

Conseil Municipal du		24 juin 2019		à		18h00	
N°ordre		28		Titre		Avis de la Ville de Poitiers sur le projet de Programme local de l'habitat 2019-2024 de Grand Poitiers Communauté urbaine	
N° identifiant		2019-0094					
Rapporteur(s)		M. Bernard CORNU		P.J.		Délibération Grand Poitiers Communauté urbaine du 12 avril 2019	
Date de la convocation		28/05/2019					
Président de séance		M. Alain CLAEYS					
Secrétaire(s) de séance		François BLANCHARD et Diane GUÉRINEAU					
Membres en exercice		53					
Quorum							
Présents		46		M. Alain CLAEYS - <b>Maire</b>  M. Jean-Daniel BLUSSEAU - M. Francis CHALARD - M. Bernard CORNU - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Régine FAGET-LAPRIE - Mme Jacqueline GAUBERT - M. Abderrazak HALLOUMI - M. Christian PETIT - Mme Patricia PERSICO - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU - Mme Nathalie RIMBAULT-RAITIÈRE - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - Mme Laurence VALLOIS-ROUET - M. François BLANCHARD <b>Adjoint</b> M. Jules AIMÉ - Mme Martine APERCÉ - M. Jacques ARFEUILLÈRE - Mme Clotilde BALLON - M. El Mustapha BELGSIR - M. Michel BERTHIER - M. Jean-Claude BONNEFON - Mme Nicole BORDES - M. Frédéric BOUCHAREB - Mme Coralie BREUILLÉ - Mme Christine BURGÈRES - M. Patrick CORONAS - Mme Jacqueline DAIGRE - Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT - Mme Valérie FRANCHET-JUBERT - Mme Christiane FRAYSSE - Mme Anne GÉRARD - Mme Diane GUÉRINEAU - Mme Michèle HENRI - M. Daniel HOFNUNG - M. Yves JEAN - Mme Marie-Madeleine JOUBERT - Mme Manon LABAYE - M. Laurent LUCAUD - Mme Francette MORCEAU - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - Mme Marie-Dolorès PROST - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Peggy TOMASINI - M. Alain VERDIN <b>Conseillers municipaux</b>			
Absents		5		M. Aurélien TRICOT <b>Adjoint</b> Mme Aïcha HOUSSEIN - M. Jean-José MASSOL - M. Philippe PALISSE - M. Jean-Baptiste RICCO <b>Conseillers municipaux</b>			
Mandats		2		Mandants		Mandataires	
				Mme Michèle FAURY-CHARTIER		Mme Francette MORCEAU	
				M. Édouard ROBLOT		Mme Jacqueline DAIGRE	

Observations	<p>L'ordre de passage des délibérations est le suivant : la 1, la 8, la 9, de la 2 à la 7, de la 10 à la 20, la 78, de la 21 à la 40, la 73, de la 41 à la 61, de la 63 à la 65, la 79, la 62, de la 66 à la 72, de la 74 à la 77.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retours de Mme Clotilde BALLON et de MM. François BLANCHARD et Jean-Daniel BLUSSEAU.</li> <li>- Départ de M. Philippe PALISSE (fin du pouvoir donné par M. Jean-José MASSOL).</li> <li>- Sorties de Mmes Régine FAGET-LAPRIE et Patricia PERSICO et, M. Frédéric BOUCHAREB</li> </ul>
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Projet de délibération étudié par:	3- Commission Attractivité et aménagement de l'espace et du patrimoine de la ville
------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Urbanisme - Habitat - Projets urbains
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le Programme local de l'habitat (PLH) en tant que document stratégique et de programmation territoriale, est un outil des collectivités qui permet de préciser et décliner à son échelle des défis du Projet de Territoire de Grand Poitiers Communauté urbaine. En particulier, le PLH s'inscrit dans la démarche du Projet de Territoire de façon à ce que la qualité et la diversité de l'habitat contribue à l'attractivité du territoire, et que l'attractivité du territoire soit au service du développement de l'habitat.

Par la délibération en date du 30 juin 2017, Grand Poitiers Communauté urbaine a lancé la démarche d'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024, dans l'objectif à la fois de répondre à une obligation légale et d'établir une stratégie commune et concertée en matière d'habitat à l'échelle de son territoire.

La démarche d'élaboration du PLH s'est déroulée de juillet 2017 à mars 2019 de manière concertée, avec des échanges réguliers avec les 40 communes, l'État et de nombreux partenaires. En particulier, deux "tournées communales" à l'automne 2017 et à l'automne 2018 ont permis dans un premier temps d'échanger sur la situation et les enjeux de chaque commune en matière d'habitat dans le cadre du diagnostic et dans un deuxième temps d'élaborer les fiches communales du programme d'actions territorial du PLH.

Le travail d'élaboration du PLH a commencé par une phase diagnostic, qui a permis d'identifier des enjeux, sur lesquels se sont basées les orientations, elles-mêmes déclinées par la suite en programme d'actions comprenant un volet thématique et un volet territorial.

Pour mettre en œuvre une politique de l'habitat ambitieuse et solidaire, qui s'inscrit dans son projet de territoire, contribuant à la mixité sociale et à la transition énergétique, en lien avec les autres politiques de la collectivité, le PLH propose donc quatre grandes orientations où Grand Poitiers affirme sa volonté :

- d'être chef de file en matière de politique de l'habitat sur des objectifs partagés avec les communes et s'appuyant sur des partenariats forts (avec l'État, les bailleurs sociaux et les autres partenaires régionaux et locaux...) permettant la co-construction des décisions et des dispositifs
- de renforcer son caractère attractif et accueillant au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, par le renforcement de ses spécificités : agglomération à taille humaine, dynamique, accessible, au cadre de vie agréable, proche de la nature, ville universitaire importante...
- de promouvoir un urbanisme des arts de vivre au sein de son territoire dans sa diversité humaine, sociale et géographique (art de vivre ensemble, respect et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, recherche de la qualité, etc.) via :
  - L'adaptation des objectifs à chaque contexte pour un territoire fort des particularités des situations et jouant sur les complémentarités
  - La recherche d'un positionnement du parc public, complémentaire à celui du parc privé et permettant à chaque ménage de choisir son lieu de vie
  - La mise en œuvre d'une politique de peuplement contribuant à l'objectif général de mixité sociale
- d'encourager fortement l'expérimentation et l'innovation pour répondre aux enjeux de transition énergétique, de transition numérique et pour inventer l'habitat de demain.

Les orientations du PLH se basent sur un scénario de développement démographique à l'échelle des 40 communes de Grand Poitiers de + 0,6 % par an sur la période 2019-2024. Il implique la production de 1 000 nouveaux logements par an dont 220 logements locatifs sociaux.

Pour atteindre ces objectifs, le PLH définit un programme de 18 actions thématiques.

En outre, il comprend une fiche par commune déclinant les objectifs et actions à mettre en œuvre à l'échelle communale.

Pour la commune de Poitiers, la fiche précise les objectifs suivants :

#### Objectifs quantitatifs (période 2019-2024)

- Production totale de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - hypothèse basse (HB) : 1 900 logements
  - hypothèse haute (HH) : 2 300 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : environ 200 à 300
- Production de nouveaux logements sociaux :
  - nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 93 (HB) à 150 (HH)
  - nombre et type de logements en structure : 156 (HB) à 206 (HH), soit 100 places en résidences habitat jeune, 25 places en centre d'hébergement d'urgence sociale, 6 logements d'insertion, 25 places de maison relais, une résidence pour personnes âgées
  - nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : 2 à 4.

#### Objectifs qualitatifs

- relancer l'urbanisation des Montgorges et de la Mérigotte, en redéfinissant des projets réalistes avec les aménageurs, et lancer le projet de renouvellement du quartier de la gare en y introduisant un peu d'habitat et/ou d'hébergement et en améliorant les logements dégradés pour faire diminuer la vacance
- mettre en place un dialogue, d'une part avec les propriétaires, publics ou privés, d'importants fonciers mutables, et d'autre part avec les aménageurs, promoteurs et autres opérateurs potentiellement à impliquer, afin de préparer dès à présent les opérations à sortir sur la deuxième partie du PLH et au-delà
- poursuivre les échanges et négociations avec les opérateurs, afin de s'assurer de la qualité des opérations de logements et de la prise en compte des objectifs de la collectivité (cf. notamment la question des typologies, des formes urbaines, de la nécessité de faire du logement abordable et attractif pour les classes moyennes, du renforcement des pôles de centralité...)
- en matière de production de logements sociaux, outre les opérations en cours à livrer sur les premières années du PLH, ne prévoir que des projets "exceptionnels" : acquisition-amélioration permettant la remise sur le marché de logements vacants et/ou la requalification de biens dégradés (notamment dans les quartiers où il y a peu de logement social), opérations de logements en structure dans le cadre de projets concertés avec les futurs gestionnaires...
- mener à bien l'opération de renouvellement urbain des Couronneries (NPNRU)
- actionner tous les leviers permettant la requalification du centre-ville et des faubourgs et de lutter contre la vacance ((Action Cœur de Ville, Opération programmée d'Amélioration de l'habitat (OPAH) Renouvellement Urbain (RU), Opération de Restauration Immobilière (ORI), Malraux, De Normandie, Engage la Transition Énergétique pour l'Habitat Collectif (ETEHC), acquisition-amélioration logement social, portages transitoires par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA...))
- poursuivre l'opération d'embellissement des façades dans le centre-ville
- en lien avec les bailleurs sociaux, se donner les moyens d'agir sur le bâti et sur le peuplement des immeubles ou parties de quartiers d'habitat social déqualifiés (notamment Normandie-Niemen aux Trois-Cités, Saint-Éloi Mandela...)
- encourager la vente d'habitat à loyer modéré (HLM) permettant de redonner des capacités d'investissement aux bailleurs sociaux, mais avec une vigilance importante sur la localisation et l'état des logements vendus, sur le risque de création de copropriétés fragiles, et sur le réinvestissement sur le territoire intercommunal des fonds dégagés
- renforcer la connaissance du peuplement des quartiers d'habitat social, et de la façon dont il évolue, afin d'œuvrer réellement à la mixité sociale par la politique d'attributions de logements



sociaux, en appliquant et adaptant les préconisations des fiches territoriales de la Convention intercommunale d'équilibre territorial, à mettre à jour dans la Convention intercommunale d'attribution

- réaliser un diagnostic précis de l'offre existante en résidences pour personnes âgées d'une part et en résidences pour étudiants d'autre part, afin de programmer des nouveaux projets en quantité, avec une localisation et dans une temporalité adaptées aux besoins
- mettre en œuvre les préconisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, notamment en matière de création de terrains familiaux locatifs, et aborder lors de la prochaine évolution du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) la question de la régularisation ou du déménagement, selon les cas, des familles installées sur des terrains privés non constructibles
- être attentif au développement des nouvelles formes de location et d'hébergement touristique afin de ne pas fragiliser l'offre de logements locatifs privés.

Considérant le quatrième alinéa de l'article L. 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation stipulant que le projet de Programme local de l'habitat arrêté par le Conseil communautaire est transmis aux communes qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis

Considérant que Grand Poitiers Communauté urbaine a arrêté son projet de Programme local de l'habitat 2019-2024 le 12 avril 2019 et l'a notifié à la commune de Poitiers le 02 mai 2019

### **Vu le projet de Programme local de l'habitat 2019-2024 de Grand Poitiers Communauté urbaine.**

La Ville de Poitiers reconnaît et s'inscrit pleinement dans l'ambition globale du projet, permettant de répondre aux enjeux d'attractivité du territoire et de transition énergétique, via notamment la promotion d'actions innovantes. Elle salue également la prise en compte de ses spécificités, en particulier :

- la mise en place d'outils de veille foncière et d'instances de coordination permettant de préparer les opérations d'urbanisation à venir
- la volonté de mieux répartir le logement locatif social sur le territoire intercommunal afin de renforcer la mixité sociale, grâce à une production relativement faible sur la ville centre car déjà bien pourvue, et une production plus importante sur les communes en déficit Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)
- l'ambition en matière de requalification du parc social existant, visant à lui redonner de l'attractivité, à améliorer le cadre de vie des habitants, à lutter contre le réchauffement climatique et la précarité énergétique, notamment via la mise en œuvre du Programme de renouvellement urbain des Couronneries, sans oublier les autres quartiers d'habitat social
- l'importance donnée aux interventions sur le parc privé existant, grâce à la mise en œuvre du volet habitat du programme Action Cœur de Ville s'articulant avec l'OPAH-RU existante, et grâce à la mise en place d'outils permettant de résorber les poches de vacance, de lutter contre l'habitat indigne, de prévenir la fragilisation des copropriétés, de promouvoir la réhabilitation thermique du parc, de requalifier les secteurs avec intérêt patrimonial
- la poursuite d'une politique ambitieuse de gestion de la demande de logement social et d'attributions de logements sociaux au service d'une politique de peuplement et de mixité sociale, à mettre en œuvre à toutes les échelles (intercommunalité, communes, quartiers, immeubles)
- la recherche de solutions aux besoins spécifiques des personnes âgées, des jeunes et étudiants, des gens du voyage, etc.
- la reconnaissance de la relative pénurie de grands logements sur Poitiers (41 % de T1-T2 et 36 % de T4 et plus à Poitiers, contre 10 % de T1-T2 et 75 % de T4 et plus sur l'ensemble des 39 autres communes).

Au regard des demandes d'autorisations d'occupation du sol, la création de nouveaux logements de petite taille, pas toujours de bonne qualité, à partir d'appartements et de maisons familiales, est importante et récurrente. Les actions proposées dans le projet de PLH doivent être ajustées pour soutenir l'aspiration de la Ville dans son ambition de maintenir et d'offrir une proportion de grands logements adaptés à l'accueil des familles et de limiter la prolifération de petits logements sur la commune de Poitiers.

Après examen de ce dossier, il vous est proposé :

- de solliciter que les actions visant à réguler la production de petits logements soient ajustées pour affirmer la spécificité de la Ville de Poitiers
- d'émettre un avis favorable sur le projet de Programme local de l'habitat 2019-2024 de Grand Poitiers Communauté urbaine.

POUR	41	
CONTRE	0	
Abstention	4	M. Jacques ARFEUILLÈRE, Mme Christiane FRAYSSE, Mme Marie-Madeleine JOUBERT, Mme Manon LABAYE
Ne prend pas part au vote	3	M. Frédéric BOUCHAREB, Mme Régine FAGET-LAPRIE, Mme Patricia PERSICO

Pour le Maire,



RESULTAT DU VOTE

Adopté

Affichée le	1 juillet 2019
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	1 juillet 2019
Identifiant de télétransmission	086-218601946-20190624-110825-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	8.5
Nomenclature Préfecture	Politique de la ville-habitat-logement

Conseil Communautaire du	12 avril 2019
--------------------------	---------------

à	16h00
---	-------

N°ordre	94
N° identifiant	2019-0115

Titre	Programme Local de L'Habitat de Grand Poitiers Communauté urbaine - Arrêt projet
-------	-------------------------------------------------------------------------------------

Rapporteur(s)	M. Bernard CORNU
Date de la convocation	08/03/2019

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	M. François BLANCHARD et Mme Coralie BREUILLÉ

PJ.	Programme Local de l'Habitat 2019-2024
-----	----------------------------------------

Membres en exercice	91	
Quorum		

Présents	63	<p>M. Alain CLAEYS - <b>Président</b></p> <p>M. Guy ANDRAULT - M. El Mustapha BELGSIR - M. Michel BERTHIER - M. Jean-Claude BOUTET - M. Philippe BROTTIER - Mme Christine BURGÈRES - M. Francis CHALARD - M. Jean-Louis CHARDONNEAU - M. Bernard CORNU - M. Patrick CORONAS - M. René GIBAUT - M. Gérard HERBERT - M. Daniel HOFNUNG - Mme Florence JARDIN - M. Laurent LUCAUD - M. Fredy POIRIER - Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Corine SAUVAGE - M. Alain TANGUY - M. Aurélien TRICOT - <b>Membres du bureau</b></p> <p>M. Daniel AMILIEN - M. Jacques ARFEUILLÈRE - M. Gérard BLANCHARD - M. François BLANCHARD - Mme Nicole BORDES - M. Patrick BOUFFARD - Mme Coralie BREUILLÉ - M. Olivier BROSSARD - M. Christophe CHAPPET - M. Jacky CHAUVIN - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Jacqueline DAIGRE - M. Gérard DELIS - M. Claude EIDELSTEIN - M. Dominique ÉLOY - Mme Catherine FORESTIER - M. Claude FOUCHER - Mme Christiane FRAYSSE - M. Hervé GARCIA - Mme Nelly GARDA-FLIP - Mme Jacqueline GAUBERT - Mme Diane GUÉRINEAU - M. Abderrazak HALLOUMI - M. Jean-François JOLIVET - M. Olivier KIRCH - Mme Véronique LEY - M. Claude LITT - M. Maguy LUMINEAU - M. Jean-Luc MAERTEN - Mme Francette MORCEAU - M. Bernard PERRIN - M. Bernard PETERLONGO - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU - Mme Marie-Dolorès PROST - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - Mme Cécile RUY-CARPENTIER - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - M. Daniel SIRAUT - Mme Peggy TOMASINI - Mme Laurence VALLOIS-ROUET <b>les conseillers communautaires</b></p> <p>M. Christian GIRARD - M. Jean BRILLAUD <b>les conseillers communautaires suppléants</b></p>
----------	----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Absents	13	<p>M. Gérard SOL <b>Membre du bureau</b></p> <p>Mme Martine BATAILLE - M. Joël BIZARD - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - Mme Ghislaine BRINGER - M. Yves JEAN - M. Jean-Michel CHOISY - M. Philippe PALISSE - M. Nicolas REVEILLAUT - M. Christian RICHARD - Mme Véronique ROCHAIS-CHEMINÉE - M. Michel SAUMONNEAU - M. Alain VERDIN <b>les conseillers communautaires</b></p>
---------	----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mandats	15	Mandants	Mandataires
		M. Dominique BROCAS M. Dominique CLÉMENT Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT Mme Michèle FAURY-CHARTIER M. Michel FRANÇOIS Mme Anne GÉRARD Mme Pascale GUITTET M. Serge LEBOND Mme Marie-Christine MARCINIAK M. Gilles MORISSEAU M. Jérôme NEVEUX Mme Patricia PERSICO M. Christian PETIT M. Sylvain POTHIER-LEROUX M. Edouard ROBLOT	M. Dominique ÉLOY M. Bernard PETERLONGO M. Gérald BLANCHARD Mme Nicole BORDES M. Philippe BROTTIER M. Alain TANGUY M. Claude EIDELSTEIN M. Maguy LUMINEAU M. Jean-Louis CHARDONNEAU M. Olivier KIRCH M. Jean-François JOLIVET Mme Eliane ROUSSEAU Mme Jacqueline GAUBERT Mme Jacqueline DAIGRE Mme Marie-Dolorès PROST
Observations	L'ordre de passage des délibérations : 141, 142, 1 à 3, 5 à 18, 20, 139, 140, 137, 138, 21 à 25, 50 à 111, 136, 124 à 135, 112 à 123, 26 à 30 et 33 à 49. Les 4, 19, 31 et 32 sont retirées.  Retours de MM. François BLANCHARD et Jean-Marie COMPTE. Sortie de M. Claude EIDELSTEIN (mandataire de Mme Pascale GUITTET). Départ de Mme Véronique ROCHAIS-CHEMINÉE.		

Projet de délibération étudié par:	03-Commission aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat
------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Urbanisme - Mixité sociale
------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en tant que document stratégique et de programmation territoriale, est un outil des collectivités qui permet de préciser et décliner à son échelle les défis du Projet de Territoire de Grand Poitiers Communauté urbaine. En particulier le PLH s'inscrit dans la démarche du Projet de Territoire de façon à ce que la qualité et la diversité de l'habitat contribue à l'attractivité du territoire, et que l'attractivité du territoire soit au service du développement de l'habitat.

Par la délibération en date du 30 juin 2017, Grand Poitiers Communauté urbaine a lancé la démarche d'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024, dans l'objectif à la fois de répondre à une obligation légale et d'établir une stratégie commune et concertée en matière d'habitat à l'échelle de son territoire.

Le pilotage de la démarche a été assuré par un Comité de pilotage composé de quatre Vices-Présidents et délégués du Président de Grand Poitiers : Guy ANDRAULT, en charge de la contractualisation avec les partenaires, Dominique CLÉMENT et Bernard CORNU, en charge de l'urbanisme, de l'aménagement de l'espace communautaire, de l'habitat, de la planification urbaine et de la politique foncière, Daniel HOFNUNG, en charge de l'équilibre social de l'habitat et de la mixité sociale.

Le pilotage a été conduit par Grand Poitiers de manière concertée et régulière avec les 40 communes, l'Etat et de nombreux partenaires :

- Les 40 communes du territoire ont été les interlocuteurs privilégiés de Grand Poitiers pour l'élaboration de ce PLH. Elles ont été particulièrement sollicitées à plusieurs reprises, et notamment lors de deux "tournées communales", l'une à l'automne 2017 afin d'échanger sur la situation et les enjeux de chaque commune en matière d'habitat dans le cadre du diagnostic, et l'autre à l'automne 2018 pour élaborer les fiches communales du programme d'actions territorial du PLH
- De très nombreux autres partenaires ont été associés à la démarche : Région Nouvelle Aquitaine, Département de la Vienne, Syndicat mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP), Association régionale des organismes HLM (AROSH PC), Association des fichiers partagés de la demande en Poitou-Charentes (Afipade), bailleurs sociaux du territoire, Action Logement, Université de Poitiers, Centre régional des œuvres universitaires (CROUS) de Poitiers, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), Caisse d'allocation familiale (CAF), Mutualité sociale agricole (MSA), Etablissement public foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine, Société d'équipement du Poitou (SEP), plusieurs promoteurs immobiliers, Maison de l'architecture, Chambre des Notaires, Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), de nombreuses associations (ADAPGV 86, ADIL 86, AGFS Kennedy, AFEV, AUDACIA, COALLIA, CRIJ, Croix-Rouge, FSL 86, Le Local, Mission locale d'insertion de Poitiers, PIMMS, Secours Catholique, SOLIHA, SOLIHA AIS, UDAF 86, URHAJ...), les associations de locataires (AFOC, CLCV, CNL, CSF)...

Les communes, les services de l'Etat et tous les partenaires ont été conviés à différents temps d'échanges :

- Un premier séminaire des acteurs le 8 décembre 2017 qui a réuni 101 personnes afin d'échanger sur des éléments de diagnostic
- Un second séminaire des acteurs le 22 juin 2018 qui a réuni 71 personnes, pour contribuer à écrire les orientations du PLH
- Quatre ateliers en janvier 2019, réunissant chacun une quarantaine de personnes, afin de co-construire et approfondir les fiches actions thématiques du PLH.

En outre, un certain nombre de partenaires ont complété leur participation par des contributions écrites.

Afin d'impliquer également des habitants du territoire à ce travail d'élaboration du PLH, le Conseil de développement de Grand Poitiers a été sollicité. Il s'est réuni trois fois entre juin et septembre 2018 pour travailler à la fois sur le PLH et sur le Schéma directeur des énergies (SDE) de Grand Poitiers et a produit un avis présenté en bureau de Grand Poitiers le 15 novembre 2018.

Le travail d'élaboration du PLH a commencé par une phase diagnostic, qui a permis d'identifier des enjeux, sur lesquels se sont basées les orientations, elles-mêmes déclinées par la suite en programme d'actions comprenant un volet thématique et un volet territorial.

Les enjeux issus du diagnostic sont les suivants :

- En matière d'attractivité du territoire :
  - o Faire émerger GPCu comme une agglomération à taille humaine, dynamique, agréable et accueillante au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine
  - o Conforter la diversité des contextes au sein du territoire de GPCu pour offrir un panel de cadres de vie adapté à chacun
  - o Affirmer et renforcer l'ossature urbaine et de services pour permettre à chaque ménage d'accéder facilement aux aménités
  - o Inscrire le développement du territoire dans une double logique de polycentralités hiérarchisées et d'axes.
- En matière de parc de logements existants :
  - o Redonner de l'attractivité au parc existant public et privé, avec une triple ambition : objectif environnemental, adaptation du bâti (occupé ou non) aux usages contemporains, redynamisation des centres bourgs et pôles de centralité
  - o Mettre en valeur le bâti patrimonial
  - o Poursuivre la rénovation urbaine des grands quartiers d'habitat social et intervenir sur le parc public de deuxième couronne vieillissant
  - o Lutter contre l'habitat indigne et les situations de mal logement
  - o Structurer les acteurs autour des enjeux de rénovation et de renouvellement.
- En matière de mixité sociale : afin de concilier le maintien et le développement d'une diversité de peuplement sur chaque partie du territoire et la possibilité pour les ménages de choisir leur lieu d'habitation :
  - o Diversifier l'offre de logements sur tout le territoire en proposant des projets mixtes
  - o Développer le parc social, notamment sur les communes où la demande est la plus forte par rapport au parc existant
  - o Proposer une politique de peuplement volontariste adaptée au caractère non tendu et néanmoins dynamique du marché
  - o Accompagner les ménages les plus fragiles et les plus en difficultés.
- En matière de développement de l'offre de logements :
  - o Adapter la production aux besoins de chaque partie du territoire en cohérence avec la politique de rénovation et de renouvellement
  - o Travailler sur la temporalité et l'adaptation des projets au contexte pour viser une complémentarité entre les projets de production de logements
  - o Promouvoir une intensité urbaine adaptée, s'appuyant sur la qualité des projets et sur la mise en valeur des espaces publics et collectifs
  - o Encourager l'expérimentation et l'innovation dans tous les domaines
  - o Développer le parc social sur les communes SRU, les centralités secondaires et les communes bien desservies.
- En matière de lutte contre le changement climatique et la précarité énergétique :
  - o Pour la production neuve, privilégier l'intensification urbaine autour des centralités et des axes proposant des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, et

promouvoir la qualité énergétique des constructions neuves tout en se souciant du cycle de l'eau

- Pour le parc social existant, concilier amélioration de la performance énergétique, amélioration de la qualité de vie des occupants et une meilleure attractivité du parc grâce à des réhabilitations ambitieuses
  - Pour l'amélioration du parc de logements existants, renforcer la coordination entre acteurs et la communication sur les dispositifs existants
  - Améliorer le repérage des situations de précarité énergétique afin de proposer aux ménages concernés un accompagnement ad hoc
  - Travailler sur les comportements des habitants pour permettre des économies.
- En matière de gouvernance de la politique de l'habitat :
- Renforcer la position de chef de file de Grand Poitiers en matière de politique de l'habitat vis-à-vis de l'Etat et des partenaires régionaux et locaux
  - Promouvoir l'agglomération comme l'échelle la plus pertinente pour traiter les questions d'habitat, d'urbanisme, de mobilité, etc. tout en ayant une approche territorialisée pour répondre aux besoins de chaque partie du territoire
  - Renforcer l'observatoire habitat-foncier
  - Mobiliser les acteurs et les ressources permettant la mise en œuvre du PLH
  - Améliorer la communication de Grand Poitiers Communauté urbaine sur sa politique de l'habitat et les actions mises en œuvre.

Pour mettre en œuvre une politique de l'habitat ambitieuse et solidaire, qui s'inscrit dans son projet de territoire, contribuant à la mixité sociale et à la transition énergétique, en lien avec les autres politiques de la collectivité, le PLH propose quatre grandes orientations où Grand Poitiers affirme sa volonté :

- d'être chef de file en matière de politique de l'habitat sur des objectifs partagés avec les communes et s'appuyant sur des partenariats forts (avec l'Etat, les bailleurs sociaux et les autres partenaires régionaux et locaux...) permettant la co-construction des décisions et des dispositifs
- de renforcer son caractère attractif et accueillant au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, par le renforcement de ses spécificités : agglomération à taille humaine, dynamique, accessible, au cadre de vie agréable, proche de la nature, ville universitaire importante...
- de promouvoir un urbanisme des arts de vivre au sein de son territoire dans sa diversité humaine, sociale et géographique (art de vivre ensemble, respect et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, recherche de la qualité, etc.) via :
  - L'adaptation des objectifs à chaque contexte pour un territoire fort des particularités des situations et jouant sur les complémentarités
  - La recherche d'un positionnement du parc public, complémentaire à celui du parc privé et permettant à chaque ménage de choisir son lieu de vie
  - La mise en œuvre d'une politique de peuplement contribuant à l'objectif général de mixité sociale.
- D'encourager fortement l'expérimentation et l'innovation pour répondre aux enjeux de transition énergétique, de transition numérique et pour inventer l'habitat de demain.

Les orientations du PLH se basent sur un scénario de développement démographique à l'échelle des 40 communes de Grand Poitiers de +0,6% par an sur la période 2019-2024 (contre +0,4% par an actuellement). Celui-ci implique la production de 1 000 nouveaux logements par an (contre en moyenne 850 logements par an construits sur les cinq dernières années), dont 460 logements neufs nécessaires pour maintenir la population, et 540 logements neufs nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants.

En matière de production de logements sociaux, le souhait de Grand Poitiers exprimé dans le PLH est de continuer à développer le parc social et de répartir cette production harmonieusement sur le territoire, dans un objectif partagé de mixité sociale. Il s'agit donc de se rapprocher autant que possible des objectifs de l'article 55 de la loi SRU (atteindre 20 % de logement social dans le parc de résidences principales de toutes les communes de plus de 3 500 habitants d'ici 2025).



Cependant, les contraintes imposées par l'Etat placent Grand Poitiers dans une situation contradictoire ne lui permettant pas de respecter exactement ces objectifs SRU.

D'une part, les dispositions prévues dans la loi SRU pour atteindre ces objectifs impliqueraient une production de logement social sur les communes de plus de 3 500 habitants en déficit SRU représentant environ 80 % de la production totale de ces communes (et dépassant même les objectifs de production totale sur certaines communes) :

- La volonté de mixité sociale rend non souhaitable une telle production de logement social sur le territoire, et cela ferait craindre la déqualification du parc social existant avec une augmentation importante de la vacance, du fait de la faible tension de la demande de logement social
- L'augmentation des objectifs globaux de production que cela entraînerait entre en contradiction avec les obligations imposées par l'Etat de limitation de la consommation d'espace.

D'autre part, les lois de finance pour 2018 (Réduction de loyer de solidarité, augmentation du taux de TVA applicable à la production de logement social, etc.) et 2019 (retrait de l'Etat du financement du FNAP, etc.) ont des conséquences très importantes sur les finances des bailleurs sociaux du territoire et donc sur leur capacité d'investissement. En supprimant le dispositif Pinel en zone B2, elles entraînent également une diminution du nombre de programmes avec une production de logement social en VEFA. Ainsi les trois organismes présents localement ont annoncé être à ce jour en mesure de ne produire, à eux trois, que 120 logements sociaux par an sur le territoire de Grand Poitiers.

Dans ces conditions, Grand Poitiers propose les objectifs de production de logements sociaux ambitieux suivants, dans l'esprit de l'article 55 de la loi SRU, permettant de maintenir le taux de 22% de logements sociaux dans le parc de résidences principales du territoire, nécessaire à l'accueil des ménages modestes :

- Production annuelle de 220 logements locatifs des bailleurs sociaux (170 familiaux et 50 en structure) et conventionnement par l'Anah de 40 logements privés chaque année (contre 170 logements des bailleurs sociaux et 25 logements privés conventionnés par an depuis 2015).
- Environ les deux-tiers des nouveaux logements familiaux des bailleurs sociaux et des nouveaux conventionnements Anah, et un tiers des nouveaux logements sociaux en structure produits sur les 10 communes en déficit SRU.
- Mise en place, via les actions du PLH, d'un écosystème local permettant aux bailleurs sociaux de produire suffisamment de logements sociaux pour remplir les objectifs de production de Grand Poitiers.

Le PLH de Grand Poitiers comprend un programme de 18 actions thématiques rappelées ci-dessous et détaillées dans le document PLH annexé à la délibération :

- Action 1 : Conforter le positionnement de Grand Poitiers comme acteur majeur de la politique de l'habitat sur son territoire et vis-à-vis de l'extérieur
- Action 2 : Installer un observatoire efficient de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espace pour le suivi et l'évaluation du PLH et des documents d'urbanisme
- Action 3 : Définir une stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés
- Action 4 : Se donner les moyens collectivement de produire 1 000 logements par an sur le territoire de GPCu sur la durée du PLH, avec une répartition géographique conforme aux besoins
- Action 5 : Préparer des contrats d'axe sur les lignes de transports en commun les plus structurantes
- Action 6 : Intervenir de manière ambitieuse et pertinente sur le parc social public existant
- Action 7 : Produire suffisamment de logements sociaux pour maintenir le taux SRU de l'agglomération et influencer sur leur répartition géographique
- Action 8 : Requalifier et redynamiser les centres-villes, centres-bourgs et centralités
- Action 9 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne
- Action 10 : Mettre en place une veille sur les copropriétés afin d'éviter leur fragilisation
- Action 11 : Amplifier la rénovation énergétique du parc privé existant, conformément aux engagements pris par Grand Poitiers dans le cadre du Schéma directeur des énergies
- Action 12 : Définir une stratégie et des outils pour la requalification des secteurs avec intérêt patrimonial



- Action 13 : Faire vivre la politique d'attribution de logements sociaux au service d'une politique de peuplement
- Action 14 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement pour tous
- Action 15 : Diversifier l'offre pour diversifier le peuplement
- Action 16 : Développer une communication adaptée et accompagner les ménages dans leurs démarches
- Action 17 : Faire naître des idées neuves et permettre le retour d'expériences
- Action 18 : Mettre en place des appels à projets et des concours pour réaliser des opérations innovantes ou expérimentales.

Une fiche territoriale à l'échelle de chaque commune permet de spécifier comment elle contribue à l'atteinte des objectifs d'agglomération.

**Après examen de ce dossier, il vous est proposé :**

- d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Grand Poitiers Communauté urbaine tel qu'il est présenté en annexe
- d'autoriser le Président de Grand Poitiers Communauté urbaine ou son représentant à signer tout document à intervenir dans ce dossier
- d'imputer les dépenses correspondantes à l'article 617 du budget Principal.

POUR	73	
CONTRE	0	
Abstention	3	M. Jacques ARFEUILLÈRE, M. Gérald BLANCHARD, Mme Christiane FRAYSSE
Ne prend pas part au vote	2	M. Claude EIDELSTEIN, Mme Pascale GUITTET

Pour le Président,



RESULTAT DU VOTE

Adopte

Affichée le	19 avril 2019
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	9 mai 2019
Date de réception en préfecture	19 avril 2019
Identifiant de télétransmission	086-200069854-20190412-lmc1102418-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	8.5
Nomenclature Préfecture	Politique de la ville-habitat-logement

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024

# Sommaire

---

Préambule .....	3
Diagnostic .....	17
Orientations.....	118
Scénario de développement démographique à l'échelle des 40 communes et besoins globaux en logements du PLH.....	131
Programme d'actions thématiques.....	147
Programme d'actions territoriales .....	229
Glossaire des sigles utilisés.....	376

# PREAMBULE

---

## Sommaire

Editorial .....	4
La politique de l'habitat de Grand Poitiers, une composante du projet de territoire .....	5
Le bilan du PLH 2010-2018 .....	8
Le cadre législatif et réglementaire.....	10
La démarche d'élaboration du PLH 2019-2024 .....	15

# Editorial

---

A introduire dans la version à approuver en décembre 2019

# La politique de l'habitat de Grand Poitiers, une composante du projet de territoire

## Grand Poitiers Communauté urbaine, un nouveau territoire



Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu), créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, résulte de la fusion de cinq Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) : la Communauté d'agglomération de Grand Poitiers (13 communes), la Communauté de Communes du Val Vert du Clain (6 communes), 4 communes de la Communauté de communes du Pays Chauvinois, la Communauté de communes de Vienne et Moulière (10 communes) et la Communauté de communes du Pays Mélusin (9 communes).

La Communauté urbaine compte presque 200 000 habitants, répartis sur 40 communes.

## La politique de l'habitat, une préoccupation ancienne

En février 2010, la Communauté d'agglomération de Grand Poitiers (13 communes) a adopté son deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2010-2015. Il a été prorogé pour une durée de trois ans par délibération du 11 décembre 2015.

Depuis 2014, Grand Poitiers est délégataire des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah (Agence nationale de l'habitat). Cela permet notamment à la collectivité de jouer un rôle plus important dans les décisions qui sont prises au niveau régional et ainsi de mieux maîtriser la mise en œuvre de ses orientations politiques en matière d'habitat.

Parallèlement, Grand Poitiers s'est investi très fortement sur la question de la mixité sociale dans le parc social, par l'adoption dès 2011 d'une Convention intercommunale de mixité sociale (CIMS). La mise en œuvre de la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – loi ALUR – et loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine – dite loi Lamy – de 2014, loi Egalité et citoyenneté de 2017) a ainsi été facilitée, notamment avec la mise en place de la Conférence intercommunale du logement (CIL) en mai 2016 (élargie aux 40 communes de GPCu en juillet 2017).

Aujourd'hui, avec l'élargissement du périmètre, il est essentiel de doter Grand Poitiers Communauté urbaine d'une véritable stratégie en matière d'habitat : un développement équilibré du parc social conduit en même temps que la rénovation des logements existants doit permettre une maîtrise partagée de la mixité sociale ; la rénovation du parc privé et son adaptation aux nouveaux besoins doivent permettre de réduire la vacance là où elle existe, de mettre en valeur le patrimoine bâti et de lui redonner de l'attractivité ; le développement raisonné de l'urbanisation, en priorisant le renouvellement urbain et en harmonie avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration, doit permettre de compléter la production de logements afin de satisfaire l'ensemble des besoins.

## **Le projet de territoire de Grand Poitiers, axé sur l'audace et la bienveillance**

Depuis 2017, Grand Poitiers Communauté urbaine réunit 40 communes au cœur de la région Nouvelle-Aquitaine. Dans ce contexte, Grand Poitiers doit se positionner et s'interroger sur son avenir. C'est l'objet du projet de territoire, fruit d'une réflexion partagée, adopté par le Conseil Communautaire en mai 2018. S'appuyant sur les forces du territoire et diagnostiquant ses faiblesses, il propose une stratégie commune qui sera, dans les dix ans à venir, la ligne directrice pour renforcer l'attractivité du territoire

Grand Poitiers possède des atouts non négligeables. Il faut affirmer la fierté de vivre, de travailler ou d'étudier sur ce territoire.

A 1h15 de Paris et à une heure de Bordeaux, dotée d'un aéroport et du passage de l'A10, Grand Poitiers est la 2<sup>ème</sup> agglomération la mieux desservie de Nouvelle-Aquitaine et possède toutes les grandes fonctions métropolitaines, notamment en termes de santé et d'enseignement.

Dans Grand Poitiers, les trajets se comptent en minutes, la qualité de l'air est enviable, les prix de l'immobilier accessibles, le taux de chômage sous la moyenne nationale et il existe une vie sociale, étudiante, culturelle et sportive d'une rare intensité.

Grand Poitiers est un territoire qui bouge, innove, invente, fait preuve de solidarité, réussit dans de nombreux domaines. Un territoire d'audace et de bienveillance !

L'audace, c'est cette capacité à inventer, oser, expérimenter, que les porteurs de projets développent ici, parce qu'ils se sentent accompagnés. La bienveillance est partout, dans tous les projets qui animent le territoire.

Pour garder un temps d'avance, l'ambition de Grand Poitiers est d'agir dès maintenant pour préserver sa qualité de vie, ce rapport harmonieux entre ville et campagne. Les 10 défis du Projet de territoire prennent en compte ces enjeux.

### **Un territoire audacieux**

- Défi #1 Le défi de l'image et de la notoriété
- Défi #2 Le défi de la création d'activités, génératrices d'emplois
- Défi #3 Le défi de l'accueil
- Défi #4 Le défi de la créativité et de la culture
- Défi #5 Le défi de l'émergence d'une destination touristique Poitiers-Futuroscope

### **Un territoire bienveillant**

- Défi #6 Le défi de la transition énergétique
- Défi #7 Le défi de l'accès aux services
- Défi #8 Le défi de la mobilité
- Défi #9 Le défi de la dynamique rural-urbain
- Défi #10 Le défi des solidarités

Le PLH s'inscrit dans cette démarche du projet de territoire, de façon à ce que la qualité et la diversité de l'habitat contribuent à l'attractivité du territoire, et que l'attractivité du territoire soit au service du développement de l'habitat.



# Le bilan du PLH 2010-2018

Action 1 : Maintenir un rythme de production neuve suffisant et régulier comprenant une offre diversifiée incluant l'accession sociale à la propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 670 logements commencés par an de 2010 à 2017, soit 80% des objectifs du PLH (taux de réalisation des objectif bas, notamment du fait de la difficulté de commercialisation des programmes en collectif)</li> <li>- Mise en place d'un dialogue avec les professionnels de l'aménagement et de la construction le plus en amont possible des opérations, avec définition d'une charte de qualité signée pour chaque opération</li> </ul>
Action 2 : Mettre en œuvre une politique foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordination régulière entre les services de Grand Poitiers en charge de la politique de l'habitat et ceux en charge de la planification urbaine et de sa mise en œuvre opérationnelle</li> <li>- Convention cadre entre Grand Poitiers et l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes signée en 2014</li> </ul>
Action 3 : Mettre en œuvre une action publique visant la requalification du parc privé, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Convention de délégation des aides à la pierre de l'Anah signée en 2014 → 357 propriétaires aidés entre 2014 et 2017</li> <li>- OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain) mise en place en 2015</li> <li>- Implication de Grand Poitiers au sein du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)</li> </ul>
Action 4 : Accroître la production de logements locatifs sociaux et très sociaux dans le parc public et privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat signée en 2014</li> <li>- Environ 200 logements sociaux livrés chaque année de 2010 à 2017, soit 118% des objectifs, mais répartition géographique non satisfaisante (150 logements par an sur Poitiers pour un objectif de 50, 50 logements par an sur l'ensemble des autres communes pour un objectif de 120)</li> <li>- Part de PLAI dans l'ensemble de la production en hausse (environ 20% des logements sociaux en début de PLH, 30% aujourd'hui)</li> </ul>
Action 5 : Améliorer l'attractivité du parc locatif social public	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Premier Programme national de rénovation urbaine sur les quartiers de Bellejouanne-Pierre Loti, Bel Air, Piquetterie, Saint-Cyprien : 796 démolitions, 666 logements sociaux reconstruits, 84 logements en accession sociale à la propriété, 1 034 logements réhabilités, résidentialisation d'immeubles de logements sociaux, aménagement d'espaces publics, réalisation d'équipements publics</li> <li>- Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sur le quartier des Couronneries : Convention signée le 10 novembre 2017</li> <li>- Réhabilitations financées par Grand Poitiers hors ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine) : 6 résidences de logements sociaux (1 055 logements) et 1 EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) public (39 places) réhabilités entre 2013 et 2017</li> </ul>

Action 6 : Renforcer la diversité sociale dans le parc locatif public	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Convention intercommunale de mixité sociale (CIMS) signée en novembre 2011, instituant l'implication de Grand Poitiers dans la gestion de la demande de logements sociaux (via le fichier partagé de la demande) et dans les attributions de logements sociaux (préparation et participation aux Commissions d'attribution de logements – CAL – des bailleurs sociaux)</li> <li>- Conférence intercommunale du logement (CIL) installée en mars 2016, avec adoption du Document cadre d'orientations en matière d'attributions de logements sociaux et du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) en juin 2016, puis adoption de la Convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET) en décembre 2016</li> <li>- Exonération du Supplément de loyer de solidarité (SLS) sur plusieurs quartiers de Poitiers, Buxerolles et Saint-Benoît depuis 2011</li> </ul>
Action 7 : Développer l'offre de logements adaptés et améliorer les conditions de maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap	<p>Création de nouvelles structures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour personnes âgées : 143 nouvelles places sur 3 EHPAD et 70 places sur 1 résidence autonomie</li> <li>- Pour personnes handicapées : 58 nouvelles places sur 2 structures d'hébergement et 15 logements pour traumatisés crâniens</li> </ul>
Action 8 : Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes défavorisées et recourir à des dispositifs spécifiques	<p>Création de nouvelles structures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 46 places sur 3 maisons relais</li> <li>- 51 places sur 1 Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)</li> <li>- (en cours) 35 places sur 1 Centre d'hébergement d'urgence sociale (CHUS)</li> <li>- Environ 300 nouvelles places pour demandeurs d'asile, dans différentes structures</li> </ul>
Action 9 : Déterminer une instance de coordination de l'ensemble des acteurs concernés par le logement et l'hébergement des jeunes	Création d'une nouvelle structure : 125 logements en Résidence Habitat Jeune (RHJ)
Action 10 : Améliorer l'accueil et l'insertion des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de nouvelles aires : <ul style="list-style-type: none"> <li>o 3 aires d'accueil (Beaulieu, Fontaine-le-Comte, Centre Hospitalier Universitaire)</li> <li>o 1 aire de grand passage (République)</li> </ul> </li> <li>- Travaux sur les aires existantes</li> <li>- Création de 5 logements adaptés à la Blaiserie</li> </ul>
Action 11 : Observer et organiser l'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Convention avec l'ADIL (Association départementale d'information sur le logement) de la Vienne pour une observation des loyers du parc privé</li> <li>- Observation sur le parc de logement social, la demande de logement social, les attributions de logements sociaux et l'occupation du parc social dans le cadre des travaux de la Conférence intercommunale du logement</li> <li>- Suivi régulier de la mise en œuvre du PLH, avec réalisation de bilans annuels</li> </ul>

# Le cadre législatif et réglementaire

---

## Contenu d'un Programme local de l'habitat (CCH article L302-1)

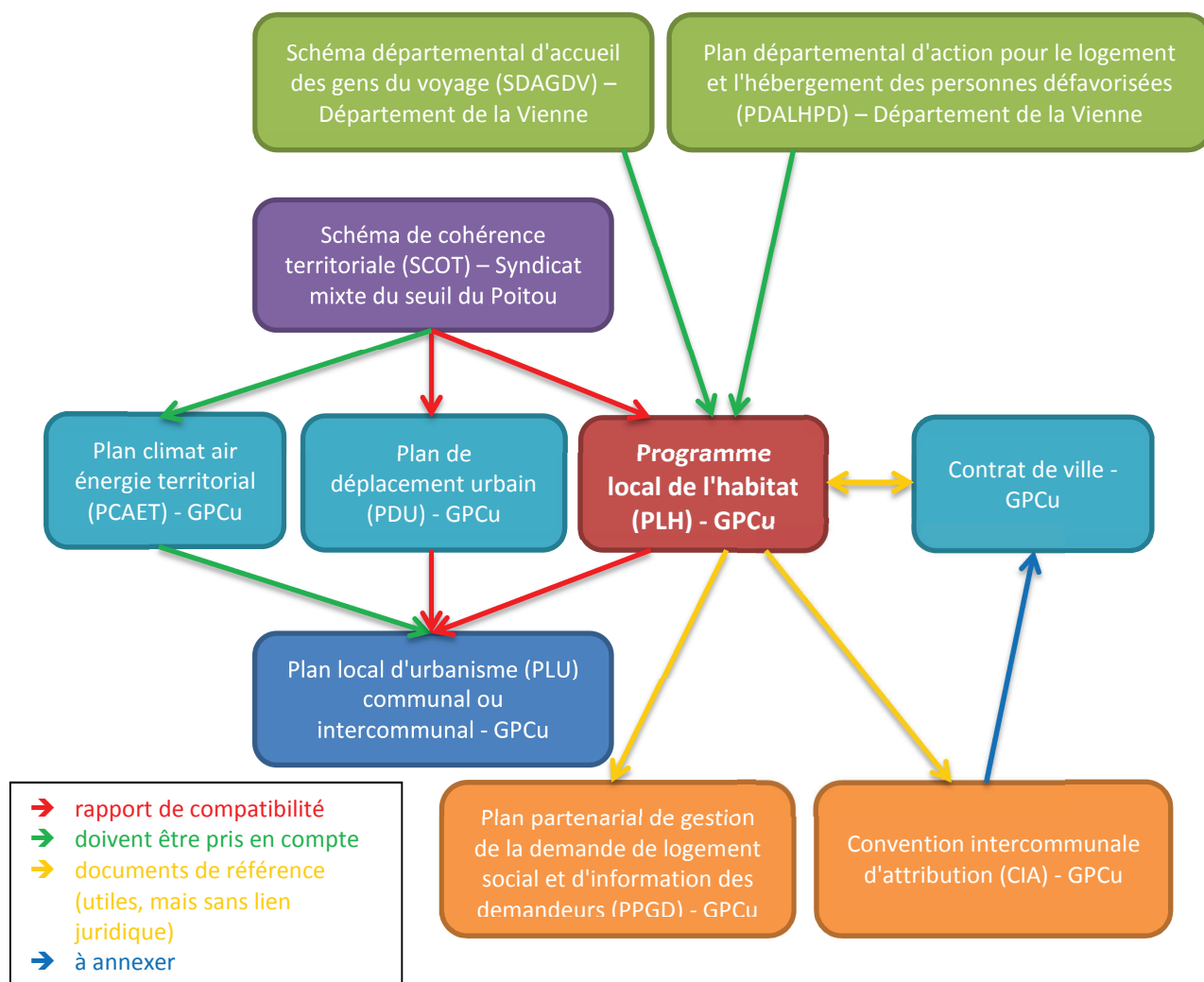
*"Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements."*

Le PLH se compose de :

- Diagnostic :
  - o évolution démographique et économique, évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, desserte en transports, équipements publics, nécessité de lutter contre l'étalement urbain ;
  - o fonctionnement des marchés du logement et situation de l'hébergement (différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement) ;
  - o analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements ;
  - o repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.
- Orientations devant permettre de satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :
  - o objectifs d'offre nouvelle ;
  - o typologie des logements à réaliser ou à mobiliser (logements sociaux, logements conventionnés...).
- Programmes d'actions thématiques :
  - o actions à mener d'amélioration et de réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, public ou privé ;
  - o actions à destination des copropriétés en difficulté ;
  - o actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés ;
  - o actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;
  - o actions à mener en matière de politique foncière ;
  - o actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
  - o réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
  - o réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
  - o réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.
- Programme d'actions territorial, détaillant par commune :
  - o nombre et types de logements à réaliser ;
  - o nombre et types de logements locatifs privés à mobiliser pour loger les personnes défavorisées ;
  - o moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

- échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme favorisant la production de logements sociaux (majoration de volume constructible pour le logement social, emplacements réservés pour le logement social).

## Rapports de compatibilités



**Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Vienne (SDAGDV) 2019-2024<sup>1</sup>** : Copiloté par l'Etat et le Département, il vise à réaliser un maillage des aires d'accueil, des aires de grand passage, des terrains familiaux locatifs et des logements adaptés au niveau départemental permettant de répondre aux besoins. L'élaboration du Schéma 2019-2024 de la Vienne est en cours de finalisation, pour faire suite au précédent Schéma 2011-2017.

**Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Vienne (PDALHPD) 2017-2021<sup>2</sup>** : Co-piloté par l'État et le Département, il vise à garantir le droit au logement, en définissant les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement. Le PDALHPD 2017-2021 de la Vienne a été

<sup>1</sup> Les objectifs et principes du PLH tiennent compte du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (CCH article L302-1 – II).

approuvé par le Président du Conseil départemental et par la Préfète le 29 août 2017. Il comprend un programme de 15 actions, articulées autour de 5 axes d'interventions prioritaires :

- Développer une meilleure connaissance des besoins et de l'offre existante ;
- Améliorer la réponse aux situations relevant d'un cumul de problématiques médico-psycho-sociales ;
- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des publics du Plan ;
- Développer des solutions d'hébergement ou adapter les solutions existantes aux besoins ;
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

**Schéma de cohérence territoriale du Seuil du Poitou (SCOT) 2020-2035<sup>3</sup>** : Document de planification stratégique de l'aménagement de l'espace à moyen et long terme (15 à 20 ans), un SCOT est élaboré à l'échelle d'un ensemble de communes afin de mettre en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement dans le cadre d'une démarche globale. L'arrêt du SCOT du Seuil du Poitou 2020-2035 est prévu pour le printemps 2019.

**Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de Grand Poitiers Communauté urbaine** : Il doit définir des objectifs et un programme d'actions en matière d'énergie, de climat et de qualité de l'air sur l'ensemble des activités du territoire, ainsi que des modalités de suivi, d'évaluation et de concertation. L'élaboration du PCAET de Grand Poitiers a été lancée en mars 2017 (pour faire suite au Plan Climat de 2013). La première phase du travail a consisté en la définition d'un **Schéma directeur des énergies (SDE)** en cours de finalisation.

**Plan de déplacements urbains (PDU)** : Il s'agit d'un document de planification qui doit déterminer l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement sur le territoire. Grand Poitiers ne dispose pas de PDU à ce jour.

**Contrat de Ville de Grand Poitiers 2015-2020** : Il formalise l'intervention des pouvoirs publics dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Il existe 4 quartiers prioritaires sur le territoire, tous situés sur la commune de Poitiers : Les Trois-Cités, Bel-Air, Les Couronneries – Saint-Eloi, Beaulieu. Le contrat de ville 2015-2020 de Grand Poitiers repose sur 3 domaines d'intervention : la cohésion sociale (éducation, prévention, santé, culture, gestion urbaine de proximité dans le parc social), le cadre de vie et le renouvellement urbain, le développement économique et l'accès à l'emploi. Il propose également des actions sur 4 axes transversaux : la citoyenneté, la jeunesse, l'égalité femme-homme, la lutte contre les discriminations.

**Plan local d'urbanisme (PLU)<sup>4</sup>** : Grand Poitiers Communauté urbaine est compétente en matière de document d'urbanisme. Les 12 communes qui composaient Grand Poitiers jusqu'en 2012 sont couvertes par un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), à l'exception du centre-ville de Poitiers concerné par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). 4 communes disposent d'une Carte communale (Cloué, Curzay-sur-Vonne, La Puye et Sanxay). Les autres communes de Grand Poitiers ont un PLU

---

<sup>2</sup> Les objectifs et principes du PLH tiennent compte du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (CCH article L302-1 – II).

<sup>3</sup> Les objectifs et principes du PLH tiennent compte des options d'aménagement déterminées par le SCOT (CCH article L302-1 – II). Les PLH sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT (Code de l'urbanisme article L142-1).

<sup>4</sup> Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec les programmes locaux de l'habitat (Code de l'urbanisme – article L131-4). Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant le programme local de l'habitat, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document dans un délai de trois ans, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

(exécutoire ou en cours d'élaboration). Plusieurs procédures (modifications, révisions...) sont en cours. L'élaboration d'un PLUi à 40 communes n'est pas encore prescrite.

**Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de Grand Poitiers (PPGD) 2016-2021** : Créé par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de mars 2014, il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Grand Poitiers a adopté son PPGD dès 2016, qui définit notamment le fonctionnement du service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social.

**Convention intercommunale d'attribution (CIA)<sup>5</sup>** : Créée par la loi Egalité et citoyenneté de janvier 2017, elle définit les objectifs d'attribution de logements sociaux aux publics prioritaires et aux ménages les plus précaires, par commune, par quartier, par bailleur et par réservataire présents sur le territoire, ainsi que les moyens mis en œuvre pour atteindre ces objectifs. Elle vient remplacer la **Convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET)** créée par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014. Grand Poitiers a adopté sa CIET 2016-2020 en décembre 2016 et va lancer l'élaboration de sa CIA en 2019.

## Le Porter à connaissance de l'Etat

Dans son Porter à connaissance de novembre 2017, l'Etat demande à Grand Poitiers de prendre en compte un certain nombre de préoccupations pour l'élaboration du PLH :

- Apporter un éclairage sur le maillage du territoire, entre pôles économiques et lieux d'habitation, avec une analyse du fonctionnement spécifique de la zone du Futuroscope ;
- Etre vigilant dans la mise en place de la gouvernance du PLH, dans son élaboration autant que dans sa mise en œuvre et son suivi afin de renforcer la coopération des collectivités (40 communes), partager un projet de territoire et susciter la cohésion autour d'une politique de l'habitat ;
- Veiller à limiter le développement de l'urbanisation en favorisant la densification, avec notamment le souci de maîtriser l'étalement urbain de type pavillonnaire ;
- Maîtriser le développement de l'habitat dans un secteur globalement détendu ;
- Limiter les mobilités pour réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Assurer une répartition équilibrée de l'offre sur tout le territoire tout en prenant en compte les obligations de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et en proposant une offre de logements adaptée à la taille des ménages ;
- Adapter l'offre dans les secteurs concentrant les ménages les plus précaires, dans l'objectif d'accéder à un rééquilibrage territorial de l'offre nouvelle de logements sociaux à bas loyers en dehors des QPV et de produire suffisamment d'offre nouvelle de petits logements très sociaux pour répondre à la demande et aux besoins ;
- Trouver les moyens d'atteindre les objectifs de 25% des attributions hors QPV aux ménages du premier quartile des demandeurs et de 70 à 80% des attributions dans les QPV pour des ménages des trois autres quartiles ;
- Permettre un véritable choix dans le parcours résidentiel par une offre suffisamment diversifiée et complémentaire tant sur le parc public que privé ;

---

<sup>5</sup> La convention intercommunale d'attribution doit être définie en cohérence avec les objectifs du contrat de ville à laquelle elle est annexée (CCH article L441-1-6).

- Fluidifier les parcours entre l'hébergement et le logement (question de l'accompagnement des publics, de l'adaptation de l'offre aux besoins, de la coopération entre bailleurs sociaux et structures gestionnaires d'hébergement et de logements) ;
- Prendre en compte le vieillissement de la population, à la fois par l'adaptation des logements, par le développement d'une offre adaptée, et par la proposition de solutions alternatives aux structures collectives ;
- Apporter une réponse aux besoins des jeunes avec des logements de qualité à loyer abordable, non uniquement sur la ville centre ;
- S'interroger sur l'adaptation de l'offre existante aux nouveaux modes de vie des étudiants (colocation, intergénérationnel...) ;
- En matière de réhabilitation du parc existant, définir les territoires à enjeux et les outils à mettre en place ;
- Avoir une connaissance sur les copropriétés fragiles ;
- Participer à la revitalisation des centres-bourgs ;
- Associer les partenaires locaux à l'élaboration du PLH.



# La démarche d'élaboration du PLH 2019-2024

---

Grand Poitiers a délibéré le 30 juin 2017 pour lancer l'élaboration de son Programme local de l'habitat 2019-2024.

Cette démarche d'élaboration a été menée en régie par une équipe projet au sein de la Direction Urbanisme – Mixité sociale de Grand Poitiers.

Le pilotage de la démarche a été assuré par un Comité de pilotage composé de quatre vices-présidents et délégués du Président de Grand Poitiers : Guy Andrault, en charge de la contractualisation avec les partenaires, Dominique Clément et Bernard Cornu, en charge de l'urbanisme, de l'aménagement de l'espace communautaire, de l'habitat, de la planification urbaine et de la politique foncière, Daniel Hofnung, en charge de l'équilibre social de l'habitat et de la mixité sociale.

A différentes étapes de la démarche, des débats ont eu lieu avec les autres élus de Grand Poitiers pour valider les choix proposés : débat en Conférence des maires le 8 novembre 2017 sur le diagnostic et le 30 mai 2018 sur les orientations, débat en Commission Aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat le 12 septembre 2018 sur le diagnostic et les orientations, et le 27 mars 2019 sur le programme d'actions, débat en bureau communautaire sur l'ensemble du document le 14 mars 2019.

Les 40 communes du territoire ont été les interlocuteurs privilégiés de Grand Poitiers pour l'élaboration de ce PLH tout au long de la démarche. Elles ont été particulièrement sollicitées à plusieurs reprises :

- Réunion préparatoire de lancement de la démarche le 31 mai 2017 ;
- Tournée communale pour échanger sur la situation et les enjeux de chaque commune en matière d'habitat dans le cadre du diagnostic, qui a eu lieu entre août et octobre 2017, et s'est clôturée par une réunion de restitution avec des représentants des 40 communes le 30 novembre 2017 ;
- Tournée communale pour élaborer les fiches communales du programme d'actions territorial du PLH en octobre et novembre 2018, suivie de nombreux échanges avec chaque commune pour valider les fiches en question.

Des échanges spécifiques ont eu lieu également avec les services de l'Etat, notamment en amont du lancement de la démarche d'élaboration (11 mai 2017) et au stade de la validation du projet (11 février 2019), **avant la présentation du PLH au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) le 17 octobre 2019.**

De très nombreux autres partenaires ont été associés à la démarche : Région Nouvelle Aquitaine, Département de la Vienne, Syndicat mixte d'équipement du seuil du Poitou (SMASP), Association régionale des organisme HLM (AROSH PC), Association des fichiers partagés de la demande en Poitou-Charentes (Afipace), bailleurs sociaux du territoire, Action Logement, Université de Poitiers, Centre régional des œuvres universitaires (CROUS) de Poitiers, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), Caisse d'allocation familiale (CAF), Mutualité sociale agricole (MSA), Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA), Société d'équipement du Poitou (SEP), plusieurs promoteurs immobiliers, Maison de l'architecture, Chambre des Notaires, Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), de nombreuses associations (ADAPGV 86, ADIL 86, AGFS Kennedy, AFEV, AUDACIA, COALLIA, CRIJ, Croix-Rouge, FSL 86, Le Local, Mission locale d'insertion de Poitiers,



PIMMS, Secours Catholique, SOLIHA, SOLIHA AIS, UDAF 86, URHAJ...), les associations de locataires (AFOC, CLCV, CNL, CSF)...

Les communes, les services de l'Etat et tous ces partenaires ont été invités à participer à diverses réunions :

- Un premier séminaire des acteurs le 8 décembre 2017 qui a réuni 101 personnes, afin d'échanger sur des éléments de diagnostic au sein de 5 ateliers :
  - o Production de logements, stratégies foncières et équilibre de territoire ;
  - o Mixité sociale et place du logement social (public et privé Anah) dans le projet ;
  - o Hébergement et habitat adapté, réponse aux besoins spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, étudiants, gens du voyage, personnes en situation de grande précarité...) ;
  - o Intervention sur le parc existant (public et privé) ;
  - o Attributions de logements sociaux : de la Convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET) à la Convention intercommunale d'attribution (CIA).
- Un second séminaire des acteurs le 22 juin 2018 qui a réuni 71 personnes, afin de contribuer à écrire les orientations du PLH sur 3 thèmes :
  - o Promouvoir un urbanisme des arts de vivre au sein du territoire de Grand Poitiers dans sa diversité humaine, sociale et géographique ;
  - o Rendre Grand Poitiers attractive et accueillante au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine par le renforcement de ses spécificités ;
  - o Encourager l'expérimentation et l'innovation pour répondre aux enjeux de transition énergétique, de transition numérique et pour inventer l'habitat de demain.
- Quatre ateliers en janvier 2019, réunissant chacun une quarantaine de personnes (92 participants au total), afin de mettre du contenu dans les fiches actions thématiques du PLH :
  - o 3 actions à destination des habitants, le 11 janvier 2019 ;
  - o 2 actions traitant de la gouvernance et 2 actions traitant de l'innovation, le 18 janvier 2019 ;
  - o 6 actions traitant des interventions sur le parc existant, le 25 janvier 2019 ;
  - o 5 actions traitant du foncier et de la production de logements, le 1<sup>er</sup> février 2019.

En outre, un certain nombre de partenaires ont complété leur participation par des contributions écrites.

Une réunion de restitution du projet de PLH devant les partenaires publics de Grand Poitiers (Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Vienne, SMASP, EPF, Action Logement, Université...) a eu lieu juste avant l'arrêt du projet le 18 mars 2019.

Enfin, afin d'impliquer également des habitants du territoire à ce travail d'élaboration du PLH, un avis a été demandé au Conseil de développement de Grand Poitiers. Celui-ci s'est réuni trois fois pour travailler à la fois sur le PLH et sur Schéma directeur des énergies (SDE) de Grand Poitiers et produire un avis concernant ces deux projets politiques :

- Le 26 juin 2018, débat sur les diagnostics du PLH et du SDE qui ont été présentés aux membres du Conseil de développement ;
- Le 2 juillet 2018, échange avec les élus sur les orientations du PLH et du SDE, et co-construction de scénarii d'un "futur désirable" en termes d'habitat et d'énergie à l'horizon 2030 ;
- Le 4 septembre 2018, enrichissement des différents scénarii et identifications des actions à mettre en place pour tendre vers ces "futurs désirables".

L'avis du Conseil de développement sur le PLH et le SDE a été présenté en bureau de Grand Poitiers le 15 novembre 2018.

# DIAGNOSTIC

---

## Sommaire

Une attractivité à conforter.....	19
A. Une croissance démographique lente et contrastée .....	19
B. Des éléments concourant à l'attractivité inégalement répartis sur le territoire .....	23
Un parc existant à adapter et à mettre en valeur .....	34
A. Une répartition du parc de logements non uniforme .....	34
B. Le parc de logements sociaux concentré sur quelques communes.....	36
C. Des enjeux liés à l'état du parc existant (public et privé).....	43
D. Un programme de renouvellement urbain ambitieux .....	54
E. Un patrimoine architectural à préserver et mettre en valeur .....	55
F. Une problématique spécifique "centres-bourgs" .....	55
Une mixité sociale à renforcer et un rééquilibrage territorial nécessaire .....	58
A. Beaucoup de ménages modestes.....	58
B. Des populations avec des besoins spécifiques.....	64
C. Des parcours résidentiels à fluidifier ? .....	70
La nécessité d'un développement maîtrisé et de qualité .....	90
A. Un usage raisonnable du foncier .....	90
B. Un rythme de production de logements stables depuis 2012 .....	92
La nécessaire lutte contre le changement climatique et la précarité énergétique .....	107
A. Un secteur résidentiel qui pèse 30% de la consommation d'énergie du territoire .....	107
B. Des ménages en situation de précarité énergétique .....	107
C. Un schéma directeur des énergies de Grand Poitiers en cours de réalisation .....	109
Grand Poitiers chef de file de la politique de l'habitat.....	111
A. La politique de l'habitat au cœur de la stratégie urbaine de Grand Poitiers .....	111
B. Grand Poitiers pilote des travaux de Conférence intercommunale du logement .....	111
C. Grand Poitiers délégataire des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah .....	112
D. Le nécessaire renforcement de la fonction d'observation.....	112
E. Grand Poitiers animateur de la mise en œuvre du PLH .....	113
F. Partenariat renforcé entre Grand Poitiers et les communes .....	113
Conclusion .....	115

Typologie des communes de Grand Poitiers..... 115

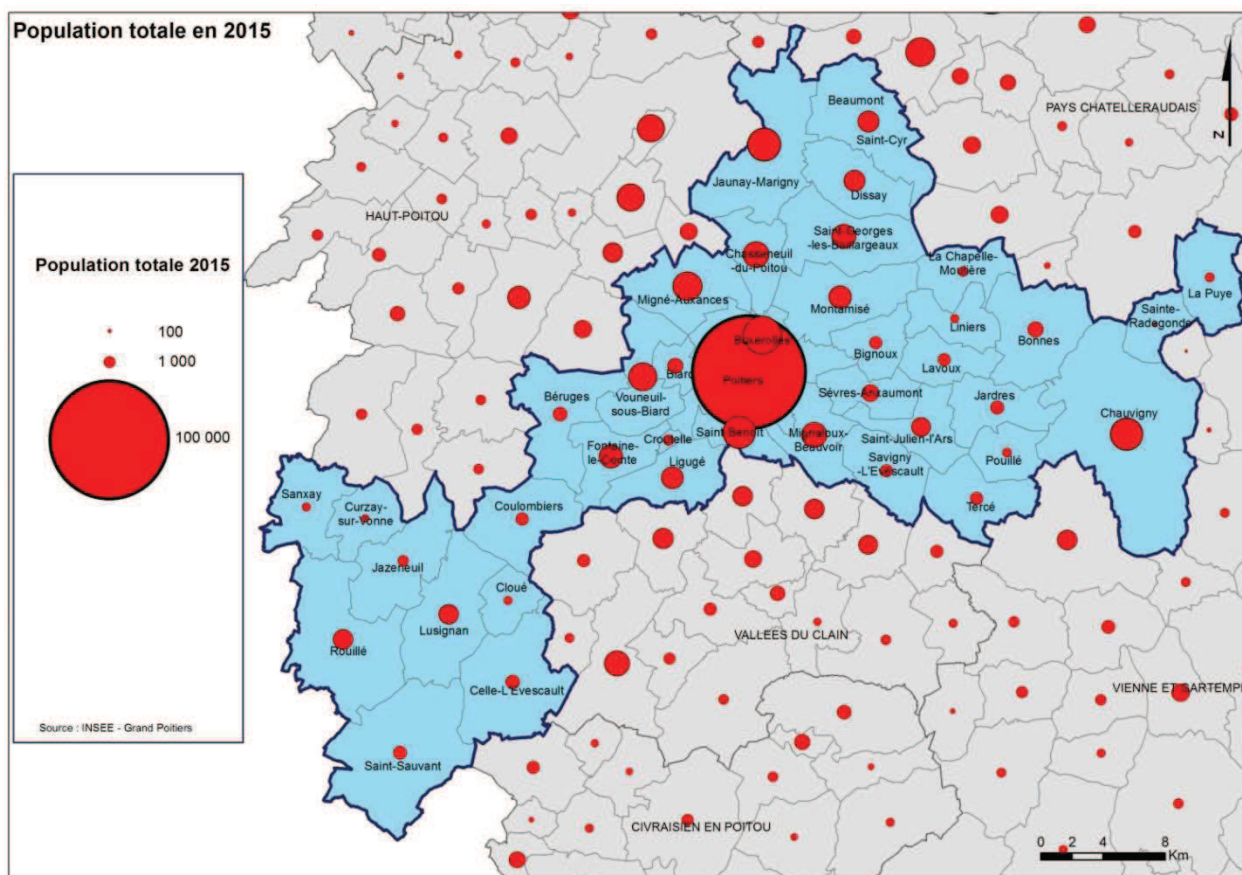
Résumé des enjeux..... 116

# Une attractivité à conforter

## A. Une croissance démographique lente et contrastée

### 1. Une ville centre qui concentre près de la moitié de la population

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, les 40 communes de GPCu regroupent 191 000 habitants<sup>6</sup>, dont 46% (88 000) sur Poitiers. Une seule autre commune, Buxerolles, atteint tout juste les 10 000 habitants.



Au nord de l'agglomération, la taille des communes est plutôt homogène tandis que Chauvigny polarise davantage l'est du territoire.

Les 40 communes de GPCu concentrent 44% de la population du département de la Vienne.

D'après la nouvelle grille de densité de l'INSEE, le territoire de GPCu est moyennement dense<sup>7</sup>, avec seulement 2 communes denses (Poitiers et Buxerolles), 8 communes moyennement denses à l'ouest (Biard, Vouneuil-sous-Biard, Crouelle, Fontaine-le-Comte et Saint-Benoît) et au nord de Poitiers (Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Chasseneuil-du-Poitou et Jaunay-Marigny), une majorité de communes peu

<sup>6</sup> Source : INSEE Recensement de la population 2015

<sup>7</sup> Source : INSEE Grille communale de densité (données Filosofi 2011 traitées en 2018). Il existe 4 catégories de territoire communal : les communes denses, moyennement denses, peu denses et très peu denses. Pour prendre en compte la population communale et sa répartition dans l'espace, on s'appuie sur la distribution de la population à l'intérieur de la commune en découpant le territoire en carreaux de 1 kilomètre de côté. On repère ainsi les zones agglomérées. C'est l'importance de ces zones agglomérées au sein des communes qui va permettre de les caractériser (et non la densité communale habituelle).

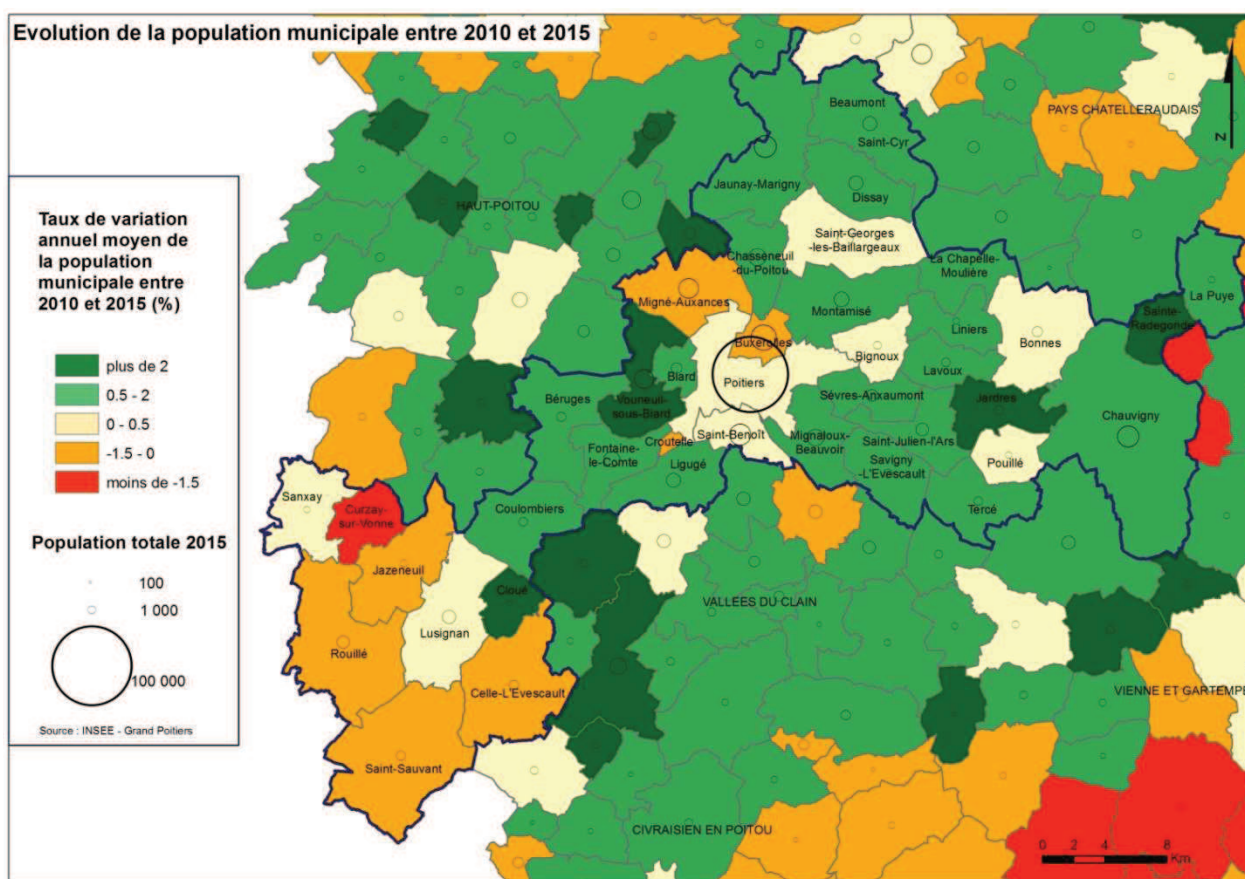
denses, et 3 communes très peu denses aux extrémités du territoire (La Puye, Sainte-Radegonde et Saint-Savant).

## 2. Une évolution démographique portée par le solde naturel

Entre 2010 et 2015, la population a augmenté de +2,3% (+0,45% par an en moyenne), ce qui correspond à un solde naturel de +2,1% (+0,41% par an) et à un solde migratoire de +0,2% (+0,04% par an)<sup>8</sup>. Ainsi la croissance démographique du territoire est due à un solde naturel largement positif. Notons que sur les périodes d'analyse des années précédentes (2014 par rapport à 2009, 2013 par rapport à 2008), le solde naturel était équivalent, mais le solde migratoire était légèrement négatif.

Cependant cette croissance démographique tirée par le solde naturel pourrait être ralentie dans les années à venir. En effet, alors que le solde naturel annuel sur les 40 communes de Grand Poitiers variait entre +680 et +820 par an entre 2005 et 2014 (moyenne : +780), il a fortement diminué ces deux dernières années : +636 en 2015, +518 en 2016. Cela correspond à une tendance nationale, avec une baisse du nombre de naissance (baisse du nombre de femmes en âge de féconder, et baisse du nombre d'enfants par femme) et une hausse du nombre de décès (arrivée des générations nombreuses du *baby-boom* à des âges de forte mortalité)<sup>9</sup>.

Ainsi, il sera probablement nécessaire que le solde migratoire augmente *si l'on souhaite* conserver une croissance démographique positive.



<sup>8</sup> Source : INSEE Recensement de la population 2010-2015, Etat civil

<sup>9</sup> En 2017, le solde naturel, différence entre les nombres de naissances et de décès, est historiquement bas et s'établit à + 164 000. Hors Mayotte, il est inférieur de 27 000 personnes à celui de 1976 (+ 182 000 habitants contre + 155 000 en 1976), qui était jusqu'à maintenant le plus faible enregistré depuis l'après-guerre. Depuis 2006, le solde naturel tend à baisser légèrement chaque année. En 2017, il diminue fortement, en raison à la fois du plus grand nombre de décès et du recul des naissances (Source : Bilan démographique, INSEE Première 1683, Janvier 2018).



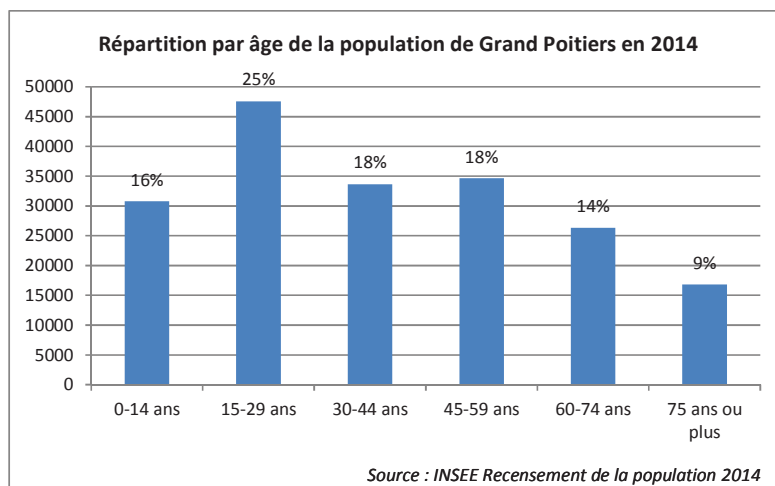
Au-delà de ce constat global, la situation est assez contrastée d'une commune à l'autre :

- Des communes avec des soldes migratoires importants voire très importants (plus de 1% par an de 2010 à 2015) :
  - o Petites communes où sont probablement arrivées plusieurs familles : Sainte-Radegonde, La Puye, Cloué ;
  - o Communes attractives proches de Poitiers : Sèvres-Anxaumont, Vouneuil-sous-Biard, Ligugé, Montamisé, Mignaloux-Beauvoir ;
  - o Centralités secondaires : Lusignan, Chauvigny / Jardres.
- Des communes avec des soldes migratoires négatifs :
  - o Communes de la centralité : Bignoux, Croutelle, Migné-Auxances, Poitiers, Buxerolles ;
  - o Communes de la ruralité : Curzay-sur-Vonne, Celle-Lévescault, Rouillé, Pouillé, Jazeneuil, Saint-Sauvant, Bonnes.
- Des communes probablement vieillissantes, avec sensiblement plus de décès que de naissances (solde naturel inférieur à -1% par an sur 2010-2015) :
  - o Communes rurales : La Puye, Sainte-Radegonde, Curzay-sur-Vonne ;
  - o Centralités secondaires : Lusignan, Chauvigny.

Sur les deux intercommunalités qui bordent GPCu au sud et au nord-ouest, la croissance démographique est beaucoup plus rapide et tirée par le solde migratoire : entre 2009 et 2014, +2,0% par an sur la Communauté de communes des Vallées du Clain avec un solde migratoire de +1,5% par an, +1,3% par an sur la Communauté de communes du Haut-Poitou avec un solde migratoire de +0,8% par an. Ce sont donc des territoires attractifs notamment pour les familles et pour les actifs (la part de personnes âgées de 25 à 64 ans y est particulièrement élevée, ainsi que le taux d'activité des 15-64 ans, alors que la part de ménages d'une personne y est très faible). A l'inverse, sur les autres EPCI du département, la croissance démographique est nulle ou légèrement négative<sup>10</sup>.

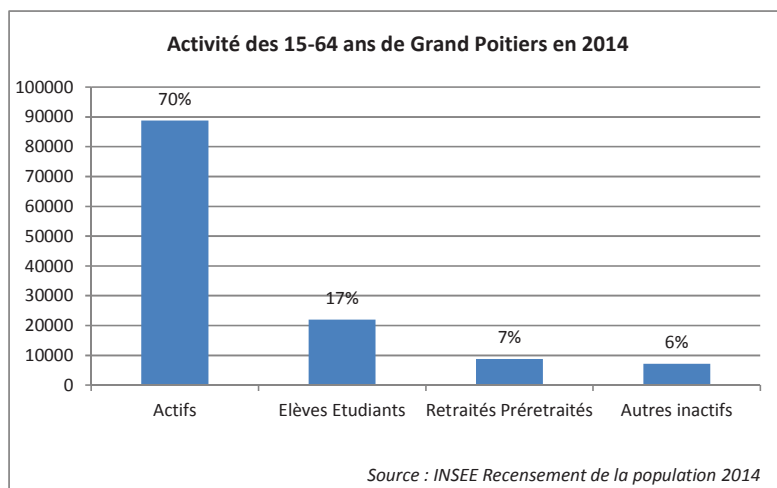
### 3. Des ménages avec des caractéristiques spécifiques

La population de Grand Poitiers se caractérise par une part importante de jeunes. Ainsi les moins de 25 ans représentent 34% de la population, contre 30% en moyenne dans la Vienne, avec des taux variant de 23 à 31% selon les EPCI (Etablissements publics de coopération intercommunale).



Le taux de personnes âgées n'est pas très élevé : 17% des habitants de Grand Poitiers ont 65 ans ou plus (taux comparable à ceux des Communautés de communes du Haut Poitou et des Vallées du Clain), alors que sur les autres EPCI du département, ils représentent 22 à 28% des habitants (moyenne de la Vienne : 20%).

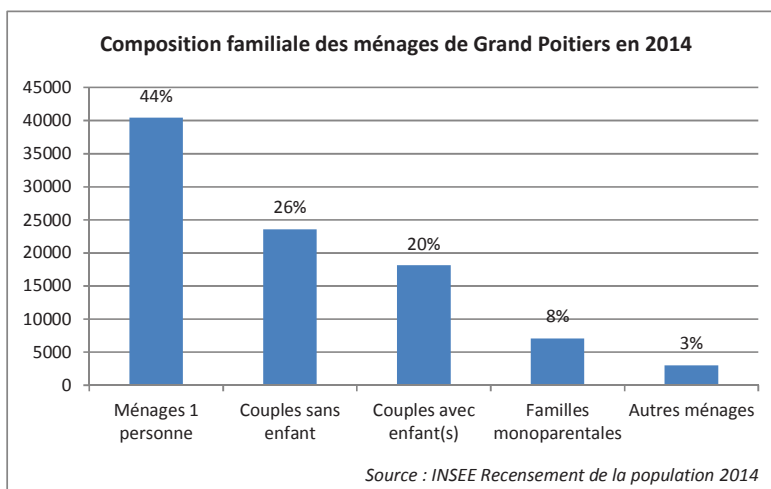
<sup>10</sup> Source : INSEE Cartes interactives



La jeunesse de la population s'explique par la part importante d'élèves et d'étudiants (17% des 15-64 ans) liée essentiellement à la présence de l'université et d'écoles d'enseignement supérieur sur le territoire.

Ainsi, les actifs ne représentent que 70% des 15-64 ans, contre 79% des 15-64 ans du Haut-Poitou, 76% des 15-64 ans des Vallées du Clain, 74% des 15-64 ans du reste du département (moyenne de la Vienne : 73%).

Cette forte présence étudiante a une influence également sur la composition familiale : la part des personnes seules est particulièrement élevée sur le territoire de Grand Poitiers (44%, alors que la moyenne dans le département est de 37% de ménages composés de personnes seules, soit 25% sur la CdC du Haut Poitou, 24% sur la CdC des Callées du Clain, 32 à 34% sur les autres EPCI).



Parmi les familles avec enfants, 30% sont des familles monoparentales, contre 25% dans le reste de la Vienne.

Au-delà de ce portrait général, des différences importantes existent sur le territoire :

- Les communes de Poitiers et de Chasseneuil-du-Poitou se caractérisent par leur nombre élevé d'élèves et étudiants (respectivement 25% et 20% des 15-64 ans), et donc de personnes âgées de 15 à 29 ans (35% et 30%) et de ménages d'une personne (57% et 47%). Par conséquent les parts d'actifs, de familles avec enfants et d'enfants y sont proportionnellement plus faibles qu'ailleurs. Cependant le taux de familles monoparentales dans l'ensemble des familles avec enfants est particulièrement élevé à Poitiers (44%) : ¼ des familles monoparentales de la Vienne vivent à Poitiers.
- Une large diagonale comprenant les communes du nord et de l'est de Poitiers (de Jaunay-Marigny à Tercé) se caractérise par une population très familiale (40% de familles avec enfants en moyenne), avec une forte proportion d'enfants (21% de moins de 15 ans en moyenne), beaucoup d'actifs (78% d'actifs parmi les 15-64 ans en moyenne), assez peu de personnes âgées (6% de 75 ans et plus en moyenne). Quelques communes du sud-ouest (Cloué, Celle-Lévescault) ont un profil équivalent. Ces communes sont attractives pour des personnes quittant la ville pour la campagne, ou revenant à la campagne, notamment du fait d'un foncier moins cher. Ces ménages sont très dépendants de la voiture individuelle.

- A l'ouest de Poitiers (de Coulombiers à Migné-Auxances et à Ligugé), le profil est assez familial également (en moyenne 38% de familles avec enfants et 38% de couples sans enfants, 18% de personnes de moins de 15 ans).
- Les habitants de Buxerolles et Saint-Benoît ont un profil intermédiaire entre celui de la ville-centre et celui de cette périphérie familiale.
- Des communes rurales (Sanxay, Sainte-Radegonde, La Puye...) ont une population assez vieillissante (16% de 75 ans et plus en moyenne), avec beaucoup de couples sans enfant (39% en moyenne), peu d'enfants (14% de moins de 15 ans en moyenne).
- Les personnes âgées sont très présentes également sur les communes de Chauvigny et Lusignan (respectivement 13% et 14% de plus de 75 ans), où il y a peu d'enfants et de jeunes (31% et 27% de moins de 29 ans).

## **B. Des éléments concourant à l'attractivité inégalement répartis sur le territoire**

### **1. Deux pôles d'emploi principaux**

En 2014, l'INSEE recense 96 300 emplois sur le territoire de Grand Poitiers, soit quasiment le même nombre qu'en 2009. La majorité d'entre eux sont situés sur Poitiers (et ses communes adjacentes) et sur le Futuroscope (communes de Chasseneuil-du-Poitou et Jaunay-Marigny), où le nombre d'emplois est nettement supérieur au nombre d'actifs habitant sur ces communes. Parmi les sites regroupant un grand nombre de salariés, outre l'université (voir point 2. ci-dessous), nous pouvons citer :

- Le Centre hospitalier universitaire (CHU) : En 2015, les malades hospitalisés venaient à 77% de la Vienne mais aussi à 10% des Deux-Sèvres, 5% de Charente-Maritime, 4% de Charente et 4% d'autres régions ou de l'étranger. Le centre hospitalier emploie 1 768 personnes en personnel médical et l'équivalent de 5 000 Equivalents Temps Plein en personnel non médical.
- La zone d'activités du Futuroscope : Couvrant environ 200 ha, le site réunit 150 000m<sup>2</sup> de bureaux, environ 250 établissements, une dizaine d'hôtels, le Palais des Congrès, 7 000 salariés (soit 6,5% de l'emploi hors secteur public de la Vienne), 2 000 étudiants, 500 chercheurs<sup>11</sup>.

Deux petits bassins d'emplois s'organisent autour de Chauvigny et de Lusignan.

---

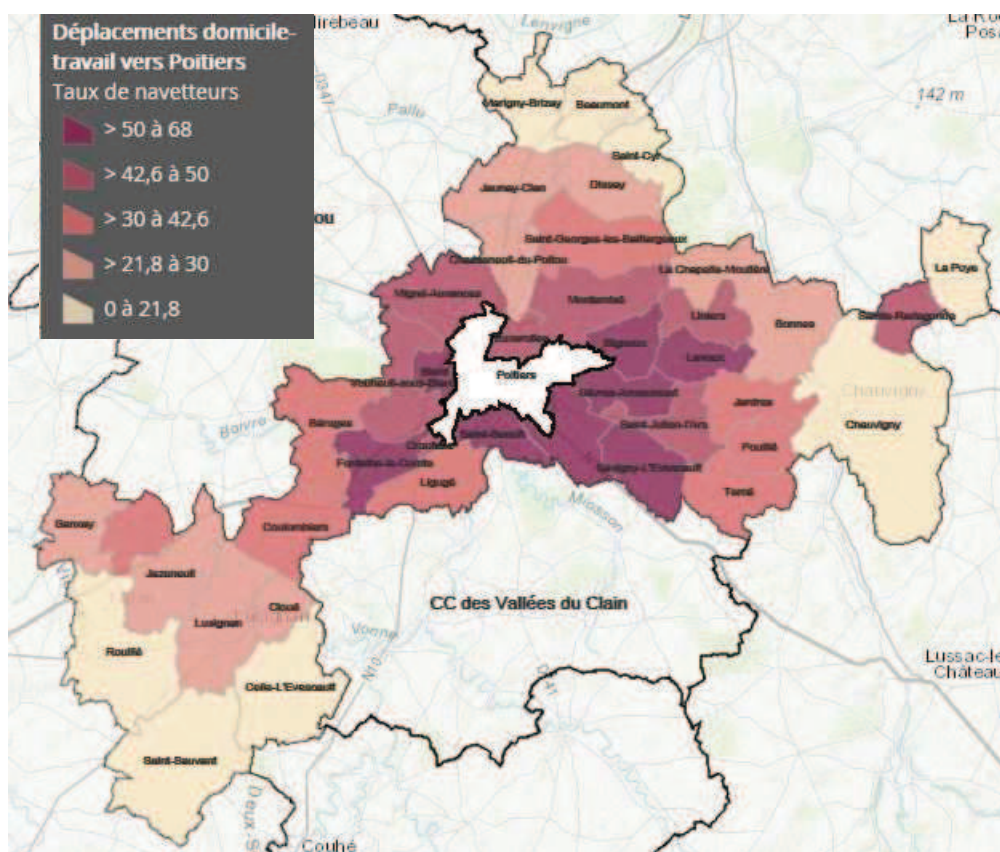
<sup>11</sup> Source : lavienne86.fr



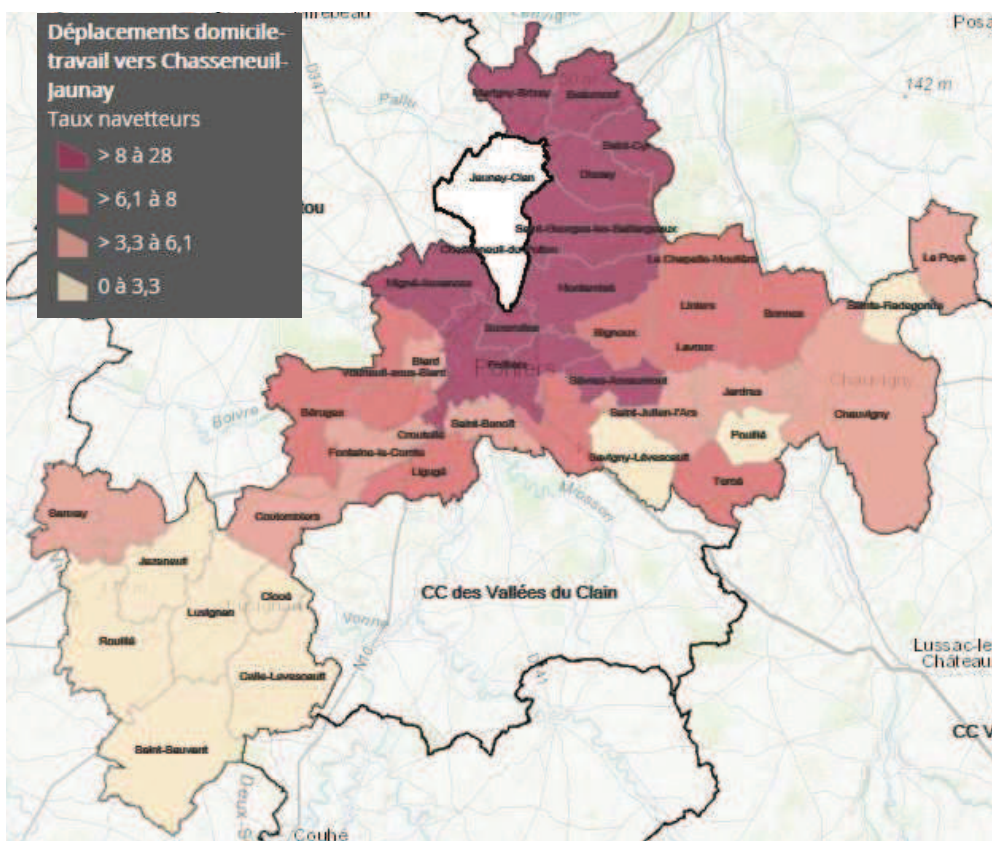
**Bassins d'emplois de Grand Poitiers**

Source : INSEE 2014	Emplois en 2014	Emplois en 2009	Gains / pertes d'emplois entre 2009 et 2014	Rapport nombre d'emplois / nombre d'actifs de 15 à 64 ans dans la population (2014)
Poitiers – Biard – Buxerolles – Migné-Auxances – Saint-Benoît	67 636 (dont 58 251 pour Poitiers)	67 373 (dont 58 064 pour Poitiers)	+263 (+0,4%) (dont + 187 / +0,3% pour Poitiers)	1,32 (1,46 pour Poitiers)
Chasseneuil-du-Poitou – Jaunay-Marigny	13 416	13 400	+16 (+0,1%)	2,22
Chauvigny	2 437	2 617	-180 (-6,9%)	0,78
Lusignan	1 189	1 098	+91 (+8,3%)	1,13
Autres communes	11 615	11 758	-143 (-1,2%)	0,43

La zone d'emploi de Poitiers est la première zone d'emploi de Grand Poitiers. Elle attire un grand nombre de salariés des communes alentours. A l'image de la première couronne, l'axe Poitiers-Chauvigny est particulièrement privilégié. La commune de La Puye, qui a le plus petit taux de navetteurs vers Poitiers, "envoie" tout de même près de 1 de ses actifs sur 10 vers cette zone.



Le pôle d'emploi Jaunay-Chasseneuil capte nettement le nord de Grand Poitiers mais aussi près de 1 actif sur 10 de la commune de Poitiers. Le Chauvinois et le pays Mélusin, plus éloignés, "n'envoient" en moyenne que 3% de leurs actifs vers ce pôle.



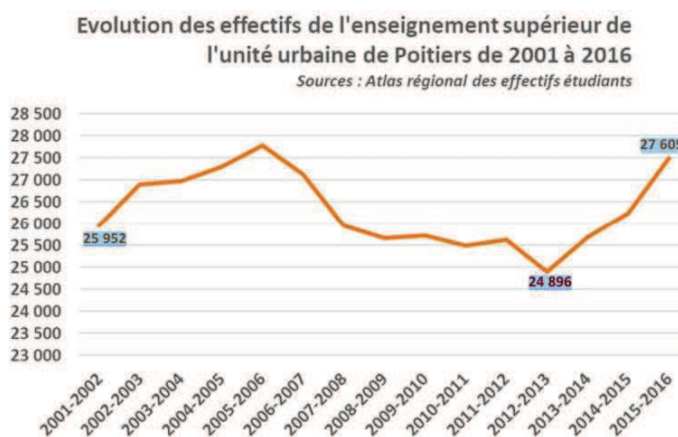
Cette zone du Futuroscope concentre un nombre élevé d'emplois peu qualifiés avec des horaires décalés (plateformes téléphoniques, parc hôtelier...), mais peu d'habitat. Pour de nombreux employés, le transport collectif aux horaires peu adaptés, l'absence de mode de garde pour les enfants à proximité ou les horaires des garderies scolaires représentent un frein.

## 2. Un pôle d'enseignement supérieur majeur réparti sur Poitiers (campus et centre-ville) et sur le Futuroscope

L'unité urbaine de Poitiers accueille 27 600 étudiants (année universitaire 2015-2016), ce qui représente 11% de la population, alors qu'il n'y a que 8% d'étudiants à Bordeaux et 6% à Limoges.

Après 8 années de baisse des effectifs, ceux-ci remontent fortement depuis 2013.

La population étudiante sur Poitiers se caractérise par une forte proportion d'étudiants étrangers (14,5% d'étudiants internationaux dans Grand Poitiers contre 8,9% à Bordeaux, en 2015-16)<sup>12</sup>.

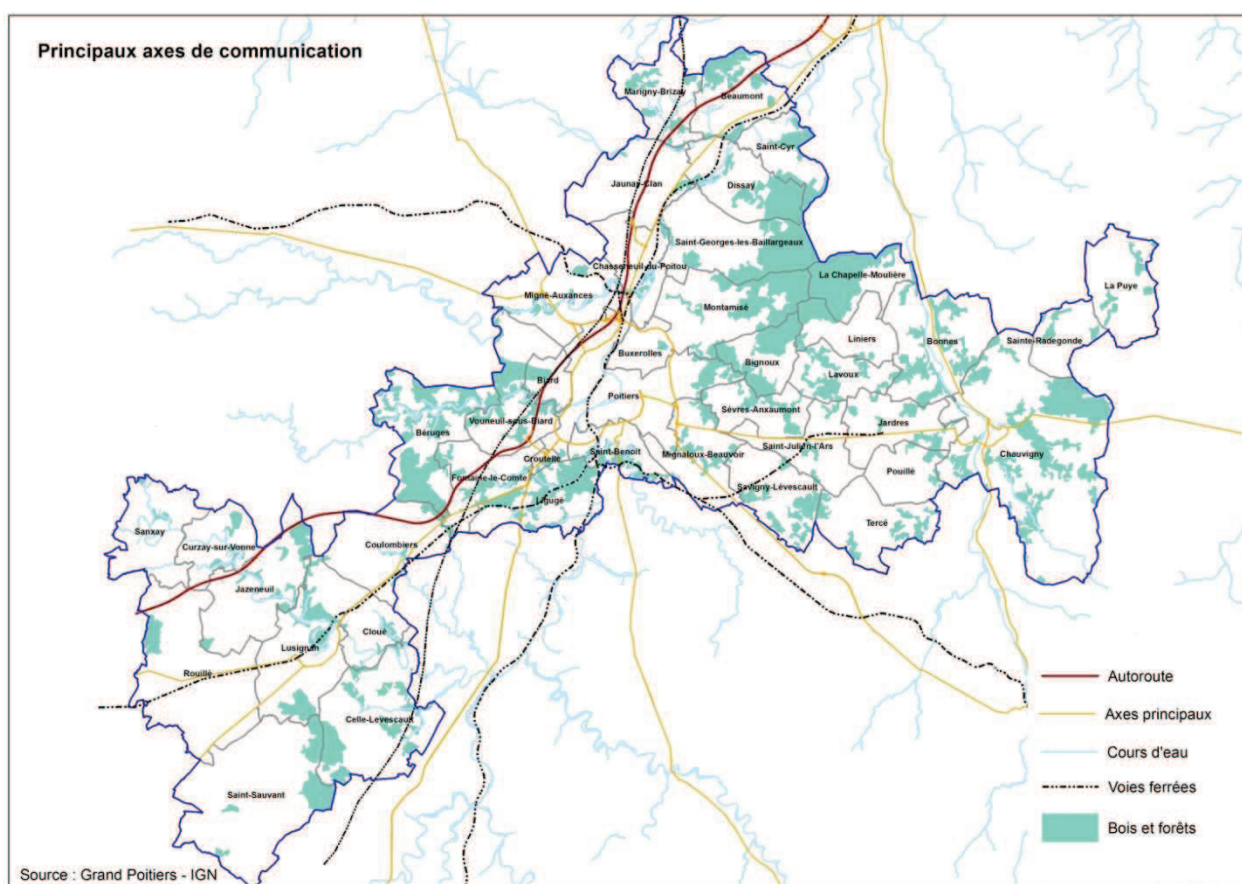


<sup>12</sup> Source : Elaboration du Schéma local enseignement supérieur recherche innovation (SLESRI), Premières données de cadrage, octobre 2017

Les établissements d'enseignement supérieur – et donc la population étudiante – se concentrent sur Poitiers (Campus et Centre-Ville essentiellement) et le Futuroscope :

- Implantée sur 3 sites (centre-ville, campus et Futuroscope), l'Université de Poitiers accueille en 2015-2016 un effectif de plus de 25 000 étudiants (soit ¼ de la population de Poitiers) et emploie environ 3 000 employés titulaires et contractuels, enseignants, administratifs et techniciens (ce qui en fait le second employeur de l'agglomération). L'Université de Poitiers couvre l'ensemble des champs disciplinaires, délivre près de 200 diplômes nationaux, compte 48 laboratoires de recherche, 120 chercheurs CNRS et 1 100 doctorants de 63 nationalités différentes.
- Plusieurs autres établissements renommés complètent l'offre : l'ENSMA, l'ENSIP, l'EESI, Sciences Po, l'ESCEM, le CNED, le CNAM, l'IRTS...

### 3. Des infrastructures de transport nombreuses, mais un recours massif à la voiture individuelle dans les déplacements du quotidien



Les infrastructures de transport présentes sur le territoire lui confèrent des atouts certains pour son développement, son attrait et son accessibilité :

- **l'autoroute A10** (avec un trafic moyen journalier de 31 844 véhicules – dont 20% de poids lourds – en 2014 soit une progression de +1.5% par rapport à 2013, dont 35% de trafic local – avec une majorité de déplacements domicile-travail et déplacements professionnels, 40% de trafic d'échange entre la Vienne et l'Indre et Loire et "seulement" 25% de transit) ;
- **l'aéroport Poitiers-Biard** (109 537 passagers accueillis en 2014 soit une progression de +1.46% par rapport à l'année précédente, avec une desserte régulière des aéroports de Londres - 1h30, Edimbourg - 1h20, Lyon - 1h10),
- **la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Sud Europe Atlantique (SEA)** (qui met Poitiers à 1h05 de Bordeaux, à 1h15 de Paris et à 4h de Bruxelles depuis sa mise en service en 2017).



L'agglomération se place au **croisement de grandes voies de transit la reliant aux principales agglomérations des départements voisins** : l'A10 (Poitiers-Bordeaux à 2h40 et Poitiers-Tours à 1h10), la RN149 (Poitiers-Nantes à 2h30), la RN147 (Poitiers-Limoges à 2h), la RD910 (Poitiers-Angoulême à 1h30), la RD347 (Poitiers-Angers à 2h10), la RD611 (Poitiers-Niort à 1h15 et La Rochelle à 2h) et la RD951 (Poitiers-Châteauroux à 2h).

Desservie par les TGV (trains à grande vitesse) de la ligne Paris-Bordeaux, la **gare de Poitiers** est au carrefour des lignes rejoignant Paris, Tours et Châtelleraut au nord, Limoges à l'est, Angoulême et Bordeaux au sud, et Niort et La Rochelle à l'ouest. Elle enregistre un trafic de 3 millions de voyageurs en train par an (en 2015, contre 2,5 millions en 2007). Ce trafic peut être comparé avec ceux des gares de Pau (0,8 million en 2014), Limoges (1,7 millions en 2015), Bordeaux (12 millions en 2015).

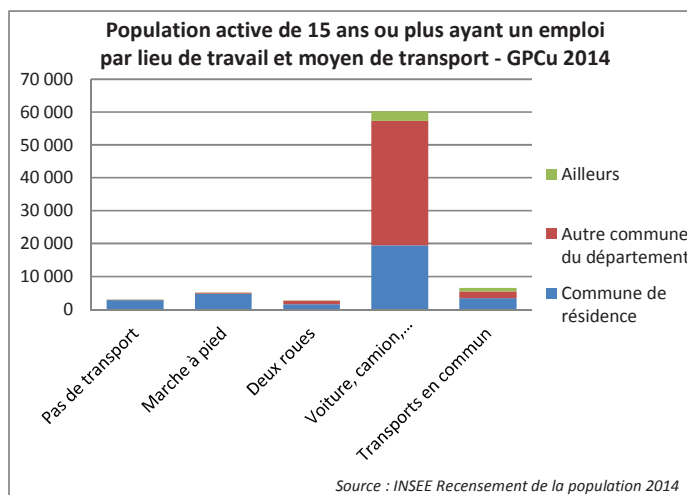
En outre plusieurs compagnie de car (Ouibus, Isilines, Flexibus, Eurolines) proposent des trajets au départ de la gare routière (à proximité de la gare SNCF), à destination de nombreuses villes voisines et destinations plus lointaines de France et d'Europe.

Il existe plusieurs réseaux de transports en commun pour la desserte locale (discussions en cours des autorités organisatrice de transports – OAT – compétentes sur le territoire – susceptibles d'apporter des changements au système décrit ci-dessous) :

- Plusieurs **lignes TER** (Trains Express Régionaux) convergent vers Poitiers, permettant une assez bonne desserte du territoire :
  - o Ligne 01 vers Châtelleraut et Tours qui dessert Chasseneuil-du-Poitou, le Futuroscope (Chasseneuil-du-Poitou), Jaunay-Clan (Jaunay-Marigny), Dissay, La Tricherie (Beaumont-Saint-Cyr) ;
  - o Ligne 04 vers Angoulême qui dessert Ligugé ;
  - o Ligne 05 vers Niort et La Rochelle qui dessert Lusignan et Rouillé ;
  - o Ligne 02 vers Montmorillon et Limoges qui dessert Mignaloux-Beauvoir ;
  - o Ligne routière R1 vers Parthenay et Nantes.
- Le **réseau de bus urbains Vitalis** dessert les 13 communes de l'ancien Grand Poitiers. Des lignes structurantes (haute à moyenne fréquence) relient les différents quartiers de Poitiers (desservant notamment les différents quartiers d'habitat social, le CHU, l'Université...), ainsi que la Ville Centre aux plus grosses communes (Chasseneuil-du-Poitou, Buxerolles, Migné-Auxances, Mignaloux-Beauvoir, Biard, Saint-Benoît). Une réflexion est en cours pour étendre le réseau, notamment en direction de Jaunay-Marigny.
- Le réseau interurbain de la Vienne **Lignes en Vienne** vient compléter l'offre en transport en commun routier, avec une "ligne premium" (103) qui dessert Chauvigny via Sèvres-Anxaumont, Saint-Julien-l'Ars et Jardres, et plusieurs "lignes quotidiennes" :
  - o Vers le nord (Chasseneuil-du-Poitou, Jaunay-Marigny, Dissay, Saint-Georges-lès-Baillargeaux, Beaumont-Saint-Cyr) avec les lignes 100 et 101 ;
  - o Vers l'est (Bignoux, Lavoux, Liniers, La Chapelle-Moulières, Bonnes pour la ligne 102, Savigny-Lévescault, Pouillé, Tercé pour la ligne 104).

Grand Poitiers a adopté en 2016 son "**Plan Vélo**", afin d'encourager à la pratique cycliste sur le territoire, via la location de vélo – notamment des vélos à assistance électrique ("Cap sur le vélo"), via des aides financière à l'acquisition d'un vélo à assistance électrique, via des aménagements d'itinéraires cyclables, etc. Ce plan est en cours de révision pour couvrir le territoire des 40 communes de GPCu, avec l'idée de favoriser les déplacements en mode doux au sein de chaque bourg, d'améliorer les stationnements vélo, de promouvoir des liaisons intercommunales sécurisées (sur des axes secondaires)...

Cependant, malgré cette offre diversifiée, la voiture individuelle constitue encore en 2014 le mode privilégié des déplacements domicile-travail pour 78% des actifs du territoire (et par 60% de ceux qui vivent et travaillent dans la même commune)<sup>13</sup>.



#### 4. Encore des "zones blanches" dans la couverture numérique du territoire

##### *En ce qui concerne le haut débit Internet*

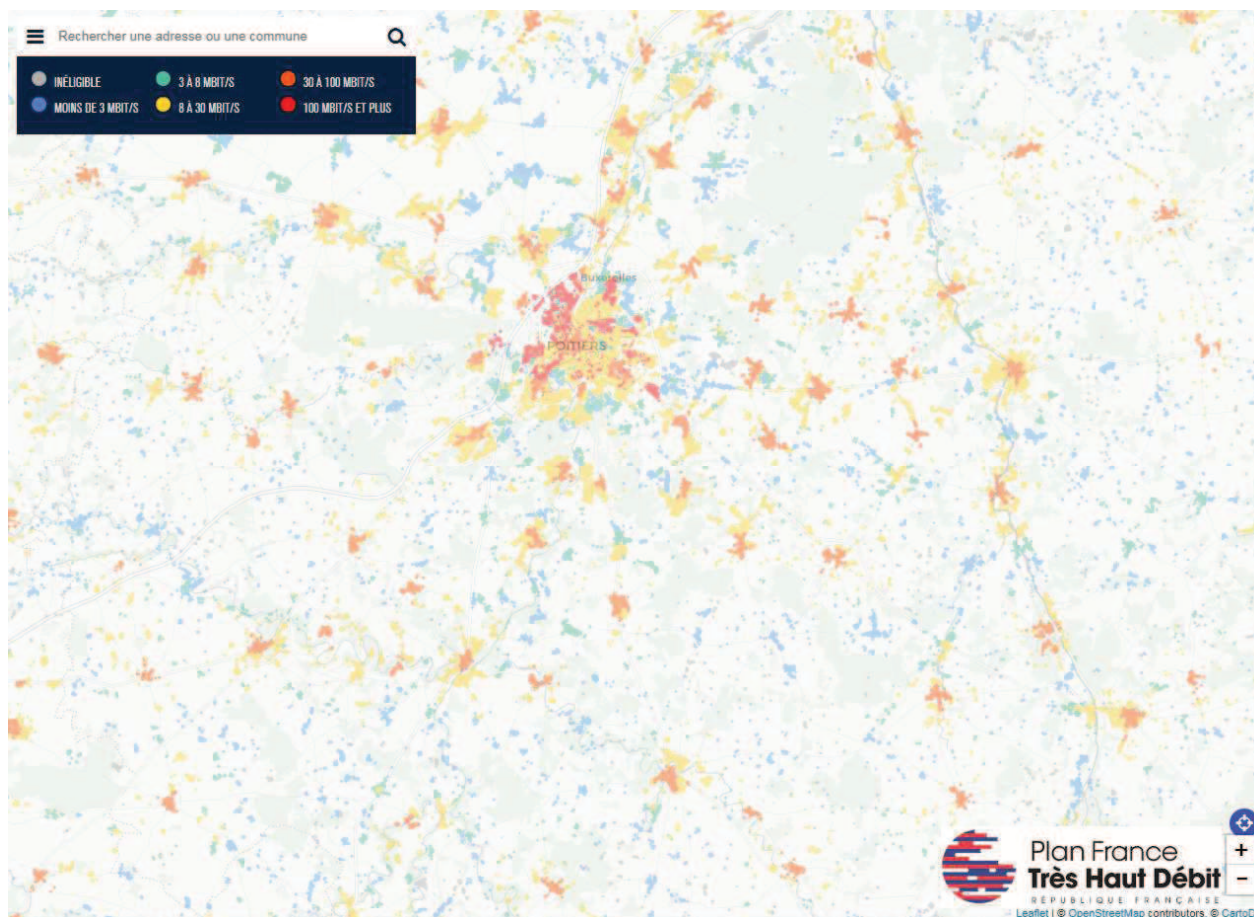
Au deuxième trimestre 2017<sup>14</sup>, seulement 36% des locaux du territoire de GPCu étaient couverts par le Très haut débit (débit d'au moins 30 Mbits/s). Cependant, 83% pouvaient bénéficier d'un débit d'au moins 8 Mbits/s. Il reste toutefois quelques zones où le taux de couverture par le haut débit est médiocre à très mauvais :

- Moins de 10% des locaux pouvant bénéficier d'un débit d'au moins 8 Mbits/s sur Sanxay, Curzay-sur-Vonne et Jazeneuil ;
- Entre 10% et 20% sur Saint-Cyr, sur Croutelle, sur Sainte-Radegonde ;
- Autour de 40% sur Sèvres-Anxaumont et Tercé ;
- Entre 55% et 65% sur Celle-Lévescault, Rouillé et Saint-Sauvant, sur Mignaloux-Beauvoir, Vouneuil-sous-Biard et Béruges, sur Jardres, sur Saint-Georges-Lès-Baillargeaux.

Cela obère l'installation d'entreprises, de professions libérales ou de services, et est en mesure de dissuader nombre de ménages à emménager ou à résider durablement dans ces zones.

<sup>13</sup> Une enquête ménage mobilité est en cours de réalisation sur les 40 communes de Grand Poitiers, qui permettra à la fois de mettre à jour les parts modales et d'avoir une vision plus exhaustive des motifs de déplacement (premiers résultats en septembre 2018).

<sup>14</sup> Source : Observatoire France Très Haut Débit, deuxième trimestre 2017



### *En ce qui concerne la téléphonie mobile*

Selon les cartes disponibles sur les sites Internet des opérateurs de téléphonie mobile, la quasi-totalité des zones habitées du territoire de GPCu est couverte par la 3G ou la 4G Orange, SFR et Bouygues (la couverture du territoire par Free est moins bonne).

Cependant sur les communes de Sainte-Radegonde et de La Puye, aucun opérateur n'est en mesure de délivrer ce service. Le service semble aussi de moins bonne qualité sur une bande allant de la Chapelle-Moulière à Tercé, ainsi que sur Sanxay et Curzay-sur-Vonne.

Là encore, cela est un frein pour le développement économique, touristique, de services et résidentiel.

## **5. Un accès aux services et commerces de proximité très variable d'une commune à l'autre**

Les communes les plus urbaines, ainsi que celles situées sur des axes de circulation importants, proposent une offre de commerces et services de proximité diversifiée et qui fonctionne. Ailleurs, l'implication de la commune (via notamment la mise à disposition de locaux aux commerçants ou professionnels de santé) est nécessaire pour maintenir une offre minimale. Sur plusieurs communes néanmoins, il n'existe aucun commerce.

Les modes de garde des jeunes enfants (en structures collectives ou au domicile des assistantes maternelles) sont aussi un élément d'attractivité pour les familles qui s'installent sur le territoire. L'offre de mode de garde est actuellement assez disparate sur le territoire de GPCu, avec des poches sous dotées dans le secteur de Chauvigny et le pays Mélusin<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Source : CCAS de Poitiers

En matière scolaire, il existe au moins une école (maternelle et/ou élémentaire) dans toutes les communes sauf Croutelle et Sainte-Radegonde. Dans de nombreux cas, il s'agit de RPI (regroupements pédagogiques intercommunaux)<sup>16</sup> avec les différentes classes / niveaux répartis entre plusieurs écoles sur plusieurs communes.

Par contre les établissements d'enseignement secondaire sont très concentrés autour de Poitiers :

- 12 des 34 collèges publics du département sont situés sur le territoire de GPCu, soit 1 à Lusignan, 1 à Chauvigny et 10 à Poitiers et dans les communes voisines (Buxerolles, Saint-Benoît et Jaunay-Marigny) + 1 nouveau collège à construire à Vouneuil-sous-Biard<sup>17</sup>. Il existe également un collège privé à Jaunay-Marigny et 3 à Poitiers.
- Il y a 8 lycées publics et 3 lycées privés (enseignement général et technologique et enseignement professionnel) à Poitiers, 1 lycée public à Jaunay-Marigny (Futuroscope), et 1 lycée agricole à Rouillé.

---

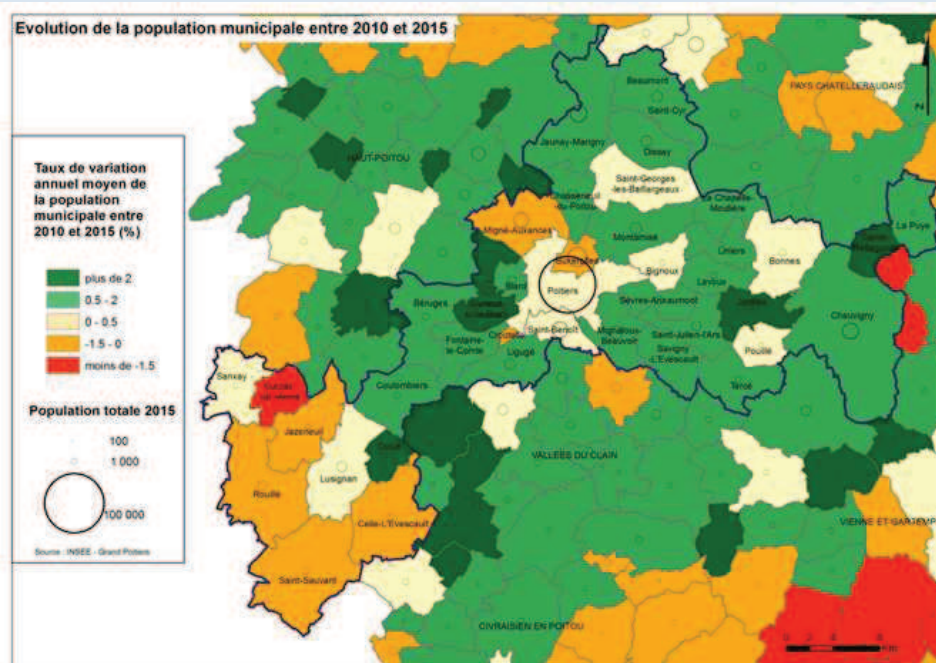
<sup>16</sup> Eventuellement gérés par des SIVOS (Syndicats intercommunaux à vocation scolaire).

<sup>17</sup> Notons que certaines communes du territoire relèvent d'un collège public hors Grand Poitiers (Vouneuil-sur-Vienne, Saint-Savin, Ménigoute – 79).



## Une attractivité à conforter : synthèse du diagnostic

### Une croissance démographique lente, portée par le solde naturel

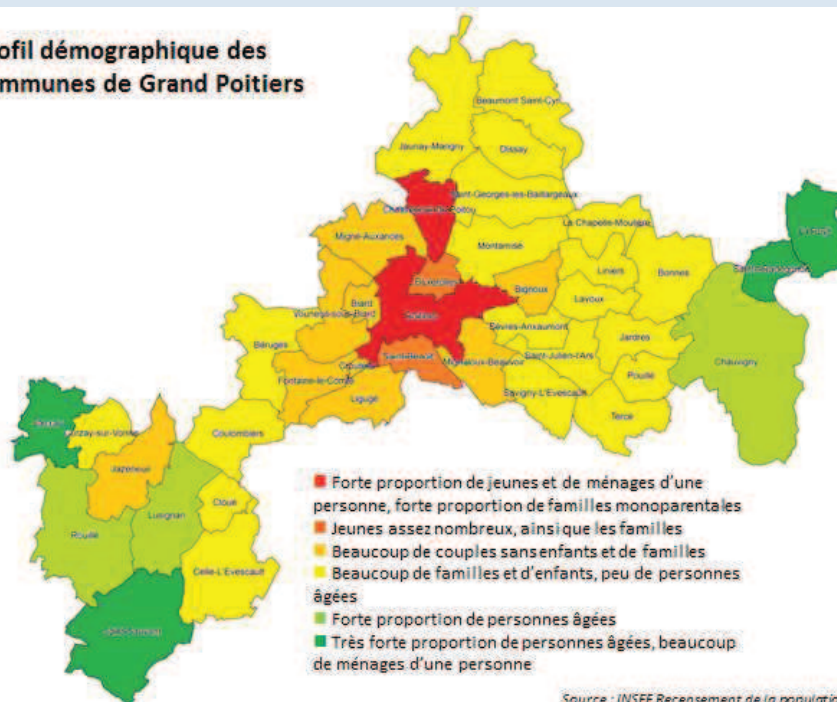


**Solde naturel :**  
+0,41%/an  
+  
**Solde migratoire :**  
+0,04%/an  
=  
**Croissance démographique :**  
+0,45%/an

**Tendances :** Baisse du solde naturel (baisse de la fécondité, hausse de la mortalité) →  
Nécessité d'accueillir de nouveaux habitants pour maintenir une croissance démographique positive

### Un territoire au peuplement diversifié

#### Profil démographique des communes de Grand Poitiers

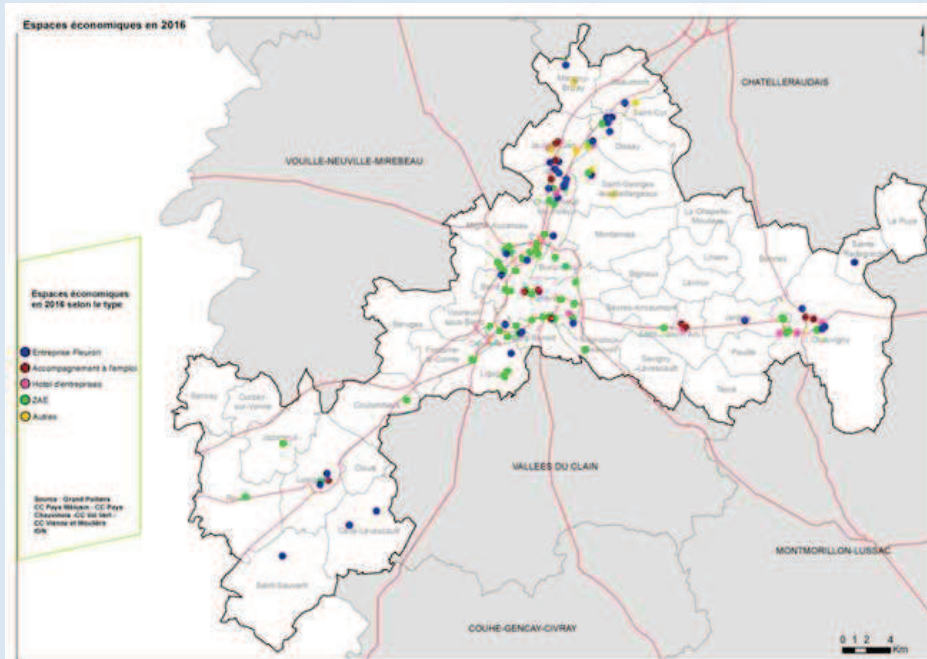


**En moyenne sur Grand Poitiers :**  
Population jeune (34% de moins de 25 ans)  
- Beaucoup d'étudiants (17% des 15-64 ans)  
- Beaucoup de personnes seules (44% de ménages d'une personne) et de familles monoparentales (30% des ménages avec enfants)

**Enjeux :** Conserver une diversité des contextes (pour éviter d'avoir un territoire uniforme), sans pour autant spécialiser chaque partie du territoire (pour avoir une mixité sociale partout)



## Un territoire polarisé



**Enjeux :** Conforter les axes et les pôles pour optimiser les équipements, les services, les infrastructures de transport, pour rapprocher les habitants de l'emploi et des lieux de formation...

### Bassins d'emplois (2014) :

**POITIERS (et communes environnantes) :**  
67 636 emplois

**FUTUROSCOPE (Chasseneuil/Jaunay) :**  
13 416 emplois

**CHAUVIGNY :**  
2 437 emplois

**LUSIGNAN :**  
1 189 emplois

**Autres communes :**  
11 615 emplois

## Enjeux en matière d'attractivité

**Faire émerger GPCu comme une agglomération à taille humaine, dynamique, agréable et accueillante, et proposant un territoire original à l'échelle de la Région Nouvelle-Aquitaine :**

- S'appuyer sur les atouts du territoire (université, offre de formation, CHU, Technopôle du Futuroscope... mais aussi offre culturelle riche et variée, patrimoine exceptionnel, nature en ville, qualité du cadre de vie...) et les faire vivre ;
- Conforter la position de carrefour à l'échelle nationale et internationale sur des axes routiers, autoroutiers et ferroviaire (axe Centre Europe – Atlantique, axe Nord Europe – Sud Europe Atlantique).

**Conforter la diversité des contextes au sein de l'agglomération pour offrir un panel de cadres de vie adapté à chacun :**

- Renforcer et promouvoir la qualité et l'originalité de chacun de ces lieux de vie

**Affirmer et renforcer l'ossature urbaine et de services pour permettre à chaque ménage, quelles que soient ses spécificités et sa situation géographique, d'accéder facilement aux aménités :**

- Maintenir et optimiser les équipements publics (notamment les écoles) et les commerces de proximité existants ;
- Améliorer la desserte du territoire en Internet haut débit / très haut débit et en téléphonie 3G/4G, en continuant à s'impliquer aux côtés de l'Etat (Plan France Très Haut Débit) et des opérateurs ;
- Développer des modes de déplacement alternatifs à l'usage de la voiture individuelle adaptés à chaque partie du territoire et chaque type de déplacements (modes doux, transports en commun, co-voiturage, etc.).

**Inscrire le développement du territoire dans une double logique de polycentralités hiérarchisées et d'axes**, afin de combiner les réflexions en matière de développement de l'habitat, de développement économique et de mobilité, notamment pour localiser les objectifs de production.

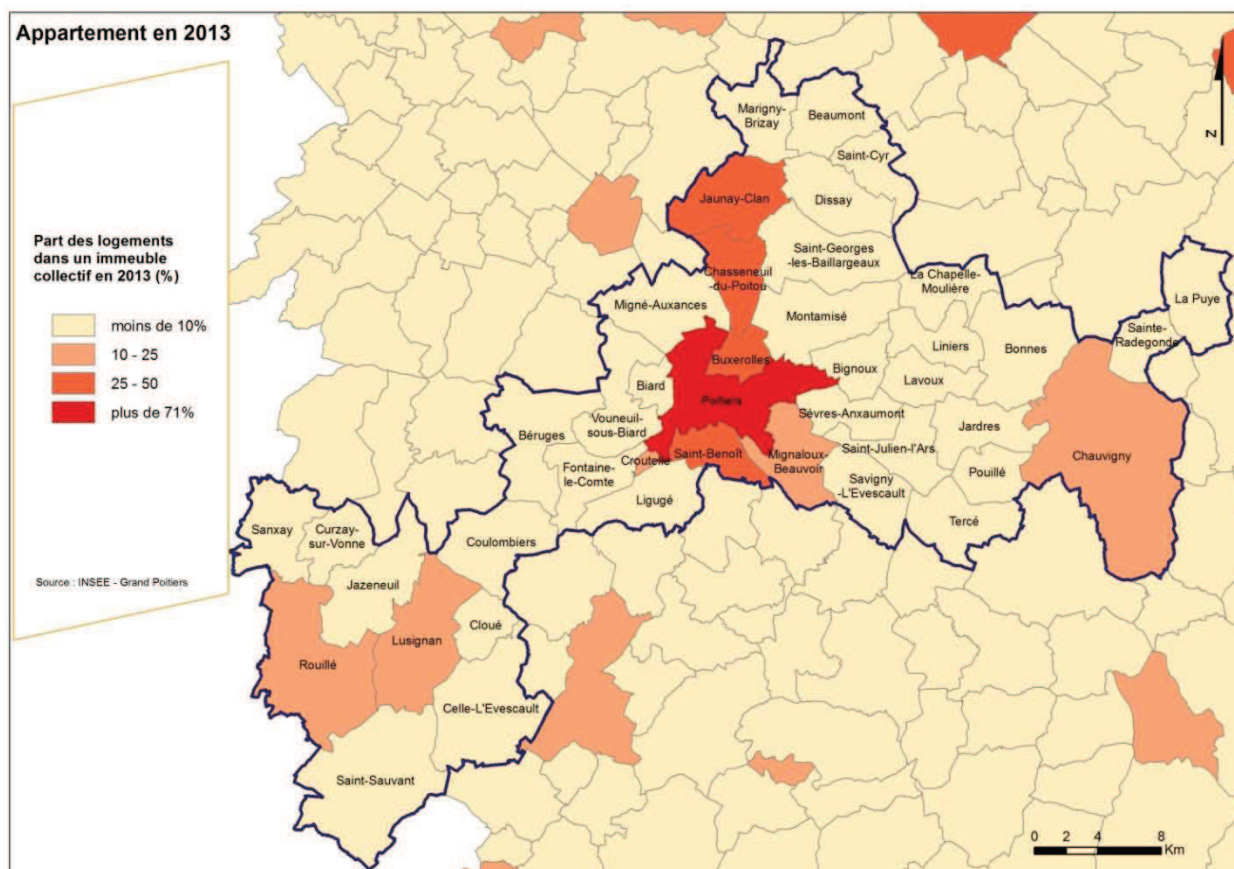
# Un parc existant à adapter et à mettre en valeur

## A. Une répartition du parc de logements non uniforme

### 1. Un parc de 103 750 logements en 2014, dont 92 400 résidences principales

Selon les données du recensement INSEE 2014, 3% des 103 750 logements de l'agglomération sont des résidences secondaires ou logements occasionnels, et 8% des logements vacants. Il reste 92 400 résidences principales (89% des logements). Poitiers, qui concentre 46% des habitants de l'agglomération, regroupe 53% des logements et 52% des résidences principales.

Les logements individuels représentent 55% de l'ensemble des logements (57% des résidences principales). Alors que les logements collectifs sont très présents sur l'axe Saint-Benoît – Jaunay-Marigny (zone urbaine de Poitiers et zone d'activité du Futuroscope) et sont même majoritaires à Poitiers (70%), ils sont rares sur la plupart des communes.

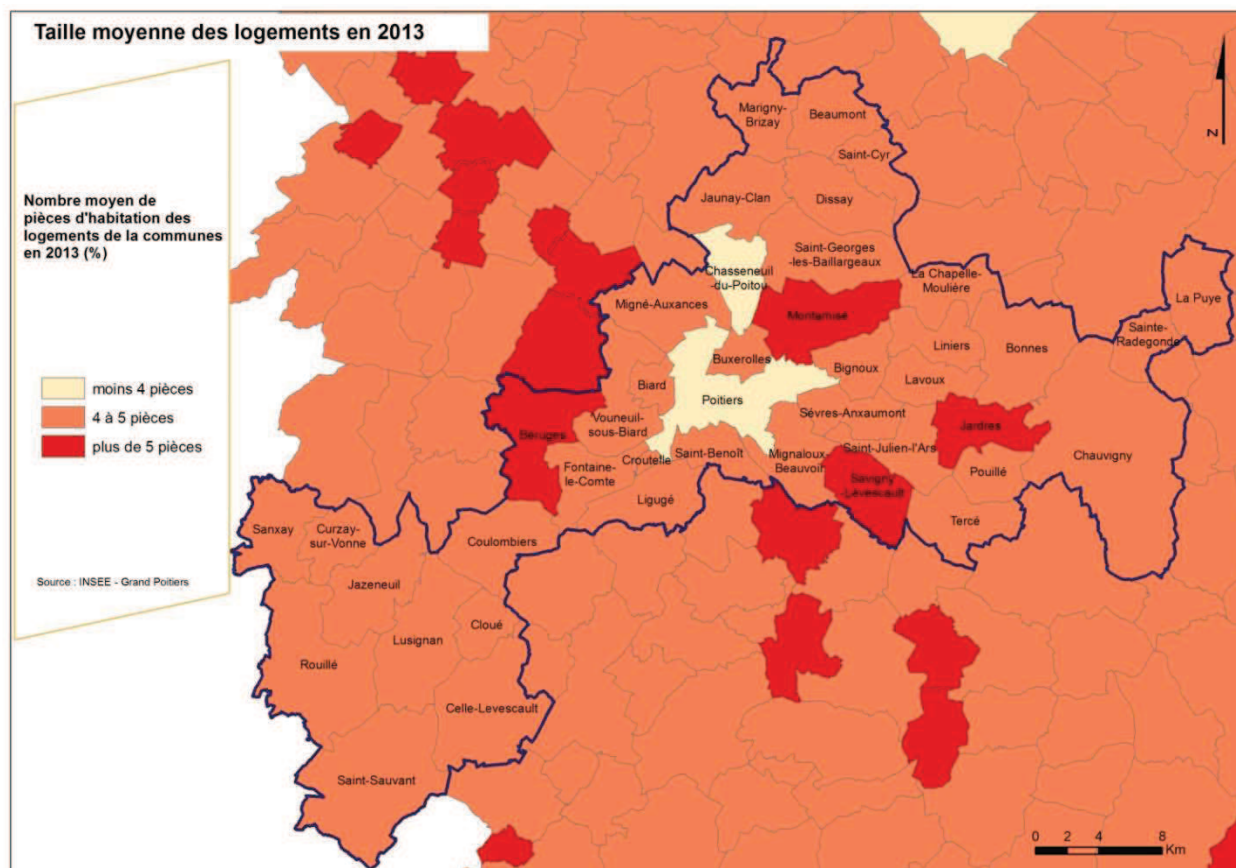


La taille moyenne des résidences principales de la communauté urbaine est de 3,8 pièces par logement, avec 25% de T1-T2, 19% de T3, 23% de T4, 33% de T5 et plus.

Deux communes se caractérisent par un parc particulier : Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou, où les petits logements sont très présents (respectivement 40% et 36% de T1-T2). En effet ce sont les deux communes où se concentrent les logements destinés notamment aux étudiants.

Globalement, la taille moyenne des résidences principales est plus faible (inférieure à 4,5 pièces par logement) sur les communes où il existe une part conséquente de logements collectifs (axe Saint-Benoît – Jaunay-Marigny).

Ailleurs les T5 et plus représentent plus de la moitié des résidences principales. La taille moyenne des résidences principales est particulièrement élevée (plus de 4,8 pièces par logement en moyenne) sur des zones très résidentielles et attractives pour les familles : l'est de Poitiers (ensemble délimité par Montamisé, La Chapelle-Moulière, Pouillé, Mignaloux-Beauvoir) et quelques communes du sud-ouest (notamment Béruges et Fontaine-le-Comte).



## 2. Une majorité de locataires à Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou, une majorité de propriétaires ailleurs

En 2014, les résidences principales occupées par un propriétaire sont légèrement minoritaires sur la Communauté urbaine avec 49% de propriétaire. A l'image de la répartition spatiale des logements collectifs et des petits logements, les locataires sont surreprésentés sur l'axe Saint-Benoît – Jaunay-Marigny. En revanche, l'axe La Chapelle-Moulière – Tercé correspond à une part très élevée de propriétaires.

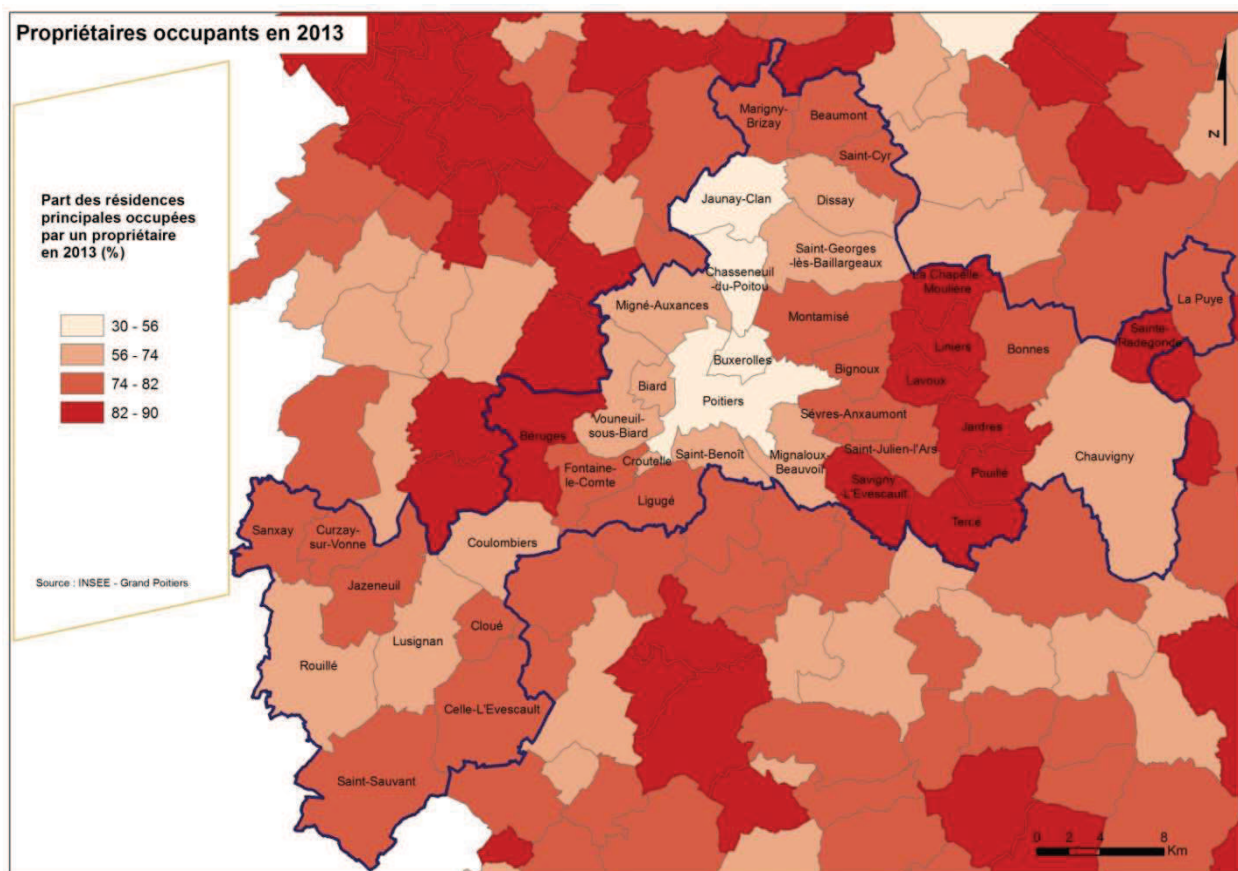
En 2014, 15% des résidences principales sont des logements HLM au sens de l'INSEE<sup>18</sup>, avec quelques communes "bien pourvues" (Poitiers 22%, Chasseneuil-du-Poitou 14%, Buxerolles 12%, Saint-Benoît 11%) et beaucoup d'autres où ces logements sont très minoritaires. En moyenne un tiers des logements

<sup>18</sup> Selon l'INSEE, les logements du secteur social sont :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.



locatifs sont des logements HLM, mais cette part est très variable d'une commune à l'autre (de 0% à 42%).

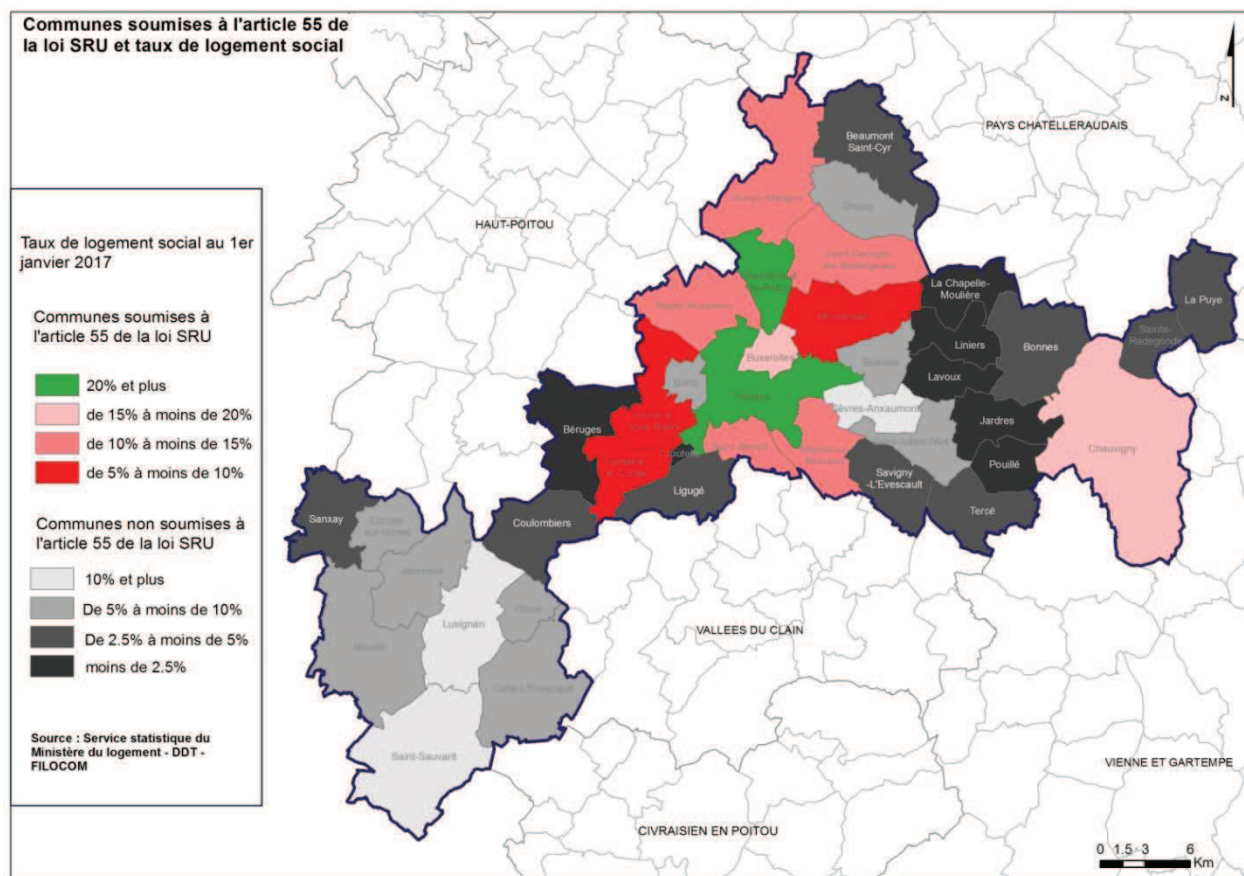


## B. Le parc de logements sociaux concentré sur quelques communes

Au sens de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) de 2000<sup>19</sup>, le taux de logement social sur Grand Poitiers est d'environ 23%. Sur le territoire de GPCu, les communes d'au moins 3 500 habitants doivent disposer d'au moins 20% de logements sociaux. Au 01/01/2017, seules Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou remplissent leurs obligations réglementaires en la matière (31,9% et 23,2% respectivement), alors que Buxerolles et Chauvigny s'en approchent (18,7% et 17,3% respectivement) et que les autres communes ont un taux inférieur à 14%.

<sup>19</sup> Sont considérés comme des logements sociaux au titre de l'article 55 SRU :

- Tous les logements des bailleurs sociaux d'avant 1977 et les logements conventionnés des bailleurs sociaux depuis 1977 ;
- Les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à conditions de ressources ;
- Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, à l'Entreprise minière et chimique, aux houillères de bassin, au Charbonnage de France...
- Les logements ou lits des foyers de personnes âgées, foyers de personnes handicapées, foyers de jeunes travailleurs, foyers de travailleurs migrants, résidences sociales conventionnées, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'accueil pour demandeurs d'asile...
- Les terrains locatifs familiaux pour gens du voyage sédentarisés prévus au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative loués à des organismes agréés en vue de leur sous-location à des personnes défavorisées si le loyer pratiqué est inférieur à un plafond défini par arrêté.



Les communes du territoire de Grand Poitiers Communauté urbaine concernées par l'article 55 de la loi SRU ont des caractéristiques variables, et donc un peuplement différent d'une commune à l'autre :

- La ville centre, Poitiers, concentre une grande partie des ménages les plus pauvres de l'agglomération (62% des ménages avec des ressources inférieures à 60% du plafond HLM y vivent, contre seulement 38% des ménages avec des ressources supérieures à 100% du plafond HLM<sup>20</sup>), la majorité du parc social (78% du parc des bailleurs sociaux<sup>21</sup>), mais aussi les équipements et services permettant de répondre au mieux aux besoins de ces ménages précaires ;
- Buxerolles, Mignaloux-Beauvoir et Saint-Benoît constituent la périphérie immédiate, sans rupture vis-à-vis de Poitiers, avec une bonne desserte en transport et un bon niveau d'équipement ;
- Les communes de Chasseneuil-du-Poitou, Jaunay-Marigny et Migné-Auxances se caractérisent par des voies routières et ferroviaires majeures, une assez bonne desserte par les transports en commun (à améliorer néanmoins sur Jaunay-Marigny) et une activité économique dynamique ;
- La ville de Chauvigny est un pôle structurant de l'agglomération, représentant une autre centralité ;
- Fontaine-le-Comte, Montamisé, Saint-Georges-lès-Baillargeaux et Vouneuil-sous-Biard forment des "villes à la campagne" proches de Poitiers, caractérisées par une moins bonne desserte en transport et un moins bon niveau d'équipement que les communes des groupes B et C.

Autant les communes des groupes B, C et D ont tout à fait vocation à développer conséquemment leur parc de logement social pour répondre à une demande et un besoin importants, autant les besoins ne

<sup>20</sup> Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP

<sup>21</sup> Source : MEEM SOeS RPLS 2017

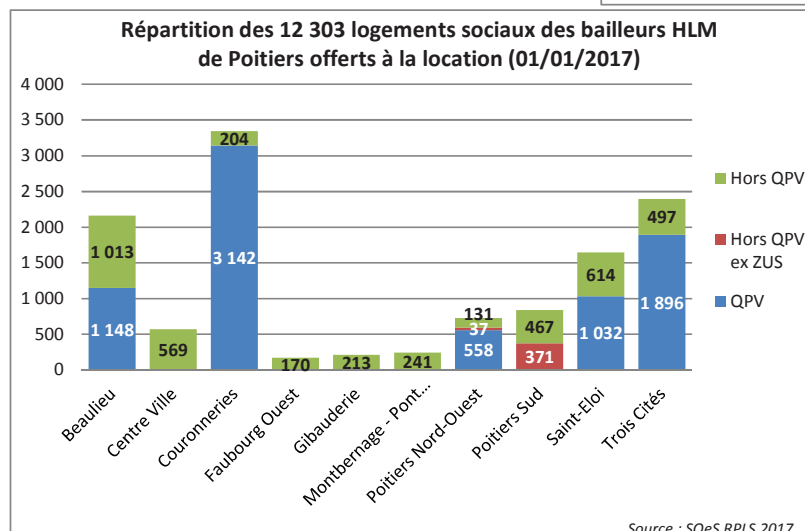
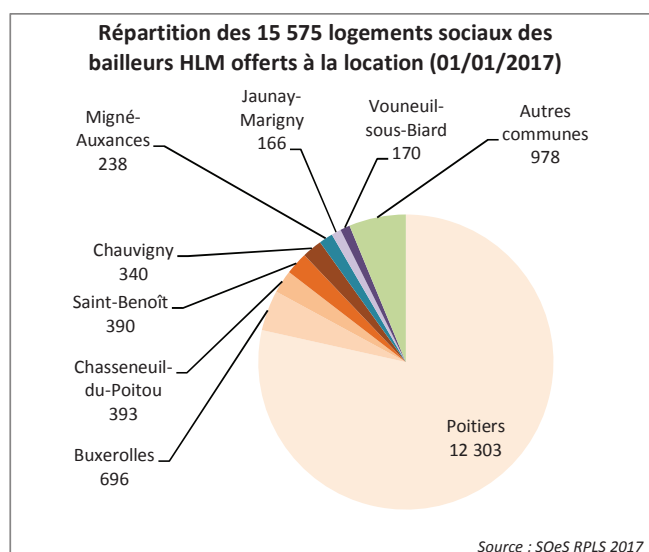
sont pas les mêmes pour les communes du groupe E, où des ménages en situation précaire pourraient souffrir de l'éloignement d'un certain nombre de commerces, services et équipements, dans la mesure où la fréquence de passage des transports en commun a vocation à rester assez faible.

## 1. Un parc des bailleurs sociaux conséquent mais concentré

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, les bailleurs sociaux de l'agglomération sont propriétaires d'un peu plus de 15 900 logements "ordinaires"<sup>22</sup> (hors logements en foyers ou résidences collectives), soit 15% de l'ensemble des logements. Sur le territoire des 13 communes de l'ex Grand Poitiers, ce parc a progressé de +5% en 4 ans (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013).

Plus de 15 750 de ces logements sociaux sont offerts à la location (loués ou vacants mais proposés à la location). Les autres sont vides (pour cause de travaux ou en attente de vente ou de démolition par exemple) ou occupés hors contrat de location (par exemple pour loger un concierge, servir de local associatif, etc.).

92% du parc social de l'agglomération est situé sur les 13 communes de l'ex Grand Poitiers. La Ville de Poitiers, avec plus de 12 300 logements, concentre 79% des logements sociaux de l'agglomération (contre seulement 52% des résidences principales).



Quatre quartiers (Couronneries, Trois-Cités, Beaulieu et Saint-Eloi) regroupent à eux seuls 78% des logements sociaux de Poitiers et 61% des logements sociaux de Grand Poitiers Communauté urbaine. 63% des logements sociaux de Poitiers (50% des logements sociaux de Grand Poitiers Communauté urbaine) sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

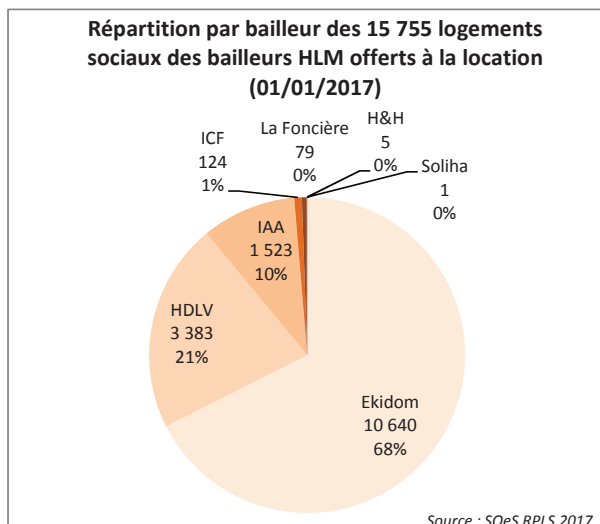
<sup>22</sup> Source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) du Service Observations et Statistiques (SOeS) du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, données au 01/01/2017.



### Peu de bailleurs sociaux présents sur le territoire

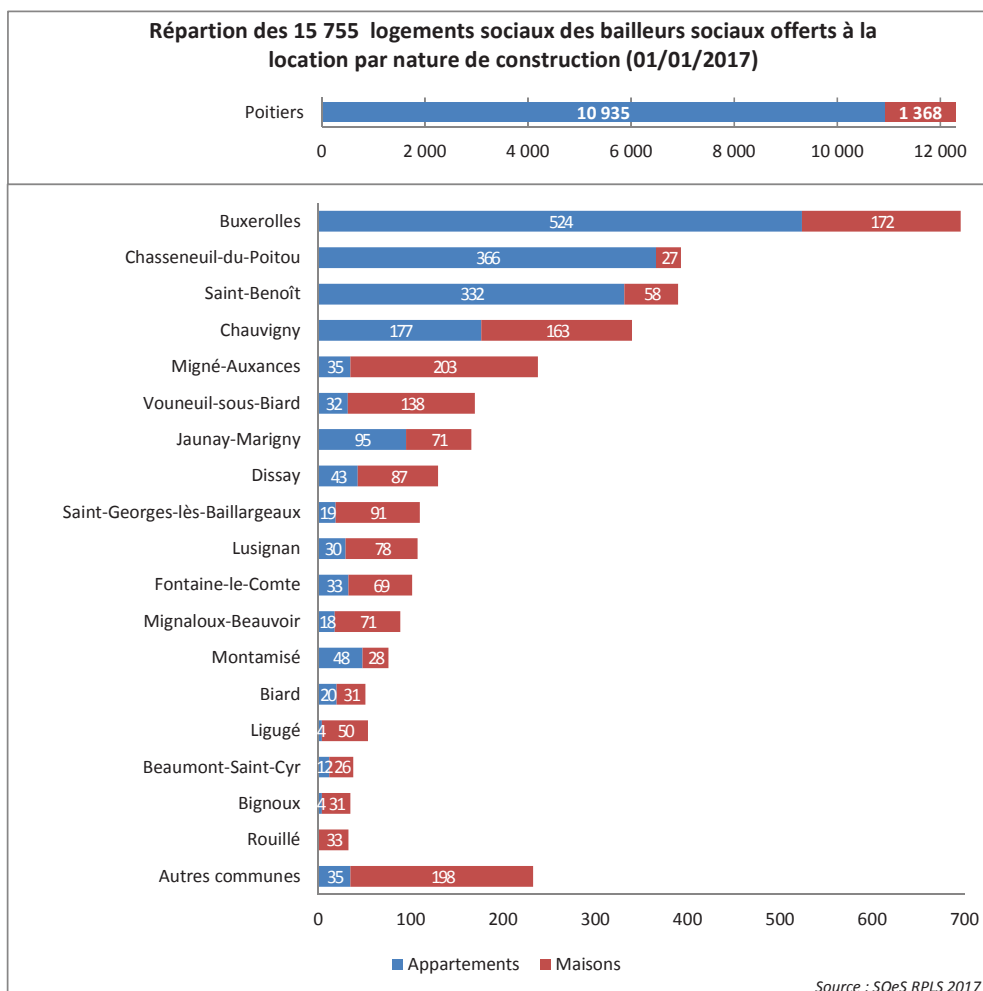
Seuls trois bailleurs se partagent 99% du parc de logements sociaux de l'agglomération :

- 68% du parc pour Ekidom, office public d'HLM de Grand Poitiers (dont les 2/3 des logements appartenaient à Logiparc et 1/3 à Sipea Habitat jusqu'au 31/12/2016),
- 21% pour Habitat de la Vienne, office public du Département de la Vienne,
- 10% pour la SA d'HLM Immobilière Atlantique Aménagement, entreprise sociale pour l'habitat (issue de la fusion en juin 2016 de la SARL HLM de Poitiers avec deux SA d'HLM de Niort et La Rochelle).

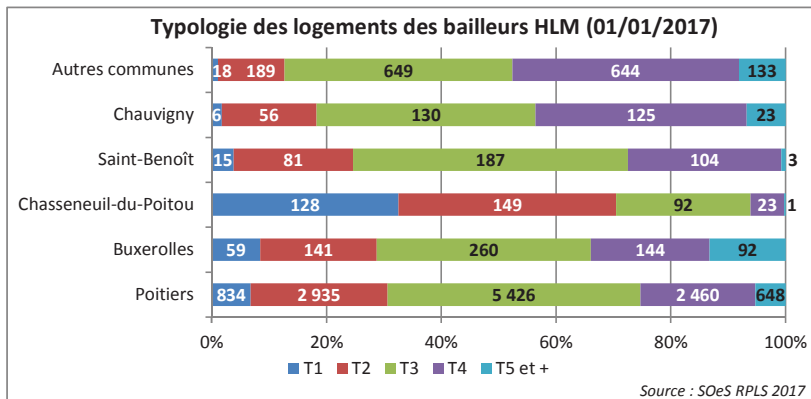


Alors qu'Ekidom dispose de 72% des logements sociaux du territoire de l'ex Grand Poitiers et 77% des logements sociaux du territoire de l'ex CC de Vienne et Moulière, c'est Habitat de la Vienne qui est majoritaire ailleurs (96% des logements de l'ex Pays Mélusin, 72% des logements de l'ex Pays Chauvinois et 68% de l'ex Val Vert du Clain).

### Plus de 80% de logements collectifs



Les logements individuels sont minoritaires dans le parc social (19% sur l'ensemble du territoire), notamment sur Chasseneuil-du-Poitou (7%), Poitiers (11%), Saint-Benoît (15%), Buxerolles (25%), et dans une moindre mesure Montamisé (37%), Jaunay-Marigny (43%), Chauvigny (48%). Sur les autres communes plus rurales, ils représentent au contraire environ 80% du parc social.



Globalement le parc de logement social est composé de 30% de T1 / T2, 43% de T3, 28% de T4 et plus. Cependant cette répartition est assez différente d'un territoire à l'autre :

La particularité du parc de logements sociaux de Chasseneuil-du-Poitou vient des trois résidences situées sur le site du Futuroscope (286 logements offerts à la location), composées essentiellement de T1 et T2, où sont logés majoritairement des étudiants et des jeunes travailleurs.

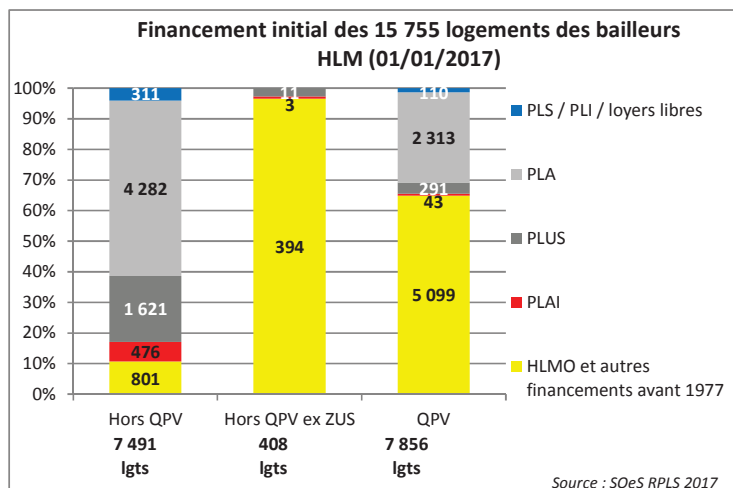
Les autres communes "urbaines" disposent d'un parc de logements assez diversifié, avec un nombre conséquent de T2, T3 et T4, ainsi que quelques petits logements (T1) et quelques grands logements (T5 et plus).

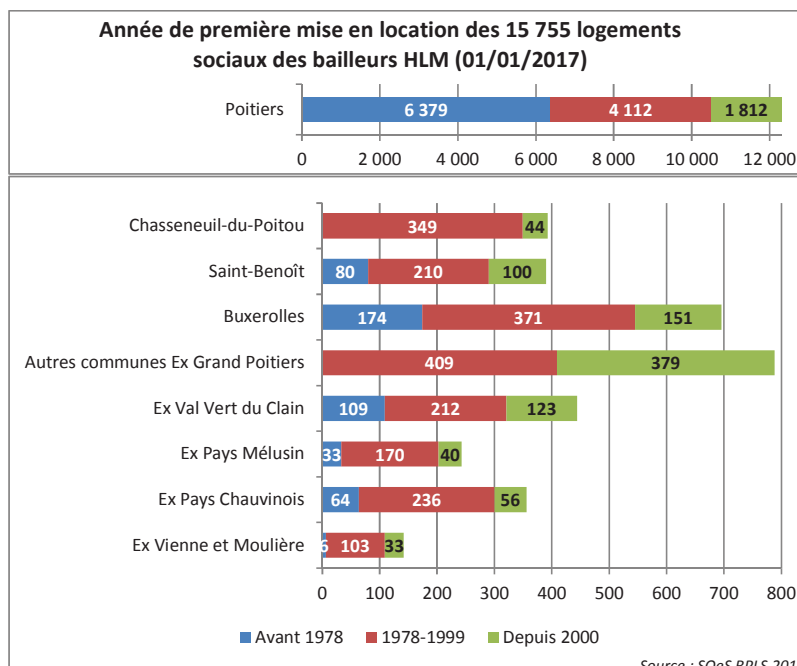
Par contre sur les communes plus rurales, les T1 / T2 sont très minoritaires.

### *Des logements bon marché concentrés sur Poitiers et notamment sur les QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville)*

40% des logements sociaux de Grand Poitiers Communauté urbaine ont été financés grâce à un prêt HLMO ou à un autre financement d'avant 1977. Ces logements sont ceux dont les loyers sont les plus bas. Cependant ils sont mal répartis sur le territoire :

- 87% d'entre eux sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et les ex zones urbaines sensibles (ZUS) où ils représentent 66% du parc. Sur le reste du territoire, ils ne représentent que 11% du parc ;
- 93% d'entre eux sont situés sur Poitiers, où ils représentent 48% du parc. Il y en a quelques-uns dans quelques autres communes plutôt urbaines (Buxerolles 24% du parc, Chauvigny 19% du parc, Jaunay-Marigny 45% du parc, Saint-Benoît 21% du parc, Lusignan 22% du parc, Saint-Georges-Lès-Baillargeaux 17% du parc, Saint-Julien-l'Ars 27% du parc), mais ils sont inexistant partout ailleurs.

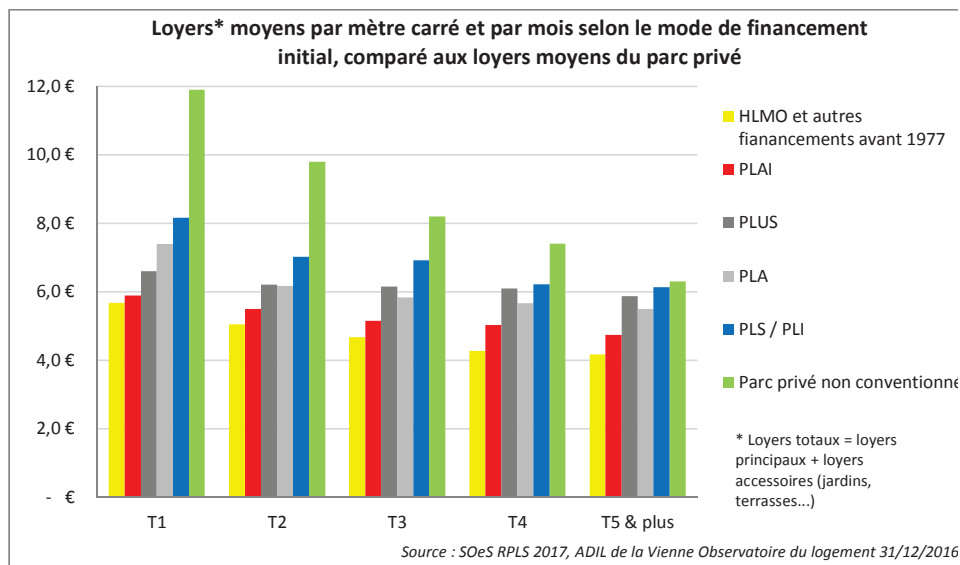




La production de logements sociaux des années 1980-1990 a été mieux répartie sur l'ensemble du territoire. Cependant ces logements ont été majoritairement produits grâce au PLA (prêt locatif aidé) dont les taux étaient peu intéressants, ce qui entraîne des loyers souvent plus élevés que les logements plus récents.

Ceux-ci, financés essentiellement en PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), sont moins dispersés sur le territoire et se concentrent majoritairement sur Poitiers et son agglomération proche (ex Grand Poitiers, ex Val Vert du Clain), notamment les communes déficitaires SRU<sup>23</sup>.

Alors que les loyers moyens au mètre carré du parc social sont sensiblement plus faibles que ceux du parc privé pour les petites typologies, la différence s'estompe entre logements financés en PLUS, en PLS (prêt locatif social) et logements à loyers libres pour les grandes typologies.



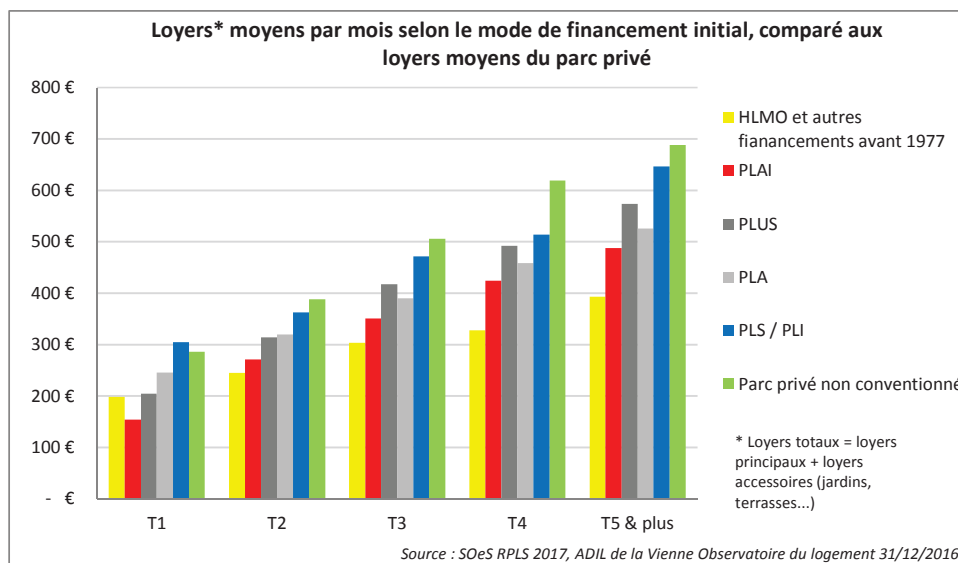
<sup>23</sup> Communes de plus de 3 500 habitants avec moins de 20% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbain) de 2000.

En montant de loyer par logement, le constat est un peu différent. En effet, les petits logements du parc social sont plus grands que ceux du parc privé, et vice-versa pour les grandes typologies :

#### Superficie moyenne

	Parc social	Parc privé
T1	34 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
T2	51 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>
T3	66 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
T4	80 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>
T5	95 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>
T6 et plus	110 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>

Source : SOeS RPLS 2016, ADIL86  
Observatoire du logement 31/12/2016



Si on considère qu'est "abordable" financièrement pour les ménages à bas revenus un logement dont le loyer n'excède pas le loyer maximum d'un logement PLAI neuf en zone 2 (hors majoration) – soit un logement dont le loyer 2017 est inférieur à 4,92€/m<sup>2</sup> - environ 5 000 logements des bailleurs sociaux sont "abordables pour les ménages précaires" sur le territoire de Grand Poitiers, soit un tiers de l'ensemble du parc des bailleurs sociaux. Les deux-tiers d'entre eux sont situés dans les QPV. Les autres quartiers / communes où il y a plus d'une centaine de logements "abordables pour les ménages précaires" sont :

- La partie de Beaulieu hors QPV ;
- Le quartier de Bellejouanne (ex ZUS) ;
- La partie des Couronneries hors QPV ;
- Buxerolles ;
- Chauvigny.

78% de ces logements "abordables pour les ménages précaires" sont des T3 et T4. Quasiment tous les petits logements "abordables pour les ménages précaires" (T1-T2) se concentrent sur les Couronneries, Bellejouanne, Beaulieu, les Trois-Cités et Bel-Air.

## 2. Une offre sociale complétée par des logements privés conventionnés

Au 01/01/2018, hors foyers et établissements d'hébergement, le territoire de GPCu regroupait 1 686 logements privés ou communaux conventionnés (conventions Anah, PLS privés, Palulos...) <sup>24</sup>, dont 53% sur Poitiers et 16% sur Buxerolles. Cela représente 2% du parc de résidences principales en moyenne <sup>25</sup>, avec quelques communes où ce parc est particulièrement développé : 5% des résidences principales à Buxerolles et Cloué, 4% à Chauvigny, Lusignan et Saint-Sauvant, 3% à Rouillé.

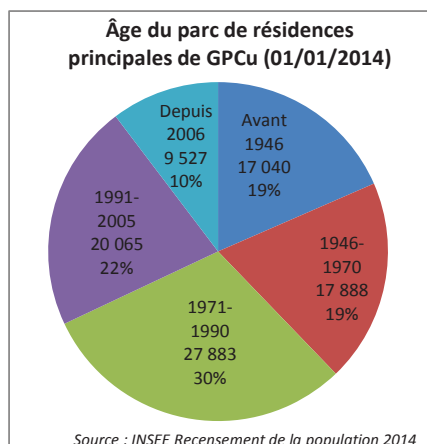
<sup>24</sup> Source : OP@L-OPERA – ANAH

<sup>25</sup> Rapporté au nombre de résidences principales FILOCOM 2015, MEEM d'après DGFiP

Ce parc de logements privés ou communaux conventionnés "familiaux" représentait 1 852 logements au 01/01/2015, soit une baisse de -9% en 3 ans. Il s'agit probablement de conventions arrivant à échéance et non reconduites. Un meilleur suivi des conventions et des propriétaires serait nécessaire pour éviter l'érosion de ce parc social, mieux réparti territorialement que le parc des bailleurs sociaux.

## C. Des enjeux liés à l'état du parc existant (public et privé)

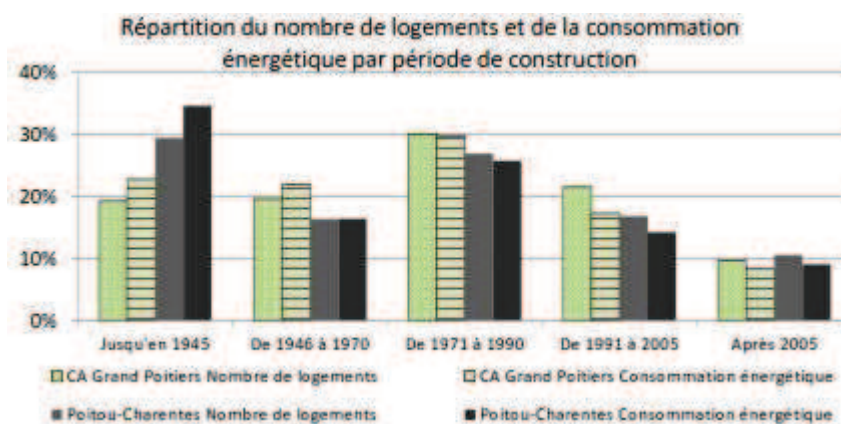
### 1. 38% des résidences principales de GPCu construites avant 1970, donc avec une faible qualité énergétique



Le parc ancien (avant 1970) est particulièrement présent sur les franges extérieures les plus éloignées (vers Lusignan et vers Chauvigny).

A l'inverse, les communes avec la part la plus importante de parc récent (construit depuis 1990) sont les communes résidentielles autour de Poitiers.

Le parc de résidences principales de Grand Poitiers représente 11% du parc résidentiel de l'ex-région Poitou-Charentes. Il consomme 1 537 GWh, soit 10% de la consommation de l'ex-région et émet 219 t éq CO<sub>2</sub>, soit 12% des émissions du parc résidentiel de l'ex-région.



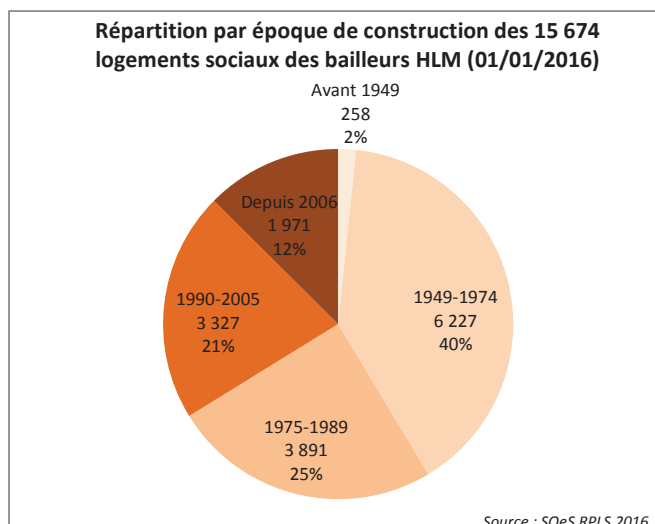
Source : INSEE Recensement de la population 2013, CEREN, gestionnaires de réseaux, ADEME, CITEPA  
– Réalisation AREC Nouvelle-Aquitaine, juillet 2017

La consommation moyenne d'une résidence principale est de 16,82 MWh, mais cela va de presque 20 MWh pour un logement d'avant 1970 à 14 MWh pour un logement récent.

Cet écart s'explique par l'évolution à la baisse de la consommation énergétique liée à l'usage du chauffage, conséquence de la mise en place des réglementations thermiques à partir de 1975 (le chauffage représente 69% de l'énergie consommée dans les résidences principales). Les autres usages (eau chaude sanitaire, cuisson et électricité spécifique) n'ont pas de différences marquées selon les périodes de construction. La répartition des logements selon leur période de construction influe donc fortement sur la consommation énergétique du territoire<sup>26</sup>.

<sup>26</sup> Source : Diagnostic énergétique et gaz à effet de serre, AREC Nouvelle-Aquitaine, juillet 2017.

Alors que 20% du parc total de logements date d'avant 1946, cela ne représente qu'une part minime des logements sociaux. A l'inverse, pendant la période des "trente glorieuses" le parc de logements sociaux a cru plus rapidement que le parc total de logements. Au global, plus de 40% des logements sociaux ont été construits avant 1974 et la première réglementation thermique. Il s'agit du parc pour lequel les réhabilitations énergétiques sont les plus nécessaires. L'essentiel de ces logements sont situés sur Poitiers.



La traduction locale du Plan national de rénovation énergétique de l'habitat (500 000 logements rénovés par an pour toute la France) donne un objectif de 1 500 logements à rénover chaque année sur le territoire de Grand Poitiers (1 130 logements privés et 470 sociaux).

Notons que le parc des années 60-70 est aussi de qualité médiocre en matière d'isolation phonique. Cette problématique est difficile à résoudre (problèmes de faisabilités techniques, de coûts...). L'isolation phonique extérieure peut être en partie traitée par le biais de l'isolation énergétique (notamment changement des huisseries), mais cela peut accentuer la perception des bruits intérieurs (entre appartements).

## 2. Un parc privé potentiellement indigne conséquent au sud-ouest et à l'est du territoire

En 2013, le "parc privé potentiellement indigne" (PPPI) du territoire de GPCu est composé de 3 140 logements<sup>27</sup>, soit 4% des résidences principales privées<sup>28</sup>. Ce chiffre est en baisse de 11% depuis 2005 (alors que le nombre de résidences principales privées a augmenté de 9%). Le classement cadastral de 780 de ces logements (25%) est 7 ou 8 (potentiellement les logements les plus dégradés).

Globalement les logements privés potentiellement indignes sont moins présents sur le territoire de GPCu que dans le reste du département : dans la Vienne hors Grand Poitiers, le PPPI représente 8% des résidences principales privées, dont 38% sont de catégorie 7 ou 8.

39% des logements du PPPI de GPCu (1 220 logements) sont situés à Poitiers (qui regroupe 46% des résidences principales privées). Cependant, la part du PPPI dans les résidences principales privées est

<sup>27</sup> Logements dont le classement cadastral\* est 6 (état médiocre) et les occupants ont des ressources inférieures au plafond PLAI (ménages très modestes) et logements dont le classement cadastral est 7 ou 8 (état très médiocre voire dégradé) et les occupants ont des ressources inférieures au plafond PLUS (ménages modestes) ; l'idée étant que les ménages avec de faibles ressources n'ont probablement pas les moyens de remettre à niveau ni même d'entretenir correctement leur logement s'il est déjà en assez mauvais état.

\* Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale des logements. Il constitue la base de l'évaluation de la valeur locative. Il classe les propriétés en 8 catégories correspondant à l'impression d'ensemble dégagée par l'immeuble et le logement : les deux catégories les plus représentées sont les catégories 5 et 6 (plus des 2/3 du parc de France Métropolitaine). Le parc HLM est le plus souvent en catégorie 5 ou 6. Les catégories 1 à 4 représentent le haut de gamme, les catégories 7 et 8 le bas de gamme. Cependant la variable "classement cadastral" est à utiliser avec précaution en raison d'une actualisation de l'information consécutive à des travaux d'amélioration perfectible. En effet, contrairement aux constructions nouvelles, aux additions de construction et aux changements d'affectation, les travaux d'amélioration intérieure ne sont pas soumis à déclaration obligatoire.

<sup>28</sup> Source : FILOCOM 2013 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

faible sur une vaste zone autour de Poitiers (ancien "GP13" + Coulombiers, Saint-Georges-lès-Baillargeaux, et une bonne partie des communes situées à l'est de Poitiers). A l'inverse, la problématique de logements privés dégradés est importante sur le Pays Mélusin hors Coulombiers (10% de PPPI dans le parc privé, dont 42% sont de catégorie 7 ou 8), ainsi que sur Chauvigny / Sainte-Radegonde / La Puye (7% de PPPI dans le parc privé, dont 39% sont de catégorie 7 ou 8).

L'analyse des statistiques sur la notion de "confort"<sup>29</sup> donne des résultats comparables. En 2015, 90% des résidences principales du territoire de GPCu sont "tout confort". Ce pourcentage monte à 95% dans les communes autour de Poitiers. Par contre, sur les communes du Pays Mélusin et sur Chauvigny / Sainte-Radegonde / La Puye, il y en a moins de 80% (notamment Curzay-sur-Vonne et Saint-Sauvant où seuls les deux-tiers des logements sont "tout confort")<sup>30</sup>.

Au-delà de ces chiffres, la difficulté est de repérer les logements concernés (cela nécessite de pouvoir y entrer). Dans ce domaine, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne fait un gros travail de sensibilisation des acteurs susceptibles de pénétrer dans les logements (personnel médical, travailleurs sociaux, élus locaux, etc.).

Par ailleurs, le territoire comprend un parc important de pavillons des années 50-70. Ceux-ci sont accessibles financièrement aux jeunes ménages primo-accédants, mais ils ne sont plus adaptés aux modes de vie actuels (accessibilité, agencement des logements...) et sont d'une qualité thermique médiocre, ce qui entraîne des risques de précarité énergétique.

### 3. Une vacance problématique sur certaines parties du territoire

Selon les données Filocom 2015, il y a 8 500 logements vacants dans l'agglomération, soit 8,2% des logements<sup>31</sup>. Cela est un peu élevé (il est généralement admis qu'un taux de vacance permettant une fluidité "normale" du marché se situe entre 6 et 7%). Cependant, ce taux varie entre les différentes parties du territoire, selon une répartition équivalente à celles des logements potentiellement indignes :

- Les territoires avec une forte vacance sont :
  - o La commune de Poitiers (10%) ;
  - o Les communes du Pays Mélusin, notamment Sanxay (15%), Curzay-sur-Vonne (14%), Saint-Sauvant (10%), Lusignan (9%), Cloué (9%), Rouillé (9%) ;
  - o Chauvigny (11%), La Puye (10%) et Sainte-Radegonde (12%).
- A l'inverse la vacance est faible (moins de 6%) autour de Poitiers (ex GP13 + Val Vert du Clain) et à l'est de Poitiers (ex Vienne-et-Moulière + Jardres). Ce sont des communes où le parc est en bon état et où tout bien mis en vente ou en location trouve rapidement preneur si le prix est "dans le marché".

Selon les données Filocom, sur le territoire de GP13, la vacance évolue peu (8,7% en 2011, 8,5% en 2013, 8,6% en 2015). Cependant, selon les données INSEE, sur le territoire de GPCu, la vacance a sensiblement augmentée entre 2009 et 2014, passant de 7,5% à 8,1%, soit 925 logements vacants en plus (+12% en 5 ans), avec des évolutions très variables d'une commune à l'autre.

---

<sup>29</sup> Selon Filocom, un logement "tout confort" est un logement avec baignoire ou douche, WC intérieur et chauffage central. Un logement "sans confort" est un logement sans baignoire ni douche et sans WC intérieur.

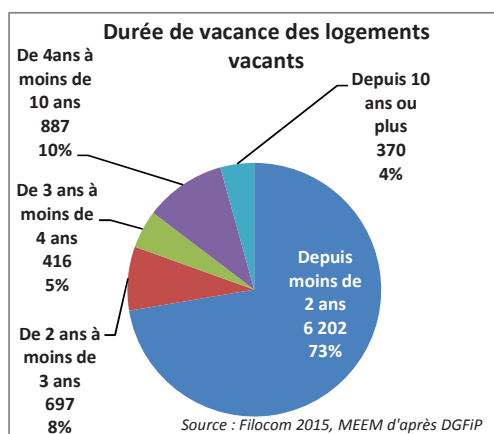
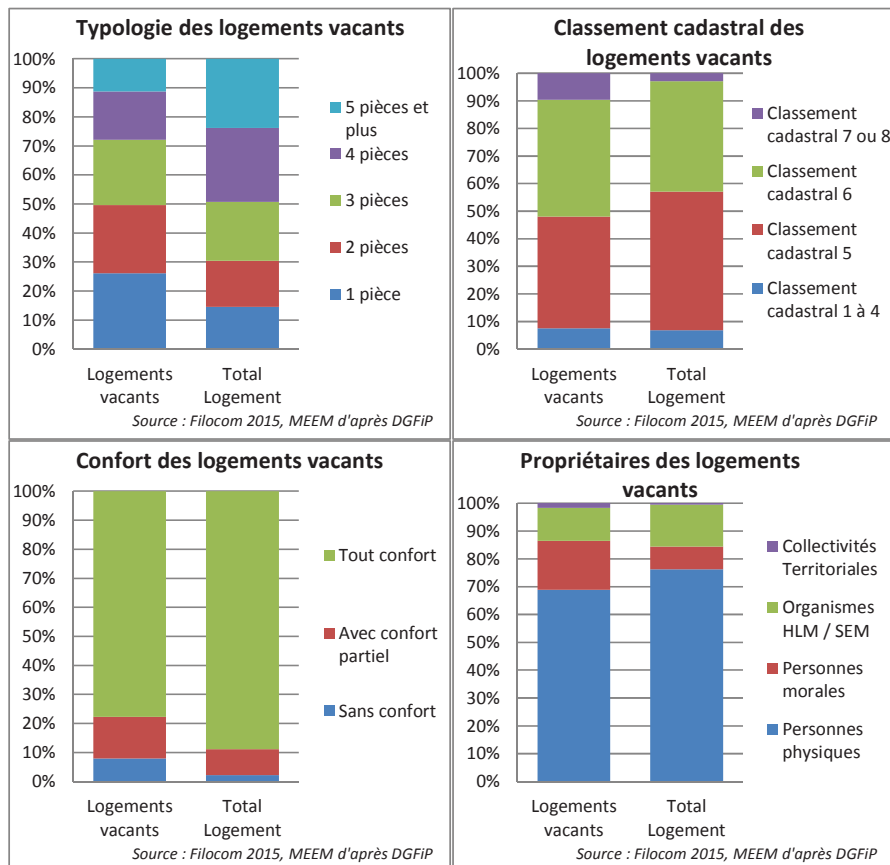
<sup>30</sup> Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

<sup>31</sup> Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP



Plusieurs éléments caractérisent les logements vacants par rapport à l'ensemble du parc (données Filocom) :

- Les petits logements (T1 / T2) y sont surreprésentés (50% des logements vacants, contre 30% de l'ensemble des logements) et les logements de 4 pièces et plus y sont sous-représentés (28% des logements vacants, contre 49% de l'ensemble des logements) ;
- Les logements vacants sont en général en moins bon état que les autres : 10% ont un classement cadastral<sup>32</sup> 7 ou 8 contre 3% de l'ensemble des logements, 22% manque d'au moins un élément de confort<sup>33</sup> contre 11% pour l'ensemble des logements ;
- Une relativement grande partie des logements vacants appartient à des personnes morales privées (18%, contre 8% pour l'ensemble des logements).



Si près des trois-quarts des logements vacants le sont depuis moins de 2 ans (ce qui correspond pour un certain nombre à de la vacance "frictionnelle" entre 2 occupants, ou à une phase transitoire de travaux), 15% d'entre eux sont vacants depuis 4 ans ou plus. Ainsi le taux de vacance structurelle (logements vacants depuis 2 ans ou plus) est de 2,3% à l'échelle de GPCu.

<sup>32</sup> Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale des logements. Il constitue la base de l'évaluation de la valeur locative utilisée pour le calcul de la taxe d'habitation. Il classe les propriétés bâties en 8 catégories, correspondant à l'impression d'ensemble dégagée par l'immeuble et le logement, de la catégorie 1 (grand luxe) à la catégorie 8 (très médiocre). Les critères d'appréciation concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement.

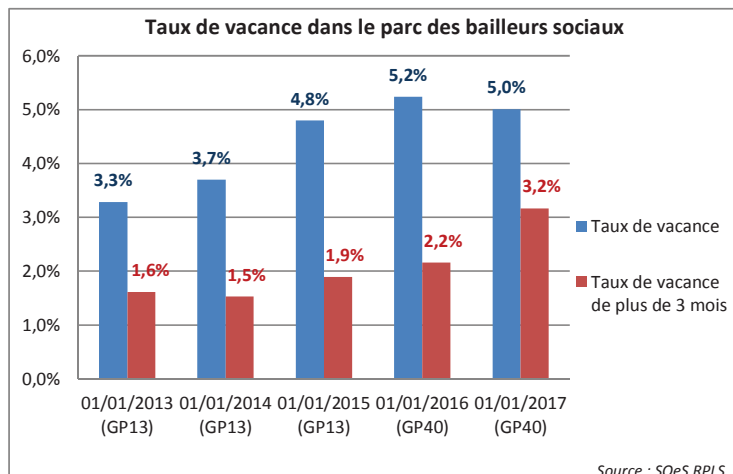
<sup>33</sup> Baignoire ou douche / WC / chauffage central.

Une analyse plus qualitative sur quelques communes de Grand Poitiers fait ressortir les problématiques suivantes :

- Beaucoup de biens sont vacants à cause de problèmes de succession :
  - o Cas d'héritiers qui ne vivent pas sur le territoire, mais qui ne veulent pas vendre (lien sentimental à la maison des ancêtres ou valeur du bien insuffisante pour encourager les propriétaires à engager des démarches en vue de la cession...) et ne font rien de leur bien ;
  - o Cas de successions complexes avec beaucoup d'héritiers dont certains inconnus...
- Les biens avec des locaux commerciaux vacants en rez-de-chaussée sont très visibles et dévalorisants dans le paysage des centres-villes et centres-bourgs, et pas facile à traiter ;
- Les biens non adaptés à la demande mis en vente peinent à trouver preneur : biens dans les bourgs sans aucun espace extérieur (souvent du bâti ancien en assez mauvais état), biens en bord de route passante, maisons en rez-de-chaussée surélevé (avec sous-sol) et mauvaises performances énergétiques, etc. ;
- Il existe quelques "propriétaires dormants" qui ne veulent ni vendre à un prix raisonnable, ni faire des travaux ;
- Certains biens ou ensembles vacants sont de taille importante, avec besoins de rénovation : l'envergure générale de ces projets les rend hors de portée des acteurs locaux du territoire, et nécessiterait de faire appel à des investisseurs institutionnels.

Outre cette problématique de logements vacants, il faut prendre en compte par endroit la question de locaux non résidentiels vacants, qui pourraient être transformés en logement (notamment des bâtiments agricoles et économiques non utilisés).

### Une vacance importante dans le parc social d'Ekidom



La vacance commerciale (logements offerts à la location mais vacants) s'élève à 5,0% du parc des bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017. 3,2% de ces logements étaient, à cette date-là, vacants depuis plus de 3 mois (vacance structurelle)<sup>34</sup>.

Malgré un léger infléchissement en 2017 par rapport à 2016, la tendance est à l'augmentation de la vacance dans le parc social, avec notamment un doublement du taux de vacance de plus de 3 mois entre 2013 et 2017.

La vacance est particulièrement élevée dans le parc d'Ekidom, où le taux de vacance monte à 6,4% au 01/01/2017 alors que les autres bailleurs parviennent à une vacance presque négligeable (2,2% pour Habitat de la Vienne, 1,4% pour Immobilière Atlantic Aménagement, pas de vacance dans le parc d'ICF Habitat Atlantique). La vacance totale (commerciale, récupérations judiciaires, technique) a encore augmenté chez Ekidom au cours de l'année 2017. Outre la fusion de Sipea et Logiparc, d'autres facteurs participent à l'explication de ce taux de vacance élevé, notamment la préparation de l'opération des Couronneries et la prise en compte d'un certain niveau d'exigence de GPCu en matière de mixité sociale. Toutefois la situation commence à s'améliorer, le taux de vacance ayant un peu diminué au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 (-6,3%).

<sup>34</sup> Source : SOeS Répertoire du Parc Locatif Social 01/01/2017

Le taux de vacance est beaucoup plus élevé pour les appartements (5,7%, dont 3,7% de plus de 3 mois) que pour les maisons (2,0%, dont 0,8% de plus de 3 mois).

Les quartiers où la vacance dans le parc des bailleurs sociaux est la plus préoccupante sont :

- Le quartier de Saint-Eloi à Poitiers (188 logements vacants, 11,4% de vacance), et notamment l'Iris "Mandela" (15,8% de vacance, dont 13,4% de vacance de plus de 3 mois), où la mauvaise image du quartier, les problèmes de délinquance et les loyers élevés entraînent des difficultés de location ;
- Le quartier des Couronneries à Poitiers (180 logements vacants, 5,4% de vacance), avec une vacance élevée pour les grands logements (6,9% de vacance pour les T4 et plus, dont 4,5% de vacance de plus de 3 mois), notamment pour ceux en étage sans ascenseur dans les barres en R+4 ;
- Le quartier des Trois-Cités à Poitiers (133 logements vacants, 5,6% de vacance), en particulier sur l'Iris Clos-Gaultier-Les Sables (7,7% de vacance, dont 4,1% de vacance de plus de 3 mois), où plusieurs grandes résidences n'ont pas bénéficié de l'ANRU 1, entraînant un manque d'attractivité ;
- Poitiers Sud (50 logements vacants, 6,0% de vacance), notamment sur l'Iris Chilvert (10,5% de vacance, dont 8,2% de vacance de plus de 3 mois) où les loyers sont élevés ;
- Le Centre-Ville de Poitiers (42 logements vacants, 7,4% de vacance), où la vacance est élevée dans la résidence Rivaud (14,6% de vacance, 11,3% de vacance de plus de 3 mois).

A l'inverse, la vacance dans le parc social est faible (inférieure à 3%<sup>35</sup>) sur toutes les communes hors Poitiers, Buxerolles, Fontaine-le-Comte et Chasseneuil-du-Poitou, ainsi que sur le quartier de Beaulieu à Poitiers.

#### 4. Quelques copropriétés potentiellement fragiles à Poitiers ?

D'après l'outil de l'Anah<sup>36</sup> qui classe les copropriétés en fonction de leur risque de fragilité<sup>37</sup>, il y a sur le territoire de GPCu 1 619 copropriétés (sur les 2 022 de la Vienne), dont 301 classés "D" (avec le plus fort risque de fragilité). 272 de ces copropriétés classées D sont situées sur la commune de Poitiers, majoritairement dans le Centre-ville, le quartier Montbernage – Pont-Neuf, et le bas des Trois-Cités.

Parmi ces 272 copropriétés, 68% sont de petites tailles (2 à 11 logements), et un quart comprend entre 12 et 50 logements ; 60% sont construites avant 1975 ; 89% sont occupées majoritairement par des locataires.

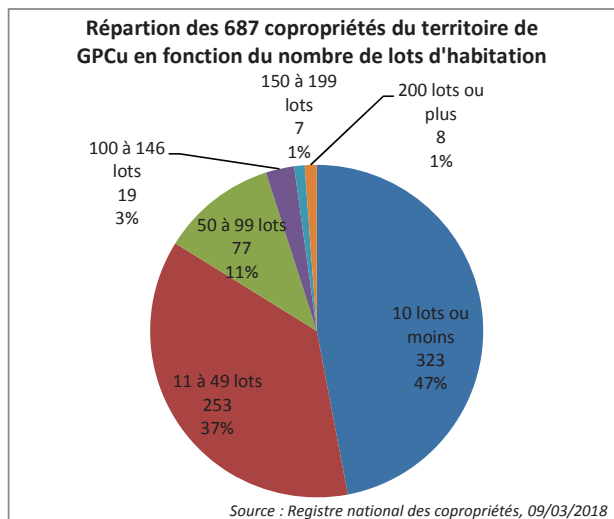
---

<sup>35</sup> Ou, pour les communes où le parc social est peu développé, inférieure à 3 logements vacants.

<sup>36</sup> Source : Anah / Cerema Sud-Ouest, "Les copropriétés potentiellement fragiles en Nouvelle-Aquitaine – 2017", fiche "Vienne" et fiche "CU Grand Poitiers", Décembre 2017

<sup>37</sup> A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données Filocom 2013, les copropriétés sont classées dans 4 familles (de A à D) selon leur potentiel de fragilité.

La loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 a créé un Registre national d'immatriculation des copropriétés, qui existe depuis 2017 sur lequel sont répertoriées prioritairement les grandes copropriétés. Au 9 mars 2018, ce registre répertorie 687 des copropriétés du territoire de Grand Poitiers, regroupant 18 949 logements, dont 601 sur la commune de Poitiers (15 985 logements). Seulement 15 d'entre elles (dont 13 sur Poitiers) contiennent plus de 150 lots d'habitation, et 19 entre 100 et 150 (17 sur Poitiers). Il n'existe donc pas de problématiques importantes "grandes copropriétés" sur le territoire de Grand Poitiers.



Sur les 364 copropriétés du registre d'au moins 11 logements, 36 ont été construites avant 1949, regroupant 646 logements, (dont 33 sur Poitiers) et 73 entre 1949 et 1974, regroupant 4 036 logements (dont 68 sur Poitiers), soit avant toute réglementation thermique. Ce sont les immeubles où des réhabilitations ambitieuses sont probablement le plus nécessaire. Les quartiers les plus concernés sont le Centre-Ville (59 copropriétés de plus de 11 logements datant d'avant 1974, regroupant 1 488 logements) et les Couronneries (10 copropriétés de plus de 11 logements datant de 1961 à 1974, regroupant 1 038 logements).

## 5. Des propriétaires occupants modestes, n'ayant pas forcément la capacité d'entretenir correctement leur bien

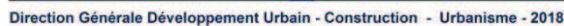
Selon les données Filocom 2015, un gros quart des propriétaires occupants du territoire de GPCu ont des ressources suffisamment modestes pour les rendre éligibles aux aides de l'Anah<sup>38</sup>. Cela signifie que s'ils ne font pas la démarche de demander des aides, ils auront du mal à entretenir correctement leur bien ou à y faire des travaux d'isolation (risques de logements indignes, de précarité énergétique, etc.). Cependant là encore, il existe une forte disparité selon les communes :

- Sur 13 communes du pays mélusin et du pays chauvinois (+ Beaumont-Saint-Cyr), le taux de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah est supérieur à 35%, et même supérieur à 50% sur Sanxay, Sainte-Radegonde, La Puye, Saint-Sauvant et Curzay-sur-Vonne ;
- A l'inverse, sur 12 communes de la première couronne de Poitiers, il est inférieur à 21%.

## 6. Par conséquent, une vigilance à avoir sur certaines parties du territoire

Si on traduit les taux de logements vacants (Filocom 2015), de ménages sous le seuil de pauvreté (Filocom 2015), de parc privé potentiellement indigne (PPPI 2013), de logements construits avant 1949 (Filocom 2015), de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (Filocom 2015) et de résidences principales avec confort partiel ou sans confort (Filocom 2015) en indice (valeur 100 pour le taux moyen de GPCu, valeur pour chaque commune proportionnelle à son écart à cette moyenne d'agglomération), et que l'on calcule la moyenne de ces 6 indices, on obtient un indice de fragilité de l'occupation du parc existant.

<sup>38</sup> Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP



- Vigilance particulière à avoir sur la commune de Poitiers où le taux de ménages pauvres est le plus élevé de tout le territoire (27%) et où la vacance est conséquente (10%). Même si la part de logements sans confort ou potentiellement indigne n'est pas très élevée, cela reste la zone où il y en a le plus en nombre.
- Existence d'une vaste couronne péri-urbaine autour de Poitiers où il n'y a pas de difficultés particulières en matière d'état et d'occupation du parc.
- Fragilité de l'état et de l'occupation du parc qui s'accroît lorsqu'on s'éloigne de Poitiers, notamment vers le Pays Mélusin et l'extrême est.

### Par les propriétaires privés

50  
502

En matière de type d'améliorations du parc concernées par des aides publiques, il faut citer principalement :

- La lutte contre l'habitat indigne, insalubre, non décent, dégradé, dangereux, etc. (y compris copropriétés fragiles ou dégradées), sur laquelle interviennent notamment :
  - o L'Agence régionale de santé (ARS) et les services communaux d'hygiène (à Poitiers, le service Hygiène publique et qualité environnementale – HPQE), ainsi que la Caisse d'allocation familiale (CAF) et la Mutualité sociale agricole (MSA). L'action de ces différents services est coordonnée au sein du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ;
  - o L'Anah (Agence nationale de l'habitat) via des aides financières ;
  - o L'Anah et Grand Poitiers via :
    - L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain (OPAH RU) lancée en septembre 2015 sur les quartiers anciens et Centre-Ville de Poitiers et quelques autres quartiers anciens (sur Buxerolles, Migné-Auxances, Chasseneuil-du-Poitou, Ligugé) dans le but de requalifier et de remettre sur le marché des immeubles vacants, dégradés voire indignes (Suivi-animation de l'OPAH RU : SEP – Société d'équipement du Poitou) ;
    - Le Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) du quartier des Couronneries, inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Couronneries lancé en novembre 2017 (Suivi-animation du POPAC : Urbanis).
  - o Remarque : il existe aussi la possibilité de bénéficier de prêts à des taux intéressants pour financer ce type de travaux (prêt à l'amélioration de l'habitat de la CAF, prêt travaux d'amélioration et prêt travaux copropriétés dégradés d'Action Logement).
- Les travaux permettant l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap, pour lesquels il est possible d'avoir notamment des aides :
  - o De l'Anah ;
  - o Des caisses de retraite ;
  - o Du Département de la Vienne (Prestation de compensation du handicap – PCH – pour les personnes en situation de handicap, et aide au maintien à domicile pour les personnes âgées) ;
  - o D'Action Logement (prêt pour l'adaptation du logement des personnes en situation de handicap).
- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, avec le double objectif de lutter contre la précarité énergétique et contre le changement climatique. C'est dans ce domaine que les acteurs et les dispositifs sont les plus nombreux. Il existe en particulier :
  - o Des dispositifs d'ordre fiscal (TVA à taux réduit, crédits d'impôts pour la transition énergétique) ;
  - o Des prêts spécifiques pour financer ce type de travaux (Eco-prêt à taux zéro – Eco PTZ, prêt pour l'amélioration de la performance énergétique d'Action Logement, prêts proposés par les fournisseurs d'énergie, systèmes de tiers financement<sup>39</sup>, avance de subventions et microcrédits par Procivis...) ;

---

<sup>39</sup> Le tiers financeur avance l'intégralité du prix des travaux de rénovation énergétique. Par la suite, le propriétaire ou la copropriété le rembourse en lui versant chaque mois un montant inférieur ou égal aux économies d'énergies permises par la rénovation.



- Des aides financières (subventions du programme Habitat Mieux de l'Anah<sup>40</sup>, primes proposées par les fournisseurs d'énergie dans le cadre des certificats d'économie d'énergie – CEE, utilisation du "Chèque énergie"<sup>41</sup>...);
- De la sensibilisation et de l'accompagnement technique et administratif :
  - Espace info énergie (EIE) de Grand Poitiers, et plateforme ACT'E d'accompagnement des projets de rénovation énergétique ;
  - Dispositif "Aide à la maîtrise de l'énergie et de l'eau (AM2E)" porté par le Département de la Vienne et mis en œuvre par l'association FSL 86 (fond de Solidarité pour le Logement), qui vise à conduire des diagnostics sociotechniques auprès de ménages en précarité énergétique et à leur proposer des solutions de remédiation à cette situation ;
  - Agence régionale pour les travaux d'économie d'énergie de Nouvelle-Aquitaine (artée) ;
  - Suivi-animation du Programme d'intérêt général (PIG) Habiter Mieux du Département de la Vienne par l'association SOLIHA Vienne ;
  - ...

Depuis 2014, Grand Poitiers est délégataire des aides de l'Anah. Sur les 3 premières années, 248 propriétaires (239 propriétaires occupants et 9 propriétaires bailleurs) ont bénéficié d'aides de l'Anah sur GP13. En 2017, c'est 109 propriétaires de GPCu (104 propriétaires occupants et 5 propriétaires bailleurs) qui ont pu en bénéficier, soit un total en 4 ans de 357 propriétaires aidés :

- Propriétaires occupants :
  - 1 dossier "habitat indigne" ;
  - 58 dossiers "autonomie" ;
  - 285 dossiers "énergie" ;
- Propriétaires bailleurs :
  - 4 dossiers "habitat indigne ou très dégradé" ;
  - 2 dossiers "habitat dégradé"
  - 1 dossier "autonomie"
  - 7 dossiers "énergie".

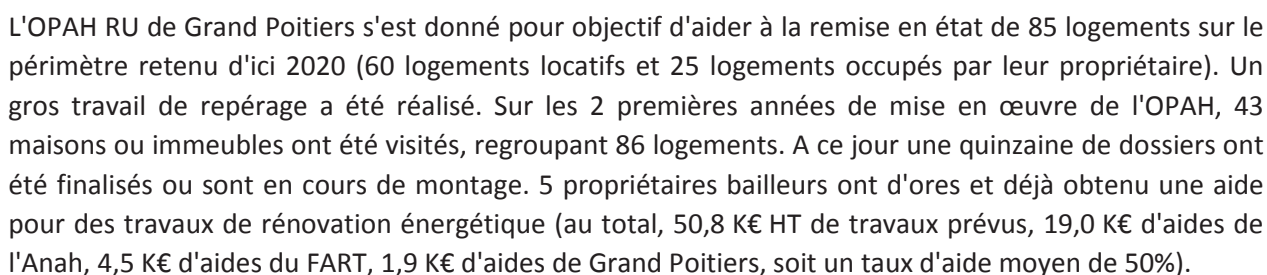
En 4 ans, c'est ainsi 5,8 M€ HT de travaux qui ont été réalisés, avec une participation de l'Anah de 2,4 M€ (42% du montant total de travaux éligibles) et une participation du FART (Fonds d'aide à la rénovation thermique) de 0,7 M€ (12% du montant total de travaux éligibles).

---

<sup>40</sup> Sur le territoire de Grand Poitiers, il n'est pas possible de bénéficier des aides du Département de la Vienne dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG) Habiter mieux : le département a décidé de ne subventionner que les ménages hors Grand Poitiers.

<sup>41</sup> Le Chèque énergie remplace à partir de 2018 les tarifs sociaux de l'électricité et du gaz. Il permet aux ménages bénéficiaires soit de payer leurs factures auprès de leurs fournisseurs d'énergie, soit de financer des travaux de rénovation énergétique.





Les bailleurs sociaux ont tous un programme de gros entretien et de réhabilitation de leur parc défini dans leur Plan stratégique de patrimoine (PSP), ce qui leur permet normalement de prévenir de grosses dégradations.

- Une part fixe de 1 000 €/logement depuis 2018 (1 500 €/logement auparavant) ;
- Une part variable s'élevant au maximum à 2 000 €/logement depuis 2018 (maximum à 1 500 €/logement auparavant), déterminée en fonction de la réponse à 4 critères :
  - o Une restructuration des typologies de logements pour accroître leur diversité et participer ainsi à la mixité sociale et pour contribuer à l'attractivité des résidences : Il s'agit d'aider à la diversification typologique des ensembles d'habitation qui ont à ce jour une typologie peu diversifiée voire unique ;
  - o Une amélioration du confort d'usage des logements : changement global des sanitaires et des cuisines devenus obsolètes, adjonction d'espaces extérieurs agréables (balcons, terrasses ou loggias), amélioration de la qualité, notamment en matière d'intimité, de pièces de vie agréables à vivre et de facilité d'usage des divers équipements du logement ;

- Une approche globale "loyers + charges" visant à contenir l'évolution du reste à charge des locataires, notamment par l'amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment ;
- Une amélioration des conditions d'accessibilité des communs et des logements.

Depuis 2013, 6 résidences (1 055 logements) et un EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) public (39 places) ont bénéficié des aides de Grand Poitiers<sup>42</sup> pour un total de 1,8 M€ de subventions. Les travaux concernent en général :

- La réfection des logements, notamment des pièces humides ;
- Des travaux d'isolation, des changements d' huisseries extérieures, l'amélioration de la ventilation des logements, l'optimisation du système de chauffage (changement de chaudières ou de systèmes de régulation) ;
- L'amélioration de l'accessibilité (rampes d'accès...) et l'installation d'ascenseurs lorsqu'il n'y en avait pas ;
- La réfection des parties communes (halls, cages d'escaliers, éventuellement gestion des déchets, local vélo, voire espaces extérieurs...) ;
- Le ravalement des façades, parfois liée à l'isolation par l'extérieur.

## D. Un programme de renouvellement urbain ambitieux

Le premier programme de rénovation urbaine (PRU) initié en 2006 a permis une requalification importante de plusieurs quartiers de Poitiers (Bel-Air, Bellejouanne – Pierre Loti, Trois-Cités Saint-Cyprien et Piquetterie), via des démolitions (566 logements, + 240 démolis précédemment dans le cadre de l'ORU – Opération de renouvellement urbain), la reconstruction de logements sociaux sur site (312 logements) et sur d'autres quartiers (364 logements), la construction de logements en accession sociale sur site (60 logements, + 24 dans le cadre de l'ORU), la réhabilitation de logements sociaux (1 034 logements), la résidentialisation d'immeubles de logements sociaux, l'aménagement d'espaces publics et la réalisation d'équipements publics, qui ont entraîné un réel changement d'image et une amélioration de l'attractivité des quartiers concernés. Ce premier PRU a permis de réaliser des travaux pour un montant global de 168,8 M€, dont 33,3 M€ financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et 5,5 M€ financés par Grand Poitiers, les bailleurs sociaux restant le principal financeur du projet (104,0 M€).

Notons cependant que le quartier de la Piquetterie n'a pas bénéficié de financement pour la réhabilitation de la totalité du parc de logements sociaux. Celle-ci se fait donc via le droit commun, avec des besoins de requalification lourde pour quelques bâtiments, notamment "Normandie-Niemen".

Le 10 novembre 2017, la convention de renouvellement urbain du quartier des Couronneries a été signée par Grand Poitiers, l'ANRU et leurs partenaires, dans le cadre du NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain). Il s'agit d'un projet ambitieux de requalification du quartier, prévoyant des démolitions de logements sociaux, des réhabilitations importantes de logements sociaux et de logements en copropriété privé, la construction de logements privés, l'aménagement des espaces publics, la réalisation d'équipements publics, la rénovation des écoles, etc.

---

<sup>42</sup> Modèle Eloi (Eکیدom) à Poitiers (Beaulieu), Provence (Eکیدom) à Poitiers (Couronneries), Bellejouanne A1 et A2 (Habitat de la Vienne) à Poitiers (Poitiers Sud), Sainte-Croix (Eکیدom) à Buxerolles, Bretagne (Eکیدom) à Poitiers (Couronneries), Trois Rivières – Pan des Sables (Eکیدom) à Poitiers (Trois-Cités), EHPAD communal Les Fougères à Migné-Auxances.

## E. Un patrimoine architectural à préserver et mettre en valeur

La connaissance du bâti avec un intérêt patrimonial est hétérogène. Sur GP13, un inventaire a été fait ; il est en cours sur le chauvinois.

Même sans quantification ni qualification précise, les problématiques liées à ce bâti sont connues : il s'agit de concilier préservation du patrimoine (qui nécessite des investissements réguliers pour garantir sa bonne conservation, sachant qu'en l'absence de travaux d'entretien régulier sur le bâti, les travaux de restauration à engager sont beaucoup plus coûteux), esthétique et usage (cf. notamment la question du stationnement, des espaces extérieurs, de l'agencement des pièces, de la luminosité...). En outre, les travaux sur le patrimoine bâti sont soumis à un corpus de règles qui génèrent certaines obligations, dans l'objectif de maintenir la qualité et l'harmonie du cadre de vie pour le bien de tous. En particulier les règles liées à la proximité d'un bâtiment protégé (classé ou inscrit au titre des Monuments historiques) peuvent être perçues comme des contraintes par les pétitionnaires. C'est pourquoi il est important d'intégrer ces règles le plus en amont possible des projets afin d'en faire des atouts et d'aboutir à des résultats consensuels. Cependant il pourrait être parfois judicieux de revoir les périmètres concernés.

Deux types de patrimoine bâti avec fonction (actuelle ou future) d'habitat sont particulièrement intéressants à investir : Le bâti aggloméré des bourgs, faubourgs, villages et hameaux, et le bâti agricole, notamment les anciennes granges et dépendances.

Un label "Ville d'art et d'histoire" couvre le territoire de l'ancien Grand Poitiers. La convention "Ville et Pays d'art et d'histoire" liant Grand Poitiers au Ministère de la Culture repose sur un dispositif transversal à l'action du territoire (dans de nombreux domaines de compétence, notamment l'habitat et l'urbanisme). Cette convention est en cours de réécriture pour une extension aux 40 communes. La nouvelle convention sera un outil pour mieux accompagner les décideurs et les agents publics, mais aussi l'ensemble des acteurs locaux qui participent à la valorisation du patrimoine et à l'élaboration du cadre de vie.

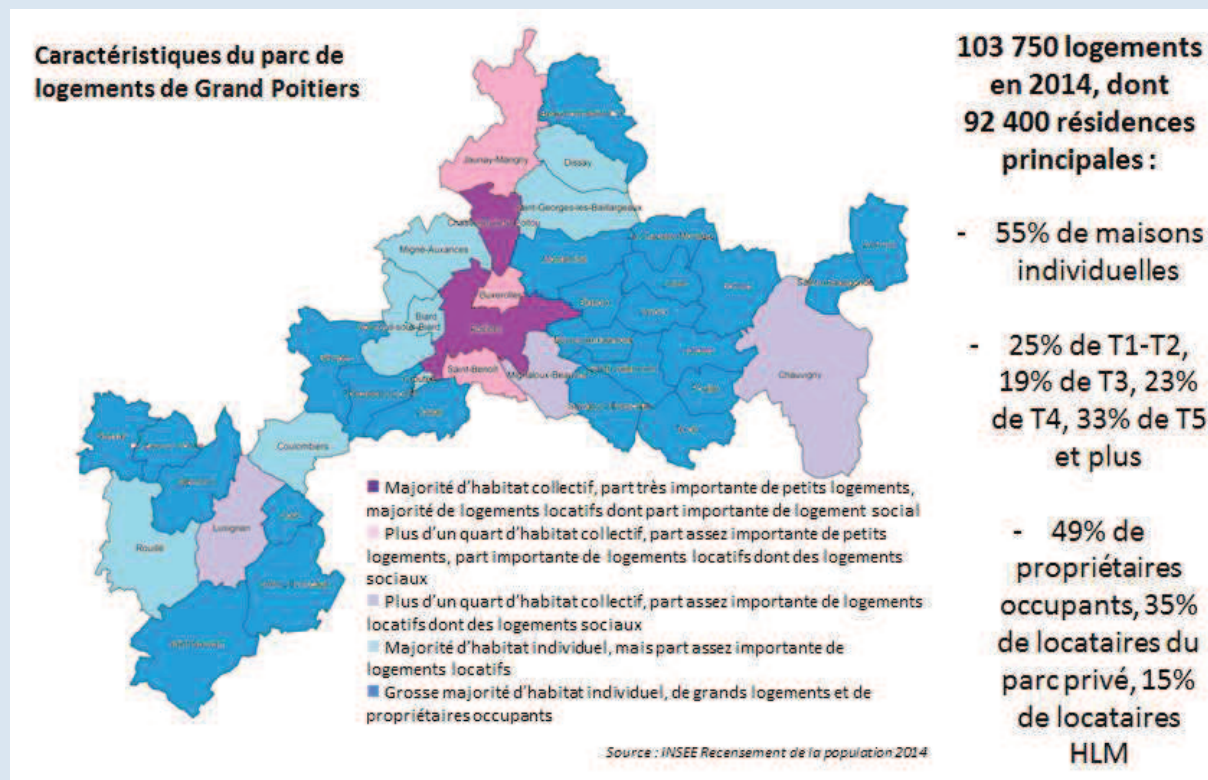
## F. Une problématique spécifique "centres-bourgs"

Sur les centres-bourgs des communes petites et moyennes du territoire et sur certains hameaux, il existe divers constats partagés et donc divers enjeux à croiser :

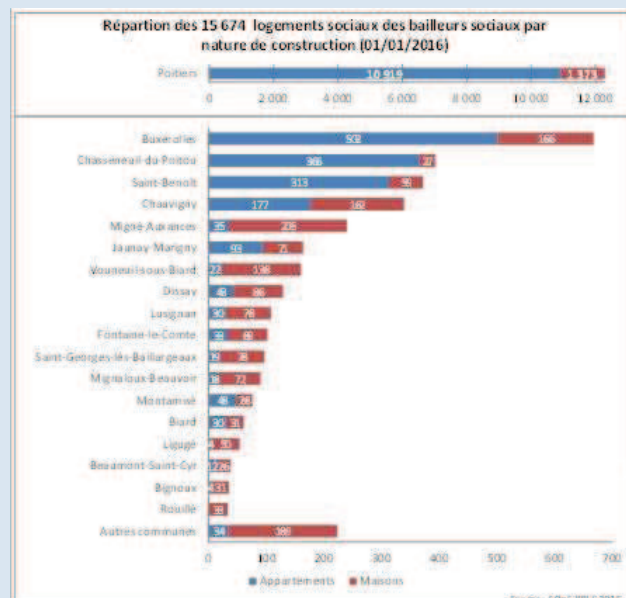
- Part importante de logements dégradés ou non décents et de logements ne répondant plus aux standards, normes et aux attentes actuelles (accessibilité, manque de lumière naturelle, agencement des logements, manque d'espaces extérieurs, manque de stationnement, installations électriques obsolètes, manque d'éléments de confort, nuisances sonores...), soit occupés par des ménages très modestes (locataires ou propriétaires) dans de mauvaises conditions ("parc social de fait"), soit vacants.
- Coût élevé de la réhabilitation : prix d'achat initial + coût des travaux dans un environnement contraint
- Manque d'outils et d'opérateurs pour intervenir sur ce type d'habitat.
- Difficultés à attirer et maintenir des commerces et services de proximité dans un certain nombre de communes, ce qui joue sur l'attractivité de la commune pour les habitants (notamment pour les plus précaires).
- Nécessité d'agir sur les espaces publics, la voirie, les espaces verts pour restructurer ces centres-bourgs en favorisant les espaces de rencontres, les déplacements en modes actifs...
- Souvent une valeur patrimoniale du bâti, qui entraîne des surcoûts en matière de rénovation et limite les possibilités de restructurations à coût supportable pour le propriétaire.

## Un parc existant à adapter et à mettre en valeur : synthèse du diagnostic

### Un parc de logements très différents selon les secteurs



### Un parc social concentré sur la ville centre



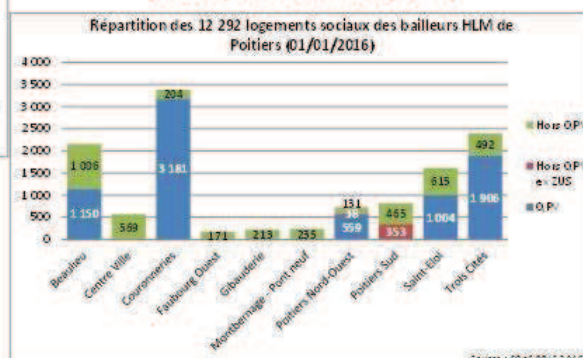
**40% des logements sociaux construits avant 1974 avec de forts enjeux de réhabilitation énergétique**

### 15 700 logements sociaux ordinaires offerts à location au 01/01/2016

**Poitiers : 78% des logements sociaux de GPCu (mais seulement 52% des résidences principales)**

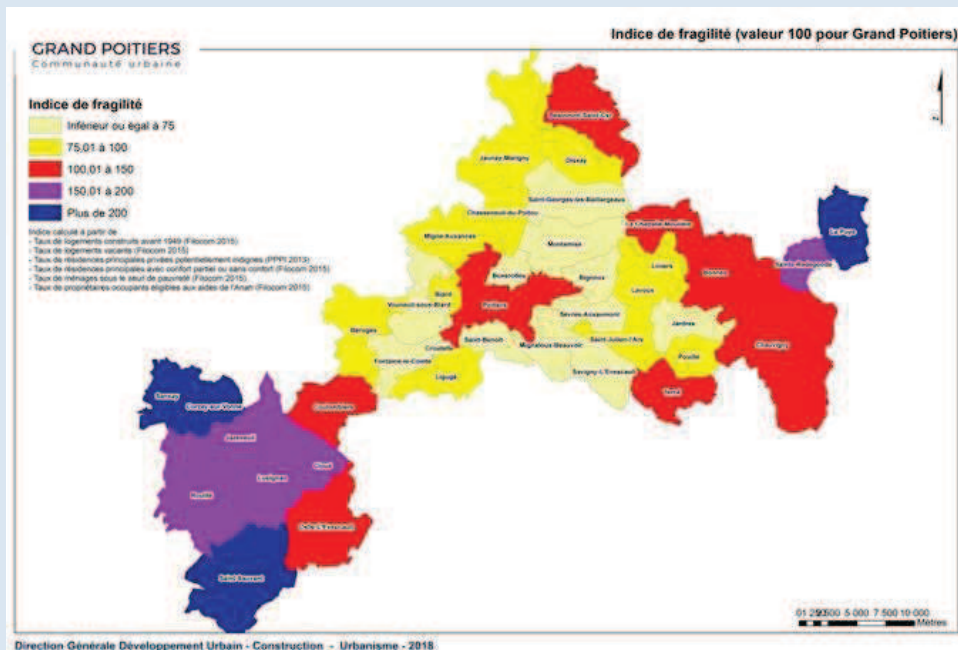
Dont les trois-quarts situés dans 4 quartiers (Couronnes, Trois-Cités, Beaulieu, Saint-Eloi)

63% des logements sociaux de Poitiers situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)





## Un parc privé montrant par endroit des signes de fragilité



**Vacance importante et parc privé potentiellement indigne conséquent sur Poitiers, le sud-ouest mélusin, l'est chauvinois**

**Copropriétés montrant des risques de fragilité à Poitiers**

**Propriétaires occupants modestes nombreux sur le sud-ouest mélusin, l'est chauvinois**

**Conséquences :** Vigilance à avoir sur Poitiers et sur les franges sud-ouest et est de l'agglomération (vacance conséquente, beaucoup de ménages modestes, des logements dégradés...) / une vaste couronne péri-urbaine autour de Poitiers sans difficultés en matière d'état et d'occupation du parc

## Enjeux en matière d'intervention sur le parc existant

**Redonner de l'attractivité au parc existant public et privé, via un programme de réhabilitations ambitieux (voire de démolition dans certains secteurs le nécessitant) avec une triple ambition :**

- ambition environnementale (amélioration des performances énergétiques, lutte contre le réchauffement climatique, utilisation de matériaux biosourcés, etc.) ;
- adaptation du bâti (occupé ou non) aux usages contemporains (cf. confort, luminosité, stationnement, espaces extérieurs, mode de chauffage économe...) ;
- redynamisation des centres-bourgs et pôles de centralité, via en particulier la résorption de la vacance là où elle est importante, le développement du parc privé conventionné pour favoriser la mixité sociale en apportant plus d'aides aux propriétaires bailleurs...

**Mettre en valeur le bâti patrimonial** par une politique adaptée à chaque contexte de rénovation et de renouvellement, en recherchant des acteurs susceptibles de porter des projets ambitieux.

**Poursuivre la rénovation urbaine des grands quartiers d'habitat social (en priorité les Couronneries) et intervenir sur le parc public de deuxième couronne vieillissant**, en veillant à conserver des loyers abordables suite aux réhabilitations

**Lutter contre l'habitat indigne, contre les situations de mal logement, qui sont désespérantes pour les personnes qui en sont victimes.**

**Structurer les acteurs autour des enjeux de rénovation et de renouvellement** en questionnant les dispositifs existants, en valorisant des expériences intéressantes, et en informant et en accompagnant les propriétaires (occupants et bailleurs).

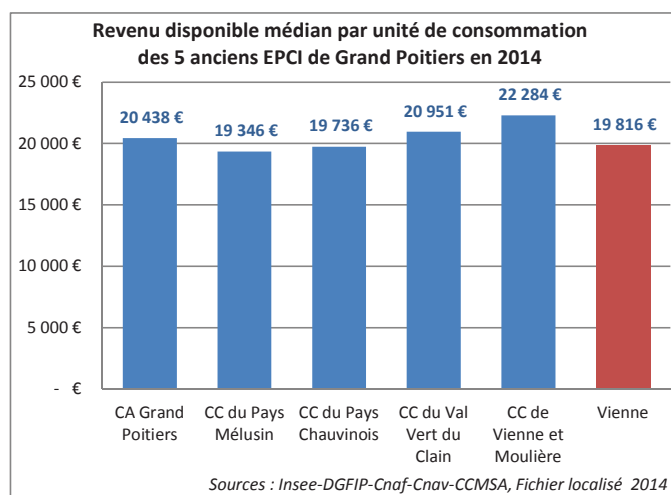
# Une mixité sociale à renforcer et un rééquilibrage territorial nécessaire

## A. Beaucoup de ménages modestes

### 1. Un revenu médian par unité de consommation autour de 20 500 € en 2014, plus bas qu'à Niort, La Rochelle, Pau ou Bordeaux

En moyenne, par rapport au département de la Vienne, le territoire de GPCu loge des ménages avec des ressources assez élevées :

- Sur les 198 communes du département où le revenu disponible médian par unité de consommation<sup>43</sup> en 2014 est inférieur à 20 000 € par an, seules 10 font partie de GPCu : Poitiers, 6 communes du Pays Méluin et 3 communes du Pays Chauvinois ;
- Sur les 22 communes du département où le revenu disponible médian par unité de consommation est supérieur à 22 000 €, 17 sont des communes de Grand Poitiers, toutes situées dans la première couronne de Poitiers : toutes les communes de "GP13" sauf Poitiers, Buxerolles et Chasseneuil-du-Poitou, plus une bande à l'est allant de Saint-Georges-lès-Baillargeaux à Savigny-Lévescault.



Cependant, le nombre de ménages avec de faibles ressources reste élevé, du fait notamment du poids de la ville de Poitiers où un quart des 36 300 ménages a un revenu disponible par unité de consommation inférieur à 12 822 €/an (1<sup>er</sup> quartile).

<sup>43</sup> Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : Contribution Sociale Généralisée (CSG), Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

Les aides locales (prestations versées par les mairies, association, etc...) ne sont pas prises en compte pour le calcul du revenu disponible.

Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent (1<sup>er</sup> adulte du ménage = 1 UC, chaque autre personne de 14 ans ou plus = 0,5 UC, chaque enfant de moins de 14 ans = 0,3 UC). Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

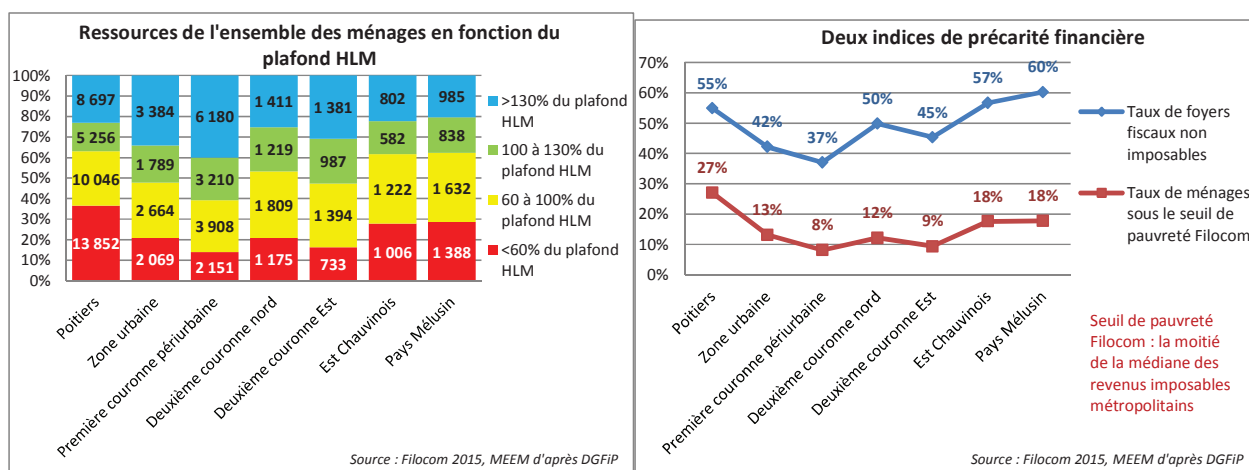
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2014.



## 2. Des disparités importantes sur le territoire

Côté revenus, le territoire de GPCu peut être divisé en 7 zones :

- Poitiers ;
- Les 3 autres communes "urbaines" autour de Poitiers (Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Saint-Benoît) ;
- La première couronne périurbaine (Béruges, Biard, Bignoux, Croustelle, Fontaine-le-Comte, Ligugé, Mignaloux-Beauvoir, Migné-Auxances, Montamisé, Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Sèvres-Anxaumont, Vouneuil-sous-Biard) ;
- La deuxième couronne Nord (Beaumont-Saint-Cyr, Dissay, Jaunay-Marigny) ;
- La deuxième couronne Est (Bonnes, La Chapelle-Moulière, Jardres, Lavoux, Liniers, Pouillé, Saint-Julien-l'Ars, Savigny-Lévescault, Tercé) ;
- L'Est Chauvinois (Chauvigny, La Puye, Sainte-Radegonde) ;
- Le Pays Méluin (Celle-Lévescault, Cloué, Coulombiers, Curzay-sur-Vonnes, Jazeneuil, Lusignan, Rouillé, Saint-Sauvant, Sanxay).



Selon les données Filocom 2015, 19% des ménages de Grand Poitiers ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté<sup>44</sup>, soit 15 420 ménages, dont les deux-tiers vivent à Poitiers. Ainsi la ville de Poitiers concentre une grande partie des ménages les plus pauvres de l'agglomération : 62% des ménages avec des ressources inférieures à 60% du plafond HLM y vivent, contre seulement 38% des ménages avec des ressources supérieures à 100% du plafond HLM.

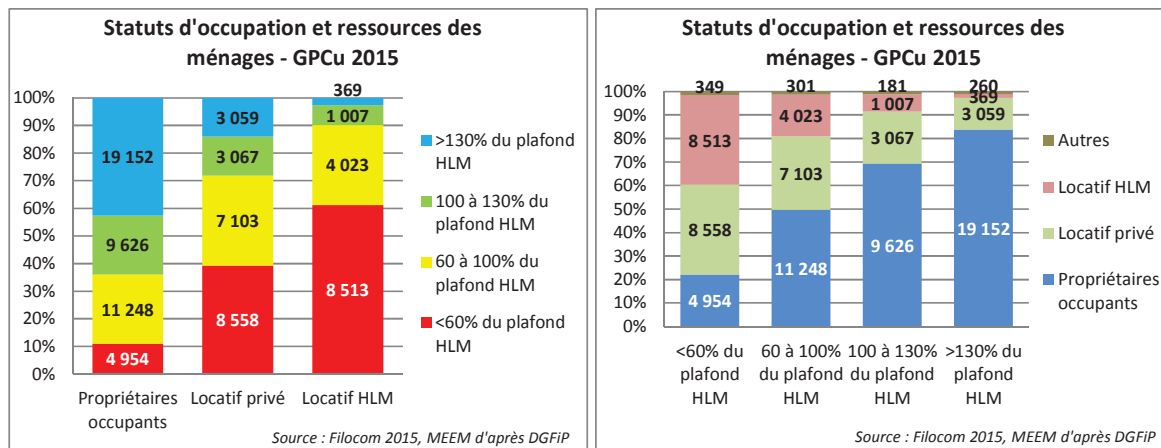
Cependant la population des territoires ruraux les plus éloignés (Est Chauvinois et Pays Méluin) a également des ressources faibles, avec un taux de ménages non imposables plus élevé encore qu'à Poitiers et un taux de pauvreté important.

A l'inverse, les zones résidentielles autour de Poitiers (première couronne et deuxième couronne est) regroupent des ménages majoritairement plus aisés.

<sup>44</sup> Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

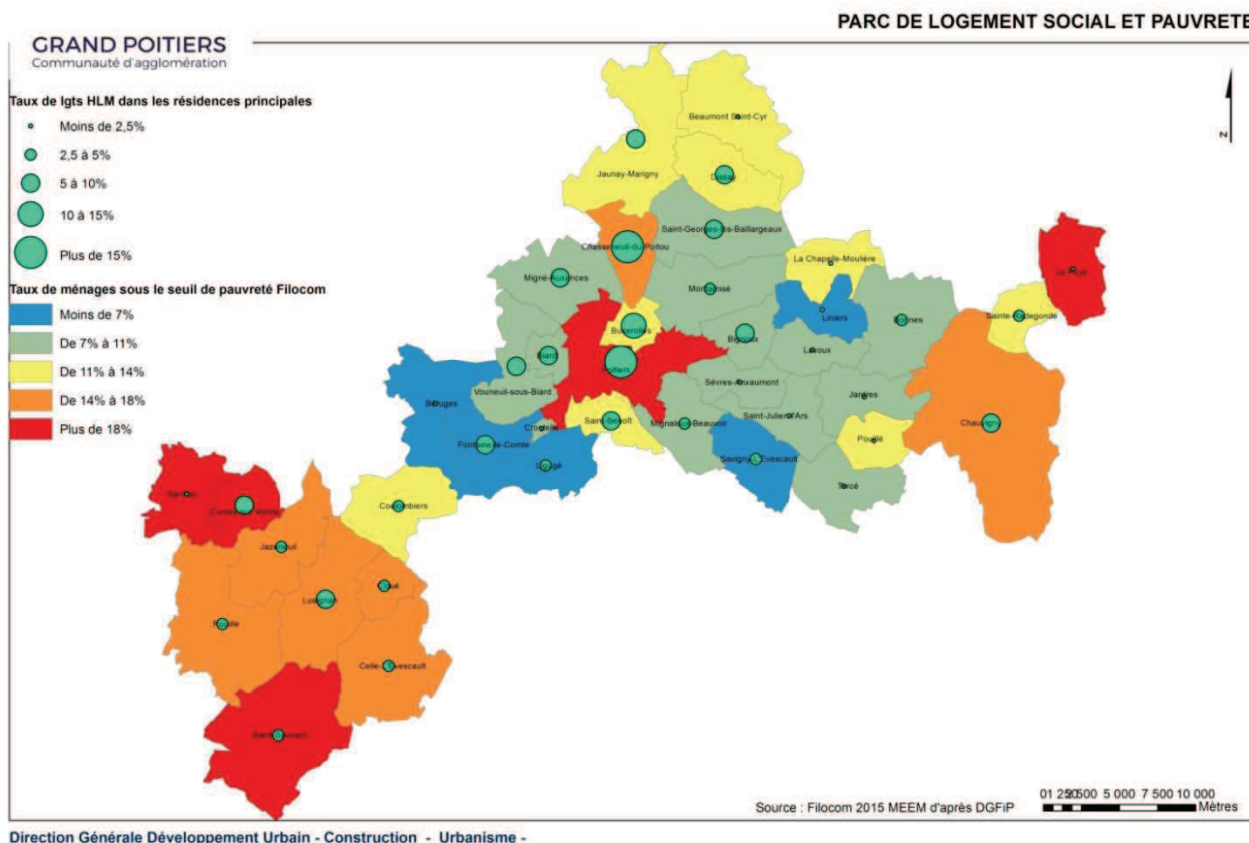
Seuil de pauvreté Filocom : la moitié de la médiane des revenus imposables métropolitains.

### 3. Un parc privé qui loge une grande partie des ménages les plus précaires

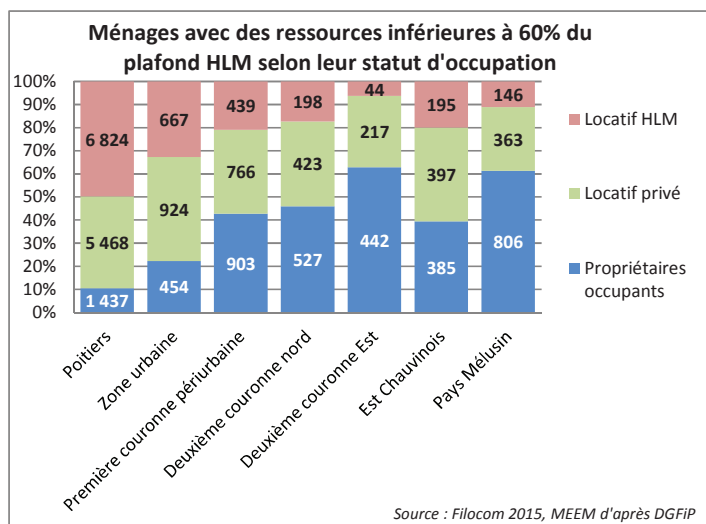


Logiquement, la majorité des propriétaires occupants du territoire de GPCu ont des ressources correctes<sup>45</sup> (64% d'entre eux ont des revenus supérieurs à 100% du plafond HLM) alors que la majorité des locataires HLM ont de faibles ressources (61% d'entre eux ont des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM). Les locataires du parc privé sont dans une situation intermédiaire.

Pour autant, étant donnée la part que représentent les logements sociaux dans l'ensemble du parc de logements, ce n'est pas dans le parc social que se trouve la majorité des ménages avec de faibles ressources : 70% des ménages sous le plafond HLM sont logés dans le parc privé.



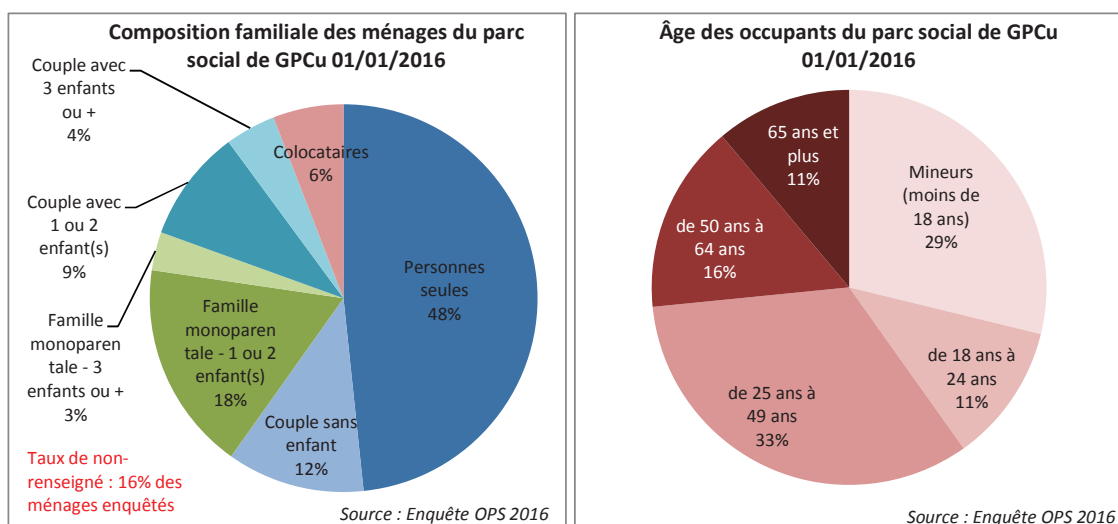
<sup>45</sup> Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP



La répartition par statut résidentiel des ménages les plus précaires financièrement (ceux avec des ressources inférieures à 60% du plafond HLM) est très différente d'un territoire à l'autre, en fonction notamment de l'offre de logements existante : là où le parc social est développé, il loge une part non négligeable de ces ménages. A l'inverse les propriétaires occupants très modestes forment la majorité des ménages avec de faibles ressources dans la deuxième couronne est et le pays mélusin où le parc locatif, et notamment le parc social, sont très peu développés.

#### 4. Une occupation du parc social marquée par un nombre élevé de familles (notamment monoparentales) modestes

*Beaucoup de familles et de personnes seules<sup>46</sup>*



Le nombre de familles avec enfants parmi les locataires du parc social est élevé (34%) par rapport à l'ensemble de la population du territoire de Grand Poitiers (28% - Source : INSEE Recensement de la population 2014). Il est stable dans le temps.

La part de familles avec enfants est encore plus importante chez les emménagés récents<sup>47</sup> (+6 points).

Le nombre de familles monoparentales est particulièrement élevé chez les locataires du parc social (21%, contre 8% dans l'ensemble de la population), mais là-aussi reste stable par rapport à 2012 et 2014.

Pour autant les célibataires représentent presque la moitié des locataires du parc social, alors que les petits logements (T1-T2) ne couvrent que 30% du parc.

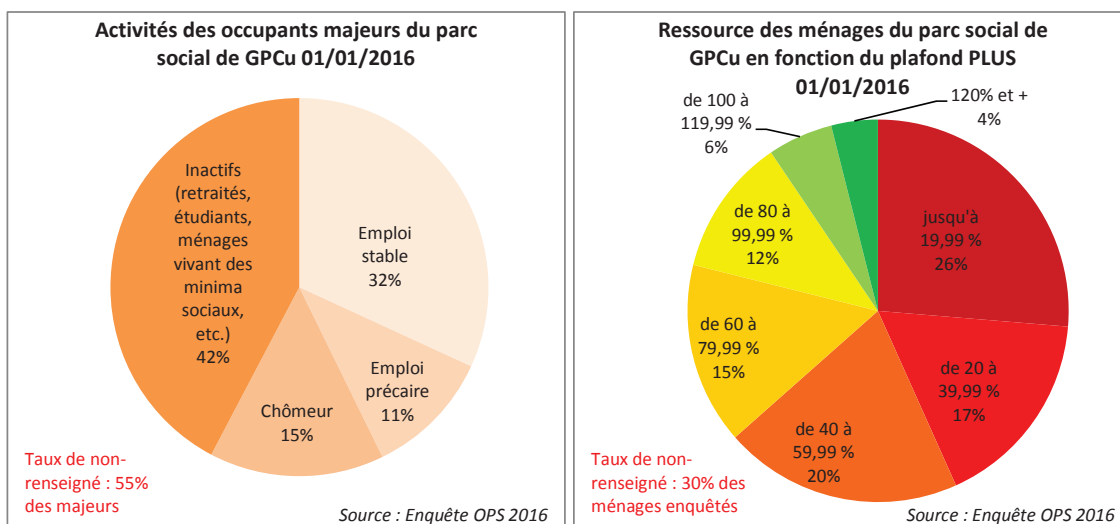
<sup>46</sup> Source : Enquête d'occupation du parc social OPS 2016

<sup>47</sup> Emménagés récents : ménages ayant emménagé depuis l'enquête OPS précédente (2014), c'est-à-dire au cours des 2 dernières années.

L'indice de jeunesse dans le parc social (rapport entre le nombre de moins de 19 ans et le nombre de plus de 65 ans) s'élève à 2,6 (10,6 chez les emménagés récents) contre 1,4 pour l'ensemble de la population. En effet il y a plus d'enfants et moins de personnes âgées dans le parc social que dans le reste de la population.

Le taux de jeunes titulaires de bail (moins de 30 ans) est élevé à Grand Poitiers (16%, contre 15% pour l'ensemble de la Vienne et 11% en Poitou-Charentes). Il s'élève à 36% chez les emménagés récents. Cela montre à quel point le parc social de Grand Poitiers est globalement accessible aux jeunes (et notamment aux étudiants).

### *Assez peu d'actifs occupés, et des ménages aux ressources modestes<sup>48</sup>*



Le nombre de majeurs inactifs (retraités, étudiants, au foyer, vivant des minima sociaux...) est élevé (42%) parmi les occupants du parc social. A Poitiers, ils représentent 44% des majeurs (46% dans les QPV), contre 27% pour les autres communes. A l'inverse, le taux de majeurs occupants un emploi passe de 40% à Poitiers (37% en QPV) à 60% dans l'ensemble des autres communes<sup>49</sup>.

Le taux de chômeurs parmi les actifs habitant le parc social avait augmenté de 5 points entre 2012 et 2014 sur GP13 (augmentation similaire pour l'ensemble des occupants et pour les emménagés récents), signe de la vulnérabilité de la population du parc social face à la crise économique. Il aurait encore augmenté de 2 points entre 2014 et 2016. Sur le parc social de GPCu, le taux de chômeurs parmi les actifs s'élèverait à 26% en 2016, alors que le taux de chômage de l'ensemble de la population des 15-64 ans est de 13% en 2014 (Source INSEE).

La part des ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS est importante (43%) mais stable depuis 2012. Elle est par contre nettement plus importante chez les emménagés récents (50%), population qui a tendance à accroître la pauvreté au sein du parc social. Elle est également plus élevée dans les QPV que dans le reste du parc (49% pour l'ensemble des occupants), y compris parmi les emménagés récents (57%) malgré une volonté de rééquilibrer le peuplement de ces quartiers par l'accueil de ménages moins précaires.

<sup>48</sup> Source : Enquête d'occupation du parc social OPS 2016

<sup>49</sup> L'analyse sur ce champ "activité des majeurs" est à prendre avec précaution, étant donné le fort taux de non réponse (55% à l'échelle de GPCu, 49% pour Poitiers, 77% pour l'ensemble des autres communes) : données non disponibles pour le parc d'Habitat de la Vienne et le parc d'Immobilier Atlantic Aménagement.

Sur l'ensemble de la population (données INSEE 2014), il y a 61% d'actifs occupés sur l'ensemble de la population des 15-64 ans, soit 52% à Poitiers et 69% hors Poitiers.

### *Des disparités territoriales<sup>50</sup>*

En dehors de Poitiers, le parc social d'une majorité de communes a un peuplement plutôt familial, avec globalement une situation socio-économique meilleure que la moyenne. Cela concerne la couronne périurbaine de Poitiers hors Buxerolles et Chasseneuil-du-Poitou. Sur l'ensemble de ces communes, il y a 50% de familles avec enfants (34% de mineurs parmi les occupants), 37% de ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS, 63% de personnes adultes en situation d'emploi.

La situation est sensiblement différente sur le pays mélusin où les familles (et les enfants) sont sensiblement moins présentes dans le parc social (26% de familles avec enfants, 23% de mineurs parmi les occupants) et où la population est plus précaire (seulement 13% de ménages avec des ressources supérieures à 80% du plafond PLUS). Sur Lusignan en particulier la population du parc social est particulièrement âgée : 32% de 65 ans et plus, mais seulement 7% de 18-24 ans parmi les occupants.

En matière de composition familiale, les occupants du parc social de Chauvigny ont des caractéristiques assez proches : seulement 28% de familles avec enfants, 26% de mineurs parmi les occupants, peu de jeunes (7% de 18-24 ans) et un nombre assez élevé de personnes âgées (18% de 65 ans et plus). Par contre, ce sont des ménages beaucoup plus aisés : 45% ont des ressources supérieures à 80% du plafond PLUS.

A Chasseneuil-du-Poitou, les occupants ont un profil très spécifique, lié au parc de petits logements du Futuroscope (78% de T1-T2 sur la zone Futuroscope, avec un taux de mobilité de 39%) qui loge essentiellement des jeunes avec peu de ressources (étudiants et jeunes travailleurs) : il y a seulement 11% de ménages avec enfants dans le parc social de la commune mais 76% de personnes seules, 38% des occupants ont entre 18 et 24 ans, 49% de ménages ont des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS.

Les caractéristiques des occupants du parc social de Buxerolles sont globalement "dans la moyenne" d'agglomération, mais il est possible de distinguer quelques spécificités par quartier :

- Profil familial non précaire sur Nord-Bizais-Pépinère ;
- Profil assez peu familial sur le Centre (peu de grands logements) ;
- Profil très familial et ressources très modestes des occupants sur Planty-Amandiers.

Dans le parc social de Poitiers, globalement, il y a plus de personnes seules que sur le reste du territoire (50% vs 42%) et plus de personnes âgées (12% vs 9% de plus de 65 ans). La précarité économique y est aussi plus concentrée avec 45% de ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS (contre 39% dans l'ensemble des autres communes de GPCu), 44% d'inactifs et 27% de chômeurs parmi les actifs (contre respectivement 27% et 17% pour l'ensemble des autres communes de GPCu). Cependant la situation est contrastée selon les quartiers :

- Les grands quartiers d'habitat social "anciens" (Couronneries, Trois-Cités, Bel Air, Bellejouanne) se caractérisent par une fragilité socio-économique des occupants (autour de 50% d'inactifs, 30 à 35% de chômeurs parmi les actifs, 45 à 55% de ménages avec des revenus inférieurs à 40% du PLUS) et un peuplement plutôt âgé. Le taux de chômeur parmi les actifs serait en forte hausse (+10 points environ entre 2012 et 2016).
- Dans les grands quartiers d'habitat social plus récents (Beaulieu, Saint-Eloi), la population est plus jeune et un peu moins fragile (autour de 20% de chômeurs parmi les actifs). Alors que sur Beaulieu le profil des ménages est peu familial (seulement 24% de familles avec enfants), c'est l'inverse sur Saint-Eloi (41% de familles avec enfants). Notons une forte dégradation de la situation socio-économique des ménages sur Saint-Eloi depuis 2014.

---

<sup>50</sup> Source : Enquête d'occupation du parc social OPS 2016



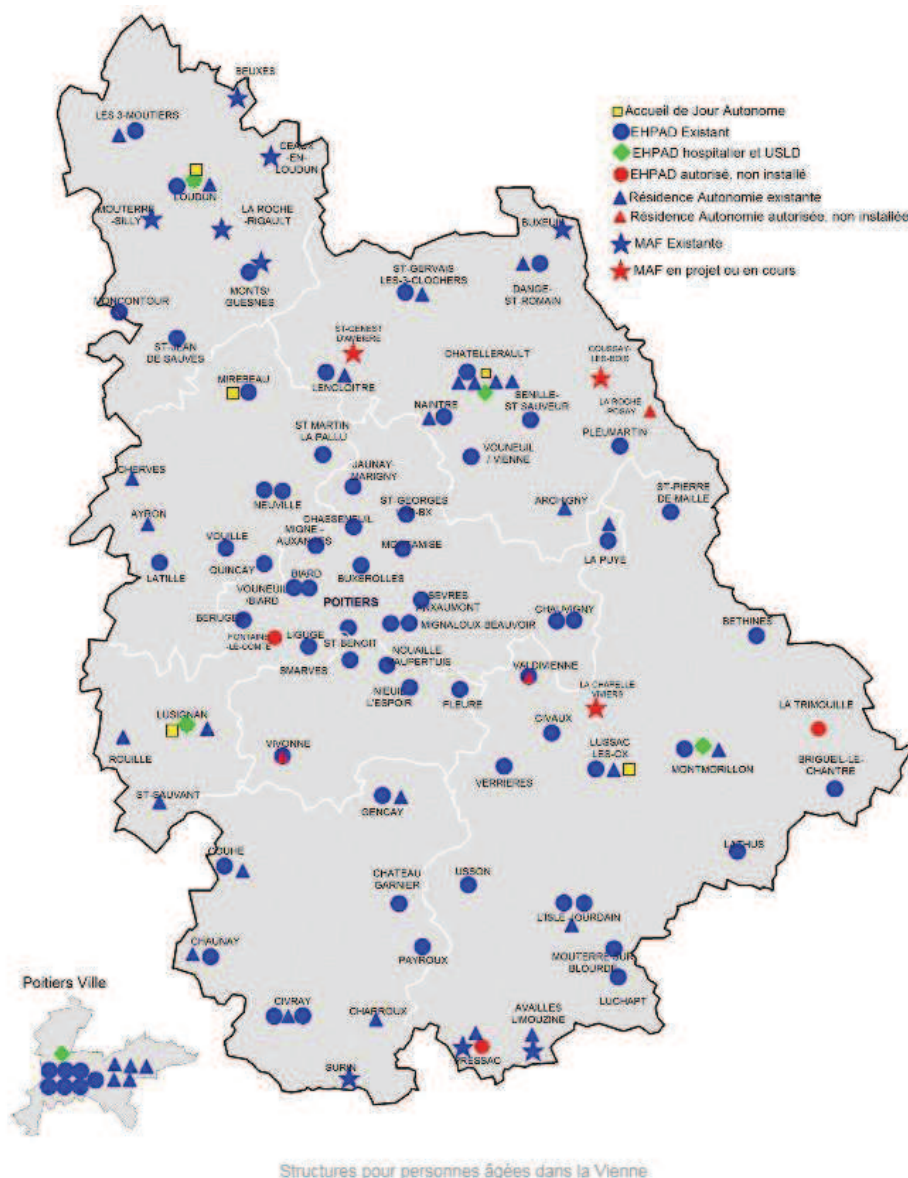
- Dans les autres quartiers où le parc social est minoritaire, il y a nettement plus de familles et la situation socio-économique est meilleure.

## B. Des populations avec des besoins spécifiques

### 1. Près d'un quart de personnes âgées de 60 ans ou plus parmi les habitants de Grand Poitiers

Les 60 ans et plus représentent 23% des habitants de Grand Poitiers en 2014, soit 3 points de plus qu'en 2009. 9% de la population a 75 ans ou plus, en hausse de 1 point par rapport à 2009. La question du développement d'une offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées, notamment à proximité des commerces et services, est une préoccupation partagée sur l'ensemble du territoire.

Les structures d'accueil pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou non (résidences autonomie) sont assez bien réparties sur le territoire : 19 des 40 communes de Grand Poitiers en accueillent au moins une, pour un total de 2 541 places sur le territoire de la communauté urbaine en juillet 2017<sup>51</sup>.



Structures pour personnes âgées dans la Vienne

<sup>51</sup> Source : Département de la Vienne, DGAS



Pour l'ensemble de la Vienne, le taux d'équipement (nombre de places autorisées pour 1 000 habitants de 75 ans et plus au 1<sup>er</sup> janvier) est de 149,5 en 2012 (118,5 pour les seuls EHPAD), soit un taux plus élevé que celui de Poitou-Charentes (138,7 dont 117,1 pour les seuls EHPAD) et de France métropolitaine (126,6 dont 103,3 pour les seuls EHPAD). Sur tous les cantons de Grand Poitiers, le taux d'équipement est supérieur à 150 en 2012, sauf sur celui de Chauvigny où il est inférieur à la moyenne nationale<sup>52</sup>.

Quantitativement, l'offre en EHPAD semble donc satisfaisante. Des besoins en résidence autonomie peuvent cependant exister sur la partie nord et est du territoire de Grand Poitiers. D'après le Schéma de l'autonomie 2015-2019 du Département de la Vienne, le maillage territorial en structures pour personnes âgées est satisfaisant et l'étude des taux d'occupation des EHPAD et des listes d'attente révèle un équilibre entre l'offre des places sur le territoire et les demandes des usagers.

En plus de ces établissements, il y a sur le territoire 4 résidences services privées : 2 à Poitiers (118 logements à Saint-Eloi, 78 logements rue Carnot), 1 à Saint-Benoît, 1 à Fontaine-le-Comte (50 logements). Il est difficile d'estimer s'il existe des besoins non couverts de résidences de ce type.

Pour favoriser le maintien à domicile des personnes le plus longtemps possible en fonction des aspirations, de l'autonomie et des besoins de chacun, des solutions variées sont à développer (ou à inventer) : adaptation des logements, développement d'une offre adaptée en centre-ville et centre-bourg<sup>53</sup>, offre intergénérationnelle, aides à la mobilité (notamment en milieu rural), habitat partagé, promotion de l'entraide de voisinage, aides à domicile, mutualisation des frais de garde entre plusieurs requérants voisins (organisée par les CCAS ou des associations type ADMR...), etc. Globalement il est constaté une demande forte de logements adaptés (plain-pied...) à proximité des commerces et services, notamment dans les centralités secondaires (Chauvigny, Lusignan...). Cependant la question du coût pour les personnes âgées modestes est souvent problématique.

Pour les personnes âgées propriétaires de leur logement devenu inadapté aux besoins de leur âge, les aides et dispositifs existants sont insuffisants. En effet les règles d'accès aux aides de l'Anah écartent un grand nombre de cette population, au-dessus des plafonds Anah bien que bénéficiant de toutes petites retraites. De plus les démarches administratives importantes sont aussi un réel frein. Les prêts à l'amélioration de l'habitat ne sont plus envisageables à partir d'un certain âge. Tout ceci contribue à l'absence de travaux nécessaires dans un grand nombre de logements indignes, non adaptés ou très mal isolés, ce que ne contribue pas au vieillissement des personnes dans de bonnes conditions et accélère la dégradation de leur santé.

## 2. Des besoins ponctuels pour personnes en situation de handicap

En juillet 2016<sup>54</sup>, sur le territoire de Grand Poitiers, 470 places existent en établissements d'accueil pour adultes handicapés (foyers d'hébergement, services de suite, sections annexes, foyers de vie, foyers d'accueil médicalisés), en grande majorité à Poitiers et dans les communes limitrophes (notamment Saint-Benoît).

---

<sup>52</sup> Source : STATISS INSEE, cités dans le Schéma de l'Autonomie 2015-2019 du Département de la Vienne

<sup>53</sup> Il s'agit de proposer de l'habitat individuel ou semi collectif pour les personnes vieillissantes mais encore autonomes, en sortant des schémas un peu dépassés et moins attractifs que sont les foyers-logements pensés dans les années 70.

<sup>54</sup> Source : Département de la Vienne, DGAS

<b>Nombre de places en établissements d'accueil pour adultes handicapés – Juillet 2016</b>	
BIARD	51
JAZENEUIL	6
MIGNALOUX-BEAUVOIR	54
POITIERS	38
SAINT-BENOIT	245
SAINT-JULIEN-L'ARS	52
VOUNEUIL-SOUS-BIARD	24

Chaque handicap nécessitant sa propre solution en matière de logement adapté, des micro-besoins, nécessitant de développer des micro-réponses adaptées à tel ou tel handicap spécifique, peuvent exister localement.

### 3. Une offre d'hébergement social concentrée sur la ville-centre

Au 31/12/2017<sup>55</sup>, l'offre en places d'hébergement d'urgence et d'insertion et en logements adaptés sur le territoire de la commune de Poitiers (hors dispositifs d'accueil pour migrants et demandeurs d'asile) est conséquente (890 places). Elle se compose de :

- Pour tout public :
  - o 2 Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) : 272 places,
  - o 1 centre d'hébergement d'urgence (hors CHRS) : 22 places,
  - o 2 résidences sociales : 63 places,
  - o 4 maisons relais : 73 places,
  - o Des logements financés par l'Aide au logement temporaire (ALT) gérés par 5 structures différentes : 67 logements ;
- Pour les jeunes :
  - o 3 Résidences habitat jeunes (RHJ) : 320 logements proposant 381 places ;

Par contre, il n'y a aucune offre en dehors de la commune de Poitiers, à part deux maisons relais, l'une à Lusignan (10 places) et l'autre à Jazeneuil (15 places).

Ainsi, l'offre est quantitativement satisfaisante, même si elle est centrée sur Poitiers. Des micro-besoins ponctuels peuvent néanmoins exister ailleurs. Le "Diagnostic territorial partagé à 360° du sans-abrisme au mal-logement dans la Vienne" de 2015 a identifié plusieurs enjeux concernant le développement de l'offre d'hébergement, notamment le renforcement de l'offre de logements temporaires adaptés pour les jeunes sur l'ensemble du territoire et le développement d'une meilleure offre d'hébergement d'urgence sur les pôles secondaires

Cependant le besoin qui ressort le plus du discours des acteurs est la nécessité de développer la proximité avec les publics soit par un accompagnement fort, soit par le développement d'une intermédiation locative, via des opérateurs spécifiques, notamment pour favoriser l'accès au logement des publics hébergés et sécuriser les propriétaires.

Une problématique spécifique se pose également concernant l'accès et le maintien dans le logement et dans l'hébergement de personnes cumulant des difficultés d'ordre médico-psycho-social (notamment des problèmes de santé mentale). Ce sujet est traité dans le cadre du PDALHPD de la Vienne, à la mise en œuvre duquel Grand Poitiers est associé.

<sup>55</sup> Source : DDCS de la Vienne

Pour les migrants et demandeurs d'asile, au mois de septembre 2018<sup>56</sup>, il y a 500 places (sur Poitiers, Mignaloux-Beauvoir et Migné-Auxances), permettant l'accueil d'hommes seuls, de familles ou de femmes avec enfants :

- 188 places en Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA),
- 97 places en centre d'Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile (HUDA),
- 25 places en Centre provisoire d'hébergement (CPH),
- 60 places en Centre d'accueil et d'examen des situations (CAES),
- 16 places en Centre d'accueil et d'orientation (CAO)
- 114 places pour le Programme d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile (PRAHDA).

Etant donné la pression migratoire, le nombre de places a beaucoup augmenté ces dernières années et derniers mois.

#### 4. Une offre pour les jeunes concentrée sur Poitiers

Pour les jeunes en insertion professionnelle, l'offre en résidences habitat jeunes paraît suffisante sur la ville de Poitiers (Ancr'HAI, Amarr'HAI, Kennedy – cf. ci-dessus). Ailleurs elle est inexistante, alors même que le parc locatif est peu développé, avec particulièrement peu de petits logements en milieu rural. L'estimation des besoins, notamment sur Chauvigny et Lusignan, reste à faire.

Les professionnels de l'accompagnement des jeunes constatent un manque de confiance de la part des propriétaires bailleurs envers les jeunes. Un accompagnement en direction des propriétaires ou un opérateur d'intermédiation locative pourrait être envisagé.

#### 5. Une offre de logements étudiants conséquente

En 2018, 3 219 lits gérés par le CROUS sont répartis en centre-ville et sur les campus, dans 6 cités universitaires et 6 résidences universitaires (10 sur Poitiers et 2 sur le Futuroscope), avec :

- Un ratio lits/effectif étudiant total de 12%, supérieur à l'objectif national de 10% ;
- Un ratio lits/boursiers de 33%, supérieur à l'objectif national de 30% ;
- Un contingent d'environ 450 lits réservé aux étudiants internationaux<sup>57</sup>.

Des efforts financiers très conséquents ont été consentis depuis plusieurs années par le CNOUS, l'Etat, la Région et l'Agglomération pour réhabiliter les cités universitaires : plus de 32 M€ sont ainsi mobilisés depuis 2007 pour réhabiliter les 1 300 places qu'offrent les cités Descartes, Marie-Curie et Rabelais (fin des travaux en 2020).

Dans ce contexte, il n'existe pas de projets de nouvelles résidences CROUS, d'autant que le taux d'occupation annuel des cités et résidences sur les campus est inférieur à la moyenne nationale. En effet, au fil des mois, et tout particulièrement à partir de janvier, les logements du Crous se libèrent en raison de la semestrialisation des parcours universitaires, des départs en stage ou à l'étranger.

Deux axes d'amélioration pourraient être approfondis :

- Améliorer la communication tout au long de l'année sur le logement pour les étudiants et l'ensemble des jeunes :
  - tout jeune, qu'il soit étudiant, apprenti, alternant, en stage ou saisonnier peut solliciter le Crous pour occuper un logement vacant jusqu'à la rentrée suivante ;

---

<sup>56</sup> Source : Préfecture de la Vienne, Bureau de l'Appui territorial et des Politiques publiques

<sup>57</sup> Source : CROUS de Poitiers

- LOKAVIZ, plateforme numérique portée par le réseau des Crous met en relation des particuliers et des étudiants, système particulièrement adapté pour le milieu péri-urbain et rural ; accessible via le site internet gouvernemental [messervicesetudiants.gouv.fr](http://messervicesetudiants.gouv.fr), elle offre des annonces vérifiées par le Crous.
- Poursuivre la remise à niveau du parc géré par le Crous sur la base de conventions avec les bailleurs sociaux : des efforts très conséquents ont été consentis pour la réhabilitation des Cités universitaires ; il importe aujourd'hui de mobiliser les Provisions pour Gros Entretien afin d'offrir aux étudiants un niveau de confort similaire dans les résidences.

L'offre privée est également importante à Poitiers. Le parc des bailleurs sociaux accueille de surcroît de nombreux jeunes, dont des étudiants (200 à 250 ménages étudiants obtiennent un logement social chaque année, soit environ 10% des logements attribués). Jusqu'à présent, il ne semblait donc pas y avoir de tensions dans le locatif. Poitiers reste parmi les villes étudiantes les plus accessibles financièrement pour les étudiants. Pour autant, avec la hausse de la population étudiante, la rentrée 2018-2019 montre une certaine saturation du parc de petits logements adaptés aux étudiants. Cette situation nouvelle est à surveiller.

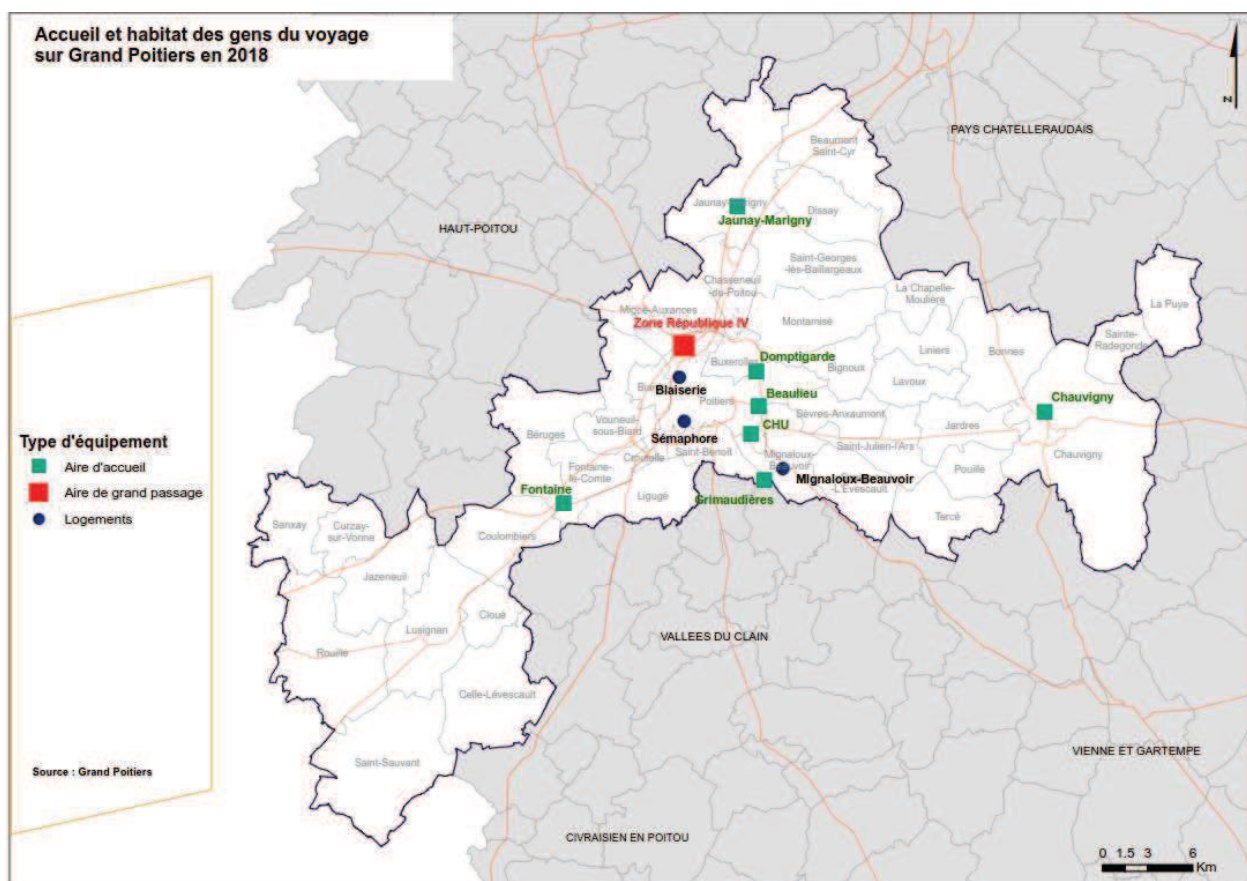
## 6. Peu de logements adaptés pour les gens du voyage

Il y a actuellement sur le territoire de Grand Poitiers 118 places en aire d'accueil<sup>58</sup> (7 aires) et 140 places sur l'aire de grand passage de la Zone de la République Aliénor d'Aquitaine. Les obligations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2018 sont remplies. Toutefois, un phénomène de résidentialisation (installation dans la durée et privatisation de l'aire d'accueil) se développe sur les aires d'accueil, notamment à Poitiers et à Chauvigny. Celles-ci perdent ainsi leur vocation de passage et cela rend difficile l'accueil de nouvelles personnes, d'où, sur le secteur urbain de Poitiers, un stationnement illicite de familles qui ne peuvent plus séjourner sur les aires prévues à cet effet.

Le parc de logements adaptés pour les gens du voyage se compose actuellement de 6 logements sur Poitiers et 2 sur Mignaloux-Beauvoir et 1 à Chauvigny. Cinq d'entre eux (La Blaiserie) sont gérés par l'ADAPGV86, qui loue ces logements à des familles via un dispositif d'intermédiation locative. Leur vocation est d'accueillir des familles de voyageurs quelques mois ou quelques années, avec un accompagnement adapté, pour leur permettre ensuite d'accéder à un logement "ordinaire". Cependant les ménages qui y sont installés ont tendance à y rester, et l'objectif de "tremplin" n'est pas atteint.

---

<sup>58</sup> Remarque : 121 places ont été financées en investissement, mais seules 118 sont financées en fonctionnement (différentiel sur l'aire des Grimaudières à Saint-Benoît)



Par ailleurs, de nombreuses familles de gens du voyage ont acquis des parcelles pour s'y installer durablement, avec ou sans autorisation d'urbanisme. Sur le territoire de Grand Poitiers, cette situation est présente essentiellement sur les communes de Poitiers et de Chauvigny (54 terrains répertoriés par l'ADAPGV86 à ce jour). Plusieurs situations ne peuvent pas être régularisées (terrains qui ont vocation à rester inconstructibles pour diverses raisons, notamment risques et servitudes), et des solutions de relocalisation doivent être envisagées pour restreindre les situations de mal logement (insalubrité, non accès aux réseaux, infractions avec le code de l'urbanisme...).

Dans le cadre de la révision du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2024 en cours<sup>59</sup>, un diagnostic précis sera bientôt finalisé concernant le fonctionnement des aires d'accueil et des besoins. Selon l'analyse de Grand Poitiers, les aires existantes sont suffisantes sur le territoire pour accueillir les familles voyageuses de passage, à condition que les familles qui s'y sédentarisent soient relogées sur des terrains familiaux locatifs à créer<sup>60</sup>. Ainsi, Grand Poitiers propose de créer des terrains familiaux sur Poitiers et Chauvigny, de transformer l'aire de Domptigarde (Saint-Eloi) en terrain familial, de remettre aux normes et d'agrandir l'aire des Grimaudières (Saint-Benoît). En outre, la création d'habitat adapté dans le cadre du développement du parc social semble nécessaire (5 à 10 nouveaux logements adaptés sur la durée du Schéma). Dans ces conditions, une nouvelle aire sur Vouneuil-sous-Biard ne s'avèrerait pas utile bien que la loi l'oblige (car la commune a atteint les 5 000 habitants). Cependant, qu'il reprenne ou non ces propositions, le Schéma départemental s'imposera lorsqu'il sera validé, signé des autorités ad hoc et publié.

<sup>59</sup> Co-pilotage Etat et Département de la Vienne.

<sup>60</sup> Les terrains locatifs familiaux prévus dans les Schémas départementaux d'accueil de gens du voyage peuvent être comptabilisés comme du logement social au titre de l'article 55 de la loi SRU, depuis la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

Proposer des réponses aux besoins de résidentialisation des gens du voyage est un enjeu prioritaire qui ressort du "Diagnostic territorial partagé à 360° du sans-abrisme au mal-logement dans la Vienne" de 2015.

## **C. Des parcours résidentiels à fluidifier ?**

### **1. Quelle réalité en matière d'accès à l'hébergement et de sortie de structures d'hébergement ?**

Le "Diagnostic à 360° du sans-abrisme au mal-logement dans la Vienne" réalisé par les services de l'Etat et du Département en 2015 et les constats des acteurs sur le terrain font ressortir les points suivants :

#### ***En matière d'hébergement d'urgence :***

- Saturation des capacités d'hébergement disponibles depuis plusieurs années, malgré un accroissement significatif des places d'hébergement d'urgence depuis 2013, du fait notamment de la pression migratoire croissante.
- Il existe par ailleurs un certain nombre de squats sur le territoire de Poitiers, occupés majoritairement par des familles Roms.

#### ***En matière d'hébergement d'insertion et de stabilisation***

- Les ménages hébergés en CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) bénéficient de la forme la plus aboutie de prise en charge portant à la fois sur le toit et l'accompagnement global du ménage, enfants compris.
- Les ménages en CHRS cumulent des difficultés financières, sociales et de santé, rendant compliquée une sortie à court terme vers un logement autonome. La durée moyenne de séjour en établissement est de l'ordre de 8 à 12 mois.
- Les 18-25 représentent 21% de la population accueillie sur l'ensemble des CHRS, mais 30% de la population des CHRS pour personnes isolées. Ces jeunes, en extrême précarité, sont souvent durablement sans ressource, donc sans possibilité de sortir du dispositif.

#### ***En matière d'aide au logement temporaire (ALT)***

- Les places d'ALT permettent de satisfaire les besoins en logement adapté sur tout le territoire. Cependant il n'y a aucun accompagnement lié au toit et, si la situation du ménage nécessite un accompagnement social, il convient de solliciter un dispositif complémentaire (Accompagnement social lié au logement – ASLL – financé par le Département, ou Accompagnement vers et dans le logement – AVDL – financé par l'Etat).

#### ***En matière de résidence sociale***

- En dehors de la commune de Poitiers, il n'existe aucune réponse actuellement en terme de résidence sociale ni généraliste, ni habitat jeune.
- Les réponses pour des ménages et des familles avec enfants sont insuffisantes sur le territoire. Pour les personnes isolées (résidence COALLIA), l'inadaptation des locaux (appartements en cohabitation) ne facilite pas l'orientation vers ce dispositif qui est cependant adapté à des situations en attente d'un logement autonome.

#### ***En matière de maisons relais / pensions de famille***

- Population accueillie bien ciblée, bonne répartition géographique de l'offre sur le territoire de Grand Poitiers.



- Population stable mais vieillissante pour laquelle il conviendrait de travailler à rechercher une alternative lorsque le maintien dans le logement n'est plus possible en raison de la dépendance : les personnes ne sont pas nécessairement très âgées, et les dispositifs classiques pour personnes âgées pas spécialement adaptés.

### *En matière d'intermédiation locative (IML)*

- Mode d'accès au logement totalement adapté à un public présentant les difficultés suivantes : absence d'expérience dans le logement, problèmes de santé, ressources précaires et/ou irrégulières, gestion budgétaire / endettement, sortie d'insalubrité, expulsion locative due à la façon d'habiter et/ou suite à un endettement. Il s'adresse à un public pour lequel l'hébergement n'est pas adapté (comportement, vie collective...) et également au public de voyageurs désirant se "sédentariser". L'IML sécurise le bailleur et le locataire, et s'exerce aussi bien dans le logement social que dans le logement privé.
- L'IML est à développer et à renforcer.

### *En matière de structures d'accueil des demandeurs du droit d'asile*

Le nombre de migrants et demandeurs d'asile arrivant sur le territoire est croissant depuis plusieurs années, et notamment depuis le début de l'année 2018. Pour répondre à ce besoin, le nombre de places dans les structures d'accueil ad hoc a fortement augmenté. Pour favoriser la sortie de structures des bénéficiaires d'une protection internationale (BPI), à savoir les réfugiés et les bénéficiaires de protections subsidiaires, un partenariat particulier s'est mis en place entre les services de l'Etat et les bailleurs sociaux (objectif : relogement de 160 ménages dans la Vienne en 2018, à la fois par la mobilisation du contingent préfectoral, des contingents des autres réservataires au titre de leurs obligations de relogement de ménages prioritaires<sup>61</sup>, et sur les logements non réservés des bailleurs sociaux).

## **2. Un stock incompressible d'environ 4 900 demandes de logement social actives**

Au moins une des 40 communes de Grand Poitiers est citée parmi les "communes demandées"<sup>62</sup> de 4 940 dossiers de demandes de logement social en stock au 01/01/2018 (4 926 ménages demandeurs et 14 associations)<sup>63</sup>. Ce nombre de demandes en stock est stable dans le temps.

3 600 de ces ménages vivent déjà sur le territoire de Grand Poitiers : environ 4% des ménages de GPCu sont donc en attente d'un logement social.

Plus d'un quart des demandeurs ont une demande depuis plus d'un an. Cependant, l'activité sur le fichier des demandeurs est très importante, puisque plus de 5 400 nouvelles demandes ont été enregistrées au cours de l'année 2017, 2 230 demandeurs ont obtenu un logement et 3 170 demandeurs ont annulé leur demande ou ne l'ont pas renouvelée. Ceci est signe d'un marché dynamique

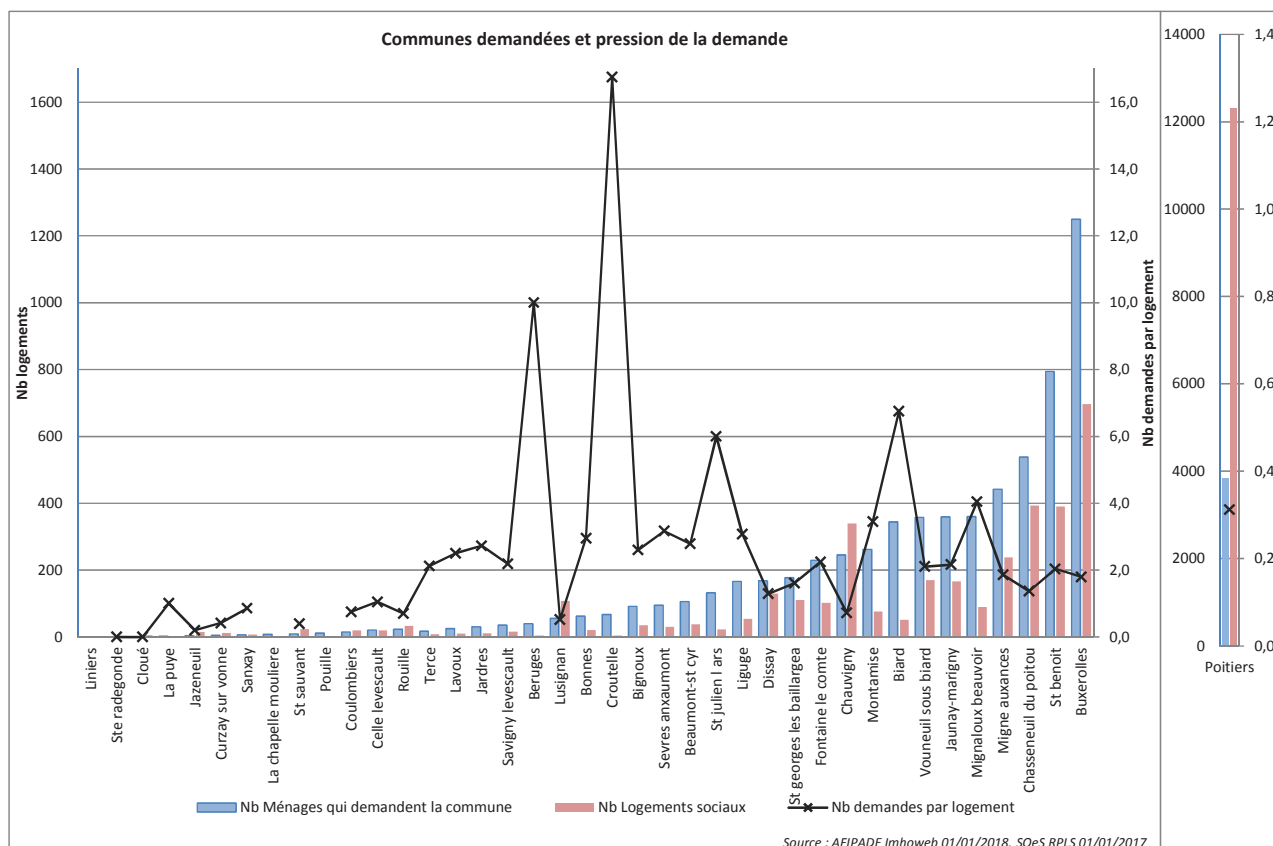
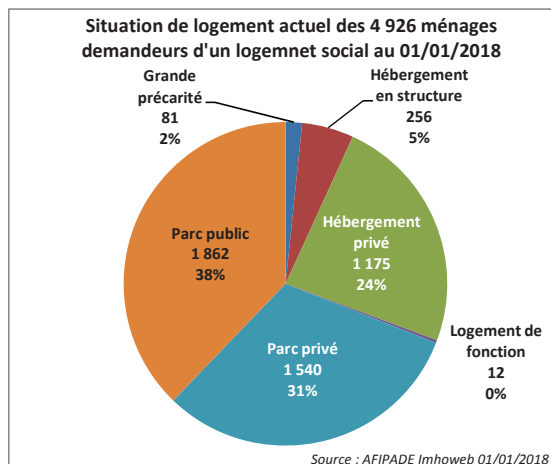
---

<sup>61</sup> Dont font partie les BPI en tant que sortants de structures d'hébergement – cf. article L441-1 du CCH.

<sup>62</sup> 10 choix de communes possibles. Pour 4 580 dossiers, une commune de GPCu est demandée en premier choix.

<sup>63</sup> Source : AFIPADE Imhoweb 01/01/2018

Plus d'un tiers des demandeurs est déjà logé ans le parc social et aspire à changer de logement au sein de ce parc ; un deuxième petit tiers est actuellement logé dans le parc privé et souhaite intégrer le parc social. Il reste 31% de demandeurs non logés (hébergés ou en situation précaire : sans domicile fixe, à l'hôtel, en camping...) dont la demande est à traiter prioritairement.



78% des demandeurs de logement social demandent un logement sur Poitiers ou un de ses quartiers (dont 69% en premier choix). Globalement il est possible de faire ressortir 3 types de communes :

- Les "villes centres" (Poitiers, Chauvigny et Lusignan), où le nombre de logements sociaux est conséquent par rapport à la taille de la commune et de son aire d'influence, et où la pression de la demande n'est donc pas trop importante (0,3 à 0,7 demandes par logement existant) ;
- Les petites communes rurales (les 13 communes à gauche du graphique), où il y a très peu de demandes, et donc suffisamment de logements sociaux même s'ils ne sont pas nombreux (pression de la demande inférieure à 1,2) ;
- Les communes autour de Poitiers et les communes de l'est où la demande est forte par rapport à l'offre existante (plus de 1,7 demandes par logement existant, sauf quelques exceptions), notamment sur Béruges, Croutelle, Biard, Saint-Julien-l'Ars et Mignaloux-Beauvoir (pression de la demande supérieure à 4).

L'analyse du profil des demandeurs de logement social montre que :

- Les familles monoparentales sont fortement surreprésentées (28% contre 8% dans l'ensemble de la population<sup>64</sup>) ainsi que les familles nombreuses<sup>65</sup> (12% contre 4%), alors que les couples sans enfants sont sous représentés (9% contre 26%). Les personnes seules sont la plus grosse catégorie de demandeurs (46%).
- Un tiers des demandeurs a moins de 30 ans : le logement social est une filière recherchée pour l'accès au logement pour les jeunes ménages.
- Au total, pour 43% des ménages demandeurs de logement social, le demandeur et/ou le codemandeur est en situation d'emploi. Cependant, il s'agit souvent de contrats à temps partiel : pour le tiers de ces ménages, les revenus salariaux du ménage sont inférieurs à un SMIC à temps plein.
- Les demandeurs ont majoritairement de faibles ressources : 80% ont des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS (correspondant au plafond PLAI) et 64% ont des ressources inférieures à 40% de ce plafond, alors que les logements PLAI restent très minoritaires dans le parc et ne représentent que 30 à 50% des logements des opérations neuves en général.

### *Zoom sur les demandes "hors délais" (ancienneté supérieure à 18 mois)*

L'ancienneté moyenne des demandes en stock est de 12 mois et l'ancienneté médiane d'un peu moins de 8 mois. Cependant près de 900 demandes (18%) datent de plus de 18 mois, ce qui correspond au délai "anormalement long" dans la Vienne<sup>66</sup>. Ces demandeurs "hors délais" ont quelques spécificités par rapport aux autres demandeurs :

- Les demandeurs de mutation (déjà logés dans le parc social) sont surreprésentés parmi les demandes "hors délais" (55% des demandes, contre 34% pour les demandes de moins de 18 mois) ; à l'opposé, les demandeurs hébergés ou en situation de grande précarité sont peu nombreux (14%) à attendre depuis plus de 18 mois ;
- Les familles avec 3 enfants ou plus sont particulièrement nombreuses parmi les demandes "hors délais" (14% des ménages avec une ancienneté supérieure à 18 mois, contre 11% des ménages avec une ancienneté inférieure à 18 mois) ;
- Les demandeurs "hors délais" sont sensiblement plus âgés que les autres demandeurs (11% de moins de 30 ans et 24% de 60 ans et plus pour les demandeurs avec une ancienneté supérieure à 18 mois, contre respectivement 37% et 10% pour les demandeurs avec une ancienneté inférieure à 18 mois) ; Ainsi il y a 17% de ménages retraités dans les demandes "hors délais" contre 7% dans le reste de la demande.
- Les demandeurs "hors délais" sont beaucoup plus nombreux que les autres à souhaiter exclusivement une maison plutôt qu'un appartement (36%, contre 25% des demandeurs avec une ancienneté de moins de 18 mois).

Ces quelques chiffres montrent que, dans de nombreux cas, ces demandes anciennes sont celles de ménages déjà logés et souhaitant déménager pour un logement correspondant mieux à leurs envies. Même s'ils ne sont souvent pas considérés prioritaires, leur demande est légitime et mérite d'être prise en compte.

Ainsi, afin de mieux répondre à cette demande ancienne, Grand Poitiers a mis en place fin 2016, dans le cadre de son Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des

---

<sup>64</sup> Source : INSEE Recensement de la population 2014.

<sup>65</sup> Familles monoparentales ou couples avec 3 enfants ou plus.

<sup>66</sup> Délai à partir duquel les ménages peuvent faire un recours auprès de la commission de médiation DALO (droit au logement opposable), indépendamment de tout autre critère de recours.

demandeurs, une "Instance technique des cas particuliers" chargée d'analyser collectivement les dossiers les plus anciens et de proposer des actions appropriées à chacun (proposition rapide d'un logement, requalification de la demande avec le demandeur, contact avec un travailleur social, etc.). 16 ménages dont la situation a été examinée par cette instance ont obtenu une attribution en 2017. Il reste 91 demandes examinées en instance des cas particuliers en stock au 01/01/2018<sup>67</sup>.

### *Zoom sur les demandeurs prioritaires*

Depuis la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, les situations prioritaires pour l'attribution d'un logement social ont été revues<sup>68</sup>. Tous les réservataires de logements doivent loger des ménages prioritaires sur leur contingent (100% des logements du contingent préfectoral hors logements réservés pour les *agents de l'Etat*, 25% des logements du contingent de chaque réservataire, 25% des logements non réservés *de chaque bailleur social*, soit au total 42,5% des logements sociaux qui doivent être attribués aux ménages prioritaires).

Les données présentes dans le fichier partagé de la demande ne permettent pas de repérer tous les ménages prioritaires. Cependant, certaines situations peuvent être comptabilisées :

- a) "Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap"<sup>69</sup> : 614 ménages sont concernés au 01/01/2018, soit 12% des demandeurs.
- c) "Personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier..."<sup>70</sup> : 1 010 ménages sont concernés au 01/01/2018, soit 21% des demandeurs.
- d) "Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition"<sup>71</sup> : 214 ménages sont concernés au 01/01/2018, soit 4% des demandeurs.

<sup>67</sup> Pour des questions de moyens humains, l'instance ne fonctionne plus depuis septembre 2017. Cela devrait redémarrer mi-2018.

<sup>68</sup> L'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) liste dorénavant 12 critères de priorités en sus d'une décision favorable de la commission de médiation DALO :

- a) Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires ;
- h) Personnes engagées dans un parcours de sortie de la prostitution ;
- i) Personnes victimes d'une infraction de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

<sup>69</sup> Sont pris en compte les ménages dont un des membres souffre d'un handicap reconnu par la MDPH, ceux dont l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), l'Allocation pour l'Education d'un Enfant Handicapé (AEEH) ou une pension d'invalidité font partie des ressources, ceux qui ont coché la case "Besoin d'un logement adapté au handicap".

<sup>70</sup> Ne pouvant pas analyser les difficultés liées aux conditions d'existence ou les difficultés d'insertion sociale, seul un critère de ressources est pris en compte. L'option proposée est de prendre en compte les ménages du 1<sup>er</sup> quartile de revenus (ressources mensuelles inférieures ou égales à 505€/unité de consommation, ce qui correspond environ à la moitié du seuil de pauvreté), hors ménages étudiants.

<sup>71</sup> Sont pris en compte les ménages dont le logement actuel est "Centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternelle", "Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)", "Résidence sociale ou foyer (FJT, FTM, FPA, FPH) ou pension de famille (maison-relais)", "Structure d'hébergement (CHRS, CHU, CADA, autres)".

- g) "Personnes justifiant de violence au sein du couple ou entre les partenaires"<sup>72</sup> : 68 ménages sont concernés au 01/01/2018, soit 1% des demandeurs.
- j) "Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés"<sup>73</sup> : 239 ménages sont concernés au 01/01/2018, soit 5% des demandeurs.
- k) "Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers"<sup>74</sup> : 868 ménages sont concernés au 01/01/2018, soit 18% des demandeurs.
- l) "Personnes menacées d'expulsion sans relogement"<sup>75</sup> : 45 ménages sont concernés au 01/01/2018, soit 1% des demandeurs.

L'ensemble de ces 7 critères de priorités regroupe 2 403 ménages au 01/01/2018, soit 49% des demandeurs. Ainsi, en ajoutant les autres ménages prioritaires impossibles à repérer dans le fichier, c'est plus de la moitié des demandeurs qui est prioritaire pour accéder à un logement social.

### *Gestion de la demande*

Pour une simplification des démarches des demandeurs, une gestion partagée du fichier des demandeurs et un meilleur service rendu, les bailleurs sociaux de Poitou-Charentes se sont lancés dès 2011 dans la mise en place de fichiers partagés de la demande au niveau départemental. Grand Poitiers s'est inscrit dès le départ dans cette démarche, via les travaux autour de la Convention intercommunale de mixité sociale (CIMS). Ainsi il existe aujourd'hui un Système particulier de traitement automatisé de la demande de logement social dans la Vienne, fonctionnant avec l'outil Imhoweb, et géré par l'association AFIPADE. Outre les bailleurs sociaux, Action Logement et l'Etat, Grand Poitiers et 12 de ses communes sont guichets d'enregistrement de la demande de logement sur le territoire.

Riche du partenariat créé autour de la CIMS, Grand Poitiers a adopté dès juin 2016 son Plan partenarial de gestion de la demande de logement et d'information des demandeurs institué par la loi ALUR de 2014. Un travail partenarial au cours de l'année 2016 a permis de définir le fonctionnement du Service d'accueil et d'information des demandeurs, auquel participe de nombreux partenaires (Bailleurs sociaux, Action Logement, Etat, communes, Département, associations...). Ce service est rendu par de nombreux guichets organisés en réseau, les services internes de Grand Poitiers assurant la coordination et l'animation de ce réseau. Les structures s'engagent sur l'un des trois niveaux de service rendu suivants :

- Niveau 1 « Information minimale » pour les guichets dont l'information sur la demande de logement social n'est pas la fonction première, mais qui peuvent être amenés à renseigner leurs usagers sur ces questions → accueil des demandeurs, fourniture de la plaquette d'information grand public et du formulaire CERFA de demande de logement social, orientation vers le site Internet ou un guichet de niveau 2 ou 3.

---

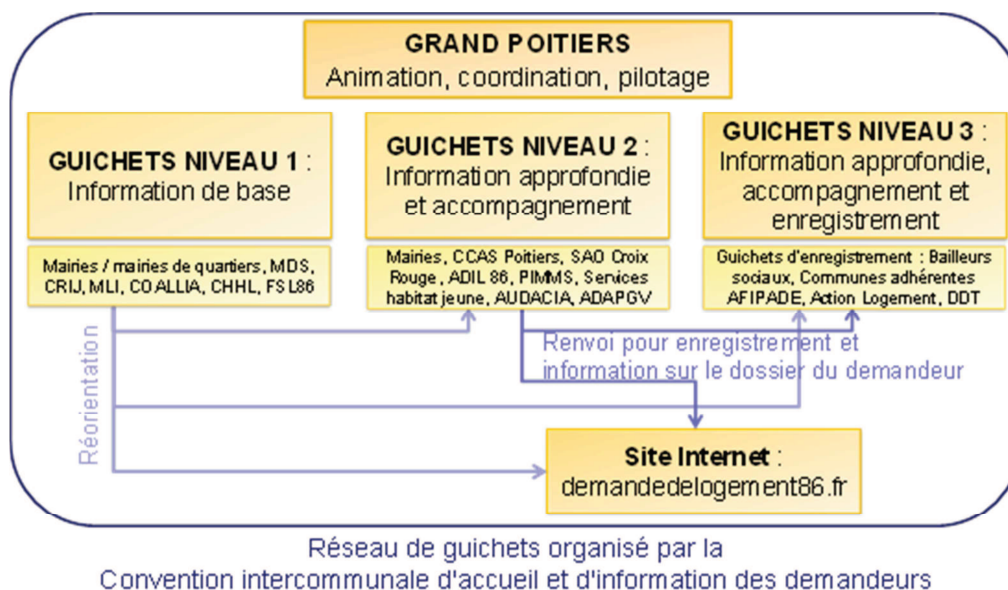
<sup>72</sup> Sont pris en compte les ménages dont un motif de la demande est "Violence familiale".

<sup>73</sup> Sont pris en compte les ménages dont le logement actuel est "Locataire HLM", "Locataire parc privé", "Résidence étudiante", "Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire", "Chez vos parents ou vos enfants", "Chez un particulier", "Logé à titre gratuit", "Logement de fonction" ou "Propriétaire occupant", et dont la typologie du logement actuel est renseigné, et dont le nombre de personnes dans le logement actuel est supérieur ou égal au nombre de pièces dans le logement actuel + 2, et avec un enfant à charge.

<sup>74</sup> Sont pris en compte les ménages dont le logement actuel est "Chez vos parents ou vos enfants" à condition d'être dans une situation suivante : le motif de la demande est "violence familiale" ou "Divorce, séparation" ou "Raisons de santé" ou le demandeur a plus de 30 ans (l'idée est de ne pas prendre en compte la décohabitation "normale" des enfants devenus de jeunes adultes), les ménages dont le logement actuel est "Chez un particulier" ou "Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire" et ne payant pas de loyer (pour éviter les locataires du parc privé qui n'auraient pas coché la bonne case), et les ménages dont le logement actuel est "Logé à titre gratuit", "Camping, caravanning", "Logé dans un hôtel", "Sans abri ou habitat de fortune" ou "Dans un squat".

<sup>75</sup> Sont pris en compte les ménages dont un motif de la demande est "En procédure d'expulsion".

- Niveau 2 « Information approfondie et accompagnement » pour les guichets susceptibles de donner une information complète aux demandeurs, de les aider à qualifier leur demande et à remplir le dossier de demande (papier ou en ligne) → accueil des demandeurs, fourniture de la plaquette d'information grand public et du formulaire CERFA, information sur la procédure, sur le parc de logements, sur les délais d'attente, etc., accompagnement au remplissage du dossier au plus près de la situation et des besoins du ménage, orientation vers un guichet de niveau 3 ou vers le site Internet.
- Niveau 3 « Information approfondie, accompagnement et enregistrement » pour les guichets d'enregistrement Imhoweb → Idem niveau 2 + enregistrement de la demande, modification, mise à jour et renouvellement du dossier de demande en tant que de besoin, information des demandeurs sur l'état d'avancement de leur demande

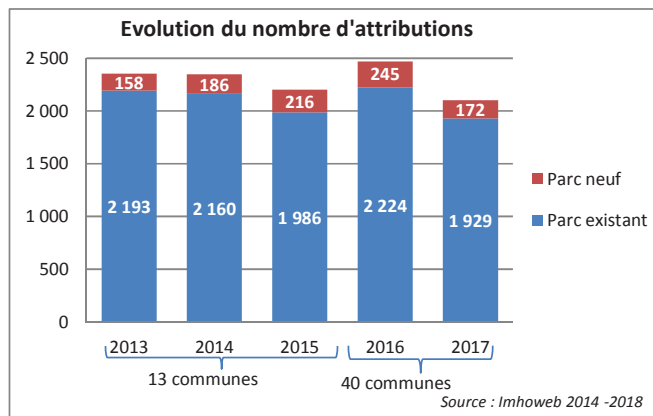


Grand Poitiers et les communes de Biard, Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Dissay, Fontaine-le-Comte, Jaunay-Marigny, Mignaloux-Beauvoir, Migné-Auxances, Montamisé, Poitiers, Saint-Benoît et Vouneuil-sous-Biard sont guichets d'enregistrement (niveau 3). Les communes de Chauvigny, Savigny-Lévescault et Saint-Julien-l'Ars sont guichets de niveau 2. Toutes les autres communes de GPCu sont guichets de niveau 1. Ainsi, chaque mairie de Grand Poitiers est un "point d'entrée" pour les citoyens sur ce sujet.

Chaque guichet s'engage à mettre à disposition du grand public et des demandeurs de logement social une information harmonisée, neutre, gratuite, objective, non orientée ni tronquée.

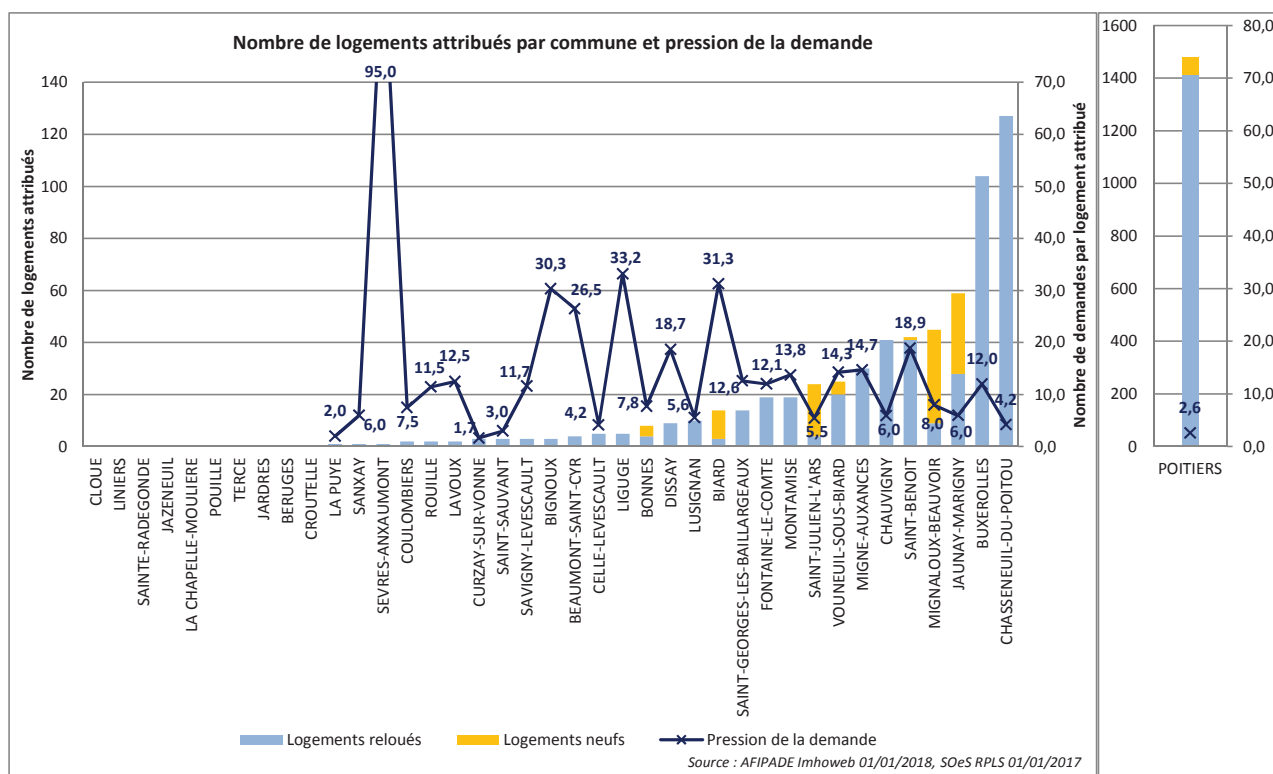


### 3. Un nombre d'attributions de logements sociaux en baisse en 2017 par rapport à 2016



En 2017, le nombre de logements attribués a sensiblement baissé par rapport aux années précédentes, du fait d'une baisse du nombre d'attributions chez Ekidom par rapport à Logiparc et Sipea suite à la fusion : Au total, 2 101 logements sociaux ont été attribués en 2017 sur le parc des 3 principaux bailleurs, dont 2 062 à des ménages et 39 à des associations<sup>76</sup>.

Le taux de rotation<sup>77</sup> est en baisse, atteignant 12,4% en 2017 alors qu'il était de 14,4% en 2016 (et autour de 16% en 2013-2014). Un taux de rotation élevé est le signe d'un marché fluide. Le fait qu'il baisse alors que la vacance augmente montre une situation qui devient plus critique.



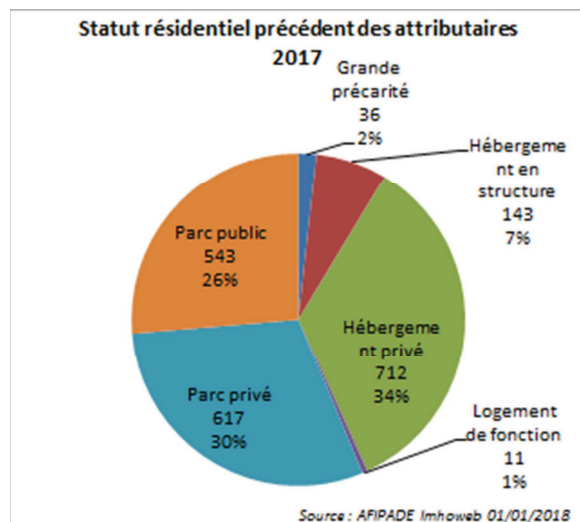
Le rapport entre le nombre de demandes exprimées sur une commune et le nombre d'attributions sur la commune est très variable. Globalement, il est faible (inférieur à 5 demandes par attribution) sur Poitiers (beaucoup d'offre), sur Chasseneuil-du-Poitou (taux de rotation élevé), sur des petites communes où il y a peu de demandes. A l'inverse, il est élevé (supérieur à 10 demandes par attribution) sur les communes de première couronne et les communes du nord et de l'est de Poitiers où la demande est forte et le parc

<sup>76</sup> Source : AFIPADE Imhoweb 01/01/2018

<sup>77</sup> Rapport entre le nombre d'attributions sur le parc existant au cours de l'année et le nombre de logements sociaux existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

de logements sociaux restreint. En général la livraison d'un programme neuf permet de faire baisser sensiblement la pression de la demande cette année-là (cf. Saint-Julien-l'Ars, Mignaloux-Beauvoir, Jaunay-Marigny), avec une exception notable pour Biard.

26% des attributions de logements sociaux sont des mutations, alors que les demandeurs de mutation représentent 38% des demandeurs ; à l'inverse, 43% des attributaires sont des ménages qui étaient sans logement (hébergés ou dans une autre situation précaire), ce qui est le cas de 31% des demandeurs : globalement, le logement social permet l'accès au logement des ménages qui en ont le plus besoin.



Les ménages qui ont obtenu un logement social ont attendu 7,7 mois en moyenne entre le dépôt de leur demande et l'entrée dans leur nouveau logement. La moitié d'entre eux a obtenu son logement en moins de 4,1 mois (médiane). Ces délais sont cependant assez variables, 10% des ménages attributaires ayant patienté plus de 18 mois pour obtenir un logement. Les délais varient notamment en fonction :

- Du statut résidentiel précédent : les demandeurs de mutation ont patientés 11 mois en moyenne (médiane de 6 mois et demi), alors que les demandeurs logés dans le parc privé ont patienté 8 mois et demi en moyenne (médiane de 4 mois) et que les demandeurs non logés ont patienté 5 mois en moyenne (médiane de 3 mois) ;
- De la nature du logement attribué : il faut attendre beaucoup plus longtemps en général pour obtenir une maison (11 mois en moyenne, médiane de 5 mois et demi) qu'un appartement (7 mois en moyenne, médiane de 4 mois) ;
- Du type du logement attribué : plus le logement est grand, plus le temps d'attente est long (4 mois et demi en moyenne pour un T1, 7 mois et demi pour un T2 ou un T3, 10 mois pour un T4, 11 mois pour un T5 ou plus).

La répartition des ménages attributaires selon différentes caractéristiques montre que :

- 43% des ménages attributaires sont prioritaires selon l'un des 6 critères de priorité du CCH décelables dans le fichier partagé de la demande (cf. Zoom sur les demandeurs prioritaires). Chacun des réservataires (collectivités territoriales, Action Logement, bailleurs sociaux sur leur parc non réservé) remplit ses objectifs de loger au moins 25% de ménages prioritaires.
- La réponse à la demande des grandes familles est assez mauvaise (12% des ménages demandeurs ont 3 enfants ou plus, mais seulement 9% des ménages attributaires) de même que la réponse à la demande des personnes seules (41% des attributions contre 46% du stock des demandeurs), signe d'un manque à la fois de grands logements et de petits logements.
- La réponse à la demande est très bonne pour les moins de 25 ans (ils représentent un quart des attributaires contre seulement 17% des demandeurs), ce qui prouve que le logement social est un bon moyen pour les jeunes décohabitants d'accéder à leur premier logement (63% des attributaires de moins de 25 ans n'avaient pas de logements à eux auparavant).
- Il y a sensiblement plus de ménages en situation d'emploi et d'étudiants parmi les attributaires (respectivement 53% et 9%) que parmi les demandeurs (44% et 7%). A l'inverse les chômeurs sont beaucoup moins bien représentés (12% parmi les attributaires, 19% parmi les demandeurs).

- L'analyse des revenus selon les plafonds de ressource d'accès au logement social (revenus fiscaux de référence N-2) montre une distribution similaire entre attributaires et demandeurs, avec 62% de ménages attributaires avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS, dont plus des deux-tiers avec des ressources inférieures à 20% du plafond PLUS.
- Par contre l'analyse selon les ressources mensuelles au moment de l'attribution montre que seulement 19% des ménages attributaires ont des ressources dans le 1<sup>er</sup> quartile de revenus par unité de consommation des demandeurs<sup>78</sup> (17,1% hors QPV, 21,9% dans les QPV) – alors que par définition 25% des ménages demandeurs sont dans cette situation. D'après ces chiffres calculés sur la base locale Imhoweb, le pourcentage d'attributions hors QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile semble toutefois s'être amélioré entre 2016 et 2017 (le taux 2016 était de 16,7%)<sup>79</sup>, mais plus lentement que l'engagement pris par les acteurs dans ce sens<sup>80</sup>. Les chiffres officiels issues du Système National d'Enregistrement (SNE) montrent quant à eux une dégradation de la situation (14,7% de ménages du 1<sup>er</sup> quartile logés hors QPV en 2016, 14,1% en 2017). Outre la nécessité d'améliorer la réponse à la demande de logement de ces ménages, ces chiffres font apparaître la nécessité de fiabiliser les données afin de bénéficier de statistiques valables...

Les ménages du 1<sup>er</sup> quartile de revenus logés hors QPV se voient attribuer des logements :

- Sur le site du Futuroscope (56% de ménages du 1<sup>er</sup> quartile, composés essentiellement d'étudiants) ;
  - Sur Beaulieu hors QPV (28% de ménages du 1<sup>er</sup> quartile, notamment des étudiants et "autres inactifs"<sup>81</sup>) ;
  - Sur Bellejouanne (26% de ménages du 1<sup>er</sup> quartile, avec beaucoup de chômeurs et "d'autres inactifs") ;
  - Et dans une moindre mesure sur le Centre-Ville (17% de ménages du 1<sup>er</sup> quartile : étudiants, "autres inactifs"), la Gibauderie (15% de ménages du 1<sup>er</sup> quartile : étudiants), Buxerolles (13% de ménages du 1<sup>er</sup> quartile : chômeurs, "autres inactifs"), Chauvigny (20% de ménages du 1<sup>er</sup> quartile : chômeurs, "autres inactifs").
- A l'inverse, en dehors de Poitiers, Chasseneuil-du-Poitou, Buxerolles et Chauvigny, les ménages du 1<sup>er</sup> quartile ne représentent que 7% des attributaires.

### *Conclusion sur la tension du marché du logement social*

L'indicateur de tension du marché du logement social défini par la Loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 est le suivant : nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations. Le décret d'application 2017-840 de la LEC du 05/05/2017 fixe à 2 le seuil en dessous duquel une agglomération n'est pas en situation tendue. Pour l'agglomération de Poitiers, la valeur de cet indice est de 1,5. Grand Poitiers Communauté d'agglomération est donc en territoire non tendu selon cet indicateur.

---

<sup>78</sup> Selon l'arrêté préfectoral 2018/DDCS/PECAD/012 du 11 avril 2018, le montant, mentionné au 21<sup>e</sup> alinéa de l'article L441-1 du CCH, qui correspond aux ressources les plus élevées du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de Grand Poitiers Communauté urbaine, s'élève à 6 378 € annuels par unité de consommation.

<sup>79</sup> L'imprécision des calculs en 2016 rend la comparaison fragile.

<sup>80</sup> Le Document cadre des orientations de la Conférence intercommunale du logement de Grand Poitiers en matière d'attributions de logements sociaux, amendés par une délibération de GPCu du 19 septembre 2017, prévoit que le taux d'attributions hors QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile s'améliore de 1 point en 2017, de 2 points en 2018 et de 2 points en 2019. L'amélioration constatée sur 2017 est donc inférieure à l'objectif : +0,4 points.

<sup>81</sup> Essentiellement des ménages vivant des minima sociaux.

D'autres indicateurs confirment cette situation :

- La forte volatilité de la demande (beaucoup de demandeurs abandonnent de fait leur demande de logement social peu après l'avoir déposé, car ils trouvent à se loger ailleurs) ;
- Des délais d'attribution très raisonnables ;
- Un taux de rotation dans le parc social qui reste élevé (même s'il a baissé en 2017) ;
- Un taux de vacance assez élevé, et en augmentation régulière depuis plusieurs années ;
- Dans certains quartiers, des logements du parc locatif privé avec des loyers inférieurs ou égaux à ceux du parc social.

### ***Zoom sur la Commission de réservation préfectorale (RP) et la Commission de médiation DALO (Droit au logement opposable)***

Malgré cette relative faible tension sur le marché du logement social, certains ménages avec des difficultés particulières peinent à accéder à un logement social.

Ainsi, la Commission de réservation préfectorale (RP) qui examine les situations des ménages en difficulté d'accès à un logement orientés par un travailleur social, a reçu 219 demandes en 2017, soit 38% de plus qu'en 2016 et 227% de plus qu'en 2012. En 2017, 72% de ces demandes (157 dossiers) concernent le territoire de Grand Poitiers. Les trois principaux motifs de saisine de la commission sont les suivants :

- Ménages en structures d'hébergement (33% des dossiers reçus, contre 17% en 2016). L'augmentation des sorties de structures d'hébergement entre 2016 et 2017 (+167%) s'explique essentiellement par celles des bénéficiaires d'une protection internationale sortant de structures d'hébergement dédiées aux demandeurs d'asile (45 demandes en 2017 contre 9 en 2016) ;
- Cumul de difficultés sociales et financières (28% des dossiers reçus), motif qui correspond souvent à une problématique d'inadaptation du logement au regard des ressources du ménage ou de l'accessibilité du logement ;
- Ménages hébergés chez des tiers.

Quant à la Commission de médiation DALO, elle a reçu 74 recours en 2017 (chiffre stable depuis 2015), et a émis un avis favorable pour 73% des dossiers. 83% des décisions favorables pour un logement concernent le territoire de Grand Poitiers. Les principaux motifs retenus pour ces décisions favorables sont :

- Personnes menacées d'expulsion sans relogement (39% des dossiers, dont les trois-quarts concernent un logement du parc public) ;
- Personnes hébergées chez un tiers (30% des dossiers) ;
- Personnes dépourvues de logement (13% des dossiers).

### ***Politique de peuplement et orientations en matière d'attribution***

En 2011, Grand Poitiers, ses communes, l'Etat et les bailleurs sociaux du territoire ont adopté la Convention intercommunale de mixité sociale (CIMS) qui a pour objectif de garantir la mixité sociale et l'équilibre au sein du parc social des communes de Grand Poitiers et des quartiers de Poitiers, en agissant sur son occupation et sur l'offre de logements. En matière d'occupation, 19 fiches ont été constituées pour chaque quartier d'habitat social de Poitiers et certaines communes de Grand Poitiers. Ces fiches présentent :

- Les constats partagés en matière de peuplement (diagnostic) ;
- Les orientations qualitatives en matière d'attributions de logements sociaux visant un rééquilibrage social ;
- Les actions complémentaires à mener participant des conditions de réussite de la mixité sociale.

L'existence de cette convention, de ses instances de pilotage et du partenariat né de ce travail a permis la mise en place de la Conférence intercommunale du logement (CIL) de Grand Poitiers dès mars 2016, et l'adoption du Document cadre d'orientations de la CIL en matière d'attribution de logements sociaux dans la foulée.

Fin 2016, Grand Poitiers et ses partenaires ont adopté la Convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET), qui reprend et réaffirme les objectifs stratégiques de la CIMS, du Document cadre d'orientations en matière d'attributions de logements sociaux et du Contrat de Ville. Elle territorialise ces objectifs par commune et quartier en fonction de la situation de chacun (39 fiches territoriales), en s'appuyant sur les trois volets indissociables d'une politique de mixité sociale :

- Les actions sur le contexte, l'environnement (développement de la mixité fonctionnelle des quartiers, amélioration de la qualité de l'espace public et des équipements, etc.) indispensables pour des quartiers / communes attractifs ;
- Les actions sur l'offre (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain, etc. dans le parc social et dans le parc privé) avec des enjeux importants d'attractivité du parc ;
- Les actions sur le peuplement, notamment la politique d'attributions pour le logement social.

La CIET définit des outils permettant la mise en œuvre de ces orientations et acte les engagements de l'ensemble des signataires.

Le travail d'élaboration de la Convention intercommunale d'attribution (CIA), qui remplace la CIET depuis la loi Egalité et Citoyenneté de janvier 2017, reste à réaliser suite à la fusion de Grand Poitiers avec les EPCI voisins.

#### **4. Un marché locatif privé concentré sur la ville de Poitiers et fortement marqué par la présence étudiante**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, il y avait plus de 32 000 logements locatifs privés sur le territoire de GPCu<sup>82</sup>, soit 35% des résidences principales. Cependant ce parc locatif privé est réparti de façon très inégale sur le territoire :

- La ville centre regroupe 68% des logements locatifs privés de GPCu (21 850 logements locatifs privés sur Poitiers, soit 46% des résidences principales) ;
- Sur 3 autres communes, le taux de logement locatif privé est supérieur à 30% : Buxerolles (1 500 logements locatifs privés), Chasseneuil-du-Poitou et Jaunay-Marigny (1 000 logements locatifs privés sur chacune) ;
- A l'inverse, sur 26 communes, le nombre de logements locatifs privés est inférieur à 200 unités, soit un taux moyen de 15% du parc de résidences principales.

La dynamique du marché locatif dépend donc fortement de ce qu'il se passe sur Poitiers. Or la situation sur Poitiers est très influencée par la forte présence des étudiants (important parc de petits logements, forte rotation).

A l'inverse, sur beaucoup de communes le manque de logements locatifs complique les parcours résidentiels, notamment :

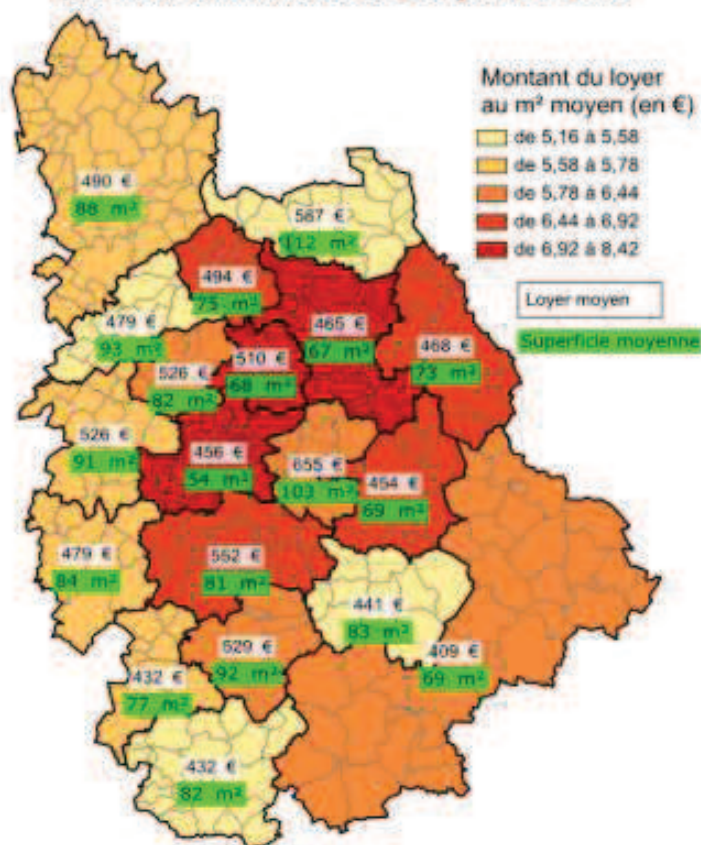
- La décohabitation des jeunes ;
- Les mutations professionnelles ;
- Les besoins en logements liés aux mises en couple / séparations / recompositions familiales.

---

<sup>82</sup> Source : INSEE recensement de la population



### Montant des loyers dans le parc locatif privé par intercommunalité au 1er janvier 2015

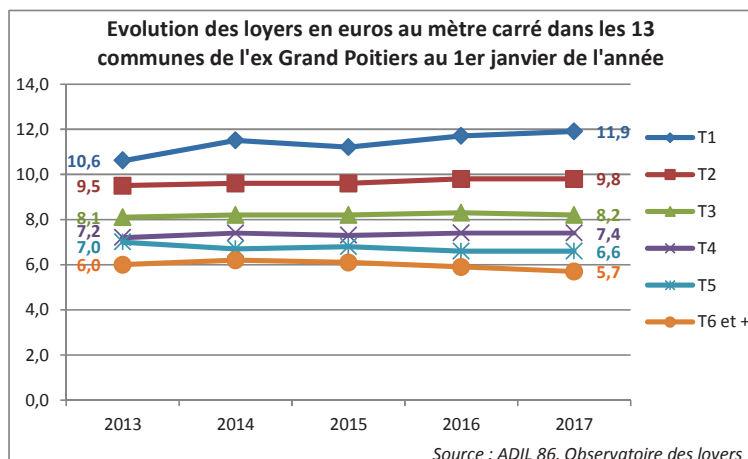


Source : professionnels de l'immobilier | Traitement : ADIL 86 (reproduction interdite sans autorisation)

Le taux de rotation dans le parc locatif privé est élevé, et pas seulement dans le parc occupé par les étudiants. Selon l'observatoire Clameur, le taux de rotation en 2017 est de 42,8% sur Poitiers, de 38,7% sur les autres communes de "GP13", de 43,9% sur les communes du Val Vert du Clain, pour une moyenne de 44,9% sur l'ensemble de la Vienne et de 39,2% en Poitou-Charentes.

Plus on se rapproche du centre de l'agglomération, plus les loyers sont élevés en moyenne : d'après l'observatoire de l'ADIL de la Vienne, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le loyer moyen s'élevait à 8,4 €/m² sur "GP13" (8,6 €/m² sur Poitiers), loin devant le deuxième EPCI du département en terme de coût du loyer (7,6 €/m² sur le Val Vert du Clain).

Cependant cette moyenne est fortement liée à la structure du parc : les loyers des petits logements sont sensiblement plus élevés au mètre carré que ceux des grands logements. De plus, d'après l'observatoire de l'ADIL, les loyers des studios et T1 sont les seuls qui ont connu une augmentation substantielle sur les 4 dernières années (+12% entre 2013 et 2017).



Pour les autres typologies, les loyers sont assez stables sur ces dernières années. Etant donnée la situation détendue du marché, certains locataires parviennent même à négocier leur loyer à la baisse.

D'après l'observatoire Clameur, les loyers (toutes typologies confondues) ont augmenté de +1,0% par an en moyenne entre 2000 et 2017 sur GP13, de +0,5% par an en moyenne sur l'ex Communauté de Communes de Val Vert du Clain<sup>83</sup>, alors que la hausse a été de +1,5% en moyenne annuelle en Poitou-Charentes et +2,0% en moyenne annuelle en France métropolitaine sur la même période.

<sup>83</sup> Pas de données disponibles sur les autres parties du territoire de GPCu.

Bien que le coût des loyers sur Poitiers soit plus élevé que dans les communes alentours, le baromètre des loyers du site location-etudiant.fr montre que Poitiers est avec Agen, Dijon et Pau une des 4 villes universitaires les moins chères de France. Malgré une hausse des loyers d'un peu plus de 3% entre 2016 et 2017, un studio à Poitiers se loue à 342€/mois et un T2 à 465€/mois à la rentrée de septembre 2017 (contre respectivement 401€/mois et 561€/mois à Nantes, 475€/mois et 676€/mois à Bordeaux).

Ces loyers à un niveau raisonnable n'empêchent pas qu'un certain nombre de ménages peuvent avoir des difficultés à accéder et à se maintenir dans le logement. Sur les territoires de GP13 et l'ex CdC de Vienne et Moulière, plus du tiers des allocataires CAF ont un taux d'effort<sup>84</sup> supérieur à 30%. Cette part descend autour de 30% des allocataires pour l'ex CdC du Val Vert du Clain, et autour de 25% des allocataires des ex CdC du Pays Mélusin et du Pays Chauvinois<sup>85</sup>.

## 5. Un marché dynamique de l'accession dans l'ancien<sup>86</sup>

En matière de nombres de transactions, les professionnels de l'immobilier s'accordent pour dire que l'année 2017 a été très dynamique (avec notamment un nombre important de primoaccédants), mais que cela se tasse en 2018, avec un nombre de transactions nettement plus bas pour les premiers mois de l'année que l'an dernier à la même époque. Il est cependant difficile d'analyser ces évolutions et d'en tirer des conclusions à ce stade.

Sur le territoire de GPCu, il existe un marché de la vente d'appartements anciens uniquement sur la commune de Poitiers. Selon immobiliers.notaires.fr, 173 appartements anciens ont été vendus sur Poitiers au 1<sup>er</sup> semestre 2017, sur un total de 196 pour l'ensemble de GP13.

Le prix de vente médian des appartements vendus à Poitiers entre juillet 2016 et juin 2017 est de 1 470 €/m<sup>2</sup>, en hausse de 1,5% sur 1 an, mais en baisse de 9,9% sur 5 ans. Les appartements anciens se vendent moins chers sur Châtelleraut, Angoulême, Limoges ou Niort (1 000 à 1 200 €/m<sup>2</sup> médians), mais nettement plus chers sur Tours, Royan, La Rochelle ou Bordeaux (2 000 à 3 400 €/m<sup>2</sup> médians).

Le marché des maisons anciennes est plus important sur le territoire de GPCu : environ 350 maisons anciennes y ont été vendues au 1<sup>er</sup> semestre 2017, dont 250 sur GP13.

Globalement, plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, moins les maisons sont chères. Dans le département de la Vienne les zones les meilleurs marchés sont dans le sud du département (Territoire de la CdC Civraisien-en-Poitou et de la CdC de Vienne-et-Gartempe) et dans le nord du département (territoire de la CdC du Loudunais).

	Prix de vente médian Maisons anciennes Juillet 2016 – juin 2017
Ex GP13	164 000 €
Ex CC Val Vert du Clain	160 000 €
Ex CC Vienne et Moulière	150 000 €
Ex CC Pays Chauvinois	118 500 €
Ex CC Pays Mélusin	99 500 €

Source : barometre.immobiliers.notaires.fr

<sup>84</sup> Part du revenu consacré aux dépenses liées au logement.

<sup>85</sup> Source : CAF 2015, cité dans "Stratégie régionale de l'habitat, Le diagnostic territorial", DREAL Nouvelle-Aquitaine, août 2017

<sup>86</sup> Source : Notaires de France – Base de données Perval

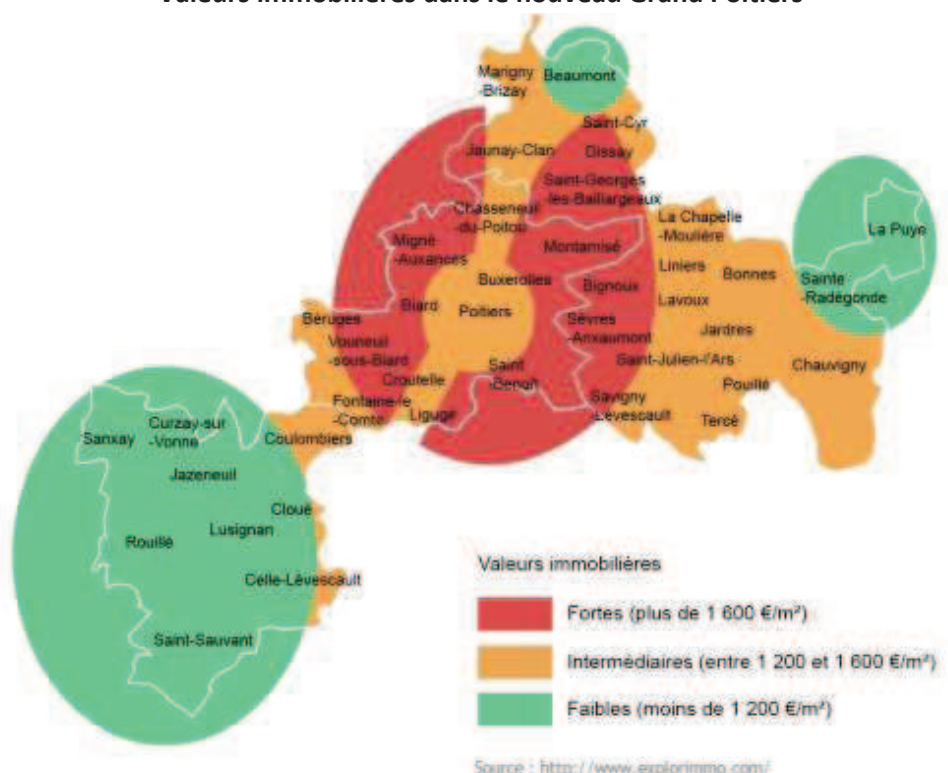
Cependant, au sein de GP13, ce n'est pas sur la ville-centre que les prix sont les plus élevés, mais sur les communes périphériques où le cadre de vie est sans doute plus recherché (et les impôts locaux plus bas), et peut être les surfaces plus grandes.

Globalement, sur les 5 dernières années, les prix sont plutôt à la baisse, sauf sur GP13 (stabilité) et sur la CdC du Val Vert du Clain (augmentation).

	Prix de vente médian Maisons anciennes Juillet 2016 – juin 2017
Montamisé	182 200 €
Saint-Benoît	177 100 €
Buxerolles	171 200 €
Vouneuil-sous-Biard	167 500 €
Migné-Auxances	166 500 €
Mignaloux-Beauvoir	161 900 €
Poitiers	153 200 €

Source : barometre.immobilier.notaires.fr

### Valeurs immobilières dans le nouveau Grand Poitiers<sup>87</sup>



### Qui sont les vendeurs et acquéreurs de maisons anciennes ?

L'ADIL de la Vienne a qualifié les transactions de maisons individuelles dans la Vienne en 2016 à partir des données PERVAL (notaires). Les points saillants de l'analyse sont les suivants :

- Dans 1 cas sur 2, les négociations se font entre particuliers, sans l'aide d'un professionnel.
- Les cadres supérieurs et professions intermédiaires sont largement surreprésentés parmi les acquéreurs (respectivement 17% et 28%) par rapport à l'ensemble de la population (respectivement 7% et 13% des 15 ans ou plus) au détriment des retraités (11% des acquéreurs mais 30% des 15 ans ou plus) ; à l'inverse les retraités sont les plus gros vendeurs (45% des ventes).
- La durée moyenne d'occupation d'un logement avant revente est de 11 ans, mais celle-ci est très variable selon l'âge du vendeur : de 3 ans pour les moins de 30 ans à 17 ans pour les 75 ans et plus.

<sup>87</sup> Source : Diagnostic foncier du territoire communautaire de Grand Poitiers, pour le compte de l'EPF Poitou-Charentes, Mai 2017, réalisé par SOLIHA et CréaSpace

- 84% des acquéreurs sont originaires de la Vienne ; dans les deux-tiers des cas, l'achat se fait au sein de l'intercommunalité où le ménage vit déjà.

### Quelle capacité d'acquisition pour les ménages de Grand Poitiers ?

Un ménage avec 2 000€ de ressources mensuelles peut payer des mensualités d'emprunts de 600€ par mois environ (30% des revenus). S'il fait un emprunt sur 20 ans à un taux annuel de 2,0% assurance comprise (le taux du marché hors assurance pour un emprunt sur 20 ans s'élève à 1,7% début 2018), sa capacité d'emprunt est de 120 000€ maximum. Sans apport personnel, il ne peut donc acquérir une maison que dans les parties du territoire les plus éloignées de Poitiers (Chauvinois, Mélusin).

Pour emprunter (dans les mêmes conditions) de quoi payer une maison à 160 000€ (ce qui revient environ à 172 750€ avec les frais de notaire), il est nécessaire d'avoir des ressources mensuelles s'élevant au moins à 2 940€, ce qui est le cas d'environ le quart des ménages seulement.

### Capacité d'achat des ménages locaux en fonction des revenus<sup>88</sup>

Catégories des ménages selon les revenus	Répartitions des ménages par tranches de 10 %	Revenus mensuels	Budgets pour l'accession à la propriété	Produits immobiliers et fonciers accessibles
Aisés	10 <sup>ème</sup> décile	> 3 273 €	> 240 533 €	Tous choix de produits
Intermédiaires +	Du 7 <sup>ème</sup> au 9 <sup>ème</sup> décile	Entre 2 038 € et 3 273 € Revenu moyen à Grand Poitiers : 2 225 €	Entre 149 664 € et 240 533 €	Accession à la propriété (étalement urbain)
Intermédiaires -	Du 3 <sup>ème</sup> au 6 <sup>ème</sup> décile	Entre 1 193 € et 2 038 €	Entre 87 527 € et 149 664 €	Accession sociale à la propriété ou logement social
Modestes	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> déciles	< 1 193 €	< 87 527 €	Pas de produits sauf exceptionnel

Source : INSEE 2013

## 6. Un marché restreint de l'accession dans le neuf

Le site immobiliers.notaires.fr recense 41 ventes d'appartements neufs sur le département au 1<sup>er</sup> semestre 2017, tous situés sur GP13, dont 31 sur la commune de Poitiers. Le prix de vente médian de ces 31 logements s'élève à 2 870 €/m<sup>2</sup>, alors que la moyenne en Nouvelle-Aquitaine est de 3 800 €/m<sup>2</sup>.

Les chiffres de l'enquête de commercialisation des logements neufs sont concordants, et montrent que les agglomérations de Pau, Poitiers et Limoges sont les territoires les meilleurs marchés de la région (moyenne autour de 2 800 €/m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016), alors que partout ailleurs, les appartements neufs se vendent à plus de 3 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne, voire à plus de 4 000 €/m<sup>2</sup> sur l'agglomération de la Rochelle, le Bassin d'Arcachon et la côte landaise (Mimizan)<sup>89</sup>.

<sup>88</sup> Source : Diagnostic foncier du territoire communautaire de Grand Poitiers, pour le compte de l'EPF Poitou-Charentes, Mai 2017, réalisé par SOLIHA et CréaSpace

<sup>89</sup> Source : ECLN 2016, cité dans "Stratégie régionale de l'habitat, Le diagnostic territorial", DREAL Nouvelle-Aquitaine, août 2017

## 7. Un marché diversifié des terrains à bâtir pour répondre à la variété des demandes

D'après l'enquête sur les prix des terrains à bâtir réalisée par les services de l'Etat, sur la période 2011-2015, le prix moyen d'un terrain à bâtir sur le territoire de GPCu est de 53 K€ pour 906 m<sup>2</sup> en moyenne (59 €/m<sup>2</sup>), et le prix moyen du terrain + maison est de 193 K€. Le foncier représente donc 27% du coût du projet global, contre 31% en moyenne en Nouvelle-Aquitaine<sup>90</sup>.

A titre de comparaison dans la Vienne en 2014, le prix moyen d'un terrain à bâtir est de 45 K€, et le prix moyen du terrain + maison est de 189 K€. Ces prix sont plus élevés qu'en Charente, Deux-Sèvres ou Haute-Vienne, mais nettement plus bas qu'en Charente-Maritime, Gironde, Landes ou Pyrénées-Atlantiques<sup>91</sup>. Le territoire de GP13 est la zone du département où le prix moyen des terrains est le plus élevé.

L'étude réalisée au cours de l'été 2017 par l'ADIL de la Vienne sur la commercialisation des lots à bâtir au sein des lotissements et des ZAC (hors parcelles réservées au parc social) donne des prix un peu plus bas : pour l'ensemble du département, 36 K€ en moyenne pour des lots de 788 m<sup>2</sup> en moyenne, soit 46 €/m<sup>2</sup>. La taille moyenne des lots a beaucoup baissé sur ces dernières années (981 m<sup>2</sup> en 2012). Sur le territoire de GPCu, les terrains sont encore un peu plus petit en moyenne (688 m<sup>2</sup>) mais sont vendus plus chers (48 K€ en moyenne), soit 70€/m<sup>2</sup>.

Toutefois, sur le territoire de GPCu, l'offre est diversifiée à la fois en prix et en surface. Lorsqu'on regarde les lotissements en cours de commercialisation, on constate que sur les communes les plus rurales, les terrains peuvent se vendre à moins de 30 €/m<sup>2</sup>, avec des surfaces entre 800 et 1 000 m<sup>2</sup> en général. A l'inverse, sur les communes de la première couronne de Poitiers, le prix des terrains dépasse fréquemment les 90 €/m<sup>2</sup>, mais les surfaces sont souvent inférieures à 500 m<sup>2</sup>.

## 8. Conclusion

L'ensemble de ces données sur le fonctionnement du marché montre que le territoire de Grand Poitiers n'est pas tendu :

- Pression modérée de la demande de logement social, avec de la vacance et un taux de rotation assez élevé ;
- Niveaux de prix de marché raisonnables, que ce soit en locatif ou en accession ;
- Globalement, possibilité pour les ménages de trouver une solution de logements correspondant à leur besoin.

Cependant, ce constat ne suffit pas à déterminer le besoin en production de logements et en mixité sociale. En effet le territoire connaît un certain dynamisme (économique, démographique, etc.), et les choix d'un certain nombre de ménages restent contraints (cf. inadéquation entre localisation, caractéristique des logements, prix des logements, revenus des ménages...).

---

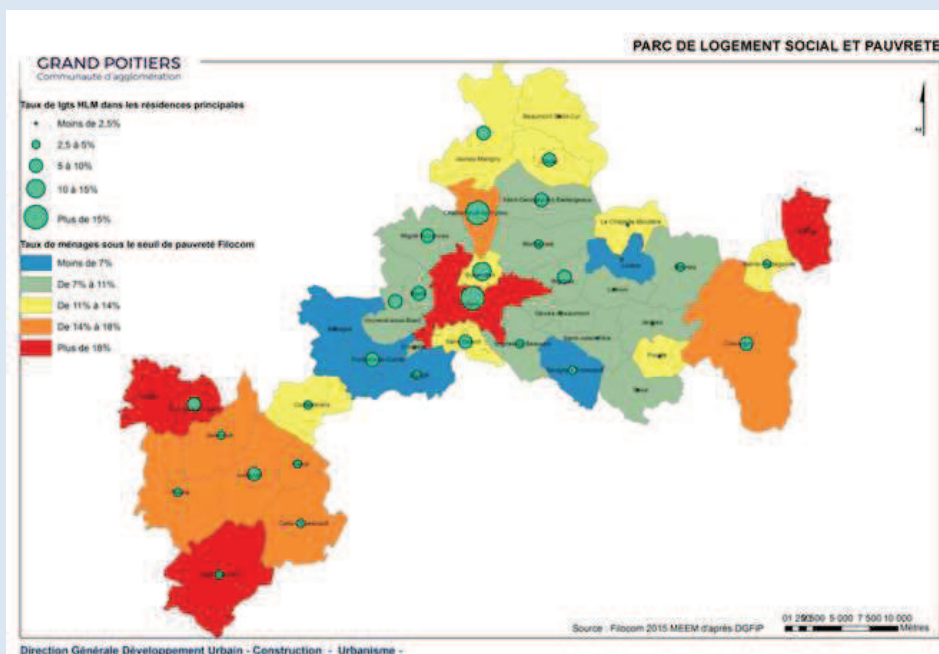
<sup>90</sup> Source : EPTB 2011-2015, traité par l'Observatoire des espaces naturels agricoles forestiers et urbain (NAFU) de Nouvelle-Aquitaine, décembre 2017

<sup>91</sup> Source : EPTB 2014, cité dans "Stratégie régionale de l'habitat, Le diagnostic territorial", DREAL Nouvelle-Aquitaine, août 2017



## Une mixité sociale à renforcer et un rééquilibrage territorial nécessaire : synthèse du diagnostic

19% de ménages sous le seuil de pauvreté



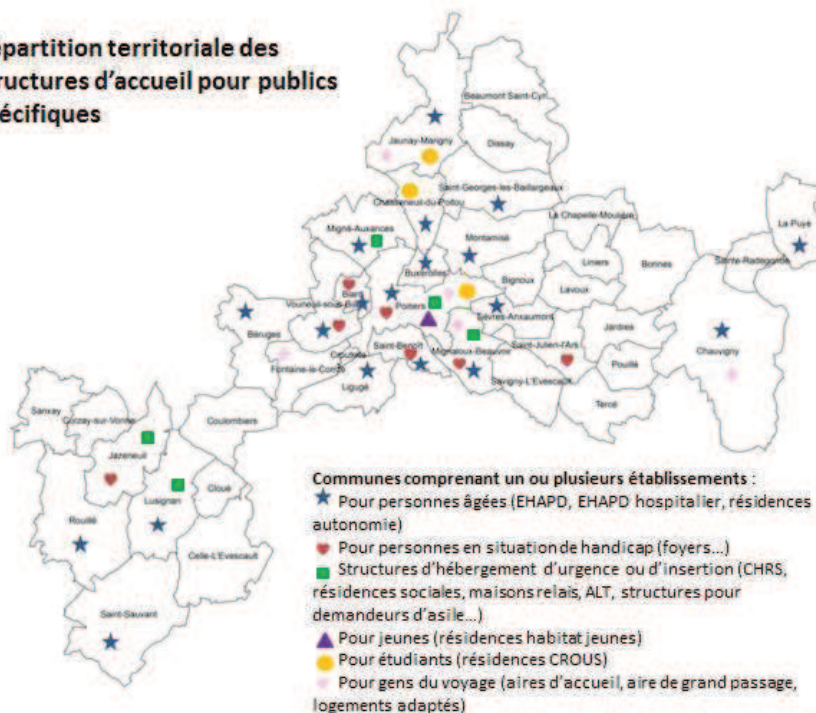
Revenu disponible médian par unité de consommation : 20 500€ en 2014

Part importante de ménages précaires sur Poitiers, le sud-ouest mélusin, l'est chavinois

70% des ménages avec des ressources inférieures au plafond HLM sont logés dans le parc privé

De nombreuses structures d'accueil pour publics spécifiques

### Répartition territoriale des structures d'accueil pour publics spécifiques



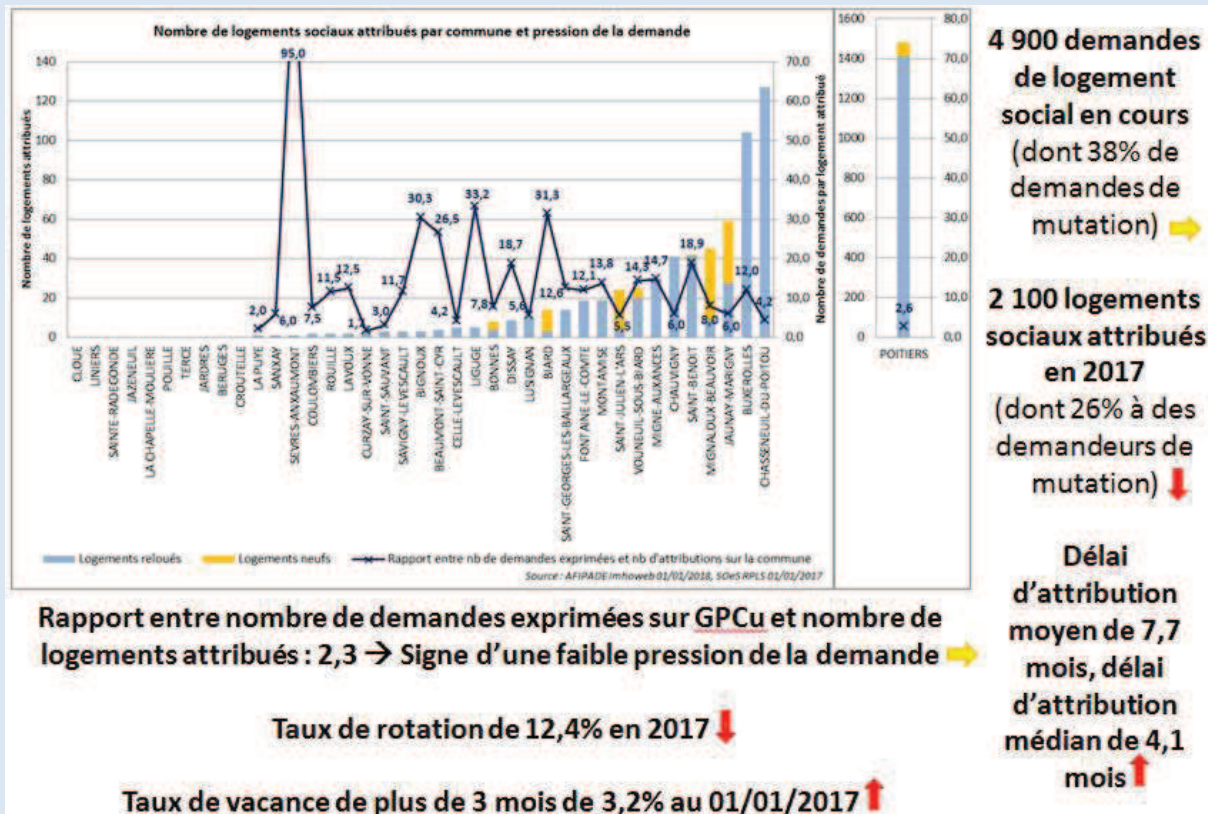
Offre mal répartie sur le territoire

→ Malgré un nombre de places conséquents, des « micro-besoins » territorialisés

Une population qui évolue, des modes de vie qui changent

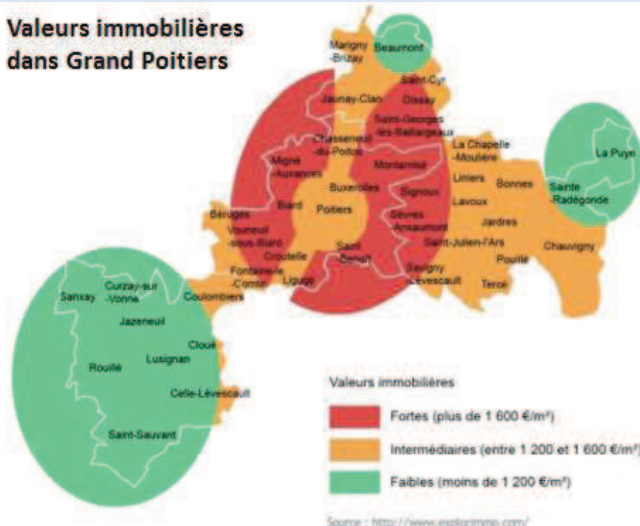
→ De nouveaux besoins qui apparaissent (terrains familiaux pour gens du voyage, offre plus variée pour personnes âgées, etc.)

## Une tension modérée sur le parc social



## Un marché immobilier assez dynamique, des prix modérés

### Valeurs immobilières dans Grand Poitiers

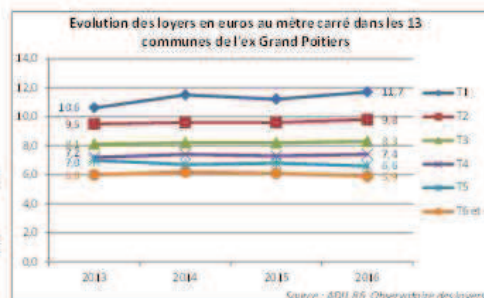


### MARCHE LOCATIF :

- 68% des logements locatifs situés à Poitiers
- Loyers modérés et assez stables ces dernières années, sauf pour les T1 (+10% entre 2013 et 2016)
- Poitiers parmi les villes universitaires les moins chères de France d'après le site location-etudiant.fr

### MARCHE DE L'ACCESSION :

- Des flux immobiliers qui reflètent un désintéressement du cœur d'agglomération au profit des espaces périphériques
- Des prix à des niveaux raisonnables par rapport aux grandes agglomérations voisines
- Un accès à la propriété néanmoins difficile pour une grosse partie de la population, étant donnés leurs niveaux de revenus



## Enjeux en matière de mixité sociale

**Concilier le maintien et le développement d'une diversité de peuplement dans chaque lieu habité du territoire et la possibilité pour les ménages de choisir leur lieu d'habitation.** En particulier, permettre aux classes moyennes et aux ménages avec enfants d'habiter dans des secteurs où ils sont peu présents aujourd'hui, donner davantage de choix aux ménages précarisés, mais aussi, inciter les ménages avec davantage de revenus à habiter dans les quartiers aujourd'hui paupérisés. Pour cela :

- **Diversifier l'offre de logements sur tout le territoire en proposant des projets mixtes** : tailles de parcelles variées, logement social et logement privé (dont logements à faibles coûts, notamment pour les primo-accédants), logements privés en accession et logements privés locatifs (à développer, notamment via le conventionnement Anah), typologies variées, formes urbaines variées (individuels, intermédiaires, collectifs), logements adaptés pour personnes âgées et/ou personnes en situation de handicap (allant du logement ordinaire "adapté" à l'EHPAD ou au foyer, en passant par toutes les formes intermédiaires)...
- Développer le parc social, notamment sur les communes autour de Poitiers et les communes du nord et de l'est où la demande est forte par rapport à l'offre existante.
- **Proposer une politique de peuplement volontariste**, adaptée au caractère non tendu et néanmoins dynamique du marché de l'habitat, notamment dans le parc social (à traduire dans la CIA) : concilier recherche de mixité sociale et priorisation des attributions aux ménages avec le plus de besoins, expérimenter une nouvelle politique de loyers dans le parc social, rechercher l'adéquation entre situation du ménage – caractéristique du logement (taille, prix, localisation) – souhait du ménage – politique de peuplement de la collectivité – recherche de rentabilité financière du bailleur...
- **Accompagner les ménages les plus fragiles et les plus en difficultés** afin de permettre leur accès et leur maintien dans un logement ordinaire sur l'ensemble du territoire ou dans un hébergement adapté (y compris accompagnement à la réhabilitation de leur logement pour les propriétaires occupants modestes), avoir une attention particulière pour certains publics, notamment les salariés avec des ressources juste au-dessus des plafonds APL.
- Répondre aux "micro-besoins" localisés (exemple : jeunes...).

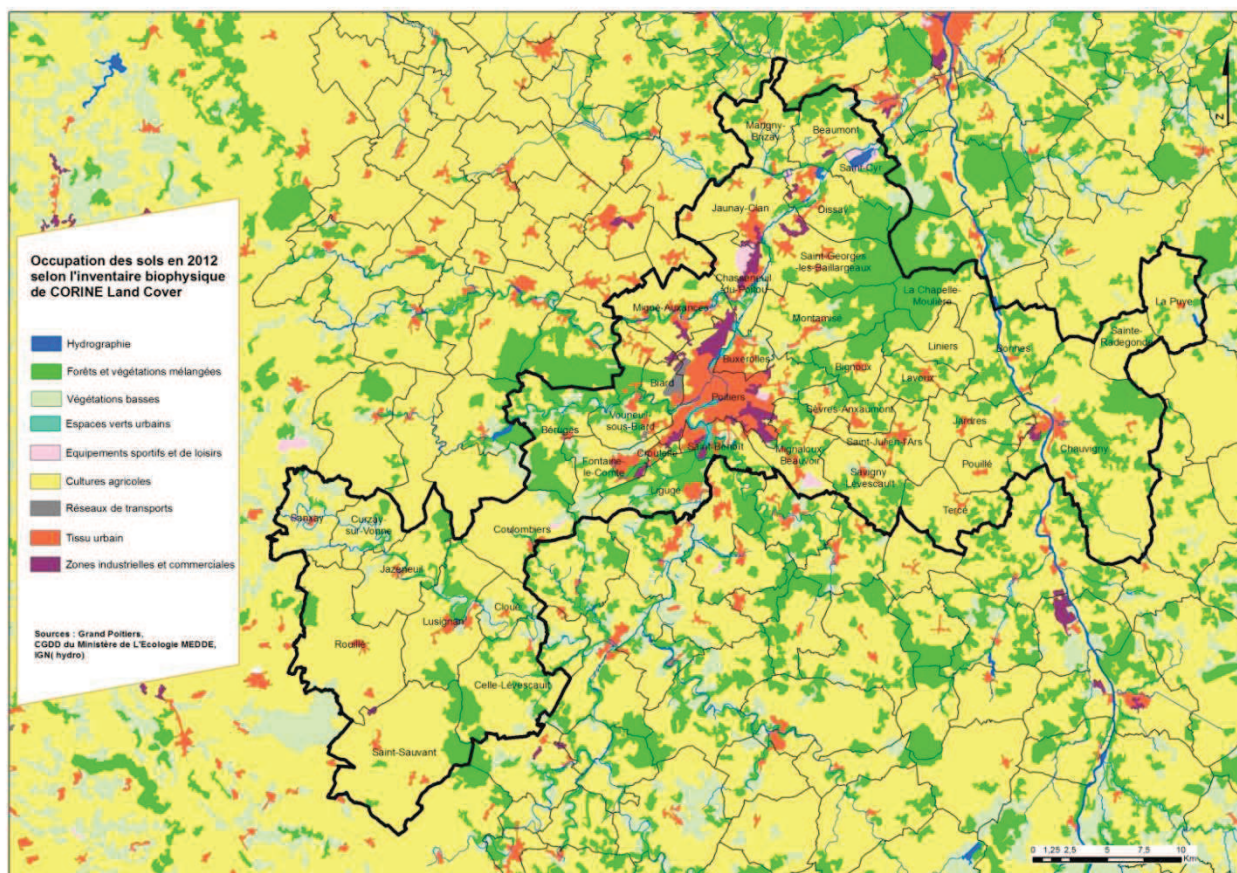


# La nécessité d'un développement maîtrisé et de qualité

## A. Un usage raisonnable du foncier

### 1. Un territoire peu artificialisé

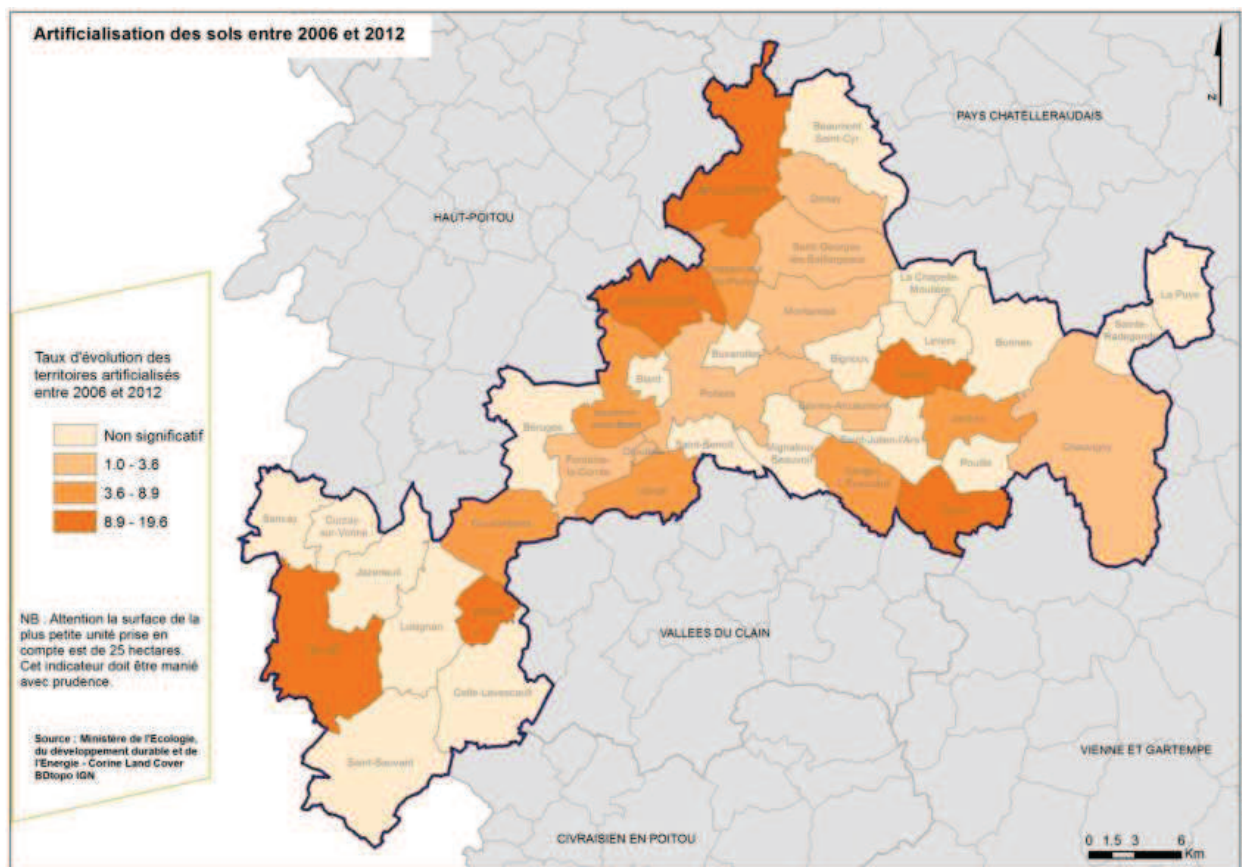
Globalement le territoire de GPCu est faiblement artificialisé<sup>92</sup> (7,5%, contre 9,3% au niveau national en 2012). Les espaces agricoles sont très présents (71,5% en 2012) alors que les espaces semi-naturels (bois, forêts, rivières et zones humides) sont limités (21% en 2012)<sup>93</sup>.



Le rythme d'artificialisation (0,6% par an entre 2006 et 2012) est inférieur de 0,7 point à la moyenne française (1,3%). Des axes d'artificialisation se dessinent le long des départementales 910 et 951.

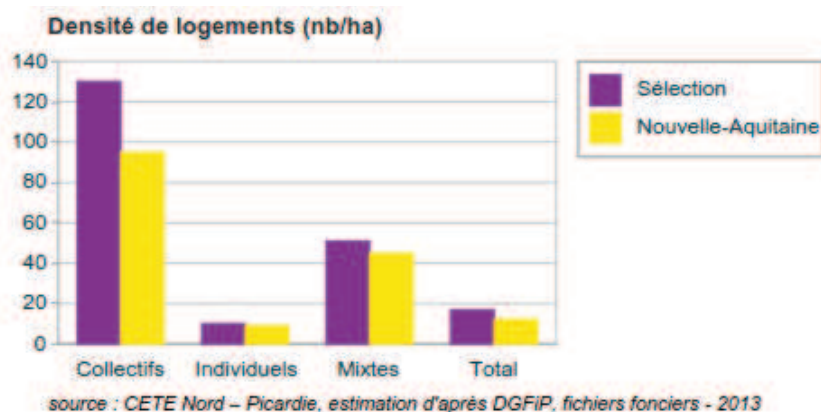
<sup>92</sup> Tissu urbain, zones industrielles et commerciales, infrastructures de transports

<sup>93</sup> Source : Inventaire biophysique de CORINE Land Cover, CGDD du Ministère de l'Ecologie MEDDE, 2012



Entre 2009 et 2012, 88% des logements construits ont été réalisés dans la tache artificialisée, alors que ce taux ne s'élève qu'à 80% pour l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine<sup>94</sup>.

## 2. Une densité de logements assez importante en habitat collectif mais faible pour le logement individuel



Avec 130 logements par hectare en moyenne, les parcelles bâties en habitat collectif sont denses sur Grand Poitiers : la moyenne n'est que de 95 logements par hectare en Nouvelle-Aquitaine.

Par contre, pour l'habitat individuel, la densité n'est que de 10 logements par hectare.

Ainsi, l'habitat individuel représente 55% des logements mais 93% des surfaces de parcelles bâties<sup>95</sup>.

<sup>94</sup> Source : CETE Nord-Picardie, estimation d'après DGFIP fichiers fonciers 2009-2012, cité par l'Observatoire des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains (NAFU) de Nouvelle-Aquitaine, Portrait de territoire "Artificialisation".

<sup>95</sup> Source : CETE Nord-Picardie, estimation d'après DGFIP fichiers fonciers 2013, cité par l'Observatoire des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains (NAFU) de Nouvelle-Aquitaine, Portrait de territoire "Artificialisation".

L'analyse des densités prévues sur les zones d'extension urbaine (zones Au) des PLU en cours sur le territoire de Grand Poitiers montre qu'elles restent plutôt faibles (en général entre 8 et 15 logements par hectare, sauf sur Poitiers et les communes limitrophes où elles sont plus élevées).

## B. Un rythme de production de logements stables depuis 2012

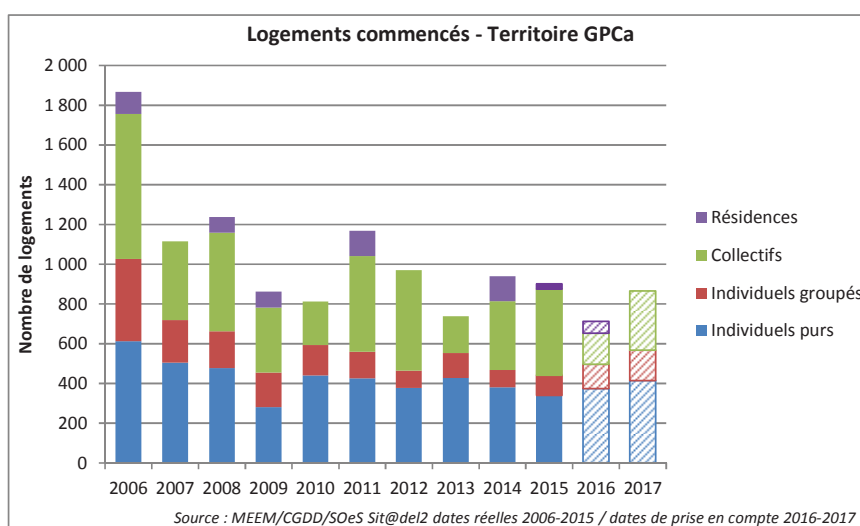
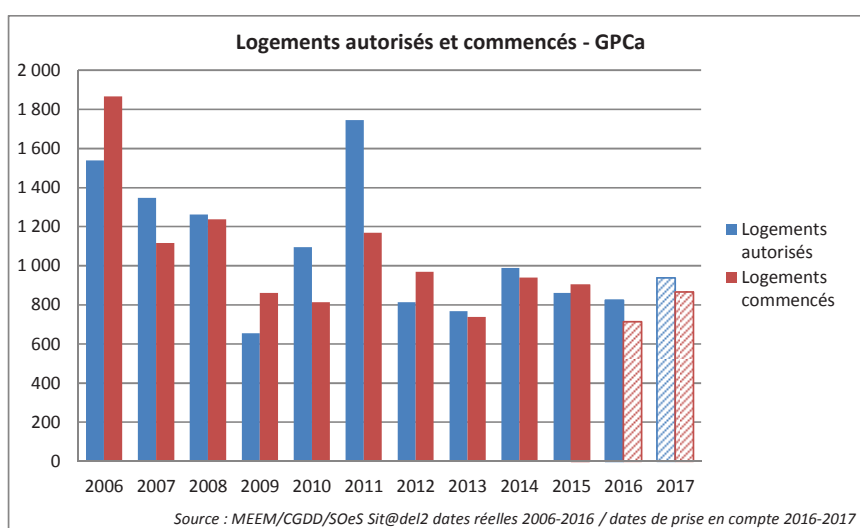
### 1. Environ 900 logements produits chaque année

Depuis 2010, 890 logements par an ont été commencés en moyenne sur le territoire de GPCu<sup>96</sup>, soit beaucoup moins qu'avant la crise de 2008.

Les professionnels du secteur indiquent que 2017 a été une très bonne année, mais que la production stagne en 2018, et que les perspectives pour 2019 ne sont pas très bonnes, étant données les évolutions législatives (fin du PTZ dans le neuf en zone B2 et C, fin de la défiscalisation en zone B2, mise à mal des finances des bailleurs sociaux par la RLS...).

37% des logements commencés sont des logements collectifs, et 58% des logements individuels. Aucune évolution notable de la répartition par nature de logements n'est constatée à l'échelle de GPCu depuis 2006 : les "individuels purs" restent majoritaires, malgré les injonctions à "l'intensité urbaine"...

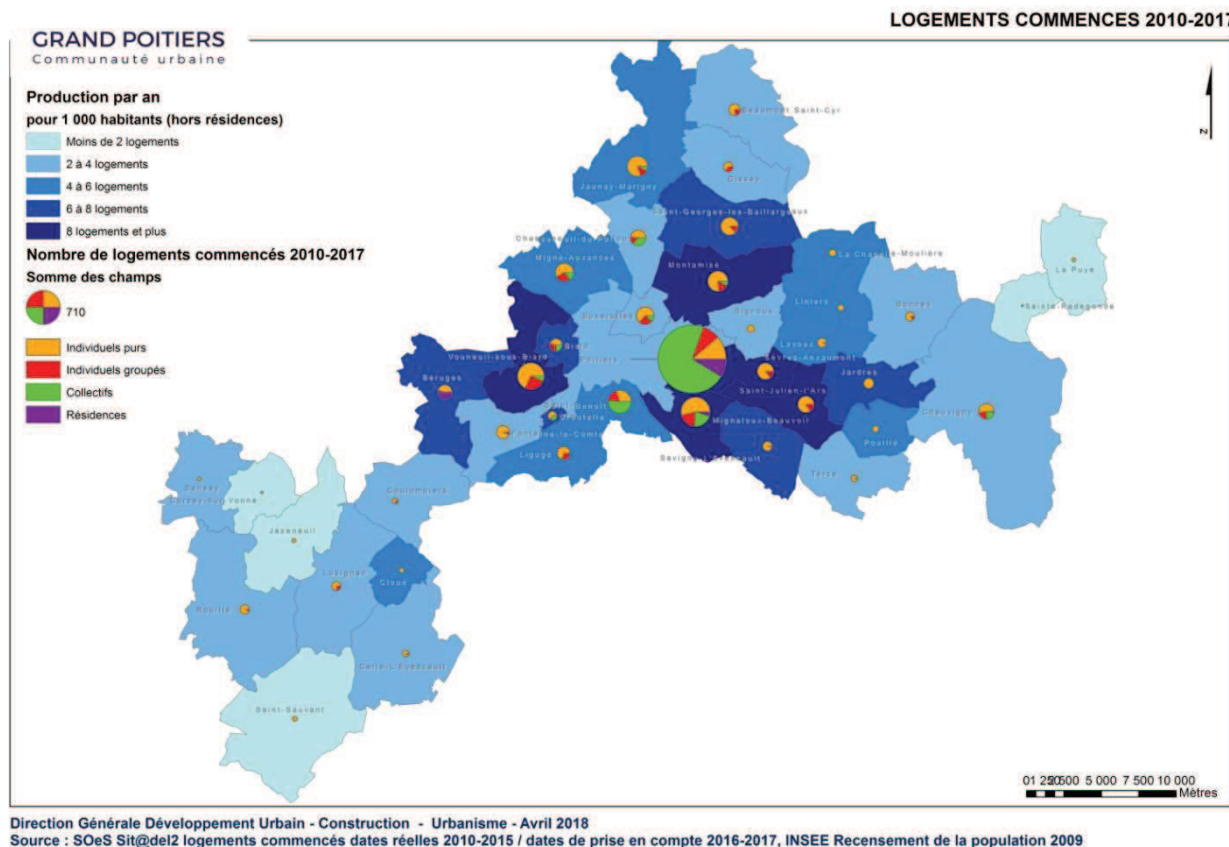
A Poitiers, les trois-quarts des logements produits sont des collectifs. En dehors de Poitiers et de quelques communes alentours (Saint-Benoît, Chasseneuil-du-Poitou, Croutelle, Biard, Mignaloux-Beauvoir...), la production de logements collectifs reste exceptionnelle (cf. demande forte pour des maisons individuelles, formes urbaines traditionnelles sur les communes périphériques, manque d'opérateurs...).



Sur les dernières années, la taille moyenne des logements construits a tendance à diminuer : entre 2006-2008 et 2015-2017, la surface moyenne des logements commencés passe de 138m<sup>2</sup> à 113m<sup>2</sup> pour les "individuels purs", de 95m<sup>2</sup> à 82 m<sup>2</sup> pour les "individuels groupés", de 72m<sup>2</sup> à 65m<sup>2</sup> pour les collectifs.

<sup>96</sup> Source : SOeS Sit@adel2





40% des logements commencés de 2010 à 2017 ont été construits sur Poitiers. Cependant les communes où la production est la plus forte par rapport à leur taille sont celles situées à proximité de Poitiers mais gardant un caractère "village", signe d'une poursuite de la périurbanisation liée à une recherche d'optimisation entre lieu de vie / lieu de travail / temps de transport quotidien :

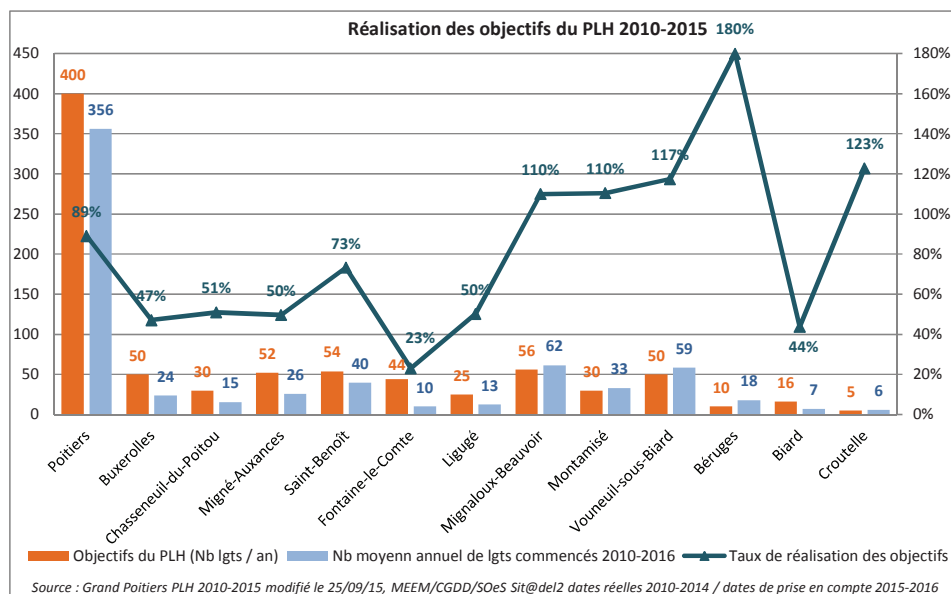
- Du côté de la rocade ouest (Vouneuil-sous-Biard, Biard, Croutelle, Béruges...) ;
- A proximité du CHU et de l'université et sur l'axe structurant Poitiers-Chauvigny D951 (Mignaloux-Beauvoir, Sèvres-Anxaumont, Saint-Julien-l'Ars, Jardres, Savigny-Lévescault...) ;
- Avec un accès facile à la zone d'activité du Futuroscope (Montamisé, Saint-Georges-lès-Baillargeaux...).

Le développement des communes est en règle générale favorisé par la présence d'opérations d'aménagement (ZAC et lotissements) permettant la mise sur le marché d'un nombre de lots conséquent. En effet, en dehors de Poitiers où le renouvellement urbain est majoritaire, la production se fait en très grande partie dans les opérations d'ensemble, le reste de la production (réhabilitation, BIMBY) étant encore peu fréquent. Les communes ayant peu de terrains en zone à urbaniser mobilisables sous forme de lotissements sont souvent pénalisées.

### Zoom sur GP13

Le PLH 2010-2015 de l'ex communauté d'agglomération Grand Poitiers, prorogé en septembre 2015 prévoyait une production de 822 logements par an sur les 13 communes.

Avec 668 logements commencés par an en moyenne sur la période 2010-2016, les objectifs sont atteints à hauteur de 81% seulement, avec de fortes variations d'une commune à l'autre :

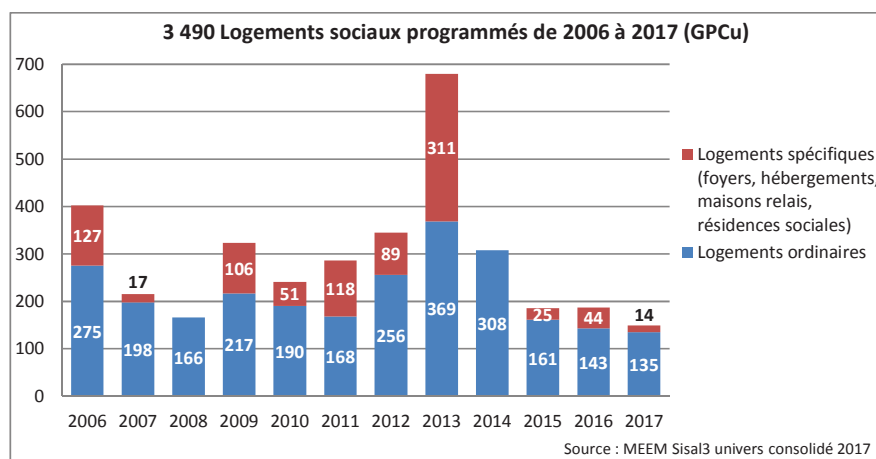


- Taux de réalisation proche de la moyenne d'agglomération sur Poitiers et Saint-Benoît ;
- Taux de réalisation assez faibles (autour de 50%) sur les trois autres "grandes" communes de l'agglomération (Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou et Migné-Auxances) ;
- Taux de réalisation élevés sur les autres communes (plus de 100%), sauf exceptions (Fontaine-le-Comte, Biard et Ligugé)<sup>97</sup>.

## 2. Une production de logements sociaux très fluctuante d'une année sur l'autre

Entre 2006 et 2017, 291 logements locatifs sociaux ont été programmés en moyenne sur les 40 communes de GPCu, mais avec de grosses variations d'une année sur l'autre (680 en 2013, mais seulement 149 en 2017).

Globalement la production de logement social représente donc un tiers de la production totale de logements du territoire et reste donc fondamentale dans les dynamiques du territoire et l'accueil des populations.

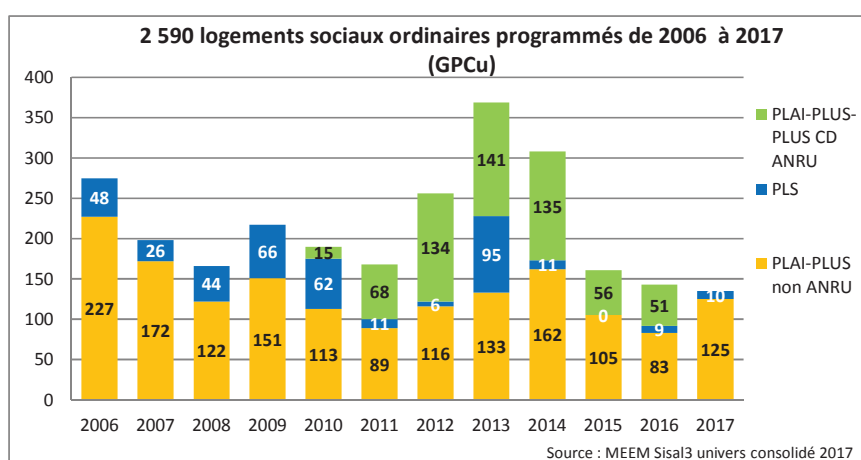


Les trois-quarts de la production de logements sociaux sont des logements "ordinaires" ou "familiaux", les autres étant des logements en foyers ou résidences.

<sup>97</sup> Remarque : le taux très élevé à Béruges est dû à la construction d'un EHPAD de 50 équivalents logements. Sans cette opération, il s'est produit 9 logements par an en moyenne, soit un taux de réalisation des objectifs du PLH de 93%.

## Programmation de logements ordinaires

Sur ces 3 dernières années, la programmation stagne à un niveau assez faible. En effet, deux opérateurs (Logiparc et Sipea Habitat regroupés en Ekidom d'une part, Habitat de la Vienne d'autre part) sont les maîtres d'ouvrage des trois-quarts des logements programmés depuis 2006. Aujourd'hui, à part quelques opérateurs privés produisant au total au maximum 10 PLS par an, ce sont les deux seuls opérateurs ayant une programmation de logements sociaux sur le territoire de GPCu. Or le choix a été fait par ces deux bailleurs depuis quelques années de fléchir des moyens importants sur la réhabilitation du parc existant afin de maintenir son attractivité dans un contexte de marché peu tendu, effort à poursuivre. Leur "capacité à faire" étant limitée, cela entraîne l'impossibilité de dépasser a priori une production de 120 à 150 logements par an. Les perspectives de production risquent d'être encore plus faibles suite à la mise en place dès 2018 de la Réduction de loyers de solidarité (RLS) et aux mesures envisagées dans le projet de loi Elan.



De 2010 à 2016, 38% de la production de logements sociaux ordinaires s'est faite dans le cadre du premier Programme national de rénovation urbaine (concernant les quartiers de Bel-Air, Bellejouanne / Pierre Loti, Saint-Cyprien et Piquetterie à Poitiers). La programmation "de droit commun" reste cependant variable, avec notamment un nombre très variable de logements PLS.

La production de logements sociaux ordinaires entre 2006 et 2017 se répartit en 25% de PLAI, 60% de PLUS (et PLUS CD) et 15% de PLS. Les PLAI représentent un tiers de l'ensemble PLUS-PLAI hors ANRU (41% pour la programmation de 2011 à 2017). Les PLS produits par des opérateurs privés (particuliers, SCI...) représentent une part importante (17%) de l'ensemble de la programmation jusqu'en 2010. Depuis 2012, cette production est négligeable (2%).

La grosse majorité (93%) des logements sociaux ordinaires produits sont des logements neufs. Les opérations en acquisition-amélioration sont en général des opérations de petites tailles (la moitié d'entre elles ne concernent qu'un seul logement)<sup>98</sup> et sont plus compliquées à monter d'un point de vue financier, le coût du foncier s'ajoutant à celui de la réhabilitation.

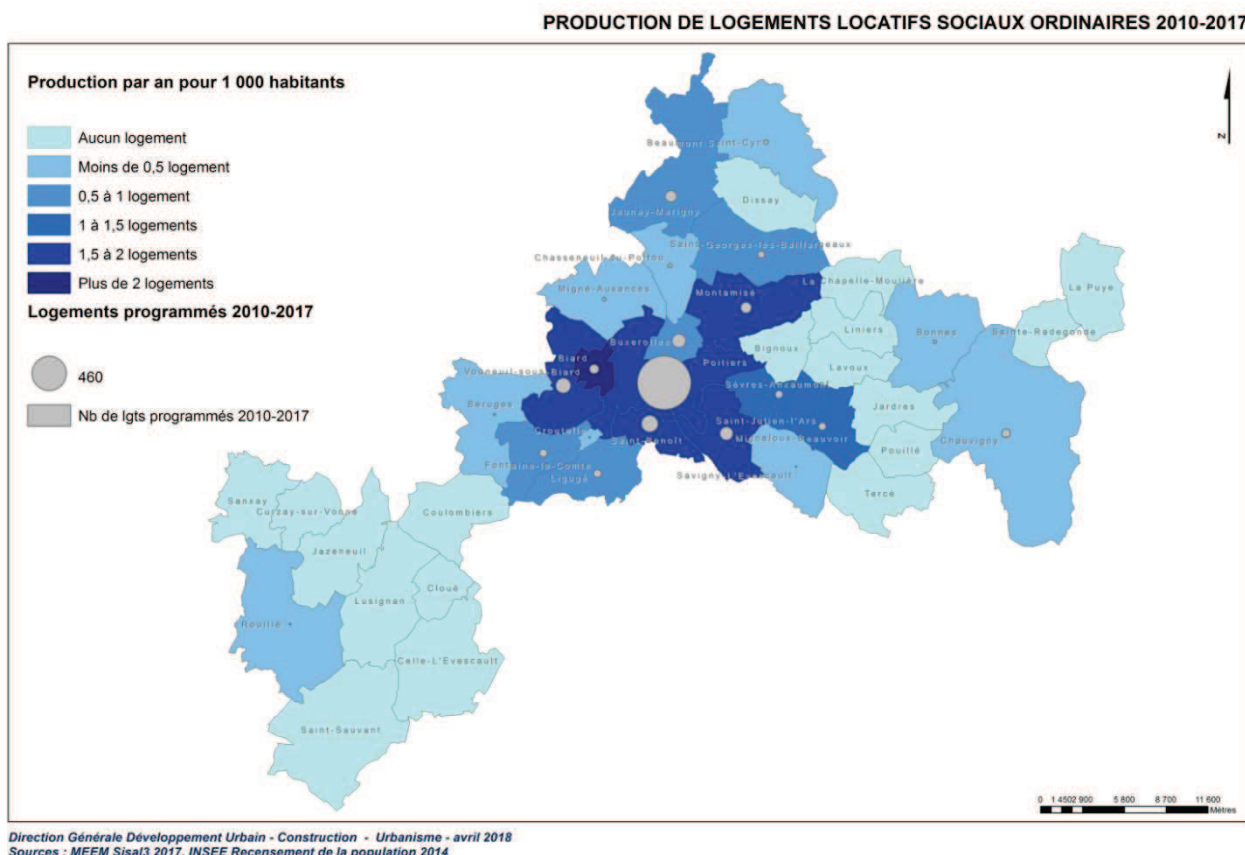
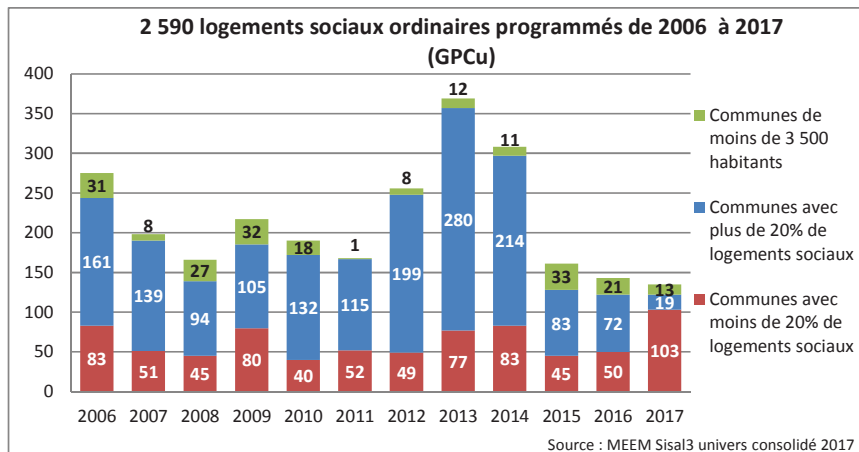
Plus de la moitié des logements locatifs sociaux ordinaires programmés (56%) se situent dans des opérations en collectif, 28% dans des opérations en individuel et 16% dans des opérations mixant des immeubles collectifs et des maisons individuelles. Globalement, la part du collectif est donc plus importante que pour les logements privés.

<sup>98</sup> Quelques exceptions notables : Résidence des Rocs à Poitiers (56 logements) conventionnée par ICF (en 2010), ancien foyer de personnes âgées (34 logements) réhabilité en logements sociaux ordinaires à Jaunay-Clan (programmation 2014), ancienne chambre régionale des comptes (13 logements) réhabilitée en logements sociaux ordinaires à Poitiers (programmation 2014)...

La production de T1 est faible (2%, mais aucun sur ces 3 dernières années). 20% des logements programmés sont des T2, 45% des T3, 25% des T4, 7% des T5 et plus : le T3 reste le produit phare de la production de logement social, renforçant sa prédominance dans le parc social.

Longtemps la production de logements sociaux s'est faite majoritairement sur la commune de Poitiers : 61% des logements programmés de 2006 à 2017 sont produits sur cette commune.

Cependant la volonté de concentrer désormais la production sur les communes "astreintes SRU"<sup>99</sup> pour une meilleure mixité sociale commence à porter ses fruits : un quart des logements ont été programmés sur ces communes sur 2006-2014, un tiers sur 2015-2016, trois-quarts en 2017.



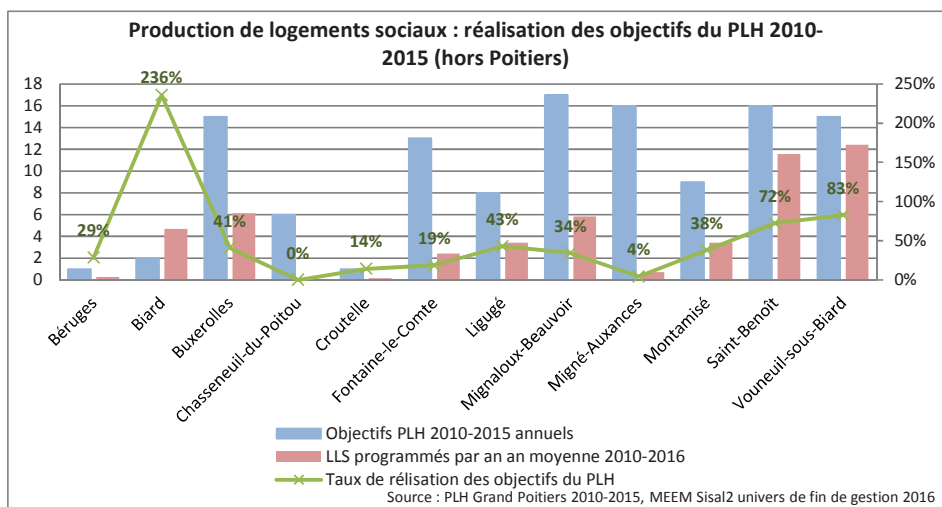
Poitiers, sa première couronne, l'axe Poitiers-Châtelleraut et dans une moindre mesure Chauvigny concentrent l'essentiel de la production. Outre Poitiers, plusieurs communes de première couronne font un effort particulier de développement du parc social relativement à leur taille : Biard, Mignaloux-Beauvoir, Saint-Benoît, Montamisé, Vouneuil-sous-Biard.

<sup>99</sup> Communes de plus de 3 500 habitants, tenues par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) de 2000 de disposer d'au moins de 20% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales, et qui n'atteignent pas cet objectif.

### Zoom sur GP13

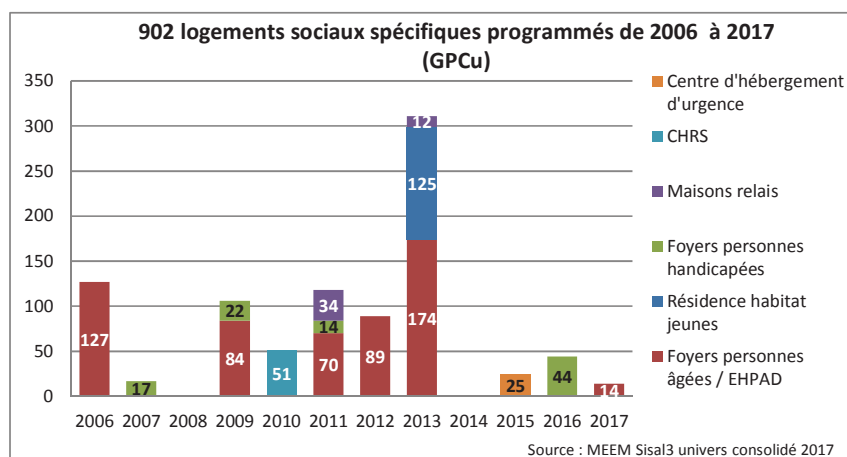
Le Programme local de l'habitat 2010-2015 de Grand Poitiers prorogé le 25 septembre 2015 prévoyait une production de 169 logements sociaux ordinaires par an sur les 13 communes de la communauté d'agglomération, dont 50 sur Poitiers (30%).

Avec 208 logements sociaux ordinaires programmés en moyenne chaque année entre 2010 et 2016, l'objectif est largement dépassé. Cependant, Poitiers concentre les trois-quarts de cette programmation (156 logements par an) : aucune autre commune à part Biard n'atteint ses objectifs.



### Programmation de logements spécifiques

19 opérations de logements sociaux spécifiques ont été programmées entre 2006 et 2017 sur le territoire de Grand Poitiers Communauté urbaine, regroupant 902 équivalents logements (selon les cas, le nombre de lits / de places peut être un peu différent).



9 de ces opérations, regroupant 558 équivalents logements (62% du total) concernent des établissements d'hébergement pour personnes âgées, 4 opérations (97 logements, soit 11% du total) des foyers pour personnes en situation de handicap, 2 opérations (46 logements) sont des maisons relais, les autres types de structures n'étant concernés que par une seule opération chacun (centre d'hébergement et de réinsertion sociale, résidence habitat jeunes, centre d'hébergement d'urgence).

10 opérations (484 logements, soit 54% du total) sont situées à Poitiers. Les seuls types de structures produites sur le territoire hors Poitiers sont les établissements pour personnes âgées (dépendantes ou non) et les foyers pour personnes en situation de handicap.

Ainsi la production récente de logements sociaux spécifiques renforce la spécialisation territoriale de la commune de Poitiers dans l'accueil de structures d'hébergement, et confirme la meilleure répartition territoriale d'établissements pour personnes âgées et personnes en situation de handicap.



### *Zoom sur les communes de plus de 3 500 habitants concernées par l'article 55 de la loi SRU*

Pour la période triennale 2017-2019, les communes avec moins de 20% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales doivent produire 33% des logements manquants au 01/01/2016 pour atteindre ce taux. En production annuelle, cela correspond à :

Buxerolles	9 logements sociaux
Chauvigny	14 logements sociaux
Fontaine-le-Comte	22 logements sociaux
Jaunay-Marigny	23 logements sociaux
Mignaloux-Beauvoir	16 logements sociaux
Migné-Auxances	18 logements sociaux
Montamisé	23 logements sociaux
Saint-Benoît	28 logements sociaux
Saint-Georges-lès-Baillargeaux	17 logements sociaux
Vouneuil-sous-Biard	33 logements sociaux

Soit un total de 203 logements sociaux à produire chaque année.

Or en moyenne sur 2010-2016, le nombre total de logements commencés<sup>100</sup> sur ces communes est le suivant :

	Nb moyen de lgts commencés 2010-2016
Buxerolles	24
Chauvigny	21
Fontaine-le-Comte	10
Jaunay-Marigny	35
Mignaloux-Beauvoir	62
Migné-Auxances	26
Montamisé	33
Saint-Benoît	40
Saint-Georges-lès-Baillargeaux	26
Vouneuil-sous-Biard	59

Ainsi, à part pour Buxerolles (où le nombre de logements manquants est relativement faible étant donné le taux atteint de logement social – 18,4% au 01/01/2016) et Mignaloux-Beauvoir (où il y a eu une forte production de logements ces dernières années), les logements sociaux à produire représenteraient 60 à 70% de l'ensemble de la production sur toutes les communes, et dépasseraient même le nombre total de logements produits à Fontaine-le-Comte.

De tels pourcentages de logements sociaux dans la production totale ne sont pas réalistes, car ils entraîneraient une absence de mixité sociale. S'il est nécessaire que la part du logement social dans la production neuve soit supérieure au taux recherché sur le stock pour permettre le rattrapage, les territoires ont également besoin de nouveaux logements privés en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble de la demande. Ainsi un taux de 30 à 40% de logement social dans la production neuve peut

<sup>100</sup> Source : Sit@adel2 2017

sembler un niveau acceptable pour tendre vers 20% de logements sociaux sur le stock de résidences principales<sup>101</sup>.

A l'inverse, partir du nombre de logements sociaux à produire et considérer que cela doit représenter environ 33% de la production totale de logements entraînerait des objectifs de production extrêmement élevés sur les communes concernées, induisant une consommation d'espace excessive, une évolution démographique accélérée, des besoins en équipements impossibles à satisfaire, un risque élevé de vacance, etc.

Etant donné ce constat, et comme la loi Egalité et Citoyenneté de janvier 2017 l'y autorise, Grand Poitiers a demandé aux services de l'Etat que les communes de son territoire en déficit SRU bénéficient de l'exonération de leurs obligation pour la période triennale en cours, exonération accordée par arrêté ministériel de décembre 2017.

***Demande d'exonération adressée aux services de l'Etat en septembre 2017***

A l'échelle du territoire de Grand Poitiers Communauté urbaine, maintenir un taux de logement social à au moins 20% est nécessaire, faire en sorte que ce taux soit atteint sur chacune des communes importantes de l'agglomération est utile, mais la façon dont la loi propose d'atteindre cet objectif n'est pas adaptée à ce territoire :

- Le terme (20% de logements sociaux sur toutes les communes concernées en 2025) est trop proche → Grand Poitiers Communauté urbaine souhaite se donner cet objectif pour 2035 ;
- Le rythme de rattrapage calculé sur un pourcentage des logements manquants crée des objectifs intenables → Grand Poitiers Communauté urbaine souhaite se donner des objectifs de rattrapage calculés sur un pourcentage de la production totale de logements ;
- Se donner un objectif identique pour toutes les communes de plus de 3 500 habitants et aucun objectif sur les autres communes correspond à une application mathématique d'un principe qui ne tient aucunement compte de la situation réelle de chaque commune → Grand Poitiers Communauté urbaine souhaite des objectifs différenciés par type de communes ;
- Produire un nombre de logements sociaux trop important dans un contexte de marché non tendu où les bailleurs sociaux doivent mettre en œuvre des moyens importants pour lutter contre la vacance risquerait de désorganiser le marché et de faire augmenter la vacance → Grand Poitiers Communauté urbaine souhaite que le niveau de production neuve reste raisonnable, cohérent avec l'analyse des besoins en logements réalisé par la DREAL permettant de fixer le nombre d'agréments annuels ;
- Mettre tous les moyens des bailleurs sociaux et des collectivités dans l'effort de rattrapage SRU limiterait les capacités d'action dans d'autres domaines de la politique de l'habitat → Grand Poitiers Communauté urbaine souhaite avoir les moyens de poursuivre le nécessaire effort de requalification du parc public, permettant de lui redonner de l'attractivité (pour lutter contre la vacance et attirer des classes moyennes pour plus de mixité sociale) et d'améliorer sa performance énergétique (pour lutter contre la précarité énergétique et répondre à des objectifs

<sup>101</sup> D'ailleurs, dans la rédaction initiale de l'article 55 de la loi SRU, il était demandé que 30% des logements commencés par période triennale soit du logement social, disposition qui a disparu par la suite.

de développement durable) ;

- Les outils de la politique de l'habitat (programme local de l'habitat, délégation des aides à la pierre, orientations de la conférence intercommunale du logement, plan partenarial de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, etc.) sont des outils intercommunaux, permettant de mettre en application une politique intercommunale → Grand Poitiers Communauté urbaine souhaite que la réalisation des objectifs de cette politique soit mesurée à l'échelle de l'agglomération.

Dans la mesure où la loi ne prévoit pas de possibilité d'adapter la règle à chaque territoire, **Grand Poitiers Communauté urbaine souhaite que l'ensemble des communes de son territoire soit exempté de leurs obligations article 55 SRU, afin de pouvoir appliquer de manière cohérente sa propre politique de production de logements sociaux et en s'engageant à le faire.**

Cette politique de production de logements sociaux est basée sur les principes suivants :

- Un engagement ferme de la communauté urbaine sur la quantité de logements à produire et sur la répartition de ces logements sur son territoire ;
- A l'échelle du territoire de GPCu, une production permettant de maintenir le taux de logement social dans les résidences principales entre 21,5% et 22% ;
- Pour chaque commune, un objectif de long terme (à horizon 2035) sur le stock (part de logement social dans l'ensemble des résidences principales), objectif différencié selon les caractéristiques de chaque commune (allant de 15% à 30% pour les communes de plus de 3 500 habitants, allant de 4% à 15% pour les communes de moins de 3 500 habitants) ;
- Des objectifs de court terme sur le flux (pourcentage de PLUS-PLAI dans la production totale de logements, permettant d'atteindre l'objectif final en 2035) afin de s'adapter au rythme de production global ;
- Par commune, dans l'ensemble PLUS-PLAI, production d'un taux de PLAI suffisant pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires, mais adapté à la situation de chaque commune ;
- Un développement du parc privé conventionné, notamment dans les communes de plus de 3 500 habitants.

Ces principes seront déclinés dans le futur Programme Local de l'Habitat de Grand Poitiers Communauté urbaine, qui prévoira en outre les moyens nécessaires pour mener cette politique (notamment une adaptation des aides financières de Grand Poitiers à la production de logement social afin de favoriser la production sur les communes en déficit, la mise en place d'un dispositif volontariste de développement du conventionnement Anah dans le parc privé, etc.).

La réalisation des bilans triennaux permettra aux services départementaux et régionaux de l'Etat de vérifier que ces objectifs locaux sont remplis. En cas de défaillance, l'exemption pourra ne pas être renouvelée au terme de la période de trois ans.

### 3. Une production en collectif portée par l'investissement locatif

En France métropolitaine, près de 4 logements neufs sur 10 hors individuels purs<sup>102</sup> ont bénéficié d'un dispositif fiscal en 2016, soit 10 points de plus qu'en 2009. En Nouvelle-Aquitaine, l'investissement locatif

<sup>102</sup> Rappel des définitions Sit@del2 (SOeS): Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement,

est relativement plus important : il concerne près de 6 logements sur 10, en progression également de 10 points depuis 2009. Sur le territoire de Grand Poitiers<sup>103</sup>, l'investissement locatif a concerné 73% des logements produits en 2015 hors individuels purs (contre 66% en 2010) : il s'agit du territoire de Nouvelle-Aquitaine où ce taux est le plus élevé<sup>104</sup>.

La disparition du "Pinel" en zone B2 risque d'avoir de fortes conséquences sur la production de logements collectifs privés, ainsi que sur celle de logements sociaux étant donnée la part de la VEFA (Vente en état de futur achèvement) logement social dans cette dernière (85% des logements sociaux programmés en 2016 et 2017 seront construits par un promoteur privé et vendus en VEFA au bailleur social maître d'ouvrage). En effet, pour être mixtes, les opérations en collectif doivent comporter une part d'accédants à la propriété, une part de logements sociaux et une part de logements locatifs à loyers intermédiaires. La commercialisation d'une partie des logements à des investisseurs via le "Pinel" sécurise les opérations que les promoteurs n'engageraient pas sans cela. Cette fin du dispositif "Pinel" va donc entraîner soit des opérations ne comportant que des logements sociaux soit l'arrêt des opérations de logements. Cela ne pourra donc qu'aller à l'encontre de la politique de mixité portée par tous les acteurs du territoire qui contribue à améliorer les conditions de déroulement du parcours résidentiel des habitants au sein de l'agglomération.

Pour maîtriser le dispositif de défiscalisation jusqu'à maintenant, Grand Poitiers a mis en place un urbanisme partenarial et négocié avec les communes et les promoteurs. Cela passe par une charte tripartite signée entre les partenaires et rendue possible par l'organisation urbaine portée par le PLU intercommunal à 13 communes, dans laquelle l'équilibre et le développement du territoire font l'objet d'une attention particulière. Un des objectifs consiste à garantir un accroissement de l'intensité urbaine pour conforter les pôles de commerces et de services et localiser préférentiellement les opérations portées par les aménageurs et les constructeurs sur et autour de ces pôles. 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 approche qualitative de l'urbanisme permettait jusqu'à maintenant d'atteindre une production satisfaisant l'ensemble des besoins du territoire et de répondre au mieux aux objectifs quantitatifs exprimés dans le PLH, notamment sur la Ville de Poitiers où l'accès au foncier est plus difficile.

Cette démarche est possible grâce à un dialogue dès l'amont (avant la maîtrise foncière) avec les professionnels de la construction et de l'aménagement. Conformément à cette volonté, 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 et le programme des opérations par un dialogue mais également d'obliger les promoteurs à plus de transparence dans le montage de leurs projets, notamment en direction des riverains.

Grand Poitiers ayant obtenu l'agrément dérogatoire aux dispositifs "Duflot" puis "Pinel" depuis 2013, la charte a permis notamment de réguler la part de défiscalisation dans les opérations 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

---

contrairement aux logements individuels groupés qui ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

<sup>103</sup> Sur les communes en zone B2 avec agrément préfectoral, à savoir : GP13 sauf Ligugé + Jaunay-Clan

<sup>104</sup> Source : SOeS-ECLN et estimation DREAL Nouvelle-Aquitaine / Champ : logements ordinaires et résidences de service appartenant à des permis de construire de plus de 5 logements ; données citées dans "Stratégie régionale de l'habitat, Le diagnostic territorial", DREAL Nouvelle-Aquitaine, août 2017

avec les communes et Grand Poitiers en amont d'un dépôt de permis de construire afin qu'il soit réellement constructif notamment du point de vue programmatique.

Seize premières chartes, représentant 620 logements, ont été signées depuis leur mise en place. Cela a permis la réalisation d'opérations mixtes offrant des produits locatifs (environ 50%), des logements en accession (environ 30%) et sociaux (environ 20%). Cela démontre bien que l'outil défiscalisation permet à Grand Poitiers et en particulier à la Ville de Poitiers d'avoir un développement urbain intense, mixte et en adéquation avec les besoins du territoire.

#### **4. Une amélioration de la qualité de la production qui pèse sur les coûts de production**

En termes de qualité de vie dans les logements, le PLU (Plan local d'urbanisme) intercommunal à 13 communes a eu un véritable impact et a permis, de par son PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) 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.

Ces exigences nécessitent un travail en amont des projets entre les bailleurs sociaux, les promoteurs et les collectivités afin d'acquérir le terrain au bon prix pour la réalisation d'une opération adaptée à son contexte.

Par ailleurs, la réglementation de plus en plus fournie (réglementation thermique, normes antisismiques, normes d'accessibilité, etc.) a augmenté la qualité des logements et leurs coûts. Selon les sources, le surcoût estimé en 10 ans se situe entre de +50% et +80%.

Dans le parc social, les bailleurs ont globalement mis en place une politique ambitieuse de maîtrise des charges pour les locataires, nécessitant notamment une isolation thermique performante, des équipements économes en eau, l'usage de matériaux adaptés et durables, qui a un coût certain. L'augmentation annoncée de la TVA va surenchérir ces coûts.

Si le coût du foncier est encore modéré sur Grand Poitiers, les bailleurs sociaux et les promoteurs restent en concurrence pour l'accès au foncier constructible, et les bailleurs sociaux sont souvent dépendants d'accords avec des promoteurs afin d'avoir accès à des terrains bien situés et répondant aux objectifs de la collectivité.

Ce type d'association permet en outre des acquisitions en VEFA (Vente en état futur d'achèvement) à des coûts inférieurs à des opérations en maîtrise d'ouvrage directe, parfois de l'ordre de 10% voire plus. C'est pourquoi sur Grand Poitiers ce type de production est plébiscité par les bailleurs sociaux qui n'ont pas forcément les compétences et les moyens humains en matière de prospective foncière.

Pour parvenir à l'équilibre des opérations de logement social, il est désormais nécessaire de réunir des financements suffisants, de plus en plus importants du fait de l'augmentation des coûts de construction et de l'approche qualitative et environnementale du logement aidé. Les fonds propres des bailleurs sont fortement sollicités ainsi que les subventions des collectivités territoriales.

#### **5. Les risques d'un manque de régulation**

Si globalement le nombre de logements produits n'est pas excessif, certaines opérations ont du mal à trouver preneur. Cela peut-être dû à plusieurs facteurs : un rapport qualité-prix-localisation inadapté,



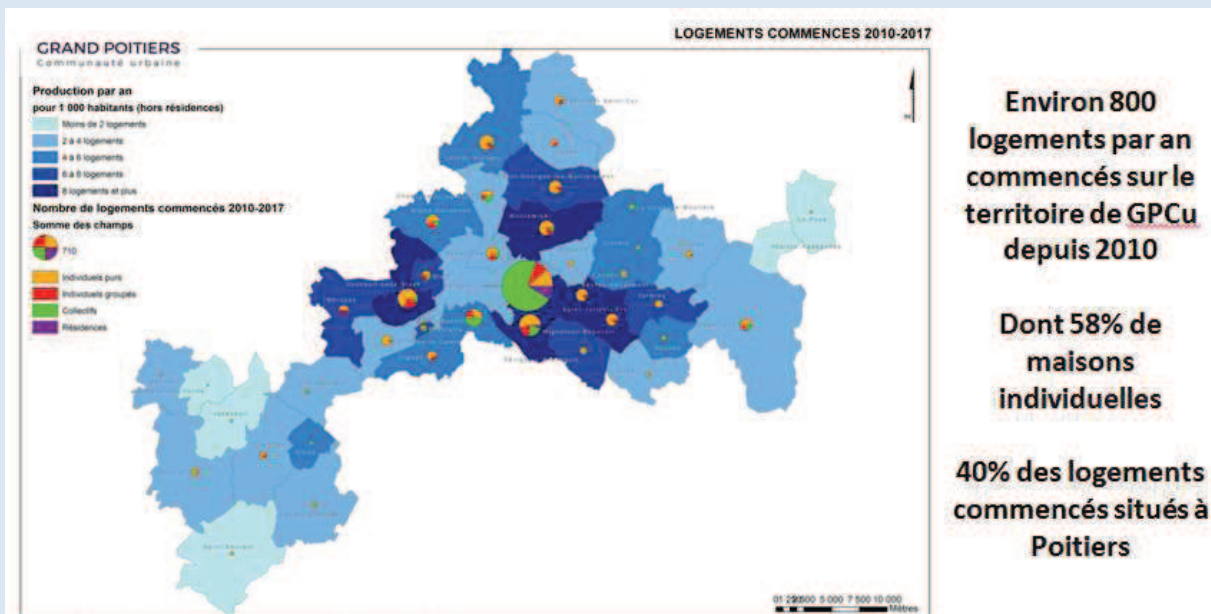
une concurrence entre plusieurs opérations voisines similaires (ZAC ou lotissements commercialisés concomitamment dans des communes voisines)...

Les opérations mettent toujours du temps à se commercialiser et les promoteurs restent prudents sur le nombre de programmes à engager annuellement.

Le contexte économique joue également un rôle important. Les aménageurs et promoteurs reconnaissent qu'ils travaillent afin de baisser le prix des terrains à bâtir pour répondre au budget des ménages demandeurs qui peuvent avoir des difficultés à obtenir des prêts. Dans un contexte de forte concurrence entre opérations, les prix des lots à bâtir restent stables, voire diminuent sur certaines opérations.

## La nécessité d'un développement maîtrisé et de qualité : synthèse du diagnostic

### Une production de logements concentrée autour de Poitiers



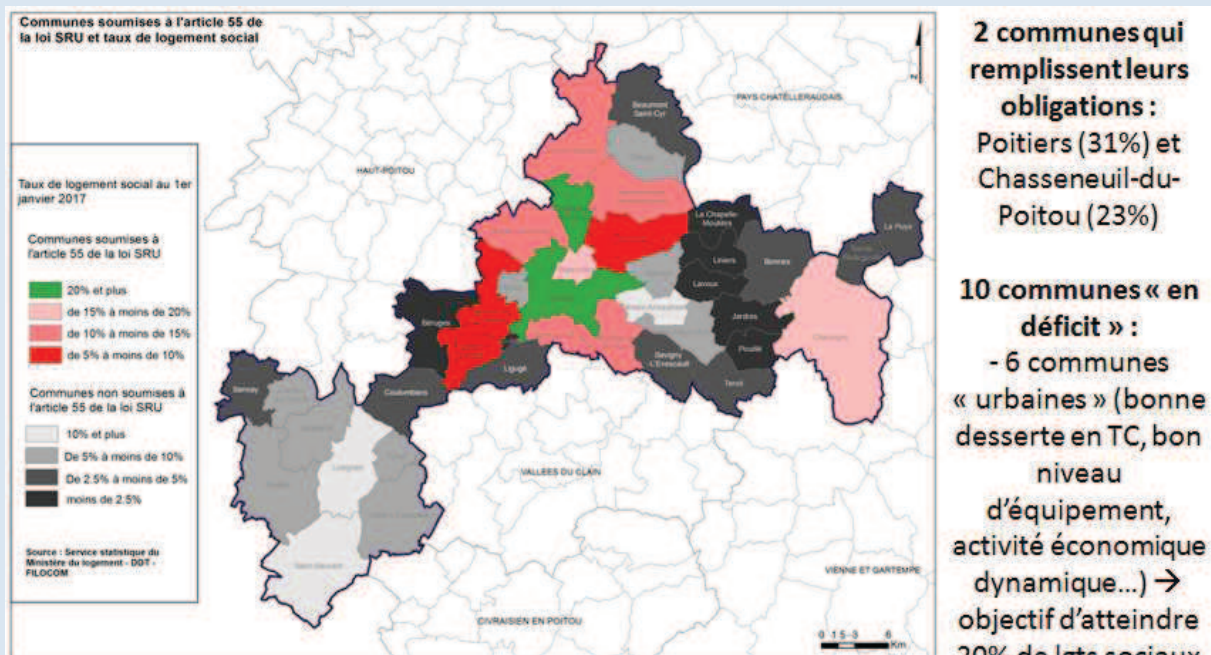
Environ 800 logements par an commencés sur le territoire de GPCu depuis 2010

Dont 58% de maisons individuelles

40% des logements commencés situés à Poitiers

**Communes en plus forte croissance :** en proximité de Poitiers mais gardant un caractère « village », signe d'une périurbanisation liée à une recherche d'optimisation entre lieu de vie / lieu de travail / temps de transport quotidien (sur la rocade ouest, sur les axes desservant le CHU et l'université, avec un accès facile au Futuroscope...)

### Des situations diverses des communes au regard des obligations SRU

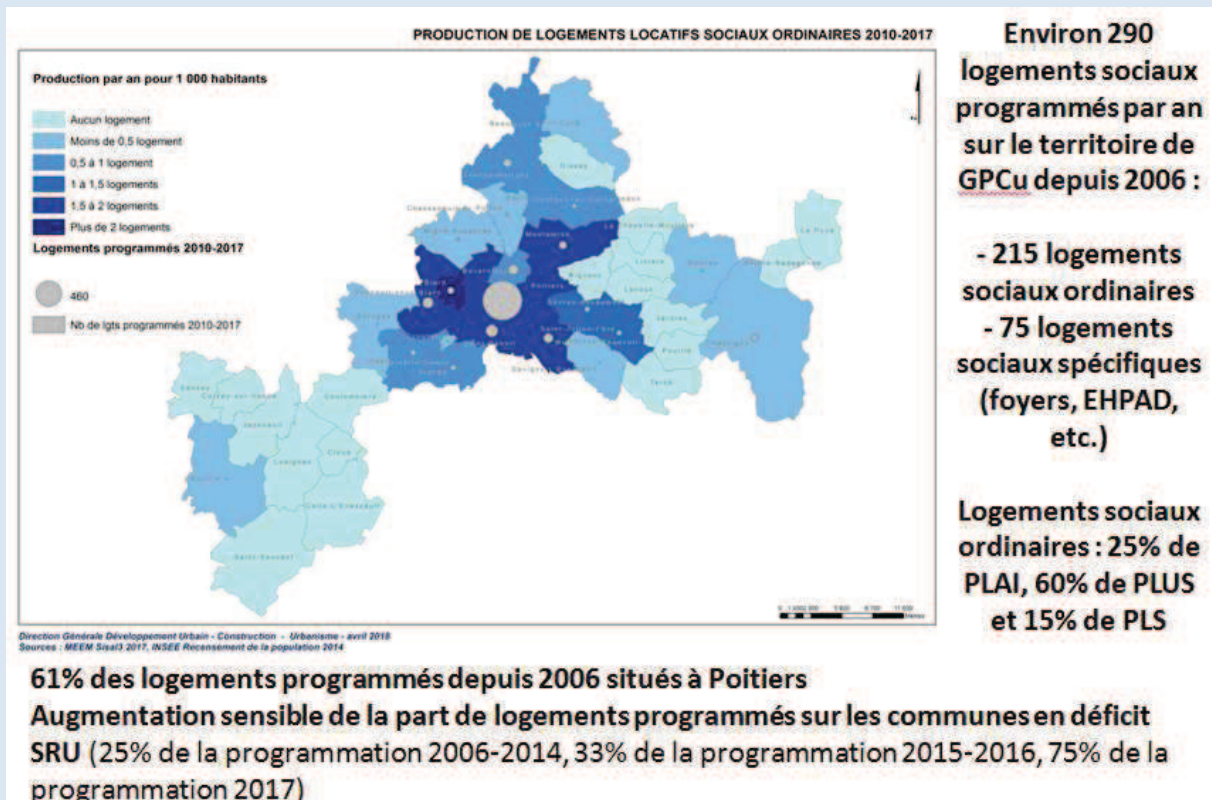


**2 communes qui remplissent leurs obligations :**  
Poitiers (31%) et Chasseneuil-du-Poitou (23%)

**10 communes « en déficit » :**  
- 6 communes « urbaines » (bonne desserte en TC, bon niveau d'équipement, activité économique dynamique...) → objectif d'atteindre 20% de lgts sociaux  
- 4 « villes à la campagne » → objectif d'atteindre 15% de lgts sociaux

**28 communes non concernées** (<3 500 habitants), dont certaines avec des aménités (TC, équipements, services...) telles que le développement du parc social y est judicieux

## Une production de logements sociaux concentrée sur les communes SRU



## Enjeux en matière de foncier et de production de logements

Adapter la production aux besoins de chaque partie du territoire en cohérence avec la politique de rénovation et de renouvellement

Travailler sur la temporalité et l'adaptation des projets aux contextes pour viser une complémentarité entre les projets de production de logements

Promouvoir une intensité urbaine adaptée à chaque commune, à chaque quartier, s'appuyant sur la **qualité des projets** (forme urbaine adaptée, qualité architecturale, qualité de la construction, recherche de la qualité de vie dans les logements...) **et sur la mise en valeur des espaces publics et collectifs**

**Encourager l'expérimentation et l'innovation dans tous les domaines :**

- Maîtrise d'ouvrage (exemple : habitat participatif...)
- Modes d'occupation, habitat partagé, colocations
- Relations espaces privés / espaces communs / espaces publics
- Habitat connecté, domotique, logement "intelligent"
- Modes de propriété, démembrement de la propriété
- Ecohabitat, habitat biosourcé, habitat passif ou à énergie positive
- Habitat temporaire, habitat mobile
- Formes urbaines, qualité architecturale
- Logements modulables
- etc.

**Développer le parc social** – et notamment des logements sociaux à bas loyers – **prioritairement sur les communes astreintes SRU, sur les centralités secondaires et sur les communes bien desservies**, avec des formes urbaines variées, des typologies variées (en intégrant notamment des petits logements – T2 – et des grands logements – T5), et des loyers en adéquation avec le revenu des ménages

**Se donner les moyens de continuer à produire des logements**, notamment du collectif privé, dans un contexte qui se complexifie (fin du dispositif de défiscalisation, coût de la production élevé, difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux suite à la loi de finance pour 2018 et au projet de loi ELAN...)

# La nécessaire lutte contre le changement climatique et la précarité énergétique

---

## A. Un secteur résidentiel qui pèse 30% de la consommation d'énergie du territoire<sup>105</sup>

Le territoire de GPCu consomme 5 905 GWh, soit 10% de la consommation de l'ancienne région Poitou-Charentes, et émet 1 348 kt éq CO<sub>2</sub>, dont 88% d'origine énergétique. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Poitou-Charentes **donnait** l'objectif pour Grand Poitiers de réduire sa consommation à 4 724 GWh et ses émissions entre 944 et 1 079 t éq CO<sub>2</sub> à l'horizon 2020<sup>106</sup>.

Le résidentiel représente 1 534 GWh, soit 26% de la consommation globale d'énergie, et 241 kt éq CO<sub>2</sub>.

Il faut y ajouter une partie de la part "transport" concernant les déplacements individuels ; ainsi 219 GWh consommés, soit 4% du total, et 57 kt éq CO<sub>2</sub> émis, concernent les déplacements domicile-travail. Sur le territoire de l'ex-région Poitou-Charentes, 76% des actifs utilisent un mode de déplacement routier motorisé (voiture, moto, bus...). Dans Grand Poitiers, 82% des ménages sont motorisés, mais ce chiffre monte à 93% hors Poitiers. Hors Poitiers, 54% des ménages motorisés ont au moins 2 véhicules (25% des ménages motorisés de Poitiers sont dans ce cas). Au total, la voiture individuelle représente 78% des déplacements domicile-travail des habitants de Grand Poitiers<sup>107</sup>.

Ainsi, dans l'objectif de réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, le résidentiel et les déplacements associés sont un secteur clé sur lequel agir.

## B. Des ménages en situation de précarité énergétique

Cet objectif "climatique" se conjugue avec un objectif "socio-économique". En effet, un certain nombre de ménages de l'agglomération sont en situation de précarité ou vulnérabilité énergétique, avec des conséquences à la fois économique, sociales, de santé publique, etc.

Aux prix de l'énergie 2011, sur le territoire du Seuil du Poitou, 25 400 ménages étaient exposés à la précarité énergétique<sup>108</sup> dans leur logement, soit 17% des ménages (en Poitou-Charentes, 15% des ménages exposés)<sup>109</sup>.

---

<sup>105</sup> Source : "Diagnostic énergétique et gaz à effet de serre, Communauté d'Agglomération du Grand Poitiers", AREC Poitou-Charentes, Juillet 2017

<sup>106</sup> La Loi NOTRe (Nouvelle organisation territoriale de la République) de 2016 prévoit la fusion du SRCAE avec d'autres documents au sein du SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires). Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine est en cours d'élaboration. Les nouveaux objectifs ne sont pas encore connus.

<sup>107</sup> Source : INSEE 2014

<sup>108</sup> Selon la loi Grenelle II, est en précarité énergétique liée au logement un ménage qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources et de ses conditions d'habitat. On considère qu'un ménage est exposé à la précarité énergétique lorsque son taux d'effort énergétique (part du revenu disponible consacré à ses dépenses d'énergie pour un usage domestiques) dépasse le seuil des 10%.

<sup>109</sup> Source : Bilan énergie gaz à effet de serre du SCOT du Seuil-du-Poitou, AREC Poitou-Charentes, 2015



Ce phénomène ne touche pas de manière homogène toutes les parties du territoire :

- Les ménages exposés à la précarité énergétique dans leur logement se retrouvent majoritairement dans les espaces aux franges du territoire où les logements sont plus grands, la qualité énergétique souvent plus faible et dans une moindre mesure où les logements sont chauffés avec une énergie principale plus coûteuse (outre le fait de revenus disponibles des ménages plus faibles).
- la précarité énergétique mise en avant sur Châtelleraut est plus particulièrement due aux revenus plus faibles des ménages que sur le reste du territoire.

Sur GP13<sup>110</sup>, 6 700 ménages hors étudiants (11% des ménages) et 9 650 personnes hors étudiants étaient exposés à la précarité énergétique en 2011, notamment :

- 1 630 ménages composés de personnes âgées vivant seules et propriétaires (logements de plus de 70 m<sup>2</sup>, datant d'avant 1980, chauffés au fioul ou au gaz) → 60% des personnes âgées vivant seules et propriétaires étaient concernées ;
- 230 familles monoparentales dont le référent, sans activité professionnelle, avait entre 25 et 45 ans, vivant dans un logement HLM → 35% des familles monoparentales en logement HLM étaient concernées.

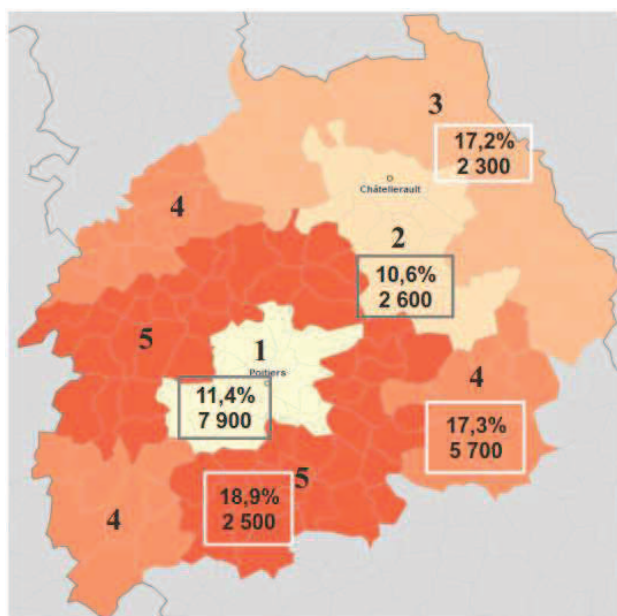
Aux prix du carburant en 2013, 19 800 ménages (13,5% des ménages) du Seuil-du-Poitou étaient exposées à la vulnérabilité énergétique liée aux déplacements<sup>111</sup>, contre 14,9% dans la Vienne, 14,5% en Poitou-Charentes, 10,5% en France métropolitaine<sup>112</sup>.

La vulnérabilité énergétique est plus importante sur les couronnes d'agglomération et les zones périphériques éloignées des grands pôles urbains.

Sont particulièrement concernés :

- Les jeunes (30% des moins de 30 ans), contrairement aux plus de 60 ans très peu exposés ;
- Dans GP13 : les ménages avec les ressources les plus faibles, sans activité professionnelle ;
- En périphérie : 35% des ouvriers et employés, 25% des professions intermédiaires et agriculteurs, les ménages vivant dans des logements récents globalement toujours plus éloignés des centre-bourgs, des centres d'activités et des équipements.

**Taux d'exposition des ménages à la vulnérabilité énergétique liée à leurs déplacements contraints et nombre de ménages exposés par zone**



Source : Etude nationale INSEE 2015, exploitée par AREC Poitou-Charentes

<sup>110</sup> Source : Précarité énergétique des ménages dans leur logement sur la Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers, AREC Poitou-Charentes, avril 2014

<sup>111</sup> Est en vulnérabilité énergétique liée aux déplacements un ménage dont les dépenses de carburant liées aux déplacements contraints représentent plus de 4,5% de son revenu disponible.

<sup>112</sup> Source : Vulnérabilité énergétique des ménages liée à leurs déplacements contraints, SCOT du Seuil-du-Poitou, AREC Poitou-Charentes, Mai 2015

4,7% des ménages du Seuil-du-Poitou sont exposés à la double vulnérabilité logement et carburant (4% des ménages de Poitou-Charentes).

La hausse du prix de l'énergie depuis la réalisation de ces estimations a dû amplifier le phénomène.

## C. Un schéma directeur des énergies de Grand Poitiers en cours de réalisation

Dans le cadre de son Plan Climat-Air-Energie territorial, Grand Poitiers a décidé d'élaborer un Schéma directeur des énergies (SDE), avec trois objectifs :

- Renforcer la connaissance de la situation énergétique à l'échelle du nouveau territoire ;
- Construire une vision partagée et une feuille de route commune à l'ensemble des acteurs ;
- Cibler les secteurs et zones d'intervention prioritaires.

Les objectifs du SDE sont d'ores et déjà définis. Concernant le secteur résidentiel (26% des consommations énergétiques totales actuelles), il s'agit de réduire les consommations énergétiques de 15% d'ici 2030. Pour cela, plusieurs pistes d'actions sont retenues :

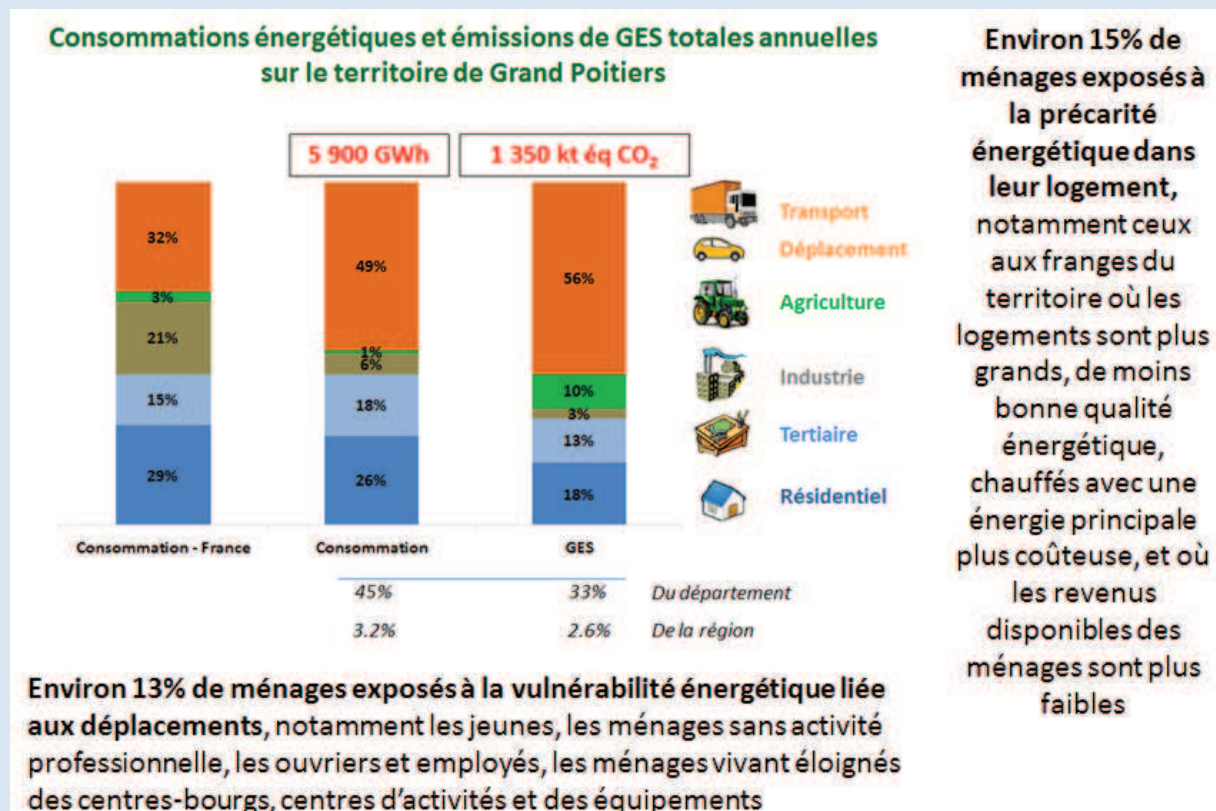
- En matière de rénovation du bâti résidentiel : Rénovation de 20% du parc privé d'ici 2030 (1 130 biens par an) et de 50% du parc social (470 logements par an)<sup>113</sup>, en priorisant les biens anciens ;
- En matière de sensibilisation et sobriété énergétique : Equipement en compteurs intelligents de 100% des logements, équipement d'outils de régulation de 35% des logements, sensibilisation à la sobriété énergétique de 20% des ménages ;
- En matière de construction neuve et de démolition : Destruction de 200 logements par an, en priorisant ceux construits entre 1949 et 1989, et construction de 1 000 nouveaux logements par an dont 57% de logements individuels ;
- En matière de changement d'équipements :
  - o Dans le bâti neuf, installation de panneaux photovoltaïques, de pompes à chaleur et de panneaux rayonnants pour le chauffage électrique, de chauffage au gaz avec chaudière à condensation, et 10% de microcogénération ;
  - o Dans le bâti actuel, passage du fioul au gaz, remplacement des chaudières en fin de vie par des chaudières à haute performance, installation de pompes à chaleur dans 50% des maisons chauffées à l'électricité.

Les objectifs sont ambitieux également dans le domaine de la mobilité (49% des consommations énergétiques totales actuelles, objectif de les réduire de 36% à l'horizon 2030), ce qui implique d'agir à la fois sur les comportements (évolution des parts modales des différents moyens de déplacements des particuliers, en augmentant la part du vélo, des transports en commun et du covoiturage) et sur les motorisations (moteurs thermiques plus performants, développement des véhicules électriques et des véhicules au gaz naturel).

---

<sup>113</sup> Objectifs territorialisés du Plan national de rénovation énergétique de l'habitat (500 000 logements rénovés par an à l'échelle nationale).

## La nécessaire lutte contre le changement climatique et la précarité énergétique : synthèse du diagnostic



### Enjeux en matière de lutte contre le changement climatique

Sur la production neuve (publique et privée) :

**Privilégier l'intensification urbaine autour des centralités et des axes proposant des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle**

**Promouvoir la qualité énergétique des constructions neuves** (au-delà de la réglementation thermique en vigueur) pour tendre vers l'autosuffisance énergétique, **et se préoccuper du cycle de l'eau**, en ayant le souci de la maîtrise des coûts de production et des coûts d'utilisation.

Sur le parc existant (public et privé) :

Grâce à des réhabilitations ambitieuses dans le parc social, concilier amélioration de la performance énergétique, amélioration de la qualité de vie des occupants et meilleure attractivité du parc

Améliorer la coordination entre les différents acteurs, la communication sur les différents dispositifs existants, afin d'inciter les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires

Faire le lien entre les dispositifs à l'attention des occupants, notamment locataires (aides ponctuelles du FSL ou des CCAS, AM2E...), et ceux à l'attention des propriétaires (Habiter Mieux, OPAH, procédures liées à la lutte contre l'habitat indigne...), afin de mieux coordonner les actions

A l'attention des habitants :

Améliorer le repérage des situations de précarité énergétique afin de proposer aux ménages concernés un accompagnement ad hoc

Travailler sur les comportements des habitants pour les aider à faire des économies

# Grand Poitiers chef de file de la politique de l'habitat

---

De par ses compétences et les outils dont elle s'est dotée, la Communauté urbaine est en mesure d'exercer le rôle d'autorité organisatrice du logement sur son territoire.

## A. La politique de l'habitat au cœur de la stratégie urbaine de Grand Poitiers

Grand Poitiers à 13 communes exerce la compétence urbanisme depuis longtemps, et en est déjà à la sixième révision de son PLUi. Le lien entre urbanisme et habitat est dans l'ADN de la collectivité, porté par une organisation administrative (compétences exercées par la même direction) et politique (délégation des vices-présidents englobant urbanisme et habitat) ad hoc.

Afin de mettre en œuvre sa politique de l'habitat, Grand Poitiers (avec les communes de son territoire) utilise toute la palette des outils permettant de maîtriser le foncier, depuis la veille (analyse des biens de la collectivité pour identifier des opportunités de réalisation de logements sociaux dans le tissu urbain existant, veille sur l'ensemble des Déclarations d'intention d'aliéner...) jusqu'à l'expropriation si nécessaire, en passant par le droit de préemption urbain.

En complément, Grand Poitiers a développé plusieurs partenariats afin de multiplier les leviers d'actions opérationnelles sur le territoire.

Il existe ainsi une convention cadre entre Grand Poitiers ont été partagés avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes de Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA) permettant de définir les modalités de dialogue et d'intervention de l'EPF sur le territoire. A partir de la convention cadre, des conventions particulières sont signées pour chaque opération concernée.

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 (ancienne Chambre régionale des comptes rue Scheurer-Kestner, maisons rue de la Pierre-Levée et rue Saint-Cyprien à Poitiers...).

Dans le cadre de l'urbanisme négocié, Grand Poitiers, les communes et les acteurs de l'aménagement-construction tendent à développer un dialogue le plus en amont possible des opérations afin de s'assurer au mieux de leur intégration au contexte. Des rencontres, dans le cadre des différents documents de planification, sont régulièrement organisées afin d'échanger sur le marché local de l'immobilier et les perspectives pour le territoire.

## B. Grand Poitiers pilote des travaux de Conférence intercommunale du logement

Dès 2011 avec l'adoption de la Convention Intercommunale de Mixité Sociale (CIMS), Grand Poitiers s'est impliqué dans la gestion de la demande de logement social et la politique d'attribution de logements sociaux au côté des services de l'Etat et des bailleurs sociaux. Cela a été l'occasion d'amorcer un travail

partenarial avec les différents acteurs institutionnels du territoire (AROSH PC, les Bailleurs sociaux, l'Etat, les Communes) et a permis d'engager un véritable dialogue sur la question de la mixité sociale à l'échelle de Grand Poitiers. La loi ALUR (2014) puis la loi Egalité et Citoyenneté (2017) ont renforcé le rôle de chef de file des EPCI dans ce domaine.

Aujourd'hui, Grand Poitiers est reconnu localement et au-delà pour sa politique en matière d'attributions (traduite dans le Document cadre d'orientations en matière d'attribution de juin 2016 amendé en septembre 2017, et dans la Convention intercommunale d'équilibre territorial – CIET – de décembre 2016), qu'elle partage avec tous les acteurs concernés dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL), coprésidée par le Président de Grand Poitiers et la Préfète.

Grand Poitiers est également chargé du bon fonctionnement du réseau des structures assurant le service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social, assurant la coordination du fonctionnement de l'ensemble des guichets pour optimiser le service rendu, veillant au respect de ses engagements par chacune des structures impliquées, animant le réseau des guichets.

### **C. Grand Poitiers délégataire des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah**

En 2013, lors du bilan triennal du PLH, le déficit d'affichage et de coordination globale de la politique de l'habitat de Grand Poitiers 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.

A partir de 2013, Grand Poitiers a œuvré pour s'inscrire pleinement comme chef de file de la politique de l'habitat sur son territoire, notamment en devenant au 1er janvier 2014 délégataire des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah.

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. Elle permet à Grand Poitiers de participer à la définition des programmations à venir.

De plus Grand Poitiers participe aux débats et arbitrages qui se font au niveau régional via sa participation au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) auprès des autres délégataires de Nouvelle-Aquitaine, contribuant à la prise en compte des contextes particuliers des territoires dans les décisions prises au niveau régional voire national.

Aujourd'hui, en tant que délégataire des aides à la pierre, Grand Poitiers est bien l'organisateur de la politique de l'habitat sur son territoire et joue désormais pleinement son rôle de chef de file de la politique de l'habitat par un affichage lisible de son action lui permettant d'être reconnu comme tel par tous les partenaires.

### **D. Le nécessaire renforcement de la fonction d'observation**

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 des politiques en matière d'habitat et d'urbanisme de Grand Poitiers.



A ce jour, les éléments de description du parc social, de son occupation, et de la demande et des attributions de logements sociaux sont suivis et analysés de manière régulière (en interne), et Grand Poitiers a conventionné avec l'ADIL pour qu'elle réalise pour son compte une analyse de l'évolution des loyers dans le parc privé.

De plus, 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 de la situation, de son évolution, et des besoins. Ainsi, par exemple, des rencontres régulières avec l'AROSH-PC, la Caisse des Dépôts et Consignations ou des organismes bancaires sont organisées.

Tous ces éléments contribuent à évaluer les effets des actions engagées.

Cependant ce dispositif d'observation reste incomplet à ce jour, notamment en matière d'analyse des marchés fonciers et de suivi de la consommation foncière, de l'urbanisation et de la production, pouvant nourrir à la fois l'observatoire du PLH et le suivi des PLU.

## **E. Grand Poitiers animateur de la mise en œuvre du PLH**

D'une façon plus générale, les instances de partage et de dialogue entre les acteurs de l'habitat permettent d'optimiser l'efficacité des actions de chacun. Dans le cadre de ce nouveau PLH, Grand Poitiers doit veiller à la régularité de ces rencontres afin de maintenir son rôle de chef de file en matière d'habitat.

En outre, pour inventer l'habitat de demain, pour mieux prendre en compte les aspirations des citoyens, pour améliorer l'acceptabilité des politiques mises en œuvre, des manifestations à destination du grand public seraient enrichissantes.

## **F. Partenariat renforcé entre Grand Poitiers et les communes**

En matière d'habitat, le rôle des communes, de par la connaissance fine de leur territoire, leur lien rapproché aux citoyens, leur maîtrise des ZAC et lotissements communaux, la signature des autorisations d'urbanisme, etc. est complémentaire à celui de Grand Poitiers.

Il s'agit que la politique communautaire affiche des objectifs intercommunaux, mais dans le respect des spécificités de chaque commune. Ainsi, dans le cadre de sa volonté de promouvoir l'urbanisme négocié à l'échelle de son territoire, Grand Poitiers doit affirmer son rôle d'appui et de conseil en direction des communes afin que chaque opération contribue aux objectifs en matière d'habitat.

Pour cela, l'élaboration des PLU, des rencontres régulières avec les territoires et la définition d'outils d'information (fiches Anah, montage d'une opération de logement social, conventionnement d'un logement social...) doivent permettre aux communes d'avoir une meilleure connaissance de la boîte à outil à leur disposition.

## Enjeux en matière de gouvernance

**Asseoir la position de chef de file de Grand Poitiers en matière de politique de l'habitat vis-à-vis de l'Etat et des partenaires régionaux et locaux...**

**Promouvoir l'agglomération comme l'échelle la plus pertinente pour traiter les questions d'habitat, d'urbanisme, de mobilité, etc.** tout en ayant une approche territorialisée pour répondre aux besoins de chaque partie du territoire

**Renforcer l'observatoire habitat-foncier** pour une meilleure connaissance de la situation, un meilleur suivi des actions, une meilleure coordination PLH / PLU, et pour nourrir l'évaluation des politiques menées dans les domaines de l'habitat, du foncier, de l'urbanisme...

**Mobiliser les acteurs du territoire pour porter les politiques prévues dans le cadre du PLH**, et au besoin faire émerger de nouveaux acteurs

**S'assurer qu'il y ait toujours plusieurs bailleurs sociaux qui interviennent sur le territoire** (au moins trois), afin de permettre une souplesse dans la programmation, la gestion et l'animation du secteur social public, notamment au regard de la mixité sociale et de la mixité de l'offre

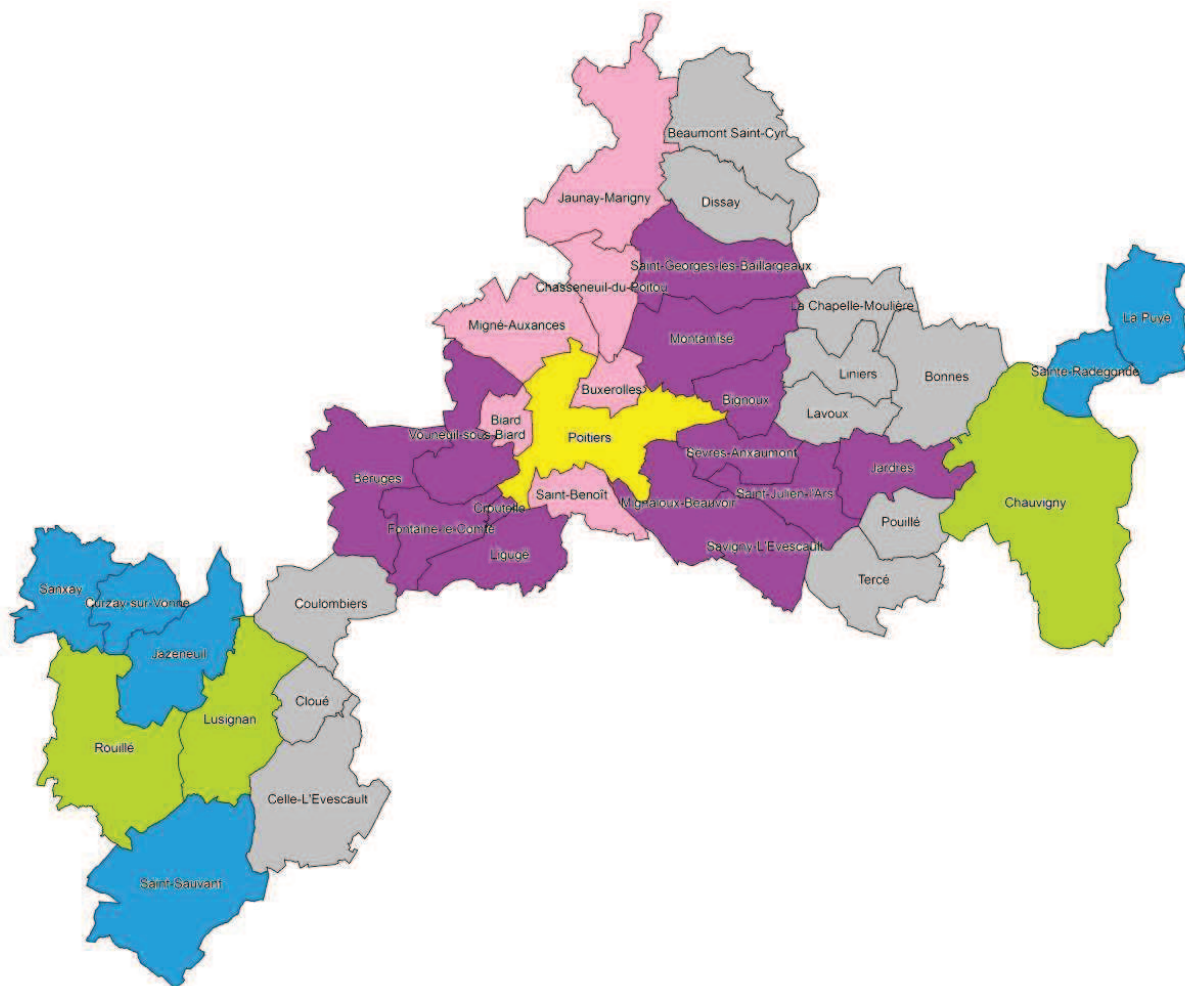
**Mobiliser toutes les ressources, notamment financières, pour soutenir l'ensemble des formes d'habitat** (défiscalisation, aides à la pierre, etc.)

**Améliorer la communication de Grand Poitiers sur sa politique de l'habitat et les actions mises en œuvre**

# Conclusion

## Typologie des communes de Grand Poitiers

Au vu de leurs caractéristiques socio-démographiques et de leur parc de logements analysés dans ce diagnostic, les communes de la Communauté urbaine peuvent être classées selon 6 groupes.



### ■ Ville centre avec toutes les aménités

- Parc de logements diversifiés
- Beaucoup de logements locatifs, notamment sociaux
- Vacance assez importante
- Beaucoup de ménages précaires
- Beaucoup de jeunes et d'étudiants, beaucoup de familles monoparentales

### ■ Communes avec un caractère urbain (assez denses, zone d'emplois, transports en commun, équipements, commerces, services, logement social...)

- parc de logements récent
- part non négligeables de logements locatifs
- peuplement diversifié

### ■ Communes périurbaines proches et/ou bien reliées à la ville centre

- parc de logements récent
- forte dynamique de production de logements

- peu de vacance
- part importante de propriétaires occupants
- population familiale assez aisée
- Autres communes périurbaines
  - très peu de logements locatifs
  - peuplement familial avec des niveaux de revenus plus diversifiés
- Centralités secondaires (zone d'emplois, équipements, commerces, services, logement social...)
  - une partie du parc de logements assez ancienne
  - part non négligeables de logements locatifs
  - faible dynamique de production
  - forte vacance
  - population vieillissante
- Communes à caractère rural
  - parc de logements ancien important
  - très faible dynamique de construction
  - forte vacance
  - population vieillissante et précaire

## Résumé des enjeux

Le diagnostic du PLH s'articule autour de six thèmes, correspondant à six grandes familles d'enjeux :

### 1. *Enjeux en matière d'attractivité*

- Faire de Grand Poitiers une agglomération attractive au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine ;
- Conforter la diversité au sein du territoire de Grand Poitiers pour offrir un panel de cadres de vie adapté à chacun ;
- Affirmer et renforcer l'ossature urbaine et de services pour permettre à chaque ménage, quelles que soient ses spécificités et sa situation géographique, d'accéder facilement aux aménités.

### 2. *Enjeux en matière d'intervention sur le parc existant*

- Redonner de l'attractivité au parc existant public et privé, avec un objectif environnemental, un objectif d'adaptation du bâti aux usages contemporains, et un objectif de redynamisation des centres bourgs et pôles de centralité ;
- Mettre en valeur le bâti patrimonial ;
- Lutter contre l'habitat indigne.

### 3. *Enjeux en matière de mixité sociale*

- Diversifier l'offre de logements sur tout le territoire ;
- Proposer une politique de peuplement volontariste ;
- Accompagner les ménages les plus fragiles et les plus en difficulté.

### 4. *Enjeux en matière de foncier et de production de logements*

Sur chaque partie du territoire, de façon adaptée au contexte :

- Concilier les objectifs de production avec les politique de rénovation et de renouvellement ;
- Travailler sur la temporalité des opérations pour viser une complémentarité entre les projets de production de logements ;

- Promouvoir une intensité urbaine s'appuyant sur la qualité des projets et sur la mise en valeur des espaces publics et collectifs ;
- Encourager d'expérimentation et l'innovation ;
- Développer le parc social.

#### ***5. Enjeux en matière de lutte contre le changement climatique***

- Pour la production neuve, privilégier l'intensification urbaine autour des centralités et des axes proposant des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et promouvoir la qualité énergétique des constructions neuves ;
- Réaliser des réhabilitations ambitieuses du parc existant permettant à la fois une amélioration de la performance énergétique et une amélioration de la qualité de vie des occupants ;
- Améliorer le repérage des situations de précarité énergétique afin de proposer aux ménages concernés un accompagnement ad hoc.

#### ***6. Enjeux en matière de gouvernance***

- Asseoir la position de chef de file de Grand Poitiers en matière de politique de l'habitat ;
- Renforcer l'observatoire habitat-foncier
- Mobiliser les acteurs et les ressources permettant la mise en œuvre du PLH.



# ORIENTATIONS

---

Par le biais de son Programme local de l'habitat, Grand Poitiers Communauté urbaine souhaite développer une politique de l'habitat ambitieuse et solidaire, qui s'inscrit dans son projet de territoire, contribuant à la mixité sociale et à la transition énergétique, en lien avec les autres politiques de la collectivité. Dans ce but, quatre grandes orientations sont définies :

- Gouvernance de la politique de l'habitat : conforter le rôle de Grand Poitiers en tant que chef de file de la politique de l'habitat ;
- Politique de l'habitat au service de l'attractivité du territoire de Grand Poitiers au sein de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- Mise en œuvre d'un urbanisme des arts de vivre pour conserver la personnalité de chaque partie du territoire dans le respect du développement harmonieux de l'ensemble de la communauté urbaine ;
- Audace, expérimentation et innovation pour répondre aux nouveaux enjeux.

## Sommaire

Grand Poitiers chef de file de la politique de l'habitat.....	119
Orientation .....	119
Enjeux .....	119
Un territoire attractif et accueillant au sein de la Nouvelle-Aquitaine.....	121
Orientation .....	121
Enjeux .....	121
Un territoire diversifié grâce à un urbanisme des arts de vivre.....	123
Orientation .....	123
Enjeux .....	123
Un territoire audacieux .....	129
Orientation .....	129
Enjeux .....	129

# Grand Poitiers chef de file de la politique de l'habitat

---

## Orientation

**Grand Poitiers Communauté urbaine souhaite asseoir sa position de chef de file en matière de politique de l'habitat sur des objectifs partagés avec les communes et s'appuyant sur des partenariats forts** (avec l'Etat, les bailleurs sociaux et les autres partenaires régionaux et locaux...) permettant la co-construction des décisions et des dispositifs.

## Enjeux

L'objectif pour Grand Poitiers est d'**exercer le rôle d'autorité organisatrice de l'habitat** sur son territoire. Ce rôle lui permettra d'assurer la cohérence de sa politique de l'habitat aussi bien en interne (notamment le lien avec la politique en matière d'urbanisme et d'aménagement, la politique de développement économique et universitaire, la politique en matière de mobilité et de déplacements, le plan climat énergie territorial, la politique de la ville, la politique culturelle et patrimoniale, etc.) que vis-à-vis des partenaires extérieurs et des documents de planification supra (SCOT, SRADDET...).

Pour ce faire, **Grand Poitiers dispose déjà de compétences et d'outils nombreux** : Budget conséquent dans le domaine de l'habitat (Grand Poitiers est le premier contributeur en subventions pour le domaine de l'habitat sur son territoire), PLU intercommunal depuis longtemps et lien étroit entre politique de l'habitat et politique de l'urbanisme, politique de mixité sociale dans le parc social ancienne – cf. Convention intercommunale de mixité sociale de 2011 – réaffirmée dans les travaux menés dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement, délégation des aides à la pierre, exemption SRU, habitude de co-construction des dispositifs avec les communes et éventuellement d'autres partenaires... De plus Grand Poitiers est d'ores et déjà reconnue dans un certain nombre d'instances régionales et nationales pour son expertise dans ces domaines.

Cependant **il apparaît nécessaire de renforcer la position et les outils de Grand Poitiers** sur divers aspects :

- En s'appuyant sur la délégation des aides à la pierre, et au-delà de l'exemption SRU obtenue pour 2018 et 2019, **être reconnu comme l'interlocuteur privilégié et prioritaire de l'Etat et des bailleurs sociaux pour tout ce qui concerne le développement et l'évolution du parc social public et privé, dans un dialogue constant avec les communes** ;
- En faisant vivre la Conférence intercommunale du logement, **affirmer et renforcer**, sur l'ensemble du territoire et auprès de l'ensemble des acteurs concernés, **la politique de mixité sociale** dans le parc social de Grand Poitiers, grâce notamment aux outils prévus par la loi (Convention intercommunale d'attributions, Convention intercommunale d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux...) ou par la Convention intercommunale d'équilibre territorial (référentiel commun d'instruction, charte intercommunale des commissions d'attribution, etc.) ;
- **Confirmer et renforcer les partenariats** avec les acteurs de l'habitat sur le territoire (acteurs publics, acteurs institutionnels, acteurs privés, associations...), à la fois **par le biais d'instances collectives** de co-construction des dispositifs d'intervention, de suivi de la mise en œuvre des actions et d'échanges sur les évolutions à apporter, **et par le biais de contractualisations**

**bilatérales** permettant de formaliser les collaborations mises en place. En particulier, développer le dialogue :

- avec les communes en leur proposant un appui en matière d'ingénierie,
  - avec les opérateurs privés (promoteurs), pour des projets adaptés au territoire et aux orientations de la collectivité,
  - avec les bailleurs sociaux, opérateurs privilégiés pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat de la collectivité ;
- Pour suivre la mise en œuvre du PLH et des PLU, préparer le futur PLUi à 40 communes et contribuer à l'évaluation des politiques publiques dans ces domaines, **mettre en place un réel observatoire de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espace** ;
  - Eventuellement en lien avec l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, et pour faire suite à l'étude réalisée par l'EPF-NA pour le compte de Grand Poitiers, en s'appuyant sur les partenariats existant, **optimiser la politique foncière de GPCu via une stratégie à affiner, une veille foncière et des outils de portage foncier** rendant possible la sortie d'opérations complexes ;
  - Pour des sites à forts enjeux en matière de renouvellement urbain ou de développement d'habitat ou pour des opérations complexes, en co-construction avec les communes concernées, **pouvoir être maître d'ouvrage de ZAC communautaires à vocation d'habitat ou à vocation mixte, de lotissements communautaires ou d'autres dispositifs d'aménagement adaptés** permettant la mise en œuvre opérationnelle des projets (comme prévu dans les statuts de GPCu) **ou apporter une assistance à maîtrise d'ouvrage et un soutien en ingénierie aux communes pour leurs projets**. Au-delà il s'agit de développer un dialogue et des outils permettant de mieux gérer la temporalité des opérations et d'éviter qu'elles soient en concurrence les unes avec les autres ;
  - **Continuer à investir financièrement** dans la politique de l'habitat et communiquer sur les aides financières de Grand Poitiers ;
  - **Mettre en place et développer une communication adaptée à tous les publics sur les actions mises en œuvre et animer une réflexion auprès des habitants du territoire**, afin d'améliorer la lisibilité des dispositifs existants, d'accompagner les évolutions sociétales en matière d'habitat voire de les anticiper et savoir y répondre ;
  - Renforcer la position de **Grand Poitiers** comme un acteur au service d'un territoire dynamique en matière d'habitat et d'urbanisme **dans les réseaux régionaux et nationaux**, avec plusieurs objectifs : participer au rayonnement du territoire, attirer de nouveaux investisseurs et acteurs, positionner la Communauté urbaine comme chef de file des villes à dimension humaine disposant des aménités des métropoles.

# Un territoire attractif et accueillant au sein de la Nouvelle-Aquitaine

---

## Orientation

**Grand Poitiers Communauté urbaine affirme sa volonté de renforcer son caractère attractif et accueillant au sein de la région Nouvelle-Aquitaine**, par le renforcement de ses spécificités : agglomération à taille humaine, dynamique, accessible, au cadre de vie agréable, proche de la nature, ville universitaire importante...

## Enjeux

**Grand Poitiers vient d'adopter son projet de territoire et travaille actuellement sur le marketing territorial. Le PLH s'inscrit dans ces démarches**, de façon à ce que la qualité et la diversité de l'habitat contribuent à l'attractivité du territoire, et que l'attractivité du territoire soit au service du développement de l'habitat. Cette cohérence avec le projet de territoire permet aussi la cohérence avec les autres politiques de Grand Poitiers qui contribuent fortement à l'attractivité, notamment le développement économique, universitaire et touristique, la mobilité et les déplacements, la lutte contre le changement climatique, l'aménagement des espaces publics, la culture et le patrimoine...

A l'échelle des 40 communes, **il est nécessaire de construire environ 1 000 logements neufs par an** pour répondre à la fois aux besoins des habitants actuels et à ceux des futurs ménages qui arriveront sur le territoire. Cependant les projets de production de logements doivent être programmés de façon à ce que les opérations ne se fassent pas concurrence, que le développement se fasse de façon harmonieuse sur l'ensemble du territoire, qu'il permette de renforcer les pôles de centralité, d'intensifier l'urbanisation autour des axes structurants, de soutenir le développement économique et universitaire et qu'il favorise la mixité sociale.

Parallèlement et de façon complémentaire et cohérente, **Grand Poitiers et ses partenaires se donnent comme priorité de redonner de l'attractivité au parc existant public et privé**, avec à la fois une ambition environnementale, la volonté d'adapter le bâti aux usages contemporains, de lutter contre la vacance, de redynamiser les centres-bourgs et les pôles de centralité, et de requalifier les quartiers qui en ont besoin. Le Schéma directeur des énergies de Grand Poitiers, afin de réduire les consommations énergétiques du secteur résidentiel de 15% d'ici 2030, s'est donné comme objectif que 50% du parc social et 20% du parc privé soit rénové d'ici là, ce qui correspond à une **réhabilitation énergétique de 470 logements sociaux et de 1 130 logements privés par an**, dont 430 rénovations lourdes.

**La mise en œuvre de façon coordonnée de ces deux axes** (construire des logements neufs et réhabiliter le parc existant) **doit permettre de faciliter les parcours résidentiels** tout au long de la vie des habitants du territoire **et de conforter le positionnement stratégique de Grand Poitiers** au croisement d'axes de circulation importants. Cet objectif implique également **de répondre de façon adaptée aux besoins des publics spécifiques** (notamment les personnes âgées, les jeunes, dont les étudiants, les gens du voyage, les personnes en situation de handicap, les personnes en situation de grande précarité...).

Dans le projet de territoire, **le premier défi repéré pour développer l'attractivité du territoire est celui de l'image et de la notoriété**. Pour attirer de nouveaux habitants, outre la communication sur les atouts du territoire (qualité paysagère et patrimoniale, dynamisme économique, établissements universitaires,

diversité des cadres de vie du plus urbain au plus bucolique, qualité de vie, offre en équipements, manifestations phares, etc.), il est nécessaire de présenter l'éventail de choix qui existe sur le territoire en matière de logements (parc privé existant en accession ou en location, dont bâti patrimonial, terrains à bâtir, logement social, offre d'hébergement et de logements adaptés) en indiquant les prix du foncier et de l'immobilier (attractifs), les interlocuteurs à contacter, les démarches à effectuer, les délais d'attente, etc. **Cette communication peut être générique ou ciblée en fonction des populations que l'on cherche à attirer** (cf. salariés des entreprises existantes sur le territoire et des entreprises cherchant à s'implanter, étudiants...), **et être complétée par un accueil et un accompagnement des ménages dans leurs démarches.**



# Un territoire diversifié grâce à un urbanisme des arts de vivre

---

## Orientation

**Grand Poitiers Communauté urbaine cherche à promouvoir un urbanisme des arts de vivre au sein de son territoire dans sa diversité** humaine, sociale et géographique (art de vivre ensemble, respect et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, recherche de la qualité, etc.) via :

- L'adaptation des objectifs à chaque contexte pour un territoire fort des particularités des situations et jouant sur les complémentarités ;
- La recherche d'un positionnement du parc public, complémentaire à celui du parc privé et permettant à chaque ménage de choisir son lieu de vie ;
- La mise en œuvre d'une politique de peuplement contribuant à l'objectif général de mixité sociale.

## Enjeux

Un urbanisme des arts de vivre exprime **la volonté affirmée de dépasser la simple notion de fonctionnalisme en l'enrichissant d'une équation complexe associant services à la personne, espaces de convivialité, esthétique urbaine et mixité**, entendue comme la recherche de l'équilibre de toutes les composantes d'une population (âges, genres, compositions familiales, niveaux de ressources, activités professionnelles, diversités culturelles...). Il s'agit de passer d'une logique basée sur la fonctionnalité et le côté pratique à une logique basée sur la qualité de vie et côté agréable.

L'objectif n'est pas d'uniformiser le territoire. L'appréhension de notions essentielles comme l'intimité, le besoin d'espaces, etc. est différente selon le lieu de vie (villes, bourgs, villages, hameaux...). Mais **il faut d'une part être uniformément exigeant sur la question de la qualité** (localisation, qualité de la construction, qualité des espaces extérieurs, qualité des espaces publics, qualité de vie...) et d'autre part corriger les trop forts déséquilibres constatés localement. **L'objectif est de conserver la personnalité de chaque partie du territoire, de chaque commune, dans le respect du développement harmonieux de l'ensemble de la communauté urbaine.**

Cette exigence doit se traduire par **des ambitions, des objectifs, des outils, une mobilisation des acteurs, etc. adaptés à chaque partie du territoire** :

- Zone urbaine centrale (ville centre et zones des communes voisines en continuité urbaine avec la ville centre) ;
- Autres zones à caractère urbain (centres-villes des centralités secondaires et des communes avec un caractère urbain) ;
- Centres-bourgs des communes périurbaines proches et/ou bien reliées à la ville centre ;
- Centres-bourgs ruraux (communes périurbaines à caractère rural, communes rurales) et villages offrant quelques services de proximité ;
- Quartiers périphériques des centres-villes et centres-bourgs ;
- Autres villages, hameaux et écarts.

Les projets devront donc entrer dans le cadre défini dans les tableaux suivants.

<b>Zone urbaine centrale (ville centre et zones des communes voisines en continuité urbaine avec la ville centre)</b>	
Enjeux de peuplement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir un peuplement diversifié (âges, catégories sociales, compositions familiales...), et rester attractif pour les étudiants</li> <li>- Favoriser l'accueil de familles et de classes moyennes notamment à Poitiers</li> <li>- Dans le parc social, mettre en œuvre les orientations en matière d'attribution de la Convention intercommunale d'équilibre territorial (puis de la convention intercommunale d'attribution), afin de contribuer à plus de mixité sociale et intergénérationnelle</li> </ul>
Quantité de logements à produire (constructions neuves)	Niveau de production élevé : présence de toutes les aménités nécessaires, volonté de ne pas perdre d'habitants
Formes du bâti (constructions neuves)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immeubles d'habitat collectif</li> <li>- Formes intermédiaires</li> <li>- Individuels denses (maisons de ville, petites parcelles...)</li> </ul>
Typologie des logements neufs	Diversité des typologies : Attention à ne pas produire que des petits logements (besoin de logements permettant l'accueil de familles)
Production de logement social public	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de nouveaux logements sociaux publics à Poitiers (étant donnée l'offre existante), sauf opérations particulières, notamment sur les quartiers "sous-dotés"</li> <li>- Niveau de production élevé sur les autres zones urbaines (communes en déficit SRU)</li> <li>- Création d'habitat adapté pour gens du voyage</li> </ul>
Développement du parc privé conventionné	Fort enjeu (diversification et développement du parc locatif à caractère social)
Statuts d'occupation des logements	Promouvoir l'accession sociale à la propriété (notamment PSLA, TVA réduite dans le cadre du NPNRU...)
Lutte contre la vacance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeu fort à Poitiers, à la fois dans le parc social public et dans le parc privé</li> <li>- Enjeu faible sur les autres zones urbaines</li> </ul>
Requalification urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renouvellement urbain du quartier des Couronneries (NPNRU)</li> <li>- Ponctuellement, des îlots à reconfigurer, avec éventuellement des démolitions, possibilité de produire du logement social en acquisition-amélioration...</li> </ul>
Réhabilitation du parc privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- OPAH RU (+ opération "façades") en cours sur le centre-ville de Poitiers + quelques faubourgs → à poursuivre et éventuellement développer sur d'autres quartiers</li> <li>- POPAC sur les Couronneries → à poursuivre</li> <li>- Besoin de rénovation thermique des copropriétés et des pavillons des années 50 à 70</li> <li>- Repérage et veille sur les copropriétés potentiellement fragiles</li> <li>- Enjeu d'adaptation des logements au vieillissement</li> </ul>
Réhabilitation du parc public	Fort enjeu (Poitiers, Buxerolles, Saint-Benoît) sur le parc de logements sociaux familiaux et sur le parc de logements sociaux spécifiques (résidences sociales, foyers-logement, résidences CROUS...)
Vente HLM	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A Poitiers, vente possible aux occupants sous conditions (décence et performance énergétique des logements, attention au risque de création de copropriétés fragiles...)</li> <li>- Dans les communes en déficit SRU, évaluation au cas par cas de la pertinence de la vente de logements sociaux au regard des stratégies de Grand Poitiers, de la commune et du bailleur</li> </ul>

<b>Autres zones à caractère urbain (centres-villes des centralités secondaires et des communes avec un caractère urbain)</b>	
Enjeux de peuplement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur les centralités secondaires, favoriser l'accueil de jeunes et de familles (phénomène de vieillissement de la population)</li> <li>- Sur les communes à caractère urbain, maintenir un peuplement diversifié</li> <li>- Privilégier l'accueil des personnes âgées à proximité des commerces et services</li> <li>- Dans le parc social, renforcer la mixité sociale avec des marges de manœuvre pour accueillir des ménages précaires</li> </ul>
Quantité de logements à produire (constructions neuves)	Niveau de production élevé : forte présence d'aménités urbaines, facilité d'accès
Formes du bâti (constructions neuves)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formes intermédiaires</li> <li>- Individuels denses (maisons de ville, petites parcelles...)</li> </ul>
Typologie des logements neufs	Typologies variées
Production de logement social public	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niveau de production élevé, notamment sur les communes en déficit SRU : forte présence d'aménités urbaines, facilité d'accès</li> <li>- Création d'habitat adapté pour gens du voyage</li> <li>- Développement d'une offre locale répondant aux micro-besoins éventuellement repérés pour des publics spécifiques (jeunes, urgence...)</li> </ul>
Développement du parc privé conventionné	Fort enjeu, notamment pour les communes en déficit SRU (développement du parc locatif à caractère social)
Statuts d'occupation des logements	Promouvoir l'accession sociale à la propriété (notamment PSLA...)
Lutte contre la vacance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeu fort sur les centralités secondaires (Chauvigny, Lusignan, Rouillé)</li> <li>- Enjeu faible sur les autres communes à caractère urbain</li> </ul>
Requalification urbaine	Des îlots complets à restructurer sur certaines communes, y compris avec de la démolition à prévoir, et éventuellement la possibilité de produire du logement social en acquisition-amélioration
Réhabilitation du parc privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besoins localisés de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé</li> <li>- Enjeux patrimoniaux</li> <li>- Besoin de rénovation thermique des copropriétés et des pavillons des années 50 à 70</li> <li>- Veille sur les copropriétés potentiellement fragiles</li> <li>- Enjeu d'adaptation des logements au vieillissement</li> </ul>
Réhabilitation du parc public	Des besoins localisés
Vente HLM	Evaluation au cas par cas de la pertinence de la vente de logements sociaux au regard des stratégies de Grand Poitiers, de la commune et du bailleur, notamment dans les communes en déficit SRU

<b>Centres-bourgs des communes périurbaines proches et/ou bien reliées à la ville centre</b>	
Enjeux de peuplement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peuplement actuellement très familial et plutôt aisé, à diversifier</li> <li>- Dans le parc social, possibilité d'accueillir plus de ménages précaires (y compris des familles avec enfants) à condition de prendre en compte leurs besoins et moyens de déplacement (cf. fiches territoriales de la CIET et de la future CIA)</li> </ul>
Quantité de logements à produire (constructions neuves)	Niveau de production élevé : présence d'aménités urbaines, facilité d'accès
Formes du bâti (constructions neuves)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formes intermédiaires</li> <li>- Individuels assez denses (maisons de ville, petites et moyennes parcelles...)</li> </ul>
Typologie des logements neufs	Typologies variées, y compris des petits logements pour célibataires, jeunes, personnes âgées...
Production de logement social public	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niveau de production moyen : présence d'aménités urbaines, facilité d'accès</li> <li>- Effort particulier sur les communes en déficit SRU (y compris habitat adapté pour gens du voyage)</li> </ul>
Développement du parc privé conventionné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fort enjeu pour les communes en déficit SRU (développement du parc locatif à caractère social)</li> <li>- Plus généralement, moyen de développer le parc locatif insuffisant pour répondre à la demande (jeunes, ménages en mobilité professionnelle...)</li> </ul>
Statuts d'occupation des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir l'accession sociale à la propriété (notamment PSLA...)</li> <li>- Développer le parc locatif</li> </ul>
Lutte contre la vacance	Peu d'enjeu, sauf quelques zones particulières (notamment le long d'axes de forte circulation)
Requalification urbaine	Peu d'enjeu
Réhabilitation du parc privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besoins ponctuels de résorption d'habitat dégradé</li> <li>- Besoin de rénovation thermique des pavillons des années 50 à 70</li> <li>- Enjeu d'adaptation des logements au vieillissement</li> </ul>
Réhabilitation du parc public	Peu d'enjeu, mais quelques besoins localisés
Vente HLM	Evaluation au cas par cas de la pertinence de la vente de logements sociaux au regard des stratégies de Grand Poitiers, de la commune et du bailleur, notamment dans les communes en déficit SRU

<b>Centres-bourgs ruraux (communes périurbaines à caractère rural, communes rurales) et villages offrant quelques services de proximité</b>	
Enjeux de peuplement	Favoriser la mixité intergénérationnelle, afin d'éviter un vieillissement excessif de la population tout en restant attractif pour les seniors, pour les jeunes (notamment décohabitants) et pour les familles
Quantité de logements à produire (constructions neuves)	Niveau de production moyen : objectif de maintenir les équipements et services existants
Formes du bâti (constructions neuves)	Individuels assez denses (maisons de ville, parcelles moyennes...)
Typologie des logements neufs	Typologies variées, y compris des petits logements pour célibataires, jeunes, personnes âgées...
Production de logement social public	Niveau de production faible, à concentrer à proximité des services
Développement du parc privé conventionné	Enjeu de développement d'un parc locatif actuellement insuffisant (cf. besoins des jeunes, des ménages en mobilité professionnelle, etc.)
Statuts d'occupation des logements	Rechercher à développer le parc locatif Promouvoir l'accession sociale à la propriété dans le parc existant des centres-bourgs
Lutte contre la vacance	- Fort enjeu sur les communes à caractère rural - Peu d'enjeu sur les autres communes, sauf quelques zones particulières (notamment le long d'axes de forte circulation)
Requalification urbaine	Enjeu de requalification des centres bourgs (actions coordonnées sur l'habitat, les commerces, le stationnement, les espaces publics, la voirie...), avec parfois des démolitions à prévoir et éventuellement la possibilité de produire du logement social en acquisition-amélioration
Réhabilitation du parc privé	- Enjeux patrimoniaux - Besoins ponctuels de résorption d'habitat dégradé - Besoin de rénovation thermique des pavillons des années 50 à 70 - Enjeu d'adaptation des logements au vieillissement
Réhabilitation du parc public	Peu d'enjeu
Vente HLM	Analyse au cas par cas de la pertinence des projets, pas de vente HLM massive



<b>Quartiers périphériques des centres-villes et centres-bourgs</b>	
Enjeux de peuplement	Population familiale
Quantité de logements à produire (constructions neuves)	Niveau de production moyen : objectif de conforter les équipements et services des centres à proximité
Formes du bâti (constructions neuves)	Individuels assez denses à peu denses (parcelles moyennes à grandes) Limitation des lotissements en extension urbaine
Typologie des logements neufs	Pas de préconisation
Production de logement social public	Niveau de production moyen à faible Création de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage
Développement du parc privé conventionné	Peu d'enjeu
Statuts d'occupation des logements	Pas de préconisation
Lutte contre la vacance	Peu d'enjeu
Requalification urbaine	- Peu d'enjeu - Favoriser les changements de destination de bâtis existants
Réhabilitation du parc privé	- Besoin de rénovation thermique des pavillons des années 50 à 70 - Enjeu d'adaptation des logements au vieillissement
Réhabilitation du parc public	Peu d'enjeu
Vente HLM	Analyse au cas par cas de la pertinence des projets, pas de vente HLM massive

<b>Autres villages, hameaux et écarts</b>	
Enjeux de peuplement	Enjeu de renouvellement de la population pour éviter la mort des hameaux et villages
Quantité de logements à produire (constructions neuves)	Niveau de production faible (seulement dents creuses, changements de destination de bâtis existants...)
Formes du bâti (constructions neuves)	Individuels assez denses à peu denses (parcelles moyennes à grandes)
Typologie des logements neufs	Pas de préconisation
Production de logement social public	Pas de logement social public (sauf éventuellement des terrains familiaux locatifs pour gens du voyage)
Développement du parc privé conventionné	Pas d'enjeu
Statuts d'occupation des logements	Pas de préconisation
Lutte contre la vacance	Peu d'enjeu
Requalification urbaine	Pas d'enjeu, à part des changements de destination de bâtis existants
Réhabilitation du parc privé	Enjeux ponctuels
Réhabilitation du parc public	Non concernés
Vente HLM	Non concernés

# Un territoire audacieux

---

## Orientation

Pour répondre aux enjeux de transition énergétique, de transition numérique et pour inventer l'habitat de demain, **Grand Poitiers communauté urbaine souhaite encourager fortement l'expérimentation et l'innovation.**

## Enjeux

En matière d'habitat comme sur d'autres sujets, les enjeux sociétaux actuels impliquent une nécessité de rupture : il n'est plus possible de simplement poursuivre ce qui se fait jusqu'à présent. Cela peut se traduire par des besoins d'expérimentation et d'innovation dans de multiples directions :

- Mobilité :
  - o Développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle adaptés à chaque partie du territoire et chaque type de déplacements ;
  - o Meilleure articulation lieux de vie / besoins de mobilité / temporalité des usages ;
- Urbanisme et architecture :
  - o Formes urbaines, qualité architecturale et urbaine ;
  - o Conception des logements, taille et modularité des logements (par ajout / retrait de volumes ou à l'intérieur du volume) ;
  - o Relations espaces privés / espaces communs ou collectifs / espaces publics ;
- Production de logements
  - o Modes de production (exemple : préfabriqué, imprimante 3D...) ;
  - o Ecohabitat, habitat bio-sourcé, habitat passif ou à énergie positive ;
- Bâti existant :
  - o Adaptation du bâti existant (bâti de centre-bourg et centre-ville, bâti avec valeur patrimoniale, bâti énergivore des années 50-70, logements indignes, bâtiments agricoles ou industriels, etc.) aux usages contemporains en matière d'habitat (cf. confort, isolation, luminosité, intimité, espaces extérieurs, stationnement, mode de chauffage économe, accessibilité, numérique, etc.) ;
  - o Changements de destination de bâtis existants ;
- Modes d'habiter :
  - o Modes d'occupation, habitat partagé, colocations et cohabitations ;
  - o Habitat connecté, domotique, logement "intelligent" ;
  - o Intégration de services au sein des unités d'habitation ;
  - o Habitat temporaire, habitat mobile ;
  - o Réponse aux besoins spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, étudiants, apprentis et alternants, jeunes en mobilité, gens du voyage en voie de sédentarisation, ménages en situation très précaire, migrants, personnes cumulant des difficultés d'ordre médico-psycho-social, accueil temporaire et/ou régulier d'enfants en garde alternée ou partagée, etc.) par tous types d'offre, allant de l'hébergement au logement ordinaire en passant par des solutions hybrides ;
- Peuplement :
  - o Modalités d'attribution de logements sociaux ;
  - o Politique des loyers ;

- Cadre juridique :
  - o Maîtrise d'ouvrage (exemple : habitat participatif...) ;
  - o Maîtrise d'œuvre (exemple : auto-réhabilitation ou auto-construction accompagnées, "groupements de commande" entre particuliers...) ;
  - o Modes de financement (du logement privé et du logement public) ;
  - o Gestion locative (dans le parc public comme dans le parc privé), intermédiation locative, accompagnement des locataires ;
  - o Modes de propriété, démembrement de la propriété, rapport à la propriété ;
  - o Modes de gestion des espaces publics ;
  - o Fiscalité locale ;
- etc.

Pour orienter, accompagner et stimuler ce mouvement, **Grand Poitiers mettra en place des dispositifs type appels à projets et concours** auprès de professionnels ou d'étudiants, **négociera des contractualisations avec les promoteurs pour qu'ils proposent des produits différents de ce qu'ils font habituellement, inventera des palmarès et des prix** permettant de mettre en avant des projets particulièrement intéressants et d'aider leurs initiateurs. Elle veillera également à ce que **les PLU applicables sur le territoire n'interdisent pas la réalisation de projets ambitieux** plus novateurs qu'aujourd'hui.

Il s'agit aussi d'être en mesure de montrer ce qui se fait ailleurs, d'analyser le champ des possibles en matière juridique et technique et de disposer de retours d'expériences, à la fois pour donner envie, pour montrer que c'est possible, pour faire réfléchir, pour inventer, pour stimuler les volontés... **Des manifestations types conférences, expositions, laboratoires d'idées, publications, formations, animations auprès d'élus, de professionnels, de scolaires et du grand public, etc. seront organisées.**

En plus de ces actions initiées par la collectivité, l'accompagnement (méthodologique, juridique, financier...) des initiatives issues d'autres porteurs de projets (particuliers, associations, opérateurs privés, bailleurs sociaux, etc.) est également essentiel. **Grand Poitiers a l'ambition d'être un facilitateur des projets**, selon les cas en mettant en place directement des dispositifs d'accompagnement, en soutenant des dispositifs existants par ailleurs, en communiquant sur ce qui existe, en mettant en relation les personnes et institutions concernées...

# SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE A L'ECHELLE DES 40 COMMUNES ET BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS DU PLH

---

## Sommaire

Estimation des besoins globaux en logements en fonction de l'évolution démographique souhaitée ....	132
1. Estimation du point mort .....	132
2. Objectifs en matière d'évolution démographique .....	133
3. Objectifs de production par commune .....	136
Besoins en logements sociaux.....	138
1. Mise en œuvre des objectifs de l'article 55 de la loi SRU.....	138
a. Application des objectifs de rattrapage SRU sur le territoire de Grand Poitiers.....	139
b. Analyse de ces objectifs de production.....	139
2. Définition des objectifs propres à Grand Poitiers, dans l'esprit de l'article 55 SRU, adaptés au territoire .....	140
a. Objectif à l'échelle des 40 communes.....	141
b. Objectifs de long terme sur le stock pour chaque type de communes.....	142
c. Objectifs de court terme sur le flux permettant d'atteindre les objectifs sur le stock en 2035 ....	142
3. Objectifs par commune .....	144
a. Synthèse des taux applicables .....	144
b. Objectifs quantitatifs par commune .....	145

# Estimation des besoins globaux en logements en fonction de l'évolution démographique souhaitée

---

La construction de logements neufs doit permettre à la fois le renouvellement du parc existant et l'accompagnement de l'évolution démographique.

## 1. Estimation du point mort

Le "point mort" est le nombre de logements qu'il faut construire pour maintenir la population (évolution démographique = 0%). Il comprend plusieurs éléments :

- Le "renouvellement du parc", c'est-à-dire les logements à construire pour remplacer les logements démolis, ayant changé d'usage, restructurés, etc.<sup>114</sup> ;
- La variation du nombre de logements vacants ou de résidences secondaires<sup>115</sup> ;
- La compensation de la diminution de la taille moyenne des ménages, appelée desserrement des ménages<sup>116</sup>.

Entre les recensements de 2010 et 2015 sur le territoire de Grand Poitiers Communauté urbaine, il y a eu<sup>117</sup> :

- Une augmentation de la population de 4 227 habitants, soit +2,26% (+0,45% par an en moyenne) ;
- Une augmentation du nombre de logements de 4 174 logements, soit +4,16% (+0,83% par an en moyenne) ;
- Une augmentation du nombre de résidences principales de 2 808 logements, soit +3,11% (+0,62% par an en moyenne) ;
- Une production de 4 550 logements environ<sup>118</sup> (910 logements produits par an en moyenne).

Cela correspond à un point mort de 516 logements produits par an. Les 394 logements supplémentaires produits chaque année ont permis l'évolution démographique.

Ce point mort 2010-2015 est marqué par une augmentation forte du nombre de logements vacants et de résidences secondaires et par un faible renouvellement du parc.

---

<sup>114</sup> Remarque : Le nombre de logements nécessaire au renouvellement du parc peut être négatif si, par exemple, il y a eu beaucoup de transformations de grands logements en plusieurs petits logements → On a alors "gagné" des logements sans en construire.

<sup>115</sup> Si la vacance ou le nombre de résidences secondaires diminuent, des logements existants deviennent des résidences principales, et il n'y a donc pas besoin de les construire ; s'ils augmentent, il faut construire autant de logements pour maintenir le nombre de résidences principales.

<sup>116</sup> Le nombre de personnes par ménage diminue régulièrement depuis de nombreuses années ; pour loger le même nombre de personnes, il y a donc besoin de plus de logements.

<sup>117</sup> Source : INSEE recensement de la population

<sup>118</sup> Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2, logements commencés de 2008 à 2012 inclus.



Pour estimer le besoin en logements pour les années à venir (2015-2025), il faut faire des hypothèses sur les différentes composantes du point mort :

- Desserrement des ménages : poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages à un rythme plus lent que celui des dernières années (sur longue période, il est constaté une inflexion de la courbe)<sup>119</sup> → Cela correspond à un besoin de 120 logements par an environ pour compenser le desserrement des ménages à l'échelle des 40 communes réunies.
- Logements vacants et résidences secondaires :
  - o Variation des logements vacants : baisse du nombre de logements vacants (-10% en 10 ans) sur les communes où le taux de vacance est supérieur à 8%, hausse du nombre de logements vacants (+10% en 10 ans) sur les communes où le taux de vacance est inférieur à 5%, stabilité du nombre de logements vacants ailleurs<sup>120</sup> ;
  - o Variation des résidences secondaires : petite augmentation du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels (+10% en 10 ans) ;→ Au global, cela fait une variation nulle du nombre de logements vacants et de résidences secondaires à l'échelle des 40 communes réunies.
- Renouvellement du parc : rythme de renouvellement fonction du caractère plus ou moins urbain des communes (5% du parc de logements à renouveler sur les 10 années sur Poitiers, 3% sur Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Chauvigny, Lusignan, Migné-Auxances et Saint-Benoît, 0,5% ailleurs) → Cela correspond à un besoin de 340 logements par an environ pour compenser la disparition de logements à l'échelle des 40 communes réunies.

Ainsi nous pouvons estimer le point mort pour les 40 communes de GPCu autour de 460 logements par an. Tous les logements construits en plus permettront de gagner de la population.

## 2. Objectifs en matière d'évolution démographique

Pour déterminer l'objectif d'évolution démographique à l'échelle des 40 communes de Grand Poitiers, plusieurs éléments peuvent être pris en compte :

- L'évolution démographique passée : Le rythme de croissance démographique des 40 communes de GPCu est de 0,78% par an en moyenne entre 1990 et 2015, soit 1,04% par an entre 1990 et 1999, 0,71% par an entre 1999 et 2010, 0,45% par an entre 2010 et 2015. Cependant cette baisse régulière du rythme de croissance annuelle n'est pas inéluctable : à l'échelle de la France métropolitaine, le rythme annuel 2010-2015 est le même que le rythme annuel moyen 1990-2015 (+0,5% par an) → il est envisageable de retrouver un rythme de croissance démographique sur les 40 communes de GPCu plus élevé que celui des 5 dernières années. ;
- La part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution démographique : Le solde naturel contribue fortement à l'évolution démographique sur le territoire de GPCu (évolution démographique liée au solde naturel de +0,4% par an en moyenne depuis 1990), alors que ces dernières années, le solde migratoire a été nul voire négatif → L'ambition de Grand Poitiers d'être un territoire attractif pour les ménages qui n'y résident pas aujourd'hui implique d'avoir un objectif d'évolution démographique sensiblement plus élevé que le solde naturel ;

---

<sup>119</sup> Pour les communes où la taille moyenne des ménages a baissé entre 2010 et 2015, on fait l'hypothèse d'une baisse entre 2015 et 2025 (sur 10 ans) égale à celle entre 2010 et 2015 (sur 5 ans), soit un rythme de desserrement deux fois plus faible que sur 2010-2015. Pour les communes où la taille moyenne des ménages a augmenté entre 2010 et 2015, on fait l'hypothèse d'un retour à la situation de 2010 (stabilisation de la taille moyenne des ménages sur 15 ans).

<sup>120</sup> Sachant qu'un taux de vacance compris entre 6 et 8% est considéré comme "normal", c'est-à-dire signe d'un marché qui fonctionne bien (si la vacance est trop faible, le marché manque de fluidité).

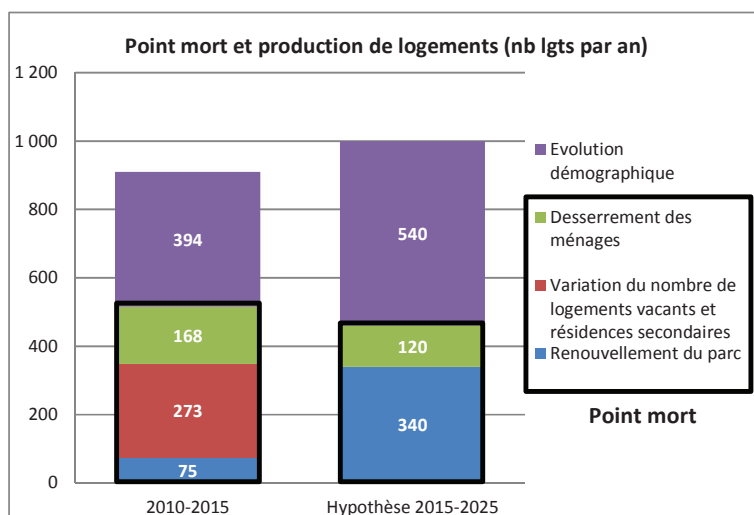
- Les enjeux d'économie de la consommation d'espace et de lutte contre une périurbanisation excessive, traduit dans les objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Syndicat Mixte d'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP) : Les travaux en cours du SCOT visent à rééquilibrer les dynamiques entre secteurs géographique et entre pôles et périphéries, ce qui se traduit notamment par une évolution démographique renforcée sur l'espace urbain aggloméré autour de Poitiers par rapport à sa couronne périurbaine et aux espaces "rurbains" environnants → cela implique des objectifs d'évolution démographique ambitieux sur la partie centrale du territoire de Grand Poitiers qui joue sur l'évolution démographique de l'ensemble des 40 communes.

La prise en compte de tous ces éléments peut se traduire de la façon suivante : Pour les 40 communes de GPCu, la population des ménages devrait croître de +0,60% par an sur la période 2015-2025 (soit une croissance démographique de +0,58% par an – population municipale – dans l'hypothèse où la population hors ménage reste stable). Cela correspond à :

- Croissance de la population des ménages de +0,25%/an sur **Poitiers**,
- Croissance de la population des ménages de +0,60%/an sur les autres **communes avec un caractère urbain** et sur les **centralités secondaires**<sup>121</sup>,
- Croissance de la population des ménages de +1,30%/an sur les **communes périurbaines proches et/ou bien reliées à la ville centre**<sup>122</sup>,
- Croissance de la population des ménages de +1,00%/an sur les **autres communes périurbaines**<sup>123</sup>,
- Croissance de la population des ménages de +0,20%/an sur les **communes à caractère rural**<sup>124</sup>.



Pour atteindre cet objectif démographique de +0,6% par an, il faut produire environ 540 logements par an pour loger de nouveaux habitants, soit une production totale d'environ **1 000 logements par an**.



Il s'agit donc d'augmenter légèrement la production de logements neufs tout en parvenant à éviter la croissance du nombre de logements vacants, afin de répondre aux enjeux d'attractivité du territoire (renouvellement du parc obsolète et accueil de population nouvelle).

<sup>121</sup> Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Chauvigny, Jaunay-Marigny, Lusignan, Migné-Auxances, Rouillé, Saint-Benoît

<sup>122</sup> Béruges, Biard, Bignoux, Crutelle, Fontaine-le-Comte, Ligugé, Mignaloux-Beauvoir, Montamisé, Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Saint-Julien-l'Ars, Savigny-Lévescault, Sèvres-Anxaumont, Vouneuil-sous-Biard

<sup>123</sup> Beaumont-Saint-Cyr, Bonnes, Celle-Lévescault, La Chapelle-Moulière, Cloué, Coulombiers, Dissay, Jardres, Lavoux, Liniers, Pouillé, Tercé

<sup>124</sup> Curzay-sur-Vonne, Jazeneuil, La Puye, Sainte-Radégonde, Saint-Sauvant, Sanxay

***Compatibilité avec les objectifs d'évolution démographique et de production de logements du SCOT du Seuil du Poitou***

Le SCOT du Seuil du Poitou prévoit une évolution démographique de +0,8% par an à l'échelle de son territoire sur la période 2020-2035<sup>125</sup>, ce qui correspond à une évolution démographique de +0,48%/an pour la Communauté d'agglomération du Grand Châtelleraut, +1,1%/an pour la Communauté de Communes du Haut Poitou, +1,19%/an pour la Communauté de communes des Vallées du Clain et +0,80%/an pour Grand Poitiers Communauté urbaine<sup>126</sup>.

L'objectif du SCOT pour Grand Poitiers sur la période 2020-2035 est donc plus élevé que celui retenu pour le PLH 2019-2024. Cependant ce PLH couvre une période correspondant à la première phase du SCOT, intermédiaire entre la situation passée (+0,45% par an entre 2010 et 2015) et l'objectif final (+0,8% par an). Si cet objectif est atteint, il sera possible d'être plus ambitieux sur les années suivantes.

Les travaux du SCOT proposent de décliner cet objectif pour Grand Poitiers de la façon suivante :

- +0,75%/an sur la partie centrale de Grand Poitiers (espaces urbains agglomérés)<sup>127</sup>, soit la production de 655 logements par an environ, hors renouvellement du parc, avec une croissance démographique positive sur la ville de Poitiers ;
- +1,20%/an sur la couronne périurbaine de Grand Poitiers<sup>128</sup>, soit la production de 155 logements par an environ, hors renouvellement du parc ;
- +0,80%/an sur l'est de Grand Poitiers<sup>129</sup>, soit la production de 80 logements par an environ, hors renouvellement du parc, avec une croissance démographique de la ville de Chauvigny supérieure à +0,8%/an ;
- +0,60%/an sur le sud-ouest de Grand Poitiers<sup>130</sup>, soit la production de 45 logements par an environ, hors renouvellement du parc, avec une croissance démographique de la ville de Lusignan supérieure ou égale à +0,6%/an.

Pour ces groupes de communes, les objectifs du PLH donnent les résultats suivants :

- Partie centrale : croissance démographique de +0,4%/an (dont +0,2% sur Poitiers), soit 390 logements par an environ, hors renouvellement du parc ;
- Couronne périurbaine : croissance démographique de +1,2%/an, soit 150 logements par an environ, hors renouvellement du parc ;
- Est : croissance démographique de +0,8%/an (dont +0,6% sur Chauvigny), soit 80 logements par an environ, hors renouvellement du parc ;
- Sud-ouest : croissance démographique de +0,5%/an (dont +0,6% sur Lusignan), soit 40 logements par an environ, hors renouvellement du parc.

Les objectifs du PLH sont donc cohérents avec ceux du SCOT sur l'ensemble des parties périurbaines, urbaines et rurales de la communauté urbaine, mais inférieurs sur la partie urbaine du territoire : il s'agit de la zone où l'objectif du SCOT est le plus éloigné de la situation antérieure (+0,1% de croissance annuelle sur 2010-2015), et où le retournement de la tendance prendra donc du temps.

<sup>125</sup> Objectif inscrit dans le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) du SCOT débattu en Conseil syndical le 20 juin 2018.

<sup>126</sup> Déclinaison de l'objectif global issue de documents de travail en cours de discussion pour l'élaboration du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) du SCOT.

<sup>127</sup> Communes de Biard, Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Croutelle, Fontaine-le-Comte, Jaunay-Marigny, Mignaloux-Beauvoir, Migné-Auxances, Poitiers, Saint-Benoît, Vouneuil-sous-Biard.

### 3. Objectifs de production par commune

L'application des principes ci-dessus commune par commune donne un nombre théorique de logements à construire sur la durée du PLH pour chacune d'elles. Ce nombre a été confronté à la réalité du terrain et des projets, permettant de définir un objectif de production réaliste pour chaque commune sous forme de fourchette (hypothèse basse / hypothèse haute). La production de chaque commune a vocation à se situer entre l'hypothèse basse et l'hypothèse haute, de manière à ce que le total à l'échelle des 40 communes corresponde à l'objectif de 6 000 logements en 6 ans.

Commune	Nombre total de logements neufs livrés sur 2019-2024 – Hypothèse basse	Nombre total de logements neufs livrés sur 2019-2024 – Hypothèse haute
Beaumont-saint-Cyr	55	95
Béruges	45	65
Biard	105	145
Bignoux	40	50
Bonnes	40	60
Buxerolles	200	300
Celle-Lévescault	40	50
La Chapelle-Moulière	15	21
Chasseneuil-du-Poitou	125	185
Chauvigny	120	160
Cloué	20	25
Coulombiers	35	80
Croutelle	25	35
Curzay-sur-Vonne	6	10
Dissay	90	140
Fontaine-le-Comte	120	185
Jardres	35	50
Jaunay-Marigny	145	230
Jazeneuil	10	20
Lavoux	25	40
Ligugé	110	225
Liniers	15	35
Lusignan	70	100
Mignaloux-Beauvoir	200	300
Migné-Auxances	175	225
Montamisé	130	170
Poitiers	1 900	2 300
Pouillé	20	30
La Puye	5	10
Rouillé	45	65

<sup>128</sup> Communes de Beaumont-Saint-Cyr, Béruges, Coulombiers, Dissay, Ligugé, Montamisé, Saint-Georges-lès-Baillargeaux, Saint-Julien-l'Ars, Sèvres-Anxaumont.

<sup>129</sup> Communes de Bignoux, Bonnes, La Chapelle-Moulière, Chauvigny, Jardres, Lavoux, Liniers, Pouillé, La Puye, Sainte-Radegonde, Savigny-Lévescault, Tercé.

<sup>130</sup> Communes de Celle-Lévescault, Cloué, Curzay-sur-Vonne, Jazeneuil, Lusignan, Rouillé, Saint-Sauvant, Sanxay.

<b>Commune</b>	<b>Nombre total de logements neufs livrés sur 2019-2024 – Hypothèse basse</b>	<b>Nombre total de logements neufs livrés sur 2019-2024 – Hypothèse haute</b>
Saint-Benoît	170	260
Saint-Georges-lès-Baillargeaux	150	180
Saint-Julien-l'Ars	90	130
Sainte-Radégonde	4	8
Saint-Sauvant	5	15
Sanxay	2	5
Savigny-Lévescault	70	100
Sèvres-Anxaumont	100	130
Tercé	40	55
Vouneuil-sous-Biard	190	270
<b>GPCu (somme 40 communes)</b>	<b>4 787</b>	<b>6 559</b>

# Besoins en logements sociaux

Etant donnés les besoins en logement abordable des ménages modestes de l'ensemble du territoire et la recherche d'une plus grande mixité sociale sur toutes les communes, l'objectif est de tendre vers une part conséquente de logements sociaux sur chaque partie du territoire, et notamment sur toutes les communes d'une certaine importance, comme cela est prévu dans l'article 55 de la loi SRU.

## 1. Mise en œuvre des objectifs de l'article 55 de la loi SRU

### *Objectifs de l'article 55 de la loi SRU*

**Objectif général :** disposer de 20%<sup>131</sup> de logement social dans le parc de résidences principales de chaque commune de plus de 3 500 habitants à l'horizon 2025

Pour les communes nouvellement concernées (depuis 2015), l'échéance est reculée : elles disposent de 15 ans pour atteindre l'objectif. Sur GPCu sont concernées :

- Montamisé, entrée dans le dispositif en 2016 pour avoir nouvellement atteint 3 500 habitants ;
- Chauvigny et Saint-Georges-lès-Baillargeaux, entrées dans le dispositif en 2017 pour être dorénavant membre d'un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Remarque : Ligugé et Dissay pourraient atteindre les 3 500 habitants d'ici la fin du PLH et entreraient alors dans le dispositif.

**Rythme de rattrapage** (calculé par rapport au nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 20% des résidences principales) : Par période triennale, il s'agit de produire a minima :

- 33% des logements manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour la période 2017-2019 ;
- 50% des logements manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour la période 2020-2022 ;
- 100% des logements manquant au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour la période 2023-2025.

Pour Montamisé, Chauvigny et Saint-Georges-lès-Baillargeaux, considérant que leur première période triennale est 2017-2019, le rythme de rattrapage est le suivant : 20% des logements manquants pour 2017-2019, 25% pour 2020-2022, 33% pour 2023-2025, 50% pour 2026-2028, 100% pour 2029-2031.

<sup>131</sup> Depuis la loi "Duflo" de 2013, l'objectif est de 25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales des communes de plus de 3 500 habitants, sauf pour les communes en territoires détendus, dont Grand Poitiers fait partie.



## a. Application des objectifs de rattrapage SRU sur le territoire de Grand Poitiers

Sur les 12 communes de plus de 3 500 habitants, seules Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou ont à ce jour plus de 20% de logement social dans leur parc de résidences principales. Les 10 autres sont concernées par les objectifs de rattrapage, auxquelles nous pouvons ajouter Ligué, avec l'hypothèse où sa première période triennale est la période 2020-2022.

Communes	Production totale 2019-2024 <sup>132</sup>	Production minimale de logements sociaux 2019-2024	Part du logement social dans la production totale
Buxerolles	264	73	28%
Chauvigny	150	55	37%
Fontaine-le-Comte	191*	191	100%
Jaunay-Marigny	204	186	91%
Mignaloux-Beauvoir	264	148	56%
Migné-Auxances	216	190	88%
Montamisé	156	97	62%
Saint-Benoît	236	210	89%
Saint-Georges-lès-Baillargeaux	174	78	45%
Vouneuil-sous-Biard	284*	284	100%
Ligué	180	79	44%
TOTAL 11 communes	2 331	1 591	68%

Il s'agit de produire 265 logements sociaux par an sur ces seules 11 communes, ce qui représente plus des deux-tiers de leur production totale de logements (et plus d'un quart de la production totale de logements des 40 communes réunies). Sur Fontaine-le-Comte et Vouneuil-sous-Biard, il ne faudrait produire que du logement social, et pour un total supérieur à l'hypothèse haute de production totale du PLH.

## b. Analyse de ces objectifs de production

L'atteinte de tels objectifs de production de logements sociaux n'est ni souhaitable ni possible sur le territoire de Grand Poitiers. En effet :

- Cela irait à l'encontre des objectifs de mixité sociale dans les communes où l'essentiel de la production serait du logement social (création de nouveaux quartiers d'habitat social) ;
- Dans un contexte de marché du logement social non tendu (cf. le rapport entre le nombre de demandes de logement social et le nombre d'attributions, la forte volatilité de la demande, les délais d'attribution raisonnables, le taux de rotation important du parc social, le taux de vacance plutôt élevé dans le parc social, les loyers du parc privé proches de ceux du parc social...), le développement d'une offre sociale neuve conséquente entraînerait une déqualification du parc social existant et y ferait grimper la vacance ;
- Cette forte production de logements sociaux conduirait à une augmentation de la production totale de logements, au-delà des besoins, et avec un risque de consommation d'espace excessif ;
- Toutes les communes de plus de 3 500 habitants sont considérées comme ayant les mêmes besoins, quelle que soit leur situation (centralités avec offre de services, offre commerciale, zones d'emploi et transports en commun, ou périphérie résidentielle), ce qui ne correspond à aucune réalité ;

<sup>132</sup> Une valeur moyenne entre l'hypothèse basse et l'hypothèse haute des objectifs de production globaux du PLH a été retenue.

- Cela concentre la production de logement social sur 11 communes, sans prendre en compte des besoins éventuels sur les autres communes.

De plus la capacité de production des bailleurs sociaux du territoire est limitée. En effet il s'agit de ne pas concentrer tous les moyens sur la production, les bailleurs comme la collectivité souhaitant que des moyens importants soient consacrés à la réhabilitation du parc existant afin de lui redonner de l'attractivité et d'améliorer sa performance énergétique. En outre, les lois de finance pour 2018 (Réduction de loyer de solidarité, augmentation du taux de TVA applicable à la production de logement social, etc.) et 2019 (retrait de l'Etat du financement du FNAP, etc.) ont des conséquences très importantes sur les finances des bailleurs sociaux du territoire et donc sur leur capacité d'investissement. En supprimant le dispositif Pinel en zone B2, elles entraînent également une diminution du nombre de programmes avec une production de logement social en VEFA. De plus les contreparties à la RLS prévues au niveau national, notamment le développement de la vente HLM, ne fonctionnent pas en territoire détendu. Ainsi les trois organismes présents localement ont annoncé être à ce jour en mesure de ne produire, à eux trois, que 120 logements sociaux par an sur le territoire de Grand Poitiers.

## 2. Définition des objectifs propres à Grand Poitiers, dans l'esprit de l'article 55 SRU, adaptés au territoire

Etant donnés ces éléments, Grand Poitiers a défini des objectifs de production de logements sociaux et de rééquilibrage de l'offre pour une meilleure mixité sociale adaptés aux besoins et aux réalités du territoire. Le dispositif proposé a permis aux communes en déficit SRU de Grand Poitiers d'être exonérées de leurs obligations pour la période 2018-2019 (cf. décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017 pris pour l'application du III de l'article L302-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Le PLH 2019-2024 de Grand Poitiers réaffirme ces objectifs :

- A l'échelle du territoire de Grand Poitiers, il s'agit de maintenir un taux de logement social de l'ordre de 22% dans le parc de résidences principales, en faisant en sorte que le taux de 20% soit atteint sur chacune des communes importantes de l'agglomération ;
- Le terme prévu par la loi étant trop proche, Grand Poitiers se donne l'objectif d'atteindre le taux attendu par commune en 2035 ;
- Le rythme de rattrapage calculé sur un pourcentage des logements manquants créant des objectifs intenables, Grand Poitiers se donne des objectifs de rattrapage calculés sur un pourcentage de la production totale de logements ;
- Etant donnée la diversité des communes du territoire (qu'elles fassent plus ou moins de 3 500 habitants), Grand Poitiers fixe des objectifs différenciés par type de communes ;
- Pour autant, environ les deux-tiers des nouveaux logements familiaux des bailleurs sociaux et un tiers des nouveaux logements sociaux en structures seront produits sur les communes en déficit SRU, grâce notamment à une aide financière de Grand Poitiers incitative sur ces communes ;
- Afin de ne pas produire un nombre de logements sociaux trop important qui risquerait de désorganiser le marché et de faire augmenter la vacance, et dans un contexte de marché non tendu où les bailleurs sociaux doivent mettre en œuvre des moyens importants pour lutter contre la vacance, Grand Poitiers fixe un niveau de production neuve raisonnable, cohérent avec l'analyse des besoins en logements réalisé par la DREAL en 2017<sup>133</sup> permettant de fixer le nombre d'agréments annuels ;

---

<sup>133</sup> L'analyse des besoins en logements de qualité à loyer abordable (LQLA) réalisée par la DREAL Nouvelle-Aquitaine au printemps 2017 fait ressortir un besoin de 232 LQLA par an sur le territoire de Grand Poitiers, dont 183 logements locatifs sociaux neufs (y compris logements en structures), ce qui est donc plus faible que le nombre de logements sociaux à produire

- Grand Poitiers souhaite que les bailleurs sociaux aient les moyens de poursuivre le nécessaire effort de requalification du parc public, permettant de lui redonner de l'attractivité (pour lutter contre la vacance et attirer des classes moyennes pour plus de mixité sociale) et d'améliorer sa performance énergétique (pour lutter contre la précarité énergétique et répondre à des objectifs de développement durable), et donc qu'ils ne mettent pas tous leurs moyens dans l'effort de rattrapage SRU ;
- La part de PLAI dans l'ensemble PLUS-PLAI de chaque commune doit être suffisant pour répondre aux besoins des plus précaires, mais adaptée à la réalité de chaque territoire, notamment en matière de proximité des services nécessaires à cette population précaire.

### a. Objectif à l'échelle des 40 communes

Grand Poitiers s'engage à une production moyenne de 22% de logements sociaux dans la production neuve totale, ce qui permet de maintenir la part de logement social dans les résidences principales de la communauté urbaine qui se situe aujourd'hui à 22% environ. Cela correspond à une production de 220 logements sociaux par an (hors logements privés conventionnés) sur l'ensemble de son territoire sur la durée du PLH 2019-2024, soit 1 320 logements en 6 ans.

Ces 1 320 logements sociaux se répartissent de la façon suivante :

	Logements sociaux ordinaires (familiaux)	Logements sociaux spécifiques (en structures)	TOTAL
PLAI	360 (35%)	150 (50%)	510 (39%)
PLUS	570 (56%)		570 (43%)
PLS	90 (9%)	150 (50%)	240 (18%)
TOTAL	1 020	300	1 320

Cela correspond à :

- Pour les PLS en structures : 5 à 10 opérations (résidences pour personnes âgées, foyers pour personnes handicapées, logements étudiants... en fonction des besoins), de 10 à 50 PLS chacune, sur la durée du PLH ;
- Pour les PLAI en structures : La Résidence habitat jeunes (ex FJT) Kennedy à reconstruire dans le cadre du NPNRU + deux ou trois autres opérations de moindre ampleur (maison relais...) ;
- Pour les PLS ordinaires : la possibilité de programmer quelques PLS dans des opérations importantes PLAI-PLUS-PLS + la possibilité de produire quelques PLS par des opérateurs privés ;
- Pour les PLUS-PLAI ordinaires (y compris PLAI à bas loyers, acquisition-amélioration, etc.) : l'essentiel de la production, à répartir sur les différentes communes → Si le nombre total de logements produits augmentait, celui de PLUS-PLAI augmenterait aussi, afin de maintenir un taux de logement social d'environ 22% dans la production totale. De même, si la production totale diminue, la production de PLUS-PLAI diminuerait d'autant en pourcentage.

Les conventionnements Anah (objectif de 40 par an, dont 25 sur les communes en déficit SRU) et la création de terrains locatifs familiaux pour gens du voyage (3 à 5 sur la durée du PLH environ) viendront en complément.

---

annuellement pour répondre aux obligations SRU – 203 logements sociaux par an entre 2017 et 2019 (33% des logements manquants au 01/01/2016) sur les 10 communes déficitaires de Grand Poitiers – sachant de plus qu'une partie de ces 183 logements pourraient être produits sur des communes non déficitaires (Poitiers, Chasseneuil-du-Poitou, les communes de moins de 3 500 habitants...).

## b. Objectifs de long terme sur le stock pour chaque type de communes

A long terme (échéance 2035 environ), l'objectif est d'atteindre les taux suivants de logement social dans l'ensemble des résidences principales, pour chaque commune :

Communes concernées ou prochainement concernées par l'article 55 de la loi SRU :

- A. Ville centre (Poitiers) : Environ 30% ;
- B. Périphérie immédiate (Buxerolles, Mignaloux-Beauvoir, Saint-Benoît) : Au moins 20% ;
- C. Pôle nord-ouest (Chasseneuil-du-Poitou, Jaunay-Marigny, Migné-Auxances) : Au moins 20% (23% à Chasseneuil-du-Poitou, comme aujourd'hui) ;
- D. Centralité secondaire (Chauvigny) : Au moins 20% ;
- E. "Villes à la campagne" proches de Poitiers (Dissay<sup>134</sup>, Fontaine-le-Comte, Ligugé Montamisé, Saint-Georges-lès-Baillargeaux, Vouneuil-sous-Biard) : Au moins 15%.

Communes non concernées par l'article 55 de la loi SRU :

- F. Communes "moyennes" :
  - a. Communes proches de Poitiers avec une relativement bonne desserte en transport en commun (Biard, Saint-Julien-l'Ars, Sèvres-Anxaumont) ;
  - b. Autres centralités (Lusignan, Rouillé) ;
  - c. Commune de l'axe Poitiers-Châtelleraut (Beaumont-Saint-Cyr).
    - ➔ Objectifs de maintenir ou d'accroître la part du logement social dans l'ensemble des résidences principales, en fonction de la situation actuelle estimée :
      - Sèvres-Anxaumont et Lusignan : Maintien d'un taux autour de 15% à 17% ;
      - Biard : Se rapprocher de 15% ;
      - Saint-Julien-l'Ars, Rouillé, Beaumont-Saint-Cyr : Se rapprocher de 10%.
- G. Communes périurbaines ou rurales de moins de 1 800 habitants (Béruges, Bignoux, Bonnes, Celle-Lévescault, La Chapelle-Moulière, Cloué, Croutelle, Coulombiers, Curzay-sur-Vonne, Jardres, Jazeneuil, Lavoux, Liniers, Pouillé, La Puye, Saint-Sauvant, Sainte-Radégonde, Sanxay, Savigny-Lévescault, Tercé) : Pas d'objectifs quantitatifs.

## c. Objectifs de court terme sur le flux permettant d'atteindre les objectifs sur le stock en 2035

### Objectifs quantitatifs

Afin d'atteindre l'objectif de long terme tout en s'adaptant au rythme de production totale de logements, les objectifs de production de logements sociaux PLUS-PLAI ordinaires (familiaux) sont définis sur le flux pluriannuel. Les quelques logements PLS familiaux produits viennent en plus, mais les objectifs de production de ces logements ne sont pas territorialisés.

Pour la période 2019-2024, les objectifs de production de PLUS-PLAI ordinaires pour chaque commune sont les suivants :

- A. Poitiers : 6% des logements produits ;
- B – C – D. Buxerolles, Mignaloux-Beauvoir, Saint-Benoît, Jaunay-Marigny, Migné-Auxances, Chauvigny : par commune, 30% des logements produits ;

Exception : Chasseneuil-du-Poitou : 23% des logements produits, afin de maintenir le taux SRU actuel.

<sup>134</sup> Dissay et Ligugé sont dans cette catégorie car elles devraient dépasser la barre des 3 500 habitants d'ici la fin du PLH en 2024.

E. Dissay, Fontaine-le-Comte, Ligugé, Montamisé, Saint-Georges-lès-Baillargeaux, Vouneuil-sous-Biard + Biard : par commune, 20% des logements produits ;

F. Saint-Julien-l'Ars, Sèvres-Anxaumont, Lusignan, Rouillé, Beaumont-Saint-Cyr : par commune, 15% des logements produits ;

G. Communes de moins de 1 800 habitants : saisir les opportunités, par exemple dans le bâti ancien.

#### Remarques :

- Ces pourcentages ne s'appliquent pas sur chaque opération, mais sur la production totale de chaque commune. Quand les opérations ne sont pas mixtes (ce qui est la situation à privilégier), il s'agit que des opérations 100% logement social viennent compléter des opérations 100% logements privés, afin que le pourcentage soit respecté au global.
- A l'échelle de chaque commune, le respect de ces pourcentages n'est pas mesuré tous les ans mais sur une période pluriannuelle (triennale de préférence) afin de prendre en compte la temporalité différente des opérations qui concourent à remplir ces objectifs.
- Pour les communes qui sont concernées par la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU des Couronneries, les logements produits dans ce cadre sont comptabilisés au même titre que les logements produits "de droit commun".

#### **Objectifs qualitatifs**

La production de logements "très sociaux" (PLAI) est à privilégier sur les territoires où l'offre de services, notamment de transports en commun, est bonne, afin de répondre aux besoins des ménages à loger dans ces logements. C'est pourquoi, l'objectif de la part de PLAИ dans l'ensemble PLUS-PLAI est le suivant, pour chaque commune (au global, et pas obligatoirement dans chaque opération) :

- A (Poitiers, où la part de logements à bas niveau de loyer est déjà très importante) : 40% de PLAИ ;
- B – D (autres communes "urbaines" concernées par l'article 55 SRU) : 50% de PLAИ ;
- C – E (autres communes concernées par l'article 55 SRU) : 30% de PLAИ ;
- F (communes "moyennes") : 20% de PLAИ ;
- G (communes de moins de 1 800 habitants) : 0% PLAИ.

### 3. Objectifs par commune

#### a. Synthèse des taux applicables

Groupe	Commune	Taux de logement social au 01/01/2017 (chiffres SRU) <small><sup>135</sup></small>	Objectifs quantitatifs court terme sur le flux (part de PLUS-PLAI familiaux dans la production totale de logements)	Objectifs qualitatifs court terme sur le flux (part de PLAI dans la production totale de PLUS-PLAI familiaux)	Objectifs long terme ≈2035 (taux logement social)
Ville centre	Poitiers	31,9%	6%	40%	30%
Périphérie immédiate	Buxerolles	18,7%	30%	50%	20%
	Mignaloux-Beauvoir	11,8%	30%	50%	20%
	Saint-Benoît	13,8%	30%	50%	20%
Pôle nord-ouest	Chasseneuil-du-Poitou	23,2%	23%	30%	23%
	Jaunay-Marigny	13,3%	30%	30%	20%
	Migné-Auxances	12,6%	30%	30%	20%
Centralité secondaire	Chauvigny	17,3%	30%	50%	20%
"Villes à la campagne" proche de Poitiers	Fontaine-le-Comte	7,1%	20%	30%	15%
	Montamisé	6,8%	20%	30%	15%
	Saint-Georges-lès-Baillargeaux	10,8% <sup>0</sup>	20%	30%	15%
	Vouneuil-sous-Biard	7,2%	20%	30%	15%
	Dissay	9,9%	20%	30%	15%
	Ligugé	3,8%	20%	30%	15%
Autres communes "moyennes"	Biard	8,7%	20%	20%	15%
	Saint-Julien-L'Ars	5,8%	15%	20%	10%
	Sèvres-Anxaumont	14,1%	15%	20%	15%
	Lusignan	17,4%	15%	20%	17%
	Rouillé	7,7%	15%	20%	10%
	Beaumont-Saint-Cyr	3,8%	15%	20%	10%
Petites communes	Béruges	5,0%	Selon opportunités	0%	Pas d'objectif
	Bignoux				
	Bonnes				
	Celle-Lévescault				
	La Chapelle-Moulière				
	Cloué				
	Coulombiers				
	Croutelle				
	Curzay-sur-Vonne				
	Jardres				
	Jazeneuil				
	Lavoux				

<sup>135</sup> Pour l'ensemble des communes de moins de 3 500 habitants, le taux de logement social au 01/01/2017 (*en italique*) est estimé, car ces communes ne sont pas concernées par l'article 55 de la loi SRU.



Groupe	Commune	Taux de logement social au 01/01/2017 (chiffres SRU) <small>135</small>	Objectifs quantitatifs court terme sur le flux (part de PLUS-PLAI familiaux dans la production totale de logements)	Objectifs qualitatifs court terme sur le flux (part de PLAI dans la production totale de PLUS-PLAI familiaux)	Objectifs long terme ≈2035 (taux logement social)
	Liniers				
	Pouillé				
	La Puye				
	Saint-Sauvant				
	Sainte-Radegonde				
	Sanxay				
	Savigny-Lévescault				
	Tercé				

## b. Objectifs quantitatifs par commune

L'application des principes ci-dessus commune par commune donne un nombre théorique de logements locatifs sociaux à construire sur la durée du PLH pour chacune d'elles. Ce nombre a été confronté à la réalité du terrain et des projets, permettant de définir un objectif de production réaliste pour chaque commune sous forme de fourchette (hypothèse basse / hypothèse haute). La production de chaque commune a vocation à se situer entre l'hypothèse basse et l'hypothèse haute, de manière à ce que le total à l'échelle des 40 communes corresponde à l'objectif de 1 320 logements en 6 ans.

Commune	Nombre de logements locatifs sociaux livrés sur 2019-2024 – Hypothèse basse		Nombre de logements locatifs sociaux livrés sur 2019-2024 – Hypothèse haute	
	Logements familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	Logements spécifiques (structures)	Logements familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	Logements spécifiques (structures)
Beaumont-saint-Cyr	10		25	
Béruges	8		8	
Biard	21	15	24	20
Bignoux	0		0	
Bonnes	0		4	
Buxerolles	62		92	
Celle-Lévescault	0		0	
La Chapelle-Moulière	0		0	
Chasseneuil-du-Poitou	37		45	
Chauvigny	36	10	48	14
Cloué	0		0	
Coulombiers	0		0	
Croutelle	0		8	
Curzay-sur-Vonne	0		3	
Dissay	10		25	
Fontaine-le-Comte	34		40	
Jardres	9		17	
Jaunay-Marigny	34	15	82	15
Jazeneuil	0		0	

Commune	Nombre de logements locatifs sociaux livrés sur 2019-2024 – Hypothèse basse		Nombre de logements locatifs sociaux livrés sur 2019-2024 – Hypothèse haute	
	Logements familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	Logements spécifiques (structures)	Logements familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	Logements spécifiques (structures)
Lavoux	4		5	
Ligugé	20		50	20
Liniers	0		0	
Lusignan	10		15	15
Mignaloux-Beauvoir	65	10	95	10
Migné-Auxances	70	14	85	14
Montamisé	19	15	39	15
Poitiers	93	156	150	206
Pouillé	0		0	
La Puye	2		5	
Rouillé	0	7	6	7
Saint-Benoît	55	30	80	30
Saint-Georges-lès-Baillargeaux	36		42	
Saint-Julien-l'Ars	10		20	
Sainte-Radégonde	0		0	
Saint-Sauvant	0		4	
Sanxay	0		2	
Savigny-Lévescault	4		8	
Sèvres-Anxaumont	20		20	
Tercé	0		8	
Vouneuil-sous-Biard	38		54	
<b>GPCu (somme 40 communes)</b>	<b>707</b>	<b>262</b>	<b>1 109</b>	<b>356</b>

# PROGRAMME D'ACTIONS THEMATIQUES

---

## Avertissement concernant les prévisions quantitatives et financières

Les fiches actions déclinent les objectifs stratégiques du PLH en dispositifs techniques de mise en œuvre et y affectent les moyens nécessaires. Chacune des fiches comporte des prévisions financières. Ces prévisions ne constituent pas des engagements contractuels.

Pour ce qui est de Grand Poitiers Communauté urbaine, ces prévisions ont été évaluées en fonction des dispositions connues et en vigueur à ce jour (délibérations). Mais les engagements connus ne couvrant ni l'ensemble des dispositifs, ni l'ensemble de la période du PLH, ils ont été complétés par des hypothèses pour les dispositifs non encore délibérés ou pour les dernières années du PLH.

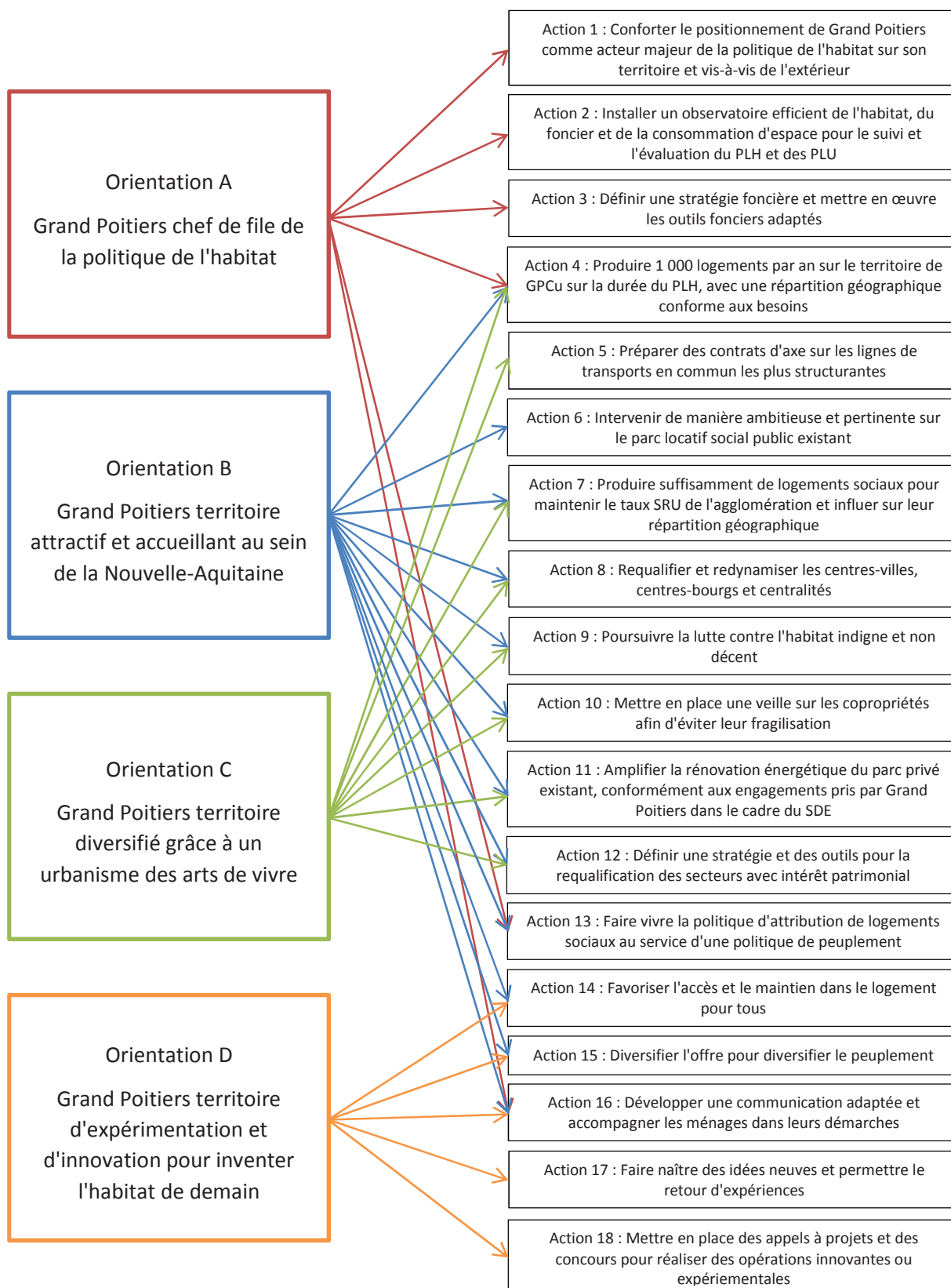
Ces projections financières seront révisées périodiquement, au regard des nouveaux engagements pris et de la mise en œuvre réelle des dispositifs entre 2019 et 2024.

## Sommaire

Action 1 : Conforter le positionnement de Grand Poitiers comme acteur majeur de la politique de l'habitat sur son territoire et vis-à-vis de l'extérieur.....	150
Action 2 : Installer un observatoire efficient de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espace pour le suivi et l'évaluation du PLH et des documents d'urbanisme .....	156
Action 3 : Définir une stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés.....	159
Action 4 : Se donner les moyens collectivement de produire 1 000 logements par an sur le territoire de GPCu sur la durée du PLH, avec une répartition géographique conforme aux besoins .....	162
Action 5 : Préparer des contrats d'axe sur les lignes de transports en commun les plus structurantes ..	167
Action 6 : Intervenir de manière ambitieuse et pertinente sur le parc locatif social public existant .....	170
Action 7 : Produire suffisamment de logements sociaux pour maintenir le taux SRU de l'agglomération et influencer sur leur répartition géographique .....	175
Action 8 : Requalifier et redynamiser les centres-villes, centres-bourgs et centralités.....	182
Action 9 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et non décent.....	187
Action 10 : Mettre en place une veille sur les copropriétés afin d'éviter leur fragilisation .....	193
Action 11 : Amplifier la rénovation énergétique du parc privé existant, conformément aux engagements pris par Grand Poitiers dans le cadre du Schéma directeur des énergies.....	196
Action 12 : Définir une stratégie et des outils pour la requalification des secteurs avec intérêt patrimonial .....	199
Action 13 : Faire vivre la politique d'attribution de logements sociaux au service d'une politique de peuplement .....	202

Action 14 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement pour tous.....	207
Action 15 : Diversifier l'offre pour diversifier le peuplement .....	212
Action 16 : Développer une communication adaptée et accompagner les ménages dans leurs démarches .....	218
Action 17 : Faire naître des idées neuves et permettre le retour d'expériences.....	222
Action 18 : Mettre en place des appels à projets et des concours pour réaliser des opérations innovantes ou expérimentales.....	225

# Des orientations au programme d'actions thématiques



# Action 1 : Conforter le positionnement de Grand Poitiers comme acteur majeur de la politique de l'habitat sur son territoire et vis-à-vis de l'extérieur

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 1 "Le défi de l'image et de la notoriété" (Action 1. Conforter Grand Poitiers comme pôle d'attractivité), défi 7 "Le défi de l'accès aux services (Action 1. Simplifier l'accès aux services, Action 2. Construire un maillage cohérent des équipements et des services, Action 3. Donner accès au numérique et offrir un bouquet de services en ligne), défi 10 "Le défi des solidarités" (Action 2. Développer la solidarité territoriale)*

## Constats et contexte

Le premier PLH de la Communauté d'agglomération de Grand Poitiers date de 2002. Depuis cette date, la collectivité<sup>136</sup> s'est de plus en plus investie dans la définition et le pilotage d'une politique de l'habitat, adaptée à son territoire, coordonnée avec la politique en matière d'urbanisme, et mise en œuvre grâce à de multiples partenaires locaux. Cependant, dans l'objectif de gagner en efficacité, à la fois concernant la mise en œuvre opérationnelle des choix effectués et concernant leur suivi, leur évaluation et leurs réorientations si nécessaire, il s'agit aujourd'hui de formaliser les partenariats, afin de mieux mobiliser les acteurs, dans une démarche de coordination et de partage

Grand Poitiers souhaite, dans ce cadre :

- afficher sa volonté d'être l'interlocuteur privilégié des partenaires au niveau régional et national ;
- assurer le pilotage et la coordination de sa stratégie habitat ;
- dialoguer de manière régulière et collective sur l'habitat avec ses partenaires pour partager les objectifs et les moyens ;
- institutionnaliser une méthode de travail qui alimente la réflexion, coordonne la politique de l'habitat pour agir ensemble et permette de partager les objectifs ;
- animer les réunions de pilotage technique de l'habitat, notamment sur les questions de programmation de logements, dans une logique partenariale et pluriannuelle.

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

### §1-1. Vis-à-vis de l'extérieur, être reconnu comme un acteur incontournable de la politique de l'habitat

**Objectif 1 : Renouveler la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah**

**Objectif 2 : Participer activement aux réseaux régionaux et nationaux**

---

<sup>136</sup> Regroupant d'abord 10 communes, puis 12, puis 13, avant la fusion du 1<sup>er</sup> janvier 2017 aboutissant à la situation actuelle à 40 communes.



## **§1-2. En interne, installer, animer et faire vivre des instances de pilotage et de concertation du PLH**

**Objectif 3 : Mettre en place les instances de pilotage du PLH et de dialogue avec les partenaires**

**Objectif 4 : Contractualiser avec les partenaires sur leur implication dans la mise en œuvre du PLH**

## **§1-3. Organiser la gouvernance des actions à mener sur le parc locatif social**

**Objectif 5 : Être reconnu comme interlocuteur privilégié de l'Etat, des bailleurs sociaux, des communes et des gestionnaires de structures (hébergement, résidences CROUS...) pour tout ce qui concerne la stratégie en matière d'évolution du parc de logement social sur le territoire**

**Objectif 6 : Soutenir les démarches des bailleurs sociaux et des gestionnaires de structures tendant vers la qualité de service aux locataires et aux demandeurs de logement social**

## **§1-4. En matière d'intervention sur le parc privé existant, veiller à une meilleure coordination des acteurs et des dispositifs pour plus d'efficacité**

**Objectif 7 : Veiller à la cohérence et à la complémentarité des actions sur le parc privé existant**

**Objectif 8 : Organiser et animer le réseau des acteurs dans une logique d'information partagée et de lisibilité des actions**

## **Mise en œuvre de l'action**

### **Méthode, outils, dispositifs**

#### **Délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah**

- Réaliser et partager le bilan et l'évaluation quantitative et qualitative de la convention 2014-2019.
- Adapter la nouvelle convention 2020-2025 aux objectifs du PLH afin d'avoir un document contractuel avec l'Etat.
- Institutionnaliser des rencontres régulières avec la DDT sur les objectifs annuels (programmation logements sociaux, aides de l'Anah...) et leur réalisation.

#### **Réseaux régionaux et nationaux**

- Poursuivre l'implication dans les instances du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH plénier, Bureau du CRHH, commissions, réseau des délégataires des aides à la pierre Nouvelle Aquitaine...) afin d'apporter contributions et avis aux choix et orientations régionaux.
- Multiplier et diversifier les échanges dans les réseaux des acteurs de l'habitat (notamment le groupe des EPCI volontaires – réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, le groupe habitat ADCF – France urbaine, etc.).
- Plus généralement, contribuer à la démarche proactive de Grand Poitiers visant à promouvoir le territoire, les expériences conduites et les démarches mises en œuvre.

### Instances de pilotage du PLH

- Afin d'arriver à un vrai dialogue, une vision collective et un partage des objectifs, mettre en place et animer un Comité local de l'habitat (CLH) regroupant autour de Grand Poitiers, des représentants des communes, de l'Etat, des autres collectivités, des bailleurs sociaux et de l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat (privés, publics ou associatifs) :
  - o Fréquence de réunion : au moins une fois par an ;
  - o Objectifs : échanges sur le bilan annuel et le bilan triennal du PLH en amont de la présentation des bilans en Conseil communautaire, débat sur les perspectives, réorientation de la stratégie si nécessaire. Elle pourra être sollicitée pour toute évolution significative à apporter.
- ➔ La première réunion de cette instance sera l'occasion de définir ses modalités de fonctionnement.
- Au sein du CLH, définir et mettre en place des Commissions thématiques, réunissant au moins une fois par an les partenaires concernés sur des objectifs spécifiques. Exemple : programmation pluriannuelle de la production de logements (totale et sociale) et de la réhabilitation du parc (public et privé), échanges sur les résultats d'observation en vue de la préparation du bilan annuel du PLH, etc.
- Réunir au moins une fois par an la Conférence intercommunale du logement (CIL), réunissant des représentants des communes, de l'Etat, des bailleurs sociaux, du Département, d'Action Logement, des associations de locataires, des organismes d'intermédiation locative, des associations œuvrant dans l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, des personnes défavorisées, coprésidée par le Président de Grand Poitiers et le représentant de l'Etat dans le département (cf. action 13), dont le rôle légal est de :
  - o Adopter des orientations en matière d'attributions de logements sociaux sur le territoire de GPCu ;
  - o Suivre la mise en œuvre de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) ;
  - o Suivre la mise en œuvre du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) et de ses conventions d'application ;
  - o Eventuellement, formuler des propositions en matière de création d'offres de logements adaptés et d'accompagnement des personnes.

### Conventions d'objectifs et de moyens

- Conventionner sur les objectifs et les moyens avec chaque partenaire contribuant de manière importante à la réalisation des objectifs du PLH, par exemple avec :
  - o chaque commune ;
  - o chaque bailleur social (production de logements sociaux, réhabilitation du parc social, vente HLM, gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, qualité de service...) ;
  - o Action Logement (avenant à venir à la convention cadre signée en 2018) ;
  - o Etat et Anah (Convention de délégation des aides à la pierre) ;
  - o Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA) ;
  - o Société d'équipement du Poitou (SEP) ;
  - o Promoteurs privés ;
  - o Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS)

- Associations œuvrant dans le domaine du logement (Soliha, Audacia, ADIL...) ;
- etc.

### **Gouvernance en matière de politique d'évolutions du parc locatif social public**

En matière de stratégie globale, Grand Poitiers souhaite être l'interlocuteur privilégié de l'Etat et des bailleurs sociaux :

- Ecrire la nouvelle convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah de manière partenariale, avec les services locaux de l'Etat et de la Caisse des Dépôts ;
- Renouveler la demande d'exemption SRU conformément à la stratégie de développement du parc social du PLH ;
- Contribuer pleinement à l'élaboration, au suivi et aux révisions des Plans stratégiques de patrimoine (PSP) et des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux du territoire et en être signataire ;
- Echanger annuellement avec les bailleurs sociaux (et les gestionnaires de structures concernés) sur leurs programmes annuels de réhabilitation, consistant à une mise en œuvre de leur PSP (cf. action 6) ;
- Proposer une pré-programmation pluriannuelle de production de logements locatifs sociaux publics conforme aux prévisions du PLH, à discuter chaque année avec les communes et les bailleurs sociaux (et les gestionnaires de structures concernés) (cf. action 7) ;
- Décliner cette pré-programmation pluriannuelle en programmation annuelle en partenariat avec les bailleurs sociaux et les communes (et les gestionnaires de structures concernés), en lien avec les services de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des travaux du CRHH (cf. action 7) ;
- Analyser les équilibres d'opérations de production de logements locatifs sociaux publics pour une optimisation des moyens en fonction des objectifs, en lien avec les bailleurs sociaux, l'Etat, la Caisse des Dépôts et les autres financeurs (cf. action 7).

Pour une mise en œuvre effective de ces actions, organiser des réunions de coordination (revues de projets) régulières (bi- ou trimestrielle) avec chacun des bailleurs sociaux.

### **Services aux locataires du parc social public et aux demandeurs de logement social**

- Animer le réseau des guichets d'accueil et d'information de la demande de logements sociaux pour s'assurer de la bonne connaissance des démarches à préconiser (cf. action 14).
- Faire reconnaître la qualité de service rendue aux locataires et les pratiques des bailleurs sociaux, par exemple en encourageant les démarches de labellisation (Quali'HLM – USH, Qualibail – AFNOR, Habitat Senior Service HSS – Delphis / AFNOR, etc.) et au travers de la mise en œuvre des actions de gestion urbaine de proximité (cf. Contrat de Ville), et les valoriser au travers d'actions de communication (cf. action 16).

### **Gouvernance en matière d'actions sur le parc privé existant**

- Dans le cadre d'une Commission thématique du CLH, faire un bilan au moins annuel (suivi-évaluation) de l'ensemble des dispositifs d'intervention sur le parc privé existant sur le territoire (cohérence, efficacité...), dans l'objectif d'optimiser les moyens alloués (moyens humains, moyens financiers, moyens de communication...) et d'envisager si nécessaire l'adaptation, la révision, la redéfinition des dispositifs et de leurs objectifs (cf. actions 8 à 12).

- Organiser chaque année un événement lançant la campagne annuelle de communication permettant la diffusion de l'information sur les dispositifs existants auprès du grand public (propriétaires privés, locataires...) (cf. action 16).

### **Réseau des acteurs intervenants sur le parc privé existant**

- Contribuer à la mise en œuvre de l'action du PCAET / SDE consistant à la création et à l'animation d'un réseau d'acteurs locaux afin de coordonner, cibler et améliorer les actions de sensibilisation à l'amélioration de l'habitat, notamment dans le domaine de la performance énergétique, pour un meilleur partage et plus d'efficacité. Il regroupera l'ensemble des acteurs intervenant auprès des particuliers pour les sensibiliser aux questions d'habitat, en particulier aux économies d'énergie dans le logement. Ce réseau a pour vocation de donner davantage de visibilité aux actions respectives de chacun, de communiquer de manière plus efficace auprès du particulier et de mettre en place des actions communes de sensibilisation dans ce domaine.

## **Moyens humains et financiers**

Moyens humains de Grand Poitiers Communauté urbaine : 0,75 ETP

### **Calendrier**

Nouvelle délégation des aides à la pierre : préparation fin 2019 pour une signature en 2020

Participation aux réseaux nationaux et régionaux : tout au long du PLH

Mise en place du CLH et des commissions thématiques : Première réunion de mise en place en janvier 2020, puis réunion au moins annuelle

Conventionnement avec les acteurs publics : à partir de 2020

Signature des CUS en 2019

Lancement du réseau des acteurs de l'habitat privé : 2019

## **Conduite de l'action**

### **Pilote(s)**

Grand Poitiers Communauté urbaine

### **Partenaires**

40 Communes

Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Vienne

Caisse des Dépôts

Action Logement

Bailleurs sociaux et association des bailleurs sociaux (AROSH PC)

Ensemble des acteurs locaux de l'habitat privés, publics et associatifs

### **Financeurs**

Grand Poitiers Communauté Urbaine

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

#### Indicateurs de suivi

Nombre de réunions des réseaux régionaux et nationaux avec participation de Grand Poitiers

Nombre de réunions locales organisées : CLH, commissions thématiques, coordination avec les bailleurs sociaux, groupes de travail...

Nombre de conventions signées avec les partenaires

Nombre d'événements de communication organisés

## Action 2 : Installer un observatoire efficient de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espace pour le suivi et l'évaluation du PLH et des documents d'urbanisme

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 1 "Le défi de l'image et de la notoriété" (Action 1. Conforter Grand Poitiers comme pôle d'attractivité), défi 7 "Le défi de l'accès aux services (Action 1. Simplifier l'accès aux services, Action 2. Construire un maillage cohérent des équipements et des services, Action 3. Donner accès au numérique et offrir un bouquet de services en ligne), défi 10 "Le défi des solidarités" (Action 2. Développer la solidarité territoriale)*

### Constats et contexte

La mise en œuvre des politiques publiques en matière d'habitat, de foncier et d'urbanisme nécessite un suivi et une évaluation. Cela est prévu et rendu obligatoire par les textes :

- Tout PLH doit disposer de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire (CCH article L302-1).
- Chaque EPCI disposant d'un PLH délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation de son PLH et sur son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique (bilan annuel) et doit réaliser à mi-parcours un bilan triennal à communiquer pour avis au Préfet et au CRHH (CCH article L302-3).
- En cas de délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah, la convention de délégation définit les conditions dans lesquelles une évaluation sera effectuée au terme de son application (CCH article L301-5-1).
- Une analyse des résultats de l'application de tout PLU doit avoir lieu et faire l'objet d'une délibération par le Conseil Communautaire au plus tard 9 ans après son approbation (Code de l'urbanisme article L153-27).

Pour remplir ces obligations, Grand Poitiers souhaite la mise en place d'un observatoire de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espace, permettant une observation permanente de la situation sur le territoire de la communauté urbaine, afin d'apporter à tous les acteurs locaux de l'habitat et de l'urbanisme des éléments :

- De connaissance et de compréhension de la situation, des tendances et des évolutions en cours ;
- D'aide à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH et des documents d'urbanisme ;
- D'évaluation des politiques publiques (PLH, délégation des aides à la pierre, PLU, politique de la ville...).

Afin que cet outil soit le plus opérationnel et adaptable possible (observation par et pour l'action), il importe que Grand Poitiers en soit le maître d'ouvrage, tout en s'inscrivant dans un principe de co-production avec les partenaires locaux.



## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

**Objectif 1 : Améliorer la connaissance du territoire, de ses caractéristiques et de ses évolutions, notamment en matière de production de logements, de consommation foncière, d'état du parc de logements, de marchés fonciers et immobiliers, de parcours résidentiels, etc.**

**Objectif 2 : Analyser la pertinence, l'efficacité et l'efficience des politiques publiques mises en œuvre dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme**

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositifs

Définir l'organisation, les champs d'observation, les sources utilisées, les indicateurs suivis, les partenariats, les modes de restitution des résultats d'observation, en lien avec le dispositif d'observation d'agglomération, selon les principes suivants :

Collecte, traitement et analyse de données			
<u>Observatoire socle</u> : collecte, traitement et analyse des données permettant le renseignement des indicateurs récurrents		<u>Etudes particulières</u> : programme de travail à définir annuellement	
Données externes		Données d'activité de Grand Poitiers	Enquêtes, investigations particulières...
Traitées par Grand Poitiers	Traitées par des partenaires extérieurs (via des conventions ad hoc)		



Résultats d'observation		
Statistiques (tableaux, graphiques, cartes...) et analyses		
<u>Tableaux de bord et publications régulières</u> : Présentation des indicateurs récurrents, a minima annuellement	<u>Notes</u> en réponse à des questions ponctuelles	<u>Publications spécifiques</u> de présentation des résultats des études particulières

Mettre en œuvre le dispositif d'observation de façon opérationnelle et durable, et notamment :

- Mettre en place les partenariats avec les autres acteurs réalisant un suivi de certains indicateurs en matière d'habitat, de foncier ou de consommation d'espace, pour alimenter l'observatoire ;
- Mettre en place les instances (comité technique de l'observatoire / groupes ressources thématiques) permettant de produire de façon partenariale l'analyse qualitative complétant les traitements de données statistiques ;
- Définir les outils de diffusion des résultats d'observation (version papier et numérique) et organiser leur présentation et mise en débat (en Comité local de l'habitat et commissions thématiques, en Conférence intercommunale du logement, etc.) ;

- Utiliser les résultats d'observation pour nourrir l'évaluation des politiques publiques en matière d'habitat, de foncier et d'urbanisme ;
- Réaliser des outils d'aides à la décision et à la priorisation de l'action publique, alimenter les différentes réflexions stratégiques menées ;
- Réaliser les suivis annuels et triennal du PLH.

Alimenter et utiliser le dispositif d'observation d'agglomération de Grand Poitiers en collaboration avec le service qui le gère (Centre d'activités Valorisation des données territoriales), et faire le lien avec les outils de suivi des autres politiques de Grand Poitiers (PCAET, développement économique et universitaire, mobilités, politique de la ville, etc.).

Se mettre en relation et envisager éventuellement une mutualisation avec l'observatoire de la consommation foncière mis en place à l'échelle du SCOT (définition commune de certains indicateurs...).

## **Moyens humains et financiers**

Moyens humains de Grand Poitiers : 1 ETP

Achat de données, conventions pour traitement de données par des partenaires, réalisation d'enquêtes ponctuelles... : 50 K€ par an, soit 300 K€ sur 6 ans (fonctionnement)

## **Calendrier**

2020 : Définition du dispositif d'observation

2021 : Mise en œuvre du dispositif d'observation

## **Conduite de l'action**

### **Pilote(s)**

Grand Poitiers Communauté urbaine

### **Partenaires**

Fournisseurs et gestionnaires de données à l'échelon national, régional et local (à définir en détail lors de la définition du fonctionnement de l'observatoire)

### **Financeurs**

Grand Poitiers Communauté urbaine

## **Observation, suivi, évaluation**

### **Outils et méthode de suivi**

#### **Indicateurs de suivi**

Nombre d'indicateurs suivis annuellement

Nombre de partenaires impliqués

Nombre de publications

Nombre d'études particulières réalisées

# Action 3 : Définir une stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 9 "Le défi de la dynamique rural-urbain" (Action 1. Développer et valoriser les centres-bourgs, Action 2. Préserver l'environnement et les paysages)*

## Constats et contexte

Globalement, les difficultés rencontrées localement ne concernent pas tant la disponibilité du foncier que la définition d'un juste prix représentant à la fois une ressource raisonnable pour le vendeur et un équilibre d'opération pour l'acheteur. Cependant la situation peut être assez différente d'une commune à l'autre, en fonction des contraintes spécifiques qui s'y imposent et des particularités de chaque PLU.

Pour répondre à ces difficultés, il s'agit de construire une stratégie foncière efficiente de Grand Poitiers, avec les objectifs suivants :

- contribuer aux analyses, aux propositions et aux choix politiques en matière d'habitat, en lien très étroit avec le contexte territorial ;
- s'inscrire dans une logique de projet à plus ou moins long terme et non plus seulement dans une logique d'opportunités ;
- anticiper le plus en amont possible les projets et garantir une meilleure répartition dans l'espace et le temps des opérations d'habitat grâce à une gouvernance partenariale ;
- mobiliser tous les outils possibles : veille, dispositions des documents d'urbanisme, maîtrise foncière, outils d'aménagement, négociation avec les opérateurs...

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

**Objectif 1 : Affiner la stratégie foncière de GPCu et son mode de gouvernance**

**Objectif 2 : Mettre en place les partenariats et outils nécessaires à sa mise en œuvre**

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositifs

#### Stratégie foncière

Définir collectivement les lieux stratégiques, pour les années à venir, de l'extension urbaine, de la densification urbaine (dents creuses...), du renouvellement urbain<sup>137</sup> et des projets d'infrastructures substantiels, sur l'ensemble du territoire.

Mettre en place un dispositif de veille foncière sur ces lieux stratégiques.

---

<sup>137</sup> Notamment les emprises importantes libérées par des acteurs publics ou privés, les sites, îlots ou quartiers à renouveler car ils représentent un espace stratégique de développement ou de rayonnement de Grand Poitiers (ex. quartier de la gare à Poitiers), les autres lieux de renouvellement d'une certaine ampleur, le bâti privé dégradé...

Réaliser un bilan des outils existants et de leur mise en œuvre, et définir quels sont les outils que la collectivité souhaite utiliser pour permettre l'urbanisation maîtrisée et la sortie de projets de qualité sur ces zones stratégiques (traiter notamment la question du portage long terme).

### Réunions de coordination

1. Planifier et programmer avec les communes les opérations de manière partenariale en échangeant sur les objectifs, les priorités et les opportunités, en intégrant la dimension foncière. L'objectif est de croiser les besoins et les capacités à faire de chacun pour une déclinaison opérationnelle mieux appréhendée en amont (cf. action 4).
2. Piloter une instance d'échange avec les gestionnaires de patrimoine public (Etat, collectivités, Université, CHRU, RFF...) permettant un dialogue sur les stratégies et priorités de chacun, une veille sur les importants fonciers mutables, une anticipation et une organisation des opérations "tiroir" et du renouvellement urbain, une modération des prix d'achat pour préserver les équilibres des opérations...
  - ➔ Envisager 2 réunions par an au minimum entre techniciens et des échanges en tant que de besoin dans l'intervalle (la première réunion de l'instance permettra de définir le mode opératoire).

Remarque : cette instance peut être élargie aux propriétaires privés de fonciers ou de biens immobiliers importants.

### Partenariats EPF-NA

Suivre la mise en œuvre de la convention cadre GPCu – EPF-NA.

Travailler avec chaque commune et l'EPF-NA sur les projets sur lesquels la commune positionne l'EPF-NA, en amont de la signature des conventions tripartites, afin d'articuler ces projets avec les stratégies d'aménagement des communes et avec la stratégie de développement de l'habitat de Grand Poitiers, et de définir l'implication de chaque signataire dans les projets concernés.

### Suivi de la stratégie foncière

Suivre les prix, les volumes des échanges et de l'utilisation des outils de la stratégie foncière dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espace (cf. action 2).

Décliner une communication partenariale sur ce qui se fait, sur ce qui fonctionne.

## Moyens humains et financiers

Moyens humains de GPCu (hors observatoire) : 0,5 ETP

Moyens des communes (éventuellement de Grand Poitiers) ou des opérateurs pour la veille stratégique et la mise en œuvre opérationnelle des opérations.

## Calendrier

Dès 2019 et tout au long du PLH.

## Conduite de l'action

### Pilote(s)

Grand Poitiers Communauté Urbaine

## Partenaires

Les communes de Grand Poitiers

Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine

Caisse des Dépôts

Services de l'Etat : Direction Départementale des Territoires, Direction départementale des finances publiques...

Autres gestionnaires de patrimoine public : Département de la Vienne, Université, RFF, etc.

## Financeurs

Les communes de Grand Poitiers en lien avec les opérateurs

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

Mise en place d'un observatoire de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espaces

Réunion annuelle de suivi des conventions avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine.

### Indicateurs de suivi

Nombre de réunions avec les communes et avec les gestionnaires de patrimoine public

Nombre de conventions signées avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine

Nombre de veilles foncières ciblées réalisées

Evolution des volumes et des prix en matière d'habitat (+ éventuellement d'autres indicateurs à définir dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espaces) :

- Marché de l'ancien (appartements et maisons) ;
- Marché du neuf (appartements et maisons) ;
- Terrains à bâtir ;
- Charges foncières pour la production de logements neufs (collectifs ou individuels groupés).

# Action 4 : Se donner les moyens collectivement de produire 1 000 logements par an sur le territoire de GPCu sur la durée du PLH, avec une répartition géographique conforme aux besoins

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 9 "Le défi de la dynamique rural-urbain" (Action 1. Développer et valoriser les centres-bourgs, Action 2. Préserver l'environnement et les paysages), défi 10 "Le défi des solidarités" (Action 2. Développer la solidarité territoriale)*

## Constats et contexte

Depuis 2010, 890 logements par an ont été commencés en moyenne sur l'ensemble des 40 communes de GPCu<sup>138</sup>, soit beaucoup moins qu'avant la crise de 2008, et cela malgré les efforts de la collectivité pour permettre aux opérateurs de sortir des opérations dans de bonnes conditions. Parallèlement, entre 2011 et 2016, la population de Grand Poitiers a cru d'un peu plus de 4 000 habitants, soit un taux de croissance démographique annuel de +0,40%.

Aujourd'hui, afin de s'inscrire dans les objectifs du SCOT et de répondre aux besoins liés à la croissance démographique souhaitée (+0,6% par an) et au desserrement des ménages, des objectifs de production de logements ont été déterminés. Ils sont ambitieux mais atteignables : construire 1 000 logements nouveaux par an. L'enjeu est de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, grâce à un accompagnement et une ingénierie renforcés.

Pour atteindre cet objectif de production, il est nécessaire de favoriser les projets de développement en évitant la concurrence, en anticipant au mieux, en programmant et en travaillant en amont dans une logique de qualité et de cohérence, aussi bien dans l'espace que dans le temps. Cela doit garantir une bonne répartition du logement en fonction des contextes locaux.

Grand Poitiers, en lien très étroit avec les communes, doit enfin contribuer à la qualité des opérations en promouvant un dialogue très en amont et s'appuyant sur des outils spécifiques, en complément de la volonté des communes.

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

**Objectif 1 : Produire 1 000 logements par an sur la durée du PLH sur le territoire de GPCu avec la répartition suivante** (la production de chaque commune a vocation à se situer entre l'hypothèse basse et l'hypothèse haute, de manière à ce que le total à l'échelle des 40 communes corresponde à l'objectif de 6 000 logements en 6 ans) :

---

<sup>138</sup> Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés



<b>Commune</b>	<b>Nombre total de logements neufs livrés sur 2019-2024 – Hypothèse basse</b>	<b>Nombre total de logements neufs livrés sur 2019-2024 – Hypothèse haute</b>
Beaumont-saint-Cyr	55	95
Béruges	45	65
Biard	105	145
Bignoux	40	50
Bonnes	40	60
Buxerolles	200	300
Celle-Lévescault	40	50
La Chapelle-Moulière	15	21
Chasseneuil-du-Poitou	125	185
Chauvigny	120	160
Cloué	20	25
Coulombiers	35	80
Croutelle	25	35
Curzay-sur-Vonne	6	10
Dissay	90	140
Fontaine-le-Comte	120	185
Jardres	35	50
Jaunay-Marigny	145	230
Jazeneuil	10	20
Lavoux	25	40
Ligugé	110	225
Liniers	15	35
Lusignan	70	100
Mignaloux-Beauvoir	200	300
Migné-Auxances	175	225
Montamisé	130	170
Poitiers	1 900	2 300
Pouillé	20	30
La Puye	5	10
Rouillé	45	65
Saint-Benoît	170	260
Saint-Georges-lès-Baillargeaux	150	180
Saint-Julien-l'Ars	90	130
Sainte-Radégonde	4	8
Saint-Sauvant	5	15
Sanxay	2	5
Savigny-Lévescault	70	100
Sèvres-Anxaumont	100	130
Tercé	40	55
Vouneuil-sous-Biard	190	270
<b>GPCu (somme 40 communes)</b>	<b>4 787</b>	<b>6 559</b>

## **§4-1. Assurer une coordination territoriale avec les communes sur la programmation de la production de logements**

**Objectif 2 : Disposer d'instances de coordination territoriales spatiales et temporelles sur la production de logements**

## **§4-2. Proposer une assistance aux communes dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction complexes ou innovantes ou participant au rayonnement du territoire**

**Objectif 3 : Apporter aux communes une assistance en matière d'ingénierie opérationnelle**

## **§4-3. Travailler le plus en amont possible sur les opérations prévues avec les aménageurs, lotisseurs, promoteurs et bailleurs sociaux pour favoriser des projets de qualité**

**Objectif 4 : S'assurer de la qualité des projets par un dialogue très en amont**

## **Mise en œuvre de l'action**

### **Méthode, outils, dispositifs**

#### **Outils des Plans locaux d'urbanisme (PLU)**

Les PLU (PLU intercommunal et PLU communaux) doivent permettre et anticiper la réalisation des projets stratégiques. Il s'agit donc de :

- Promouvoir les dispositifs réglementaires favorables au développement des opérations, au renouvellement urbain, à la diversification de l'habitat et à l'intensité urbaine dans le PLUi et les PLU, notamment lors de leurs élaborations et révisions ;
- Mener les modifications et mises en compatibilités nécessaires des PLU / PLUi si elles sont nécessaires à la réalisation de projets ambitieux concertés.

#### **Instances de coordination territoriales sur la production de logements**

Créer des instances de dialogue et de partage entre les communes permettant un dialogue sur la vie des opérations, dans le temps et dans l'espace, animées par Grand Poitiers.

Objectif :

- Disposer d'une vision commune et partagée en matière de production de logements.
- Partager a minima la planification de l'ouverture des zones à urbaniser et les processus opérationnels maîtrisés (création des lotissements ou ZAC, etc.) pour appréhender le phénomène de concurrence entre les opérations et permettre une offre nouvelle répartie de manière équilibrée sur le territoire.
- Faire un point régulier partagé sur l'état d'avancement des opérations (bilan annuel...) et les projets en réflexion.

Périmètres : Groupes de communes proches géographiquement et potentiellement en concurrence, (voire éventuellement des rapprochements thématiques).

Fréquence de réunion : au moins une fois par an, sur invitation.

Participants : Maires (+ adjoints, services) des communes concernées + GPCu (implication des différentes directions potentiellement concernées)

En plus de ces réunions annuelles, profiter des réunions "Droit de l'urbanisme et suivi des instructions d'autorisation d'urbanisme" qui se tiennent régulièrement en commune pour mieux partager toute

question liée à la qualité des opérations, notamment concernant les permis d'aménager, et la façon dont les communes ont su y répondre. Cela permettrait de valoriser les bonnes pratiques et de pouvoir les reproduire si nécessaire.

### **Assistance aux communes en matière d'ingénierie opérationnelle**

Développer à Grand Poitiers une ingénierie opérationnelle d'assistance aux communes, visant à les accompagner très en amont d'un point de vue opérationnel, technique et financier pour s'assurer de la réussite des opérations dans des conditions économiques acceptables pour les opérateurs et adaptées aux marchés immobiliers visés : définition des projets, modalités de leur mise en œuvre opérationnelle, notamment négociations avec les aménageurs et les promoteurs, conduites d'études pré-opérationnelles...

Modalités, à adapter aux contextes et aux demandes de chaque commune :

- Conseils techniques sur la faisabilité et la qualité des projets,
- Accompagnement pour les réflexions en matière d'aménagement et pour les études,
- Montage d'opérations et des procédures,
- Définition des stratégies pour la négociation avec les différents acteurs, en particulier les propriétaires fonciers,
- Co-financements d'études (de faisabilité, de capacité, d'assistance au montage...).

### **Charte de qualité avec les promoteurs**

Généraliser le système de charte de qualité et de programmation avec les porteurs de projets déjà en vigueur. Elle prend la forme d'une convention tripartite (GPCu, commune d'implantation, porteur du projet) pour toutes opérations d'une certaine ampleur, permettant de s'assurer que le programme contribue aux objectifs du PLH (renforcement des pôles de centralité, intensification le long des axes structurants, actions en faveur de la mixité sociale, performances énergétiques, réponses aux objectifs qualitatifs et quantitatifs de la commune et du secteur). Elle contribue à la définition d'un dialogue très en amont sur le projet permettant de s'inscrire dans une dynamique de qualité au service des arts de vivre. L'idée est que Grand Poitiers facilite les opérations et aide les communes de par sa connaissance fine des marchés immobiliers et des acteurs du territoire.

Le cas échéant, il peut être intégré dans les conventions avec les promoteurs ou aménageurs un engagement de réaliser une partie de l'opération "autrement" (produits originaux de par leur conception, son financement, son mode de production, sa destination, ses qualités...).

### **Architecte-conseil**

Poursuivre les permanences de l'Architecte Conseil de Grand Poitiers à destination des porteurs de projet afin qu'il les accompagne de manière très pragmatique dans une démarche de qualité adaptée.

Valoriser son apport en démontrant les bienfaits de ses interventions dans l'évolution des projets vers la qualité.

## **Moyens humains et financiers**

Moyens humains de Grand Poitiers Communauté urbaine : 1 ETP

**La mise en œuvre de cette action ne sera possible que par la création d'un poste d'ingénierie opérationnelle permettant l'accompagnement des communes et des opérateurs.**

Permanences de l'architecte Conseil : 26 K€ par an, soit 156 K€ sur 6 ans (fonctionnement)

Co-financement d'études : 20 K€ par an pour GPCu à partir de 2020, soit 100 K€ sur 5 ans (investissement)

## Calendrier

Réalisation des 1 000 logements : tout au long du PLH

Instances de coordination territoriale : à partir de 2020

Accompagnement des Communes et des opérateurs : à partir de 2020

Généralisation des chartes : 2019

Architecte Conseil : en cours

Réunions Droit de l'urbanisme : en cours

## Conduite de l'action

### Pilote(s)

Grand Poitiers Communauté urbaine

### Partenaires

Les communes de Grand Poitiers

Les opérateurs du territoire, publics et privés (promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux, EPF NA...)

### Financeurs

Grand Poitiers Communauté urbaine, Communes, Opérateurs

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

Suivis réguliers de l'avancée des projets lors des réunions avec les communes et les opérateurs, complétés par des traitements statistiques (cf. Observatoire de l'habitat, du foncier de la consommation d'espace – Action 2)

### Indicateurs de suivi

Nombre de logements autorisés, commencés (livrés ?) par an

- Selon la localisation
- Selon le type de construction
- Etc.

Nombre d'opérations « chartées »

Nombre de réunions des instances d'échanges

Nombre d'opérations suivies par Grand Poitiers.

# Action 5 : Préparer des contrats d'axe sur les lignes de transports en commun les plus structurantes

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 3 "Le défi de l'accueil" (Action 1. Être une terre d'accueil, Action 2. Faciliter la mobilité), défi 8 "Le défi de la mobilité" (Action 1. Développer l'intermodalité et les mobilités douces, Action 2. Fluidifier les accès aux pôles d'emploi et d'activité, Action 4. Améliorer la connexion aux grands infrastructures), défi 9 "Le défi de la dynamique rural-urbain (Action 1. Développer et valoriser les centres-bourgs)*

## Constats et contexte

L'objectif est d'obtenir des densités de logements et/ou de population supérieures aux abords des lignes de transports en commun structurantes (3 lignes de bus "Réflex" – notamment les nœuds de connexion entre lignes, gares TER).

Le contrat d'axe permet de mieux articuler mobilité et urbanisme, de façon à favoriser des modes alternatifs à la voiture particulière. Il promeut l'intensité urbaine, de façon à rendre plus efficient l'offre en transports en commun et à agir sur l'aménagement de l'espace pour optimiser les services apportés.

Articuler les problématiques de transport et d'aménagement, c'est penser l'organisation urbaine autour des axes structurant de transport public en allant bien au-delà de la seule question des déplacements et contribuer efficacement au développement du territoire par un apport de services aux habitants.

Mettre en place des contrats d'axe, c'est aussi optimiser les politiques publiques des collectivités et de l'Etat (et rassembler des partenaires autour de la démarche).

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

### Objectif : Produire une ville intense aux abords des stations de transport collectif

Il s'agit à la fois :

- de réfléchir à l'intensification autour des stations de transport collectif existantes ou prévues (objet de cette fiche-action du PLH, à décliner ultérieurement dans les documents stratégiques de planification urbain et de mobilité),
- de veiller à ce que les réflexions en matière de mobilité et de développement d'infrastructures (transports collectifs<sup>139</sup>, modes doux...) prennent en compte le développement urbain et accompagnent la densification de certaines zones.

---

<sup>139</sup> Y compris la question de la réouverture éventuelles de haltes ferroviaires voire de lignes TER.

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositifs

Définir le potentiel d'intensité urbaine autour des stations de transport collectif pré-repérées, via une étude ad hoc. Sont identifiés à ce jour (liste non définitive) :

- Gares TER de Lusignan, Ligugé, Jaunay-Marigny, Chasseneuil-du-Poitou, Poitiers, Rouillé, Dissay
- Stations de bus :
  - o Avenue de Nantes à Poitiers (de la Demi-Lune au viaduc Léon Blum) – Ligne 1
  - o Grand Pont à Chasseneuil-du-Poitou – Ligne 1
  - o Avenue du Recteur Pineau à Poitiers – Ligne 1
  - o Aboville / Vaudouzil à Poitiers – Lignes 1 et 3
  - o Gare de Poitiers – Lignes 1, 2 et 3
  - o Cœur de Ville à Buxerolles – Ligne 3
  - o Avenue du 8 mai 1945 / avenue de la Libération à Poitiers (et Saint-Benoît) – Ligne 3

Expérimenter sur 2 sites (une gare et une station de transport en commun urbain) les modalités de partage de décision et de mise en œuvre opérationnelle du processus, afin de permettre effectivement l'intensification urbaine et la mixité sociale recherchées, en impliquant tous les élus et toutes les directions de Grand Poitiers compétents (Urbanisme Habitat Projets urbains, Espace public, Mobilités...), les responsables et exploitants des lignes de transport collectif (SNCF, Région Nouvelle-Aquitaine, Vitalis), les communes, les opérateurs (EPF-NA, aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...), etc.

Réfléchir au passage de l'expérimentation à un modèle / une méthodologie déclinable à chaque axe.

Veiller à ce que les documents stratégiques en matière de planification urbaine et de mobilité intègrent cette démarche.

### Moyens humains et financiers

Moyens humains Grand Poitiers Communauté urbaine : 0,25 ETP

Etude sur les potentiels : 25 K€ (investissement)

### Calendrier

Etude sur les potentiels d'intensité urbaine autour des stations de transport collectif : 2021

Expérimentation sur 2 sites tests : 2021-2023

Définition de la méthodologie applicable sur l'ensemble des axes : 2024

## Conduite de l'action

### Pilote(s)

Grand Poitiers Communauté urbaine

### Partenaires

Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Communes

Vitalis, SNCF

EPF NA, Promoteurs, Aménageurs, Bailleurs sociaux...



## Financeurs

Grand Poitiers Communauté urbaine pour l'étude sur les potentiels

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

Suivi spécifique d'indicateurs de construction, de densité, etc. autour des stations repérées, dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espaces

Organisation d'échanges sur l'articulation urbanisme / déplacements

### Indicateurs de suivi

Etude réalisée (oui / non)

Eléments réglementaires mis en place dans les documents de planification

Evolution des densités autour des stations repérées

# Action 6 : Intervenir de manière ambitieuse et pertinente sur le parc locatif social public existant

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 6 "Le défi de la transition énergétique" (Action 1. Réduire les consommations d'énergie), défi 10 "Le défi des solidarités" (Action 1. Rendre plus cohérentes et complémentaires les politiques sociales)*

## Constats et contexte

### Etat du parc social, besoins de requalification et actions de réhabilitation

Le parc social public comprend environ 16 100 logements HLM des bailleurs sociaux, 3 200 logements étudiants CROUS, 1 100 lits en EHPAD ou foyers-logements publics, 470 places en foyers pour personnes handicapées, 780 places en structures d'hébergement ou de logement adapté (hors places pour demandeurs d'asile).

Le patrimoine social locatif (hors structures pour publics spécifiques) sur Grand Poitiers est confronté aujourd'hui au défi de maintenir son attractivité dans un contexte territorial de marché peu tendu où la concurrence avec la construction neuve est forte. Afin d'éviter une rapide et trop forte déqualification de ce parc, il faut lui redonner de la qualité d'habiter (confort des logements, qualité énergétique, accessibilité, modération des loyers) afin qu'il reste désiré, en particulier dans les quartiers les plus fragiles. Cette approche est fondamentale pour la réussite de la politique de peuplement menée par Grand Poitiers.

En matière de logement étudiant CROUS également, il existe un enjeu important de requalification d'un parc vieillissant, ce qui est essentiel pour accroître son attractivité et continuer à faire de Poitiers et du Futuroscope un territoire accueillant pour les étudiants. Environ 2 100 logements CROUS ont été réhabilités en 10 ans.

Plus de 40% des logements des bailleurs sociaux ont été construits avant 1974 et la première réglementation thermique. Il s'agit du parc pour lequel les réhabilitations énergétiques sont les plus nécessaires. L'essentiel de ces logements sont situés sur Poitiers. La déclinaison au niveau local du Plan national de rénovation énergétique de l'habitat, reprise par le Schéma directeur des énergies de Grand Poitiers, prévoit la réhabilitation énergétique de 470 logements locatifs sociaux publics chaque année. Les bailleurs sociaux ont l'objectif d'éradiquer les logements avec étiquettes énergétiques E, F ou G.

Sur les 5 dernières années (2013-2017), Grand Poitiers a aidé financièrement les bailleurs sociaux du territoire à réhabiliter environ 1 100 logements, soit 220 par an, et a participé à la réhabilitation de la cité Marie Curie du CROUS.

Dans le cadre de l'élaboration en cours de la deuxième génération des Conventions d'utilité sociale (CUS), les bailleurs sociaux sont en train de réviser leurs Plans stratégiques de patrimoine (PSP) qui leur permettront de définir leurs priorités et leurs programmes de réhabilitation pour les années à venir.

D'ores et déjà, la convention de renouvellement urbain des Couronneries signée le 10 novembre 2017 prévoit la requalification de 1 800 logements locatifs sociaux (sur 26 bâtiments) sur la période 2017-2025, pour un coût total de 70 millions d'euros.

## Vente HLM

Les bailleurs sociaux proposent depuis longtemps à certains de leurs locataires de devenir propriétaires de leur logement, dans un objectif de favoriser un parcours résidentiel positif. Cependant jusqu'ici les volumes vendus restaient modérés (8 000 logements par an au niveau national).

La stratégie logement du gouvernement, présentée en septembre 2017 et déclinée notamment dans la loi de finance 2018 et la loi Elan, propose d'intensifier la vente HLM, à la fois pour favoriser l'accession sociale à la propriété des locataires HLM et pour dégager des ressources financières pour les bailleurs sociaux venant compenser les pertes dues notamment à la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS). L'objectif au niveau national est la vente de 40 000 logements sociaux par an.

Chaque bailleur social est donc tenu de revoir à la hausse son propre plan de vente HLM, à intégrer dans les CUS actuellement en cours d'élaboration.

Cela ne doit pas pour autant fragiliser les locataires accédants, ni compromettre les objectifs de développement du parc social pour répondre aux besoins du territoire, et notamment sur les communes en déficit SRU. Il faut aussi veiller à ce que ces ventes ne contribuent pas à terme à la constitution de copropriétés fragiles.

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

### §6-1. Réhabiliter le parc existant pour lui redonner de l'attractivité

**Objectif 1 : Réhabiliter chaque année environ 250 logements locatifs sociaux aux Couronneries (dans le cadre du NPNRU) et 100 logements locatifs sociaux sur le reste du territoire**

**Objectif 2 : Se donner les moyens de mener des réhabilitations du parc social de grande qualité**

**Objectif 3 : Trouver les partenariats permettant de mener de mini-projets locaux de rénovation urbaine pour traiter de manière ambitieuse quelques quartiers d'habitat social, en combinant les actions sur le bâti (rôle du bailleur) et sur l'environnement urbain (rôle de la collectivité)**

### §6-2. Définir et mettre en œuvre une stratégie communautaire en matière de vente HLM

**Objectif 5 : Mettre la vente HLM au service du parcours résidentiel positif des ménages et du développement du parc de logement social**

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositifs

#### Planification et organisation du programme de réhabilitation du parc social (cf. action 1)

Travailler de manière coordonnée avec les bailleurs sociaux sur leurs Plans stratégiques de patrimoine (PSP), leurs Conventions d'utilité sociale (CUS) et leurs plans de vente HLM.

Planifier de manière pluriannuelle les réhabilitations du parc en tenant compte de l'environnement urbain, des besoins des communes et des stratégies patrimoniales des bailleurs sociaux.

Mettre en œuvre le programme de renouvellement urbain des Couronneries, avec l'ensemble des partenaires.

Que ce soit dans le cadre du NPNRU des Couronneries ou pour les réhabilitations sur le reste du territoire, donner la priorité aux rénovations globales et complètes, favorisant la mixité sociale, la qualité

de services et veillant à conserver un bas de quittance maîtrisé (pas de hausse de loyers trop importante, baisse des charges).

Lors des restructurations, favoriser la création de petits logements (T2) et de grands logements (T5 et plus) au détriment des T3.

Mobiliser tous les financements possibles (Certificat d'économie d'énergie, financements européens, etc.).

En particulier, réaliser une évaluation du règlement financier de Grand Poitiers, et y apporter les ajustements nécessaires pour s'adapter au mieux aux objectifs du PLH et aux besoins des bailleurs sociaux.

Participer à la mise en œuvre des actions prévues par le PCAET / SDE en matière de rénovation énergétique du parc public :

- Pilotage de la performance énergétique du parc social (amélioration de la connaissance de la performance énergétique du parc social pour un meilleur ciblage des travaux à réaliser et une évaluation plus précise des résultats obtenus) ;
- Mise en œuvre opérationnelle des travaux d'amélioration de la performance énergétique (rénovation du bâti et développement de la production d'énergies renouvelables), grâce notamment à un accompagnement technique des bailleurs sociaux (Centre régional des énergies renouvelables – CRER –, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'Energie – ADEME –, Cluster Eco-habitat...) et une recherche de financement ;
- Sensibilisation des locataires à la réduction des consommations d'énergie.

### **Mini-projets locaux de rénovation urbaine**

Programmer, sur la durée du PLH, une ou deux opérations de rénovation urbaine :

- Périmètre : "petit" quartier d'habitat social, nécessitant une intervention conjointe et ambitieuse sur le bâti et sur l'espace public
  - Partenariat opérationnel : Grand Poitiers, communes concernées, bailleurs concernés
  - Partenariat financier : à construire
  - Méthodologie : à définir
- ➔ Méthodologie et recherche de financement à mettre en place avec la commune et le bailleur volontaires pour tester le dispositif sur une opération.

### **Requalification du parc de logements spécifiques**

Etudier les besoins de requalification (ou démolition-reconstruction...) des logements étudiants CROUS, résidences sociales, foyers-logements et autres structures d'hébergement ou d'habitat adapté dégradés, plus aux normes ou obsolètes, puis définir un plan d'actions approprié

Concerter de manière permanente avec les acteurs du territoire pour connaître leurs besoins et l'évolution de ces besoins.

Rechercher des financements permettant d'équilibrer les plans de financement tout en conservant des redevances acceptables.

Après cette phase d'étude, mettre en œuvre le plan d'actions en mobilisant les partenaires financiers.

## Stratégie communautaire en matière de vente HLM

En lien avec les communes et les bailleurs sociaux, finaliser la doctrine de Grand Poitiers en matière de vente HLM, permettant aux bailleurs sociaux de réaliser leur plan de vente tout en prenant un certain nombre de garantie quant à :

- l'état des logements vendus,
- la sécurisation des accédants,
- la localisation des biens,
- le réinvestissement du produit de la vente sur la commune/l'EPCI, avec attention particulière sur les communes SRU (où le nombre de logements reconstruits doit être supérieur au nombre de logements vendus), conformément aux objectifs de production du PLH,
- la création de copropriétés suite à la vente de logements sociaux en obligeant les bailleurs sociaux à garder une part majoritaire et en recommandant le fait qu'ils assurent le rôle de syndic, de façon à garantir une gestion adaptée des copropriétés ainsi créées et d'éviter leur fragilisation.

Engager une convention tripartite Grand Poitiers / communes concernées / bailleur social afin que les plans de vente des bailleurs et l'avis demandés aux communes à l'occasion de chaque mise en vente soient cohérents avec la doctrine de Grand Poitiers.

Echanger régulièrement avec les bailleurs sur leurs plans de vente pluriannuels et annuels en impliquant les communes concernées (mise en œuvre et suivi de la convention).

## Moyens humains et financiers

Moyens humains de Grand Poitiers Communauté urbaine : 1 ETP

Budget de grand Poitiers Communauté urbaine :

Financement de la réhabilitation de 1 450 logements sociaux aux Couronneries sur la période 2019-2024 : 3,3 M€ (investissement)

Financement de la réhabilitation ambitieuse de 600 logements sociaux sur le reste du territoire : 1,5 M€ (investissement)

Démolition du FJT Kennedy : 443 K€ (investissement)

Financement de mini projets de rénovation urbaine : 1 M€ (investissement)

Financement d'une étude sur les besoins en requalification du parc de logements spécifiques : 25 K€ (fonctionnement)

## Calendrier

Elaboration des CUS et des PSP : 2019

Planification pluriannuelle du programme de réhabilitation du parc social : 2019 (Sur les 3 premières années du PLH, l'essentiel des réhabilitations financées le seront dans le cadre du NPNRU. Pour les 3 années suivantes, le rythme de réhabilitation sur les Couronneries sera plus calme, ce qui permettra de dégager des moyens pour réaliser des réhabilitations ambitieuses ailleurs)

Mise en place de mini-projets de rénovation urbaine : choix de l'opération test et définition de la méthodologie en 2020, lancement de l'opération en 2021

Etude sur les besoins en requalification du parc de logements spécifiques : 2020

Contractualisation avec les bailleurs sociaux et les communes sur leur plan de ventes HLM : 2019

## Conduite de l'action

### Pilote(s)

Grand Poitiers Communauté urbaine

### Partenaires

Bailleurs sociaux, CROUS, Gestionnaires de structures d'hébergement

Communes, Etat, ANRU

### Financeurs

Bailleurs sociaux, CROUS

Grand Poitiers, Communes

Etat, ANRU

Action Logement

Autres financeurs éventuels (Europe...)

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

Outils de suivi de la programmation pluriannuelle et des plans de vente

### Indicateurs de suivi

Nombre de logements réhabilités (familiaux et spécifiques)

- localisation
- type de travaux

Qualité des logements réhabilités : niveau de quittance, performance énergétique

Nombre de mini-projets de rénovation urbaine en cours

- localisation
- nombre de logements concernés

Nombre de logements vendus

- localisation
- type de logements



# Action 7 : Produire suffisamment de logements sociaux pour maintenir le taux SRU de l'agglomération et influencer sur leur répartition géographique

---

*Action s'inscrivant dans la mise en œuvre du projet de territoire : défi 6 "Le défi de la transition énergétique" (Action 1. Réduire les consommations d'énergie), défi 9 "Le défi de la dynamique rural-urbain (Action 1. Développer et valoriser les centres-bourgs), défi 10 "Le défi des solidarités" (Action 2. Développer la solidarité territoriale)*

## Constats et contexte

La production de logements locatifs sociaux publics est à un niveau bas depuis 2015 sur le territoire de Grand Poitiers (145 à 190 logements agréés par an, familiaux et spécifiques réunis), malgré une volonté des collectivités (communes et Grand Poitiers) de produire un nombre conséquent de logements sociaux, pour une réponse plus large aux besoins des ménages modestes, pour plus de mixité sociale sur le territoire, pour un meilleur respect de la loi SRU... Parallèlement, les dispositions de la Loi de finance pour 2018 instaurant la Réduction de loyers de solidarité (RLS) et relevant le taux de TVA applicable ont restreint la "capacité à faire" des bailleurs sociaux. La loi Elan modifie encore le cadre d'intervention.

Le nombre de conventionnement de logements privés est faible également (34 en 2017, 23 en 2018), qu'ils soient liés à la réalisation de travaux subventionnés par l'Anah ("conventionnement avec travaux") ou non ("conventionnement sans travaux"). Pourtant il s'agit d'un levier intéressant et complémentaire au parc locatif social public à la fois pour augmenter le nombre de logements sociaux dans les communes en déficit SRU, pour développer une offre locative sur les communes où le parc locatif est très limité, pour offrir des logements sociaux "en diffus" adaptés à des ménages qui ne se tournent pas forcément vers les bailleurs sociaux. De plus le niveau de loyer plafond des logements conventionnés social est concurrentiel vu les prix de marché sur le territoire, et les abattements fiscaux liés, notamment en cas de logements entrant dans un dispositif d'intermédiation locative, sont intéressants pour le propriétaire bailleur. La prime d'intermédiation locative est un "plus" qui permet de convaincre des propriétaires bailleurs (en zone B2).

Dispositif "Louer mieux" de l'Anah en vigueur pour logements privés conventionnés sur le territoire de Grand Poitiers			Zone B2 <sup>140</sup>	Zone C
Abattement fiscal sur les revenus locatifs (pendant toute la durée de la convention)	Conventionnement avec travaux	Loyer intermédiaire	15%	-
		Loyer social / très social	50%	50%
	Conventionnement sans travaux	Loyer intermédiaire	15%	-
		Loyer social / très social	50%	-
	Avec intermédiation locative (avec ou sans travaux) – jusqu'au 31/12/2019	Loyer intermédiaire	85%	-
		Loyer social / très social	85%	85%
Prime d'intermédiation locative de l'Anah versée à la signature de la convention	Conventionnement avec intermédiation locative (avec ou sans travaux) – jusqu'au 31/12/2022		1 000 €	-
Niveaux de loyers plafonds à respecter	Loyer intermédiaire (LI)	≤ 50 m <sup>2</sup>	8,75 €/m <sup>2</sup>	-
		> 50 m <sup>2</sup>	-	-
	Loyer conventionné social (LCS)	≤ 50 m <sup>2</sup>	7,49 €/m <sup>2</sup>	6,95 €/m <sup>2</sup>
		> 50 m <sup>2</sup>	7,49 €/m <sup>2</sup> plafonné à 674 €	6,95 €/m <sup>2</sup> plafonné à 625 €
	Loyer conventionné très social (LCTS)	≤ 70 m <sup>2</sup>	5,82 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>
		> 70 m <sup>2</sup>	4,92 €/m <sup>2</sup> plafonné à 492 €	4,56 €/m <sup>2</sup> plafonné à 456 €

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

### §7-1. Produire 220 logements sociaux publics (ordinaires et en structure, neufs ou en acquisition-amélioration) chaque année pour répondre aux besoins

**Objectif 1 : Produire 220 logements sociaux publics par an (170 familiaux et 50 en structure en moyenne) sur la durée du PLH avec la répartition suivante** (la production de chaque commune a vocation à se situer entre l'hypothèse basse et l'hypothèse haute, de manière à ce que le total à l'échelle des 40 communes corresponde à l'objectif de 1 320 logements en 6 ans) :

Commune	Nombre de logements locatifs sociaux livrés sur 2019-2024 – Hypothèse basse		Nombre de logements locatifs sociaux livrés sur 2019-2024 – Hypothèse haute	
	Logements familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	Logements spécifiques (structures)	Logements familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	Logements spécifiques (structures)
Beaumont-saint-Cyr	10		25	
Béruges	8		8	
Biard	21	15	24	20
Bignoux	0		0	
Bonnes	0		4	
Buxerolles	62		92	

<sup>140</sup> Communes de Grand Poitiers en zone B2 : Béruges, Biard, Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Croutelle, Fontaine-le-Comte, Jaunay-Marigny, Mignaloux-Beauvoir, Migné-Auxances, Montamisé, Poitiers, Saint-Benoît, Vouneuil-sous-Biard. Les autres communes sont en zone C.

Commune	Nombre de logements locatifs sociaux livrés sur 2019-2024 – Hypothèse basse		Nombre de logements locatifs sociaux livrés sur 2019-2024 – Hypothèse haute	
	Logements familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	Logements spécifiques (structures)	Logements familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	Logements spécifiques (structures)
Celle-Lévescault	0		0	
La Chapelle-Moulière	0		0	
Chasseneuil-du-Poitou	37		45	
Chauvigny	36	10	48	14
Cloué	0		0	
Coulombiers	0		0	
Croutelle	0		8	
Curzay-sur-Vonne	0		3	
Dissay	10		25	
Fontaine-le-Comte	34		40	
Jardres	9		17	
Jaunay-Marigny	34	15	82	15
Jazeneuil	0		0	
Lavoux	4		5	
Ligugé	20		50	20
Liniers	0		0	
Lusignan	10		15	15
Mignaloux-Beauvoir	65	10	95	10
Migné-Auxances	70	14	85	14
Montamisé	19	15	39	15
Poitiers	93	156	150	206
Pouillé	0		0	
La Puye	2		5	
Rouillé	0	7	6	7
Saint-Benoît	55	30	80	30
Saint-Georges-lès-Baillargeaux	36		42	
Saint-Julien-l'Ars	10		20	
Sainte-Radégonde	0		0	
Saint-Sauvant	0		4	
Sanxay	0		2	
Savigny-Lévescault	4		8	
Sèvres-Anxaumont	20		20	
Tercé	0		8	
Vouneuil-sous-Biard	38		54	
<b>GPCu (somme 40 communes)</b>	<b>707</b>	<b>262</b>	<b>1 109</b>	<b>356</b>

**Objectif 2 : Mobiliser tous les moyens possibles pour atteindre les objectifs de production**

## §7-2. Développer sensiblement le parc de logements locatifs sociaux privés

### Objectif 3 : Multiplier les conventionnements Anah

Objectif quantitatif : Montée en puissance, de façon à arriver à :

- 40 nouvelles conventions (dont 25 en zone B2 et 15 en zone C, soit au total environ 25 sur les communes en déficit SRU<sup>141</sup>) par an à partir de 2021 ;
- 90% de renouvellement de convention arrivant à échéance (hors reprise par le propriétaire pour son usage personnel).

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositifs

#### En matière de logement social public :

- Avoir une vision claire de la programmation annuelle et de la pré-programmation pluriannuelle en matière de production de logements sociaux, tel que prévu dans l'action 1 (objectif 5). Ce travail très en amont doit permettre de mieux repérer les leviers permettant à chaque projet envisagé (construction neuve ou acquisition-amélioration) d'entrer en phase opérationnelle (localisation, mobilisation du foncier, choix de l'aménageur, choix du type de maîtrise d'ouvrage, travail sur les formes urbaines et sur la densité, financements possibles...). Outre les bailleurs sociaux et les communes, doivent y être associés l'Etat, Action Logement, et, selon les projets, l'EPF-NA, les aménageurs et promoteurs intéressés, les gestionnaires des structures pour les projets d'hébergement, d'autres financeurs potentiels...
- Développer une expertise concernant l'équilibre financier des opérations de production de logements locatifs sociaux, tel que prévu dans l'action 1 (objectif 5), afin d'optimiser les moyens en fonction des objectifs.
- Articuler les plans de vente des bailleurs sociaux avec les projets de production de logements sociaux pour dégager des fonds propres pour les opérations (cf. action 6).
- Evaluer le règlement d'intervention de Grand Poitiers voté en 2018 à l'aune des objectifs du PLH et des nouvelles contraintes financières pesant sur les bailleurs sociaux, et proposer des ajustements.
- Assurer une veille sur les appels à projets, dispositifs d'intervention, etc. des partenaires potentiels des bailleurs et des communes, et diffuser l'information, afin d'aider les porteurs de projets à mobiliser toutes les aides possibles.

#### En matière de logement privé conventionné :

- Pour accentuer l'incitation des propriétaires bailleurs à conventionner leur(s) logement(s), mettre en place une aide de Grand Poitiers et des communes (à intégrer dans le règlement d'intervention de Grand Poitiers via un amendement) complémentaire à la prime d'intermédiation locative de l'Anah existante en zone B2 (1 000 €) :
  - o Aide de Grand Poitiers destinée aux propriétaires bailleurs conventionnant un logement situé en zone C avec la gestion confiée à un organisme d'intermédiation locative (loyer social ou très social) ;

<sup>141</sup> Communes en déficit SRU : Buxerolles (B2), Chauvigny (C), Fontaine-le-Comte (B2), Jaunay-Marigny (B2), Mignaloux-Beauvoir (B2), Migné-Auxances (B2), Montamisé (B2), Saint-Benoît (B2), Saint-Georges-lès-Baillargeaux (C), Vouneuil-sous-Biard (B2).

- Aide de Grand Poitiers complétée par une aide communale destinée aux propriétaires bailleurs conventionnant un logement situé sur une commune en déficit SRU avec la gestion confiée à un organisme d'intermédiation locative (loyer social ou très social).
- En lien avec les organismes d'intermédiation locative, mettre en place (cf. action 16) une communication très active sur l'intérêt pour les propriétaires bailleurs à conventionner leur(s) logement(s) et à passer par un mécanisme d'intermédiation locative (location/sous-location ou mandat de gestion avec une agence immobilière sociale), que ce soit :
  - Le conventionnement avec travaux (aide financière de l'Anah potentiellement importante pour la réalisation des travaux – complétée dans certains cas par d'autres financeurs dont Grand Poitiers, prime d'intermédiation locative de l'Anah et/ou de Grand Poitiers et éventuellement de la commune, abattement fiscal, sécurisation du propriétaire comme du locataire) ;
  - Le conventionnement sans travaux (prime d'intermédiation locative de l'Anah et/ou de Grand Poitiers et éventuellement de la commune, abattement fiscal, sécurisation du propriétaire comme du locataire).
- Assurer un suivi annuel formalisé des conventions en cours (par la DDT, en lien avec Grand Poitiers et les organismes d'intermédiation locative concernés), et systématiser un contact avec les propriétaires bailleurs concernés pour les inciter à renouveler leur(s) convention(s) quand elle(s) arrive(nt) à échéance.

## Moyens humains et financiers

Moyens humains de Grand Poitiers : 1ETP

Moyens financiers de Grand Poitiers :

- Production de logements locatifs sociaux : 7,9 M€ (investissement – hors crédits délégués)
- Prime d'intermédiation locative : 20 K€ chaque année à partir de 2021, soit 80 K€ au total (fonctionnement)

## Calendrier

Travail de pré-programmation et programmation : en continu, avec temps fort en novembre-décembre N-1 pour préparer la programmation N et la pré-programmation des années suivantes.

Evaluation et révision du règlement d'intervention : 2<sup>ème</sup> semestre 2020 (après trois années de mise en œuvre, pour une mise en application du nouveau règlement sur la programmation 2021). La mise en place de la prime d'intermédiation locative de Grand Poitiers (zone C, communes SRU) interviendra à ce moment-là.

Campagne de communication pour inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leurs biens : cf. action 16.

Point DDT-GPCu sur les conventions arrivants à échéance et relance des propriétaires bailleurs concernés : chaque année au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre.

## Conduite de l'action

### Pilote(s)

Grand Poitiers Communauté urbaine

## Partenaires

Parc public	Parc privé
Etat	Etat et Anah
Bailleurs sociaux et AROSH PC	Communes
Communes	Soliha
Action Logement	Structures agréées pour l'intermédiation locative (Soliha AIS, Audacia, Habitat et humanisme...)
Aménageurs, promoteurs...	
Gestionnaires de structures d'hébergement	

## Financeurs

### En matière de logement social public :

- Bailleurs sociaux sur leurs fonds propres
- Caisse des Dépôts (prêts)
- Fonds national des aides à la pierre (pour les PLAI et des opérations spécifiques)
- Grand Poitiers Communauté urbaine, selon son règlement d'intervention
- Communes, selon le règlement d'intervention de Grand Poitiers
- Action Logement, pour les logements répondant aux besoins des salariés du secteur privé
- Département de la Vienne sur une partie du territoire (27 communes hors Grand Poitiers historique), selon les modalités du Schéma départemental de l'habitat (SDH) 2017-2022 : pour le développement d'une offre adaptée aux besoins des publics cibles du PDALHPD (action 13 du SDH), pour le développement d'une offre dédiée aux personnes âgées désireuses de se rapprocher des pôles de services (action 16 du SDH), pour le développement d'une offre adaptée au public jeune (action 18 du SDH)
- Région Nouvelle-Aquitaine pour la production de logements conventionnés très social Anah dans le cadre d'opérations animées (OPAH, PIG...) confiés à un organisme d'intermédiation locative et loués à un public jeune (moins de 30 ans)
- Autres financeurs possibles sur des opérations particulières et des appels à projet

### En matière de logement privé conventionné (hors financement des travaux – cf. actions 8 à 12) :

- Anah (prime d'intermédiation locative en zone B2)
- Grand Poitiers (prime d'intermédiation locative en zone C et sur les communes en déficit SRU)
- Communes en déficit SRU (prime d'intermédiation locative)

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

Bilan annuel et triennal de la production de logements sociaux, valorisé notamment dans le cadre du bilan annuel de la délégation des aides à la pierre, du bilan triennal SRU, du bilan annuel du PLH...



## Indicateurs de suivi

Indicateurs	Objectifs
Nombre de logements locatifs sociaux publics ordinaires agréés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par produit (PLAI / PLUS / PLS)</li> <li>- De droit commun et dans le cadre du NPNRU</li> <li>- En neuf et en acquisition-amélioration</li> <li>- Par maître d'ouvrage (bailleurs sociaux, associations, communes, investisseurs privés)</li> <li>- Par commune</li> <li>- En précisant les opérations particulières (ex. : PLAI bas loyers, habitat adapté GDV, etc.)</li> </ul>	170 logements par an (en moyenne)
Prix de revient moyen des logements sociaux familiaux agréés	
Décomposition du plan de financement des logements sociaux familiaux agréés	
Nombre de logements locatifs sociaux publics en structure agréés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par produit (PLAI / PLS)</li> <li>- Par type de structures / types de bénéficiaires (EHPAD, résidences autonomie, logements étudiants, résidences sociales, résidences habitat jeunes, maisons relais, etc.)</li> <li>- Par maître d'ouvrage</li> <li>- Par commune</li> </ul>	50 logements par an (en moyenne)
Prix de revient moyen des logements sociaux en structure agréés	
Décomposition du plan de financement des logements sociaux en structure agréés	
Nombre de logements privés conventionnés Anah : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par niveau de loyer (intermédiaire, social, très social)</li> <li>- Avec et sans travaux</li> <li>- Avec et sans intermédiation locative</li> <li>- Par commune et par zone (B2 / C)</li> </ul>	20 logements en 2019, 30 logements en 2020, 40 logements par an à partir de 2021 (en moyenne)
Nombre de primes d'intermédiation locatives versées (Anah, Grand Poitiers et communes) et montants correspondants	

# Action 8 : Requalifier et redynamiser les centres-villes, centres-bourgs et centralités

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 9 "Le défi de la dynamique rural-urbain" (Action 1. Développer et valoriser les centres-bourgs), défi 10 "Le défi des solidarités" (Action 2. Développer la solidarité territoriale)*

## Constats et contexte

L'attractivité des centralités, en particulier des centres anciens, est au cœur des problématiques des territoires, et représente un enjeu en matière de dynamisme (économique, commercial, culturel, etc.) et de mixité sociale.

Ainsi Grand Poitiers, dans son projet de territoire, se donne comme objectif de définir une stratégie globale et une ingénierie adaptée pour la revitalisation des centres bourgs, intégrant l'offre de commerces et de services, l'animation (commerciale, culturelle, associative), le renouvellement de l'habitat, la qualité de l'espace public, la valorisation du patrimoine, le développement des modes doux.

Dès 2015, Grand Poitiers s'est engagée auprès de l'Etat et de l'Anah dans un programme de requalification des secteurs d'habitat ancien dégradé de son territoire, via une Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain (OPAH-RU). Ce programme prenant fin en 2020, il va être nécessaire d'en faire l'évaluation et de redéfinir un programme opérationnel en lien avec l'Anah permettant de traiter toutes les thématiques de l'habitat : propriétaires occupants et bailleurs, performance énergétique, accessibilité et autonomie, logements vacants voire indigne.

D'autres projets d'intervention sur les centralités sont en cours :

- La convention cadre "Cœur d'Agglo", déclinaison locale du programme national Action cœur de ville, a été signée le 1er octobre 2018 par l'ensemble des partenaires. La convention opérationnelle valant convention d'Opération de revitalisation du territoire (ORT) permettant la mise en œuvre des actions prévues sur le centre-ville de Poitiers est en cours d'élaboration. Dans son volet habitat, l'ambition est de développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville favorisant la réhabilitation voire, si nécessaire, la restructuration. Le périmètre géographique couvert par l'ORT est en cours de définition.
- Aux Couronneries, le projet NPNRU (convention signée le 10 novembre 2017) doit conduire à une mutation du quartier, tant par l'évolution de son peuplement que par le rôle qu'il doit jouer au sein de l'agglomération en tant que seconde centralité de Poitiers en extension du centre-ville. Les actions du projet de renouvellement urbain portent sur la liaison vers le centre-ville, l'implantation d'équipements culturels structurants, l'évolution de l'offre éducative, la requalification du centre commercial, le développement de l'emploi, l'amélioration de l'espace public (voirie, cheminements, espaces verts...), la rénovation de l'ensemble des logements publics et privés, la diversification de l'offre de logements, la transition énergétique du quartier.

Ces deux projets portent l'ambition de la collectivité vis-à-vis de la réhabilitation du parc existant et doivent contribuer à l'attractivité du territoire, notamment pour les ménages des classes moyennes à qui

on doit offrir une alternative au pavillon individuel en les faisant revenir au plus près des centralités rénovées et adaptées aux usages modernes.

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

### §8-1. Donner une suite à l'OPAH-RU en initiant un ou plusieurs dispositifs adaptés au territoire (40 communes) et aux problématiques à traiter sur le parc privé existant

**Objectif 1 :** Remettre à niveau des logements dégradés ou peu performants et remettre sur le marché des logements vacants, afin de revaloriser les espaces urbains autour des pôles de proximité pour les renforcer

### §8-2. Traiter le volet habitat de l'opération "Action Cœur de Ville" à Poitiers

**Objectif 2 :** Inciter à la rénovation des logements (appartements et maisons de ville), mettre en œuvre les actions nécessaires à la sortie d'insalubrité et à la résorption de la vacance, favoriser le maintien sur place des résidents (ou leur proposer si nécessaire des solutions de relogement adéquates) et renforcer la mixité sociale

**Objectif 3 :** Inciter au retour de salariés dans les centres villes, en renouvelant l'offre avec des logements adaptés et diversifiés en centre ancien

### §8-3. Poursuivre la mise en œuvre du NPRU des Couronneries

**Objectif 4 :** Faire des Couronneries une extension moderne du centre-ville (seconde centralité), recoudre le quartier et en faire un quartier agréable à vivre, rénover l'ensemble des logements, tant publics que privés, et diversifier l'offre de logements

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositifs

#### Bilan de l'OPAH-RU et analyse des besoins

Faire le bilan et l'évaluation du dispositif actuel (OPAH-RU) afin de faire ressortir ce qui fonctionne bien ou non.

En lien avec les communes, affiner le repérage des secteurs ou îlots des centralités concernés par une vacance structurelle ou de l'habitat très dégradés et caractériser cet habitat, sur l'ensemble du territoire de GPCu.

Disposer d'une vision claire des dispositifs d'intervention possibles, et intégrer dans la réflexion les problématiques de lutte contre l'habitat indigne (cf. action 9), de prévention de la fragilisation des copropriétés (cf. action 10), de rénovation énergétique du parc privé existant (cf. action 11), de requalification des secteurs avec intérêt patrimonial (cf. action 12), etc. de façon à choisir le mode d'intervention le plus efficace et cohérent pour traiter l'ensemble de ces questions (un seul dispositif multithématique, ou plusieurs dispositifs conjoints ?).

Réaliser une étude pré-opérationnelle portant sur l'ensemble du territoire de Grand Poitiers pour calibrer le ou les nouveau(x) dispositif(s) à mettre en place (ORT, OPAH, Programme d'intérêt général – PIG – et/ou autre chose...).

## Action Cœur de Ville

Au sein de la convention opérationnelle Cœur d'Agglo répondant au programme national Action cœur de ville, définir le périmètre et le contenu de l'opération de revitalisation de territoire (ORT)<sup>142</sup>, notamment les actions en matière d'habitat tendant vers la réhabilitation voire la restructuration d'une offre attractive en centre-ville, visant par exemple à développer un parc de logements familiaux, à proposer une offre en accession abordable, à traiter les problèmes des logements vides au-dessus des commerces ne disposant pas d'accès indépendants, à soutenir les petites copropriétés, etc. Pour cela, s'appuyer sur le bilan de l'OPAH-RU en centre-ville.

Répondre aux appels à projets, dans le cadre du Programme Action cœur de ville ou autres, et mobiliser les outils proposés par les partenaires du programme (notamment l'Anah, Action Logement...).

Mettre en œuvre l'ensemble du programme d'action de la convention opérationnelle Cœur d'Agglo.

### Nouveau(x) dispositif(s) d'intervention sur le parc privé existant de Grand Poitiers

En dehors du périmètre ORT, suite à l'étude pré-opérationnelle prévue ci-dessus, définir le ou les nouveau(x) dispositif(s) à mettre en place (OPAH, PIG...) en traitant les questions suivantes :

- La question du périmètre géographique : L'ensemble du territoire de GPCu ou bien certains centres-bourgs et quartiers précis (centralités avec habitat dégradé, axes à forte circulation...) ;
- La question des cibles, en matière de types de bâtis à traiter, de types de travaux à promouvoir, de types de propriétaires à aider (bailleurs, occupants, question de leur niveau de ressources...) ;
- La question des outils : accompagnement personnalisé, communication, aides directes... et questions de l'utilisation ponctuelle si nécessaire d'outils plus incitatifs voire coercitifs (taxe d'habitation sur les logements vacants, dispositifs "embellissements des façades" pour obliger les propriétaires à agir – cf. action 12, Opération de Restauration Immobilière – ORI – en cas d'enjeu spécifique...) ;
- La question de l'ingénierie à développer et du suivi-animation et de la communication à mettre en place ;
- La question des objectifs quantitatifs de logements à traiter (cf. notamment l'objectif du Schéma directeur des énergies de réhabiliter énergétiquement 1 130 logements du parc privé par an) ;
- La question de l'articulation avec les actions de redynamisation des centres-bourgs menées sur d'autres thématiques (développement économique et commercial, espaces publics, mise en valeur du patrimoine, accès aux équipements, services et commerces, mobilités...).

Mettre en œuvre ce ou ces nouveau(x) dispositif(s), pouvant être additionné à des dispositifs plus coercitifs si nécessaire.

Mobiliser des communes concernées pour promouvoir ce ou ces nouveau(x) dispositif(s).

<sup>142</sup> En plus du centre-ville de la ville centre, un ou plusieurs autres secteurs d'interventions peuvent le cas échéant être identifiés et intégrés à l'ORT, selon le projet associé à la stratégie territoriale : ce sont des secteurs sur lesquels il importe d'intervenir pour garantir le succès de la (re)dynamisation du cœur de l'agglomération. Ils peuvent être soit détachés soit contigus du centre-ville et peuvent par exemple viser :

- Le renforcement de polarités secondaires fonctionnant avec le centre-ville (pôles gares, zones portuaires, polarités administratives),
- La reconquête de friches urbaines contiguës du centre,
- La démolition de logements sociaux groupés en périphérie et leur reconstitution en cœur d'agglomération,
- Des projets de liaisons douces et de continuités écologiques vers le cœur de l'agglomération.

Par ailleurs, des secteurs d'intervention peuvent concerner d'autres centres-villes au sein de l'ORT si ce choix est cohérent avec la stratégie d'ensemble de revitalisation de la centralité principale.

Par ailleurs, être en veille et en capacité de répondre à tout dispositif ou appel à projet national, régional ou départemental visant à requalifier et redynamiser les centres-villes, centres-bourgs et centralités.

### **NPNRU des Couronneries**

Mettre en œuvre les actions définies dans la convention et ses avenants éventuels en mobilisant tous les partenariats et moyens nécessaires.

Animer l'ensemble du dispositif en lien avec la délégation locale de l'ANRU, les opérateurs (notamment les bailleurs sociaux et les copropriétés) et autres partenaires.

## **Moyens humains et financiers**

Moyens humains de Grand Poitiers :

- Suivi du ou des dispositif(s) d'intervention : 0,75 ETP
- Chef de projet Cœur d'Agglo : 1 ETP
- Chef de projet NPNRU : 1 ETP

Moyens financiers Grand Poitiers hors NPNRU et Action Cœur de Ville :

- Etude pré-opérationnelle : 50 K€ (fonctionnement)
- Suivi-animation du dispositif d'intervention : 150 K€/an (OPAH RU en 2019-2020, nouveau(x) dispositif(s) ensuite), soit 900 K€ sur 6 ans (fonctionnement) – Prise en charge de l'Anah : 50%
- Aides aux propriétaires : environ 800 K€ sur 6 ans (investissement)

## **Calendrier**

Bilan de l'OPAH RU en centre-ville de Poitiers, définition du périmètre ORT et de la Convention opérationnelle Cœur d'Agglo : premier semestre 2019

Définition du ou des nouveau(x) dispositif(d) d'intervention :

- Bilan global de l'OPAH-RU : premier semestre 2020
- Etude préopérationnelle : 2020
- Mise en place du ou des nouveau(x) dispositif(d) d'intervention : début 2021

Mise en œuvre de la convention NPNRU des Couronneries : en continu

## **Conduite de l'action**

### **Pilote(s)**

Grand Poitiers

### **Partenaires**

Communes

Etat, Anah, ANRU

Opérateur OPAH RU actuel (SEP), opérateur(s) nouveau(x) dispositif(s)

Action Logement, autres partenaires éventuels

### **Financeurs**

Grand Poitiers, communes

Etat, Anah, ANRU

Action Logement

Banque des Territoires

## **Observation, suivi, évaluation**

### **Outils et méthode de suivi**

Suivi, évaluation et bilan des dispositifs d'intervention

Suivi, évaluation et bilan de la convention Cœur de Ville (volet habitat)

Suivi, évaluation et bilan de la convention NPNRU

### **Indicateurs de suivi**

Nombre de dossiers / logements faisant l'objet d'une décision de financement

Nombre de logements réhabilités

- Localisation
- Type de travaux

Nombre de contacts

Montants de subvention distribués



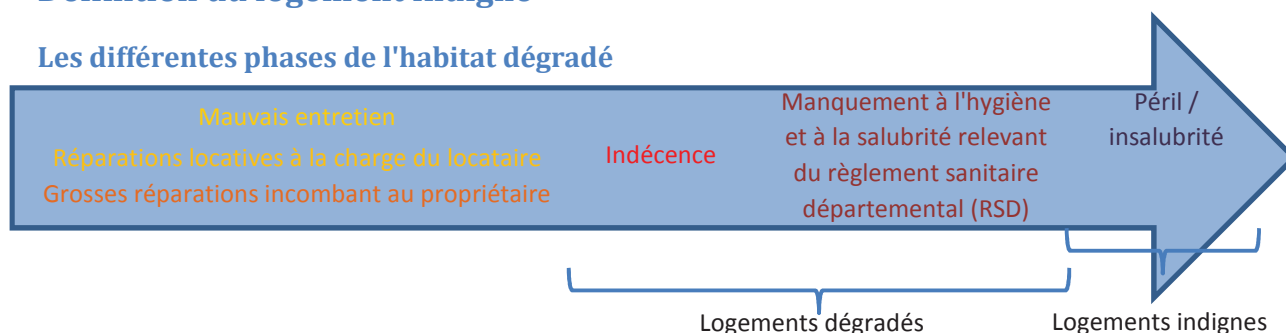
# Action 9 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et non décent

Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 10 "Le défi des solidarités" (Action 1. Rendre plus cohérentes et complémentaires les politiques sociales)

## Constats et contexte

### Définition du logement indigne

#### Les différentes phases de l'habitat dégradé



### Indécence

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 définit 3 principes pour évaluer la conformité aux caractéristiques de décence :

- Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants ;
- Le logement ne présente pas de risque manifeste pour la santé des occupants ;
- Le logement est pourvu des équipements habituels permettant d'habiter normalement un logement.

Tout logement occupé par un locataire ou un sous-locataire pour son habitation principale doit être conforme aux normes de décence.

➔ Intervention de la CAF et de la MSA pour traiter les situations d'indécence.

### Principaux manquements au Règlement sanitaire départemental (RSD)

- Présence d'humidité (infiltration, défaut de ventilation) : article 33 du RSD
- Présence de nuisibles tels que rats : article 119 du RSD
- Présence d'animaux en surnombre : article 26 du RSD
- Défaut d'installation de chauffage : article 40 du RSD
- Défaut de mise en sécurité électrique : article 51 du RSD
- Défaut d'entretien des habitations et de leurs dépendances : article 23 du RSD

➔ Compétence du maire, qui met en demeure le propriétaire pour faire les travaux dans un délai donné.

### Péril

Risque de chute de matériaux à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment (tuiles, plafond, mur, plancher, escalier...) pouvant blesser des occupants ou des passants : Le péril peut être qualifié d'imminent

(menace réelle et actuelle pour la sécurité, danger à court terme) ou d'ordinaire (danger existant mais non immédiat, le danger est présent à moyen/long terme).

- ➔ Dépend du pouvoir de police du maire, qui doit produire un arrêté de péril avec travaux d'office et protection des occupants.
- ➔ Si retard dans les travaux, application d'une astreinte administrative.

### Insalubrité

Accumulation de désordres menaçant la santé (*exemples : électricité, gaz, moisissures, chute de personnes...*).

- ➔ Dépend du pouvoir de police du Préfet, qui doit produire un arrêté d'insalubrité (remédiable ou irrémédiable) avec travaux d'office et protection des occupants. Les situations d'insalubrité sont gérées par l'Agence régionale de la santé (ARS) sauf sur les communes disposant d'un Service communal d'hygiène et de santé (SCHS), ce qui est le cas de Poitiers et Châtellerauld dans la Vienne.

### Situation sur le territoire de Grand Poitiers

En 2013, le "parc privé potentiellement indigne" (PPPI) du territoire de GPCu est composé de 3 140 logements<sup>143</sup>, soit 4% des résidences principales privées<sup>144</sup>. Ce chiffre est en baisse de 11% depuis 2005 (alors que le nombre de résidences principales privées a augmenté de 9%). Le classement cadastral de 780 de ces logements (25%) est 7 ou 8 (potentiellement les logements les plus dégradés).

Cette problématique est importante sur la commune de Poitiers (nombre important de logements potentiellement indignes), sur le pays mélusin et sur le pays chauvinois (part conséquente de logements potentiellement indignes dans l'ensemble des résidences principales privées).

### Fonctionnement du PDLHI

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) fait intervenir de nombreux acteurs, réunis dans la Vienne au sein du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) : les services de l'Etat (Préfecture, DDT, DDSC, ARS), les Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) de Poitiers et de Châtellerauld, Grand Poitiers Communauté urbaine, Communauté d'agglomération du Grand Châtellerauld, Département de la Vienne, Caisse d'allocation familiale (CAF), Mutualité sociale agricole (MSA), Association départementale d'information sur le logement (ADIL).

Le PDLHI a pour rôle de :

- traiter les plaintes et les signalements relevant de plusieurs partenaires ;

---

<sup>143</sup> Logements dont le classement cadastral\* est 6 (état médiocre) et les occupants ont des ressources inférieures au plafond PLAI (ménages très modestes) et logements dont le classement cadastral est 7 ou 8 (état très médiocre voire dégradé) et les occupants ont des ressources inférieures au plafond PLUS (ménages modestes) ; l'idée étant que les ménages avec de faibles ressources n'ont probablement pas les moyens de remettre à niveau ni même d'entretenir correctement leur logement s'il est déjà en assez mauvais état.

\* Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale des logements. Il constitue la base de l'évaluation de la valeur locative. Il classe les propriétés en 8 catégories correspondant à l'impression d'ensemble dégagée par l'immeuble et le logement : les deux catégories les plus représentées sont les catégories 5 et 6 (plus des 2/3 du parc de France Métropolitaine). Le parc HLM est le plus souvent en catégorie 5 ou 6. Les catégories 1 à 4 représentent le haut de gamme, les catégories 7 et 8 le bas de gamme. Cependant la variable "classement cadastral" est à utiliser avec précaution en raison d'une actualisation de l'information consécutive à des travaux d'amélioration perfectible. En effet, contrairement aux constructions nouvelles, aux additions de construction et aux changements d'affectation, les travaux d'amélioration intérieure ne sont pas soumis à déclaration obligatoire.

<sup>144</sup> Source : FILOCOM 2013 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

- développer les actions de repérage de terrains et assurer la promotion des outils de traitement auprès des collectivités locales ;
- développer des actions de communication et de formation sur les outils de la LHI (journées à l'intention des élus et de leurs services, journées thématiques, ateliers de travail avec des collectivités, promotion d'outils...) ;
- assister les petites communes sans services étoffés dans la mise en œuvre des outils opérationnels à leur disposition ;
- assurer le suivi et le traitement des arrêtés de polices générale et spéciales de la LHI depuis la prise des arrêtés jusqu'à leur terme ;
- s'assurer d'un accompagnement social suffisant des ménages en détresse victimes d'habitat indigne et/ou de marchands de sommeil ;
- développer des projets ponctuels (réalisation de guides...).

Une réunion trimestrielle est organisée. Des sous-groupes de travail peuvent être formés autant que de besoin. Le bilan des actions du pôle et de ses membres est présenté à la Préfète de la Vienne lors d'une session plénière, en début d'année. Ce bilan évoque le nombre de signalements traités, le nombre de mesures prises, ainsi que les projets menés par le pôle et les perspectives pour l'année suivante.

L'accompagnement des communes, hors SCHS, est assurée par l'ARS, pour ce qui relève des pouvoirs de police générale du maire, et par la DDT, pour ce qui relève des situations de péril.

## Evolutions à venir

L'article 75 de la loi Alur de 2014 offrait la possibilité<sup>145</sup> aux communes de transférer les pouvoirs de police spéciale du maire au Président de l'EPCI dans les domaines de :

- la sécurité des établissements recevant du public aux fins d'hébergement (CCH L123-3) ;
- les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH L129-1 à 129-6) ;
- le péril (CCH L511-1 à 511-4).

En cas d'un tel transfert à un EPCI délégataire des aides à la pierre, celui-ci pouvait alors choisir de prendre la délégation des pouvoirs de police de santé publique du Préfet portant sur :

- les locaux impropres à l'habitation (CSP L1331-22) ;
- les locaux sur occupés du fait du logeur (CSP L1331-23) ;
- les locaux dangereux en raison de l'utilisation (CSP L1331-24) ;
- les locaux insalubres (CSP L1331-26, L1331-27 et L1331-30) ;
- les dangers imminents sur locaux insalubres (CSP L1331-26-1).

Dans ces conditions, le président de l'EPCI exerce ces compétences dans le cadre d'un Service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux (SILHIBAD).

Jusqu'ici les maires de Grand Poitiers n'ont pas transféré leur pouvoir de police au président de Grand Poitiers et la compétence reste donc partagée entre les communes et l'Etat.

La loi Elan de novembre 2018 habilite le gouvernement à prendre par voie d'ordonnance des mesures pour améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne, avant le 23 mai 2020 (18 mois après la

---

<sup>145</sup> Le transfert de ces pouvoirs de police spéciale du maire est automatique sauf pour les communes qui s'y opposent dans les 6 mois qui suivent l'élection du Président de l'EPCI. Lorsqu'au moins une commune concernée s'est opposée au transfert, le Président de l'EPCI peut renoncer au transfert des pouvoirs de police de l'ensemble des maires de l'EPCI. A chaque nouvelle élection du Président de l'EPCI, les maires qui s'opposent au transfert doivent de nouveau le faire savoir.

promulgation de la loi Elan), notamment afin de faciliter l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de la lutte contre l'habitat indigne. Il est possible que le transfert du pouvoir de polices spéciales du maire au président de l'EPCI devienne obligatoire, et que la délégation des pouvoirs de police du Préfet aux EPCI délégataire soit alors automatique.

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

**Objectif : Renforcer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne**

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositifs

Réaffirmer la place de Grand Poitiers dans le partenariat du PDLHI, en assurant notamment le rôle de :

- transmetteur d'information auprès des communes (élus et techniciens) ;
- animateur de la sensibilisation à la lutte contre l'habitat indigne sur son territoire.

→ Pour cela (cf. action 16) :

- o Diffusion du Guide départemental de lutte contre l'habitat indigne (mise à jour en cours par le PDLHI).
- o En lien avec les partenaires du PDLHI, organisation régulière de réunions d'information / formation / sensibilisation :
  - auprès des élus et techniciens des communes sur leurs responsabilités, les moyens de repérage, les moyens d'actions...
  - auprès du grand public, sur l'ensemble du territoire de Grand Poitiers, sur leurs droits et leurs devoirs, en tant que locataires, propriétaires bailleurs, propriétaires occupants...

Mettre en place un groupe de travail entre les communes de Grand Poitiers et les représentants de l'Etat (ARS, DDT...), à l'initiative des collectivités les plus concernées, pour étudier les conditions de l'exercice de la compétence LHI sur le territoire de Grand Poitiers suite aux élections municipales et communautaires du printemps 2020 et aux précisions fournies par les ordonnances de la loi Elan.

Intégrer les problématiques LHI dans le ou les dispositif(s) communautaires d'intervention sur l'habitat privé à mettre en place pour faire suite à l'OPAH RU actuelle (cf. action 8), afin de permettre un accompagnement dans la durée des propriétaires et des occupants.

Faire le lien avec les actions de lutte contre la précarité énergétique menées dans le cadre du PCAET / SDE (notamment l'animation du réseau des acteurs – cf. fiches 1, 11 et 16).

Expérimenter des opérations de restructurations lourdes d'îlots dégradés ou déqualifiés en centre-bourg avec maîtrise d'ouvrage communale ou communautaire (cf. action 18).

## Moyens humains et financiers

Pas de moyens spécifiques Grand Poitiers pour les actions de cette fiche (hors hypothèse de transfert de compétence) : cf. action 1 pour la participation au PDLHI, action 8 pour le dispositif d'intervention, action 16 pour les actions de communication, action 18 pour l'expérimentation d'actions de restructuration lourde d'îlots dégradés

## Calendrier

Diffusion du Guide départemental de lutte contre l'habitat indigne : dès sa parution.

Réunions d'information / formation (communes, grand public) : à organiser au second semestre 2020, pour prévoir une session "communes" par an et deux ou trois sessions "grand public" chaque année, décentralisées sur l'ensemble du territoire.

Dispositif d'intervention : à définir en 2020 pour un fonctionnement effectif en 2021

Groupe de travail transfert de compétence : à mettre en place au printemps 2020, juste après les élections municipales (et l'élection du nouveau Président de Grand Poitiers) et suite à la parution des ordonnances.

## Conduite de l'action

### Pilote(s)

Grand Poitiers Communauté urbaine

ARS (cf. pilotage du PDLHI, traitement des situations d'insalubrité dans le fonctionnement actuel)

Direction Hygiène publique et qualité environnementale (HPQE) de la Ville de Poitiers (traitement des situations d'insalubrité sur la commune de Poitiers dans le fonctionnement actuel)

Communes (traitement des situations de périls et de manquement au RSD dans le fonctionnement actuel)

### Partenaires

Services de l'Etat (Préfecture, DDT, DDCS, ARS)

40 communes, notamment le SCHS de Poitiers

Département de la Vienne

Caisse d'allocation familiale (CAF), Mutualité sociale agricole (MSA)

ADIL, SOLIHA

### Financeurs

Dans le fonctionnement actuel : Communes, DDT (travaux d'office)

Anah

Grand Poitiers (dispositif d'intervention)

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

Indicateurs produits par les partenaires du PDLHI à l'occasion de son bilan annuel

### Indicateurs de suivi

Nombre de sessions d'information / formation / sensibilisation organisées

Nombre de signalements à l'ARS par les partenaires pour suspicion d'insalubrité

Nombre de consultations LHI à l'ADIL

Nombre d'accompagnement CAF "logement indécent"

Nombre de dossiers relevant d'un manquement au RSD

Nombre d'arrêtés de péril

Nombre d'arrêtés d'insalubrité

Nombre de diagnostics plomb / nombre de cas d'intoxication au plomb (saturnisme)

Nombre de cas d'intoxication au monoxyde de carbone

Nombre de travaux d'office

Nombre de relogements

Nombre de dossiers LHI traités dans le dispositif d'intervention communautaire



# Action 10 : Mettre en place une veille sur les copropriétés afin d'éviter leur fragilisation

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 10 "Le défi des solidarités" (Action 2. Développer la solidarité territoriale)*

## Constats et contexte

En février 2019, le registre national des copropriétés recense 1 017 copropriétés sur le territoire de Grand Poitiers Communauté urbaine, dont 884 à Poitiers, 53 à Buxerolles, 20 à Saint-Benoît, 14 à Mignaloux-Beauvoir et 13 à Chasseneuil-du-Poitou (moins de 10 sur chacune des autres communes). La moitié de ces copropriétés contiennent entre 1 et 10 lots à usage d'habitation et seules 34 copropriétés contiennent plus de 100 lots à usage d'habitation.

Le PLH souhaite avant tout avoir une démarche préventive avec les copropriétés et les accompagner dans une démarche d'attractivité résidentielle en les aidant à se lancer dans les travaux nécessaires afin d'éviter la vacance et la dégradation en les adaptant aux besoins d'aujourd'hui. Il s'agit de mieux connaître les copropriétés, d'anticiper sur d'éventuels dysfonctionnements et de réduire la mise en œuvre de dispositifs d'intervention lourds à terme.

Dans cet objectif, Grand Poitiers a mis en place sur le quartier des Couronneries à Poitiers, dans le cadre du projet NPNRU, un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) qui doit permettre un effet d'entraînement sur le territoire.

Le programme Cœur d'Agglo devrait permettre à court terme de définir un dispositif d'intervention sur les copropriétés du centre-ville de Poitiers.

Cependant une meilleure connaissance des copropriétés du territoire est nécessaire, grâce à un travail de concertation et de partenariat à développer avec les acteurs de la copropriété. Cela permettra de détecter les fragilités le plus en amont possible.

Une fois les premiers repérages effectués, Grand Poitiers souhaite être un accélérateur de projet en accompagnant certaines copropriétés dans des démarches opérationnelles à travers des appels à projets.

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

**Objectif 1 : Poursuivre le POPAC des Couronneries**

**Objectif 2 : Améliorer le repérage des situations de fragilité et anticiper des risques de fragilisation des copropriétés sur le centre-ville d'une part (programme Cœur d'Agglo) et sur le reste du territoire d'autre part**

**Objectif 3 : Envisager un dispositif d'intervention public dans certains cas repérés (2<sup>ème</sup> partie du PLH)**

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositifs

#### POPAC des Couronneries

Mener à son terme le POPAC sur les Couronneries

Faire le bilan et l'évaluation du POPAC

Communiquer sur les actions rendues possibles par le POPAC et ses apports pour créer un effet d'entraînement.

#### Dispositif "copropriétés" du programme Cœur d'Agglo

Définir et mettre en place un dispositif adapté aux problématiques du centre-ville de Poitiers, entrant dans le programme national Engager la transition énergétique pour l'habitat collectif privé (ETEHC) de l'Anah destiné aux villes engagées dans le programme Action Cœur de ville pour favoriser la rénovation des petites copropriétés de centre-ville.

#### Veille opérationnelle des copropriétés (VOC)

Afin d'instituer le contact avec les copropriétés des 40 communes du territoire et de connaître les syndicats de copropriétés et conseils syndicaux des copropriétés, première étape avant la mise en œuvre éventuelle d'outils d'intervention opérationnels, mettre en place un outil de suivi du type "Veille Opérationnelle des Copropriétés (VOC)" en partenariat avec l'Anah :

- Diagnostic du parc de logements en copropriétés du territoire, en mobilisant des ressources statistiques et en contactant les syndicats de copropriétés ;
- Définition du périmètre de veille à mettre en place (en fonction de la localisation, de la taille, de la date de construction des copropriétés...) et des indicateurs à suivre ;
- Mise en place effective de l'outil de veille ;
- Définition de la méthodologie permettant de faire vivre dans le temps cet outil.

Echanger régulièrement avec les services de l'Etat et de l'Anah sur les résultats de cette observation, afin d'envisager les suites à donner.

Mettre en place un dialogue régulier avec les acteurs de la copropriété, pour partager les objectifs et les résultats de la veille et pour les sensibiliser à l'intérêt d'agir.

Diffuser les informations sur les dispositifs, les outils et les financements mobilisables (notamment le dispositif Habiter mieux copropriétés de l'Anah) – cf. action 16.

#### Dispositif d'intervention de Grand Poitiers

Lancer un appel à projets auprès des copropriétés afin qu'elles se lancent dans une démarche opérationnelle adaptée à leur situation et à leurs enjeux. Il s'agirait d'un accompagnement à chaque étape clé du projet de réhabilitation, depuis le diagnostic jusqu'aux travaux. Avec les copropriétés volontaires, il s'agirait de cofinancer une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les accompagner en ingénierie, notamment financière.

Objectif quantitatif : Accompagnement d'au moins une copropriété par an.

### Moyens humains et financiers

Moyens humains de Grand Poitiers Communauté urbaine : 0,25 ETP

POPAC : 200 K€ pour 2019 et 2020 (fonctionnement)

VOC : 45 K€ pour une mission de 3 ans (fonctionnement)

Appel à projets : 35 K€ par an sur 2021-2024, soit 140 K€

Dispositif centre-ville ?

## Calendrier

POPAC : 2018-2020

Dispositif Copropriétés programme Cœur d'Agglo : Formulation d'une proposition à l'Anah en fonction des besoins du territoire (Programme ETEHC) avant mai 2019 (cf. calendrier de l'Anah)

VOC : mise en place en 2020 → Mission de 3 ans confiée à un prestataire, puis gestion en interne de l'outil

Appel à projets : A partir de 2021

## Conduite de l'action

### Pilote(s)

Grand Poitiers Communauté urbaine

Anah

### Partenaires

Acteurs de la copropriété

Procivis

Action logement

### Financeurs

Grand Poitiers Communauté urbaine

Anah

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

Suivi et bilan du POPAC

Mise en place d'une VOC avec indicateurs spécifiques

Diagnostic des copropriétés repérées

### Indicateurs de suivi

Nombre de copropriétés repérées et diagnostiquées

Nombre de copropriétés engagées dans le dispositif Habiter Mieux copropriétés

Nombre de lots réhabilités

Nombre de rencontres avec les acteurs de la copropriété

# Action 11 : Amplifier la rénovation énergétique du parc privé existant, conformément aux engagements pris par Grand Poitiers dans le cadre du Schéma directeur des énergies

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 6 "Le défi de la transition énergétique" (Action 1. Réduire les consommations d'énergie)*

## Constats et contexte

Le secteur résidentiel représente 26% des consommations énergétiques et 18% des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire de Grand Poitiers. Un logement de ce territoire consomme annuellement en moyenne 16,8MWh d'énergie. 69% de cette consommation est liée au chauffage. Dans le cadre du Schéma directeur des énergies (SDE), Grand Poitiers s'est donné pour objectif de faire baisser la consommation énergétique du secteur résidentiel de 15% d'ici 2030. Cela passe notamment par la rénovation énergétique de 1 130 logements du parc privé chaque année. Plusieurs actions, qui seront intégrées dans le Plan climat air énergie territorial (PCAET) de Grand Poitiers à approuver d'ici fin 2019, sont envisagées pour atteindre cet objectif (aides à la réalisation de travaux – isolation des combles, conversion des chaudières fioul et des chauffages bois peu performants... –, développement de solutions de financement, dispositif de lutte contre la précarité énergétique, animation d'un réseau d'acteurs locaux...).

Afin d'accompagner les habitants de la Communauté urbaine dans leurs projets de rénovation énergétique, Grand Poitiers propose d'ores et déjà un Espace Info Energie (EIE), composé d'une équipe de 5 personnes, apportant des conseils sur le choix des travaux à réaliser, le financement et les aides possibles, les relations avec les professionnels et les organismes financeurs, le suivi des consommations après travaux. Le dispositif ACT'e, proposé par l'EIE de Grand Poitiers en lien avec l'Ademe et la Région Nouvelle-Aquitaine, permet un accompagnement des particuliers de A à Z dans leur projet de rénovation énergétique.

Parallèlement, le Département de la Vienne a mis en place un Programme d'intérêt général (PIG) "Habiter mieux" pour accompagner les propriétaires occupants modestes qui souhaitent réaliser des travaux, notamment d'économie d'énergie, dans leur logement<sup>146</sup>. Cependant ce PIG s'adresse à tous les habitants du département sauf ceux de Grand Poitiers. Ainsi, sur le territoire de la Communauté urbaine, les bénéficiaires des aides de l'Anah doivent prendre à leur charge le montage et le suivi des dossiers de financement, ce qui peut s'avérer dissuasif.

---

<sup>146</sup> Prise en charge du montage et du suivi des dossiers de financement à hauteur de 790 €HT pour les dossiers "Habiter mieux" et Habitat indigne, à hauteur de 900 €HT pour les dossiers de logements très dégradés. L'Anah prend en charge 557 €/dossier qu'elle reverse au Département.

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

**Objectif : Inciter les propriétaires occupants comme les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux ambitieux de performance énergétique sur leurs logements**

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositifs

Mettre en œuvre les actions du PCAET de Grand Poitiers qui ont pour objectif d'améliorer la performance énergétique du parc privé existant et de lutter contre la précarité énergétique.

Réaliser des fiches types des travaux visant une meilleure performance énergétique des logements en fonction des modes constructifs initiaux.

Intégrer les problématiques d'amélioration de la performance énergétique dans le ou les dispositif(s) communautaire(s) d'intervention sur l'habitat privé à mettre en place pour faire suite à l'OPAH RU actuelle (cf. action 8), afin de permettre un accompagnement dans la durée des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs. Il s'agirait :

- d'une part d'accompagner (y compris financièrement) les propriétaires, et notamment les propriétaires modestes<sup>147</sup>, dans le montage des dossiers (intervention du type PIG Habiter Mieux),
- d'autre part d'envisager une aide financière de Grand Poitiers ciblées sur des problématiques particulières à définir (pour cela, conduire une étude visant à définir les enjeux et les priorités : types de ménages à cibler ? types de bâtis à cibler ? types de travaux à cibler ?).

Communiquer largement sur les dispositifs existants.

### Moyens humains et financiers

Moyens humains et financiers de Grand Poitiers Communauté urbaine :

- moyens nécessaires pour la mise en œuvre du PCAET ;
- mise en place du ou des dispositifs d'intervention sur le parc privé : cf. action 8 ;
- actions de communication : cf. action 16.

### Calendrier

Définition du ou des nouveau(x) dispositif(s) : 2020 pour une mise en œuvre en 2021

Réalisation des fiches types de travaux (avec l'EIE / ACT'e) : à partir de 2020

Actions de communication : cf. action 16

---

<sup>147</sup> Sur GPCu, 18% des résidences principales privées sont occupées par un propriétaire occupant (PO) éligible aux aides de l'Anah (données Filocom 2015) → 18% de 1 130 donne 200 logements de PO éligibles à rénover chaque année.

26% des résidences principales privées sont des logements locatifs propriétés de personnes physiques → 26% de 1 130 donne 292 logements locatifs privés propriétés de personnes physiques à rénover chaque année.

## Conduite de l'action

### Pilote(s)

Grand Poitiers Communauté urbaine

### Partenaires

Etat et Anah

Communes

Région Nouvelle-Aquitaine

ARTEE (Agence régionale pour les travaux d'économie d'énergie)

Ademe, Soliha, Procivis, ADIL, CAUE

Partenaires du PCAET pour les actions entrant dans ce cadre

### Financeurs

Grand Poitiers Communauté urbaine

Anah

Procivis

Financeurs prévus par le PCAET pour ses actions

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

Pour le bilan triennal du PLH, prévoir une enquête auprès des ménages ayant bénéficié d'aides à la réalisation de travaux d'économie d'énergie depuis 3 à 10 ans, afin d'analyser les performances énergétiques effectives des logements et l'apport en matière d'amélioration de la performance énergétique des différents travaux réalisés.

### Indicateurs de suivi

Nombre de dossiers ACT'e → type de travaux réalisés, montant des travaux, type d'aides et montant des aides financières

Nombre de dossiers "réhabilitation énergétique" dans le ou les nouveau(x) dispositif(s) communautaire(s) → type de travaux réalisés, montant des travaux, type d'aides et montant des aides financières



# Action 12 : Définir une stratégie et des outils pour la requalification des secteurs avec intérêt patrimonial

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 1 "Le défi de l'image et de la notoriété" (Action 2. Révéler le Grand Poitiers "caché"), défi 9 "Le défi de la dynamique rural-urbain" (Action 2. Préserver l'environnement et les paysages)*

## Constats et contexte

L'intervention sur le bâti avec intérêt patrimonial consiste à concilier préservation du patrimoine (qui nécessite des investissements réguliers pour garantir sa bonne conservation, sachant qu'en l'absence de travaux d'entretien régulier sur le bâti, les travaux de restauration à engager sont beaucoup plus coûteux), esthétique et usage (cf. notamment la question du stationnement, des espaces extérieurs, de l'agencement des pièces, de la luminosité...). En outre, les travaux sur le patrimoine bâti sont soumis à un corpus de règles qui génèrent certaines obligations, dans l'objectif de maintenir la qualité et l'harmonie du cadre de vie pour le bien de tous.

Un label "Ville d'art et d'histoire" couvre le territoire de l'ancien Grand Poitiers. La convention "Ville et Pays d'art et d'histoire" liant Grand Poitiers au Ministère de la Culture repose sur un dispositif transversal à l'action du territoire (dans de nombreux domaines de compétence, notamment l'habitat et l'urbanisme). Cette convention est en cours de réécriture pour une extension aux 40 communes. La nouvelle convention sera un outil pour mieux accompagner les décideurs et les agents publics, mais aussi l'ensemble des acteurs locaux qui participent à la valorisation du patrimoine et à l'élaboration du cadre de vie.

D'un point de vue opérationnel, en complément de l'Opération publique d'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain (OPAH RU), le centre-ville de Poitiers est couvert par un PSMV (Plan de sauvegarde et de mise en valeur) permettant l'application de règles d'urbanisme adaptées. Pour accompagner les ménages propriétaires à réaliser des travaux de mise en valeur de leur patrimoine, la Ville de Poitiers a mis en place une opération "embellissement des façades" sur plusieurs rues du centre-ville consistant en :

- Une aide technique pour le montage du projet et le suivi des travaux ;
- Une aide administrative pour les différentes démarches à effectuer (demande de subvention, autorisation de travaux...) ;
- Une aide financière, fonction des travaux à effectuer (reprise de pierres de taille, restauration des pans de bois, augmentation de la qualité architecturale de l'immeuble, remplacement d'huissieries en bois + aide au diagnostic et au suivi des travaux) et des ressources du ménage (aide à la personne complémentaire).

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

**Objectif 1 : Accompagner les communes dans la préservation du patrimoine contribuant à l'identité, l'intérêt et la valorisation touristique et culturelle de leurs bourgs, villages et hameaux**

**Objectif 2 : Accompagner les particuliers dans leurs rénovations patrimoniales****Mise en œuvre de l'action****Méthode, outils, dispositifs****Opérations "embellissement des façades"**

Comme cela se fait sur le centre-ville de Poitiers, afin de compléter les investissements publics des communes et de la Communauté urbaine parfois conséquents visant à améliorer l'espace public et les bâtiments publics sur des périmètres restreints (une rue, une place, un îlot...), mettre en place des opérations "embellissement des façades" (sous maîtrise d'ouvrage communale) ciblées sur ces périmètres, permettant un traitement des bâtiments privés à la hauteur de l'ambition du traitement de l'espace public.

- A partir de l'expérience de la Ville de Poitiers et en mobilisant les partenaires potentiels (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de la Vienne – CAUE 86 –, Maison de l'architecture, Architecte des bâtiments de France – ABF –...), définir une méthodologie applicable sur les autres communes du territoire (types de travaux à préconiser, contact des propriétaires, accompagnement des ménages, conseils techniques, aides financière, suivi de l'opération, durée de l'opération...);
- Repérer les périmètres potentiels d'application en priorisant les zones avec des travaux conséquents d'amélioration de l'espace public en cours ou prévu sur les 40 communes de Grand Poitiers et la dynamique de valorisation touristique et culturelle du territoire (cf. démarche Ville et pays d'art et d'histoire);
- Travailler avec chaque commune concernée pour mettre en place une opération "embellissement des façades" en appliquant et adaptant la méthodologie "type".
- Animer le réseau des communes ayant mis en place une telle opération.

**Conseils aux particuliers**

Renforcer la fonction de conseils aux particuliers concernant les travaux à effectuer sur le bâti patrimonial et les aides possibles :

- Structurer l'information à transmettre à chaque mairie du territoire lui permettant d'orienter les ménages qui s'adressent à elle vers le bon interlocuteur (Espace info énergie, architecte-conseil...);
- En lien avec les partenaires compétents (CAUE, ABF, Maison de l'architecture, Ville de Poitiers...), mettre en place des actions de sensibilisation (conférences, plaquettes d'information...), à destination à la fois des particuliers, des professionnels (notaires, agents immobiliers, architectes...) et des communes (agents et élus), sur les préconisations en matière de travaux par type de bâti (anciennes fermes et anciennes granges, maisons de ville en pierre, pans de bois, habitat troglodyte, etc.) et sur les aides possibles.
- Diffuser ces plaquettes d'information notamment aux acquéreurs à l'occasion des mutations (via les notaires, agents immobiliers...), aux structures en charge de l'accompagnement des ménages (ADIL, EIE, Soliha...), etc.;
- Intégrer cette problématique aux actions de communication sur l'habitat privé (cf. actions 16)

## **Documents et règles d'urbanisme**

Dans le cadre des travaux d'élaboration ou de révision de PLU, réfléchir à la stratégie adaptée à chaque contexte et prévoir les outils nécessaires à sa mise en œuvre (adaptation des périmètres de protection des monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables, etc.).

## **Moyens humains et financiers**

Moyen humain de Grand Poitiers : 1 ETP (animation du dispositif embellissement des façades sur la ville de Poitiers + coordination intercommunale)

Voir les moyens de l'action 16 pour les actions de communication

## **Calendrier**

Deuxième partie du PLH (2022-2024)

## **Conduite de l'action**

### **Pilote(s)**

Grand Poitiers Communauté urbaine

Chaque commune concernée pour son opération "embellissement des façades"

### **Partenaires**

Communes

Etat : Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), Service régional de l'architecture et du patrimoine, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (Architectes des Bâtiments de France)

CAUE 86, Maison de l'architecture

Espace info énergie, ADIL 86, Soliha

Réseau d'acteurs sur le patrimoine (associations locales, université...)

### **Financeurs**

Opérations "embellissement des façades" : Communes

Actions de sensibilisation : Grand Poitiers Communauté urbaine + autres partenaires (CAUE...)

## **Observation, suivi, évaluation**

### **Outils et méthode de suivi**

#### **Indicateurs de suivi**

Nombre de communes s'inscrivant dans le dispositif "embellissement des façades"

Nombre de façades ravalées / nombre de dossiers en cours (par commune)

Nombre de réunions de sensibilisation organisées

Nombre de plaquettes d'information diffusées

# Action 13 : Faire vivre la politique d'attribution de logements sociaux au service d'une politique de peuplement

---

*Action s'inscrivant dans la mise en œuvre du projet de territoire : défi 10 "Le défi des solidarités" (Action 1. Rendre plus cohérentes et complémentaires les politiques sociales)*

## Constats et contexte

Dans le cadre de l'action 6 du Programme Local de l'Habitat de Grand Poitiers 2010-2015 visant à renforcer la diversité sociale dans le parc locatif public de l'agglomération, Grand Poitiers, toutes ses communes, les bailleurs sociaux du territoire et l'Etat ont adopté en novembre 2011 une Convention Intercommunale de Mixité Sociale 2011-2015 (CIMS) et mis en place des instances de pilotage correspondantes (Commission intercommunale de mixité sociale et Comité technique de suivi).

Cette convention avait pour objectif de 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 sur l'offre de logements.

Alors qu'il devenait nécessaire de remettre à jour cette convention, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 (notamment son article 97) et la loi "Lamy" de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 (notamment son article 8) ont instauré une réforme importante de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Grand Poitiers s'est lancé dans la mise en œuvre de cette réforme sur son territoire lors de la réunion de la Commission intercommunale de mixité sociale du 20 mars 2015, avec le souci de définir une politique de mixité sociale intercommunale, interbailleurs et gérée localement.

D'avril 2015 à janvier 2016, de multiples réunions partenariales et rendez-vous divers ont permis de réinterroger les objectifs stratégiques de la collectivité en matière d'attributions de logements sociaux, et de redéfinir l'organisation et les outils nécessaires pour les mettre en œuvre. Cela a abouti à la première réunion de la Conférence intercommunale du logement (CIL) de Grand Poitiers le 4 mars 2016, séance pendant laquelle a été adopté le Document cadre des orientations de la CIL en matière d'attributions de logements sociaux et le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Le travail s'est poursuivi au cours de l'année 2016, aboutissant à l'adoption par le Conseil Communautaire de la Convention intercommunale d'équilibre territoriale (CIET) en décembre 2016, dont l'objet est multiple :

- Mise à jour de la Convention intercommunale de mixité sociale (CIMS) de novembre 2011, et notamment de ses fiches territoriales, en prenant en compte les trois piliers d'une politique de mixité sociale dans le parc social (l'environnement, le parc et son peuplement), et en affirmant qu'il s'agit de rechercher une répartition équilibrée de la population en mixant sur chaque commune et sur chaque quartier des ménages d'âges différents, de compositions familiales variées, actifs et inactifs, avec des niveaux de ressources divers, de toutes nationalités ;

- Traduction contractuelle des orientations et du programme d'actions du Document cadre d'orientations en matière d'attributions et du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, via un engagement de chaque signataire :
  - o Sur les orientations adoptées collectivement lors de la CIL du 4 mars 2016 ;
  - o Sur leur mise en œuvre via le programme d'actions.
- Mise en perspective des questions de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux par rapport aux enjeux plus larges de mixité sociale et de bien-vivre dans les quartiers et les communes, via le rattachement de la CIET au Contrat de Ville.

L'année 2017 a été marquée par deux événements obligeant à retravailler le projet :

- la fusion de la communauté d'agglomération de Grand Poitiers avec 4 EPCI voisins au 1<sup>er</sup> janvier 2017, ce qui implique l'élargissement du périmètre d'application de la politique d'attribution de logements sociaux de la collectivité ;
- l'adoption de la loi Egalité et Citoyenneté le 27 janvier 2017, introduisant de nouvelles obligations en la matière et remplaçant la Convention intercommunale d'équilibre territorial par une Convention intercommunale d'attribution (CIA).

La nouvelle CIL regroupant les 40 communes a été installée et réunie en juillet 2017. Elle a adopté un amendement au Document cadre d'orientations en matière d'attribution de logements sociaux pour prendre en compte des nouveautés de la loi Egalité et Citoyenneté.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) adoptée le 23 novembre 2018 apporte encore des nouveautés dans le domaine de la gestion des attributions de logements sociaux à mettre en œuvre par les territoires.

Il reste donc aujourd'hui à élaborer et adopter la CIA, et à continuer à mettre en place à la fois les outils légaux et les outils prévus par la CIET pour une mise en œuvre effective de la politique d'attributions de Grand Poitiers sur son territoire.

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

**Objectif 1 : Réaffirmer le rôle de Grand Poitiers en matière de pilotage et de stratégie de la politique d'attribution de logements sociaux**

**Objectif 2 : Définir et mettre en place les outils permettant l'atteinte des objectifs de la Convention intercommunale d'attribution (CIA)**

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositif

**Elaboration de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) de Grand Poitiers, dans une double perspective :**

- Adapter les objectifs et outils prévus par la Convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET) au territoire de GPCu (40 communes au lieu de 13), tout en conservant les grands principes de mixité sociale sur lesquelles cette CIET repose ;
- Se mettre en conformité avec les obligations légales (loi Egalité et Citoyenneté, loi Elan), notamment en introduisant des objectifs chiffrés d'attribution de ménages prioritaires et de ménages du premier quartile de revenus, par commune/quartier, par réservataire et par bailleur.

Pour cela :

- Réalisation d'un bilan de la mise en œuvre de la CIET sur les 13 communes de l'ancien Grand Poitiers et d'un bilan des attributions de logements sociaux sur les 27 autres communes, en lien avec les communes et les bailleurs sociaux.
- Réalisation de statistiques précises sur les attributions :
  - Part d'attributaires du premier quartile de revenus hors QPV (Quartiers prioritaires de la politique de la ville) et hors ex-ZUS (Zones urbaines sensibles), par bailleur et par commune/quartier ;
  - Part d'attributaires des trois autres quartiles de revenus en QPV et en ex-ZUS, par bailleur et par quartier ;
  - Part d'attributaires prioritaires au titre de l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) par réservataire et par bailleur.
- Présentation et mise en débat de ces éléments dans une réunion de la CIL (précédé par une réunion du Comité technique de la CIL).
- Travail partenarial de définition des objectifs chiffrés, de mise à jour des fiches territoriales de la CIET des 13 communes, d'élaboration de fiches territoriales pour tout ou partie des 27 autres communes, de définition des outils à faire perdurer ou à mettre en place pour atteindre les objectifs fixés (sur tous les axes de la politique de mixité sociale dans le parc social : l'environnement, le parc et son peuplement).

**Exonération de l'ensemble du territoire de Grand Poitiers du Supplément de loyer de solidarité (SLS)<sup>148</sup>**, considérant que les quelques ménages potentiellement assujettis<sup>149</sup> ont leur place dans le parc locatif social de Grand Poitiers dans un objectif de mixité sociale des communes et des quartiers et dans un objectif de lutte contre la vacance du parc social, et considérant que le coût (en temps, en argent, en procédures contentieuses...) pour les bailleurs sociaux est bien supérieur aux avantages (en argent, en fluidité de l'accès au parc social...) <sup>150</sup>.

**Poursuivre le travail de préparation des Commissions d'attribution de logements sociaux (CAL)** par les services de Grand Poitiers **et le fonctionnement de l'Instance technique des cas particuliers (ICP)** permettant d'étudier les dossiers des demandeurs dont la situation nécessite un examen particulier.

- Via l'utilisation du système de traitement automatisé (fichier partagé de la demande) Imhoweb.

**Définir un système local de cotation de la demande**, devenu obligatoire de par la loi Elan, permettant de désigner les candidats dont les dossiers seront instruits en vue d'un passage en CAL (définition du contenu et des modalités via un groupe de travail partenarial).

**Poursuivre la mise en place les outils prévus par la CIET et à reprendre dans la CIA**, notamment une cotation de l'offre, un tableau de bord de suivi du peuplement du parc (entrée, sortie), une coordination

---

<sup>148</sup> Comme permis par l'article L441-3-1 du CCH

<sup>149</sup> Seuls 4,0% des locataires du parc social de Grand Poitiers ont des ressources supérieures à 120% des plafonds (données OPS 2016). En 2018, 15 locataires d'Habitat de la Vienne était assujettis au SLS (sur l'ensemble du département de la Vienne), 39 locataires d'Ekidom (sur l'ensemble de son parc) et 8 locataires d'Immobilier Atlantic Aménagement (sur Grand Poitiers).

<sup>150</sup> Par exemple, pour Habitat de la Vienne pour l'ensemble du département, le montant récupéré au titre du SLS était de l'ordre de 11 000 € en 2017 et de l'ordre de 25 000 € en 2018, alors que le coût de l'enquête (envoi et relance de l'enquête, traitement des données...) est de l'ordre de 6 800 €. Pour Ekidom, l'enquête a coûté 11 500 € en 2018 (prestataire extérieur, sans compter tout le temps de travail en interne), pour un montant facturé aux locataires de 36 400 €. Pour Immobilier Atlantic Aménagement, l'enquête 2018 a coûté 8 450 € sur le territoire de Grand Poitiers, et le quittance du SLS sur l'année s'est élevé à près de 4 900 € pour les 6 locataires du territoire assujettis.



des CAL des différents bailleurs via une charte des CAL (pour chaque dispositif, définition du contenu et des modalités via un groupe de travail partenarial)...

**Revoir le système de réservation de logements**, conformément aux nouvelles obligations légales (gestion en flux des contingents).

**Poursuivre la participation à la Commission de réservation préfectorale de la Vienne.**

**Réunir au moins une fois par an (au début du 2<sup>nd</sup> trimestre) la Conférence intercommunale du logement de Grand Poitiers (CIL)**, notamment pour :

- débattre sur les orientations de Grand Poitiers et de ses partenaires en matière d'attributions de logements sociaux,
- suivre la mise en œuvre de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) et discuter de la façon dont les objectifs sont atteints.

**Participer à la révision triennale de l'arrêté préfectoral de dérogation aux plafonds de ressources pour l'accès au logement social**, dans un souci de mixité sociale.

## Moyens humains et financiers

Moyens de Grand Poitiers Communauté urbaine :

- Gestion au quotidien des outils de gestion des attributions : 0,5 ETP
- Définition et mise en place de la CIA et des nouveaux outils (cotation de la demande, cotation de l'offre, tableau de bord de suivi du peuplement, coordination des CAL, nouvelles conventions de réservation) : 0,5 ETP pendant 3 ans
- Suivi statistique : cf. action 2
- Elaboration de la CIA confiée à un prestataire extérieur : 30 K€ (budget de fonctionnement 2019)

## Calendrier

Mars-décembre 2019 : Elaboration de la CIA, avec une CIL de lancement en avril 2019 et une CIL de validation en décembre 2019 (suivie des délibérations nécessaires des organes délibérants de chaque signataire, permettant une signature au plus tôt en 2020).

Septembre 2019 – décembre 2021 : Définition du système de cotation de la demande (doit être opérationnel au plus tard le 31/12/2021 selon la loi Elan).

D'ici novembre 2021 : Mise en conformité des conventions de réservation de logements par Grand Poitiers, afin qu'elles portent sur un flux annuel de logement, selon les nouvelles obligations de la loi Elan.

Le calendrier de mise en œuvre des autres outils sera défini dans la CIA.

## Conduite de l'action

### Pilote(s)

Grand Poitiers Communauté urbaine

### Partenaires

Etat, Communes, Département, AROSH PC, Bailleurs sociaux, Action Logement, AFIPADE

## Financeurs

Grand Poitiers Communauté urbaine

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

Bilan annuel de la CIA et de tous les outils qu'elle prévoit présenté en CIL (présentation des résultats de l'année N faite à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre N+1)

### Indicateurs de suivi

Les indicateurs suivis sont ceux de la convention NPNRU.

Indicateurs calculés par bailleur, par quartier/commune	Objectifs
Part d'attributaires du premier quartile de revenus hors QPV (Quartiers prioritaires de la politique de la ville) et hors ex-ZUS (Zones urbaines sensibles)	Au moins 25%
Part d'attributaires des trois autres quartiles de revenus en QPV et en ex-ZUS	Au moins 50%
Part d'attributaires prioritaires au titre de l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) par réservataire et par bailleur social sur son patrimoine non réservé	Au moins 25%
Part d'attributaires avec des ressources < à 40% du plafond PLUS	Se rapprocher de la moyenne GPCu sur chaque partie du territoire
Part d'attributaires avec des ressources > à 75% du plafond PLUS	Se rapprocher de la moyenne GPCu sur chaque partie du territoire
Part d'attributaires en situation d'emploi	Se rapprocher de la moyenne GPCu sur chaque partie du territoire
Part de familles nombreuses (3 enfants et plus) parmi les attributaires	Se rapprocher de la moyenne GPCu sur chaque partie du territoire
Part d'attributaires de moins de 25 ans	Se rapprocher de la moyenne GPCu sur chaque partie du territoire
Part d'attributaires de plus de 64 ans	Se rapprocher de la moyenne GPCu sur chaque partie du territoire

# Action 14 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement pour tous

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 10 « Le défi des solidarités » (Action 1. Rendre plus cohérentes et complémentaires les politiques sociales, Action 3. Rompre l'isolement et renforcer la solidarité envers les plus démunis)*

## Constats et contexte

Près de 5 000 demandes de logement social sont actives dans le fichier des demandeurs : les nouvelles demandes (environ de 5 400 par an) compensent les demandes annulées ou non renouvelées (environ de 3 100 par an) et les demandes satisfaites (environ 2 300 attributions de logements sociaux par an). Plus d'un quart des demandeurs ont néanmoins une demande depuis plus d'un an.

Plus de la moitié des demandeurs sont prioritaires pour l'attribution d'un logement social, selon les critères de priorités de l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour une simplification des démarches des demandeurs, une gestion partagée du fichier des demandeurs et un meilleur service rendu, les bailleurs sociaux de Poitou-Charentes se sont lancés dès 2011 dans la mise en place de fichiers partagés de la demande au niveau départemental. Grand Poitiers s'est inscrit dès le départ dans cette démarche, via les travaux autour de la Convention intercommunale de mixité sociale (CIMS). Ainsi il existe aujourd'hui un Système particulier de traitement automatisé de la demande de logement social dans la Vienne, fonctionnant avec l'outil Imhoweb, et géré par l'association AFIPADE. Outre les bailleurs sociaux, Action Logement et l'Etat, Grand Poitiers et 12 de ses communes sont guichets d'enregistrement de la demande de logement sur le territoire.

Riche du partenariat créé autour de la CIMS, Grand Poitiers a adopté dès juin 2016 son Plan partenarial de gestion de la demande de logement et d'information des demandeurs (PPGD) institué par la loi ALUR de 2014. Un travail partenarial au cours de l'année 2016 a permis de définir le fonctionnement du Service d'accueil et d'information des demandeurs (SAI), auquel participe de nombreux partenaires (Bailleurs sociaux, Action Logement, Etat, communes, Département, associations...). Ce service est rendu par un réseau de guichets organisés en réseau et coordonné et animé par Grand Poitiers. Il existe 3 niveaux de service rendu possible selon le type de guichets (niveau 1 : information minimale, niveau 2 : information approfondie et accompagnement des demandeurs, niveau 3 : information approfondie, accompagnement des demandeurs, enregistrement et suivi des demandes).

Au-delà des problématiques de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, la question de l'accès au logement social et du maintien dans le logement social est fortement contrainte par la question du loyer des logements sociaux. En effet le niveau de loyers dépend du mode de financement initial des logements, ce qui entraîne des disparités territoriales des niveaux de loyers préjudiciables à une réelle mixité sociale, avec certains logements trop chers pour les ménages précaires. Une réflexion sur une nouvelle politique des loyers reste à mener pour corriger ces disparités sans mettre à mal le revenu locatif perçu par les bailleurs sociaux.

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

**Objectif 1 : Poursuivre les actions en matière de la gestion de la demande de logement social**

**Objectif 2 : Lancer la réflexion devant aboutir à moyen terme à une nouvelle politique des loyers dans le parc social**

**Objectif 3 : Poursuivre le soutien aux associations œuvrant dans l'accompagnement des ménages sur les questions d'accès au logement, de maintien dans le logement, de connaissance de ses droits et devoirs en matière de logement, etc.**

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositifs

**Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD)**

Poursuivre la mise en œuvre du PPGD 2016-2021.

Préparer le nouveau PPGD 2022-2027 à partir d'une évaluation du PPGD actuel.

**Service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social (SAI)**

Coordonner et animer le réseau des guichets d'accueil des demandeurs de logement social, comme prévu dans la Convention intercommunale d'accueil et d'information des demandeurs de logement social :

- Organiser au moins une fois par an des réunions d'échanges, d'information et de formation des agents en charge de l'accueil dans chacun des guichets de niveau 2 et 3 (rappel des bonnes pratiques, mise à niveau réglementaire, échanges sur les difficultés rencontrées, etc.).
- Inciter toutes les communes avec un nombre suffisant de logements locatifs sociaux sur leur territoire<sup>151</sup> à être guichet d'enregistrement de la demande de logement social, afin d'offrir un service de proximité aux habitants dans le domaine.
- Réaliser un bilan annuel du fonctionnement du SAI à présenter à la Conférence intercommunale du logement.

Organiser l'information sur les modalités d'accès au logement social, le parc de logement social, les délais d'attente pour obtenir un logement, etc. (cf. CCH article R441-2-16 et R441-2-17) à destination du public et des demandeurs de logement social :

- Mettre à jour tous les ans et diffuser largement la plaquette d'information grand public de Grand Poitiers « Guide pratique : le logement social ».
- Mettre à jour tous les ans et diffuser à tous les guichets de niveau 2 et de niveau 3 la « boîte à outils » préparée par Grand Poitiers composée de mémentos réglementaires (textes juridiques, règles locales....) et d'information détaillée sur le parc de logement social et les attributions de logements sociaux sur chacune des 40 communes de Grand Poitiers, leur permettant d'informer et d'accompagner au mieux les demandeurs de logements sociaux.

---

<sup>151</sup> Notamment Chauvigny, Ligugé, Lusignan et Saint-Georges-lès-Baillargeaux, puisque toutes les autres communes avec plus de 50 logements sociaux sur leur territoire le sont d'ores et déjà.

- Assurer une veille réglementaire sur les questions d'accueil et d'information des demandeurs, d'enregistrement des demandes, d'attribution de logements sociaux, et diffuser au fur et à mesure aux guichets 2 et 3 les informations importantes dans le domaine.

Faire le lien avec les dispositifs de repérage et d'accompagnement des ménages en situation de précarité ou de difficulté sociale ou souffrant de troubles psychiques, pour favoriser leur accès et leur insertion dans le logement, notamment le logement locatif social :

- Dans le cadre du ou des dispositif(s) d'intervention sur le parc privé (cf. action 8, 9 et 11 notamment), organiser l'orientation vers le parc social public des ménages à reloger (cas d'habitat indigne notamment).
- En lien avec les orientations du PDALHPD et PRAPS<sup>152</sup>, suivre les travaux du Conseil local de santé mentale de Poitiers sur la thématique de l'accès et du maintien dans le logement (public ou privé) et l'hébergement des personnes vivant avec des troubles psychique et contribuer aux réflexions en cours (diagnostic, recherche de solutions innovantes...).
- Si l'occasion se présente, nouer de nouveaux partenariats permettant de mieux accompagner dans leur recherche de logements des ménages en difficultés<sup>153</sup>.

### **Nouvelle politique des loyers**

En complément du développement d'une offre de logements sociaux à bas loyer (cf. action 15) :

- Suivre la réflexion en cours à Ekidom sur les niveaux de loyers, pouvant aboutir à une expérimentation de modulation de loyers sur son parc de logements.
- Parallèlement, dans le cadre des travaux de l'observatoire de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espace (cf. action 2), approfondir la réflexion sur la notion de loyer abordable (qu'est-ce qu'un loyer abordable ? quels logements, à quels endroits, de quelle nature, de quelles typologies, etc. sont abordables ? quelle est la structure de la demande de logement abordable – nombre de ménages concernés, taille et composition des ménages, localisations recherchées, etc. ?...).
- Mettre en place un groupe de travail animé par Grand Poitiers pour mettre en débat ces réflexions sur « loyer abordable », analyser les initiatives prises par les bailleurs sociaux (sur le territoire ou ailleurs), proposer des expérimentations (avec éventuellement une aide financière de Grand Poitiers pour compenser une baisse de loyers..), etc.

### **Soutien aux associations**

Poursuivre l'attribution de subventions aux associations (associations intervenant dans le domaine de l'insertion ou du logement des personnes défavorisées, associations de locataires) en fonction de leurs projets.

Contribuer au Fonds de solidarité pour le logement de la Vienne.

## **Moyens humains et financiers**

Moyens humains de Grand Poitiers Communauté urbaine :

- Mise en œuvre du PPGD, coordination et animation du SAI : 0,5 ETP
- Evaluation et évolution des dispositifs (y compris élaboration du nouveau PPGD 2022-2027), réflexion sur les loyers : 0,25 ETP

---

<sup>152</sup> Programme régional pour l'accès à la prévention et aux soins des plus démunis

<sup>153</sup> Exemple : Service pénitentiaire d'insertion et de probation (SPIP)...

Moyens financiers de Grand Poitiers Communauté urbaine :

- Mise à jour annuelle du Guide pratique du logement social : cf. action 16
- Expérimentations nouvelle politique de loyers : à définir
- Soutien aux associations : 115 K€/an, soit 690 K€ sur la durée du PLH (budget de fonctionnement)

## Calendrier

Mise en œuvre du PPGD, coordination et animation du SAI : en continu

Evaluation et PPGD 2016-2021 et préparation du PPGD 2022-2027 : année 2021

Loyers :

- Suivi des réflexions Ekidom : 2019
- Travail sur « loyers abordables » et lancement d'un groupe de travail : 2020
- Expérimentations : 2021

## Conduite de l'action

### Pilote(s)

Grand Poitiers Communauté urbaine

Ekidom pour la réflexion en cours interne en matière de loyers

### Partenaires

Etat

Bailleurs sociaux et AROSH PC

Communes et CCAS, y compris mairies de quartiers de Poitiers

Département de la Vienne (et Maisons départementales des solidarités)

Associations : ADAPGV 86, Audacia, Service habitat jeune (Kennedy et Le Local), ADIL 86, Croix-Rouge, COALLIA, MLI, CRIJ, PIMMS, associations de locataires, FSL 86

### Financeurs

Grand Poitiers Communauté urbaine (guide pratique logement social, subventions aux associations)

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

Bilan annuel du PPGD à présenter chaque année à la Conférence intercommunale du logement

### Indicateurs de suivi

Nombre de réunions d'échanges / information / formation à destination des agents des guichets d'accueil des demandeurs de logement social

Nombre de participants à ces réunions



Nombre de « guide pratique du logement social » diffusé

Nombre de demandes de logement social enregistrées par guichet

Nombre de nouveaux partenariats liés

# Action 15 : Diversifier l'offre pour diversifier le peuplement

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 9 "Le défi de la dynamique rural-urbain" (Action 1. Développer et valoriser les contres-bourgs), défi 10 "Le défi des solidarités" (Action 2. Développer la solidarité territoriale, Action 3. Rompre l'isolement et renforcer la solidarité envers les plus démunis)*

## Constats et contexte

L'offre de logements existante sur le territoire de la Communauté urbaine est diverse, mais tous les segments de l'offre n'existent pas sur toutes les parties du territoire. De plus certaines populations ont des besoins bien spécifiques. Pour permettre à chaque habitant actuel et futur de Grand Poitiers de se loger là où il le souhaite dans un habitat correspondant à ses besoins et à ses capacités, pour favoriser la mobilité résidentielle choisie, il est nécessaire de développer particulièrement certains segments d'offre sur telle ou telle partie du territoire.

Notons notamment :

- Les logements familiaux en accession et en location ont tendance à se raréfier sur le cœur urbain, étant donnée la tendance des propriétaires et des promoteurs à produire (construction neuve et transformation d'habitat existant) très majoritairement des petits logements (T1 / T2), à destination notamment des étudiants ;
- Sur la ville centre et la première couronne attractive, l'accession à la propriété est difficile pour les primo-accédants et les ménages de la classe moyenne inférieure, car les prix immobiliers y sont plus élevés que sur le reste du territoire, ce qui a tendance à éloigner ces ménages des services, des zones d'emploi, des commerces, etc. et peut les mettre en difficulté ;
- Il est souvent difficile pour les ménages les plus précaires ou fragiles d'accéder financièrement à un logement décent (que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé) correspondant à leurs besoins et à leurs désirs ;
- Le manque de logements locatifs en zone rurale ou périurbaine<sup>154</sup> y rend compliqués la décohabitation des jeunes, la réponse aux besoins en personnel des employeurs locaux, l'organisation des ménages suite à des accidents de la vie type divorces, séparations, décès, etc. ;
- Les besoins spécifiques des familles sédentarisées issues de la communauté des gens du voyage rendent parfois difficiles voire impossibles leur accès à un logement "ordinaire" ;
- Les jeunes (étudiants ou non) doivent trouver à se loger à faible coût (ils ont peu de ressources) et souvent pour des périodes courtes (périodes d'études, stages, apprentissages, contrats courts...), ce qui ne correspond pas au marché du logement classique ;
- De nombreuses personnes âgées encore autonomes mais anticipant une perte progressive d'autonomie peuvent souhaiter quitter leur logement inadapté (maisons à étage, nécessité d'être véhiculée pour accéder aux commerces et services de proximité, éloignement de la

---

<sup>154</sup> En dehors de Poitiers, de sa périphérie immédiate, de Chauvigny et de Lusignan, il y a moins de 20% de logements locatifs sur le reste du territoire de Grand Poitiers. Sur 6 communes, le taux de propriétaires occupants est supérieur ou égal à 85%.

famille...) pour un autre mode d'habitat, dans une centralité, de plain-pied ou avec ascenseur, etc., en location ou en accession.

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

**Objectif 1 : Veiller à une typologie de logements variée dans la production de logements**

**Objectif 2 : Développer l'accession sociale à la propriété**

**Objectif 3 : Développer et territorialiser une offre de logements locatifs sociaux abordables financièrement pour les ménages modestes (PLAI bas loyers) et pour les publics en difficultés (PLAI adaptés – avec accompagnement social)**

**Objectif 4 : Développer le parc locatif sur les communes périurbaines et rurales, notamment pour redynamiser les centres-bourgs**

**Objectif 5 : Créer des terrains locatifs familiaux et de l'habitat adapté pour gens du voyage, conformément aux préconisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

**Objectif 6 : Répondre aux besoins en logements des jeunes et des étudiants**

**Objectif 7 : Répondre aux besoins en logements adaptés des personnes âgées**

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode

**Pour l'ensemble des objectifs :**

- Lancer des appels à projets pour faire sortir de nouvelles réponses à ces questions de diversification de l'offre, pour les publics cités voire pour d'autres publics si le besoin s'en fait sentir (cf. action 18).

**Typologie des logements produits**

- Négocier la répartition des typologies de logements prévues dans les opérations avec la promotion immobilière en amont de tout dépôt de permis de construire (cf. action 4), en tenant compte de plusieurs préoccupations :
  - o Eviter la monotypologie à l'échelle d'un bâtiment ou d'un secteur ;
  - o S'assurer que l'offre de grands logements soit suffisante sur la ville centre ;
  - o S'assurer qu'une offre adaptée aux petits ménages se développe dans les communes péri-urbaines et rurales.
- Envisager des actions spécifiques dans le cadre de la convention opérationnelle Cœur d'Agglo sur le périmètre ORT (cf. action 8), de façon à disposer d'une part conséquente de moyens et grands logements, permettant de loger des familles, en centre-ville.

**Accession sociale à la propriété**

- Continuer à aider financièrement les bailleurs sociaux à produire des logements en location accession via un Prêt social location-accession (PSLA), selon les conditions prévues dans le Règlement d'intervention de Grand Poitiers en faveur du logement voté en avril 2018 :
  - o Localisation de l'opération au plus près d'un pôle de centralité et favorisant l'usage de modes alternatifs de déplacement ;

- Opération contribuant à la mixité sociale à l'échelle d'un îlot bâti ou d'un quartier.
- Intégrer la stratégie de vente HLM de chacun des bailleurs sociaux du territoire définie dans leur CUS 2019 dans une stratégie globale de territoire à l'échelle de Grand Poitiers (cf. action 6).
- Etudier l'intérêt d'adhérer à un Office foncier solidaire (OFS existant ou à créer localement) afin de développer l'accession sociale à la propriété via des Baux réels solidaires (BRS) dans la partie du territoire où le foncier est le plus cher (notamment Poitiers et les communes limitrophes). Pour cela analyser l'expérimentation de production de logements en accession sociale via le système OFS-BRS sur des territoires non tendus, notamment à Pau.
- Envisager d'intégrer à l'Opération de revitalisation de territoire (ORT) du programme Action Cœur de Ville à Poitiers des incitations à la production de logements en accession sociale à la propriété dans le parc existant (cf. action 8).

#### **Développement de PLAI à bas loyers et de PLAI adaptés**

- Anticiper au maximum la programmation de PLAI à bas loyers et de PLAI adaptés (y compris PLAI adaptés pour gens du voyage, PLAI en diffus pour ménages incapables de vivre en habitat collectif, PLAI en structures type maisons relais...), de façon à mettre en place le partenariat nécessaire à la réalisation effective des projets (cf. actions 1, 4 et 7).
- Continuer à aider financièrement les bailleurs sociaux à produire des PLAI à bas loyers pour les familles (grandes typologies) et des PLAI adaptés (aide de Grand Poitiers prévue dans le Règlement d'intervention d'avril 2018, éventuellement complétée par des aides spécifiques du FNAP), avec un objectif d'une dizaine par an en moyenne (cf. action 7).
- Approfondir la réflexion sur la notion de "logement abordable" et sur la question des niveaux de loyers dans le parc social (cf. action 13).

#### **Développement du parc locatif**

- Développer le parc de logements conventionnés Anah et/ou le parc de logements locatifs des bailleurs sociaux (notamment en acquisition-amélioration) sur les communes périurbaines et rurales (cf. action 7).
- Prévoir un objectif de mise ou de remise de logements sur le marché locatif dans le nouveau dispositif qui prendra la suite de l'OPAH-RU actuellement en cours, avec la définition d'outils appropriés (cf. action 8).

#### **Terrains familiaux locatifs pour gens du voyage**

- Affiner le repérage avec les communes des parcelles où il serait possible de créer des terrains familiaux locatifs (à acquérir s'ils ne sont pas déjà sous maîtrise foncière communale ou intercommunale), selon les objectifs du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Réaliser l'aménagement des terrains (en mobilisant les financements possibles), parallèlement au travail d'accompagnement des familles de voyageurs qui permettra leur installation sur les terrains en question.
- Parallèlement, définir des modalités de gestion des terrains (directe par la collectivité ou déléguée à un opérateur).

#### **Logement des jeunes et des étudiants**

- Procéder à la démolition-reconstruction de la résidence habitat jeunes Kennedy à Poitiers dans le cadre du NPNRU (cf. action 8).

- En lien avec l'URHAJ, réaliser une étude sur les besoins en logement des jeunes, notamment sur Poitiers Sud et en dehors Poitiers (en intégrant la question du devenir de l'Auberge de jeunesse de Poitiers).
- Si le besoin s'en fait sentir, créer des places de résidences habitat jeune en diffus hors Poitiers (notamment Chauvigny, Lusignan, Rouillé ?...).
- En lien avec la Direction Enseignement supérieur Recherche Innovation Vie étudiante de Grand Poitiers, réaliser une étude sur l'offre de logements étudiants existant sur Poitiers selon sa localisation, son niveau de loyers, à mettre en relation avec l'évolution attendue de la population étudiante, afin d'estimer l'opportunité de développer de nouvelles résidences (notamment des résidences privées).
- Promouvoir les dispositifs existants (ex. "Un, deux, toits", Caisse d'avance de première installation de la Région Nouvelle-Aquitaine...)

### **Logement des personnes âgées**

- Réaliser une étude sur le maillage de l'offre existante publique et privée pour personnes âgées (dépendantes ou non), et des projets en cours, en lien avec l'évolution démographique attendue (part des personnes âgées, solvabilité des personnes âgées...). En déduire un schéma de développement de l'offre pour personnes âgées à l'échelle de Grand Poitiers, dans lequel les porteurs de projet devront s'inscrire.
- Mettre en place une veille sur les projets innovants d'offre à destination des personnes âgées, afin de voir ce qui mériterait d'être reproduit ailleurs (cf. action 17).

## **Moyens humains et financiers**

Moyens humains de Grand Poitiers Communauté urbaine pour les actions spécifiques de cette fiche : 0,25 ETP

Moyens financiers de Grand Poitiers Communauté urbaine :

- Aide financière aux bailleurs sociaux pour la production de logements en location-accession (PSLA) : objectif de 5 logements par an à partir de 2020 (4 000 €/logement), soit 30 K€ sur la durée du PLH en crédits de paiement (budget investissement)
- Création de terrains familiaux pour gens du voyage (32 places) : 1,7 M€ (budget investissement)
- Réalisation de plusieurs études (OFS-BRS, besoins en logement des jeunes, offre de logements étudiants existante, maillage de l'offre pour personnes âgées...): 80 K€ au total (budget fonctionnement)

## **Calendrier**

Etude OFS-BRS : 2021

Etude besoin en logement des jeunes : 2020

Etude offre de logements étudiants : 2019

Etude offre de logements pour personnes âgées : 2019

## **Conduite de l'action**

### **Pilote(s)**

Grand Poitiers Communauté urbaine

## Partenaires

DDT

Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Vienne

Bailleurs sociaux

Opérateur OPAH-RU

40 communes et CCAS

ADAPGV, URHAJ et gestionnaires de Résidences habitat jeune (Kennedy et Le Local)

CROUS de Poitiers

## Financeurs

GPCu (fonds propres et crédits délégués)

Département de la Vienne sur une partie du territoire (27 communes hors Grand Poitiers historique) pour promouvoir l'accession sociale à la propriété en cœur de bourg (action 8 du SDH), pour le développement d'une offre dédiée aux personnes âgées hors EHPAD (action 16 du SDH), pour le développement d'une offre adaptée au public jeune (action 18 du SDH), pour le développement d'une offre d'accession à la propriété aux publics jeunes (action 19 du SDH)

Région Nouvelle-Aquitaine (cf. règlement d'intervention voté suite à la présentation du livre blanc sur le logement des jeunes et des étudiants en Nouvelle-Aquitaine) pour :

- la production de logement étudiant public
- la production de logements en résidence habitat jeunes
- des opérations expérimentales dans le domaine du logement des jeunes

Etat pour le financement des terrains familiaux locatifs pour gens du voyage

Financements spécifiques dans le cadre d'appels à projets

Partenaires locaux spécialisés selon les thématiques

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

Bilan annuel et triennal du PLH, en lien avec les bilans des plans et schémas départementaux concernés (PDALHPD, Schéma d'accueil des gens du voyage, Schéma de l'autonomie...)

### Indicateurs de suivi

(à compléter si de nouveaux dispositifs se mettent en place – cf. notamment l'accession sociale à la propriété)

Indicateurs	Objectifs
Nombre et part de locataires dans les résidences principales (données INSEE) par commune	Augmentation de la part des locataires sur les communes périurbaines et rurales



Indicateurs	Objectifs
Nombre de logements HLM vendus (données bailleurs sociaux) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par localisation</li> <li>- Par nature (individuel / collectif)</li> <li>- ...</li> </ul>	
Nombre de logements en PSLA agréés <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par localisation</li> </ul>	
Nombre de PLAI bas loyers et nombre de PLAI adaptés agréés <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par localisation</li> </ul>	10 par an en moyenne
Nombre de terrains familiaux locatifs et nombre de places créés	En attente de la signature du Schéma départemental GDV pour fixer l'objectif
Nombre de places en résidences habitat jeunes créées <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par localisation</li> </ul>	A définir
Nombre de logements étudiants produits <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par localisation</li> </ul>	A définir
Nombre de logements pour personnes âgées produit <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par localisation</li> <li>- Par type d'offre</li> </ul>	A définir

# Action 16 : Développer une communication adaptée et accompagner les ménages dans leurs démarches

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 1 "Le défi de l'image et de la notoriété" (Action 1. Conforter Grand Poitiers comme pôle d'attractivité), défi 3 "Le défi de l'accueil" (Action 1. Être une terre d'accueil), défi 7 "Le défi de l'accès aux services (Action 1. Simplifier l'accès aux services, Action 2. Construire un maillage cohérent des équipements et des services, Action 3. Donner accès au numérique et offrir un bouquet de services en ligne)*

## Constats et contexte

Lors des ateliers organisés par Grand Poitiers pour l'élaboration du PLH, les questions de l'image du territoire et de la communication ont souvent été soulevées, avec plusieurs constats :

- Globalement Poitiers et Grand Poitiers sont méconnues et donc peu attractives pour l'extérieur, avec une image de "belle endormie", de territoire où il ne se passe pas grand-chose ;
- Certains quartiers ont une mauvaise image, pas toujours fondée ;
- Il n'existe pas de lieu identifié où trouver l'information sur l'éventail de choix qui existe en matière de logements sur le territoire ;
- En matière de réhabilitation du parc privé en particulier, il est à la fois difficile pour la puissance publique de toucher les propriétaires cibles des dispositifs mis en place, et difficile pour les propriétaires privés de s'y retrouver parmi tous les dispositifs, aides et interlocuteurs existants.

Parallèlement, la démarche d'élaboration du Projet de territoire de Grand Poitiers a également abouti à faire du défi de l'image et de la notoriété le premier défi à relever pour la nouvelle communauté urbaine ;

Il est donc nécessaire pour Grand Poitiers d'être en mesure d'afficher une information lisible, diffusable largement et facilement, vectrice d'attractivité et permettant aux habitants et futurs habitants de faire des choix en matière d'habitat en toute connaissance de cause.

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

### §16-1. Mettre en place une communication à destination des habitants et des futurs habitants pour promouvoir le territoire de Grand Poitiers

**Objectif 1 : Attirer des ménages sur le territoire en faisant la promotion de ses atouts notamment en matière de logements**

### §16-2. Communiquer régulièrement sur la politique de Grand Poitiers en matière d'habitat et sur les dispositifs à destination des particuliers

**Objectif 2 : Promouvoir les actions de Grand Poitiers en matière d'habitat**

**Objectif 3 : Faire connaître les dispositifs d'intervention de Grand Poitiers et de ses partenaires à destination des particuliers**

**Objectif 4 : Sensibiliser les acteurs de la construction et de la réhabilitation pour qu'ils proposent des projets en adéquation avec la politique de Grand Poitiers et avec les besoins**

### **§16-3. Accompagner les ménages dans leurs démarches**

**Objectif 5 : Valoriser les portes d'entrée existantes en matière d'habitat où les particuliers peuvent disposer d'informations de base et être renvoyé au besoin vers les services internes et les partenaires de Grand Poitiers compétents**

## **Mise en œuvre de l'action**

### **Méthode, outils, dispositifs**

#### **Promotion du territoire**

Dans le cadre de la démarche de marketing territorial de Grand Poitiers :

- Mettre en place une communication générique (site Internet, réseaux sociaux, plaquettes...) valorisant le territoire, ses réalisations, ses atouts et sa diversité. Elle doit permettre d'attirer les ménages par une information claire et mettant en avant le territoire.
- Animer un site internet dédié au marketing territorial et dans lequel toutes les informations et liens nécessaires seront mis en avant.
- Prévoir une information spécifique sur les questions de logement : parc de logements existant en accession et en location, possibilités d'achat dans le neuf (terrains à bâtir, promotion immobilière), démarches et interlocuteurs...

Prévoir une communication ciblée en fonction des publics que l'on cherche à attirer : salariés, entreprises présentes sur le territoire ou cherchant à s'implanter, étudiants...

#### **Communication régulière sur la politique habitat de Grand Poitiers à destination du grand public**

Chaque année, définir un plan de communication à mettre en œuvre dans l'année, en fonction des nouveaux dispositifs ou outils mis en place, des priorités... Il doit également comprendre une partie d'information récurrente à refaire tous les ans (information sur la demande de logement social, information sur les dispositifs d'aide des propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs biens, information sur le conventionnement de logements locatifs privés...).

Lancer le plan de communication par un événement public, puis le mettre en œuvre tout au long de l'année :

- Utiliser les outils existants de partage de l'information grand public :
  - o Utiliser les bulletins des communes et de Grand Poitiers pour faire des points réguliers sur ce qui se fait et les outils qui existent : présentation des acteurs et/ou des actions, promotion des dispositifs...
  - o Proposer une page "habitat" plus complète sur le site Internet de Grand Poitiers, avec des informations sur les dispositifs et des liens vers les sites des partenaires, vers les portails de dépôts en ligne de dossiers (demande de logement social, demande de subvention Anah...)...
  - o Animer l'actualité "habitat" sur les réseaux sociaux.
  - o Faire passer des articles dans la presse locale.
- Créer de nouvelles plaquettes, fiches, publications, etc. et remettre à jour celles existantes (cf. actions 7, 8, 9, 11, 12, 14, 17) afin de pouvoir diffuser continuellement une information lisible et

à jour (conventionnement de logements locatifs privés, OPAH-RU de Grand Poitiers et dispositif(s) qui en prendra(ont) la suite, dispositifs Anah, repérage et traitement de l'habitat indigne et non décent, plateforme Act'e, préconisations en matière de travaux visant à une meilleure performance énergétique des logements en fonction des modes constructifs initiaux, sensibilisation aux écogestes, préconisations en matière de travaux sur le bâti avec intérêt patrimonial, demande de logement social, catalogue d'opérations innovantes...); organiser la diffusion de ces plaquettes dans les communes, chez les partenaires, sur Internet, etc. pour que le grand public ait réellement accès à l'information.

- Diffuser les outils pédagogiques et de communication des différents partenaires (autres collectivités, associations, bailleurs sociaux, etc.) contribuant à la réalisation des objectifs du PLH.
- Organiser des réunions publiques thématiques délocalisées sur le territoire.
- Envisager des animations à destination des scolaires, des expositions, etc. (cf. action 17).

Mettre à disposition de tous (lieux physiques ou liens numériques) les informations à disposition de chacun.

Envisager la mutualisation de certaines actions de communication et sensibilisation avec les EPCI voisins.

Mettre en réseau les acteurs du territoire notamment en matière de question énergétique grâce à la plate-forme Act'e, véritable porte d'entrée pour les particuliers (cf. action 1). Il s'agit de planifier des rencontres entre partenaires et acteurs afin d'enrichir la connaissance mutuelle des dispositifs en place et des actions développées par chacun (aides, actions de sensibilisation, accompagnement spécifique...), afin de favoriser les complémentarités et non les concurrences.

### **Valorisation des "portes d'entrée" existantes**

Renforcer le rôle stratégique des mairies de chaque commune et de la plateforme Act'e, qui sont des lieux d'accueil reconnus et qui permettent d'aller vers les plus modestes. A cette fin, mettre en place une véritable animation et coordination de ces "portes d'entrée", avec formation des agents et diffusion d'une "boîte à outils" :

- Alimenter régulièrement ces portes d'entrée en diffusant toutes les informations nécessaires sur les actions portées par les différents partenaires en matière d'habitat (plaquettes, fiches et publications de Grand Poitiers et de ses partenaires, information sur les nouveaux dispositifs...).
- Compléter ces informations par des renseignements sur les acteurs et personnes ressources à contacter (Etat, associations...) en fonction des demandes.
- Veiller à mettre à niveau régulièrement chacun sur les évolutions réglementaires et opérationnelles des différents partenaires.

Cela doit permettre à ces "portes d'entrée" de diffuser l'information aux personnes qui se présentent, de leur apporter un premier conseil et de les orienter correctement.

### **Sensibilisation des opérateurs de la construction et de la réhabilitation de logements**

Renforcer le dialogue avec les porteurs de projets en amont des opérations pour s'assurer de leur qualité, de leur contribution aux objectifs du PLH, etc. (cf. action 4).

Mettre en place des événements contribuant à sensibiliser et faire réfléchir les opérateurs de la construction et de la réhabilitation aux questions de qualité des opérations, de réponses aux préoccupations de l'époque (transition énergétique, évolution des modes d'habiter...), etc. (cf. actions 17 et 18).

## Moyens humains et financiers

Moyens humains de Grand Poitiers Communauté urbaine : 0,5 ETP pour la création, l'édition et la mise à jour des plaquettes, fiches et publications prévues, la mise à jour et l'animation du site Internet et des réseaux sociaux, la publication régulière d'articles dans les bulletins communaux et de Grand Poitiers, l'animation du réseau des "portes d'entrée"...

**La mise en œuvre de cette action ne sera possible que par la création d'un poste de chargé d'animation de la politique de l'habitat de Grand Poitiers (cf. action 17).**

Moyens financiers de Grand Poitiers Communauté urbaine : 45 K€ sur 6 ans pour l'éditions de plaquettes, fiches, publications.

## Calendrier

Démarche de marketing territorial : tout au long du PLH

Mise à jour de la documentation : tout au long du PLH.

Plaquette "Guide pratique du logement social" : Mise à jour annuelle, dès 2019

Autres articles, plaquettes, etc. : à partir de 2020.

Animation du réseau d'acteurs : 2019 (cf. action 1)

Création d'une boîte à outils à destination des portes d'entrée de l'habitat : 2020

## Conduite de l'action

### Pilote(s)

Grand Poitiers Communauté urbaine

### Partenaires

Communes

Tous les partenaires ayant de l'information à diffuser et souhaitant contribuer aux démarches de partage et de communication

### Financeurs

Grand Poitiers Communauté urbaine

Chaque partenaire pour la création et la diffusion de ses propres outils de communication

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

#### Indicateurs de suivi

Nombre d'articles publiés

Nombre de visites sur les outils numériques

Fréquentation des portes d'entrée de l'habitat

# Action 17 : Faire naître des idées neuves et permettre le retour d'expériences

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 1 "Le défi de l'image et de la notoriété" (Action 2. Révéler le Grand Poitiers "caché"), défi 2 "Le défi de la création d'activités génératrices d'emplois (Action 1. Capitaliser sur nos forces pour nous positionner sur les marchés d'avenir, Action 2. Attirer et accompagner les talents), défi 3 "Le défi de l'accueil" (Action 3. Créer et maintenir les liens), défi 4 "Le défi de la créativité et de la culture" (Action 2. Faciliter les rencontres et le croisement des publics, Action 3. Être un territoire d'expérimentation)*

## Constats et contexte

Pour faire face au réchauffement climatique et répondre aux enjeux de transition énergétique, pour tenir compte de la transition numérique en cours, sans oublier l'ensemble des enjeux sociétaux actuels, préparer l'habitat de demain implique une nécessité de rupture : il n'est plus possible de simplement poursuivre ce qui se fait jusqu'à présent. Cela se traduit par des besoins d'expérimentation et d'innovation dans de multiples directions à la fois dans le champ technologique et dans le champ sociétal, avec deux types d'actions :

- Faire émerger, recueillir, confronter des idées nouvelles (fiche action 17) ;
- Expérimenter, puis évaluer les expériences et leur donner un prolongement (fiche action 18).

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

**Objectif 1 : Développer des partenariats sur les projets d'innovation**

**Objectif 2 : Promouvoir des lieux et des situations d'échanges favorables à l'émergence d'idées neuves**

**Objectif 3 : Mettre en place des publications, manifestations et événements de promotion de l'habitat innovant**

**Objectif 4 : Adapter le cadre réglementaire pour permettre la réalisation de projets innovants**

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositifs

Remarque : la réflexion dans ces domaines ne peut se réduire au territoire d'un EPCI. Des partenariats doivent se nouer non seulement avec des acteurs variés souhaitant y apporter leur contribution, mais également avec d'autres collectivités intéressées, voisines ou non.

### Développement des partenariats, lieux et situations d'échanges

- Création d'une plateforme / d'un Lab' ("Le Machin"), porté par la collectivité, réunissant tous les acteurs intéressés, afin de croiser les regards, les points de vue et les pratiques
- Dans ce cadre :
  - o Animation d'ateliers avec les habitants dans le cadre des maisons de quartiers, centres sociaux-culturels, maisons des jeunes et de la culture, etc. sur l'ensemble du territoire



- Accompagnement des particuliers par des architectes, des urbanistes, des paysagistes sur leurs projets
- Création d'un jeu vidéo pour imaginer un quartier, le créer, le faire vivre... à partir d'un site réel sur le territoire de Grand Poitiers
- Animations scolaires
- Travail avec des étudiants

### **Publications, manifestations et événements**

- Recensement d'opérations innovantes, expérimentales, originales, durables, esthétiques, etc. au sein d'un catalogue, d'expositions...
- Visites régulières de sites, d'opérations sur d'autres territoires pour voir ce qui se fait, ce qui fonctionne, les erreurs à ne pas réitérer, etc.
- Manifestations auprès du grand public permettant d'alimenter des réflexions (conférences gesticulées, théâtre forum, expositions...)
- Pour le grand public, propositions de manifestations mobiles qui aillent dans les quartiers, dans les communes (bus ?)
- Création d'une biennale "habiter demain", moment où sont mises en valeur, sur l'ensemble du territoire, des réflexions et expérimentations sur l'habitat de demain

### **Cadre réglementaire**

- PLUc / PLUi :
  - Veiller à ce qu'ils n'interdisent pas la réalisation d'opérations inhabituelles
  - Dans les futures révisions, chercher à faire en sorte que les PLU(i) incitent à la créativité, qu'ils favorisent l'innovation
  - Suite à un appel à projet de la collectivité, s'autoriser une modification ou une mise en compatibilité du PLUc / PLUi une fois le projet défini si cela est nécessaire

## **Moyens humains et financiers**

Moyens humains de Grand Poitiers Communauté urbaine : 0,5 ETP pour l'animation du dispositif

**La mise en œuvre de cette action ne sera possible que par la création d'un poste de chargé d'animation de la politique de l'habitat de Grand Poitiers (cf. action 16).**

Moyens financiers de Grand Poitiers Communauté urbaine : 12 K€/ an pour des expositions et animations, à partir de 2020, soit 60 K€ au total (budget fonctionnement)

## **Calendrier**

A mettre en place en premier (dès le second semestre 2019 si possible) :

- Recensement d'opérations innovantes
- Visites de sites, d'opérations sur d'autres territoires

## **Conduite de l'action**

### **Pilote(s)**

Grand Poitiers (+ co-pilote ? → Université ? CAUE ?...)

## Partenaires

Structures spécialisées dans l'animation / l'éducation populaire – Exemple : Le bruit du frigo (Bègles – 33), SCOP L'Engrenage (Tours – 37), Théâtre en Action (Moulidars – 16)...

Fablab locaux – Exemple : Les Usines Nouvelles (Ligugé), Les Petits Débrouillards (Poitiers), Quai Lab (Ligugé)...

Acteurs locaux de l'animation socio-culturelle – Exemple : 10 maisons de quartiers de Poitiers, Maison des projets à Buxerolles, Comité de Chantejeau à Saint-Benoît, Centre d'animation populaire à Chauvigny...

Maison de l'architecture

CAUE

Université de Poitiers, CROUS de Poitiers, CHU de Poitiers (notamment projet "La vie la santé")

Instance Régionale d'Education et de Promotion de la Santé Nouvelle-Aquitaine (IREPS) – Atelier du 19  
40 communes, EPCI voisins, Département, Région, Services de l'Etat...

Toutes les bonnes volontés...

## Financeurs

Grand Poitiers

Partenariats à construire

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

### Indicateurs de suivi

Nombre d'événements organisés

Nombre de participants

# Action 18 : Mettre en place des appels à projets et des concours pour réaliser des opérations innovantes ou expérimentales

---

*Action permettant la mise en œuvre du projet de territoire : défi 2 "Le défi de la création d'activités génératrices d'emplois (Action 2. Attirer et accompagner les talents), défi 4 "Le défi de la créativité et de la culture" (Action 3. Être un territoire d'expérimentation), défi 6 "Le défi de la transition énergétique" (Action 1. Réduire les consommations d'énergie, Action 2. Accroître la part d'énergies renouvelables), défi 9 "Le défi de la dynamique rural-urbain (Action 1. Développer et valoriser les centres-bourgs, Action 2. Préserver l'environnement et les paysages), défi 10 "Le défi des solidarités" (Action 2. Développer la solidarité territoriale)*

## Constats et contexte

Pour faire face au réchauffement climatique et répondre aux enjeux de transition énergétique, pour tenir compte de la transition numérique en cours, sans oublier l'ensemble des enjeux sociétaux actuels, préparer l'habitat de demain implique une nécessité de rupture : il n'est plus possible de simplement poursuivre ce qui se fait jusqu'à présent. Cela se traduit par des besoins d'expérimentation et d'innovation dans de multiples directions à la fois dans le champ technologique et dans le champ sociétal, avec deux types d'actions :

- Faire émerger, recueillir, confronter des idées nouvelles (fiche action 17) ;
- Expérimenter, puis évaluer les expériences et leur donner un prolongement (fiche action 18).

## Objectifs qualitatifs et quantitatifs

### §18-1. Mettre en place des appels à projets et concours en matière de construction neuve et d'aménagement

**Objectif 1 :** Organiser des appels à projets et concours auprès de professionnels (aménageurs, promoteurs, architectes, constructeurs de maisons individuelles...) ou d'étudiants (en urbanisme, architecture, paysage, techniques de construction...), avec réalisation effective des projets lauréats sur des fonciers identifiés

**Objectif 2 :** Organiser des concours, appels à projets, appels à volontaire ou "hackatons" auprès du grand public pour des projets d'aménagement de proximité

### §18-2. Mettre en place des actions innovantes en matière de requalification du parc existant

**Objectif 3 :** Organiser des concours et appels à projets auprès de professionnels et d'associations sur des projets de requalification du parc existant

**Objectif 4 :** Expérimenter des opérations de restructurations lourdes d'îlots dégradés ou déqualifiés en centre-bourg avec maîtrise d'ouvrage communale ou communautaire

### §18-3. Mettre en place des concours et appels à projet en matière d'innovation sociale

**Objectif 5 : Organiser des concours et appels à projets auprès d'associations, de bailleurs sociaux, du Crous, de collectivités, etc. sur des projets d'innovation sociale**

## Mise en œuvre de l'action

### Méthode, outils, dispositifs

**Liste non exhaustive de sujets pouvant faire l'objet d'un appel à projet, concours, etc. :**

- Aménagement d'une zone de renouvellement urbain
- Aménagement d'un lotissement (travail notamment sur la qualité et la modularité des logements en lotissement, sur la qualité des espaces extérieurs privatifs et des espaces publics, sur l'intégration paysagère, sur la gestion des eaux pluviales, sur la voirie, sur la sobriété énergétique...)
- Habitat modulaire
- Maison individuelle compacte, esthétique et agréable à vivre, à prix maîtrisé
- Habitat "intermédiaire" (entre maisons individuelles et logements collectifs)
- Intensification des centres-bourgs peu denses (surélévations, nouvelles constructions...) avec un souci de qualité d'usage, d'esthétique...
- Sortie du stationnement des îlots d'habitation
- Habitat passif ou à énergie positive
- Logements "intelligents"
- Habitat résilient aux aléas climatiques, notamment aux risques d'inondation, aux températures extrêmes...
- Habitat salutogénique
- Habitat troglodyte (coteaux en rive gauche du Clain)
- Habitat participatif, auto-promotion (avec éventuellement de l'auto-construction)
- Projets intergénérationnels
- Utilisation de matériaux biosourcés en filière courte (bois, paille, chanvre, etc. produits par des producteurs locaux)
- Aménagement d'un espace collectif ou d'équipements partagés au cœur d'un quartier ou d'un lotissement
- Travail collectif sur les clôtures au sein d'une rue
- Usages des espaces publics à l'échelle d'un quartier ou d'un lotissement (place de la voiture, espaces de convivialité, temporalité des usages, place des enfants...),
- Réhabilitation du bâti ancien, du bâti patrimonial
- Dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée (quelle base juridique ? quel fonctionnement ? quel financement ?...) – cf. AUDACIA, CAUE 79
- Gestion locative
- Prévention des expulsions locatives
- Lien social dans les quartiers
- Accompagnement des publics fragiles
- ...

**Préconisations générales :**

- Rédiger des appels à projets assez ouverts pour laisser la place à l'imagination et à l'innovation, avec un temps pour répondre assez longs pour laisser le temps de la réflexion, voire en plusieurs temps (processus)
- Aller chercher des acteurs capables de porter des projets innovants (sans client, risqués...) et de trouver de l'argent, notamment les acteurs du champ semi-public qui ont moins de contraintes de rentabilité immédiates que le secteur privé (SEM, Banque des territoires, EPF...)
- Trouver des maîtres d'œuvre faisant preuve d'imagination
- Mobiliser les financements /financeurs existants (FEDER...)
- Mettre en œuvre des technicités nouvelles
- Systématiser l'implication des habitants dans les projets, imaginer des montages opérationnels qui permettent d'impliquer vraiment les habitants

**Mise en pratique opérationnelle :**

- Pour commencer, choisir trois sujets, l'un concernant un projet de construction neuve (sur un site précis), l'un concernant un projet d'intervention sur du parc existant (sur un site précis), l'un concernant un projet "social", sur lesquels il est possible de travailler rapidement (c'est-à-dire avec des maîtres d'ouvrage prêts à se lancer tout de suite dans un tel projet).
- Pour chacun d'eux mettre en place un groupe de personnes volontaires et d'horizons et de compétences variés (dont des élus et techniciens de Grand Poitiers) afin de :
  - o définir les grandes lignes de l'appel à projets (contenu) ;
  - o définir les personnes à qui l'appel à projets s'adresse (professionnels de la construction, étudiants, grand public, associations...) ;
  - o définir les modalités de consultation, de choix du/des lauréat(s), de poursuite du travail...

Remarque : chaque groupe devra préalablement définir sa façon de travailler et de prendre des décisions pour permettre vraiment l'expression de chacun (s'inspirer par exemple des méthodes de la sociocratie).

- Parallèlement, se renseigner sur les financements possibles pour ce type de projets.
- Lancer chacun de ces appels à projets dès qu'il est prêt.
- Suivre les projets, évaluer le fonctionnement mis en place, estimer le moment où de nouveaux appels à projets pourront être lancés...

**Moyens humains et financiers**

Moyens humains de Grand Poitiers Communauté urbaine : 0,5 ETP pour l'animation et le suivi des appels à projet

Moyens financiers de Grand Poitiers Communauté urbaine : 5 K€ pour la publication des appels à projet (budget fonctionnement)

**Calendrier**

- Choix des sujets /lieux sur lesquels lancer les 3 premiers appels à projet : 2<sup>ème</sup> semestre 2019
- Appel à volontaires pour les groupes de travail : Fin 2019-début 2020
- Préparation de chaque appel à projet par les groupes de travail : année 2020
- Lancement effectif des appels à projets : dès que possible à partir de mi-2020 (avant mi-2021 de toute façon)

## Conduite de l'action

### Pilote(s)

GPCu (Remarque : l'animation des groupes de travail pourra être délégué à un partenaire extérieur à définir)

### Partenaires

Etat

Communes

Maison de l'architecture, CAUE

Université de Poitiers

Fablab locaux

Promoteurs et aménageurs, Bailleurs sociaux, CROUS de Poitiers

Associations...

Etc.

### Financeurs

Grand Poitiers Communauté urbaine

Région, Europe, Caisse des dépôts...

## Observation, suivi, évaluation

### Outils et méthode de suivi

### Indicateurs de suivi

Nombre d'appels à projets lancés



# PROGRAMME D'ACTIONS TERRITORIALES

---

## Sommaire

Beaumont-Saint-Cyr .....	231
Béruges.....	235
Bignoux.....	239
Bonnes.....	242
Buxerolles .....	246
Celle l'Evescault.....	24750
La Chapelle-Moulière .....	254
Chasseneuil-du-Poitou .....	257
Chauvigny .....	261
Cloué.....	266
Coulombiers .....	269
Croutelle .....	272
Curzay-sur-Vonne .....	275
Dissay.....	278
Fontaine-le-Comte.....	27982
Jardres .....	286
Jaunay-Marigny .....	289
Jazeneuil .....	294
Lavoux.....	297
Ligugé .....	300
Liniers .....	304
Lusignan.....	307
Mignaloux-Beauvoir .....	311
Migné-Auxances .....	315
Montamisé .....	319
Poitiers.....	323
Pouillé.....	329

La Puye .....	332
Rouillé.....	336
Saint-Benoît .....	340
Saint-Georges-lès-Baillargeaux.....	344
Saint-Julien-l'Ars .....	348
Sainte-Radégonde .....	352
Saint-Sauvant.....	355
Sanxay.....	359
Savigny L'Evescault .....	362
Sèvres-Anxaumont .....	366
Tercé.....	369
Vouneuil-sous-Biard .....	372



# Beaumont-Saint-Cyr

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 3 045 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [3 074 habitants en 2016]		
1,6% de la population de GPCu, 15 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,2% par an depuis 2010 (+ 0,9% pour le solde naturel, + 0,3% pour le solde migratoire)		
37% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
21% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>155</sup> : 1,7	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
21% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
43% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,5 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 20 579 € pour Beaumont, 20 815 € pour Saint-Cyr (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 11%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
1 367 logements, dont 1 223 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
97 logements vacants, soit 7,1% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
30% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
97% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
2% d'appartements	43%)	14%)
80% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
17% de locataires du parc privé	35%	23%
2% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
5% de T2	14%	7%
17% de T3	19%	14%
30% de T4	22%	26%
48% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 4% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>155</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
38 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
10 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 15	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 10	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur :

- Beaumont: PLU approuvé le 27 juillet 2004, révision prescrite le 14 novembre 2016
- Saint-Cyr : PLU approuvé le 23 septembre 2004, révision prescrite le 24 novembre 2016

## Contexte et enjeux de la commune

Commune nouvelle créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Beaumont-Saint-Cyr constitue la limite nord de la communauté urbaine. C'est une commune composée de plusieurs villages, dont l'urbanisation est limitée par diverses contraintes (réseau d'assainissement impossible à étendre, terrains en pente, présence de cavité à Beaumont, nappe phréatique affleurante, ZNIEFF et zone Natura 2000 à Saint-Cyr, coupures formées par les infrastructures routières et ferroviaires et par le Clain...), mais qui bénéficie également d'atouts touristiques (lac de Saint-Cyr, forêt de Moulière, réserve du Pinail, vignoble du Haut-Poitou...). Bien que bien placée à mi-chemin de Poitiers et Châtellerauld (RD910 et voie ferrée notamment), elle bénéficie d'une offre limitée en transport en commun.

En matière d'habitat, il s'agit de concilier développement de l'offre nouvelle et interventions sur le parc existant grâce notamment à un accompagnement renforcé des ménages (cf. accompagnement des projets de construction de maisons individuelles, accompagnement des propriétaires pour la requalification de leurs biens, attribution de logements sociaux, etc.).

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 55 logements
  - o Hypothèse haute : 95 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : à voir le long de la RD 910
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 15% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 20% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - o Nombre de logements familiaux neufs PLUS/PLAI +PLS : 10 (HB) à 25 (HH)

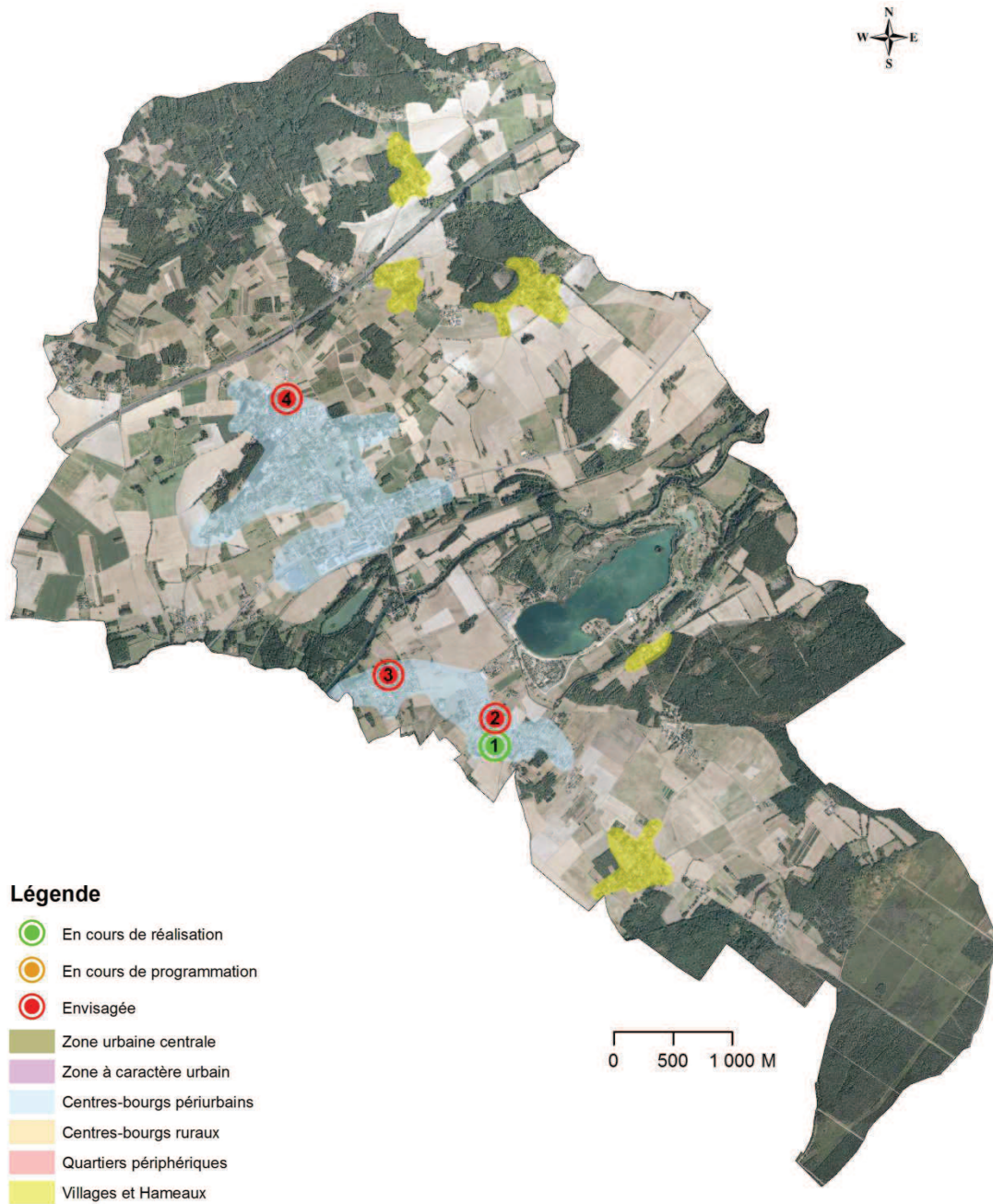
- Nombre et type de logements en structure : Aucun
- Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : Aucun

## Objectifs qualitatifs

- Finaliser la révisions des PLU de façon à pouvoir lancer de nouvelles opérations d'habitat.
- Définir des projets d'aménagement adaptés aux besoins et ambitieux en matière de qualité, avec le soutien de Grand Poitiers (proposer des tailles de parcelles variées pour répondre au panel des demandes de lots à bâtir, développer une offre de logements adaptés pour les personnes âgées, promouvoir les logements modulables dans le temps...).
- Chercher à réaliser des logements locatifs sociaux à proximité des écoles.
- Mettre en place un dispositif (OPAH RU ?) permettant la requalification de l'habitat privé le long de la RD910 et de l'ancienne cité ouvrière Lefort à la Tricherie.
- Promouvoir le conventionnement Anah (notamment avec travaux) avec un accompagnement des propriétaires, afin de réhabiliter le bâti ancien et développer du parc locatif (particulièrement sur les bourgs de Beaumont, La Tricherie, Traversais), et inciter les propriétaires des pavillons des années 50 à 80 à améliorer la performance énergétique de leurs biens par des travaux appropriés.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Lotissement du Marron - Traversais	8	0	2019-2023	Lotissement en cours - Commercialisation difficile
2-3	Zones d'extension Saint-Cyr	10 à 25	0 à 10	2021-2024	Opération(s) à lancer après l'approbation du PLU
4	Zones d'extension Beaumont	25 à 40	10 à 15	2021-2024	Opération(s) à lancer après l'approbation du PLU
-	Diffus (bourgs et villages)	12 à 22	0	2019-2024	







# Béruges

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 1 380 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [1 424 habitants en 2016]		
0,7% de la population de GPCu, 22 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,1% par an depuis 2010 (+ 0,6% pour le solde naturel, + 0,5% pour le solde migratoire)		
35% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
24% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>156</sup> : 1,7	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
23% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
42% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,5 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 22 464 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 7%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
589 logements, dont 546 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
27 logements vacants, soit 4,7% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
18% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
99% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
1% d'appartements	43%)	14%)
86% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
12% de locataires du parc privé	35%	23%
1% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
2% de T2	14%	7%
10% de T3	19%	14%
27% de T4	22%	26%
61% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 4% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
66 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		

<sup>156</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
4 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
2 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 7	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 23 (dont l'EHPAD)	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLUi (12 communes de l'ancien Grand Poitiers) approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011, révision prescrite le 26 juin 2015

## Contexte et enjeux de la commune

Béruges est une commune de deuxième couronne, résidentielle et attractive. Son développement reste toutefois modéré, du fait d'un éloignement des grandes zones d'emploi. Elle affiche une image verte et de qualité qui fait son identité et qu'il faut préserver. Il s'agit aussi de renforcer la centralité par un travail sur l'espace public, les commerces/services et le développement de l'habitat. La qualité environnementale doit être au cœur des projets de développement.

Le développement démographique de la commune restant mesuré, son développement sera centré sur l'écohomeau pour permettre un développement de qualité et attractif. Il s'agit d'y offrir une vraie qualité de l'urbanisme à travers un cahier des charges ambitieux.

Un autre enjeu est la bonne intégration des habitants à la vie de la commune. Le renforcement du bourg doit y contribuer et son accroche au nouveau lotissement est fondamentale.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 45 logements
  - o Hypothèse haute : 65 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 8 logements PLUS/PLAI prévus dans l'Ecohomeau

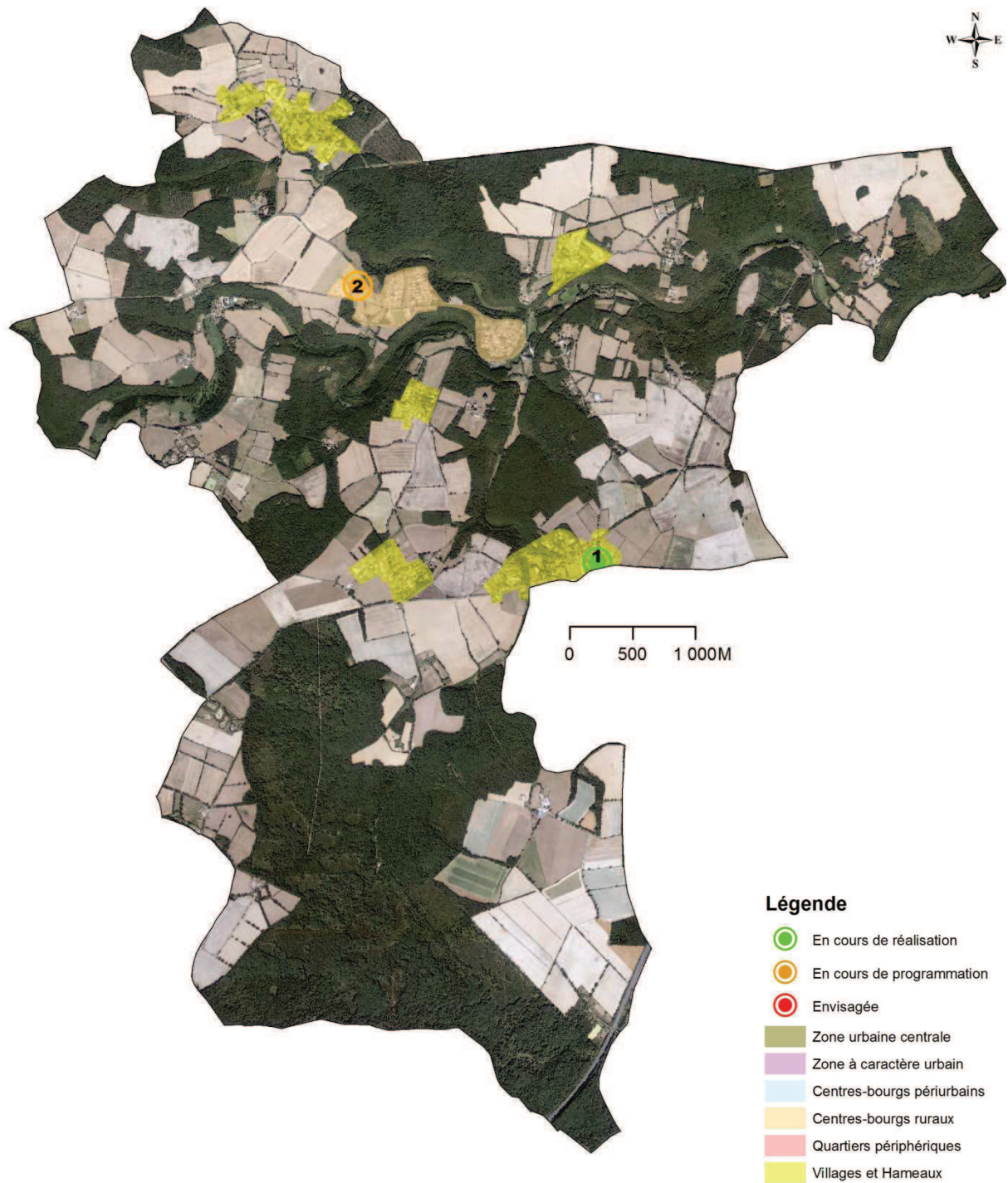
### Objectifs qualitatifs

- Accrocher le développement de l'écohomeau au centre-bourg pour renforcer ce dernier.

- Limiter le développement en dehors du bourg, une fois les dents creuses construites dans les villages.
- Diversifier l'offre en logement pour répondre aux demandes des familles mais aussi offrir des logements pour tous, notamment des petits pour les ménages jeunes et les personnes âgées, y compris dans le logement social pour favoriser l'intergénérationnel.
- Veiller à la qualité des opérations.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	La Torchaise	14 lots	0	2019-2021	Il va permettre de faire vivre l'école
2	Ecohameau	30 à 40	8	2020-2024	Programme de 40 logements dont 32 lots à bâtir et 8 logements sociaux – Travaux à partir de 2019 (4 logements locatifs sociaux programmés en 2019 et 4 en 2020)
-	Dents creuses	1 à 11	0	2019-2024	Le potentiel de dents creuses dans les villages, en particulier la Torchaise et Ferrière reste important mais peu mobilisé.





# Bignoux

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 1 054 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [1 059 habitants en 2016]		
0,6% de la population de GPCu, 30 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 0,2% par an depuis 2010 (+ 0,8% pour le solde naturel, - 0,7% pour le solde migratoire)		
32% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
24% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>157</sup> : 1,5	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
25% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
37% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 22 986 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 8%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
478 logements, dont 451 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
16 logements vacants, soit 3,3% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
13% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
96% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
4% d'appartements	43%)	14%)
79% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
11% de locataires du parc privé	35%	23%
8% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
4% de T2	14%	7%
9% de T3	19%	14%
25% de T4	22%	26%
62% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 4% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>157</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
35 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
1 logement locatif familial conventionné (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 9	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 2	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvée le 6 avril 2018

## Contexte et enjeux de la commune

Bignoux est très attractive grâce à deux atouts principaux : elle très proche de Poitiers et son cadre de vie a été mis en valeur, notamment par un maillage piéton fin en particulier avec la forêt de Moulière.

Vu le territoire restreint de la commune, le principal enjeu est de continuer à avoir un développement équilibré et mixte dans le temps, favorisant la construction auprès du bourg, et contribuant au maintien de la qualité du cadre de vie.

L'urbanisation des dents creuses entraîne un potentiel important dont il faut maîtriser la qualité.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 40 logements
  - o Hypothèse haute : 50 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Pas de production de logements sociaux prévus, seulement en fonction des opportunités

### Objectifs qualitatifs

- Etre vigilant sur la qualité du renouvellement urbain lié aux dents creuses dont le potentiel est important.
- Anticiper les futurs lotissements dans le but de stabiliser la population en lien avec les contraintes du territoire (importance de la forêt de Moulière, petite taille de la commune...) et le peu de possibilités de développement à terme.
- Veiller au bon entretien du parc locatif social.

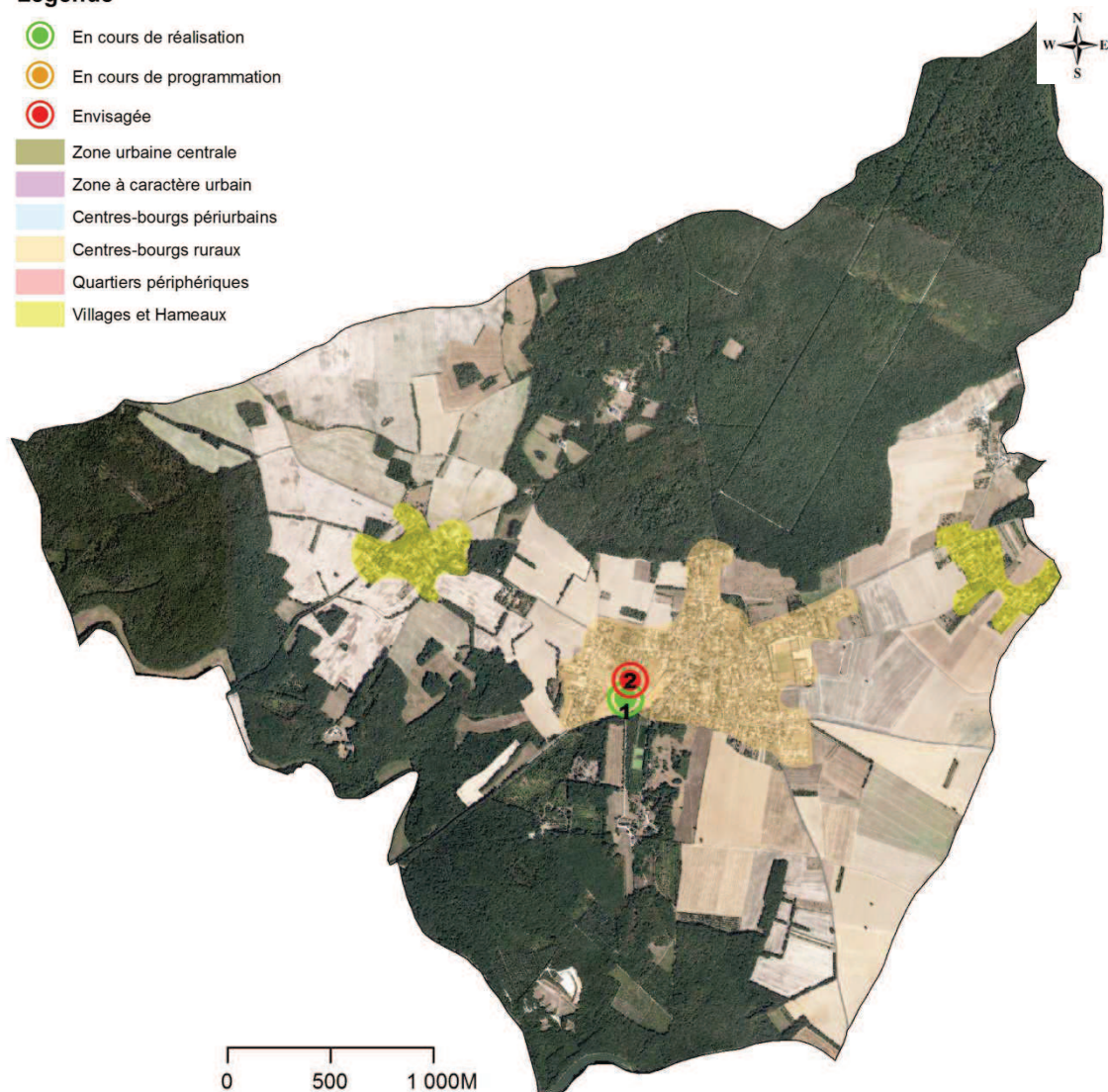


## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Lotissement du bourg	14	0	2019-2021	
2	Zone à urbaniser du bourg	25 à 35	0	2022-2024	Potentiel de 45 à 50 lots - Foncier non disponible à ce jour

### Légende

- En cours de réalisation
- En cours de programmation
- Envisagée
- Zone urbaine centrale
- Zone à caractère urbain
- Centres-bourgs périurbains
- Centres-bourgs ruraux
- Quartiers périphériques
- Villages et Hameaux







# Bonnes

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 1 731 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [1 723 habitants en 2016]		
0,9% de la population de GPCu, 21 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 0,3% par an depuis 2010 (+ 0,5% pour le solde naturel, - 0,2% pour le solde migratoire)		
30% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
27% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>158</sup> : 1,2	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
30% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
35% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 21 080 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 11%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
912 logements, dont 760 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
94 logements vacants, soit 10,3% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
31% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
98% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
1% d'appartements	43%)	14%)
83% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
13% de locataires du parc privé	35%	23%
2% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
5% de T2	14%	7%
14% de T3	19%	14%
30% de T4	22%	26%
50% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 5% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>158</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
23 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
4 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 10	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 4	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 1<sup>er</sup> février 2011, révision prescrite le 6 décembre 2016

## Contexte et enjeux de la commune

Bonnes est une commune périurbaine attractive de par sa position entre Poitiers et Chauvigny, proche des zones d'emploi de Poitiers et de Châtelleraut, avec un foncier au coût raisonné.

Au vu du peu de terrains disponibles à court terme (dents creuses limitées), l'enjeu est de poursuivre une croissance démographique permettant le maintien d'équipements et des commerces. Ce développement doit être mixte pour diversifier le peuplement (notamment pour répondre aux besoins locatifs, et permettre l'accueil de jeunes ménages, ce qui est moins le cas sur les nouvelles opérations), sans pour autant dénaturer le tissu urbain actuel par une densification inadaptée.

Ce développement doit contribuer au bon fonctionnement des nouveaux commerces et des services de la commune mais aussi être réfléchi en lien avec les déplacements vers les zones d'emploi.

Une spécificité de la commune est le développement d'une offre d'hébergement touristique qu'il s'agirait de renforcer.

## Objectifs du PLH pour la commune

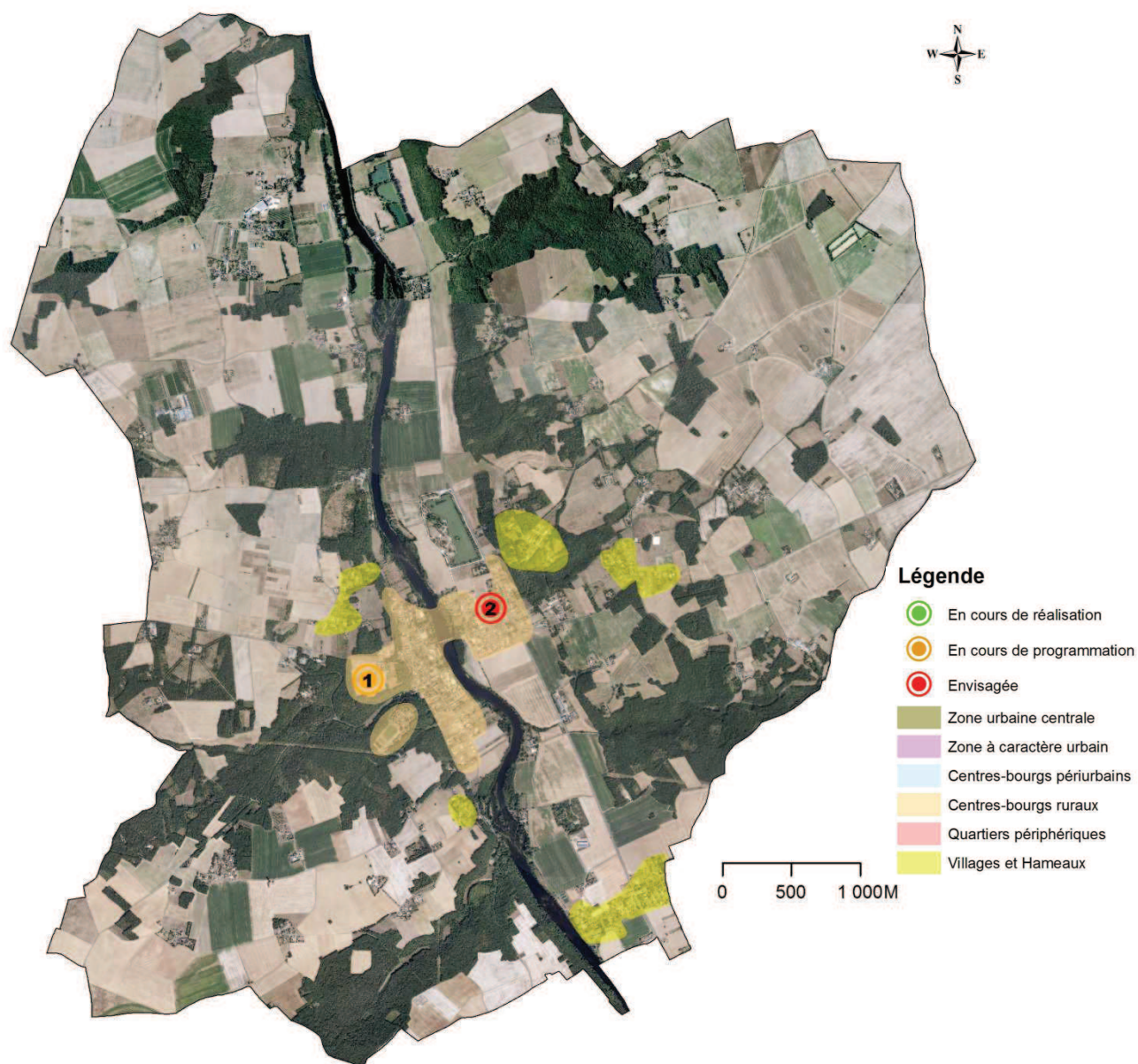
### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 40 logements
  - o Hypothèse haute : 60 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : quelques-uns dans le bourg
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Projet de 4 logements en cours de définition

## Objectifs qualitatifs

- Lancer le lotissement communal programmé à l'ouest du bourg en privilégiant des formes plus denses tout en s'intégrant à l'environnement actuel, notamment en matière de déplacements doux.
- Compléter l'opération du lotissement de la Voûte par quelques logements sociaux.
- Dans le tissu existant, réussir à articuler enjeux patrimoniaux et de développement pour que les réhabilitations puissent se faire tout en préservant la qualité et la richesse de l'existant.
- Développer de nouvelles résidences de vacances au camping afin de répondre à des demandes touristiques mais aussi de travailleurs saisonniers.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Entrée ouest du bourg	30 à 45 lots	0	2020-2024	Lotissement de 45 lots Maîtrise d'ouvrage communale Etudes en cours
2	Lotissement la Voûte	4 lots	4	2022-2023	Modification du PLU nécessaire
-	Diffus	5 à 10	0	2019-2024	



# Buxerolles

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 9 996 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [10 008 habitants en 2016]		
5,2% de la population de GPCu, 2 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En baisse de - 0,1% par an depuis 2010 (+ 0,4% pour le solde naturel, - 0,5% pour le solde migratoire)		
36% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
28% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>159</sup> : 0,9	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
41% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
28% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,0 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 21 914 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 14%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
5 283 logements, dont 4 916 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
310 logements vacants, soit 5,9% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
5% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
67% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
33% d'appartements	43%)	14%)
55% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
32% de locataires du parc privé	35%	23%
12% de locataires HLM	15%)	7%)
4% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
14% de T2	14%	7%
19% de T3	19%	14%
25% de T4	22%	26%
38% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 5% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
86 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		

<sup>159</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune déficitaire article 55 loi SRU : 940 logements sociaux au sens SRU au 01/01/2018, soit 18,9% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2018)		
696 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
270 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 10	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 29	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLUi (12 communes de l'ancien Grand Poitiers) approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011, révision prescrite le 26 juin 2015

## Contexte et enjeux de la commune

Deuxième commune de l'agglomération poitevine et troisième commune du département, Buxerolles offre à ses habitants toutes les aménités urbaines nécessaires, en continuité avec Poitiers. Cependant la commune est confrontée à un solde migratoire négatif, notamment du fait de la faiblesse du niveau de production de logements (1,2 logements construits par an pour 1 000 habitants en moyenne depuis 2010, contre une moyenne à 5,0 logements par an pour 1 000 habitants sur l'ensemble du territoire de Grand Poitiers), ce qui entraîne une stagnation démographique.

L'enjeu principal est donc de produire suffisamment de logements pour maintenir voire accroître un peu le nombre d'habitants, afin d'optimiser l'usage des équipements et services, dans une perspective de renforcement des pôles à l'échelle du SCOT du Seuil du Poitou. Dans un contexte de foncier contraint, du fait notamment de la superficie relativement réduite de la commune, il s'agit donc de mettre en œuvre des outils pour favoriser et organiser le renouvellement urbain (le long des axes stratégiques, à côté des pôles de proximité, sur les secteurs peu denses...).

De plus Buxerolles doit produire suffisamment de logements sociaux pour essayer d'atteindre le taux de 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 200 logements
  - o Hypothèse haute : 300 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :



- 30% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 50% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
- Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 62 (HB) à 92 (HH)
- Nombre et type de logements en structure : Aucun
- Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : En fonction des opportunités

## Objectifs qualitatifs

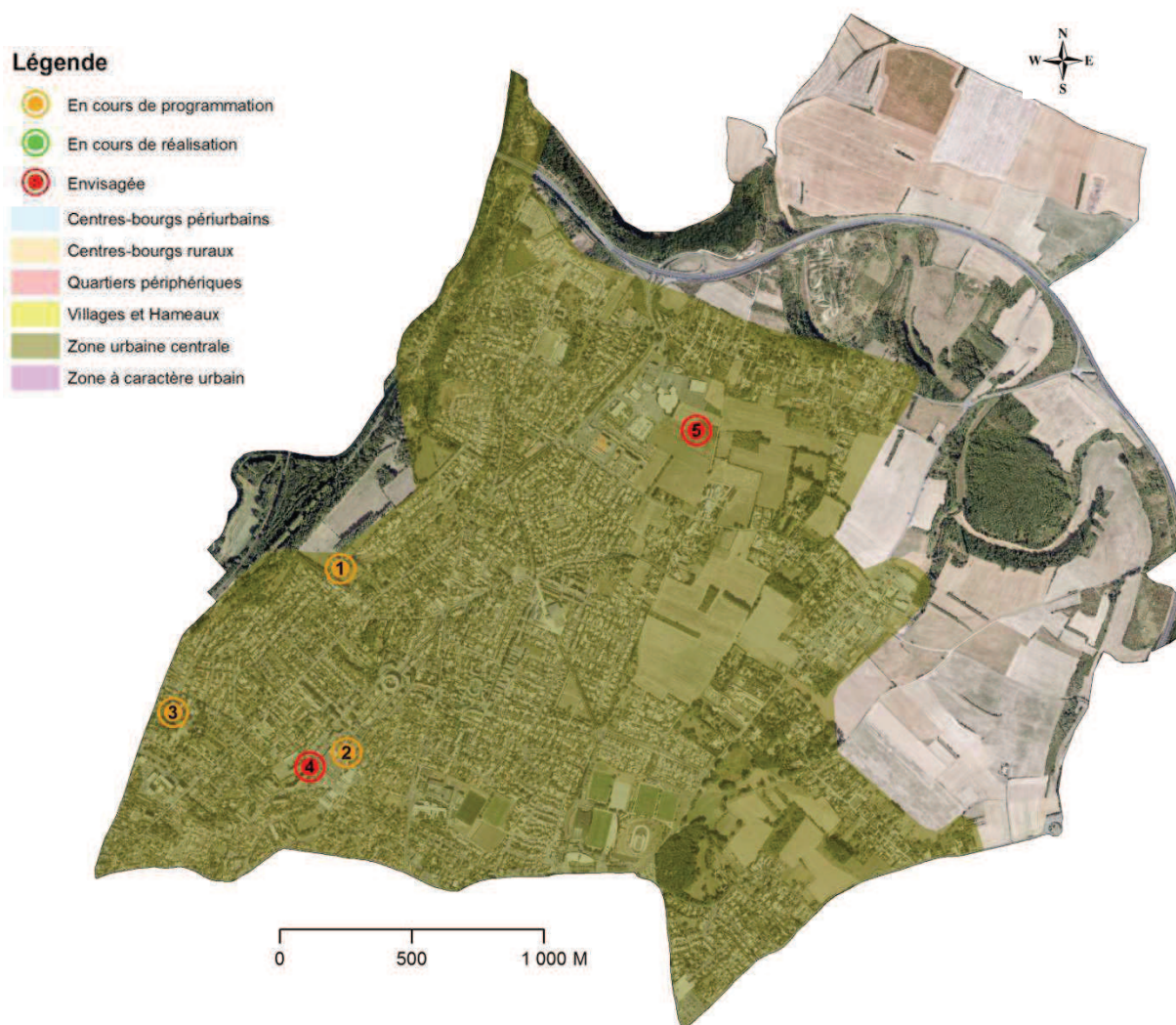
- Définir un mode opératoire (montages, opérateur(s), moyens financiers...) pour accélérer le renouvellement urbain, notamment le long de la rue du Planty / rue Camille Girault
- Promouvoir et développer de l'habitat dense "intermédiaire" de qualité
- Préparer les zones d'urbanisation en extension urbaine à venir, afin que les opérations puissent sortir rapidement : ZAC du Pas de Saint-Jacques (court-moyen terme), la Grosse Borne (moyen-long terme)
- Traiter le quartier du Parc de Buxerolles (rue Abel Tassin – 170 logements Habitat de la Vienne), pour lui redonner de l'attractivité (réhabilitation, quelques démolitions envisageables, actions sur les espaces publics...)
- En lien avec Poitiers, réfléchir à une requalification de la rue de la Vincenderie (actions sur l'habitat, sur les cheminements, sur les friches...)
- Etudier la possibilité de faire quelques logements adaptés gens du voyage sur le Pas de Saint-Jacques (PLH suivant)

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Attention : les opérations listées ici sont insuffisantes pour remplir les objectifs quantitatifs de production de logements et de production de logements sociaux ci-dessus. Il est nécessaire de s'organiser pour augmenter la densité et la mixité des opérations prévues et/ou pour accélérer les opérations prévues à long terme et/ou pour trouver des zones complémentaires où monter de nouvelles opérations.

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Charrua	29	16 (6 PLAI / 8 PLUS / 2 PLS) programmés en 2017	2020-2021	PC initial annulé partiellement, PC modificatif en cours d'instruction pour régularisation, mais recours en appel
2	Ravel	15	15 (10 PLAI / 5 PLUS) programmés en 2017	2020-2021	Opération Ekidom
3	Rue Louise Michel	20	0	2020-2021	Problème de commercialisation

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
4	Front bâti Cœur de Ville	30 à 40	15 à 20	2021-2022	Redéfinition d'un programme par VILLADIM-suite à l'abandon du Pinel
5	Pas de Saint-Jacques	0 à 20	0	2024	ZAC de 260 à 300 lgts dont 30% de locatif social : création ZAC en cours, nécessité d'exproprier... Premiers lgts en fin de PLH au mieux
-	Densifications, dents creuses...	70 à 120	A voir	2019-2024	





# Celle l'Evescault

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 1 350 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [1 353 habitants en 2016]		
0,7% de la population de GPCu, 23 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 0,0% par an depuis 2010 (+ 0,8% pour le solde naturel, - 0,8% pour le solde migratoire)		
37% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
20% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>160</sup> : 1,8	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
23% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
46% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,5 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 20 537 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 15%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
633 logements, dont 545 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
57 logements vacants, soit 9,0% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
36% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
97% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
3% d'appartements	43%)	14%)
79% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
16% de locataires du parc privé	35%	23%
4% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
3% de T2	14%	7%
14% de T3	19%	14%
27% de T4	22%	26%
56% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 8% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>160</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
20 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
9 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 9	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 3	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 6 octobre 2006, révision prescrite le 14 novembre 2014

## Contexte et enjeux de la commune

Celle l'Evescault est proche de Poitiers mais aussi de Lusignan et Vivonne. Deux employeurs importants sont présents sur la commune offrant de l'emploi en conséquence. Le cadre de vie naturel de qualité (la Vonne, la forêt, le bourg patrimonial et aménagé, l'aire de loisirs...) est l'autre atout fondamental de la commune.

La commune offre un panel varié d'habitat, notamment avec une offre locative diversifiée (différents bailleurs : commune, bailleur social et bailleurs privés) allant du T1 au T4.

Pour conforter cette physionomie, la commune souhaite se développer de manière régulière dans le temps, notamment en conservant un équilibre entre réhabilitation du bâti existant (et lutte contre la vacance) et construction neuve. Il s'agit aussi de privilégier le développement urbain à proximité immédiate du bourg pour le favoriser.

L'enjeu des mobilités transversales vers les centralités voisines (Vivonne, Lusignan,...) est important pour que la population puisse bénéficier de services : médecins spécialisés, marché, certains commerces... Des solutions sont à imaginer.

Enfin, la commune est active et sensible à la qualité des espaces et lieux de rencontre des habitants : plusieurs commerces de proximité, ré-aménagement complet récent du bourg historique, réhabilitation du patrimoine... L'aménagement du centre-bourg va être continué par une action lourde de réhabilitation de l'Eglise. Un gîte vient d'être ouvert dans l'ancienne Poste et complète l'offre de services dans le bourg. Tout cela renforce la centralité.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 40 logements

- Hypothèse haute : 50 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : environ 10 logements
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - Pas de production de logement social PLS/PLUS/PLAI prévue dans la production neuve seulement en fonction des opportunités.

### Objectifs qualitatifs

- Promouvoir les actions d'amélioration énergétique (voire de réhabilitation plus lourde dans certains cas) des logements privés, dans le bourg mais aussi dans les villages. En particulier, inciter les propriétaires de logements vacants à les réhabiliter et à les remettre sur le marché. Dans cet objectif, un programme opérationnel type OPAH permettrait de répondre aux objectifs.
- Réaliser des travaux d'amélioration thermique des logements sociaux.
- Lancer un lotissement communal à côté du stade, afin de proposer quelques constructions neuves, notamment en prévision des nouveaux emplois créés à Cerep.

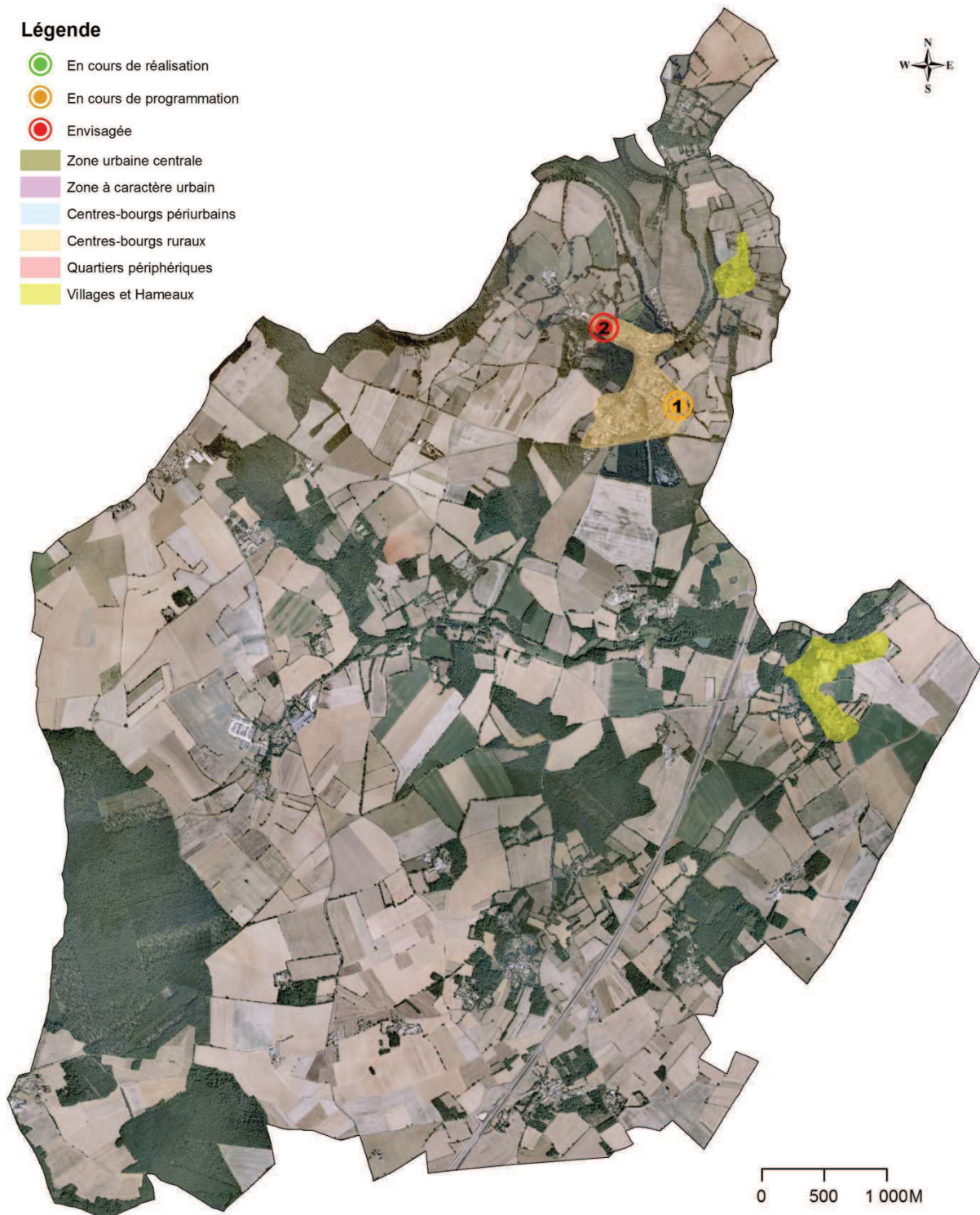
### Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Les Grands Champs	7 à 8 lots	0	2020-2022	Une deuxième tranche équivalente pourra être étudiée ultérieurement (livraisons après 2024)
2	La Jurie	10 lots	0	2023-2024	
	Diffus	20 à 30	0	2019-2024	



**Légende**

-  En cours de réalisation
-  En cours de programmation
-  Envisagée
-  Zone urbaine centrale
-  Zone à caractère urbain
-  Centres-bourgs périurbains
-  Centres-bourgs ruraux
-  Quartiers périphériques
-  Villages et Hameaux







# La Chapelle-Moulière

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 683 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [694 habitants en 2016]		
0,4% de la population de GPCu, 33 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,2% par an depuis 2010 (+ 1,1% pour le solde naturel, + 0,0% pour le solde migratoire)		
33% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
22% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>161</sup> : 1,7	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
21% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
43% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,5 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 22 343 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 12%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
331 logements, dont 272 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
25 logements vacants, soit 7,5% des logements	(GPCu: 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
35% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
100% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
0% d'appartements	43%)	14%)
86% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
11% de locataires du parc privé	35%	23%
0% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
2% de T2	14%	7%
12% de T3	19%	14%
27% de T4	22%	26%
58% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 6% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>161</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
0 logement locatif social des bailleurs sociaux offert à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
0 logement locatif familial conventionné (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 5	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 14	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 18 janvier 2011

## Contexte et enjeux de la commune

La Chapelle-Moulière est une commune périurbaine attractive de par sa position entre Poitiers et Chauvigny, proche des zones d'emploi de Poitiers et de Châtellerauld. Elle attire les jeunes ménages avec enfants du fait d'une qualité du cadre de vie, en particulier dans le bourg. La commune cherche à préserver cette qualité par l'apport d'équipements, pour les jeunes notamment, autour de la salle des fêtes.

En matière d'habitat, il s'agit de maintenir ces atouts alors que les possibilités d'extension à terme restent limitées du fait du peu de réserves foncières.

## Objectifs du PLH pour la commune

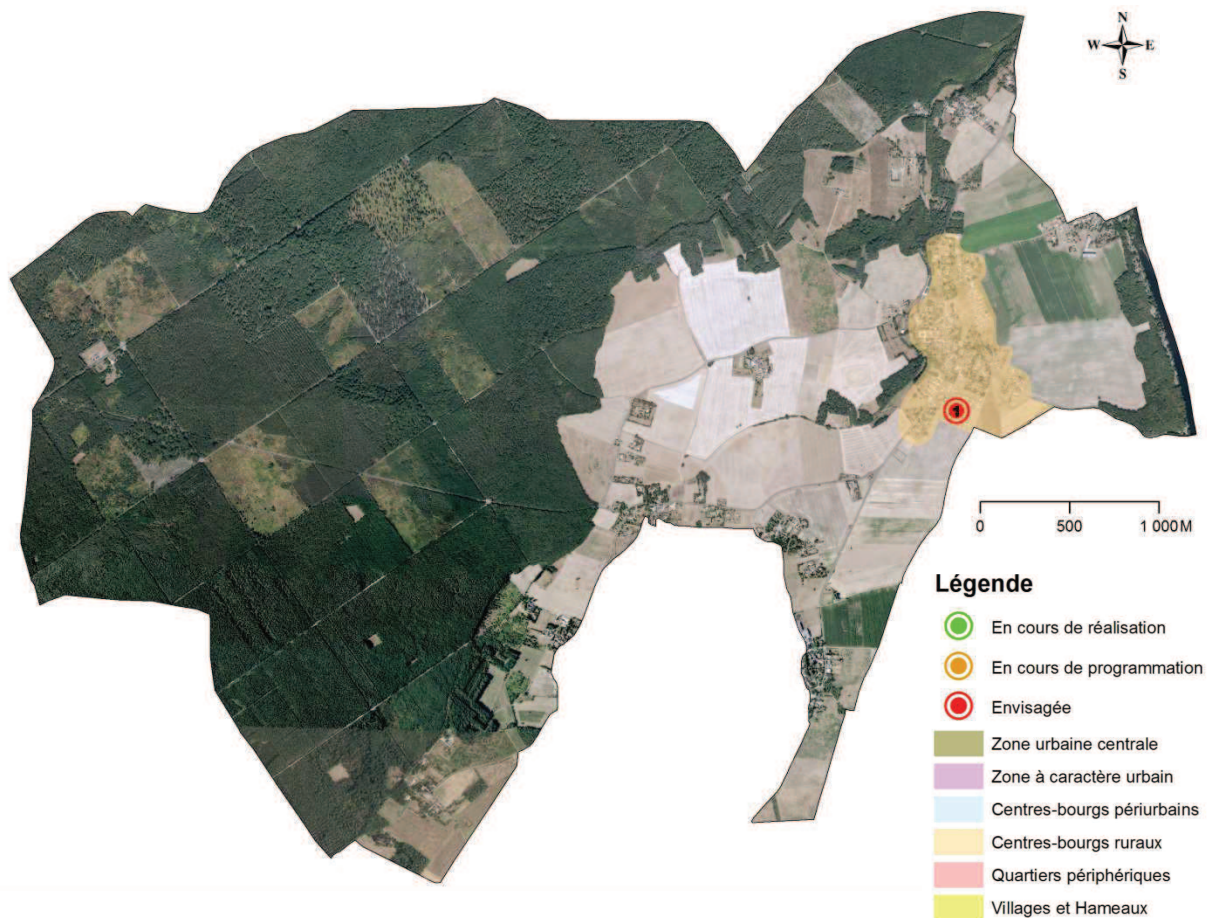
### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 15 logements
  - o Hypothèse haute : 21 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Pas de production de logement social PLS/PLUS/PLAI prévue, seulement en fonction des opportunités

### Objectifs qualitatifs

- Planifier les prochains lotissements par une action foncière permettant de maîtriser au mieux les programmes.
- Centrer le développement à proximité des équipements développés par la commune.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Zone de la Balace	5 à 10	0	2022-2024	Principes du lotissement à définir – 25 lots prévus
-	Dents creuses repérées au PLU	10 à 15	0	2019-2024	Potentiel à étudier et stratégie à mettre en place



# Chasseneuil-du-Poitou

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 4 732 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [4 721 habitants en 2016]		
2,5% de la population de GPCu, 8 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,0% par an depuis 2010 (+ 0,4% pour le solde naturel, + 0,7% pour le solde migratoire)		
45% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
20% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>162</sup> : 1,2	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
47% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
24% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 1,9 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 20 603 € (Source : Insee-DGFip-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 15%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFip)		
Parc de logements		
2 692 logements, dont 2 437 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
182 logements vacants, soit 6,8% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
13% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
57% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
41% d'appartements	43%)	14%)
44% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
41% de locataires du parc privé	35%	23%
14% de locataires HLM	15%)	7%)
19% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
16% de T2	14%	7%
13% de T3	19%	14%
20% de T4	22%	26%
31% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 5% des résidences principales privées		(GPCu : 4%)
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFip, traitement CD ROM PPPI Anah)		
85 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		
162 places en résidences et cités universitaires CROUS		
(Source : CROUS de Poitiers 2018)		

<sup>162</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune remplissant ses obligations article 55 loi SRU : 545 logements sociaux au sens SRU au 01/01/2018, soit 23,6% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2018)		
392 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
23 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 30	1 040	590
- période 2012-2016 : 12	843)	523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLUi (12 communes de l'ancien Grand Poitiers) approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011, révision prescrite le 26 juin 2015

## Contexte et enjeux de la commune

Le territoire de Chasseneuil-du-Poitou est fortement marqué par la présence de la Technopole du Futuroscope et de la zone d'activité des Temps Modernes, de la zone de l'Avenir et des Portes du Futur, formant une zone d'emplois importante. La présence d'emplois peu qualifiés entraîne une forte demande de logements locatifs à bas loyers.

Les zones d'habitat sont réparties entre le bourg et ses quartiers adjacents, quelques villages, et le Téléport (Futuroscope). L'enjeu est de poursuivre l'urbanisation en privilégiant le renouvellement urbain et la densification du bourg et de ses abords, de part et d'autre de la RD910.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 125 logements
  - o Hypothèse haute : 185 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : A voir le long de la RD910
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 23% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 30% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 37 (HB) à 45 (HH)
  - o Nombre et type de logements en structure : Aucun
  - o Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : En fonction des opportunités

## Objectifs qualitatifs

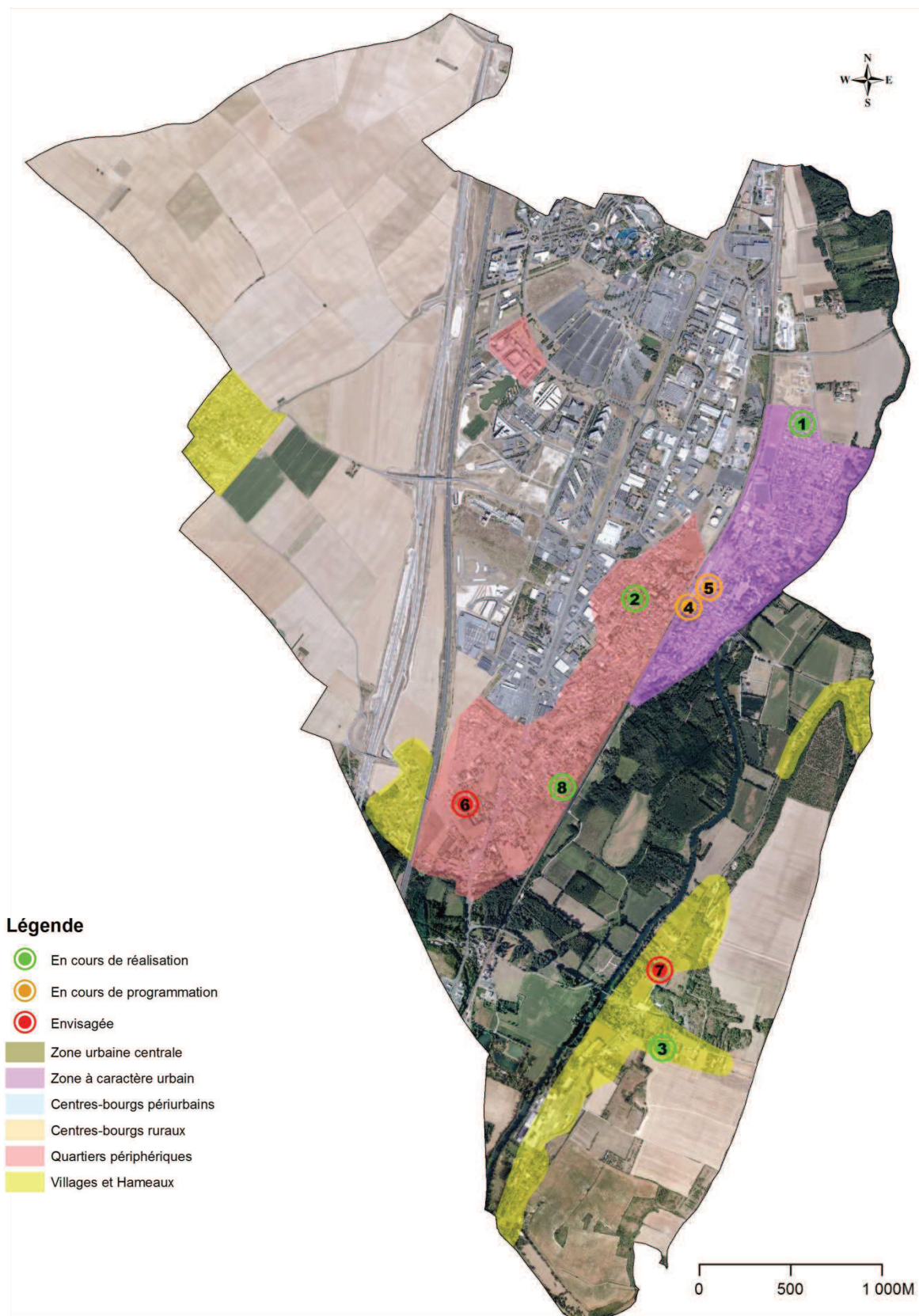
- Assurer une veille foncière sur le bâti ancien du centre bourg pour saisir les opportunités permettant de monter des opérations de renouvellement urbain et/ou densification (achats amiables, préemption)
- Réfléchir à une action de requalification du parc privé le long de la RD910 (OPAH RU ?)
- Inciter à la réhabilitation du parc privé ancien, notamment sur le village de Preuilly
- Inciter au conventionnement Anah pour répondre à la demande de logements locatifs à bas loyers
- Préparer le PLH suivant :
  - o Réfléchir à une mutation possible de la zone d'activité les Portes du Futur côtés est et nord pour en faire une zone mixte (activité / habitat)
  - o Poursuivre le développement de la zone Grand Pont (ancien lycée) et Philambins (zone AUM1)

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Lotissement Les Prés de Vert	46	6 à 8	2019-2021	Fin du lotissement en cours Prévoir une opération de logement social
2	Les allées de Chandon	33	7 (3 PLAI + 3 PLUS Ekidom + ?)	2019-2020	24 semi collectifs et 3 individuels privés (Commercialisation Pinel) + 6 individuels sociaux (Ekidom)
3	Bonillet Haut du village	3 à 5	0	2019-2022	
4	Ancienne salle des fêtes	24	24	2020-2022	Petits lgts "séniors" (projet Habitat de la Vienne) – Programmation 2019
5	Espace vert « Centre Bourg »	24 (HH)	3 (HH)	2021-2023	Terrain communal, discussion en cours avec aménageurs / promoteurs (maisons de ville + petit collectif en R+2)
6	Zone AUM1 Philambins – 1 <sup>ère</sup> tranche	10 à 15	3 (HH)	2023-2024	Première opération en fin de PLH (dont une partie sociale ?)
7	Bonnillet Zone AUM2	5 à 10 (HH)	0	2023-2024	Peut-être en fin de PLH
8	Densification 2 <sup>ème</sup> front bâti rue du Gué Sourdeau	5 à 10	0	2019-2024	Zone de jardin le long de la voie ferrée



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
-	Diffus (dents creuses...)	5 à 20	0	2019-2024	





# Chauvigny

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 7 105 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [7 053 habitants en 2016]		
3,7% de la population de GPCu, 4 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,0% par an depuis 2010 (- 0,5% pour le solde naturel, + 1,5% pour le solde migratoire)		
31% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
32% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>163</sup> : 0,8	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
36% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
30% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,1 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 19 998 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 17%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
3 805 logements, dont 3 243 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
415 logements vacants, soit 10,9% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
33% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
85% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
15% d'appartements	43%)	14%)
63% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
27% de locataires du parc privé	35%	23%
9% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
8% de T2	14%	7%
21% de T3	19%	14%
28% de T4	22%	26%
42% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 7% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
239 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		

<sup>163</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

24 places en aires d'accueil pour gens du voyage 1 logement adapté pour gens du voyage (Source : Grand Poitiers 2018)		
<b>Parc de logement social</b>		
Commune déficitaire article 55 loi SRU : 559 logements sociaux au sens SRU au 01/01/2018, soit 16,7% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2018)		
337 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
117 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 23	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 21	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 29 février 2008, révision prescrite le 24 novembre 2016

## Contexte et enjeux de la commune

Quatrième commune de l'agglomération, Chauvigny est une petite ville représentant un pôle de centralité important à l'est du territoire. Riche d'un patrimoine naturel et historique remarquable, elle dispose d'un potentiel touristique important. Elle est également caractérisée par une superficie importante, parsemée d'un grand nombre de villages et hameaux

Néanmoins c'est une commune un peu vieillissante, avec de l'habitat vacant et/ou dégradé. L'enjeu est donc de réussir à la fois à :

- Réduire la vacance et redonner de l'attractivité au parc existant par des actions ambitieuses
- Mener des opérations emblématiques de renouvellement urbain (exemples : ex Maison des associations, ex EHPAD) et de reconquête de friches (exemple : ZAC Gare)
- Produire un nombre suffisant de logements neufs de qualité, prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante
- Produire suffisamment de logements sociaux pour répondre aux obligations de l'article 55 SRU
- Agir parallèlement pour le développement de l'emploi local, indispensable au dynamisme et à l'attractivité du territoire.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 120 logements

- Hypothèse haute : 160 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : 20 à 30
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - 30% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 50% de PLAII attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 36 (HB) à 48 (HH)
  - Nombre et type de logements en structure : 10 à 14 (résidence autonomie)
  - Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : Au moins 1 ou 2

## Objectifs qualitatifs

- Mettre en place une politique volontariste de lutte contre la vacance, notamment dans le cadre d'une convention avec Soliha
- Rechercher la qualité dans les opérations neuves, notamment l'opération des Guiraudières
- Finaliser la négociation avec RFF pour lancer la ZAC de la gare (pour le prochain PLH)
- Préparer les opérations à venir à moyen terme, grâce à l'appui en ingénierie de Grand Poitiers (ZAC de la Gare, quartier de la maison des associations, ex EHPAD...)
- Réfléchir à la création d'une résidence autonomie pour personnes âgées (projet Ekidom – Maison des associations)
- Accompagner les propriétaires dans la rénovation de leurs biens et promouvoir le conventionnement Anah
- Régulariser les terrains familiaux privés pour gens du voyage qui peuvent l'être dans le cadre de la révision du PLU (STECAL), et créer 1 ou 2 terrains familiaux locatifs, par exemple à proximité de l'aire d'accueil existante (sur terrain appartenant à la commune), comme prévu dans le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

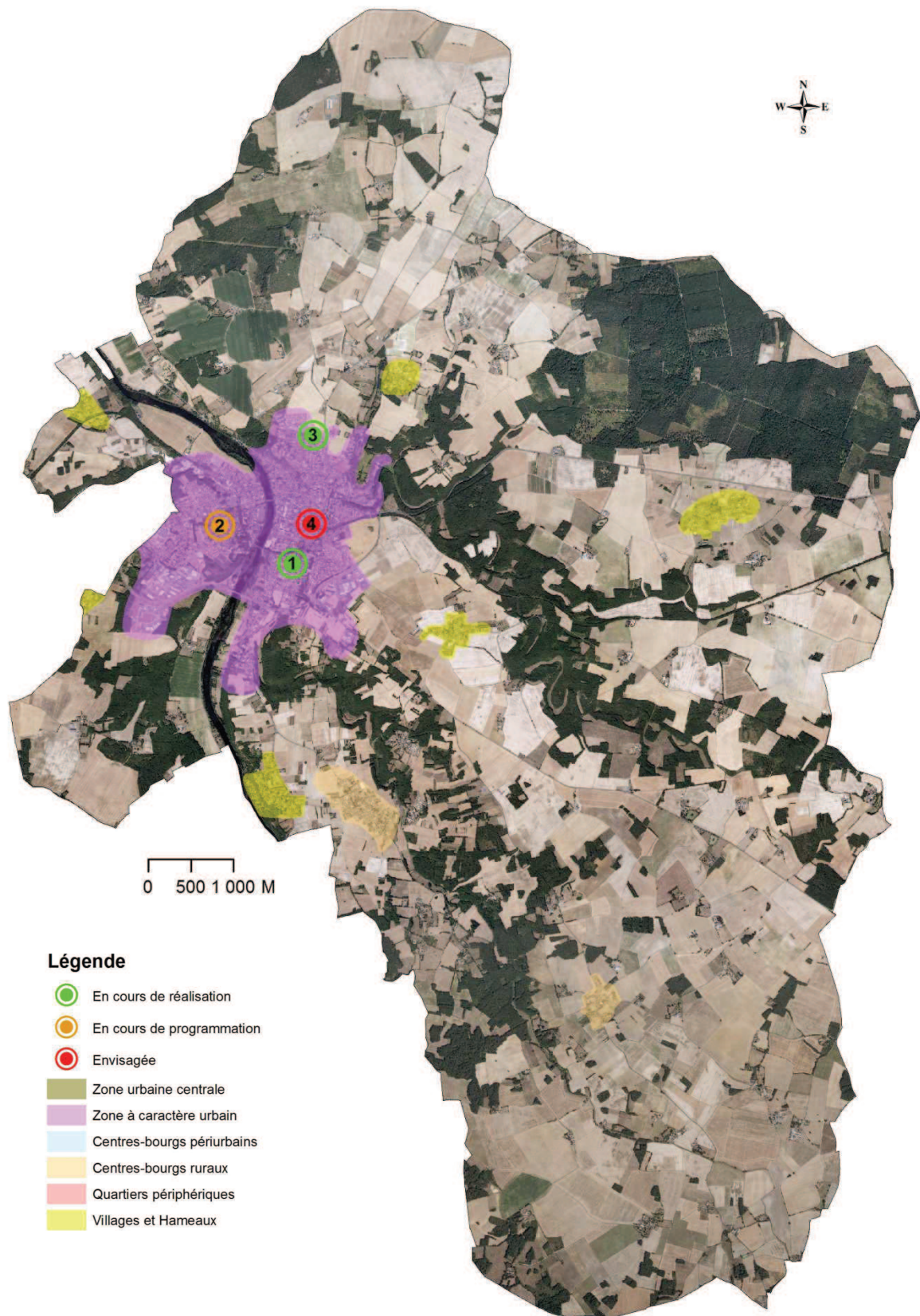
## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Attention : le nombre de logements sociaux prévus dans les opérations ci-dessous est insuffisant pour répondre aux objectifs. Il est donc nécessaire de s'organiser pour augmenter la part de logement social dans certaines opérations et/ou accélérer des opérations prévues à long terme et/ou trouver des terrains pour faire des opérations complémentaires et/ou réussir à produire quelques logements sociaux en acquisition-amélioration (notamment dans le cadre de la résorption de la vacance en centre-ville).

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	ZAC La Noraie	26	6 (4 PLUS + 2 PLAII)	2019-2024	ZAC en régie municipale de 36 lots (30 lots de constructeurs, 6 locatifs sociaux) Opération Ekidom : 6 logements sociaux (programmation 2019) Reste 26 lots (dont 14 réservés) sur les 36 totaux

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
2	Les Guiraudières	14 à 18	14 à 18	2020-2022	2 terrains communaux en zone pavillonnaire à proximité des écoles : projet de logements sociaux à programmer en 2019 (au moins 6 maisons individuelles et 1 collectif) + éventuellement maison de la petite enfance (24 places minimum)
3	Gâte-Râpe	30 à 35	0	2019-2024	38 lots, dont 3 déjà construits (35 lots dans le lotissement communal + 3 lots détachés) - 4 maisons accolées 2 par 2 pour séniors (projet investisseur privé) - 5 lots de 260 m <sup>2</sup> - 4 lots de 450 m <sup>2</sup> - 5 lots de 480 m <sup>2</sup> - 15 lots de 495 m <sup>2</sup> à 653 m <sup>2</sup>
4	Maison des associations	10 à 14	10 à 14	2024	Résidence autonomie avec un bailleur social
-	Diffus dans le centre-ville	15 à 25	0	2019-2024	Perspective sur terrains non bâtis ayant fait l'objet de CUB 4 logements conventionnés ANAH en 2019 rue Jean Jaurès
-	Dans les villages et hameaux (Le Breuil, La Barre, L'Espinasse, La Caronnière, Villeneuve, La Chauvalière, Pouzioux)	25 à 40	0	2019-2024	Perspective sur terrains non bâtis ayant fait l'objet de CUB ou sur potentiel résiduel dans certains hameaux ne faisant pas l'objet de rétention foncière









# Cloué

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 515 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [503 habitants en 2016]		
0,3% de la population de GPCu, 38 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 3,0% par an depuis 2010 (+ 0,6% pour le solde naturel, + 2,4% pour le solde migratoire)		
39% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
20% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>164</sup> : 1,8	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
26% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
38% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,4 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 20 576 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 15%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
240 logements, dont 209 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
8 logements vacants, soit 3,4% des logements	(GPCu: 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
29% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
99% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
1% d'appartements	43%)	14%)
82% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
14% de locataires du parc privé	35%	23%
3% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
3% de T2	14%	7%
13% de T3	19%	14%
28% de T4	22%	26%
55% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 9% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>164</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
5 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
9 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 4	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 1	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : Carte communale approuvée le 3 septembre 2007, élaboration d'un PLU prescrite le 26 novembre 2015

## Contexte et enjeux de la commune

La commune de Cloué accueille de nouveaux ménages attirés par la qualité du cadre de vie, dans le contexte périurbain de Poitiers.

Le développement de la commune reste complexe car il y a peu de turnover dans l'existant (et peu de possibilités de logements à réhabiliter) et une rétention foncière importante. Pour continuer à être dynamique, la commune doit profiter des dents creuses importantes et être active sur les actions foncières pour de nouveaux lotissements, en évitant la concurrence avec les communes voisines.

Dans le parc existant, il existe quelques situations d'habitat très dégradé qui nécessite une action. Globalement, une action sur le parc privé, notamment dans le bourg, serait utile.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 20 logements
  - o Hypothèse haute : 27 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Pas de production de logements sociaux prévue, seulement en fonction des opportunités

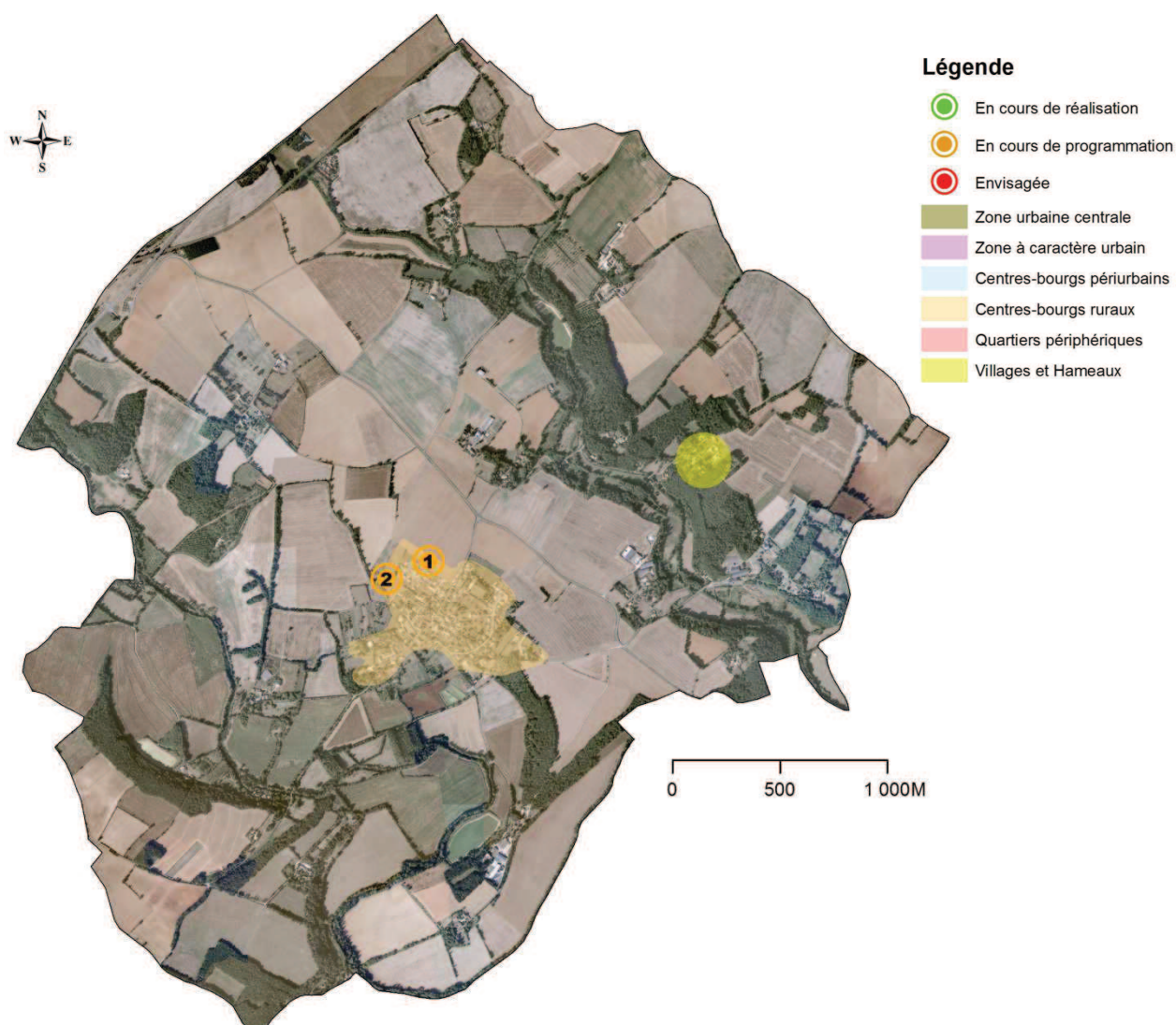
### Objectifs qualitatifs

- Accompagner la commune pour mobiliser le foncier à plus ou moins long terme aussi bien dans les espaces interstitiels du tissu urbain existant qu'en extension urbaine en lien avec le centre-bourg qu'il faut favoriser.

- Mettre en place une action sur le bâti privé pour son amélioration globale et créer un effet de levier pour dynamiser l'habitat dans le bourg. Cela sera l'occasion de traiter également les cas de situation d'habitat dégradé présents sur la commune.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Zone du Moulin à vent	10 à 12	0	2019-2023	Projet communal (12 lots)
2	Zone de la rue du Treuil	10 à 15	0	2020-2024	Projet privé en cours de définition (15 lots)





# Coulombiers

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 1 149 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [1 159 habitants en 2016]		
0,6% de la population de GPCu, 27 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,2% par an depuis 2010 (+ 0,7% pour le solde naturel, + 0,4% pour le solde migratoire)		
34% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
26% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>165</sup> : 1,4	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
20% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
42% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,4 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 19 865 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 12%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
510 logements, dont 463 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
35 logements vacants, soit 6,9% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
19% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
98% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
1% d'appartements	43%)	14%)
76% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
19% de locataires du parc privé	35%	23%
4% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
1% de T2	14%	7%
11% de T3	19%	14%
34% de T4	22%	26%
54% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 3% des résidences principales privées (GPCu : 4%)		
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>165</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
20 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
1 logement locatif familial conventionné (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 6	1 040	590
- période 2012-2016 : 2	843)	523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 29 avril 2004, révision prescrite le 27 octobre 2014

## Contexte et enjeux de la commune

Relativement proche de Poitiers, située sur un axe de circulation important, Coulombiers est attractive et a connu un renouvellement important de sa population. Il y a désormais peu de logements vacants et de dents creuses. Le développement doit se faire globalement en extension maîtrisée et programmée, en évitant la concurrence avec les communes voisines. Pour cela, la commune met en œuvre une politique foncière permettant un développement le plus régulier possible et contribuant au maintien des équipements, en restant très attentive au prix d'achat.

Il s'agit également de renforcer le centre bourg pour maintenir voire étoffer les services aux habitants, notamment en privilégiant les implantations économiques sur le centre afin d'en renforcer les fonctions urbaines

Le maintien du cadre de vie est également important notamment par la sanctuarisation de la vallée du Palais afin de conserver cet atout.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 35 logements
  - o Hypothèse haute : 80 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Très peu
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Pas de production de logements sociaux prévue, seulement en fonction des opportunités.

### Objectifs qualitatifs

- Programmer l'ouverture à l'urbanisation des lotissements prévus qui permettront le développement de la commune à court terme.



- Développer un programme d'accession sociale à la propriété sur les Barbotins.
- Continuer à être actif sur les opportunités foncières pour mettre en œuvre un développement au plus près du bourg, les dents creuses étant rares.
- Continuer les actions sur le parc existant, privé et public, permettant une amélioration de la performance énergétique, par un accompagnement renforcé des ménages.
- Envisager des moyens de protéger l'habitat des nuisances de la RD911, notamment en privilégiant l'implantation de commerces et services sur la façade.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Les Barbotins	30 à 40	0	2019-2022	Projet à court terme : reste 40 lots à construire (26 à vendre) sur 51 Inclus un programme de 4 à 6 maisons groupées abordables
2	La Grande Chaintre	10 à 30 lots (HH)	0	2023-2024	Projet (80 lots) non programmé à court terme
-	Diffus (dent creuse, densification...)	5 à 10	0	2019-2024	

### Légende

- En cours de réalisation
- En cours de programmation
- Envisagée
- Zone urbaine centrale
- Zone à caractère urbain
- Centres-bourgs périurbains
- Centres-bourgs ruraux
- Quartiers périphériques
- Villages et Hameaux







# Croutelle

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 816 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [812 habitants en 2016]		
0,4% de la population de GPCu, 32 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En baisse de - 0,1% par an depuis 2010 (+ 0,8% pour le solde naturel, - 0,9% pour le solde migratoire)		
37% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
23% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>166</sup> : 1,3	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
32% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
38% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 23 072 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 9%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
391 logements, dont 362 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
19 logements vacants, soit 5,0% des logements	(GPCu: 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
8% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
80% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
20% d'appartements	43%)	14%)
70% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
28% de locataires du parc privé	35%	23%
1% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
11% de T2	14%	7%
14% de T3	19%	14%
28% de T4	22%	26%
47% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 1% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>166</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
4 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 <i>(Source : SOeS RPLS 01/01/2018)</i>		
0 logement locatif familial conventionné (Anah, logements communaux, PLS privés) <i>(Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)</i>		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 5	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 8	- 843)	- 523)
<i>(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)</i>		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLUi (12 communes de l'ancien Grand Poitiers) approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011, révision prescrite le 26 juin 2015

## Contexte et enjeux de la commune

Croutelle est une commune périurbaine attractive dont les principaux enjeux sont de préserver son cadre de vie et de créer une unité territoriale entre les Hauts et les Bas de Croutelle. L'enveloppe urbaine étant pratiquement consommée, il s'agit dorénavant de travailler sur :

- la qualité de l'existant ;
- la diversification de l'offre en logement pour répondre aux demandes des familles mais aussi offrir des logements pour tous (notamment des petits permettant de réhabiliter de manière plus facile l'existant).

Une attention doit être portée sur le bas du bourg où le logement peut être dégradé.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 25 logements
  - o Hypothèse haute : 35 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : quelques-uns dans le bourg
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Pas de production de logements sociaux prévue, seulement en fonction des opportunités.

### Objectifs qualitatifs

- Aménager le centre bourg : la mise en valeur du bourg avec l'aménagement de la place d'Ivoy et des berges de la Feuillante doit être accompagnée d'une action sur l'habitat privé dégradé.
- Développer les logements locatifs privés : il y a un besoin en petits logements en particulier pour les jeunes et les personnes âgées mais également une demande en T3 pour les familles.

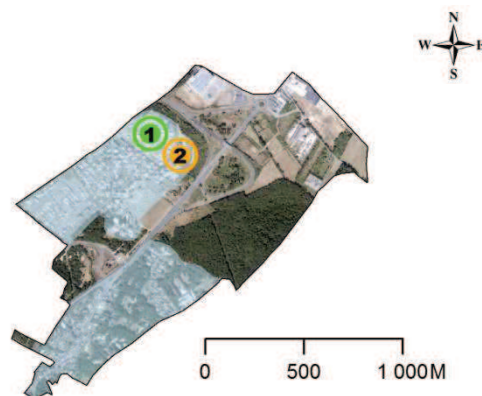
- Réhabiliter et entretenir l'existant : il s'agit d'avoir plus de souplesse dans les projets de réhabilitation afin de continuer à faire vivre le parc.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	La Saulaie Tranche 1	10 lots	0	2019-2020	
2	La Saulaie Tranche 2	15 à 25 lots	En fonction des opportunités	2021-2024	Le projet (25 lots au total) est le dernier sur la commune

### Légende

- En cours de réalisation
- En cours de programmation
- Envisagée
- Zone urbaine centrale
- Zone à caractère urbain
- Centres-bourgs périurbains
- Centres-bourgs ruraux
- Quartiers périphériques
- Villages et Hameaux





# Curzay-sur-Vonne

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 423 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [421 habitants en 2016]		
0,2% de la population de GPCu, 39 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En baisse de - 2,0% par an depuis 2010 (- 0,3% pour le solde naturel, - 1,7% pour le solde migratoire)		
33% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
27% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>167</sup> : 1,4	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
35% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
36% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,2 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 18 140 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 22%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
248 logements, dont 191 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
46 logements vacants, soit 18,6% des logements	(GPCu: 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
58% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
96% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
4% d'appartements	43%)	14%)
77% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
15% de locataires du parc privé	35%	23%
7% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
4% de T2	14%	7%
16% de T3	19%	14%
22% de T4	22%	26%
58% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 10% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>167</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
11 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
2 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 1	1 040	590
- période 2012-2016 : 1	843)	523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : Carte communale approuvée le 1<sup>er</sup> août 2006

## Contexte et enjeux de la commune

Curzay-sur-Vonne est une petite commune rurale éloignée du centre de l'agglomération. Disposant de réels atouts touristique (Musée du vitrail, château, chemins de randonnée...), son attractivité reste modérée pour de nouveaux habitants.

Les priorités de Curzay-sur-Vonne sont liées à l'état et à la vacance du parc de résidences principales existantes, ainsi qu'au maintien de la démographie (effectifs scolaires, vie associative...).

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

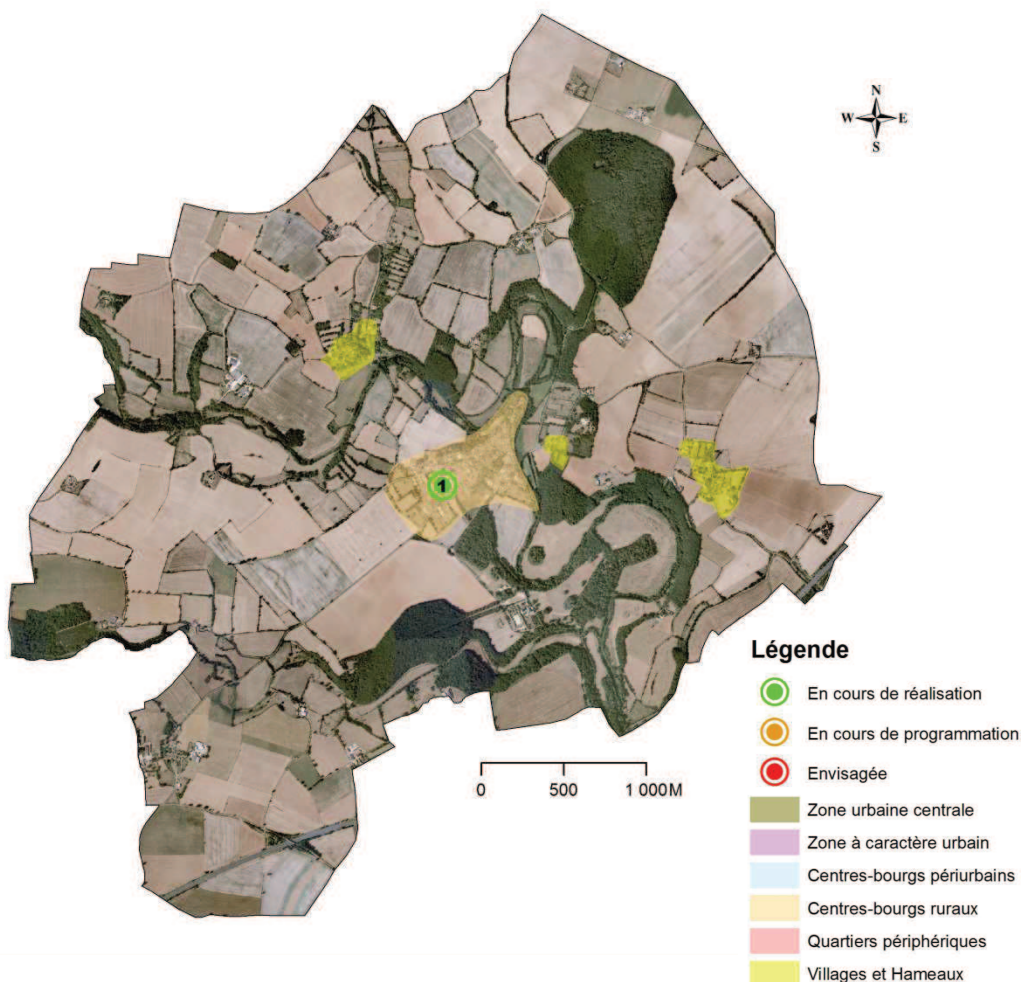
- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 6 logements
  - o Hypothèse haute : 10 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : 3
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Hypothèse basse : 0 logement
  - o Hypothèse haute : 3 logements

### Objectifs qualitatifs

- Envisager d'inclure le centre-bourg de Curzay dans le périmètre de l'OPAH RU de Grand Poitiers
- Inciter les propriétaires à rénover leurs biens et les accompagner dans leurs démarches (choix des travaux à réaliser, recherche de subvention, montage des dossiers, etc.)
- Réhabiliter énergétiquement le parc d'Habitat de la Vienne, pour lutter contre la précarité énergétique des occupants

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Lotissement communal	2 à 8 sur la durée du PLH (sur 10 lots restants)	0 à 3	2019-2024	Lotissement ancien avec difficultés de commercialisation Possibilité d'y faire 2 ou 3 logements locatifs sociaux (au moins du T3) ?
-	Autres zones ouvertes à l'urbanisation dans la carte communale (bourg, villages)	2 à 4 sur la durée du PLH	0	2019-2024	Les terrains en diffus se vendent mieux que ceux du lotissement







# Dissay

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 3 218 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [3 274 habitants en 2016]		
1,7% de la population de GPCu, 14 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,3% par an depuis 2010 (+ 1,0% pour le solde naturel, + 0,4% pour le solde migratoire)		
37% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
22% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>168</sup> : 1,6	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
27% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
42% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,4 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 20 586 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 12%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
1 418 logements, dont 1 316 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
82 logements vacants, soit 5,8% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
14% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
92% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
7% d'appartements	43%)	14%)
74% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
16% de locataires du parc privé	35%	23%
9% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
4% de T2	14%	7%
14% de T3	19%	14%
31% de T4	22%	26%
51% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 5% des résidences principales privées (GPCu : 4%)		
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>168</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU <i>Attention : Dissay devrait atteindre 3 500 habitants d'ici l'échéance du PLH</i> <i>Taux de logements sociaux estimé (01/01/2018) : 9,8%</i>		
130 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 <i>(Source : SOeS RPLS 01/01/2018)</i>		
3 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) <i>(Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)</i>		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 24	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 2	- 843)	- 523)
<i>(Source: MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)</i>		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 27 mai 2014

## Contexte et enjeux de la commune

Dissay est située à mi-chemin de Poitiers et de Châtelleraut, à proximité du Futuroscope (pôle d'emploi et parc de loisir) et du Parc de Saint-Cyr, avec un cadre agréable et un château classé monument historique. Cela représente une situation favorable au développement résidentiel et touristique.

Se rapprochant des 3 500 habitants, Dissay devrait devenir concernée par les obligations de l'article 55 de la loi SRU d'ici 5 ou 6 ans, et doit donc développer son parc de logements sociaux de façon conséquente.

A cheval sur les deux rives du Clain (village historique en rive droite, zones résidentielle et économique en rive gauche), la commune est confrontée à des enjeux divers :

- Dans le bourg historique, enjeux de requalification et de mise en valeur de l'habitat existant, en lien avec le projet de réaménagement des espaces publics, le travail sur les cheminements, etc. ;
- En rive gauche, enjeux de développement de l'habitat, en structurant un quartier urbain autour d'équipements de proximité (gare, école, crèche, centre de santé...), et en intégrant des logements sociaux.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

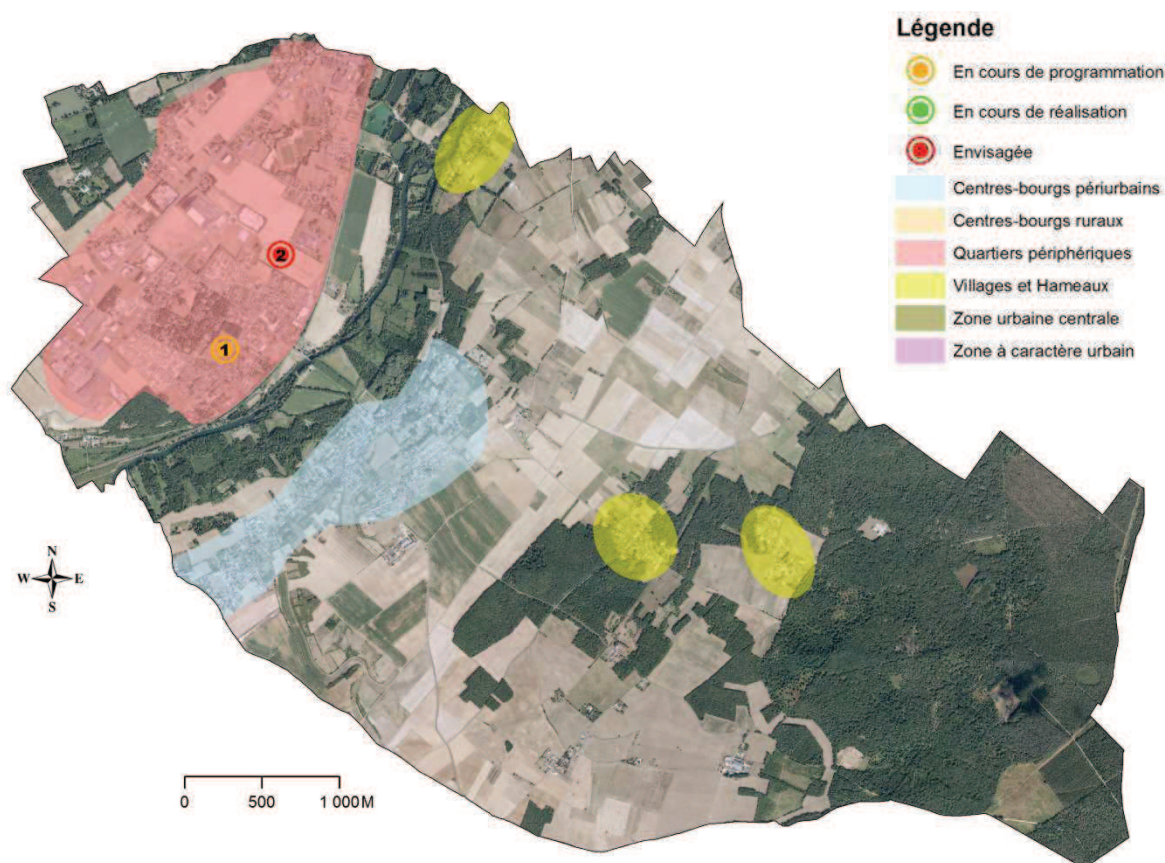
- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 90 logements
  - o Hypothèse haute : 140 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : -
- Nombre de nouveaux logements sociaux :

- 20% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 20% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
- Nombre de logements familiaux neufs PLUS/PLAI +PLS : 10 (HB) à 25 (HH)
- Nombre et type de logements en structure : Aucun
- Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : Aucun

### Objectifs qualitatifs

- Faire dès à présent les études permettant de lancer la phase opérationnelle de l'écoquartier en 2020 (108 logements prévus dont 20% à 30% de locatifs sociaux)
- Inciter à la remise en état des logements du centre-bourg : réfléchir à l'intégration de la rue de l'Eglise au périmètre OPAH RU, encourager au conventionnement Anah, ouvrir des cheminements piétons vers le coteau, envisager éventuellement de la démolition...
- Traiter la question des stationnements illicites de gens du voyage en coordination avec les communes voisines et la Communauté urbaine

### Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Les Bouleaux	46	10	2019-2021	Terrain communal, aménagement et logements sociaux seniors par HDLV, 36 lots libres de constructeurs (lgts sociaux programmés en 2019)
2	Ecoquartier Tranche 1	20 à 45	0 à 15	2021-2024	Ecoquartier de 108 logements (dont 20% à 30% de LLS), qui devrait démarrer en 2021
-	Dents creuses, divisions parcellaires (bourg, villages, rive gauche...)	24 à 48	0	2019-2024	



# Fontaine-le-Comte

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 3 856 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [3 855 habitants en 2016]		
2,0% de la population de GPCu, 11 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,0% par an depuis 2010 (+ 0,6% pour le solde naturel, + 0,4% pour le solde migratoire)		
31% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
31% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>169</sup> : 1,0	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
22% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
38% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,4 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 23 247 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 6%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
1 699 logements, dont 1 595 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
86 logements vacants, soit 5,1% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
4% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
93% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
3% d'appartements	43%)	14%)
76% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
17% de locataires du parc privé	35%	23%
6% de locataires HLM	15%)	7%)
3% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
3% de T2	14%	7%
9% de T3	19%	14%
28% de T4	22%	26%
57% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 2% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
101 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		
28 places en aires d'accueil pour gens du voyage		
(Source : Grand Poitiers 2018)		

<sup>169</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune déficitaire article 55 loi SRU : 109 logements sociaux au sens SRU au 01/01/2018, soit 7,0% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2018)		
102 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
2 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 36	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 13	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLUi (12 communes de l'ancien Grand Poitiers) approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011, révision prescrite le 26 juin 2015

## Contexte et enjeux de la commune

Fontaine-le-Comte est une commune périurbaine proche de Poitiers, qui a connu un fort développement depuis une quarantaine d'années, avec une urbanisation assez peu dense. L'enjeu est de poursuivre la croissance démographique à un rythme maîtrisé pour optimiser les équipements, ainsi que d'augmenter la part de logement locatif social pour diversifier le peuplement et répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 120 logements
  - o Hypothèse haute : 185 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 20% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 30% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 34 (HB) à 40 (HH)
  - o Nombre et type de logements en structure : Aucun
  - o Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : En fonction des opportunités

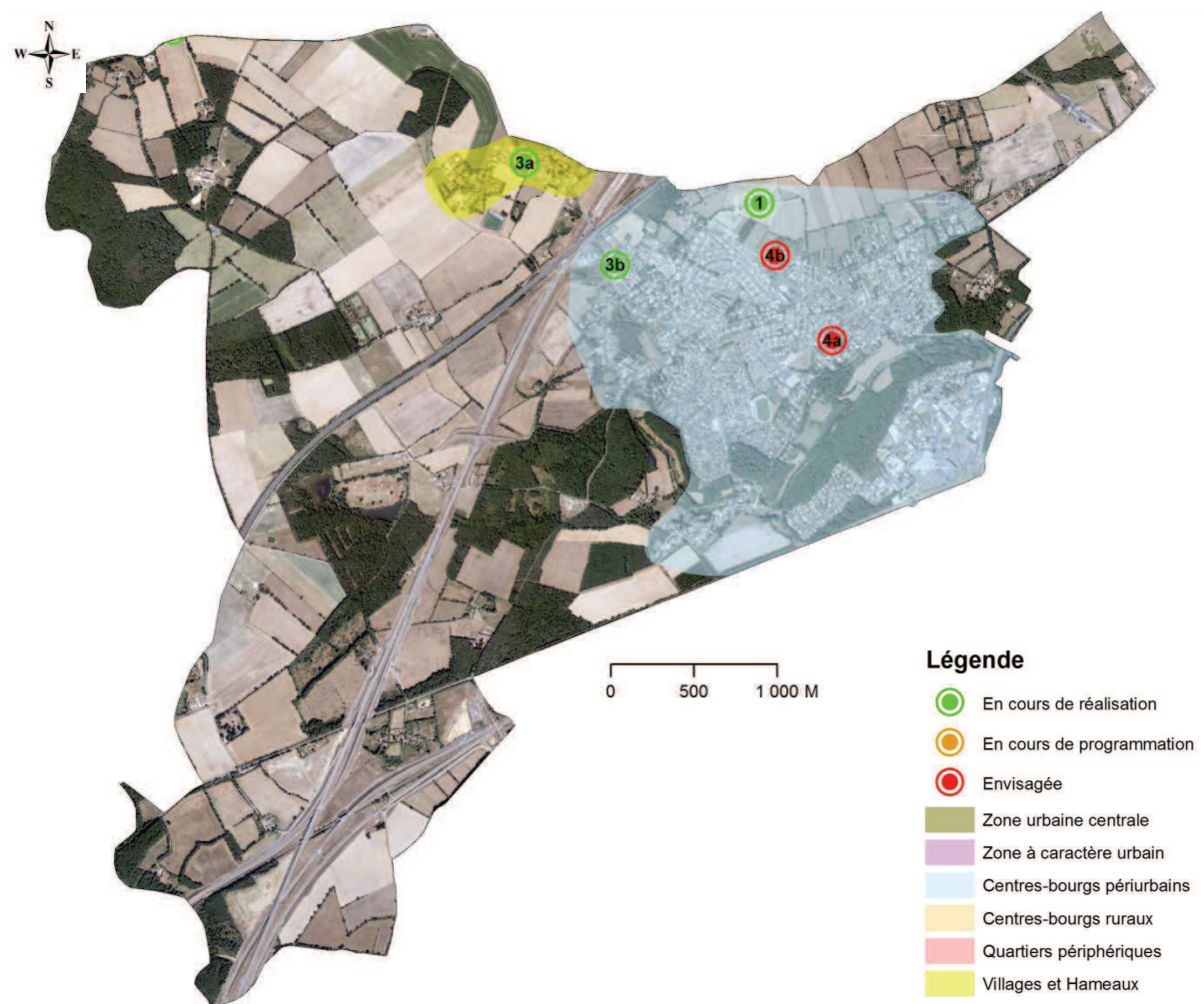
### Objectifs qualitatifs

- Commercialiser la ZAC du Clos des Fontaines à un rythme régulier (15 à 20 logements par an), avec une recherche de qualité des logements en lotissement ;
- Produire une part conséquente de logements sociaux dans les opérations neuves ;



- Développer le parc locatif privé, notamment les logements conventionnés Anah ;
- Permettre l'intensification de secteurs à l'urbanisation très peu dense ;
- Réfléchir à la faisabilité d'une élévation au-dessus des commerces en rez-de-chaussée du centre-bourg (objectif de densification du centre-bourg).

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Zac Clos des Fontaines	90 à 130 sur la durée du PLH	25 à 30% Dont 34 lgts sociaux et 4 PSLA déjà programmés	De 2019 à 2024 34 LLS + 4 PSLA : livraison sept. 2019	Aménagement et commercialisation par Nexity Programmation LLS 2016-2017 (19 "droit commun", 15 ANRU)
3a / 3b	Dents creuses route de Béruges / la Devinalière	5	0	2019	

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
4a / 4b	Secteurs à densifier rue des Chaumes + rue de la Vallée	20 à 25 sur la durée du PLH	0	De 2020 à 2024	
-	Diffus	5 à 25	0	2019-2024	



# Jardres

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 1 257 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [1 262 habitants en 2016]		
0,7% de la population de GPCu, 25 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 2,3% par an depuis 2010 (+ 1,0% pour le solde naturel, + 1,3% pour le solde migratoire)		
37% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
21% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>170</sup> : 1,7	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
16% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
48% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,6 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 21 241 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 9%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
513 logements, dont 478 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
24 logements vacants, soit 4,8% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
18% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
99% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
1% d'appartements	43%)	14%)
89% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
9% de locataires du parc privé	35%	23%
2% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
2% de T2	14%	7%
10% de T3	19%	14%
26% de T4	22%	26%
61% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 3% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>170</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
11 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
0 logement locatif familial conventionné (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 15	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 5	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 9 novembre 2004, révision prescrite le 24 mars 2016

## Contexte et enjeux de la commune

Située sur l'axe Poitiers – Chauvigny, Jardres bénéficie d'une offre en services, commerces et emplois attractive.

La poursuite du développement de la commune doit se faire de façon coordonnée avec celui des communes voisines (notamment Chauvigny, Pouillé et Tercé), pour éviter la concurrence entre les opérations et maîtriser les effectifs scolaires du Regroupement pédagogique intercommunal.

## Objectifs du PLH pour la commune

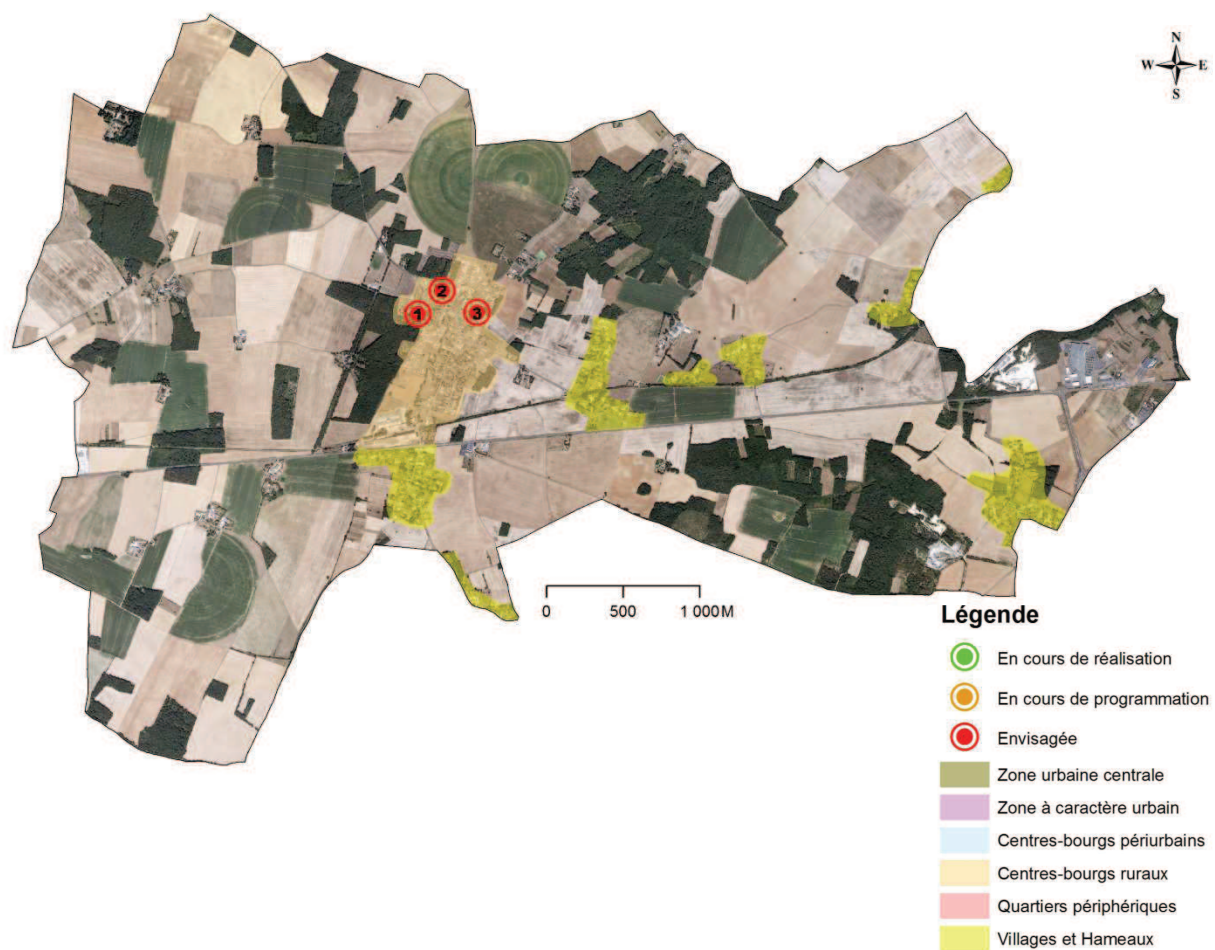
### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 35 logements
  - o Hypothèse haute : 50 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI + PLS : 9 (HB) à 17 (HH)

### Objectifs qualitatifs

- Travailler sur la qualité des opérations d'habitat individuel
- Avec le soutien en ingénierie de Grand Poitiers, préparer la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du centre bourg (Ancien Presbytère + ateliers communaux + place publique + terrain derrière la maison médicale) afin que les logements correspondants puissent être livrés sur le PLH suivant

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Place de l'ancien champ de foire	2 ou 3	2 ou 3	2022	Terrain communal, opération pouvant sortir dès l'approbation du PLU, prévoir la programmation des lgts sociaux en 2021
2	Zone AU La Garenne	10 à 15	0	2022-2024	Opération à lancer après l'approbation du PLU. Au total environ 25 logements, dont 10 à 15 à livrer d'ici 2024
3	Zone AU La Croix Giraudelle	15 à 20	7 à 14	2022-2024	Opération à lancer après l'approbation du PLU. Environ 14 logements intermédiaires (dont des lgts sociaux seniors, à programmer en 2022-2023) + 6 lots à bâtir
-	Dents creuses (bourg, villages)	6 à 12	0	2019-2024	



# Jaunay-Marigny

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 7 397 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [7 474 habitants en 2016]		
3,9% de la population de GPCu, 3 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,2% par an depuis 2010 (+ 0,6% pour le solde naturel, + 0,6% pour le solde migratoire)		
38% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
21% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>171</sup> : 1,5	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
31% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
35% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,2 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 21 253 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 13%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
3 596 logements, dont 3 251 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
238 logements vacants, soit 6,6% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
17% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
81% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
19% d'appartements	43%)	14%)
60% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
33% de locataires du parc privé	35%	23%
5% de locataires HLM	15%)	7%)
6% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
8% de T2	14%	7%
16% de T3	19%	14%
28% de T4	22%	26%
43% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 5% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
84 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		
111 places en résidences et cités universitaires CROUS		
(Source : CROUS de Poitiers 2018)		

<sup>171</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus



24 places en aires d'accueil pour gens du voyage (Source : Grand Poitiers 2018)		
<b>Parc de logement social</b>		
Commune déficitaire article 55 loi SRU : 469 logements sociaux au sens SRU au 01/01/2018, soit 14,2% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2018)		
196 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
66 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 39	1 040	590
- période 2012-2016 : 26	843)	523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU de Jaunay-Clan approuvé le 15 avril 2005, PLU de Marigny-Brizais approuvé le 30 septembre 2004

## Contexte et enjeux de la commune

Commune d'implantation du parc d'attraction du Futuroscope, idéalement placée entre Poitiers et Châtelleraut avec dessertes routière, autoroutière et ferroviaire structurantes, Jaunay-Marigny est un pôle important du territoire qui a vocation à se développer. La structure de la commune, composée d'un bourg principal urbain et de plusieurs villages disposant de services de proximité reliés entre eux par des voies vertes, lui donne une double identité ville et campagne, source d'attractivité.

Enjeux principaux :

- Développement du bourg (quelques rares dents creuses, extension au nord) avec une certaine densité (zone urbaine) et une diversité d'habitat permettant d'accueillir une population variée (familles aisées et modestes, personnes âgées...) ;
- Densification de certains villages (Marigny, Saint-Léger, Chincé, Train et Parigny) pour conforter les services existants, notamment les écoles ;
- Production d'un nombre suffisant de logements locatifs sociaux pour diversifier le peuplement et répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU ;
- Traitement du front bâti le long de la RD910 (problèmes de vacance, d'habitat dégradé préjudiciables aux occupants des logements comme à l'attractivité générale de la commune), zone la mieux desservie en transports collectifs.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 145 logements
  - o Hypothèse haute : 230 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Quelques-uns dans le cadre de l'opération "quartier de la gare / RD910" (nombre à définir)
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 30% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 30% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 34 (HB) à 82 (HH), dont une dizaine de logements en acquisition-amélioration (quartier de la gare) en hypothèse haute
  - o Nombre et type de logements en structure : 15 logements séniors (ZAC des Grand Champs)
  - o Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : En fonction des opportunités

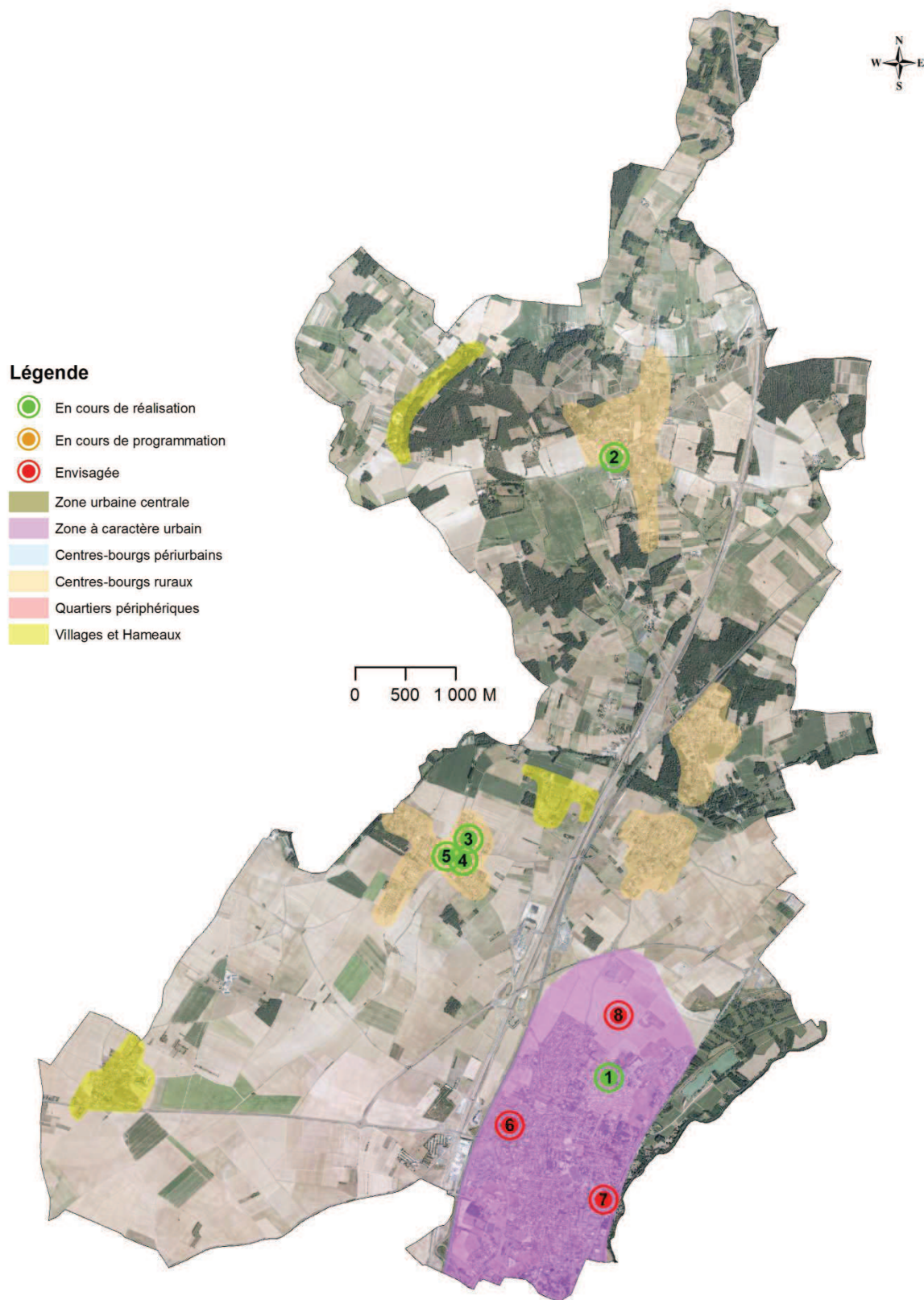
### Objectifs qualitatifs

- Ouvrir à l'urbanisation la 2<sup>ème</sup> tranche de la ZAC des Grands Champs
- Lancer dès 2020 un projet de requalification du front bâti le long de la RD910, notamment à proximité de la gare : convention avec l'EPF, incitation au conventionnement Anah avec travaux, acquisition-amélioration avec les bailleurs sociaux pour faire du logement social et très social, démolitions et reconstructions...
- Envisager l'intégration dans le périmètre de l'OPAH RU de Grand Poitiers de ce front bâti le long de la RD910, de la Route de l'Envigne à Marigny, du Coteau à Marigny (habitat troglodyte)
- Réfléchir à une opération "îlot dégradé" autour de l'Eglise de Saint-Léger (bâti avec intérêt patrimonial, vétuste, propriétés imbriquées...)
- Inciter au conventionnement Anah avec accompagnement des propriétaires
- Réfléchir à l'ouverture d'un terrain familial locatif pour gens du voyage (à côté de l'aire d'accueil pour la famille qui y est déjà installée ?)

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	ZAC des Grands Champs, îlots D1	20	20 (6 PLAI, 13 PLUS, 1 PLS)	2019-2020	Programmation LLS 2018
	ZAC des Grands Champs, îlot B	5	0	2019	Lots libres, commercialisation en cours (reste 5 lots sur 34)

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
	ZAC des Grands Champs, îlot C	25	15	2020-2022	Projet en cours de définition : village seniors (lgt sociaux pgm 2019) + lots libres (nombre à valider)
2	Ecoquartier des Fonds Gautiers	40	3	2019-2024	Commercialisation en 4 tranches sur 6 ans
3	Lotissement rue de la Fanfardièrre – Chincé	6	0	2020-2022	Permis d'aménager en cours
4	Lotissement Les terres rouges – Chincé	8	0	2020-2023	Permis d'aménager en cours
5	Lotissement Les résidences de la vallée aux noyers	3	0	2021-2023	Stade : avant-projet
6	Dent creuse Chemin de l'autoroute	0 à 12	0 à 6	2023-2024	Opération incertaine, plusieurs propriétaires : positionner l'EPF ?
7	RD910	30 (HH)	20 (HH)	2022-2024	Démolition-reconstruction et densification sur un îlot du quartier de la gare
8	ZAC des Grands Champs – Tranche 2	30 à 60	10 à 20	2022-2024	Modification du PLU nécessaire (déclaration de projet portant mise en compatibilité – procédure sur 2019-2020)
-	Dents creuses dans le bourg ou les villages (Parigny, Train...)	8 à 21 sur la durée du PLH	1 à 3	2019-2024	1 lgt social chemin de Percebeau sur terrain communal





# Jazeneuil

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 824 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [811 habitants en 2016]		
0,4% de la population de GPCu, 31 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En baisse de - 0,3% par an depuis 2010 (+ 0,3% pour le solde naturel, - 0,6% pour le solde migratoire)		
30% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
24% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>172</sup> : 1,2	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
28% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
38% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 20 954 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 17%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
402 logements, dont 344 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
30 logements vacants, soit 7,5% des logements	(GPCu: 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
47% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
99% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
1% d'appartements	43%)	14%)
82% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
12% de locataires du parc privé	35%	23%
4% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
3% de T2	14%	7%
14% de T3	19%	14%
22% de T4	22%	26%
61% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 9% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
6 places en structures pour personnes en situation de handicap		
(Source : Département de la Vienne 2016)		

<sup>172</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

15 places en structures d'hébergement d'urgence et d'insertion et logements adaptés (centre d'hébergement d'urgence, CHRS, résidences sociales, maisons relais, ALT...) (Source : DDCS 86 2018)		
<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
15 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
3 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 2	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 1	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvée le 3 février 2014

## Contexte et enjeux de la commune

Jazeneuil est une commune riche de monuments historiques remarquables (église romane, maison du XVème siècle...) et d'un cadre naturel attractif (bords de la Vonne...), offrant quelques services et commerces de proximité, proche de la RD611 (permettant un accès facile à Poitiers) et de la gare de Lusignan. Ainsi, la commune est plutôt attractive et le marché immobilier y est assez dynamique (notamment vente d'anciennes granges transformées en maisons d'habitation). Cependant la rétention foncière limite fortement le développement de l'habitat.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 10 logements
  - o Hypothèse haute : 20 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : -
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Pas de production de logements sociaux prévus, seulement en fonction des opportunités.

### Objectifs qualitatifs

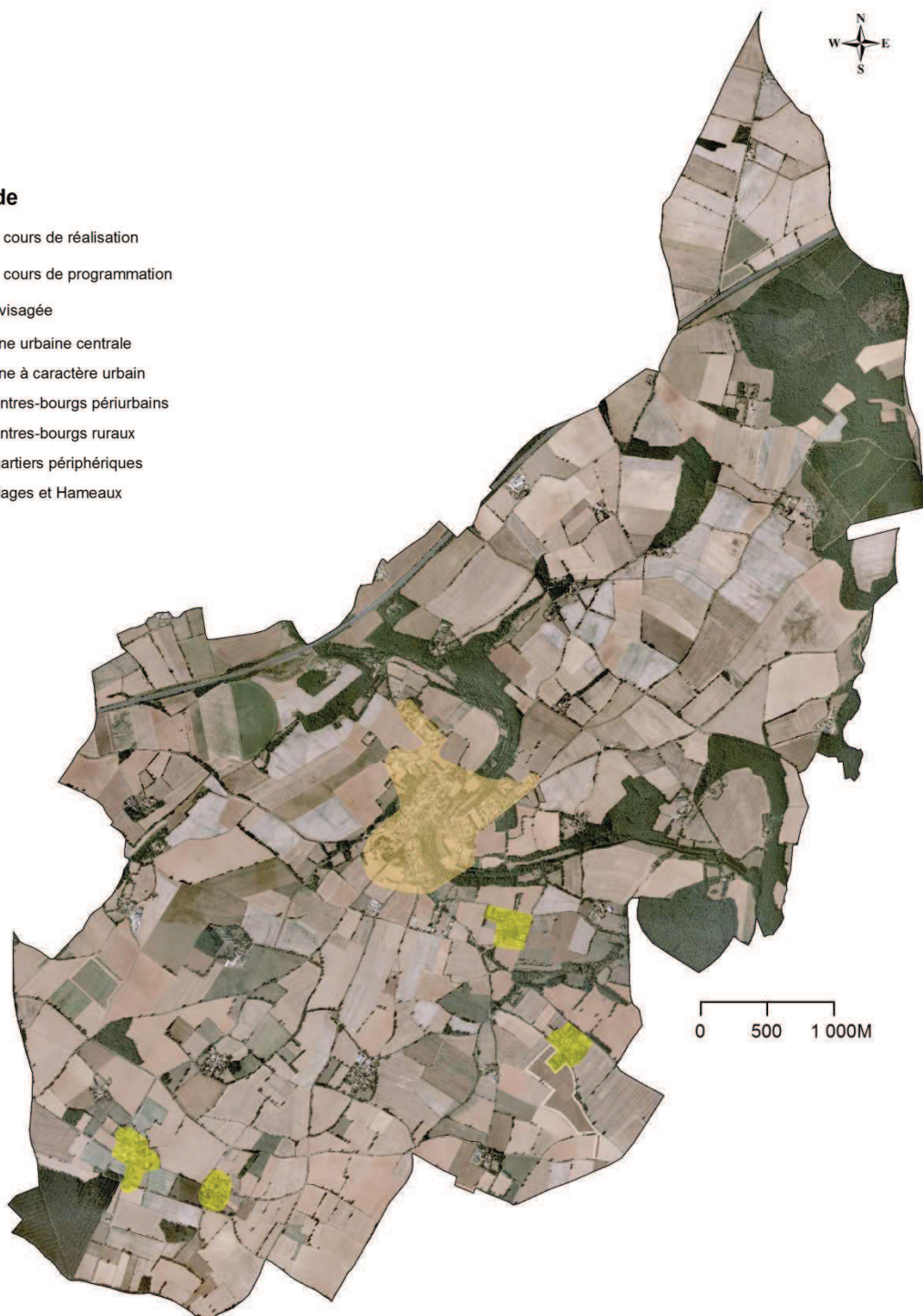
- Inciter les propriétaires à rénover leurs biens et les accompagner dans leurs démarches (choix des travaux à réaliser, recherche de subvention, montage des dossiers, etc.)
- Réhabiliter énergétiquement le parc d'Habitat de la Vienne, pour lutter contre la précarité énergétique des occupants



## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

### Légende

- En cours de réalisation
- En cours de programmation
- Envisagée
- Zone urbaine centrale
- Zone à caractère urbain
- Centres-bourgs périurbains
- Centres-bourgs ruraux
- Quartiers périphériques
- Villages et Hameaux



Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
Dents creuses, anciennes granges (bourg, villages)	10 à 20 sur la durée du PLH	0	2019-2024	Beaucoup de rétention foncière



# Lavoux

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 1 159 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [1 177 habitants en 2016]		
0,6% de la population de GPCu, 26 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 0,8% par an depuis 2010 (+ 0,8% pour le solde naturel, + 0,0% pour le solde migratoire)		
35% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
20% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>173</sup> : 2,0	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
21% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
45% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,5 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 22 327 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 8%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
504 logements, dont 463 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
25 logements vacants, soit 4,9% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
24% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
97% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
2% d'appartements	43%)	14%)
83% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
14% de locataires du parc privé	35%	23%
2% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
1% de T2	14%	7%
11% de T3	19%	14%
21% de T4	22%	26%
66% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 1% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>173</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
10 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
2 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 5	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 7	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 8 décembre 2017

## Contexte et enjeux de la commune

Lavoux est une commune périurbaine attractive de par sa position géographique.

L'enjeu est de poursuivre une croissance démographique permettant le maintien d'équipements et d'un multiservices, via l'urbanisation de zones proches du bourg, et conservant un cadre de vie de qualité, premier atout de la commune.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 25 logements
  - o Hypothèse haute : 40 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Une opération de logements sociaux seniors en cours de définition (4 ou 5 logements).

### Objectifs qualitatifs

- Centrer le développement au plus près du centre bourg.
- Au-delà des deux lotissements planifiés à ce jour, préparer les opérations qui prendront la suite.
- Travailler sur la qualité des opérations, notamment dans le cadre de l'urbanisation des dents creuses.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Route de Bonnes - lotissement	14 à 17	4 ou 5 logements seniors	2019-2024	Lotissement de 25 lots : 12 lots pour la tranche 1 (court terme) + 8 lots pour la tranche 2 (après 2024) + 4 ou 5 logements sociaux seniors (à programmer)
2	Les Brangeries	9	0	2019-2024	
-	Dents creuses repérées au PLU (bourg et villages)	2 à 12	0	2019-2024	Potentiel limité





# Ligugé

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 3 303 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [3 335 habitants en 2016]		
1,7% de la population de GPCu, 13 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,5% par an depuis 2010 (- 0,1% pour le solde naturel, + 1,6% pour le solde migratoire)		
30% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
30% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>174</sup> : 0,9	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
25% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
36% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 23 070 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 7%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
1 474 logements, dont 1 364 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
85 logements vacants, soit 5,8% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
21% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
94% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
6% d'appartements	43%)	14%)
77% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
17% de locataires du parc privé	35%	23%
4% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
5% de T2	14%	7%
13% de T3	19%	14%
29% de T4	22%	26%
53% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 4% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
80 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		

<sup>174</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus



<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
<i>Attention : Ligugé devrait atteindre 3 500 habitants d'ici l'échéance du PLH</i>		
<i>Taux de logements sociaux estimé (01/01/2018) : 3,8%</i>		
54 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 <i>(Source : SOeS RPLS 01/01/2018)</i>		
0 logement locatif familial conventionné (Anah, logements communaux, PLS privés) <i>(Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)</i>		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 45	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 8	- 843)	- 523)
<i>(Source: MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)</i>		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 23 mai 2012, révision prescrite le 26 juin 2015 (PLUi Grand Poitiers 13 communes)

## Contexte et enjeux de la commune

Construite autour de l'Abbaye Saint-Martin, Ligugé est une commune moyenne, proche de Poitiers, dotée d'un patrimoine bâti et naturel remarquable, source d'attractivité. La commune s'est fortement développée depuis le début des années 2000. L'objectif aujourd'hui est de continuer à produire un nombre de logements suffisants, tout en entretenant et mettant en valeur le parc existant. Il s'agit également de développer conséquemment le parc de logements sociaux, la commune se rapprochant des 3 500 habitants, et donc de l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux dans son parc de résidences principales.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 110 logements
  - o Hypothèse haute : 225 logements (dont un EHPAD de 80 places)
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : -
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 20% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 20% de PLAÎ attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - o Nombre de logements familiaux neufs PLUS/PLAI +PLS : 20 (HB) à 35 (HH)
  - o Nombre de logements familiaux acquisition-amélioration PLUS/PLAI: A définir, dans l'ancien EHPAD de 80 chambres, dans un ancien hôtel, dans les dépendances du château de la Réauté...

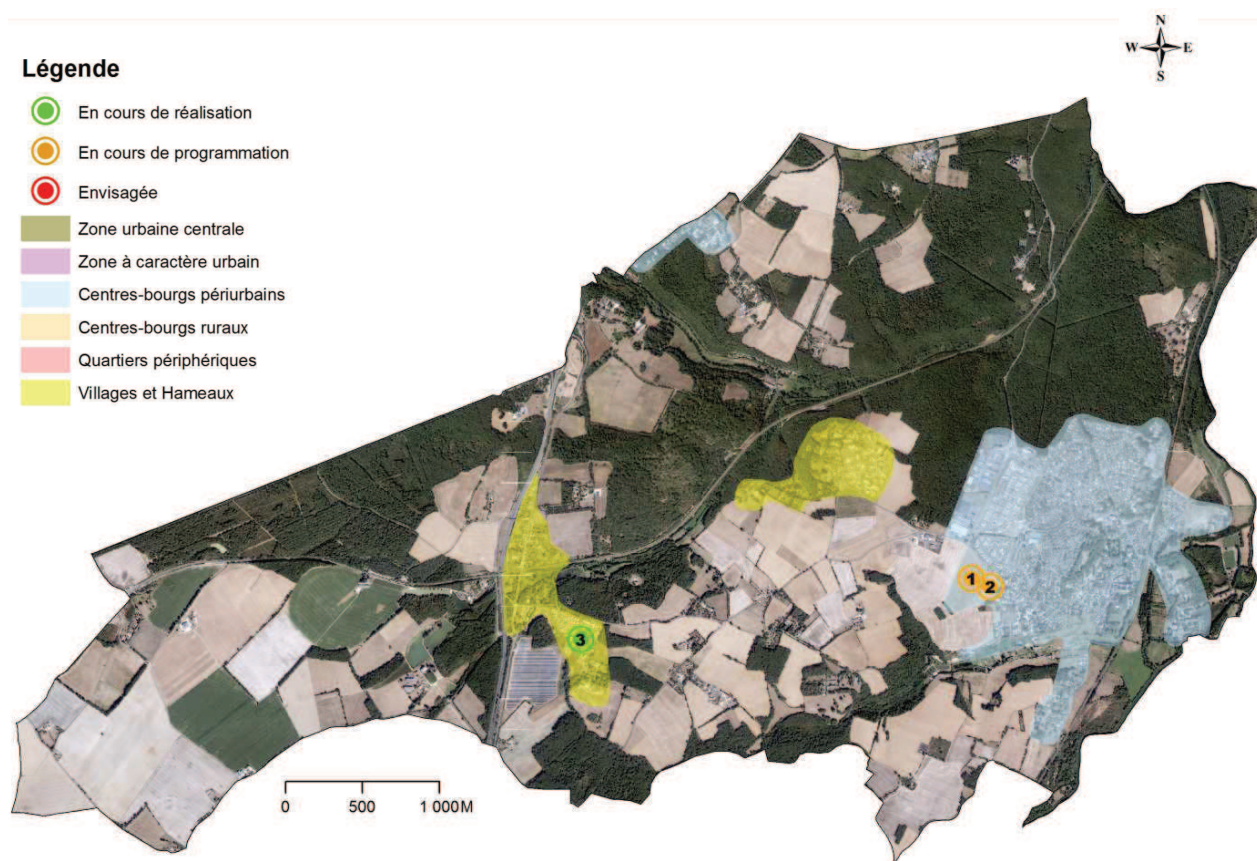


- Nombre et type de logements en structure : Aucun (sauf si le nouvel EHPAD est pour tout ou partie financé en PLS)
- Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : En fonction des opportunités

## Objectifs qualitatifs

- Aménagement de la zone du Fief du Pilier, zone d'extension urbaine pour les 10 années à venir
- Requalification du centre ancien, via :
  - Poursuite de l'OPAH RU communautaire (centre ancien)
  - Convention avec l'EPF-NA (dépendances du Château de la Réauté)
- Création d'un nouvel EHPAD (zone du Fief du Pilier) et transformation de l'ancien bâtiment à prévoir, éventuellement en logement social familial
- Expérimentation possible sur le thème de l'habitat résilient aux risques climatiques exceptionnels, notamment aux risques de crues centennales, pour requalifier qualitativement la Cité ouvrière (allée de la plage) et la zone "Les jardins", en lien avec la Filature (Les Usines Nouvelles)

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Fief du pilier	100 à 125	20 à 35	2019-2024	Environ 250 logements sur 10 ans – 20 lgts sociaux programmés en 2019
2	EHPAD (Fief du pilier)	80 (si ça se fait)	0 (sauf si financement PLS pour tout ou partie des places)	2020-2021	En remplacement de l'EHPAD privé actuel
3	Mirande	5 à 6	0	2019-2021	Fin du lotissement
-	Diffus (dents creuses...)	5 à 15	0	2019-2024	



# Liniers

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 565 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [566 habitants en 2016]		
0,3% de la population de GPCu, 36 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,2% par an depuis 2010 (+ 1,0% pour le solde naturel, + 0,3% pour le solde migratoire)		
37% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
21% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>175</sup> : 1,7	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
22% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
39% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,4 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 22 252 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 4%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
253 logements, dont 233 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
7 logements vacants, soit 2,9% des logements	(GPCu: 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
30% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
100% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
0% d'appartements	43%)	14%)
87% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
13% de locataires du parc privé	35%	23%
0% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
3% de T2	14%	7%
8% de T3	19%	14%
25% de T4	22%	26%
64% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 2% des résidences principales privées		(GPCu : 4%)
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>175</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
0 logement locatif social des bailleurs sociaux offert à la location au 01/01/2018 <i>(Source : SOeS RPLS 01/01/2018)</i>		
3 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) <i>(Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)</i>		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 3	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 3	- 843)	- 523)
<i>(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)</i>		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 30 juin 2017

## Contexte et enjeux de la commune

Liniers est une commune résidentielle attractive de par sa position entre Poitiers et Chauvigny, proche des zones d'emploi de Poitiers et de Châtelleraut.

L'enjeu principal est de poursuivre une croissance démographique permettant d'amortir les investissements en matière d'équipements publics, de renforcer la centralité et de préserver le cadre de vie.

Plusieurs opérations sont prévues pour le développement de la commune. Les possibilités à terme restent cependant limitées avec l'absence de réserves foncières. En outre, il existe un enjeu fort à débloquer de manière opérationnelle la zone à urbaniser du chemin de Charault à la Loge.

## Objectifs du PLH pour la commune

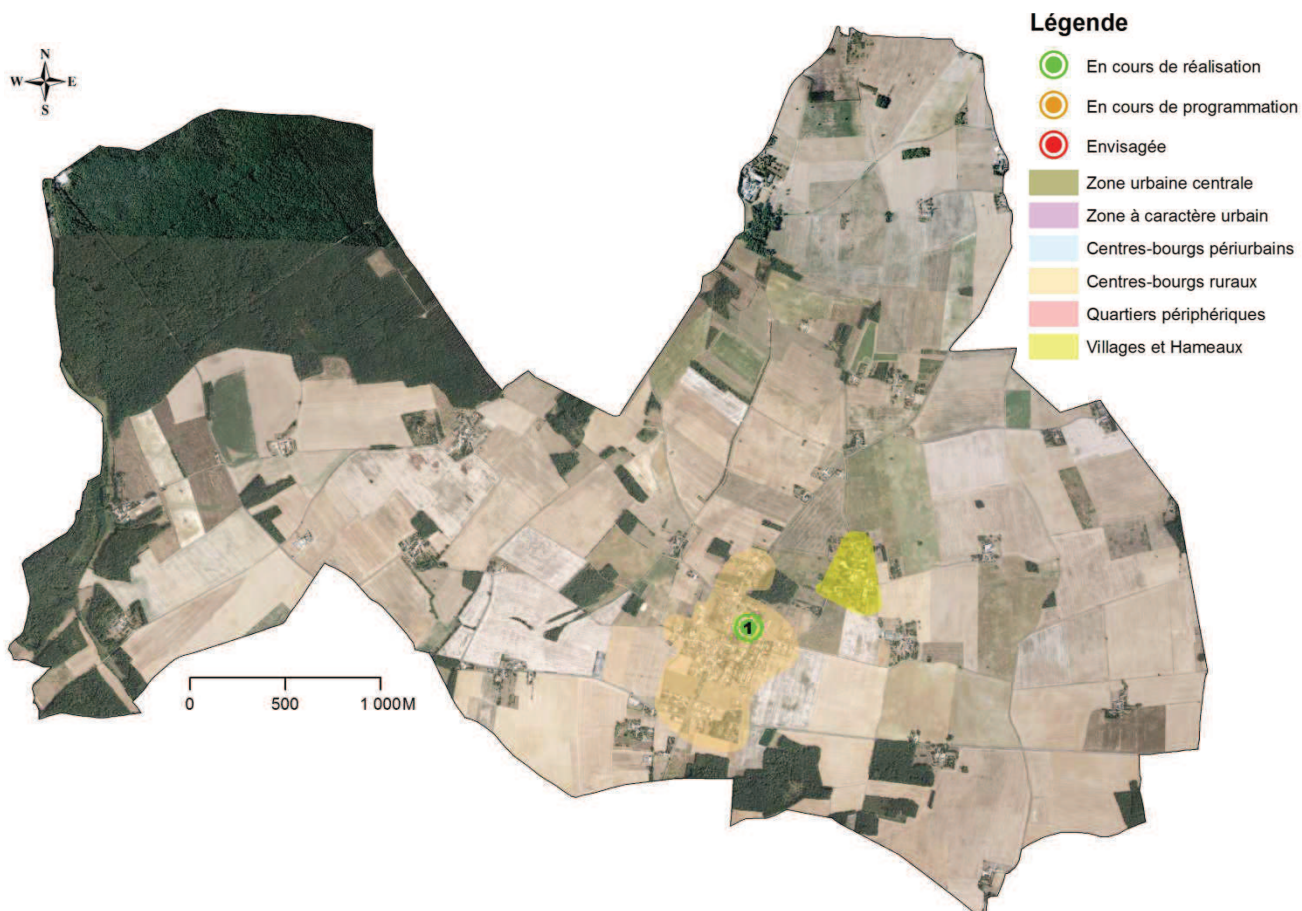
### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 15 logements
  - o Hypothèse haute : 35 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Pas de production de logements sociaux prévue, seulement en fonction des opportunités.

### Objectifs qualitatifs

- Débloquer la zone à urbaniser près de la mairie dont le potentiel est très important pour la commune.
- Constituer les réserves foncières pour l'avenir.
- Etre attentif à la qualité de l'urbanisation des dents creuses.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Chemin de Charault à la Loge	0 à 16	0	2019-2024	Débloquer la situation de manière opérationnelle car aujourd'hui lotissement qui ne se vend pas.
2	Petites opérations dans le centre bourg	5 à 10	0	2019-2024	2 opérations possibles de 5 logements chacune
-	Dents creuses repérées au PLU	10 à 12	0	2019-2024	Potentiel limité à une dizaine de logements sur la durée du PLH (pour un total de 30 dents creuses repérées au PLU à proximité des équipements du bourg).





# Lusignan

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 2 652 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [2 655 habitants en 2016]		
1,4% de la population de GPCu, 16 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 0,2% par an depuis 2010 (- 1,4% pour le solde naturel, + 1,6% pour le solde migratoire)		
27% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
37% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>176</sup> : 0,6	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
36% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
27% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,1 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 19 208 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 17%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
1 365 logements, dont 1 152 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
165 logements vacants, soit 12,1% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
31% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
89% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
9% d'appartements	43%)	14%)
68% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
23% de locataires du parc privé	35%	23%
8% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
5% de T2	14%	7%
21% de T3	19%	14%
29% de T4	22%	26%
44% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 9% des résidences principales privées (GPCu : 4%)		
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
234 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr 2018)		

<sup>176</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus



10 places en structures d'hébergement d'urgence et d'insertion et logements adaptés (centre d'hébergement d'urgence, CHRS, résidences sociales, maisons relais, ALT...) (Source : DDCS 86 2018)		
<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
108 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
48 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 13	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 5	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 4 février 2008, révision prescrite le 4 décembre 2014

## Contexte et enjeux de la commune

Lusignan est une petite ville représentant un pôle de centralité important au sud-ouest du territoire grâce à une offre d'équipements sportifs, culturels et scolaires conséquentes, des commerces et services de proximité, et un site de recherche agronomique (INRA) qui lui offrent un rayonnement au-delà des limites communales. Riche d'un patrimoine naturel, bâti et imaginaire exceptionnel, elle dispose d'un potentiel touristique important. Sa position sur l'axe Poitiers-Niort (RD611, voie ferrée) est favorable à son développement.

Pour valoriser ces atouts, les enjeux en matière d'habitat de la commune sont :

- Accentuer le renouvellement et la requalification du bâti dégradé ou déqualifié et des anciens sites agricoles/d'équipements/économiques vacants dans le centre-ville ;
- Produire suffisamment de logements de qualité pour accueillir une population nouvelle, en privilégiant le comblement des dents creuses, le renouvellement urbain, ainsi que l'extension à proximité des équipements et commerces ;
- Diversifier l'offre de logements pour diversifier le peuplement, en cherchant notamment à développer du parc locatif (dont social), à offrir une offre adaptée aux jeunes, aux personnes âgées...

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 70 logements
  - o Hypothèse haute : 100 logements

- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : une dizaine maximum
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 15% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 20% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 10 (HB) à 15 (HH)
  - o Nombre et type de logements en structure : Une nouvelle maison-relais (15 places) en remplacement de celle existante
  - o Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : Aucun

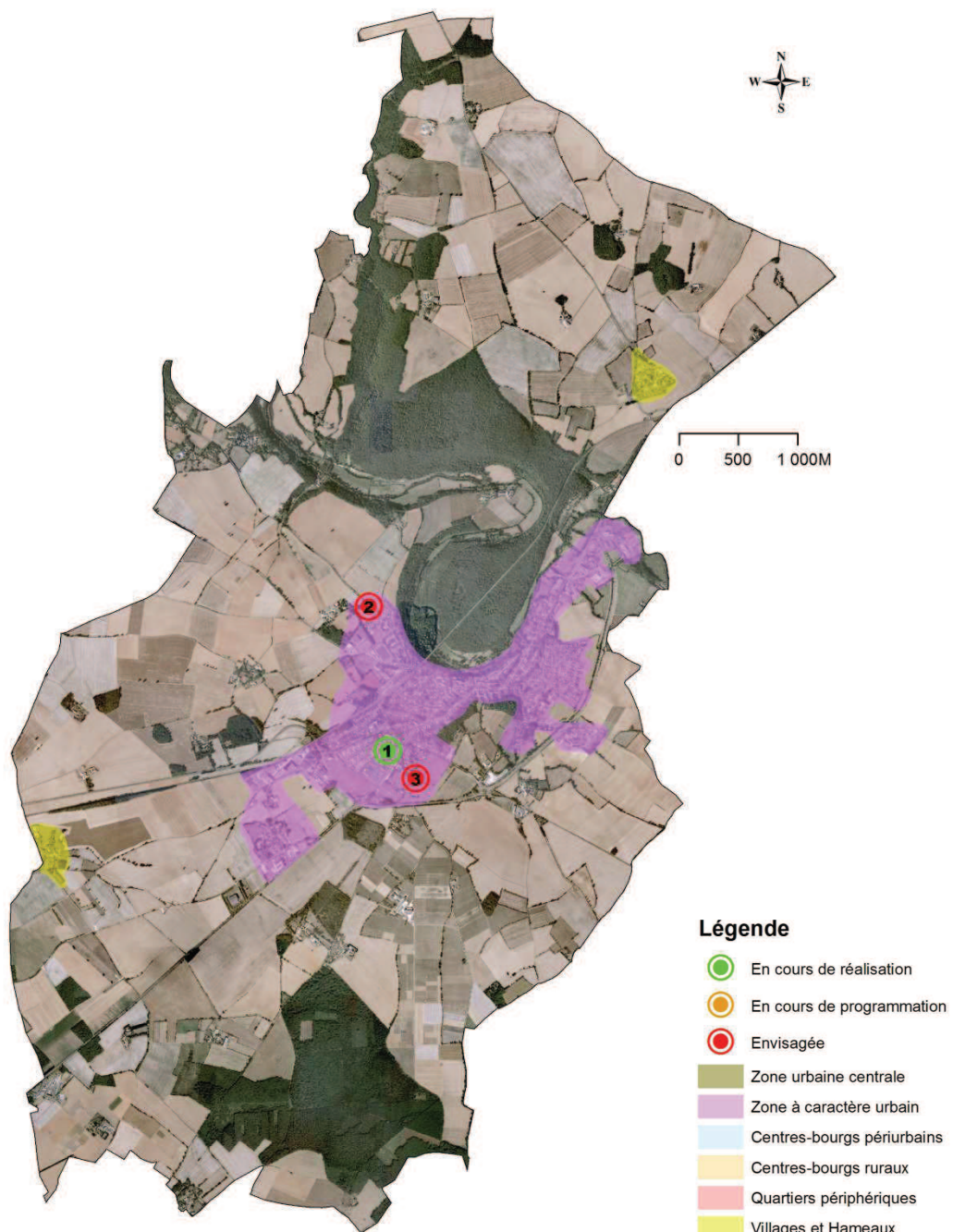
### Objectifs qualitatifs

- Rechercher la qualité dans les opérations neuves, notamment en entrée de ville, pour maintenir l'attractivité de la commune
- Préparer les opérations à venir à moyen terme, grâce à l'appui en ingénierie de Grand Poitiers (friches...)
- Travailler avec Audacia sur leur besoin en matière de maison-relais afin d'y répondre au mieux
- Accompagner les propriétaires dans la rénovation de leurs biens, notamment dans le centre ancien, et promouvoir le conventionnement Anah
- Envisager éventuellement des opérations de logements sociaux en acquisition-amélioration dans le centre ancien

### Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Lotissement de la Plaine	5	4	2021-2023	2 lots restant dans un lotissement (capacité de 1 + 4 lgts), à inscrire en programmation lgts sociaux en 2020
2	Route de Jazeneuil	25 à 30	0	2021-2024	Zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU (capacité totale : environ 2 X 30 logements)
3	Grand Champ 2	20 à 30	10	2021-2024	Zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU (capacité environ 30 logements) – Prévoir 10 lgts sociaux seniors (programmation 2021-2022)
4	Maison relais	15	15	2020-2021	Projet en cours de définition (construction neuve ? réinvestissement de bâti vacant ? localisation ?...)

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
-	Diffus (dents creuses et renouvellement dans des sites à réinvestir du bourg, lotissement Grand Champ 1, villages de la Potière et de La Bruyère)	5 à 15	0	2019-2024	
-	Changement de destination d'anciennes granges	2 à 4		2019-2024	





# Mignaloux-Beauvoir

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 4 236 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [4 356 habitants en 2016]		
2,2% de la population de GPCu, 9 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,3% par an depuis 2010 (+ 0,3% pour le solde naturel, + 1,0% pour le solde migratoire)		
36% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
23% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>177</sup> : 1,4	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
28% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
35% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 25 619 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 8%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
1 985 logements, dont 1 789 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
175 logements vacants, soit 8,8% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
6% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
87% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
13% d'appartements	43%)	14%)
67% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
26% de locataires du parc privé	35%	23%
5% de locataires HLM	15%)	7%)
4% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
6% de T2	14%	7%
12% de T3	19%	14%
19% de T4	22%	26%
58% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 3% des résidences principales privées		(GPCu : 4%)
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
136 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		
54 places en structures pour personnes en situation de handicap		
(Source : Département de la Vienne 2016)		

<sup>177</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

16 places en structures pour demandeurs d'asile (CADA, HUDA, CAO, CAES, PRAHDA...) (Source : Préfecture de la Vienne 2018)		
2 logements adaptés pour gens du voyage (Source : Grand Poitiers 2018)		
<b>Parc de logement social</b>		
Commune déficitaire article 55 loi SRU : 278 logements sociaux au sens SRU au 01/01/2018, soit 13,5% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2018)		
127 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
41 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 22	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 76	- 843)	- 523)
(Source: MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLUi (12 communes de l'ancien Grand Poitiers) approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011, révision prescrite le 26 juin 2015

## Contexte et enjeux de la commune

Mignaloux-Beauvoir est une commune très attractive, contigüe à Poitiers, très proche du CHU et du campus universitaire, dont le développement stratégique se fait sur deux opérations structurantes, le Truchon et la ZAC des Magnals. Le tissu urbain existant présente peu de dents creuses et la vacance est très faible.

La ZAC des Magnals est fondamentale car elle doit permettre de renforcer la centralité et globalement l'attractivité de la commune. Elle doit également permettre un développement équilibré dans le temps permettant une utilisation adaptée des équipements.

Les projets déjà programmés apportent une mixité morphologique avec du collectif, de la maison de ville et de l'individuel sur des terrains à bâtir. Pour le logement locatif social, la commune souhaite une proportion d'environ 30% dans les nouvelles opérations afin de répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Toutefois, faute d'engagement des bailleurs, ce taux n'a pas pu être atteint sur le Truchon. Il faut donc être vigilant ce qu'il y ait suffisamment de logement locatif social sur la ZAC des Magnals tout en le répartissant de manière équilibrée sur l'ensemble des tranches.

Enfin, le traitement de l'interface public/privé fait souvent l'objet d'un traitement de piètre qualité qu'il s'agit de surveiller et améliorer.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 200 logements
  - o Hypothèse haute : 300 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 30% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 50% de PLAII attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI, ainsi qu'une part de PLS dans les opérations neuves en lotissement / en ZAC
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 65 (HB) à 95 (HH)
  - o Nombre et type de logements en structure : extension de l'EHPAD (10 nouvelles places)
  - o Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : En fonction des opportunités

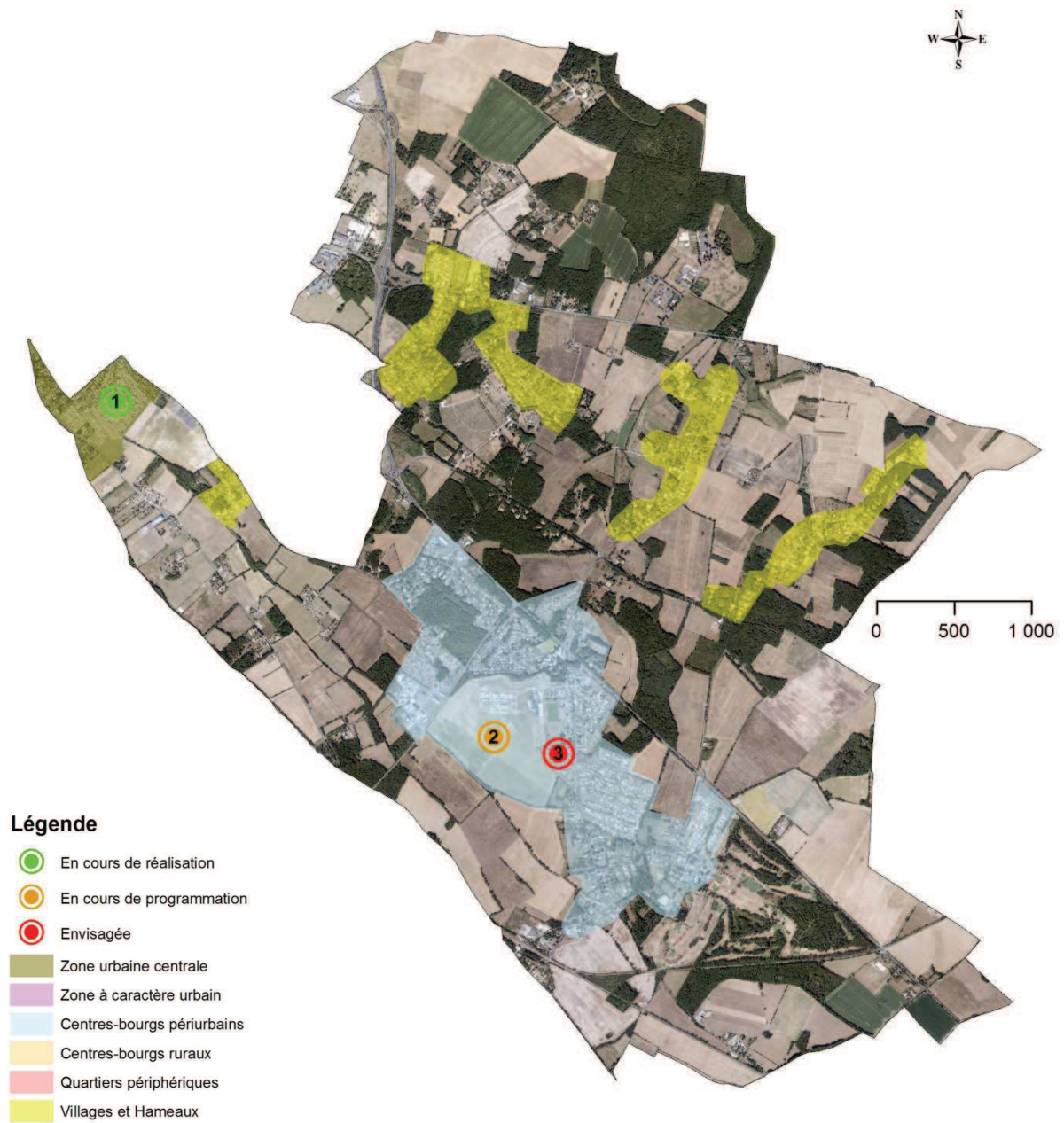
### Objectifs qualitatifs

- S'assurer du développement régulier et mixte de la ZAC des Magnals :
  - o avec une attention particulière sur le logement social pour que les 30% soient bien atteints mais de manière équilibrée spatialement,
  - o avec la création d'un îlot commercial en entrée de zone.
- Mener un travail fin de surveillance sur l'ensemble de la commune des barrières/clôtures va pour améliorer la qualité visuelle des lotissements (les bailleurs sociaux seront sollicités à ce sujet).

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Le Truchon	- 95	- 19 (programmation 2018)	2019-2020	Derniers programmes en cours avec mixité terrains à bâtir, maisons de villes et collectifs
2	ZAC des Magnals Tranche 2	- 94	- 44 (dont 24 programmés en 2017)	2019-2022	Prévue pour 2/3 ans
	ZAC des Magnals Tranche 3	100 (HH)	- 30%	2021-2024	Mixte pavillons / collectifs
3	Extension de l'EHPAD	- 10	- 10 (programmation 2019)	- 2020	







# Migné-Auxances

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 5 965 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [6 015 habitants en 2016]		
3,1% de la population de GPCu, 6 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En baisse de - 0,3% par an depuis 2010 (+ 0,3% pour le solde naturel, - 0,6% pour le solde migratoire)		
33% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
25% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>178</sup> : 1,2	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
24% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
38% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 22 307 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 10%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
2 677 logements, dont 2 490 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
155 logements vacants, soit 5,8% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
19% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
95% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
5% d'appartements	43%)	14%)
74% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
18% de locataires du parc privé	35%	23%
7% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
4% de T2	14%	7%
15% de T3	19%	14%
27% de T4	22%	26%
54% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 4% des résidences principales privées (GPCu : 4%)		
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
69 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		
60 places en structures pour demandeurs d'asile (CADA, HUDA, CAO, CAES, PRAHDA...)		
(Source : Préfecture de la Vienne 2018)		

<sup>178</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune déficitaire article 55 loi SRU : 327 logements sociaux au sens SRU au 01/01/2018, soit 12,5% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2018)		
238 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
19 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 19	1 040	590
- période 2012-2016 : 28	843)	523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLUi (12 communes de l'ancien Grand Poitiers) approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011, révision prescrite le 26 juin 2015

## Contexte et enjeux de la commune

Migné-Auxances est une commune attractive proche de Poitiers et des zones d'emploi (Poitiers, Futuroscope).

La commune souhaite continuer à croître avec un développement au plus près du centre, favorisant la préservation de l'environnement, de manière régulière et équilibrée.

Il existe un vrai potentiel à réinvestir le tissu urbain par des opérations de renouvellement urbain qui doivent faciliter le lien social, en particulier au début de la route de Poitiers.

Ce développement doit pouvoir apporter des réponses adaptées aux besoins des habitants.

Par ailleurs, cela s'accompagne d'un travail sur le bâti existant pour contribuer à une offre plus diversifiée.

La problématique du rattrapage en logement social est fondamentale. Aujourd'hui, il y a plus de demandes de logement social que ce que la commune peut proposer. Il faut donc planifier le rattrapage en construisant a minima 30% de logements sociaux sur toute opération d'une certaine ampleur. Le développement de logements conventionnés Anah peut y contribuer. Il existe également un besoin de logements locatifs isolés PLAI adaptés en lien avec une gestion locative appropriée.

En parallèle, il s'agit de conserver la qualité du cadre de vie, en continuant l'opération Migné Centre et en étant très attentif à ce que le fond de vallée ne soit pas investi par des occupations inadéquates.

Pour tout cela, la commune a besoin d'être accompagnée (financièrement et techniquement) dans les programmes ambitieux qui pourraient voir le jour en renouvellement urbain, en ZAC ou en réhabilitation. Il s'agit de planifier dans le temps leur arrivée pour avoir un développement continu et mixte, avec une diversité de réponses aux futurs habitants.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 175 logements
  - o Hypothèse haute : 225 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : plusieurs immeubles pourraient faire l'objet de réhabilitations lourdes.
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Au moins 30% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 30% de PLAÎ attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 70 (HB) à 85 (HH)
  - o Nombre et type de logements en structure : 14 places en EHPAD (extension de l'EHPAD Les Fougères en cours)
  - o Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : En fonction des opportunités

### Objectifs qualitatifs

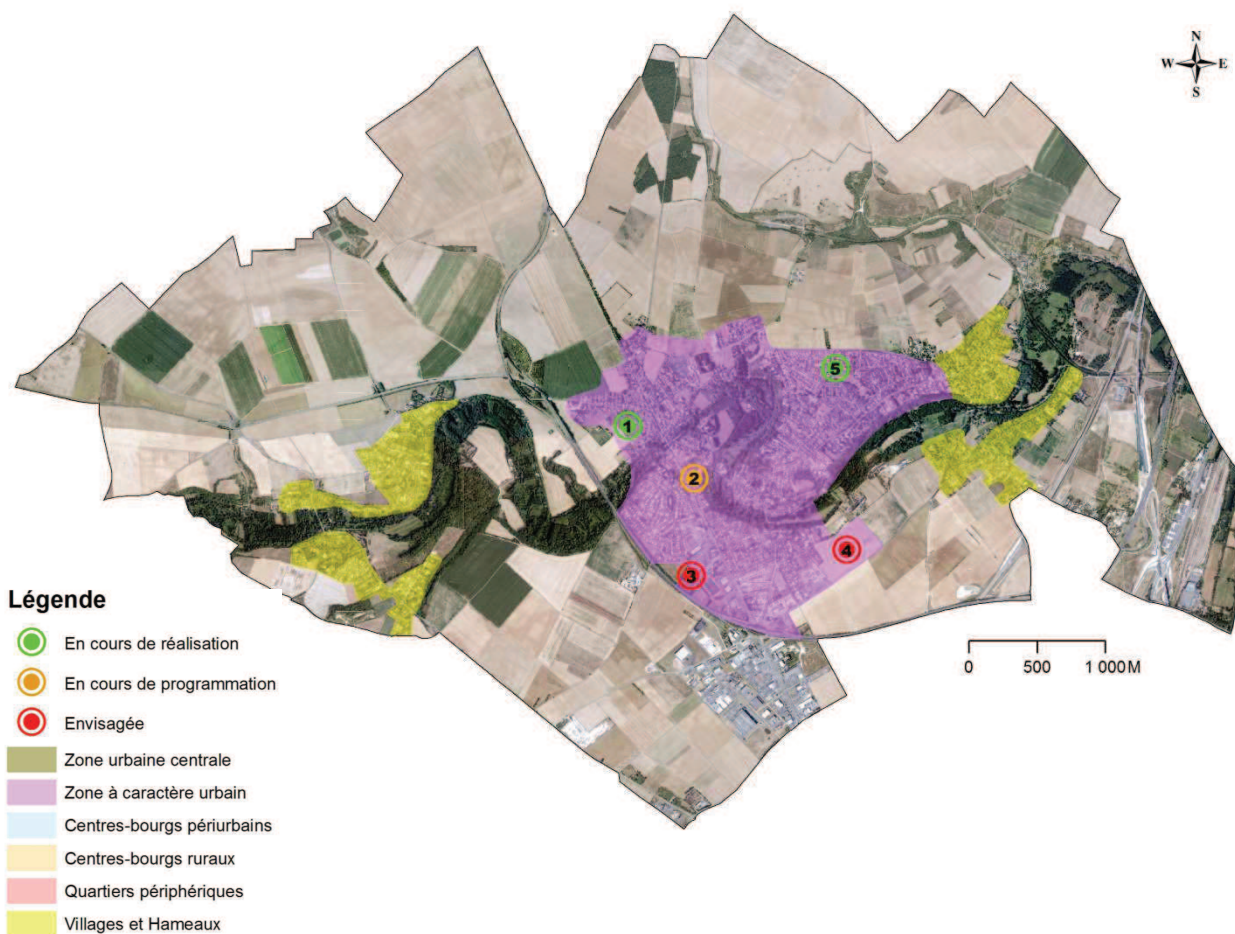
- Avec l'aide en ingénierie de Grand Poitiers et en mobilisant des moyens de portage foncier, préparer le renouvellement urbain de la zone d'activité le long de la route de Poitiers, en la faisant muter vers de l'habitat. De l'évolution de ce site dépend la stratégie de développement de la commune à terme.
- Se donner les moyens de produire au moins 30% de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations d'une certaine ampleur.
- Chercher à produire quelques PLAÎ adaptés dans le diffus.
- Promouvoir le conventionnement Anah dans le parc privé.
- Continuer le travail de réhabilitation du parc existant dégradé, en mobilisant les outils adaptés avec l'accompagnement de Grand Poitiers
- Réinvestir les bâtiments publics qui n'ont plus de destination à ce jour.
- Améliorer la collaboration avec Ekidom en matière de peuplement pour apporter des propositions les plus adaptées aux ménages.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Zone à urbaniser de Sur Celle	25	25 (10 programmés en 2018, 15 programmés en 2019)	2020	Projet en cours : 33 lots privés déjà livrés sur un total de 58
2	Zone à urbaniser route de Poitiers	Environ 40	30%	2020-2022	En cours d'étude – Prévoir programmation lgts sociaux en 2020-2021



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
3	Zone d'activité de la route de Poitiers	100 à 150 logements sur l'un des deux sites d'ici la fin du PLH	30%	2022-2024	Site majeur de renouvellement urbain – Potentiel de 250 à 300 logements
4	ZAC de la Péninguette		30%		Dossier de ZAC en cours de consultation – Potentiel de 250 à 300 logements
5	EHPAD Les Fougères	14	14	2020	Extension de l'EHPAD (actuellement, 59 places)
-	Anciens logements d'instituteurs	4	4	2019	Avec Soliha





# Montamisé

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 3 547 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [3 562 habitants en 2016] 1,9% de la population de GPCu, 12 <sup>ème</sup> commune sur 40 En hausse de 2,0% par an depuis 2010 (+ 0,5% pour le solde naturel, + 1,5% pour le solde migratoire)		
35% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
24% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>179</sup> : 1,5	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
19% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
41% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,5 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 24 391 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 8%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
1 501 logements, dont 1 385 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
73 logements vacants, soit 4,8% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
10% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
94% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
6% d'appartements	43%)	14%)
79% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
15% de locataires du parc privé	35%	23%
5% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
3% de T2	14%	7%
7% de T3	19%	14%
24% de T4	22%	26%
66% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 3% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
52 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services) (Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		

<sup>179</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus



<b>Parc de logement social</b>		
Commune déficitaire article 55 loi SRU : 100 logements sociaux au sens SRU au 01/01/2018, soit 6,7% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2018)		
94 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
5 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 36	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 23	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLUi (12 communes de l'ancien Grand Poitiers) approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011, révision prescrite le 26 juin 2015

## Contexte et enjeux de la commune

Montamisé est une commune périurbaine attractive proche de Poitiers où la demande est importante. L'enjeu est d'avoir un rythme de croissance régulier pour y répondre et mais aussi adapté à l'offre de services et d'équipements.

Il s'agit également de renforcer la centralité et de veiller à la mixité sociale, permettant de bien intégrer les nouveaux arrivants. A ce titre, il faut équilibrer le développement de la commune au vu des projets qui voient le jour, en particulier par une maîtrise des programmes de construction dans le temps, pour proposer une mixité de produits (typologie des logements, taille des terrains, part de locatif privé et social).

En matière de peuplement, au vu des problématiques de mobilité par rapport aux zones d'emploi et à certains services, il faut être vigilant pour éviter de mettre en difficulté certains ménages.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

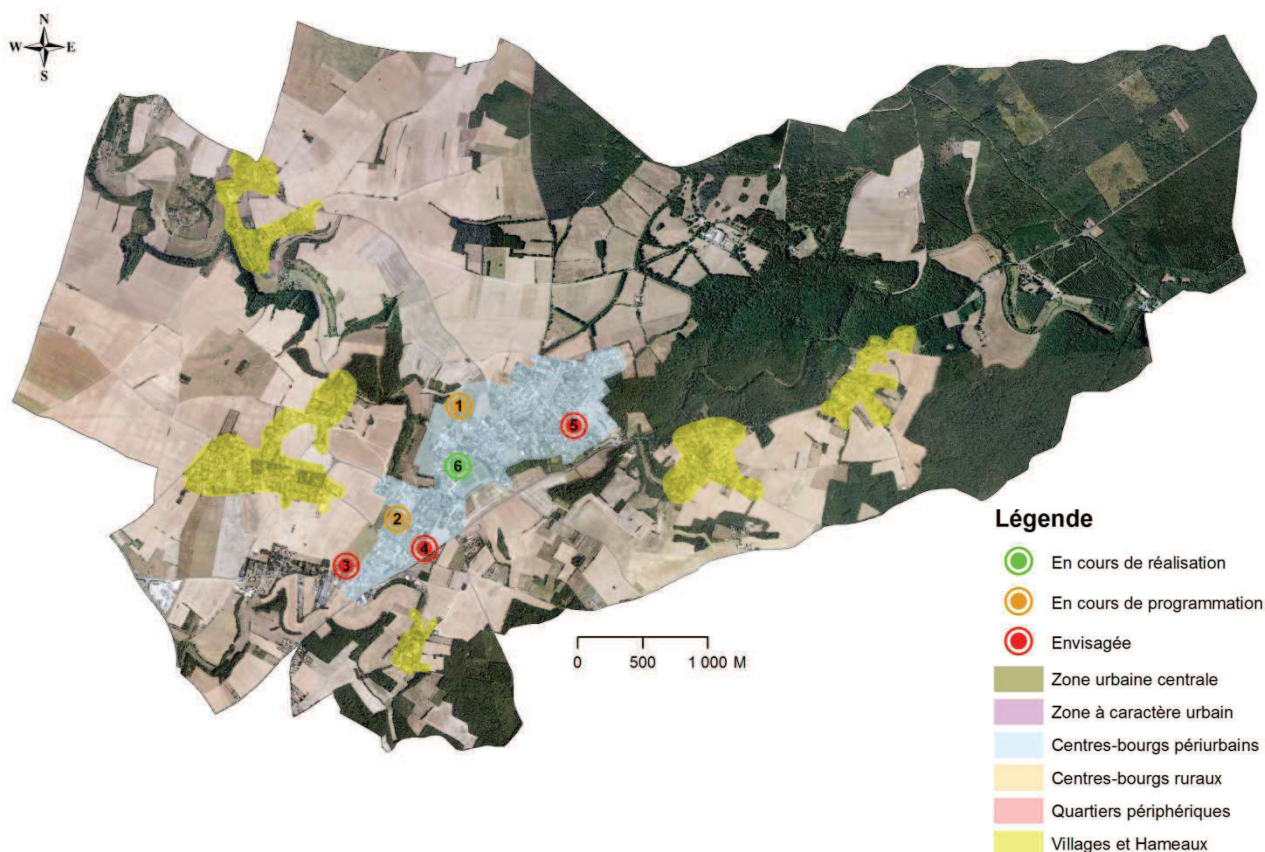
- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 130 logements
  - o Hypothèse haute : 170 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Un ou deux dans le centre bourg
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 20% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 30% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI + une part de PLS dans les opérations neuves en lotissement
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 19 (HB) à 39 (HH)

- Nombre et type de logements en structure : "village séniors" de 15 logements
- Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : En fonction des opportunités

## Objectifs qualitatifs

- Programmer les opérations futures de façon à ce qu'elles proposent une mixité de produits : du logement social dans toutes les opérations d'une certaine ampleur (car il contribue aux parcours résidentiels, notamment des Montamiséens), une offre locative pour répondre à la demande (aussi bien de T2/T3 que de logements familiaux)...
- Travailler sur la qualité des constructions et de leur implantation dans les nouveaux lotissements (notamment les tranches ultérieures du lotissement du centre-bourg) afin de préserver le bien-vivre ensemble.
- Continuer le travail collaboratif en amont des CAL avec les bailleurs afin de proposer un habitat adapté aux situations des ménages.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
6	Allée de Bel Air	19	19 (13 PLUS et 6 PLAI programmé en 2017)	2019	

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Lotissement du centre bourg	80	30 dont 15 (7 PLUS, 8 PLS) en « village sénior » (programmation 2019) et 15 à programmer en 2020	2020-2022	50 terrains à bâtir et 30 logements locatifs sociaux – Prévoir programmation de la 2 <sup>ème</sup> tranche de logements sociaux (2020)
2	La Gerge Tranche 2	17	5 Logements PLS	2019-2021	Investisseurs PLS à trouver
3	Le Petit Nieul	9 (HH)	0	2022-2024	
4	Rue de Montrouge	7 (HH)	0	2022-2024	
5	Les Trois Barreaux	17 (HH)	0	2022-2024	
-	Diffus	15 à 20	0	2019-2024	



# Poitiers

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 87 918 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [87 961 habitants en 2016]		
46,0% de la population de GPCu, 1 <sup>ère</sup> commune sur 40		
En hausse de 0,1% par an depuis 2010 (+ 0,5% pour le solde naturel, - 0,5% pour le solde migratoire)		
49% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
20% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>180</sup> : 1,1	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
57% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
20% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 1,7 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 18 351 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 27%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
54 777 logements, dont 48 270 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
4 769 logements vacants, soit 8,7% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
19% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
30% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
69% d'appartements	43%)	14%)
30% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
46% de locataires du parc privé	35%	23%
22% de locataires HLM	15%)	7%)
19% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
22% de T2	14%	7%
23% de T3	19%	14%
18% de T4	22%	26%
18% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 3% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
1 088 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		
38 places en structures pour personnes en situation de handicap		
(Source : Département de la Vienne 2016)		

<sup>180</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

890 places en structures d'hébergement d'urgence et d'insertion et logements adaptés (centre d'hébergement d'urgence, CHRS, résidences sociales, maisons relais, ALT...) (Source : DDCS 86 2018)		
424 places en structures pour demandeurs d'asile (CADA, HUDA, CAO, CAES, PRAHDA...) (Source : Préfecture de la Vienne 2018)		
2 946 places en résidences et cités universitaires CROUS (Source : CROUS de Poitiers 2018)		
172 places en aires d'accueil pour gens du voyage 6 logements adaptés pour gens du voyage (Source : Grand Poitiers 2018)		
<b>Parc de logement social</b>		
Commune remplissant ses obligations article 55 loi SRU : 15 450 logements sociaux au sens SRU au 01/01/2018, soit 32,3% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2018)		
12 505 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
897 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 450	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 320	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLUi (12 communes de l'ancien Grand Poitiers) approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011, révision prescrite le 26 juin 2015

## Contexte et enjeux de la commune

Ville-centre de la Communauté urbaine, Poitiers concentre près de la moitié de sa population, plus de la moitié de ses logements, plus des trois-quarts de ses logements sociaux et 60% de ses emplois. La population de Poitiers est marquée d'une part par une forte présence étudiante (35% de la population est dans la tranche d'âge 15-29 ans) et d'autre part par une proportion importante de ménages en situation précaire, intéressés par tous les services offerts par la fonction de centralité.

L'un des enjeux essentiel de Poitiers est donc d'attirer et de maintenir des familles et des "classes moyennes" sur son territoire – tout en continuant à être attractive pour les étudiants et à offrir une qualité de vie certaine aux plus modestes.

Il s'agit également pour Poitiers de rester une "locomotive" du territoire en conservant et amplifiant ses fonctions métropolitaines (administrations, université et autres établissements d'enseignement supérieur et de recherche, CHU, établissements culturels, commerces, services, etc.) tout en restant une ville "à taille humaine".

En matière d'habitat, cela passe par :

- Le développement de logements abordables et agréables à vivre pour les classes moyennes, en location et en accession ;

- La requalification urbaine, à la fois du centre-ville (opération Action Cœur de Ville et OPAH RU), des Couronneries (opération NPNRU) et d'autres quartiers ou morceaux de quartiers en perte d'attractivité, passant par des réhabilitations du parc de logements publics et privés, éventuellement par des démolitions, le tout accompagné d'aménagement urbain, de requalification ou de création d'équipements, de politique commerciale, de politique culturelle, etc. ;
- Une production de logements (et notamment de grands logements) qui doit se maintenir à un rythme soutenu pour ne pas perdre d'habitants, en privilégiant les opérations de renouvellement urbain et en poursuivant l'urbanisation des deux ZAC en cours (La Mérigotte et les Montgorges) ;
- Une faible production de logements sociaux, de manière à retrouver un taux SRU autour de 30%, avec une attention particulière sur la localisation et la qualité des opérations proposées ;
- Une attention forte sur le peuplement, notamment des grands quartiers d'habitat social, pour être à la hauteur des enjeux de mixité sociale.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 1 900 logements
  - o Hypothèse haute : 2 300 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : environ 200 à 300
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 6% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 40% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 93 (HB) à 150 (HH)
  - o Nombre et type de logements en structure : 156 (HB) à 206 (HH), soit 100 places en résidences habitat jeune, 25 places en centre d'hébergement d'urgence sociale, 6 logements d'insertion, 25 places de maison relais, une résidence pour personnes âgées
  - o Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : 2 à 4

### Objectifs qualitatifs

- Relancer l'urbanisation des Montgorges et de la Mérigotte, en redéfinissant des projets réalistes avec les aménageurs, et lancer le projet de renouvellement du quartier de la gare en y introduisant un peu d'habitat et/ou d'hébergement, et en améliorant les logements dégradés pour faire diminuer la vacance.
- Mettre en place un dialogue, d'une part avec les propriétaires, publics ou privés, d'importants fonciers mutables, et d'autre part avec les aménageurs, promoteurs et autres opérateurs potentiellement à impliquer, afin de préparer dès à présent les opérations à sortir sur la deuxième partie du PLH et au-delà.
- Poursuivre les échanges et négociations avec les opérateurs, afin de s'assurer de la qualité des opérations de logements et de la prise en compte des objectifs de la collectivité (cf. notamment la question des typologies, des formes urbaines, de la nécessité de faire du logement abordable et attractif pour les classes moyennes, du renforcement des pôles de centralité...).
- En matière de production de logements sociaux, outre les opérations en cours à livrer sur les premières années du PLH, ne prévoir que des projets "exceptionnels" : acquisition-amélioration



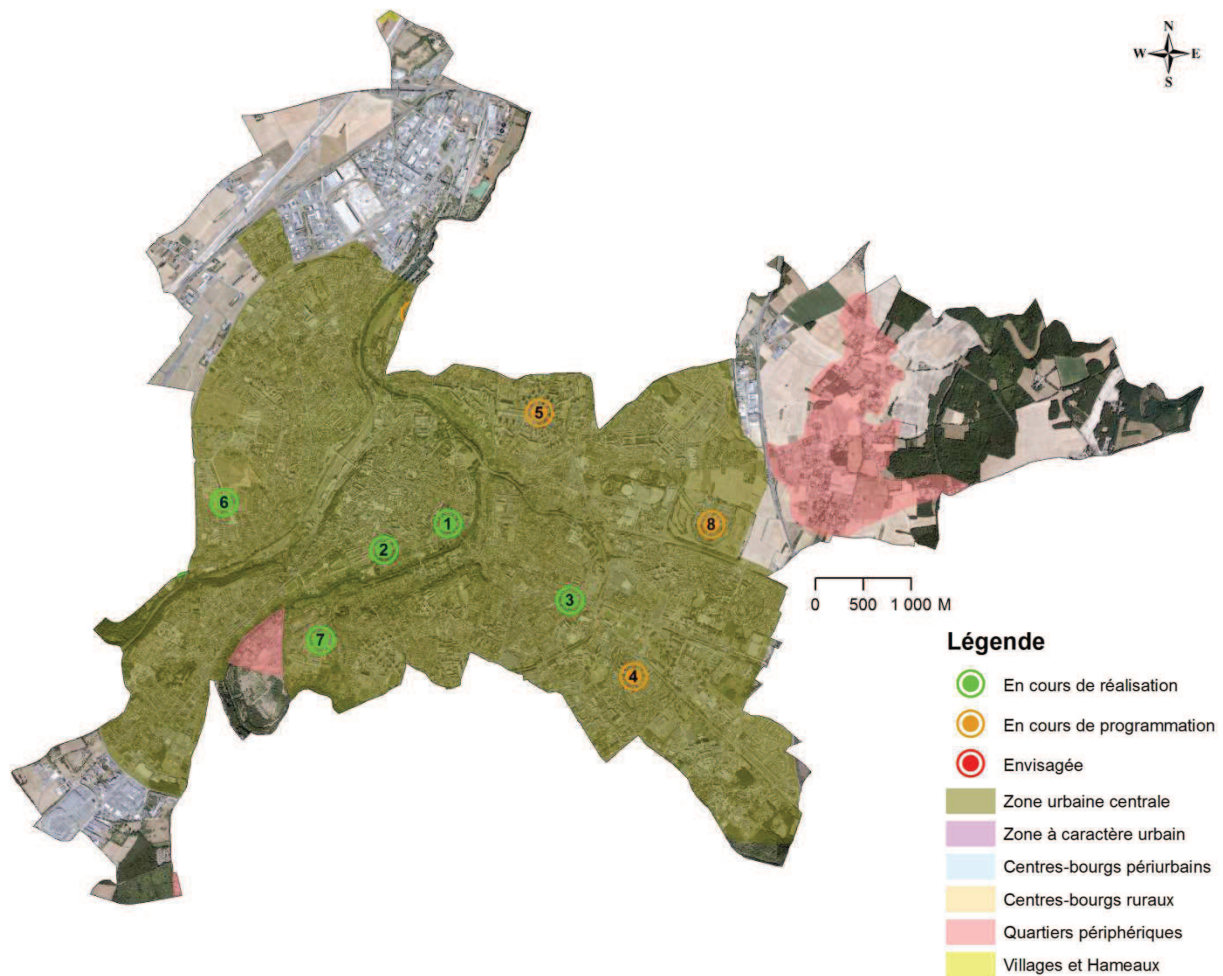
permettant la remise sur le marché de logements vacants et/ou la requalification de biens dégradés (notamment dans les quartiers où il y a peu de logement social), opérations de logements en structure dans le cadre de projets concertés avec les futurs gestionnaires...

- Mener à bien l'opération de renouvellement urbain des Couronneries (NPNRU).
- Actionner tous les leviers permettant la requalification du centre-ville et des faubourgs et de lutter contre la vacance (Action Cœur de Ville, OPAH RU, ORI, Malraux, De Normandie, ETEHC, acquisition-amélioration logement social, portages transitoires par l'EPF-NA...).
- Poursuivre l'opération d'embellissement des façades dans le centre-ville.
- En lien avec les bailleurs sociaux, se donner les moyens d'agir sur le bâti et sur le peuplement des immeubles ou parties de quartiers d'habitat social déqualifiés (notamment Normandie-Niemen aux Trois-Cités, Saint-Eloi Mandela...).
- Encourager la vente HLM permettant de redonner des capacités d'investissement aux bailleurs sociaux, mais avec une vigilance importante sur la localisation et l'état des logements vendus, sur le risque de création de copropriétés fragiles, et sur le réinvestissement sur le territoire intercommunal des fonds dégagés.
- Renforcer la connaissance du peuplement des quartiers d'habitat social, et de la façon dont il évolue, afin d'œuvrer réellement à la mixité sociale par la politique d'attributions de logements sociaux, en appliquant et adaptant les préconisations des fiches territoriales de la CIET, à mettre à jour dans la CIA.
- Réaliser un diagnostic précis de l'offre existante en résidences pour personnes âgées d'une part et en résidences pour étudiants d'autre part, afin de programmer des nouveaux projets en quantité, avec une localisation et dans une temporalité adaptées aux besoins.
- Mettre en œuvre les préconisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, notamment en matière de création de terrains familiaux locatifs, et **aborder** lors de la prochaine révision du PLUi la question de la régularisation ou du déménagement, selon les cas, des familles installées sur des terrains privés non constructibles.
- Être attentif au développement des nouvelles formes de location et d'hébergement touristique afin de ne pas fragiliser l'offre de logements locatifs privés.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Attention : les opérations actuellement connues sont insuffisantes pour remplir les objectifs quantitatifs de production de logements et de production de logements sociaux ci-dessus. Il est nécessaire de s'organiser pour accélérer les opérations prévues à long terme et/ou pour trouver des zones complémentaires où monter de nouvelles opérations.

Nota : dans le tableau n'apparaissent que les opérations d'au moins 50 logements. Les autres opérations sont regroupées dans le diffus.



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	La Trinité	125	0	2019-2020	1 résidence pour personnes âgées (111 lgts) + 14 maisons de ville
2	Les Balcons du Rempart	59	30	2020-2022	29 appts privés (construction en cours) + 30 lgts sociaux (envisagés)
3	Imag'Inn	100	0	2021	Résidence étudiante
4	Résidence service Champs Balais	80	0	2021	Résidence pour personnes âgées
5	RHJ Kennedy	100	100 (RHJ)	2021	Remplacement du FJT actuel dans le cadre du NPNRU
6	Montgorges	250 à 300	50 (structure pour personnes âgées)	2021-2024	ZAC en cours

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
7	La Mérigotte	100 à 150	0	2019-2024	ZAC en cours
8	Châlons	130 à 150	0	2020-2024	
-	Diffus centre-ville 1 (dont quartier de la gare)	200 à 250	25	2019-2021	Logements sociaux déjà agréés
-	Diffus hors centre-ville 1	160 à 210	50 (CHUS et maison relais)	2019-2021	
-	Diffus et autres opérations centre-ville 2 (dont quartier de la gare)	260 à 310	10 à 25	2022-2024	
-	Diffus et autres opérations hors centre-ville 2	340 à 470	35 à 75	2022-2024	



# Pouillé

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 642 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [647 habitants en 2016]		
0,3% de la population de GPCu, 34 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 0,4% par an depuis 2010 (+ 1,1% pour le solde naturel, - 0,6% pour le solde migratoire)		
37% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
17% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>181</sup> : 2,4	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
15% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
50% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,7 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 21 763 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 12%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
260 logements, dont 241 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
15 logements vacants, soit 5,8% des logements	(GPCu: 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
23% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
99% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
0% d'appartements	43%)	14%)
92% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
8% de locataires du parc privé	35%	23%
0% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
2% de T2	14%	7%
5% de T3	19%	14%
30% de T4	22%	26%
63% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 2% des résidences principales privées		(GPCu : 4%)
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>181</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
0 logement locatif social des bailleurs sociaux offert à la location au 01/01/2018 <i>(Source : SOeS RPLS 01/01/2018)</i>		
2 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) <i>(Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)</i>		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 3	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 3	- 843)	- 523)
<i>(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)</i>		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 7 décembre 2018

## Contexte et enjeux de la commune

Située à proximité de l'axe Poitiers – Chauvigny, Pouillé est une petite commune résidentielle, au peuplement très familial, en plein développement.

La poursuite du développement de la commune doit se faire de façon coordonnée avec celui des communes voisines (notamment Jardres et Tercé), pour éviter la concurrence entre les opérations et maîtriser les effectifs scolaires du Regroupement pédagogique intercommunal.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 20 logements
  - o Hypothèse haute : 30 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Pas de production de logements sociaux prévus, seulement en fonction des opportunités.

### Objectifs qualitatifs

- Promouvoir le changement de destination d'anciennes granges
- Travailler sur la qualité des opérations d'habitat individuel

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Les Vignes II	3	0	2019-2020	Lotissement en cours
2	La Chantrelle	10	0	2020-2024	Nouveau lotissement
-	Dents creuses	5 à 20	0	2019-2024	





# La Puye

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 621 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [613 habitants en 2016]		
0,3% de la population de GPCu, 35 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,3% par an depuis 2010 (- 2,8% pour le solde naturel, + 4,1% pour le solde migratoire)		
24% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
44% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>182</sup> : 0,4	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
32% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
27% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,2 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 18 311 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 24%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
295 logements, dont 234 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
28 logements vacants, soit 9,6% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
53% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
96% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
3% d'appartements	43%)	14%)
81% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
18% de locataires du parc privé	35%	23%
1% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
7% de T2	14%	7%
19% de T3	19%	14%
30% de T4	22%	26%
43% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 15% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
97 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr 2018)		

<sup>182</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
2 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
6 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 2	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 1	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : Carte communale approuvée le 30 juin 2005

## Contexte et enjeux de la commune

La Puye est la commune la plus à l'est de Grand Poitiers. Petite commune rurale, elle héberge le siège de la Congrégation des Filles de la Croix avec une architecture exceptionnelle et un EHPAD important, plus gros employeur local.

La commune connaît actuellement un renouvellement de sa population, avec un nombre important d'anciennes maisons qui ont été vendues et réinvesties par des couples de jeunes actifs. Pour maintenir cette dynamique, il s'agit aujourd'hui de continuer la requalification du bourg et d'inciter les propriétaires des "dents creuses" ouvertes à l'urbanisation dans le bourg et les villages à les mettre sur le marché.

## Objectifs du PLH pour la commune

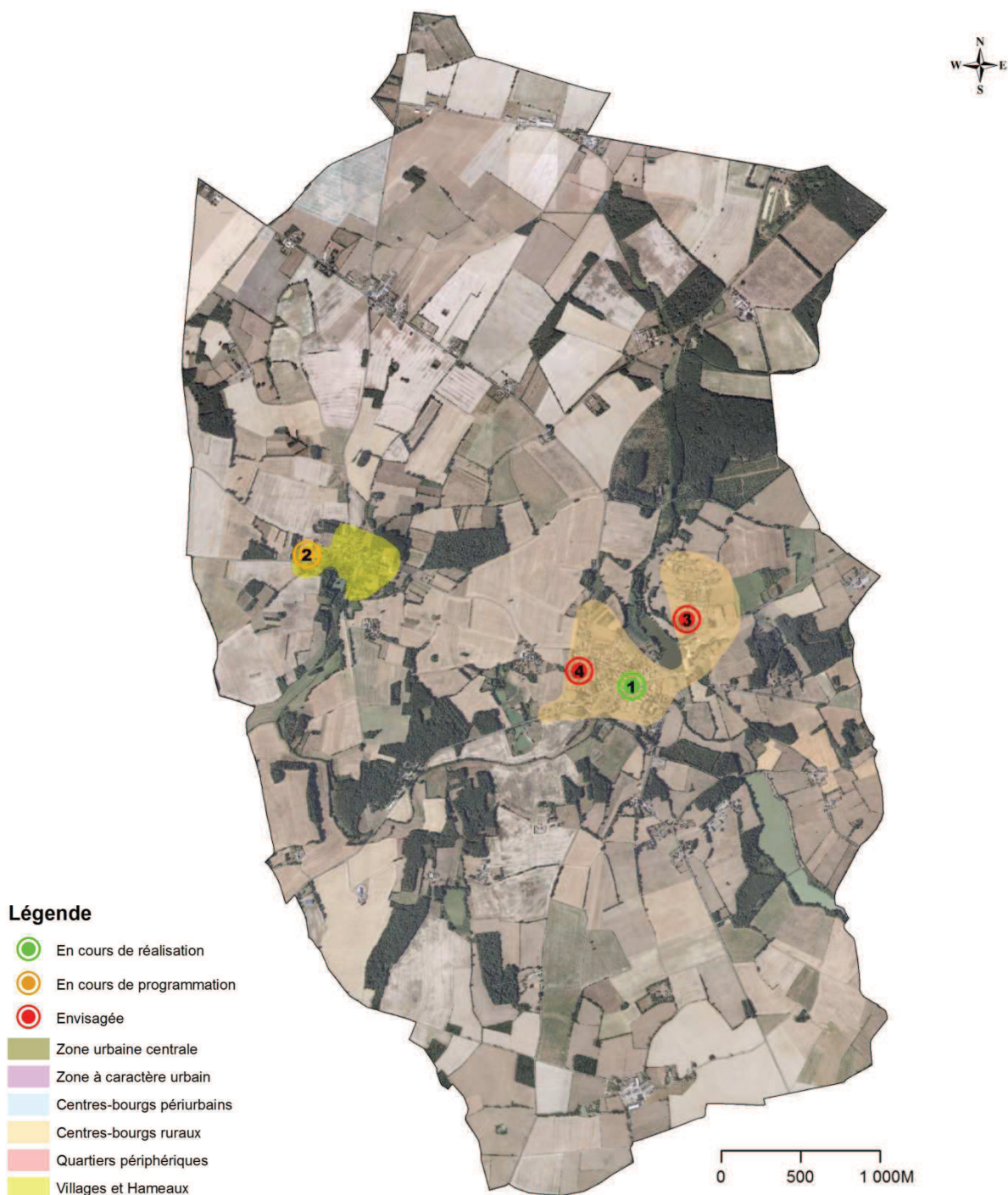
### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 5 logements
  - o Hypothèse haute : 10 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Etude en cours
- Nombre de nouveaux logements sociaux (en fonction des opportunités) :
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS (neuf et acquisition-amélioration) : 2 (HB) à 5 (HH)

### Objectifs qualitatifs

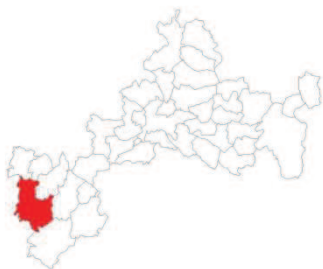
- Après l'opération Ekidom "centre bourg", poursuivre la requalification de l'habitat dégradé et vacant dans le bourg, éventuellement en créant des logements sociaux en acquisition-amélioration : étude Ekidom sur la RD2 (3 maisons, 1 boulangerie)

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Opération Centre Bourg	- 2	- 2	- 2020	Projet Ekidom : transformation d'un ancien hôtel pour créer un commerce en RDC et 2 lgts à l'étage

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
2	Cenan	- 3	- 0	2019-2021	
3	Piogeard	- 0 à 2	- 0	2019-2024	2 parcelles disponibles, mais propriétaire non vendeur
4	Ouest du bourg	- 0 à 8	- 0	2020-2024	Zone ouverte dans la carte communale, 14 lots possibles, mais propriétaires non vendeurs (succession)



# Rouillé

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 2 542 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [2 467 habitants en 2016]		
1,3% de la population de GPCu, 18 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En baisse de - 0,6% par an depuis 2010 (+ 0,1% pour le solde naturel, - 0,7% pour le solde migratoire)		
33% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
28% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>183</sup> : 1,0	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
34% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
34% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,2 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 19 488 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 17%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
1 294 logements, dont 1 115 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
135 logements vacants, soit 10,4% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
32% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
91% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
7% d'appartements	43%)	14%)
71% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
23% de locataires du parc privé	35%	23%
3% de locataires HLM	15%)	7%)
2% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
6% de T2	14%	7%
14% de T3	19%	14%
29% de T4	22%	26%
49% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 9% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
20 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		

<sup>183</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
33 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
35 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 15	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 7	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 10 septembre 2016

## Contexte et enjeux de la commune

Rouillé est une commune moyenne dynamique, située sur l'axe Poitiers –Niort (RD611, gare TER), jouant un rôle de centralité secondaire au sein du mélusin. La commune est marquée par ses très nombreux villages (regroupant plus d'habitants que la population du bourg principal). La présence d'un lycée agricole (village de Venours) apporte une population d'étudiants à loger sur le territoire.

L'aspiration au maintien, voire l'implantation de nouveaux commerces et services sur le bourg impose que la commune maintienne sa vitalité démographique, notamment grâce :

- à un niveau de production de logements ambitieux (commercialisation du lotissement en cours, densification et changement de destination dans le bourg et les principaux villages) ;
- à la remise sur le marché de logements vacants ;
- au développement d'une offre adaptée pour les personnes âgées (notamment les habitants des hameaux qui souhaitent se rapprocher du bourg).

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

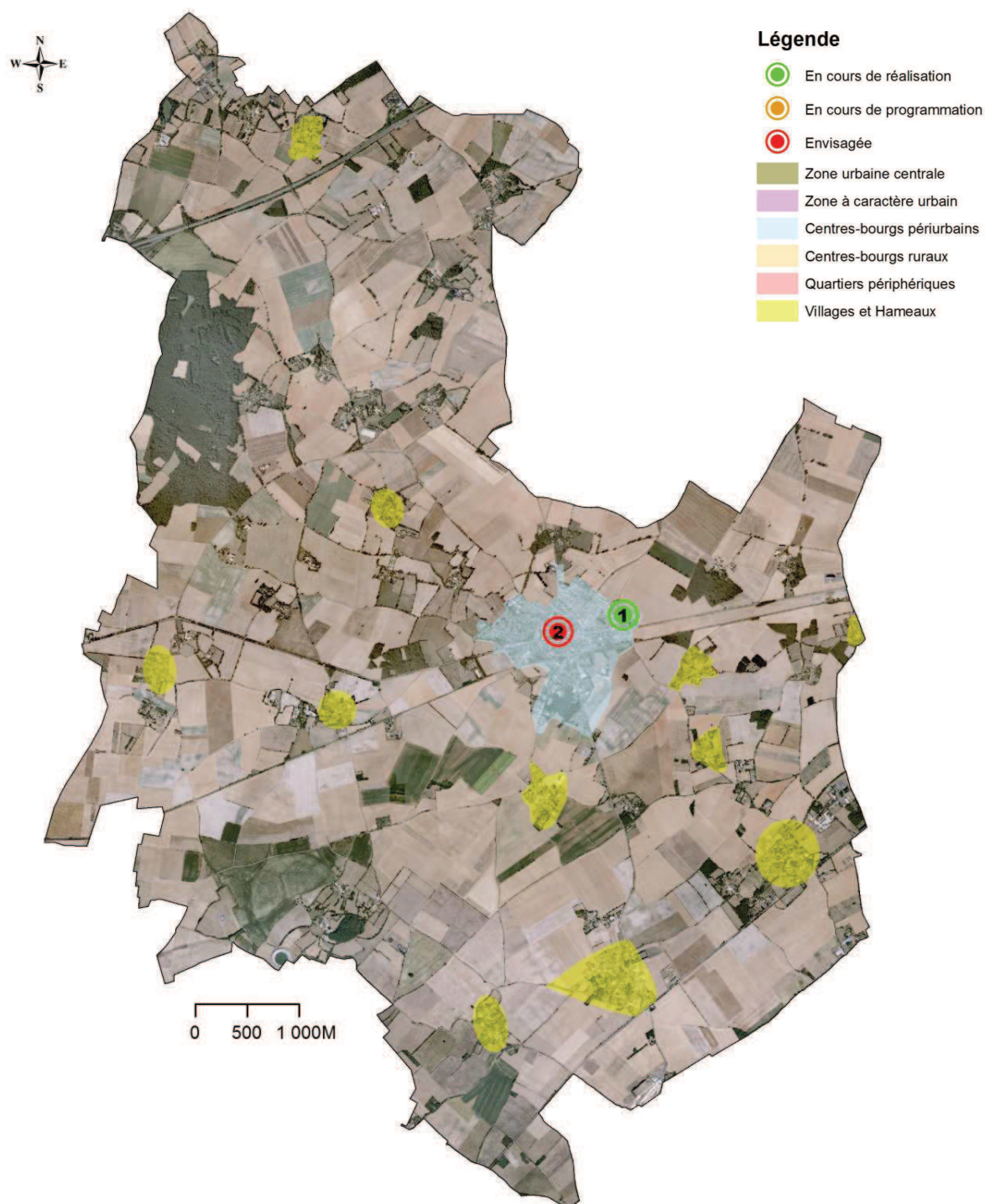
- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 45 logements
  - o Hypothèse haute : 65 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : 5 à 10
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 15% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 20% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 0 (HB) à 6 (HH)
  - o Nombre et type de logements en structure : 7
  - o Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : Aucun



## Objectifs qualitatifs

- Agrandir le foyer-logement communal (25 places actuellement, création de 7 nouvelles places)
- Envisager la production de quelques logements sociaux "séniors" sur le lotissement
- Promouvoir la réhabilitation énergétique des "passoires énergétiques", notamment pavillons des années 50-70 (problèmes de vacance, problèmes de précarité énergétique...)
- Etudier la possibilité de développer du logement pour les jeunes et étudiants (quelques places de résidences habitat jeunes en diffus ? de la colocation intergénérationnel ?)

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Lotissement	18 à 36	0 à 6	2019-2024	Difficultés de commercialisation : Actuellement seulement 2 terrains vendus sur 38
2	Agrandissement du foyer-logement	7	7	2020-2022	
-	Densification et changement de destination dans le bourg et les villages	20 à 25	0	2019-2024	



# Saint-Benoît

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 7 088 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [7 112 habitants en 2016]		
3,7% de la population de GPCu, 5 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 0,3% par an depuis 2010 (+ 0,0% pour le solde naturel, + 0,3% pour le solde migratoire)		
33% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
33% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>184</sup> : 0,7	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
39% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
29% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,0 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 23 663 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 11%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
3 718 logements, dont 3 406 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
243 logements vacants, soit 6,5% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
9% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
71% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
29% d'appartements	43%)	14%)
61% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
27% de locataires du parc privé	35%	23%
11% de locataires HLM	15%)	7%)
8% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
9% de T2	14%	7%
15% de T3	19%	14%
22% de T4	22%	26%
46% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 3% des résidences principales privées		(GPCu : 4%)
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
152 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		
245 places en structures pour personnes en situation de handicap		
(Source : Département de la Vienne 2016)		

<sup>184</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

10 places en aires d'accueil pour gens du voyage (Source : Grand Poitiers 2018)		
<b>Parc de logement social</b>		
Commune déficitaire article 55 loi SRU : 488 logements sociaux au sens SRU au 01/01/2018, soit 13,8% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2018)		
415 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
40 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 42	1 040	590
- période 2012-2016 : 33	843)	523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLUi (12 communes de l'ancien Grand Poitiers) approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011, révision prescrite le 26 juin 2015

## Contexte et enjeux de la commune

Commune urbaine adjacente à Poitiers, Saint-Benoît bénéficie d'une topographie particulière (2 vallées, du relief...) ainsi que d'un patrimoine naturel et historique entraînant des ambiances très différentes d'un quartier à l'autre et une qualité de vie à préserver.

Le développement de la commune doit se faire en privilégiant le renouvellement urbain et la densification "douce" dans le bourg, les quartiers anciens, et sur les sites industriels, par la mobilisation d'outils et de dispositifs adaptés, en trouvant les opérateurs intéressés. Il reste néanmoins des espaces d'extension au nord de la commune à proximité de Poitiers (la Vallée Mouton, les Longjoies), où il s'agit de rechercher une certaine qualité et intensité dans l'urbanisation.

Une priorité de la commune reste la production de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins des familles et aux obligations de l'article 55 SRU.

En matière de peuplement, la commune souhaite faire revenir des habitants, et notamment des familles (enfants) en centre-bourg, et pourrait également accueillir des étudiants, par exemple vers la Vallée Mouton.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 170 logements
  - o Hypothèse haute : 260 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Pas d'enjeu

- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 30% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 50% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 55 (HB) à 80 (HH)
  - o Nombre et type de logements en structure : 30 (foyer APSA)
  - o Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : En fonction des opportunités

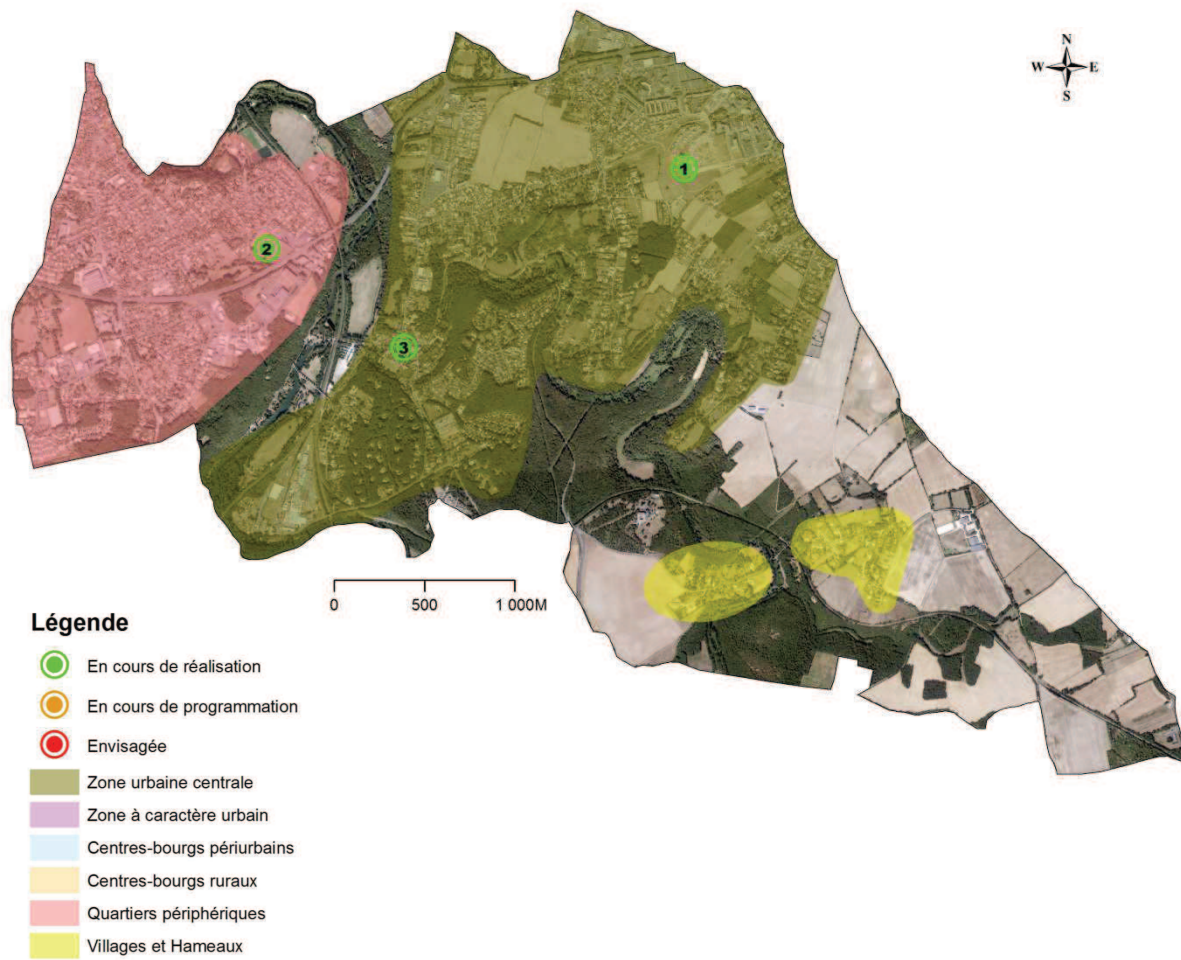
## Objectifs qualitatifs

- Avec le soutien des services de Grand Poitiers, réussir à réaliser des opérations de requalification urbaine (réhabilitation, démolition-reconstruction, densification, espaces publics...) en centre bourg avec création de logements sociaux en acquisition-amélioration (question des opérateurs, question du coût du foncier et du portage foncier, question des périmètres monument historique...)
- Promouvoir des opérations de qualité dans les zones d'extension urbaine
- Inciter au conventionnement Anah, surtout de logements familiaux, et assurer le suivi et le renouvellement des conventions
- Inciter à la rénovation énergétique des pavillons des années 50 à 80
- Contractualiser avec les bailleurs sociaux sur la vente HLM pour assurer le réinvestissement sur la commune du produit des ventes
- Envisager la création d'un terrain familial locatif pour gens du voyage (lieu à définir) sur la durée du PLH, et de 2 logements adaptés pour gens du voyage dans la dernière tranche de la Vallée Mouton

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	La Vallée Mouton	100 à 150	50 (dont 21 agréés en 2016, 17 agréés en 2017)	2019-2024	
2	La Chaume	40	30 (foyer APSA programmé en 2018 : 19 PLS, 8 PLUS, 3 PLAI)	2019-2021	
3	Densification / renouvellement le bourg	10 à 20	10 à 15 (dont 3 programmés en 2018)	2019-2024	
-	Densification / renouvellement Naintré, La Varenne, L'Ermitage, Chantejeau	15 à 40	5 à 15 (dont 4 agréés en 2016 rte de Ligugé)	2019-2024	
-	Dents creuses ailleurs	5 à 10	0	2019-2024	









# Saint-Georges-lès-Baillargeaux

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 4 049 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [4 117 habitants en 2016]		
2,1% de la population de GPCu, 10 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 0,3% par an depuis 2010 (+ 0,3% pour le solde naturel, + 0,0% pour le solde migratoire)		
35% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
24% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>185</sup> : 1,4	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
25% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
43% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,4 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 22 361 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 9% (GPCu : 19%) (Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
1 789 logements, dont 1 665 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
98 logements vacants, soit 5,5% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
15% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
93% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
7% d'appartements	43%)	14%)
71% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
22% de locataires du parc privé	35%	23%
6% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
4% de T2	14%	7%
14% de T3	19%	14%
30% de T4	22%	26%
51% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 3% des résidences principales privées (GPCu : 4%) (Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
76 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services) (Source : Département de la Vienne 2017, www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr 2018)		

<sup>185</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune déficitaire article 55 loi SRU : 10,8% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2017)		
109 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
13 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 28	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 29	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 26 février 2013

## Contexte et enjeux de la commune

Saint-Georges-les-Baillargeaux est une commune périurbaine dynamique proche des zones d'emploi et proposant de l'emploi avec un cadre de vie attractif. La centralité doit cependant être renforcée, sujet sur lequel la commune met l'accent.

La question de la remise sur le marché d'un certain nombre de logements vacants est fondamentale sur la commune. La volonté est de développer le logement locatif privé qui manque cruellement aujourd'hui en lien avec le potentiel de maisons anciennes qui pourraient revenir sur le marché, notamment dans les villages.

La commune souhaite maîtriser son développement et notamment la qualité des opérations. C'est pourquoi elle est active dans la constitution de réserves foncières et le portage d'opérations.

Il s'agit aussi pour la commune de maintenir une mixité sociale à travers la maîtrise des programmes pour proposer du locatif privé ou social en :

- favorisant le locatif privé de manière importante dans les opérations ;
- augmentant la part de logement social (public avec les bailleurs ou privé avec l'Anah) pour répondre aux nombreuses demandes sur la commune et remplir les obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Il est également important pour la commune d'accompagner les nouveaux habitants à leur arrivée pour faciliter leur intégration et le bien-vivre ensemble.

Tout cela doit permettre de concilier qualité du cadre de vie de la commune et développement maîtrisé.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 150 logements

- Hypothèse haute : 180 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Potentiel
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - 20% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 30% de PLAII attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 36 (HB) à 42 (HH)
  - Nombre et type de logements en structure : Concept de village sénior à développer
  - Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : En fonction des opportunités

## Objectifs qualitatifs

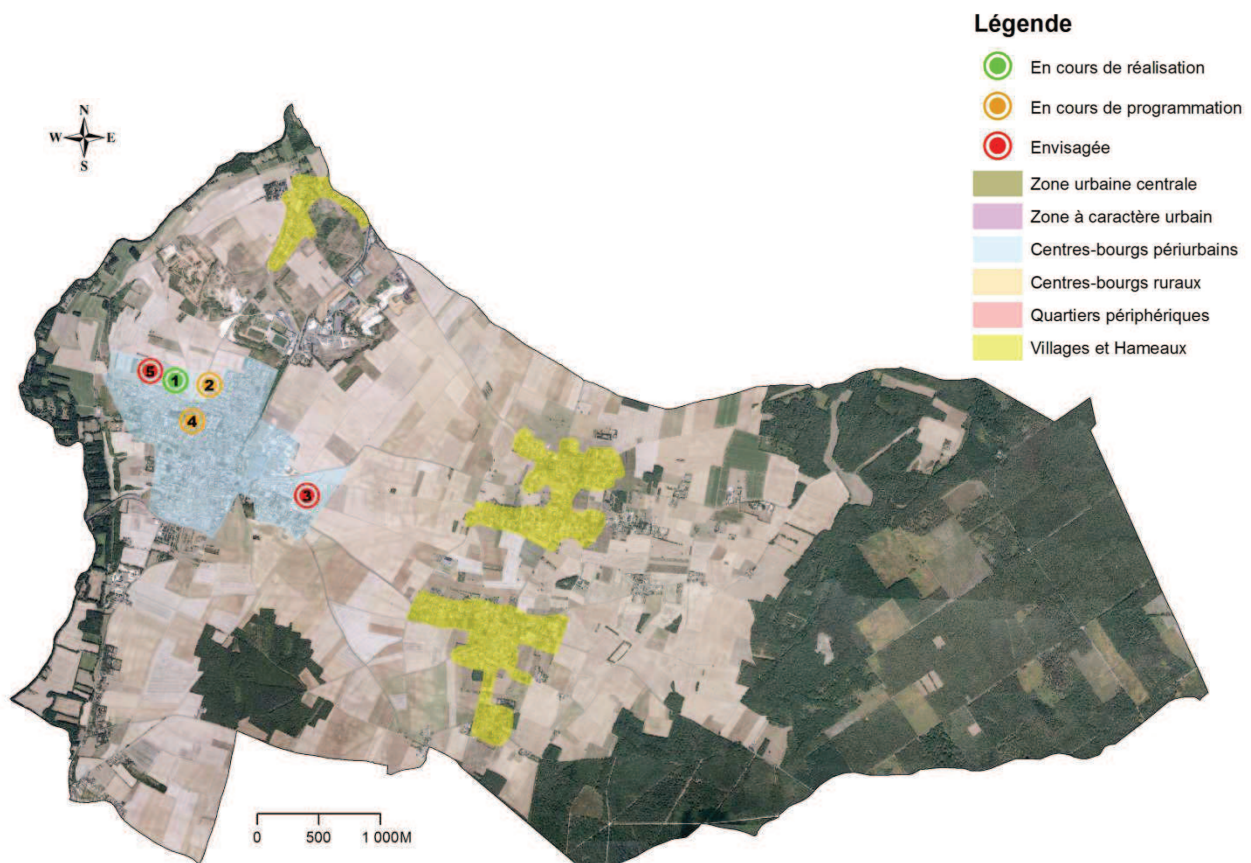
- Accompagner la stratégie de renforcement de la centralité mise en place pour dynamiser le centre (avec l'apport d'équipements et une réorganisation de l'espace public) par une réflexion sur l'habitat, a minima sur la question des ravalements de façade.
- En lien avec Grand Poitiers, développer de manière forte le parc conventionné Anah pour compléter l'offre locative sur la commune tout en réhabilitant une part importante du bâti vacant ou dégradé.
- Réhabiliter le parc social existant, notamment par une amélioration esthétique lui redonnant de l'attractivité.
- Chercher à développer l'offre de petits logements en locatif correspondant aux demandes diversifiées.
- Programmer une part de logement locatif social dans chaque opération pour accroître le parc et apporter une réponse à la forte demande.
- Continuer à veiller à la qualité de chaque nouvelle opération.
- Préparer dès à présent l'ouverture des zones à urbaniser qui feront le PLH suivant.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Attention : le nombre de logements sociaux prévus dans les opérations ci-dessous est insuffisant pour répondre aux objectifs. Il est donc nécessaire de s'organiser pour augmenter la part de logement social dans certaines opérations et/ou accélérer des opérations prévues à long terme et/ou trouver des terrains pour faire des opérations complémentaires et/ou réussir à produire quelques logements sociaux en acquisition-amélioration.

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Les Gains	5	2	2019	Dernières livraisons sur le lotissement qui se termine, dont 2 logements sociaux programmés en 2018
2	L'Hôpiteau	42	4	2020-2021	Permis d'aménager déposé Logements sociaux programmés en 2019
3	La Mamot	60 à 65	12 à 15	2021-2023	Nouveau lotissement communal, études en 2019, viabilisation en 2020

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
4	Village sénior	10	6 (PLS)	2021	Opération en cours de réflexion, prioritaire pour la commune (terrain communal)
5	Les Gains 2	15 à 16	0 à 5	2023-2024	"Dent creuse" du lotissement des Gains, à lancer en fin de PLH
-	Diffus	18 à 42	0	2019-2024	Aujourd'hui 25 à 30 PC par an (diffus + lotissements), rythme à conserver Une vingtaine de dents creuses repérées sur le bourg et les villages





# Saint-Julien-l'Ars

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 2 578 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [2 618 habitants en 2016]		
1,3% de la population de GPCu, 17 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,5% par an depuis 2010 (+ 0,7% pour le solde naturel, + 0,8% pour le solde migratoire)		
33% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
23% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>186</sup> : 1,4	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
25% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
36% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,4 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 22 586 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 10%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
1 142 logements, dont 1 059 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
69 logements vacants, soit 6,0% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
17% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
94% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
6% d'appartements	43%)	14%)
79% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
19% de locataires du parc privé	35%	23%
2% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
3% de T2	14%	7%
10% de T3	19%	14%
29% de T4	22%	26%
57% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 3% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
52 places en structure pour personnes en situation de handicap		
(Source : Département de la Vienne 2016)		

<sup>186</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
42 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 <i>(Source : SOeS RPLS 01/01/2018)</i>		
4 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) <i>(Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)</i>		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 17	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 21	- 843)	- 523)
<i>(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)</i>		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 12 juillet 2005, révision prescrite le 24 janvier 2012

## Contexte et enjeux de la commune

Saint-Julien-l'Ars est une commune attractive proche de Poitiers qui connaît un développement important. Elle constitue une centralité pour les communes alentour qu'il s'agit de conforter. Les projets à venir doivent venir renforcer le centre-bourg en le densifiant et en y concentrant le développement.

Toutefois, à ce jour, le développement ne permet pas une véritable mixité des ménages et un renouvellement de la population avec un marché immobilier difficile d'accès pour les primo-accédants, un manque de locatif privé et une rotation faible dans le parc de locatif social.

Le développement doit donc offrir une mixité sociale dans les nouveaux programmes avec notamment le renforcement du parc de logement locatif (privé ou social), permettant un parcours résidentiel plus facile sur la commune. Il contribuera ainsi à mieux réguler les effectifs scolaires.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 90 logements
  - o Hypothèse haute : 130 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : quelques-uns dans le bourg
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 15% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 20% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - o Nombre de logements familiaux neufs PLUS/PLAI +PLS : 10 (HB) à 20 (HH)
  - o Nombre et type de logements en structure : Aucun
  - o Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : Aucun

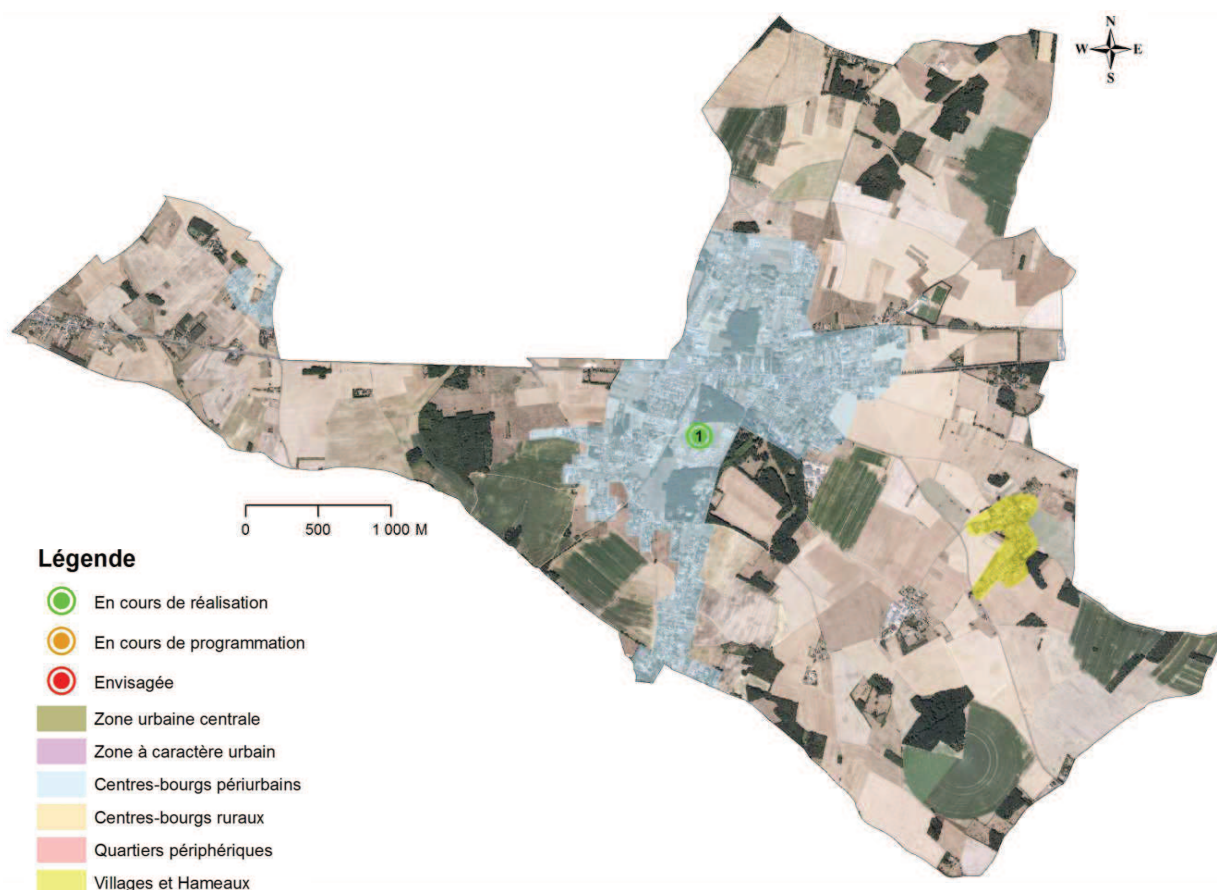


## Objectifs qualitatifs

- Etre vigilant quant à la qualité des opérations qui doivent densifier le bourg et ses commerces afin de conserver le caractère attractif du tissu urbain existant. En particulier, les opérations dans les dents creuses doivent se greffer sans dénaturer le paysage actuel et participer à la valorisation du cadre de vie du bourg.
- Pour les opérations en extension, prendre en compte l'environnement paysager et architectural du site d'implantation.
- Planifier dans le temps les opérations nouvelles en extension.
- Prévoir quelques opérations en logement social à proximité des commerces et services.
- Réaliser des travaux de réhabilitation énergétiques sur les logements sociaux existants concernés par des charges élevées.
- Inciter à la rénovation du bâti dans les villages, près des voies de communication importantes, et dans le goulot d'étranglement du centre-bourg.
- Réfléchir au devenir de certains bâtiments dont l'avenir reste à imaginer : l'ancien silo, l'ancien siège de la communauté de communes...

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Attention : les opérations listées ici sont insuffisantes pour remplir les objectifs quantitatifs de production de logements et de production de logements sociaux ci-dessus. Il est nécessaire de s'organiser pour augmenter la densité et la mixité des opérations prévues et/ou pour accélérer les opérations prévues à long terme et/ou pour trouver des zones complémentaires où monter de nouvelles opérations.



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Bois du Moulin Tranche 2	45 lots	Aucun	2019-2021	Projet en continuité de la tranche 1 – PA bientôt déposé
-	Autres opérations dans le diffus	2 X 10 logements	Aucun	2020-2024	



# Sainte-Radégonde

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 168 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [167 habitants en 2016]		
0,1% de la population de GPCu, 40 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 2,6% par an depuis 2010 (+ 0,3% pour le solde naturel, + 2,3% pour le solde migratoire)		
29% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
32% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>187</sup> : 0,8	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
27% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
33% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,1 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 19 141 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 12%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
87 logements, dont 79 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
5 logements vacants, soit 5,7% des logements	(GPCu: 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
52% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
96% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
4% d'appartements	43%)	14%)
84% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
13% de locataires du parc privé	35%	23%
3% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
6% de T2	14%	7%
19% de T3	19%	14%
32% de T4	22%	26%
43% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 6% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>187</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
3 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 <i>(Source : SOeS RPLS 01/01/2018)</i>		
1 logement locatif familial conventionné (Anah, logements communaux, PLS privés) <i>(Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)</i>		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 1	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 0	- 843)	- 523)
<i>(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)</i>		

## Cadre réglementaire

Aucun document d'urbanisme en vigueur, élaboration du PLU prescrite le 10 mars 2016

## Contexte et enjeux de la commune

Plus petite commune de GPCu, Sainte-Radégonde est une "commune archipel" composée de plusieurs villages de tailles similaires, avec peu de services de proximité. Une petite usine de bobinage électrique est installée dans le bourg de Sainte-Radégonde.

Aujourd'hui la commune souhaite participer à la stabilisation de son taux de croissance, et s'axer sur la valorisation de son patrimoine en mettant notamment un point d'honneur à la reprise des bâtiments agricoles qui n'en ont plus la vocation.

## Objectifs du PLH pour la commune

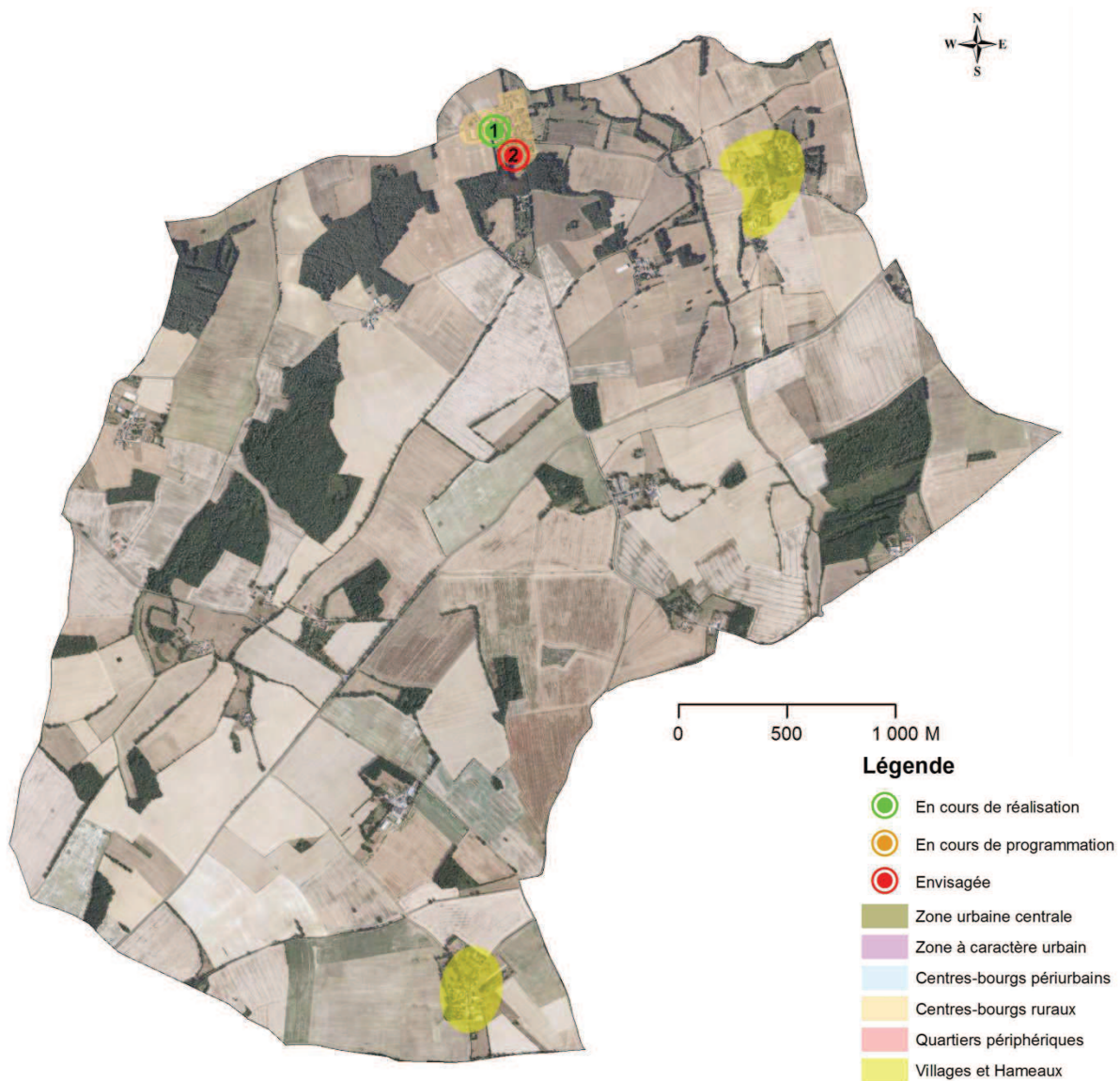
### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 4 logements
  - o Hypothèse haute : 8 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : -
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Pas de production de logements sociaux prévus, seulement en fonction des opportunités.

### Objectifs qualitatifs

- Favoriser le changement de destination d'anciennes granges
- Proposer du logement locatif communal

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Ancienne école	- 2	- 0	2019	Logements communaux
2	Terrain de boules	- 1	- 0	2020-2021	Terrain communal
-	Autres terrains constructibles au PLU (Bourg, Monteil, La Boutallerie)	- 1 à 3	- 0	2019-2024	Au total environ 6 lots sur la durée du PLU (10 ans)
-	Changement de destination d'anciennes granges	- 0 à 2	- 0	2019-2024	Au total environ 8 granges repérées dans le PLU pouvant changer de destination



# Saint-Sauvant

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 1 282 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [1 263 habitants en 2016]		
0,7% de la population de GPCu, 24 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En baisse de - 0,5% par an depuis 2010 (- 0,2% pour le solde naturel, - 0,3% pour le solde migratoire)		
32% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
29% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>188</sup> : 1,0	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
34% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
34% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,2 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 18 914 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 24%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
788 logements, dont 574 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
116 logements vacants, soit 14,8% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
51% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
95% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
1% d'appartements	43%)	14%)
79% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
17% de locataires du parc privé	35%	23%
3% de locataires HLM	15%)	7%)
3% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
7% de T2	14%	7%
15% de T3	19%	14%
23% de T4	22%	26%
53% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 12% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
20 places en structure pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr 2018)		

<sup>188</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus



<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
23 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
22 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 3	1 040	590
- période 2012-2016 : 1	843)	523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 7 décembre 2006, révision prescrite le 16 février 2015

## Contexte et enjeux de la commune

Saint-Sauvant est une commune rurale éloignée du centre de l'agglomération. Elle conserve des commerces et s'emploie à dynamiser l'existant. Elle reste cependant difficilement attractive pour les familles car éloignée des principaux pôles d'emploi et proposant peu d'équipements à destination des jeunes.

Les priorités de Saint-Sauvant sont liées à la vacance du parc de résidences principales (en majorité composé de grands logements avec de beaux terrains) à réhabiliter et au vieillissement de la population, à qui il est nécessaire d'apporter des réponses pour se maintenir sur la commune.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 5 logements
  - o Hypothèse haute : 15 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : 5 à 10 logements
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Pas de production de logement social PLS/PLUS/PLAI prévue, seulement en fonction des opportunités.

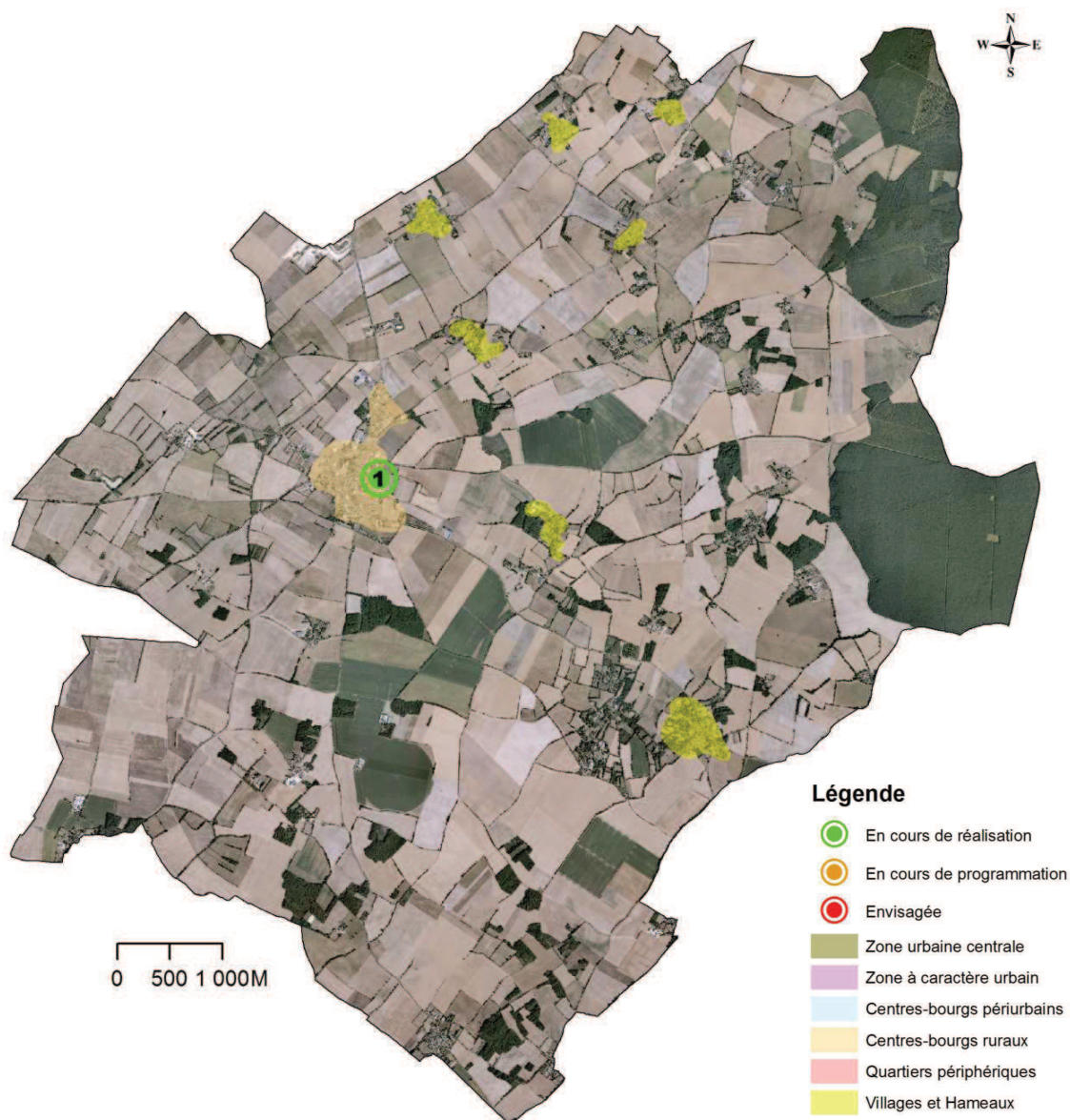
### Objectifs qualitatifs

- Aménager le centre-bourg en combinant aménagement des espaces publics (mise en valeur de la rue de la Croix avec vues sur l'Eglise), vitalisation/dynamisation des commerces et réhabilitation du parc existant public et privé (a minima des façades), avec incitation à la remise sur le marché de bâtis vacants. Une réflexion sur un village sénior sur des terrains dont la commune est

propriétaire en sortie de bourg pourrait accompagner cette démarche (à préparer pour une livraison après 2024).

- Mener une réflexion sur les conditions du maintien sur la commune des personnes âgées, soit à domicile soit dans des logements compris dans un « village sénior » sur le terrain propriété de la commune.
- Mettre en place un outil favorisant la réhabilitation des logements privés, en particulier l'amélioration de la performance thermique, de plus en plus de ménages étant en difficulté pour payer les factures d'énergie.
- Réhabiliter le parc public qui n'a pas forcément fait l'objet d'interventions lourdes.
- Trouver une destination à l'immeuble acquis par la commune Place de la Mairie, dont les coûts de remise aux normes sont très élevés, pour contribuer au dynamisme du bourg.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Lotissement du Champ Guilloteau	3 à 12	0	2019-2024	Lotissement (12 lots restants à bâtir, dont 1 vendu récemment) avec problèmes de commercialisation depuis plusieurs années
-	Granges et bâtiments pouvant changer de destination repérés au PLU	2 à 10	0	2019-2024	Potentiel d'une dizaine de logements sur la durée du PLH (sur un potentiel total de 17)



# Sanxay

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 553 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [551 habitants en 2016]		
0,3% de la population de GPCu, 37 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 0,4% par an depuis 2010 (+ 0,4% pour le solde naturel, + 0,1% pour le solde migratoire)		
26% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
38% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>189</sup> : 0,6	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
33% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
31% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,1 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 18 300 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 22%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
372 logements, dont 261 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
67 logements vacants, soit 17,9% des logements	(GPCu: 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
58% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
98% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
2% d'appartements	43%)	14%)
80% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
17% de locataires du parc privé	35%	23%
3% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
3% de T2	14%	7%
15% de T3	19%	14%
26% de T4	22%	26%
56% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 14% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>189</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
7 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
6 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 2	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 1	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : Carte communale approuvée le 16 janvier 2007

## Contexte et enjeux de la commune

Sanxay est une commune rurale éloignée du centre de l'agglomération, située sur l'axe Neuville-du-Poitou-A10 (circulation de poids-lourds en centre-bourg). Disposant de réels atouts touristique (site gallo-romain, Soirées lyriques, patrimoine bâti, camping, piscine, chemins de randonnée...), son attractivité reste modérée pour de nouveaux habitants malgré sa situation à mi-chemin entre Poitiers et Niort.

Les priorités de Sanxay sont liées à l'état et à la vacance du parc de résidences principales existantes.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

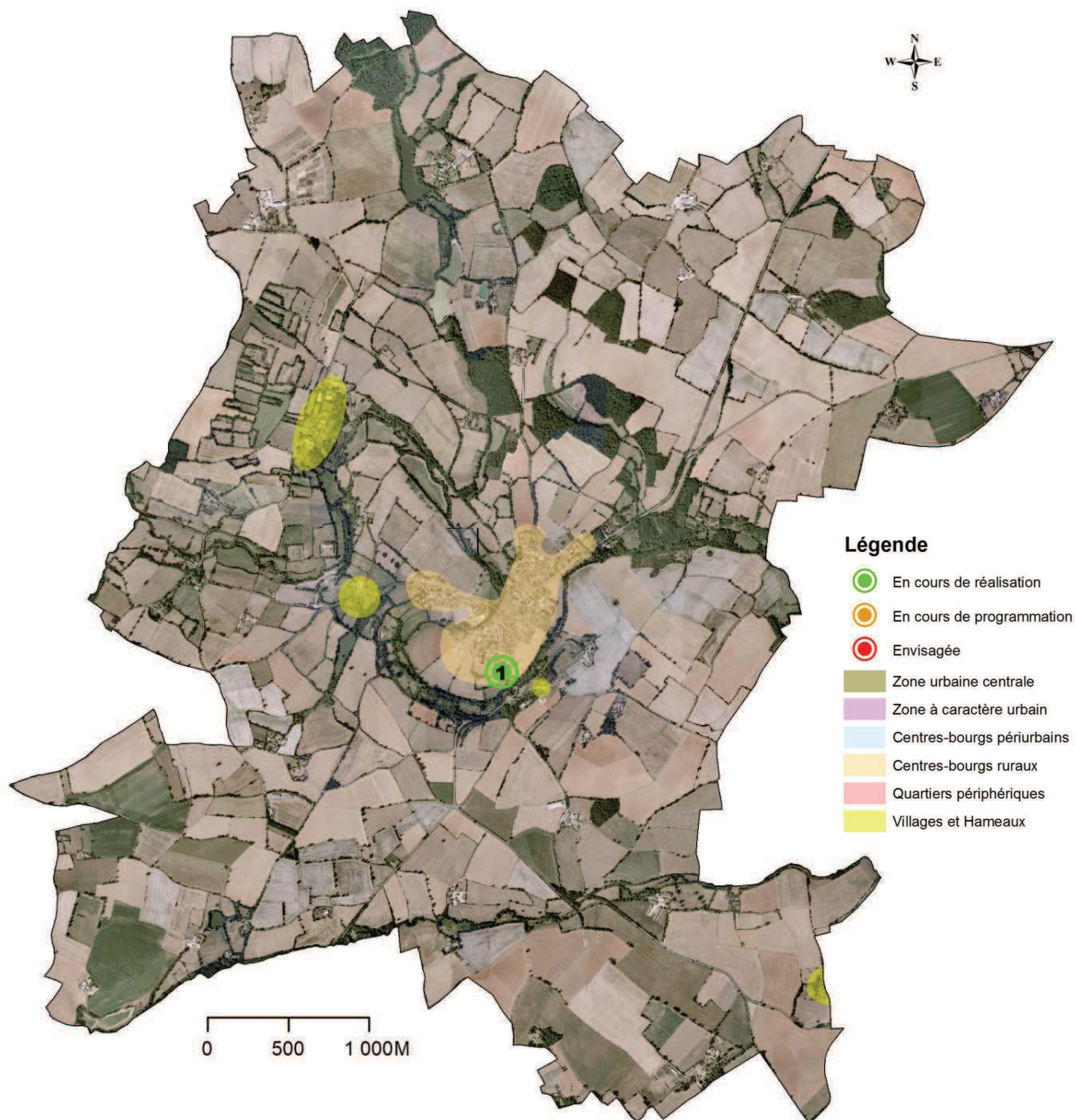
- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 2 logements
  - o Hypothèse haute : 5 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : au moins 4
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Pas de production de logements sociaux prévus, seulement en fonction des opportunités.

### Objectifs qualitatifs

- Envisager d'inclure le centre-bourg de Sanxay dans le périmètre de l'OPAH RU de Grand Poitiers, et trouver le moyen d'agir sur des bâtiments fortement dégradés (avec arrêté de péril...)
- Inciter les propriétaires à rénover leurs biens et les accompagner dans leurs démarches (choix des travaux à réaliser, recherche de subvention, montage des dossiers, etc.)
- Développer du parc locatif, notamment du logement conventionné géré par une agence immobilière sociale (ou du logement social en acquisition-amélioration ?)



## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Lotissement communal	2 à 5 sur la durée du PLH	0	2019-2024	Lotissement ancien avec des difficultés de commercialisation





# Savigny L'Evescault

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 1 148 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [1 159 habitants en 2016]		
0,6% de la population de GPCu, 28 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,5% par an depuis 2010 (+ 1,0% pour le solde naturel, + 0,5% pour le solde migratoire)		
36% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
17% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>190</sup> : 2,1	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
21% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
47% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,5 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 23 161 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 7%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
482 logements, dont 453 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
20 logements vacants, soit 4,2% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
17% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
99% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
1% d'appartements	43%)	14%)
85% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
10% de locataires du parc privé	35%	23%
3% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
2% de T2	14%	7%
8% de T3	19%	14%
26% de T4	22%	26%
64% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 1% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>190</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
16 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
5 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 11	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 5	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 8 décembre 2017

## Contexte et enjeux de la commune

Savigny L'Evescault est une commune novatrice en matière de développement durable avec une volonté affirmée de favoriser la mixité sociale et la qualité environnementale dans ses opérations. En effet la commune est attractive mais avec des prix de plus en plus élevés, rendant difficile l'accès à la propriété pour les plus modestes et les primoaccédants.

La conservation d'un cadre de vie agréable et mixte étant un enjeu important dans le développement du territoire, il s'agit de s'assurer de la qualité des opérations à venir, du point de vue économique, environnemental et social. La vacance et les dents creuses étant limitées, il s'agit d'être ambitieux dans les projets de développement. C'est pourquoi la commune est impliquée dans les orientations d'aménagement de chaque zone en étant attentive à la qualité et la diversité des programmes : accession à la propriété de jeunes ménages modestes, développement du locatif, pour pouvoir accueillir tous les profils, en particulier les familles monoparentales ou recomposées et ambition environnementale dans les aménagements et les constructions. La commune souhaite multiplier les initiatives novatrices, à l'image de la démarche d'agenda 21 communal en construction.

## Objectifs du PLH pour la commune

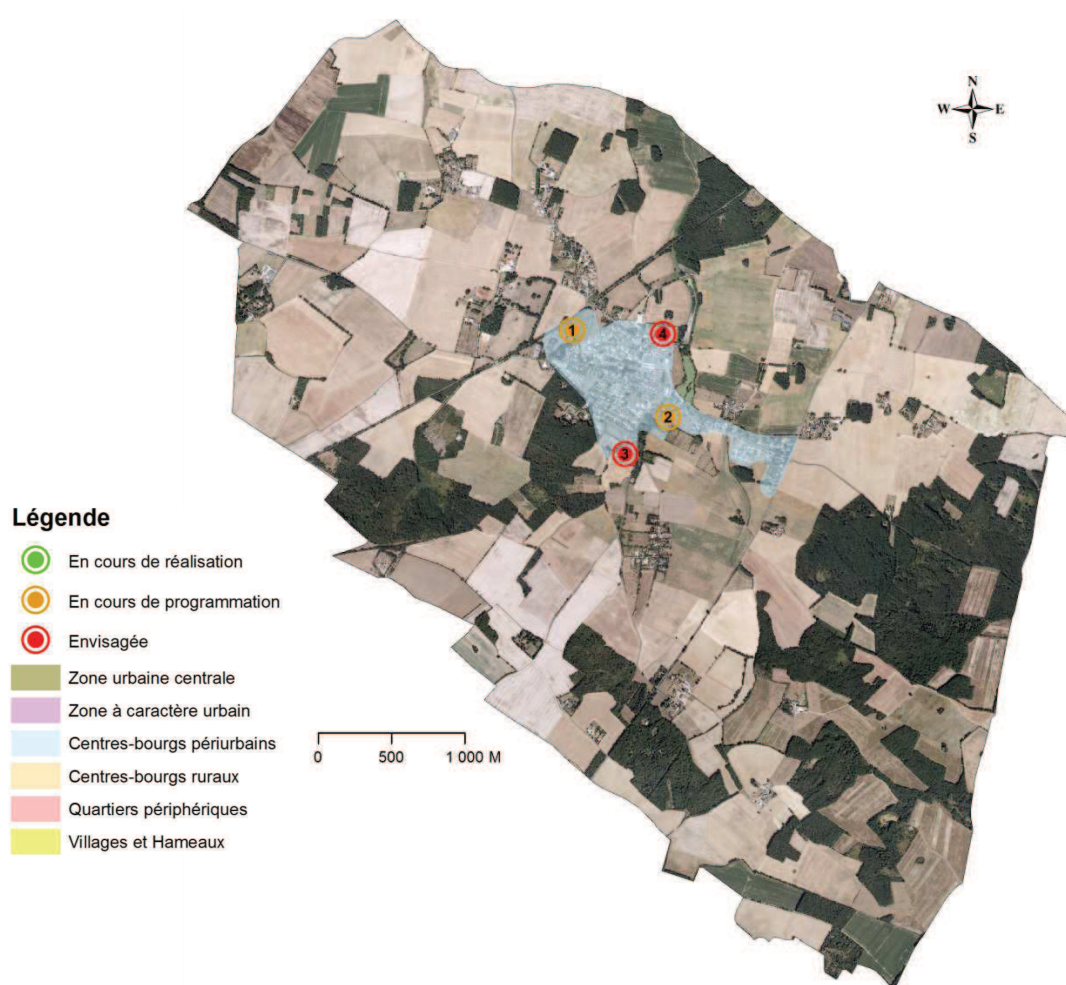
### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 70 logements
  - o Hypothèse haute : 100 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : quelques-uns dans le bourg
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Une opération prévue avec 4 ou 5 logements sociaux.

## Objectifs qualitatifs

- Mettre en œuvre le lotissement du Pré des Bordes près du Stade dans une démarche de mixité sociale en lien avec un bailleur
- Réfléchir à un lotissement près de l'Eglise dans une démarche écoquartier avec un cahier des charges ambitieux. Il doit permettre de proposer une diversité de produits permettant l'accueil de tous...
- Préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement afin de continuer à faire de Savigny L'Evescault une commune attractive, avec un travail notamment sur l'ambition environnementale et sociale des lotissements et la gestion des densités.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	La Vallée Fillas tranche 3	13	0	2019-2020	Projet important pour les 3/4 années à venir
	La Vallée Fillas tranche 4 et 5	25 à 30	0	2020-2022	
2	Lotissement la Vallée	20 à 25	0	2020-2022	Acquisitions en cours (25 lots au total)

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
3	Lotissement du pré des Bordes	10 à 14	4 ou 5	2021-2023	Esquisse en cours – 13 à 14 lots au total
4	Ecoquartier Vignes de la Garenne	5 à 20	Selon opportunité	2022-2024	Cahier des charges social et environnemental en cours d'élaboration – 20 à 25 lots au total



# Sèvres-Anxaumont

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 2 095 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [2 140 habitants en 2016]		
1,1% de la population de GPCu, 19 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 1,9% par an depuis 2010 (- 0,2% pour le solde naturel, + 2,1% pour le solde migratoire)		
31% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
28% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>191</sup> : 1,0	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
24% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
36% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 23 920 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 7%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
912 logements, dont 865 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
36 logements vacants, soit 4,0% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
12% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
93% de maisons	(GPCu : 57%	(GPCu hors Poitiers : 86%
7% d'appartements	43%)	14%)
80% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%	(GPCu hors Poitiers : 69%
17% de locataires du parc privé	35%	23%
3% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%	(GPCu hors Poitiers : 3%
5% de T2	14%	7%
9% de T3	19%	14%
22% de T4	22%	26%
63% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 3% des résidences principales privées	(GPCu : 4%)	
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
86 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		

<sup>191</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
30 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 <i>(Source : SOeS RPLS 01/01/2018)</i>		
15 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) <i>(Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)</i>		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 11	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 22	- 843)	- 523)
<i>(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)</i>		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 11 avril 2007, révision prescrite le 20 juin 2014

## Contexte et enjeux de la commune

Sèvres-Anxaumont est une commune périurbaine proche de Poitiers (en particulier du CHU et du campus universitaire), sur un axe de circulation important, attractive pour de nombreux ménages, notamment les familles avec enfants.

Le développement de la commune doit se faire de façon équilibrée en diversifiant l'offre de logements pour une meilleure mixité sociale sans pour autant saturer les équipements et en préservant le cadre de vie.

La mixité sociale doit être maintenue à travers des programmes diversifiés pouvant proposer du locatif privé et/ou social. Il s'agit en particulier de maintenir un taux de logements sociaux proche de 15% pour avoir une vraie offre sachant que le taux de rotation est faible. Cela permet de répondre en particulier aux besoins de publics spécifiques : jeunes adultes sortant de l'IME, personnes âgées...

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 100 logements
  - o Hypothèse haute : 130 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 15% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 20% de PLAII attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI +PLS : 20
  - o Nombre et type de logements en structure : Aucun
  - o Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : Aucun



## Objectifs qualitatifs

- Maîtriser le potentiel de densification dans le tissu existant afin de proposer une vraie intégration des constructions nouvelles.
- Proposer une offre de logements diversifiée adaptée aux besoins de la population, notamment grâce à la production de logements plus petits (pour seniors).
- Mener des actions de réhabilitation du parc social ancien.
- Commencer à réfléchir aux futurs lotissements de la commune pour un développement équilibré dans le temps.

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH



Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Le Bois Menu – Programmation sociale	- 12	- 12	2019-2020	Opération programmée en 2017 par Habitat de la Vienne
2	Lotissement le Moulin	- 44	- 8	2019-2021	Opération programmée en 2018 par Habitat de la Vienne
3	Lotissement de Chantelle	- 39	- 0	2020-2023	
-	Diffus	- 5 à 35	- 0	2019-2024	-



# Tercé

## Chiffres clé

Population		
Population municipale 2015 : 1 115 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [1 116 habitants en 2016]		
0,6% de la population de GPCu, 29 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 0,8% par an depuis 2010 (+ 0,7% pour le solde naturel, + 0,0% pour le solde migratoire)		
33% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
21% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>192</sup> : 1,7	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
22% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
41% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,4 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 21 403 € (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 10%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP)		
Parc de logements		
503 logements, dont 466 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
26 logements vacants, soit 5,2% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
28% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
99% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
1% d'appartements	43%)	14%)
85% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
12% de locataires du parc privé	35%	23%
2% de locataires HLM	15%)	7%)
0% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
3% de T2	14%	7%
11% de T3	19%	14%
26% de T4	22%	26%
59% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 4% des résidences principales privées (GPCu : 4%)		
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)		

<sup>192</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus

<b>Parc de logement social</b>		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
8 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 <i>(Source : SOeS RPLS 01/01/2018)</i>		
9 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) <i>(Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)</i>		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 8	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 2	- 843)	- 523)
<i>(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)</i>		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 6 avril 2018

## Contexte et enjeux de la commune

Située à proximité de l'axe Poitiers – Chauvigny, Tercé est une commune résidentielle, au cadre de vie agréable, attractive pour les primo-accédants modestes.

Le développement de la commune doit se faire de façon coordonnée avec celui des communes voisines (notamment Jardres et Pouillé), pour éviter la concurrence entre les opérations et maîtriser les effectifs scolaires du Regroupement pédagogique intercommunal.

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

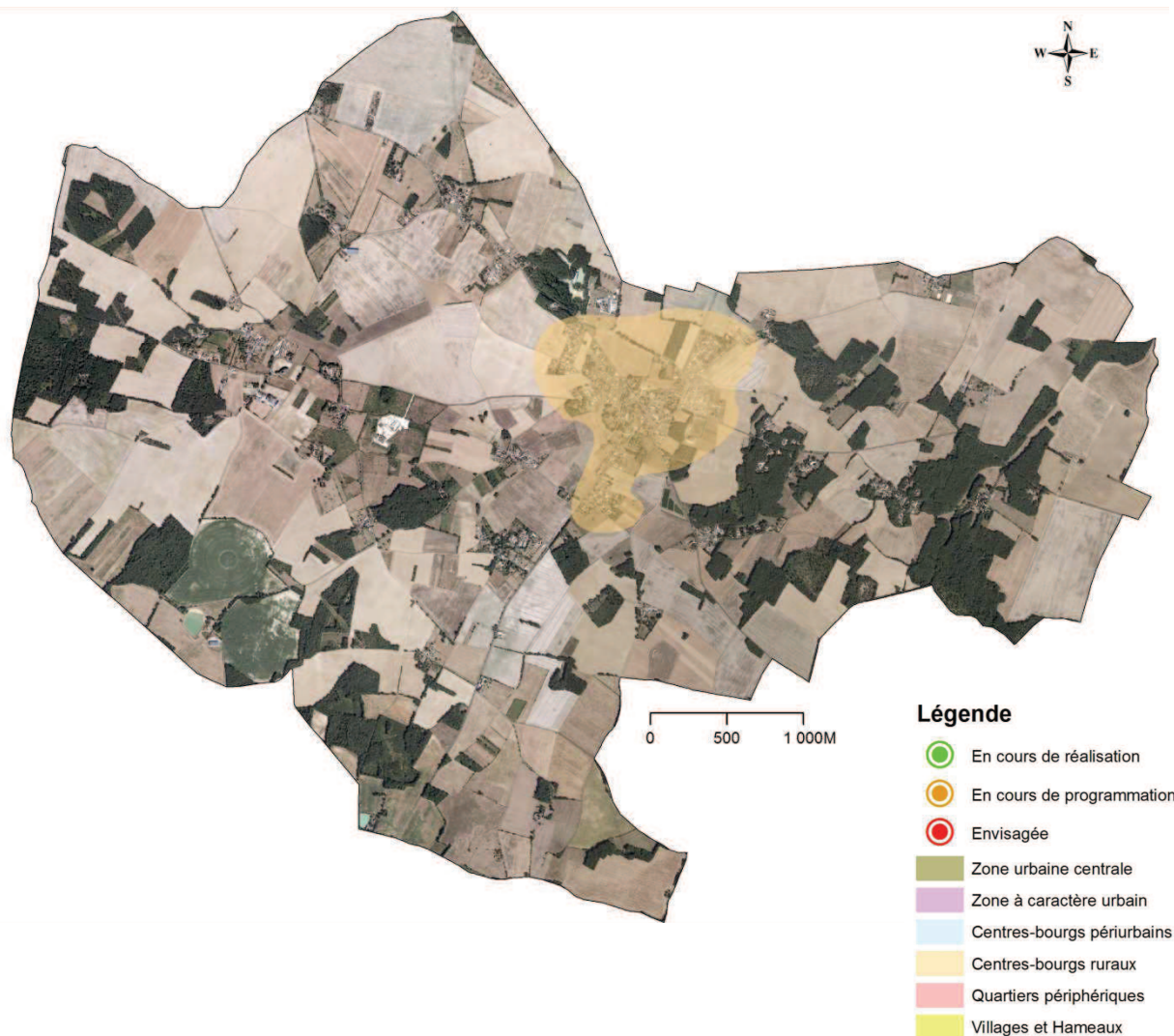
- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 40 logements
  - o Hypothèse haute : 55 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : Aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o Envisager une opération (6 à 8 logements)

### Objectifs qualitatifs

- Promouvoir le changement de destination d'anciennes granges
- Travailler sur la qualité des opérations d'habitat individuel
- Envisager une petite opération de logements sociaux pour répondre à la demande de locatif, notamment de la part de personnes âgées

## Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
Dents creuses, changement de destination d'anciennes granges	40 à 55	0 à 8	2019-2024	





# Vouneuil-sous-Biard

## Chiffres clefs

Population		
Population municipale 2015 : 5 666 habitants (Source : INSEE Recensement de la population 2015) [5 806 habitants en 2016]		
3,0% de la population de GPCu, 7 <sup>ème</sup> commune sur 40		
En hausse de 2,1% par an depuis 2010 (+ 0,4% pour le solde naturel, + 1,7% pour le solde migratoire)		
35% de personnes de moins de 30 ans	(GPCu : 41%)	(GPCu hors Poitiers : 34%)
25% de personnes de 60 ans et plus	(GPCu : 23%)	(GPCu hors Poitiers : 26%)
Indice de jeunesse <sup>193</sup> : 1,2	(GPCu : 1,1)	(GPCu hors Poitiers : 1,1)
19% de ménages d'une personne	(GPCu : 44%)	(GPCu hors Poitiers : 30%)
36% de familles avec enfants	(GPCu : 27%)	(GPCu hors Poitiers : 35%)
Taille moyenne des ménages : 2,4 personnes par ménage	(GPCu : 2,0)	(GPCu hors Poitiers : 2,3)
Revenu médian par unité de consommation : 22 689 € (Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015)		
Taux de ménage sous le seuil de pauvreté : 8%	(GPCu : 19%)	
(Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFiP)		
Parc de logements		
2 405 logements, dont 2 288 résidences principales en 2015 (Source : INSEE Recensement de la population 2015)		
107 logements vacants, soit 4,5% des logements	(GPCu : 7,9%)	(GPCu hors Poitiers : 7,0%)
7% de résidences principales construites avant 1945	(GPCu : 18%)	(GPCu hors Poitiers : 18%)
95% de maisons	(GPCu : 57%)	(GPCu hors Poitiers : 86%)
5% d'appartements	43%)	14%)
74% de propriétaires occupants	(GPCu : 49%)	(GPCu hors Poitiers : 69%)
20% de locataires du parc privé	35%	23%
5% de locataires HLM	15%)	7%)
1% de studios et T1	(GPCu : 11%)	(GPCu hors Poitiers : 3%)
3% de T2	14%	7%
11% de T3	19%	14%
32% de T4	22%	26%
54% de T5 et plus	33%)	49%)
Parc privé potentiellement indigne : 3% des résidences principales privées		(GPCu : 4%)
(Source : Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)		
99 places en structures pour personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, résidences services)		
(Source : Département de la Vienne 2017, <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a> 2018)		
24 places en structures pour personnes en situation de handicap		
(Source : Département de la Vienne 2016)		

<sup>193</sup> Rapport entre le nombre de personnes de moins de 18 ans et le nombre de personnes de 65 ans et plus



<b>Parc de logement social</b>		
Commune déficitaire article 55 loi SRU : 188 logements sociaux au sens SRU au 01/01/2018, soit 7,6% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2018)		
185 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 (Source : SOeS RPLS 01/01/2018)		
9 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) (Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)		
<b>Dynamique de construction</b>		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 41	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 61	- 843)	- 523)
(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)		

## Cadre réglementaire

Document d'urbanisme en vigueur : PLUi (12 communes de l'ancien Grand Poitiers) approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011, révision prescrite le 26 juin 2015

## Contexte et enjeux de la commune

Vouneuil-sous-Biard est une commune extrêmement dynamique qui a connu un développement récent soutenu. Le tissu bâti existant propose peu de dents creuses (quelques-unes à Précharraux et à Pouzioux, peu dans le bourg) et pas de logements vacants.

La géographie de la commune propose trois ensembles urbains principaux qui nécessitent une approche spécifique et un développement en lien avec les équipements présents ou prévus. Aujourd'hui, seuls les lotissements des Hauts Braults et des Deux Mazais sont programmés pour le développement de la commune.

Il s'agit d'affiner la stratégie dans le cadre d'une future révision du PLU permettant le développement de nouvelles zones tout en ayant une réflexion sur la densité et la mixité (enjeu important de rattrapage SRU).

## Objectifs du PLH pour la commune

### Objectifs quantitatifs

- Nombre total de logements neufs (constructions neuves ou changements de destination) :
  - o Hypothèse basse : 190 logements
  - o Hypothèse haute : 270 logements
- Nombre de logements vacants à remettre sur le marché : aucun
- Nombre de nouveaux logements sociaux :
  - o 20% de logements sociaux PLUS/PLAI attendus dans la production neuve et 30% de PLAI attendus dans l'ensemble PLUS/PLAI + une part de PLS dans les opérations neuves en lotissement / en ZAC
  - o Nombre de logements familiaux PLUS/PLAI + PLS : 38 (HB) à 54 (HH)



- Nombre et type de logements en structure : Aucun programmés, en fonction des opportunités
- Nombre de terrains familiaux locatifs pour gens du voyage : En fonction des opportunités

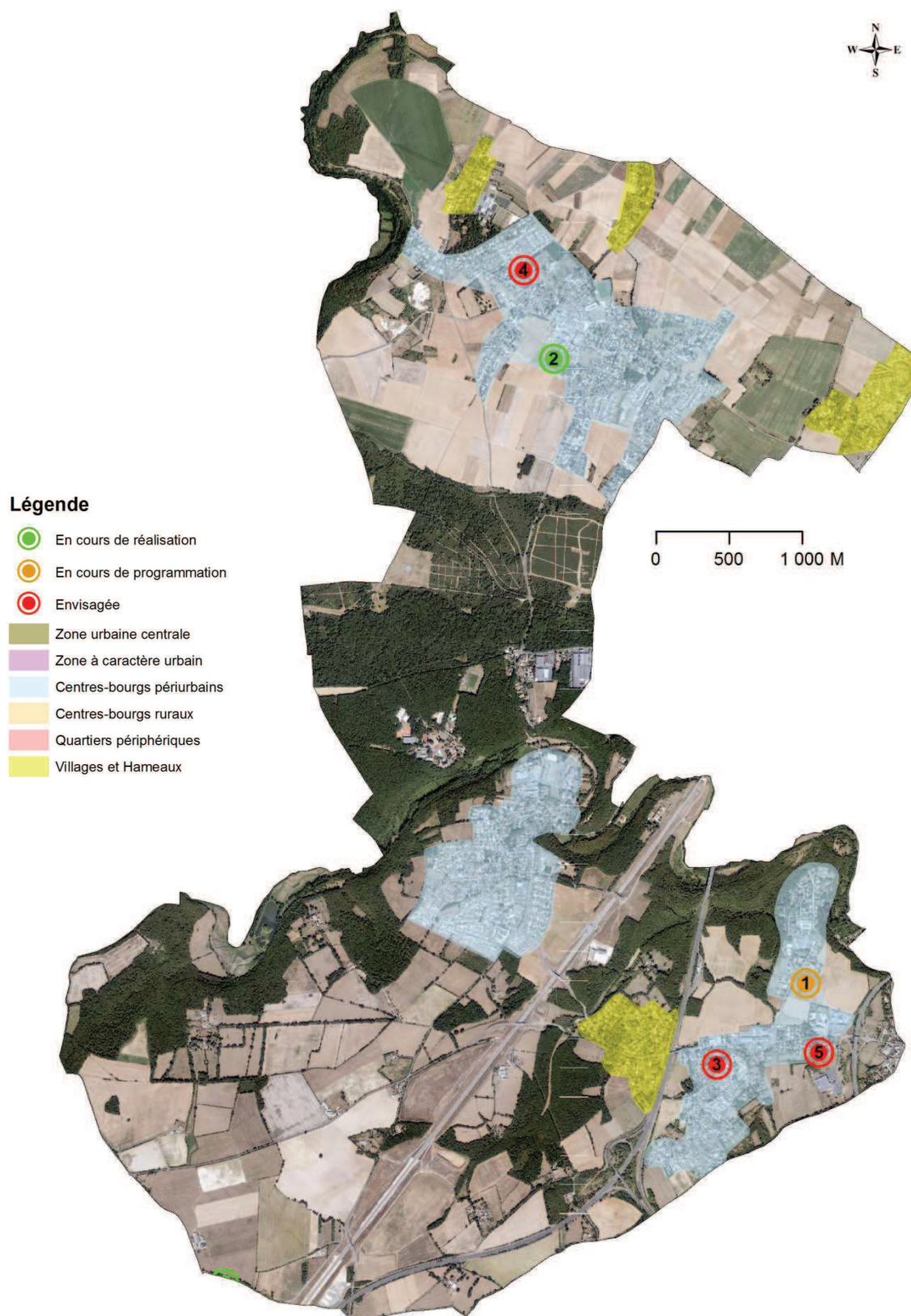
### Objectifs qualitatifs

- Imposer une mixité des programmes à l'échelle des différentes polarités urbaines en associant les bailleurs afin qu'ils construisent un nombre de logements sociaux suffisants pour améliorer le taux SRU.
- Mener une réflexion sur les conditions d'intensification du tissu existant, notamment à Précharaux où le potentiel foncier est le plus important.
- Définir une stratégie pour disposer de terrains constructibles ouverts à l'urbanisation dans la deuxième période du PLH.
- Traiter finement les questions de peuplement les bailleurs sociaux afin de s'assurer d'une bonne intégration des ménages.

### Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH

Attention : le nombre de logements sociaux prévus dans les opérations ci-dessous est insuffisant pour répondre aux objectifs. Il est donc nécessaire de s'organiser pour augmenter la part de logement social dans certaines opérations et/ou accélérer des opérations prévues à long terme et/ou trouver des terrains pour faire des opérations complémentaires et/ou réussir à produire quelques logements sociaux en acquisition-amélioration.

Identifiant	Nom du projet	Nombre total de logements envisagés	Nombre de logements sociaux envisagés	Echéance prévue	Commentaires
1	Lotissement des Deux Mazais	- 85	15 (8 PLUS + 7 PLAI)	2020-2022	Logement social à programmer en 2019
2	Les Hauts Braults tranche 2	- 40	- 0	2019-2020	Remarque : 15 logements sociaux ont été livrés sur la 1 <sup>ère</sup> tranche
3	La Brousse Est	- 25	- A définir	2021-2022	En réflexion
4	Pouzioux	- 15	- 0	2021-2022	En réflexion
5	Précharaux	- 40 (HH)	- 30%	2023-2024	A définir
-	Diffus	- 25 à 60	- 0	2019-2024	



# GLOSSAIRE DES SIGLES UTILISES

---

**AAH** : Allocation aux Adultes Handicapés

**ABF** : Architecte des Bâtiments de France

**Action Logement** : Organisme de collecte et de gestion de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (**PEEC**, auparavant appelée "1% Logement")

**ADAPGV 86** : Association Départementale pour l'Accueil et la Promotion des Gens du Voyage de la Vienne

**ADCF** : Association Des Communautés de France

**ADEME** : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

**ADIL 86** : Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Vienne, membre de l'**ANIL** (Agence Nationale d'Information sur le Logement)

**ADMR** : Aide à Domicile en Milieu Rural

**AEEH** : Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé

**AFEV** : Association de la Fondation Etudiante pour la Ville

**AFIPADE** : Association des Fichiers Partagés de la Demande de logement social en Poitou-Charentes

**AFNOR** : Association Française de NORmalisation

**AFOC** : Association Force Ouvrières Consommateurs

**AGFS** : Association de Gestion des Foyers Sociaux

**ALT** : Allocation de Logement Temporaire

**AM2E** : Aide à la Maîtrise de l'Energie et de l'Eau

**Anah** : Agence Nationale de l'Habitat

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine → Chargée de la mise en œuvre et de la coordination du **NPNRU** (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)

**APSA** : Association pour la Promotion des personnes Sourdes, Aveugles et sourdaveugles

**AREC** : Agence Régionale de l'Energie et du Climat

**AROSH PC** : Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en ex Poitou-Charentes (membre de l'**UR HLM** – Union régionale HLM – de Nouvelle-Aquitaine), qui regroupe les bailleurs sociaux de la région. Au sein de l'AROSH PC, les bailleurs sociaux de la Vienne sont regroupés au sein du **GBSV** (Groupement des Bailleurs Sociaux de la Vienne).

**ARS** : Agence Régionale de Santé

**Artée** : Agence Régionale pour les Travaux d'Economie d'Energie

**ASLL** : Accompagnement Social Lié au Logement

**AVDL** : Accompagnement Vers et Dans le Logement

**BPI** : Bénéficiaires d'une Protection Internationale

**BRS** : Bail Réel Solidaire

**CADA** : Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile

**CAES** : Centre d'Accueil et d'Examen des Situations (des demandeurs d'asile)

**CAF** : Caisse d'Allocation Familiale

**CAL** : Commission d'Attribution de Logements locatifs sociaux

**CAO** : Centre d'Accueil et d'Orientation (pour demandeurs d'asile)

**CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale

**CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation

**CEE** : Certificat d'Economie d'Energie

**CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

**CHU** : Centre Hospitalier Universitaire (ou **CHRU** : Centre Hospitalier Régional Universitaire)

**CHUS** : Centre d'Hébergement d'Urgence Sociale

**CIA** : Convention Intercommunale d'Attribution

**CIET** : Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial

**CIL** : Conférence Intercommunale du Logement

**CIMS** : Convention Intercommunale de Mixité Sociale

**CLCV** : Association Consommation Logement Cadre de Vie

**CLH** : Comité Local de l'Habitat

**CNAM** : Centre National des Arts et Métiers

**CNED** : Centre National d'Enseignement à Distance

**CNL** : Confédération Nationale du Logement

**CNRS** : Centre National de Recherche Scientifique

**CRER** : Centre Régional des Energies Renouvelables

**CRHH** : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

**CRIJ** : Centre Régional d'Information Jeunesse

**CROUS** : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

**CSF** : Confédération Syndicale des Familles

**CSP** : Code de la Santé Publique

**CUS** : Convention d'Utilité Sociale

**DALO** : Droit Au Logement Opposable

**DDCS** : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**DGFiP** : Direction Générale des Finances Publiques

**DIA** : Déclaration d'Intention d'Aliéner

**DOO** : Document d'Orientation et d'Objectifs

**DRAC** : Direction Régionale des Affaires Culturelles

**DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

**ECLN** : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs

**Eco PTZ** : Eco Prêt à Taux Zéro

**EESI** : Ecole Européenne Supérieure de l'Image

**EHPAD** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

**EIE** : Espace Info Energie

**ENSIP** : Ecole Nationale Supérieure d'Ingénieurs de Poitiers

**ENSMA** : Ecole Nationale Supérieure de Mécanique et d'Aéronautique

**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**EPF-NA** : Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**EPTB** : Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir

**ESCEM** : Ecole Supérieure de Commerce et de Management

**ETEHC** : Programme Engager la Transition Energétique pour l'Habitat Collectif privé

**ETP** : Equivalent Temps Plein

**FART** : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique

**FEDER** : Fonds Européen de Développement Régional

**FiLoCom** : Fichier des Logements par Commune → base de données sur les logements et leurs occupants construite à partir de fichiers fiscaux

**FJT** : Foyer de Jeunes Travailleurs

**FPA** : Foyer pour Personnes Âgées

**FPH** : Foyer pour Personnes en situation de Handicap

**FSL 86** : Fonds de Solidarité pour la Logement de la Vienne

**FTM** : Foyer pour Travailleurs Migrants

**GPCu** : Grand Poitiers Communauté urbaine

**HLM** : Habitation à Loyer Modéré → Les **organismes d'habitations à loyer modéré** comprennent :

- les offices publics de l'habitat (**OPH**) ;
- les entreprises sociales pour l'habitat (**ESH**) ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré (**SACICAP**) ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré.

Les organismes HLM et les SEM de construction et de gestion de logements sociaux forment les **bailleurs sociaux**.

**HLMO** : Habitation à Loyer Modéré Ordinaire → Mode de financement du logement social jusqu'en 1977

**HPQU** : Hygiène Publique et Qualité Environnementale

**HUDA** : Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile

**ICP** : Instance des Cas Particuliers

**IREPS** : Instance Régionale d'Education et de Promotion de la Santé

**IML** : Intermédiation Locative → Peut prendre 2 formes :

- Gestion locative adaptée, par une agence immobilière à vocation sociale (**AIVS**) ;
- Location / sous-location.

**INRA** : Institut National de Recherche Agronomique

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

**IRTS** : Institut Régional du Travail Social

**LCS** : Loyer Conventionné Social

**LCTS** : Loyer Conventionné Très Social

**LGV SEA** : Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique

**LHI** : Lutte contre l'Habitat Indigne → géré au niveau départemental par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (**PDLHI**)

**LI** : Loyer Intermédiaire

**Loi ALUR** : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, promulguée le 24 mars 2014

**LEC** : Loi Egalité et Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017

**Loi ELAN** : Loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, promulguée le 23 novembre 2018

**Loi Lamy** : Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, promulguée le 21 février 2014

**Loi NOTRe** : Loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, promulguée le 7 août 2015

**Loi SRU** : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, promulguée le 13 décembre 2000

**MDPH** : Maison Départementale des Personnes en situation de Handicap

**MLI** : Mission Locale d'Insertion

**MSA** : Mutualité Sociale Agricole

**OFS** : Office Foncier Solidaire

**OPAH RU** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

**OPS** : Enquête d'Occupation du Parc Social

**ORI** : Opération de Restauration Immobilière

**ORT** : Opération de Revitalisation du Territoire

**ORU** : Opération de Rénovation Urbaine



**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**PCAET** : Plan Climat Air Energie Territorial

**PCH** : Prestation de compensation du Handicap

**PDALHPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées

**PDU** : Plan de Déplacement Urbain

**PIG** : Programme d'Intérêt Général

**PIMMS** : Point Information Médiation Multi-Services

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration → pour financer les logements "très sociaux"

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire → pour financer des logements aux niveaux de loyers intermédiaires entre ceux des logements sociaux et ceux des logements privés ordinaires

**PLU / PLUI** : Plan Local d'Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social → pour financer les logements sociaux "ordinaires" (remplace depuis le début des années 2000 le **PLA** – Prêt Locatif Aidé)

**PLUS CD** : Prêt Locatif à Usage Social Construction Démolition → idem PLUS, mais pour des logements démolis et reconstruits, en particulier dans le cadre de l'ANRU

**PLS** : Prêt Locatif Social → pour financer des logements sociaux "intermédiaires"

**POPAC** : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

**PPGD** : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs

**PPI** : Programme Pluriannuel d'Investissement

**PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne

**PRAHDA** : Programme d'Accueil et d'Hébergement des Demandeurs d'Asile

**PRU** : Programme de Rénovation Urbaine

**PSLA** : Prêt Social Location-Accession → pour financer des logements en accession sociale produits par des bailleurs sociaux

**PSMV** : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

**PSP** : Plan Stratégique de Patrimoine

**QPV** : Quartier prioritaire de la Politique de la Ville → Remplacent les **ZUS** (Zones Urbaines Sensibles)

**RFF** : Réseau Ferré de France

**RHJ** : Résidence Habitat Jeunes

**RLS** : Réduction de Loyer de Solidarité

**RHVS** : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale

**RP** : Réservation Préfectorale

**RSD** : Règlement Sanitaire Départemental

**RT2012** : Réglementation Thermique 2012

**SAI** : Service d'Accueil et d'Information des demandeurs de logement social

**SCHS** : Service Communal d'Hygiène et de Santé

**SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale → Le SCOT du Seuil du Poitou en cours d'élaboration est piloté par le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (**SMASP**)

**SDAGDV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage

**SDE** : Schéma Directeur des Energies

**SDH** : Schéma Départemental de l'Habitat

**SEM** : Société d'Economie Mixte

**SEP** : Société d'Equipeement du Poitou

**SIAO** : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

**SILHIBAD** : Service Intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la Lutte contre l'Habitat Indigne et les BATiments Dangereux

**SLESRI** : Schéma Local d'Enseignement Supérieur, de Recherche et d'Innovation

**SLS** : Supplément de Loyer de Solidarité

**SNCF** : Société Nationale des Chemins de Fer

**SOLIHA** : SOLIdaire pour l'Habitat

**SOLIHA AIS** : Agence Immobilière Sociale de SOLIHA

**SPIP** : Service pénitentiaire d'Insertion et de Probation

**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

**SRCAE** : Schéma Régional Climat Air Energie

**STECAL** : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

**TER** : Train Express Régional

**TGV** : Train à Grande Vitesse

**TVA** : Taxe sur la Valeur Ajoutée

**UC** : Unité de Consommation

**UDAF 86** : Union Départemental des Associations Familiales de la Vienne

**UNPI** : Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

**URHAJ** : Union Régionale pour l'HABitat des Jeunes

**USH** : Union Sociale pour l'Habitat

**VEFA** : Vente en Etat de Futur Achèvement

**VOC** : Veille Opérationnelle des Copropriétés

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

**ZNIEFF** : Zone Natuelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique