# Programme Local de l'Habitat

## du Bocage Bressuirais

2025-2030



agglo BOCAGE BRESSUIRAIS

Terre Urbaine · CRAFT Aménagement · Foncier · Territoires · cédégis DÉCIDER SON TERRITOIRE · agglo BOCAGE BRESSUIRAIS

# SOMMAIRE


**DIAGNOSTIC** ---- **4**

INTRODUCTION ---- 5

1. PORTRAIT DU TERRITOIRE ---- 11
Un territoire en ligne de crête démographique 12
Un pôle d'emploi et de petits revenus 19
Un parc de logements et de propriétaires occupants 24

2. TENDANCES DES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS ---- 28
Un marché équilibré, à la limite du point de bascule 29
Une dynamique de limitation de la consommation foncière 42

3. POLITIQUE DE LA VILLE ET LOCATIFS SOCIAUX ---- 45
Un parc locatif social bien installé 46
Des débuts de réponse et des projets à venir 61
Une demande de plus en plus difficile à satisfaire 67

4. PARC ANCIEN ET RENOUVELLEMENT URBAIN ---- 74
Un effort massif de l'Agglomération et des premiers effets attendus 75

5. LES BESOINS SPÉCIFIQUES ---- 84
Un effort de rattrapage des besoins spécifiques face à des besoins accrus 85

6. SYNTHÈSE ET ENJEUX ---- 100

**ORIENTATIONS** ---- **105**

PRÉAMBULE ---- 106

PRINCIPE DIRECTEUR ET 5 ORIENTATIONS ---- 107

ORIENTATIONS:
1. Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant 108

2. Poursuivre les actions et démarches visant l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs et amplifier les interventions sur le parc ancien 118

3. Maitriser la consommation foncière et renouveler les modes de fabrication de l'habitat 119

4. Mieux répondre aux besoins spécifiques des populations 120

5. Organiser le suivi et l'animation de la politique de l'habitat 122

## PROGRAMME D'ACTIONS ---------- 123


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

1.1. Engager l'évolution du PLUi 125
1.2. Développer une offre locative sociale adaptée à des besoins de plus en plus diversifiés 127
1.3. Accompagner le développement et la gestion du locatif communal 131
1.4. Promouvoir une politique attractive plus ciblée sur les familles et notamment des jeunes en quête d'installation 132

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

2.1. Poursuivre et amplifier la réhabilitation du parc ancien 134
2.2. Lutter contre la vacance des logements et maitriser le changement d'usage 136
2.3. Accompagner les démarches de revitalisation et les opérations de renouvellement urbain 138
2.4. Développer un territoire solidaire en accompagnant l'action publique 140

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

3.1 - Mettre en place une politique foncière publique coordonnée et partenariale avec les communes 142
3.2 - Intégrer la transition écologique et la qualité dans les modes de fabriquer, de rénover et d'habiter 143
3.3 - Expérimenter et anticiper sur des nouvelles formes d'habiter 145
3.4 - Faire connaitre, animer, partager et sensibiliser 147

4. MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES POPULATIONS

4.1. Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap 148
4.2. Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés 150
4.3. Trouver des solutions de logements adaptées pour accueillir la population des jeunes 152
4.4. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage 153

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

5.1. Suivre et piloter le PLH 155
5.2. Poursuivre l'information et l'accompagnement des Particuliers 156
5.3. Coordonner et animer la politique du logement social 157
5.4. Mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier 159

**ANNEXES ---------- 161**

Annexe 1 : Objectifs de production répartis par commune 162
Annexe 2 : Récapitulatif budget global du PLH (prévisionnel) 165
Annexe 3 : Glossaire 166

# Diagnostic

# Introduction

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

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

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

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



*Programme AggloRénov : Immeuble en cours de rénovation, 2023*

# Construction et mise en œuvre du PLH 2016-2021

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

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

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

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

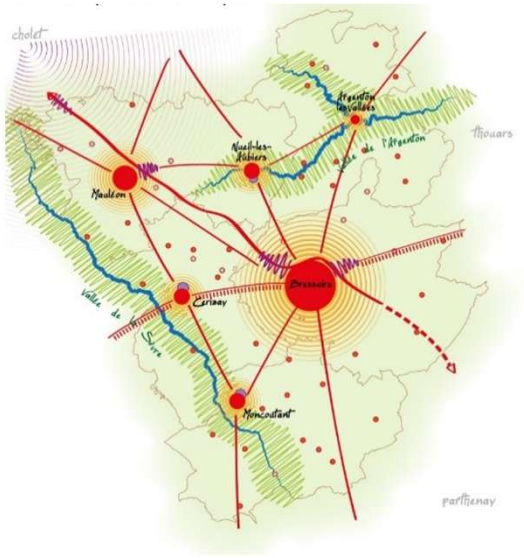
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé en 2017 et son bilan à mi-parcours a été réalisé en 2023.

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

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

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

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




***Carte de synthèse des enjeux SCOT***



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

6 grandes orientations stratégiques déclinées en 18 fiches-actions :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Organiser la compétence habitat de l'Agglomération

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

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

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

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

Les objectifs habitat du PADD du SCOT :

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

Et ceux du PLUi :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Malgré des interactions poussées entre les documents d'urbanisme, il est **difficile de voir la priorité donnée à l'habitat**. Celui-ci semblant relever plus de la responsabilité individuelle et/ou du bon vouloir des communes que de l'intercommunalité.*
*D'ailleurs, l'habitat arrive en 7ème position des 10 axes du PADD du SCOT et apparaît au sein du 4ème axe du PLUi.*

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

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

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

## Le contexte financier du PLH 2016-2021 :

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

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

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

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

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

*source : bilan à mi-parcours du PLH, 2022*

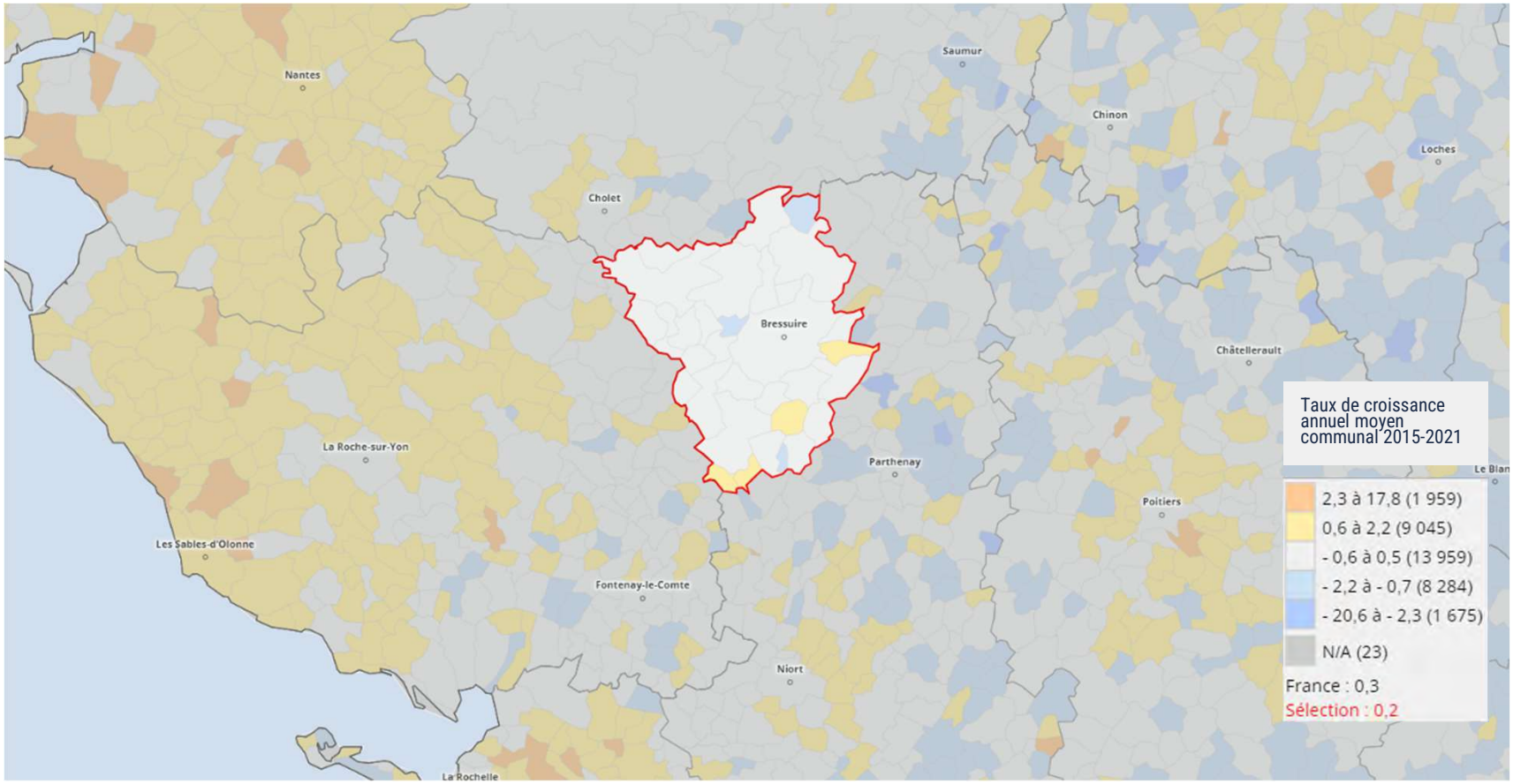
# 1- PORTRAIT DU TERRITOIRE

# Un territoire en ligne de crête démographique

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

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

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



# Les dynamiques démographiques

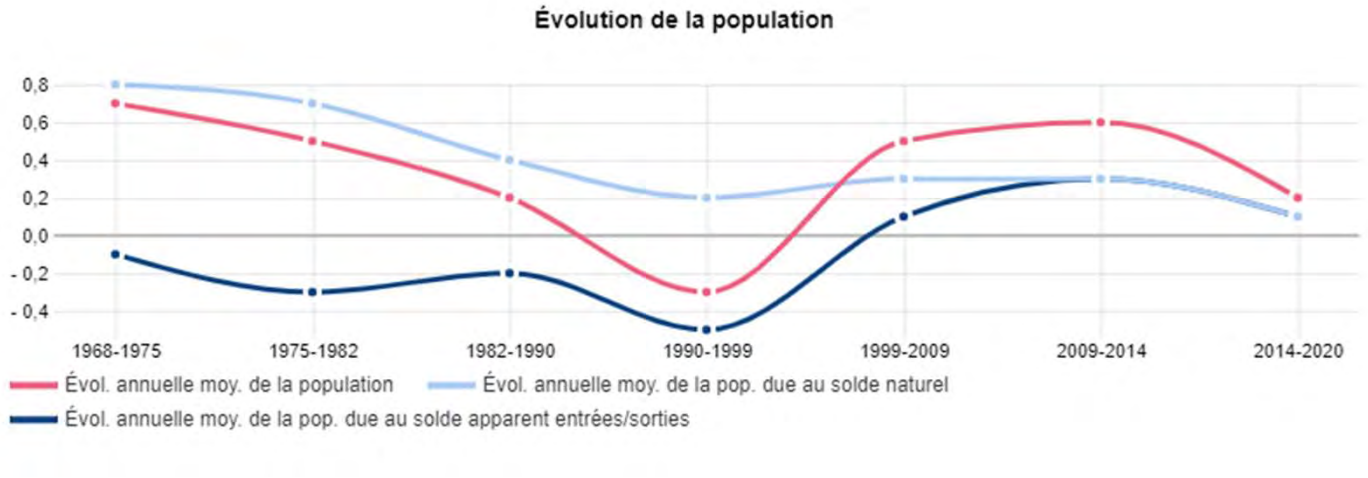
## La croissance démographique dépend désormais des arrivées

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

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

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

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




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

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

## Des évolutions des tranches d'âge contrastées

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

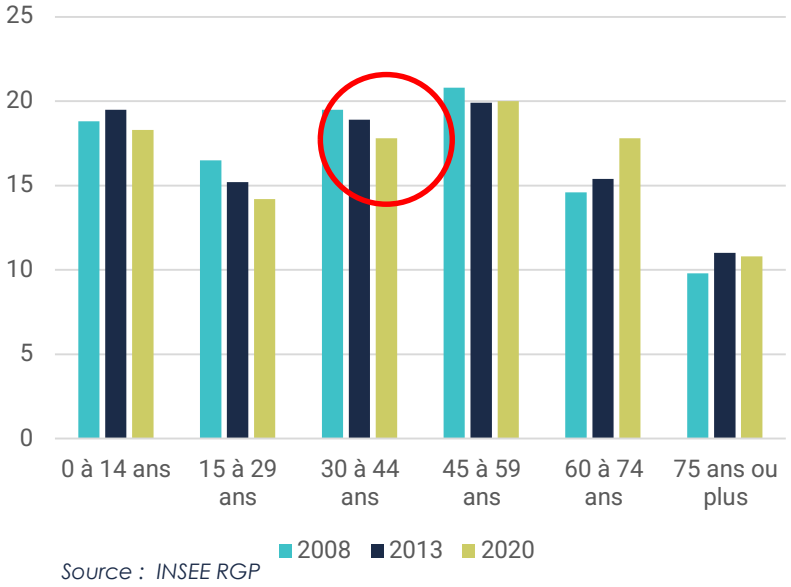
La part des « jeunes » (15-30 ans), elle, diminue. L'absence d'une offre de formation étendue sur le territoire explique cette tendance, habituelle dans les secteurs ruraux avec peu de formations supérieures. Elle reste toutefois plus élevée que sur d'autres territoires deux-sévriens.

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

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

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

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



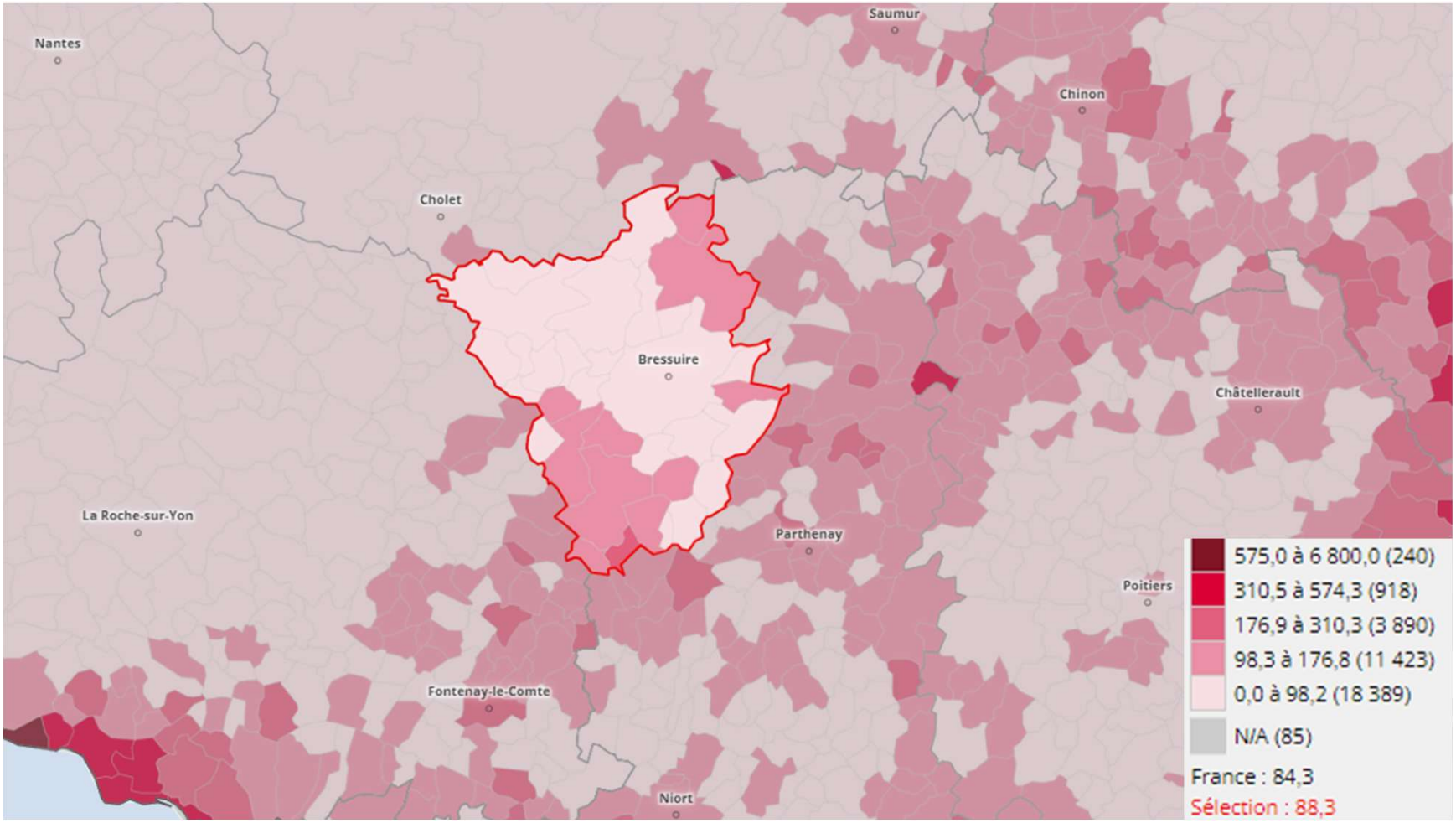

*Source : INSEE RGP*

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

## Un vieillissement de la population qui reste dans les moyennes locales

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

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



## Une composition des ménages qui évolue rapidement

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

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

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

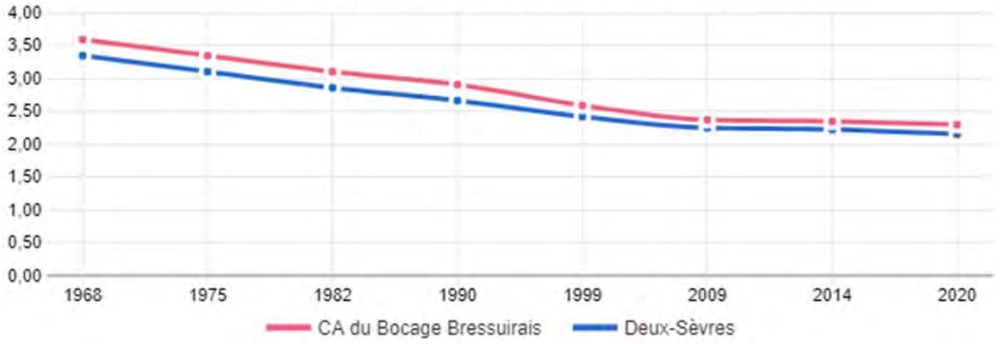
Ainsi, entre 2009 et 2020, on dénombre une augmentation d'environ 450 familles monoparentales sur le territoire : de 1590 à 2 049 ménages (INSEE : RP 2020). De 2009 à 2020, leur part s'est accrue de 29 % pour représenter 9,5% des ménages.

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

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

**Évolution de la taille des ménages**

Nombre moyen d'occupants par résidence principale




*Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale*

**Composition des familles**

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

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

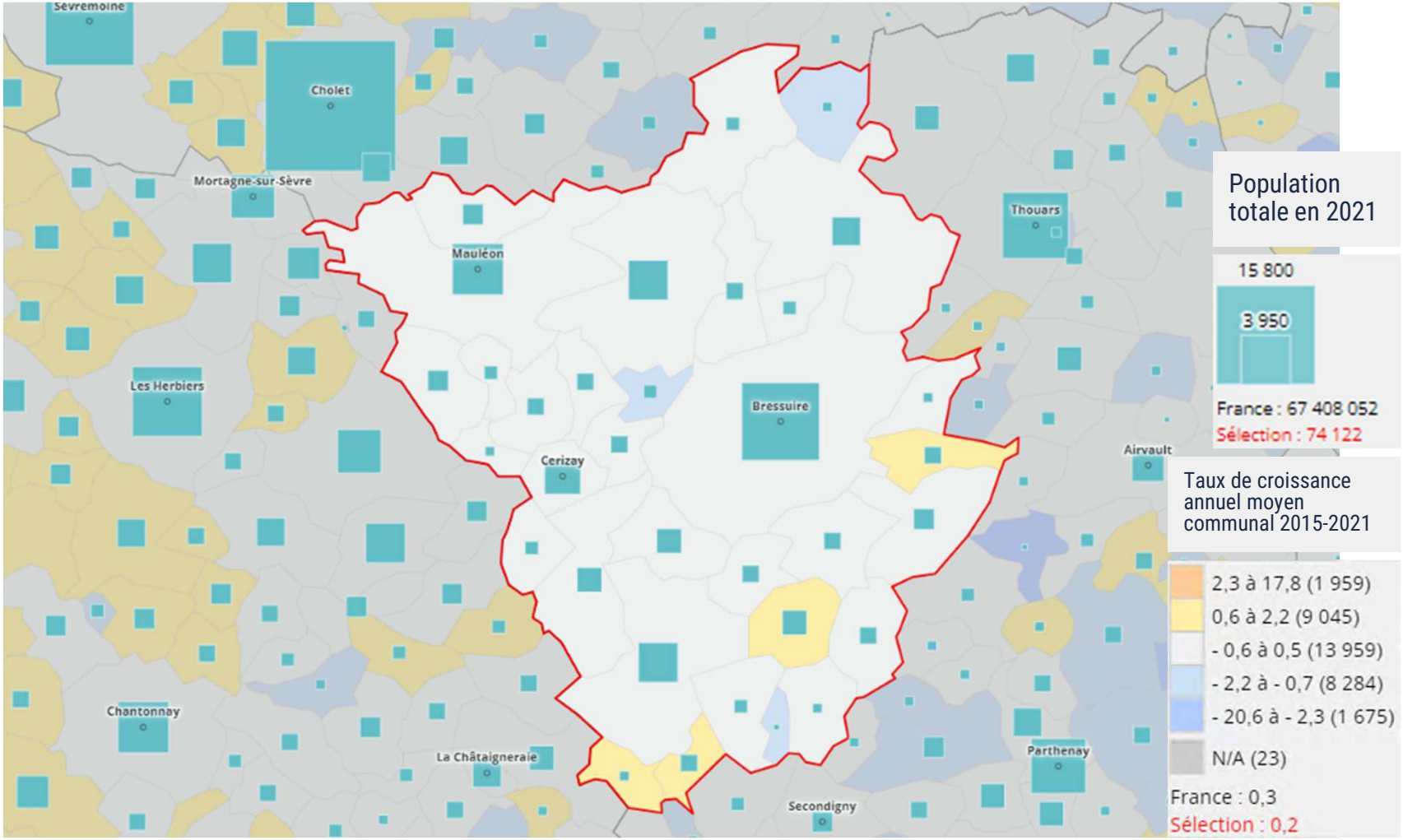
2009 2014 **2020**

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

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

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

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



# Un pôle d'emplois et de petits revenus

# Un contexte économique favorable

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

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

Cette situation économique favorable est à nuancer pour plusieurs raisons.

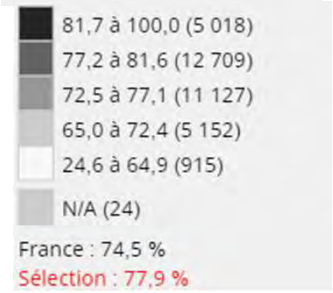
En premier lieu, les emplois présents sur le territoire sont en majorité des emplois pas ou peu qualifiés, et les niveaux de revenus sont faibles. La main d'œuvre locale peut venir à manquer pour les projets de développement économique locaux.




**Nombre d'emplois au lieu de travail en 2020**




**Taux d'activité en 2020 (ensemble des tranches d'âge)**



# Un emploi majoritairement industriel, des revenus modestes

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

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

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

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

**Emplois par catégorie socioprofessionnelle**

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

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

2009 2014 **2020**

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

## Les revenus sont modestes et inférieurs à la moyenne

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

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

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

**Salaire net horaire moyen par sexe et catégorie socioprofessionnelle**

Secteur privé et entreprises publiques hors agriculture

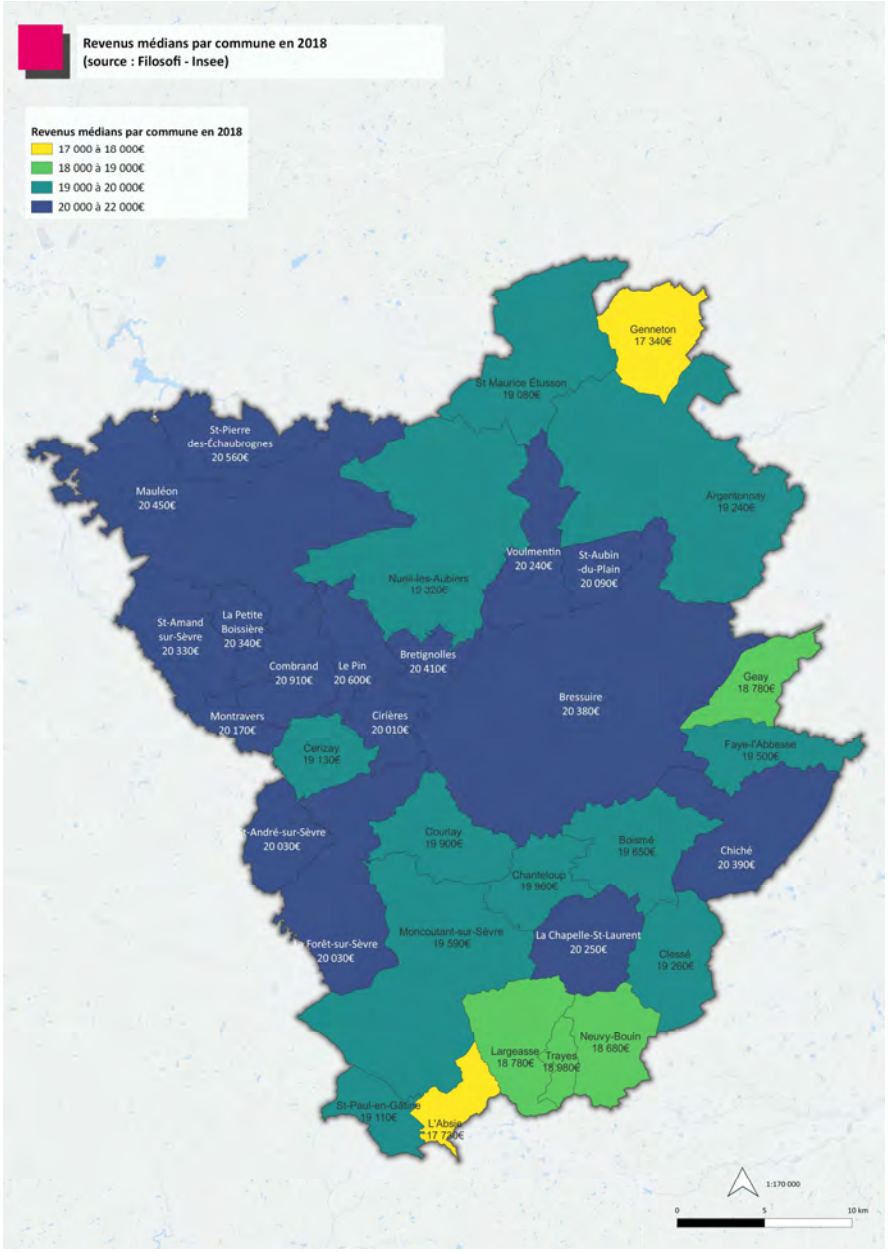
| | Salaire net hor. moyen (€) | | Salaire net hor. moy. des femmes (€) | | Salaire net hor. moy. des hommes (€) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | CA du Bocage Bressuirais | Deux-Sèvres | CA du Bocage Bressuirais | Deux-Sèvres | CA du Bocage Bressuirais | Deux-Sèvres |
| Ensemble | 12,9 | 14,4 |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

*Source : Insee, Bases Tous salariés - 2021*

## Des différences territoriales de revenus

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

Les différences restent cependant relativement faibles.



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

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

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

Deux-Sèvres : 12,4 %

Région Nouvelle Aquitaine : 13,8%.

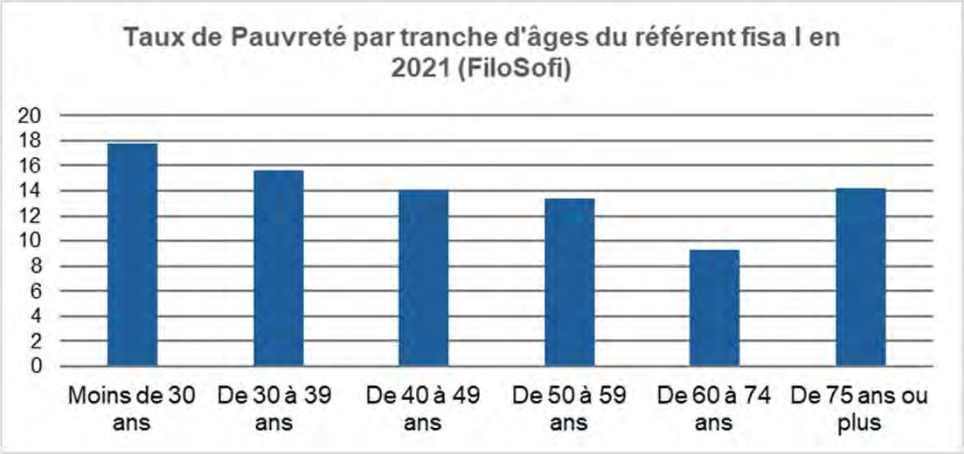
D'abord chez les locataires, où presque un tiers d'entre eux sont sous le seuil du taux de pauvreté :

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

propriétaire : 7,1 % (6,8% en 79)

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

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

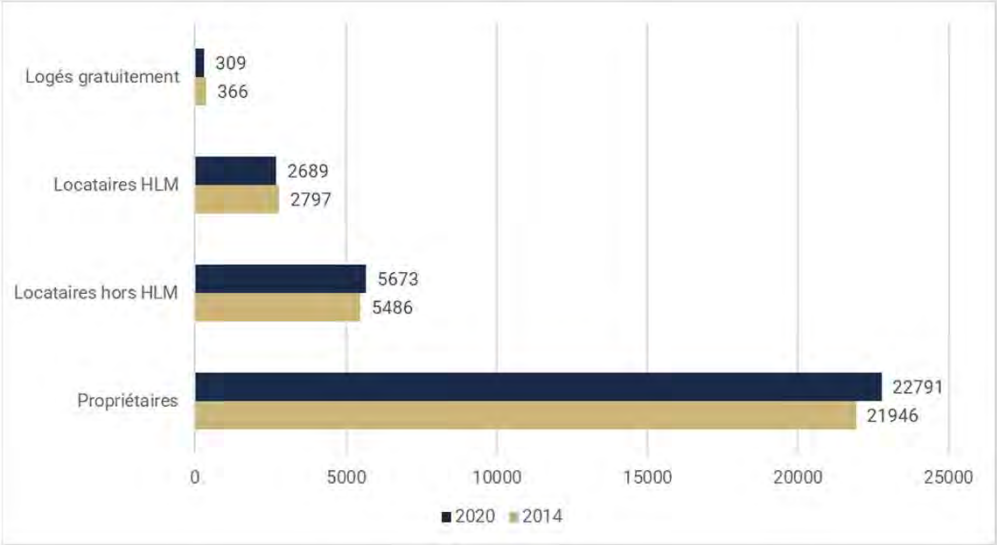


# Un territoire de grands logements et de propriétaires occupants

# Un parc de propriétaires et d'occupation pérenne

## Une prédominance de propriétaires occupants, une tendance qui se confirme

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

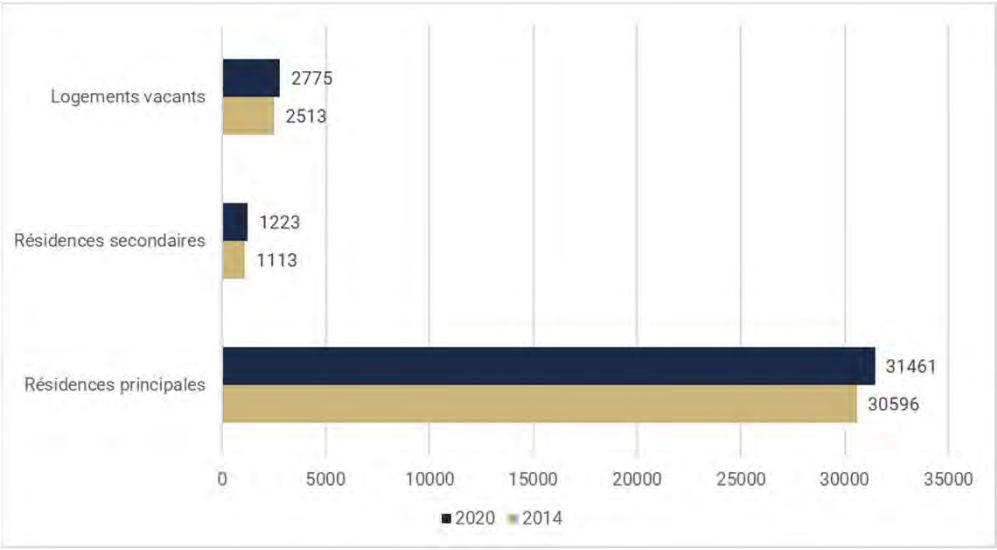



## Augmentation des résidences principales, et des logements vacants

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

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

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



# Un parc de maisons individuelles, de grande taille

## Les maisons représentent 90% du parc de logements

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

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

**Logements selon leurs types**

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

2009 2014 **2020**

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

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

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

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

**Résidences principales selon le nombre de pièces**

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

2009 2014 **2020**

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

## Un parc de logements vacants qui reste important

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

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

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

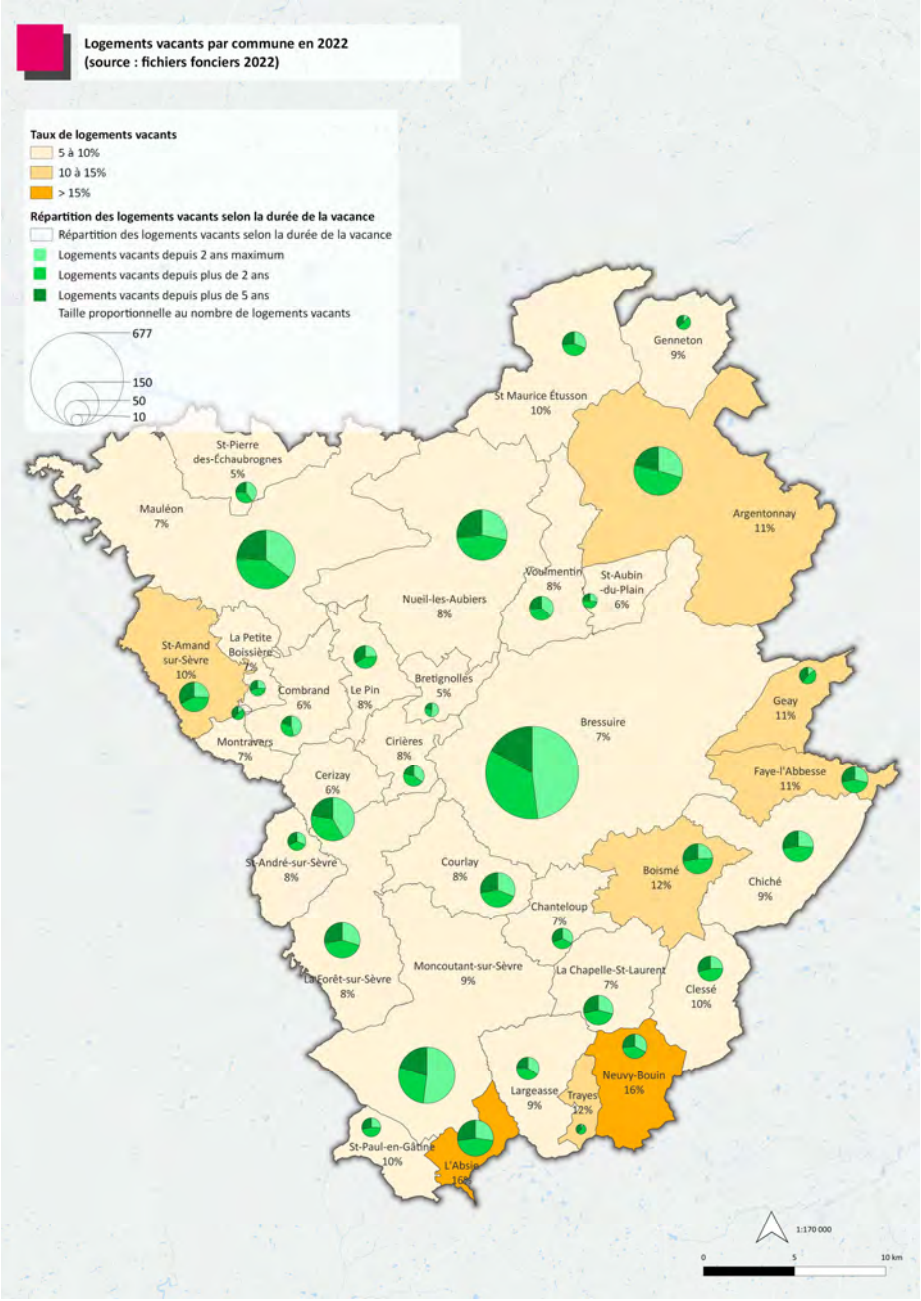
Parmi ces logements, **1 540 sont vacants depuis plus de 2 ans, et 926 d'entre eux depuis plus de 5 ans.**

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

Ils sont très anciens pour l'essentiel : 72 % ont plus d'un siècle

25 % sont la propriété de personnes âgées de 75 ans ou plus.

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



# 2 - TENDANCES DES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS

# Un marché équilibré, à la limite du point de bascule

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

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

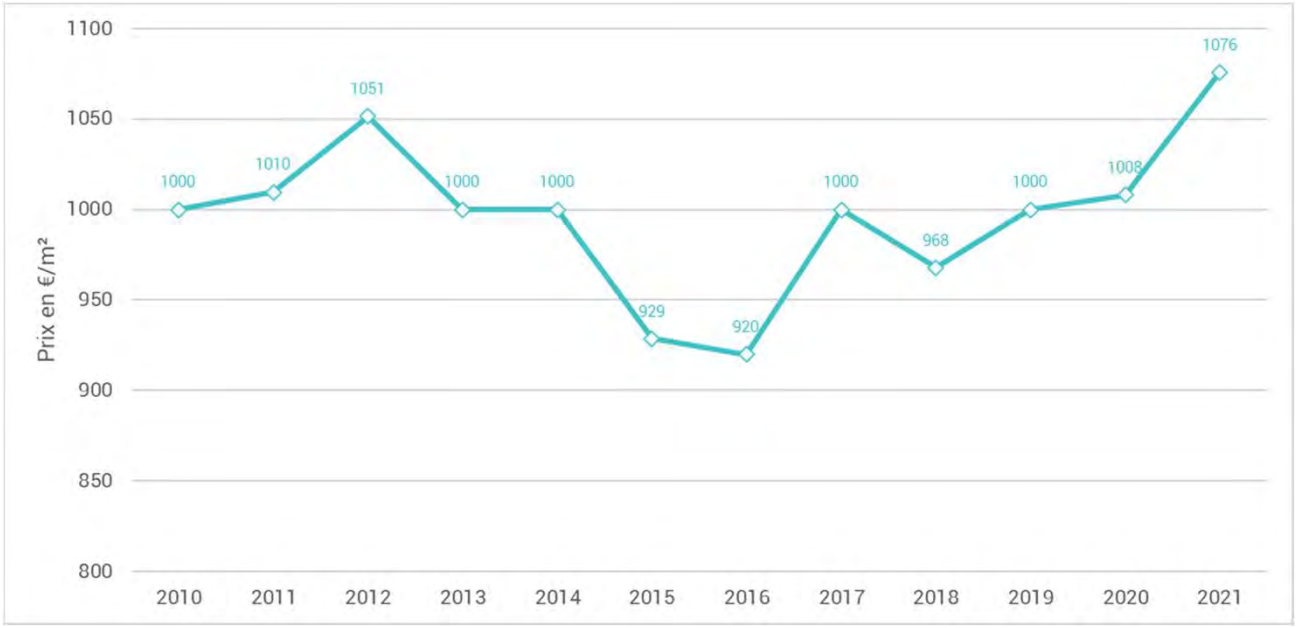
Alors que les prix moyens en €/m² des logements anciens étaient contenus jusqu'en 2020, ces derniers ont assez largement augmenté depuis. Si les statistiques disponibles ne permettent pas encore de le mesurer, ce phénomène semble s'être accentué depuis.

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

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

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

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




*Source : DV3F*

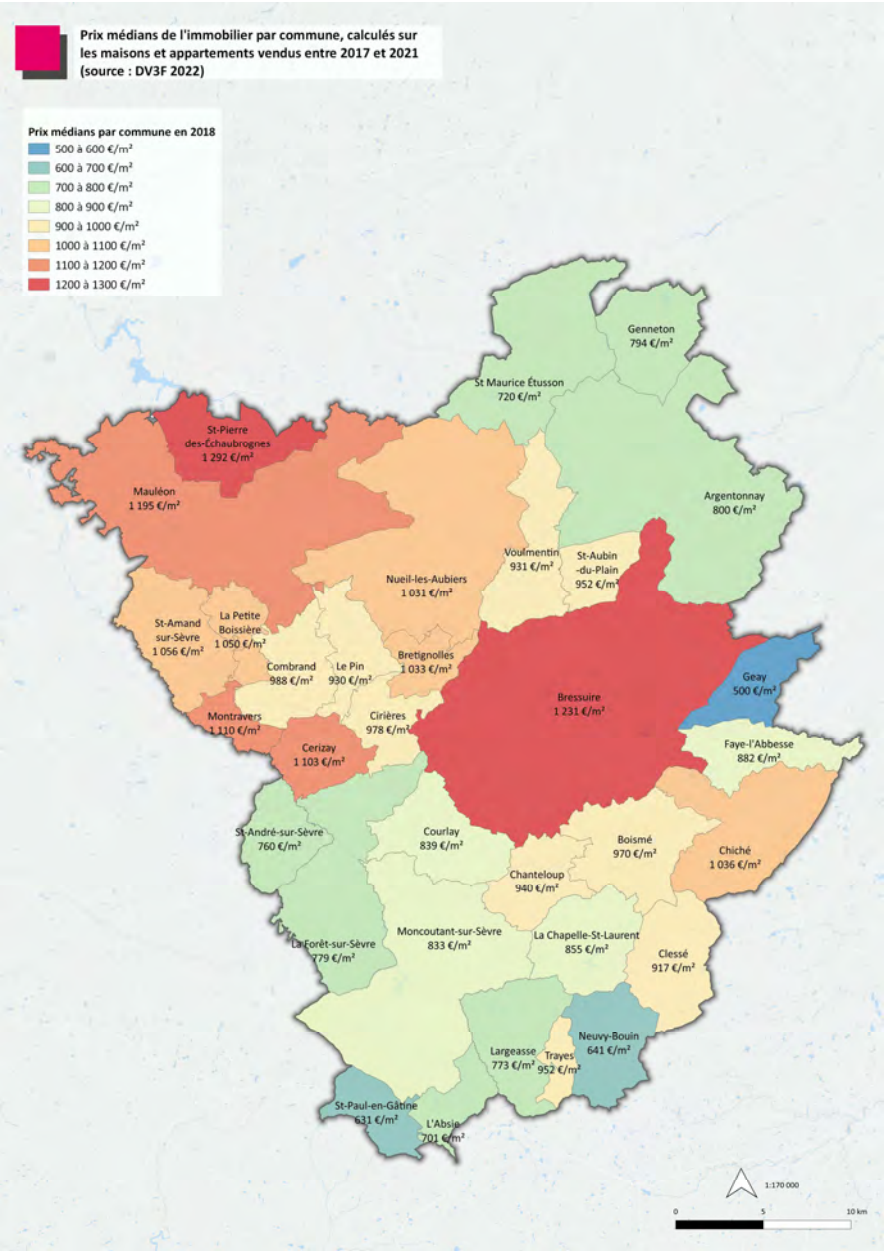
# Des contrastes internes forts en matière de prix de l'immobilier ancien

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

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

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

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



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

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

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

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

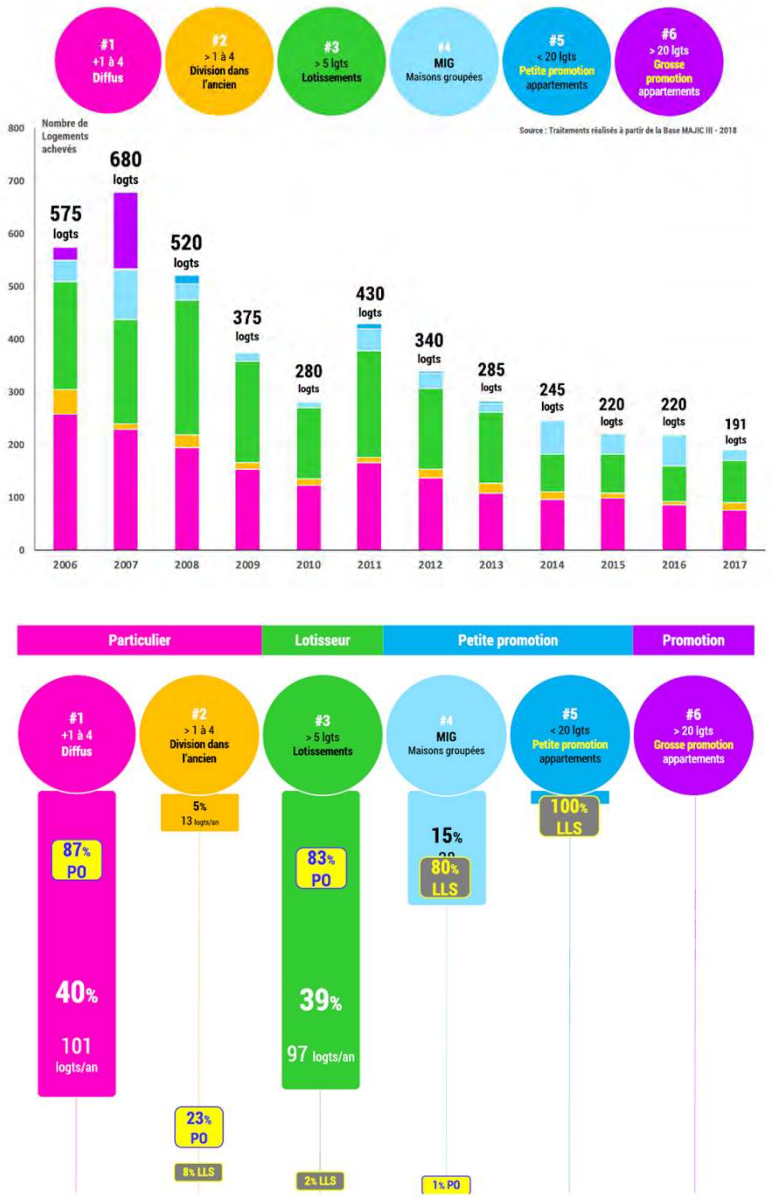
- La production de maisons groupées (15%)
- Les créations de logements par division dans l'ancien (5%)
- La promotion (petits immeubles) pour seulement 1%, uniquement portée par des bailleurs sociaux

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

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

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

* VEFA: Vente en Etat Futur d'Achèvement




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

# Un territoire d'accession sociale, d'abord privée

L'accession sociale est présente dans :

- L'ancien qui, jusqu'à maintenant, permet aux ménages d'acquérir un bien aisément et d'y faire des travaux selon leur rythme, leur capacité, avec le soutien d'amis/famille (selon le principe du coup de main et de l'auto-réhabilitation). Depuis 2022, le programme AggloRénov a permis à 25 primo-accédants de bénéficier de subventions pour des travaux, suite à leur acquisition. Pour un montant moyen de travaux de 12 500€ HT par logement, la CA2B et les communes partenaires apportent 40% de subvention. Les objectifs initiaux (30 dossiers sur 5 ans) sont pratiquement atteints au bout de 2 ans de programme. Il y a donc une forte demande sur ce type d'accession.

- Par la construction neuve dans les communes disposant de lots à bâtir à des prix très modérés (10 €/m2, lot à 15 000€) … et avec le même principe de réalisation que dans l'ancien (coups de main, auto-construction, …). Dans le contexte actuel d'inflation et d'augmentation des taux d'intérêt des prêts bancaires, beaucoup de projets de primo-accédants ont été reportés voire annulés.



# L'accession sociale par la vente de logements sociaux

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

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

Sur l'ensemble de leur parc :

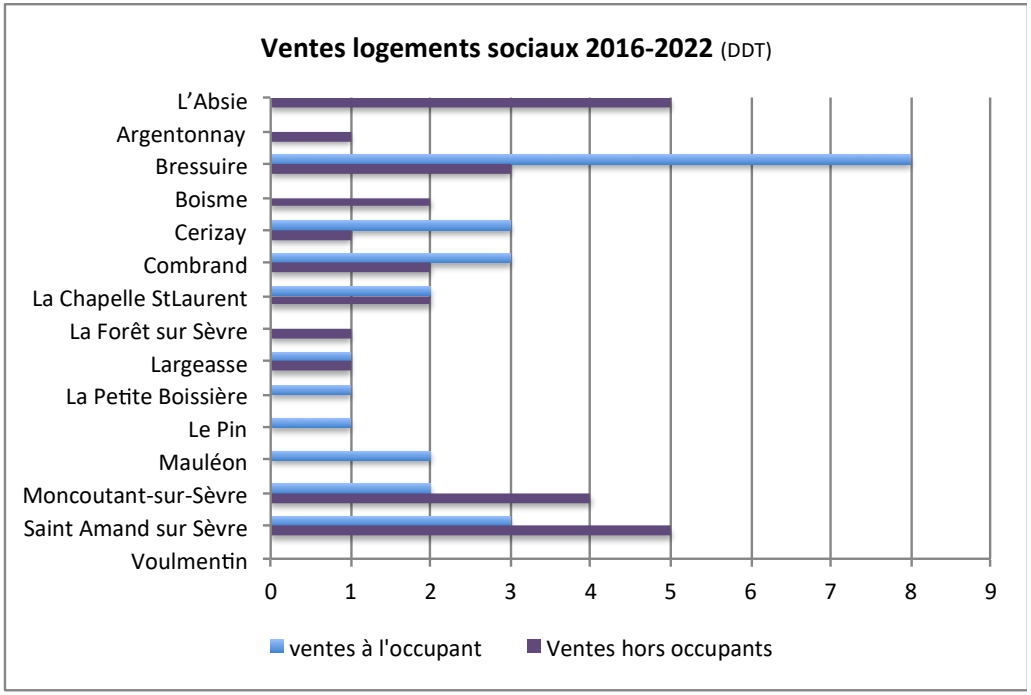
- DSH : 196 ventes 2021-2026 ; 98 sont aujourd'hui commercialisés.
- IAA : 148 ventes 2019-2025 ; 73 sont en commercialisation.
- SLH prévoit 5 ventes annuelles sur l'ensemble de son patrimoine et n'en propose pas sur le territoire.

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

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

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

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



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

Des risques de blocage suite à :

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

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

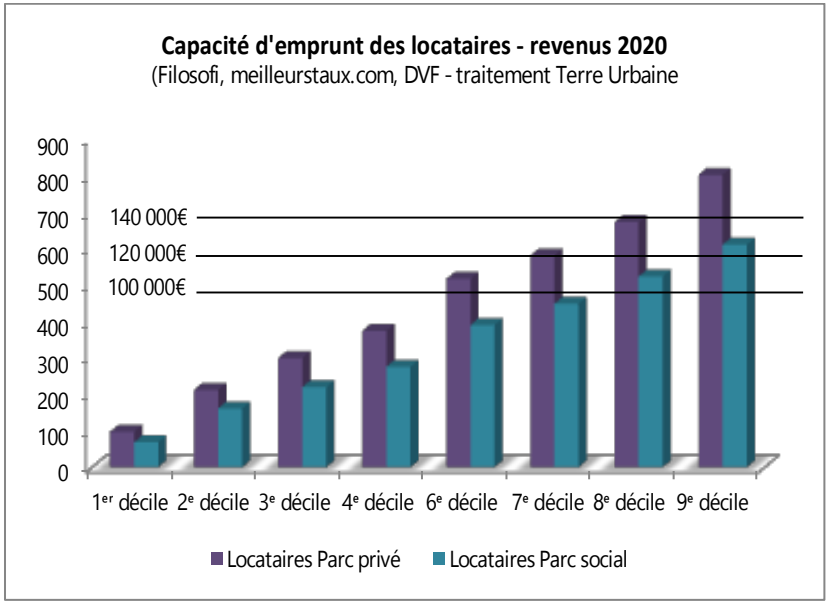
Depuis 2022, l'inflation remonte, les prix se stabilisent mais ne diminuent pas alors que la pression sur le parc ancien a été très sensible récemment.

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

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

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

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




*Lecture du graphique :*

*à gauche : niveau des remboursements mensuels pour un emprunt sur 25 ans par rapport aux revenus annuels par décile*

*un emprunt de 100 000€ revient à rembourser ±500€ par mois. Cela n'est accessible qu'aux ménages du 6ème décile du parc locatif privé et à ceux du 8ème décile logés en HLM.*

*Taux : 3,43 % assurance comprise*

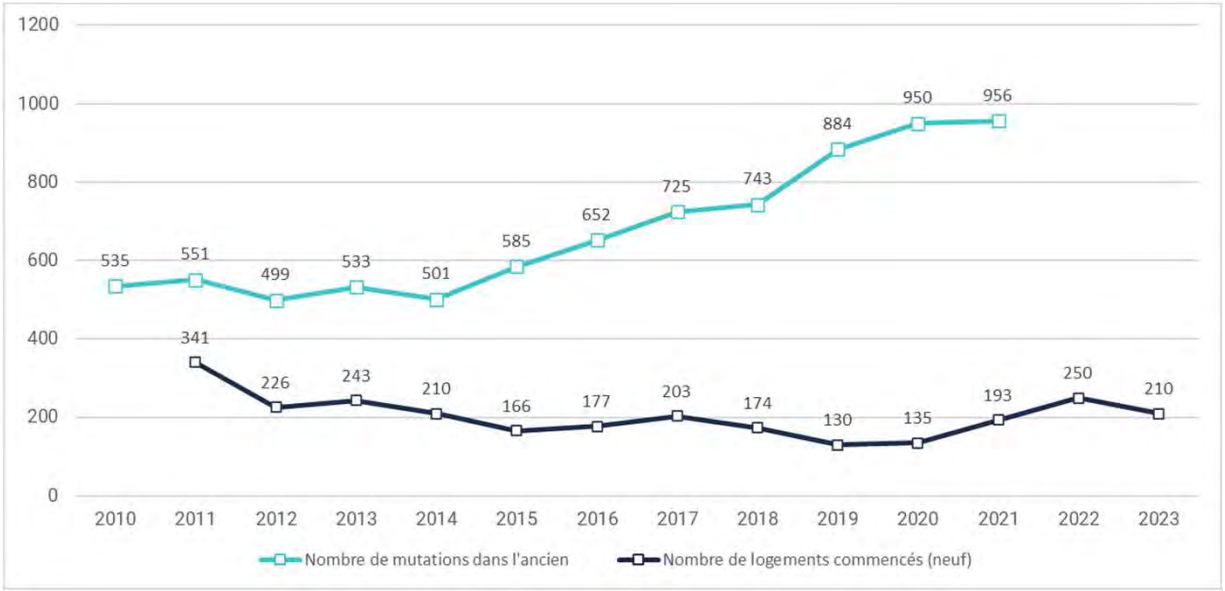
## Un intérêt renouvelé pour le parc ancien, mais une construction neuve qui diminue

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

L'augmentation des coûts de construction du fait de la mise en œuvre de la RT 2012 et de nouvelles normes sismiques à compter de 2012 peut expliquer en partie ce phénomène.

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

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




*Sources : DV3F et sit@del2*

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

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

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

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

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

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

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

3 niveaux de loyers :

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

Au 1er janvier 2024, les niveaux de loyers Loc'Avantages ont été actualisés et ils ont été précisés par commune. Cela amène à des écarts importants par rapport à 2022 et entre communes. Ainsi, par exemple, on note une progression de + 45% à l'Absie ou + 49% à St Amand sur Sèvre alors qu'à Moncoutant sur Sèvre ou à la Chapelle St Laurent, - 4%.
Questionnement sur les modalités de calcul de ces loyers plafonds et de cette grande variabilité : quid dans 2 ans ?

| **En 2022,** pour un logement de 63m² | Bressuire | autres communes CA2B | Faye l'Abbesse, Geay, Genneton, Chiché |
|---|---|---|---|
| Loyer de marché | 7,36 | 5,75 | 5,66 |
| LOC 1 conventionnement à loyer intermédiaire | 6,26 | 4,89 | 4,81 |
| LOC 2 conventionnement à loyer social | 5,15 | 4,03 | 3,96 |
| LOC 3 conventionnement à loyer très social | 4,05 | 3,16 | 3,11 |

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

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

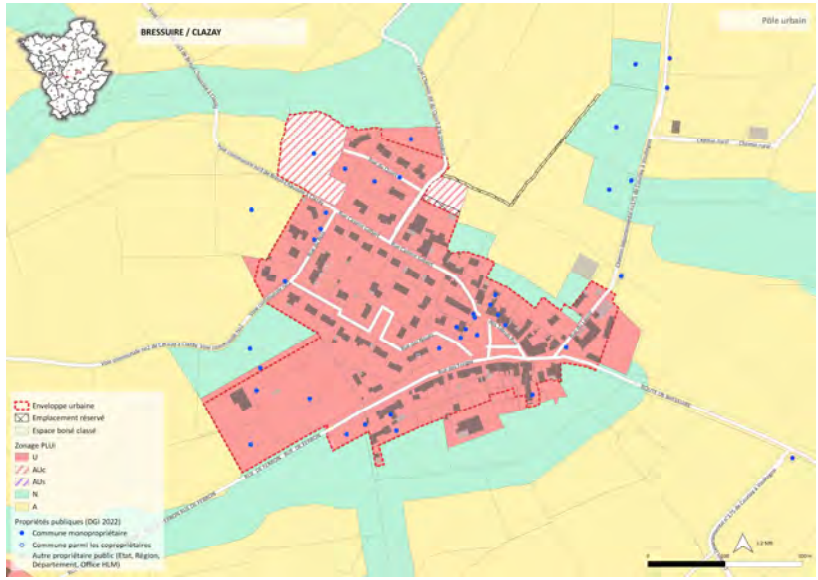
Les lotissements représentent sur la dernière décennie environ 40% de l'offre en logements produite sur l'Agglomération. Ils concentrent une large partie de l'action foncière des communes. Ainsi, la programmation des zones AU établie dans le PLUi sert de guide pour les acquisitions foncières par les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

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

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

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

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



## Des prémices de stratégies foncières favorisant le renouvellement urbain

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

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

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

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

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

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

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

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

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

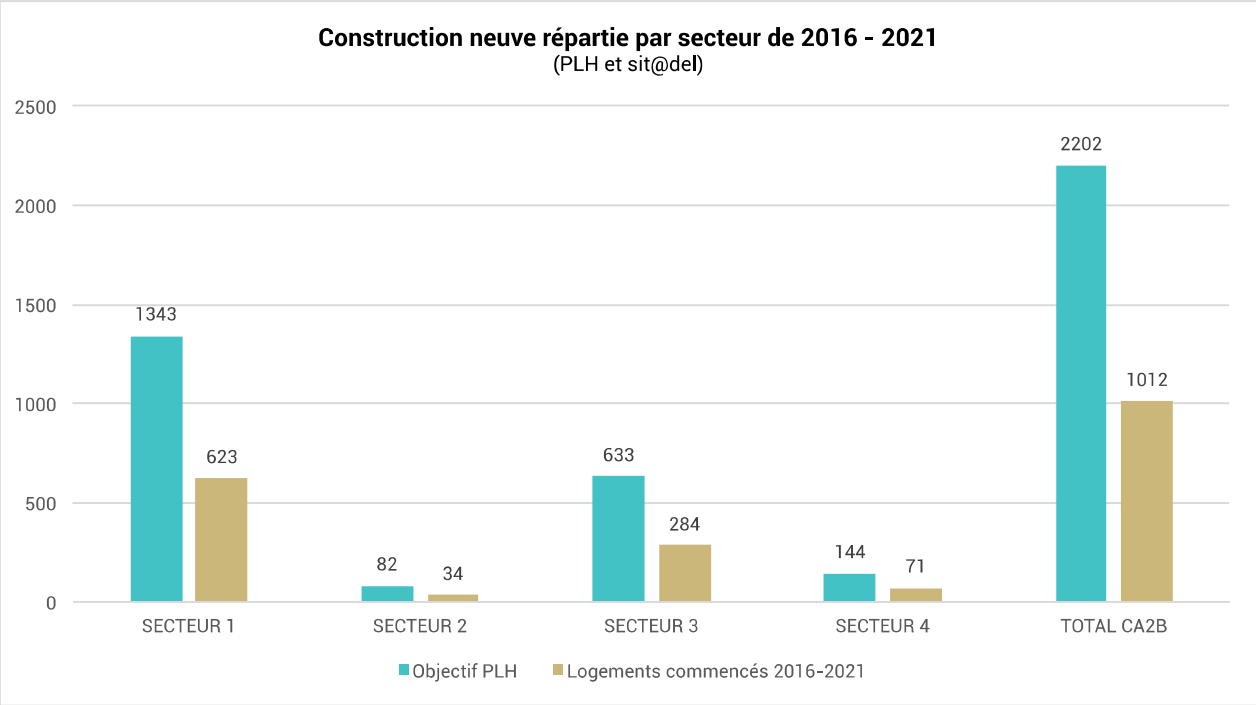
# Un nombre de logements neufs commencés bien inférieur aux objectifs : 367 logements par an, dont 330 logements neufs par an

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

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

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

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



## La satisfaction des besoins

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

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

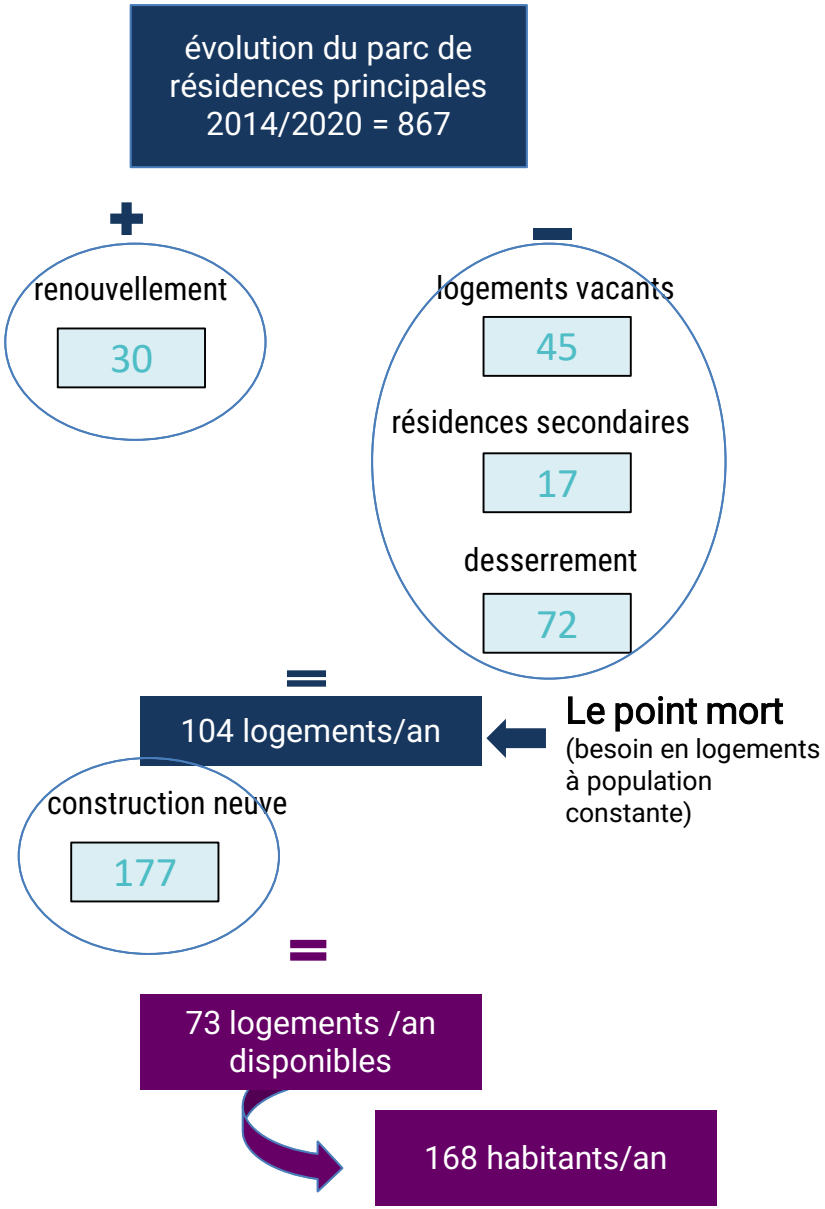
La production neuve ± 175 logements/an permet d'assumer le point mort et d'accueillir une population nouvelle

De fortes capacités de progression grâce à :

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

Une attention : les besoins liés au desserrement des ménages

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



# Une dynamique de limitation de la consommation foncière engagée

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

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

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

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

Dans un second temps et par tranches de 10 ans (2031-2040 et 2041-2050), la loi introduit l'obligation d'aller vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Le ZAN promeut la sobriété foncière et à la densification en s'appuyant notamment sur la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) ayant pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

**Sur la CA2B,**

Entre 2009 et 2021, 927 hectares de surfaces naturelles ont été consommés sur le territoire intercommunal.

Le premier poste de consommation est l'habitat avec 563 hectares consommés en un peu plus d'une décennie.

| | Total Artificialisation 2009-2021 en ha | Consommation annuelle en ha |
|---|---|---|
| Habitat | 563,3 | 51,2 |
| Activité | 209,9 | 19,1 |
| Route | 95,2 | 8,7 |
| Mixte | 8,5 | 0,8 |
| Ferrov | 0,1 | 0,0 |
| Inconnu | 50,8 | 4,6 |

Source : portail de l'artificialisation, Fichiers Fonciers Cerema retraités, données au 1er janvier 2022

Le SCoT précise dans son bilan que le territoire ne doit pas dépasser 452 ha de consommation foncière environ pour la période 2017-2031 dont :

- 182 ha dans les zones économiques
- 225 ha pour le développement de l'habitat
- 40 à 45 ha pour les équipements

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

Le PLUi CA2B approuvé le 9 novembre 2021 engage une stratégie de limitation de la consommation foncière et fixe la limite de la consommation d'espace à vocation d'habitat à 115 hectares maximum sur 10 ans. Pour rappel, l'objectif du SCoT s'établit à 225 hectares à l'horizon 2031, soit 15 hectares par an.

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

La programmation du PLUi fixe des objectifs de nombre de logements et de densité minimale pour chaque secteur à vocation d'habitat et souhaite être plus vertueux que ce qui est attendu par le SCoT.

Ainsi, les objectifs de densité minimum varient entre 9 et 21 logements/hectare et l'objectif moyen est de 16 logements par hectare. Par secteur, la densité moyenne est de :

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

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

***Répartition des zones 1AUh et 2AUh à vocation d'habitat (enveloppe urbaine / extension)***

| | Zones 1AUh | Zones 2AUh | Total |
|---|---|---|---|
| En enveloppe urbaine | 72.6 | 2.3 | 74,9 |
| En extension | 101.7 | 13.3 | 115 |
| Total | 174.3 | 15.6 | 189.1 |

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

# 3 - POLITIQUE DE LA VILLE ET LOCATIFS SOCIAUX

# Un parc locatif social bien installé

# Un parc locatif social bien réparti, mais plutôt urbain

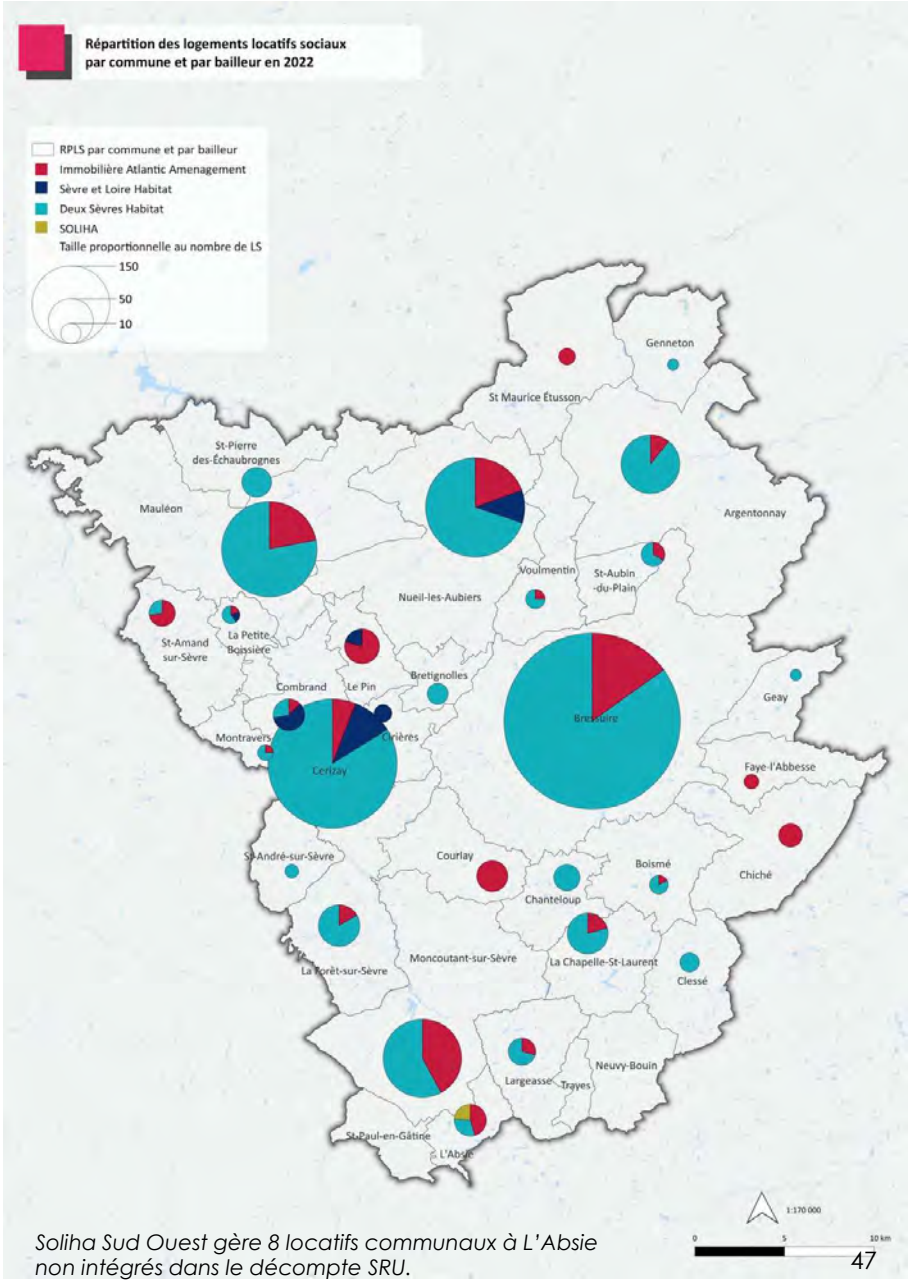
Le parc est localisé essentiellement dans les pôles urbains :

- Bressuire (30%)
- Cerizay (19%)
- Nueil Les Aubiers (11%)
- Mauléon (10,4%)
- Moncoutant sur Sèvre (6,8%)
- Argentonnay (3,7%)

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

2 881 locatifs sociaux au 1er janvier 2022 répartis chez trois bailleurs :

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




*Soliha Sud Ouest gère 8 locatifs communaux à L'Absie non intégrés dans le décompte SRU.*

## Avec des logements individuels

2/3 des locatifs sociaux sont des logements individuels.

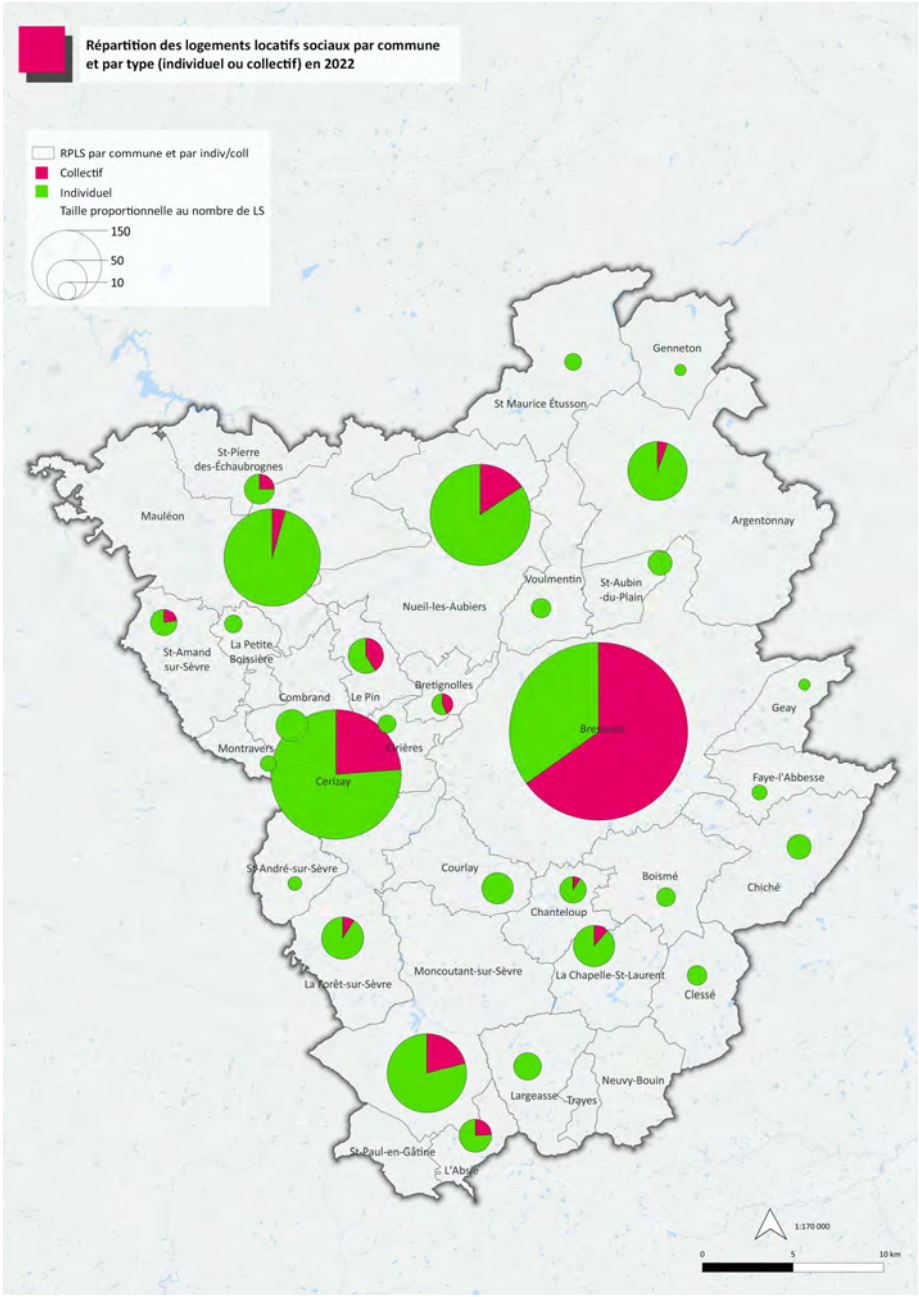
16 communes possèdent exclusivement des locatifs individuels.

Les communes les plus urbaines ont le plus de collectifs, soit du fait de l'histoire économique et de l'intensité des besoins au moment de la construction (par ex. Cerizay) auquel s'ajoute le fait urbain comme Bressuire, où les collectifs sont largement majoritaires (65%). C'est la seule commune dans ce cas.

L'offre en individuel semble donc plutôt bien insérée dans son environnement où la maison avec jardin est privilégiée.

On pourrait penser que le collectif trouve plus difficilement preneur localement car moins en adéquation avec l'attente en milieu rural. Ce qui n'est pas complètement vrai car :

- il a l'avantage de proposer des logements difficiles à trouver ailleurs (petits logements ou très grands logements),
- la demande augmente fortement,
- la population immigrée ayant des pratiques de vie communautaire semble s'être adaptée aux collectifs bressuirais,
- le développement très modeste du parc locatif social depuis plus de dix ans entraîne un repli sur tout locatif disponible.



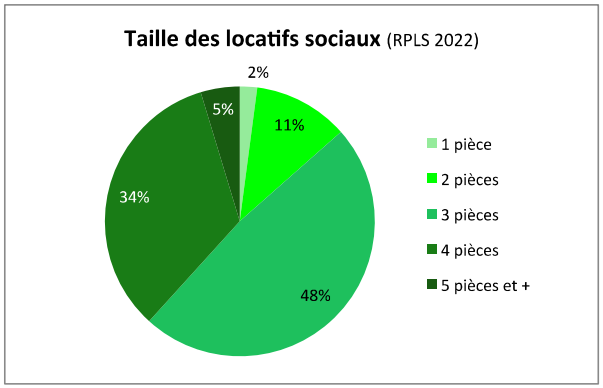
## Des logements familiaux

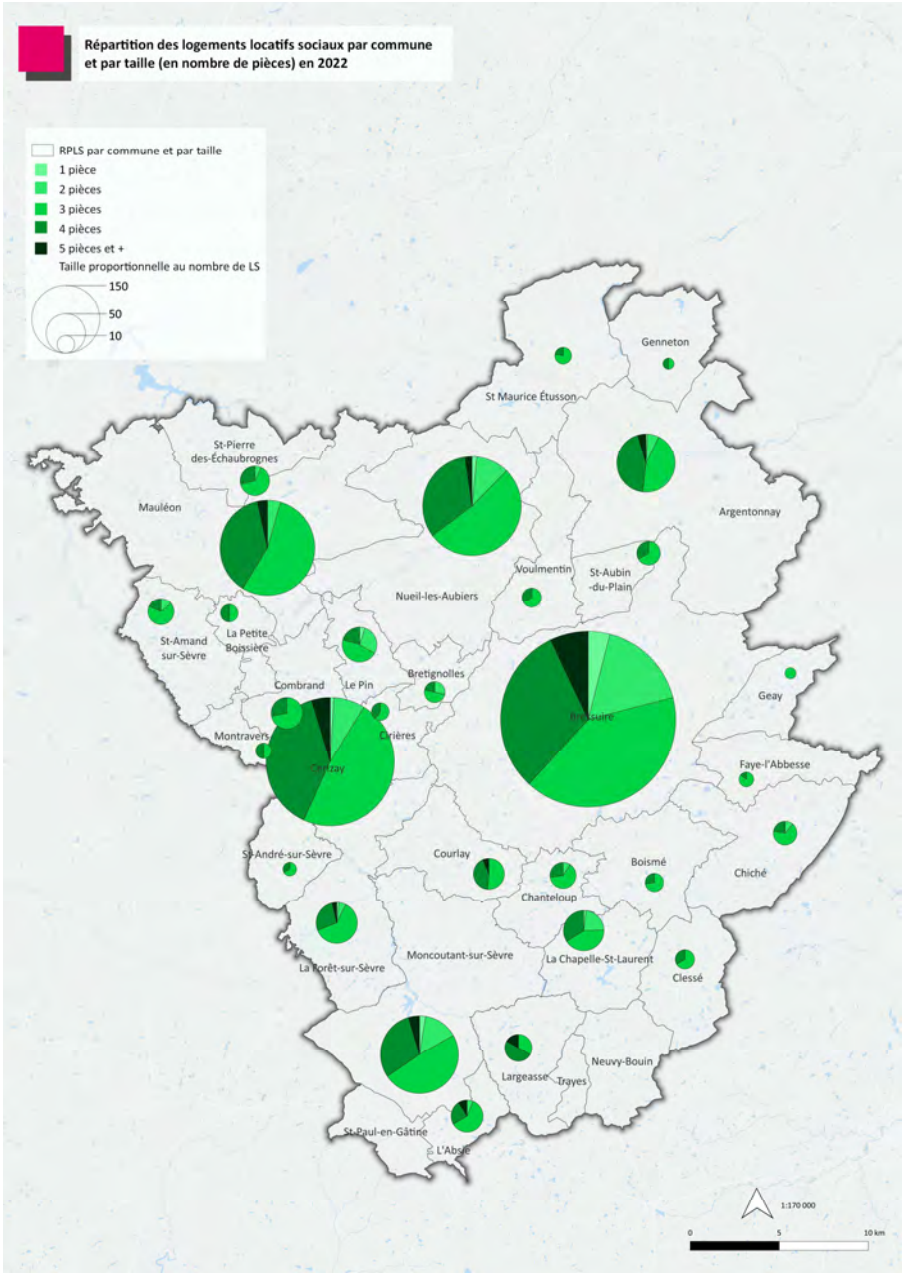
L'offre est concentrée sur des logements de type 3 à 4 : 82 %.
Elle est donc parfaitement adaptée pour accueillir des familles, qui s'y sentent bien et restent en général dans leur logement (en l'absence de projets d'accession ou de changements de vie).

En revanche pour la décohabitation des jeunes, les personnes sans enfant, les célibataires, les grandes familles, etc., l'offre est beaucoup plus réduite, voire inexistante dans la plupart des communes et bourgs du territoire.

De la même manière, les familles dont les enfants grandissent et les personnes âgées s'organisent dans leur logement initial, sans adaptation de ce dernier à l'évolution de la taille du ménage.

Dans ce contexte, seule la ville de Bressuire assure une offre un peu plus conséquente en petits logements avec 17 % de T2.
À noter cependant le cas particulier de la commune du Pin qui propose un parc collectif et de petits logements avec un tiers de T1 et T2, correspondant au parc dédié à Emmaüs et aux logements des compagnons.



## Un parc déjà ancien

Plus de la moitié (55%) des locatifs sociaux du territoire a plus de 30 ans. Ce taux s'élève à 70 % à Bressuire.

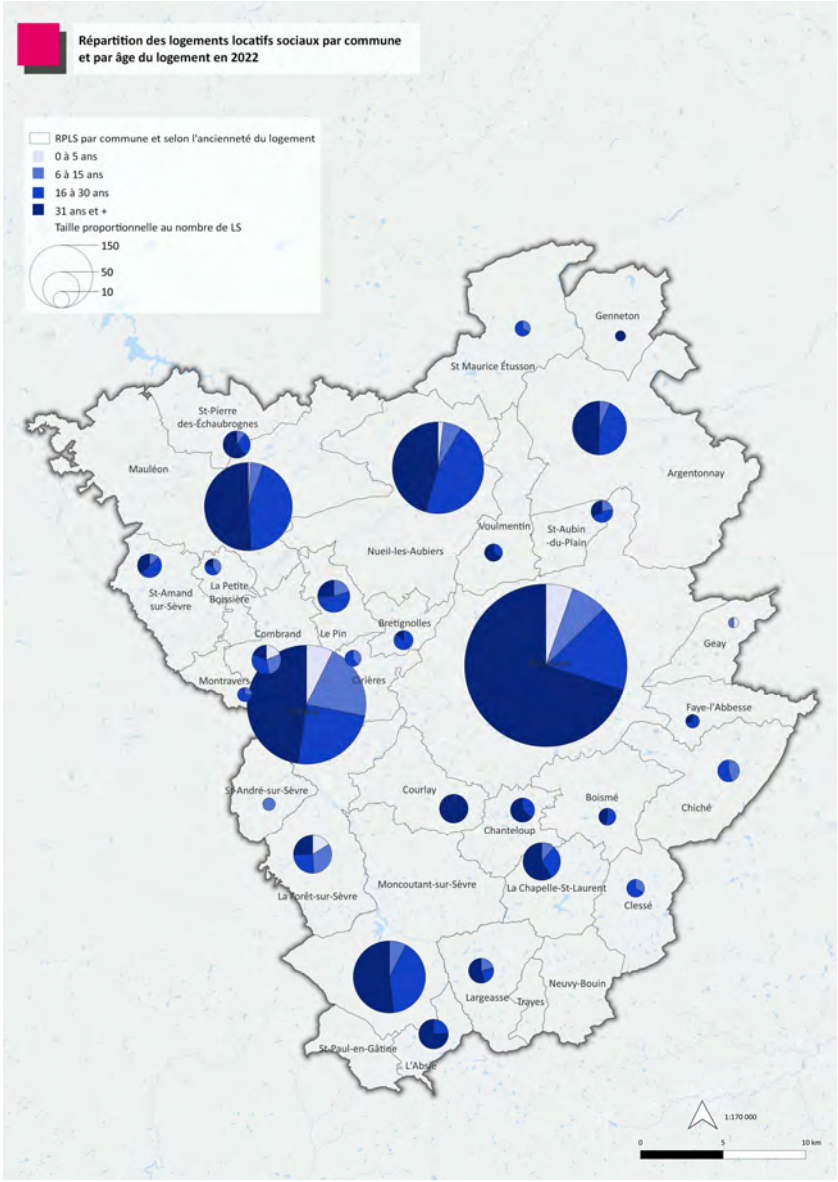
Dans les autres communes SRU, il est aux environs de 50 % (entre 48 et 52 %) sauf à Nueil-les-Aubiers (45 %). Dans cette commune ainsi qu'à Mauléon et Moncoutant, il y a un relatif équilibre avec la période qui a suivi (décennie 90 jusqu'en 2005).

L'autre fait notable est par conséquent la grande faiblesse du parc récent : 4% date de moins de 5 ans soit 118 locatifs, en lien avec un faible engagement dans de nouveaux projets jusqu'à une période récente, les bailleurs s'orientant plutôt sur la réhabilitation de leur parc existant.

L'ancienneté de cette implantation est à relier avec la présence de l'opérateur historique : Habitat Nord Deux-Sèvres, qui fut un partenaire très actif.

Depuis le 1er janvier 2019, avec la fusion d'Habitat Sud Deux-Sèvres et de Habitat Nord Deux-Sèvres, Deux-Sèvres Habitat est devenu le premier bailleur social du département, où l'agglomération niortaise représente un poids remarquable et capte de nombreux projets.

Aujourd'hui, les bailleurs affichent néanmoins la volonté de produire plus sur le territoire, en réponse à la demande actuelle et aux engagements pris dans les Contrats de Mixité Sociale.



## Encore des besoins de rénovation énergétique

La majeure partie du parc social présente de bonnes catégories DPE énergie :

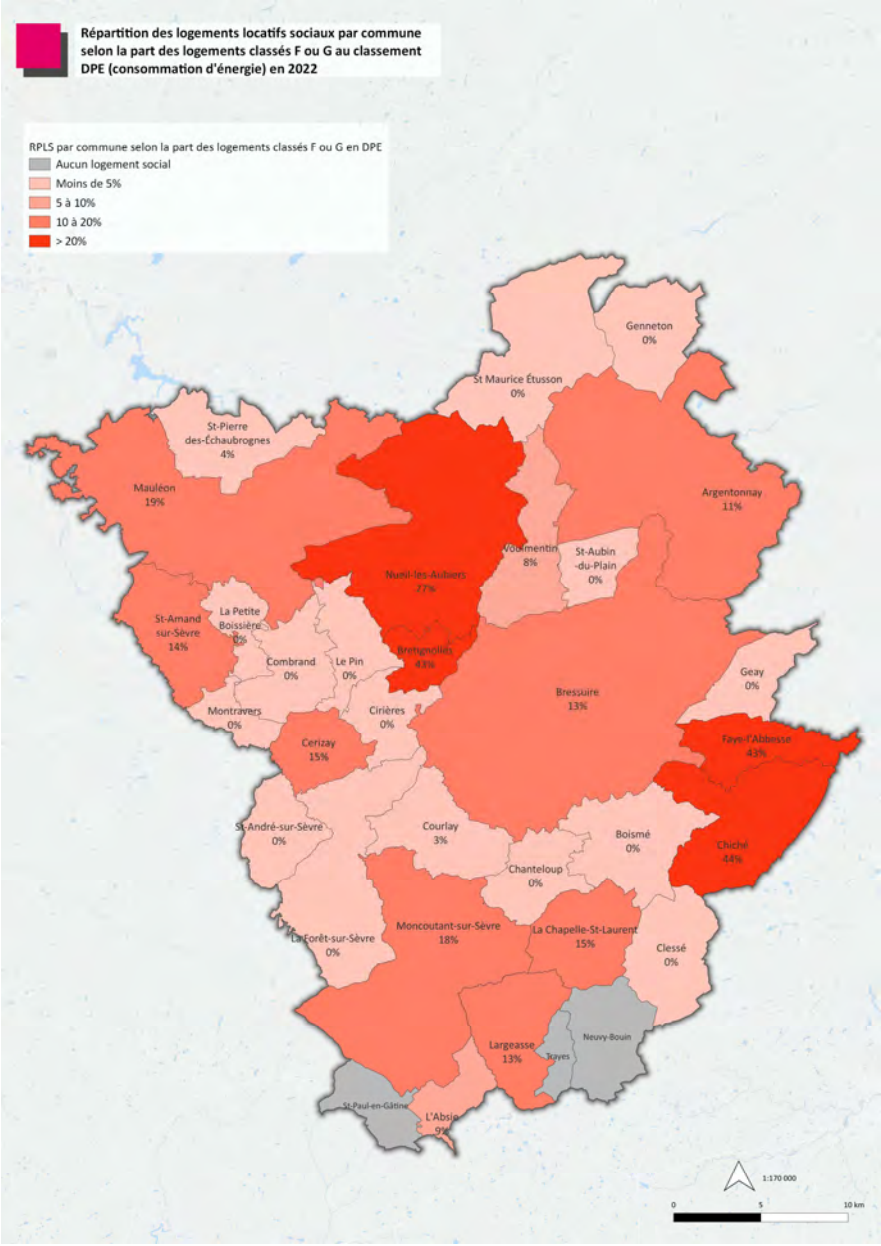
- 22,5 % en catégorie A, B et C (avec même plus de A que de B)
- 35 % en catégorie D
- 27 % en catégorie E
- Les catégories G ont désormais quasiment disparu (1 % du parc), soit presque dix fois moins que ceux en catégorie A.

Malgré cela et en lien avec son ancienneté, le parc locatif présente un nombre conséquent de logements en catégorie F: 14 % soit 402 logements.

Les bailleurs ont donc encore de gros travaux de rénovation énergétique, principalement dans les communes SRU :

- Bressuire : 113
- Cerizay : 78
- Mauléon : 52
- Moncoutant sur Sèvre : 35
- Nueil Les Aubiers : 77

C'est également le cas dans des communes au parc modeste, mais où la part de locatifs en catégorie F et G est conséquente et demande des travaux urgents au regard des exigences de la loi : Bretignolles, Chiché, Faye l'Abbesse, … En effet, dans ces communes, le parc est tel, que l'arrêt de la mise en location pourrait avoir un fort effet de réduction de l'offre.



## 787 locatifs conventionnés en complément

Outre le parc locatif social des bailleurs, le parc conventionné correspond à plusieurs types de logements ou d'hébergements. Ce sont par exemple les logements en foyers résidences, les lits d'hébergement, les logements communaux, les logements locatifs privés, etc. Dès lors qu'ils sont conventionnés, ces logements entrent dans le décompte SRU.

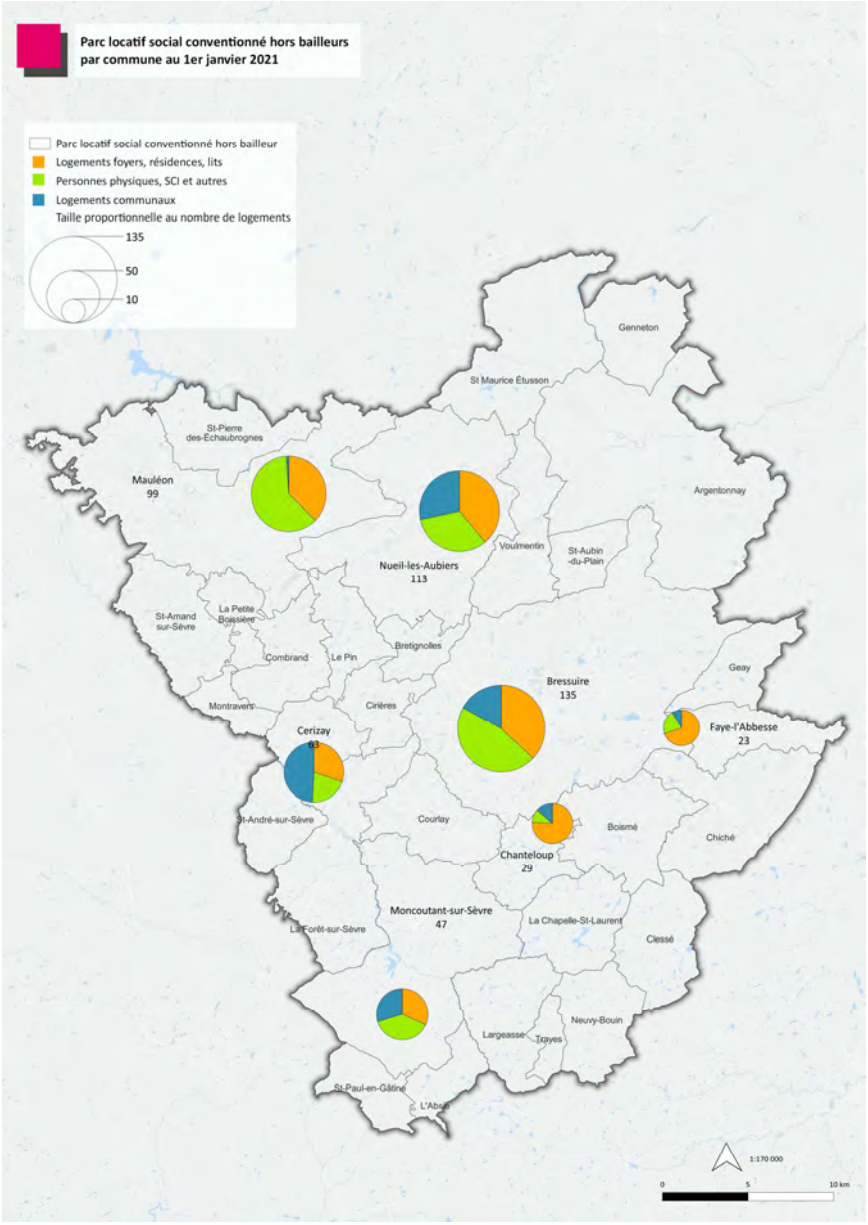
Sur le territoire intercommunal, 210 logements communaux conventionnés ont été recensés. Certaines communes en possèdent sans conventionnement.

Selon les entretiens réalisés avec elles, elles pratiquent des loyers s'apparentant au locatif social. Cela permet de compenser l'absence des bailleurs sociaux, peu intéressés par les projets en petites communes sans moyens de mobilité publique ni de services.

La CA2B a pris ce phénomène en compte avec des règles de financement spécifiques du locatif public communal et a programmé 350 000 €.

À noter : les aides CA2B sont actuellement réservées à la production de logements dans du bâti ancien ou en neuf suite à une opération de renouvellement urbain.

Ensuite, au regard de la difficile mobilisation des bailleurs HLM sur ces communes, le règlement de subvention mériterait d'être actualisé afin de mieux prendre en compte les opérations en construction neuve.



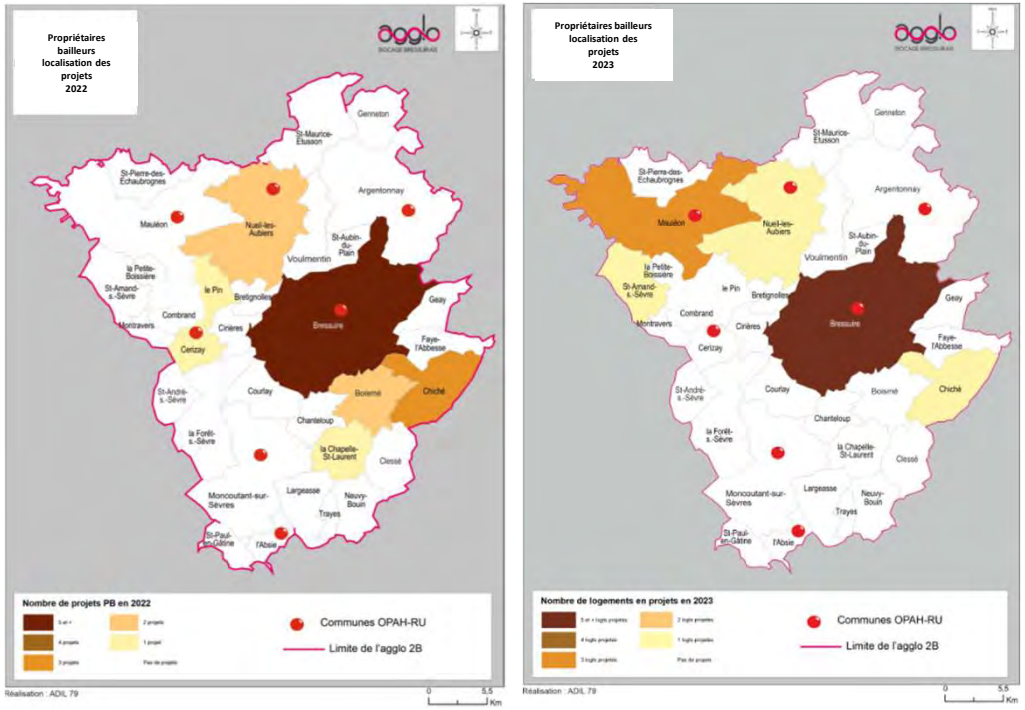
## Le privé conventionné à développer

Parallèlement au parc public, le développement du parc privé conventionné est également programmé avec Agglorénov avec des objectifs 2022-2026 de 90 logements locatifs conventionnés (54 en OPAH RU et 36 en OPAH).

Un logement conventionné est une habitation dont le propriétaire a conclu une convention avec l'État. Ce dernier doit ainsi louer son bien sous certaines conditions : durée du bail de 6 ou 9 ans, montant du loyer plafonné, locataire à faibles ressources…. En échange, le bailleur pourra profiter d'avantages (déductions fiscales ou versement d'aide).

Se pose néanmoins la difficulté d'équilibrer des opérations dès lors que les prix de l'ancien et des travaux augmentent. Par ailleurs, la hausse des loyers privés concurrence fortement l'attractivité et la compétitivité du conventionnement malgré les aides.

Avec l'actualisation à la hausse des niveaux de loyers Loc'Avantages applicables pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 1er janvier 2024, la dynamique de conventionnement est relancée amenant la CA2B à augmenter les objectifs de production de logements locatifs conventionnés pour les 3 prochaines années: 2024 à 2026.




*Source : Copil AggloRénov, février 2023 et avril 2024, bilan années 1 et 2*

**Nb de dossiers agréés par l'ANAH en 2022 et 2023:**
8 + 4 logements en OPAH
17 + 12 logements en OPAH-RU

Subventions réservées :
ANAH : 546 128€ + 360 590€
AGGLO 2B : 199 160€ + 172 351€
COMMUNES : 92 839€ + 116 619€

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

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

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

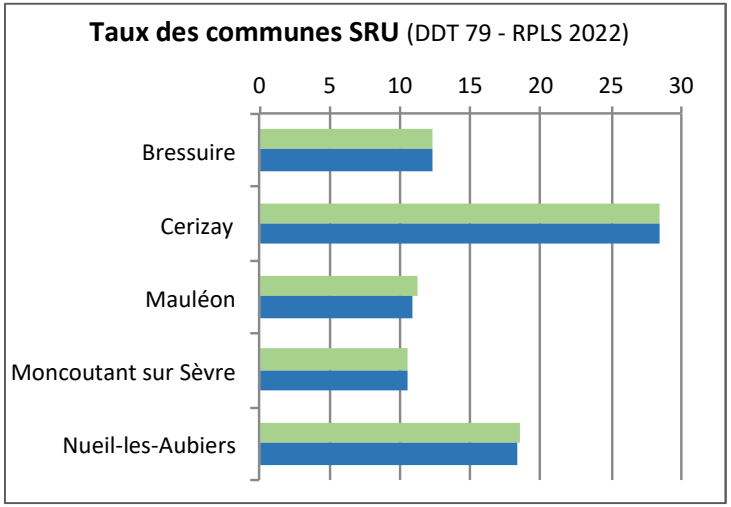
Pour la période triennale 2023-2025, seule Cerizay a été exemptée, le taux de logements locatifs sociaux dépassant les 20%. Les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Nueil-les Aubiers ont été reconnues déficitaires. Au vu des objectifs de production à atteindre, un nouveau contrat de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

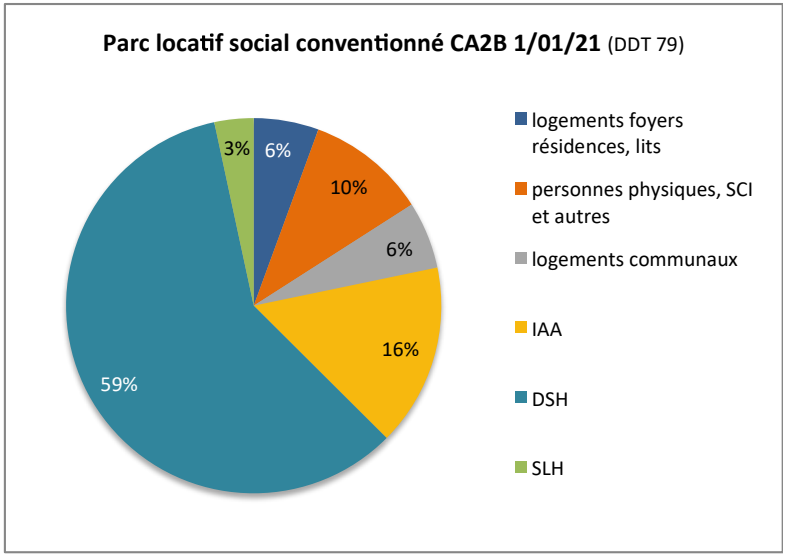
Il est rappelé toutefois que dans le cas de communes issues de fusion, comme c'est le cas pour Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre, leur organisation urbaine et spatiale éclatée est particulièrement pénalisante dans le cadre de l'interprétation de la loi SRU. Il s'agira ainsi au-delà des objectifs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

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

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

*Objectif : un nombre de locatifs sociaux supérieur à 20 % du total des résidences principales à horizon 2025.*



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

| 2022 | Bressuire | Cerizay | Mauléon | Moncoutant sur Sèvre | Nueil Les Aubiers | totaux communes SRU |
|---|---|---|---|---|---|---|
| nombre de résidences principales[1] | 8 980 | 2 090 | 3 511 | 2 323 | 2 287 | 19 191 |
| nombre de logements locatifs sociaux | 1 112 | 580 | 385 | 243 | 421 | 2 741 |
| taux de LLS | 12,38% | 27,75% | 10,96% | 10,46% | 18,40% | 14% |
| déficit SRU au 01/01/2022 | 684 | -162 | 317 | 222 | 36 | 1 097 |
| | | | | | | |
| Programmation LLS 2020-2022 | 142 | 19 | 65 | 10 | 43 | 279 |

| *Objectifs de production de logements estimés au vu du PLUi et de la loi SRU* | Bressuire | Cerizay | Mauléon | Moncoutant sur Sèvre | Nueil Les Aubiers | totaux communes SRU | totaux CA2B |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| objectifs PLUi production globale de logts par an | 92 | 30 | 48 | 25 | 30 | 225 | 367 |
| objectifs PLUi LLS[2] par an | 20 | 4 | 11 | 4 | 6 | 45 | 52 |
| objectifs SRU LLS avec CMS par an[3] (au vu du déficit SRU au 01/01/2022) | 57 | 0 | 26 | 18 | 12 | 113 | 120 |
| *objectifs SRU LLS avec CMS par an[3] (% par commune)* | *62%* | *0%* | *54%* | *72%* | *41%* | *50%* | *33%* |

*Or selon les CUS des bailleurs sociaux et les CMS précédents, la capacité cumulée des 3 bailleurs sur le territoire CA2B est évaluée à environ 65 logements par an.*

[1] *RP: données DHUP*

[2] *LLS = Logements Locatifs Sociaux*

[3] *si application stricto sensu sans tenir compte de la dynamique de production réenclenchée.*

## Des Contrats de Mixité Sociale pour redynamiser la production

Deux premiers contrats de mixité sociale ont été signés en 2021 sur les communes de Bressuire et Mauléon.

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

Avec la loi 3DS, de nouveaux contrats de mixité sociale ont été précisés.

Ainsi, pour la nouvelle période triennale 2023/2025, il s'agit de redéfinir deux nouveaux contrats de mixité sociale pour Bressuire et Mauléon.

Par ailleurs, un contrat de mixité sociale a aussi été défini sur Moncoutant sur Sèvre au regard de son déficit en logements locatifs sociaux.

| | **Objectifs SRU 2020-2022** | **Objectifs SRU 2023-2025** | **Objectifs avec CMS sur la période 2021-2023** | **Objectifs avec CMS 2023-2025** |
|---|---|---|---|---|
| Bressuire | 324 | 225 | 200 | 171 |
| Mauléon | 149 | 105 | 91 | 79 |
| Nueil-Les-Aubiers | 11 | 30 | / | / |
| Moncoutant sur Sèvre | 37 | 55 | / | 55 |
| **TOTAL communes SRU** | **521** | **415** | **291** | **305** |

# Politique de la Ville : Valette, un petit quartier prioritaire

Situé au Sud-Est du centre-ville de Bressuire, le quartier Valette fait l'objet d'un contrat de ville depuis 2015.

C'est un petit quartier avec environ 500 logements pour 1 173 habitants : 393 locatifs sociaux répartis entre Deux-Sèvres Habitat (362) et Immobilière Atlantic Aménagement (31), sur un périmètre de 22 ha. Au-delà de la densité de locatifs sociaux, Valette rassemble également la moitié des collectifs sociaux de la ville.

En limite urbaine, le passé rural (avec des percées visuelles sur la campagne) côtoie des aspects urbains déclassés et hors norme au regard de l'urbanisme environnant.

Il intègre des bâtiments collectifs locatifs (R+2 à R+4), souvent sur rez-de-chaussée surélevés pour intégrer la pente, et des pavillons insérés au cœur du périmètre, le plus souvent occupés par leur propriétaire.

Le quartier propose de grands logements (131 T3, 121 T4 et 40 T5). Selon l'évaluation du contrat de ville, il est constaté peu de rotation sur les T5, les grandes familles y restent.

Pour autant, il présente également le taux de sur-occupation le plus élevé du territoire (7,9 % ; 1,6 % Bressuire ; 1,3 % CA2B).

Ce point serait à relier à l'arrivée récente (10/15 ans) d'une population d'origine mahoraise et comorienne, attirée par les emplois et formations du territoire. Une vie communautaire et l'accueil des nouveaux arrivants dans les logements amènent à une sur-occupation de nombreux logements (il y aurait un phénomène similaire dans le centre ancien de Bressuire).






Immeuble, carré de la Versenne

et immeuble rue de Boismé



# Politique de la Ville : Valette, un petit quartier prioritaire

Outre de grands appartements, le quartier propose des niveaux de loyers très modestes ce qui le rend très attractif pour de nombreux ménages.

La taille des bâtiments et son peuplement font de Valette un quartier « différent » à Bressuire.

Selon l'évaluation du contrat de ville et les données du Compas, « le quartier se caractérise par une population jeune: 39% des habitants ont moins de 25 ans. Concernant plus précisément la part d'habitants âgés de moins de 15 ans, le quartier est en 9ème position parmi les 81 quartiers de Nouvelle Aquitaine avec un taux de 28%.

Un quart des habitants est de nationalité étrangère et 24% des familles sont monoparentales.

Le taux de pauvreté est passé de 43% en 2013 à 50% en 2018.

Le taux d'emploi des 15-64 ans est faible : 42 % pour 70 % dans la CA2B.»

Le quartier possède de nombreux équipements et services et est situé à proximité du centre-ville de Bressuire. Par ailleurs, 3 adultes relais accompagnent les habitants sur place dans le cadre de la mise en œuvre du Contrat de Ville.

*Répartition par nombre de pièces (%)*

| | QP | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2021 |
|---|---|---|---|---|
| 1 pièce | s | 4,2 | 2,1 | 2,1 |
| 2 pièces | 13,9 | 17,6 | 11,6 | 11,6 |
| 3 pièces | 36,6 | 42,1 | 48,6 | 48,6 |
| 4 pièces | 36,4 | 30,1 | 33,4 | 33,4 |
| 5 pièces ou plus | s | 6,0 | 4,3 | 4,3 |

*Source : SDES, Répertoire du parc locatif social 2020*

Des loyers particulièrement faibles qui peuvent effectivement rendre complexe l'application des exigences de la CIA (25 % d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile).

| | Moyenne Agglo | | Moyenne QPV | |
|---|---|---|---|---|
| | surface $m^2$ | Prix €/$m^2$ | surface $m^2$ | Prix €/$m^2$ |
| T1 | 33 | 4,13 | 47 | 5,38 |
| T2 | 48 | 4,38 | 50 | 4,04 |
| T3 | 64 | 4,80 | 63 | 3,88 |
| T4 | 77 | 4,34 | 75 | 3,45 |
| T5 | 88 | 3,70 | 89 | 2,99 |
| source : CIA A2B - 2021 | | | | |

## La Politique de la Ville : Valette, un QPV tranquille à rénover

Le quartier possède de nombreux atouts mais nécessite des interventions sociales et urbaines nombreuses, que le service politique de la ville de la CA2B impulse et coordonne via le Contrat de Ville.

Le secteur de Valette 2 (partie Sud à l'ouest de la rue de Boismé) a fait l'objet d'une réhabilitation énergétique dans la décennie 2010.

Sur Valette 1, les besoins en réhabilitations restent à satisfaire.

Une étude de projet urbain pour la requalification du quartier de Valette a été réalisée en 2018/2019. Plusieurs grandes interventions urbaines et architecturales ont été envisagées alors :

- la recomposition du Carré de la Versenne avec la démolition et la restructuration urbaine pour ouvrir l'espace et assurer une résidentialisation progressive, voire une densification relative sur les espaces libérés
- la résidentialisation/réhabilitation des immeubles du Boulevard Lescure, situés face aux équipements sportifs
- une réorganisation de la circulation pour apaiser le quotidien
- des connexions douces renforcées et qualifiées avec le centre-ville
- un axe vert qui dessert et qualifie le cœur du quartier.





Entrée et barre bd Lescure
pignon carré de la Versenne



## Une rénovation urbaine à reprendre

Suite à cette étude, peu de choses ont été engagées du fait :

- De la réorganisation du bailleur DSH suite à la fusion
- D'une position peu proactive des acteurs publics
- D'un besoin avéré en logements
- De l'absence de financements d'ampleur permettant la restructuration en profondeur du quartier (pas de fonds ANRU pour ce quartier).

Le Plan Stratégique du Patrimoine de DSH prévoit la réhabilitation des 120 logements des immeubles bd Lescure à court terme, sans reprendre le parti pris de la résidentialisation.

Le foncier du quartier, jusqu'alors propriété du bailleur, a été repris par la ville en 2023, ce qui devrait faciliter une remise à niveau des espaces publics (cf photo).

Le volet démolition envisagé Carré de la Versenne semble plus délicat à mettre en œuvre aujourd'hui dans un contexte de pression locative, de rareté des matières premières, de valorisation du recyclage et du coût de la construction neuve.

Aucune mesure quant au relogement, ni propositions de constructions préalables aux démolitions n'ont pour l'instant été précisées.

*Le contrat de Ville 2015-2020 du QPV de Valette a été prolongé jusqu'en 2023 par le Protocole d'Engagements Réciproques et Renforcés. Différents enjeux ont été repérés par les signataires :*

- *l'accès au droit et aux services, l'amélioration du cadre de vie, la réussite éducative*
- *la lutte contre les discriminations et les freins à l'emploi, l'égalité hommes/femmes.*

*Sur le pilier cadre de vie, 6 objectifs ont été précisés :*

- *Valider les modalités de mise en œuvre de l'étude urbaine,*
- *Mettre en place une recyclerie,*
- *Participer à l'élaborer de la convention intercommunale d'attribution,*
- *Favoriser la présence sur le quartier du bailleur*
- *Réaffirmer le rôle de l'adulte relais de l'agglo dans la gestion des déchets.*
- *Créer une cellule de veille Gestion Urbaine de Proximité (GUP).*

trottoirs rue de Boismé



*Le projet urbain de 2018/2019 ne semble ne plus répondre au contexte actuel. En outre, la gouvernance de projet reste un point central à éclaircir pour un portage partagé.*

*La définition des attentes, la réécriture partielle du projet et les relations entre CA2B, Ville et bailleur sont à renouveler pour définir la feuille de route et faire aboutir un projet urbain réécrit ensemble.*

# Des débuts de réponse et des projets à venir

## Un positionnement plus intense de la Communauté d'Agglomération vis à vis du logement social

La CIL (Conférence Intercommunale du Logement) a été créée dès 2016. Sollicitée dans un premier temps dans le cadre de la réalisation d'un diagnostic du parc social et de son occupation, elle a ensuite été mobilisée dans le cadre des travaux d'élaboration du document-cadre de la CIL, de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) puis du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information du Demandeur (PPGDID).

La CA2B et ses partenaires ont fixé des orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attributions de logements sociaux, concourant aux objectifs de mixité sociale. La gestion de la demande est assurée via :

- un dispositif de portail grand public pour le dépôt de la demande,
- un appui des communes et CCAS,
- la présence des agences DSH (Bressuire et Cerizay) et IAA (Thouars et Cholet) pour un enregistrement plus local.

Le fonctionnement des CALEOL (Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements) a été harmonisé et inclus une participation plus assidue des collectivités, ce que confirment les représentants des communes rencontrées. Leur satisfaction vis-à-vis des CALEOL est général, malgré parfois des regrets vis-à-vis de candidatures privilégiées par eux, mais non retenues. Selon eux, un dossier sur trois serait lié aux séparations.

Il existe un document-cadre de la CIL et une convention intercommunale d'attribution, déclinaison opérationnelle du document-cadre. Globalement, ces engagements reprennent les textes législatifs concernant les publics du 1er quartile, les attributions hors et en QPV, la prise en compte des publics prioritaires, les bilans annuels, etc.

*La mise en œuvre des outils relatifs à la politique de l'habitat:*

- *Conférence Intercommunale du Logement (CIL), délibération du conseil communautaire du 23/02/16*
- *Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs, validé pour 2021-2026*
- *Convention Intercommunale d'Attribution, validée lors de la CIL du 19 mai 2021 et adoptée en conseil communautaire du 28 septembre 2021*
- *Une participation plus soutenue des collectivités (A2B/communes) aux CALEOL depuis 2020*

***Attributions 1er quartile hors QPV en 2022** (source: imhoweb)**:***

*31 attributions sur 179 attributions, soit 17,32 % au lieu des 25 % requis.*

***Attributions en QPV hors 1er quartile en 2022** (source: imhoweb)**:***

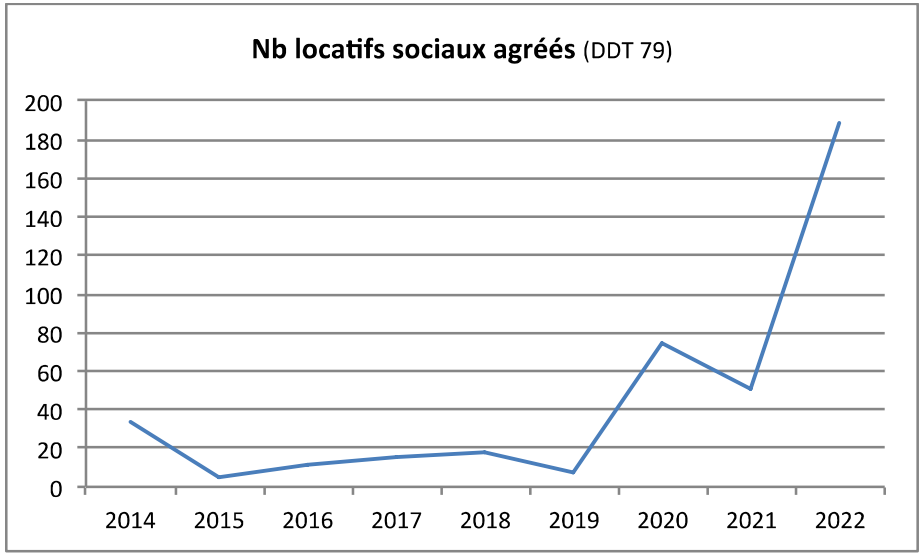
*16 attributions sur 20 à Valette, soit 80%, par DSH*

| | Attributions 2022 | dont 1er Quartile | % |
|---|---|---|---|
| DSH | 125 | 25 | 20 |
| IAA | 40 | 4 | 10 |
| SLH | 14 | 2 | 14,3 |

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

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

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




Au cours des 3 dernières années, plusieurs éléments se sont conjugués pour un changement de tendance :

- Montée en puissance de la CA2B en matière de soutien financier et organisationnel en matière de politique de l'habitat,
- Mobilisation des communes SRU et de la CA2B suite à la non-exemption de communes par l'Etat pour la période triennale 2020-2022
- Augmentation de la demande en logement social,
- Programmation coordonnée par le service habitat avec pré-programmation en juillet et demandes de financements ± stabilisées en octobre,
- Mobilisation des communes et des partenaires, notamment autour de projets d'hébergement pour publics fragilisés,
- Adoption du PLUi (OAP avec un % de locatifs sociaux et identification de gisements fonciers pour locatifs sociaux),
- Signature en 2021 des Contrats de Mixité Sociale à Bressuire et Mauléon,
- Arrivées de quelques promoteurs extérieurs, …

## Locatif social : une nouvelle dynamique de production …

La programmation envisagée d'ici 2025 et recensée par la CA2B poursuite la dynamique enclenchée* avec en moyenne, 110 locatifs sociaux par an jusqu'en 2025.

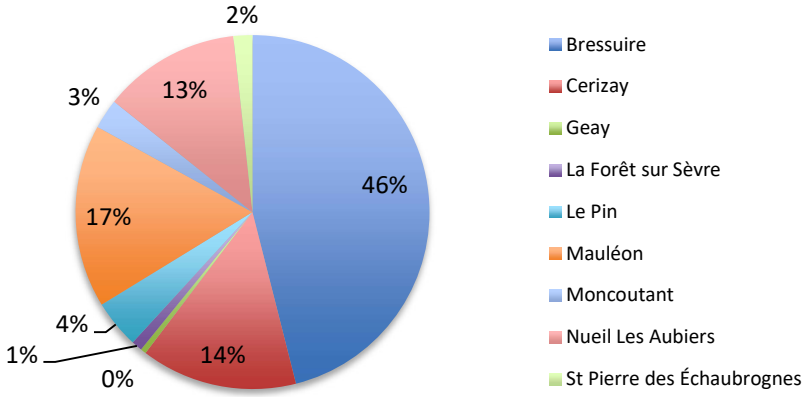
Il faut cependant garder à l'esprit que nombre de ces projets sont à l'état d'éventualités et peuvent être reportés ou modifiés – le cas récent des Résidences Habitat Jeunes, des pensions de famille, … illustre en effet les difficultés actuelles, tant de tenue des coûts que de mobilisation des entreprises.

Dans le même ordre d'idée, tous les projets n'ont pas été portés à la connaissance du service Habitat de la CA2B.

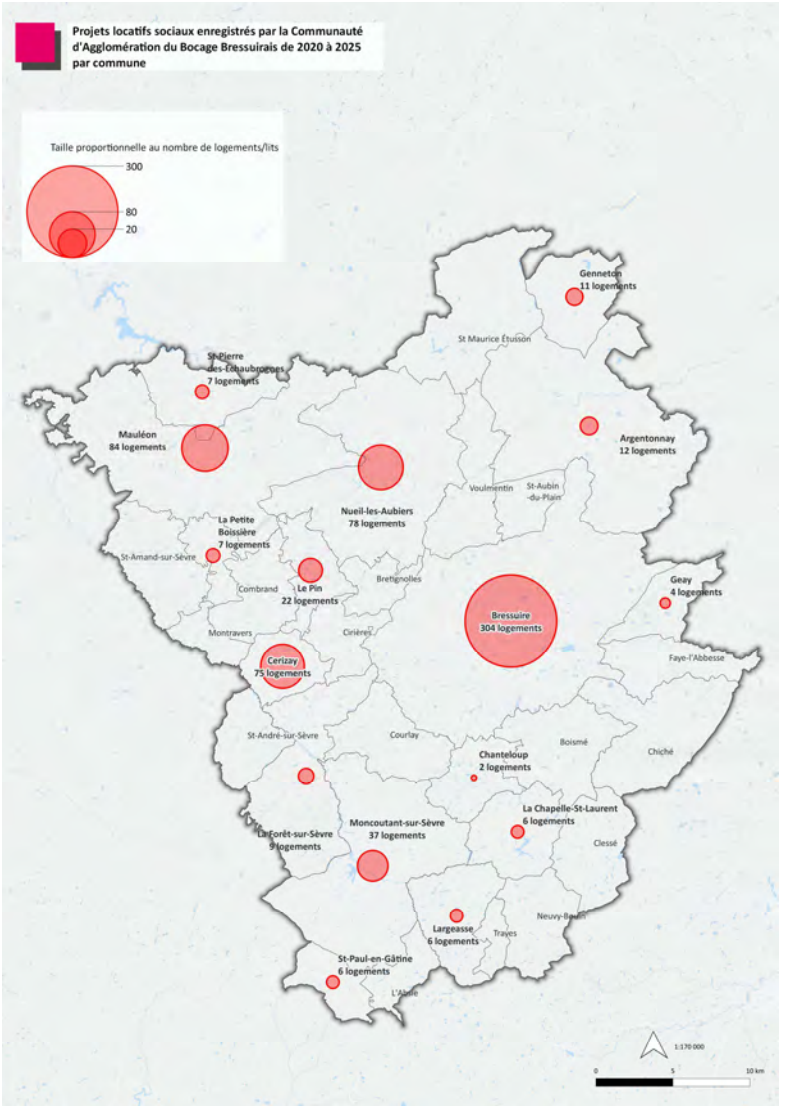
Pour autant le registre tenu par les services de la CA2B permet d'apprécier la dynamique nouvelle dans laquelle le territoire et particulièrement la ville de Bressuire s'engagent.

On recense ainsi 95 projets pour 666 logements/lits entre 2020 et 2025, sur 17 communes avec une diversification du parc dans de nombreuses communes.

**Répartition des locatifs sociaux 2016-2022** (DDT 79)




** Pour rappel: A compter de 2020, une démarche collective a été mise en place par la CA2B avec les communes SRU, l'État et les bailleurs sociaux afin de poser les bases d'un partenariat renforcé. La CA2B modifie à compter de 2021 son périmètre d'intervention (qui fait évoluer l'intérêt communautaire de sa compétence équilibre social de l'habitat) et ses règles de financement en faveur de la production du logement locatif social.*



## … pour des projets diversifiés et répartis sur le territoire

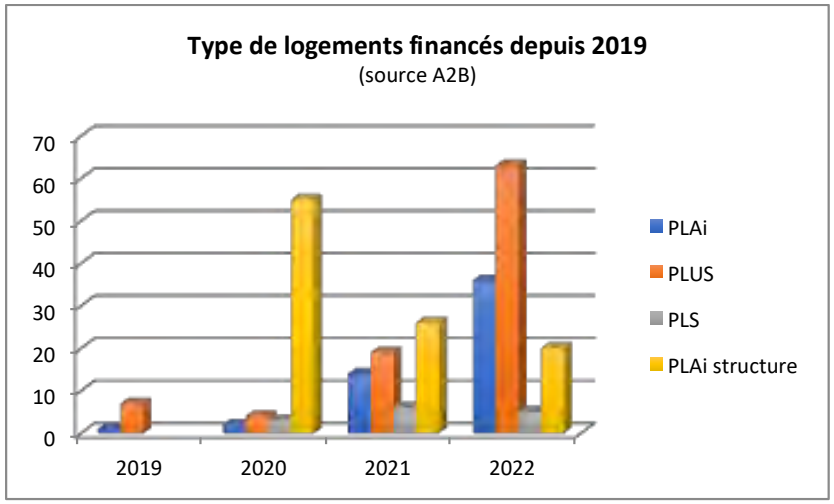
De 2019 à 2022, près de 300 logements ont été financés, soit un triplement du rythme et un rattrapage des objectifs du PLH.

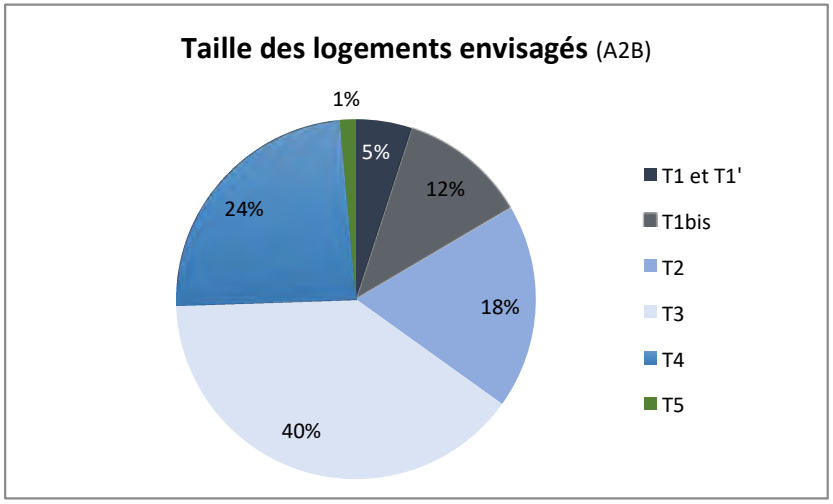
Une grosse moitié concerne du logement familial traditionnel, essentiellement PLAi (36%) et PLUS (64%).

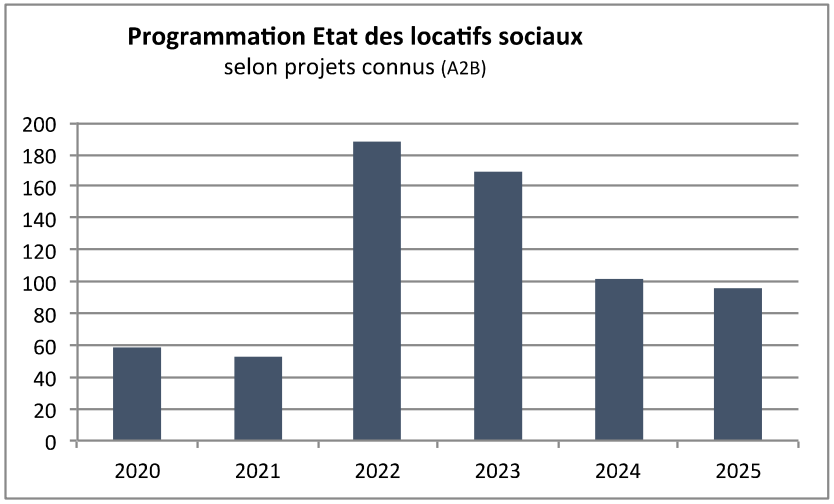
Il y a eu très peu de logements PLS produits jusqu'à présent compte-tenu du niveau de loyer qui s'apparentait jusqu'alors au marché locatif privé.

Plusieurs projets d'hébergements sont programmés et financés à partir de 2020. Pour autant, ils n'ont pas encore été livrés.

La taille et le type de logements prévus sont plus diversifiés, mais peinent encore à s'adapter aux besoins avec 1/3 de petits logements.



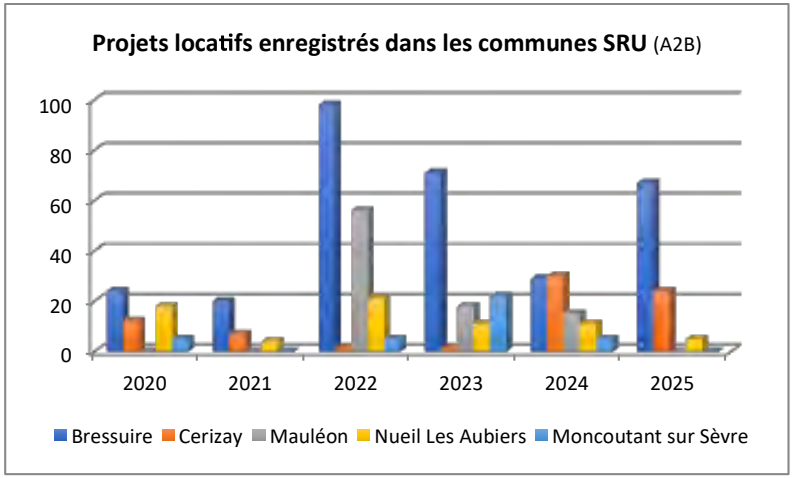
# Locatif social : les communes SRU en 1ère ligne

Les communes SRU sont en 1ère ligne de la programmation enregistrée par les services de la CA2B.

Elles captent 86% des projets ou intentions de projets, soit 580 logement/lits.

Bressuire en compte le plus : 309 logements ou lits

Cela permet d'envisager un rapprochement du seuil des 20%, même si l'objectif de rattrapage de production est très élevé pour Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre.




Les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs (sources : CUS, CMS, CIA et entretiens) :

Deux-Sèvres Habitat : CUS 2021-2026

Engagements de développement et objectifs de production sur la CA2B : 40 logements par an.

Immobilière Atlantic Aménagement : CUS 2019-2025.

engagements sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, gestion sociale et qualité de service rendu aux locataires).

Sèvre Loire Habitat : CUS 2019-2024.

Production de 5 à 6 logements par an sur le secteur nord-ouest de la CA2B. Aucune vente ni démolition envisagée.

# Une demande de plus en plus difficile à satisfaire

# Renforcement de la demande en locatif social

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

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

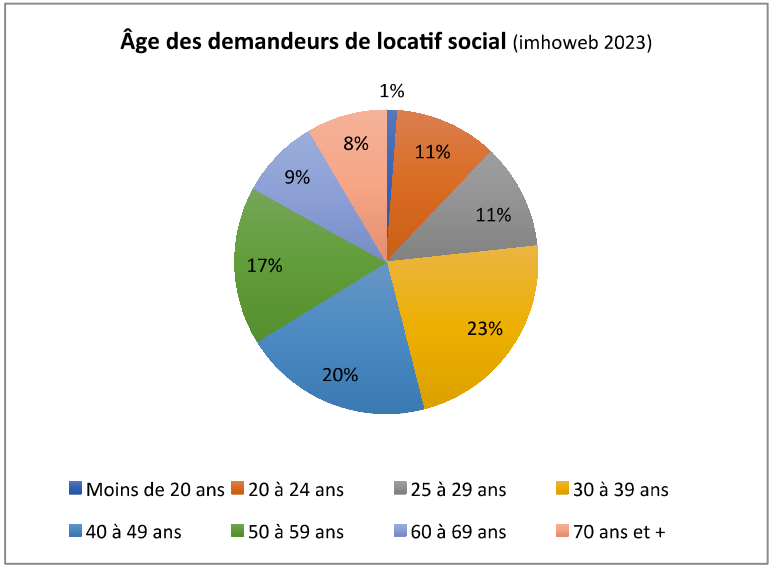
- Un quart a moins de 30 ans,
- 59 % concerne les classes d'âge actives (30 à 59 ans),
- 17 % émane de personnes retraitées (ou en passe de l'être).

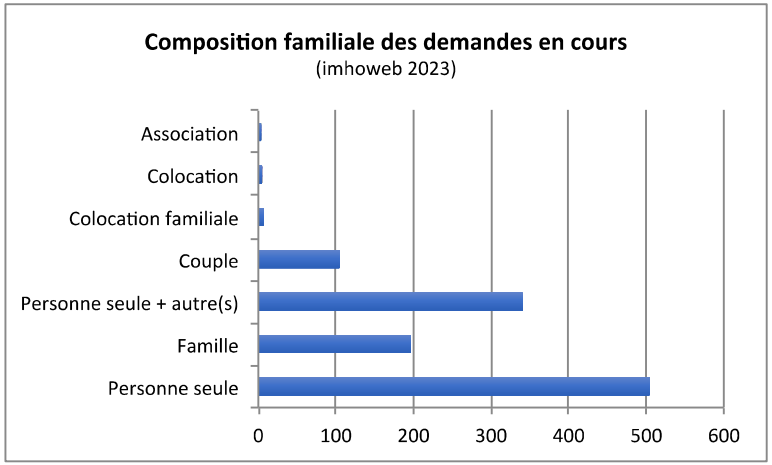
## Personne seules et familles monoparentales en tête

- personne seule : 44 %
- famille monoparentale : 30 %
- Les familles sont sous-représentées (en dehors des monoparentales) avec seulement 16 %.

Ce sont pourtant pour les familles que les attentes des communes sont les plus grandes.

La pression de la demande émanant de familles monoparentales est très souvent citée par les communes et partenaires rencontrés. La progression des ménages monoparentaux (+16% entre 2013 et 2019) est forte. Elle entraîne le plus souvent un renforcement des besoins rapides en logement, et impose des tailles adaptées à la résidence alternée ou à l'accueil ponctuel d(es) enfant(s), le tout pour un loyer très modeste en lien avec des revenus en baisse et des charges en hausse.



# Une demande très sociale

## Une demande très pauvre …

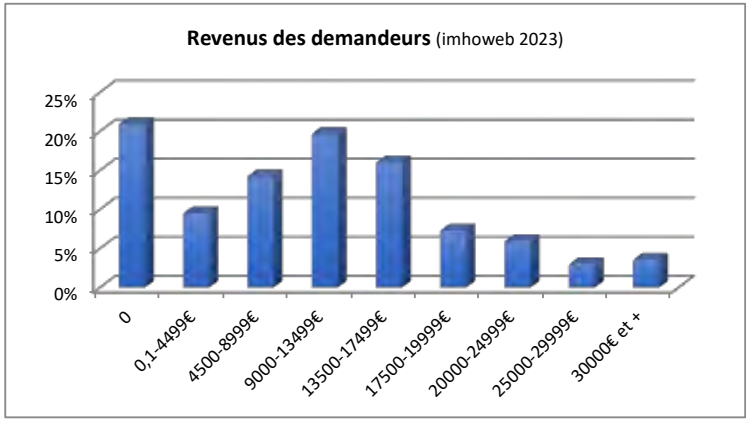
Les ménages ont de très petits revenus imposables : 44% disposent de – 9 000€ de revenus imposables.

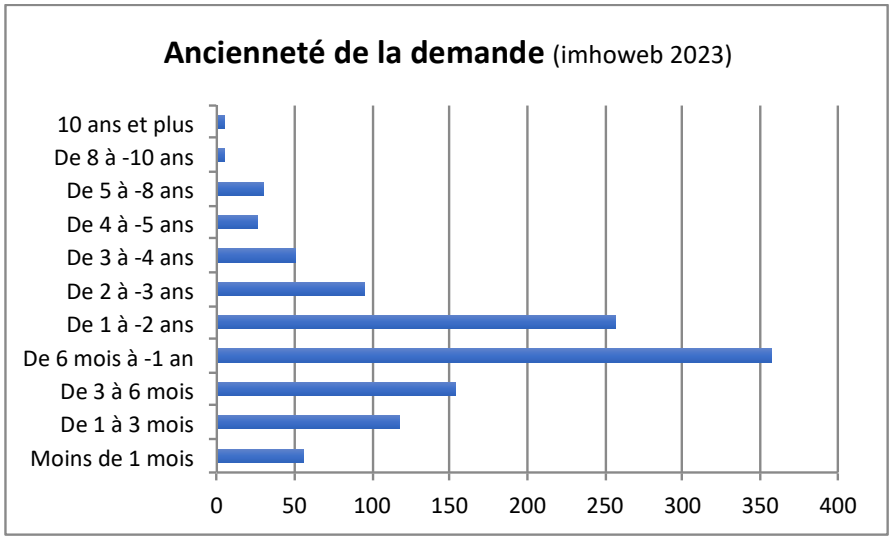
La part des personnes sans ressource représente 21 %.

À noter : les ressources prises en compte correspondent au revenu fiscal de l'année n-2

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

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




| plafonds de ressources janvier 2023 (Anil) | | | |
|---|---|---|---|
| Catégorie de ménage (simplifiée) | PLAi | PLUS | PLS |
| 1 | 12 032 € | 21 878 € | 28 441 € |
| 2 | 17 531 € | 29 217 € | 37 982 € |
| 3 | 21 082 € | 35 135 € | 45 676 € |
| 4 | 23 457 € | 42 417 € | 55 142 € |
| 5 | 27 445 € | 49 898 € | 64 867 € |
| 6 | 30 930 € | 56 236 € | 73 107 € |

# Autant de situations et de motifs légitimes

### Une demande issue du privé toutes formes confondues …

L'essentiel des demandeurs habitent aujourd'hui le parc privé locatif (34 %) ou sont propriétaires (9%).

Un quart habite déjà en logement HLM.

Près de 250 personnes sont hébergés chez des connaissances ou par leur famille. Ce profil peut en partie refléter les jeunes souhaitant décohabiter, mais pas seulement.

La part des personnes souhaitant intégrer un logement qui leur soit propre, digne, indépendant recouvre de nombreux profils, soit une centaine de personnes pour 9 %.

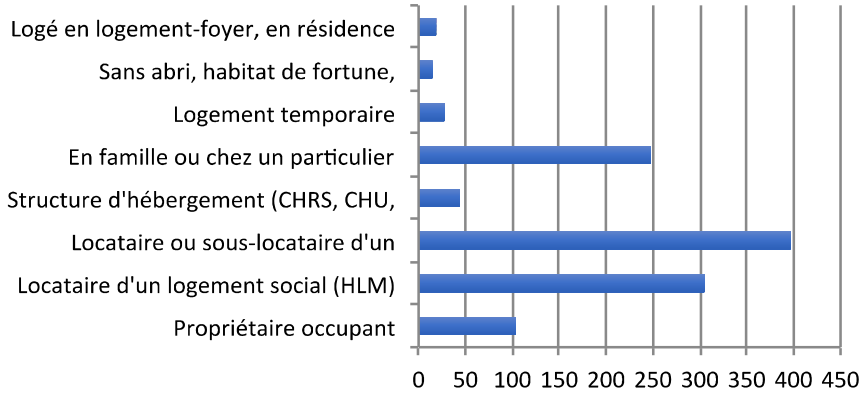
Sans chercher à mélanger ces attentes, cette demande illustre le besoin de sortie de structure d'hébergement, de nécessité de se doter d'une adresse propre, décent, sédentaire ou tout simplement de sortir de la rue ou de la précarité, etc.

Selon les services rencontrés (cf. besoins spécifiques), cette demande est toujours plus longue à satisfaire et participe de la saturation des logements dédiés type foyer d'hébergement, Hôtel à Vocation Sociale, pension de famille, etc. qui n'arrivent pas à satisfaire les besoins.

### Des motifs autant liés au logement qu'aux situations personnelles

- 6 % des motifs sont liés au caractère indécent ou indigne de leur habitat
- 21 % vivent dans des logements trop petits
- Les séparations et violence au sein du couple représentent 15%
- le prix trop élevé : 10 %
- l'éloignement du lieu de travail, des équipements, de la famille sont des motifs cités dans 25 % des cas.

**Statut simplifié du logement des demandeurs** (Imhoweb 2023)



# Un parc peu disponible

## Une trop faible vacance et peu de rotations

Depuis 2019, la vacance supérieure à 2 ans (0,68 % en 2019) et la vacance supérieure à 3 mois (3,41 % en 2019) ont diminué.

La gestion du parc par les bailleurs, l'adaptation de l'offre aux besoins, ainsi que l'absence de vacance technique pour travaux, impliquent une vacance très faible. La disponibilité est faible et repose soit sur les départs, soit sur la production neuve.

La rotation est de plus en plus modérée et décroit.

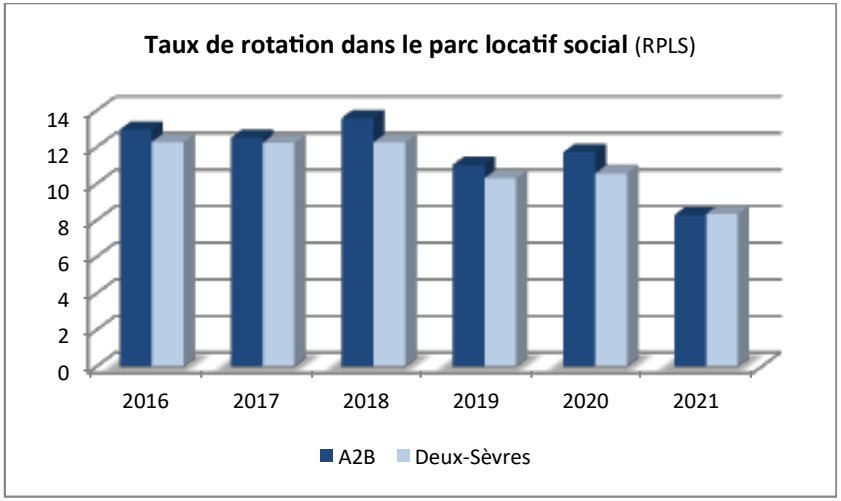
Ce phénomène qui semble général depuis la crise Covid, concerne également le territoire impliquant une forme de sclérose des mouvements : comme si faute de pouvoir trouver aisément ailleurs, on n'osait bouger et donc en ne libérant pas le logement, on participe du blocage et de l'absence de fluidité du marché. Ce phénomène a gagné le bocage bressuirais.

La faiblesse de la production locative sociale, les incertitudes quant à l'avenir (malgré un bon taux d'emploi local) et le renchérissement du coût du logement participent de cet arrêt.

Ce mouvement affecte les deux bailleurs principaux de façon quasiment identique et malgré un parc composé différemment :

- 8,55 % pour IAA en 2022
- 7,82 % pour DSH en 2022

| | CA2B | Deux-Sèvres |
|---|---|---|
| **Nb Logements vacants en 2021** | 57 | 413 |
| **dont depuis + 1 an** | 11 | 95 |
| **% vacance > 2 ans** | 0,20% | 0,33% |
| **% vacance > 3 mois** | 0,89% | 1,23% |



# Des attributions insuffisantes

## 205 attributions en 2022

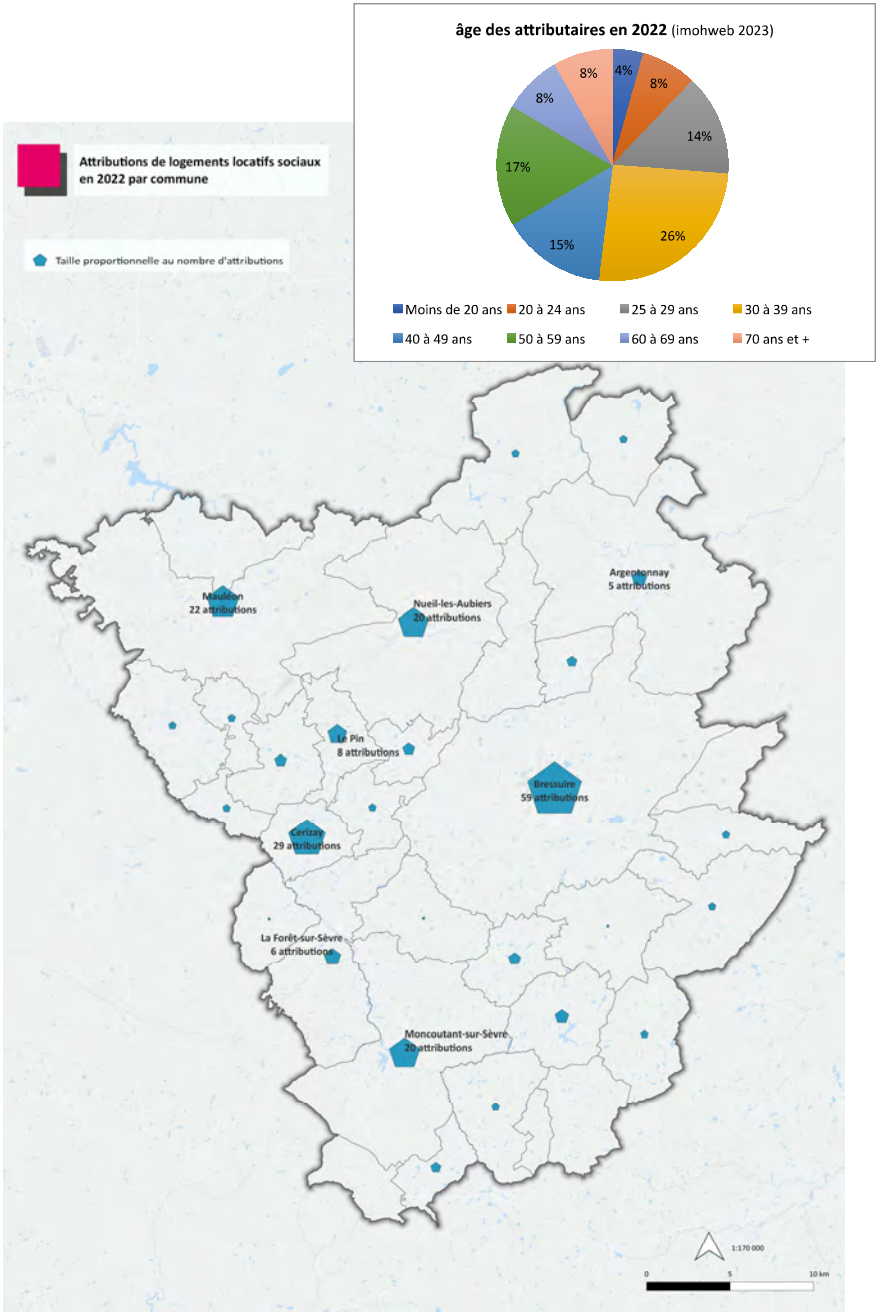
Dont 31 en réponse à des demandes de mutation, soit 15 %.

C'est une proportion inférieure de moitié au poids des demandes de mutations mais elle correspond assez bien aux capacités du parc et à la pression et l'urgence de la demande externe.

La répartition par âge des attributions illustre un respect quasi total de la répartition par âge des demandeurs avec un petit bonus pour les moins de 30 ans : 23% de la demande pour 26% des attributions.

La faiblesse de la production locative sociale avant 2021 se fait fortement sentir dans la tension actuelle, avec une demande qui a augmenté et un taux de rotation dans le parc qui a baissé, alors que la production de nouveaux logements prends du temps (environ 3 ans pour un projet de construction neuve). Cela vient donc actuellement impacter fortement les personnes en attente d'un logement et la tension sur le parc s'accroît.

Les échéances initialement fixées par la loi ELAN, respectivement au 24 novembre 2021 pour la gestion en flux et au 31 décembre 2021 pour la cotation des demandes ont été reportées de deux ans par la loi 3Ds.



# Et un renforcement de la tension locative

## La tension locative croît.

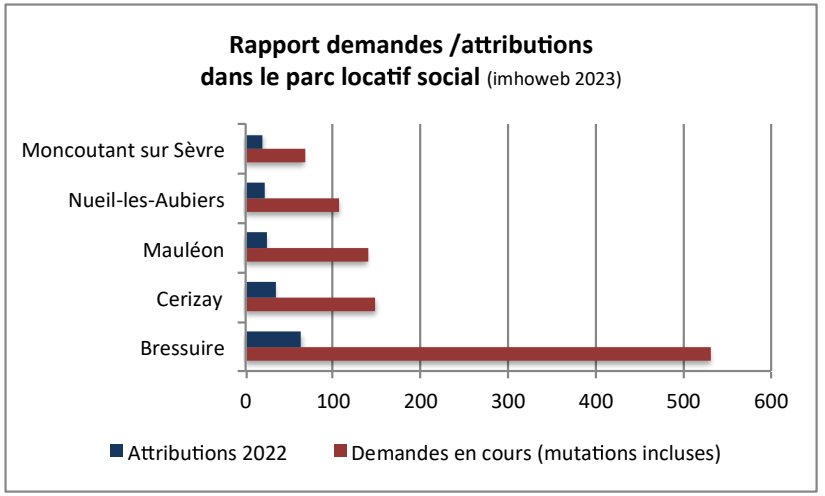
Calculée sur la demande externe et les attributions, elle progresse notablement, plus particulièrement depuis 2021 :

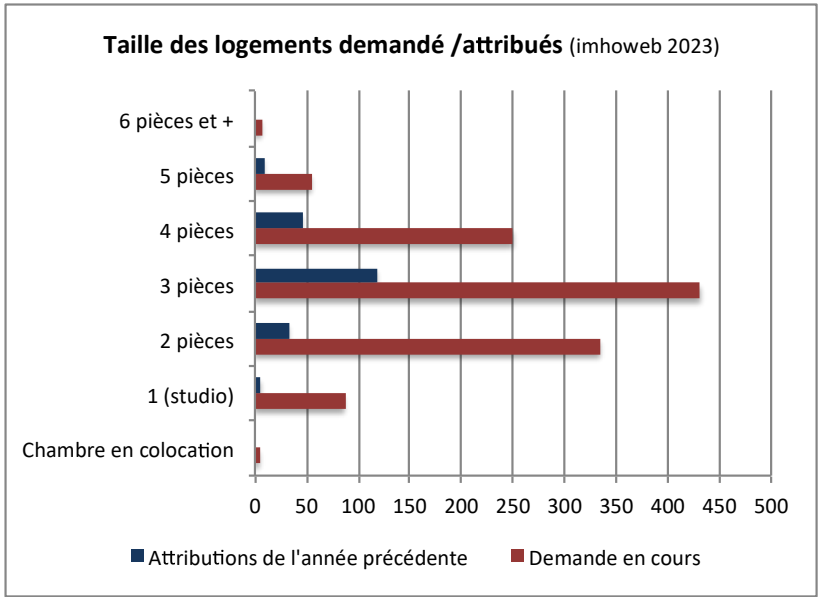
- 2,1 en 2017 (2,5 en Poitou-Charentes)
- 3,1 en 2019 (contre 3,04 pour les Deux-Sèvres)
- 4,63 en 2021 (contre 4,55 pour les Deux-Sèvres)
- 4,33 en janvier 2023.

Cette tension varie selon les communes et le parc existant. Elle s'exprime le plus fortement à Bressuire : 6,44 et dans les pôles d'emplois bien dotés en locatifs (Cerizay : 3,9 et Nueil-Les-Aubiers : 3,6).

Elle met en évidence :

- l'insuffisance du nombre de locatifs et de la production,
- le manque d'offre adaptée dans le parc privé,
- un délai d'attribution qui s'allonge, quel que soit le type de logement demandé : 12 mois voir 24 mois pour un T5,
- la réduction de la mobilité ressentie par tous les opérateurs (et pas seulement dans le Bocage Bressuirais):
- l'absence de logements vacants,
- In fine, un blocage des mouvements dans le parc et un marché qui risque de freiner l'itinéraire résidentiel,
- l'attractivité de Bressuire comme pôle du Nord Deux-Sèvres.

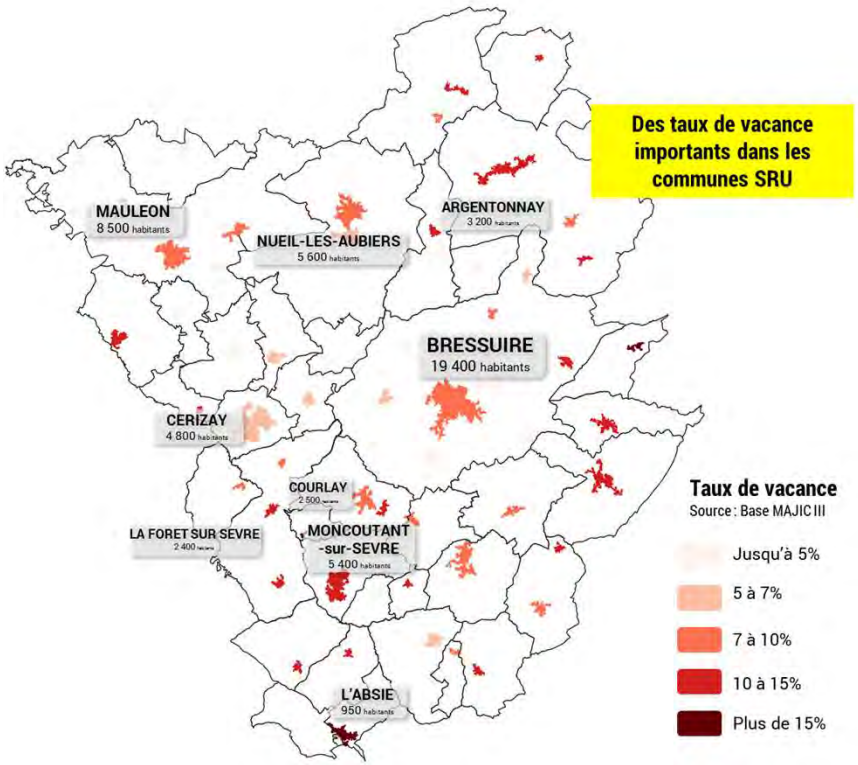


# 4 – PARC ANCIEN ET RENOUVELLEMENT URBAIN

# Un effort massif de l'Agglomération et des premiers effets attendus

# La lutte contre la vacance




Source et extrait: Villes Vivantes, diagnostic pré-opérationnel OPAH-RU

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

Extrait : PADD, PLUi approuvé

## Une prise en compte marquée de la vacance et des moyens pour y remédier

L'objectif de réduction de la vacance prévue dans le PLH, a été mis en œuvre par plusieurs moyens. Ses effets ne sont pas encore mesurables dans le recensement général mais apparaissent très sensiblement dans les communes tout juste recensées.

L'inventaire des logements vacants a été réalisé lors de l'élaboration du PLUi à dire d'élus et sur une base cartographie issue des impôts (DGFIP),

Ils ont été repérés et géolocalisés par l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (cf carte ci-contre) qui estimait le gisement « très présent dans les cœurs de bourg ».

Étudié par les communes, ces données ont souvent été affinées et leur nombre réduit pour permettre de concentrer les interventions sur les cas les plus emblématiques des centralités.

En décembre 2021, la CA2B en partenariat avec l'Anah et des communes lance un nouveau Programme d'Amélioration de l'Habitat Privé, nommé AggloRénov combinant une OPAH RU multisites, une OPAH ciblée centres-bourgs et un programme local autour de deux grands objectifs:

- Production de logements locatifs abordables et de qualité
- Revitalisation des centres-bourgs

Sur 5 ans, ce programme fait ainsi l'objet d'interventions et d'aides soutenues.

## Des outils pour améliorer l'habitat ancien du territoire

Traduction concrète de l'action 6 du PLH précédent (redonner de l'attractivité aux centres-bourgs par des actions de réhabilitations et restructurations du parc social et privé), le **programme AggloRénov** lancé fin 2021 présente des objectifs ambitieux et a bien démarré. Il concrétise une véritable prise de conscience de la nécessité d'agir sur les centralités, afin de les revitaliser. Au-delà des questions strictement liées au logement, il intègre également trois volets complémentaires:

- Renouvellement Urbain,
- Lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- Rénovation des copropriétés

En complémentarité, le **Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental Habiter Mieux,** à l'échelle du département des Deux-Sèvres, permet d'aider financièrement à la rénovation du parc ancien sur le territoire.

En 2022, 1/3 des dossiers du PIG sont du territoire de la CA2B : 138 dossiers agréés Anah pour les propriétaires occupants, dont 65% en adaptation et 33% en rénovation énergétique. Mis en place par le Département en partenariat avec l'Anah, ce PIG comportait 3 axes jusqu'en 2023 :

- Lutte contre la précarité énergétique des logements
- Lutte contre l'habitat indigne
- Favoriser l'adaptation des logements

A compter de 2024, le nouveau PIG départemental se concentre sur 2 axes:

- Lutte contre l'habitat indigne
- Favoriser l'adaptation des logements

La CA2B est dotée depuis 2015 d'un Espace Info Energie et d'une plateforme de rénovation énergétique, avec le soutien de l'ADEME et de la Région.

Depuis 2021, un Espace Habitat et Energie est créé au siège de la CAB réunissant les conseillers habitat et énergie de la CA2B ainsi que les permanences de différents acteurs de l'habitat.

La CA2B avait également mis en place dès 2016 son propre **dispositif d'appui à la rénovation de l'habitat privé** de cœur de bourg (aide au ravalement de façade, aide aux travaux après primo-accession et aide à l'amélioration des logements locatifs).

## Des outils pour améliorer l'habitat ancien du territoire

La stratégie retenue par la CA2B pour mettre en place les nouveaux outils liés au programme AggloRénov est sous-tendue par les principes suivants :

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

Avec :

- Une **OPAH-RU** dans des périmètres de cœur de ville de 7 communes pôles : Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil-Les-Aubiers ainsi que Argentonnay et l'Absie. Cette OPAH-RU constitue le volet habitat de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), dans le cadre d'Action Cœur de Ville et de Petites Villes de Demain.
- Une **OPAH « centres-bourgs »** déployée dans les enveloppes urbaines de 27 communes, correspondant à 42 centralités et concentrée sur la réhabilitation de logements locatifs et élargie à compter de 2024 à tous les centres-bourgs des 33 communes en réintégrant l'appui à la rénovation énergétique des logements des propriétaires occupants (en relais du PIG départemental)
- Un déploiement du **Programme Local** et de l'ingénierie architecturale sur l'ensemble des centres anciens de l'Agglomération

Le programme intègre également :

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

Un premier bilan de la mise en place du programme AggloRénov a été effectué pour les 2 premières années :

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

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

# La résorption de la vacance et l'attractivité des centres-bourgs







*Vacance au-dessus d'un commerce => création d'un logement locatif conventionné et embellissement façade du logement et du commerce*



*Cœur d'ilot : un remembrement pour aérer et donner des espaces extérieurs ?*



*Rénovation d'un immeuble très dégradé et création de 3 logements locatifs conventionnés*



# La résorption de la vacance et l'attractivité des centres-bourgs :

## Une approche dédiée au renouvellement urbain par les études d'ilots

(extrait COPIL AggloRénov, 2023)

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

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

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



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

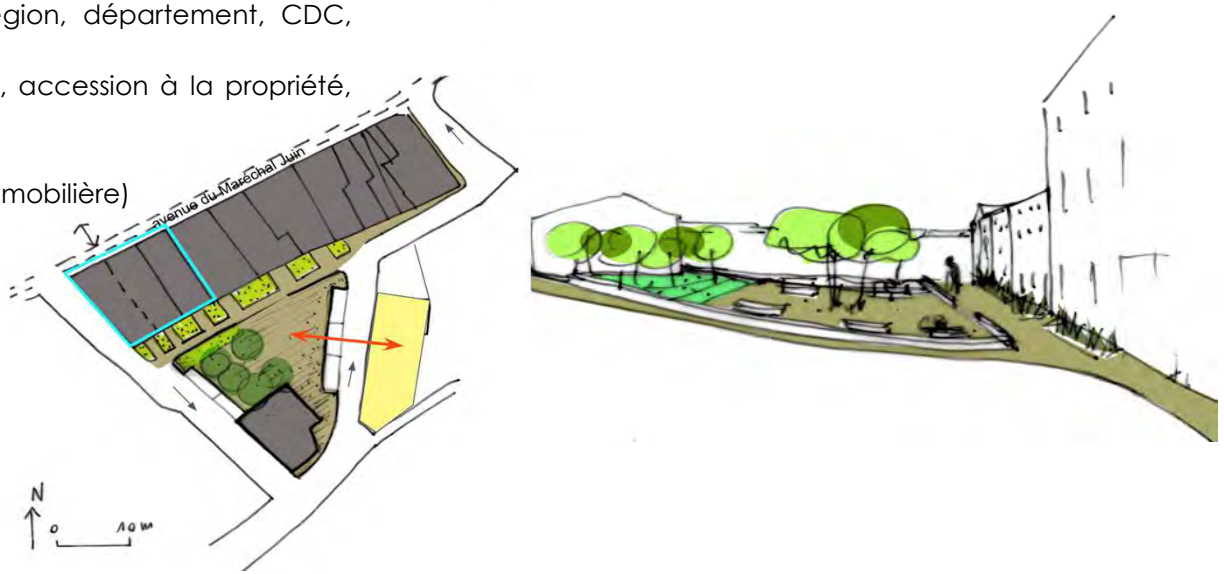
Les communes font par la suite :

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

Etudes réalisées en 2022 et 2023 :

- Ilot du prieuré à Argentonnay
- Ilot St Gervais à Moncoutant sur Sèvre
- Ilot du Lion d'or à Nueil-Les-Aubiers
- Ilot du Four à Combrand

*Vue côté coeur d'îlot (rue St Gervais) à Moncoutant sur Sèvre*




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

## L'habitat indigne *(source : étude repérage habitat indigne, Soliha, 2022-2023)*

Lancée dans le cadre d'AggloRénov, un repérage des logements potentiellement indignes vient d'être entamé avec le prestataire Soliha et les communes.

Il se base sur plusieurs approches :

- Un repérage des logements déclarés en catégorie 7 et 8 à partir des fichiers fonciers et/ou ayant fait l'objet d'un signalement
- Une analyse et corrections par les communes
- Un travail de terrain avec une prise de contact avec les ménages repérés, un diagnostic de l'état du logement et de la situation sociale des ménages et un accompagnement à la réalisation des travaux pour ceux qui le souhaitent

Parc potentiellement indigne repéré : 607 logements, en majorité non occupés (58%), dont 20 % sont à Bressuire

Ensemble CA2B: 354 logements vacants, 226 occupés, 27 autre occupation ou non renseigné.

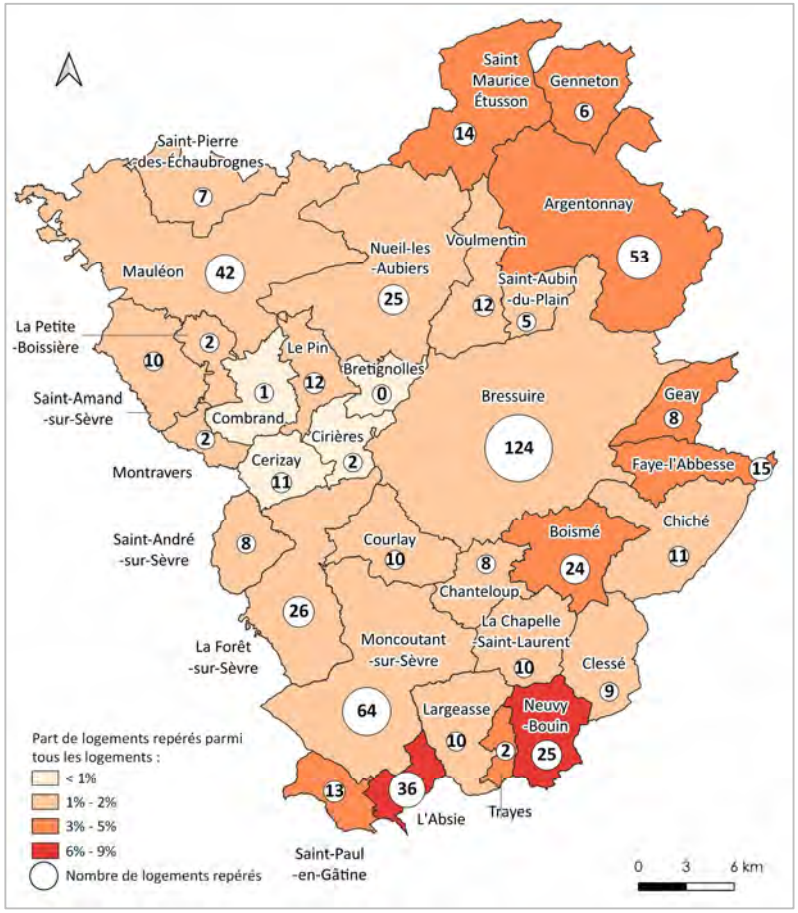
214 dans les périmètres OPAH et OPAH RU

Secteur OPAH-RU : 53% vacants et 42% occupés.

Secteur OPAH : 57% vacants et 39% occupés.

Au total, 214 logements potentiellement indignes sont situés dans les centralités, soit 35% ; ce qui a contrario indiquerait que l'essentiel est ailleurs, en campagne ou dans les centres-bourgs hors périmètres OPAH. Dans ce cas, comment mobiliser les propriétaires de ces logements hors accompagnement OPAH ? L'articulation avec le PIG départemental et la MOUS départementale reste à préciser.

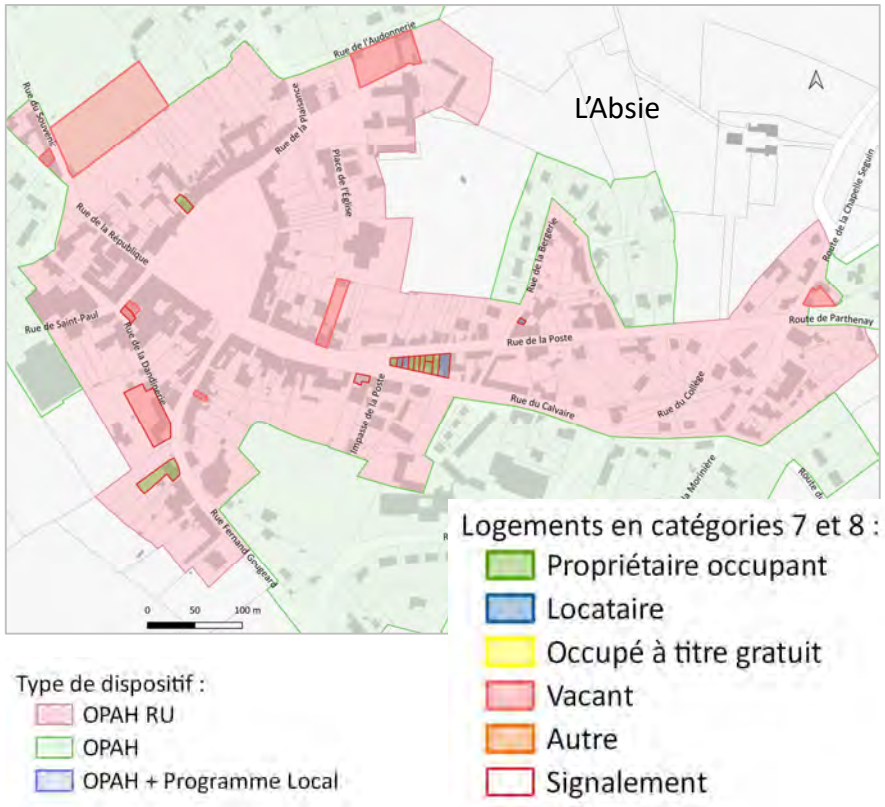
**Part des logements repérés comme potentiellement indignes parmi tous les logements de chaque commune**



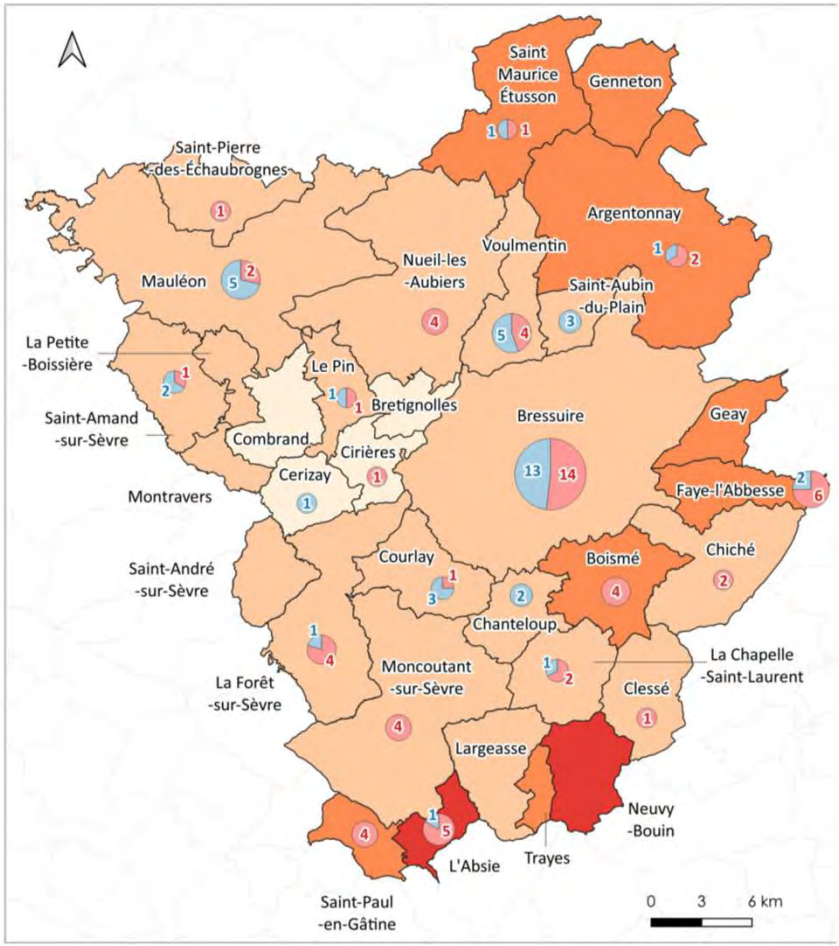

*« Sur le territoire de la CA2B, 1,7% des logements, soit 607 logements, ont été repérés comme potentiellement indignes : ils sont déclarés comme logement en catégorie 7 ou 8, et/ou ont fait l'objet d'un signalement. 20% des logements repérés sur la Agglo 2B sont situés sur la commune de Bressuire », extrait COPIL AggloRénov 2023, étude Soliha*

## L'habitat indigne *(source : étude repérage habitat indigne, Soliha, 2022-2023)*

À partir des retours des communes, l'étude pourra faire des préconisations plus adaptées, déployer une stratégie d'intervention cohérente avec les besoins soulignés (et incidemment, favoriser la mise à jour des fichiers fonciers).




**Part des logements repérés comme potentiellement indignes dans les secteurs OPAH**



## Peu de copropriétés dégradées (source bilan AggloRénov – étude Urbanis - février 2023)

Copropriétés sur le territoire : 193 copropriétés repérées (représentant 825 logements) dont 46% situées à Bressuire. Seules 51 sont immatriculées soit 21%.

Il s'agit avant tout de petites copropriétés (81% ont moins de 5 logements).

44% des logements en copropriétés sont des logements locatifs.

Plusieurs processus mis en œuvre pour déterminer le potentiel d'intervention de rénovation :

- Statistique : 36 copropriétés avec potentiel rénovation énergétique ou copropriété dégradée
- Repérage et terrain : 30 immeubles
- Résultats finaux : 4 copropriétés avec façades en mauvais état et/ou parties communes et 14 copropriétés avec potentiel de rénovation énergétique

**Copropriété SALENGRO** : Fort potentiel de rénovation énergétique
Il s'agit de la première copropriété concernée par le dispositif










Adresse : 38 rue Roger Salengro, Bressuire
Epoque de construction : fin années 70
Périmètre : OPAH RU
Nombre de lots : 50
Nombre de logements : 30
Type de chauffage : individuel
Syndic : professionnel (DION et SELOSSE)

# 5 – LES BESOINS SPÉCIFIQUES

# Un effort de rattrapage des besoins spécifiques face à des besoins accrus

# Les besoins spécifiques : une diversité de réponses à venir pour des publics nombreux

Après des années sans projet majeur, les prochaines années vont voir sortir des structures adaptées aux publics ayant des besoins spécifiques. Cette offre répond à une demande insatisfaite, et au rôle de centralité joué par Bressuire dans le Nord-Ouest des Deux-Sèvres.

Elle correspond aussi à une prise de conscience plus aigüe des élus quant aux besoins en logements spécifiques.

Ils représentent ainsi 34 % des projets enregistrés par A2B en nombre de logements/lits.

On décompte :

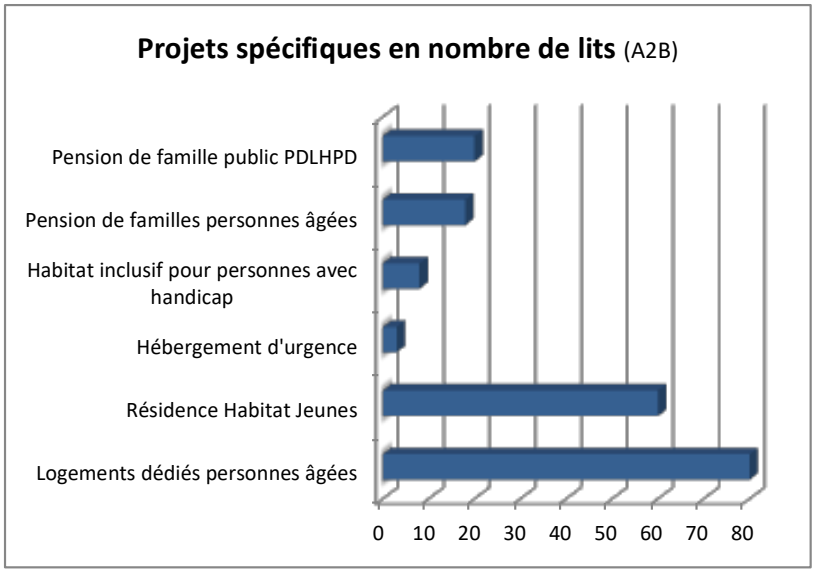
- 80 logements dédiés aux seniors ou personnes avec handicap
- l'hébergement des jeunes (avec redéploiement de l'offre de Résidences Habitat Jeunes sur 4 sites, gestionnaire: association Pass'haj)
- 1 opération co-living à Bressuire : 7 logements (partenariat avec des entreprises)
- des structures d'hébergement de publics spécifiques :

  - 8 habitats inclusifs à Bressuire (gestionnaire : ADAPEI) pour des personnes en situation d'handicap psychique

  - 1 pension de famille au Peux (Commune de Le Pin): (gestionnaire : association vivre au Peux) avec 18 logements pour un public de personnes âgées, anciens compagnons d'Emmaüs et l'accueil de demandeurs d'asile)

  - 20 places dans une pension de famille à Bressuire (ESCALE) pour un public isolé, exclu, précaire.

- Quelques logements d'urgence : 3 logements d'urgence - Ex Maisonnée Impasse du Dr Ichon à Bressuire – en attente de redéfinition du programme
- des logements communaux : 14 dont 6 réhabilitations




**A noter :**

Comme pour les projets de logements sociaux enregistrés par la CA2B, certains peuvent être différés ou modifiés au regard du contexte actuel de hausse des coûts de travaux et l'augmentation des taux d'intérêt des prêts. C'est notamment le cas des 2 pensions de famille (Le Peux et Bressuire) et de la RHJ de Bressuire. Des solutions de financements complémentaires ont pu être apportées grâce aux différents partenariats financiers (Europe, Etat, Région, CA2B, Communes) et la mobilisation des maitres d'ouvrage, maitres d'œuvre et gestionnaires.

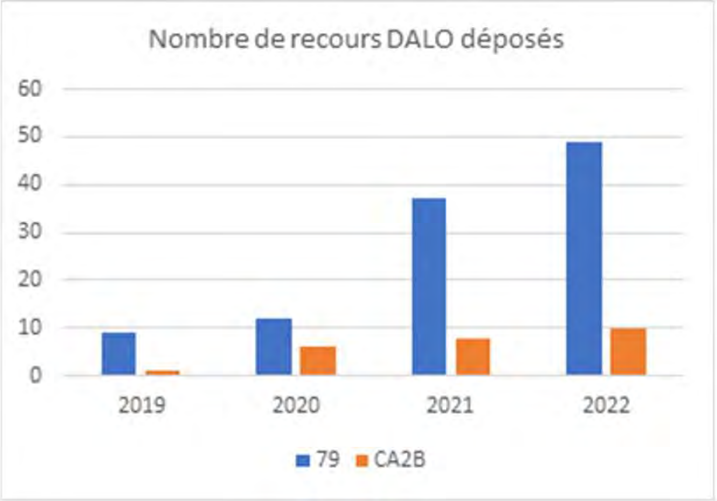
# Les dispositifs et services spécifiques

### Le Public Droit au logement opposable (DALO)

Sur l'Agglomération, le nombre de dossiers DALO est resté longtemps peu significatif :

Selon le document de la CIA, 1 dossier en 2019, 3 dossiers en 2020.

Selon la DDETSPP, le nombre de personnes explose depuis deux ans dans le département comme sur le territoire. Il serait multiplié par 6 ou 7.




Source: DDETSPP

### Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)

Plateforme unique permettant l'orientation des personnes sans domicile et le dispositif de veille sociale. Elle assure le suivi de la prise en charge tout au long des parcours, elle a pour rôles :

- d'améliorer l'orientation et la prise en charge,
- de rendre plus simples, transparentes et équitables les modalités d'accueil,
- de favoriser un travail coordonné des acteurs de la veille sociale, de l'hébergement et du logement pour améliorer la fluidité hébergement/logement.

### Le dispositif Allocation Logement Temporaire

Financé par l'État, l'allocation est versée à des associations pour mettre à disposition un logement à titre temporaire à des personnes défavorisées

Logement temporaire : 11 places (4 à Bressuire, 4 à Cerizay et 3 à Mauléon)

# Les dispositifs et services spécifiques

### L'intermédiation locative avec glissement de bail (IML)

Il permet à un public en difficultés d'accéder à un logement par le biais d'une sous-location avec bail glissant et de sécuriser la relation entre le bailleur (privé ou public) et le locataire. Il répond ainsi au besoin de consolidation du parcours d'insertion dans le logement.

Localement, il s'agit de public jeune, plus rarement d'adulte isolé au parcours complexe.

Il est toutefois nécessaire que les futurs locataires disposent (ou disposeront le moment venu) de ressources financières régulières leur permettant de payer une location.

11 mesures d'accompagnement sont exercées par Pass'Haj et sont financées respectivement pour : 6 mesures par le CD 79 et 5 par l'État.

L'association Escale La colline assure également des missions d'IML

La durée de la mesure est de 12 mois maximum avec une possibilité de ré-étude de la situation après évaluation si besoin.

### L'Accompagnement Social lié au Logement (ASLL)

Les finalités : aider les ménages à se maintenir dans leur logement ou à accéder à un logement.

Cet accompagnement s'adresse aux ménages qui :

- ont des capacités pour accéder ou se maintenir dans un logement autonome adapté à leur situation,
- ont besoin d'accompagnement au regard d'un cumul de difficultés

Les demandes sont étudiées en commission sur la base d'un rapport social effectué par un travailleur social. Ces accompagnements, financés par le FSL, sont effectués par Soliha sur la CA2B. La durée de l'accompagnement est de 9 mois.

*L'offre se développe peu et insuffisamment au regard des besoins.*
*Les logements sont aujourd'hui le plus souvent dans le parc social de DSH.*

*Objectif :*
*Développer l'offre dans le parc privé mais Pass'Haj constate une grande frilosité des bailleurs privés peu au fait du dispositif.*
*L'offre est modeste dans un marché en tension avec des coûts locatifs qui s'élèvent.*

*Nécessité de développer l'information et la communication pour faire connaître ce dispositif récent et favoriser l'adhésion des propriétaires bailleurs privés.*
*Dans ce contexte, le programme AggloRénov avec la production de logements locatifs conventionnés (Loc'avantages) peut créer des passerelles avec ce dispositif.*

# Les publics et services spécifiques : renforcement des besoins et de l'offre

Le dispositif d'hébergement d'urgence propose 27 places :
- 20 à Bressuire, réparties en différents dispositifs :
- 3 à Mauléon, gestion CCAS
- 2 à Moncoutant sur Sèvre, dont une mobilisée par le 115 et l'autre réservée aux personnes en CADA ou relogement suite à sinistre
- 2 à Nueil-Les-Aubiers

La demande hébergement au 115 en 2020 représentait 506 demandes (10% des demandes du département) selon la CIA, répartie en :
- 308 demandes pour un hébergement d'urgence pour des ménages sans enfants (isolés ou couples) soit 61%,
- 167 demandes pour un hébergement d'urgence de familles, soit 33%,
- 31 demandes pour le dispositif Femmes Victimes de Violences, soit 6 %

Depuis l'été 2020 et le Grenelle pour les femmes victimes de violence, 6 places ont été créées à Bressuire, associées à un dispositif ad hoc via un partenariat Etat, CA2B, le SIAO et des hébergeurs touristiques pour mettre à l'abri des personnes victimes de violences conjugales seules ou sans enfants (dans le cadre du CLSPD).

On compte aussi quelques logements d'urgence gérés par les communes et/ou CCAS dans diverses communes.
La plupart des communes ne dispose d'aucun hébergement d'urgence. Leur capacité à répondre à des besoins suite à sinistre réside en la mobilisation du réseau familial et amical, voire des logements saisonniers.

Depuis et sans disposer de données exhaustives, on peut apprécier l'évolution par exemple à Mauléon :
72 situations d'urgence rencontrées par an dont 70 envoyées par le 115 pour assurer l'hébergement temporaire de personnes sans domicile fixe et 2 situations de personnes victimes de violences conjugales et pouvant bénéficier d'un logement ALT.

Par ailleurs, un projet d'hébergement des femmes victimes de violences, porté par une association est en réflexion sur Bressuire.

# Une hausse des besoins due aux crises migratoires

### L'hébergement des demandeurs d'asile

Il est dispersé sur le territoire :

- 15 places (gérées par l'association Vivre au Peux)
- 7 places à Bressuire (gérées par l'association Escale)
- 4 places à Terves (gérées par l'association Escale)
- 4 places à Chiché (gérées par l'association Escale)

Comme pour toutes les structures d'hébergement et d'accueil, la problématique une fois les papiers obtenus consiste à trouver un logement sur place.

### Le suivi des mineurs non accompagnés

Pass'Haj intervient auprès de mineurs non accompagnés

- 20 places à Thouars
- 6 places à Bressuire dans 2 appartements de DSH

La mesure d'accompagnement perdure jusqu'aux 18 ans du mineur

**Selon le bilan à mi-parcours du SCOT :**

Une zone « Nhh » a été créée en vue de la réalisation d'un projet d'hébergement à caractère social afin d'accueillir des migrants à Bressuire.

# Trois nouvelles structures d'hébergement de publics en difficulté

## Pension de famille

Il s'agit d'une forme de résidence sociale regroupant des logements indépendants et des espaces collectifs, ainsi qu'un accompagnement social des locataires.

Cette structure est destinée à des publics isolés, précaire, en difficulté d'insertion sociale, psychologique et/ou financière, ayant le plus souvent fréquentés les structure d'hébergement provisoire et qui trouvent là une possibilité d'intégrer un logement individuel.

Il n'y a pas de durée maximale d'hébergement même si l'objectif final est que la personne puisse intégrer un logement autonome.

## Une pension de famille à Bressuire

20 logements destinés à des personnes seules ou au plus 2 répartis en petites unités indépendantes. La structure propose un espace collectif. Un accompagnateur est présent à la journée ainsi qu'un gardien.

Cette opération est liée au programme « logement d'abord » de l'État qui a permis la rencontre du maire de Bressuire et du directeur de l'Escale.
Elle se réalise grâce à la cession du foncier municipal de 2 200 m$^2$ rue des abattoirs à l'association Escale ainsi qu'au soutien financier de la CA2B.

L'association Escale La Colline gère également une quinzaine de logements en diffus à Bressuire destinés aux femmes victimes de violence, hébergement d'urgence, demandeurs d'asile.

*Les trois projets bénéficient d'un soutien de la CA2B dans le cadre du financement du locatif social (PLAi adapté) et des communes dans le cas de cession foncière et de subventions complémentaires.*
*Sans avoir été explicitement programmés dans le PLH, ils répondent en tous points à la pression de la demande, à la précarisation d'un public nombreux, à l'attractivité de Bressuire où l'accès aux droits est plus facile, et à la tension du marché locatif privé.*
*Au vu des modèles économiques, les équilibres d'opérations sont fragiles. Avec l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, certains projets se sont retrouvés en difficulté à l'été 2023. Après plusieurs tours de table avec les partenaires, des solutions de financements ont pu être trouvés auprès de l'Etat, de la Région, de l'Europe.*



# Trois nouvelles structures d'hébergement de publics en difficulté

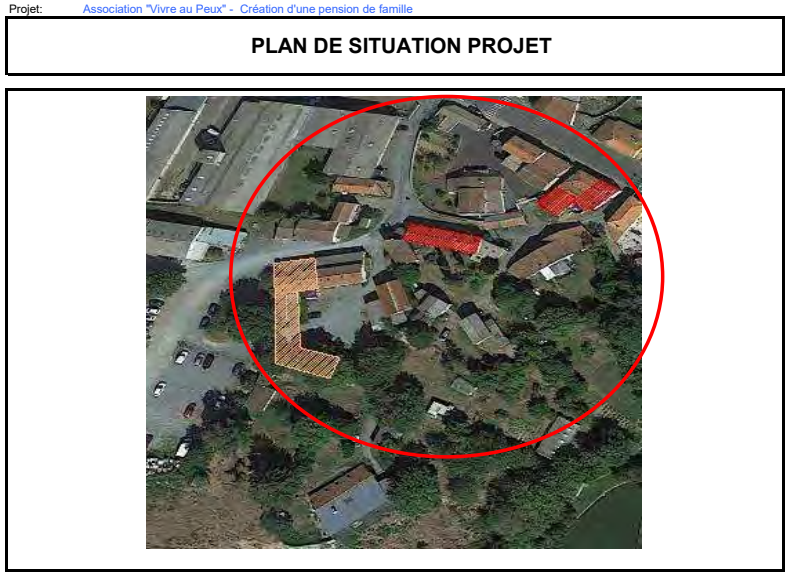
## Une pension de famille sur la commune Le Pin – Le Peux

Porté par l'association Vivre au Peux (gestionnaire) avec le bailleur SOLIHA BLI, le projet prévoit la réalisation de 18 logements T1, T1bis et T2 :

- la rénovation et l'aménagement de 10 logements
- la construction de 8 nouveaux logements

Le public concerné est constitué de personnes âgées, anciens compagnons d'Emmaüs et

Tous les logements sont financés en PLAi adapté




## Un projet d'habitat inclusif à Bressuire

Initié par l'UNAFAM 79 afin de favoriser l'inclusion et l'autonomie de personnes handicapées, l'ADAPEI a proposé en association avec SOLIHA, la transformation de l'ancien presbytère de Bressuire pour une nouvelle offre.

Dédié aux personnes en handicap psychique, il va offrir :

- 8 logements de type studio ou T1bis
- un lieu de vie partagé entre les résidents
- des espaces pour les professionnels intervenant sur le site (bureau, salle de réunion, …)

20 % des logements T1bis seront adaptés aux personnes à mobilité réduite. les autres seront adaptables.

Tous les logements sont financés en PLAi adapté



## Une réorganisation de l'hébergement des jeunes

A part la résidence Imaje située à Bressuire, l'offre était concentrée à Cerizay, dans un bâtiment collectif qui ne répondait plus à la demande, tant en localisation qu'en qualité et nombre.

Après une étude de définition des besoins, le projet retenu propose désormais un meilleur maillage du territoire et une offre renouvelée et augmentée avec 62 places.

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

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

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

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





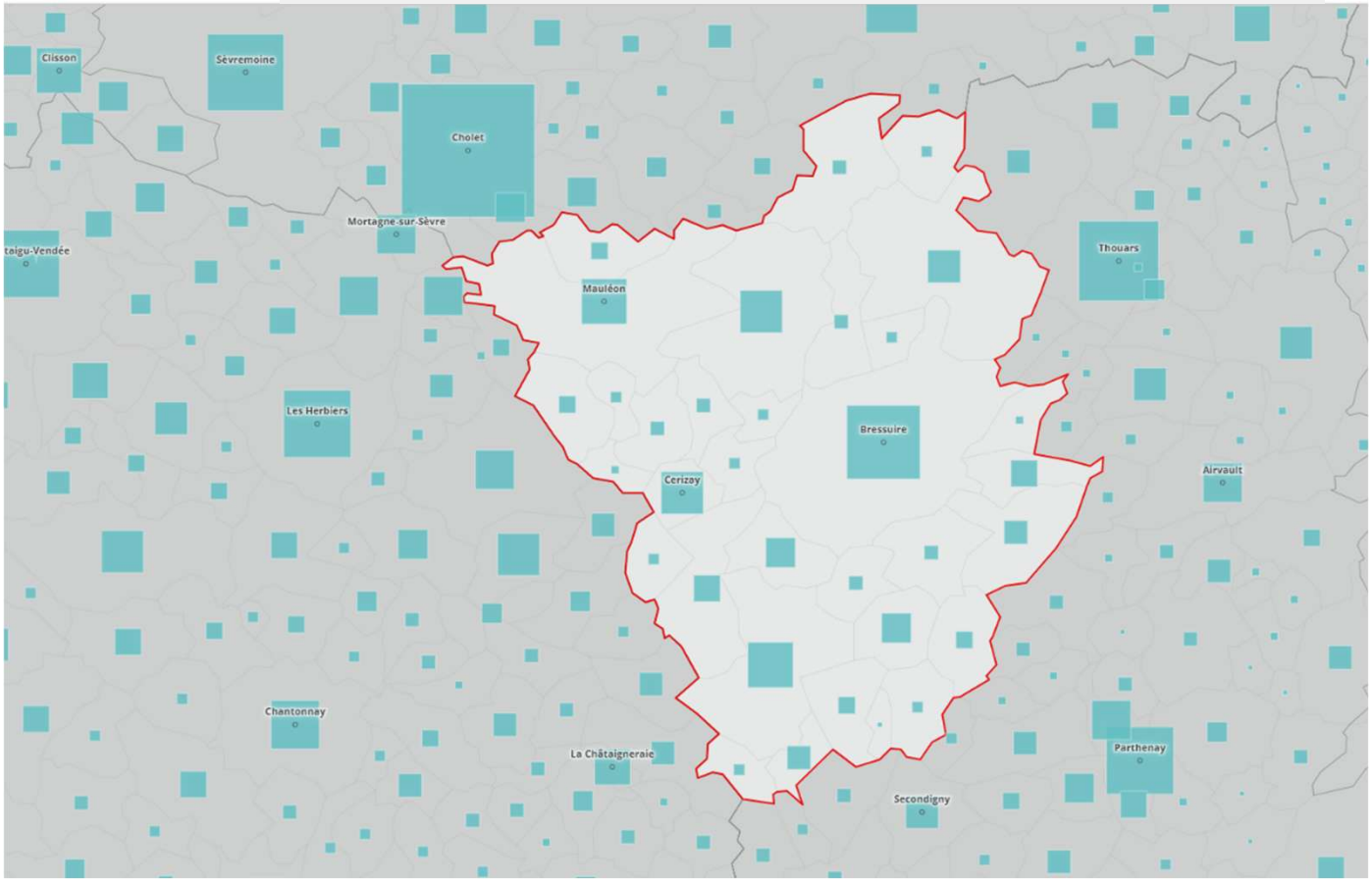
Nouvelle Résidence Habitat Jeunes
à Moncoutant sur Sèvre

## Les personnes âgées

La population des personnes âgées s'accroît fortement et sera un des phénomènes marquants des décennies à venir, tant sur la CA2B que dans l'ensemble du pays.

La répartition géographique de la population de plus de 75 ans par commune figure sur la carte ci-dessous. Elle est assez largement concentrée sur les pôles urbains principaux du territoire.

Population de plus de 75 ans par commune en 2020



# Un tiers du parc social adaptable aux personnes à mobilité réduite

Le parc locatif social accueille pour partie des personnes âgées et/ou porteuse de handicap:

- 1 611 logements sont non accessibles et non adaptés aux fauteuils roulants
- 386 sont accessibles mais le logement est non adapté
- 209 sont aujourd'hui adaptés et leurs abords accessibles
- 92 pourraient être adaptés assez aisément aux fauteuils roulants

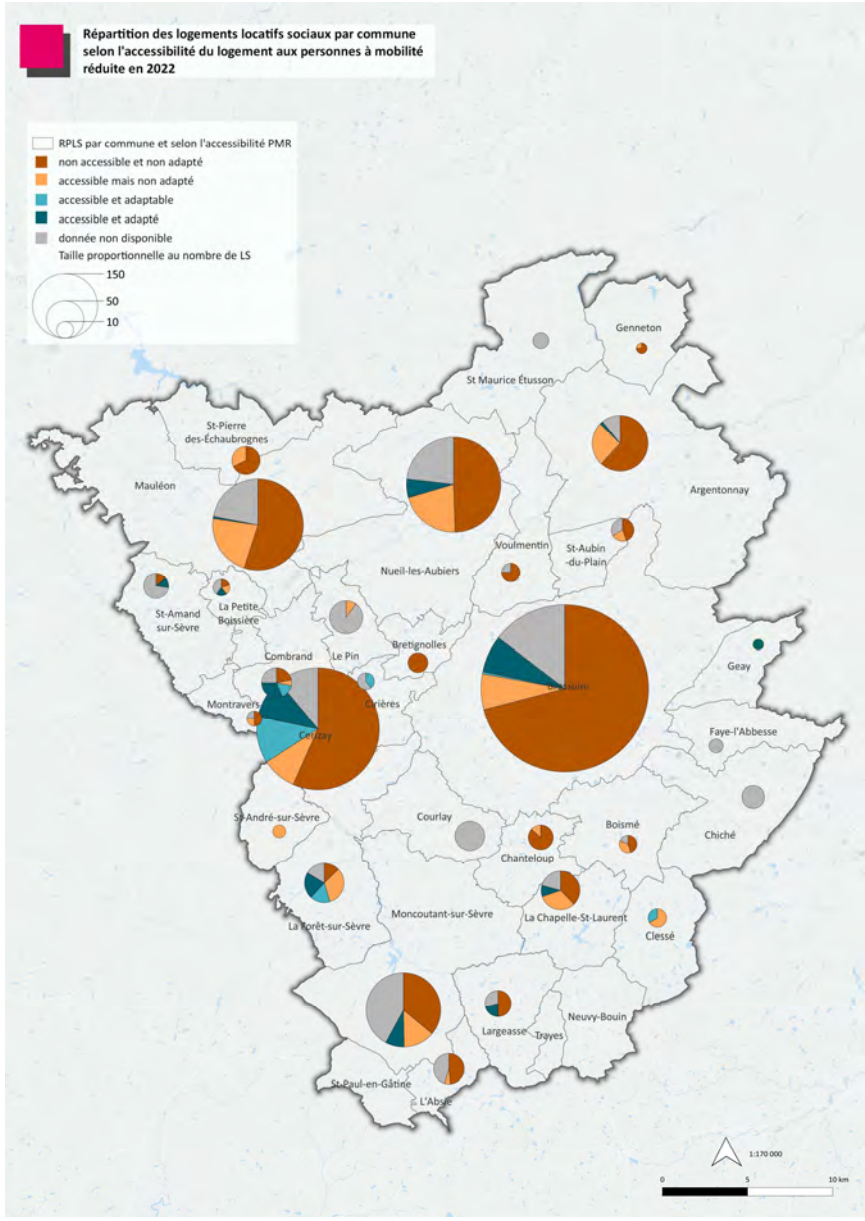
Une offre est organisée via des petits logements, éventuellement situés à côté d'hébergements collectifs et EHPAD. Certains sont sociaux et décomptés ci-dessus.

De dimension plus petites, ces opérations offrent une dizaine de logements par ensemble.

Ces logements sont souvent attendus par les communes car ils répondent aux situations de vieillissement sans dépendance, et font partie du parcours résidentiel, notamment pour des personnes âgées, quittant leur domicile en campagne.

**Logements autonomes Cerizay**





## Soins et hébergement collectif des personnes âgées

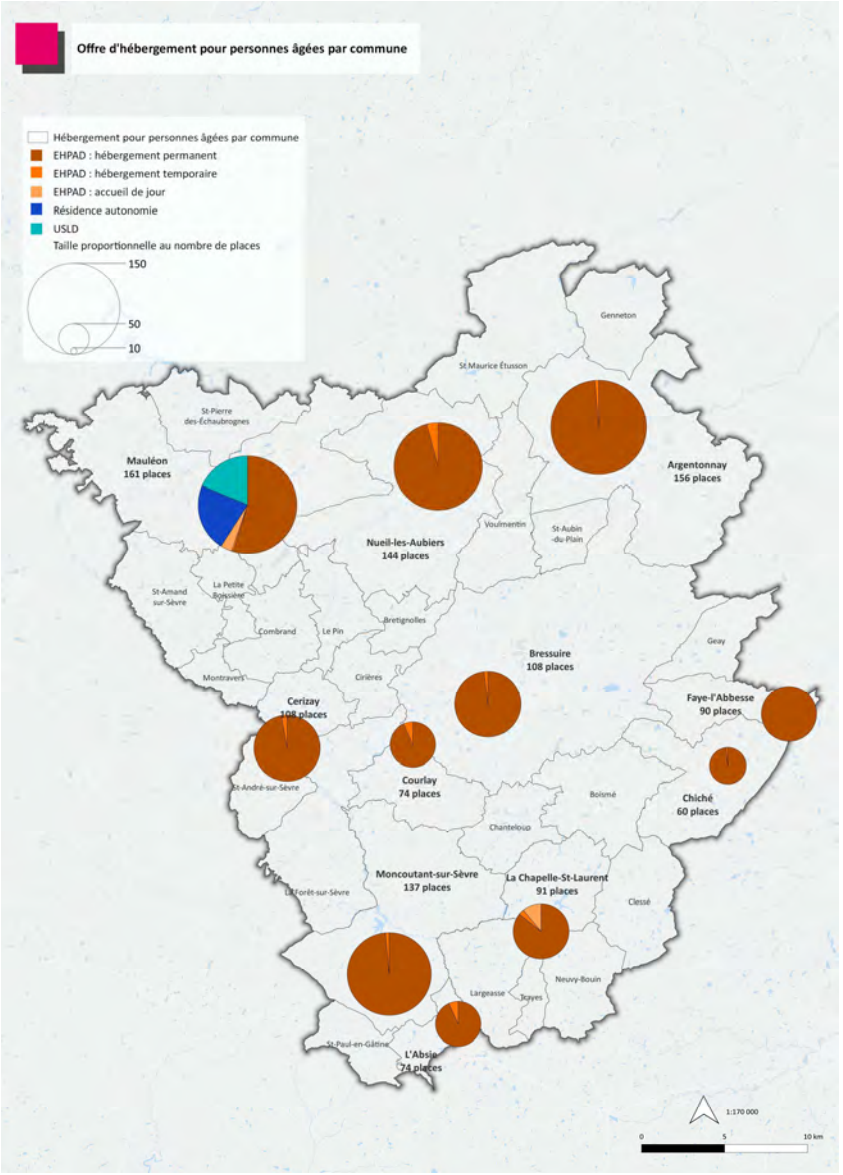
Pour l'essentiel, les personnes âgées habitent leur domicile et différents services les accompagnent :

- Un service de soin infirmier à domicile (CIAS - SSIAD) avec 3 infirmiers : 167 places (Selon le CIAS, il manque d'aides soignant(e)s pour assurer un service plus adapté, et toutes les demandes ne sont pas satisfaites (liste d'attente).
- Un Service d'auxilliaire de vie (CIAS - SAD)
- La distribution de repas à domicile (CIAS)

Des associations comme l'ADMR et FMR assurent aussi des prestations de soutien et d'accompagnement aux personnes.

L'information est assurée par les CCAS, le CIAS de la CA2B et par le CLIC départemental, internalisé désormais aux services du CD 79 et une antenne médico-sociale à Bocapôle.

L'hébergement collectif est bien étoffé et réparti sur la CA2B.
Là aussi, les difficultés relèvent plus du recrutement de personnel, échaudé par l'épisode Covid et les scandales type ORPEA.



# Des projets diversifiés

Des projets qui viennent conforter et diversifier l'offre.

Selon la programmation enregistrée par la CA2B, on relève plusieurs types de projets pour environ 80 places.
Tous ces projets n'ont pas le même niveau d'engagement mais ils illustrent la prise en compte par les acteurs des besoins, même si certaines réponses peuvent sembler inadaptées au public et à ses revenus avec un reste à charge élevé.




Il faut l'adaptation de certaines structures comme celle de Mauléon avec la construction d'un EHPAD de 57 lits accompagnés de 20 lits en foyer de vie.



# L'accueil des gens du voyage

Le territoire offre plusieurs types d'accueil destinés aux gens du voyage.

**Aires d'accueil :**

**Bressuire** : 10 emplacements

**Mauléon** : 5 emplacements

**Nueil-les-Aubiers** : 6 emplacements

**Aire de petit passage :**

**Bressuire** : 4 emplacements

Elles sont en bon état avec de gros travaux réalisés récemment à Nueil-Les-Aubiers.

La gestion des aires a été confiée au prestataire ACGV service avec 1 régisseur pour les 3 aires.

Le CCAS de Thouars a été missionné pour assurer l'accompagnement social des voyageurs.

On observe un effet de sédentarisation et maintien sur place de familles à Bressuire (sur les 2 aires) et à Mauléon qui réduisent ainsi l'offre disponible et compliquent les circuits des itinérants.

La fermeture estivale réduit l'offre et entraîne du stationnement sauvage ponctuel.

Le PLUi a créé une zone « Nv » qui est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'aire d'accueil des gens du voyage.

Sept secteurs ont été identifiés et répartis sur 4 communes et reprenant les limites des installations existantes - aires d'accueil ou régularisation de situations implantées :

- Bressuire et ses communes déléguées (4),
- Mauléon (1),
- Nueil-les-Aubiers (1)
- Cerizay (1).

En 2024, les demandes de sédentarisation des familles de voyageurs sont au nombre de 3 sur Bressuire, 3 sur Cerizay, 2 sur Nueil Les Aubiers et 1 sur Mauléon.

Pour permettre ces sédentarisations tout en encadrant leurs modalités, plusieurs hypothèses sont à l'étude actionnant foncier communal et zonage spécifique du PLUi (STECAL).



**Aire d'accueil de Bressuire le long de la RD 1763**

# L'accueil des gens du voyage

Le **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en Deux-Sèvres** 2018-2023 prévoit :

- la création ou l'extension d'une aire d'accueil pour une capacité de 20 places,
- la création d'une aire de petit passage à proximité du centre hospitalier nord Deux-Sèvres, à Faye L'Abbesse.
- la création de terrains familiaux sur les communes de Cerizay (3) et Bressuire où existe une demande exprimée par 5 familles à Bressuire. La réponse envisagée serait sur un terrain situé à proximité de l'aire d'accueil, ce qui n'apparaît pas forcément idéal (effet de masse, risque d'appropriation d'espace par familles, …).

À **Nueil-Les-Aubiers,** la commune réfléchie également à la création de terrains pour une famille sédentarisée sur l'aire d'accueil.

La création d'une nouvelle aire à **Moncoutant sur Sèvre** devra être réalisée si la population atteint 5 000 habitants.

Il n'y a pas d'aire de grand passage, qui s'effectue plutôt sur **Parthenay.**

Les stationnements illicites sont identifiés sur quelques sites, le plus souvent zones d'activités et terrains de sports à **St Aubin du Plain Mauléon, Rorthais, Cerizay, Le Pin et Bressuire.**

La CA2B a mis en place une procédure et assure le lien avec les communes pour assurer une réponse rapide à ces situations (qui durent en général une semaine et une dizaine de caravanes).

Au-delà des aires d'accueil ou projets de terrains familiaux, des familles de voyageurs ont acheté des maisons et/ou terrains qui dans certains cas, ne sont pas adaptés (terrains agricoles, pas de réseaux d'assainissement, …). Offrir une localisation alternative pourrait permettre de sortir de ces situations conflictuelles.



Le site des 3 terrains familiaux à **Cerizay**.
Historiquement occupé par des familles de voyageurs qui seraient favorables à cet emplacement situé entre une station d'épuration et un hameau.

# 6 – SYNTHESE ET ENJEUX

# Une politique de l'habitat active, mais récente et dont les effets ne sont pas encore perceptibles

**Des engagements forts de l'Agglomération et de communes :**

- Un PLH sur la période 2016 à 2021 (prolongé jusqu'en 2024), dont les actions les plus opérationnelles (OPAH et OPAH-RU, relance de la production de logements locatifs …) sont en œuvre que depuis 2021.
- Un budget habitat qui a augmenté, et dont les effets devraient se faire ressentir dans les années à venir : résorption de la vacance, développement du parc privé conventionné, augmentation et amélioration du parc locatif social, accession sociale, …

**Une appropriation des outils sur le terrain :**

- Un regain d'intérêt pour le parc ancien, en maisons et en appartements
- Des débuts encourageants pour AggloRénov (auprès des propriétaires occupants, mais aussi des propriétaires bailleurs)
- Une production locative sociale agréée comme jamais
- Une dynamique qui se crée sur les sujets de revitalisation des centralités avec les plans guides et pour les communes plus rurales avec les missions exploratoires des services de l'Agglomération

**Des points à améliorer :**

- Une dynamique de projets situés avant tout sur les communes polarités (cumulant objectifs SRU, OPAH-RU et Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain)
- Un manque d'appropriation du PLH et de la globalité d'une politique de l'habitat par les communes
- Des actions sont encore difficilement perceptibles dans la lecture du diagnostic et des statistiques

**↳ Une poursuite des efforts engagés sur le temps long qui apparait indispensable**

**↳ Une pédagogie de projet à soutenir**

## Une tension du marché qui arrive, dans un contexte de revenus faibles et de moyens d'intervention publique limités

- Bien que le territoire demeure dans une situation intermédiaire, les tensions pour l'accès au logement sont croissantes
- L'accès à la propriété (petit pavillon ou maison ancienne), qui a longtemps été le modèle dominant, devient inaccessible à une part de plus en plus importante de la population
- Le vieillissement de la population, l'éclatement de la cellule familiale traditionnelle et l'arrivée de populations immigrées aux modes de vie spécifiques bouleversent les besoins en logements (typologie, taille …)
- Ces évolutions bouleversent également les perspectives démographiques de l'Agglomération, qui sont désormais loin des tendances observées dans les années 2000 et 2010
- Les situations de vacance structurelle, d'habitat indigne et insalubre restent nombreuses sur le territoire
- Malgré les moyens déployés, de nombreuses communes restent démunies pour répondre aux enjeux de l'habitat ancien et à la revitalisation de leurs centres-bourgs
- Face à un objectif d'attractivité des centres-bourgs et de réhabilitation durable, un décalage est observé sur des projets d'habitants au regard des nouvelles attentes de réhabilitation qualitative du bâti (précisées dans le PLUi, SPR/charte architecturale/fiches conseils et programme AggloRénov)
- La création de nouveaux quartiers mériterait plus d'attention et d'intégration paysagère et urbaine, notamment de la part des opérateurs privés
- Des besoins liés aux publics spécifiques qui restent en partie non comblés

**↳ Un territoire rural en passe d'être gagné par :**

- **Les changements sociétaux**
- **La tension des marchés**
- **Les exigences d'adaptation à la pression urbaine et sociale**
- **Les défis de l'amélioration et de l'adaptation du parc ancien**

## Un jeu d'acteurs de l'habitat qui se met en place et demande à être consolidé :

DDT

ARS

DDETSPP

Département

Anah

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Communes polarités SRU

Communes rurales

Bailleurs sociaux, URHLM

Etablissement Public Foncier

Opérateurs AggloRénov

Maitres d'oeuvre et aménageurs privés

Associations à vocation spécifique (GDV, Emmaüs, Pass'haj …

Entreprises

Région

Professionnels de l'immobiliers

**Des interactions réelles et nombreuses, pour certaines récentes, qui posent la question : sur quels sujets a-t-on intérêt à jouer collectif et à placer la CA2B au cœur du dispositif (ZAN et neutralité carbone, mixité sociale, revitalisation et renouvellement urbain …) ?**

## Les enjeux pour le futur PLH du Bocage Bressuirais 2025-2030 :

- Poursuivre les efforts réalisés sur les dernières années envers le parc ancien et la revitalisation des centres-bourgs pour en mesurer les effets dans les prochaines années

- Maintenir les moyens pour développer l'offre en locatif social et communal (y compris dans le neuf)

- Préserver les moyens d'une accession sociale

- Relancer la politique de la Ville et le projet de réhabilitation/transformation de Valette

- Ne pas focaliser les interventions de revitalisation des centralités sur l'habitat, mais aussi intervenir sur les autres facteurs d'attractivité des centralités (qualité des espaces publics, présence du végétal, maintien d'une offre en services commerciaux et publics, mise en valeur des éléments de patrimoine …) pour viser des effets leviers

- Développer une offre en petits logements de qualité, adaptés aux seniors et aux jeunes actifs (ce qui permettra également de libérer des grands logements familiaux sur la CA2B)

- Assumer le rôle de polarité de Bressuire, notamment auprès des publics ayant des besoins spécifiques

**↳ Un besoin de trouver des réponses collectives et mutualisées aux nouveaux défis de l'habitat de la CA2B**

**↳ Des financements à mobiliser dans la durée**

**↳ Un besoin d'ingénierie et de formation pour amener à des politiques publiques plus actives, tant dans l'ancien que dans le neuf, envers l'habitat comme envers l'urbain (espaces publics, offre en services …)**

# ORIENTATIONS

## Préambule

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

*Cf Article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)*

Il affiche une territorialisation de ces objectifs à l'échelle de la commune et distingue notamment :

- La production en accession et en locatif ;
- La production en logement aidé et en logement non aidé ;
- La production en individuel et en collectif.

Avec ces nouvelles obligations, les orientations du PLH ont nécessairement une incidence sur le contenu de la programmation de logements, et potentiellement sur celui des documents d'urbanisme des communes (par exemple, sur le calibrage des zones à urbaniser). D'un point de vue réglementaire, les documents d'urbanisme des communes doivent être compatibles avec les préconisations du PLH. Le délai de mise en compatibilité du PLUi avec le PLH adopté est fixé à 3 ans mais peut être ramené à 1 an.

*« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.*

*Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. » (Article L123-1-9 du code de l'urbanisme).*

Les objectifs chiffrés de production de logements constituent des ordres de grandeur et sont à appréhender sur des périodes de 2 à 3 ans a minima.

En effet, le contexte actuel (crise de la construction et des financements, incertitudes politique et réglementaire) a des implications fortes et aléatoires sur la tenue des objectifs

inscrits dans les documents d'urbanisme de la CA2B et détaillés dans le PLH.

En revanche, les objectifs du PLUI en matière de consommation foncière sont fixes. Tout renforcement de la construction sera donc naturellement effectué à l'intérieur des enveloppes urbaines et secteurs définis dans le PLUi.

Par ailleurs, pour les communes rurales, compte tenu d'une production de logements modeste, les répartitions proposées seront plus utilement suivies à l'échelle du secteur dans son ensemble.

L'évaluation du PLH obligatoire à mi-parcours (au bout de 3 ans) sera l'occasion de réinterroger les objectifs de production de logements. Les objectifs inscrits initialement pourront ainsi être réajustés le cas échéant, selon l'évolution du contexte local et/ou des cadres législatif, réglementaire, financier, fiscal, …

**« Pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les modes d'habiter afin de répondre aux nouveaux défis du territoire »**

**Les orientations de ce 2ème PLH approfondissent et relancent les grandes orientations du PLH en vigueur.**

**Le réinvestissement des bourgs, la valorisation du parc ancien, la réduction de la consommation foncière et le renforcement de densification** constituent le fil directeur du PLH auquel les différentes actions participent.

Ainsi les 5 grandes orientations du PLH sont :

- **Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant.** Il s'agit d'organiser la production neuve en prenant en compte les équilibres territoriaux retenus dans le SCOT et le PLUI, avec une part de renouvellement urbain, la reprise de logements vacants et une proportion de construction neuve dans l'enveloppe urbaine. Dans ce cadre, le PLH vise à **assurer une production locative sociale très soutenue** assurant le rattrapage des objectifs de la loi SRU, avec notamment des petits logements abordables, des logements familiaux et l'accueil de quelques très grands ménages. La **diversification de l'offre de logements et le renforcement de l'accession abordable** constituent un autre point fort de la politique de l'habitat. Il est en lien avec l'accueil de nouveaux actifs et le maintien des familles dans toutes les communes.
- **Poursuivre les actions et démarches visant l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs et amplifier les interventions sur le parc ancien.** Intervenir pour la redynamisation et la valorisation des centres-bourgs ; mobiliser, améliorer et entretenir le parc ancien ; poursuivre la rénovation des logements vacants et la lutte contre l'habitat indigne, développer une offre locative conventionnée ; répondre aux objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial,
- **Développer une politique foncière** avec la définition d'une **stratégie foncière coordonnée** et d'un **observatoire foncier communautaire** afin d'identifier, cibler et valoriser les interventions.
- **Répondre aux besoins spécifiques des populations** : logement des jeunes, lutte contre la précarité, hébergement d'urgence, adaptation de l'habitat au vieillissement, terrains familiaux des gens du voyage, …
- **Organiser le suivi et l'animation du PLH :** se donner les moyens de mettre en œuvre les actions du PLH, d'en mesurer les effets, d'organiser le partenariat et préparer l'évaluation triennale pour adapter éventuellement son contenu.

## ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

Le principe du PLH est que, dans un contexte de crises de la construction et de l'accession, les politiques publiques favorisant l'accueil de familles dans le parc existant et une offre ciblée vers le logement neuf abordable permettent de maintenir l'attractivité du territoire et de contenir le desserrement des ménages (en accueillant des familles pour limiter le poids du vieillissement de la population).

L'objectif de la politique territoriale est de :

- Maintenir et renouveler la capacité d'accueil du territoire
- Tendre vers l'équilibre des pyramides des âges entre les secteurs territoriaux
- Préserver la capacité de loger toutes les catégories de ménages et les actifs

Le PLH s'appuie sur le scénario à quinze ans du SCOT 2017-2031 et du PLUi approuvé en 2021. Il en reprend les objectifs de production de logements. L'impact démographique est revu à la baisse du fait du vieillissement de la population : il serait de +0,5% par an de croissance démographique pour environ 367 logements / an (plus ou moins 10 logements).

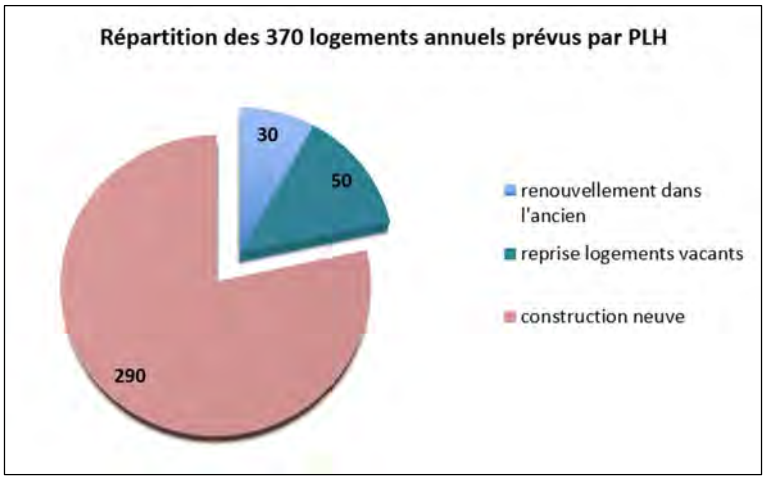
Pour ce faire, **le parc existant** sera très fortement mobilisé et constituera **20 % de l'apport** en logements avec pour hypothèse :

- Maintien rythme renouvellement : apport 30 logements par an.
- Diminution massive des logements vacants sous l'effet des politiques publiques (renforcement AggloRénov) à hauteur de 40 à 50 logements vacants par an.

La répartition des logements reprend les objectifs de résorption de la vacance associés aux réhabilitations et mutations du bâti ancien. Il apparaît en effet préférable d'associer ces objectifs qui correspondent à la valorisation générale du parc ancien et des centralités, objectif majeur de la CA2B depuis le premier PLH.

Le suivi de la résorption de la vacance sera assuré via les bilans du programme AggloRénov et de l'observatoire de l'habitat.

L'apport de la construction neuve est estimé à environ 290 logements par an. Il est assuré par la mise à disposition de foncier, notamment peu onéreux en nombre suffisant dans les enveloppes urbaines ou dans des extensions identifiées au PLUi.

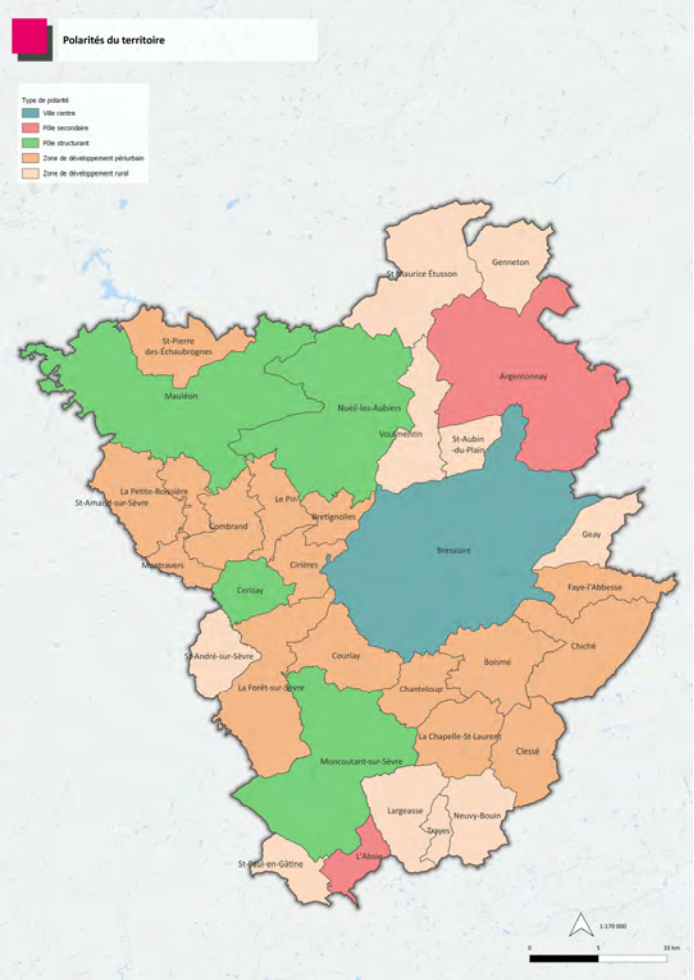



Cet objectif est prévu dans un contexte de marché du logement tendu : pression immobilière et foncière, augmentation des coûts de construction et d'aménagement, accession à la propriété plus difficile, forte tension du parc locatif, etc. Ceci implique une forte mobilisation de la CA2B pour l'atteindre et répondre aux besoins du marché de l'habitat et des ménages.

Il s'accompagne de moyens d'accompagnement des populations aux revenus modestes et des besoins spécifiques de publics (jeunes, personnes âgées, gens du voyage, personnes en grande précarité).

## Le respect général de l'armature territoriale du PLUi :

En s'inscrivant dans la poursuite de la logique de développement territorial retenue dans le SCOT et le PLUI, le PLH organise la production de logements en s'appuyant sur l'organisation ainsi définie.

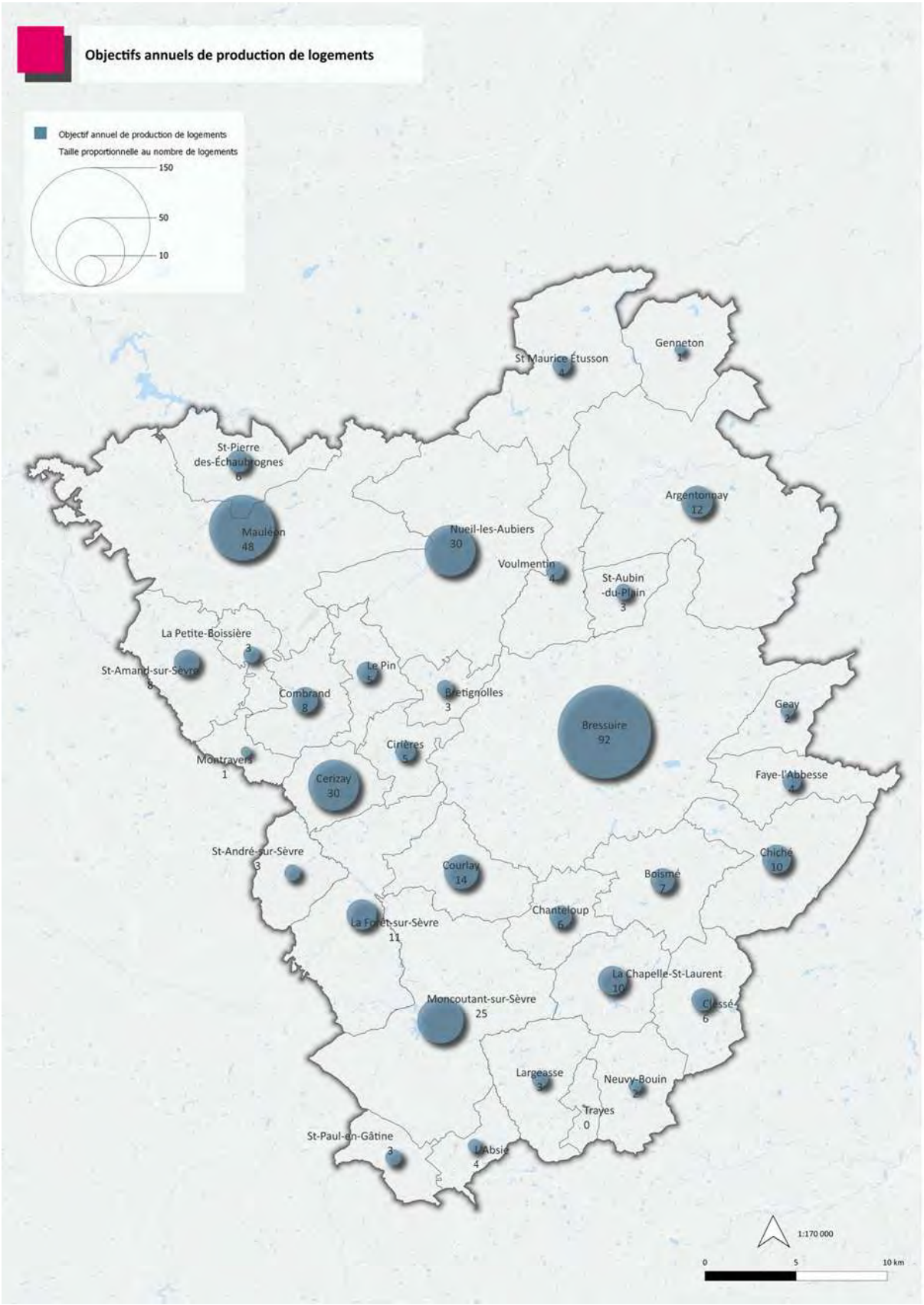



| | **Objectif de production de logements sur 6 ans** | *Nb logement/an* |
|---|---|---|
| Bressuire | 552 | 92 |
| Pôles structurants : Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil-Les-Aubiers | 798 | *133* |
| Pôles secondaires : Argentonnay, l'Absie | 94 | *16* |
| Zones de développement périurbain (16 communes) | 633 | *106* |
| Zones de développement rural (10 communes) | 144 | *24* |
| **CA2B** | **2 221** | ***370*** |

Si la répartition prévisionnelle de la production de logements par commune a été définie au regard des principes du SCoT et du PLUi, le volume global et la répartition ne sont pas exactement identiques au PLH existant en raison de la création des communes nouvelles d'Argentonnay et de Moncoutant-sur-Sèvre. Quelques adaptations ont été nécessaires, mais ne modifient pas la structure globale du projet de la CA2B et les équilibres territoriaux.

Dans un PLH, la répartition de la production de logements est définie à l'échelle de chaque commune. Il en est ainsi pour ce qui concerne la production globale, tout type de logements confondus.

Dans les communes rurales voire dans certaines communes associées très rurales, la production attendue est très modeste et doit être déclinée à l'échelle des 6 années, notamment dans le suivi du PLH qui sera assuré par la CA2B.


Objectifs annuels de production de logements
Objectif annuel de production de logements
Taille proportionnelle au nombre de logements
150
50
10
St Maurice Étusson
4
Genneton
1
St-Pierre
des-Échaubrognes
6
Argentonnay
12
Mauléon
48
Nueil-les-Aubiers
30
Voulmentin
4
St-Aubin
-du-Plain
3
La Petite-Boissière
3
St-Amand-sur-Sèvre
8
Le Pin
5
Combrand
8
Bretignolles
3
Bressuire
92
Geay
2
Cirières
5
Montravers
1
Cerizay
30
Faye-l'Abbesse
4
St-André-sur-Sèvre
3
Courlay
14
Boismé
7
Chiché
10
Chanteloup
6
La Forêt-sur-Sèvre
11
La Chapelle-St-Laurent
10
Moncoutant-sur-Sèvre
25
Classé
6
Largeasse
3
Neuvy-Bouin
2
Trayes
0
St-Paul-en-Gâtine
3
L'Absie
4
1:170 000
0
5
10 km

## Répartition globale par commune :

*(Pour indication et en tenant compte des arrondis)*

| | Objectif total de production de logements | | Objectif total production logements locatifs SRU | % logts loc. SRU |
|---|---|---|---|---|
| | sur 6 ans | par an | | |
| **Ville-centre et pôles structurants (secteur 1) :** | **1 350** | **225** | **658** | **49%** |
| **Bressuire** | **552** | **92** | **291** | |
| *Dont ville-centre* | *312* | *52* | *242* | |
| *Autres communes déléguées Bressuire* | *240* | *40* | *49* | |
| **Cerizay** | **180** | **30** | **59** | |
| **Mauléon** | **288** | **48** | **144** | |
| *Centre urbain Mauléon* | *108* | *18* | *100* | |
| *Autres communes déléguées* | *180* | *30* | *44* | |
| **Moncoutant sur Sèvre** | **150** | **25** | **104** | |
| *Centre urbain Moncoutant* | *90* | *15* | *80* | |
| *Autres communes déléguées* | *60* | *10* | *24* | |
| **Nueil-Les-Aubiers** | **180** | **30** | **60** | |
| **pôles secondaires (secteur 2) :** | **94** | **16** | **16** | **17%** |
| **L'Absie** | **24** | **4** | **5** | |
| **Argentonnay** | **70** | **12** | **11** | |
| *Argenton les Vallées* | *35* | *6* | *7* | |
| *Autres communes déléguées* | *35* | *6* | *4* | |
| **zone périurbaine (secteur 3) :** | **633** | **106** | **59** | **9%** |
| **Boismé** | **42** | **7** | | |
| **Bretignolles** | **19** | **3** | | |
| **Chanteloup** | **33** | **6** | | |
| **La Chapelle-Saint-Laurent** | **62** | **10** | | |
| **Chiché** | **60** | **10** | | |
| **Cirières** | **27** | **5** | | |
| **Clessé** | **38** | **6** | | |
| **Combrand** | **45** | **8** | | |
| **Courlay** | **86** | **14** | **59** | |
| **Faye-l'Abbesse** | **24** | **4** | | |
| **La Forêt-sur-Sèvre** | **64** | **11** | | |
| **La Petite-Boissière** | **20** | **3** | | |
| **Le Pin** | **28** | **5** | | |
| **Montravers** | **5** | **1** | | |
| **Saint-Amand-sur-Sèvre** | **45** | **8** | | |
| **Saint-Pierre-des-Échaubrognes** | **35** | **6** | | |
| **zone de développement rural (secteur 4):** | **144** | **24** | **9** | **6%** |
| **Geay** | **11** | **2** | | |
| **Genneton** | **4** | **1** | | |
| **Largeasse** | **17** | **3** | | |
| **Neuvy-Bouin** | **13** | **2** | | |
| **Saint-André-sur-Sèvre** | **17** | **3** | **9** | |
| **Saint-Aubin-du-Plain** | **15** | **3** | | |
| **Saint Maurice-Étusson** | **21** | **4** | | |
| **Saint-Paul-en-Gâtine** | **18** | **3** | | |
| **Trayes** | **2** | / | | |
| **Voulmentin** | **26** | **4** | | |
| **Total CA2B** | **2 221** | **370** | **742** | **33%** |

**Répartition globale de la production de logements par commune, en renouvellement et en neuf, dans l'enveloppe urbaine et en extension :**
*(Pour indication et en tenant compte des arrondis)*

| Sur les 6 ans du PLH | | Répartition origine logement | | Localisation | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Objectif total de production de logements | Neuf | Reprise logts vacants et renouvellement dans l'ancien | Dans env. urbaine | En extension |
| | 100% | 78% | 22% | 40% | 60% |
| **Ville-centre et pôles structurants (secteur 1) :** | **1 350** | **1 053** | **297** | **90** | **810** |
| **Bressuire** | **552** | **431** | **121** | **221** | **331** |
| *Dont ville-centre* | *312* | *243* | *69* | *125* | *187* |
| *Autres communes déléguées Bressuire* | *240* | *187* | *53* | *96* | *144* |
| **Cerizay** | **180** | **140** | **40** | **72** | **108** |
| **Mauléon** | **288** | **225** | **63** | **115** | **173** |
| *Centre urbain Mauléon* | *108* | *84* | *24* | *43* | *65* |
| *Autres communes déléguées* | *180* | *140* | *40* | *72* | *108* |
| **Moncoutant sur Sèvre** | **150** | **117** | **33** | **60** | **90** |
| *Centre urbain Moncoutant* | *90* | *70* | *20* | *36* | *54* |
| *Autres communes déléguées* | *60* | *47* | *13* | *24* | *36* |
| **Nueil-Les-Aubiers** | **180** | **140** | **40** | **72** | **108** |
| **Pôles secondaires (secteur 2) :** | **94** | **73** | **21** | **38** | **56** |
| **L'Absie** | **24** | **19** | **5** | **10** | **14** |
| **Argentonnay** | **70** | **55** | **15** | **28** | **42** |
| *Argenton les Vallées* | *35* | 27 | 8 | 14 | 21 |
| *Autres communes déléguées* | *35* | 27 | 8 | 14 | 21 |

| Sur les 6 ans du PLH | Objectif total de production de logements | Répartition origine logement | | Localisation | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Neuf | Reprise logts vacants et renouvellement dans l'ancien | Dans env. urbaine | En extension |
| | 100% | 78% | 22% | 40% | 60% |
| **Zone périurbaine (secteur 3) :** | **633** | **494** | **139** | **253** | **380** |
| Chanteloup | 33 | 26 | 7 | 13 | 20 |
| La Chapelle-Saint-Laurent | 62 | 48 | 14 | 25 | 37 |
| Chiché | 60 | 47 | 13 | 24 | 36 |
| Cirières | 27 | 21 | 6 | 11 | 16 |
| Clessé | 38 | 30 | 8 | 15 | 23 |
| Combrand | 45 | 35 | 10 | 18 | 27 |
| Courlay | 86 | 67 | 19 | 34 | 52 |
| Faye-l'Abbesse | 24 | 19 | 5 | 10 | 14 |
| La Forêt-sur-Sèvre | 64 | 50 | 14 | 26 | 38 |
| La Petite-Boissière | 20 | 16 | 4 | 8 | 12 |
| Le Pin | 28 | 22 | 6 | 11 | 17 |
| Montravers | 5 | 4 | 1 | 2 | 3 |
| Saint-Amand-sur-Sèvre | 45 | 35 | 10 | 18 | 27 |
| Saint-Pierre-des-Échaubrognes | 35 | 27 | 8 | 14 | 21 |
| **Zone de développement rural (secteur 4):** | **144** | **112** | **32** | **58** | **86** |
| Geay | 11 | | | | |
| Genneton | 4 | | | | |
| Largeasse | 17 | | | | |
| Neuvy-Bouin | 13 | | | | |
| Saint-André-sur-Sèvre | 17 | | | | |
| Saint-Aubin-du-Plain | 15 | | | | |
| Saint Maurice-Étusson | 21 | | | | |
| Saint-Paul-en-Gâtine | 18 | | | | |
| Trayes | 2 | | | | |
| Voulmentin | 26 | | | | |
| **Total CA2B** | **2 221** | **1 732** | **489** | **888** | **1 333** |

*NB : Pour le secteur 4, au regard des volumes de production et de la taille des communes (petites communes rurales), les objectifs ont été regroupés.*

**Une typologie des logements attendus variable selon les contextes et besoins :**

La répartition des objectifs du SCOT et PLUi s'appuie sur une organisation territoriale marquée par la coexistence de plusieurs entités sociogéographiques. Le PLH la prolonge donc, en :

- Poursuivant les actions enclenchées et initiées dans le cadre du 1er PLH,
- Prenant en compte les enjeux fonciers et environnementaux d'aujourd'hui et de demain,
- Faisant de la politique de l'habitat et du logement, un véritable pilier de l'aménagement du territoire

Les objectifs sont multiples :

- Rechercher un équilibre entre les filières de production en intégrant cependant un fort poids du logement locatif social dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,
- Privilégier l'accession par une offre foncière à coût maîtrisé : terrain de 20 à 40 000€ selon les communes, soutien par la mise en place d'un PTZ d'agglo et expérimentation du PSLA pour maintenir l'attractivité auprès des ménages primo-accédants – Dans les communes rurales et autres petites communes, il est prévu le maintien de l'offre foncière à bâtir à prix modéré pour une primo-accession familiale,
- Valoriser la revitalisation des bourgs par la reconquête du parc ancien, le renouvellement urbain et la densification douce : une offre variée et accessible avec travaux.

La répartition tient compte de certaines spécificités des besoins en logements, des logiques des acteurs, du contexte urbain et législatif : par exemple la différence majeure entre la dimension démographique, l'offre de services, la typologie urbaine, la demande en logements, etc., entre le pôle urbain principal (par exemple Bressuire, Mauléon ou Moncoutant) et les bourgs associés dans les communes issues d'une fusion. Ces différences sont telles qu'il n'est pas envisageable d'appliquer strictement les mêmes typologies de logements à produire (ni même de niveaux de prix similaires pour la définition du logement abordable).

| | Objectif total | Dont logements locatifs sociaux publics | | Dont logements locatifs privés (y compris conventionnés) | | Accession coût maitrisé (dont PSLA) | | Accession libre | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nb | Nb | % | Nb | % | Nb | % | Nb | % |
| **Bressuire** | **552** | **244** | **44%** | **90** | **16%** | **100** | **18%** | **118** | **21%** |
| **Pôles structurants : Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil-Les-Aubiers** | **798** | **304** | **39%** | **109** | **14%** | **170** | **22%** | **215** | **26%** |
| **Pôles secondaires : Argentonnay, l'Absie** | **94** | **6** | **6%** | **17** | **18%** | **39** | **41%** | **32** | **34%** |
| **Zone de développement périurbain (16 communes)** | **633** | **31** | **5%** | **93** | **15%** | **253** | **40%** | **250** | **39%** |
| **Zone de développement rural (10 communes)** | **144** | **6** | **4%** | **12** | **8%** | **126** | | | **88%** |
| **CA2B** | **2 221** | **591** | **27%** | **321** | **15%** | **700** | **31%** | **609** | **27%** |
| | *370 / an* | *98 / an* | *27%* | *54 / an* | *15%* | *117 / an* | *31%* | *101 / an* | *27%* |

Les objectifs de production pourront être ajustés pour répondre aux évolutions de contextes, aux objectifs du futur programme d'amélioration de l'habitat ainsi qu'aux prochains Contrats de Mixité Sociale.

Par ailleurs, il est indispensable de préserver les moyens d'une accession sociale à « coût maîtrisé » en :

- Intégrant l'offre à coût réduit dans les projets : baisse prix des terrains à bâtir, essai du PSLA à hauteur de 30 sur la durée du PLH, faciliter l'accession dans le neuf …
- Restreignant la vente des locatifs HLM à leurs seuls occupants dans les communes SRU,
- Soutenant et relançant le programme AggloRénov à l'accession/réhabilitation aux ménages.

Ces interventions sont particulièrement adaptées au projet territorial qui implique l'arrivée de nouveaux actifs et de familles en accession à la propriété. Cette politique concerne toutes les communes du territoire à des intensités variées, alors qu'aujourd'hui certaines connaissent un certain vieillissement. Pour ce faire, les orientations du PLH veulent permettre des parcours résidentiels ascendants. Elles peuvent aussi faciliter l'accession multi-cibles et la capacité pour l'accession, plus abordable compte tenu des niveaux de revenus des ménages.

Il s'agit :

- D'organiser une production qui intègre des objectifs de diversification de l'offre afin de permettre des itinéraires résidentiels dans toutes les communes.
- Diversifier la production de logements en intégrant des objectifs de logements abordables permettant aux primo-accédants de s'en porter acquéreur. La capacité d'accession « moins chère » devient plus délicate dans les communes urbaines et cela risque de s'accentuer compte tenu de la nécessité d'équilibrer les opérations d'aménagement ou de lotissement très impactées par la place du locatif social.

Il n'est pas envisageable de laisser la capacité d'accession abordable aux seules communes où les prix fonciers ou immobiliers permettent une implantation facile des primo-accédants. Elle doit être organisée dans des opérations maîtrisées des communes, donnant lieu à des mesures anti-spéculatives au moment de la revente. La réalisation de cet objectif pourra passer par :

- Une offre de terrains à prix minorés sur certaines opérations à cibler dans les orientations d'aménagement du PLUi et d'éventuelles ZAC
- L'accord avec les aménageurs sur la programmation de la CA2B et des communes

Au final, le marché libre, comprenant accession et locatif privé représente les deux tiers de la production globale, quand le marché aidé en représente 32 %. Cette répartition est très différente à Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre.

**Des adaptations indispensables en lien avec les réalités du marché du logement et le rattrapage de la loi SRU :**

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

Selon l'inventaire au 1er janvier 2023, le *déficit cumulé SRU était de 1 260* locatifs sociaux essentiellement sur les 3 communes concernées par le rattrapage : Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre.

Nueil-Les-Aubiers atteint quasiment le taux de 20% et Cerizay, avec un taux proche de 27%, n'est pas concernée.

Le PLH prend en compte ces objectifs différenciés en s'appuyant sur les Contrats de Mixité Sociale 2023-2025 signés par les communes de Bressuire, Mauléon et Moncoutant-sur-Sèvre. Ces objectifs de production sont poursuivis et adaptés sur toute la durée du PLH en intégrant les différentes typologies de logements comptabilisées dans la loi SRU : locatifs sociaux publics, locatifs privés conventionnés, accession sociale de type PSLA.

Ce rythme s'appuie sur les capacités des bailleurs sociaux. Fortement sollicités depuis 2017 par le gouvernement tant en matière de financement, que de vente de logements et d'association/fusion, les bailleurs sont en phase de mutation. Les deux principaux bailleurs (DSH et IAA) ont également de lourds efforts de réhabilitation et d'entretien du parc existant à réaliser (rénovation énergétique et lutte contre l'amiante notamment pour les travaux d'entretien, la rénovation du quartier de Valette pour DSH).

La production locative sociale se concentre sur les locatifs sociaux « classiques » avec une production globale de 30 % en locatif très social familial (PLAi) et 60 à 70 % en locatif PLUS. Une marge est laissée pour une offre en PLS. Il s'agit de répondre à la demande de promoteurs et bailleurs, dans les secteurs où les niveaux de loyers du PLS sont compatibles avec le marché locatif.

La production locative sociale est assurée essentiellement par une production neuve, en VEFA ou directement par les bailleurs. Les opérations d'acquisition-amélioration dans le parc ancien sont réalisés dans les centres anciens. Leur nombre est estimé à 14 par an.

La proposition de répartition en tient compte et s'appuie sur :

- Les contrats de mixité sociale et la poursuite du rattrapage basée sur le décompte attendu en 2026,
- La prise en compte de l'intérêt de l'OPAH et OPAH RU par les investisseurs (objectif 2021-2026 : 142 locatifs privés conventionnés),
- L'intégration des locatifs communaux conventionnés, l'accession sociale via la vente HLM aux occupants (maintien 10 ans dans le décompte SRU) et programmation PSLA (maintien 5 ans dans le décompte),
- La mobilisation des gisements immobiliers,
- L'intégration du potentiel des gisements fonciers identifiés, mobilisables d'ici 2029.

La proportion de logements SRU attendue est très élevée pour les communes de Bressuire, Mauléon et Moncoutant-sur-Sèvre : respectivement 53%, 50% et 69%.

Au-delà de sembler délicate à atteindre, cette production impacte fortement la capacité à développer d'autres types de logements. Une adaptation de la production et de la répartition sera menée au bilan à mi-parcours du PLH (3 ans).

**Tendre vers les objectifs de rattrapage tels que fixés par la loi SRU :**

| Objectifs PLH sur les 6 ans | Objectif total prod. logts<br>NB / an | Dont logement locatif social* | Dont logement locatif social PLUS | Dont logement locatif PLAi | Accession abordable (PSLA) | Soit logements au titre de la loi SRU<br>NB (%)<br>NB / an |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bressuire** | **552**<br>*92 / an* | 277 | 170/180 | 87/97 | 14 | **291 (53%)**<br>*moy: 49 /an* |
| **Cerizay** | **180**<br>*30 / an* | 56 | 40 | 16 | 3 | **59 (33%)**<br>*moy: 10 / an* |
| **Mauléon** | **288**<br>*48 / an* | 138 | 95 | 43 | 6 | **144 (50%)**<br>*24 / an* |
| **Moncoutant sur Sèvre** | **150**<br>*25 / an* | 100 | 70 | 30 | 4 | **104 (69%)**<br>*moy : 17 / an* |
| **Nueil-Les-Aubiers** | **180**<br>*30 / an* | 57 | 40 | 17 | 3 | **60 (33%)**<br>*10 / an* |
| **Total communes SRU** | **1 350**<br>*225 / an* | 628 | 415/425 | 193/203 | 30 | **658 (49%)**<br>*110 /an* |
| **Autres communes** | **871**<br>*145 /an* | 84 | 59 | 25 | / | **84 (10%)**<br>*14 / an* |
| **CA2B** | **2 221**<br>*370 / an* | 712 | 474/484 | 218/228 | 30 | **742 (33%)**<br>*124/ an* |

**logements HLM, logements communaux, logements privés conventionnés, ...*

L'atteinte des objectifs de logements sociaux nécessite de maintenir les moyens pour développer une offre adaptée en locatif social et communal que le programme d'actions décline afin de :

- Adapter l'enveloppe financière aux projets inscrits dans le PLH en respect de la loi SRU
- Préciser les modalités financières des communes et de la CA2B
- Développer l'offre foncière dédiée via l'adaptation du PLUi, la politique foncière et les acquisitions publiques
- Préciser la politique de développement des logements conventionnés et afficher les modalités de reconstruction des HLM vendus notamment en communes rurales
- Organiser et soutenir la gestion des locatifs communaux
- Proposer des logements adaptés aux différents publics : personnes âgées, grandes familles, jeunes, intérimaires, …
- Organiser l'adaptation de l'offre aux grandes familles dans l'ancien et le neuf dans les pôles d'emplois – réflexion sur les espaces mutualisables ou évolutifs dans certaines opérations.
- Déterminer les modalités de gestion d'espaces mutualisés dans les opérations de petits locatifs (chambre supplémentaire partagée, jardins, salle commune, …)

## ORIENTATION 2 - POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

Le territoire a pour objectif de produire 40% de sa production neuve de logements en renouvellement urbain (par opposition à de l'extension urbaine) : dans des dents creuses, des opérations de densification de centre-ville ou de réaménagement global. La définition précise de cet objectif est inscrite dans le DOO du SCOT.

Au-delà de cet objectif général, le PLH vise à mobiliser le bâti existant pour environ 21 % de l'objectif de production du territoire via la remise sur le marché de logements vacants et la transformation de bâtiments en logements.

L'adaptation et la reconquête du parc ancien permettent de revitaliser les centres anciens, améliorer le cadre de vie, réduire la production neuve et la consommation foncière.

Le PLH vise ainsi à poursuivre et conforter les politiques de mobilisation et réhabilitation du parc ancien et des bourgs. Cela passe par :

- Poursuivre et amplifier AggloRénov jusqu'à la fin du dispositif en ciblant :
  - Réhabilitation du parc ancien
  - Renouvellement urbain d'ilots
  - Incitation au conventionnement des logements locatifs
  - Poursuite du plan d'actions en faveur de la rénovation des copropriétés, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé …
- Engager en 2026 la relance d'un nouveau programme aux objectifs adaptés pour la période 2027/2029
- Poursuivre les actions engagées dans le cadre du programme AggloRénov en matière de lutte contre la vacance, et les développer à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

La recherche d'amélioration passera également par la mise en commun de réflexions et retours d'expériences. Il en est de même de la problématique des changements d'affection concernant les communes les plus impactées par le développement touristique (en particulier vendéen).

- Accompagner les démarches de revitalisation et les opérations de renouvellement urbain.

Ces dernières sont nombreuses sur le territoire de la CA2B qui les soutient sous divers modes, qu'elles soient intégrées au **Programme intercommunal « Cœur de bourg, cœur de vie »**, dans le cadre de **démarches de revitalisation** (Action Cœur de ville, Petites villes de demain, dispositif Région Petits pôles urbains, Villages d'avenir) ou bien suite aux études d'îlots engagées dans le cadre d'AggloRénov ou encore dans le cadre d'une mission exploratoire assurée par la CA2B à la demande et en collaboration avec les communes, …

- Développer un territoire solidaire en accompagnant l'action publique des communes, notamment celles dotées de peu de services, en soutenant l'ingénierie de projets au service des communes, soutenant lors d'appel à opérateur, etc. L'objectif est de positionner la CA2B comme un pôle de ressource et de soutien de l'ensemble du territoire.

## ORIENTATION 3 - MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

Il s'agit d'une obligation législative d'un Programme Local de l'Habitat : Mettre en place une politique foncière publique. Concernant la CA2B, il y a eu une première approche foncière avec l'élaboration du PLUi et l'identification des gisements fonciers dans les centres urbains et jusqu'aux extensions des agglomérations. Par ailleurs, le PLUi cadre l'enveloppe foncière mobilisable pour l'habitat. Pour autant, il n'y a pas encore de politique foncière coordonnée à l'échelle intercommunale et toutes les communes n'en ont pas.

Le PLH fixe des objectifs de logements précis et pour certains, en mobilisant du foncier public. Cela implique une mise à plat des disponibilités foncières et des moyens de maîtriser le contenu (maîtrise foncière publique, élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de Servitudes de Mixité Sociale, … dans le PLUi) en s'appuyant sur la définition de stratégies foncières.

L'intervention principale consiste à accompagner les politiques d'actions foncières communales favorisant les opérations de renouvellement urbain et de densification des zones urbaines, dans le cadre d'une démarche cohérente et coordonnée à l'échelle de la CA2B, en lien avec les outils de planification et de prospective.

L'objectif est d'engager un processus de maîtrise foncière publique sur des sites de renouvellement urbain et/ou de production locative sociale en :

- Lançant une étude d'intervention foncière définissant les stratégies communales, communautaire, les vocations et temporalités d'acquisition ou de portage
- Précisant les acteurs et leurs rôles : place de l'EPF et des communes, achat, portage, prise en charge démolition/dépollution, délais de rétrocession, …
- Déterminant les soutiens financiers aux remises en état de foncier « d'intérêt public » type logement à coût maîtrisé, logements communaux

Le deuxième volet de la politique foncière sera d'en assurer le suivi, tant des acquisitions que de leur destination. Ceci passera par la création d'un observatoire foncier dédié en complément de l'observatoire de l'habitat.

Le PLH prévoit également la poursuite de ses objectifs d'intégration de la transition écologique, la qualité dans les modes de fabriquer, rénover et habiter en intervenant sous plusieurs modalités :

- Conseil / ingénierie
- Création de quartiers de vie
- Construction et rénovation des logements
- Sensibilisation, formation, communication sur les nouvelles formes urbaines et modes d'habiter, prise en compte des enjeux de sobriété foncière et de transition écologique
- Mobilisation des professionnels de l'habitat

Enfin, le territoire veut être support d'expérimentation de nouvelles formes d'habiter. Cela pour répondre à une demande mais également pour promouvoir le territoire comme un secteur attractif et novateur. Pour ce faire, elle souhaite accompagner des communes dans le développement de leur projet alternatif qu'il soit de type opération d'habitat participatif, habitat coopératif à l'initiative d'habitants, habitat modulable, léger et mobile (yourte, dôme, tiny-house, …), ...

## ORIENTATION 4 - MIEUX REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN STRUCTURES D'HEBERGEMENT SPECIFIQUES

### Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ ou en situation de handicap

Le vieillissement de la population se poursuivra du fait du peuplement actuel ; il doit être anticipé et accompagné pour répondre aux besoins croissants et permettre le maintien à domicile des personnes ayant des problèmes de mobilité et/ou d'handicap. Compte tenu de l'offre actuelle en hébergements médicalisés, il n'est pas prévu qu'il y ait beaucoup de créations au-delà d'un projet d'EHPAD de 26 lits à Bressuire, réalisé par une structure associative dans le cadre du projet de la requalification de la friche du collège.

Cette politique est in fine du ressort des agréments de l'Agence Régionale de Santé. En tant que de besoin, le territoire accueillera et pourra assurer le financement complémentaire éventuel d'un nouveau projet via le règlement des aides communautaires au locatif social.

Il convient donc de poursuivre l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile. Cette politique doit concerner des ménages à partir de 60 ans et vise à :

- Accompagner en collaboration avec le CD 79, les projets initiés dans le territoire : structure spécifique, béguinage, habitat regroupé, logement intergénérationnel.
- Soutenir les projets d'habitat partagé de façon à mobiliser au mieux le parc existant et renforcer le lien social. C'est également un outil de lutte contre l'isolement et de réduction des phénomènes de sous-occupation des logements.
- Anticiper les problématiques du maintien à domicile par la poursuite d'une politique d'adaptation des logements existants (avec l'ANAH et le Département).
- Assurer le développement d'une offre locative nouvelle de logements de petite taille et de plain-pied dans les centralités équipées en services et commerces. Cette politique doit intégrer celle de la programmation locative sociale communautaire, en privilégiant les secteurs urbains type centre-bourg.
- Accompagner des opérations expérimentales, type béguinage - en résidences, logements autonomes avec une salle commune à partager. Les services peuvent être assurés par les structures de maintien à domicile déjà existantes. La localisation de telle opération est également à privilégier au sein des centralités.

### Répondre aux besoins des ménages défavorisés

La politique d'amélioration de l'habitat de la Communauté d'agglomération permet d'appréhender la lutte contre les mauvaises conditions de logement. Il est régulier que des communes soient confrontées à des situations difficiles et complexes à résoudre. Le dispositif AggloRénov renforce le repérage de situations. L'objectif est d'améliorer les moyens de lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur les dispositifs existants mais aussi d'accompagner les communes dans la résolution de ces situations et la recherche de solutions.

Le territoire, et plus particulièrement les pôles urbains ont connu plusieurs projets d'hébergements spécifiques ces dernières années. Leur achèvement est souvent complexe et butte sur des difficultés de financement dans un contexte d'inflation. La CA2B souhaite maintenir son accompagnement et soutenir financièrement ces projets afin de répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés (dispositifs d'urgence, structures d'hébergements, lutte contre l'habitat indigne, …)

Cela passe par le renforcement de l'offre en PLAi familiaux et sociaux au sein de la CA2B, avec éventuellement une part de logements PLAi spécifique complémentaire pour les gens du voyage en voie de sédentarisation.

Le soutien à l'auto-réhabilitation, au fonctionnement du Fonds de Solidarité Logement, etc. sont aussi des actions poursuivies dans le cadre du PLH.

### Favoriser l'accueil des jeunes avec une offre adaptée

Dans le cadre du premier PLH, les besoins particuliers pour le logement des jeunes ont fait l'objet d'une intervention massive des collectivités avec le projet de redéploiement et le développement de l'offre en habitat jeunes sur le territoire, à proximité des lieux d'emplois et de formation. Cette organisation doit permettre de répondre à des besoins avérés dans un contexte d'activités économiques soutenues dans le Nord du territoire.

Un premier bilan sera établi à l'issue des premières années de fonctionnement des Résidences Habitat Jeunes. Une offre complémentaire peut être proposée en s'appuyant notamment sur la mobilisation de logements communaux ou de bailleurs HLM, la mise en relation entre l'offre et la demande via une bourse aux logements, le renforcement de l'offre en petits logements locatifs dans le parc privé, …

Par ailleurs, d'autres formes peuvent être activées pour développer une offre adaptée aux besoins des jeunes ou des personnes en formation, ayant soit des capacités financières modérées, soit besoin d'un logement sur une courte période. Il s'agit de la cohabitation intergénérationnelle, en général pratiquée avec des personnes âgées seules dans leur logement devenu trop grand. Mobilisée via une association faisant office de médiation entre hébergeur et hébergeant, cette solution a pour avantage de répondre à plusieurs aspects qui concernent tout le territoire : mieux occuper des logements devenus trop vastes, lutter contre l'isolement de personnes âgées, offrir un hébergement temporaire et peu onéreux à des personnes actives et des jeunes.

### Poursuivre l'accueil des gens du voyage

En s'appuyant sur le Schéma départemental des Gens du Voyage*, il s'agit d'améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage, quelques soient les périodes de l'année et de répondre aux besoins de sédentarisation par l'aménagement de terrains familiaux et d'aires d'accueil.

Actuellement l'offre est considérée comme répondant au schéma départemental actuel mais sa qualité se dégrade au regard d'une occupation des aires de « longue durée » qui réduit l'offre, et du fait du vieillissement de certains équipements. Plusieurs sites sont ainsi ciblés en priorité : l'aire de Nueil-Les-Aubiers et l'aire de petit passage de Bressuire dont les réhabilitations sont nécessaires.

L'accompagnement à la sédentarisation pourra également être abordé par la mise à disposition de logements en PLAi adapté, sur des terrains familiaux et projets spécifiques dont la programmation sera élaborée au cas par cas. Elle accompagnera les communes pour des **projets de sédentarisation :** localisation, taille, zonage et règlement du PLUi, …

**Attente du nouveau Schéma départemental des Gens du Voyage*

## ORIENTATION 5 - ASSURER LE SUIVI ET L'ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Élément essentiel, le suivi des actions mises en œuvre dans le PLH ou via d'autres dispositifs, passe par l'élaboration et la tenue d'un observatoire de l'habitat et du foncier.

Ensuite, la mise en place et l'animation des instances de suivi et de pilotage permet d'assurer le bon fonctionnement de l'observatoire, mobiliser les acteurs susceptibles de l'alimenter, définir les modalités de diffusion des résultats, partager l'analyse annuelle.

Les politiques et interventions de la communauté d'agglomération et des communes sont multiples. Le nombre de partenaires mobilisés est soutenu. Leurs résultats et les exigences de mise en œuvre sont de plus en plus fins et complexes. Enfin, ces opérations produisent des résultats, des données, des évaluations qu'il est intéressant de réunir, analyser et diffuser. Cela concerne le logement, l'aménagement et l'urbanisme, mais pas seulement. De nombreuses politiques publiques sont concernées.

Le partage de ces ressources peut être effectué par la CA2B à destination des communes mais également des partenaires, des particuliers, des professionnels, etc. En se constituant comme pôle de ressources, la Communauté d'agglomération améliore la connaissance et valorisation des actions menées sur le territoire. Par ailleurs, elle se positionne comme un lieu favorisant l'information et l'accompagnement des particuliers et des partenaires, organisant des réunions d'échanges et de restitution.

Il s'agit d'un changement d'échelle en la matière.

Enfin, la politique développée depuis 2019 avec les bailleurs sociaux constitue désormais un maillon fort et reconnu de l'action de la CA2B. Acteur de la coordination des projets, la CA2B est désormais en charge de plusieurs instances de suivi et de gestion (Convention intercommunale d'Attribution, Plan partenarial de Gestion de la Demande Locative et de l'Information aux demandeurs, …). Le contexte de cession de parc HLM par les bailleurs milite pour que la CA2B renforce sa participation au suivi des CUS et au programme de vente des bailleurs.

Par ailleurs, en tant que de besoin elle accompagne la politique de la Ville et la transformation du Quartier de Valette. En effet, ce dernier fait l'objet d'un contrat de ville. Le volet habitat commence à prendre forme avec la réhabilitation engagée par le principal bailleur DSH sur les grands immeubles à proximité d'équipements publics. Pour autant, il y a des évolutions à prendre en considération depuis l'étude urbaine élaborée en 2018 et notamment sur le volet de la programmation de logements. Dans le contexte de très forte tension actuelle, d'autres solutions peuvent être réfléchies telles que la restructuration de certains bâtiments. Quelles que soient les solutions, il apparaît utile que la CA2B soit présente aux côtés de la ville de Bressuire.

# PROGRAMME D'ACTIONS

## ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

**Action 1.1** – Engager l'évolution du PLUi

**Action 1.2** – Développer une offre locative sociale adaptée à des besoins de plus en plus diversifiés

**Action 1.3** – Accompagner le développement et la gestion du locatif communal

**Action 1.4** – Promouvoir une politique attractive plus ciblée sur les familles et notamment des jeunes en quête d'installation

## ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

**Action 2.1 -** Poursuivre et amplifier la réhabilitation du parc ancien

**Action 2.2 –** Lutter contre la vacance des logements et maitriser le changement d'usage

**Action 2.3 -** Accompagner les démarches de revitalisation et les opérations de renouvellement urbain

**Action 2.4 -** Développer un territoire solidaire en accompagnant l'action publique

## ORIENTATION 3 - MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

**Action 3.1 -** Mettre en place une politique foncière publique coordonnée et partenariale avec les communes

**Action 3.2 -** Intégrer la transition écologique et la qualité dans les modes de fabriquer, de rénover et d'habiter

**Action 3.3 -** Expérimenter et anticiper sur des nouvelles formes d'habiter

**Action 3.4** - Faire connaitre, animer, partager et sensibiliser (foncier, formes urbaines, matériaux …)

## ORIENTATION 4 - MIEUX REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

**Action 4.1 -** Favoriser l'adaptation, l'amélioration et l'innovation en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap

**Action 4.2** -Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés

**Action 4.3** - Trouver des solutions de logements adaptées pour accueillir la population des jeunes

**Action 4.4** – Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage

## ORIENTATION 5 - ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

**Action 5.1**– Suivre et piloter le PLH

**Action 5.2** – Poursuivre l'information et l'accompagnement des particuliers

**Action 5.3** – Coordonner et animer la politique du logement social

**Action 5.4** – Mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier

## ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

### ACTION 1.1 - ENGAGER L'EVOLUTION DU PLUI

#### OBJECTIFS

- Produire au moins 2 200 logements d'ici 2029 : rythme annuel de 367/375 logements créés avec une forte augmentation de logements sociaux (114) y compris l'accession sociale et abordable

- Diversifier la typologie des logements en intégrant les objectifs de rattrapage SRU contraints par la capacité à faire des bailleurs et communes
- Conforter le fonctionnement territorial et la proportionnalité du développement qui préserve les spécificités communales, tout en renforçant progressivement le poids de la ville-centre.
- S'appuyer sur les pôles du SCoT et la territorialisation du PLUi
- Intégrer les évolutions des communes associées
- Prendre en compte les capacités à faire des communes
- Intégrer la trajectoire ZAN dans le zonage une fois le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié sur le sujet

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Il s'agit de faire évoluer le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais pour y traduire la diversité de l'offre de logements attendue et les orientations du PLH.

- S'agissant de la production de logements locatif sociaux et la réponse aux obligations réglementaires de la loi SRU et en cohérence avec les projets urbains de communes notamment ceux issus des plans guides. :
  - Inclure une servitude de mixité sociale dans le règlement des zones urbanisées (% et seuil à respecter)
  - Choisir les sites d'opérations mixtes ou sociales et les identifier dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Une procédure d'évolution sera engagée en 2026. Ce travail permettra la spatialisation d'une partie des objectifs selon les gisements fonciers de grande surface mobilisables. L'étude de stratégie foncière et l'observatoire foncier en développement seront, dans ce cadre, d'une aide précieuse.

- En réponse aux objectifs du ZAN et face à la raréfaction du foncier, il s'agira de :
  - Compléter l'identification des dents creuses via une étude foncière stratégique en secteur urbain et déployer des outils mobilisables dans le cadre du PLUi (emplacement réservé, secteur de projets, renforcement de la densité des projets urbains selon les sites et les projets, etc.).
  - Animer une gouvernance intercommunale garante du respect des règles du PLUi et notamment la consommation foncière et le respect des densités

- S'agissant des nouvelles formes d'habitat :
  - Définir un positionnement politique au sujet de l'accueil de l'habitat léger et/ou réversible
  - Expérimenter avec les communes volontaires l'accueil de ce type d'habitat : localisation, mise à disposition du foncier, etc.
  - Actionner les outils du PLUi : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), zonage, règlement

- S'agissant de l'accueil des gens du voyage et de leur sédentarisation, il s'agira de :
  - Élargir les règles du zonage Nv pour permettre la sédentarisation dans les zones déjà identifiée pour l'accueil des gens du voyage
  - Initier un travail avec les communes pour localiser de nouveaux secteurs préférentiels d'accueil et de sédentarisation en s'appuyant notamment sur les critères figurant dans le règlement de financement des terrains familiaux par l'Etat

**Déclinaison des objectifs de production de logements :**
*(cf détail dans document d'orientation)*

| | Objectif total | Dont logements locatifs sociaux publics | | Dont logements locatifs privés (y compris conventionnés) | | Accession coût maitrisé (dont PSLA) | | Accession libre | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nb | Nb | % | Nb | % | Nb | % | Nb | % |
| **Bressuire** | **552** | **244** | **44%** | **90** | **16%** | **100** | **18%** | **118** | **21%** |
| **Pôles structurants : Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil-Les-Aubiers** | **798** | **304** | **39%** | **109** | **14%** | **170** | **22%** | **215** | **26%** |
| **Pôles secondaires : Argentonnay, l'Absie** | **94** | **6** | **6%** | **17** | **18%** | **39** | **41%** | **32** | **34%** |
| **Zone de développement périurbain (16 communes)** | **633** | **31** | **5%** | **93** | **15%** | **253** | **40%** | **250** | **39%** |
| **Zone de développement rural (10 communes)** | **144** | **6** | **4%** | **12** | **8%** | **126** | | | **88%** |
| **CA2B** | **2 221** | **591** | **27%** | **321** | **15%** | **700** | **31%** | **609** | **27%** |
| | *370 / an* | *98 / an* | *27%* | *54 / an* | *15%* | *117 / an* | *31%* | *101 / an* | *27%* |

*L'objectif de production pourra être ajusté pour répondre aux évolutions de contextes, aux objectifs du futur programme d'amélioration de l'habitat ainsi qu'aux prochains Contrats de Mixité Sociale.*

## ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B maitrise d'ouvrage : lancement et suivi procédure modification PLUI
Communes : intégration dans projets communaux des objectifs réaffirmés
Partenaires : État, Conseil Départemental, EPCI voisins, …

## MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Mission évolution du PLUi : en partie en régie + appel à prestataire extérieur

## CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ● | | | |

## INDICATEURS DE SUIVI

- Modification du PLUI avec prise en compte nouveaux objectifs PLH et ZAN
- Suivi de la programmation du PLH
- Nombre de logements produits en précisant la nature du logement (production neuve, existant, taille, typologie) et sa localisation (commune, secteur).
- Indicateur de suivi des logements produits : sit@del « logements commencés »

## LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

SCOT, PLUi

## ACTION 1.2 – DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE ADAPTEE A DES BESOINS DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIES

### OBJECTIFS

- Répondre aux besoins croissants et diversifiés des ménages
- Contribuer au rattrapage SRU pour les communes concernées : Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-Les-Aubiers
- Assurer une réponse aux besoins de locatifs dans toutes les communes
- Accompagner les communes dans leurs projets

### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Il s'agit de tendre vers les objectifs de rattrapage tels que fixés par la loi SRU en prenant la mesure de la configuration du territoire, des capacités à faire et des moyens disponibles pour y parvenir par les différents acteurs : bailleurs, Collectivités et Etat.

**Tendre vers les objectifs de rattrapage tels que fixés par la loi SRU :**

| **Objectifs PLH sur les 6 ans** | **Objectif total prod. logts**<br>NB / an | Dont logement locatif social* | Dont logement locatif social PLUS | Dont logement locatif PLAi | Accession abordable (PSLA) | **Soit logements au titre de la loi SRU**<br>**NB (%)**<br>NB / an |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bressuire** | **552**<br>*92 / an* | 277 | 170/180 | 87/97 | 14 | **291 (53%)**<br>*moy: 49 /an* |
| **Cerizay** | **180**<br>*30 / an* | 56 | 40 | 16 | 3 | **59 (33%)**<br>*moy: 10 / an* |
| **Mauléon** | **288**<br>*48 / an* | 138 | 95 | 43 | 6 | **144 (50%)**<br>*24 / an* |
| **Moncoutant sur Sèvre** | **150**<br>*25 / an* | 100 | 70 | 30 | 4 | **104 (69%)**<br>*moy : 17 / an* |
| **Nueil-Les-Aubiers** | **180**<br>*30 / an* | 57 | 40 | 17 | 3 | **60 (33%)**<br>*10 / an* |
| **Total communes SRU** | **1 350**<br>*225 / an* | 628 | 415/425 | 193/203 | 30 | **658 (49%)**<br>*110 /an* |
| **Autres communes** | **871**<br>*145 /an* | 84 | 59 | 25 | / | **84 (10%)**<br>*14 / an* |
| **CA2B** | **2 221**<br>*370 / an* | 712 | 474/484 | 218/228 | 30 | **742 (33%)**<br>*124/ an* |

*logements HLM, logements communaux, logements privés conventionnés, ...

Répartition par taille de logement :
L'offre locative sociale est concentrée sur les logements dit « familiaux » avec plus de 80 % de T3 et T4 et 13% de T1 et T2. Seule la ville de Bressuire dispose d'une offre plus conséquente de petits logements : 17% de T2. La production récente tente de remodeler cette offre avec pour la programmation financée de 2019 à 2022 avec un tiers de petits logements dont ceux dédiés aux résidences habitat jeune. Cette proportion se rapproche de la demande qui se porte pour 45% sur des petits logements et pour une majorité de logements de taille moyenne (T3 et T4). Les grands logements sont demandés à la marge (cf imhoweb 2023).

Chaque projet fait donc l'objet d'une étude au moment de sa mise en œuvre et la typologie des logements envisagés se réalise au regard du fichier de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc de la commune ou du quartier d'implantation concerné. Cette programmation intègre des opérations très variées avec des programmes en centralité, notamment pour redynamiser des bourgs mais aussi favoriser le logement de personnes âgées au sein d'opérations dédiées. Elle prend également en compte des opérations plus diversifiées intégrées dans des projets plus vastes.

L'objectif est de répondre aux besoins exprimés et à venir. La taille des logements locatifs envisagée sur l'ensemble du territoire vise à :

- Mieux prendre en compte les besoins en petits logements (T2 pour répondre à la demande des personnes isolées) – de 25 à 40 % selon la localisation et le type de projet. Une opération de type logements pour personnes âgées ou pour jeunes actifs viendra évidemment proposer une typologie plus centrée sur le petit logement avec une proportion plus proche de 100% ;
- Fournir des logements T3 et T4 permettant l'accueil de jeunes ménages et familles - de 50 à 75 % également selon la localisation des projets ;
- Produire ponctuellement des grands logements (T5/T6), à programmer à la marge en évaluant les besoins liés aux grandes familles.

Répartition prévisionnelle de l'offre à produire :

| | **Bressuire** | **Cerizay** | **Mauléon** | **Moncoutant sur Sèvre** | **Nueil-Les Aubiers** | **Autres communes** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **T1-T2** | 35/45 % | 30/40 % | 35/45 % | 30/40 % | 30/40 % | 30 à 40 % |
| **T3** | 30/35 % | 40 % | 30 % | 35 % | 35 % | 35 à 40 % |
| **T4** | 20 % | 20 % | 20 % | 25 % | 25 % | 25 % |
| **T5 et +** | 0 à 5 % | 0 à 5 % | 0 à 5 % | 0 à 5 % | 0 à 5 % | 0 à 5 % |

Cette programmation sera précisée à chaque projet afin de s'adapter au mieux à la demande et au contexte du projet. Elle constitue cependant un cadre de discussion avec les opérateurs.

La production locative sociale est assurée essentiellement par une production neuve, en VEFA ou directement par les bailleurs. Les opérations d'acquisition-amélioration dans le parc ancien sont réalisées dans les centres anciens. Leur nombre est estimé à 14 par an. Il n'est pas possible d'en indiquer une taille attendue.

En matière d'accession abordable de type PSLA (5 par an), la typologie est centrée sur une taille plus standardisée, T3 et T4, en lien avec l'accession pour de jeunes ménages avec ou sans enfant. Ponctuellement et selon les cas, l'offre pourra être élargie à des logements plus petits mais modulable (par exemple : toit de garage plat pouvant accueillir une pièce supplémentaire) ou plus grand.

Concernant l'accession sociale à la suite des ventes de locatifs sociaux par les bailleurs, la typologie n'est pas maîtrisable lors de l'approbation du PLH, les bailleurs proposant leur patrimoine sur un échéancier différent de celui du PLH.

**Poursuivre la coordination et l'animation à l'échelle de l'intercommunalité**

- Intégration des objectifs de programmation dans le PLUi
- Veille foncière pour opération projets locatifs sociaux
- Observatoire de l'habitat : les besoins
- Coordination de la préprogrammation des logements locatifs sociaux et suivi de la programmation intercommunale
- Dans les communes SRU : appui à l'élaboration et à l'animation aux Contrats de Mixité Sociale et au suivi des objectifs SRU

**Conforter les soutiens financiers :**

- Aux bailleurs HLM (et associations agréées) : en complémentarité des communes : un appui financier différencié selon le type d'opérations. Ainsi, celui-ci est plus important sur des opérations complexes en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain.
  Par ailleurs, le bailleur doit intégrer au minimum 30% de logements PLAi dans chaque opération
- Aux bailleurs HLM (et associations agréées) : Garantie des emprunts auprès de la Banque des Territoires
- Aux communes – pour la production de logements locatifs communaux conventionnés
- Aux bailleurs privés – pour la production de logements locatifs conventionnés dans le cadre d'AggloRénov ou autres programmes

## ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| Agglo2B | Suivi et coordination avec les bailleurs et les communes<br>Suivi programmation logements locatifs HLM et communaux<br>Appui au financement des opérations publics et privés (cf programme AggloRénov)<br>Garantie des emprunts logements HLM |
| Communes | Appui au financement des opérations<br>Maitre d'ouvrage des projets locatifs communaux |
| Bailleurs sociaux, Opérateurs | Maître d'ouvrage<br>Gestionnaire de parc communal selon les cas |
| Etat | Suivi programmation et agréments<br>Appui au financement |
| Autres partenaires : Banque des Territoires, Action Logement, Région, Département… | Emprunts logements locatifs<br>Appui au financement d'opérations |

## MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

CA2B : Enveloppe annuelle de 500 000€ pour la production de logements HLM et de logements locatifs communaux.

## CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |

## INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre et type de locatifs sociaux : PLUS/PLAI/ PLS
. Taille des logements par opération et par année de production
. Nombre de locatifs communaux créés
. Nombre de locatifs privés conventionnés par an et par commune
. Taux d'atteinte des objectifs de rattrapage SRU
. Évolution demande locative sociale

## LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES OU AUTRES DOCUMENTS

PLUi, Contrats de Mixité Sociale, Conventions d'Utilité Sociale et Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs, …

## ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

### ACTION 1.3– ACCOMPAGNER LA PROGRAMMATION LOCATIVE COMMUNALE

#### OBJECTIFS

- Assurer une réponse aux besoins de locatifs dans toutes les communes
- Accompagner les communes dans le développement et la gestion d'un parc locatif public

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

**Accompagner la production locative publique** dans toutes les communes, objectif : 8 à 10/an.

**Poursuite du soutien financier** à la production de logements locatifs communaux conventionnés.

**Diffusion de bonnes pratiques** et recherche pour optimiser la gestion locative pour les communes qui le souhaitent. Réflexion autour d'un mode de gestion locative partagée : délégation de la gestion à bailleur social, agence immobilière privée, gestion en régie, etc.

**Information autour des dispositifs connexes**, par ex. subventions Etat, Région sur la rénovation énergétique des logements communaux, …

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| Agglo2B | Suivi programmation logements communaux<br>Participation financière / accompagnement technique |
| Communes | Maître d'ouvrage<br>Gestion locative |
| Bailleurs sociaux, Opérateurs | Maître d'ouvrage ou gestionnaire du parc selon les cas |

#### MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

CA2B : sur l'enveloppe annuelle de 500 000€ pour la production de logements HLM et logements locatifs communaux, définition d'une enveloppe dédiée au locatif social communal. Le règlement actuel propose les aides suivantes :

- Acquisition/Amélioration de logements ou bâtiments anciens (+20 ans) : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 15 000€ par logement.
- Construction de logements locatifs communaux conventionnés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 7 000€ par logement.

#### CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |

#### INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre de locatifs communaux créés

. Nombre de réunions animation et/ou diffusion guide de bonnes pratiques pour la gestion, informations, coordination programme, etc.

#### LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, PCAET, plans guide et projets de territoire des communes …

## ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

### ACTION 1.4 – PROMOUVOIR UNE POLITIQUE ATTRACTIVE PLUS CIBLEE SUR LES FAMILLES ET NOTAMMENT DES JEUNES EN QUÊTE D'INSTALLATION

#### OBJECTIFS

- Renforcer la capacité d'accès à la propriété des ménages pour maintenir et/ou capter une population familiale dans le territoire
- Aider à l'acquisition de logement à hauteur de la mobilisation du parc ancien via OPAH et PTZ ancien.
- Accompagner l'accession sociale et abordable

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

**Poursuivre et renforcer l'accession sociale dans l'ancien (cf AggloRénov)**
De manière complémentaire au PTZ dans l'ancien, de l'Etat et du prêt accession d'Action logement, la CA2B a mis en place une aide à la rénovation pour les primo-accédants dans le cadre du programme AggloRénov.

**Expérimenter des produits en accession sociale à la propriété**
Développer le PSLA à hauteur de 30 logements soit 5/an :

- Accompagner le bailleur social et la commune dans l'élaboration de projets en PSLA: localisation privilégiée, type de logement, définition du soutien financier éventuel (apport du foncier).
- Publicité du programme et recherche candidature ménages, …

**Soutenir l'accession sociale et abordable**
**Proposer une aide financière pour l'accession dans le neuf via un Prêt à Taux Zéro d'agglomération**, de l'ordre de 20 à 25 000€ par exemple.
Principe : une aide publique de 5 000€ pour rémunérer les intérêts d'emprunt. Elle est versée aux banques et permet d'accroître la capacité d'emprunt des ménages.
NB : Intérêt de cette action est seulement en période d'inflation - à adapter dans la durée

Cela nécessitera l'élaboration d'un règlement interne : critères de ressource des ménages à privilégier, types de logements ciblés, plafonds de prix d'acquisition, critères de localisation, …
Quelques principes à retenir :

- Réserver le dispositif à la primo-accession/ aux ménages plafond de ressource PTZ.
- Établir un prix plafond des biens/foncier pour éviter tout effet spéculatif et contenir le marché.
- Proposer un différé de remboursement pour faciliter l'installation du ménage
- Possibilité d'un apport d'une subvention complémentaire pour renforcer l'apport initial (entre 1 500 et 3 000€ par exemple) - par les communes.

Puis le suivi animation de cette aide pour l'instruction des dossiers et la relation avec les banques et les courtiers.

**Maintenir une offre pour l'accession abordable**
Intégrer une offre foncière à prix maîtrisé dans les opérations : cf règlement PLUi

## ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| Agglo2B | Définition d'un règlement et mobilisation des partenariats<br>Financement<br>Bilan et animation partenariale |
| Communes | Participation à la définition du règlement<br>Développement l'accession abordable dans leurs opérations |
| Banques, courtiers<br>ADIL 79 | Participation au règlement, apports de dossiers, animation de bilan annuel |

## MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

PTZ Agglo : Hypothèse 30 dossiers annuels
. Environ 5 000€/dossier : 150 000 €/an
. Aide communale pour subvention complémentaire selon règlement et situation

## CALENDRIER PREVISIONNEL

. Élaboration d'un règlement - 2025
. Convention et mise en place des aides - 2026

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| o | o o | o o | o o | o o | o o |

## INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre logements en PSLA
. Élaboration règlement des aides
. Nombre de dossiers traités : nombre et type de logements, localisation

## LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, Plans guide et projets de territoire des communes

## ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

### ACTION 2.1 – POURSUIVRE ET AMPLIFIER LA REHABILITATION DU PARC ANCIEN

#### OBJECTIFS

- Poursuivre les actions engagées visant l'attractivité des centres-bourgs
- Maintenir l'effort de reconquête du parc ancien et lutter contre l'étalement urbain
- Encourager la réhabilitation de qualité des logements
- Produire du logement locatif abordable dans l'ancien
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé et résorber la vacance
- Enclencher les actions en faveur du renouvellement urbain

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Depuis décembre 2021 et jusqu'en novembre 2026, la CA2B a mis en place un nouveau programme d'appui à la rénovation de l'habitat privé, le programme AggloRénov. Celui-ci combine une OPAH RU multisites, une OPAH et un programme local et est mis en œuvre en partenariat avec l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement et des communes partenaires. Ce programme vise deux grands objectifs :

- La production de logements locatifs de qualité et abordables.
- La revitalisation des cœurs de bourg et de ville

*A noter que parmi les outils, l'intermédiation locative est aussi proposée à chaque fois par l'opérateur aux porteurs de projets.*

3 volets sont par ailleurs déclinés autour de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain et l'appui à la rénovation des copropriétés.

Ce programme est porté en lien étroit avec les communes.

**Poursuivre et adapter le programme AggloRénov**

Selon les évolutions nationales des dispositifs d'aides et les besoins repérés, il s'agira d'adapter au fur et à mesure le dispositif actuel afin qu'il puisse répondre aux enjeux du territoire.

Différents chantiers ont été lancés dans le cadre de ce programme, que ce soit en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, l'appui à la structuration et à la rénovation des copropriétés, la définition d'opérations de renouvellement urbain amenant à la mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière. Il s'agit de démarches de réflexion qui seront à prolonger.

**Préparer un nouveau dispositif pour l'après 2026**

Au terme des 2 opérations (OPAH RU et OPAH), une évaluation sera réalisée pour préciser alors les suites à donner afin de poursuivre les efforts en direction de la rénovation du parc de logements anciens conformément aux objectifs du PLH. Au regard du bilan du programme et des enjeux en matière de foncier, de renouvellement urbain, de résorption de la vacance, de la lutte contre l'habitat dégradé, il s'agira de se projeter sur la définition d'un nouveau dispositif à compter de 2027.

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| CA2B | Maitre d'ouvrage AggloRénov |
| Communes, Etat / Anah, Banque des Territoires, Action Logement, Région, Département, ARS, CIAS, CCAS, acteurs locaux … | Partenaires, initiateurs et cofinanceurs |

## MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Aujourd'hui, 2 ETP mobilisés (animation, instruction, suivi administratif et financier) et mission de suivi-animation opérateur OPAH 230 000€ TTC / an (subventionnée à 50%). Enveloppe aides aux travaux : 450 000€ par an

## CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ● (nouveau programme) | ● (nouveau programme) | ● (nouveau programme) | ● (nouveau programme) |

## INDICATEURS DE SUIVI

. Nb dossiers par type de travaux et type de logements selon les objectifs déclinés : PO/PB ; rénovation énergétique, adaptation, logements dégradés, façade …
. Nb logements en sortie de vacance et destination
. Nb dossiers logements indignes, bien sans maître, insalubrité : repérage et suites données aux signalements
. Nb études d'ilots : impact nb et type de logements
. Nb copropriétés dégradées et ORI : impact nb et type de logements, investissement et montant de travaux

## LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, PCAET, PDALHPD, plans guide et projets de territoire des communes …

## ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

### ACTION 2.2 – LUTTER CONTRE LA VACANCE ET MAITRISER LE CHANGEMENT D'USAGE

#### OBJECTIFS

- Maintenir l'effort de reconquête du parc ancien et lutter contre l'étalement urbain
- Encourager la production de logements locatifs dans l'ancien
- Lutter contre l'habitat dégradé et résorber la vacance
- Enclencher les actions en faveur du renouvellement urbain

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

**Poursuivre les actions engagées dans le cadre du programme AggloRénov en matière de lutte contre la vacance et les développer à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal :**

- Repérage pro-actif des logements vacants et dégradés en partenariat avec les communes en s'appuyant sur les données de l'observatoire de l'habitat et du foncier, les données Etat (outils et données mis à disposition),
- Mobiliser les dispositifs financiers mis en œuvre dans le cadre d'AggloRénov (prime vacance, aide à la transformation accès aux étages de commerces), opération de renouvellement urbain, Opération de restauration immobilière… voire les adapter selon les enjeux repérés

**Partage d'expériences entre communes autour de la mise en place de la taxe sur les logements vacants…**
Des communes de la CA2B (ou d'ailleurs) ont pu mettre en œuvre la taxe sur les logements vacants. Il s'agit au cours de réunions de pouvoir faire connaitre cet outil fiscal en profitant de l'expérience des communes l'ayant déjà mis en œuvre.

**Étudier la mise en place d'une autorisation de changement d'usage dans les communes affectées par des transformations de résidences principales en meublés touristiques**
Sur des secteurs bien identifiés, avec des communes volontaires et en partenariat avec l'office de tourisme.

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| CA2B | Maitre d'ouvrage AggloRénov |
| Communes | Partenaires, apport de données et connaissance, Éventuellement maître d'ouvrage opération restauration immobilière ou projet de renouvellement urbain |
| État, Anah, Région, Office de tourisme, autres partenaires… | Partage de données et retours d'expérience<br>Appui technique et financier |

#### MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Intégrés dans fonctionnement CA2B : Mobilisation dispositif AggloRénov, observatoire CA2B, travail d'animation en régie service habitat, partenariat Office de tourisme et communes

## CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| o | o | o | o | o | o |

## INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre de logements vacants réaffectés en logement
. Réunions et partage retours d'expérience
. Mise en place du suivi des taxes sur les logements vacants et de l'autorisation du changement d'usage (ou autres dispositifs)

## LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Dispositifs Anah et Etat, AggloRénov, PDALHPD, plans guide et projets de territoire …

## ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

### ACTION 2.3 – ACCOMPAGNER LES DEMARCHES DE REVITALISATION ET LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

#### OBJECTIFS

- Accompagner les communes dans leurs efforts de reconquête du parc ancien, la restructuration urbaine ou immobilière, et la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs
- Lutter contre l'étalement urbain
- Renforcer la dynamique et la qualité urbaine et paysagère

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

**Animation et mise en œuvre du Programme intercommunal « Cœur de bourg, cœur de vie »**

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

**Accompagnement des démarches de revitalisation**

Poursuivre l'accompagnement des démarches de revitalisation et de restructuration urbaine comportant au moins un volet habitat notamment :

- Dans le cadre des programmes Action Cœur de ville, Petites villes de demain, dispositif Région Petits pôles urbains, Villages d'avenir …
- Faisant suite aux études d'îlots engagées dans le cadre d'AggloRénov
- Dans le cadre d'une mission exploratoire CA2B*, …

**Appui aux opérations de renouvellement urbain**

Dans la suite des actions engagées dans le cadre du premier PLH, des démarches de revitalisation et des études d'ilot stratégiques, il s'agit d'apporter un soutien aux communes pour des opérations de renouvellement urbain afin de participer au financement des déficits d'opération pour des projets habitat ou associés (jardin, cour, …).

**Mission exploratoire CA2B : Ingénierie de soutien menée en concertation lors d'une exploration et d'un accompagnement des communes hors programmes PVD…*

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| Communes | Maitre d'ouvrage |
| CA2B | Accompagnement démarche, ingénierie de soutien aux communes, financement de compensation déficit d'opération |
| ANCT / Anah, Région, Europe, Banque des Territoires, Action Logement, Bailleurs HLM, EPF Nouvelle-Aquitaine, CAUE … | Partage de données, co-financements projet, retours d'expérience, … |

#### MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Appui technique et financier.

Enveloppe prévisionnelle : 2024-2026 : 70 000€ / an puis à compter de 2027 : 140 000€ par an

## CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |

## INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre de projets étudiés
. Nombre d'opérations mises en œuvre
. Financements mobilisés

## LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, Plan Paysage, Opération de Revitalisation de Territoire, AMI Région petits pôles urbains, Action Cœur de ville, Petites Villes de Demain, …

## ORIENTATION 2 – POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES VISANT L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC ANCIEN

### ACTION 2.4 – DEVELOPPER UN TERRITOIRE SOLIDAIRE EN ACCOMPAGNANT L'ACTION PUBLIQUE

#### OBJECTIFS

- Favoriser la réalisation des projets complexes des petites communes.
- Compenser l'absence d'ingénierie des communes rurales dans la mise en œuvre opérationnelle de leurs projets de restructuration, renouvellement urbain et/ou rénovation de patrimoine public ou vacant.

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

**Soutenir l'ingénierie de projet au service des communes (mutualisation d'ingénierie/ offre de services / ingénierie dédiée, …)**
Au vu des projets habitat de plus en plus complexes, il s'agit de réfléchir à la structuration d'une offre de services à destination des communes les plus rurales (mission exploratoire, mobilisation architecte urbaniste conseil, appui méthodologique, mobilisation d'une ingénierie de projet « mutualisée » sur des missions précises, …) afin de permettre un passage à l'opérationnel.

**Contribuer à la présence d'un opérateur public (type SEM, …) pour mettre en œuvre des opérations complexes en renouvellement urbain**
Recherche et mise en relation, action accompagnement communes/opérateur

**Créer un pôle de ressources**
En lien avec observatoire habitat et foncier et SIG, développer un véritable centre de ressource mis à disposition des communes et agents
*Cf fiche action 5.4*

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| CA2B | Maitre d'ouvrage : Accompagnement et assistance aux projets, création pôle ressource sur base observatoires, … |
| Communes | Maitre d'ouvrage projets urbains |
| CAUE, ID79, SEM, associations locales … | Accompagnement démarche, apport et partage d'informations, apport opérationnel … |

#### MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

. Mise en synergie et structuration de l'ingénierie de projet / expertises existantes (CA2B / entre communes / partenaires / associations)
. Temps d'animation et de coordination à préciser

#### CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ● | ● | ● | ● |

## INDICATEURS DE SUIVI

Mobilisation d'une ingénierie de projet - mission, journées mobilisées,
Nombre de mise en œuvre opération de renouvellement urbain/revitalisation de bourg
Nombre de réunions d'échanges et diffusion informations

## LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Politiques de revitalisation : Action Cœur de ville, Petites Villes de Demain, AMI Région Petites pôles urbains …

## ORIENTATION 3 – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

### ACTION 3.1 – METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIERE PUBLIQUE COORDONNEE ET PARTENARIALE AVEC LES COMMUNES

#### OBJECTIFS

- Venir en appui des communes pour des stratégies foncières renforcées
- Renforcer les stratégies foncières menées par les communes pour atteindre les objectifs de logement et augmenter la réalisation des logements en renouvellement urbain (40%)
- Mobiliser les outils fonciers et de planification (PLUi, OAP, emplacements réservés …)
- Promouvoir des outils d'aide à la décision sur les interventions prioritaires
- Favoriser l'acquisition publique

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

. Mise à jour du référentiel foncier élaboré pour le PLUi (2018)

. Lancement d'une étude de stratégie foncière, en partenariat étroit avec les communes afin de préciser la programmation du type de projet habitat adapté aux différents sites avec :

- Repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis,
- Vocations et temporalités d'acquisition ou de portage (court, moyen, long terme),
- Niveau de financement public à prévoir,
- Outils à mettre en place,
- Suivi des acquisitions et leur destination
- Intégration de la trajectoire ZAN (possibilité d'étendre la stratégie foncière au volet économie)

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| CA2B | Maîtrise d'ouvrage de l'étude, en partenariat étroit avec les communes<br>Mise à disposition de données et outils de suivi<br>Suivi consommation foncière / observatoire foncier |
| Communes | Mise à jour référentiel foncier<br>Définition d'une politique foncière communale<br>Acquisitions foncières… |
| Etat, Banque des Territoires …. | Appui technique et financier aux études |
| EPF Nouvelle - Aquitaine | Association, planification sites d'intervention : conventions opérationnelles |

#### MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Etude de stratégie foncière : coût estimé à 60 à 80 000 € (selon données de base fournies)

#### CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| o | o | o | o | o | o |

#### INDICATEURS DE SUIVI

. Mise à jour référentiel foncier et intégration dans atlas foncier

. Réalisation CCTP et lancement étude

. Alimentation et suivi acquisition via observatoire foncier

#### LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

SRADDET, SCOT, PLUi, schémas mobilité, plans guide et projets de territoire des communes…

## ORIENTATION 3 – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

### ACTION 3.2 – INTEGRER LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET LA QUALITE DANS LES MODES DE FABRIQUER, DE RENOVER ET D'HABITER

#### OBJECTIFS

- Encourager l'urbanisation, la construction et la rénovation durables
- Déployer un habitat de qualité plus sobre et économe
- Valoriser un cadre de vie de qualité et favorable à la santé
- Expérimenter des actions collectives …

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

**Conseil / ingénierie :**

Poursuivre le conseil apporté aux particuliers et aux communes en matière d'habitat et de cadre de vie : architecte-urbaniste conseil de la CA2B, conseillers Espace habitat et énergie, association CAUE…

**Création de quartiers de vie :**

Dans une démarche assumée de sobriété, concevoir des formes urbaines plus compactes, voire des "hameaux légers", des espaces partagés et de respiration plus généreux, des proximités domicile/travail, des cheminements favorisant les circulations douces au quotidien, des aménagements frugaux recourant à des matériaux poreux et à une végétalisation adaptée, en favorisant les matériaux locaux et/ou de récupération. Cette démarche s'applique en extension mais aussi au cœur d'un tissu existant à articuler, voire à réparer.

**Construction de logements :**

. Accompagner les programmes d'habitat atypiques et innovants : en cohabitations, participatifs, évolutifs…et dans une démarche d'un habitat décarboné.

. Faciliter l'usage de matériaux locaux et biosourcés, et/ou de réemploi, contribuer à la définition et à la structuration de filières locales (bois, terre crue, paille et chanvre…).

**Rénovation des logements :**

Dans le cadre du programme AggloRénov, différentes actions sont mises en œuvre pour encourager les particuliers à la mise en œuvre d'une rénovation durable de qualité (conseils et aides financières à la réparation, à la rénovation énergétique, à l'utilisation de matériaux biosourcés …)

**Habitat et cadre de vie favorable à la santé :**

Il s'agit de poursuivre les actions menées dans le cadre du Contrat local de Santé (sensibilisation « grand public » au risque radon, développer les évaluations d'Impact en Santé (EIS) et poursuivre le développement des démarches d'Urbanisme Favorable à la Santé…

**Appui à des opérations exemplaires / démarches expérimentales**

La CA2B pourra accompagner et aider à la mise en place d'opérations exemplaires, de démarches expérimentales, des actions collectives autour de modes d'habiter, de la maitrise de l'énergie et des énergies renouvelables, de la production partagée de chaleur, de la nature en centres-bourgs, l'appui à la structuration de filières de matériaux biosourcés, …

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B, Communes, associations, collectifs d'habitants, entreprises…

#### MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Fonctionnement CA2B + enveloppe projets de 90 000€

## CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| o | o | o | o | o | o |

## INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre d'opérations ou d'actions accompagnées
. Nombre d'actions / outils de sensibilisation

## LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, PCAET, Contrat Local de Santé, Plan Paysage, schémas mobilités, plans guide et projets de territoire des communes …

## ORIENTATION 3 – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

### ACTION 3.3 – EXPERIMENTER DE NOUVELLES FORMES D'HABITER

#### OBJECTIFS

- Proposer de nouvelles formes d'habitat répondant à des aspirations d'habitants notamment en milieu rural
- Accompagner les ménages et les acteurs de la construction dans la définition puis la réalisation de projets d'habitat coopératif ou alternatif

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

L'expression "d'habitat alternatif" regroupe plusieurs modes d'habiter tels que l'habitat autogéré, l'habitat coopératif, cohabitation, l'habitat participatif, … Dans tous les cas, ils se déterminent par :
- des opérations à l'initiative soit des habitants soit d'autres acteurs mais basées sur un collectif fort des habitants pour le montage, la conception puis la gestion de l'ensemble, en particulier les locaux partagés (buanderie, salle commune, chambres d'invités, …)
- des projets d'habitats évolutifs, modulables, légers, déplaçables et démontables (yourtes, dôme, tiny-house …)

Les aspirations et les projets sont différents et les réponses possibles aussi.

Il s'agit ainsi de :

- Préciser les modalités d'installation de ces habitats alternatifs au regard du PLUi notamment (vers une actualisation du PLUi, cf fiche action 1.1),
- Accompagner des projets et opérations d'habitat alternatif tels que :
  . La cohabitation intergénérationnelle d'initiative privée ou publique, au sein d'un logement existant ou dans une opération nouvelle,
  . La mise à disposition de terrain ou bien pour une opération d'habitat participatif,
  . L'habitat coopératif à l'initiative d'habitants accompagnés par la collectivité ou un bailleur social, …

**Type d'accompagnements possibles :**

Appuis aux projets de particuliers :

Dans le cadre du programme local du programme AggloRénov, un appui technique et financier est déjà possible auprès des particuliers (cf aide soutien aux projets collectifs ou atypiques en cœur de bourg ou de ville).

Appui aux projets portés avec une commune, un bailleur public … :

Au sein d'une opération urbaine, dédier une entité foncière ou immobilière publique à un projet d'habitat participatif. Mise à disposition du bien par la collectivité via un bail emphytéotique.
Après appel à candidature auprès des communes souhaitant mettre à disposition une entité foncière ou immobilière publique pour un projet d'habitat participatif, accompagnement et soutien financier éventuel à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage* (AMO) ou opérateur de projets d'habitat groupé (accompagnement sur la gouvernance, constitution du groupe, définition du projet, …).
Éventuellement soutien à création et gouvernance pour une coopérative d'habitants.
Promotion du projet et accompagnement des candidats.

**Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage est parfois nécessaire pour accompagner les particuliers dans la définition de leurs projets et l'adaptation du programme bâti, financier, le respect des règles d'urbanisme, de copropriété, la définition des objectifs de ce qu'il y a à partager, etc. Cette assistance est présente tout au long du projet et peut parfois durer plusieurs années. Dans les projets portés par un professionnel (bailleur, promoteur, aménageur), cette assistance peut être intégrée dans le projet, parfois assurée par un architecte ou un médiateur recruté par l'opérateur.*

## ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| Agglo2B | Appel à candidature auprès des communes<br>Intégration dans PLUi<br>Promotion opération vers l'extérieur<br>Recherche de candidats<br>Soutien financier AMO |
| Communes | Maîtrise d'ouvrage<br>Proposition site d'expérimentation<br>Mise à disposition du foncier/bien immobilier<br>Promotion, recherche de candidat,<br>Accompagnement au projet |
| Adil 79, CAUE, bailleurs sociaux, CAF, etc. | Accompagnement via présentation de retours d'expérience<br>Mise en réseau d'acteurs et partenaires<br>Maîtrise d'œuvre éventuelle |

## MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Appui AMO, objectif de 3 opérations sur la durée du PLH, enveloppe de 90 000€

## CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| | o | o | o | o | o |

## INDICATEURS DE SUIVI

Nombre d'opérations, nombre et type de logements créés
Nombre et type d'habitants accueillis (âge, origine géographique, niveau de revenus, …)
Retour presse

## LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, plans guide et projets de territoire des communes, Convention Territoriale Globale (CA2B, CAF, MSA),

## ORIENTATION 3 – MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET RENOUVELER LES MODES DE FABRICATION DE L'HABITAT

### ACTION 3.4 – FAIRE CONNAITRE, ANIMER, PARTAGER, SENSIBILISER

#### OBJECTIFS

- Poursuivre et renforcer la sensibilisation des habitants et des collectivités (élus/techniciens)
- Mobiliser les acteurs de la construction/ rénovation pour faire émerger des projets qualitatifs et durables

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

**Sensibiliser, former et communiquer sur les nouvelles formes urbaines et modes d'habiter**

Différentes actions ont été enclenchées dans le cadre du premier PLH notamment :

- La réalisation de fiches conseil rénovation du bâti ancien,
- La mise en place d'ateliers en direction des enfants autour de la maitrise de l'énergie (avec les conseillers énergie de la CA2B), de l'habitat de demain (en partenariat avec le CAUE),
- L'organisation d'un workshop « centres-bourgs » mobilisant habitants et élus dans le cadre du Plan Paysage,
- La création d'expositions en extérieur
- L'organisation de journées d'étude et de visites d'expériences …

Il s'agira de poursuivre ces actions pour prendre en compte de manière encore plus prégnante les enjeux de sobriété foncière et de transition écologique et énergétique dans l'habitat.

**Mobiliser les professionnels de l'habitat**

Au regard de ces transformations, il s'agira de mobiliser les professionnels de l'habitat autour des enjeux de l'habitat durable : nouvelles formes urbaines, écoconstruction et éco-rénovation …

Sensibilisation et formations de professionnels du bâtiment dans toute son amplitude allant de l'agent immobilier aux artisans. Chantiers exemplaires et commandes publiques vertueuses et suscitant du désir auprès des porteurs de projet et sur lesquelles communiquer. Rendez-vous récurrents afin de croiser les acteurs, les métiers et les retours d'expériences.

Dans ce cadre, nous pourrons nous appuyer sur différents réseaux professionnels et associatifs : la CAPEB et la FFB, le CAUE, le CRER, ODEYS, ECHOBAT, Bocage Pays Branché …

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B, Communes, CAUE, CRER, CAPEB, FFB, associations, entreprises…

#### MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Fonctionnement CA2B + enveloppe actions : 30 000€

#### CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| o | o | o | o | o | o |

#### INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation de fiches conseil, réunion de sensibilisation, formation

#### LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, PCAET, Plan Paysage, plans guide revitalisation …

## ORIENTATION 4 – MIEUX REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

### ACTION 4.1 – FAVORISER L'ADAPTATION, L'AMELIORATION ET L'INNOVATION POUR PERMETTRE LE MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGEES ET/ OU EN SITUATION DE HANDICAP

#### OBJECTIFS

- Accompagner le vieillissement de la population du territoire
- Permettre le maintien à domicile des personnes ayant des problèmes de mobilité et/ou d'handicap.
- Développer une offre au sein du parc existant favorisant la mixité intergénérationnelle

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

**Permettre le maintien à domicile des personnes âgées en s'appuyant sur les dispositifs en place**

Via l'Espace Habitat et Énergie, il s'agit de poursuivre l'information et l'accompagnement des personnes âgées et personnes en situation de handicap sur les dispositifs d'aides aux travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement mis en place par les différents acteurs (Anah, Département, Caisses de retraite …) en partenariat avec les Maisons France Services et le CIAS de la CA2B notamment.

**Accompagner, en collaboration avec le CD 79, les projets initiés dans le territoire :** structure spécifique, béguinage, habitat regroupé, logement intergénérationnel via deux actions de la CA2B :

- Accompagnement financier des projets des communes et des bailleurs sociaux (logement social) pour des petits logements accessibles PMR dans les centralités et projets de logements intermédiaires…
- Accompagnement technique (information, coordination, soutien via projet innovant …)

**Accompagner le développement d'un système de colocation intergénérationnelle** en lien avec des acteurs locaux et le CD 79 (appui association intermédiation avec plateforme de mise en relation), par exemple : organisation de soirée d'information, visites d'initiatives, promotion du dispositif …

**Participation aux projets d'hébergements via financement locatif social** en appui d'initiatives de porteurs de projet privés ou publics

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| Agglo2B | Pré programmation et coordination projets logements sociaux<br>Information et partage retour d'expériences<br>Information et appui via l'Espace Habitat et Energie des dispositifs d'aides à l'amélioration et l'adaptation des logements<br>Soutien financier logement social et AggloRénov<br>Mobilisation CIAS et acteurs de l'habitat |
| Communes | Maitre d'ouvrage<br>Proposition site de projet d'hébergement et mise à disposition du foncier/bien immobilier, porteur du projet<br>Accompagnement au projet |
| Bailleurs sociaux, associations, … | Maîtrise d'ouvrage éventuelle / gestionnaire |
| Partenaires | État, CD 79, CLIC, Pass'haj, EHPAD, CIAS, CSC, MSA, CAF, Région, associations … |

## MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Commune : Mise à disposition du foncier, porteur du projet …
Financement au titre locatif social si agrément
Financement dans le cadre de programmes d'aides (PIG 79, AggloRénov…) …

## CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |

## INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre d'opérations, nombre et type de logements aidés
. Nombre et type de logements mobilisés en colocation intergénérationnelle – nombre de lits, nombre de personnes concernées, durée des contrats, …

## LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PDALHPD, dispositifs Anah, PIG départemental, AggloRénov, …

## ORIENTATION 4 – MIEUX REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

### ACTION 4.2 – REPONDRE AUX BESOINS DES MENAGES DEFAVORISES

#### OBJECTIFS

- Poursuivre et renforcer les actions en faveur de la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique
- Renforcer l'offre de logements très sociaux pour faciliter les sorties des dispositifs d'hébergement type CHRS, logements d'urgence, …
- Répondre aux besoins complémentaires : jeunes en rupture ou en sortie d'Aide Sociale à l'Enfance (ASE), publics victimes de violence
- Accompagner les actions du Conseil Départemental et du prochain PDALHPD

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

**Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique**

A l'échelle du département, différentes actions sont mises en œuvre par l'Etat, l'Anah et le Département (MOUS départementale, PIG 79, …). Par ailleurs, dans le cadre du Programme AggloRénov, un repérage proactif des situations d'habitat indigne et dégradé, un appui financier et technique pour la rénovation des logements, la création d'un comité local de lutte contre l'habitat indigne ont été mis en place.

Le bilan de ces différents programmes permettra de préciser alors les actions à mettre en œuvre, à poursuivre … afin de lutter efficacement contre l'habitat indigne. Ce travail sera mené conjointement avec les acteurs et partenaires en présence.

De manière complémentaire, il s'agira de réfléchir à un appui des communes confrontées à des situations de biens sans maître, de mise en sécurité …

**Adaptation et création de logements d'urgence et d'hébergements spécifiques**

. Accompagner les communes dans les projets d'hébergement spécifique : accompagnement réflexion et montage dossier, mobilisation aides déplafonnées du PLAi structure, recherche subvention complémentaire, terrain, partenariat, …

. Poursuivre et promouvoir les dispositifs d'intermédiation locative assurés par les associations

**Répondre aux besoins des plus défavorisés**

Accentuer la production de logements sociaux de type PLAI en réalisant au minimum 30% de l'offre de Logements locatifs sociaux en PLAI, voire plus selon les programmes – définition dans le cadre de la préprogrammation et de l'animation de la politique du logement social de la CA2B.

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| Agglo2B | Animation et Financements dans le cadre du programme AggloRénov<br>Programmation et coordination via dispositif de logement locatif social |
| Communes | Lancement première réflexion pour des projets d'hébergements spécifiques… en lien avec CD 79 et PDALHPD,<br>Mise à disposition du foncier/immobilier |
| Partenaires / porteurs de projet | État, CD 79, Anah, CAF, bailleurs sociaux, CIAS, ADIL, Escale, Pass'haj, associations locales, … |

## MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Financement au titre locatif social si agrément
Financement dans le cadre de programmes d'aides (PIG 79, AggloRénov…)
Commune : Mise à disposition du foncier, …

## CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |

## INDICATEURS DE SUIVI

Nombre et type de logements d'urgence
Nombre de lits supplémentaires
Nombre et type de logements en PLAi ordinaire ou structure

## LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PDALHPD 79, Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, Convention d'Occupation et de Gestion de la CAF, …

## ORIENTATION 4 – MIEUX REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

### ACTION 4.3 – TROUVER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS ADAPTEES POUR ACCUEILLIR LA POPULATION DES JEUNES

#### OBJECTIFS

- Offrir aux jeunes une offre de logements en adéquation avec leurs besoins
- Permettre aux jeunes de s'installer sur le territoire
- Faciliter l'accueil des étudiants et des apprentis

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

**Redéploiement de l'offre habitat jeunes sur le Bocage Bressuirais**
Prévu par le PLH précédent, le redéploiement de l'offre en Habitat Jeunes se finalise permettant de disposer de 77 places réparties sur 5 communes, à compter de 2025.

Cette offre Habitat jeune s'organise autour de :

- 4 Résidences Habitat Jeunes

Deux-Sèvres Habitat est le maitre d'ouvrage de ces 4 opérations localisées sur Bressuire, Cerizay, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-Les-Aubiers avec une mise en service échelonnée de 2023 (Moncoutant-sur-Sèvre), 2024 (Cerizay et Nueil-Les-Aubiers) et 2025 (Bressuire). Le gestionnaire de ces résidences est l'association Pass'haj.

- Une offre d'habitat jeunes complémentaire dans le parc de logements publics

Des logements locatifs publics avec accompagnement de l'association Pass'haj notamment sur la commune de Mauléon sont aussi proposés.

À l'issue de la mise en œuvre complète du projet, un bilan sera effectué. Les besoins non satisfaits et les besoins d'adaptation seront alors étudiés notamment sur le secteur du Mauléonais et autres bassins d'activités.

**Faciliter la production de logements locatifs de petite typologie dans le parc privé et social**
*Cf fiche action 1.2*

**Accompagner le développement de solutions innovantes de logements pour les jeunes tels que la colocation intergénérationnelle, colocation solidaire** en lien avec la CAF, le CD 79 (financement association intermédiation avec plateforme) et les acteurs locaux. *Lien avec la fiche action 4.1*

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

CA2B, Communes, bailleurs, Pass'haj, acteurs de la santé, Etat, CAF, Région, Département …

#### MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Enveloppe CA2B pour le redéploiement des RHJ : 532 000€
Appui au fonctionnement de l'association PASS'HAJ

#### CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |

#### INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre et type de logements créés
. Logements mobilisés en colocation intergénérationnelle – nombre de lits, nombre de personnes concernées, …

#### LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Contrat Local de Santé, Convention Territoriale Globale (CA2B, CAF, MSA), PDALHPD, …

## ORIENTATION 4 – MIEUX REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS

### ACTION 4.4 – AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

#### OBJECTIFS

- Accompagner les demandes de sédentarisation des voyageurs
- Favoriser la création de terrains familiaux pour améliorer la fluidité sur les aires et rendre aux aires d'accueil leur vocation initiale
- Répondre aux besoins d'amélioration des logements indignes

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage,

**Amélioration des aires d'accueil existantes :**
Deux priorités :

- Réaménager l'aire de Nueil-Les-Aubiers
- Réhabiliter l'aire de petit passage de Bressuire

Une réflexion autour de la création de nouvelles aires d'accueil :

- Créer une aire de petit passage en prenant en compte l'objectif de proximité d'accès aux services du CHNDS. Définir le besoin et le dimensionnement qui y répondrait.
- Anticiper la recherche de terrain pour une aire d'accueil à Moncoutant-sur-Sèvre (nombre de places à définir dans le cadre du nouveau schéma départemental).

**Terrains familiaux et habitat adapté :**

- Proposer des terrains familiaux : Cerizay, Bressuire, Nueil-Les-Aubiers, Mauléon. Le repérage du foncier est essentiel : proche services et école, avec VRD minimum, assainissement autonome si besoin ou raccordement réseau, modification PLUi, …
- Définir les terrains en appui des communes pour des projets de sédentarisation : localisation, taille, zonage et règlement, …
- Mener une planification des terrains dédiés à la sédentarisation des gens du voyage et la traduire dans le PLUi

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| Agglo2B | Maitre d'ouvrage<br>Soutien financier réaménagement/réhabilitation des aires d'accueil<br>Modification du PLUi en accord avec commune |
| Communes | Recherche de foncier mobilisable, interlocuteur des gens du voyage en particulier ceux candidats à la sédentarisation |
| Partenaires | État, CD 79, Association des gens du Voyage ADAGV 79, accompagnateur social … |

#### MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Intégrés dans fonctionnement CA2B et financement locatifs sociaux pour du PLAi adapté
Prévoir budget travaux sur les aires de Nueil-Les-Aubiers et Bressuire et investissement sur les projets de terrains familiaux (en accession ou en locatif).

## CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| | o | o | o | o | o |

## INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation travaux aires existantes : Bressuire et Nueil Les Aubiers
Nombre de places créées en terrains d'accueil et terrains familiaux

## LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PDALHPD, Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, PLUi …

## ORIENTATION 5 – ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

### ACTION 5.1 – SUIVRE ET PILOTER LE PLH

#### OBJECTIFS

- Piloter la mise en œuvre des actions du PLH
- Disposer d'instances d'échange permettant de réunir les acteurs et d'alimenter en continu la réflexion sur la mise en œuvre opérationnelle du programme d'actions
- Permettre la diffusion et le partage d'informations, de bonnes pratiques et de retours d'expérience

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

**Mobiliser les instances pour le suivi et de pilotage du PLH**
Afin d'assurer un suivi de la mise en œuvre des actions du PLH et d'alimenter en continu la réflexion, la CA2B s'appuiera sur les instances déjà existantes ainsi que sur un comité de suivi permettant chaque année de mobiliser l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat.

**Créer un pôle de ressources à destination des communes**
En s'appuyant sur les réseaux et instances déjà en place (conférence des maires, réunion des secrétaires de mairie, commissions), il s'agira de proposer des temps de rencontre/ d'échanges, de visites d'expériences et de mettre à la disposition des communes des outils de partage de l'information, guides et d'expériences, de faciliter les échanges inter-communes …
Mobiliser les données issues de l'observatoire habitat et foncier pour les agréger aux autres données disponibles issues des différents services portés par la CA2B.

**Mettre en place une rencontre annuelle**
Ce temps fort annuel (type Forum) pourrait s'organiser autour de 2 journées ou demi-journées à destination de plusieurs publics : élus, partenaires acteurs locaux, habitants avec des visites de terrain, temps de conférence, ateliers sur des thèmes d'actualité…
Il permettrait ainsi à la fois de faire état du bilan annuel du PLH mais aussi de proposer des éclairages sur des thèmes d'actualité, de mobiliser les différents acteurs …

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| Agglo2B | Maître d'ouvrage |
| Partenaires | Communes, Etat, CAUE, ID79, SEM, associations locales bailleurs sociaux, Anah ADIL … |

#### MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Intégrés dans fonctionnement CA2B

#### CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| o | o | o | o | o | o |

#### INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de réunions, visites, formation/retour d'expériences
Création d'outils de partage
Organisation d'un temps fort annuel

#### LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

PLUi, Plan de Paysage, projets de territoire…

## ACTION 5.2 – POURSUIVRE L'INFORMATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS VIA L'ESPACE HABITAT ET ENERGIE DE LA CA2B

### OBJECTIFS

Informer, conseiller, guider et accompagner les particuliers sur toutes les questions relatives à l'habitat

### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Dans un contexte de complexité des démarches, de technicité des projets, de la multiplicité d'acteurs, la CA2B a créé en 2021, un Espace Habitat et Energie au rez-de-chaussée du siège de la Communauté d'Agglomération, support de l'Espace Conseil FranceRénov'.

Ainsi, des conseillers énergie, des conseillers habitat et l'architecte-conseil de l'Agglomération apportent informations et conseils sur les projets de rénovation des logements et les aides possibles associées. Le service Application du Droit des Sols est aussi présent à proximité. Pour faciliter l'information et la prise en charge des particuliers, différents outils ont été formalisés notamment un numéro unique (05 49 81 19 45), une carte interactive « aides habitat », …

Des partenaires sont aussi présents via des permanences sur site ou de manière délocalisée sur le territoire intercommunal : ADIL, CAUE, UDAP, l'opérateur AggloRénov.

Les communes et les Maisons France Services sont, par ailleurs, des relais de proximité au plus près des habitants.

Il s'agit ainsi de poursuivre les missions d'information, de conseil et d'accompagnement en direction des habitants via cet Espace Habitat et Energie qui pourra être amené à proposer des services complémentaires au regard de l'évolution des Espaces Conseils FranceRénov', la mise en œuvre d'actions complémentaires dans le cadre de ce nouveau PLH…

Cet Espace Habitat et Energie est aussi un lieu d'accueil d'expositions temporaires et de démonstration (maquette, mallette de matériaux biosourcés, capsules vidéo …).

### ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| Agglo2B | Maître d'ouvrage |
| Partenaires | Communes, Services de l'Etat / Anah, Région, ADIL, CAUE, UDAP … |

### MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

. Aujourd'hui, 3,5 ETP (conseillers énergie et habitat, architecte-conseil, assistante)
. Pour le fonctionnement de l'Espace Conseil FranceRénov' : subventions de l'Etat/Anah et de la Région.

### CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH :

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |

### INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de contacts, type de projets et de travaux
Nombre de permanences et fréquentation

### LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Chartes nationales Espace Conseils FranceRénov', Maisons France Services…

## ORIENTATION 5 – ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

### ACTION 5.3 – COORDONNER ET ANIMER LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

#### OBJECTIFS

- Animer et coordonner la programmation de logements locatifs sociaux sur le territoire
- Améliorer les équilibres territoriaux et de peuplement dans le parc locatif social afin de favoriser la mixité sociale
- Faciliter l'accès au logement ou au relogement des publics prioritaires et des personnes relevant des opérations de renouvellement urbain
- Accompagner et anticiper la transformation du quartier Politique de la Ville de Valette à Bressuire
- Renforcer le partenariat avec les acteurs du logement

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

A l'échelle de la CA2B, il s'agit d'animer et coordonner la politique du logement social sous ses divers aspects et notamment :

**La gestion de la demande et la politique d'attribution des logements sociaux :**

- Animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la commission de coordination intercommunale d'attribution (CIA), deux instances partenariales mises en place dans le cadre du premier PLH,
- Assurer un suivi et une coordination des grandes orientations en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires, déclinées dans le document-cadre de la CIL et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA),
- Mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information aux demandeurs (PPGDID)

**La coordination et l'animation du volet production de logements locatifs sociaux** enclenchée depuis 2019(programmation, co-écriture des Contrats de mixité sociale avec les communes, …) en partenariat étroit avec les communes, les bailleurs sociaux et les services de l'Etat.

**Le suivi des plans de vente des logements locatifs sociaux via l'élaboration d'une charte/mode opératoire afin de :**

- Assurer le suivi des mises en vente et des ventes (localisation privilégiée, choix accédant, …).
- Informer et suivre les décisions des élus municipaux sur choix, impacts et conditions de vente du parc.
- Dans les communes SRU : garantir les conditions du maintien dans le décompte SRU, intégrer la reconstitution de l'offre (nombre et échéance), prendre en compte la dynamique de la demande, …
- Dans tous les cas, assurer et suivre la reconstitution de l'offre : définir un règlement-cadre en collaboration avec les bailleurs et communes concernant l'échéancier, le type de logement et les localisations privilégiées.

**Le pilotage de l'étude pré-opérationnelle relative au projet urbain du quartier prioritaire Politique de la Ville de Valette à Bressuire**

Sur la période du PLH, il est programmé l'actualisation et la complétude de l'étude urbaine via une étude pré-opérationnelle préalable au lancement des marchés de maîtrise d'œuvre afin de mieux répondre aux enjeux de qualité de vie et d'attractivité de ce quartier.

Cette étude pré-opérationnelle visera à déterminer une nouvelle feuille de route et sa traduction en programme opérationnel avec l'ensemble des acteurs en présence : bailleurs sociaux, Ville de Bressuire, Communauté d'agglomération, Etat, le Centre socio-culturel de Bressuire ainsi que les signataires du contrat de ville.

## ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| CA2B | Animation, coordination, appui technique |
| Communes / bailleurs sociaux | Maîtres d'ouvrage / appui financier et technique |
| Partenaires | Etat, Action Logement, UR HLM, AFIPADE, CAF … |

## MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Intégrés dans fonctionnement CA2B

## CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |

## INDICATEURS DE SUIVI

. Nombre de logements HLM produits
. Répartition territoriale de la production de logements sociaux
. Nombre, caractéristiques et localisation des demandeurs du 1er quartile
. Nombre et localisation des logements attribués à des demandeurs du 1er quartile
. Nombre de réunions de la CIL et de la CIA
. Actions du PPGDID mises en œuvre
. Nombre de réunions animation et/ou diffusion guide de bonnes pratiques pour la gestion, informations, coordination programme, etc.
. Suivi plans de vente : nb logements vendus, profils acquéreurs, localisation, …
. Nombre de logements en reconstruction des ventes

## LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Contrat de ville du Quartier Politique de la ville de Valette, Convention Territoriale Globale (CA2B, CAF, MSA), plans guide et projets de territoire des communes, …

## ORIENTATION 5 – ORGANISER LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH

### ACTION 5.4 – MISE EN ŒUVRE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

#### OBJECTIFS

- Analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier
- Connaitre et caractériser l'offre foncière disponible
- Mettre en place **un outil d'aide à la décision** et de suivi des politiques pour préciser les interventions prioritaires, anticiper et orienter les actions entreprises dans le cadre du PLH et des autres politiques publiques (aménagement, mobilité, enfance, …)
- Créer in fine une cellule observatoire du territoire

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Il s'agit de structurer et d'organiser un observatoire de l'habitat et du foncier avec :
**Mise en place d'une instance de suivi partenariale permettant :**

- D'assurer le bon fonctionnement de l'observatoire de l'habitat et du foncier
- De mobiliser les acteurs susceptibles de l'alimenter,
- De définir les modalités de diffusion des résultats,
- De partager l'analyse qui pourra être réalisée annuellement.

**Bilan annuel à partir de :**

- Tableau de bord reprenant les objectifs du PLH déclinés dans le programme d'actions afin de suivre la mise en œuvre de ces actions,
- Suivi d'indicateurs clés permettant l'analyse de l'évolution du territoire avec :
  . Données de cadrage,
  . Données dynamiques relatives au foncier : gisements fonciers et caractéristiques, suivi de la consommation foncière …
  . Données dynamiques relatives à l'habitat avec l'évolution de la production, des prix, de la demande en logement, accession à la propriété, l'offre et la commercialisation des terrains à bâtir, les logements réhabilités ...
  . Données issues d'autres observatoires / partenaires (observatoire des loyers du parc privé, observatoire de la DDT, données Imhoweb…)
- Fiches communales reprenant l'avancée des objectifs du PLH

**Bilan / Evaluation du PLH (à mi-parcours et en fin de PLH)**

Cet observatoire pourra contribuer, par ailleurs, à la définition, au suivi et à l'évaluation **d'autres politiques publiques** menées sur le territoire.

#### ACTEURS ET PARTENARIATS

| | |
|---|---|
| Agglo2B | Maitrise d'ouvrage, Création et animation de l'observatoire |
| Communes | Alimentation de l'observatoire avec données et informations et participation au suivi |
| Etat | Transmission données et participation au suivi du PLH et de l'observatoire |
| Partenaires : | EPF, ADIL, AFIPADE, bailleurs, promoteurs …Transmission données, participation évènements annuels de communication |

#### MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Temps d'ingénierie : estimé à 0,5 ETP + partenariats AFIPADE, ADIL, …

## CALENDRIER PREVISIONNEL

| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ● | ● | ● | ● |

## INDICATEURS DE SUIVI

Outils de suivi et d'information mis en place
Nombre de bilans réalisés
Nombre de réunions de suivi et mobilisation des partenaires

## LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Apports pour la définition et l'évaluation d'autres politiques publiques (mobilité, équipements petite enfance / enfance, économie …)

# ANNEXES

# ANNEXE 1 : OBJECTIFS DE PRODUCTION REPARTIS PAR COMMUNE

| | Objectif total de production de logements | | Objectif total production logements locatifs SRU | % logts loc. SRU |
|---|---|---|---|---|
| | sur 6 ans | par an | | |
| **Ville-centre et pôles structurants (secteur 1) :** | **1 350** | **225** | **658** | **49%** |
| **Bressuire** | **552** | **92** | **291** | |
| *Dont ville-centre* | *312* | *52* | *242* | |
| *Autres communes déléguées Bressuire* | *240* | *40* | *49* | |
| **Cerizay** | **180** | **30** | **59** | |
| **Mauléon** | **288** | **48** | **144** | |
| *Centre urbain Mauléon* | *108* | *18* | *100* | |
| *Autres communes déléguées* | *180* | *30* | *44* | |
| **Moncoutant sur Sèvre** | **150** | **25** | **104** | |
| *Centre urbain Moncoutant* | *90* | *15* | *80* | |
| *Autres communes déléguées* | *60* | *10* | *24* | |
| **Nueil-Les-Aubiers** | **180** | **30** | **60** | |
| **pôles secondaires (secteur 2) :** | **94** | **16** | **16** | **17%** |
| **L'Absie** | **24** | **4** | **5** | |
| **Argentonnay** | **70** | **12** | **11** | |
| *Argenton les Vallées* | *35* | *6* | *7* | |
| *Autres communes déléguées* | *35* | *6* | *4* | |
| **zone périurbaine (secteur 3) :** | **633** | **106** | **59** | **9%** |
| **Boismé** | **42** | **7** | **59** | |
| **Bretignolles** | **19** | **3** | | |
| **Chanteloup** | **33** | **6** | | |
| **La Chapelle-Saint-Laurent** | **62** | **10** | | |
| **Chiché** | **60** | **10** | | |
| **Cirières** | **27** | **5** | | |
| **Clessé** | **38** | **6** | | |
| **Combrand** | **45** | **8** | | |
| **Courlay** | **86** | **14** | | |
| **Faye-l'Abbesse** | **24** | **4** | | |
| **La Forêt-sur-Sèvre** | **64** | **11** | | |
| **La Petite-Boissière** | **20** | **3** | | |
| **Le Pin** | **28** | **5** | | |
| **Montravers** | **5** | **1** | | |
| **Saint-Amand-sur-Sèvre** | **45** | **8** | | |
| **Saint-Pierre-des-Échaubrognes** | **35** | **6** | | |
| **zone de développement rural (secteur 4):** | **144** | **24** | **9** | **6%** |
| **Geay** | **11** | **2** | **9** | |
| **Genneton** | **4** | **1** | | |
| **Largeasse** | **17** | **3** | | |
| **Neuvy-Bouin** | **13** | **2** | | |
| **Saint-André-sur-Sèvre** | **17** | **3** | | |
| **Saint-Aubin-du-Plain** | **15** | **3** | | |
| **Saint Maurice-Étusson** | **21** | **4** | | |
| **Saint-Paul-en-Gâtine** | **18** | **3** | | |
| **Trayes** | **2** | **/** | | |
| **Voulmentin** | **26** | **4** | | |
| **Total CA2B** | **2 221** | **370** | **742** | **33%** |

**Répartition globale de la production de logements par commune, en renouvellement et en neuf, dans l'enveloppe urbaine et en extension :**
*(Pour indication et en tenant compte des arrondis)*

| Sur les 6 ans du PLH | | Répartition origine logement | | Localisation | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Objectif total de production de logements | Neuf | Reprise logts vacants et renouvellement dans l'ancien | Dans env. urbaine | En extension |
| | 100% | 78% | 22% | 40% | 60% |
| **Ville-centre et pôles structurants (secteur 1) :** | **1 350** | **1 053** | **297** | **90** | **810** |
| **Bressuire** | **552** | **431** | **121** | **221** | **331** |
| *Dont ville-centre* | *312* | *243* | *69* | *125* | *187* |
| *Autres communes déléguées Bressuire* | *240* | *187* | *53* | *96* | *144* |
| **Cerizay** | **180** | **140** | **40** | **72** | **108** |
| **Mauléon** | **288** | **225** | **63** | **115** | **173** |
| *Centre urbain Mauléon* | *108* | *84* | *24* | *43* | *65* |
| *Autres communes déléguées* | *180* | *140* | *40* | *72* | *108* |
| **Moncoutant sur Sèvre** | **150** | **117** | **33** | **60** | **90** |
| *Centre urbain Moncoutant* | *90* | *70* | *20* | *36* | *54* |
| *Autres communes déléguées* | *60* | *47* | *13* | *24* | *36* |
| **Nueil-Les-Aubiers** | **180** | **140** | **40** | **72** | **108** |
| **Pôles secondaires (secteur 2) :** | **94** | **73** | **21** | **38** | **56** |
| **L'Absie** | **24** | **19** | **5** | **10** | **14** |
| **Argentonnay** | **70** | **55** | **15** | **28** | **42** |
| *Argenton les Vallées* | *35* | 27 | 8 | 14 | 21 |
| *Autres communes déléguées* | *35* | 27 | 8 | 14 | 21 |

| | | Répartition origine logement | | Localisation | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sur les 6 ans du PLH | Objectif total de production de logements | Neuf | Reprise logts vacants et renouvellement dans l'ancien | Dans env. urbaine | En extension |
| | 100% | 78% | 22% | 40% | 60% |
| **Zone périurbaine (secteur 3) :** | **633** | **494** | **139** | **253** | **380** |
| Chanteloup | 33 | 26 | 7 | 13 | 20 |
| La Chapelle-Saint-Laurent | 62 | 48 | 14 | 25 | 37 |
| Chiché | 60 | 47 | 13 | 24 | 36 |
| Cirières | 27 | 21 | 6 | 11 | 16 |
| Clessé | 38 | 30 | 8 | 15 | 23 |
| Combrand | 45 | 35 | 10 | 18 | 27 |
| Courlay | 86 | 67 | 19 | 34 | 52 |
| Faye-l'Abbesse | 24 | 19 | 5 | 10 | 14 |
| La Forêt-sur-Sèvre | 64 | 50 | 14 | 26 | 38 |
| La Petite-Boissière | 20 | 16 | 4 | 8 | 12 |
| Le Pin | 28 | 22 | 6 | 11 | 17 |
| Montravers | 5 | 4 | 1 | 2 | 3 |
| Saint-Amand-sur-Sèvre | 45 | 35 | 10 | 18 | 27 |
| Saint-Pierre-des-Échaubrognes | 35 | 27 | 8 | 14 | 21 |
| **Zone de développement rural (secteur 4):** | **144** | **112** | **32** | **58** | **86** |
| Geay | 11 | | | | |
| Genneton | 4 | | | | |
| Largeasse | 17 | | | | |
| Neuvy-Bouin | 13 | | | | |
| Saint-André-sur-Sèvre | 17 | | | | |
| Saint-Aubin-du-Plain | 15 | | | | |
| Saint Maurice-Étusson | 21 | | | | |
| Saint-Paul-en-Gâtine | 18 | | | | |
| Trayes | 2 | | | | |
| Voulmentin | 26 | | | | |
| **Total CA2B** | **2 221** | **1 732** | **489** | **888** | **1 333** |

## ANNEXE 2 : RECAPITULATIF BUDGET GLOBAL DU PLH (PREVISIONNEL)

| Actions | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | TOTAL PLH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Action 1.1 - Engager l'évolution du PLUi | | 100 000 € | | | | | **100 000 €** |
| Action 1.2 - Développer une offre locative sociale | 500 000 € | 500 000 € | 500 000 € | 500 000 € | 500 000 € | 500 000 € | **3 000 000 €** |
| Action 1.3 - Accompagner le développement locatif communal | Intégré avec financement locatif social | | | | | | |
| Action 1.4 - Promouvoir une politique attractive famille et jeunes | 0 € | 75 000 € | 150 000 € | 150 000 € | 150 000 € | 150 000 € | **675 000 €** |
| Action 2.1 - Poursuivre et amplifier réhabilitation parc ancien | 570 000 € | 570 000 € | 570 000 € | 400 000 € | 600 000 € | 600 000 € | **3 310 000 €** |
| Action 2.2 - Lutter contre la vacance | Intégré dans fonctionnement actuel CA2B et partenaires | | | | | | |
| Action 2.3 - Accompagner les démarches de revitalisation | 70 000 € | 70 000 € | 70 000 € | 140 000 € | 140 000 € | 140 000 € | **630 000 €** |
| Action 2.4 - Développer un territoire solidaire | Intégré dans fonctionnement actuel CA2B et partenaires | | | | | | |
| Action 3.1 - Mettre en place une politique foncière publique | 0 € | 35 000 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | **35 000 €** |
| Action 3.2 - Intégrer la transition écologique et la qualité | | | | 30 000 € | 30 000 € | 30 000 € | **90 000 €** |
| Action 3.3 - Expérimenter et anticiper nouvelles formes d'habiter | 0 € | 0 € | 30 000 € | 0 € | 30 000 € | 30 000 € | **90 000 €** |
| Action 3.4 - Faire connaitre, animer et sensibiliser | 3 000 € | 5 000 € | 5 000 € | 5 000 € | 6 000 € | 6 000 € | **30 000 €** |
| Action 4.1 - Favoriser maintien à domicile et logts intermédiaires Pers. âgées | Intégré avec financement locatif social | | | | | | |
| Action 4.2 - Répondre aux besoins croissants des ménages défavorisés | Intégré avec financement locatif social | | | | | | |
| Action 4.3 - Trouver des solutions adaptées logements des jeunes | 278 000 € | 266 000 € | 26 000 € | 30 000 € | 30 000 € | 30 000 € | **660 000 €** |
| Action 4.4 - Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage | | 100 000 € | 60 000 € | 40 000 € | 40 000 € | 40 000 € | **280 000 €** |
| Action 5.1 - Suivre et piloter le PLH | Intégré dans fonctionnement actuel CA2B | | | | | | |
| Action 5.2 - Poursuivre information et accompagnement particuliers | Intégré dans fonctionnement actuel CA2B | | | | | | |
| Action 5.3 - Coordonner et animer la politique du logement social | 9 250 € | 18 500 € | 18 500 € | 18 750 € | 19 000 € | 19 000 € | **103 000 €** |
| Action 5.4 - Mise en œuvre observatoire habitat et foncier | 12 500 € | 24 800 € | 24 700 € | 25 000 € | 25 000 € | 25 000 € | **137 000 €** |
| **TOTAL** | **1 442 750 €** | **1 764 300 €** | **1 454 200 €** | **1 338 750 €** | **1 570 000 €** | **1 570 000 €** | **9 140 000 €** |

## ANNEXE 3 : GLOSSAIRE

ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADAGV : Association Départementale Action pour les gens du Voyage
ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL : Association Départementale Information sur le Logement
ADMR : Association d'Aide à Domicile en Milieu Rural
AFR : Association Familles Rurales
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie
ARS : Agence Régionale de la Santé
BD : Base de Données
CA2B : Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
CAF : Caisse d'Allocation Familiale
CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et Santé au Travail
CAUE : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement
CEE : Certificat d'Economie d'Energie
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CD 79 : Conseil Départemental des Deux-Sèvres
CIA : Convention Intercommunale d'Attribution
CIAS : Centre intercommunale d'Action Sociale
CIL : Conférence Intercommunale du Logement
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique
CRHS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
DDT : Direction Départementale des Territoires
DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs (du SCOT)
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public foncier
ETP : Équivalent Temps Plein
HLM : Habitation à Loyer Modéré
LLS : Logement Locatif Social
MSA : Mutualité Sociale Agricole
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU : Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
OPH : Office Public de l'Habitat
PB : Propriétaire Bailleurs
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLAi : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLS : Prêt Locatif Social
PO : Propriétaire Occupant
PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne
PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information aux demandeurs
PTZ : Prêt à Taux Zéro
RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social
RT : Réglementation Thermique
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGV : Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage
SIG : Système d'Information Géographique
SILOJ : Service d'Information pour le LOgement des Jeunes
SRU (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain
UDAF : Union Départementale des Associations Familiales
UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine