Grand Poitiers et se rapproche fortement du profil des communes périurbaines de l'agglomération.

Ligugé, en parallèle de l'augmentation de sa population communale, a connu un développement assez important de son offre en logement. Entre 1999 et 2006, le nombre de résidences principales a augmenté de 9% environ. Les logements vacants sont quant à eux largement en recul depuis 1982, avec désormais un taux de 2,6%, ce qui est très faible.



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRAND POITIERS**

**PRESENTATION DE LA
MODIFICATION N° 2 DU
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
2010 -2015**

Juin 2015

Préambule.....	3
I. Eléments de diagnostic concernant l'intégration de Ligugé au PLH de Grand Poitiers	4
A. Eléments de diagnostic	4
1. La population	4
2. Le logement	6
3. La construction.....	8
4. Conclusion	8
II. Rappel des principaux objectifs de Grand Poitiers en matière d'habitat	9
A. Les orientations et les fiches actions du PLH 2010-2015	9
B. Les conclusions du bilan triennal 2010-2012 du PLH	9
C. Le scénario retenu par Grand Poitiers en matière de production de logements	11
1. Le premier scénario.....	11
2. Le deuxième scénario	12
3. Le scénario retenu	13
D. Conclusion.....	15
III. Exposé des modifications apportées au PLH	15
A. Fiche action 1 modifiée « Maintenir un rythme de production neuve suffisant et régulier comprenant une offre diversifiée incluant l'accèsion sociale à la propriété »	16
B. Fiche action 4 modifiée : « Accroître la production de logements locatifs sociaux et très sociaux dans le parc public et privé ».....	20

Préambule

La modification du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2015 de Grand Poitiers est engagée pour prendre en compte l'évolution législative et réglementaire suite à l'adoption de la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et l'intégration de la commune de Ligugé à Grand Poitiers au 1^{er} janvier 2013.

L'article L.302-4 du code de la Construction et de l'Habitation dispose que le Programme Local de l'Habitat peut être modifié par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale pour, d'une part, être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ou, d'autre part, tenir compte des évolutions du contexte démographique et social.

De même, lorsque le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale est étendu à une ou plusieurs communes, le Programme Local de l'Habitat peut faire l'objet d'une modification, si les communes concernées représentent moins d'un cinquième de la population totale de l'établissement.

Compte tenu de l'entrée de la commune de Ligugé dans Grand Poitiers le 1^{er} janvier 2013, il convient de modifier le PLH afin d'intégrer celle-ci.

Le PLH communautaire 2010-2015 constitue le socle de la politique locale de l'habitat, dans une logique de répartition diversifiée et équilibrée de l'offre de logement sur l'ensemble du territoire.

La présente notice a pour objet d'expliquer les modifications apportées au programme d'actions du PLH de Grand Poitiers. Les caractéristiques de la commune de Ligugé ne bouleversant pas l'équilibre général du document, cette modification conserve la cohérence du PLH 2010-2015 de Grand Poitiers dans la mesure où les évolutions s'inscrivent dans le cadre de la politique de l'habitat communautaire définie dans le PLH et confirmée par le bilan triennal 2010-2012 du PLH. Cependant, les objectifs territorialisés de production de logements, notamment en matière de logements locatifs sociaux, doivent être réajustés à l'échelle de Grand Poitiers et pris en compte dans le PLH.

Il convient de modifier les fiches actions 1 et 4 intitulées respectivement « Maintenir un rythme de production de logements neufs suffisant et régulier, comprenant une offre diversifiée incluant l'accession sociale à la propriété » et « Accroître la production de logements locatifs sociaux et très sociaux dans le parc public et privé » pour intégrer le scénario du bilan triennal au Programme Local de l'Habitat.

Les différentes évolutions apportées au PLH sont expliquées et décrites dans la présente notice de présentation et justifient les propositions de modifications apportées au programme d'actions.

I. Éléments de diagnostic concernant l'intégration de Ligugé au PLH de Grand Poitiers

Le diagnostic de la situation de l'habitat établi en 2009, pour l'élaboration du PLH 2010-2015 de Grand Poitiers, reste valable dans les grandes lignes. L'intégration de Ligugé nécessite de compléter ce diagnostic par les éléments issus du bilan triennal 2010-2012 qui démontrent que cette extension de périmètre ne bouleverse pas l'économie générale du PLH, aussi bien d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

A. Éléments de diagnostic

1. La population

Grand Poitiers compte 139 006 habitants (INSEE 2009). Poitiers, avec près de 88 800 habitants, regroupe près de 64% de la population de l'agglomération.

Population 2009 et son évolution depuis 1999

	Population en 2009	Taux d'évolution annuel 1999-2009
Béruges	1 291	1,59%
Biard	1 638	0,87%
Buxerolles	10 080	1,39%
Chasseneuil-du-Poitou	4 572	1,76%
Croutelle	816	2,33%
Fontaine-le-Comte	3 582	1,42%
Ligugé	2 990	0,59%
Mignaloux-Beauvoir	3 998	1,80%
Migné-Auxances	6 066	0,45%
Montamisé	3 154	1,90%
Poitiers	88 795	0,62%
Saint-Benoît	6 996	0,00%
Vouneuil-sous-Biard	5 028	2,01%
Grand Poitiers	139 006	0,81%

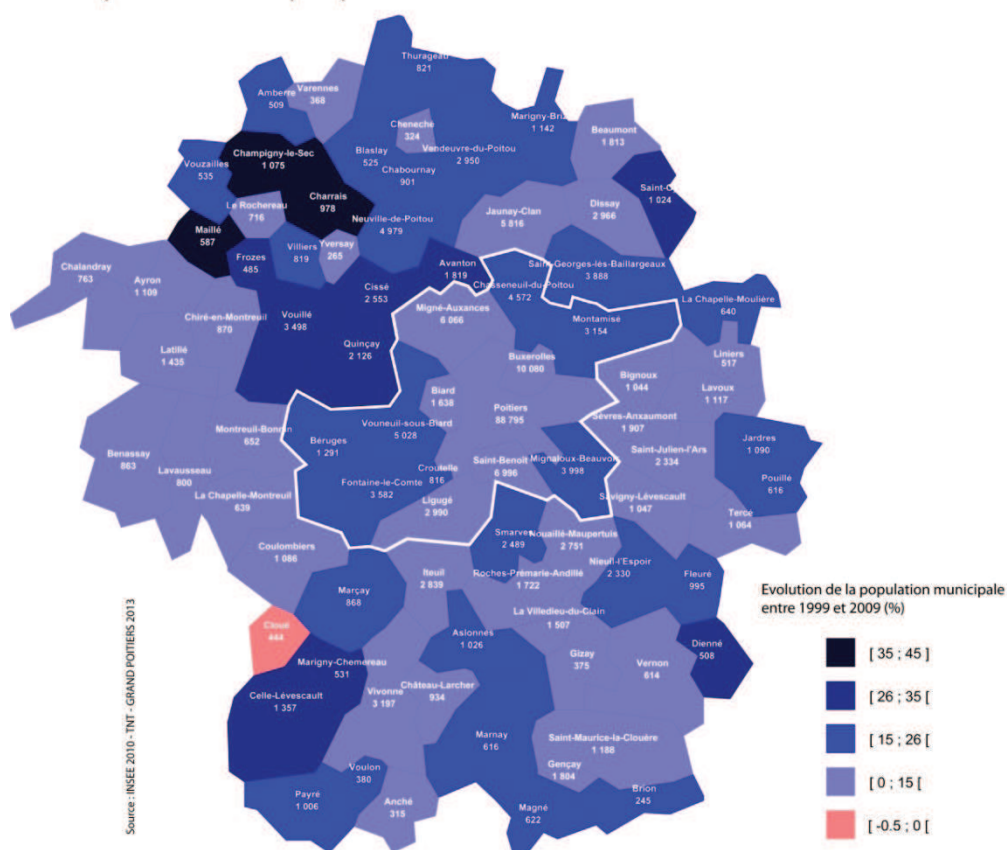
SOURCE : INSEE 2009

La population de Ligugé représente 2,1% de celle de Grand Poitiers et son taux de croissance, bien que légèrement inférieur à la moyenne de Grand Poitiers, reste positif. En effet, la population de Grand Poitiers a gagné près de 11 000 habitants entre 1999 et 2009. Cela correspond à un taux d'évolution élevé, de 0,81% par an sur les dix ans.

La croissance démographique est en particulier forte dans les communes périurbaines. Mais Poitiers continue aussi de gagner des habitants à un rythme soutenu, avec une croissance démographique de 0,62% par an entre 1999 et 2009.

On note toutefois que la croissance démographique est plus soutenue encore dans certains EPCI limitrophes de Grand Poitiers.

Population de la périphérie de Poitiers entre 1999 et 2009



En 1999, la taille des ménages était de 2,04 en moyenne sur l'agglomération. Seule Poitiers enregistrait déjà une taille moyenne des ménages inférieure à 2. Le vieillissement de la population, les divorces, les décohabitations... expliquent la baisse de la taille des ménages, phénomène que l'on n'observe pas seulement à Grand Poitiers mais dans toute la France. Néanmoins, la baisse de la taille des ménages est soutenue à Grand Poitiers, avec un taux d'évolution de -0,67% par an entre 1999 et 2009.

La taille des ménages est particulièrement petite à Grand Poitiers. Il y a en moyenne moins de 2 personnes par ménage, avec une taille moyenne des ménages de 1,90. Les ménages sont plus petits encore à Poitiers, où il y a en moyenne 1,74 personne par ménage. Cela est notamment dû à la part élevée de ménages d'une seule personne en centre-ville, où les étudiants et les personnes âgées sont particulièrement nombreux.

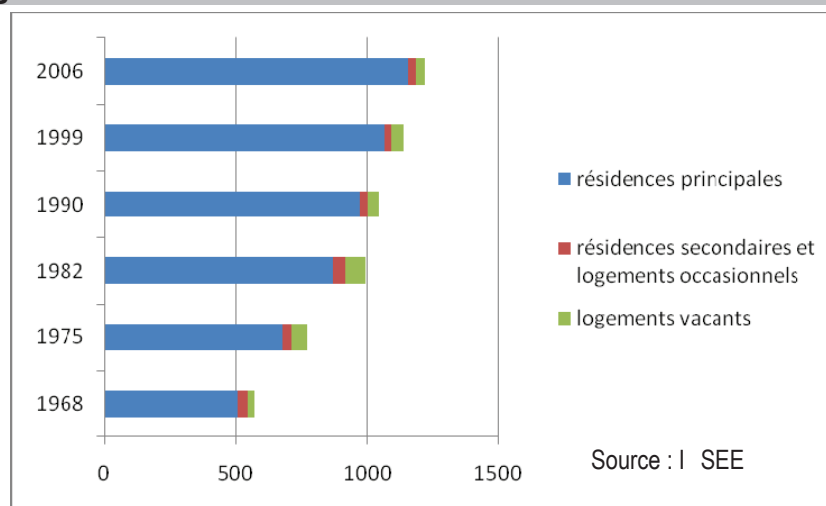
Les communes où la taille des ménages est la plus élevée sont Béruges, Montamisé et Vouneuil-sous-Biard. Dans ces trois communes, la taille des ménages est supérieure à 2,5. Elles connaissent toutefois également un tassement de la taille moyenne. Avec une taille moyenne des ménages de 2,35, Ligugé reste au-dessus de la moyenne de Grand Poitiers et se rapproche fortement du profil des communes de l'agglomération hors Poitiers.

Taille des ménages en 2009 et son évolution depuis 1999

	Taille des ménages 1999	Taille des ménages 2009	Evolution annuelle de la taille des ménages
Béruges	2,81	2,68	-0,47%
Biard	2,56	2,38	-0,74%
Buxerolles	2,27	2,07	-0,92%
Chasseneuil-du-Poitou	2,12	1,91	-1,07%
Croutelle	2,57	2,46	-0,43%
Fontaine-le-Comte	2,82	2,49	-1,23%
Ligugé	2,63	2,35	-1,14%
Mignaloux-Beauvoir	2,66	2,36	-1,17%
Migné-Auxances	2,64	2,44	-0,78%
Montamisé	2,75	2,60	-0,59%
Poitiers	1,85	1,74	-0,60%
Saint-Benoît	2,28	2,07	-0,98%
Vouneuil-sous-Biard	2,75	2,51	-0,90%
Grand Poitiers	2,04	1,90	-0,67%

SOURCE : INSEE 2009

2. Le logement

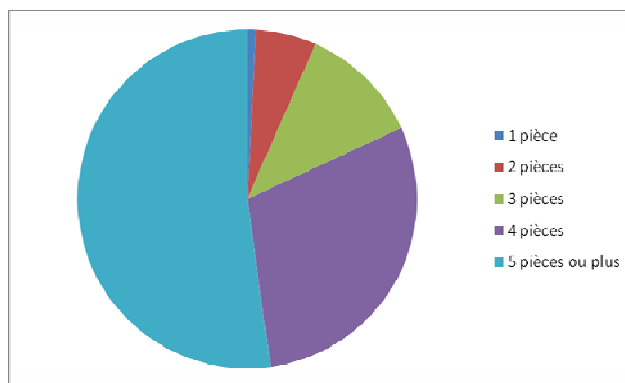


Evolutions des résidences principales – 1968/2006

La commune de Ligugé, en parallèle de l'augmentation de sa population communale, a connu un développement assez important de son offre en logement. Entre 1999 et 2006, le nombre de résidences principales a augmenté de 9% environ. Les logements vacants sont quant à eux largement en recul depuis 1982. Avec un taux de 2,6% en 2006 contre 4,3% en 1999, elle a fortement diminué pour atteindre un niveau faible.

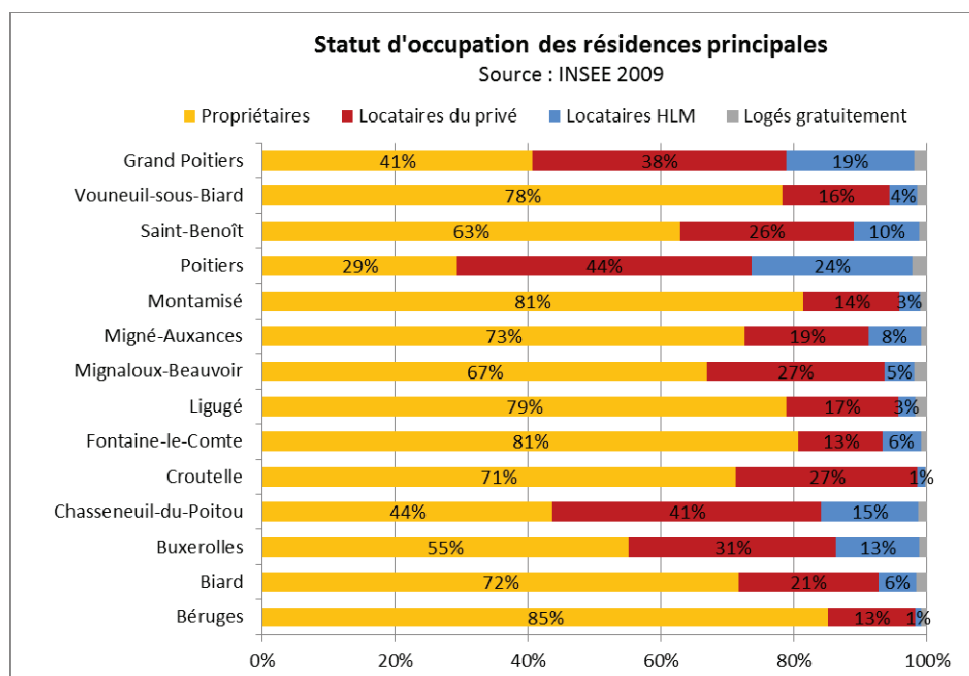
Cela démontre l'attractivité de la commune.

La catégorie de logements majoritaire sur la commune en 2006 et en 1999 est la maison (93% du parc de logement) sachant que la proportion d'appartements a quand même évolué depuis 1999 pour atteindre 7% environ des logements en 2006.



Typologie des résidences principales – 2006

Les grands logements (T4 et +) sont largement majoritaires et la part des T1 et T2 est faible.



En matière de statut d'occupation des résidences principales, la commune de Ligugé présente là encore un profil périurbain affirmé, similaire aux communes périurbaines de l'agglomération. Les propriétaires occupants de logements individuels sont prépondérants.

Ces éléments confirment le profil périurbain de Ligugé.

Pour le logement locatif social, 53 logements HLM sont comptabilisés, soit 4% des résidences principales.

A noter que le logement locatif social s'est développé dans la dernière opération d'ampleur de la commune, la ZAC du Chillou, avec 39 nouveaux logements sociaux. Cela dénote la volonté de la commune de Ligugé en la matière.

3. La construction

Nombre total de logements mis en chantier par an

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Moyenne 2001-2010
Béruges	10	13	13	18	17	7	10	8	7	4	11
Biard	2	5	2	15	21	26	22	5	37	1	14
Buxerolles	53	81	157	90	363	35	16	19	5	3	82
Chasseneuil-du-Poitou	7	25	51	166	75	56	25	7	74	32	52
Croutelle	1	-	-	2	34	9	7	13	1	2	9
Fontaine-le-Comte	27	24	18	31	127	35	87	48	32	7	44
Ligugé	85	4	3	51	15	5	34	127	15	24	36
Mignaloux-Beauvoir	68	90	36	21	21	12	45	6	8	36	34
Migné-Auxances	39	25	9	32	71	32	33	19	3	32	30
Montamisé	27	33	28	48	28	80	10	25	29	34	34
Poitiers	186	174	688	1050	944	958	395	575	400	180	555
Saint-Benoît	10	7	15	75	28	80	57	26	14	98	41
Vouneuil-sous-Biard	48	39	65	77	155	65	39	33	33	58	61
Grand Poitiers	563	520	1 085	1 676	1 899	1 400	780	911	658	511	1 000

SOURCE : SITADEL 2

Avec une moyenne de logements mis en chantier de 36 logements par an entre 2001 et 2010, Ligugé présente un profil similaire aux communes périurbaines de l'agglomération en termes de dynamisme de la construction. Le poids de la construction individuelle est prépondérant.

L'ensemble des logements mis en chantier sur la période 2001-2010 sur Grand Poitiers étant de 1 000 logements par an, le poids de Ligugé ne représente que 4% de la production globale.

4. Conclusion

Ligugé présente un profil de commune périurbaine affirmée et similaire sur de nombreux points aux communes périurbaines de Grand Poitiers. **L'intégration de la commune ne va donc pas modifier l'économie générale du PLH de Grand Poitiers.**

En outre, en matière de production de logements, le rythme défini dans le cadre du PLU de Ligugé est d'environ 25 logements par an, ce qui est adapté au territoire. Cette offre en nouveaux logements devra répondre aux besoins, avec une diversification dans la taille des logements (favoriser les petits logements pour les personnes seules et les jeunes), dans leur typologie (favoriser les logements collectifs pour varier les typologies d'habitat), dans le type d'occupation (développer les locatifs) et dans l'accès au logement (encourager le développement du logement social). Les objectifs du PLU sont donc compatibles avec ceux du PLH de Grand Poitiers et peuvent s'y intégrer sans en bouleverser les équilibres.

II. Rappel des principaux objectifs de Grand Poitiers en matière d'habitat

A. Les orientations et les fiches actions du PLH 2010-2015

Lors de l'élaboration du PLH en 2009, quatre grandes orientations, fédérées par la gouvernance du PLH, ont été définies et ont permis d'élaborer onze fiches actions :

A. Diversifier l'offre de logements :

- Action 1 : Maintenir un rythme de production de logements neufs suffisant et régulier, comprenant une offre diversifiée incluant l'accession sociale à la propriété
- Action 2 : Mettre en œuvre une politique foncière

B. Valoriser le parc privé existant

- Action 3 : Mettre en place une action publique visant la requalification du parc privé, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

C. Maîtriser la mixité sociale sur l'ensemble des communes

- Action 4 : Accroître la production de logements locatifs sociaux et très sociaux dans le parc public et privé
- Action 5 : Améliorer l'attractivité du parc locatif social public
- Action 6 : Renforcer la diversité sociale dans le parc locatif public
- Action 7 : Développer l'offre de logements adaptés et améliorer les conditions du maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

D. Elargir la réponse aux ménages à besoins spécifiques

- Action 8 : Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes défavorisées et recourir à des dispositifs spécifiques
- Action 9 : Déterminer une instance de coordination de l'ensemble des acteurs concernés par le logement et l'hébergement des jeunes
- Action 10 : Améliorer l'accueil et l'insertion des gens du voyage

La dernière action répond de manière transversale aux quatre grandes orientations :

- Action 11 : Observer et organiser l'évaluation

B. Les conclusions du bilan triennal 2010-2012 du PLH

Le 28 juin 2013, Grand Poitiers a adopté le bilan triennal 2010-2012 de son Programme Local de l'Habitat 2010-2015. Il a démontré qu'il n'était pas nécessaire de modifier le PLH, mais simplement de relancer certains axes sur lesquels le travail n'avait pas été suffisant durant les trois premières années.

Afin d'affiner ses actions en matière d'habitat, six axes stratégiques ont été définis pour réajuster la politique de l'habitat sur Grand Poitiers :

- Avoir une approche globale de la politique de l'habitat et communiquer, notamment demander la délégation des aides à la pierre pour faire partie du cercle de décision au niveau régional et mieux articuler l'action au niveau communal avec la politique de Grand Poitiers
- Se donner les moyens d'une politique d'aménagement pour atteindre les objectifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en conventionnant avec l'EPF-PC et en valorisant le patrimoine des collectivités et de l'Etat
- Avoir une meilleure maîtrise de l'occupation du parc social locatif en faveur de la mixité sociale en aboutissant à un dispositif d'attribution mieux partagé entre bailleurs et collectivités et à plus long terme une attribution totalement coordonnée des logements
- Recentrer la défiscalisation pour qu'elle devienne un outil d'aménagement et de mixité en obtenant l'agrément au dispositif de défiscalisation dès juillet 2013 et en assortissant l'agrément d'une charte de développement par opération avec les promoteurs locaux ou candidats à réaliser des opérations sur Grand Poitiers
- Mettre en place une palette de moyens favorables au développement d'une accession abordable
- Revisiter les modalités de financement de l'habitat.

En lien avec ces enjeux, la stratégie suivante en matière d'actions a été retenue :

- prioriser la production dans les communes SRU en rattrapage, y compris Ligugé et Montamisé
- mettre l'accent sur la réhabilitation et la restructuration des logements sociaux. Cela constitue un axe fort de la politique de la collectivité afin de répondre aux enjeux de restructuration des typologies de logements, d'amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment, du confort d'usage et des conditions d'accessibilité des communs et des logements eux-mêmes
- avoir une action spécifique en direction du parc privé en particulier pour le centre-ville de Poitiers et quelques faubourgs ou centres anciens présentant une vacance un peu plus élevée que le reste du territoire
- avoir une production neuve aux alentours de 820 logements neufs par an pour répondre aux besoins du territoire et mener des actions de lutte contre la vacance et de reconversion de sites tertiaires pour permettre de mettre ou remettre sur le marché de l'ordre de 150 à 200 logements par an en moyenne, avec une montée en charge progressive. Cela porterait l'ensemble de la production de logements (neuf et réhabilitation) à environ 1000 par an en moyenne sur l'ensemble du cycle économique (2014-2025).

C. Le scénario retenu par Grand Poitiers en matière de production de logements

L'objectif défini dans le PLH 2010-2015 d'un millier de logements à produire par an est adapté au contexte de l'agglomération si elle veut continuer d'être accueillante. L'entrée de Ligugé ne modifie pas les grands équilibres territoriaux.

Plusieurs scénarios ont été étudiés en ce qui concerne la production neuve. Lors du Comité Régional de l'Habitat du 3 avril 2013, il a été annoncé que l'objectif en matière de logement social reste à 20% et non 25% en 2025 pour les communes de Grand Poitiers soumises à l'article 55 de la loi SRU. Cette décision structure le raisonnement présenté au présent chapitre.

Dans ces scénarios, les logements sociaux produits sont ceux financés en PLUS et PLAI. Il n'est pas souhaitable d'y intégrer les autres logements entrant dans les comptes SRU dans la mesure où ils correspondent à des conventionnements non pérennes sur le long terme.

Les données utilisées pour structurer ces hypothèses ont été élaborées de la manière suivante :

- pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, le nombre de résidences principales et de logements sociaux (SRU) est issu du dénombrement officiel de 2012 de la DDT de la Vienne,
- pour les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU (Béruges, Biard, Croutelle et Montamisé), le nombre de résidences principales et de logements sociaux (SRU) retenu pour 2012 est issu d'une estimation à partir des données recueillies par Grand Poitiers en 2011 à laquelle a été ajouté le nombre de logements livrés en 2012 (Source Grand Poitiers),
- pour Ligugé, le nombre de résidences principales et de logements sociaux (SRU) est issu des données INSEE de 2006 auxquelles a été ajoutée une estimation du nombre de logements livrés depuis (Sources Commune de Ligugé et Grand Poitiers).

1. Le premier scénario

Le premier scénario consistait à atteindre les objectifs fixés par la loi SRU dans les communes qui ne les atteignaient pas encore, y compris à Ligugé et Montamisé qui devraient être concernées par ces objectifs dans quelques années. La production de logements sociaux est alors fixée à 20% à Chasseneuil pour rester dans les objectifs SRU, à 20 logements à Poitiers et à 10% sur Béruges, Biard et Croutelle.

Le rythme de production à partir de 2016 aurait été calé sur celui de l'actuel PLH, sauf à Chasseneuil-du-Poitou où il est de 30 logements/an. En effet, le contexte urbain de Chasseneuil-du-Poitou, un centre-ville coincé entre les grandes infrastructures à l'ouest et la vallée du Clain à l'est, ne permet pas d'envisager une production plus importante sur le long terme, le renouvellement du tissu urbain existant étant la principale ressource foncière.

Ce qui donnait le rythme annuel suivant en ce qui concerne la production de logements sociaux :

	2013	2014	2015	2016-2025
Hors communes SRU (Béruges, Biard et Croutelle)	0	7	0	4
Communes SRU en déficit *	43	48	110	240
Commune SRU sans déficit hors Poitiers (Chasseneuil-du-Poitou)	0	0	0	6
Poitiers	129	121	88	20
Total Grand Poitiers	172	176	198	270

* y compris Ligugé et Montamisé

Le pourcentage annuel de logements sociaux par commune SRU en rattrapage, y compris Ligugé et Montamisé, aurait été le suivant sur la période 2016-2025 :

Pourcentage annuel logements sociaux à Mignaloux Beauvoir	52%
Pourcentage annuel logements sociaux à Buxerolles	30%
Pourcentage annuel logements sociaux à Fontaine	63%
Pourcentage annuel logements sociaux à Migné Auxances	61%
Pourcentage annuel logements sociaux à St Benoît	72%
Pourcentage annuel logements sociaux à Vouneuil	81%
Pourcentage annuel logements sociaux à Ligugé	100%
Pourcentage annuel logements sociaux à Montamisé	79%

A Ligugé, il est impossible d'atteindre 20% de logements sociaux à horizon 2025.

Ces chiffres montrent que ce scénario n'est pas acceptable. D'une part il engage presque toutes les communes concernées (Buxerolles exclue) dans un pourcentage de logements sociaux par opération et global qui induirait une absence de mixité sociale. D'autre part, il paraît improbable que l'Etat soit en mesure de garantir le nombre d'agréments correspondant.

2. Le deuxième scénario

On maintient un rythme de production de 30% de logements sociaux dans les communes SRU en rattrapage (y compris Ligugé et Montamisé), 10% à Poitiers et 20% à Chasseneuil-du-Poitou et 10% sur Béruges, Biard et Croutelle. Sur ces dernières, l'objectif est de développer une mixité sociale adaptée à leur contexte, s'appuyant davantage sur des logements de type PLS ou PLUS.

Le rythme de construction reste globalement sur un cycle de faible ampleur sur Poitiers. Sur les autres communes, il est conforme au rythme moyen de l'actuel PLH sauf sur deux communes : à Buxerolles il est de 50 logements/an au lieu de 77 et à Chasseneuil-du-Poitou il est de 30 logements/an au lieu de 53.

Ce scénario 2 présente deux faiblesses :

- D'une part, il cantonne la ville de Poitiers dans un rythme de production de logements sociaux qui varie de 20 à 50 par an, ce qui est insuffisant pour garantir une certaine mixité sociale des opérations de construction. Pour cela, le seuil de production se situe vraisemblablement autour de 50 logements par an.
- D'autre part, le nombre total d'agréments n'atteint que 169 logements sur la période 2019-2021 et diminue ensuite à 139 logements à partir de 2025. **Ce nombre ne permet pas de contribuer suffisamment au rattrapage en logements sociaux pour les communes en retard par rapport aux objectifs de la loi SRU.**

3. Le scénario retenu

Ce scénario priorise la production dans les communes SRU en rattrapage, y compris Ligugé et Montamisé (avec 30% de logements sociaux). On fixe la production à environ 50 logements sociaux par an à Poitiers, 20% à Chasseneuil-du-Poitou et 10% sur Béruges, Biard et Croutelle.

Le rythme de construction reste globalement sur un cycle de moyenne ampleur. La plus basse de ces hypothèses présentait un pic de production à 922 logements par an et la plus haute à 1 222 logements par an. L'hypothèse haute correspondrait à une production moyenne annuelle de logements neufs d'environ 950 logements sur l'ensemble du cycle. Les chiffres de la vacance montrent que si celle-ci n'est pas très élevée, il existe des marges de progression, notamment sur le centre-ville et certains faubourgs de Poitiers. Il semble donc raisonnable de partir sur un scénario moyen (environ 820 logements par an sur l'ensemble du cycle 2013-2025) pour la production neuve s'accompagnant d'un effort important pour remettre des logements vacants sur le marché et ainsi arriver à une moyenne de 1 000 logements produits, en neuf ou en réhabilitation.

Ce scénario implique un nombre d'agréments moyen de 169 logements sociaux (PLUS et PLAI) par an de 2016 à 2024, pour la production neuve, y compris ceux relevant d'une enveloppe non délégable à la collectivité. **Ce scénario contribue au rattrapage en logements sociaux pour les communes en retard par rapport à la loi SRU tout en prévoyant un scénario de production neuve réaliste.**

Scénario retenu		Objectifs PLH		2013		2014		2015		2016-2018		2019-2021		2022-2024		2025		2025	2012
Communes (*SRU)		Lgt social	Total RP	Lgt social	Total RP	Lgt social	Total RP	Lgt social	Total RP	Lgt social	Total RP	Lgt social	Total RP	Lgt social	Total RP	Lgt social	Total RP	LS : écart à 20% % LS	LS : écart à 20% % LS
Béruges	Logts/an	3	13	0	5	0	5	0	5	1	10	1	10	1	10	1	10	115	102
	Cumulé	5	533	5	538	5	543	5	548	8	578	11	608	14	638	15	648	2,3%	0,9%
Blard	Logts/an	4	16	0	10	7	10	0	10	2	16	2	16	2	16	2	16	77	66
	Cumulé	67	665	67	675	74	685	74	695	80	743	86	791	92	839	94	855	11,0%	10,1%
Buxerolles*	Logts/an	23	77	0	15	0	30	17	50	15	50	15	50	15	50	15	50	22	70
	Cumulé	916	4 929	916	4944	916	4974	933	5024	978	5174	1023	5324	1068	5474	1083	5524	19,6%	18,6%
Chasseneuil-du-Poitou*	Logts/an	11	53	0	5	0	15	0	30	6	30	6	30	6	30	6	30	0	0
	Cumulé	553	2 255	553	2260	553	2275	553	2305	571	2395	589	2485	607	2575	613	2605	23,5%	24,5%
Croutelle	Logts/an	1	7	0	5	0	5	0	5	1	5	1	5	1	5	1	5	65	62
	Cumulé	4	332	4	337	4	342	4	347	7	362	10	377	13	392	14	397	3,5%	1,2%
Fontaine-le-Comte*	Logts/an	12	44	0	10	0	10	16	44	13	44	13	44	13	44	13	44	150	195
	Cumulé	107	1 510	107	1520	107	1530	123	1574	162	1706	201	1838	240	1970	253	2014	12,6%	7,1%
Ligugé	Logts/an			0	10	0	10	0	10	8	25	8	25	8	25	8	25	187	211
	Cumulé	53	1320	53	1330	53	1340	53	1350	77	1425	101	1500	125	1575	133	1600	8,3%	4,0%
Mignaloux-Beauvoir*	Logts/an	17	56	0	30	14	56	30	56	17	56	17	56	17	56	17	56	121	195
	Cumulé	153	1 739	153	1769	167	1825	197	1881	248	2049	299	2217	350	2385	367	2441	15,0%	8,8%
Migné-Auxances*	Logts/an	18	52	32	45	20	45	0	45	16	52	16	52	16	52	16	52	156	237
	Cumulé	254	2 454	286	2499	306	2544	306	2589	354	2745	402	2901	450	3057	466	3109	15,0%	10,4%
Montamisé	Logts/an	9	33	0	10	0	10	12	22	9	30	9	30	9	30	9	30	142	175
	Cumulé	94	1 346	94	1356	94	1366	106	1388	133	1478	160	1568	187	1658	196	1688	11,6%	7,0%
Poitiers*	Logts/an	146	553	129	300	121	300	88	300	50	400	50	600	50	400	50	300	0	0
	Cumulé	14 233	46 666	14362	46966	14483	47266	14571	47566	14721	48766	14871	50566	15021	51766	15071	52066	28,9%	30,5%
Saint-Benoît*	Logts/an	17	54	2	54	0	54	4	54	16	54	16	54	16	54	16	54	231	256
	Cumulé	424	3 402	426	3456	426	3510	430	3564	478	3726	526	3888	574	4050	590	4104	14,4%	12,5%
Vouneuil-sous-Blard*	Logts/an	16	49	9	49	14	49	31	49	15	50	15	50	15	50	15	50	247	321
	Cumulé	116	2 187	125	2236	139	2285	170	2334	215	2484	260	2634	305	2784	320	2834	11,3%	5,3%
Grand Poitiers	Logts/an	277	1007	172	548	176	599	198	680	169	822	169	1022	169	822	169	722		0
	Cumulé	16979	69338	17151	69886	17327	70485	17525	71165	18032	73631	18539	76697	19046	79163	19215	79885	24,1%	24,5%

D. Conclusion

Le bilan triennal n'a donc pas remis en cause le programme d'action du PLH de Grand Poitiers. Il a permis d'affiner la stratégie portée par Grand Poitiers en matière de pilotage de la politique de l'habitat et d'actions à mener.

Il continue de fixer l'objectif de maintenir un rythme de production neuve suffisant et régulier et de continuer à avoir des objectifs importants en matière de production de logements neufs.

Sur les communes hors Poitiers, la part de logements sociaux est fixée à :

- **30% dans les communes SRU en rattrapage (y compris Ligugé et Montamisé),**
- **20% à Chasseneuil-du-Poitou**
- **10% sur Béruges, Biard et Croutelle.**

A Poitiers, un rythme de 50 logements sociaux par an est retenu.

Ce scénario permet de contribuer au rattrapage du nombre de logements sociaux pour les communes en déficit par rapport à l'article 55 de la loi SRU, y compris Ligugé et Montamisé, et de favoriser la mixité sociale à l'échelle de Grand Poitiers, de chaque commune et de chaque opération. Le reste de la production, pour atteindre 1 000 logements nouveaux par an, est à gagner par la remise sur le marché de logements vacants et la reconversion en logements de bâtiments aujourd'hui à destination d'activités tertiaires.

III. Exposé des modifications apportées au PLH

En conséquence de ce qui précède, les fiches actions suivantes sont modifiées :

- action 1 « Maintenir un rythme de production de logements neufs suffisant et régulier, comprenant une offre diversifiée incluant l'accession sociale à la propriété », p.114 à 116 du PLH
- action 4 « Accroître la production de logements locatifs sociaux et très sociaux dans le parc public et privé », p.122 à 124 du PLH.

A. Fiche action 1 modifiée « Maintenir un rythme de production neuve suffisant et régulier comprenant une offre diversifiée incluant l'accèsion sociale à la propriété »

Action 1 : Maintenir un rythme de production neuve suffisant et régulier comprenant une offre diversifiée incluant l'accèsion sociale à la propriété

Constat : dynamisme économique et démographique important. Rythme de production de logements neufs très erratique. Forte production récente de produits défiscalisés. Eloignement de **Grand Poitiers** des accédants à ressources modestes. Spécialisation spatiale des parcs de logements. La location accessions (PSLA) commence à se développer (6 communes ont des projets).

Objectifs : retenir les actifs sur le territoire de **Grand Poitiers**, permettre aux familles d'habiter la ville de Poitiers et répondre aux besoins de la décohabitation dans les autres communes. Tendre vers un rééquilibrage spatial de l'offre de logements facilitant les parcours résidentiels.

Actions :

1 – Développer la connaissance, le dialogue et l'anticipation afin de maintenir un rythme régulier de production de logements neufs

- **Peser sur la mise en œuvre des opérations** de logements en développant la connaissance précoce des opérations envisagées, en dialoguant avec les promoteurs sur le contenu et le rythme de commercialisation et en régulant au travers des opérations d'initiative publique. La négociation avec les opérateurs, qui sont le plus souvent à l'écoute des communes, permet d'orienter la nature de la programmation des opérations (statut d'occupation, typologie, coût de sortie...).

Il s'agit de maintenir un rythme régulier de production selon l'objectif de développement déterminé dans le scénario qui est de l'ordre de 1 000 logements à produire par an de 2009 à 2016. **Le scénario retenu (environ 810 logements par an sur l'ensemble du cycle 2013-2025) pour la production neuve s'accompagne d'un effort important pour remettre des logements vacants sur le marché et ainsi arriver à une moyenne de 1000 logements produits, en neuf ou en réhabilitation. La répartition moyenne par commune, qui peut être mise en œuvre de manière progressive est la suivante :**

Répartition par commune du programme de construction 2010-2015 (en nombre de logements par an)	
Béruges	10
Biard	16
Buxerolles	50
Chasseneuil-du-Poitou	30
Croutelle	5
Fontaine-le-Comte	44
Ligugé	25
Mignaloux-Beauvoir	56
Migné-Auxances	52
Montamisé	30
Poitiers	400
Saint-Benoît	54
Vouneuil-sous-Biard	50
Total Grand Poitiers	822

2 – Contribuer à une diversité des produits logements dans toutes les communes et dans les quartiers

- Imposer dans les opérations d'habitat publiques ou privées des produits qui permettent une **mixité sociale et une mixité intergénérationnelle** : accession à la propriété sociale / lots libres / locatif, locatif privé / locatif public, logements adaptés ou adaptables / logements classiques, éco construction... La maîtrise de tout ou partie du foncier permet de négocier avec les opérateurs la programmation sur la base d'un cahier des charges.
- **Analyser l'impact et contrôler le dispositif Scellier.** Un suivi des opérations réalisées et un contrôle au niveau des projets et des permis de construire doivent permettre de ne pas aboutir à une production de logements en grande quantité ne correspondant pas aux besoins du marché, comme cela s'est produit avec les financements de Robien notamment.
- Renforcer les **partenariats** : opérateurs publics / opérateurs privés, opérateurs / collectivités. Les échanges entre les différents partenaires doivent favoriser la mixité des opérations et de gagner en efficacité.
- **Diversifier la taille des logements** :
 - Accroître l'offre en **logements familiaux à Poitiers** : viser dans la production neuve future la réalisation de 40% à 50% de T4 et plus entre 2009 et 2016.
 - Répondre aux **besoins en décohabitation dans les communes hors Poitiers** : viser de l'ordre d'un tiers de logements de petite taille dans la production future.

3 - Favoriser le développement de l'accèsion sociale à la propriété pour les primo accédants

- Favoriser le développement des nouveaux produits destinés à l'accèsion sociale : Pass Foncier, majoration du Prêt à Taux Zéro.

Etablir un **cadre réglementaire commun** permettant de maitriser les critères d'attribution de la subvention octroyée par la collectivité pour le **Pass Foncier**. Le pass foncier combine un ensemble d'aides financières et un dispositif de sécurisation qui en font un outil potentiel très efficace de soutien à la primo accèsion dans les conditions de plafonnement des ressources et du prix de vente du PSLA. Il est nécessaire de rappeler que son enclenchement dépend de l'aide d'une ou plusieurs collectivités d'un montant variable suivant la taille du ménage (3 000€ à 4 000 €). La collectivité peut donc fixer, dans le cadre légal, les conditions de son soutien.

Il est proposé que les communes et **Grand Poitiers**, d'un commun accord, conditionnent leur aide aux projets :

- dont la **durée totale d'emprunt reste raisonnable** (30 ans au lieu du maximum de 40 ans par exemple),
- situés **dans des opérations à initiatives publiques** (ZAC, lotissements communaux...) ou dans des secteurs qui sont considérés comme adaptés dans le PLU (art 123.2 alinéa b du code de l'urbanisme) qui est en cours de révision.

La charge sera partagée par moitié entre **Grand Poitiers et la commune d'accueil. L'intervention de **Grand Poitiers** est conditionnée à l'accord et au financement de la commune d'accueil.**

Au titre du plan de relance, l'Etat apporte une aide aux collectivités qui financent le Pass foncier en 2009 et éventuellement en 2010.

Sur la base d'une cinquantaine de logements par an, le financement à prévoir pour la **Grand Poitiers est de l'ordre de :**

. **50 000 € la première année** (2 000 € x 50 / an dont la moitié à la charge de **Grand Poitiers**), si l'aide de l'Etat est reconduite en 2010,

. **90 000 € par an** (3 500 € en moyenne x 50 / an dont la moitié à la charge de **Grand Poitiers**) **les cinq années suivantes.**

- Etablir avec les bailleurs sociaux un **plan de ventes prudent et sécurisé de logements locatifs sociaux** aux locataires. C'est une possibilité pour les occupants du parc locatif social d'accéder à la propriété à coût modéré. Toutefois, il convient d'être prudent afin de ne pas plonger des ménages à ressources très modestes dans des difficultés financières liées, par exemple à la nécessité d'engager des travaux d'amélioration.

Maîtrise d'ouvrage :	- Grand Poitiers , communes, bailleurs sociaux
Possibilités de financement :	- Etat : Pass Foncier : Prise en charge sur l'année 2010 d'une partie de l'apport des collectivités
Estimation du coût pour Grand Poitiers :	- Pass Foncier : 500 000 € sur la durée du PLH , soit 50 000 € pour la 1 ^{ère} année et 90 000 € par an pour les années suivantes
Partenariat :	- Promoteurs, constructeurs, Services de l'Etat, communes, Conseil Général, CILV, établissements financiers, bailleurs sociaux
Calendrier :	- Définition du cadre réglementant la subvention pour le Pass Foncier : applicable dès 2010. - Production de logements : mise en œuvre progressive

B. Fiche action 4 modifiée : « Accroître la production de logements locatifs sociaux et très sociaux dans le parc public et privé »

Action 4 : Accroître la production de logements locatifs sociaux et très sociaux dans le parc public et privé

Constat : huit ménages sur dix sont éligibles au parc social, 22% des couples et des familles au PLA d'Intégration. En raison de problèmes financiers, de santé ou de comportement, certains ménages éprouvent des difficultés pour trouver un logement adapté à leurs besoins. Faible production de logements à très faible loyer : 27 PLAI et conventionnés Très Sociaux ont été réalisés par an à Poitiers et seulement 3 dans les autres communes, ces 6 dernières années. Alors que de nombreux logements livrés récemment (notamment produits défiscalisés) sont en inadéquation avec les ressources des ménages. Buxerolles, Migné Auxances, Mignaloux Beauvoir, Saint Benoît et Vouneuil sous Biard, assujetties à l'article 55 de la loi SRU, ne disposent pas de 20% de logements locatifs sociaux.

Objectifs : élargir l'offre locative sociale et très sociale pour permettre aux catégories de population notamment les jeunes et les ménages à ressources modestes, faibles et très faibles de trouver à se loger sur le territoire dans de bonnes conditions.

Actions :

1 - Accroître le rythme de production locative sociale et diversifier les produits

- Viser l'objectif de production suivant de **169 logements locatifs sociaux par an** pour Grand Poitiers, dont 50 à Poitiers et 120 dans les autres communes. Cela représente en moyenne :
 - 30% dans les communes SRU en rattrapage (y compris Ligugé et Montamisé),
 - 20% à Chasseneuil-du-Poitou
 - 10% sur Béruges, Biard et Croutelle.
 - 50 logements sociaux par an à Poitiers.
- Développer l'**acquisition amélioration** qui pourrait être de l'ordre de **15% de la production** locative sociale. Réaliser des opérations en acquisition amélioration essentiellement dans les centres-bourgs des communes périphériques à proximité des commerces et services et à Poitiers. Veiller à ce que la réhabilitation soit de qualité et favorise une basse consommation d'énergie, ce qui aura un impact sur le niveau des charges des occupants.

La répartition par commune des objectifs de production locative sociale pour la période 2010-2015 est la suivante :

Répartition par commune du programme de construction locative sociale 2010-2015 en neuf en PLUS et PLAI	
Béruges	1
Biard	2
Buxerolles	15
Chasseneuil-du-Poitou	6
Croutelle	1
Fontaine-le-Comte	13
Ligugé	8
Mignaloux-Beauvoir	17
Migné-Auxances	16
Montamisé	9
Poitiers	50
Saint-Benoît	16
Vouneuil-sous-Biard	15
Total Grand Poitiers	169

- Accroître le rythme de production de **PLA d'Intégration** : **30% de la production** locative sociale. Il s'agit de développer ce type de logements pour les ménages qui n'ont pas les ressources suffisantes pour prétendre à un logement social de type PLUS, mais aussi pour les ménages qui cumulent ressources insuffisantes et difficultés sociales nécessitant un accompagnement.

2 – Orienter les modes de financement de l'offre locative sociale publique, hors ANRU

- Ajuster le **cadre réglementaire** précisant les conditions de cession du foncier et les critères d'attribution de l'aide : PLS / PLUS / PLAI, performances énergétiques, neuf / acquisition amélioration, densité, adaptation aux personnes à mobilité réduite.

- Les principes sont les suivants :
 - 1) Un **financement modulable** qui refléterait clairement les options stratégiques de la collectivité.
 - 2) L'application d'une **éco-conditionnalité** : aucun financement local si une norme minimale environnementale supérieure au minimum obligatoire n'est pas atteinte.
 - 3) La **participation de la commune** support à hauteur de 20% de celle de **Grand Poitiers**.
- Les critères de mise en œuvre de ce financement, comme ceux des autres engagements financiers seront définis précisément dans un « règlement du fonds communautaire » qui sera rédigé ultérieurement.
- Quant à la modularité, elle pourrait prendre en compte :
 - . la **vocation sociale**
 - . le respect de **normes environnementales**
 - . la **densité**
 - . la récupération du bâti ancien

Ainsi, seuls les logements sociaux répondant aux critères seront éligibles aux aides communautaires, le budget prévisionnel annuel (hors ANRU) serait de 900 000 €, soit 5,4 M€ environ pour les 6 ans. La participation de la commune sera à hauteur de 180 000 €.

3 – Développer autant que possible la production de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé

- Accroître la production de logements à loyers maîtrisés principalement **conventionnés social et très social** principalement dans les communes périphériques, le parc locatif social à bas loyer étant très peu développé. Il s'agit donc de poursuivre la production de logements PST¹ et veiller à ce que les barèmes fixant le niveau des loyers soit inférieurs aux plafonds applicables en 2008 comme cela est indiqué dans le PDALPD.

L'aide de **Grand Poitiers** complémentaire à celle de l'ANAH dans le **PST départemental** actuellement en vigueur pourrait être maintenue : 10% de l'opération plafonnée à 1 000 € par logement pour les familles dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond Très Social et 1 500 € quand il s'agit d'un public relevant du PDALPD.

Sur la base de 50 logements par an, l'engagement financier de **Grand Poitiers** serait de l'ordre de 63 000 € par an.

- **Sécuriser les propriétaires bailleurs** en développant la **médiation locative** entre le bailleur et le locataire, à l'image de ce que réalise le Collectif Poitevin pour le Logement (CPL) pour les logements PST. Il s'agit de résoudre les conflits très tôt, d'intervenir de manière ponctuelle mais rapide, et ainsi de maintenir de bons rapports entre le locataire et le

¹ Une nouvelle convention triennale du PST Départemental doit être élaborée, la précédente ayant été prorogée jusqu'au 31 décembre 2008

bailleur, de rassurer celui-ci et de l'amener à accepter des locataires en difficulté.

Maîtrise d'ouvrage :	<ul style="list-style-type: none"> - Programmation locative sociale, cadre réglementaire : communes et Grand Poitiers - Parc locatif privé : propriétaires privés
Estimation du coût pour Grand Poitiers :	<ul style="list-style-type: none"> - Production locative sociale publique (hors ANRU) : 900 000 € par an, soit un total de 5,4 M € sur la durée du PLH - Production de logements à loyers maîtrisés Très Social dans le parc privé : 63 000 € par an, sur la base de 50 logements par an, soit 380 000 € sur la période du PLH
Possibilités de financement :	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général : . Aides à la construction et la réhabilitation de logements sociaux (PLUS, PLAI, PSLA) présentant l'étiquette B, attribuée aux opérateurs publics, conditionnées par l'apport d'une aide de la collectivité d'accueil : de 770 € à 10 000 € par logement selon le type de financement, la localisation, le caractère neuf ou ancien . Aides à la production neuve de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PLI, PSLA) innovants présentant l'étiquette A, conditionnée par l'apport d'une aide financière de la collectivité : jusqu'à 8 000 € par logement selon le caractère innovant et la prise en compte du développement durable - Conseil Régional : aides à la construction de logements locatifs sociaux par une prise en charge des intérêts d'emprunt contractés par les collectivités territoriales ou les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts, pour la part estimée des investissements supplémentaires nécessaires pour atteindre le niveau de certification Très Haute Performance Energétique, pour aboutir à un prêt à taux zéro
Partenariat :	<ul style="list-style-type: none"> - Bailleurs sociaux, ANAH, Vienne Habitat, ADEME, bailleurs privés, mission PDALPD, travailleurs sociaux, Association des Paralysés de France, Collectif Poitevin pour le Logement, Association Départementale pour l'Accueil et la Promotion des Gens du Voyage, Structures d'hébergement
Calendrier :	<ul style="list-style-type: none"> - Définition du cadre réglementant les conditions de l'aide à la production locative sociale publique : applicable dès 2010 - Production locative sociale : mise en œuvre progressive