



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

SEANCE DU 11 DECEMBRE 2015

au 5 Cité de la Traverse - Salle de la Traverse - Poitiers

En vertu des articles L.2131-1, L.5211-2 et L.5211-3 du CGCT, le Président de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers atteste que le présent acte a été affiché, transmis en Préfecture
le
et/ou notifié le
et qu'il est donc exécutoire.
Pour le Président, par délégation,

Secrétaires de séance : Mme RUY-CARPENTIER & M. DEVERGNE

Nbr de membres en exercice : 63

Quorum : 32

Date de la convocation : 13/11/2015

Affichée le : 15/12/2015

Président de séance : Alain CLAEYS, Président

Présents :

BELGSIR El Mustapha, BLUSSEAU Jean-Daniel, BROTTIER Philippe, BURGERES Christine, CHALARD Francis, CHARDONNEAU Jean-Louis, CLEMENT Dominique, CORNU Bernard, CORONAS Patrick, EIDELSTEIN Claude, GERARD Anne, HALLOUMI Abderrazak, HOFNUNG Daniel, JARDIN Florence, KIRCH Olivier, LEY Véronique, LUCAUD Laurent, MORISSEAU Gilles, PELTIER Joëlle, SAUVAGE Corine, SOL Gérard, TANGUY Alain, TRICOT Aurélien, **Membres du Bureau**

ARFEUILLERE Jacques, AUBERT Sylvie, BATAILLE Martine, BLANCHARD Gérald, BOUARD Cendrine, BRILLAUD Jean, CHALLET Louis-Marie, CHAUVIN Jacky, COBERAC Jeannie, COINEAU Dany, COMPTE Jean-Marie, DAIGRE Jacqueline, DELHUMEAU-DIDELOT Stéphanie, DEVERGNE Ludovic, DIVERSAY Michel, FAUGERON Agnès, FRAYSSE Christiane, GARABEDIAN Nicole, GAUBERT Jacqueline, GIRAUD Philippe, JEAN Yves, MARCINIAK Marie-Christine, MORCEAU Francette, PALISSE Philippe, PERRIN Bernard, PERSICO Patricia, PETERLONGO Bernard, PROST Marie-Dolorès, ROUSSEAU Eliane, RUY-CARPENTIER Cécile, SARRAZIN-BAUDOUX Christine, SIRAUT Daniel,
Conseillers communautaires Titulaires

Absents excusés :

FAURY-CHARTIER Michèle, GUERINEAU Diane, MICHELIN Joël, RIMBAULT-RAITIERE Nathalie, ROBLOT Edouard, VALLOIS-ROUET Laurence, VERDIN Alain, **Conseillers communautaires Titulaires**

M. le Président a déposé sur le bureau de l'assemblée les pouvoirs écrits, de voter en leur nom, donnés par les Conseillers Communautaires empêchés d'assister à la séance, à l'un de leurs collègues, en exécution de l'article L.2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nom du mandant	Nom du mandataire
HALLOUMI Abderazak (à compter de la 10)	Daniel HOFNUNG
Yves JEAN (à compter de la 10)	Jacqueline GAUBERT
Christine SARRAZIN-BAUDOUX (à compter de la 3)	Francis CHALARD
Eliane ROUSSEAU (à compter de la 2)	Francette MORCEAU
Laurence VALLOIS-ROUET	Christine BURGERES
Diane GUERINEAU	Jean-Daniel BLUSSEAU
Dolorès PROST	Gérald BLANCHARD
Nathalie RIMBAULT-RAITIERE	Laurent LUCAUD

Observations :

Le procès-verbal du Conseil communautaire du 26 juin 2015 a été approuvé.

Le rendu compte des délégations au Président et au Bureau n'a donné lieu à aucune observation : Liste des Arrêtés de Délégation de Pouvoir au Président - Liste des Marchés et leurs avenants - Liste des Délibérations prises par les Bureaux Délibérants des 3 septembre 2015 et 10 décembre 2015.

L'ordre de passage des délibérations en séance : De la 9 à la 10 puis de la 98 à la 101 puis la 59 et 60 puis l'ordre initial a été repris. Départs : Mme ROUSSEAU à la 2 ; Mme SARRAZIN-BAUDOUX à la 3 ; MM. JEAN et HALLOUMI à la 10 ; M. PALISSE à la 24 ; M. TRICOT à la 66 et M. MORISSEAU à la 98.

N°: 22

Date réception Préfecture

Conseil du 11/12/2015  DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN SERVICE URBANISME - HABITAT	Identifiant : 2015-0406	Date de publication au Recueil des Actes Administratifs :
	Titre : Programme Local de l'Habitat (PLH) - Présentation du bilan du Programme Local de l'Habitat 2010-2015 de Grand Poitiers - P.J. : Bilan 2010-2015 du PLH de Grand Poitiers	
	Etudiée par : Le bureau du 12/11/2015 La commission Attractivité économique et développement de l'espace communautaire du 19/11/2015 La commission Générale et des Finances du 04/12/2015	
	Rapportée par : BERNARD CORNU	

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.

Conformément aux articles L.302-3 et R.302-13 du Code de la Construction et de l'Habitat, l'établissement public de coopération intercommunale dresse un bilan de réalisation du Programme Local de l'Habitat (PLH) lorsqu'il arrive à son terme.

Le Programme Local de l'Habitat 2010-2015 fixe l'objectif de maintenir un rythme de production neuve suffisant et régulier afin de mettre sur le marché environ 1 000 logements par an, répartis entre 800 logements neufs et 200 correspondant à des sorties de vacance ou des changements d'usage de bâtiments. Cet objectif est adapté au contexte de l'agglomération si elle veut continuer d'être accueillante pour tous les ménages et disposer d'une offre de logements diversifiée, incluant l'accession sociale à la propriété. Ce bilan fixe également comme enjeu le positionnement de Grand Poitiers comme chef de file de la politique de l'habitat sur son territoire mais aussi à l'échelle régionale afin d'afficher lisiblement son action vis-à-vis de tous les partenaires et acteurs de l'habitat.

Pour la période 2010-2015, les constats suivants peuvent être dressés :

- Avec 950 logements autorisés par an, les objectifs sont atteints. Cependant, le rythme des mises en chantier est plus modéré avec des opérations qui mettent toujours du temps à se commercialiser. Le contexte économique actuel pèse toujours sur la production neuve comme l'a montré le bilan triennal 2010-2012 du PLH. Certains segments du marché restent peu dynamiques, comme celui de la primo-accession.
- La production de logements sociaux a été importante. Elle est en hausse sur Grand Poitiers en fin de période avec une concentration sur la Ville de Poitiers : sur les 1 296 logements sociaux livrés entre 2010 et 2015, 1 030 l'ont été sur la Ville de Poitiers. Sur les autres communes, le rythme de production est encore insuffisant. Un rééquilibrage de la production est nécessaire afin de favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération, en donnant la priorité aux communes en retard par rapport aux objectifs de 20% de logements sociaux de la loi SRU.

- La réhabilitation du parc locatif social dans le tissu urbain diffus monte en puissance : Grand Poitiers a participé financièrement à la réhabilitation de 1 211 logements sociaux depuis 2010. L'objectif est de redonner un bon niveau de désirabilité, de meilleures performances énergétiques et de bonnes conditions d'accessibilité aux logements construits dans les années 1960 à 1980.
- Le quartier des Couronneries ayant été retenu parmi les 200 quartiers d'intérêt national dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain, le projet urbain vise, dans un temps de 10 à 15 ans, à améliorer le cadre de vie des habitants, mieux ancrer le quartier au reste du territoire, le rendre plus attractif pour que chacun ait envie d'y habiter, d'y travailler et de le fréquenter pour ses loisirs. La création d'une véritable centralité fédératrice à l'échelle du quartier, la rénovation en profondeur des groupes scolaires, les interventions sur l'ensemble du parc de logements sociaux et l'adaptation des espaces publics aux usages de la vie moderne contribueront à concrétiser cette ambition. Toutes ces actions contribueront à maintenir efficacement un équilibre social sur le quartier.
- Afin de conserver l'attractivité du patrimoine existant, un travail de résorption de la vacance dans le parc privé, dans les secteurs où elle est relativement élevée, est nécessaire. Les enjeux se portent sur le centre-ville de Poitiers et quelques centres-bourgs avec comme thématique principale la requalification de l'habitat dégradé, vacant, voire indigne. La mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) des secteurs d'habitat ancien dégradés va y contribuer. Pour le reste du territoire, le Programme d'intérêt Général (PIG) départemental Habiter Mieux est adapté aux enjeux énergétiques en favorisant l'émergence de dossiers de rénovation énergétique ou liés à la perte d'autonomie.
- Il est important d'améliorer les conditions de déroulement du parcours résidentiel des habitants au sein de l'agglomération et de faire un effort vers les ménages avec enfants, notamment à Poitiers. Il s'agit d'offrir davantage de grands logements en collectif ou en individuel dans un cadre urbain adapté et dans des conditions de prix acceptables.
- En matière d'articulation entre habitat et urbanisme, la mise en place d'une charte avec les promoteurs et aménageurs permet à Grand Poitiers d'influer sur le programme et la qualité des opérations qui voient le jour. Les bailleurs et les promoteurs prennent l'habitude de dialoguer très en amont de leur projet, et bien avant le dépôt d'un permis de construire, ce qui permet un partenariat efficace avec Grand Poitiers et les communes, gage d'un meilleur respect des objectifs urbains. Huit chartes ont été signées depuis 2014.
- Pour la Convention Intercommunale de Mixité Sociale, le travail mené permet une meilleure mobilisation collective et une gestion plus équilibrée de l'attribution des logements sociaux. Grand Poitiers s'est engagé dans l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et de l'information des demandeurs et va prochainement installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en faisant évoluer la « Commission de la Convention Intercommunale de Mixité Sociale » qui est l'instance de pilotage actuelle. Cela va faciliter la poursuite des efforts accomplis en terme de mixité sociale.
- En matière de pilotage de la politique de l'habitat, Grand Poitiers a trouvé toute sa place au niveau des instances régionales mais également auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat du territoire dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) depuis le 1^{er} janvier 2014. Grand Poitiers est désormais reconnu comme le chef de file en matière d'habitat. Son intervention est plus visible, lui permettant de mieux coordonner la politique de l'habitat et les politiques urbaines sur chaque territoire, par la mise en place d'un dialogue constant entre les communes, Grand Poitiers et les acteurs, notamment les bailleurs sociaux.
- Les différents outils d'observation mis en place (panorama du logement social et suivi de la construction par Grand Poitiers, étude des loyers par l'ADIL) permettent une analyse annuelle de différents segments du marché de l'habitat et d'évaluer l'impact des actions engagées. L'instauration d'échanges plus nombreux avec les acteurs du territoire, les communes mais aussi les partenaires extérieurs, favorise une lecture affinée du marché de l'habitat.

Ses objectifs sont à poursuivre pour la période 2016-2018.

Il vous est donc proposé :

- d'adopter le bilan 2010-2015 du Programme Local de l'Habitat communautaire de Grand Poitiers, joint en annexe de la délibération ;
- de mettre en œuvre les mesures de publicité prévues à l'article R.302-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir l'affichage de la délibération du bilan du PLH pendant un mois au siège de Grand Poitiers et dans les mairies des communes membres ;
- d'autoriser le Président de Grand Poitiers ou un Vice-Président à signer tout document à intervenir dans ce dossier.

AFFICHEE LE : 15/12/2015

Adoptée

Vote pour :

Nombre :

Vote contre :

Nombre :

Pour extrait conforme,

Pour le Président, le Vice Président :



Abstention : Mmes DAIGRE, DELHUMEAU-DIDELOT, PROST, MM. BLANCHARD, ROBLOT, Mme FRAYSSE et M. ARFEUILLERE

Nombre : 7

Ne prend pas part au vote :

Nombre :

Mouvement des Elus :

Autres mentions de vote :

Bilan 2010-2015 du PLH de Grand Poitiers

Programme Local de l'Habitat 2010-2015



Préambule.....	4
A. Un cadre stratégique maintenu mais réorienté en 2013.....	4
B. Une priorisation d'axes stratégiques.....	5
I. Bilan de la production de logements	7
A. Une construction qui stagne	7
1. Les objectifs de production	7
2. Une production globale encore faible, centrée sur Poitiers et marquée par la crise	8
3. Une production de logements sociaux concentrée sur Poitiers.....	10
4. Le bilan chiffré de l'ANRU : un programme qui a tenu ses engagements	14
5. Une montée en puissance de la réhabilitation du parc locatif public dans le tissu urbain diffus qui s'affirme.....	16
6. Les ambitions de la collectivité à travers le NPNRU des Couronneries.....	16
7. Un parcours résidentiel toujours difficile	18
B. Une approche plus qualitative des projets	19
1. Un PLU favorisant la mise en place d'un urbanisme négocié	19
2. Une politique foncière partenariale.....	21
3. La mise en place d'une politique ciblée en faveur de l'habitat privé dégradé.....	23
II. Un équilibre social en progrès.....	26
A. L'affirmation d'une politique de Mixité Sociale.....	26
B. La prise en compte des publics spécifiques.....	28
1. Une attention particulière pour les PLAI et PLAI « adaptés »	28
2. L'habitat indigne	29
3. L'hébergement des publics spécifiques	30
4. La politique en faveur des Gens du Voyage	31
III. Une structuration du pilotage et du suivi de la politique de l'habitat	33
A. Grand Poitiers chef de file de la politique de l'habitat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre	33
B. Une observation en place pour aider à la décision	34
1. L'observation du marché de l'habitat	35
2. Des outils de suivi pour évaluer et piloter la politique de la construction sur Grand Poitiers	37
IV. Le bilan financier	39
A. La mise en place d'aides incitatives par Grand Poitiers et les communes	39
1. La production de logements sociaux neufs :	39
2. La réhabilitation des résidences du parc locatif public :.....	40

3. La production de logements en accession abordable à la propriété :.....	40
B. Bilan financier 2010-2015	40
Conclusion et perspectives	42
A. Les enjeux sur Grand Poitiers.....	42
B. Le scénario de construction à poursuivre sur la période 2016-2025	43

Préambule

Lors de l'élaboration du PLH en 2009, quatre grandes orientations ont été définies :

- Diversifier l'offre de logements
- Valoriser le parc privé existant
- Maîtriser la mixité sociale sur l'ensemble des communes
- Elargir la réponse aux ménages à besoins spécifiques.

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.

A. Un cadre stratégique maintenu mais réorienté en 2013

Pour les trois dernières années du PLH, le cadre stratégique suivant a été retenu :

- prioriser la production de logements locatifs sociaux 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, dont environ 170 logements sociaux, 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 1 000 par an en moyenne sur l'ensemble du cycle économique (2014-2025). Ce scénario permet également 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.

B. Une priorisation d'axes stratégiques

Lors de l'élaboration du bilan triennal, six axes stratégiques ont été priorisés afin de réajuster la politique de l'habitat de Grand Poitiers :

- Avoir une approche globale de la politique de l'habitat et communiquer :

- Envisager de demander la délégation des aides à la pierre notamment pour faire partie du cercle de décision au niveau régional (davantage pour les agréments que pour les aides financières, et aussi pour bénéficier du versement des pénalités des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU)
- Mieux articuler l'action au niveau communal avec la politique de Grand Poitiers
- Formaliser et communiquer autour de l'intervention de l'agglomération en faveur de l'habitat (logement social, accession à la propriété, politique foncière...)
- Partager les données de l'observatoire avec les partenaires de la construction et de l'immobilier.

- Se donner les moyens d'une politique d'aménagement pour atteindre les objectifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

- Conventionner avec l'EPF-PC : action foncière pré-opérationnelle sur quelques sites prioritaires à définir
- Veille foncière par le service immobilier de Grand Poitiers : suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), acquisition sur quelques sites identifiés
- Valorisation du patrimoine des collectivités et de l'Etat. Le travail en cours d'analyse du patrimoine de l'Etat et des collectivités doit aboutir à offrir des opportunités de réalisation de logements dans le tissu urbain existant.

- Une meilleure maîtrise de l'occupation du parc social locatif en faveur de la mixité sociale :

- Poursuivre la mise en œuvre du système d'attribution des logements sociaux
- Mettre en place la mission mixité sociale de Grand Poitiers
- Aboutir 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 :

- Obtenir l'agrément au dispositif de défiscalisation dès juillet 2013
- Assortir 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 :

- Dans les zones urbaines, en neuf : aide aux ménages primo-accédants, sous plafonds de ressources
- Dans les zones urbaines, en ancien : aide aux primo-accédants corrélée à l'amélioration du logement à des fins énergétiques (ce qui permet d'éviter que certains logements se dégradent, favorise l'installation en zone urbaine...)
- Dans toutes les zones urbaines : soutien aux opérateurs publics pour contribuer au financement des opérations en PSLA ou accession sociale.

- Revisiter les modalités de financement

- Prioriser les crédits destinés au financement du logement social vers les communes SRU
- Faire le bilan des pratiques financières des communes en matière d'aide au logement social de façon à les rendre plus cohérentes et en tenant compte des spécificités des contextes locaux
- Prioriser les opérations dans les zones urbaines. Dans sa politique de soutien à la production de logement social, Grand Poitiers doit être cohérent avec son objectif de créer une ville plus intense et de favoriser le renouvellement urbain
- Favoriser l'adaptation des typologies des logements sociaux en fonction de l'équilibre visé dans chaque quartier de Poitiers
- Réhabiliter les logements sociaux pour accroître l'attractivité du parc et diminuer la facture énergétique
- Intervenir sur le parc ancien privé vacant ou en mauvais état, notamment en centre-ville de Poitiers, mais aussi sur certains faubourgs.

I. Bilan de la production de logements

A. Une construction qui stagne

1. Les objectifs de production

Les objectifs chiffrés du PLH étaient les suivants pour la période 2010-2015 :

Communes	Nombre de Logements 2010-2015		
	Total Logements 2010-2015	Logements locatifs sociaux	
		En nombre	En pourcentage de la production totale
Béruges	54	10	19%
Biard	78	20	26%
Buxerolles	326	90	28%
Chasseneuil-du-Poitou	210	35	17%
Croutelle	36	5	14%
Fontaine-le-Comte	196	55	28%
Ligugé	105	30	29%
Mignaloux-Beauvoir	310	95	31%
Migné-Auxances	291	100	34%
Montamisé	141	40	28%
Poitiers	2 550	770	30%
Saint-Benoît	324	100	31%
Vouneuil-sous-Biard	294	90	31%
Total GP hors Poitiers	2 365	670	28%
TOTAL GP	4 915	1 440	29%

Le nombre de logements à produire pour chaque commune est compris avec une marge de plus ou moins 15%.

En matière de logements locatifs sociaux, il était prévu un taux moyen sur Grand Poitiers de 30% de la construction neuve:

- un taux égal ou supérieur à 30% pour les communes ne répondant pas aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et un taux inférieur pour les autres
- un taux de 30% sur Poitiers du fait du poids des opérations ANRU. En 2010, il était prévu la reconstruction de 557 logements dans le cadre de l'ANRU.

2. Une production globale encore faible, centrée sur Poitiers et marquée par la crise

En ce qui concerne la construction neuve, on note les évolutions suivantes sur la période 2010-2015 :

Année		2010	2011	2012	2013	2014	2015*	Total 2010-2015	Moyenne
Logements autorisés	Grand Poitiers	1415	1349	691	819	893	548	5 715	953
	Poitiers	858	1065	391	387	440	279	3 420	570
dont logements collectifs en nombre	Grand Poitiers	573	953	291	453	487	286	3 043	507
	Poitiers	513	856	241	327	343	234	2 514	419
dont logements collectifs en pourcentage	Grand Poitiers	40%	71%	42%	55%	55%	52%		53%
	Poitiers	60%	80%	62%	84%	78%	84%		74%

* estimation à partir du nombre de logements autorisés au 15 octobre 2015

La répartition de la production, pour la période 2010-2015, en matière de logements commencés a été la suivante :

Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total 2010-2015
Communes	Nombre de logements commencés	Nombre de logements commencés*	Nombre de logements commencés*				
Béruges	2	5	6	14	8	9	44
Biard	1	3	9	10	20	1	44
Buxerolles	34	10	7	18	45	13	127
Chasseneuil-du-Poitou	11	12	4	0	7	38	72
Croutelle	5	2	1	2	6	8	24
Fontaine-le-Comte	5	3	14	10	4	9	45
Ligugé	NC	NC	NC	0	0	0	0
Mignaloux-Beauvoir	32	7	23	76	30	38	206
Migné-Auxances	19	8	42	27	33	13	142
Montamisé	33	57	20	12	10	32	164
Poitiers	246	448	239	359	501	181	1 974
Saint-Benoît	99	9	8	31	14	4	165
Vouneuil-sous-Biard	61	89	60	52	18	13	293
Total Grand Poitiers	548	653	433	611	696	357	3 298

* estimation à partir du nombre de logements commencés au 15 octobre 2015

En ce qui concerne les logements autorisés, le niveau de construction reste globalement satisfaisant par rapport aux objectifs fixés initialement lors de l'approbation du PLH en 2010 puis redéfinis lors du bilan triennal. La Ville de Poitiers dépasse ses objectifs tandis que les autres communes de Grand Poitiers s'en approchent.

Néanmoins, pour les logements commencés, le rythme moyen de construction n'est que de 550 logements par an, dont 330 sur la Ville de Poitiers. L'année 2012 a vu une baisse des mises en chantier. En 2013 et 2014, le rythme de construction a été globalement mieux tenu.

A l'échelle de Grand Poitiers, 65% des objectifs sont atteints. La Ville de Poitiers réalise 77% de ses objectifs tandis que les autres communes ont des difficultés à produire des logements et n'atteignent que 56% de leurs objectifs. Seules Montamisé et Vouneuil-sous-Biard atteignent leurs objectifs.

Ce rythme s'explique en partie par le niveau modéré de logements collectifs mis en chantier (seulement 280 en 2015). Les opérations mettent toujours du temps à se commercialiser et les promoteurs restent prudents sur le nombre de programmes à engager annuellement.

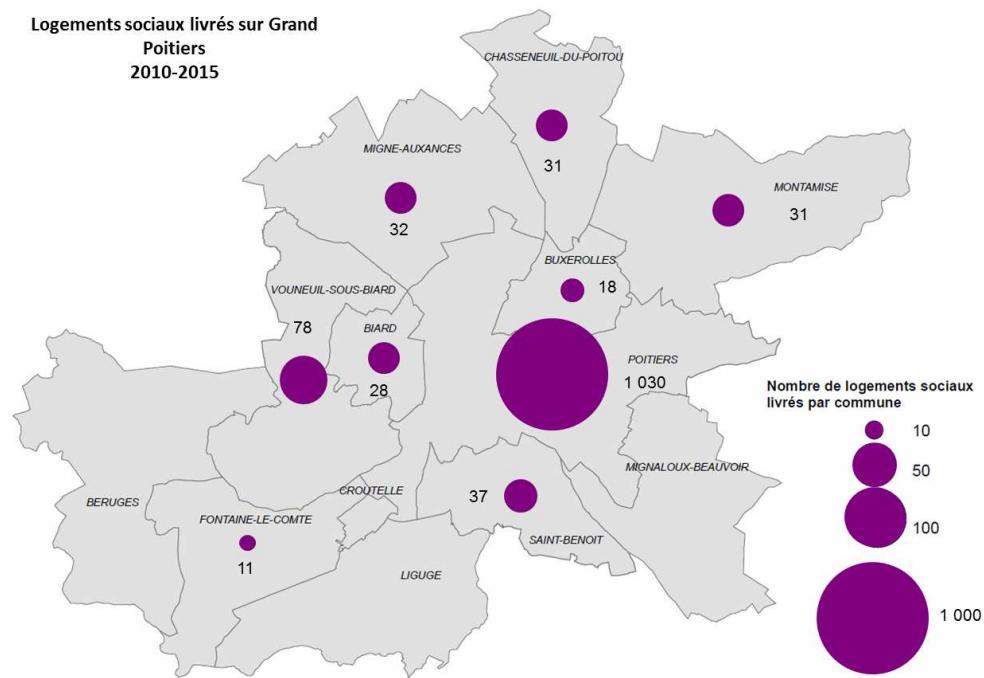
La comparaison par année du nombre de logements commencés par rapport au nombre de logements autorisés n'a que peu de sens car les programmes de construction mettent en général entre deux et trois ans pour sortir de terre. Néanmoins, on constate une différence importante entre le nombre moyen de logements autorisés par an et le nombre moyen de logements commencés. Ces derniers représentent en moyenne seulement 60% des logements autorisés sur Grand Poitiers et sur Poitiers.

Sur l'agglomération comme sur le reste du territoire français, ces écarts importants entre logements autorisés et logements commencés s'expliquent en partie par la grande parcimonie avec laquelle les banques distribuent désormais les prêts, aux constructeurs, aux promoteurs, mais aussi aux acquéreurs des logements.

3. Une production de logements sociaux concentrée sur Poitiers

La production, pour la période 2010-2015, en matière de logements sociaux livrés a été la suivante :

Communes	Nombre de Logements locatifs sociaux livrés 2010-2015		
	Hors ANRU	ANRU	Total
Béruges	0	0	0
Biard	28	0	28
Buxerolles	18	0	18
Chasseneuil-du-Poitou	31	0	31
Croutelle	0	0	0
Fontaine-le-Comte	11	0	11
Ligugé	0	0	0
Mignaloux-Beauvoir	0	0	0
Migné-Auxances	32	0	32
Montamisé	31	0	31
Poitiers	495	535	1 030
Saint-Benoît	37	0	37
Vouneuil-sous-Biard	78	0	78
Total GP hors Poitiers	115	0	266
TOTAL GP	761	535	1 296



Pendant la période 2010-2015, le rythme annuel a fortement fluctué. Pour l'année 2015, la production de logements sociaux a de nouveau été importante avec 226 logements livrés contre 280 en 2014, 128 en 2013, 111 en 2012, 195 en 2011 et 356 en 2010. Cette année, comme lors des années précédentes, le poids du logement social est toujours important dans la part des logements commencés et représente 40% de la production.

La production se fait toujours majoritairement sur Poitiers (79%) avec la livraison de 1 030 logements locatifs. Sur Poitiers, les objectifs sont dépassés.

Sur le reste de l'agglomération, aucune autre commune n'atteint ses objectifs initiaux. La construction de logements locatifs sociaux n'atteint que 40% des objectifs avec seulement 266 logements locatifs sociaux livrés, soit environ 400 logements locatifs sociaux de moins que prévu initialement. Il est à souligner que 3 communes n'ont pas eu de nouveaux logements locatifs sociaux neufs sur la période 2010-2015. Des projets y sont cependant en cours ou en réflexion.

Sur la période 2010-2015, on peut citer par exemple les opérations importantes suivantes de logements locatifs sociaux livrées ou en cours de réalisation, hors ANRU :

- En matière d'opérations d'acquisition-amélioration :

- l'opération d'acquisition-amélioration boulevard des Rocs à Poitiers par ICF avec 56 logements
- la future opération de réhabilitation de l'Ancienne Chambre Régionale des Comptes par Logiparc avec 17 logements

- En matière d'opération de renouvellement ou de reconversion de sites urbains existants :

- l'opération de Beausite sur le secteur des Terrasses à Poitiers par SIPEA avec 40 logements
- la construction du CHRS des Caillons au Centre-Ville de Poitiers avec 51 places d'hébergement, par SIPEA pour le compte d'AUDACIA
- la construction d'une Résidence Habitat Jeunes par SIPEA sur le site du Porteau à Poitiers comportant 125 logements
- la reconversion de l'ancien camping du Porteau à Poitiers avec 36 logements sociaux et 4 logements en accession par Logiparc
- plusieurs opérations en VEFA mêlant logement social et accession à la propriété : 45 logements dont 20 sociaux rue de la Matauderie à Saint-Benoît par Habitat de la Vienne, 58 logements dont 20 sociaux rue du Faubourg de la Cueillette Mirebalaise par Habitat de la Vienne, 80 logements dont 24 sociaux à la Demi-Lune à Poitiers par Habitat de la Vienne, 55 logements dont 9 sociaux sur l'ancienne école de Vouneuil-sous-Biard par Logiparc...

- En matière de constructions réalisées sur des opérations d'aménagement initiées par les communes ou des bailleurs sociaux :

- les opérations Belle Nature par la SAR d'HLM de Poitiers sur le site de Châlons à Poitiers avec 102 logements
- le Domaine du Lac à Vouneuil-sous-Biard par Logiparc avec 45 logements
- L'Orée de Migné par SIPEA avec 52 logements
- La Vallée Mouton par Logiparc avec 26 logements
- Les Fousserettes par SIPEA à Montamisé avec 30 logements
- Les Montgorges avec 65 logements locatifs sociaux classiques par Logiparc et 63 liés à l'ANRU par Logiparc et SIPEA
- ...

En conclusion, le poids du logement social est fondamental à ce jour dans le maintien d'une production globale de logements à un niveau proche des objectifs du PLH.

4. Le bilan chiffré de l'ANRU : un programme qui a tenu ses engagements

Avec 535 logements livrés entre 2010 et 2015, l'ANRU a contribué à la production de logements neufs sur Grand Poitiers. L'ANRU a également participé au renouveau de nombreux quartiers sur la Ville de Poitiers.

Dans ce cadre, on peut citer les opérations emblématiques suivantes en matière de logements locatifs sociaux :

- 86 logements reconstruits sur site à Bel-Air par Logiparc
- 51 logements construits aux Champs de Saint Pierre par Logiparc
- 81 logements reconstruits à la Piquetterie par Logiparc
- 61 logements reconstruits à Pierre Loti, qui participent au renouvellement complet de ce secteur par Logiparc
- 121 logements nouveaux à la Mérigotte SAR d'HLM de Poitiers en tant que site associé
- 63 logements nouveaux localisés sur le pôle de proximité des Montgorges par Logiparc et SIPEA.

Toutes ces opérations ont permis soit de renouveler l'image des quartiers d'habitat social soit de participer à la création de nouveaux quartiers avec des logements répondant aux usages d'aujourd'hui. Les programmes ANRU arrivent à leur échéance et les dernières livraisons de logements neufs et les dernières résidentialisations sont en cours d'achèvement.

A ce stade, l'état d'avancement du programme est le suivant :

			convention signée le 15 février 2006		convention signée le 3 avril 2009			BILAN				
			Bel Air	Trois Cités Piquetterie (hors ORU)	Bellejouanne	Pierre Loti	Trois Cités Saint Cyprien					
			avenant 4 de sortie de convention signé		avenant 4 de sortie de convention signé		avenant de sortie de convention signé		avenant de sortie de convention signé			
			phase travaux terminée		fin de la phase travaux		phase travaux		phase travaux terminée sur quartier/ fin phase travaux sur site associé			
DEMOLITIONS			réalisé à 100% (154 logts démolis)		réalisé à 100% (139 logts démolis, 1 foyer logement et 1 bât. asso)		réalisé à 100% (85 logements démolis+ 15 logts papillons blancs)		Réalisé à 100% (130 logts démolis)			
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	logements sociaux locatifs	sur sites ANRU	réalisé à 100% 86 logts livrés		réalisé à 100% 81 logements livrés		4 logements livrés sur 10 et un foyer ADAPEI de 44 logts livré		réalisé à 97% (59 sur 61 logement) reste 2 individuels. Travaux en cours livraison fin 2016			
		sur sites associés	réalisé à 100% (51 logts des champs de St Pierre)		réalisé à 100% (166 logements : 121 Mérigotte 45 parc a fourrage)		réalisé à 100% (20 logts sur St Benoit, 41 sur St Eloi et 9 sur les Clémentines)		réalisé à 76 % Montgorges 46 logements réalisés (reste 14 à réaliser)			
	autres	accession sociale	réalisé à 100% 17 logements livrés		réalisé à 100 % 12 logements livrés		0% (sur 10 logement)		0% (sur 9 logts en accession sociale) travaux en cours livraison fin 2016			
		Foncière Logement	0% (30 logts) changement de MO (en étude par LOGIPARC hors PRU)		0% (sur 18) en phase PC		0% (sur 18 logts) changement MO (opération annulée, remplacée par accession propriété)		0% (sur 15 logts) changement MO (mis en réserve foncière)			
CONSTRUCTION D'EQUIPEMENTS	réalisation d'équipements publics		réalisé à 100% (centre loisirs, épicerie communautaire et mairie annexe)		réalisé à 100% (bât Pourquoi pas)		réalisé à 100% (épicerie sociale Goeland)		non concerné			
	réalisation d'équipements commerciaux		1 opération abandonnée		1 opération abandonnée		non concerné		non concerné			
REHABILITATION DE LOGEMENTS			réalisé à 100% (80 logts)		non concerné		réalisé à 100% (257 logts)		non concerné			
RESIDENTIALISATION			réalisé à 100% (sur 10 bâtiments) 300 logements		réalisé à 100% 0% (sur 8 bâtiments) 284 logements		0% (sur 12 bâtiments) 368 logts		non concerné			
AMENAGEMENTS D'ESPACES PUBLICS ET VRD			réalisé à 100%		réalisé à 90% reste en cours l'opération complémentaire inscrite dans avenant de clôture (site Foncière Logement)		travaux en cours 15		travaux en cours			
									réalisé à 100%			
									reste à réaliser 10% de la 1ère convention et 85% de la 2ème			

5. Une montée en puissance de la réhabilitation du parc locatif public dans le tissu urbain diffus qui s'affirme

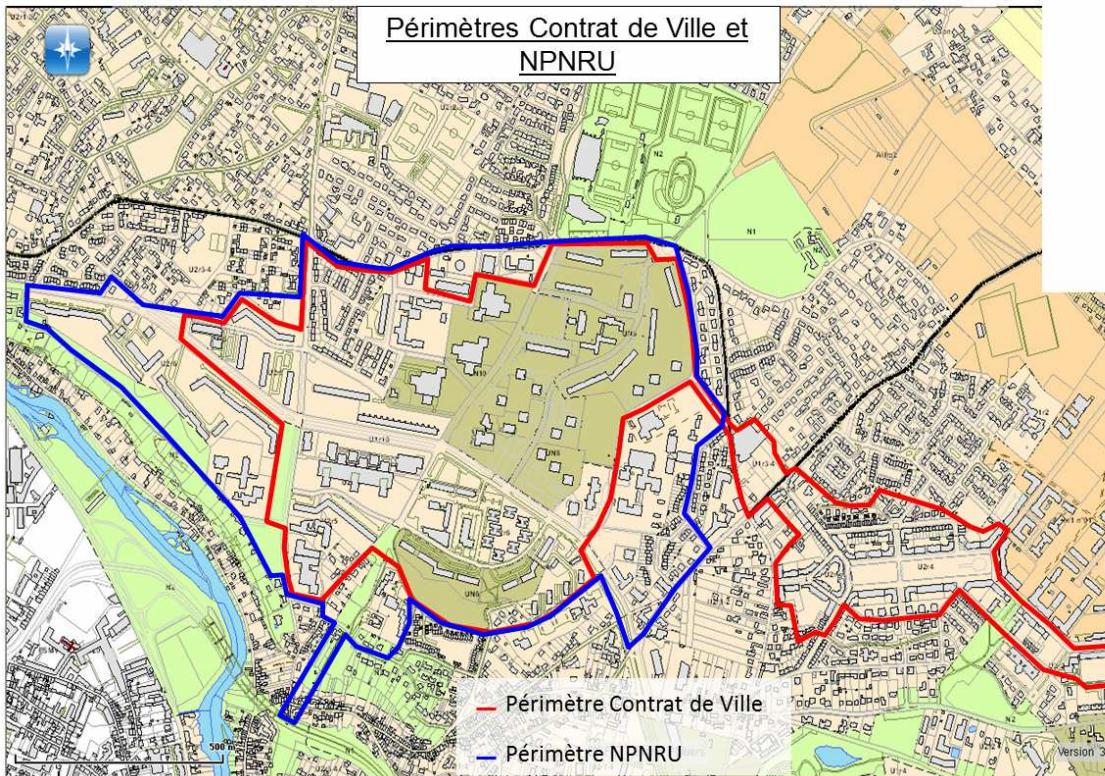
En complément des programmes ANRU, des premières opérations d'envergure ont vu le jour dès 2010 dans le tissu urbain diffus. La montée en puissance a ensuite été réelle puisque Grand Poitiers a participé financièrement à la réhabilitation de 1 211 logements sociaux depuis 2010 :

- à Beaulieu, les résidences Marigny (156 logements) et Modèle Eloi (494 logements) de Logiparc ont été réhabilitées
- à Bellejouanne, les travaux ont débuté sur les résidences A1 et A2 (60 logements) d'Habitat de la Vienne
- Aux Trois Cités, la résidence des Trois Rivières (100 logements) de Logiparc sera bientôt en travaux
- à Buxerolles, la résidence Sainte-Croix (82 logements) de SIPEA va également connaître une réhabilitation prochainement.
- aux Couronneries, pour SIPEA, la résidence Provence (128 logements) est en cours de réhabilitation et les travaux sur Bretagne (191 logements) vont démarrer fin 2015

Ces réhabilitations témoignent de la montée en puissance des interventions des bailleurs sur leur patrimoine.

6. Les ambitions de la collectivité à travers le NPNRU des Couronneries

Le quartier a été retenu parmi les 200 quartiers d'intérêt national au titre du NPNRU. En vue de conclure une convention avec l'ANRU en 2016, un protocole de préfiguration du projet a été annexé au contrat de ville de Grand Poitiers. Ce protocole définit pour les 10 ans à venir les ambitions de la collectivité, dans un projet urbain, en lien avec les piliers qui fondent la politique de la ville et les actions qui contribueront concrètement à améliorer le quartier. Des études complémentaires sur le projet urbain à définir, sur le potentiel économique et commercial et sur l'analyse des copropriétés privées du quartier vont permettre d'approfondir ce projet et de déterminer les projets à mettre en place.



Les axes d'intervention exposés dans le protocole doivent permettre de traiter les dysfonctionnements urbains qui nuisent à l'attractivité et au rayonnement du quartier.

Le projet urbain des Couronneries part d'une ambition forte visant, dans un temps de 10 à 15 ans, à améliorer le cadre de vie des habitants, mieux ancrer le quartier au reste du territoire, le rendre plus attractif pour que chacun ait envie d'y habiter, d'y travailler et de le fréquenter pour ses loisirs. La création d'une véritable centralité fédératrice à l'échelle du quartier, la rénovation en profondeur des groupes scolaires, les interventions sur l'ensemble du parc de logements sociaux et l'adaptation des espaces publics aux usages de la vie moderne contribueront à concrétiser cette ambition. Toutes ces actions contribueront à maintenir efficacement un équilibre social sur le quartier.

En s'appuyant sur le réel potentiel de développement du quartier, les principales actions des collectivités et des bailleurs sociaux avec leurs partenaires proposées sont les suivantes :

- concevoir une centralité avec un positionnement visible qui favorise les flux et donne envie de fréquenter le quartier
- redonner de la qualité d'usage aux logements, favoriser la mixité typologique, rendre une image positive des résidences (architecture, accessibilité, confort) qui participe au renouveau du quartier
- rénover les groupes scolaires est fondamental pour le succès du Projet Educatif Global dans ce quartier. Cela s'accompagne d'une réflexion pour les ouvrir sur le quartier, aménager leurs abords et les mettre au cœur des cheminements du quartier
- requalifier les espaces publics afin de supprimer les coupures urbaines, créer un maillage piéton confortable, donner des qualités d'usage aux espaces verts et supprimer l'image dégradée des poches de stationnement en pied d'immeuble.

Afin de répondre au mieux à ces enjeux, les bailleurs sociaux ont déjà réalisé des études sur leur patrimoine et vont continuer à les affiner afin d'alimenter la future convention de renouvellement urbain :

- LOGIPARC a réalisé une étude portant sur un projet de requalification urbaine, architecturale et technique du quartier pour l'ensemble de son parc aux Couronneries. Il s'agit de redonner une lisibilité architecturale aux bâtiments, un confort et un meilleur fonctionnement des logements par le biais notamment de performances énergétiques améliorées, d'une accessibilité réadaptée et d'une résidentialisation coordonnée avec l'aménagement des espaces publics
- SIPEA-HABITAT a engagé des études de faisabilité pour la réhabilitation des résidences des Tours Roses et Schuman
- Habitat de la Vienne a en partie réhabilité ses résidences et a engagé une réflexion visant à compléter le travail réalisé.

L'ensemble de ces actions s'intègrera au projet de territoire de l'agglomération, en lien étroit et dynamique avec les actions menées en matière de politique de la ville, de transition énergétique et de développement urbain.

7. Un parcours résidentiel toujours difficile

Le phénomène de périurbanisation est important autour de Grand Poitiers. Certains ménages quittent la ville centre et les communes de l'agglomération pour s'installer plus loin, notamment parce qu'ils ne trouvent pas de logements ou un cadre adapté à leurs besoins. Dans un contexte de prise en compte du développement durable, l'enjeu central des politiques d'aménagement du territoire et notamment de l'habitat consiste à développer prioritairement l'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et équipées, afin de réduire la consommation de foncier (agricole notamment) et de réduire les déplacements automobiles.

Il est important d'améliorer les conditions de déroulement du parcours résidentiel des habitants au sein de l'agglomération et de faire un effort vers les ménages avec enfants, notamment à Poitiers. Pour cela, il est essentiel d'offrir davantage de grands

logements en collectif ou en individuel dans un cadre urbain adapté. La mise en place d'un urbanisme négocié avec l'ensemble des acteurs doit permettre à terme d'avoir des opérations offrant plus souvent ce type de produit, dans des conditions de prix acceptables.

Le contexte économique de crise joue un rôle important. Les aménageurs et promoteurs reconnaissent qu'ils travaillent afin de baisser le prix des terrains à bâtir afin de répondre au budget des ménages demandeurs qui ont de plus en plus de difficultés à obtenir des prêts. Dans un contexte de forte concurrence entre opérations, les prix des lots à bâtir devraient rester stables, voire diminuer sur certaines opérations.

Afin de répondre aux enjeux urbains du territoire, Grand Poitiers et les communes soutiennent financièrement a modifié les accédants à la propriété. L'aide complémentaire au Prêt à Taux Zéro+ n'a été sollicitée que par 7 ménages de l'agglomération en 2015. Alors que 57 demandes d'aides ont été faites sur les années 2010 à 2012, seules 20 demandes ont été faites de 2013 à 2015. Cela illustre la difficulté des ménages à accéder à la propriété sur Grand Poitiers, en particulier en dehors des lotissements.

Ce dispositif d'aide est en déclin car il n'est relayé que par les promoteurs des lotissements sur Grand Poitiers. De plus, il n'est pas perçu comme un facteur déclencheur pour le primo-accédant, mais plutôt comme un effet d'aubaine car les dossiers sont parfois reçus après la construction du logement. Il ne bénéficie pas aux opérations de réhabilitation des logements vacants ou à la démolition-reconstruction dans le tissu urbain diffus.

Une réflexion sur une aide à apporter aux accédants par le biais des PSLA est en cours afin de constituer un effet de levier financier, efficace pour les ménages, tout en favorisant le renouvellement urbain.

B. Une approche plus qualitative des projets

1. Un PLU favorisant la mise en place d'un urbanisme négocié

Le plan local d'urbanisme (PLU) adopté en 2011 fixe un cadre exigeant pour toute nouvelle opération. Les questions de localisation des opérations dans les quartiers, de mixité sociale, de diversité des typologies et de qualité des opérations (intégration à l'environnement, qualité énergétique des constructions, qualité des constructions) ont été traitées de manière plus poussée.

A travers l'organisation urbaine portée par le PLU, une attention particulière a été portée à l'équilibre du territoire et à son développement. Un des objectifs consiste à garantir un accroissement de l'intensité urbaine pour conforter les pôles de commerce

et de services et localiser préférentiellement les opérations portées par les aménageurs et les constructeurs sur et autour de ces pôles.

Afin de maîtriser les opérations, l'objectif est de travailler sur un mode partenarial entre Grand Poitiers, les communes, les bailleurs sociaux et les promoteurs. Cette approche qualitative de l'urbanisme permet d'atteindre une production satisfaisant l'ensemble des besoins du territoire et de répondre au mieux aux objectifs quantitatifs exprimés dans le PLH. Cette approche vise également à garantir la mixité sociale à toutes les échelles, en favorisant aussi bien une nouvelle offre en logement locatif social qu'en accession à la propriété et en investissement locatif.

Cette démarche s'appuie désormais sur un dialogue dès l'amont (avant la maîtrise foncière) avec les professionnels de la construction et de l'aménagement. Conformément à la volonté de Grand Poitiers de s'inscrire dans une démarche d'urbanisme partagé et négocié avec les promoteurs intervenant sur son territoire, il a été décidé de mettre en place une charte de qualité des opérations pour chaque projet entre Grand Poitiers, la commune d'accueil de la construction et le promoteur. L'objectif de cette charte est d'améliorer la qualité des opérations par un dialogue mais également d'obliger ces derniers à plus de transparence dans le montage de leurs projets, notamment en direction des riverains.

Grand Poitiers ayant obtenu l'agrément dérogatoire au dispositif « Duflot » par arrêté préfectoral du 17 juillet 2013 pour 9 (Biard, Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Mignaloux-Beauvoir, Migné-Auxances, Montamisé, Poitiers, Saint-Benoît et Vouneuil-sous-Biard) des 13 communes de Grand Poitiers, cette charte permet notamment de réguler la part de défiscalisation dans les opérations de construction. Le dispositif Duflot permet, sur Grand Poitiers, la réalisation d'opérations mixtes en collectifs (accession à prix contenu, locatif social, locatif intermédiaire).

Huit chartes, représentant 226 logements, ont été signées en 2014 et 2015.

Le dispositif commence à prendre son essor et permet aux collectivités, communes et Grand Poitiers, de pouvoir réellement négocier en amont les projets et notamment les programmes de construction. L'ensemble des partenaires de la construction, aussi bien les promoteurs privés que les aménageurs et les bailleurs sociaux, ont désormais adopté la démarche de venir présenter et discuter de leurs projets avec les communes et Grand Poitiers en amont d'un dépôt de permis de construire. Il s'agit de veiller à ce que ce dialogue se fasse le plus tôt possible, avant que les négociations foncières soient trop avancées, afin qu'il soit réellement constructif notamment du point de vue programmatique.

Le travail partenarial s'appuie également sur la montée en puissance de la VEFA pour la construction de logements locatifs sociaux. La VEFA permet en effet aux bailleurs sociaux d'acquérir des logements dans des secteurs où le prix du foncier, souvent élevé, ne leur permettrait pas d'en construire. La VEFA permet aux promoteurs de précommercialiser une part importante de leur opération et donc d'obtenir plus facilement des prêts bancaires. Ce montage opérationnel favorise la mixité sociale à l'échelle d'une opération.

Enfin, en terme de qualité de vie des logements, le PLU a eu un véritable impact et a permis, de par son PADD et ses orientations d'aménagement, de généraliser une vraie qualité des opérations de construction : la réalisation d'espaces extérieurs de vie (balcons, terrasses...), la création d'espaces de récréation dans les opérations (espaces verts, aires de jeux...) et la garantie du respect de l'intimité aussi bien des nouveaux habitants que des riverains sont désormais au cœur des réflexions. Une vigilance reste nécessaire pour que la qualité des opérations s'applique de manière uniforme sur le territoire.

2. Une politique foncière partenariale

Afin de répondre au mieux aux objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat et qualitatifs du Plan Local d'Urbanisme, Grand Poitiers, en plus d'une veille et d'une action foncière actives, a développé plusieurs partenariats afin de multiplier les leviers d'actions opérationnelles sur le territoire.

Ainsi les enjeux territoriaux de Grand Poitiers ont été partagés avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF-PC) au travers d'objectifs généraux déclinés dans son programme pluriannuel d'interventions (PPI).

Afin de renforcer les moyens nécessaires à l'atteinte de ses objectifs, Grand Poitiers et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes se sont rapprochés pour convenir d'un partenariat. S'adosser à la capacité financière de cet établissement pourrait accélérer les opérations de Grand Poitiers et de ses communes membres.

Le cadre dans lequel Grand Poitiers ou ses communes membres peuvent solliciter l'intervention de l'EPF-PC a fait l'objet d'une convention dite cadre signée par les partenaires en 2014 qui détermine les objectifs et conditions pour et dans lesquels le concours de l'EPF-PC peut être sollicité. La convention cadre couvre la période du PPI de l'EPF-PC soit 2014-2018.

Ces objectifs visent :

- au développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation
- au renouvellement urbain, et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation de friches urbaines, de quartiers dégradés et de centres bourgs
- à l'intensification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, des centres-villes et de certains secteurs à définir autour des pôles de proximité dans les quartiers
- au maintien ou à la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, services, déplacements, culture...
- à une intervention limitée en extension urbaine en s'inscrivant dans une logique de « continuum urbain » pour conforter les centralités existantes
- à la mise en place d'une trame verte et bleue structurante le long notamment de la Boivre et du Clain et des autres vallées sèches et humides de l'agglomération et l'aménagement d'espaces naturels dans la continuité de ce qui a déjà été entrepris dans les vallées
- à l'alimentation de l'observation du foncier.

Tout projet concourant à ces objectifs peut être présenté à l'EPF-PC qui contractualise alors avec Grand Poitiers et la commune une convention dite opérationnelle qui affine le périmètre et les modalités techniques et financières. Depuis 2014, trois communes ont signé une convention opérationnelle :

- Buxerolles pour l'opération « Cœur de Ville »
- Saint-Benoît pour son centre bourg et une étude sur le secteur de l'Ermitage
- Migné-Auxances pour les zones à urbaniser du centre-bourg et le site Point P.

En parallèle, Grand Poitiers a développé son partenariat avec l'Etat lors de la vente de biens de ce dernier, afin de favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux dans des secteurs où ils sont peu développés, notamment dans le cadre de la liste des biens de l'Etat issue de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement dite « Loi Duflot » du 18 janvier 2013. Ainsi, une négociation s'est ouverte en 2013 sur l'immeuble de l'Ancienne Cour Régionale des Comptes, Rue Scheurer Kestner, dans le centre-ville de Poitiers. Les discussions avec l'Etat ont abouti à un prix de vente qui permet de vendre le bien à LOGIPARC. Le programme se compose de 17 logements sociaux et comprend à la fois des logements réhabilités et des logements neufs. Il participera ainsi à la mixité sociale sur le centre-ville de Poitiers et à l'échelle de l'ilot même.

D'autres négociations ont également eu lieu sur d'autres biens vendus par l'Etat, permettant en particulier de réaliser des « PLAI ++ ». C'est le cas de deux pavillons rue de la Pierre Levée et rue Saint-Saturnin à Poitiers achetés par LOGIPARC à l'Etat.

Enfin, une politique volontariste d'analyse des biens de la collectivité a permis d'identifier des opportunités de réalisation de logements sociaux dans le tissu urbain existant. Ainsi, le terrain de l'ancien camping du Porteau et l'ancienne école Saint Louis à Poitiers ont été vendus à des bailleurs sociaux pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Une veille foncière est aussi toujours assurée sur l'ensemble des DIA afin de pouvoir intervenir en fonction des opportunités.

Dans le cadre de ces dispositifs, il s'agit désormais de définir plus précisément, à l'échelle de chaque commune, une stratégie foncière qui permette la réalisation d'opérations d'aménagement où le logement locatif social aura toute sa place et sera programmé à plus long terme.

3. La mise en place d'une politique ciblée en faveur de l'habitat privé dégradé

a) Une meilleure connaissance du parc privé

Le bilan triennal 2010-2012 a fait apparaître de la vacance dans le parc existant, en particulier sur le centre-ville de Poitiers, sur quelques-uns de ses faubourgs et sur certains centres anciens au sein de l'agglomération

Grand Poitiers a donc lancé une étude préalable à une éventuelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU), réalisée par le bureau d'études Urbanis en 2014, qui a établi un constat sur l'habitat privé de l'agglomération, dont les éléments sont les suivants :

- la vacance ne représente pas un problème majeur à l'échelle de Grand Poitiers mais est significative sur la Ville de Poitiers, notamment sur le centre-ville et certains faubourgs
- 5 000 propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah sur la Ville de Poitiers
- si le parc privé potentiellement indigne (PPPI), ne représente que 3,7% des logements à l'échelle de Grand Poitiers, 1 190 des 2 000 logements renseignés sont sur Poitiers. Il est occupé sur la Ville de Poitiers à 80% par des locataires
- l'offre de T4 et T5 est rare tandis que les offres de studios, T1 et T2 sont nombreuses, voire surabondantes
- les centres des communes, en dehors de Poitiers, ont été largement réinvestis et connaissent peu de problème d'habitat dégradé et l'habitat y reste attractif

- quelques hameaux connaissent un problème de dégradation plus aigu, souvent lié à un contexte urbain défavorable (inondabilité, circulation routière intense...)
- la présence d'un habitat dégradé diffus dans le centre-ville de Poitiers
- des secteurs méritent une attention particulière et nécessiteront des actions de repérage précis de l'habitat dégradé et des actions adaptées à l'état des bâtiments et au marché du logement.

Elle a confirmé que seul le centre-ville de Poitiers, les faubourgs du Pont Neuf, de la Cueillette Mirebalaise et de Monbernage, et quelques secteurs isolés sur les communes de Ligugé, Migné-Auxances et Chasseneuil-du-Poitou présentent un habitat dégradé, sans que celui-ci soit concentré. Les problèmes, bien que portant sur un nombre relativement faible de logements, concernent en général des propriétaires dormants. L'enjeu est donc principalement d'obliger ces propriétaires à agir. Globalement, il s'agit de remettre sur le marché les immeubles repérés comme vacants, dégradés voire indignes sur le territoire, en particulier le centre-ville de Poitiers.

C'est dans ce contexte, au vu des préconisations de l'étude préalable, que Grand Poitiers, l'État et l'Anah ont décidé de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) des secteurs d'habitat ancien dégradé de Grand Poitiers.

Pour le reste du territoire, les questions de lutte contre la précarité énergétique sont importantes. Le territoire de Grand Poitiers est couvert par le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » porté par le Conseil Général qui consiste à favoriser l'émergence de dossiers de rénovation thermique ou liés à la perte d'autonomie et dont les frais d'études et de dossiers sont pris en charge par les partenaires. La majorité des travaux concernés consistent en l'amélioration thermique des pavillons construits des années 1960 à 1990 par le changement des menuiseries, l'isolation des combles, le changement de chaudières, etc. Ce dispositif répond aux objectifs assignés de manière satisfaisante pour les propriétaires occupants.

b) Les objectifs poursuivis à travers le dispositif d'OPAH-RU

Une OPAH-RU va démarrer au 1^{er} décembre 2015 pour une période de 5 ans. Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU correspond aux secteurs repérés dans l'étude préalable.

Les objectifs qualitatifs visent à :

- favoriser la remise sur le marché ou la création de logements à destination des familles
- valoriser les espaces urbains autour des pôles de proximité afin de les renforcer
- lutter contre la vacance
- lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- lutter contre la précarité énergétique
- lutter contre la perte d'autonomie
- favoriser le renouvellement urbain des secteurs les plus dégradés et favoriser le recyclage foncier des immeubles ou îlots aujourd'hui les plus dégradés et qui ne participent pas à une image positive de la collectivité.

Le dispositif d'OPAH-RU mis en place est resserré, ciblant vraiment les logements des propriétaires dormants. Sont en particulier ciblés les logements ayant fait l'objet d'une procédure de déclaration d'insalubrité et non réglés à ce jour. Sont également ciblés les cas repérés de propriétés semblant vacantes, abandonnées ou dégradées.

Cela représente un objectif de réhabilitation d'environ 145 logements sur 5 ans, dont 120 logements de propriétaires bailleurs et 25 de propriétaires occupants. La moitié environ des 145 logements pourrait être aidée par l'Anah et Grand Poitiers dans le cadre de l'OPAH-RU.

Les objectifs sont répartis comme suit :

- 25 logements occupés par leur propriétaire :
 - lutte contre l'habitat indigne : 5 logements
 - logements très dégradés : 5 logements
 - précarité énergétique : 10 logements
 - autonomie : 5 logements
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés bénéficiant des aides de l'Anah et de Grand Poitiers :
 - lutte contre l'habitat indigne et logements très dégradés: 26 logements
 - logements dégradés et précarité énergétique : 34 logements
- 60 logements locatifs remis sur le marché à destination du marché libre en bénéficiant d'autres dispositifs de type Malraux.

II. Un équilibre social en progrès

A. L'affirmation d'une politique de Mixité Sociale

Grand Poitiers et l'AROSH Poitou-Charentes, en 2010, ont réalisé une étude sur le fonctionnement des quartiers d'habitat social et sur les communes possédant plus de 200 logements sociaux.

Cette étude exhaustive de l'occupation et du fonctionnement du parc locatif social, tous bailleurs confondus (typologie, caractéristiques des ménages, fragilisation de la demande, paupérisation des nouveaux entrants...) a permis de confirmer des dysfonctionnements ressentis dans certains quartiers d'habitat social (Couronneries, Saint-Eloi, Trois Cités...).

Il est ressorti de l'analyse de l'occupation du parc social que des facteurs bien identifiés participaient à la fragilisation de l'occupation du patrimoine des bailleurs dans certains quartiers :

- des facteurs liés à l'offre de logements peu diversifiés, peu attractifs ou localisés dans des secteurs à faible niveau de service et/ou en desserte en transport,
- des facteurs liés à la « gestion » de ces logements et quartiers : faible connaissance partagée de l'occupation et des processus d'évolution en cours, approche patrimoniale des organismes n'intégrant pas suffisamment la dimension territoriale,
- une coordination insuffisante des interventions des différents acteurs locaux dans les quartiers.

Face aux déséquilibres sociaux observés, Grand Poitiers a souhaité mettre en œuvre une politique concertée d'occupation des logements collectifs sociaux à l'échelle de l'agglomération afin d'améliorer les conditions d'accès au parc public de toutes les populations, faciliter les mobilités résidentielles et garantir la mixité sociale au sein du territoire.

Suite à ce travail, une Convention Intercommunale de Mixité Sociale (CIMS) a été signée le 21 novembre 2011 par Grand Poitiers, l'ensemble des communes de l'agglomération, l'Etat et les 4 bailleurs principaux du territoire. Elle vise à garantir la mixité sociale et l'équilibre au sein des communes de Grand Poitiers et des quartiers de Poitiers, en agissant sur l'occupation du parc social et l'offre de logements.

Cette convention :

- rappelle le contexte et les enjeux de mixité sociale pour Grand Poitiers,
- fixe les orientations d'attribution pour 15 quartiers de Poitiers et 4 communes possédant plus de 200 logements sociaux,
- fixe des orientations en matière d'offre de logements sociaux,

- instaure un nouveau processus d'attribution par la mise en place du Fichier Partagé de la Demande et le renforcement du rôle des représentants des communes et de Grand Poitiers dans les commissions d'attribution de logements,
- installe les instances de pilotage de la convention (commission intercommunale, comité technique de suivi).

Depuis octobre 2011, la Ville de Poitiers analyse, selon les orientations établies dans les fiches d'orientation annexées à la Convention Intercommunale de Mixité Sociale, les propositions d'attribution en amont des Commissions d'Attribution de Logement (CAL), notamment sur les quartiers de Saint-Eloi et des Couronneries.

Les outils de partage de l'information et la collaboration et les échanges de tous les acteurs (collectivités, Etat, bailleurs, réservataires) permettent un travail efficace et adapté au territoire et à ses caractéristiques.

Aujourd'hui, dans le cadre de la mise en œuvre de la loi ALUR du 24 mars 2014 et de la loi Lamy du 21 février 2014, Grand Poitiers s'est engagé dans l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et de l'information des demandeurs par une délibération du 26 juin 2015 avec pour objectif de le finaliser avant le 31 décembre 2015 et va prochainement installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en faisant évoluer la « Commission de la CIMS » qui est l'instance de pilotage actuelle.

Dans le même temps, Grand Poitiers a entamé l'élaboration d'une convention « trois en un », sur la base de la CIMS existante, qui répondra aux trois conventions prévues par les textes :

- la convention de mise en œuvre des orientations de la CIL
- la convention de mise en œuvre du plan partenarial
- la convention prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014.

Enfin, en 2011 le comité de pilotage a décidé de créer 2 groupes de travail :

- un groupe de travail sur les indicateurs à mettre en place, en lien avec le fichier partagé de la demande, pour le suivi des orientations décidées dans la CIMS, permettant une analyse globale par IRIS et communes. Ce groupe de travail est piloté par l'AROSH Poitou-Charentes
- un groupe de travail sur la connaissance et la production de PLAI « adaptés » dans des secteurs adéquats.

Ces groupes de travail se sont réunis plusieurs fois depuis 2012 et ont permis en particulier de :

- produire une liste d'indicateurs de suivi sur 3 thèmes : l'offre de logements ; la demande, les attributions et l'occupation du parc social ; les publics prioritaires.
- analyser le parc de PLAI « adaptés », c'est-à-dire destinés aux personnes ou familles ayant des difficultés d'ordre comportemental et/ou économique, et ne pouvant pas vivre en collectif.

B. La prise en compte des publics spécifiques

1. Une attention particulière pour les PLAI et PLAI « adaptés »

Un des objectifs du PLH est la production d'une programmation annuelle de logements sociaux comprenant au moins un tiers de PLAI.

Sur la période 2010-2015, 264 PLAI ont été programmés soit 42% des logements programmés. Cependant, ce chiffre est dû à la proportion de PLAI déléguée par l'Etat en 2014 et 2015 qui est exceptionnelle. Elle est due à la réalisation de plusieurs résidences sociales. De 2010 à 2013, ce taux s'élevait à 27%. Continuer à produire une part importante de PLAI est un objectif de Grand Poitiers. L'idéal pour Grand Poitiers serait d'arriver à une production annuelle de 2/3 de PLAI afin de répondre aux besoins réels des habitants du territoire.

Sous réserve que les modalités de financement des PLAI par l'Etat par PLAI cessent de se dégrader, cela équilibrerait mieux les opérations avec des loyers plus adaptés aux publics à loger. En effet, sur Grand Poitiers par exemple, environ 80% des entrants dans le parc public ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLAI.

Enfin, pour favoriser l'offre sur les communes urbaines de Grand Poitiers en PLAI « adaptés », c'est-à-dire à destination de personnes ou familles ayant des difficultés d'ordre comportemental et/ou économique et ne pouvant vivre en collectif, quatre pavillons (rue de la Saboterie à Buxerolles, rue de la Pierre Levée, avenue du Plateau des Glières et rue Saint-Saturnin à Poitiers) ont été réhabilités depuis 2013 par Logiparc. La collectivité reste vigilante pour saisir les opportunités d'achat de ce type de bien à prix maîtrisé afin de développer cette offre.

2. L'habitat indigne

L'action contre l'Habitat Indigne n'est pas à ce jour piloté par Grand Poitiers et les actions mises en place concernent les villes de Poitiers et de Migné-Auxances.

Sur Grand Poitiers, il existe cependant :

- Sur la Ville de Poitiers, un Comité de Pilotage « Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil » a été mis en place en 2008 avec la Préfecture de la Vienne, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS). Dans ce cadre, plusieurs immeubles ont fait l'objet d'une ou plusieurs procédures.

Il suit en particulier :

- des procédures de lutte contre l'insalubrité des logements :
- des demandes d'intervention concernant des logements défectueux ou des problèmes d'hygiène dus aux comportements des occupants

- Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI),^f qui a été mis en place officiellement le 10 décembre 2012. Un de ses objectifs est de permettre l'échange et la coordination entre partenaires intervenant dans le cadre des situations d'habitat indigne. Le groupe de travail "habitat indigne" relatif au périmètre de la Ville de Poitiers a donc toute sa place au sein de cette instance.

Il a pour objet de :

- permettre l'échange et la coordination entre partenaires
- assurer un suivi des dossiers pour leur traitement jusqu'au terme
- proposer et évaluer des actions destinées à lutter contre l'habitat indigne
- favoriser le repérage des situations d'habitat indigne
- mobiliser et informer le public et les acteurs institutionnels.

- Sur Migné-Auxances, un groupe de travail spécifique a été mis en place, constitué de la mairie, la CAF, les services sociaux, l'ADMR, l'ARS, Vienne Habitat et est piloté par le centre social.

Afin de faciliter les démarches, une fiche de signalement commune à tous les partenaires a été élaborée. Cette fiche permet la transmission à la Ville de Poitiers, via l'ARS, des informations nécessaires pour mener les enquêtes.

3. L'hébergement des publics spécifiques

Plusieurs projets ont vu le jour ou sont en cours de réalisation, à différents stades :

- une structure de 44 logements adaptée aux personnes handicapées mentales a été reconstruite à Bellejouanne par Habitat de la Vienne et a été livrée en 2014
- un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 89 logements est en cours de livraison par Habitat de la Vienne sur le site de l'ancien hôpital Pasteur à Poitiers
- une résidence Habitat Jeunes de 125 logements, programmée en 2013, est en cours de construction par SIPEA et devrait être livrée fin 2015 sur le site de la Maison de la Formation à Poitiers. Elle comprend 125 logements et va permettre de répondre à plusieurs demandes : jeunes travailleurs, compagnons du Devoir, apprentis du CFA Métallurgie et de la Maison de la Formation
- sur le quartier des Montgorges, Logiparc réalise une résidence sociale de 12 logements et a réservé 15 places pour des traumatisés crâniens dans une opération de 30 logements
- 7 logements pour AUDACIA rue des Feuillants à Poitiers sont inscrits à la programmation 2014. Ils permettront d'accueillir des personnes en parcours de réinsertion dans un secteur proche de tous les éléments de proximité
- Logiparc travaille avec la Croix Rouge pour regrouper 25 hébergements d'urgence aujourd'hui répartis de manière diffuse sur Poitiers. Le projet pourrait se situer à Poitiers Ouest et permettre de regrouper les différents pôles administratifs de la Croix Rouge, répartis de manière éparses sur Poitiers

Globalement, sur Grand Poitiers, de nombreuses opérations permettent d'accueillir ou d'héberger des publics spécifiques sur le territoire et de répondre ainsi aux besoins des personnes en difficulté. Ces opérations viennent en complément des structures existantes.

En lien avec les bailleurs sociaux, Grand Poitiers a également pour objectif de favoriser la remise aux normes d'habitabilité des résidences à vocation d'hébergement des publics spécifiques.

4. La politique en faveur des Gens du Voyage

Le 10 décembre 2010, le conseil communautaire a validé le projet de Schéma Départemental d'Accueil, d'Habitat et d'Insertion des gens du voyage 2010-2015 de la Vienne signé le 9 juin 2011.

Dans ce cadre, deux types d'actions ont été menés en faveur de l'accueil et de l'insertion des Gens du Voyage sur Grand Poitiers.

a) Les aires d'accueil des gens du voyage

Grand Poitiers a réalisé de nombreux travaux pour répondre au schéma départemental en matière d'aires d'accueil.

Ainsi après avoir signé, le 1^{er} mars 2011, une convention de mise à disposition temporaire de 360 m² du parc de stationnement du Centre Hospitalier Universitaire à Grand Poitiers, Grand Poitiers a construit deux emplacements avec pour objectif d'accueillir les familles qui accompagnent un malade. L'aire d'accueil a ouvert en septembre 2012. Elle comporte deux espaces sanitaires individuels accessibles aux personnes à mobilité réduite. C'est un équipement unique en France et qui a été rendu possible grâce à un partenariat avec le CHU.

L'aire de grand passage sur le Domaine de Malaguet à Migné-Auxances a été mise en service. Les cafés-rencontres, lors de l'arrivée des groupes, ont permis une entente respectueuse avec les maraîchers installés aux alentours et l'entreprise Eive 86.

Deux nouvelles aires ont été réalisées sur l'agglomération en remplacement de celles détruites par la LGV :

- celle de Beaulieu à Poitiers a été mise en service le 1^{er} juillet 2014. Elle comporte 12 emplacements
- celle de Fontaine-le-Comte a été mise en service en septembre 2013. Elle comporte 14 emplacements.

D'autres travaux ont également été entrepris sur les aires existantes :

- l'aire des Grimaudières à Saint-Benoît a été rénovée : nettoyage et comblement du bassin incendie
- l'aire de Domptigarde à Poitiers a été réhabilitée : amélioration du bloc sanitaire et travaux d'isolation.

Enfin, suite au passage de la LGV, COSEA mettra en service en 2016 l'aire de grand passage définitive sur Poitiers. Elle pourra accueillir 150 caravanes sur trois hectares.

b) L'habitat des gens du voyage

En novembre 2010, 5 logements adaptés ont été livrés par SIPEA (rue de la Blaiserie à Poitiers) et ont pu être occupés par les familles en voie de sédentarisation. Le suivi et l'accompagnement ont été confiés par SIPEA à l'ADAPGV.

Globalement, en matière d'offres pour les gens du voyage, l'objectif majeur est de prendre en compte les besoins de sédentarisation. Des recherches sont en cours avec les acteurs du territoire : les collectivités locales, les services de l'Etat, les bailleurs sociaux et les associations. Le but est de proposer des solutions diversifiées d'habitat pour toutes les familles qui ne voyagent plus ou peu. L'intégration de ce public reste néanmoins sensible.

III. Une structuration du pilotage et du suivi de la politique de l'habitat

En 2013, le bilan triennal a été l'occasion de souligner que Grand Poitiers ne s'inscrivait pas totalement comme pilote et chef de file de la politique de l'habitat sur son territoire.

Le déficit d'affichage et de coordination globale de sa politique avait été mis en évidence. Cela entraînait un manque de lisibilité de l'action de Grand Poitiers malgré un certain nombre d'actions, de projets portés par la collectivité et de rencontres réalisées. En particulier, le suivi du PLH manquait de connexions avec les différents acteurs de l'habitat du territoire, qui sont pourtant les détenteurs de données et d'analyses.

Seule la mise en place de la Convention Intercommunale de Mixité Sociale par Grand Poitiers avait été l'occasion d'amorcer un travail partenarial avec les différents acteurs institutionnels du territoire (AROSH PC, les Bailleurs sociaux, l'Etat, les Communes). Elle a permis d'engager un véritable dialogue sur la question de la mixité sociale à l'échelle de Grand Poitiers.

A partir de 2013, Grand Poitiers a donc œuvré pour s'inscrire pleinement comme chef de file de la politique de l'habitat sur son territoire en devenant au 1^{er} janvier 2014 délégataire des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah, coordonner l'ensemble des actions de tous les intervenants et a initié une démarche visant à mettre en place une observation, un suivi et une évaluation des politiques et actions menées sur le territoire.

A. Grand Poitiers chef de file de la politique de l'habitat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

Grand Poitiers est désormais présent au niveau régional au moment de la répartition des enveloppes de crédits, notamment pour les aides au parc public, pour faire entendre sa voix et mettre en avant les besoins du territoire.

La délégation des aides à la pierre permet de mieux coordonner la politique de l'habitat et les politiques urbaines sur chaque territoire, par la mise en place d'un dialogue constant entre les communes, Grand Poitiers et les autres acteurs, notamment les bailleurs sociaux.

Les missions déléguées à Grand Poitiers en matière de gestion des aides à la pierre sont celles distribuées par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et celles distribuées par l'Etat aux bailleurs, hors ANRU et enveloppes spécifiques (notamment programmes nationaux). Les aides de l'Anah et de l'Etat ne sont pas fongibles.

La délégation donne la possibilité d'adapter les règles d'attribution des aides pour le secteur public. Même s'il ne s'agit que d'une délégation et que l'Etat et l'Anah restent maîtres des enveloppes, la collectivité est désormais perçue comme responsable des conséquences de la politique de l'habitat et interlocuteur privilégié de tous les acteurs.

Le processus de programmation et d'instruction des dossiers se fait en accord avec les services de l'Etat, en fonction des besoins sur Grand Poitiers, au regard des objectifs en matière d'habitat sur le territoire, et de l'état d'avancement des dossiers des bailleurs.

Financièrement, l'impact effectif de la participation de Grand Poitiers aux décisions à l'échelle régionale n'est pas forcément significatif, notamment en termes de montants délégués. Cependant, les deux premières années de programmation ont montré que Grand Poitiers était désormais écouté. Grand Poitiers a ainsi obtenu en 2014 et en 2015 le nombre d'agrément dont le territoire avait besoin.

Grand Poitiers est également invité à de nombreuses réunions stratégiques (réunions de programmation, bilan du FART) et d'informations diverses concernant les différents dispositifs en faveur de l'habitat. Des réunions de travail ont aussi réuni l'Etat et les bailleurs sous l'égide de Grand Poitiers.

Le représentant de Grand Poitiers préside la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), où les décisions de subvention en direction des particuliers pour la réhabilitation du parc privé sont prises. Grand Poitiers participe activement à l'écriture du règlement intérieur de cette CLAH, qui définit les objectifs et la politique des loyers privés conventionnés sur l'agglomération.

Ces deux exercices budgétaires, en tant que délégataire des aides à la pierre, ont montré que Grand Poitiers était bien l'organisateur de la politique de l'habitat sur son territoire et jouait maintenant pleinement son rôle de chef de file de la politique de l'habitat par un affichage lisible de son action lui permettant désormais d'être reconnu comme tel par tous les partenaires.

B. Une observation en place pour aider à la décision

Dans le cadre de l'affirmation de Grand Poitiers comme chef de file, un certain nombre d'actions se sont poursuivies pour acquérir une connaissance approfondie des mécanismes en place sur l'agglomération et l'aire urbaine. Ces outils ont pour objet d'être une aide à la décision pour la mise en place de la politique de l'habitat de Grand Poitiers.

1. L'observation du marché de l'habitat

La mission mixité sociale de Grand Poitiers analyse l'offre et la demande en matière d'attribution des logements locatifs sociaux et participe à la définition des programmations à venir. Elle examine les loyers du parc locatif social, aussi bien le parc existant que les programmes neufs, afin de définir si le parc social joue bien son rôle d'accueil.

Elle met en particulier chaque année à jour le panorama du logement social de l'agglomération qui analyse :

- Le parc de logements sociaux ordinaires
- La demande de logement social
- Les attributions de logements sociaux
- L'occupation du parc social.

En parallèle, l'ADIL, par convention avec Grand Poitiers, continue à analyser annuellement le marché locatif privé sur Grand Poitiers. Cela permet une première observation dynamique des loyers depuis 2013 à aujourd'hui sur Grand Poitiers, permettant des comparaisons dans le temps. Les éléments observés sont :

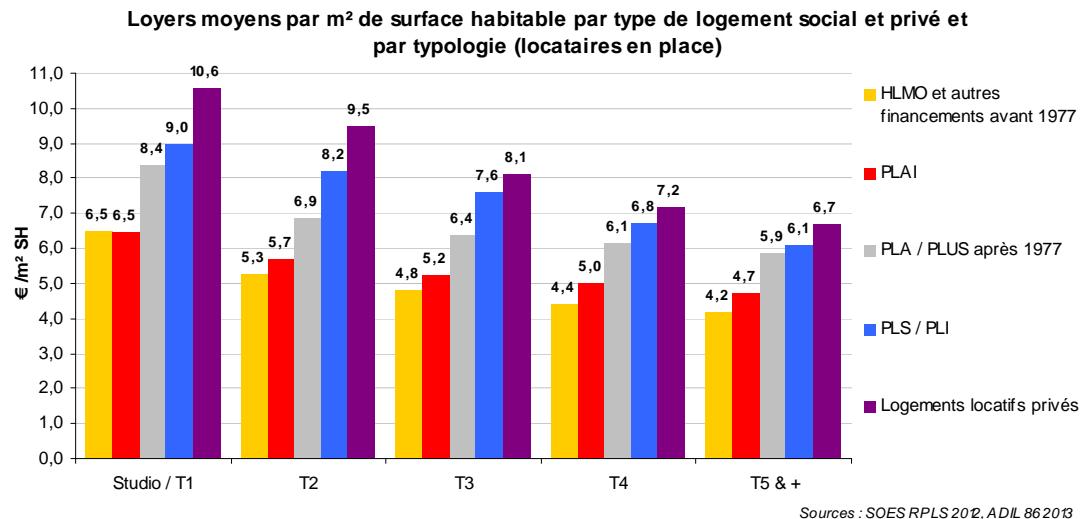
- les loyers du parc privé par commune et par quartier de Poitiers quand le nombre de références statistiques le permet : loyer moyen, loyer médian, évolution annuelle, loyer par typologie de logement, loyer en fonction de la forme urbaine (collectif ou individuel)
- les loyers à la relocation : évolution annuelle en valeur absolue et en valeur relative, comparaison des évolutions en lien avec l'IRL (indice de référence des loyers)
- une analyse qualitative à dires d'acteurs de l'évolution du marché et des pratiques des acquéreurs et investisseurs.

Ces deux types d'observation permettent annuellement à Grand Poitiers de comparer les loyers mensuels du parc privé et du parc social en fonction des typologies et de leur localisation. Les chartes de qualité des opérations signées avec les promoteurs sont l'occasion d'échanger avec eux sur l'état de commercialisation de leurs opérations et sur les publics qui sont intéressés par leurs produits.

Ces analyses contribuent à la définition de la politique de l'habitat de Grand Poitiers, notamment en matière de localisation et de choix du mode de financement (PLS, PLUS, PLAI) des logements sociaux afin de proposer une offre correspondant aux besoins des publics visés. Cela permet également, lors des discussions avec les professionnels de l'habitat, d'avoir une vision claire des possibilités des marchés, aussi bien en matière de typologie que de secteurs à privilégier.

Tous ces outils sont des aides à l'analyse et à la décision qui permettent de partager plus facilement. La comparaison annuelle permet désormais à Grand Poitiers de pouvoir évaluer les effets de ses actions. En continuant cette observation sur une période longue, Grand Poitiers sera véritablement en capacité d'affiner sa lecture du marché de l'habitat.

Exemple d'analyse issue de ces deux observations :



En complément, l'ADIL fournit des études quantitatives et qualitatives sur l'observation des marchés de la transaction immobilière, de la promotion immobilière et des terrains à bâtir, sur le département de la Vienne, mais à l'échelle des EPCI. Il reste à Grand Poitiers d'avoir cette approche sur son territoire à l'échelle communale voire infracommunale.

Enfin, Grand Poitiers partage sa lecture du marché de l'habitat avec de nombreux acteurs et des contacts avec des acteurs institutionnels se sont noués également afin d'établir ensemble une vision cohérente des actions à mettre en place. Ainsi, par exemple, des rencontres régulières avec l'AROSH-PC, la Caisse des Dépôts et Consignations ou des organismes bancaires sont organisées. Les réunions qui se tiennent dans le cadre de la CIMS sont primordiales dans l'instauration d'un dialogue et d'un partage avec tous. D'une façon plus générale, les instances de partage et de dialogue entre les acteurs de l'habitat permettent d'optimiser l'efficience des actions de chacun.

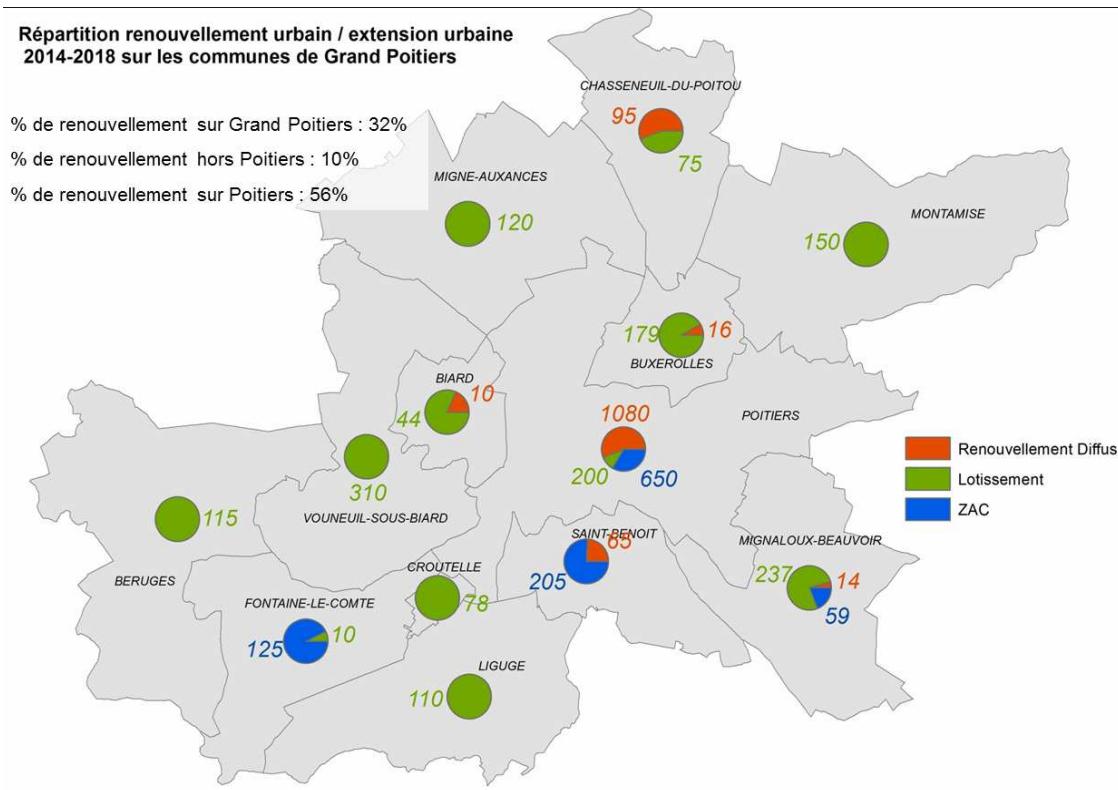
2. Des outils de suivi pour évaluer et piloter la politique de la construction sur Grand Poitiers

Depuis 2012 un suivi de la construction a été mis en place. Il permet de vérifier que les grands équilibres définis dans les documents stratégiques (plan local d'urbanisme, programme local de l'habitat) sont bien respectés. Il complète le panorama du logement social de l'agglomération et l'observatoire des loyers.

Il consiste à synthétiser l'ensemble des opérations en cours et à venir sur le territoire de l'agglomération. Un des objectifs consiste à avoir une vision globale de la construction dans les années à venir, aussi bien d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Cela permet de prioriser les opérations en fonction de leur localisation et de commencer un travail de hiérarchisation dans le temps. Il permet d'orienter la construction : renouvellement urbain ou extension, mixité des opérations, formes urbaines à privilégier. Ce dispositif facilite l'évaluation des objectifs du PLU. Il contribue à la mise en place progressive d'une programmation pluriannuelle de logements sociaux sur Grand Poitiers. En effet, au vu des opérations d'aménagement à venir et des opportunités foncières à saisir, il est possible de constituer un vivier d'opérations de logements sociaux, d'où l'on peut extraire ensuite une programmation lisible par tous les acteurs tout en restant évolutive.

Des outils de synthèse cartographique permettent annuellement de visionner de manière simple ces éléments.

Exemple d'analyse issue du suivi de la construction :



IV. Le bilan financier

A. La mise en place d'aides incitatives par Grand Poitiers et les communes

Grand Poitiers, lors de son Conseil communautaire du 13 décembre 2013, a délibéré sur la revalorisation de ses aides en faveur de la production de logements sociaux, de la production de logements abordables en accession à la propriété et de la réhabilitation du parc locatif public.

En effet des constats stratégiques avaient été tirés du précédent règlement :

- un manque de sélectivité du système d'aides au logement qui ne favorise pas assez les objectifs d'intensité urbaine, de construction au plus près des pôles de proximités et de développement de la mixité sociale, tels que définis dans le PLU
- pour les bailleurs sociaux, un contexte financier difficile avec des aides de l'Etat en baisse les obligeant à utiliser une part d'autofinancement de plus en plus importante, ce qui n'est pas viable à terme et ce qui limite leur capacité de production de logements neufs et de rénovation du parc existant
- un parc locatif social vieillissant avec parfois des signes de paupérisation
- un marché de l'accession qui reste tendu notamment pour les grandes typologies (T4 et plus), constituant un frein au bon déroulement des parcours résidentiels dans l'agglomération.

Pour toutes les catégories de logements, les évolutions ont consisté à introduire des critères « urbains » (localisation, intensité des formes urbaines...) et à augmenter globalement les subventions de Grand Poitiers en faveur du logement afin de faire face à l'ensemble des enjeux.

De manière générale, il a été mis en place des critères de droit commun, obligatoires pour accéder au système de subvention, et répondant à des objectifs de localisation au plus près des pôles de proximité et de contribution à la mixité sociale à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier. Une part variable, pouvant aller de 0% à 100% du montant de la part fixe, complète la participation des collectivités pour les opérations répondant aux critères qualitatifs mis en place par Grand Poitiers. Cette part variable est décrite dans les paragraphes suivants.

1. La production de logements sociaux neufs :

Le système de subvention est unique pour les logements neufs et les logements en acquisition – amélioration. Il n'y a plus d'aide spécifique au foncier, ce qui favorisait les opérations en VEFA contenant une part importante de T2. Le nouveau système favorise les grandes typologies à partir du T3, et non plus seulement à partir du T4, et surfinance les opérations en « PLAI ++ ». Cette

mesure permet de reloger, dans le tissu urbain diffus, les familles ayant d'importantes difficultés financières et/ou comportementales.

La part variable est déterminée en fonction de critères de modération de l'ensemble loyer et charges tout en favorisant des qualités d'usage importantes, d'adaptation de l'opération à son contexte urbain tout en optimisant l'intensité urbaine et de contribution de l'opération à la rénovation du bâti existant ou au renouvellement urbain.

Une subvention spécifique pour la production de structures d'hébergement et de maisons relais a été mise en place.

2. La réhabilitation des résidences du parc locatif public :

Seules sont subventionnées les opérations de réhabilitation ayant un projet global à l'échelle d'un ensemble d'habitation cohérent. Une subvention de base de 1 500 € par logement est mise en place.

La part variable est déterminée en fonction des critères suivants : contribution à une restructuration typologique à l'échelle d'une résidence pour accroître la diversité et la mixité sociale, amélioration du confort d'usage des logements, approche globale loyers plus charges visant à contenir l'évolution du reste à charge des locataires, notamment par l'amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment, et amélioration des conditions d'accessibilité des communs et des logements.

3. La production de logements en accession abordable à la propriété :

Sont favorisés les ménages à partir de 2 personnes et la part variable valorisant les projets localisés au plus près des pôles de proximité et participant à l'intensité urbaine et/ou à l'accession à la propriété en collectif, en particulier les opérations contribuant à la rénovation du bâti existant ou au renouvellement urbain.

B. Bilan financier 2010-2015

Le montant prévisionnel des aides de Grand Poitiers au titre du Programme Local de l'Habitat 2010-2015 était de 8 980 000 €. Le montant total des aides engagées par Grand Poitiers, sur la période 2010-2015, s'élève à 7 974 948 €. Pour l'année 2015, le montant des aides engagées est de 1 712 640 €.

Orientations	Actions	Coûts engagés en 2010	Coûts engagés en 2011	Coûts engagés en 2012	Coûts engagés en 2013	Coûts engagés en 2014	Coûts engagés en 2015	Coûts engagés 2010-2015
Orientation A : Diversifier l'offre de logements	Action 1 : Maintenir un rythme de production neuve suffisant et régulier comprenant une offre diversifiée incluant l'accession sociale à la propriété. - Aide à l'accession sociale à la propriété notamment dans le cadre du Pass Foncier et PTZ +	1 125 €	33 500 €	43 000 €	15 500 €	12 000 €	23 400 €	12525 €
	Action 2 : Mettre en oeuvre un politique foncière. - Fonds d'intervention communautaire	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Orientation 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. -Réhabilitation du parc privé	0 €	25 677 €	0 €	0 €	0 €	0 €	25 677 €
	Action 4 : Accroître la production de logements locatifs sociaux et très sociaux dans le parc public et privé. - Production locative sociale parc public - Production locative sociale parc privé	479 300 € 0 €	477 312 € 0 €	652 727 € 0 €	1 098 120 € 0 €	1 286 990 € 0 €	754 440 € 0 €	4 748 889 € 0 €
Orientation C : Maîtriser la mixité sociale sur l'ensemble des communes	Action 5 : Améliorer l'attractivité du parc locatif social public. - Réhabilitation du parc locatif social	234 000 €	0 €	0 €	642 795 €	126 000 €	934 800 €	1 937 595 €
	Action 6 : Renforcer la diversité dans le parc locatif social. - Rédaction d'un accord entre les collectivités et les bailleurs	14 576 €	2 273 €	0 €	0 €	0 €	0 €	16 849 €
Orientation D : Elargir la réponse aux ménages à besoins spécifiques	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. - Etablissement d'Hébergement et d'Accueil pour Personnes Agées Dépendantes et adaptation des logements publics au vieillissement et aux situations de handicap	0 €	49 577 €	335 653 €	122 983 €	0 €	0 €	508 213 €
	Action 8 : Accroître l'offre de logements aux personnes défavorisées et recourir à des dispositifs spécifiques. - Accroître l'offre de logements PLAI - Développer des dispositifs spécifiques - Favoriser la restructuration des établissements d'hébergement existants	198 900 €	0 €	120 000 €	234 300 €	56 000 €	0 €	609 200 €
TOTAL		927 901 €	588 339 €	1 151 380 €	2 113 698 €	1 480 990 €	1 712 640 €	7 974 948 €

Conclusion et perspectives

A. Les enjeux sur Grand Poitiers

Les perspectives pour Grand Poitiers sont les suivantes.

Grand Poitiers, désormais délégataire des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah, doit continuer à affirmer sa présence au sein des instances décisionnelles régionales et locales, de façon à faire valoir les enjeux qui lui sont propres et à adapter ainsi les décisions prises. Il s'agit également de fédérer tous les acteurs de l'aménagement et de l'habitat sur le territoire de l'agglomération.

Les travaux en cours concernant la mixité sociale, évoqués au chapitre II.A, pourraient conduire à des évolutions du règlement d'intervention financière de Grand Poitiers et des communes. Il s'agirait notamment d'inciter les porteurs de projets à positionner prioritairement leurs opérations sur les communes en rattrapage au titre de la loi SRU et de mieux en adapter la composition à chaque contexte.

Les bailleurs sociaux doivent poursuivre les efforts entrepris pour réhabiliter le parc social, de façon à le rendre plus attractif, notamment sur le quartier des Couronneries dans le cadre du NPNRU.

Les analyses réalisées sur le parc privé ont montré que la situation du centre-ville de Poitiers et quelques autres secteurs d'habitat ancien dégradés mérite un traitement particulier en raison de la présence d'un niveau de vacance un peu plus élevé qu'ailleurs et de logements dégradés, voire indignes. Il s'agit, à travers l'OPAH-RU des secteurs d'habitat ancien dégradés mise en place en 2015, d'inciter les propriétaires « dormants » à remettre leurs logements sur le marché.

Le constat a été fait d'un déséquilibre territorial dans le choix d'implantation des ménages accédant à la propriété. Ces derniers ont tendance à opter prioritairement pour la seconde couronne. Les réflexions conduites dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale devraient permettre un rééquilibrage de ces implantations. Il appartient également à Grand Poitiers de travailler davantage sur cette cible à travers les opérations engagées ou à venir sur son territoire et notamment sur la ville centre pour laquelle ce déséquilibre est le plus important.

B. Le scénario de construction à poursuivre sur la période 2016-2025

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. 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 de production moyen (environ 800 logements par an sur l'ensemble du cycle 2016-2025) 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 mis sur le marché, en neuf ou en réhabilitation.

Ce scénario implique un nombre d'agréments moyen d'environ 170 logements sociaux (PLUS et PLAI) par an de 2016 à 2025, 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		2016-2018		2019-2021		2022-2024		2025		2025	2015
Communes (*SRU)		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 : écart à 20%
												% LS	% LS
Béruges	Logts/an	1	10	1	10	1	10	1	10	1	10	117	107
	Cumulé	5	561	8	591	11	621	14	651	15	661	2,3%	0,9%
Biard	Logts/an	2	16	2	16	2	16	2	16	2	16	78	66
	Cumulé	75	704	81	752	87	800	93	848	95	864	11,0%	10,7%
Buxerolles*	Logts/an	15	50	15	50	15	50	15	50	15	50	16	66
	Cumulé	934	4 999	979	5 149	1 024	5 299	1 069	5 449	1 084	5 499	19,7%	18,7%
Chasseneuil-du-Drois	Logts/an	6	30	6	30	6	30	6	30	6	30	0	0
	Cumulé	553	2 266	571	2 356	589	2 446	607	2 536	613	2 566	23,9%	24,4%
Croutelle	Logts/an	1	5	1	5	1	5	1	5	1	5	64	64
	Cumulé	4	341	7	356	10	371	13	386	14	391	3,6%	1,2%
Fontaine-le-Comte	Logts/an	13	44	13	44	13	44	13	44	13	44	159	201
	Cumulé	107	1 538	146	1 670	185	1 802	224	1 934	237	1 978	12,0%	7,0%
Ligugé	Logts/an	8	25	8	25	8	25	8	25	8	25	181	211
	Cumulé	53	1 320	77	1 395	101	1 470	125	1 545	133	1 570	8,5%	4,0%
Mignaloux-Beauregard	Logts/an	17	56	17	56	17	56	17	56	17	56	163	221
	Cumulé	153	1 868	204	2 036	255	2 204	306	2 372	323	2 428	13,3%	8,2%
Migné-Auxance	Logts/an	16	52	16	52	16	52	16	52	16	52	169	225
	Cumulé	286	2 556	334	2 712	382	2 868	430	3 024	446	3 076	14,5%	11,2%
Montamisé	Logts/an	9	30	9	30	9	30	9	30	9	30	156	184
	Cumulé	94	1 388	121	1 488	148	1 578	175	1 668	184	1 698	10,8%	6,8%
Poitiers*	Logts/an	50	400	50	400	50	600	50	400	50	300	0	0
	Cumulé	14 753	47 765	14 903	48 965	15 053	50 765	15 203	51 965	15 253	52 265	29,2%	30,9%
Saint-Benoît*	Logts/an	16	54	16	54	16	54	16	54	16	54	213	265
	Cumulé	426	3 455	474	3 617	522	3 779	570	3 941	586	3 995	14,7%	12,3%
Vouneuil-sous-Biard	Logts/an	15	50	15	50	15	50	15	50	15	50	243	293
	Cumulé	170	2 317	215	2 467	260	2 617	305	2 767	320	2 817	11,4%	7,3%
Grand Poitiers	Logts/an	169	822	169	822	169	1 022	169	822	169	722	0	0
	Cumulé	17 613	71 078	18 120	73 554	18 627	76 620	19 134	79 086	19 303	79 808	24,2%	24,8%