

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 2 mai 2024 jusqu'à la question 1.1

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Jérôme BARON – Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Christian BREMAUD Pouvoir à Jacques BILLY
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jérôme BARON

ABSENTS EXCUSES :

M. Thibault HEBRARD

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice générale par intérim de *Deux-Sèvres Habitat*

**CONTRATS DE MIXITE SOCIALE
BRESSUIRE – MAULEON – MONCOUTANT SUR SEVRE**

Autorisation de signature

Contexte :

Le contrat de mixité sociale (CMS) communal est un outil contractuel, signé entre l'Etat et une commune déficitaire au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) ; il peut faire intervenir d'autres acteurs ou partenaires tels que les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), les bailleurs sociaux ou encore le Conseil Départemental.

Cette démarche partenariale vise à s'assurer que tous les outils juridiques, financiers et opérationnels envisageables sont déployés afin de combler le déficit entre l'offre et la demande de Logement Locatif Social (LLS) et d'atteindre le taux de 20 ou 25 % de logements sociaux (selon les dispositions applicables à ces communes) d'ici 2025.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

Rapport :

Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre, soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, doivent disposer de 20% de logements locatifs sociaux.

Au 31/01/23, Bressuire dispose de 12,38% de logements sociaux au sein de ses résidences principales, Mauléon 10,96% et Moncoutant sur Sèvre 10,46%.

La dynamique de rattrapage reste à parfaire sur chaque commune.

Les communes de Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre ont donc souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Les contrats de mixité sociale de Bressuire et Mauléon viennent remplacer les précédents contrats de mixité sociale 2021-2025 signés en mai 2021.

L'Etat a mobilisé tous les acteurs concernés en vue d'atteindre les objectifs de rattrapage.

Les contrats doivent être signés par l'Etat, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (CA2B), la commune concernée et les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire, dont Deux-Sèvres Habitat.

Les CMS précisent les moyens que les collectivités s'engagent à mobiliser pour atteindre les objectifs de LLS (notamment gisements fonciers, planification urbaine, outils programmatiques et financiers).

Les bailleurs sociaux s'engagent quant à eux à étudier la faisabilité d'opérations ciblées pour les déposer à la programmation.

Les projets de CMS pour chacune des trois communes sont joints en annexes.

Vote :

Le Président demande aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser le Directeur Général à signer les contrats de mixité sociale présentés.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 2 mai 2024
Le Président
Jacques BILLY**



**CONTRAT DE MIXITE SOCIALE
DE LA COMMUNE DE BRESSUIRE**

2023-2025

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Entre :

La **Ville de Bressuire**, représentée par Madame Emmanuelle MENARD, Maire, dûment habilitée par délibération du Conseil municipal en date du ,

Et

La **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais**, par Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire en date du ,

Et

L'**Etat**, représenté par Madame La Préfète des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE,

Et

Deux-Sèvres Habitat, représenté par son directeur général, Monsieur Fabrice OUVRARD, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration en date du ,

Et

La **SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement**, représentée par son directeur général Monsieur Thierry SURE, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration de la SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement en date du .

EN PREAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE	4
PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BRESSUIRE	5
ORGANISATION URBAINE ET SPATIALE DE LA COMMUNE.....	5
<i>La commune de Bressuire dans son environnement :</i>	5
<i>Un territoire attractif ...</i>	5
<i>... mais qui présente des fragilités et des disparités</i>	7
PORTRAIT HABITAT DE LA COMMUNE.....	8
LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE ET DE STRATEGIE APPLICABLES SUR LA COMMUNE	10
1- POINTS DE REPERE SUR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE	13
1.1 EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL	13
1.2 ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE	13
1.2.1 <i>Les caractéristiques du parc social sur la commune de Bressuire</i>	14
1.2.2 <i>La demande locative sociale</i>	17
1.2.3 <i>Pour conclure</i>	22
1.3 LA DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU.....	23
2 - OUTILS ET LEVIERS D'ACTION POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL	26
2.1 ACTION FONCIERE	26
2.1.1 <i>Outils et leviers d'action déjà mis en place ou en cours</i>	26
2.1.2 <i>Difficultés rencontrées et points de vigilance</i>	27
2.2 URBANISME ET AMENAGEMENT	28
2.2.1 <i>Outils et leviers d'action déjà mis en place ou en cours</i>	28
2.2.2 <i>Difficultés rencontrées et points de vigilance</i>	30
2.2.3 <i>Réflexions et actions complémentaires à engager</i>	30
2.3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL.....	30
2.3.1 <i>Outils et leviers d'action mis en place ou en cours</i>	30
2.3.2 <i>Difficultés rencontrées / Points de vigilance</i>	33
2.3.3 <i>Réflexions et actions complémentaires à engager</i>	34
2.3.4 <i>Outils et leviers d'action mis en place ou en cours</i>	34
2.3.5 <i>Les difficultés rencontrées / Points de vigilance</i>	35
2.3.6 <i>Réflexions et actions complémentaires à engager</i>	36
3 – OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET PROJETS : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025	37
3.1 LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS A MENER POUR LA PERIODE 2023-2025	37
3.1.1 <i>Les engagements de l'Etat</i>	37
3.1.2 <i>Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais</i>	38
3.1.3 <i>Les engagements de la Commune</i>	40
3.1.4 <i>Les engagements des bailleurs</i>	41
3.2 LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025	44
3.2.1 <i>Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025</i>	44
3.2.2 <i>Objectifs qualitatifs de rattrapage</i>	44
3.2.3 <i>Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025</i>	45
3.3 LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX (HLM ET COMMUNAUX) DE 2020 A 2025.....	46
3.3.1 <i>Les projets agréés sur la période 2020-2022 qui seront mis en service sur la période 2023-2025*</i>	46
3.3.2 <i>Les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel) :</i>	47
3.3.3 <i>Les gisements fonciers potentiels repérés :</i>	48
3.3.4 <i>Autres projets</i>	49
3.3.5 <i>Récapitulatif</i>	49
3.4 PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE	50
3.4.1 <i>Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération</i>	50
3.4.2 <i>Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale</i>	50
3.4.3 <i>Effets, durée d'application, modalités de modification</i>	50

EN PREAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

La commune de Bressuire est soumise aux obligations SRU depuis la création de la Communauté d'Agglomération au 1^{er} janvier 2014. Avec 12,38% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Bressuire a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Celui-ci vient remplacer le Contrat de Mixité Sociale 2021-2025 signé en mai 2021.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

L'élaboration de ce contrat fait suite à l'élaboration en 2020-2021 d'un premier Contrat de mixité sociale 2021-2025 réalisé en lien étroit avec les différents acteurs concernés : Bailleurs publics, l'Agglomération, la Commune et l'Etat.

Ce contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet : Points de repère sur le logement social sur la commune
- 2^e volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BRESSUIRE

ORGANISATION URBAINE ET SPATIALE DE LA COMMUNE

Ce paragraphe est dédié à une présentation de la commune et à une mise en perspective des enjeux, en termes de logement et d'habitat. Ceci permet de partager une vision commune du territoire, avant de s'attarder au volet 1 à l'analyse du parc social.

La commune de Bressuire dans son environnement :

Issue d'une fusion-association, qui date de 50 ans, la commune de Bressuire est composée de la ville-centre de Bressuire et de 8 communes déléguées (Beaulieu sous Bressuire, Breuil-Chaussée, Clazay, Chambroutet, Noirlieu, Noirterre, St Sauveur de Givre en Mai et Terves).

La commune de Bressuire fait partie de la **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais** (CA2B), située au nord-ouest des Deux-Sèvres, en limite des départements de la Vendée et du Maine et Loire. Au 1^{er} janvier 2020 (données INSEE, RGP 01/01/2023), la ville centre de Bressuire compte 19 862 habitants, représentant ainsi près de 27% de la population de la CA2B (qui compte 74 029 habitants).

La commune **rayonne à l'échelle intercommunale**, avec une offre commerciale satisfaisante et diversifiée, la présence de nombreux services publics, des équipements sportifs et culturels, qui peuvent être à vocation intercommunale, comme le centre aquatique, le centre de tennis ou le théâtre et une offre scolaire allant jusqu'au BTS (présence de 2 collèges et 3 lycées).

Le rayonnement intercommunal de la commune, s'il est réel, est complété par la présence de 5 autres pôles structurants dans un territoire à dominante rurale : Mauléon (8 600 habitants), Nueil-Les-Aubiers (5 700 habitants), Moncoutant sur Sèvre (5 100 habitants), Cerizay (4 800 habitants) et Argentonay (3 400 habitants). Toutes étant issues de fusion de communes sauf Cerizay.

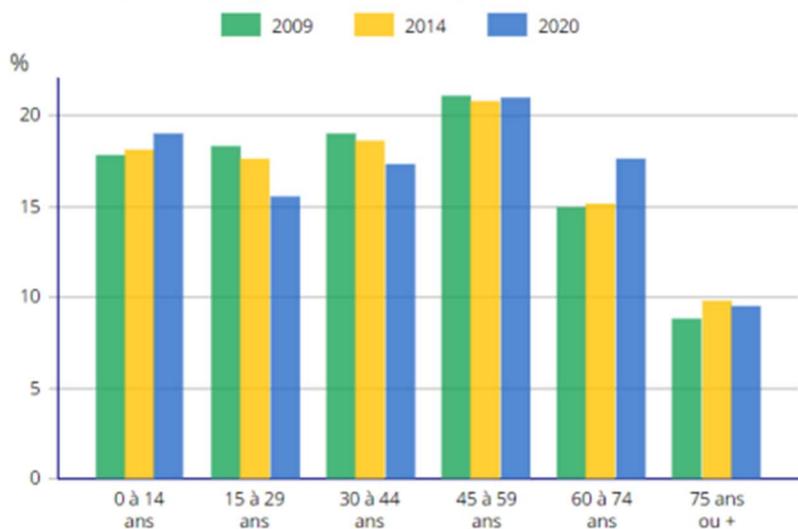
Un territoire attractif ...

- Une population qui augmente

Au 1^{er} janvier 2020, la commune de Bressuire compte 19 862 habitants dont 11 174 habitants sur la ville-centre. Entre 2014 et 2020, la population de la commune a augmenté de 3%. Avec 32,2% de ménages emménagés depuis moins de 5 ans, le taux de renouvellement des ménages sur Bressuire est très important. Il faut toutefois nuancer cette dynamique démographique selon les communes déléguées.

- Une population qui reste jeune malgré une tendance au vieillissement

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Entre 2009 et 2020, les tranches d'âge les plus jeunes (enfants) ont augmenté sur Bressuire. On peut probablement y voir les effets des installations nombreuses de ménages sur les deux décennies 2000 et 2010.

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

Extrait : site INSEE, données RP 2009, RGP 2014 et 2020

Plus étonnant : la part des **30-44 ans** et donc celle des ménages les plus actifs, diminue également.

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** ?

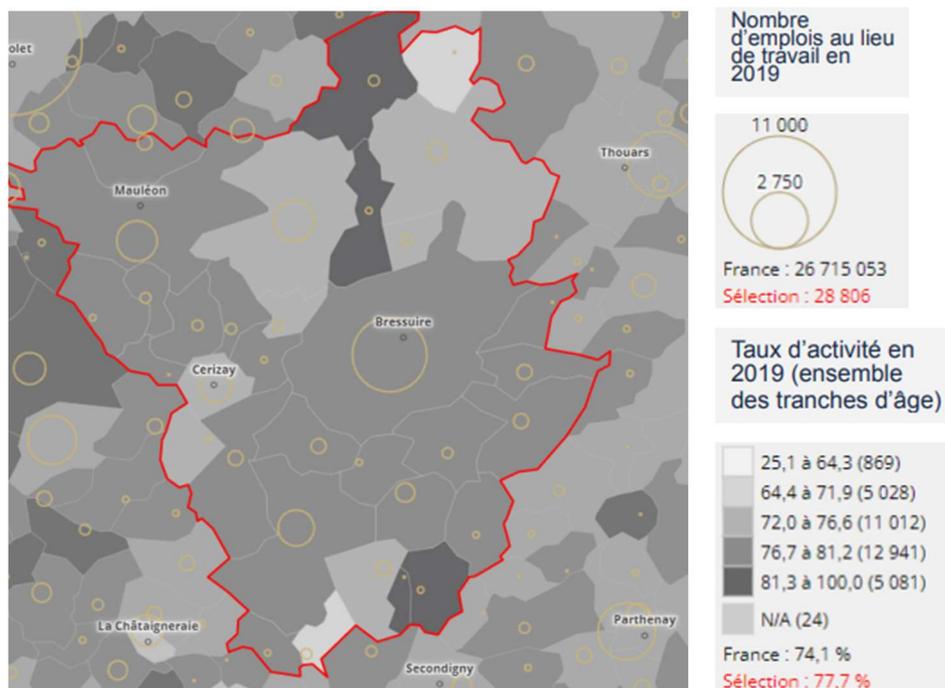
En revanche, le **vieillessement de la population** est bien présent sur le territoire, avec une augmentation relativement forte des plus de 60 ans. En 2020, ils représentent 27% de la population totale soit 5 390 personnes dont 1 888 de 75 ans et plus (en 2009, ils représentaient 23,8% de la population totale, soit 4 431 personnes).

- Des petits ménages en augmentation

A l'instar des tendances nationales, **la part des ménages d'une à 2 personnes au sein des résidences principales augmente sur la commune se situe entre 65 et 70% sur Bressuire**. On compte une moyenne de 2,2 personnes par ménage sur la commune en 2020 contre 3 personnes encore en 1982.

- Un pôle d'emploi dynamique

L'indice de concentration mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposé sur un territoire et le nombre d'actifs occupés. Avec un indicateur de 117,9, **Bressuire est considérée comme un pôle d'emploi dynamique**. Indice corroboré par le fait que Bressuire compte 1,2 fois plus d'emplois sur la commune, que d'actifs qui y résident.



La commune ne se cantonne donc pas à sa fonction résidentielle.

Dans une optique de rapprocher les bassins d'emploi et les bassins d'habitat, d'autres villes exercent cette fonction de pôle d'emploi majeur : soit un indicateur de 125.7 sur Cerizay et un indicateur de 130.4 sur Nueil les Aubiers.

... mais qui présente des fragilités et des disparités

- Une population avec des revenus modestes

Si le territoire est un pôle d'emploi dynamique, l'emploi est majoritairement industriel avec une part importante d'ouvriers (29,5%), d'employés (25,7%) et de professions intermédiaires (24,8%) avec des revenus modestes.

Le salaire net horaire moyen se situe à 13,2€ contre 14,4€ pour les Deux-Sèvres. Il est toutefois un peu plus élevé qu'à l'échelle de la CA2B avec 12,9€ (données INSEE, RGP 2020). Le salaire net horaire moyen pour les ouvriers et les employés sur Bressuire est de 11,1 ou 11,2 avec des disparités hommes-femmes.

Dans ce contexte de revenus modestes, seulement 42% des ménages fiscaux sont imposés pour 45,1% dans le Département et le taux de pauvreté est de 12,6 % contre 11,9 % pour le département. Celui-ci reste, toutefois, inférieur de 2,3 points au taux de pauvreté moyen en France.

- Un territoire rural avec des disparités et peu desservi par les transports en commun

Bressuire : une ville centre à caractère urbain entourée de communes déléguées rurales :

La commune de Bressuire est composée d'une ville-centre, qui regroupe 56 % de la population et de 8 communes déléguées rurales. Celles-ci représentent, au 1er janvier 2023, une population globale de 8 723 habitants. Cinq d'entre elles ont moins de 1 000 habitants.

Il s'agit donc d'un territoire rural comme le corroborent plusieurs indicateurs :

- en raison d'une densité de population, inférieure à la moyenne nationale (En France, la densité moyenne de population est de 119 habitants au km² en 2020), elle est de 108 hab/km² à Bressuire.
- si on se réfère à la grille communale de densité* (mise en ligne par l'INSEE le 17 mai 2023), la commune de Bressuire est définie comme un bourg rural appartenant à la classe « communes rurales ».

Certaines communes déléguées sont d'ailleurs des villages indépendants, qui sont distants de 5 à 11 km pour les plus éloignées. Elles ne disposent pas toutes de la même attractivité, en matière de production de logements, cela est d'autant plus vrai pour les logements locatifs sociaux.

Une analyse de l'attractivité résidentielle par commune, est jointe en annexe. Il ressort, de cette analyse, 3 typologies de communes déléguées :

- Les communes ou quartiers, situées en proximité de la ville-centre de Bressuire comme Terves, Saint Sauveur de Givre en Mai ou le quartier de Saint Porchaire
- Les communes à tonalité résidentielle comme Breuil-Chaussée ou Beaulieu sur Bressuire
- Les communes plus rurales comme Noirterre, Noirlieu et Clazay

Et, donc trois marchés de l'habitat.

En effet, la dynamique de l'habitat, au niveau d'un ensemble constitué par Bressuire-ville et les deux communes déléguées les plus peuplées (Saint-Sauveur et Terves) est différente de celles des autres communes déléguées. Parmi ces dernières, certaines sont orientées vers le secteur d'Argentonnay, rural et plus isolé (Chambrouet, Noirterre, Noirlieu). D'autres ont vu la réalisation récente d'opérations de lotissements de qualité (Beaulieu-sous-Bressuire, Breuil-Chaussée, Clazay). Cependant, celles-ci subissent la concurrence de lotissements implantés sur des communes voisines.

Une desserte en transport en commun tournée vers les scolaires et le transport à la demande

L'offre en transport en commun de l'Agglo2b est très faible, en dehors du transport scolaire et transport à la demande : il existe 54 arrêts commerciaux (hors arrêts des lignes de transport scolaire), à l'échelle du territoire intercommunal, pour une superficie de 1 318.80 km², **soit un taux de desserte de 4%**.

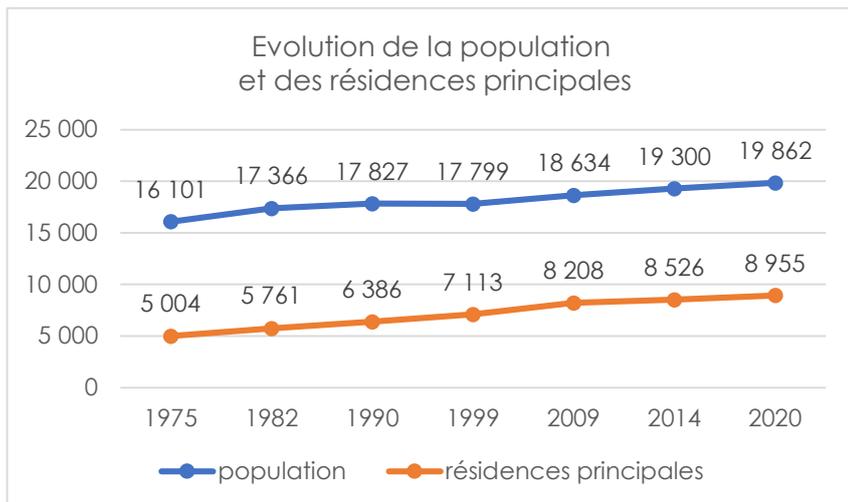
Le covoiturage se développe, **néanmoins, il convient de prendre, en compte, le risque d'isolement de certaines populations, qui ne sont pas motorisées, dans la localisation de la production de logements sociaux.**

PORTRAIT HABITAT DE LA COMMUNE

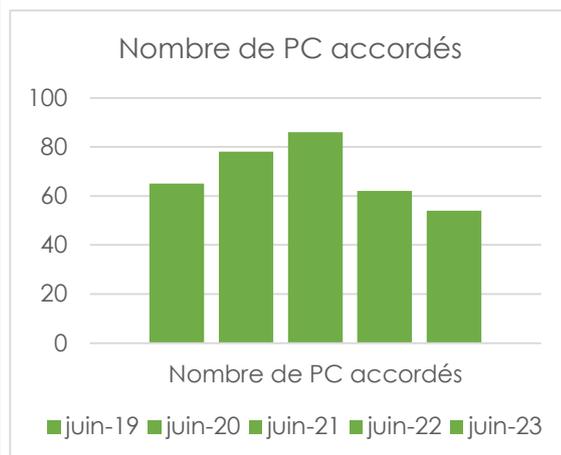
(source : Données Insee, RP 2020)

Le territoire de la CA2B et notamment la commune de Bressuire se situe **en zone détendue C pour le logement** selon le classement géographique national, issu de l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le parc de logements (9 581 logements) est constitué en majorité de résidences principales (8 955 résidences principales) dont 71% ont été construites avant 1991 (et 20,2% avant 1946). Ce parc est occupé à 63,9% par des propriétaires occupants et 34,9% par des locataires (dont 1/3 occupent un logement HLM).



Source : données INSEE

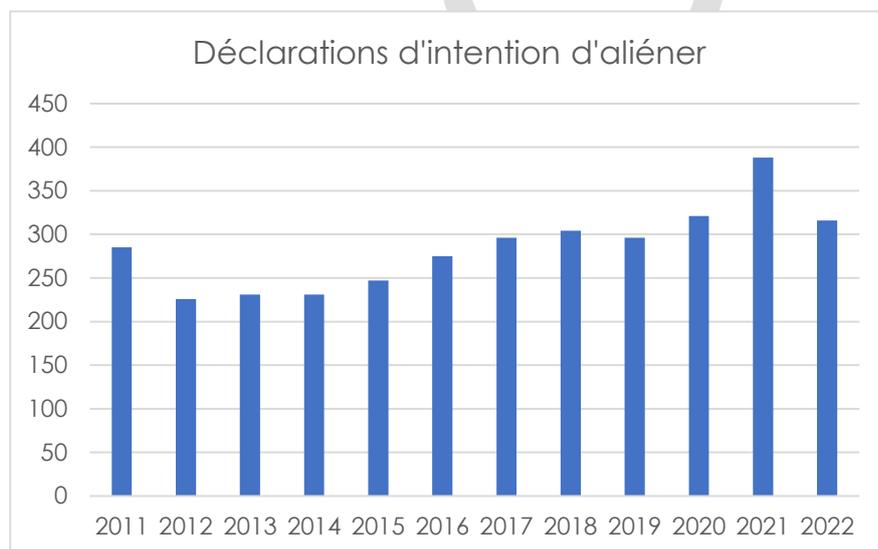


Source : mairie

L'évolution du parc de résidences principales suit la même trajectoire que l'évolution démographique de la commune.

En matière de dynamique de construction, 72 logements ont été autorisés entre 2019 et 2022, soit un ratio de 3,64 logements pour 1 000 habitants (à l'échelle de la CA2B, le ratio est de 3,12) (données SITADEL, mars 2022). Toutefois, il est constaté un ralentissement des permis de construire en 2023 (alors que les déclarations préalables restent stables), après un pic lié à la période post-COVID.

En matière de dynamique du marché immobilier :



Source : données, mairie de Bressuire

L'analyse de l'évolution des déclarations d'intention d'aliéner* est un indicateur intéressant de la santé du marché immobilier.

Après un pic post-COVID, il est constaté depuis 2022 et cela s'avère d'autant plus vrai pour les premiers chiffres 2023, d'un retour à la moyenne.

*La commune de Bressuire possède un droit de préemption simple sur les zones U et AU.

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE ET DE STRATEGIE APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Afin de mieux comprendre la dynamique du territoire, en termes d'urbanisme et d'aménagement, il convient de résumer les principaux documents de planification et de stratégie applicables sur la commune : le SCOT de l'Agglomération du Bocage Bressuirais, le PLUi, le PLH, la convention Action Cœur de Ville, le contrat de ville et le CMS, en vigueur.

Le SCOT de l'Agglomération du Bocage Bressuirais (2017-2031) :

Opposable depuis le 3 mai 2017, le SCOT fixe un cadre de référence pour les domaines d'actions liés à l'aménagement du territoire (habitat, déplacements, économie, environnement...). Son élaboration a été menée en cohérence et concomitamment au PLH du Bocage Bressuirais 2016-2021.

Le PLUi de l'Agglomération du Bocage Bressuirais (depuis janvier 2022) :

A l'échelle du territoire intercommunal, les objectifs de production nouvelle de logements ont été fixés à 367 logements par an. L'objectif de production de logements pour Bressuire est de 92 logements par an (dont 52 pour Bressuire centre), soit 910 logements sur les 10 ans (637 logements en extension et 273 logements au sein des centralités).

Le PLUi expose au sein de son règlement une obligation de production de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 20 logements dans les communes n'atteignant pas les objectifs de l'article 55 de la loi SRU. Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre sont directement concernées par cette disposition.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) du PLUi identifient, sur les zones ouvertes à l'urbanisation et les terrains de plus de 2 000m², des principes d'aménagement et la production de logements associées. Les opérations de production de logements locatifs sociaux devront s'inscrire en cohérence avec ces OAP qui seront amenées à évoluer (cf. volet 3).

Le Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais (2016-2021 prorogée jusqu'en 2024)

En cohérence avec le SCOT 2017-2031, ce premier Programme Local de l'Habitat s'est structuré autour d'une orientation principale : pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les lotissements. Ce PLH a été prorogé jusqu'en 2024 afin de travailler à l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2029.

Les travaux d'élaboration du nouveau PLH sont en cours. A l'échelle du territoire intercommunal, quelques éléments de diagnostic issus de ces travaux peuvent ainsi être présentés :

- Un parc locatif social assez bien réparti sur le territoire s'appuyant sur les principaux pôles urbains,
- Un parc composé aux 2/3 de logements individuels, des logements de typologie T3 et T4 en grande majorité (82%),
- Un parc de logements locatifs ancien (+ de 55% de plus de 30 ans et seul 4% de moins de 5 ans)
- Une nouvelle dynamique de production depuis 2022 sur Bressuire et Mauléon notamment (projets listés dans les CMS 2021-2025) (premières mises en service des logements attendues pour fin 2023/2024),
- Une tension locative qui augmente notamment sur la commune de Bressuire et les communes dotées en emploi (Cerizay, Nueil-Les-Aubiers notamment)
- Les orientations sont en cours de définition actuellement.

Pour les objectifs de production de logements locatifs sociaux, ils devront être appréciés non seulement au regard des objectifs SRU mais aussi au vu de l'organisation territoriale et du marché du logement afin de rechercher un rattrapage progressif et adapté.

Convention Action Cœur de ville

Dans le cadre du programme multi partenarial, Action Cœur de Ville, et de la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation du territoire, la commune de Bressuire et la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais mènent une politique de dynamisation du centre-ville, axée sur trois axes :

- **Donner envie d'habiter Bressuire.** En effet, suite à la conduite d'études pré-opérationnelles, l'habitat s'est révélé un enjeu majeur de revitalisation du centre de Bressuire avec, par exemple, une préférence des ménages pour les lotissements, une vacance plus marquée et une inadéquation des logements du centre-ville aux aspirations modernes, corollée à un vieillissement des bâtiments. La politique habitat mise en œuvre est développée dans le volet 2, de la présente convention. En parallèle, afin d'attirer les ménages, la commune et l'Agglo2b ont étoffé leur offre d'équipements déjà nombreux, avec l'accueil d'une ludothèque, d'une Cité de la Jeunesse et des Métiers... La commune agit aussi sur l'amélioration du cadre de vie, avec la mise en place d'une charte architecturale, urbaine et paysagère, par exemple.
- **Susciter le désir de venir dans le centre de Bressuire** avec la mise en place d'animations régulières, l'implantation de parcours street-art ou ludiques et sportifs, et surtout la mise en valeur du site du château (rénovation du monument historique et nouvelle attractivité du site).
- **Favoriser les liaisons et les mobilités douces** : par exemple, avec l'instauration d'un Pôle d'Echanges Multimodal. Dans ce contexte, la commune de Bressuire a réalisé une étude de mobilité, qui sera progressivement mise en œuvre, dans les mandats à venir.

Le Contrat de ville du quartier Politique de la Ville de Valette

Suite à la création de la Communauté d'Agglomération au 1^{er} janvier 2014, le quartier « Valette » a été identifié « Quartier de la Politique de la Ville » (QPV). Un contrat de ville (2015-2022 prorogé jusqu'au 31 décembre 2023) a été mis en œuvre. Une étude urbaine a été réalisée de 2017 à 2019 en partenariat étroit avec les acteurs en présence et en lien avec les habitants du quartier.

Sur le volet habitat, il s'agit à la fois de répondre aux besoins des habitants tout en imaginant la transformation du quartier, en déconcentrant l'habitat locatif social et en réfléchissant à la proposition d'une reconstitution de l'offre par la production d'une offre adaptée dans le cadre de la programmation de logements sociaux.

L'évaluation du Contrat de ville réalisée en 2022/2023 a permis de mettre en évidence les réussites, mais également les axes qui restent à travailler pour les habitants de ce quartier.

Les collectivités souhaitent un maintien du quartier de Valette dans la géographie prioritaire de la politique de la ville afin de poursuivre les efforts sur certains enjeux dans le cadre du prochain contrat de ville et notamment pour le volet habitat et cadre de vie :

- Solliciter des moyens financiers pour les opérations de renouvellement urbain : Valette ne bénéficie pas de convention avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), le contrat de ville finance le fonctionnement nécessaire aux actions, mais il ne permet pas le soutien à l'investissement. Afin d'améliorer le cadre de vie du quartier et permettre aux collectivités de mener des projets d'aménagement urbain, des moyens spécifiques à destination des « petits quartiers » pourraient être un axe d'amélioration dans la prochaine contractualisation
- Coconstruire une vision urbanistique et sociale du quartier via la remobilisation des acteurs autour de l'étude urbaine : aménagement urbain, mode d'habiter, mixité sociale, gardiennage depuis 2023, prise en compte des enjeux d'intégration des jeunes et des familles, anticipation du vieillissement, suroccupation...

- Mettre en œuvre les orientations de la CIA par la définition des modalités de relogement et d'accompagnement des ménages dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et des modalités de coopération interbailleurs et réservataires permettant l'atteinte des objectifs de mixité sociale (prise en compte dans la politique de programmation de logements locatifs sociaux en lien avec les orientations du plan local de l'habitat).

Le Contrat de mixité sociale (2021-2025) : un outil en faveur de la production de logements locatifs sociaux

Le 03 mai 2021, l'Etat, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, la commune de Bressuire, Deux-Sèvres Habitat et Immobilière Atlantic Aménagement ont également signé un contrat de mixité sociale afin de mettre en place les leviers nécessaires à l'atteinte des objectifs triennaux de rattrapage de déficit de logements locatifs sociaux relatifs à l'application de l'article 55 de la loi SRU.

La mise en œuvre de ce contrat a permis d'identifier, d'anticiper et de lever certaines difficultés de production de logements locatifs sociaux.

Ce contrat a notamment permis de tisser des liens partenariaux avec les bailleurs, et de renforcer la collaboration entre la commune et l'Agglo2b.

Ces éléments permettent de mieux comprendre le contexte territorial, les enjeux et les dynamiques en cours sur le territoire afin de mieux appréhender les difficultés rencontrées par la commune pour se mettre en adéquation avec les obligations SRU en matière de production de logement social.

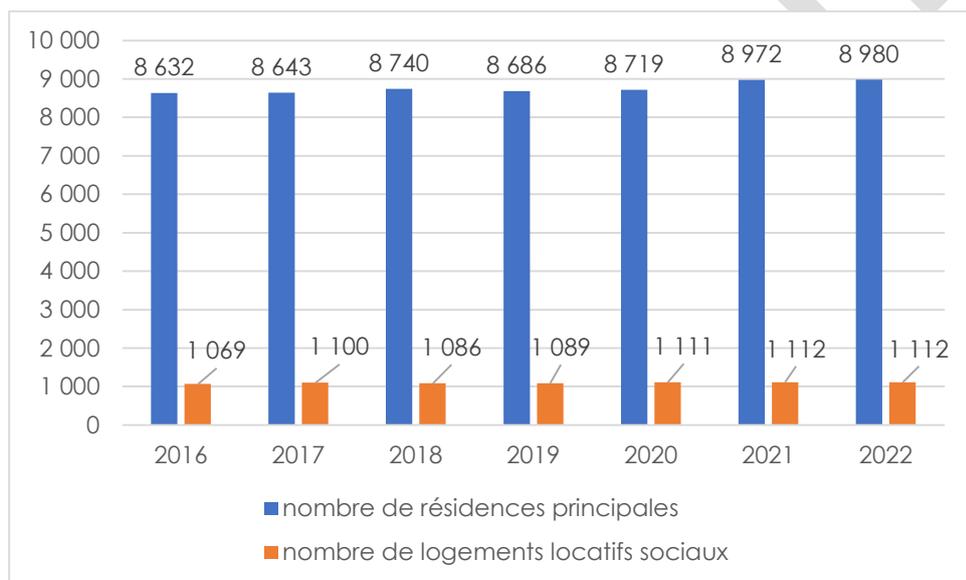
1 – POINTS DE REPÈRE SUR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

Dans le cadre de l'élaboration de ce nouveau contrat de mixité sociale, il convient de dresser la cartographie actuelle du logement social, afin de dégager les principaux enjeux de production d'une offre nouvelle et de s'attarder sur la dynamique de rattrapage SRU. Celle-ci a été engagée par l'Agglo2b, la commune et les bailleurs concernés, depuis 2020.

1.1 EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL

Pour rappel, sur la commune, les résidences principales sont occupées à 64% par des propriétaires occupants et à 35% par des locataires (données RP, Insee 2020).

Au 1^{er} janvier 2022, 12% des résidences principales sont des logements sociaux soit près de la moitié des logements locatifs présents sur la commune. Ce taux est resté stable jusqu'à présent (cf graphique ci-dessous). La production de 134 nouveaux logements locatifs sociaux, qui seront mis en service lors de cette période triennale 2023-2025, permettra de redynamiser ce taux de logement social ; les effets de la relance de cette production n'étant pas encore lisibles dans les inventaires SRU.



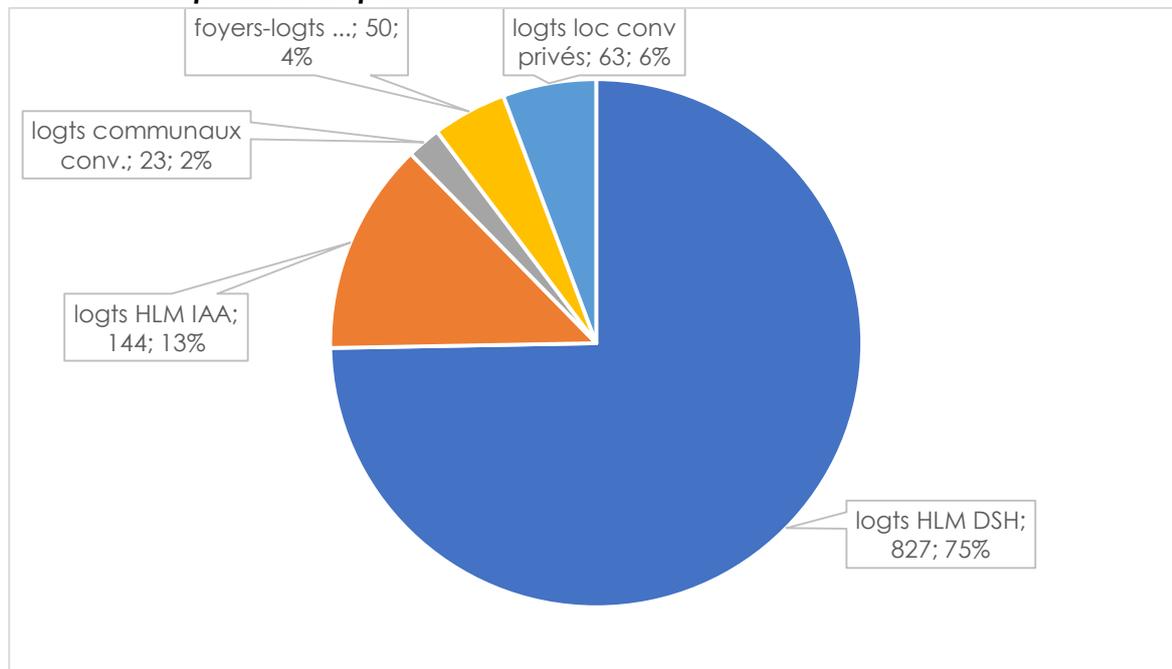
Source : Inventaires SRU, données au 1^{er} janvier de l'année.

Il faut noter aussi que ce taux calculé sur l'ensemble des résidences principales de la commune de Bressuire cache des disparités entre communes déléguées. Ainsi, en 2017, sur la ville-centre de Bressuire, 17,8% des résidences principales étaient des logements HLM.

1.2 ÉTAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

1.2.1 Les caractéristiques du parc social sur la commune de Bressuire

1.2.1.1 Composition du parc social

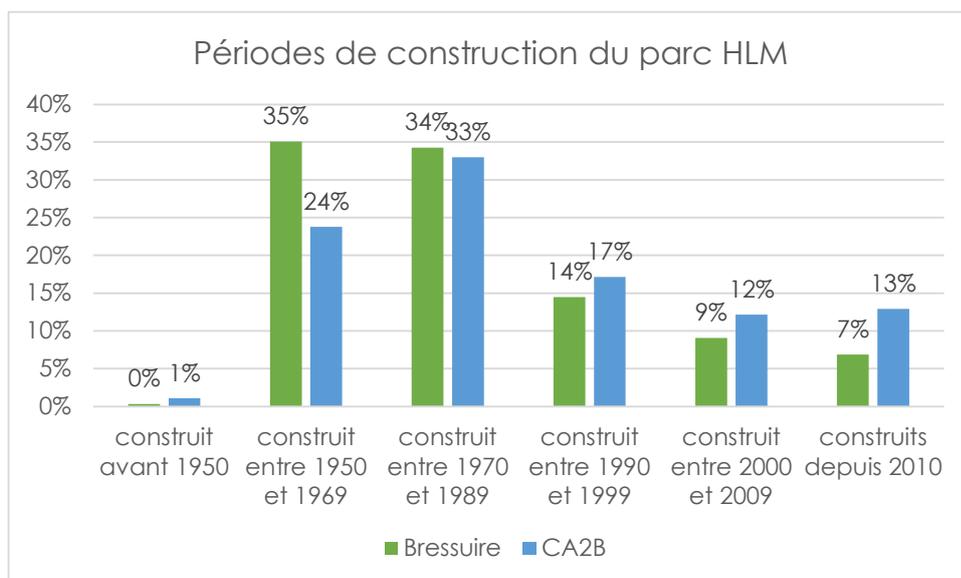


Source : inventaire SRU, au 1^{er} janvier 2023

Au 1^{er} janvier 2023, sur les 1 107 logements décomptés SRU, la commune de Bressuire compte 971 logements locatifs HLM soit 88% de la totalité du parc social.

Le parc HLM est détenu en grande majorité par le bailleur social Deux-Sèvres Habitat (75%) puis par IAA (13%) et se compose à 64% de logements collectifs et 36% de logements individuels (données RPLS, 2022). Le Quartier Politique de la Ville (QPV) de Valette concentre 373 LLS soit 33% des logts sociaux de la commune (source RPLS au 01/01/2022).

1.2.1.2 Un parc HLM ancien



84% du parc HLM de Bressuire a été construit avant 2000 soit 808 logements sur 961 logements HLM (à l'échelle de la CA2B, 75% du parc a été construit avant 2000).

Source : RPLS, 2022

Zoom sur le Quartier Politique de la Ville de Valette

Le QPV de Valette est composé de 372 logements HLM (337 collectifs et 35 individuels) avec 14% de T2, 73% de T3 et T4 et 13% de T5. La vacance de ces logements est quasi nulle notamment pour les grands logements. Ce quartier accueille aujourd'hui une part importante d'habitants d'origine mahoraise et comorienne avec des modes d'habiter qui leur sont propres ce qui peut amener parfois des difficultés de cohabitation.

Une nouvelle production de logements mis en service sur la période triennale 2023-2025

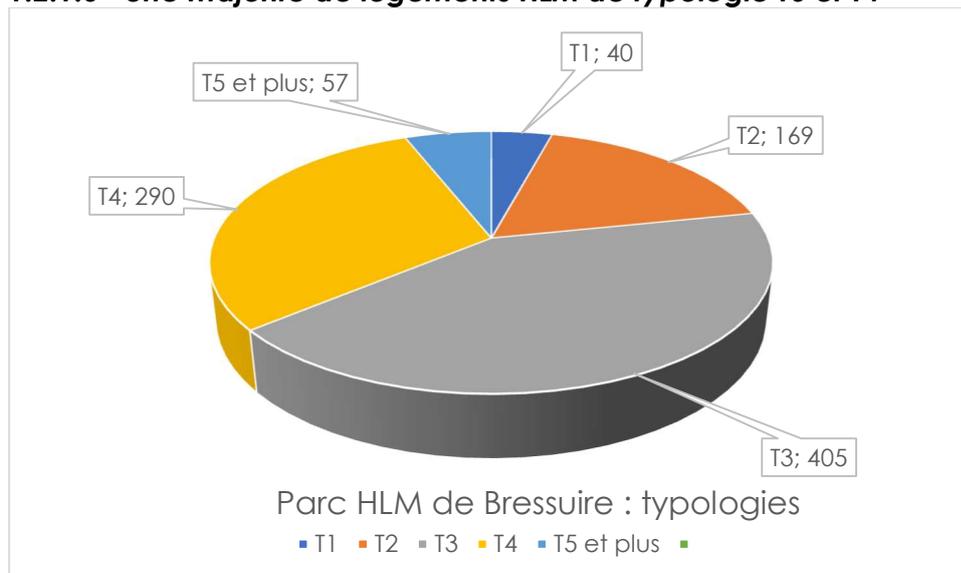
La production de 134 nouveaux logements HLM (logements agréés sur la période triennale 2020-2022 et qui seront mis en service sur la période triennale 2023-2025) va permettre une redynamisation de l'offre en logements locatifs HLM sur la commune de Bressuire permettant de répondre à une demande plus importante aujourd'hui en logements locatifs.

Une attention à porter sur les plans de vente des bailleurs sociaux et sur la reconstitution de l'offre

En parallèle, les bailleurs HLM ont précisé des plans de vente d'une partie de leur parc social (plan de vente inscrit dans leur Convention d'Utilité sociale (CUS) ou réassort depuis. Ainsi, sur Bressuire, Deux-Sèvres Habitat a inscrit 49 logements HLM dans sa CUS 2021-2026, sans réassort depuis. Sur ces 49 logements inscrits, 6 ont été vendus vacants depuis 2021.

Immobilier Atlantic Aménagement a prévu dans sa CUS 2019-2025 la mise en vente de 4 logements HLM sur Bressuire. Ce plan de vente n'a pas fait l'objet d'un réassort. Sur ces 4 logements inscrits, 1 a été vendu à l'occupant, aucun n'a été vendu vacant.

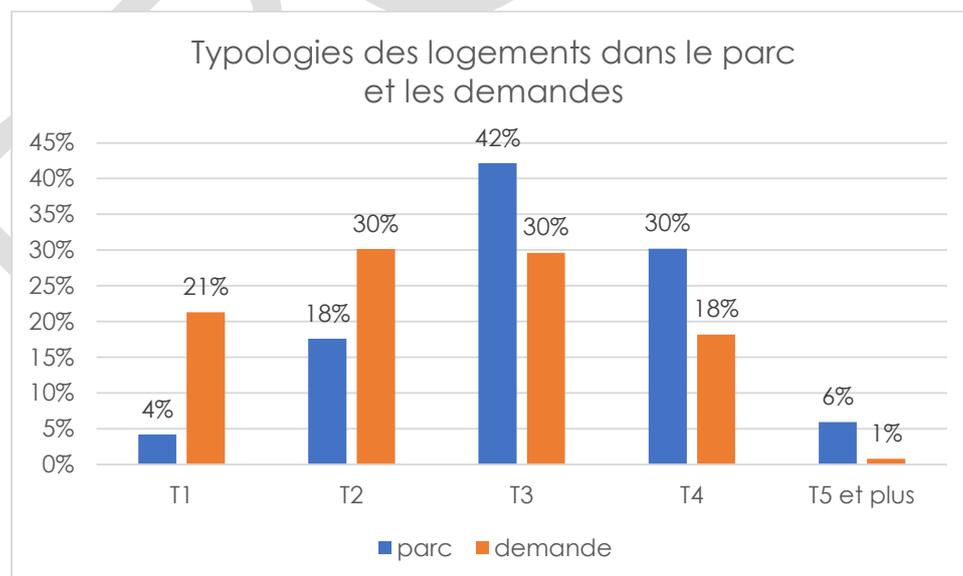
1.2.1.3 Une majorité de logements HLM de typologie T3 et T4



Source : données RPLS, 2022.

Comme sur le territoire de la CA2B, on note une prépondérance des logements de type T3 et T4 correspondant à 72% du parc en 2022. Toutefois, les logements T1 / T2 et les logements T5 et + sont en proportion plus nombreux que sur le territoire de la CA2B (22% de T1/T2 et 6% de T5 à Bressuire contre 14% de T1/T2 et 4% de T5 et+ sur la CA2B). Cela s'explique notamment par la présence du parc HLM avant tout sur la ville-centre de Bressuire (petites typologies) et de la composition du QPV de Valette avec des logements de plus grande capacité.

Si on se réfère à la demande en logements HLM formulée en 2021 sur la commune de Bressuire, on repère un besoin en petits logements plus important aujourd'hui et pour lequel la structuration du parc HLM au 1^{er} janvier 2022 ne répond pas complètement.



Source : Parc HLM, données RPLS, 2022 et demandes, données SNE, 2021.

1.2.1.4 Loyers et financements

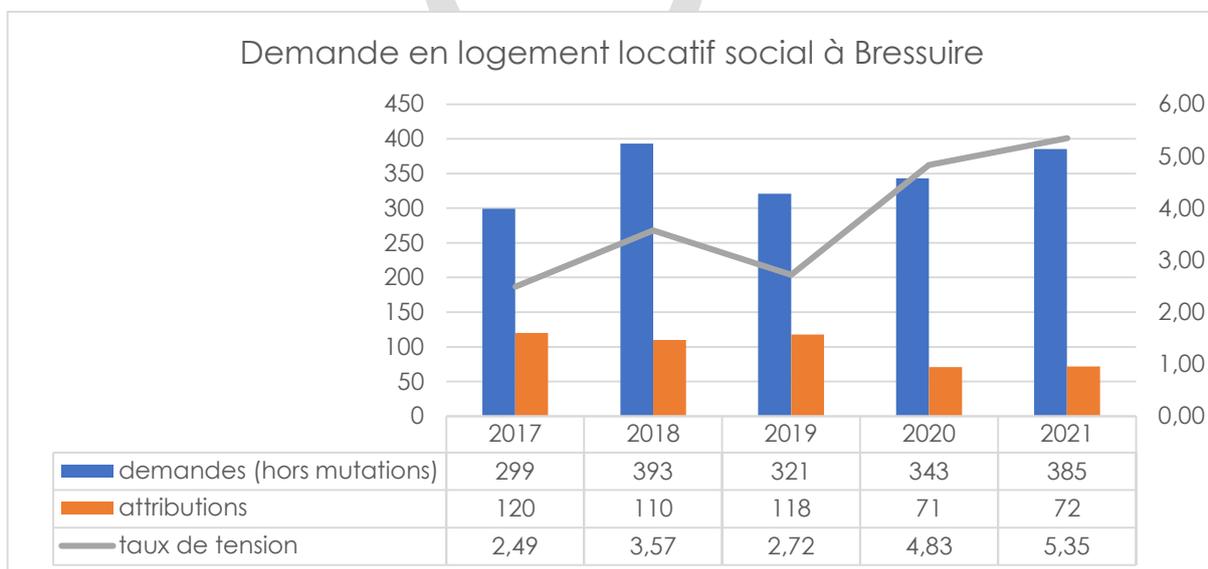
En 2022, le montant moyen du loyer mensuel à Bressuire est de 4,69€/m² (contre 5,19€/m² à l'échelle du Département), ce qui peut s'expliquer en partie par l'ancienneté du parc HLM et la structuration du parc (avant tout des logements PLUS et PLAi).

Bressuire	Parc HLM en 2022	Projets agréés 2020-2022
logts PLAi	44	77
logts PLUS	891	56
logts PLS	25	1
logts PLI	1	0
Total	961	134

Sources : RPLS 2022 et pré-programmation des projets

93% du parc HLM actuel est du logement HLM financé par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). Pour les projets agréés sur la période triennale 2020-2022, la répartition est plus diversifiée avec 57% de logements PLAi (Résidence Habitat Jeunes et pension de famille l'Escale notamment) et 42% de logements PLUS. Peu de logements PLS sont aujourd'hui présents dans le parc HLM ou ont été agréés lors de la dernière période triennale 2020-2022. Il faut noter aussi l'absence de logements financés en PSLA.

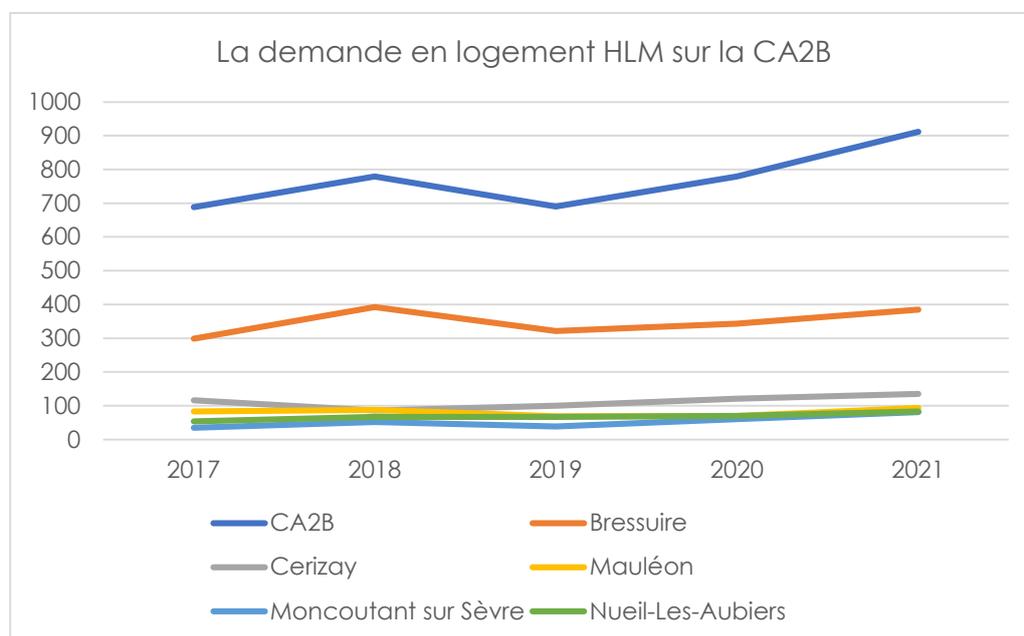
1.2.2 La demande locative sociale



Source : données SNE 2017 à 2021

La demande en logement locatif social sur la commune de Bressuire a augmenté depuis 2017 passant de 299 demandes à 385 en 2021 alors que l'offre en logement social n'a pas augmenté dans le même temps (décalage entre demande et production de l'offre) et que les sorties du parc social ont diminué ; amenant à une baisse du nombre d'attributions.

La tension locative a donc augmenté fortement entre 2017 (taux de tension à 2,49) et 2021 (taux de tension en 2021 à 5,35). Cette tendance s'observe aussi à l'échelle de la CA2B (4,63 en 2021) ou du Département des Deux-Sèvres (4,55 en 2021).



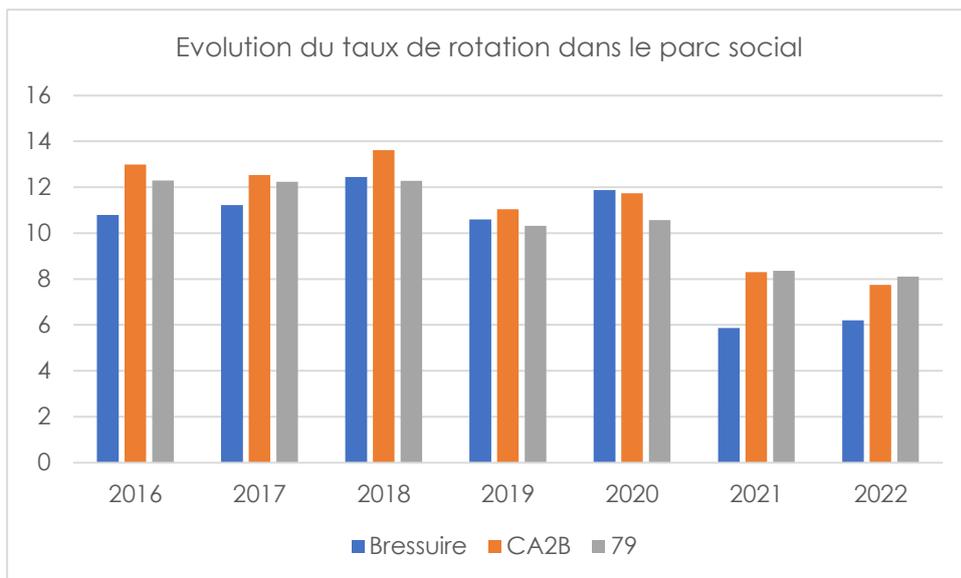
Source : SNE (demandes en stock hors mutation)

La commune de Bressuire représente 42% de la demande en logements HLM du territoire intercommunal.

1.2.2.1 Une tension sur le parc

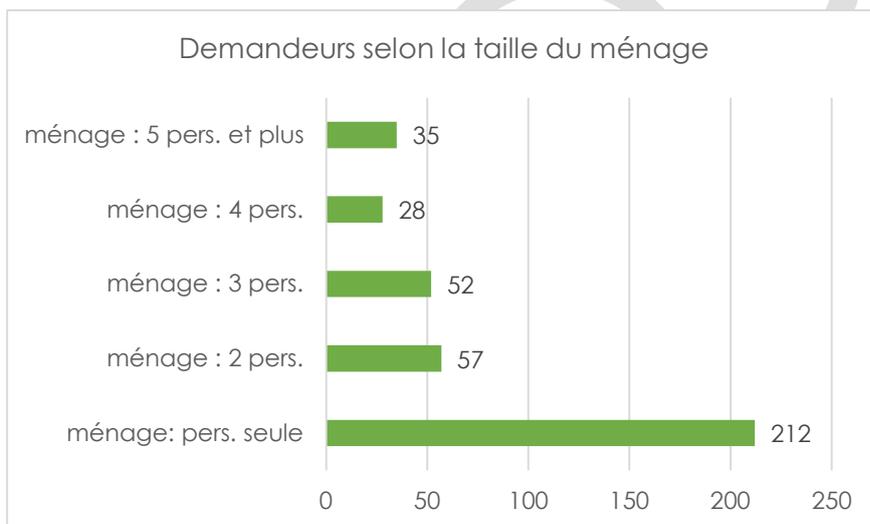
Au 1^{er} janvier 2022, il est comptabilisé 15 logements HLM vacants sur Bressuire pour un taux de vacance totale de 1,6 (2,04 à l'échelle de la CA2B et 2,62 à l'échelle des Deux-Sèvres). Par ailleurs, le taux de rotation dans le parc social ne cesse de diminuer. S'il s'agit d'une tendance nationale, cela s'avère d'autant plus vrai pour la commune de Bressuire où le taux de rotation dans le parc social est passé de 10,79 en 2016 à 6,2 en 2022.

Depuis 2021, avec la crise sanitaire puis l'augmentation des coûts de construction et depuis peu l'augmentation des taux d'intérêt, le parcours résidentiel s'est enrayé et de moins en moins de locataires libèrent leur logement HLM. Celui-ci est devenu une solution de plus en plus pérenne pour de nombreux ménages aux revenus modestes qui n'ont plus la capacité d'accéder à la propriété.



Sur Bressuire, le **délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement HLM** est passé de 8,4 mois en 2017 à 14,2 mois en 2021 (Sur la CA2B, de 5,9 mois à 9 mois et sur le Département des Deux-Sèvres, de 5,9 mois à 8,4 mois).

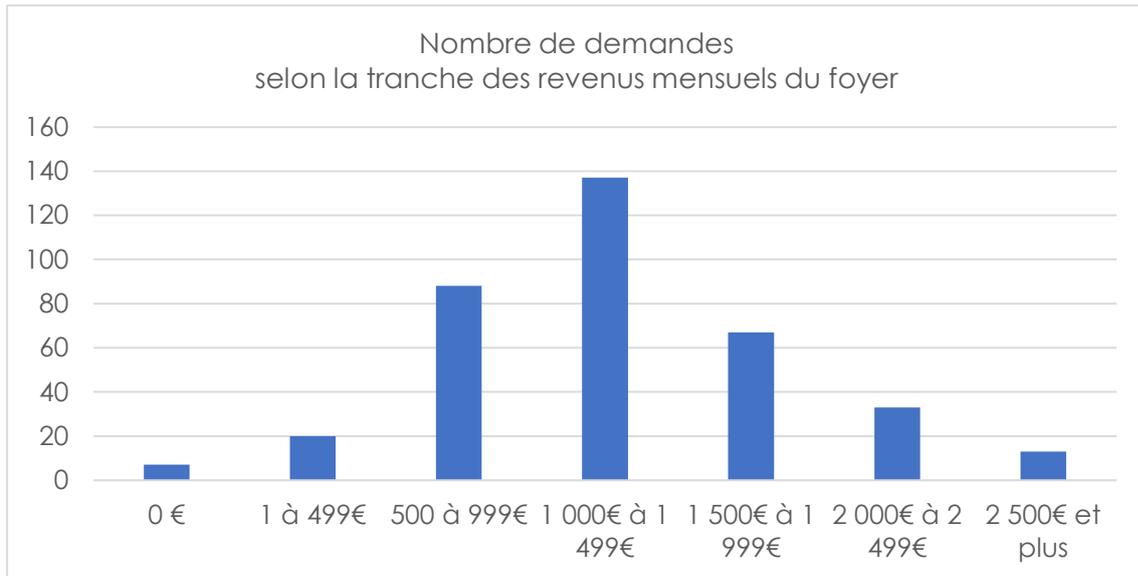
1.2.2.2 Le profil des demandeurs



Source : SNE, 2021

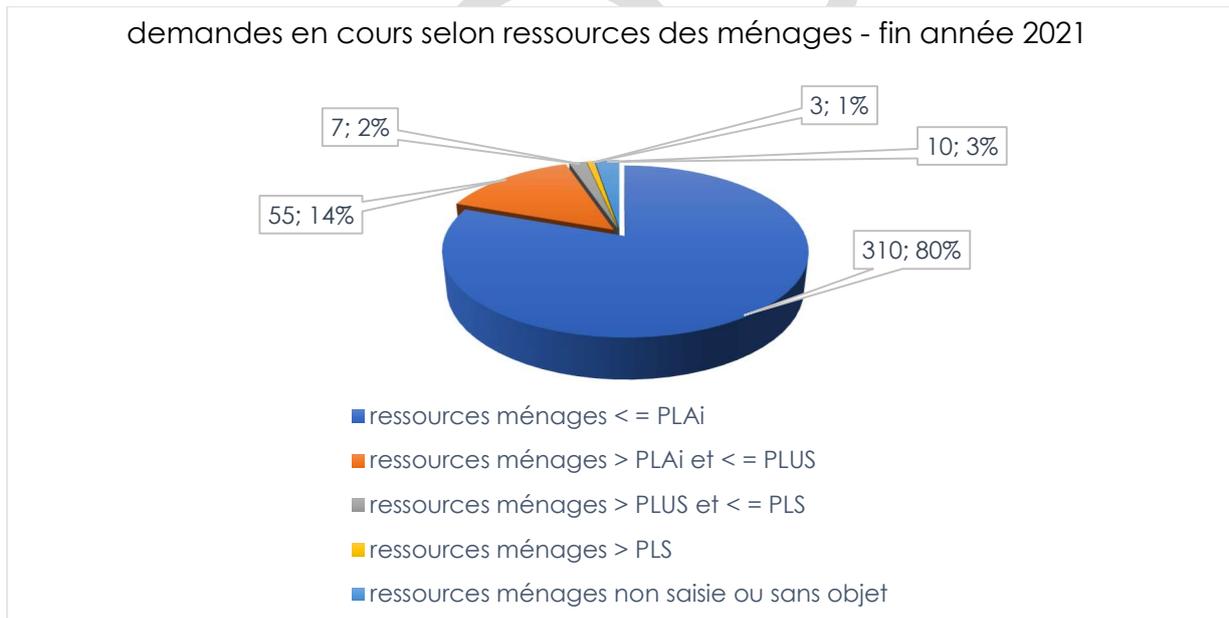
En 2021, plus de la moitié des demandeurs d'un logement HLM sur Bressuire sont des personnes seules (55%) alors que les logements T1 et T2 ne représentent que 25% des attributions.

1.2.2.3 Demandeurs, occupants et revenus :



Source : SNE, 2021

En 2021, 69% des demandeurs ont un revenu mensuel inférieur à 1 500€ (dont 7% inférieur à 500€). 80% des ménages demandeurs ont des revenus correspondant aux plafonds de revenus logements PLAi et 14% aux plafonds de revenus logements PLUS :



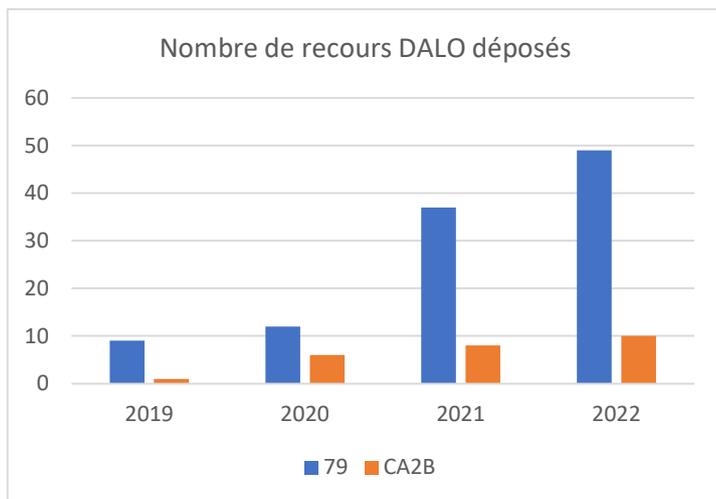
Source : SNE, 2021

Par ailleurs, en 2021, à l'échelle de la CA2B, le seuil de ressources du premier quartile était de 8 365 € (soit 697€ par mois). En d'autres termes, 25% des ménages les plus pauvres ont des revenus inférieurs à ce montant.

Zoom sur les demandeurs DALO* :

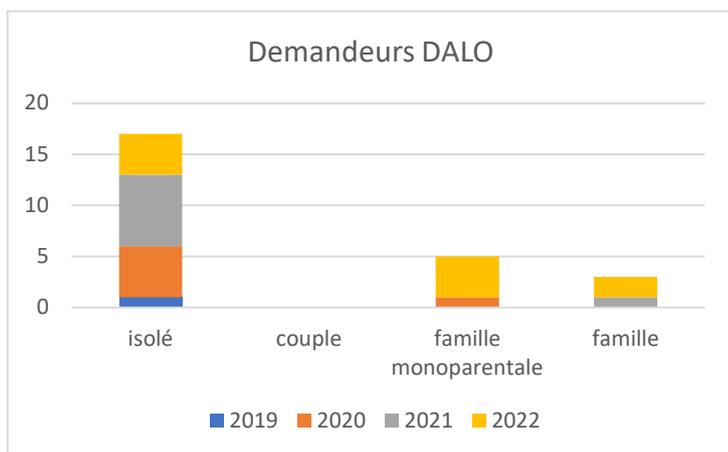
*Droit au logement opposable

Le dispositif DALO permet aux demandeurs d'un logement social, dans certaines situations précises, de voir leur demande reconnue comme prioritaire et ainsi se voir proposer une solution de logement digne dans les 6 mois.



Nous ne disposons pas des données à l'échelle de chaque commune mais au vu des éléments transmis par la DDETSPP, on note une augmentation importante du nombre de recours Droit au logement déposés auprès de la commission de médiation 79 depuis 2021 à l'échelle des Deux-Sèvres mais aussi à l'échelle de l'intercommunalité.

Ainsi, en 2021 et 2022, 1 demande sur 5 a été déposée sur le territoire de la CA2B.



Ces demandes concernent en majorité des personnes isolées (70%) mais aussi des familles (32%).

Cette augmentation des demandes de recours DALO pourrait s'expliquer notamment par :

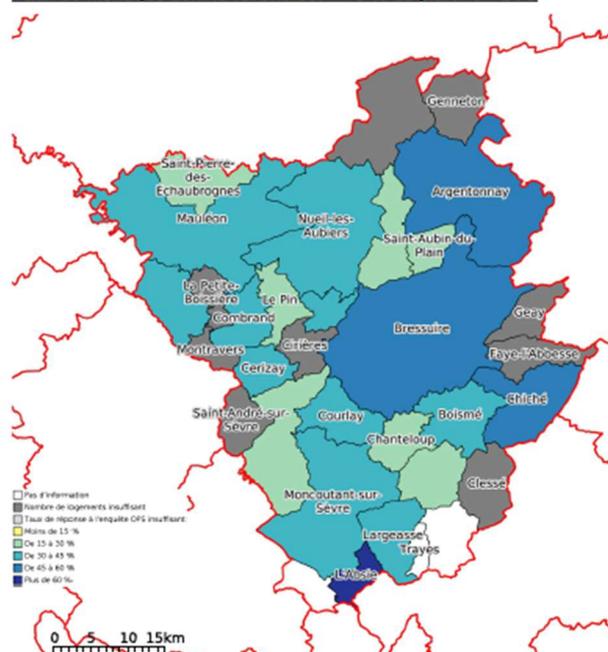
- une tension plus forte sur le logement social,
- une précarité plus grande d'une partie de la population qui amène à une augmentation du public prioritaire
- voir par une meilleure connaissance et communication de ce dispositif ?

1.2.2.4 Les occupants du parc social

Selon les données OPS 2020, 45% des occupants du parc social à Bressuire ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (53% des emménagés récents).

A l'échelle de la CA2B, Bressuire fait partie avec les communes d'Argentonnay, Chiché et l'Absie, des communes pour lesquelles les occupants du parc social ont des ressources plus faibles.

Taux de ménages dont le revenu est < 40 % du plafond PLUS



Extrait : portrait de territoire EPCI, données OPS 2020

1.2.3 Pour conclure

Le **parc de logements HLM sur Bressuire est ancien** et est composé en grande partie de **logements T3 et T4**. Le **Quartier Politique de la Ville de Valette** concentre **1/3 du parc social** de la ville avec des typologies et des montants de loyers permettant de répondre à un besoin spécifique d'accueil. Le parc est localisé en majeure partie sur la **ville-centre de Bressuire** sur laquelle la demande porte en priorité.

Depuis 2019, la **demande locative a augmenté** sur la commune. Avec la crise sanitaire et aujourd'hui, l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, **l'itinéraire résidentiel (notamment l'accession à la propriété) est bloqué** amenant à moins de mobilités dans le parc HLM. Cet élément couplé avec une baisse de la production de logements sociaux amène aujourd'hui à une **augmentation de la tension locative** sur un territoire qui profite par ailleurs d'une dynamique économique. La dynamique de production de logement social réenclenchée depuis 2020 permettra d'apporter une première réponse à ce besoin.

Les **enjeux repérés** :

- Anticiper la transformation du QPV de Valette,
- Amener à une répartition équilibrée et adaptée de l'offre en logement social à l'échelle des quartiers de la ville-centre et des communes déléguées,
- Proposer une offre diversifiée en logements locatifs et faciliter l'accession sociale à la propriété

Les enjeux étant posés, il convient donc de s'attarder sur la dynamique de rattrapage SRU, qui a été nettement amplifiée depuis 2020.

1.3 LA DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU

En introduction, quelques éléments de contexte :

- Ce n'est **que depuis 2014** (avec la création de la Communauté d'Agglomération) que la commune a été soumise à l'article 55 de la loi SRU.
- Il faut par ailleurs rappeler qu'au regard de son **organisation urbaine et spatiale** spécifique, il sera important de veiller à un bon équilibre de production entre Bressuire-ville et les communes déléguées afin de concilier réponse aux besoins et aspirations des ménages, mixité sociale et vitalité de l'ensemble du territoire.

L'ambition de la municipalité est, en effet, de répondre à la multiplicité des besoins exprimés sur l'ensemble de la commune par les familles, des actifs, des petits ménages, des personnes retraitées ; tout en soutenant les plus fragiles et en favorisant l'expérimentation de nouvelles formes d'habiter (co-living, habitat participatif).

Pour rappel, les résultats atteints sur les dernières périodes triennales sont reportés sur le tableau suivant :

Bilans triennaux SRU		2014-2016 (Exonération)		2017-2019 (Exemption)		2020-2022	
Objectifs		106		72 (que sur 2019)		324	
Réalisés (mis en service et agréés)		51		24		150	
Taux d'atteinte		48%		33,33 %		46,29 %	
% de PLAI	% de PLS	35%	0%			100 %	0%

Rappel Déficit SRU au 1er janvier 2022 pour atteindre le taux réglementaire de 20% : 684 LLS

La mise en œuvre d'un **Contrat de mixité sociale** sur la période 2021-2025 a permis de préciser les partenariats et mobiliser toutes les parties prenantes pour produire à nouveau du logement locatif social à Bressuire. Cette dynamique de projets initiée en 2020 a permis d'agréer 134 logements locatifs sociaux sur la période triennale 2020-2022 et plus précisément 90 sur l'année 2022 (temps nécessaire au vu de la maturation nécessaire de certains projets et du contexte de la crise sanitaire COVID 2020-2021).

A ce titre, l'année 2022 a été marquée par une augmentation importante des agréments, parmi lesquels nous pouvons citer :

Nom de l'organisme	Nbre de logements agréés	PLAI	PLUS	PLS	Adresse du programme
DSH	11	3	8		Rue du Rail
DSH	3	1	2		Rue du Quart- Clazay
DSH	5	2	3		Les Chardonnerets Saint Sauveur
Escale	20	20			Cité de la Goblechère
IAA	51	18	33		La Touche - Allée Debussy
Total	90	44	46	0	

Les résultats obtenus s'expliquent par la **forte mobilisation foncière et financière** et la **production de 51 logements en VEFA**.

Les modes de production du logement social :

Sur la commune, 2 bailleurs sociaux sont implantés : Deux-Sèvres Habitat (85,2% du parc actuel) et Immobilière Atlantic Aménagement (14,8% du parc actuel).

Les 4 modes de production de logements sociaux sont présents à Bressuire : la construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA, l'acquisition-amélioration (A/A) et la démolition-reconstruction (D/R) comme l'illustre les opérations agréées entre 2020 et 2022 listées ci-dessous :

Nom de l'organisme	Adresse du programme	Foncier			Propriétaire		Portage		Nature du projet		
		Ext. urbaine	Dent creuse	Renouvellement	Privé	Communal	Moa directe	VEFA	D/R	A/A	CN
DSH	Place Barante			x		x	x		x		
IAA	Place du Millénaire			x		x	x			x	
DSH	Rue du Rail		x			x	x				x
IAA	Saint Exupéry (Breuil Chaussée)	x				x	x				x
DSH	Les Haies de la Baritauderie	x				x		x			x
DSH	Rue du Quart (Clazay)	x				x	x				x
DSH	Les Chardonnerets (Saint Sauveur)	x				x	x				x
Escale	La Goblechère		x								x
IAA	Allée Debussy La Touche	x			x			x			x
TOTAL		5	2	2	1	7	7	1	1	1	7

Si la production neuve en maîtrise d'ouvrage directe par le bailleur sur un terrain public reste le mode de production classique le plus plébiscité par les bailleurs sociaux, les projets d'opérations en VEFA avec des promoteurs se sont développés ces dernières années permettent d'augmenter les capacités à produire (par exemple, le projet de 57 logements sociaux, boulevard de la Rivière par Kaufman and Broad / Deux-Sèvres Habitat).

Ces opérations en VEFA appellent toutefois des points de vigilance en matière de qualité du projet, d'adaptation aux besoins locaux (densité, forme urbaine, typologie...), de recherche de mixité sociale à l'échelle de l'opération et/ou du quartier, d'insertion urbaine et paysagère et d'équilibres financiers adaptés (aboutissement du projet).

Dans le cadre des politiques de revitalisation engagées, il s'agit de faciliter et de développer les opérations en démolition-reconstruction et en acquisition-amélioration. Des projets et opérations ont déjà été engagés dans ce cadre, notons par exemple la Résidence Habitat Jeunes (sur le site de l'ancien théâtre) avec Deux-Sèvres habitat ou en encore la création de logements locatifs dans un ancien bâtiment public, place du Millénaire avec Immobilière Atlantic Aménagement.

Ces opérations sont plus complexes, plus coûteuses et plus longues à mettre en œuvre. Elles nécessitent des appuis financiers complémentaires afin de venir combler les déficits d'opération.

Des premiers résultats se font sentir en termes d'augmentation du volume d'agrément (90 en 2022). Il est intéressant dans un deuxième volet d'explicitier les outils qui ont été mobilisés par chaque partenaire, pour impulser cette dynamique. Mais, également, de détailler les freins objectifs (dureté du foncier, contexte d'inflation...), qui expliquent une difficulté "à sortir les opérations", malgré la mobilisation financière, notamment de l'Agglo2B et de la collectivité.

PROJET

2 - OUTILS ET LEVIERS D'ACTION POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Afin de faciliter la production de logements locatifs sociaux sur la commune, des outils et leviers d'action ont été identifiés et sont déjà actionnés sur les quatre champs d'intervention suivants : l'action foncière, l'urbanisme et l'aménagement, la programmation et le financement du logement social et l'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires.

2.1 ACTION FONCIERE

2.1.1 Outils et leviers d'action déjà mis en place ou en cours

2.1.1.1 Repérage des gisements fonciers bâtis et non bâtis mobilisables

Dès 2019, la commune de Bressuire a procédé à un premier recensement des gisements fonciers.

Sur du court terme, l'objectif était de favoriser la production rapide de logements, en proposant aux bailleurs des terrains dont la commune était propriétaire, et qui étaient immédiatement disponibles. Il va ainsi être réalisé des logements sociaux par DSH et IAA dans les lotissements communaux de diverses communes déléguées : 8 logements à Breuil Chaussée, 4 logements au lieu-dit la Baritauderie, 3 logements à Noirterre, 3 logements à Clazay et 5 à Saint Sauveur.

La commune avait également repéré, sur du moyen terme, des terrains appartenant à la SNCF (rue du Rail) et au conseil départemental (rue Marcel Pagnol), parcelles dédiées au logement social, après leur acquisition par la commune. Ces 2 opérations sont maintenant intégrées à la programmation 2022/2025. DSH a obtenu un agrément pour 11 logements, rue du Rail, en 2022.

La ville a également procédé à un inventaire d'immeubles en centre-ville présentant des enjeux de réhabilitation et pouvant accueillir du logement. Ces logements, propriétés ou non de la commune bénéficient d'un partenariat avec Action Logement. Ils ont été systématiquement proposés aux bailleurs sociaux. Par exemple, la réhabilitation, par IAA d'un immeuble de 8 logements, (avec co-living en rez-de-chaussée), a été réalisée dans le cadre de cette convention. Elle se situe, place du Millénaire, dans l'hypercentre.

Sur le long terme, la commune a commandé au bureau d'étude Citadia une étude sur la programmation urbaine et la stratégie foncière sur le quartier Gare de Bressuire, où il existe des réserves foncières potentielles. Les conclusions ont été rendues, en avril 2022. Le bureau d'étude alertait sur la nécessité de réfléchir à un aménagement global, avec des propositions de densification de 5 ilots fonciers. L'offre sociale étant très présente sur ce quartier, il préconisait de favoriser la promotion privée, à l'avenir. Pour information, la production des logements, rue du Rail, intervient également, dans ce cadre. Cette étude est jointe, en annexe.

2.1.1.2 **Repérage et reconquête des logements vacants et dégradés**

Ainsi, avec la mise en œuvre du programme AggloRénov combinant une OPAH RU, une OPAH et un programme local, différentes actions et outils ont été entrepris :

- Repérage des logements vacants et dégradés (travail en cours avec l'opérateur SOLIHA) avant une information ciblée auprès des propriétaires de ses biens

- Actions visant la reconquête de ces logements vacants : soutien financier à la production de logements locatifs conventionnés, prime communale « résorption de la vacance », mobilisation de l'opérateur URBANIS pour aider à solutionner des situations inextricables et pouvant amener à de la maîtrise foncière communale.

La commune a mené et mène des procédures « abandon bien sans maître » à l'échelle de l'intégralité de son territoire. Il s'agit de lutter contre les phénomènes de vacance et de dégradation du bâti, mais aussi, de répondre aux enjeux d'un projet urbain.

La collectivité a ainsi acquis le 4 boulevard Clemenceau, dans le quartier Gare, en centre-ville pour le revendre à un particulier. Dans le cadre de l'OPAH-RU, en cours, celui-ci doit réhabiliter l'immeuble, dans le respect du patrimoine et avec la volonté d'améliorer le confort thermique, pour créer 3 logements conventionnés.

Ce type de projet n'est possible, que grâce à l'apport de fonds publics, soit 184 374,17 € d'aides (ANAH, Agglo2b, Ville de Bressuire et Action Logement confondus) pour un coût total de 377 986.04 € HT (soit 2470 €/m²).

2.1.1.3 Repérage et reconquête des logements vacants et dégradés

Ainsi, avec la mise en œuvre du programme AggloRénov combinant une OPAH RU, une OPAH et un programme local, différentes actions et outils ont été entrepris :

- Repérage des logements vacants et dégradés (travail en cours avec l'opérateur SOLIHA) avant une information ciblée auprès des propriétaires de ses biens

- Actions visant la reconquête de ces logements vacants : soutien financier à la production de logements locatifs conventionnés, prime communale « résorption de la vacance », mobilisation de l'opérateur URBANIS pour aider à solutionner des situations inextricables et pouvant amener à de la maîtrise foncière communale.

La commune a mené et mène des procédures « abandon bien sans maître » à l'échelle de l'intégralité de son territoire. Il s'agit de lutter contre les phénomènes de vacance et de dégradation du bâti, mais aussi, de répondre aux enjeux d'un projet urbain.

La collectivité a ainsi acquis le 4 boulevard Clemenceau, dans le quartier Gare, en centre-ville pour le revendre à un particulier. Dans le cadre de l'OPAH-RU, en cours, celui-ci doit réhabiliter l'immeuble, dans le respect du patrimoine et avec la volonté d'améliorer le confort thermique, pour créer 3 logements conventionnés.

Ce type de projet n'est possible, que grâce à l'apport de fonds publics, soit 184 374€ d'aides (ANAH, Agglo2b, Ville de Bressuire et Action Logement confondus) pour un coût total de 377 986€ HT (soit 2 470€/m²).

2.1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Au vu des travaux déjà entrepris et du contexte actuel, il a été repéré les points suivants :

Un certain nombre de **gisements fonciers dont la commune avait la maîtrise foncière** sont **déjà mobilisés pour la production de logement locatif social**.

Il s'avère nécessaire de conserver du foncier pour autres projets (mixité fonctionnelle, urbaine et sociale), dans un contexte de raréfaction de l'offre. C'est une des conclusions de l'étude de programmation urbaine et de stratégie foncière sur le quartier Gare de Bressuire, réalisée par Citadia. Dans le contexte de l'aménagement de quartier, la réalisation de logements sociaux trouvera sa place, dans une logique de complémentarité mais ne doit pas prédominer. Pour rappel, il existe déjà plusieurs poches de logements sociaux, à cet endroit. Par ailleurs, DSH doit y construire 11 logements supplémentaires (agrément 2022, rue du Rail).

La raréfaction des terrains disponibles : il existe **moins de gisements fonciers maîtrisés**. L'achat et la mise en valeur des futurs terrains seront donc plus complexes, avec des délais plus longs, et la mobilisation nécessaire d'expertise et d'ingénierie. De plus, ils s'avèreront plus coûteux à l'achat et à viabiliser.

L'impact de la mise en œuvre du Zéro artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de production du logement social :

- La mobilisation des dents creuses (souvent un foncier plus imbriqué dans le tissu urbain) et la réhabilitation des friches obéit à une nécessité de développement durable (préservation des sols non artificialisés). Ces projets sont plus complexes à porter et nécessitent plus de temps de gestation, une gouvernance adaptée, une ingénierie et des coûts financiers importants, pour lesquels des appuis financiers complémentaires sont aujourd'hui plus que nécessaires.
- La raréfaction du foncier pose des questions : sur la densité des opérations, la place de l'espace public (ilot de fraîcheur et de respiration).

Dans une logique de complémentarité, l'action foncière s'inscrit dans une démarche plus globale d'urbanisme et aménagement présentée ci-dessous.

2.2 URBANISME ET AMENAGEMENT

2.2.1 Outils et leviers d'action déjà mis en place ou en cours

2.2.1.1 La mise en œuvre du PLUi depuis janvier 2022

Celui-ci a permis notamment :

- **La définition de 22 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, pour la commune de Bressuire dédiées à l'habitat avec des principes d'aménagement, de mixité sociale fonctionnelle et sociale et de densités minimums. Elles correspondent aux zones 1AUh (zones à vocation d'habitat), auxquelles il faut rajouter les terrains de la ZAC des villages du Golf. Il va être construit des logements sociaux sur deux de ces OAP : 51 logements, Allée Debussy (VEFA réalisée par Pierreval au bénéfice d'IAA) et 20 logements, boulevard Lescure (IAA et DSH).
- **La création d'une servitude de mixité sociale** (ce qui n'existait pas auparavant), qui impose aux porteurs de projet de produire un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, pour les opérations effectuées sur des secteurs couverts par une OAP d'une surface supérieure à 1 ha (zones 1AUh) et situés dans un rayon de 15 minutes à pied des commerces et/ou école.
- **Des zonages 2AU ont été définis** dans le quartier de Bois d'Anne et à Saint Sauveur. Elles correspondent à des réserves foncières. Mais il faut une révision du PLUi pour pouvoir les ouvrir à l'urbanisation.

2.2.1.2 L'exercice du Droit de Préemption Urbain et le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), par la collectivité

La commune possède un droit de préemption simple sur les zones U et AU. De manière classique et conformément à la législation, il est procédé à une instruction systématique par le service urbanisme, sous un délai de 2 mois. Mme le Maire exerce son pouvoir de décision. Celles-ci sont présentées ensuite en conseil municipal. 3 558 DIA ont été examinées, depuis 2011.

Pour la réalisation de logement social, la commune n'a pas eu besoin à ce jour de l'utiliser. Les modes d'acquisition ont toujours été réalisés à l'amiable (sauf pour le boulevard Clemenceau qui a donc fait l'objet d'un début de procédure d'abandon manifeste). Leur analyse permet, cependant d'avoir un éclairage sur la dynamique des transactions "dans l'ancien". Cette prise de recul est d'ailleurs détaillée, dans la 1ère partie consacrée à la présentation du territoire.

2.2.1.3 Dans le cadre du programme Action Cœur de ville

La définition d'une feuille de route stratégique et opérationnelle

La Ville de Bressuire et l'Agglo2b se sont engagées dans une démarche de dynamisation du centre-ville de Bressuire et ont signé une convention Action Cœur de Ville, avec l'Etat, la Banque des territoires, l'ANAH, Action Logement en 2018. L'avenant à la convention Action Cœur de ville valant ORT a été signé en décembre 2020 et précise le projet urbain de la ville.

Dans ce cadre, la rénovation de l'habitat privé et public est donc un axe majeur du projet pour attirer et « fixer » les familles, en centre-ville.

Des actions sont prévues à cet effet :

- **Redéploiement de l'habitat jeune en Bocage Bressuirais**, avec l'accueil d'une résidence habitat jeune en plein cœur de ville, à proximité de la gare et des commerces.
- **Transformation de la friche de l'ancien collège Supervielle en quartier vert "Les 4 Saisons"**, avec l'accueil de 15 logements sociaux, un EHPAD et de la promotion privée. Le dossier de création de ZAC est prévu en 2023, pour un démarrage des travaux de viabilisation et de requalification de l'espace public, en 2024.
- **Partenariat avec Action Logement**, qui priorise la rénovation d'immeubles anciens ou la densification de dents creuses en centre-ville, pour accueillir des logements sociaux réservés aux salariés. Les projets sont portés soit par des bailleurs publics, soit par des bailleurs privés. De 2018 à 2023, Action Logement a participé au financement de 40 logements pour un total de 1 258 828 €.
- **Programme d'Amélioration de l'habitat en Bocage Bressuirais (OPAH-RU et OPAH)**. Il sera détaillé, dans un prochain paragraphe.

La réhabilitation d'immeubles anciens du centre-ville en habitat social privé ou public et la requalification de la friche du collège (ZAC des 4 Saisons) sont donc les moteurs de cette politique de renouvellement urbain du centre-ville.

Tous les publics et les modes d'habitat sont concernés, avec par exemple des projets de co-living, ou d'habitat participatif, par exemple la rénovation d'un ancien immeuble de bureaux, qui appartenait à la commune de Bressuire, place du Millénaire.

2.2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Il a été repéré les points suivants :

- Des aménageurs locaux peu habitués aux servitudes de mixité sociale et qui ne savent pas comment gérer les déficits d'opération générés. Ceux-ci considérant que ces projets entraînent des déficits d'opération pouvant être rédhibitoires.
- L'absence d'opérateur (type SEM) pour aider au suivi et à la mise en œuvre d'opérations complexes et d'opérations mixtes de renouvellement urbain,
- Un investissement financier important porté par la commune pour la mise en œuvre d'opérations complexes et d'opérations mixtes de renouvellement urbain.
- Des objectifs de production imposés dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU très ambitieux au regard de la configuration du territoire, de la production neuve des dernières années, des objectifs de production inscrits au PLH (qui sera réactualisé en 2024), des engagements des bailleurs sociaux à produire (au regard de leur Convention d'Utilité Sociale).

2.2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- La mobilisation de différents outils existants (emplacements réservés, ZAC, outils de l'ORT...)
- Vers une évolution à moyen terme de la servitude de mixité sociale dans le cadre du PLUi en termes de périmètres d'intervention et de taux de LLS.

Il est également primordial de s'attacher à la réalité de la programmation et du financement du logement social, notamment en raison des efforts financiers importants mis en place par la CA2B et la collectivité.

2.3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

2.3.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

2.3.1.1 Coordination intercommunale dans le cadre du PLH

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et dans l'objectif de réactiver la dynamique de production de logement locatif social, la CA2B a lancé en 2019 auprès des communes un travail de recensement des projets de logements locatifs sociaux, des gisements fonciers ainsi qu'un inventaire des logements locatifs communaux.

S'appuyant sur ces travaux, une démarche collective a été lancée au printemps 2020 avec la mise en place d'un groupe-projet réunissant élus et techniciens de l'Agglomération et des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Ce groupe-projet a ainsi rencontré l'ensemble des bailleurs intervenant sur le territoire afin de travailler à une pré-programmation de logements locatifs sociaux et étudier les soutiens possibles (Agglomération et communes) pour encourager la production.

De ces travaux entrepris, un tableau de bord de pré-programmation a été mis en place ainsi qu'une actualisation des modalités d'intervention financière de soutien aux bailleurs publics par la CA2B à compter de mars 2021. Ce règlement financier précise par ailleurs les principes de gouvernance et de suivi.

Parallèlement suite au recensement des logements locatifs communaux sur le territoire (289 logements recensés), un appui financier de l'Agglomération a été mis en place à compter de mars 2021 afin d'inciter au conventionnement de ces logements.

2.3.1.2 Garantie des emprunts à 100% des bailleurs sociaux par la CA2B

La CA2B intervient auprès des bailleurs publics, en garantissant les emprunts nécessaires au financement de la construction et de l'amélioration des logements sociaux auprès de la Banque des Territoires. Cette garantie à hauteur de 100% est effective depuis la création de la collectivité : le 1^{er} janvier 2014.

2.3.1.3 Renforcement du soutien financier aux bailleurs publics

Au niveau de la CA2B,

Les dispositifs financiers d'appui à la production de logements locatifs sociaux ont été réétudiés en 2020 pour être actualisés à compter de mars 2021 selon les principes d'intervention suivants :

- Elargissement du périmètre d'intervention de l'Agglomération aux zones U et secteurs 1AUh du PLUi (a amené une évolution de la définition de l'intérêt communautaire en février 2021)
- Elargissement des aides aux associations agréées par l'Etat type SOLIHA et aux projets alternatifs/ coopératifs si agrément Etat
- Opérations bailleurs publics avec a minima 1/3 de logements PLAI
- Sur les opérations déficitaires, appui financier de l'Agglomération sur le volet logement différent selon les types d'opération (plus d'appui pour des opérations en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain) :
 - 1/ Acquisition/Amélioration de logements ou de bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : aide de 12 000€ par logement (majoration possible si PLAI adapté),

2/ Construction d'un logement neuf sur un terrain qui nécessite des démolitions (hors parc existant) (dents creuses/renouvellement urbain) : aide de 5 600€ par logement (majoration possible si PLAI adapté),

3/ Construction d'un logement neuf sur un terrain nu : aide de 2 400€ par logement (majoration possible si PLAI adapté). Si le projet est réalisé dans le cadre d'une VEFA, ce montant d'aide est conditionné à un appui complémentaire de la commune sur l'opération. Si la commune ne participe pas au financement de cette opération, aide CA2B de 1 200€ par logement.

Sur la période 2021-2025, une enveloppe annuelle de 430 000€ est réservée par la CA2B pour soutenir la production de logements locatifs HLM soit 1 250 000€ sur 6 ans.

De 2021 à 2022, la CA2B a réservé une enveloppe de 345 600€ pour 110 logements locatifs HLM agréés sur la commune de Bressuire.

Au niveau de la commune,

La ville a consacré un budget à la réalisation de logements sociaux de 242 373 € de 2020 à 2022.

Opération	Budget	Nature de la subvention
Place du Millénaire	125 000 €	Minoration foncière
Rue du Quart	36 337 €	Subvention foncière
Les Chardonnerets	81 036 €	Subvention foncière

2.3.1.4 Production de logements locatifs communaux

Au niveau de la CA2B,

Il s'agit de soutenir la production de logements locatifs communaux conventionnés, qui peut être une réponse complémentaire à l'offre proposée par les bailleurs HLM et privés.

Ainsi, depuis mars 2021, la CA2B a validé le dispositif d'appui financier suivant :

- 1/ Acquisition/Amélioration de logements ou bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 15 000€ par logement
- 2/ 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.

Au niveau de la commune,

La commune possède 23 logements sociaux, répartis sur Terves et Saint Sauveur. Le CCAS de Bressuire pratique également l'intermédiation locative.

2.3.1.5 Appui à la production de logements locatifs conventionnés privés

La CA2B est maître d'ouvrage du **programme AggloRénov (2021-2026)** qui combine une OPAH RU, une OPAH et un programme local, autour de 2 objectifs principaux :

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

Ce programme est mené en partenariat avec l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement et des communes partenaires, dont Bressuire.

Ainsi sur le volet appui à la production de logements locatifs conventionnés (en loc 2 et 3), la CA2B abonde les aides ANAH à hauteur de 20% du montant des travaux éligibles HT et la Ville de Bressuire à hauteur de 10%.

Parallèlement, un programme local d'aides à l'amélioration de l'habitat est mis en place avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, ...

Ainsi, **sur Bressuire, le bilan de la première année (2022)** fait état de 65 visites de logements par l'opérateur, 14 logements conventionnés Loc 2 agréés en OPAH RU (centre-ville de Bressuire, périmètre ORT) et 1 logement conventionné loc 2 en OPAH (sur la commune déléguée de St Sauveur de Givre en Mai).

Pour en savoir plus sur le programme et ses déclinaisons, consultez la carte interactive mise en place à cette occasion, accessible depuis le site internet de la CA2B, onglet habitat et urbanisme.

2.3.1.6 Faciliter l'information des bailleurs privés

Afin d'informer les propriétaires, locataires, sur toutes les questions liées au logement, la Communauté d'agglomération a sollicité l'Agence Départementale d'Information sur le

Logement (ADIL). Des permanences sont organisées sur le territoire, notamment sur Bressuire (au siège de la CA2B), Mauléon (Mairie) et Moncoutant sur Sèvre.

Ces permanences sont prises en charge par la CA2B. Elles permettent notamment, d'informer les propriétaires bailleurs sur le conventionnement, son renouvellement, la révision des loyers, les aides proposées pour la réalisation des travaux.

2.3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance

Il a été repéré les difficultés suivantes :

- Un **contexte économique et financier peu favorable** à la production de logements (augmentation des coûts des travaux et du coût de l'emprunt notamment) amène au report ou à l'abandon de certaines opérations (projet d'habitat et humanisme avec l'ADAPEI), à des surcoûts d'opération qui étaient jusqu'à présent équilibrés ou à des déficits d'opération qui se creusent (+ 440 000€ de déficit d'opération pour le projet de RHJ de Bressuire à l'ouverture des plis en juillet 2023, ce qui amène à un déficit d'opération global à **966 272€**). La question des financements complémentaires à apporter pour équilibrer les opérations se pose, alors qu'elles peuvent déjà être très bien subventionnées (**3 160 103 €** de subventions pour la RHJ pour un coût d'opération de **3 920 068 €**). Pour rappel, aujourd'hui sur les dernières opérations de logements locatifs sociaux en neuf, le coût d'opération est monté à 2200 €/m² alors qu'il y a 2 ans, le coût était à 1500€/m².
- **Peu de lisibilité sur la pérennité des financements et le volume des enveloppes financières dédiées** pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets. Les délais imposés sur certains dispositifs (Fonds vert) sont peu adaptés face à la complexité des opérations de renouvellement urbain

La présence de **seulement 2 bailleurs HLM** sur le territoire avec des objectifs de production limités (Cf CUS des 2 bailleurs).

- **La gestion locative des logements locatifs communaux en régie** n'est pas toujours adaptée et n'est pas préconisée par le trésorier public.

Par ailleurs, la CA2B et la commune notent les points de vigilance suivants :

- Au regard de la configuration territoriale de la commune, nécessaire adaptation de la stratégie de production de logements social selon les communes déléguées,
- La Ville de Bressuire veut répondre aux besoins de l'ensemble du marché immobilier, dont les logements sociaux, dans une optique de mixité sociale et d'équilibre au sein de la ville centre,
- Un besoin d'appuis techniques et financiers pour anticiper et projeter la transformation du Quartier Politique de la Ville de Valette au regard des besoins de ces habitants,
- Si des promoteurs s'intéressent aujourd'hui pour venir produire sur le territoire sous la forme de VEFA, les projets doivent rester à la mesure de la commune et du quartier d'implantation en visant dans tous les cas la qualité et la durabilité des logements sur le long terme et la mixité sociale,
- La crise du logement actuelle amenant à une augmentation importante des coûts de production des logements entraînant des reports d'opérations, une augmentation des déficits d'opérations, le risque d'annulation d'opérations, une baisse des capacités de bailleurs à produire de nouveaux logements et une fragilisation des opérateurs VEFA,

- La mobilisation prioritaire des bailleurs sociaux sur la rénovation énergétique de leur parc existant,
- La prise en compte des moyens financiers des collectivités qui ne pourront pas faire faces seules aux déficits des opérations sans le soutien effectif de l'Etat,
- Peu de lisibilité sur la pérennité des financements pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets,
- Des obligations de production calées sur des périodes triennales peu adaptées par rapport aux enjeux de renouvellement urbain. Cette dynamique doit s'inscrire dans un temps long.

2.3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- Poursuivre et développer le **partenariat actif et les actions mises en œuvre jusqu'à présent**,
- Développer et partager l'**expertise et la connaissance du logement social et du marché de l'habitat (cf PLH)**,
- Viser une **production de logements locatifs sociaux de qualité, adaptée au territoire et à ses besoins en visant une mixité sociale**,
- Disposer du **soutien financier de l'Etat** (à la production de logements, pour des opérations complexes en renouvellement urbain...)
- S'accorder avec les bailleurs pour **cibler les plans de vente** de logements locatifs sociaux aux seuls occupants du logement (ou si la vente se fait au bénéfice de l'occupant),
- S'accorder sur une **production de logements sociaux adaptée** au vu de l'offre foncière, des capacités financières des partenaires et des bailleurs, du caractère rural de la collectivité et de la demande (équilibre social). Il s'agit à la fois d'être ambitieux et réaliste.

2.3.4 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

2.3.4.1 Définition d'une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux

Dans la suite de l'installation de la **Conférence Intercommunale du Logement** en 2016, un document-cadre puis une convention intercommunale d'attribution ont été élaborés puis validés en 2021. La Convention Intercommunale d'Attribution a été signée par l'ensemble des parties en janvier 2023.

La **Convention Intercommunale d'Attribution** décline de façon opérationnelle les orientations du document-cadre en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires. Elle propose ainsi une mise en œuvre des orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attribution de logements sociaux pour concourir aux objectifs de mixité précisés dans le document-cadre avec les points principaux suivants :

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

Menée de manière concomitante, le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs** (PGDID 2021-2026) a été validé en 2021. Il s'articule autour de 2 orientations :

- Structurer le service d'accueil et d'information au demandeur et harmoniser l'information délivrée par les différents partenaires (cf grille de cotation de la demande)
- Organiser une gestion partagée de l'information

2.3.4.2 Participation des élus du territoire aux CALEOL des bailleurs

Deux élus de la commune participent aux commissions d'attribution des logements sociaux des deux bailleurs sociaux. En amont, certains bailleurs informent la collectivité de toutes libérations de logement dudit territoire et la sollicitent pour proposer d'éventuels candidats.

2.3.4.3 Participation aux travaux du PDALHPD

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est co-animé par l'Etat et le Département. Le plan adopté en 2016 pour une durée de 6 ans a été prolongé jusqu'en décembre 2023 afin de permettre d'en réaliser le bilan et de travailler avec l'ensemble des acteurs sur le prochain document.

Le PDALHPD actuel repose sur 4 axes :

- Développer l'offre d'hébergement et de logement
- Orienter et accompagner à l'accès à l'hébergement et au logement
- Prévenir les expulsions locatives
- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, réhabiliter le parc privé existant

La Communauté d'agglomération participe aux différentes instances de pilotage mises en place dans ce cadre, en lien avec les acteurs du territoire.

2.3.5 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance

Par rapport au Quartier Politique de Valette :

- Difficile respect des objectifs de mixité sociale en matière d'attribution
- Besoin d'appuis techniques et soutiens financiers Etat ... et de l'expérience des bailleurs pour le renouvellement du QPV de Valette

- Comment accompagner des habitants du QPV vers d'autres quartiers ou communes (risque de repli communautaire) ?
- Une offre en logements locatifs sociaux non adaptée à des besoins spécifiques : Accueil des grandes familles, des primo-arrivants ...

2.3.6 Réflexions et actions complémentaires à engager

- **Mise en œuvre de la CIA** et de la commission de coordination de la CIA
- Partenariat avec l'Etat et les bailleurs sociaux pour **le suivi de la production, plans de vente et attribution**
- **Mise en œuvre du PPGDID et du plan d'actions**
- Poursuite de la **participation des élus aux CALEOL**
- Lancement d'une **étude d'analyse des Besoins Sociaux (ABS)**, au niveau du CCAS qui pourra concourir à améliorer les attentes des habitants en matière d'offre de logement
- **Projet de transformation du Quartier Politique de la Ville** de Valette (cf. paragraphes précédents).

Ce rassemblement des forces de chaque partenaire se poursuit. Cette présente convention se conclue en effet, sur la feuille de route de 2023 à 2025, qui détaille les moyens fonciers, financiers, opérationnels mis en œuvre par les différents signataires pour concourir au rattrapage SRU. Il est notamment présenté les projets de logements sociaux de 2023 à 2025. Ce dernier volet est aussi, l'occasion d'alerter sur les difficultés conjoncturelles, qui fragilisent au niveau national, la production de logements (aussi bien privés que sociaux).

3 – OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET PROJETS : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025

3.1 LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS A MENER POUR LA PERIODE 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, il « *détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...]* ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

3.1.1 Les engagements de l'Etat

3.1.1.1 Sur le volet « action foncière »

- assurer un soutien à l'émergence et à la facilitation de projets concourant au développement de l'offre de logements sociaux, par la mobilisation des acteurs concernés, notamment sur les opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé.
- mobiliser tous les dispositifs financiers existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations.

3.1.1.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.
- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA

3.1.1.3 Sur le volet « programmation et financement »

- mobiliser les financements du fonds national des aides à la pierre, dans le cadre des règles définies au niveau régional, pour les opérations permettant un développement de l'offre de logements sociaux lorsque les opérations y sont éligibles.
- mettre en œuvre tous les dispositifs existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations. En particulier, il soutiendra les opérations se situant dans des démarches de revitalisation de centres villes ou centres bourgs (notamment au travers des opérations de revitalisation de territoires ou du programme « petites villes de demain ») : fonds vert, DETR, DSIL, Appels à projets spécifiques...

Dans le cadre de son règlement d'intervention, l'Anah s'engage à soutenir les opérations concourant au développement de logements conventionnés dans le parc privé, notamment dans le cadre de rénovation d'ensembles immobiliers.

3.1.1.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.
- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA...

3.1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

3.1.2.1 Sur le volet « action foncière »

Dans le cadre de l'élaboration du PLH n°2 sur la période 2024-2029, le foncier apparaît aujourd'hui comme un enjeu important pour le territoire. Ainsi, il s'agira de renforcer les actions à mener sur le volet foncier en partenariat avec les communes et en articulation avec les documents de planification (SCOT, PLUi...).

- Lancement d'une étude de stratégie foncière en partenariat avec les communes

Jusqu'à présent, il n'y avait pas de pression foncière à proprement parler et les communes achetaient au gré des opportunités. Or avec l'application du ZAN et la raréfaction du foncier dédié à l'habitat, il s'agit de préciser avec les communes une politique publique du foncier.

Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2024-2029, il s'agit pour les collectivités (CA2B et communes) de préciser la stratégie foncière à mettre en place : repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis, vocations et temporalités d'acquisition ou de portage, acteurs et outils à mobiliser, suivi des acquisitions et leur destination.

Cette étude pourra être lancée à compter du 2^{ème} semestre 2024, en partenariat avec les communes. Des instances de gouvernance seront mises en place associant les différents partenaires.

- Mise en place de l'observatoire du foncier dans le cadre du nouveau PLH

Au regard des enjeux fonciers repérés, il s'agira de travailler à l'élaboration d'un observatoire du foncier dans le cadre du nouveau PLH (à partir des outils et données déjà à notre disposition, des fiches communales élaborées dans le cadre de l'étude PLH + des travaux issus de l'étude de stratégie foncière).

3.1.2.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

- Suivi du PLUi et des OAP

Suivi, actualisation et appui technique dans la mise en œuvre du PLUi et des OAP. Selon les secteurs à enjeux repérés, mise en place de nouvelles OAP habitat.

- Evolution de la servitude de mixité sociale

Au regard des enjeux repérés et des spécificités territoriales, il s'agira de faire évoluer la servitude de mixité sociale mise en place lors de l'élaboration du PLUi afin de mieux prendre en compte les besoins en logement social. Cette évolution amènera à lancer une modification du PLUi.

- **Mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs PLH**

Les objectifs démographiques et de production de logements étant étroitement corrélés au défi de la consommation foncière. Une évolution du PLUi sera à programmer pour intégrer les ambitions « Zéro Artificialisation Nette » une fois le SRADDET Nouvelle Aquitaine modifié sur le sujet et les orientations du PLH du Bocage Bressuirais 2024-2029 en matière de production de logements dont celle des logements locatifs sociaux.

- **Appui aux projets de renouvellement urbain**

. Poursuite de l'appui technique et financier apporté par la Communauté d'Agglomération en faveur d'opérations de renouvellement urbain (cf règlement de subvention)

. Dans le cadre du programme AggloRénov, la Communauté d'agglomération a missionné un opérateur afin de faciliter la réalisation d'études de faisabilité d'ilot urbain, de take-off d'ilot, ... Ainsi, au regard des enjeux repérés à l'échelle d'un ilot urbain..., une commune peut solliciter l'Agglomération pour mobiliser ce marché à bons de commande et lancer dans la foulée une étude de faisabilité.

Ensuite, l'Agglomération va mobiliser les financements potentiels pour ce type d'étude (Anah, Banque des Territoires, Région) et une convention financière sera passée avec la commune pour financer le reste à charge.

Il s'agit ainsi pour l'Agglomération d'être dans un rôle de facilitateur et d'appui auprès des communes dans le cadre de la mise en œuvre d'opérations complexes d'habitat en renouvellement urbain.

3.1.2.3 Sur le volet « programmation et financement »

Différentes actions ont été enclenchées par la CA2B depuis 2020 afin de mobiliser et amplifier la production de logements locatifs sociaux aux côtés notamment les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU. Elles sont rappelées ci-après

Il s'agit ainsi de poursuivre les actions et les soutiens mis en place voire de les ajuster et les compléter au regard de l'évolution du contexte du logement et du PLH 2024-2029 en cours d'élaboration :

- **Coordonner la pré-programmation LLS et le suivi de la programmation**

- **Garantir les emprunts des bailleurs publics auprès de la Banque des Territoires**

- **Poursuivre le soutien financier visant la production de logements sociaux HLM**

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs sociaux en apportant 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 (Cf article 3.1.3 de ce contrat).

- **Poursuivre le soutien financier à la production de logements locatifs communaux**

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs communaux conventionnés (Cf article 3.1.4 de ce contrat).

- **Poursuivre le soutien technique et financier en direction de bailleurs privés dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU + OPAH + programme local)**

Il s'agit de poursuivre la mobilisation, l'animation et l'appui à la création de nouveaux logements locatifs privés conventionnés en LOC 2 et LOC 3 (cf article 3.1.5).

- **Poursuivre l'information des bailleurs privés en matière de gestion locative**

En s'appuyant sur l'Espace Habitat et Energie, véritable espace d'information et de conseil pour les habitants, il s'agit de poursuivre les partenariats mis en place et notamment celui avec l'ADIL qui propose ainsi des permanences avec des juristes au siège de la CA2B mais aussi sur les communes de Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Argentonnay.

3.1.2.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira de :

- Animer la politique intercommunale d'attribution en s'appuyant sur les documents stratégiques élaborés en actionnant notamment la CIL et la commission de coordination CIA,
- Coordonner, animer et/ou mettre en œuvre les premières actions du PPGDID

3.1.3 Les engagements de la Commune

3.1.3.1 Sur le volet « action foncière »

- Lancement d'une **étude de stratégie foncière** en partenariat avec la CA2B afin de repérer les gisements fonciers et pouvoir ensuite définir un plan d'action foncière.
- Poursuite du **traitement des Déclarations d'Intention d'Aliéner** pour un recours au droit de préemption urbain si nécessaire.

3.1.3.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

Une collaboration étroite des services de la commune avec les bailleurs sociaux

Les services de la Ville de Bressuire accompagnent les bailleurs et leur apportent leur expertise juridique (service urbanisme) et technique (service espace public).

Sur des terrains, propriétés communales

La commune s'engage à développer la production de logements locatifs sociaux (LLS) de manière plus intensive sur des terrains, dont elle a la maîtrise foncière :

- Au sein des lotissements communaux déjà existants ou en projet (en leur réservant une partie du foncier),
- Dans le cadre de requalification de friche urbaine, par exemple dans la friche de l'ex-collège (ZAC des 4 Saisons), la Ville confie à Atlantic Immobilière Aménagement la réalisation de 15 logements sociaux, en maîtrise d'ouvrage directe. Sur une emprise foncière d'environ 1.7 ha, la majorité des terrains est dédiée soit à de l'espace public (environ 30%), soit à de l'équipement (EHPAD), soit à du logement social. En termes d'équilibre financier, la commune se pénalise par un manque de recettes (bilan déséquilibré) mais ces choix se justifient par la volonté d'accueillir une nouvelle population en centre-ville, de loger les personnes âgées (la majorité de l'offre en centre-ville n'étant pas de plain-pied) et d'offrir des espaces de respiration, tout en favorisant les mobilités douces pour les futurs habitants. Dans une optique de mixité sociale, certains terrains seront destinés à de la promotion privée.
- En réservant 100 % du terrain à de la production sociale, comme pour l'opération de la rue du Rail. Cette option ne sera pas systématique, la commune est très attentive à conserver une mixité sociale, à l'échelle des différents quartiers.
- Le partenariat avec Action Logement doit se prolonger, sous de nouvelles modalités, non encore définies à ce jour.
- Les élus de la collectivité reçoivent systématiquement tous les porteurs de projet.

3.1.3.3 Sur le volet « programmation et financement »

A compter de 2023, la commune de Bressuire prévoit un budget de **1 374 676 €** dédié au logement social.

Opération	Enveloppe prévisionnelle	Nature de la subvention
Résidence Habitat Jeunes	160 000€ + 646 274€	Foncier et participation au déficit d'opération
Rue Saint Exupéry	36 742 €	Foncier
Rue du Rail	113 925 € + 160 000 €	Foncier et aménagement
Rue Marcel Pagnol	75 000 € + 134 000€	Foncier et aménagement
Rue des Cordonniers	21 600 €	Foncier
Place du Millénaire	27 135 €	Équilibre

La commune exonère systématiquement de taxe d'aménagement les opérations de production de logements locatifs sociaux.

Appui financier dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU et OPAH sur Bressuire) :

En complément des aides de l'ANAH et de l'Agglomération pour la production de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3, la commune de Bressuire abondera les aides ANAH à hauteur de 10% du montant HT des travaux éligibles.

Parallèlement, dans le cadre du programme local, des aides complémentaires à l'amélioration de l'habitat sont mises en place par l'Agglomération et abondées par la Commune avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, prime résorption de la vacance ...

Impact financier pour la commune :

En complément de l'Agglo2b sur l'ensemble du programme AggloRénov (OPAH, OPAH-RU et programme local), la commune de Bressuire dédie une **enveloppe de 600 000€, pour les 5 ans du programme.**

3.1.3.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Des élus de la commune participent aux commissions d'attribution des logements sociaux de Deux-Sèvres Habitat et d'IAA.

Dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira :

- de maintenir et développer la participation des élus au sein de la CALEOL
- de renforcer la collaboration entre les bailleurs sociaux et le CCAS de Bressuire
- de partager les résultats de l'Analyse des Besoins Sociaux (ABS), plus particulièrement sur le volet « habitat ».

3.1.4 Les engagements des bailleurs

3.1.4.1 Deux-Sèvres Habitat

La Convention d'Utilité Sociale de Deux-Sèvres Habitat a été conclue pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2026 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :

Au titre des engagements de développement, et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B sont de 40 logements par an sur la durée considérée.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- Présenter chaque opération au Bureau pour délibération d'engagement avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- Financer par fonds propres chaque opération à hauteur 15%,
- Viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, type de financement des logements)

Par ailleurs, concernant le projet de transformation du QPV de Valette :

Le PSP de Deux-Sèvres Habitat dont l'actualisation a été validée par le Conseil d'Administration en décembre 2023 intègre la réhabilitation des 4 bâtiments du boulevard Lescure malgré le fait qu'il n'entre pas dans les critères de la SNBC.

Cette opération s'inscrit, par ailleurs, dans un projet d'ensemble du QPV Valette, qui fera l'objet en 2024 de l'actualisation de l'étude pré-opérationnelle afin de répondre aux enjeux de renouvellement de l'image du quartier, de son l'habitabilité et de l'attractivité des logements et du quartier. Il s'agira aussi de permettre le rééquilibrage de l'occupation sociale en-dehors du périmètre du quartier prioritaire et d'améliorer les espaces publics afin de favoriser la connexion du quartier avec le centre-ville.

Aussi, il est convenu avec les collectivités que le projet soit réinterrogé dans ses principes avec la nécessité de préciser les modalités de reconstitution préalable de l'offre au regard du déficit de LLS objet de la présente convention. Par ailleurs, la signature en 2024 du nouveau contrat de ville « engagements quartiers 2030 » sera l'occasion de définir un projet de gestion urbaine de proximité (GUP) dont le plan d'actions partagé entre acteurs du quartier visera à renforcer la qualité de vie des habitants, l'image du quartier et des institutions qui la mettent en œuvre et la perception de leur considération pour le quartier et ses résidents.

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :

Dans le cadre de la CUS, 20 logements (ayant reçu un avis favorable de la Ville de Bressuire sur les 49 proposés par DSH) ont été présentés en commercialisation.

Ces logements seront proposés aux locataires en place (maintien dans le décompte SRU pendant 10 ans). Ce volume dépendra donc de la volonté des ménages occupants d'acquérir les logements ; la réalisation effective des cessions sera ensuite tributaire du taux de rotation.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
 - . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vente à l'occupant),
 - . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution
- Mettre en œuvre les actions pour concourir aux engagements de mixité sociale en et hors QPV
- Partager l'information du système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

3.1.4.2 Immobilière Atlantic Aménagement

La Convention d'Utilité Sociale d'Immobilière Atlantic Aménagement a été conclue pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2025 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :

Au titre des engagements de développement et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B ne sont pas précisés. Cependant, une part significative des 165 logements prévus hors CAN (99 PLUS et 66 PLAI) dans la CUS sera ciblée sur l'Agglomération du Bocage Bressuirais. Ces objectifs comprennent la reconstitution des logements vendus.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- Présenter chaque opération à son Comité d'Engagement Foncier avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- Financer par fonds propres chaque opération validée à hauteur 10%
- Viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, logts PLS, PLAI et PLUS)

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :

Dans le cadre de la CUS, 4 logements ont été présentés en commercialisation. Ce plan de vente n'a pas fait l'objet d'un réassort. Sur ces 4 logements inscrits, 1 a été vendu à l'occupant, aucun n'a été vendu vacant.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
 - . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vente à l'occupant),
 - . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution,
- Mettre en œuvre le système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID
- Proposer des solutions de relogement pour les ménages du Quartier Politique de la ville de Valette

3.2 LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Bressuire correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants soit 225 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

3.2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des éléments présentés ci-avant, il est proposé de partir sur un contrat de mixité sociale abaissant (25% du déficit en logements).

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 171 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Dans ce cadre, il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, le taux plancher de rattrapage a été fixé à 25% compte tenu de la situation de la commune (Commune SRU soumise au taux de référence de 33%).

Nom de la commune	Nombre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Bressuire	684 logements	33%	225 logements	25%	171 logements

3.2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et un maximum de 30% de Prêt Locatif Social et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 51 logements PLAI et un maximum de 51 logements en PLS ou assimilés. La production de PLS est une option.

3.2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

La commune de Bressuire est soumise à des obligations triennales de rattrapage devant lui permettre d'atteindre le taux légal de 20% de LLS. Tous les trois ans, il convient de comparer, dans le cadre du bilan triennal, l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage notifiés, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif (ces deux dimensions étant aussi essentielles l'une que l'autre), et de mettre en œuvre, sur les communes qui ne les ont pas atteints, la procédure de constat de carence.

À cette fin, sera notamment pris en compte lors de l'établissement du bilan quantitatif :

- La variation du nombre de logements sociaux décomptés SRU entre les inventaires aux 1er janvier 2022 et 2025
- Le nombre de logements locatifs sociaux agréés au cours de la période 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire au 1er janvier 2025
- Le nombre de logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1er janvier 2025
- Les logements agréés ou conventionnés et décomptables SRU, comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025
- Les logements sociaux en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent (livrés, agréés) et reportés sur le triennal 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire

Lors de l'établissement du bilan qualitatif :

- Le nombre de logements agréés ou conventionnés sur les années 2023-2025 par type de financement (minimum 30 % de PLAI/PLAI adapté, maximum 30 % de PLS)
- Le nombre de logements sociaux reportés du bilan triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal, n'ayant jamais été pris en compte dans l'appréciation qualitative)

Pour rappel, lors du bilan triennal SRU 2023/2025, les 134 logements agréés lors de la période 2020/2022 ne seront pas pris en compte dans la mesure où ils l'ont déjà été dans le bilan triennal 2020/2022.

3.3 LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX (HLM ET COMMUNAUX) DE 2020 A 2025

Afin de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets pouvant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

3.3.1 Les projets agréés sur la période 2020-2022 qui seront mis en service sur la période 2023-2025*

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre de logements projetés	Nbre de logements sociaux projetés	Typologies des logements sociaux	Année d'agrément Etat	Observations
Résidence Habitat Jeunes	Place Barante	AM0060	DSH	24	24	24 PLAI	2020	Chantier devant débuter en 2023/2024 pour une mise en service en 2025/2026 Initiative publique.
Logements sociaux et co-living	2, place du Millénaire	AD0793	IAA	8	8	5 PLUS et 3 PLAI	2020	Chantier en cours. Mise en service prévue pour 2023/2024. Initiative publique.
Rue du Rail	Continuité de la rue du Rail	AR127	DSH	11	11	7 PLUS et 4 PLAI	2022	Travaux prévus en 2024 pour une mise en service des logements prévue pour 2026 Initiative publique. 100% de LLS
Lotissement La Touche Breuil Chaussée	Rue Saint Exupéry	052AS0265, 0267,0271	IAA	8	8	3 PLAI – 4 PLUS – 1 PLS	2021	Mise en service prévue pour 2025 (Chantier en cours). Initiative publique sur lotissement communal.
Lotissement "Les Haies de la Baritauderie"	Bld de l'Europe, allée Gérard Philippe	CDO356	DSH	4	4	2 PLUS – 2 PLAI	2021	Logements livrés le 31/08/2023. Initiative privée.
Clazay	Rue du Quart	093AH0191	DSH	3	3	2 PLUS et 1 PLAI	2022	Chantier en cours pour une mise en service fin 2024. Initiative publique /sur lotissement communal existant
Lotissement Les Chardonnerets – St Sauveur	Les Chardonnerets	296 B K0092 et 0093	DSH	5	5	3 PLUS et 2 PLAI	2022	Chantier en cours pour une mise en service des logements début 2025. Initiative publique – sur lotissement communal existant.
Pension de famille- Escale	Cité de la Goblechère	APO 156	Escalé	20	20	20 PLAI	2022	Travaux prévus en 2023/2024 pour une mise en service en 2026
Résidence Bel Aire	Allée Debussy	BO255	IAA	51	51	18 PLAI et 33 PLUS	2022	Travaux prévus en 2023 pour une mise en service en 2025. Projet Pierreval : initiative privée. 51 LLS sur 55 parcelles.
Total LLS :				134				

3.3.2 Les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel) :

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre de logements projetés	Nbre de logements sociaux projetés	Typologies des logements sociaux	Année prévisionnelle d'agrément	Observations
Ancien presbytère	14 rue des Cordeliers	AD0310	Soliha pour l'ADAPEI	8	8	8 PLAI	2023	Permis déposé en juin 2023, initiative privée
Marcel Pagnol	Rue Marcel Pagnol	ZK0113	DSH	11	11	4 PLAI et 7 PLUS	2024	Négociations foncières avec le conseil départemental pour acquisition du terrain, initiative publique
Consorts Valette	Bld Lescure	AL0107/ AL0222	IAA	20	20	14 PLUS et 6 PLAI	2024	Maitre d'œuvre recruté : Mme Millet. 10 logements DSH, 10 logements IAA, esquisse validée, permis d'aménager prévu à l'automne 2023. Promotion privée potentielle. Initiative publique
Les 4 Saisons	19 boulevard Jacques Nérisson	AI0477	ADMR	27	9		2024	Dépôt PC devrait être concomitant à la création de la ZAC (automne 2023) Initiative publique
Les 4 Saisons	19 boulevard Jacques Nérisson	AI0477	IAA	15	15	5 PLAI et 10 PLUS	2024/2025	Démolition des bâtiments de l'ancien collège effectuée. Coût de cession en négociation. Réalisation dans le cadre d'une ZAC portée par la commune. Initiative publique
Les Haies de la Baritauderie	Bld de l'Europe, allée Gérard Philippe	CDO356	DSH	3	3	2 PLUS et 1 PLAI	2024	Projet privé
La Chapelle Noirterre	3 rue des Cordonniers	AT201-202	DSH	3	3	1 PLAI, 2 PLUS	2024	Recrutement du maitre d'œuvre prévu Initiative publique
Bld de la Rivière		AS0436	DSH	47	47	14 PLAI et 33 PLUS	2023	Initiative privée : Kaufman and Broad Agrément obtenu en 2023
Total LLS (prévisionnel) :					116			

Zoom sur la typologie :

Comme évoqué dans le volet 1, les indicateurs de tension par typologie montrent un besoin en petits logements important auquel la composition du parc HLM au 1er janvier 2022 ne répond pas complètement. Dans ce contexte, il paraît nécessaire que les bailleurs sociaux intègrent à leur programmation d'avantage de petits logements.

3.3.3 Les gisements fonciers potentiels repérés :

Gisements potentiels	Adresse	Référence cadastrale	Surface du terrain	Zonage PLUi / OAP	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements sociaux estimé	Observations
Terrains SNCF	Pointe nord SNCF		1 410 m ²	UA3	4	2	Dans l'attente de la volonté de la SNCF de céder cette parcelle
Rue Denfert Rochereau	Rue Denfert Rochereau	AS0028/0029/0309/0407	13 000 m ²	UB3	27	9	La commune n'a pas la maîtrise foncière des parcelles 0028/0029/0309
Terves	Chemin du linot à Terves	AX487/480/398/390/391/251/425/562/307/551	23 000 m ²	UB1	37	13	Opération d'ensemble qui nécessite a priori le dépôt d'un dossier loi sur l'eau car la programmation doit inclure l'ensemble de la superficie
Lotissement de Noirliu	Le Querreux	BO393/394/398	2 351 m ²	UB1	3	3	Lotissement communal
Lotissement de Chambroutet	Le paradis	BO611/614	1 626 m ²	UB1	2	2	Lotissement communal
Saint Porchaire	Rue du colombier à St Porchaire	CK 0368	11 486 m ²	UB1	30	10	
Total logements locatifs sociaux potentiels sur gisements repérés :						39	

Les nouveaux projets repérés dans le tableau précisé au 4.3.2 correspondent aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Cette liste pourra être complétée au vu des projets nouveaux qui pourraient voir le jour sur la période triennale notamment à partir des gisements repérés dans le tableau précisé au 4.3.3.

La liste de projets proposés traduit l'ambition des signataires au vu du délai imparti, des capacités de production et du contexte actuel. Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune. Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires.

3.3.4 Autres projets

3.3.4.1 Foyers-logements et EHPAD

La Ville est déjà propriétaire de **deux foyers logements** :

- 10 logements, quartier Hérault
- 8 logements rue de la Tourette

Il est également projeté un **EHPAD de 26 lits, réalisé par une structure associative** dans le cadre du projet de requalification de la friche du collège (programmation à venir).

3.3.4.2 Pensions de famille et autres hébergements

Projet de Pension de famille avec l'Escale : Il s'agit d'une pension de famille de 20 logements (agrément 2022). Elle propose à des personnes en difficulté un logement mais également un accompagnement social et des espaces de vie en commun.

Projet d'habitat inclusif avec SOLIHA et l'ADAPEI : Soliha projette via un bail à réhabilitation signé avec l'ADAPEI de **rénovier un ancien presbytère situé rue des Cordeliers**, en centre-ville de Bressuire. Le bâtiment est destiné à des malades psychiques (8 logements, agrément 2023), dans une logique d'inclusion à la vie de la cité

Projet Espace Simone Veil : L'ancien hôpital sis en centre-ville de Bressuire est composé d'une partie réalisée durant le 20^{ème} siècle et de bâtiments plus anciens. Cette partie a été rachetée par la ville pour être rénovée en Pôle social et associatif, l'**Espace Simone Veil**. En complément, la Ville **réfléchit à accueillir des logements d'urgence**. Cette option est intégrée à l'étude de programmation de l'ensemble du bâtiment.

3.3.4.3 Développement du parc privé conventionné

De manière complémentaire au soutien de la production de logements locatifs publics, il s'agit de soutenir le conventionnement de logements locatifs privés notamment dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH (cf programme AggloRénov) mise en œuvre depuis décembre 2021 jusqu'en novembre 2026. L'un des deux objectifs du programme est la production de logements locatifs conventionnés (LOC 2 ou LOC 3).

La Commune participe activement à ce programme porté par la Communauté d'Agglomération. Ainsi, afin de créer un réel effet levier et inciter plus fortement à la production de logements locatifs privés conventionnés, la commune de Bressuire abonde aux côtés de la CA2B aux aides de l'Anah pour la création de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3 (cf convention OPAH RU et convention OPAH).

Ces aides peuvent être complétées par ailleurs par les aides apportées par l'Agglomération et la commune dans le cadre d'un programme local.

Il est ainsi estimé la production de 17 logements locatifs conventionnés en LOC 2 ou 3 sur la période 2023-2025 à Bressuire.

3.3.5 Récapitulatif

Sur la **période du CMS 2023-2025**, il est envisagé :

- La mise en service de 134 logements locatifs HLM (ces 134 logements agréés lors de la période triennale précédente sont pris en compte dans le bilan triennal 2020-2022).

Ainsi que :

- L'agrément de 116 logements locatifs publics dont le conventionnement d'un EHPAD de 27 lits et 39 logements locatifs sociaux sur la base des gisements fonciers repérés,
- Le conventionnement de 17 logements locatifs privés en LOC 2 ou LOC 3 dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH

Soit un total estimé de 172 logements à agréer dans le cadre du CMS 2023-2025.

3.4 PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

3.4.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération

Dans la suite de la démarche collective enclenchée en 2021 et afin d'animer, coordonner et suivre la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal, la Communauté d'Agglomération animera une instance de partenariat qui se réunira en juin/juillet de chaque année avec les communes, les bailleurs et les services de l'Etat afin de travailler à une pré-programmation des logements locatifs sociaux et étudier les soutiens possibles pour encourager la production.

De manière complémentaire à cette instance, les communes et les bailleurs feront le point sur les projets potentiels sur chacune des communes.

3.4.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale

Le présent contrat donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

Un comité de suivi est constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Celui-ci est composé de représentants de :

- l'Etat
- la Commune et de son CCAS,
- la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
- les bailleurs sociaux signataires
- l'EPF NA
- Action Logement
- des associations à vocation d'hébergement et de réinsertion œuvrant sur le territoire

L'Etat réunit cette instance au moins une fois par an. Chaque signataire pourra également demander à l'Etat de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

La commune est chargée de présenter un état d'avancement de la mise en œuvre du présent contrat à chaque réunion de ce comité de suivi.

3.4.3 Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au .

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

La mise en jour de la liste des projets de logements sociaux sera faite en comité de suivi et ne nécessitera pas d'avenant spécifique.

Fait en 5 exemplaires originaux,

à Bressuire, le

**Le Président de la Communauté
d'Agglomération
du Bocage Bressuirais**

Pierre-Yves MAROLLEAU

Le Maire de Bressuire

Emmanuelle MENARD

La Préfète des Deux-Sèvres

Emmanuelle DUBEE

**Le Directeur général de
Deux-Sèvres Habitat**

Fabrice OUVRARD

**Le Directeur général de la
SA HLM Immobilière
Atlantic Aménagement**

Thierry SURE

**CONTRAT DE MIXITE SOCIALE
DE LA COMMUNE DE MAULEON
2023-2025**

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Entre :

La **Ville de Mauléon**, représentée par Madame Claire PAULIC, 1^{ère} adjointe, dûment habilitée par délibération du Conseil municipal en date du 13 mai 2024,

Et

La **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais**, par Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire en date du 14 mai 2024,

Et

L'**Etat**, représenté par Madame La Préfète des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE,

Et

Deux-Sèvres Habitat, représenté par son directeur général, Monsieur Fabrice OUVRARD, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration en date du .

Et

La **SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement**, représentée par son directeur général Monsieur Thierry SURE, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration de la SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement en date du .

Et

Sèvre Loire Habitat, représentée par son directeur général Monsieur Jérémy BENOIST, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration de Sèvre Loire Habitat en date du .

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-01-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

Table des matières

En préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale	4
Présentation de la commune de Mauléon	5
1. Organisation urbaine et spatiale de la commune	5
2. Les documents de planification territoriale et de stratégie applicables sur la commune	6
Volet 1 – Points de repère sur le logement social sur la commune	8
1. Evolution du taux de logement social	8
2. Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale	9
2.1 Caractéristiques du parc social	9
2.2 La demande locative sociale	12
3. Dynamique de rattrapage SRU	17
4. Les modes de production du logement social	18
5. Synthèse et points de vigilance	19
Volet 2 – Outils et leviers d'action pour le développement du logement social	20
1. Action foncière	20
1.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours	20
1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance	21
1.3 Réflexions et actions complémentaires à engager.....	22
2. Urbanisme et aménagement	22
2.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours	22
2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance	24
2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager.....	25
3. Programmation et financement du logement social.....	25
3.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours	25
3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance	28
3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager.....	30
4. Attribution aux publics prioritaires	30
4.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours	30
4.2 Participation des élus du territoire aux CALEOL des bailleurs	31
4.3 Participation aux travaux du PDALHPD	31
4.4 Accompagnement social de publics par des associations agréées et le CCAS	31
4.5 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance	32
4.6 Réflexions et actions complémentaires à engager.....	32
Volet 3 – Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025	33
1. Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025	33
1.1 Les engagements de l'Etat	33
1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	34
1.3 Les engagements de la Commune	36
1.4 Les engagements des bailleurs.....	38
2. Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025	40
2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025	41
2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage	41
2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025	41
3. Les projets de logements sociaux (HLM et communaux)	42
3.1 Les projets agréés sur la période 2020-2022 mis en service sur la période 2023-2025*	42
3.2 Les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel)	43
3.3 Les gisements fonciers potentiels repérés.....	45
4. Autres projets	46
4.1 Le développement du parc privé conventionné.....	46
4.2 Une offre sociale disponible sur la commune mais ne pouvant pas être comptabilisée	46
5. Récapitulatif	46
6. Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale	47
6.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération	47
6.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale.....	47
6.3 Effets, durée d'application, modalités de modification	47

En préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Mauléon est soumise aux obligations SRU depuis la création de la Communauté d'Agglomération au 1^{er} janvier 2014. Avec 10,96%, au 1^{er} janvier 2022, de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, il s'agit de poursuivre la dynamique de rattrapage sur cette commune.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Mauléon a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Celui-ci vient remplacer le Contrat de Mixité Sociale 2021-2025 signé en mai 2021.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Mauléon d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet : Points de repère sur le logement social sur la commune
- 2^e volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-01-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

Présentation de la commune de Mauléon

1. Organisation urbaine et spatiale de la commune

Issue d'une fusion-association, la commune de Mauléon est composée de 7 communes associées : Mauléon-ville, La Chapelle-Largeau, Le Temple, Loublande, Moulins, Rorthais et Saint-Aubin de Baubigné. La population légale au 1^{er} janvier 2020 en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2023 est estimée à 8 623 habitants. Il est à noter que la population de Mauléon-ville ne représente que 3 253 habitants (soit moins de 40% de la population communale).

D'une superficie de 120 km², la densité de la population de Mauléon est inférieure à 72 habitants au km². Pour rappel, en France, la densité moyenne de population est de 119 habitants au km² (donnée 2020). Par ailleurs, si on se réfère à la grille communale de densité¹ (mise en ligne par l'INSEE le 17 mai 2023), la commune de Mauléon est définie comme un bourg rural appartenant à la classe « communes rurales » (degré de densité 5 sur 7).

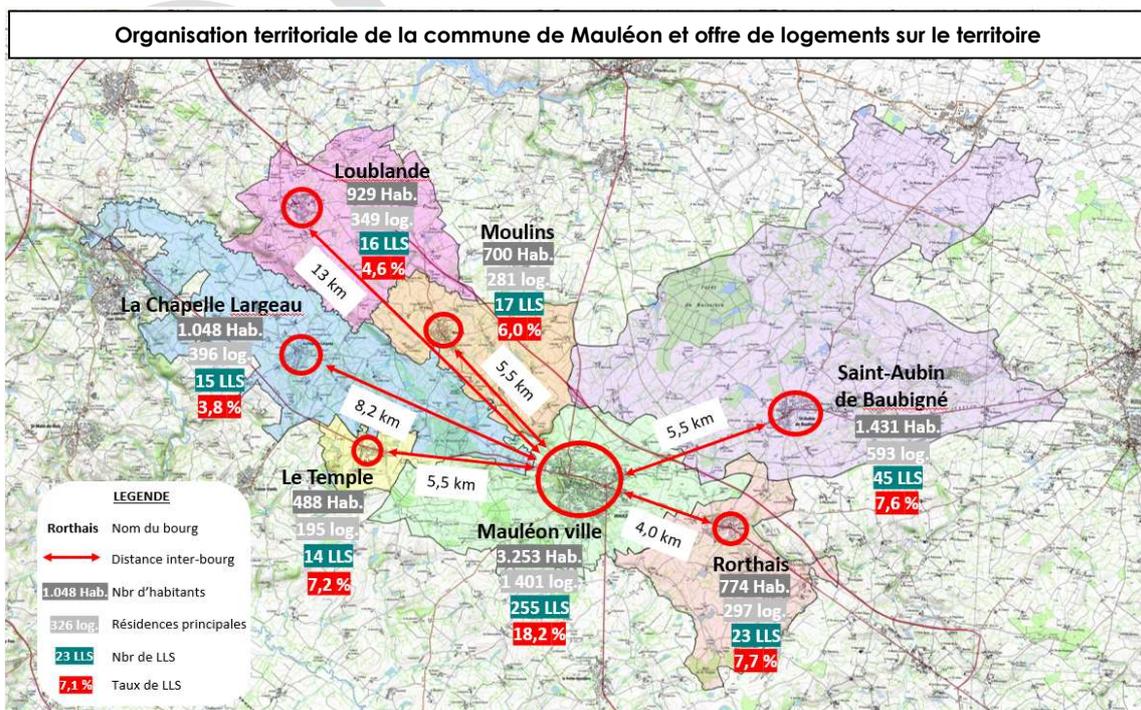
Par ailleurs, il n'y a pas de continuité urbaine entre la ville-centre et les communes associées. Elles sont distantes de 4 à 13 kms pour les plus éloignées. Certaines communes associées ne disposent pas de la même attractivité en matière de production de logements, cela est d'autant plus vrai pour les logements locatifs sociaux.

Quelques chiffres-clés :

- Population : 8 623 habitants dont 3 253 habitants sur la ville-centre.
- Variation de la population, taux annuel moyen entre 2014 et 2020 : 0,3%.
- Parc de logements : 3 745 logements dont 3 512 résidences principales occupées à 76% par des propriétaires occupants.
- Ancienneté du parc de résidences principales : 66,3% construit avant 1991 (dont 23,2% avant 1946).
- Dynamique de construction : 22 logements autorisés/an entre 2019 et 2021.

(Données INSEE RP 2020 et données DDT 79/SITADEL extraction mars 2022)

Enfin, il est important de souligner que le territoire de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et notamment la commune de Mauléon se situe en zone détendue C pour le logement selon le classement géographique national, issu de l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation.



¹ Cette grille permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants sur leur territoire. Elle permet ainsi de distinguer trois types de communes : les communes de densité intermédiaire, les communes rurales. Au sein des communes rurales, sont distingués les « bourgs ruraux », le « rural à habitat dispersé » et le « rural à habitat très dispersé ».

2. Les documents de planification territoriale et de stratégie applicables sur la commune

Le SCOT de l'Agglomération du Bocage Bressuirais (2017-2031)

Opposable depuis le 3 mai 2017, le SCOT fixe un cadre de référence pour les domaines d'actions liés à l'aménagement du territoire (habitat, déplacements, économie, environnement...). Son élaboration a été menée en cohérence et concomitamment au PLH du Bocage Bressuirais 2016-2021.

Le PLUi de l'Agglomération du Bocage Bressuirais (opposable depuis janvier 2022)

A l'échelle du territoire intercommunal, les objectifs de production nouvelle de logements ont été fixés à 367 logements par an. L'objectif de production de logements pour Mauléon est de 48 logements par an (dont 18 sur la ville centre de Mauléon).

Le PLUi expose au sein de son règlement une obligation de production de 20% minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1ha dans les villes centres de Bressuire, Mauléon, Moncoutant et la commune de Nueil-Les-Aubiers.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) du PLUi identifient, sur les zones ouvertes à l'urbanisation et sur les terrains de plus de 2 000m² les plus conséquentes, des principes d'aménagement et la production de logements associées. Les opérations de production de logements locatifs sociaux devront s'inscrire en cohérence avec ces OAP qui seront amenées à évoluer (cf. volet 3).

Le Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais (2016-2021 prorogée jusqu'en 2024)

En cohérence avec le SCOT 2017-2031, ce premier Programme Local de l'Habitat s'est structuré autour d'une orientation principale : pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les lotissements. Ce PLH a été prorogé jusqu'en 2024 afin de travailler à l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2029.

Les travaux d'élaboration du nouveau PLH sont en cours. A l'échelle du territoire intercommunal, quelques éléments de diagnostic issus de ces travaux peuvent ainsi être présentés :

- Un parc locatif social assez bien réparti sur le territoire s'appuyant sur les principaux pôles du territoire,
- Un parc composé aux 2/3 de logements individuels, des logements de typologie T3 et T4 en grande majorité (82%),
- Un parc de logements locatifs ancien (+ de 55% de plus de 30 ans et seul 4% de moins de 5 ans),
- Une nouvelle dynamique de production depuis 2022 sur Bressuire et Mauléon notamment (projets listés dans les CMS 2021-2025) (premières mises en service des logements attendues pour fin 2023/2024),
- Une tension locative qui augmente notamment sur la commune de Bressuire et les communes dotées en emploi (Cerizay, Nueil-Les-Aubiers).

Les orientations sont en cours de définition actuellement. Toutefois, sur le volet production de logements, afin d'être cohérent avec le PLUi mis en œuvre depuis 2022, il est proposé de maintenir l'objectif de production de 367 logements par an et la territorialisation définie pour cet objectif de production sur le territoire intercommunal.

Pour les objectifs de production de logements locatifs sociaux, ils devront être appréciés non seulement au regard des objectifs SRU mais aussi au vu de l'organisation territoriale et du marché du logement afin de rechercher un rattrapage progressif et adapté.

Des démarches de revitalisation et de renouvellement plus longues et plus complexes

Au-delà de la question de la production de logements sociaux, le Schéma de Cohérence Territorial et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération, mettent en évidence des signaux de pertes d'attractivité du centre-bourg de Mauléon ville.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-01-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

Une commune engagée dans une démarche de revitalisation de ses 7 cœurs de bourgs :

Dans ce contexte, la ville de Mauléon et la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (CA2B) ont été retenues par la Région, dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêts « revitalisation des centres-bourgs et centres-villes de Nouvelle-Aquitaine ». Par ailleurs, au vu des enjeux de revitalisation partagés et des démarches déjà initiées à l'échelle intercommunale et communale, les communes d'Argentonnay, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Nueil-les-Aubiers en collaboration avec l'Agglo2B ont été également retenues dans le cadre du programme national « Petite ville de Demain ». Une convention d'adhésion « Opération de Revitalisation des Territoires » a été signée le 16 septembre 2021 et un plan guide est en cours de réalisation. Les conventions cadre valant ORT ont été signées en décembre 2022.

L'Agenda 2030 : une dynamique vertueuse de développement

En février 2022, le Conseil Municipal a entériné la feuille de route de son Agenda 2030. Cette démarche est envisagée comme un fil rouge permettant de valoriser la cohérence du projet global de la commune. Le développement durable est intégré dans la politique locale de la commune à travers les 3 piliers qui le composent : le pilier économique, le pilier social et humain, le pilier environnemental. Mauléon souhaite s'inscrire dans une dynamique vertueuse de l'aménagement qui réponde aux grands défis contemporains (transition écologique, mixité sociale, logements pour tous...). 100 actions ont été recensées dont la rédaction d'un Schéma de développement et d'attractivité des cœurs de bourgs. La politique ambitieuse de revitalisation, portée par la commune, est construite sous cet angle. Ces axes d'intervention profitent à l'ensemble de nos communes associées, et sont indissociables les uns des autres. Cette démarche vise à créer une dynamique locale tout en conservant un développement harmonieux pour les générations futures et à affirmer notre responsabilité, qu'elle soit individuelle ou collective, aux grands enjeux fixés par les Objectifs de Développement Durable (ODD).

Le Schéma de développement et d'attractivité : un projet de territoire au service de la population

Depuis septembre 2022, la collectivité, accompagnée par une équipe pluridisciplinaire (architecte, paysagiste, sociologue, scénographe...) s'est lancée dans la rédaction de son « Schéma de développement et d'attractivité des cœurs de bourg ». Cette mission constitue un véritable champ d'expérimentation basé sur l'identification des qualités et des spécificités de la commune. Il concourt à la révélation du territoire et de la cité tout en constituant le cadre d'un projet humain en devenir et à partager.

Le Contrat de Mixité Sociale 2020-2025 : un outil en faveur de la production de logements locatifs sociaux

Le 03 mai 2021, l'État, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, la commune de Mauléon et les bailleurs sociaux ont également signé un contrat de mixité sociale afin de mettre en place les leviers nécessaires à l'atteinte des objectifs triennaux de rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux (LLS) relatifs à l'application de l'article 55 de la loi SRU. La mise en œuvre de ce contrat a permis d'identifier, d'anticiper et de lever certaines difficultés de production de LLS.

Dans ces conditions, la commune ne pourra mobiliser que peu de foncier en extension. Il est donc essentiel que la production des logements sociaux réponde aux exigences de revitalisation engagées par la collectivité en collaboration avec l'ensemble de ces partenaires tout en respectant le projet de développement tel que la commune l'a initié. Cela induit notamment de développer des projets aujourd'hui plus complexes à porter (opérations de renouvellement urbain...) qui nécessitent plus de temps de gestation, une gouvernance adaptée, une ingénierie et des coûts financiers importants pour lesquels des appuis financiers complémentaires sont aujourd'hui plus que nécessaires.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-01-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

Volet 1 – Points de repère sur le logement social sur la commune

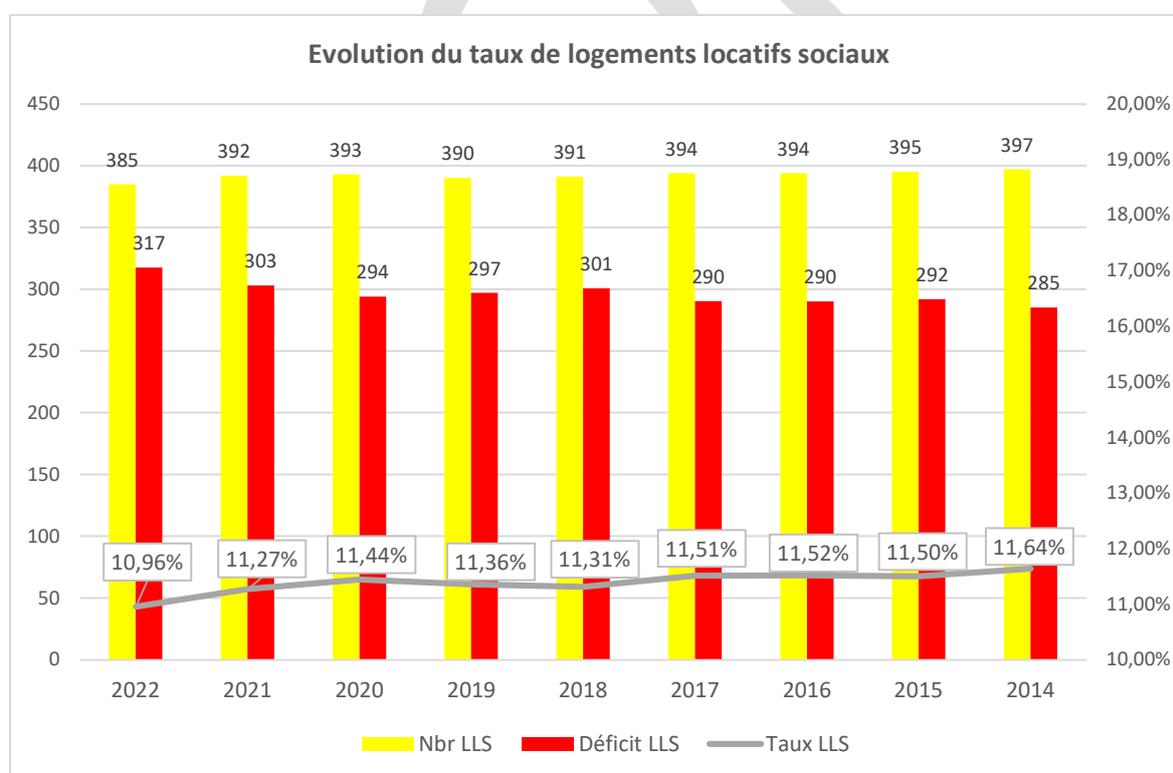
1. Evolution du taux de logement social

Pour rappel, sur la commune, les résidences principales sont occupées à 76% par des propriétaires occupants et à 23% par des locataires (données Insee, RP 2020).

Et ce n'est que depuis 2014 et la création de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais) que la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Il est à noter que depuis l'entrée en vigueur de la loi 3DS, la commune de Mauléon dispose d'un rattrapage perpétuel du déficit et non plus d'une durée de rattrapage limitée à 5 périodes triennales comme initialement.

Le taux de logement social, depuis le 1^{er} janvier 2014, est reporté sur le tableau suivant :

Etat au 01/01	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nombre LLS	385	392	393	390	391	394	394	395	397
Dont bailleurs publics	331	331	330	328	328	328	328	328	328
DSH	250	250	249	247	247	247	247	247	247
IAA	65	65	65	65	65	65	65	65	65
SLH	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commune	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Dont bailleurs privés	54	61	63	62	63	66	66	67	69
Personnes physiques	46	48	50	49	50	53	53	54	56
Association	6	6	6	6	6	6	6	6	6
SCI	2	7	7	7	7	7	7	7	7
Rés. principales	3512	3475	3435	3435	3458	3422	3420	3434	3411
Taux LLS	10,96%	11,27%	11,44%	11,36%	11,31%	11,51%	11,52%	11,50%	11,64%
Déficit LLS	317	303	294	297	301	290	290	292	285



Source : Inventaire SRU

Depuis l'entrée de la commune dans le dispositif SRU, le nombre de logements locatifs sociaux a légèrement diminué entre 2014 et 2022 (-12, soit -3.02%). Cette baisse est essentiellement due au déconventionnement du parc privé (-14, soit -21,7%). Il est aujourd'hui difficile de mobiliser les investisseurs privés sur des projets de conventionnement car l'écart entre les aides conséquentes

Accusé de réception en préfecture
077-2471166-2024-0012-DE-SC-103023-1-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de dépôt en préfecture : 07/05/2024

pouvant être proposées ans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH cela ne suffit pas à inverser la tendance.

L'augmentation du nombre de résidences principales (+101, soit + 2.96%) ne s'étant pas accompagnée d'une production de logements locatifs sociaux en proportion, on observe donc une érosion du taux de logements locatifs sociaux sur la commune passant de 11,64%, en 2014, à 10,96%, en 2022 (soit une baisse de 9,12%).

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Nbre PC approuvés	9	12	10	8	13	14	22	23	18	8	137
Nbr logements créés	11	12	11	9	13	14	22	23	39	22	176

Entre 2014 et 2023, 137 permis de construire ont été approuvés correspondant à la création de 176 logements, soit 17,6 logements / an. Cette programmation s'est accélérée depuis 2020 avec une année record en 2022 induite par une nette augmentation des agréments délivrés auprès des bailleurs sociaux. Cela reste toutefois très en deçà des objectifs de production assignés par la loi.

Il est à noter que concernant la production de LLS publics, depuis plusieurs années, la commune de Mauléon travaille sur des opérations structurantes en cœur de bourg en mobilisant de nombreux outils (DPU, DUP, EPF, bien sans maitre...). C'est ainsi que, dans le cadre du projet de restructuration de l'îlot Mauléon-Kirkel, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, mobilisé sur le sujet depuis 2018, n'a pu finaliser les acquisitions foncières qu'en 2022, après la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation. A l'issue, Deux-Sèvres Habitat a pu obtenir les agréments correspondants en 2022. Les travaux devraient démarrer d'ici la fin de l'année 2023 et la livraison des logements pourrait intervenir dans le courant de l'année 2025. Il aura fallu donc 7 années pour pouvoir mener à bien ce projet. Les objectifs assignés sur une période triennale ne paraissent pas adaptés pour ce type d'opération.

De plus, la crise sanitaire de la COVID-19, l'inflation galopante et l'envolée des coûts de construction ont également fortement pesé sur la mise en œuvre des différents projets.

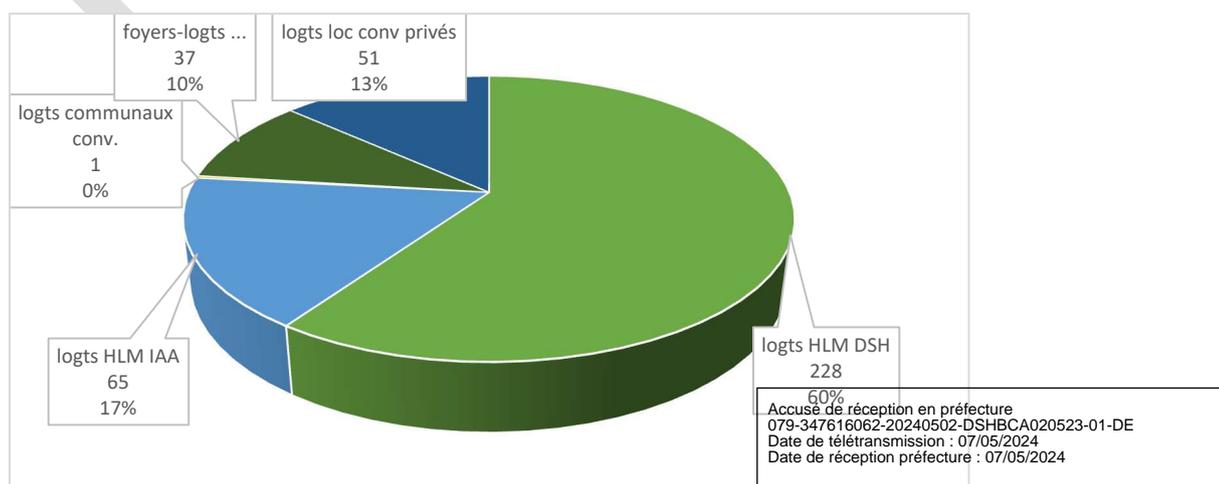
2. Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

2.1 Caractéristiques du parc social

2.1.1 Composition du parc social

Au 1er janvier 2023, sur les 382 logements décomptés SRU, la commune de Mauléon compte 293 logements locatifs HLM soit 77% de la totalité du parc social. Il faut noter une part non négligeable de logements locatifs privés conventionnés (13%) liée notamment aux Opérations programmées d'Amélioration de l'habitat mises en place précédemment).

Pour rappel, ce décompte ne reflète pas complètement l'offre sociale proposée sur la commune (car il ne prend pas en compte les logements proposés par l'association Emmaüs).



Source : Inventaire SRU, au 1^{er} janvier 2023

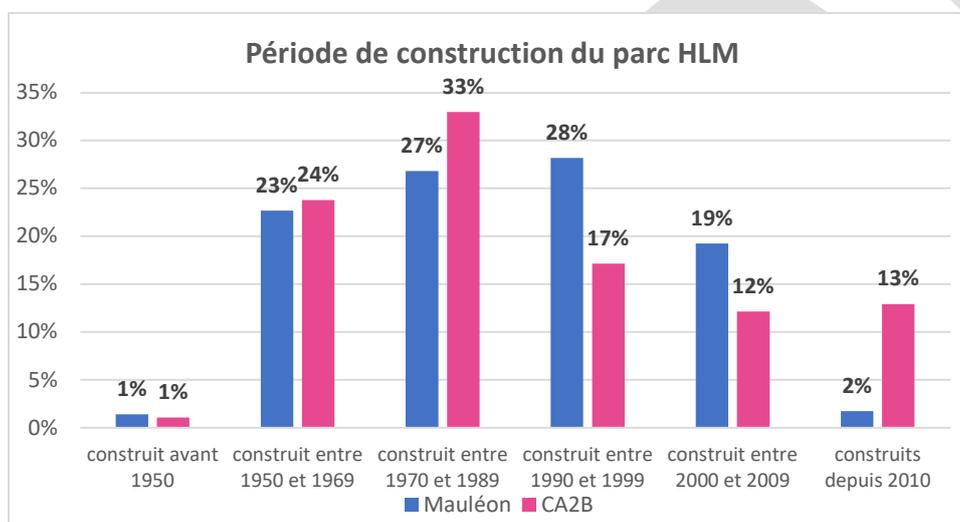
Par ailleurs, le parc HLM est détenu à 78% par le bailleur social Deux-Sèvres Habitat puis par Immobilière Atlantic Aménagement avec 22%. Un nouveau bailleur Sèvre Loire Habitat a été sollicité et une première opération de 6 logements est en cours Quartier des 2 clochers.

D'après les données SDES-RPLS 2020, ce parc HLM est constitué en majeure partie de logements individuels (95,5%), reflet des résidences principales sur la commune (95% des résidences principales à Mauléon sont des logements individuels, données Insee, RP 2020).

	Nombre		%	
	Mauléon	CA2B	Mauléon	CA2B
Logts individuels	278	1 987	95,5%	68,40%
Logts collectifs	13	919	4,5%	31,6%
Logts étudiants	0	0	0,0%	0,0%
TOTAL	291	2 906	100,0%	100,0%

Source : SDES-RPLS, 2020

2.1.2 Un parc HLM ancien



Source : RPLS, 2022

79% du parc HLM de Mauléon a été construit avant 2000 soit 230 logements sur 291 logements HLM (à l'échelle de la CA2B, 75% du parc a été construit avant 2000).

Classe de consommation énergétique :

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre et sert notamment à identifier les passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE, c'est-à-dire les logements qui consomment le plus d'énergie et/ou émettent le plus de gaz à effet de serre).

Typologie	Nombre		%	
	Mauléon	CA2B	Mauléon	CA2B
DPE classe A	0	189	0,0%	6,5%
DPE classe B	2	50	0,7%	1,7%
DPE classe C	33	285	11,3%	9,8%
DPE classe D	148	901	50,9%	31,0%
DPE classe E	42	960	14,4%	33,0%
DPE classe F	62	456	21,3%	15,7%
DPE classe G	2	36	0,7%	1,2%
DPE non renseigné	0	9	0,0%	0,3%
DPE sans objet	2	20	0,7%	0,7%
TOTAL	291	2 906	100,0%	100,0%

Source : SDES-RPLS, 2020

07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024
079-34741662-20240502-DSHBCA020523-01-DE
079-34741662-20240502-DSHBCA020523-01-DE

37% des logements sont classés en étiquette E, F ou G. Les bailleurs sociaux à travers leur CUS se sont engagés à la rénovation énergétique progressive des logements les moins bien classés (notamment les logements classés F et G) anticipant l'application de la loi Climat et Résilience qui prévoit d'interdire la location de ces logements à partir de 2028.

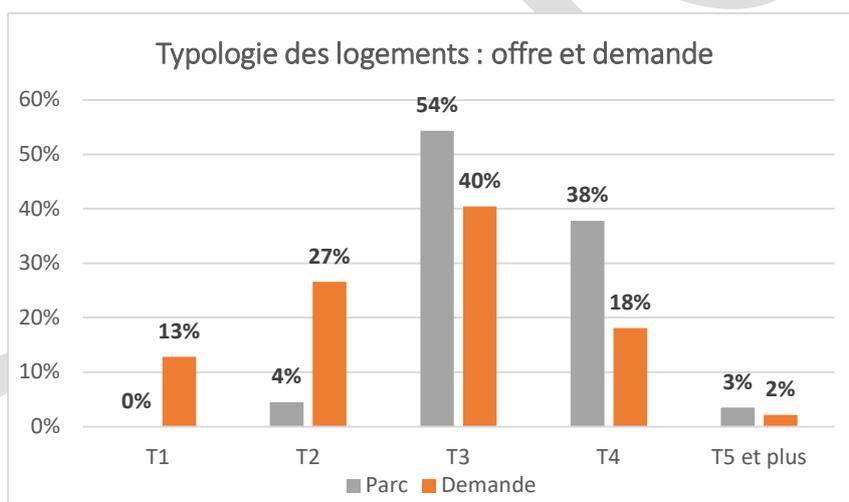
2.1.3 Une prépondérance de logements de typologie T3 et T4

Encore plus affirmé que sur le territoire de la CA2B, on note une majorité des logements de type T3 et T4 correspondant à 92% du parc en 2022 (sur la CA2B, 82% du parc). Ce qui peut s'expliquer à la fois par la configuration urbaine et territoriale de la commune et qu'il s'agit avant tout de logements individuels.

Typologie	Nombre		%	
	Mauléon	CA2B	Mauléon	CA2B
T1	0	60	0,0%	2,1%
T2	13	136	4,5%	11,6%
T3	158	1 413	54,3%	48,6%
T4	110	971	37,8%	33,4%
T5	10	125	3,4%	4,3%
T6	0	1	0,0%	0,0%
TOTAL	291	2 906	100,0%	100,0%

Source : Données RPLS, 2020

Il est à souligner la faible présence de logements de type T2 à Mauléon et pourtant, si on se réfère à la demande en logements HLM formulée en 2021, on repère un besoin en petits logements (T1 et T2) plus important aujourd'hui (37 demandes).



Source : Parc HLM, données RPLS, 2022 et demandes, données SNE, 2021.

La production nouvelle des logements HLM (agréés en 2022) permettra de répondre en partie à ce nouveau besoin avec la production de 17 nouveaux logements T2.

2.1.4 Loyers et financements

En 2022, le montant moyen du loyer mensuel à Mauléon est de 5,08€/m2 (contre 5,19€/m2 à l'échelle du Département), ce qui peut s'expliquer en partie par l'ancienneté du parc HLM et la structuration du parc (avant tout des logements PLUS et PLAi).

Typologie	Parc LLS en 2022	Projets agréés 2020-2022
Logements PLAi	5	22
Logements PLUS	274	41
Logements PLS	11	2
Logements PLI	1	0
TOTAL	291	65

Sources : RPLS 2022 et pré-programmation des projets

Accusé de réception en préfecture
079-347614062-20240502-DSHBCA020523-01-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

94% du parc HLM actuel est du logement HLM financé par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). Pour les projets agréés sur la période triennale 2020-2022, la répartition est plus diversifiée avec 34% de logements PLAI et 63% de logements PLUS. Peu de logements PLS sont aujourd'hui présents dans le parc HLM ou ont été agréés lors de la dernière période triennale 2020-2022. Il faut noter aussi l'absence de logements financés en PSLA.

Zoom sur les financements :

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : dispositif majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux et répondant à un objectif de mixité sociale.

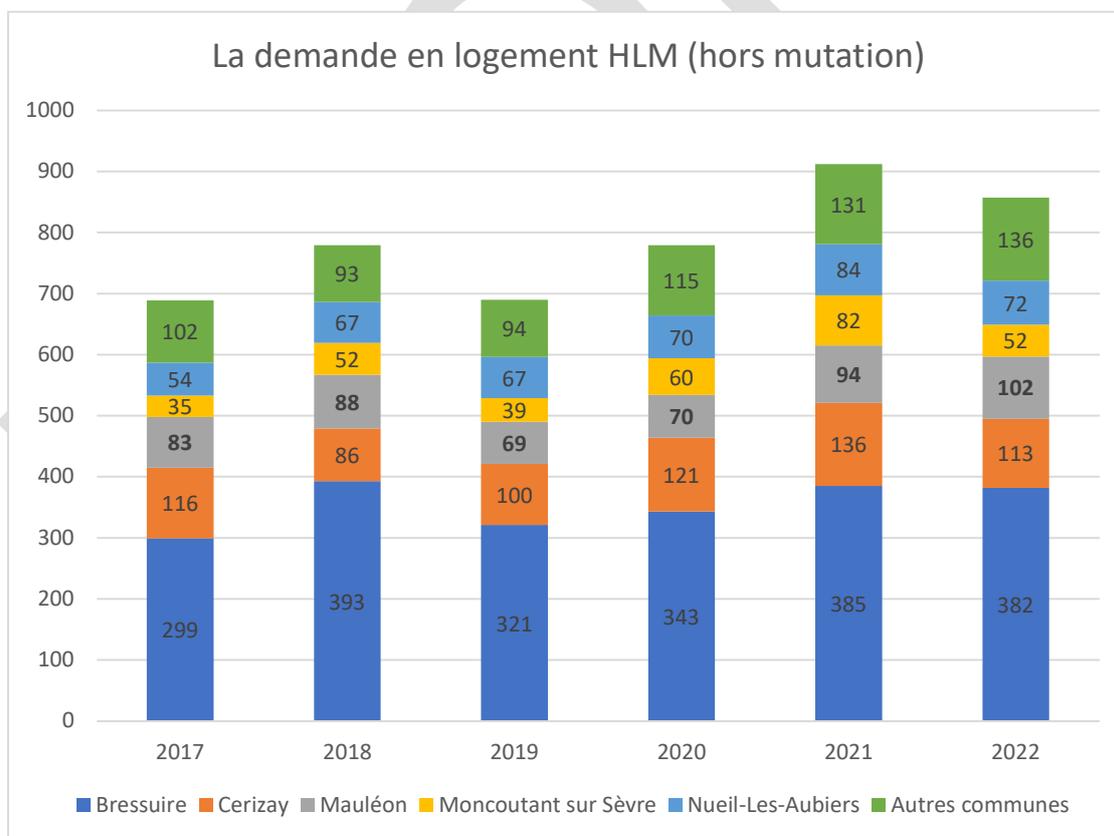
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : dispositif de financement permettant de produire des logements destinés à des personnes rencontrant des difficultés économique et sociales pour se loger. Dans le cadre du PLH de la CA2B, l'objectif de production est de 30% de logements PLAI minimum.

PLS (Prêt Locatif Social) : dispositif de financement permettant de produire du logement locatif intermédiaire destiné aux ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources du logement HLM classique (PLUS).

PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) : dispositif de financement permettant de produire également du logement locatif intermédiaire destinés aux ménages dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM (PLUS) mais trop faibles pour se loger dans le parc privé. Les plafonds de ressources sont un peu plus élevés que pour les logements PLS, exemple : en 2023, pour une personne seule, plafond de ressources annuel pour accéder à un logement PLS : 28 441€ alors que pour un logement PLI : 30 704€.

PSLA (Prêt Social location accession) : dispositif d'accèsion à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant.

2.2 La demande locative sociale



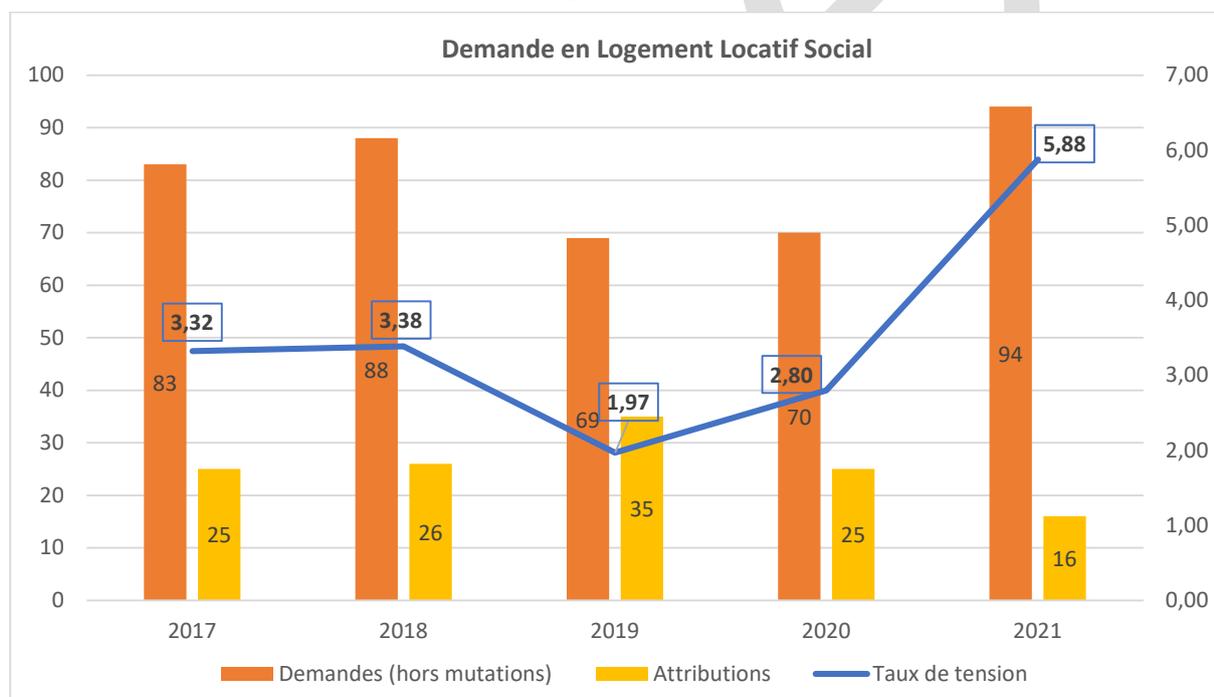
Source : SNE (demandes en stock hors mutation)

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-01-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bressuire	299	393	321	343	385	382
Proportion de demande de logement HLM	43%	50%	47%	44%	42%	45%
Cerizay	116	86	100	121	136	113
Proportion de demande de logement HLM	17%	11%	14%	16%	15%	13%
Mauléon	83	88	69	70	94	102
Proportion de demande de logement HLM	12%	11%	10%	9%	10%	12%
Moncoutant sur Sèvre	35	52	39	60	82	52
Proportion de demande de logement HLM	5%	7%	6%	8%	9%	6%
Nueil-Les-Aubiers	54	67	67	70	84	72
Proportion de demande de logement HLM	8%	9%	10%	9%	9%	8%
Autres communes	102	93	94	115	131	136
Proportion de demande de logement HLM	15%	12%	14%	15%	14%	16%

Nombre de demandes à l'échelle de la CA2B	689	779	690	779	912	857
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------

La demande en logement locatif social sur le territoire de la communauté d'agglomération a augmenté de 24% entre 2017 et 2022 passant de 689 à 857 demandes. Sur la même période, à Mauléon, la demande en logement locatif a augmenté de 22%, passant de 83 demandes à 102 demandes. A l'échelle de la CA2B, Mauléon représente en moyenne 11% de la demande locative HLM.



Source : Données SNE 2017 à 2021

La demande en logement locatif social sur la commune de Mauléon est assez variable d'une année sur l'autre (sur 5 ans, moyenne de 80 demandes par an). Après une baisse constatée en 2019 et 2020, la demande a de nouveau augmenté en 2021 avec 94 demandes. Or en parallèle, le nombre d'attributions a bien diminué amenant à un taux de tension de 5,88 en 2021 ; une tension locative qui augmente aussi à l'échelle de la CA2B (4,63 en 2021) ou du Département des Deux-Sèvres (4,55 en 2021). Il s'agit d'une tendance nationale au regard du contexte actuel de crise du logement.

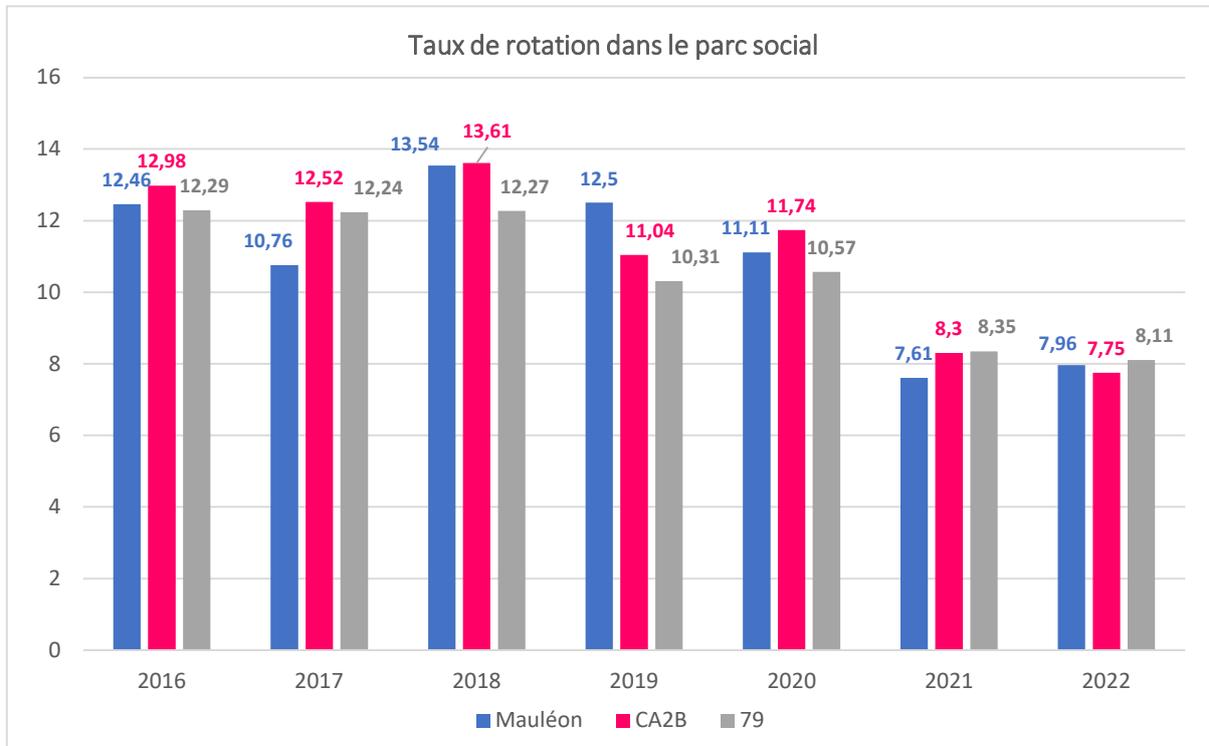
2.2.1 Une tension sur le parc marquée par une faible rotation locative

Au 1^{er} janvier 2022, il est comptabilisé 6 logements HLM vacants à Mauléon pour un taux de vacance totale de 2,08 (2,04 à l'échelle de la CA2B et 2,62 à l'échelle des Deux-Sèvres). Par ailleurs, le taux de rotation dans le parc social ne cesse de diminuer.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-01-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

S'il s'agit d'une tendance nationale, cela s'avère d'autant plus vrai pour la commune de Mauléon où le taux de rotation dans le parc social est passé de 12,46 en 2016 à 7,96 en 2022.

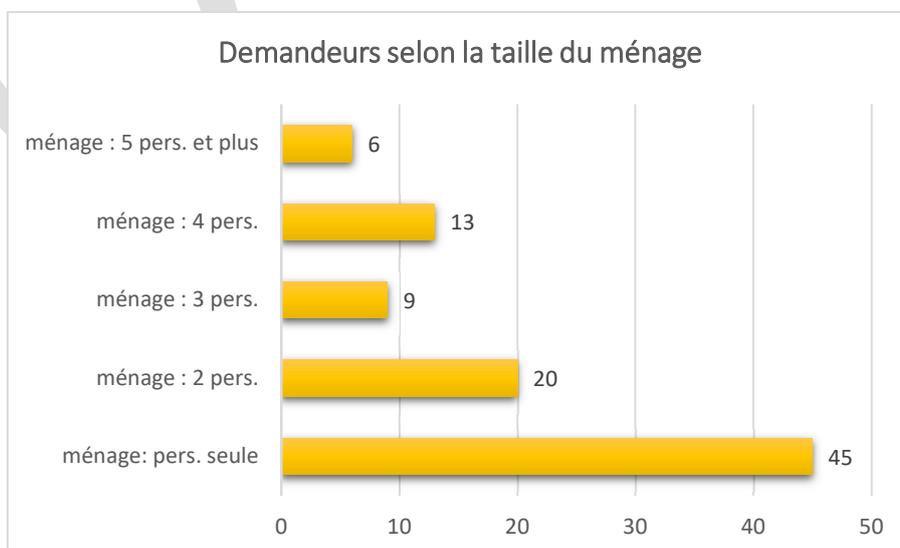
Depuis 2021, avec la crise sanitaire puis l'augmentation des coûts de construction et l'augmentation des taux d'intérêt, le parcours résidentiel s'est enrayé et de moins en moins de locataires libèrent leur logement HLM. Celui-ci est devenu une solution de plus en plus pérenne pour de nombreux ménages aux revenus modestes qui n'ont plus la capacité d'accéder à la propriété.



Source : Données RPLS

Pour autant, le **délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement HLM** sur la commune de Mauléon s'est réduit de 7,8 mois en 2017 à 3,7 mois en 2021 alors qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération ce dernier est passé de 5,9 mois à 9 mois et sur le Département des Deux-Sèvres, de 5,9 mois à 8,4 mois.

2.2.2 Profil des demandeurs et attribution :

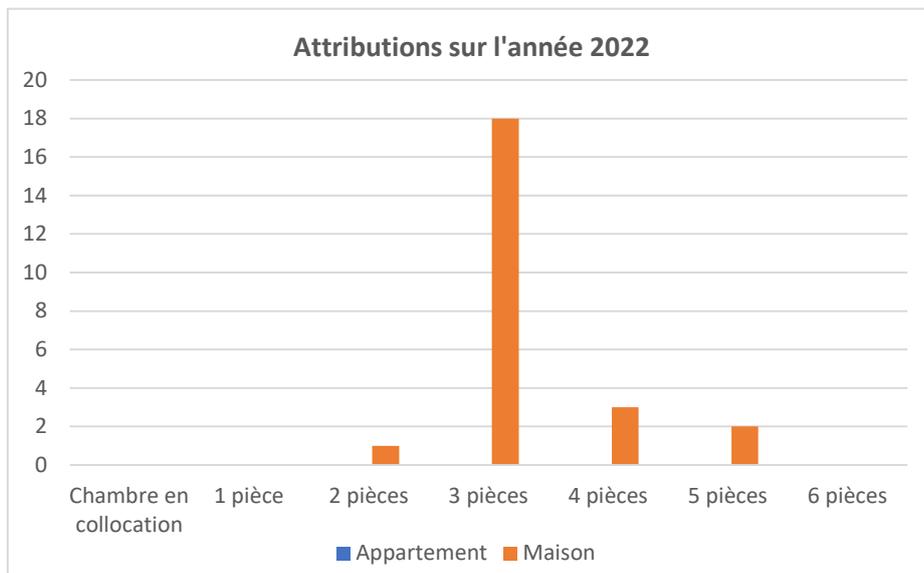


Source : SNE, 2021

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-01-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

En 2021, près de la moitié des demandeurs d'un logement HLM sur Mauléon sont des personnes seules (48%) alors qu'aucun logement T2 (pas d'offre T1) n'a été attribué en 2021.

En 2022, sur les 24 attributions qui ont été délivrées, 18 concernaient des T3, 3 des T4, 2 des T5 et 1 des T2. L'ensemble concernait des maisons.



Source : www.demandedelogement79.fr

Délai moyen d'attribution en mois :

	Chbre en collocation	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces Et plus
Appartement	0	0	0	0	0	0	0
Maison	0	0	8	9	6	3	0
TOTAL	0	0	8	9	6	3	0

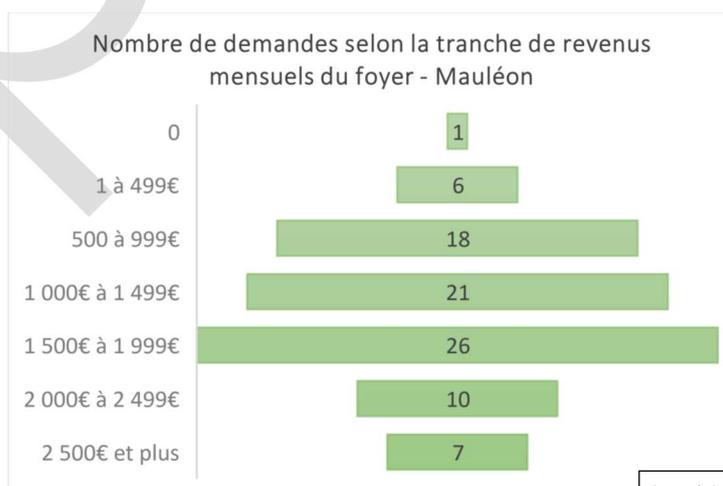
Source : www.demandedelogement79.fr

Les délais moyens d'attribution pour les T3 sont de 9 mois contre 8 mois pour les T2, 6 mois pour les T4 et 3 mois pour les T5.

Une nouvelle production de logements mis en service sur la période triennale 2023-2025

La production de 65 nouveaux logements HLM (logements agréés sur la période triennale 2020-2022 et qui seront mis en service sur la période triennale 2023-2025) va permettre une redynamisation de l'offre en logements locatifs HLM sur la commune permettant de répondre à une demande plus importante aujourd'hui en logements locatifs.

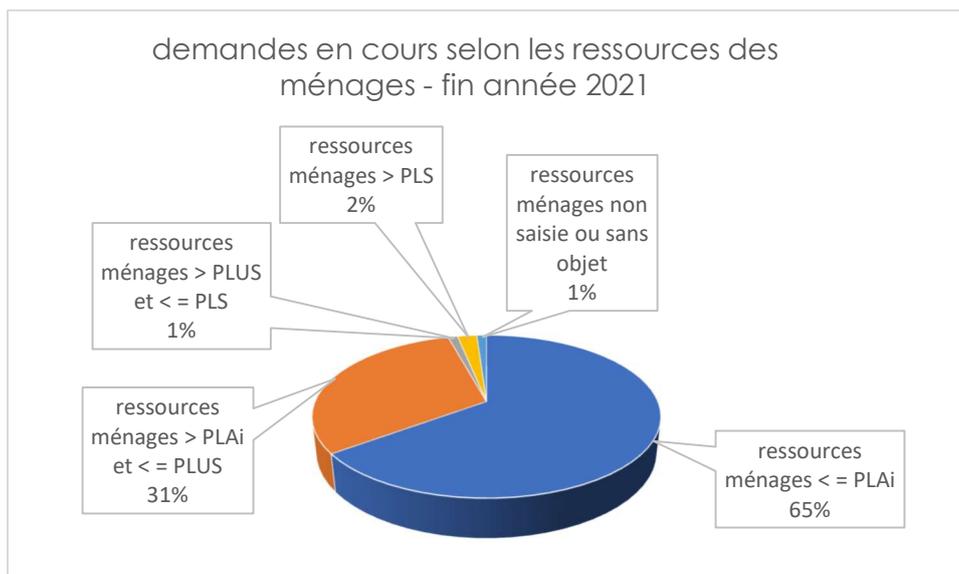
Demandeurs, occupants et revenus :



Source : SNE, 2021

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-01-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

On note que 52% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 1 500€/mois alors qu'ils sont 62% sur la CA2B et 65% en Deux-Sèvres.

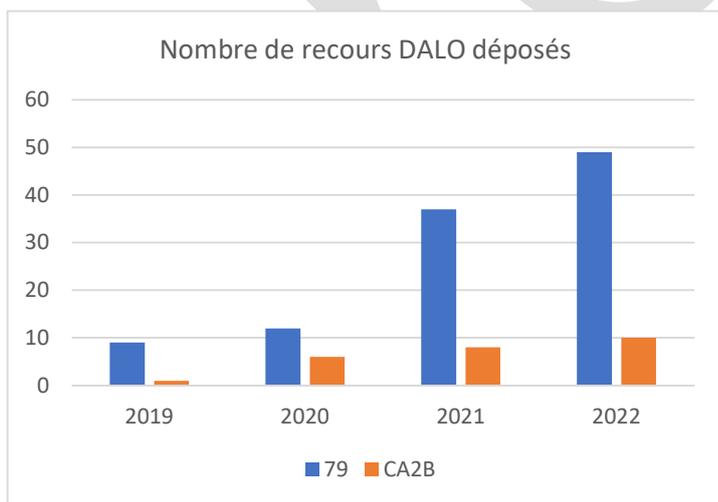


En 2021, 65% des demandeurs ont des revenus correspondant aux plafonds de ressources logements PLAi (61 demandes sur 94) et 31% aux plafonds de ressources logements PLUS (29 demandes sur 94). Sur les 5 communes SRU de la CA2B (Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Nueil-Les-Aubiers), 74% des ménages demandeurs ont des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources logements PLAi et 19,5% aux plafonds de ressources logements PLUS.

Zoom sur les demandeurs DALO* :

*Droit au logement opposable

Le dispositif DALO permet aux demandeurs d'un logement social, dans certaines situations précises, de voir leur demande reconnue comme prioritaire et ainsi se voir proposer une solution de logement digne dans les 6 mois.

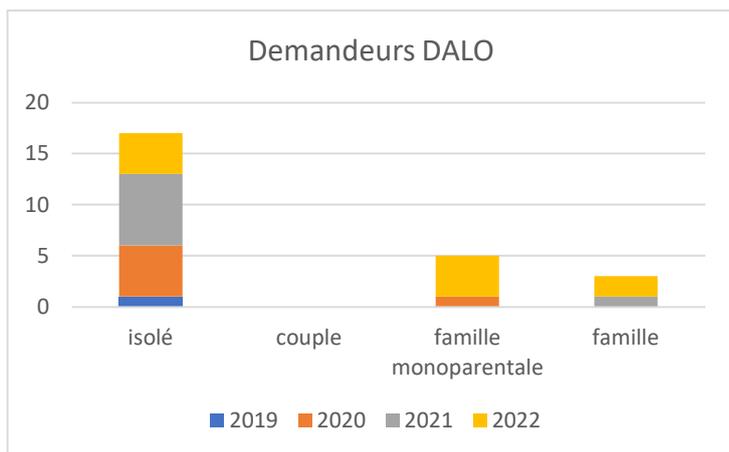


Nous ne disposons pas des données à l'échelle de chaque commune mais au vu des éléments transmis par la DDETSPP, on note une augmentation importante du nombre de recours Droit au logement déposés auprès de la commission de médiation 79 depuis 2021 à l'échelle des Deux-Sèvres mais aussi à l'échelle de l'intercommunalité.

Ainsi, en 2021 et 2022, 1 demande sur 5 a été déposée sur le territoire de la CA2B.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-01-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

Ces demandes concernent en majorité des personnes isolées (70%) mais aussi des familles (32%).



Cette augmentation des demandes de recours DALO pourrait s'expliquer notamment par :

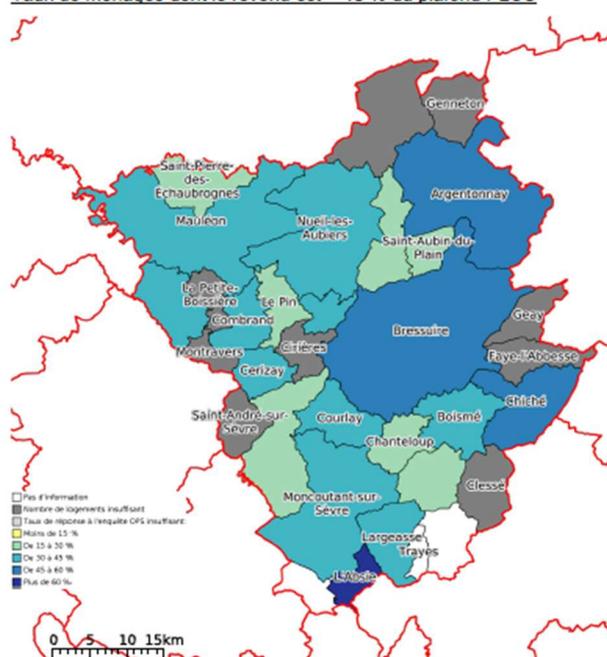
- une tension plus forte sur le logement social,
- une précarité plus grande d'une partie de la population qui amène à une augmentation du public prioritaire
- voir par une meilleure connaissance et communication de ce dispositif ?

Les occupants du parc social :

Selon les données OPS 2020, 30,8% des occupants du parc social à Mauléon ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (44 % des emménagés récents).

A l'échelle de la CA2B, 37,9% des occupants du parc social ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (47,7% des emménagés récents).

Taux de ménages dont le revenu est < 40 % du plafond PLUS



Extrait : portrait de territoire EPCI, données OPS 2020

3. Dynamique de rattrapage SRU

Pour rappel, les résultats atteints sur les dernières périodes triennales sont reportés sur le tableau suivant :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		47		32		149 (soit 33%)	
Réalisés		0		-2		66	
Taux d'atteinte		0,00%		-6,25%		39,59%	
% de PLAI	% de PLS	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	33,3%	3,03%

Il est à noter que la commune de Mauléon avait bénéficié, sur les périodes 2014-2016 et 2017-2019, d'exemptions contrairement à la période 2020-2022.

On peut souligner que la signature du précédent Contrat de Mixité Sociale, qui est intervenue le 03 mai 2021, a créé une véritable dynamique de projets avec l'ensemble des partenaires institutionnels. A ce titre, l'année 2022 a été marquée par une augmentation des agréments, parmi lesquels nous pouvons citer :

Accusé de réception en préfecture
07/05/2024 10:02:20
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

Nom de l'organisme	Nbr de logements agréés	Type de financement			Adresse du programme
		PLAI	PLUS	PLS	
DSH	11	3	8		15 Grand'Rue, 2 et 4 Rue de la Farauderie – Mauléon-ville
DSH	4	2	2		Rue St Gabriel – Mauléon-ville
DSH	19	6	13		Rue Bonchamp – Mauléon-ville
DSH	1	1			Cité de la Girardière – St Aubin de Baubigné
DSH	2	1	1		Lotissement la Clé des Champs à St Aubin de Baubigné
IAA	10	3	5	2	14 rue du Cardinal de Sourdis – Mauléon-ville
IAA	13	4	9		Rue de la Trinité – Mauléon ville
SLH	6	2	4	0	Quartier des Deux Clochers – Mauléon-ville
TOTAL	66	22	42	2	

Sur les 66 agréments délivrés durant l'année 2022, 33% ont été attribués pour du PLAI. A l'inverse, seulement 3% ont été attribués pour du PLS. Au vu de la complexité des opérations correspondantes et des coûts conséquents que cela engendre, il pourrait être intéressant de majorer la part de PLS dans les agréments délivrés. Ceci est d'autant plus vrai que le niveau du montant des loyers du parc du locatif sur la commune de Mauléon est assez élevé par rapport au reste du territoire. En l'occurrence, cette situation constitue également un frein pour la promotion du conventionnement auprès des bailleurs privés et cela malgré le niveau d'aides important pouvant être mobilisé.

Au 1^{er} janvier 2022, Mauléon-ville comptabilisait 18,2 de LLS. Au vu des agréments délivrés sur cette même année (63, dont 22 PLAI, 42 PLUS et 2 PLS), ce taux franchira la barre des 21,5%. Il peut être relevé que certains logements qui constituent une offre sociale ne sont pas conventionnés et, par suite, ne sont pas pris en compte dans les bilans. On peut notamment citer l'hôpital local qui restructure actuellement les 57 lits de la Chatillonnaise et crée 20 lits pour le foyer de vie. La structure n'ayant pas souscrit de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, ce parc d'hébergements ne sera pas référencé en logement locatif social. À Mauléon-ville est également implantée une importante communauté EMMAUS. Cette dernière occupe une vingtaine de logements. Une toute petite partie est conventionnée.

Dans ces conditions et au regard de son organisation urbaine et spatiale spécifique, il sera important de veiller à un bon équilibre de production entre Mauléon-ville et les communes déléguées afin de concilier réponse aux besoins et aspirations des ménages, mixité sociale et vitalité de l'ensemble du territoire.

L'ambition de la municipalité est de répondre à la multiplicité des besoins exprimés sur l'ensemble de la commune par les familles, les actifs, les petits ménages, les personnes retraitées ; tout en soutenant les plus fragiles et en favorisant l'expérimentation de nouvelles formes d'habiter (co-living, habitat participatif...). La production de logements locatifs sociaux doit prendre en compte les actions conduites en termes de revitalisation de nos cœurs de bourgs.

4. Les modes de production du logement social

Tout en s'assurant de la bonne conduite des opérations de production de LLS, la commune de Mauléon est très soucieuse de la qualité des projets proposés. En étroite collaboration avec les bailleurs sociaux, une attention particulière est portée sur les modes de production des LLS. En effet, comme précédemment évoqué, la commune, fortement engagée dans les démarches de revitalisation de ces 7 cœurs de bourgs, a privilégié les procédures d'acquisition-amélioration. Ces projets sont plus complexes à porter (restructurations d'ilots, opérations de renouvellement urbain...) qui nécessitent plus de temps de gestation, une gouvernance adaptée, une ingénierie et des coûts financiers importants pour lesquels des appuis financiers complémentaires sont aujourd'hui plus que nécessaires.

De plus, pour les opérations de constructions nouvelles, une analyse fine a été conduite en amont pour repérer les gisements fonciers dans les enveloppes urbaines existantes.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-01-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

Synthèse des agréments attribués sur la période 2020-2022 :

Nom de l'organisme	Adresse du programme	Foncier			Propriétaire		Portage		Nature du projet		
		Ext. urbaine	Dent creuse	Renouvellement	Privé	Communal	Moa directe	VEFA	D/R*	A**	CN***
DSH	15 Grand'Rue, 2 et 4 Rue de la Farauderie – Mauléon-ville			X	X		11		11		
DSH	Rue Saint Gabriel – Mauléon-ville		X		X		4				4
DSH	Rue Bonchamp – Mauléon-ville		X		X			19			19
DSH	Cité de la Girardièrre – St Aubin de Baubigné		X			X	1				1
DSH	Lotissement la Clé des Champs à St Aubin de Baubigné	X				X	2				2
IAA	14 rue du Cardinal de Sourdis – Mauléon-ville		X			X	10				10
IAA	Rue de la Trinité – Mauléon-ville			X		X	13		9	4	
SLH	Quartier des Deux Clochers – Mauléon-ville	X				X	6				6
TOTAL							47	19	20	4	42

* D/R : démolition/reconstruction

** A : amélioration

*** CN : construction neuve

Concernant les opérations 15 Grand'Rue et rue Saint-Gabriel, l'acquisition foncière a été portée par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine qui a notamment engagé une procédure d'expropriation.

5. Synthèse et points de vigilance

Le parc de logements HLM sur Mauléon est ancien et essentiellement constitué de logements individuels T3 et T4 alors que 40% des demandeurs recherchent aujourd'hui un petit logement (T1 ou T2). Le parc HLM est en majeure partie localisé à Mauléon-ville (18,2% des résidences principales) et qui porte l'essentiel de la demande.

La demande en logement social est plutôt stable sur la commune mais avec la crise du logement actuelle, le parcours résidentiel est grippé (pas de départ de locataires du parc existant) amenant alors à une augmentation de la tension locative sur le parc existant. La dynamique de production de logement social réenclenchée depuis 2020 permettra d'apporter une première réponse à ce besoin.

Les enjeux repérés :

- Proposer une nouvelle offre en adéquation avec la demande formulée (T1 et T2) ;
- Amener à une répartition équilibrée et adaptée de l'offre en logement social à l'échelle des communes déléguées en distinguant le « pôle urbain de Mauléon-ville » ;
- Proposer des produits locatifs sociaux diversifiés : logements HLM en PLS, PLUS, PLAi et logements locatifs conventionnés privés ;
- Faciliter l'accession sociale à la propriété (PSLA ...).

Une attention doit également être portée sur les plans de vente des bailleurs sociaux et sur la reconstitution de l'offre. Aucun des 3 bailleurs n'a inscrit de plans de vente de logements HLM dans leur CUS, jusqu'à présent.

Enfin, une attention toute particulière doit également être portée sur la localisation et le gabarit des opérations proposées. La collectivité est régulièrement sollicitée par des opérateurs privés proposant des opérations en VEFA qui ne lui semble pas adaptée. Pour autant, ces opérations peuvent participer à la dynamisation de la production lorsqu'elles sont bien conçues et intégrées dans leur environnement.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-01-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

Volet 2 – Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

Afin de faciliter la production de logements locatifs sociaux sur la commune, des outils et leviers d'action ont été identifiés et sont pour certains déjà actionnés sur les quatre champs d'intervention suivants : l'action foncière, l'urbanisme et l'aménagement, la programmation et le financement du logement social et l'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires.

1. Action foncière

1.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

1.1.1 Repérage des gisements fonciers bâtis et non bâtis mobilisables

Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi et du 1^{er} CMS signé en 2021, la commune et l'ensemble des partenaires ont commencé à identifier des gisements fonciers qui seront être mobilisés pour réaliser du logement social à court terme (maîtrise foncière publique) ou à moyen/long terme notamment en raison d'opérations de renouvellement urbain.

La commune, à travers l'analyse des DIA, a également mis en place une politique de veille foncière.

1.1.2 Repérage et reconquête des logements vacants et dégradés

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH réalisée entre 2018 et 2020, des situations de dégradation et de vacance structurelle ont été repérées.

Ainsi, avec la mise en œuvre du programme AggloRénov combinant une OPAH RU, une OPAH et un programme local, différentes actions et outils sont entrepris :

- Repérage des logements vacants et dégradés (travail en cours avec l'opérateur SOLIHA) avant une information ciblée auprès des propriétaires de ces biens ;
- Actions visant la reconquête de ces logements vacants : soutien financier à la production de logements locatifs conventionnés, prime communale « résorption de la vacance », mobilisation de l'opérateur URBANIS pour aider à solutionner des situations inextricables et pouvant amener à de la maîtrise foncière communale.

1.1.3 Le portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Dans le cadre de la convention-cadre mise en place avec la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (en 2015 puis renouvelée en 2019) visant à la revitalisation des centres-villes/centres-bourgs, une convention opérationnelle relative à l'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de Mauléon a été signée le 3 mai 2016 entre la commune de Mauléon, la CA2B et l'Etablissement Public Foncier. Cette convention a par la suite été prorogée jusqu'au 30 juin 2022, par un avenant n°1 signé le 2 mai 2019, puis jusqu'au 31 décembre 2023, par un avenant n°2 signé le 13 janvier 2022, et enfin jusqu'au 31 décembre 2024, par un avenant n°3 signé le 25 août 2023.

Cette convention a pour objectif de mettre en œuvre des actions différenciées en matière de :

- Intervention prioritaire sur des immeubles dégradés situés en cœur de bourg et un terrain en friche inséré dans le tissu urbain dont la valorisation doit permettre d'améliorer le cadre de vie et d'accueillir de nouveaux habitants ;

- Intervention en opportunité sur un îlot situé en entrée de bourg et dont la mutation, déjà amorcée, doit permettre de créer des logements sociaux ;
- Lancement d'une étude de requalification des espaces publics en traversée de ville et en centre ancien dans une optique de reconquête de ce dernier et de mise en valeur du patrimoine identitaire.

De nombreuses démarches ont été engagées par la commune puis par l'EPFNA afin d'acquérir à l'amiable les emprises foncières concernées mais sans résultat. Aussi, à la demande de la commune, l'EPFNA a engagé la rédaction d'un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la démarche de revitalisation du centre-bourg de la commune de Mauléon.

Ainsi, les biens nécessaires à la réalisation des opérations envisagées par la commune ont été déclarés d'utilité publique et cessibles par un arrêté préfectoral en date du 6 août 2019. Les ordonnances d'expropriation portant transfert de propriété ont été rendues par le Juge de l'expropriation le 1er décembre 2020. L'EPFNA a pu bénéficier de la jouissance des biens expropriés le 1er juillet 2022, à l'issue de la procédure d'expropriation avec le paiement des indemnités de dépossession. De ce fait, l'EPFNA maîtrise l'ensemble des biens inscrits dans le périmètre de réalisation de la convention.

En parallèle de cette procédure d'expropriation, sur deux des emprises foncières concernées par la DUP (îlot bâti place Mauléon-Kirkel et terrain rue Saint-Gabriel), la commune a sollicité un bailleur social (Deux-Sèvres Habitat) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces deux opérations envisagées par DSH ont été programmées pour 2022.

Le projet du bailleur social sur l'îlot Mauléon-Kirkel consiste à réaliser une opération de 11 logements locatifs sociaux en démolition et reconstruction. Concernant le terrain rue Saint-Gabriel, le projet consiste à créer 4 logements locatifs sociaux en construction neuve ainsi que la création de 14 places de stationnement pour les besoins de l'école située à proximité immédiate.

1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Au vu des travaux déjà entrepris et du contexte actuel, il a été repéré les points suivants :

- Des gisements fonciers plus rares et plus complexes à mobiliser et à transformer (îlot Mauléon Kirkel, Petit Séminaire, quartier Bourneau...).
- Un certain nombre de gisements fonciers dont la commune avait la maîtrise foncière sont déjà mobilisés pour la production de logement locatifs sociaux. Ce travail va se poursuivre sur la période 2022-2025 grâce à des investigations complémentaires qui ont été réalisées mais risquent à terme de se raréfier (prise en compte de la dureté foncière).
- L'impact à venir de la mise en œuvre du Zéro artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de production du logement social pour des opérations plus coûteuses, plus complexes et sur des temps de production plus longs.

1.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- La définition d'une stratégie foncière et d'une politique foncière publique

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2024-2029 et de l'application du ZAN, il s'agit pour les collectivités (CA2B et communes) de préciser la stratégie foncière à mettre en place : repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis, vocations et temporalités d'acquisition ou de portage, acteurs et outils à mobiliser, suivi des acquisitions et leur destination.

Jusqu'à présent, la commune a réussi à mobiliser du foncier dont elle était propriétaire. Lors du précédent CMS, l'effort s'est porté essentiellement sur Mauléon-ville et sur des opérations de renouvellement urbain. La programmation envisagée pour la période 2022-2025 sera rééquilibrée sur les communes associées notamment à travers le développement de nouveaux quartiers de vie, dont 30% des lots seront affectés à la production de LLS.

En effet, la création d'un terrain de football synthétique a permis de déclasser un certain nombre de terrains en herbe et ainsi libérer du foncier notamment sur les secteurs de Moulins et Saint-Aubin de Baubigné.

Pour autant, ces opérations de viabilisation, conduites sous maîtrise d'ouvrage communale, constituent des investissements importants et la production de LLS pèse fortement sur les bilans d'opération.

- Selon les secteurs repérés, mobilisation de l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour la veille et le portage foncier

Depuis 2015, la Communauté d'Agglomération a mis en place une convention-cadre avec l'EPF. Cette convention-cadre a été renouvelée en 2019 et visait la revitalisation des centres-villes/centres-bourgs du Bocage Bressuirais. Aujourd'hui, l'EPF ne met plus en place de convention cadre de ce type à l'échelle des EPCI situés en secteur détendu, ce qui est notre cas. L'EPF continue toutefois à proposer son appui sous la forme de conventions opérationnelles aux communes du territoire.

La commune de Mauléon souhaite poursuivre le travail engagé avec l'EPF sur la période 2023-2025.

2. Urbanisme et aménagement

2.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

2.1.1 La mise en œuvre du PLUi depuis janvier 2022

Celui-ci a permis notamment :

- La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec des principes d'aménagement et de densités minimum.
Sur la commune de Mauléon, 16 secteurs ont été définis au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielles » à vocation d'habitat. Ces emprises foncières constituent des gisements fonciers potentiels qu'il y a lieu de mobiliser. A ce jour, aucune OAP n'est propriété de la commune.

- La création d'une servitude de mixité sociale (ce qui n'existait pas auparavant) qui impose aux porteurs de projet de produire un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations effectuées sur des secteurs couverts par une OAP d'une surface supérieure à 1 ha (zones 1AUh) et situés sur la commune-centre.
- La mobilisation du Droit de Prémption Urbain et le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) : au regard des enjeux repérés dans le cadre de son plan guide, la ville de Mauléon pourra user de son droit de préemption urbain (institué sur les zones U et Au) afin d'acquérir des biens pour faciliter des opérations de renouvellement urbain et d'habitat social. Un examen des DIA pourra alors être réalisé.

A ce titre, la commune vient d'acquérir un terrain en cœur de bourg, sur la commune associée de Moulins. Après une première étude de faisabilité réalisée, dans le cadre du schéma de développement et d'attractivité de la commune, qui est en cours de finalisation, il est projeté la création de trois logements.

2.1.2 La mise en œuvre d'une politique de revitalisation et de renouvellement urbain

La production de logements locatifs sociaux et de logements conventionnés s'inscrit dans une politique de revitalisation des centres bourgs de la commune de Mauléon. La production des logements sociaux doit répondre aux exigences de revitalisation engagée par la collectivité en collaboration avec l'ensemble de ces partenaires, tout en garantissant un équilibre de l'offre sociale de l'habitat sur l'ensemble de la commune.

A cet effet, la commune mobilise, en direct ou en association avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine, l'ensemble des procédures à disposition (DUP, DPU, bien sans maître...) :

Acquisition foncière	Outils mobilisés
15 Grand'Rue, 2 et 4 Rue de la Farauderie – Mauléon-ville	Expropriation
Rue Saint Gabriel – Mauléon-ville	Expropriation
62 Grand Rue – Mauléon-ville	Bien sans maître
Terrain rue des Meuniers – Moulins	Droit de Prémption urbain

2.1.2.1 L'Appel à Manifestation d'Intérêt « Centres-Bourg » de la Région Nouvelle-Aquitaine :

Au vu des enjeux de revitalisation partagés et des démarches déjà initiées à l'échelle intercommunale et communale, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et les 6 petits et moyens pôles urbains : Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil les Aubiers et Argentonay ont souhaité répondre collectivement à l'Appel à Manifestation d'Intérêt de la Région en faveur de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Cette démarche collective permet de travailler en synergie, de faciliter l'émergence puis la concrétisation de projets en cœur de ville, de favoriser l'expérimentation de démarches et de soutenir des initiatives afin de réinvestir voire de réinventer les cœurs de bourgs et de ville.

Pour Mauléon, il s'agit de développer une véritable stratégie de valorisation et de promotion de son territoire, et plus spécifiquement du centre ancien de la Cité de Mauléon autour d'un principe directeur : « Le patrimoine, support de révélation et d'attractivité ».

Dans ce contexte, la rénovation de l'habitat privé et public est un axe majeur du projet pour attirer de nouveaux habitants en centre-bourg. Un programme d'aides à l'habitat est prévu à cet effet, par la commune de Mauléon et la Communauté d'Agglomération.

Dans l'optique de séduire de futurs habitants, il est prévu également de développer des actions de renouvellement urbain (rue de la Farauderie, Petit Séminaire ...) et de bâtir les dents creuses (rue Saint Gabriel, résidence du Chemin vert...).

Cette démarche se formalise par le recrutement d'une cheffe de projet « revitalisation » qui a notamment pour missions :

- de mettre en œuvre les premières actions et poursuivre les projets déjà engagés en matière de revitalisation du centre ancien (foncier, habitat, économie, tourisme...) ;
- de définir le cahier des charges de l'étude urbaine - Schéma de développement et d'attractivité de la Cité de Mauléon ;
- de suivre la phase opérationnelle et des actions conduites à l'issue des décisions et des orientations stratégiques définies par les élus ;
- d'assurer la coordination des partenaires et des acteurs tout au long du projet.

2.1.2.2 Programme national « Petites Villes de Demain » :

La candidature portée par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et les communes d'Argentonnay, Mauléon et Nueil-les-Aubiers a été retenue. Cette démarche collective de territoire a également pour but de développer des synergies, de favoriser l'expérimentation de démarches et de soutenir les initiatives locales au profit de nos cœurs de bourgs.

Une attention particulière devra être portée sur la coordination des différentes actions engagées et l'animation de ce dispositif en adéquation avec la démarche déjà initiée par la Région Nouvelle-Aquitaine.

Cette candidature s'est formalisée par la signature le 30 décembre 2022 des conventions cadre valant ORT.

2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Il a été repéré les points suivants :

- Des aménageurs locaux peu habitués aux servitudes de mixité sociale. De plus, ces derniers sont difficiles à convaincre pour produire et/ou affecter du foncier à des projets de LLS ; ces derniers considérant que ces projets entraînant des déficits d'opération pouvant être rédhibitoires.
- Un investissement financier important porté par la commune pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain et l'équilibre financier des projets des bailleurs sociaux.
- L'absence d'opérateur (type SEM) pour aider au suivi et à la mise en œuvre d'opérations complexes et d'opérations mixtes de renouvellement urbain.
- Des objectifs de construction imposés dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU très ambitieux au regard de la production neuve des dernières années (voir tableau des PC en page 10), des objectifs de production inscrits au PLH (qui sera réactualisé en 2024) et des engagements des bailleurs sociaux à produire (CUS – convention d'utilité sociale).
- L'impact à terme de la mise en œuvre du Zéro artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de

production du logement social qui pourraient induire des opérations plus coûteuses, plus complexes et sur des temps de production plus longs.

2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- La mobilisation de différents outils existants (emplacements réservés, ZAC, outils de l'ORT...).
- Dans les prochaines opérations communales, un % plus important de LLS sera prévu. Lors du précédent CMS, la commune s'était fixé un taux de 25% de LLS, ce dernier passera dorénavant à 30%.
- Vers une évolution de la servitude de mixité sociale dans le cadre du PLUi en termes de périmètres d'intervention et de taux de LLS.

3. Programmation et financement du logement social

3.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

3.1.1 Coordination intercommunale dans le cadre du PLH

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et dans l'objectif de réactiver la dynamique de production de logement locatif social, la CA2B a lancé en 2019 auprès des communes un travail de recensement des projets de logements locatifs sociaux, des gisements fonciers ainsi qu'un inventaire des logements locatifs communaux.

S'appuyant sur ces travaux, une démarche collective a été lancée au printemps 2020 avec la mise en place d'un groupe-projet réunissant élus et techniciens de l'Agglomération et des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Ce groupe-projet a ainsi rencontré l'ensemble des bailleurs intervenant sur le territoire afin de travailler à une pré-programmation de logements locatifs sociaux et étudier les soutiens possibles (Agglomération et communes) pour encourager la production.

De ces travaux entrepris, un tableau de bord de pré-programmation a été mis en place ainsi qu'une actualisation des modalités d'intervention financière de soutien aux bailleurs publics par la CA2B à compter de mars 2021. Ce règlement financier précise par ailleurs les principes de gouvernance et de suivi.

Parallèlement suite au recensement des logements locatifs communaux sur le territoire (289 logements recensés), un appui financier de l'Agglomération a été mis en place à compter de mars 2021 afin d'inciter au conventionnement de ces logements.

3.1.2 Garantie des emprunts à 100% des bailleurs sociaux par la CA2B

La CA2B intervient auprès des bailleurs publics, en garantissant les emprunts nécessaires au financement de la construction et de l'amélioration des logements sociaux auprès de la Banque des Territoires. Cette garantie à hauteur de 100% est effective depuis la création de la collectivité : le 1^{er} janvier 2014.

3.1.3 Renforcement du soutien financier aux bailleurs publics par la CA2B et par les communes

Au niveau de la CA2B,

Les dispositifs financiers d'appui à la production de logements locatifs sociaux ont été réétudiés en 2020 pour être actualisés à compter de mars 2021 selon les principes d'intervention suivants :

- Elargissement du périmètre d'intervention de l'Agglomération aux zones U et secteurs 1AUh du PLUi (a amené une évolution de la définition de l'intérêt communautaire en février 2021).
- Elargissement des aides aux associations agréées par l'Etat type SOLIHA et aux projets alternatifs/ coopératifs si agréments Etat.
- Opérations bailleurs publics avec a minima 1/3 de logements PLAI.
- Sur les opérations déficitaires, appui financier de l'Agglomération sur le volet logement différent selon les types d'opération (plus d'appui pour des opérations en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain) :
 - 1/ Acquisition/Amélioration de logements ou de bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : aide de 12 000€ par logement (majoration possible si PLAI adapté) ;
 - 2/ Construction d'un logement neuf sur un terrain qui nécessite des démolitions (hors parc existant) (dents creuses/renouvellement urbain) : aide de 5 600€ par logement (majoration possible si PLAI adapté) ;
 - 3/ Construction d'un logement neuf sur un terrain nu : aide de 2 400€ par logement (majoration possible si PLAI adapté). Si le projet est réalisé dans le cadre d'une VEFA, ce montant d'aide est conditionné à un appui complémentaire de la commune sur l'opération. Si la commune ne participe pas au financement de cette opération, aide CA2B de 1 200€ par logement.

Sur la période 2021-2025, une enveloppe annuelle de 430 000€ est réservée par la CA2B pour soutenir la production de logements locatifs HLM soit **1 250 000€ sur 6 ans**.

De 2021 à 2022, la CA2B a réservé une enveloppe de 116 000€ pour 65 logements locatifs HLM agréés sur la commune de Mauléon.

Au niveau de la commune,

La commune intervient à de nombreux niveaux pour initier et accompagner les projets de production de LLS :

- Mobilisation du foncier communal au profit des bailleurs sociaux (cité de la Girardièrre, lotissement de la Clé des Champs, Petit Séminaire, résidence du chemin vert, quartiers de vie des Deux Clochers et de la rue du Pont des Pierres) ;
- Création de nouveaux quartiers de vie intégrant une part de LLS (quartier de vie des Deux Clochers, quartier de vie de la rue du Pont des Pierres) ;
- Restructuration d'îlots en vue de développer des quartiers de vie (rue du pont des pierres)
- Réhabilitation de bâtiments communaux (62 Grand Rue, Ilot du Renard) ;
- Conventionnement d'une partie de son parc existant de logements ;
- Abondement financier dans le cadre des déficits d'opérations portées par les bailleurs ou l'EPF (Ilot Mauléon-Kirkel, Quartier Bourneau, Petit Séminaire, résidence du chemin vert, cité de la Girardièrre) ;
- Prise en charge partielle de travaux pour réduire le coût de certaines opérations portées par les bailleurs (Petit Séminaire) ;

L'état des dépenses réalisées, engagées et provisionnées par la commune est reporté dans le tableau page suivante.

Maitre d'ouvrage	Adresse du programme	Apport financier de la commune			Financement					Reste à charge pour la commune
		Foncier	Travaux	Equilibre op.	Fonds friche	ETAT	Région NA	Agglo2B	SIEDS	
DSH	15 Grand'ruet et 2et 4 rue de la Farauderie				310 000€	39 000€		56 000€		
DSH	Rue Saint Gabriel			68 148 €		17 400€		9 500€		68 148 €
DSH	Cité de la Girardièrre	17 745 €				8 700€		2 400€		17 745 €
DSH	Lotissement la Clé des Champs	26 768 €				8 700€		4 800€		26 768 €
IAA	14 rue du Cardinal de Sourdis			100 000 €		21 600€		24 000€		100 000 €
IAA	Rue de la Trinité		350 000 €					85 600€		350 000 €
SLH	Quartier des Deux Clochers	74 604 €						14 400€		74 604 €
DSH	Lotissement Bonchamps					43 200€		22 800€		
Commune	Ilot du Renard		469 025 €		67 434 €	65 125 €	78 560 €	30 000 €	9 980 €	217 926 €
Commune	62 Grand Rue		220 370 €		33 390 €	24 000 €	49 793 €	30 000 €		83 187 €
DSH	Quartier de vie « pont des pierres »		55 000 €					7 200€		55 000 €
Privé	Quartier de vie « rue des écoreuils »			50 000 €				9 600€		50 000 €
Commune	La Durbelière	87 000 €	50 000 €					A préciser		122 00 €
ND	Rue des Meuniers	40 000 €						A préciser		40 000 €
ND	Ancien terrain de football à Moulins		65 000 €					A préciser		65 000 €
ND	Ancien terrain de football à St de Baubigné		65 000 €					A préciser		65 000 €
TOTAL										1 335 378 €

A ces investissements, la commune intervient également dans le cadre du financement de la production de LLS dans le parc privé à travers :

- L'attribution de subventions pour les investisseurs privés dans le cadre des OPAH-RU et OPAH (enveloppe prévisionnelle de 500 000 €uros sur les 5 ans) ;
- Le conventionnement avec la Fondation du Patrimoine pour mobiliser des aides complémentaires en secteur « SPR » (enveloppe prévisionnelle de 10 000 €uros par an).

3.1.4 Production de logements locatifs communaux

Au niveau de la CA2B,

Il s'agit de soutenir la production de logements locatifs communaux conventionnés, qui peut être une réponse complémentaire à l'offre proposée par les bailleurs HLM et privés. Ainsi, depuis mars 2021, la CA2B a validé le dispositif d'appui financier suivant :

- 1/ Acquisition/Amélioration de logements ou bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 15 000€ par logement
- 2/ 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.

Au niveau de la commune,

L'inventaire des logements locatifs sociaux au 01/01/2022 recense sur la commune de Mauléon 17 logements communaux répartis comme suit :

- 15 logements, résidence du chemin vert ;
- 1 logement d'urgence (AMI) ;
- 1 logement temporaire.

La collectivité va très prochainement déposer un dossier d'agrément pour deux logements communaux : un situé sur le secteur de Moulins et l'autre sur la commune associée de Saint-

Aubin de Baubigné. De plus, dans le cadre du présent contrat de mixité sociale, la commune va s'engager dans d'importants travaux de rénovations immobilières (62 Grand Rue, Ilot du Renard) afin de produire de nouveaux logements locatifs sociaux.

3.1.5 Appui à la production de logements locatifs conventionnés privés avec le programme AggloRénov dec 2021- nov 2026

La CA2B est maître d'ouvrage du programme AggloRénov qui combine une OPAH RU, une OPAH et un programme local, autour de 2 objectifs principaux :

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

Ce programme est mené en partenariat avec l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement et des communes partenaires (dont Bressuire).

Ainsi sur le volet appui à la production de logements locatifs conventionnés (en loc 2 et 3), la CA2B abonde les aides ANAH à hauteur de 20% du montant des travaux éligibles et la Ville de Bressuire à hauteur de 10%.

Parallèlement, un programme local d'aides à l'amélioration de l'habitat est mis en place avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, ...

Ainsi, à Mauléon, le bilan de la première année (2022) fait état de 25 visites de logements par l'opérateur Soliha mais qui ne se sont pas concrétisées jusqu'à présent. Il a ainsi été observé que, malgré les financements publics importants pour la réalisation des travaux, le plafond de loyer Loc2 apparaît trop bas par rapport au loyer de marché constaté sur place. Le plafond de loyer Loc2 calculé ne semble pas avoir pris assez en compte la localisation de la commune. Cette situation n'encourage pas les investisseurs privés à développer ce type d'opération. Cela est d'autant plus vrai que notre proximité géographique avec le parc oriental de Maulévrier et surtout le Puy du Fou engendre une augmentation importante d'hébergements touristiques qui viennent concurrencer l'offre de logement locative.

Pour en savoir plus sur le programme et ses déclinaisons, consultez la carte interactive mise en place à cette occasion, accessible depuis le site internet de la CA2B, onglet « habitat et urbanisme ».

3.1.6 Faciliter l'information des bailleurs privés

Afin d'informer les propriétaires, locataires, sur toutes les questions liées au logement, la Communauté d'agglomération a sollicité l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL). Des permanences sont organisées sur le territoire, notamment à Bressuire (siège communautaire), Mauléon (Hôtel de ville) et Moncoutant sur Sèvre. Ces permanences sont prises en charge par la collectivité. Elles permettent notamment, d'informer les propriétaires bailleurs sur le conventionnement, son renouvellement, la révision des loyers, les aides proposées pour la réalisation des travaux.

3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance

Il a été repéré les difficultés suivantes :

- **Moins de gisements fonciers maîtrisés** disponibles ou plus complexes à transformer (temps long, opérations plus coûteuses et qui demandent plus d'ingénierie).

- Un **contexte économique et financier peu favorable** à la production de logements (augmentation des coûts des travaux et du coût de l'emprunt notamment) conduisant au report de certaines opérations, à des surcoûts d'opération qui étaient jusqu'à présent équilibrée ou à des déficits d'opération qui se creusent : la commune peut se retrouver en difficulté car bien souvent elle est mise à contribution pour rééquilibrer les bilans des bailleurs (Petit Séminaire, chemin vert, quartier Bourneau...).
- **Peu de lisibilité sur la pérennité des financements** pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets. Les délais imposés sur certains dispositifs (Fonds vert) sont peu adaptés face à la complexité des opérations de renouvellement urbain.
- La présence de 3 bailleurs HLM sur le territoire avec des objectifs de production limités (cf. CUS des 3 bailleurs).
- Malgré les aides aux travaux mobilisées dans le cadre de l'OPAH RU et l'OPAH, le montant des loyers conventionnés de type LOC 2, 3 sont trop éloignés du marché immobilier local, ce qui n'encourage pas les investisseurs privés à s'engager.
- La gestion locative des logements locatifs communaux en régie n'est pas toujours adaptée.

Par ailleurs, la CA2B et la commune notent les points de vigilance suivants :

- Un territoire communal composé d'une commune-centre et de 6 communes rurales plus isolées et moins attractives pour l'accueil de logements locatifs.
- Depuis que la commune est déclarée déficitaire en termes de LLS au titre de l'article 55 de la loi SRU, de nombreux opérateurs prospectent sur les secteurs classés en zone AU du PLUi en proposant aux propriétaires un prix d'acquisition souvent « juteux » et en souhaitant développer des opérations de type « VEFA » complètement déconnectées des besoins locaux. La collectivité, étant très attentive à l'équilibre harmonieux et la qualité des opérations proposées, se retrouve dans une certaine difficulté quand elle est amenée à refuser ce type de projet.
- Dans le cadre d'opération mixte, il est difficile pour la commune de formaliser, avec les opérateurs privés, les modalités financières de prise en charge du déficit lié à la production de LLS.
- La crise du logement actuelle amène à une augmentation importante des coûts de production des logements, pouvant alors entraîner des reports d'opérations, une augmentation des déficits d'opérations, le risque d'annulation d'opérations, une baisse des capacités de bailleurs à produire de nouveaux logements et une fragilisation des opérateurs VEFA.
- La mobilisation prioritaire des bailleurs sociaux sur la rénovation énergétique de leur parc existant.
- Peu de lisibilité sur la pérennité des financements pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets.
- La prise en compte des moyens financiers des collectivités qui ne pourront pas faire faces seules aux déficits des opérations sans le soutien effectif de l'Etat.

- Des obligations de production calées sur des périodes triennales peu adaptées par rapport aux enjeux de renouvellement urbain. Cette dynamique doit s'inscrire dans un temps long.

3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- Poursuivre et développer le partenariat actif et les actions mises en œuvre jusqu'à présent.
- Promouvoir la production de logements conventionnés afin d'encourager les investisseurs privés à s'engager dans cette démarche.
- Développer et partager l'expertise et la connaissance du logement social et du marché de l'habitat (cf PLH).
- Viser une production de logements locatifs sociaux de qualité, adaptée au territoire et à ses besoins en assurant une mixité sociale.
- Disposer du soutien financier de l'Etat et en améliorer la visibilité dans le temps (à la production de logements, pour des opérations complexes en renouvellement urbain...).
- Développer, avec les bailleurs, une politique de délégation de la gestion locative du parc communal.
- S'accorder avec les bailleurs pour cibler les plans de vente de Logements locatifs sociaux aux seuls occupants du logement (ou si la vente se fait au bénéfice de l'occupant).

4. Attribution aux publics prioritaires

4.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

4.1.1 Définition d'une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux

Dans la suite de l'installation de la **Conférence Intercommunale du Logement** en 2016, un document-cadre puis une convention intercommunale d'attribution ont été élaborés puis validés en 2021. La Convention Intercommunale d'Attribution a été signée par l'ensemble des parties en janvier 2023.

La **Convention Intercommunale d'Attribution** décline de façon opérationnelle les orientations du document-cadre en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires. Elle propose ainsi une mise en œuvre des orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attribution de logements sociaux pour concourir aux objectifs de mixité précisés dans le document-cadre avec les points principaux suivants :

- La définition du volume global (logements concernés et calcul de la valeur du 1^{er} quartile*)
- Les engagements des bailleurs sociaux pour les attributions de logements suivies de baux signés hors Quartier Politique de la ville de Valette à des demandeurs du 1^{er} quartile et d'être vigilant dans les quartiers de veille (Cerizay et Nueil les Aubiers)
- Les engagements des bailleurs sociaux pour les attributions de logements dans le Quartier Politique de la ville de Valette à des demandeurs hors 1^{er} quartile et d'être vigilant dans les quartiers de veille (Cerizay et Nueil les Aubiers)

- Les engagements des bailleurs sociaux et des réservataires (Action Logement et l'Etat) pour les attributions de logements suivies de baux signés à des ménages DALO, publics prioritaires et relogement suite à une opération de renouvellement urbain
- Les engagements des autres signataires : Etat, CA2B et Communes
- Les modalités de coopération inter-bailleurs et avec les réservataires pour concourir à l'atteinte des objectifs

Menée de manière concomitante, le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs** (PGDID 2021-2026) a été validé en 2021. Il s'articule autour de 2 orientations :

- Structurer le service d'accueil et d'information au demandeur et harmoniser l'information délivrée par les différents partenaires (cf grille de cotation de la demande)
- Organiser une gestion partagée de l'information

4.2 Participation des élus du territoire aux CALEOL des bailleurs

La commune est invitée, à travers le CCAS, à participer aux commissions d'attribution des logements sociaux. En amont, certains bailleurs informent la collectivité de toutes libérations de logement de son territoire et la sollicitent pour proposer d'éventuels candidats.

4.3 Participation aux travaux du PDALHPD

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est co-animé par l'Etat et le Département. Le plan adopté en 2016 pour une durée de 6 ans a été prolongé jusqu'en décembre 2023 afin de permettre d'en réaliser le bilan et de travailler avec l'ensemble des acteurs sur le prochain document.

Le PDALHPD actuel repose sur 4 axes :

- Développer l'offre d'hébergement et de logement
- Orienter et accompagner à l'accès à l'hébergement et au logement
- Prévenir les expulsions locatives
- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, réhabiliter le parc privé existant

La Communauté d'agglomération participe aux différentes instances de pilotage mises en place dans ce cadre, en lien avec les acteurs du territoire.

4.4 Accompagnement social de publics par des associations agréées et le CCAS Mauléon

Le CCAS de Mauléon échange régulièrement avec les bailleurs sociaux lors de difficultés rencontrées avec un locataire. Pour la gestion des impayés, le CCAS, sur demande, peut mettre en place une procédure d'accompagnement social.

Le CCAS, comme les assistantes sociales du Département, peut participer également à la mise en œuvre une mesure Accompagnement Social au Logement (ASL). Cette démarche est destinée aux ménages qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement où s'y maintenir.

Il est à souligner que les CCAS de Mauléon, Bressuire, Moncoutant-sur-Sèvre, Nueil-Les-Aubiers et Thouars ainsi que le CIAS du Thouarsais se sont engagées dans une démarche groupée pour conduire une Analyse des Besoins Sociaux (ABS). Par délibération de chacun des membres

susmentionnés, le CCAS de Mauléon a été désigné comme coordonnateur du groupement d'achat.

L'objectif de l'ABS consiste à établir un portrait de territoire de l'action sociale en identifiant les besoins actuels, émergents et futurs afin de proposer des réponses, fixer des priorités et déployer de nouvelles actions. Il est pertinent que cette étude fasse émerger un diagnostic sur les publics cibles de l'action sociale et leurs problématiques. L'ABS apportera aux élus les moyens d'une décision politique éclairée pour répondre au mieux aux besoins des habitants et améliorer leur quotidien. Elle aidera à dégager des axes politiques et des programmes d'actions adaptés.

4.5 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance

Un territoire communal étendu avec des petites centralités et des bassins de vie différents (exemple de Loublande ou La Chapelle-Largeau). Les demandes de logements locatifs étant départementalisées, un habitant des départements limitrophes (Maine et Loire ou Vendée) doit déposer un dossier spécifique pour faire solliciter un logement sur la commune.

Une meilleure connaissance de la demande sur le territoire permettrait d'adapter au plus juste la typologie des logements proposés. La mise en place d'un observatoire de l'habitat pourrait y concourir.

La commune n'est pas forcément informée des programmes de rénovation sur le parc existant. Pourtant cette démarche serait intéressante à développer afin que la collectivité puisse, en complément et si cela le nécessite, programmer des aménagements de l'espace public.

4.6 Réflexions et actions complémentaires à engager

- **Mise en œuvre de la CIA** et de la commission de coordination de la CIA
- Partenariat avec l'Etat et les bailleurs sociaux pour **le suivi de la production, plans de vente et attribution**
- **Mise en œuvre du PPGDID** et plus précisément travail en partenariat avec les territoires voisins pour être visibles depuis les plateformes 49 et 85.
- **Poursuite de la participation des élus aux CALEOL**
- **Poursuite de la participation du CCAS en amont des CALEOL.** Démarche à généraliser à l'ensemble des bailleurs.
- **Lancement d'une Analyse des Besoins Sociaux (ABS)** qui pourra concourir à améliorer les attentes des habitants en matière d'offre de logement.

Volet 3 – Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

1. Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément aux dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation pris pour application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), l'Etat a procédé à l'établissement du bilan de réalisation des objectifs de production de logements sociaux sur la commune de Mauléon, pour la période 2020-2022, pour laquelle l'objectif de production de 149 logements, dont 45 très sociaux avait été notifié.

Avec 66 agréments attribués sur cette période, le taux d'atteinte de l'objectif quantitatif est de 39,69% et répond aux engagements qui avaient été pris par la commune.

Il est à souligner que la signature du précédent CMS a permis de mobiliser toutes les énergies nécessaires pour relever ce défi important. Sans une collaboration de chaque instant entre la collectivité, la communauté d'agglomération, les services de l'Etat, l'EPF et les bailleurs sociaux cela n'aurait pas été possible. La formalisation de 66 agréments en trois années est historique pour la commune de Mauléon. Pour autant, cela a nécessité un engagement financier et humain très important.

Ces résultats restent cependant à consolider afin de s'assurer que les opérations ayant bénéficiées d'agréments puissent se réaliser. En effet, comme évoqué précédemment, le contexte actuel pénalise de plus en plus l'équilibre financier des projets.

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

1.1 Les engagements de l'Etat

1.1.1 Sur le volet « action foncière »

- assurer un soutien à l'émergence et à la facilitation de projets concourant au développement de l'offre de logements sociaux, par la mobilisation des acteurs concernés, notamment sur les opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé.

- mobiliser tous les dispositifs financiers existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations.

1.1.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.

- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA

1.1.3 Sur le volet « programmation et financement »

- mobiliser les financements du fonds national des aides à la pierre, dans le cadre des règles définies au niveau régional, pour les opérations permettant un développement de l'offre de logements sociaux lorsque les opérations y sont éligibles.

- mettre en œuvre tous les dispositifs existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations. En particulier, il soutiendra les opérations se situant dans des démarches de revitalisation de centres villes ou centres bourgs (notamment au travers des opérations de revitalisation de territoires ou du programme « petites villes de demain ») : fonds vert, DETR, DSIL, appels à projets spécifiques...

Dans le cadre de son règlement d'intervention, l'Anah s'engage à soutenir les opérations concourant au développement de logements conventionnés dans le parc privé, notamment dans le cadre de rénovation d'ensembles immobiliers.

1.1.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.

- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA...

1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

1.2.1 Sur le volet « action foncière »

Dans le cadre de l'élaboration du PLH n°2 sur la période 2024-2029, le foncier apparaît aujourd'hui comme un enjeu important pour le territoire. Ainsi, il s'agira de renforcer les actions à mener sur le volet foncier en partenariat avec les communes et en articulation avec les documents de planification (SCOT, PLU...).

Lancement d'une étude de stratégie foncière en partenariat avec les communes

Jusqu'à présent, il n'y avait pas de pression foncière à proprement parler et les communes achetaient au gré des opportunités. Or avec l'application du ZAN et la raréfaction du foncier dédié à l'habitat, il s'agit de préciser avec les communes une politique publique du foncier.

Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2024-2029, il s'agit pour les collectivités (CA2B et communes) de préciser la stratégie foncière à mettre en place : repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis, vocations et temporalités d'acquisition ou de portage, acteurs et outils à mobiliser, suivi des acquisitions et leur destination.

Cette étude pourra être lancée à compter du 2^{ème} semestre 2024, en partenariat avec les communes. Des instances de gouvernance seront mises en place associant les différents partenaires.

Mise en place de l'observatoire du foncier dans le cadre du PLH

Au regard des enjeux fonciers repérés, il s'agira de travailler à l'élaboration d'un observatoire du foncier dans le cadre du nouveau PLH (à partir des outils et données déjà à notre disposition, des fiches communales élaborées dans le cadre de l'étude PLH + des travaux issus de l'étude de stratégie foncière).

1.2.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

- Suivi du PLUi et des OAP

Suivi, actualisation et appui technique dans la mise en œuvre du PLUi et des OAP. Selon les secteurs à enjeux repérés, mise en place de nouvelles OAP habitat.

- Evolution de la servitude de mixité sociale

Au regard des enjeux repérés et des spécificités territoriales, il s'agira de faire évoluer la servitude de mixité sociale mise en place lors de l'élaboration du PLUi afin de mieux prendre en compte les besoins en logement social. Cette évolution amènera à lancer une modification du PLUi.

- Mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs PLH

Les objectifs démographiques et de production de logements étant étroitement corrélés au défi de la consommation foncière. Une évolution du PLUi sera à programmer pour intégrer les ambitions « Zéro Artificialisation Nette » une fois le SRADDET Nouvelle Aquitaine modifié sur le sujet et les orientations du PLH du Bocage Bressuirais 2024-2029 en matière de production de logements dont celle des logements locatifs sociaux.

- Appui aux projets de renouvellement urbain

. Poursuite de l'appui technique et financier apporté par la Communauté d'Agglomération en faveur d'opérations de renouvellement urbain (cf règlement de subvention)

. Dans le cadre du programme AggloRénov, la Communauté d'agglomération a missionné un opérateur afin de faciliter la réalisation d'études de faisabilité d'ilot urbain, de take-off d'ilot, ... Ainsi, au regard des enjeux repérés à l'échelle d'un ilot urbain..., une commune peut solliciter l'Agglomération pour mobiliser ce marché à bons de commande et lancer dans la foulée une étude de faisabilité.

Ensuite, l'Agglomération va mobiliser les financements potentiels pour ce type d'étude (Anah, Banque des Territoires, Région) et une convention financière sera passée avec la commune pour financer le reste à charge.

Il s'agit ainsi pour l'Agglomération d'être dans un rôle de facilitateur et d'appui auprès des communes dans le cadre de la mise en œuvre d'opérations complexes d'habitat en renouvellement urbain.

1.2.3 Sur le volet « programmation et financement »

Différentes actions ont été enclenchées par la CA2B depuis 2020 afin de mobiliser et amplifier la production de logements locatifs sociaux aux côtés notamment les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU. Elles sont rappelées ci-après.

Il s'agit ainsi de poursuivre les actions et les soutiens mis en place voire de les ajuster et les compléter au regard de l'évolution du contexte du logement et du PLH 2024-2029 en cours d'élaboration :

- Coordonner la pré-programmation LLS et le suivi de la programmation

- Garantir les emprunts des bailleurs publics auprès de la Banque des Territoires

- Poursuivre le soutien financier visant la production de logements sociaux HLM

Cf règlement de subvention

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs sociaux en apportant 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 (Cf article 3.1.3 de ce contrat).

- **Assurer un soutien financier à la production de logements locatifs communaux**

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs communaux conventionnés (Cf article 3.1.4 de ce contrat).

- **Assurer un soutien technique et financier en direction de bailleurs privés dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU + OPAH + programme local)**

Il s'agit de poursuivre la mobilisation, l'animation et l'appui à la création de nouveaux logements locatifs privés conventionnés en LOC 2 et LOC 3 (cf article 3.1.5).

- **Poursuivre l'information des bailleurs privés en matière de gestion locative**

En s'appuyant sur l'Espace Habitat et Energie, véritable espace d'information et de conseil pour les habitants, il s'agit de poursuivre les partenariats mis en place et notamment celui avec l'ADIL qui propose ainsi des permanences avec des juristes au siège de la CA2B mais aussi sur les communes de Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Argentonnay.

1.2.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira de :

- Animer la politique intercommunale d'attribution en s'appuyant sur les documents stratégiques élaborés en actionnant notamment la CIL et la commission de coordination CIA.
- Coordonner, animer et/ou mettre en œuvre les premières actions du PPGDID

1.3 Les engagements de la Commune

1.3.1 Sur le volet « action foncière »

Vu la durée de ce nouveau CMS, il paraît peu réaliste d'inscrire des opérations dont la commune ne maîtrise pas à ce jour le foncier. Pour autant, la collectivité reste fortement engagée sur cette thématique par le biais de la :

- Poursuite de la veille foncière à travers l'analyse des DIA ;
- Poursuite du partenariat avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine sur la veille et l'action foncière ;
- Poursuite de la stratégie foncière conduite à l'échelle de la commune ;
- Poursuite de la mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables par le biais de la création de nouveaux quartiers de vie sur les secteurs de Loublande, de Moulins et de Saint-Aubin de Baubigné grâce à la mobilisation d'anciens terrains de football ;
- Lancement d'une étude de stratégie foncière en partenariat avec la CA2B afin de repérer les gisements fonciers et pouvoir ensuite définir un plan d'action foncière (partenariat avec l'EPF, budget dédié aux acquisitions foncières destinées au logement social).

1.3.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

Opérations de revitalisation/ renouvellement urbain :

Dans le cadre des opérations de revitalisation / de renouvellement urbain, la commune pourra apporter un appui en ingénierie et en travaux (amené des réseaux, ...) selon les opérations projetées.

La commune produira directement des LLS (Ilot du Renard, 62 Grand Rue).

Création de nouveaux quartiers de vie :

Grâce à la mobilisation du foncier communal, la commune développera des opérations de viabilisation de nouveaux quartiers de vie notamment sur les secteurs de Loublande, Moulins et/ou Saint-Aubin de Baubigné en réservant une partie aux bailleurs sociaux.

Sur des terrains propriétés communales et projets communaux :

La commune s'engage à développer la production de logements locatifs sociaux (LLS) de manière plus intensive sur des programmes communaux :

- au sein des lotissements communaux déjà existants en réservant 30% des logements à la production sociale dans les nouveaux quartiers d'habitation communaux
- dans le cadre de réhabilitation de maisons ou d'opérations de renouvellement urbain, par exemple

Mobilisation des outils règlementaires :

La commune actionnera, si besoin, toutes les procédures à sa disposition (DPU, bien sans maître...) afin d'acquérir, selon les opportunités, de nouveaux bâtiments afin d'y développer des opérations de production de LLS.

Une réflexion sera engagée, à l'échelle du Bocage Bressuirais, pour éventuellement élargir l'obligation de production de LLS à l'ensemble des cœurs de bourg de la commune.

Mise en œuvre d'une stratégie immobilière sur le patrimoine bâti de la commune :

La commune lancera prochainement un schéma directeur de l'immobilier qui définira notamment les gisements mobilisables en terme bâtementaire que la commune pourrait requalifier en logement (ancien presbytère de Rorthais notamment)

1.3.3 Sur le volet « programmation et financement »

Décotes du prix du terrain et soutien à l'opération en cas de déficit :

La commune prendra en charge tout ou partie de la différence entre le prix de revient du foncier et le prix supportable par l'opération. La commune exonèrera de taxe d'aménagement les opérations de production de logements locatifs sociaux.

Participation financière à l'équilibre de certaines opérations :

Dans certain cas, la commune pourra :

- Abonder financièrement dans le cadre des déficits d'opérations portées par les bailleurs ou l'EPF ;
- Prendre en charge partiellement des travaux pour réduire le coût de certaines opérations portées par les bailleurs.

Appui financier dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU et OPAH à Mauléon)

En complément des aides de l'ANAH et de l'Agglomération pour la production de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3, la commune de Mauléon abonde les aides ANAH à hauteur de 10% du montant HT des travaux éligibles et pourra éventuellement les majorer.

Parallèlement, dans le cadre du programme local, des aides complémentaires à l'amélioration de l'habitat sont mises en place par l'Agglomération et abondées par la commune avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, ...

La commune poursuivra également sa collaboration avec la Fondation du Patrimoine pour mobiliser des aides complémentaires en secteur « SPR » (enveloppe prévisionnelle de 10 000 euros par an).

1.3.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira :

- de maintenir et développer la participation des élus au sein de la CAEOL ;
- de renforcer la collaboration entre les bailleurs sociaux et le CCAS de Mauléon ;
- de partager les résultats de l'ABS, plus particulièrement sur le volet « habitat » ;

1.4 Les engagements des bailleurs

1.4.1 Deux-Sèvres Habitat

La Convention d'Utilité Sociale de Deux-Sèvres Habitat a été conclue pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2026 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :

Au titre des engagements de développement, et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B sont de 40 logements par an sur la durée considérée.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- présenter chaque opération au Bureau pour délibération d'engagement avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- financer par fonds propres chaque opération à hauteur 15%,
- viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, type de financement des logements)

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :

Dans le cadre de la CUS, DSH n'a inscrit aucun logement sur Mauléon dans son plan de vente.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
 - . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vent à l'occupant),
 - . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution
- Mettre en œuvre les actions pour concourir aux engagements de mixité sociale notamment pour le public 1er quartile
- Partager l'information du système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

1.4.2 Immobilière Atlantic Aménagement

La Convention d'Utilité Sociale d'Immobilière Atlantic Aménagement a été conclue pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2025 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :

Au titre des engagements de développement et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B ne sont pas précisés. Cependant, une part significative des 165 logements prévus hors CAN (99 PLUS et 66 PLAI) dans la CUS sera ciblée sur l'Agglomération du Bocage Bressuirais. Ces objectifs comprennent la reconstitution des logements vendus.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- présenter chaque opération à son Comité d'Engagement Foncier avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- financer par fonds propres chaque opération validée à hauteur 10%
- viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, logts PLS, PLAI et PLS)

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :

Dans le cadre de la CUS, IAA n'a inscrit aucun logement sur Mauléon dans son plan de vente.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
 - . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vent à l'occupant),
 - . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution,

- Mettre en œuvre les actions pour concourir aux engagements de mixité sociale notamment pour le public 1er quartile
- Partager l'information du système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

1.4.3 Sèvre Loire Habitat

Sèvre Loire Habitat a signé sa Convention d'Utilité Sociale le 6 avril 2020. Elle est conclue pour la période 2019-2024. Dans ce cadre, Sèvre Loire Habitat pourrait produire 5 à 6 logements par an sur le secteur nord-ouest de la CA2B. Aucune vente ni démolition n'est envisagée sur ce secteur.

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :

Sèvre Loire Habitat s'engage à :

- étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- présenter chaque opération au Bureau ou Conseil d'administration pour délibération d'engagement avant réservation des agréments au titre de la préprogrammation.
- financer par fonds propres chaque opération validée à hauteur de 10%
- viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, logts PLS, PLAi et PLS)

Pour le volet : attribution des logements :

Sèvre Loire Habitat s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution,
- Mettre en œuvre les actions pour concourir aux engagements de mixité sociale notamment pour le public 1er quartile
- Partager l'information du système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

2. Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Mauléon correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants soit 79 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

La réalisation des objectifs de production doit se conjuguer avec les actions menées en termes de revitalisation de nos centres-bourgs. De plus, le contexte économique actuel et l'envolée des coûts de construction ont fortement pesé sur les bilans d'opérations, voire peuvent dans certains cas remettre en cause l'équilibre général des projets. Les efforts portés sur cette nouvelle période triennale seront répartis plus équitablement à l'échelle des communes associées afin d'assurer un équilibre de l'offre sur l'ensemble du territoire communal.

2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des éléments présentés ci-avant, et des dispositions du IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, **il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% (en non 33%) du nombre de logements sociaux manquants, soit 79 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Mauléon	317 logements	33%	105 logements	25%	79 logements

2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 23 logements PLAI et un maximum de 23 logements en PLS ou assimilés.

2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

La commune de Mauléon est soumise à des obligations triennales de rattrapage devant lui permettre d'atteindre le taux légal de 20% de LLS. Tous les trois ans, il convient de comparer, dans le cadre du bilan triennal, l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage notifiés, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif (ces deux dimensions étant aussi essentielles l'une que l'autre), et de mettre en œuvre, sur les communes qui ne les ont pas atteints, la procédure de constat de carence.

À cette fin, sera notamment pris en compte lors de l'établissement du bilan quantitatif :

- La variation du nombre de logements sociaux décomptés SRU entre les inventaires au 1^{er} janvier 2022 et 2025 ;
- Le nombre de logements locatifs sociaux agréés au cours de la période 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire au 1^{er} janvier 2025 ;
- Le nombre de logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2025 ;
- Les logements agréés ou conventionnés et décomptables SRU, comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025 ;
- Les logements sociaux en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent (livrés, agréés) et reportés sur le triennal 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire.
- Lors de l'établissement du bilan qualitatif :
- Le nombre de logements agréés ou conventionnés sur les années 2023-2025 par type de financement (minimum 30 % de PLAI/PLAI adapté, maximum 30 % de PLS)
- Le nombre de logements sociaux reportés du bilan triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal, n'ayant jamais été pris en compte dans l'appréciation qualitative).

Lors du bilan triennal SRU 2023/2025, les 66 logements agréés lors de la période 2020/2022 ne seront pas pris en compte dans la mesure où ils l'ont déjà été dans le bilan triennal 2020/2022.

3. Les projets de logements sociaux (HLM et communaux)

Afin de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

3.1 Les projets agréés sur la période 2020-2022 qui seront mis en service sur la période 2023-2025*

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage des LLS	Nombre logements projetés	Nombre logements sociaux projetés	Typologies des logements	Année d'agrément	Observations
Quartier de vie « les 2 clochers »	Quartier des 2 clochers – Mauléon-ville		SLH		6	2 PLAi et 4 PLUS	2022	Construction neuve 2023 : travaux en cours. Mise en service logements : 2024
Ilot Mauléon-Kirkel	15 Grand'Rue, 2 et 4 Rue de la Farauderie - Mauléon-ville	AZ156, 155,154	DSH	11	11	4 PLAi et 6 PLUS	2022	Opération de renouvellement urbain Travaux de désamiantage et de démolition en cours. Cession terrain : 1 ^{er} semestre 2024 Travaux de construction : 2025 Mise en service : 2026
Logements rue St Gabriel	Rue St Gabriel – Maulon-ville	BC0045	DSH	4	4	2 PLAi et 2 PLUS	2022	Construction en cœur d'ilot Permis de construire délivré. Cession terrain : 1 ^{er} semestre 2024. Démarrage des travaux : 2 ^{ème} semestre 2024. Mise en service logements : 2026
Résidence du chemin vert	14 rue Cardinal de Sourdis – Mauléon-ville	AV0258	IAA	10	10	3 PLAi, 5 PLUS et 2 PLS	2022	Construction neuve, semi-collectifs Permis de construire délivré. Cession terrain : 1 ^{er} semestre 2024. Démarrage des travaux : 2 ^{ème} semestre 2024. Mise en service logements : 2026
Petit Séminaire	Rue de la Trinité – Mauléon-ville		IAA	13	13	4 PLAi et 9 PLUS	2022	Opération de démolition-reconstruction (11 logements) et opération d'acquisition-amélioration (2 logements) en site patrimonial. Déficit d'opération très important. Opération non assurée à ce jour.
Projet opérateur privé en VEFA	Lotissement Bonchamps	AK0094, 0116	DSH	25	19	6 PLAi et 13 PLUS	2022	Opération en VEFA. Logements individuels. Mise en service des logements : 2025
Logement dans quartier existant : Cité de la Girardièrre	Cité de la Girardièrre - St Aubin de Baubigné	237F0428	DSH		1	1 PLUS	2022	Construction neuve logement individuel dans lotissement existant. Permis de construire délivré. Cession terrain : 1 ^{er} semestre 2024. Démarrage des travaux : 2 ^{ème} semestre 2024. Mise en service logements : 2025

Logement dans quartier existant : La Clé des Champs	La Clé des Champs – St Aubin de Baubigné		DSH		2	1 PLAI et 1 PLUS	2022	Construction neuve logement individuel dans lotissement existant. Permis de construire délivré. Cession terrain : janvier 2024. Démarrage des travaux : 2 ^{ème} semestre 2024. Mise en service logements : 2025
TOTAL :					66			

* logements agréés entre 2020 et 2022 décomptables SRU mais ne figurant pas à l'inventaire SRU du 1^{er} janvier 2022.

3.2 Les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel)

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage des LLS	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés	Typologies des logements	Année de prévisionnelle d'agrément	Observations
Habitat Jeunes	62 Grand Rue – Mauléon-ville	Section AZ n°696	Commune	2	2	PLAI	2023	Agréments attribués en fin d'année 2023. Les travaux s'achèveront en février 2023.
Ilot du Renard	27 et 31 Grand Rue – Mauléon-ville	Section AZ n°192-193 et 194	Commune	2	2	PLS	2023	Le permis de construire est attribué. Les demandes d'agréments ont été déposées en janvier 2024. Les marchés de travaux ont été attribués en décembre 2023. Le chantier démarrera en février 2024.
Rue de la Cure	8 rue de la Cure à Moulins	Section 186 AB n°298	Commune	1	1	PALULOS	2024 - Conventionnement avec travaux	La commune est propriétaire d'un logement locatif sur le secteur de Moulins et sollicitera un conventionnement avec travaux.
Quartier de vie « Pont des Pierres »	Rue du Pont des Pierres - Loublande	Section 155AC n°532	DSH	12	4	A définir	2024	Ancien site artisanal qui a été démantelé, en cœur de bourg, par la commune en vue de créer un nouveau quartier de vie. Il est prévu la création de 12 lots dont 4 seront cédés à DSH (soit 30% de LLS sur l'opération). Le permis d'aménager sera déposé en février 2024.
Rue du Cardinal de Sourdis	1 impasse du muguet – Mauléon-ville	Section AX n°165	DSH	2	2	A définir	2024	Dans le cadre d'une opération immobilière, le constructeur « Maisons du Marais » envisage de créer deux logements en VEFA qui seront rétrocédés à DSH
Quartier de vie « rue des écureuils »	Rue des écureuils à La	Section 73AE n°67,	SLH	27	4	A définir	2024	Des entrepreneurs privés envisagent de viabiliser un lotissement sur le secteur de La Chapelle-Largeau. Le permis d'aménager a été délivré. La commune

	Chapelle-Largeau	163, 159 et 210						négocie actuellement avec les opérateurs la cession de 2 lots pour y construire 4 LLS.
Secteur des Vergnaies	Impasse des merisiers à Loublande	Section 155AD n°256	SLH	2	2	A définir	2024	La commune est propriétaire d'un délaissé de terrain qui sera cédé à SLH pour y construire 2LLS
Lotissement les Cormiers	Rue des Troènes à Rorthais		A définir	2	2	A définir	2024	La commune de Mauléon a créé, il y a quelques années un lotissement sur le secteur. A ce jour, il ne reste plus qu'un seul lot à commercialiser. Ce dernier pourrait être cédé à un bailleur afin d'y créer 22 LLS.
La Durbelière	42 la Durbelière à Saint-Aubin de Baubigné	Section 267 I n°274	Commune	1	1	PALULOS	2024 - Conventionnement avec travaux	La commune vient d'acquérir un logement locatif sur le secteur de Saint-Aubin de Baubigné et sollicitera un conventionnement avec travaux.
Ancien presbytère de Rorthais	17 place Saint-Hilaire à Rorthais	Section 233 D n°129 et 305	A définir	4	4	A définir	2025	La commune est propriétaire d'un ensemble immobilier (bâtiment + terrain) qui pourrait servir à créer 4 LLS (2 LLS en rénovation / 2 LLS en construction nouvelle).
Rue des Meuniers	Rue des Meuniers à Moulins	Section 186 AB n°377	A définir	3	3		2025	La commune a récemment exercé son droit de préemption pour se porter acquéreur d'un terrain sur lequel il peut être construit trois LLS
Ancien terrain de football à Moulins	Rue de la Verdelière à Moulins	Section 186 AB n°433 et 510	A définir	15	5		2025	La commune envisage de créer un quartier de vie sur un ancien terrain de football à Moulins. A cet effet, il est prévu d'y implanter 30% de LLS
Ancien terrain de football à Saint-Aubin de Baubigné	Rue du stade à Saint-Aubin de Baubigné	Section 237AE n°70 et 71	A définir	12	4		2025	La commune envisage de créer un quartier de vie sur un ancien terrain de football à Moulins. A cet effet, il est prévu d'y implanter 30% de LLS (cette opération se fera si l'opération précédente ne peut se réaliser)
Site de la Mignauderie	Rue de la Bachelette - Mauléon-ville	Section BC n°91 et 92	IAA	15	15	A définir	2025	Dans le cadre du rapatriement des 20 lits du foyer de vie de la Mignauderie sur le site de l'hôpital local, le Département, la commune et IAA ont engagé une réflexion pour développer une offre de LLS sur le site ainsi libéré. Le déménagement des résidents du foyer de vie devrait être effectif dans le courant de l'année 2025 (les travaux sont en cours).
TOTAL (prévisionnel)					51			

Comme évoqué dans le volet 1, les indicateurs de tension par typologie montrent un besoin en petits logements important auquel la composition du parc HLM au 1er janvier 2022 ne répond pas complètement. Dans ce contexte, il paraît nécessaire que les bailleurs sociaux intègrent à leur programmation d'avantage de petits logements.

3.3 Les gisements fonciers potentiels repérés

Gisements potentiels	Adresse	Référence cadastrale	Surface du terrain	Zonage PLUi / OAP	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements sociaux estimé	Observations
Mauléon-ville	Route d'Escoubleau	Section AW n°151	29 539 m ²	1 AUh / AOP F du PLUi	50	15	La société Viabilis travaille actuellement sur le dossier. A ce stade une esquisse a été réalisée et des échanges sont en cours avec la collectivité pour adapter le projet.
Mauléon-ville	La loge Ligeron	Section ZL n°05	12 163 m ²	Uxb	30	30	La société EGDC, qui a racheté l'entreprise CMB, souhaite développer une opération en VEFA sur une réserve foncière à vocation économique. Cette opération devra faire l'objet d'une modification du PLUi pour zoner le terrain en Ub.
Le Temple	Impasse des sports	Section 323 A n°432, 470	10 000 m ²	Ub1	15	5	La commune est propriétaire d'un terrain qui servait, il y a quelques années, à la pratique du football. Cette emprise ne servant plus aujourd'hui au sport, il pourra être envisagé d'y développer une opération d'habitat.
Total logements locatifs sociaux potentiels sur gisements repérés :						50	

Les nouveaux projets repérés dans le tableau précisé au 3.2 correspondent aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Cette liste pourra être complétée au vu des projets nouveaux qui pourraient voir le jour sur la période triennale notamment à partir des gisements repérés dans le tableau précisé au 3.3.

La liste de projets proposés traduit l'ambition des signataires au vu du délai imparti, des capacités de production et du contexte actuel. Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune. Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires.

4. Autres projets

4.1 Le développement du parc privé conventionné

De manière complémentaire au soutien de la production de logements locatifs publics, il s'agit de soutenir le conventionnement de logements locatifs privés notamment dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH (cf programme AggloRénov) mise en œuvre depuis décembre 2021 jusqu'en novembre 2026. L'un des deux objectifs du programme est la production de logements locatifs conventionnés (LOC 2 ou LOC 3).

La Commune participe activement à ce programme porté par la Communauté d'Agglomération. Ainsi, afin de créer un réel effet levier et inciter plus fortement à la production de logements locatifs privés conventionnés, la commune de Mauléon abonde aux côtés de la CA2B aux aides de l'Anah pour la création de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3 (cf convention OPAH RU et convention OPAH). Il a ainsi été estimé la production de 10 logements locatifs conventionnés en LOC 2 ou 3 sur la période 2023-2025 à Mauléon.

Ces aides peuvent être complétées par ailleurs par les aides apportées par l'Agglomération et la commune dans le cadre d'un programme local.

Malheureusement, à Mauléon, il est aujourd'hui difficile de mobiliser les investisseurs privés sur des projets de conventionnement car l'écart entre les prix des loyers plafonnés et la réalité du marché local est trop important. Malgré les aides conséquentes pouvant être proposées cela ne suffit pas à inverser la tendance. Consciente de ces difficultés, la commune de Mauléon a par ailleurs revu récemment ses modalités d'intervention dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH en réaffectant ses aides sur les logements de plus grandes tailles afin de compléter l'apport financier de l'ANAH, aujourd'hui plafonné.

4.2 Une offre sociale disponible sur la commune mais ne pouvant pas être comptabilisée

4.2.1. L'offre d'hébergements médicalisés

Construite en 1967, l'EHPAD de la Châtillonnaise, géré par l'hôpital local de Mauléon, est en cours de restructuration. En effet, dans le cadre de son projet de développement, l'hôpital a lancé en 2021 d'importants travaux de démolition/reconstruction de ses 57 lits afin de proposer une offre adaptée aux standards actuels. Il est également prévu de rapatrier les 20 lits du foyer de vie de la Mignauderie sur le site. La livraison de l'ensemble des bâtiments est prévue pour le début de l'année 2025.

Malheureusement, la structure n'ayant pas souscrit de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, ce parc d'hébergements ne sera pas référencé en logement locatif social.

4.2.2. La communauté Emmaüs – Peupins

Une importante communauté EMMAUS est implantée dans le bourg de Mauléon-ville. Emmaüs réalise actuellement 4 logements supplémentaires. Malheureusement, au vu du statut de la plupart des Compagnons hébergés, une toute petite partie est conventionnée. Sur la vingtaine de logements actuellement occupés seuls 9 sont conventionnés.

5. Récapitulatif

Sur la période du CMS 2023-2025, il est envisagé la mise en service de 28 logements locatifs HLM. Ne sont pas comptabilisées, les opérations suivantes :

- Ilot Mauléon-Kirkel : mise en service des logements en 2026 (11 LLS) ;
- Ilot Bourneau : mise en service des logements en 2026 (4 LLS) ;
- Résidence du chemin vert : mise en service des logements en 2026 (10 LLS).

L'opération du Petit Séminaire est aujourd'hui conditionnée à la mobilisation de fonds complémentaires au vu du déficit trop conséquent à ce jour pour pouvoir réaliser l'opération (13 LLS).

Ces logements agréés lors de la période triennale précédente sont pris en compte dans le bilan triennal 2020-2022 mais ne figurent pas dans l'inventaire SRU du 1er janvier 2022.

En complément des 28 logements locatifs HLM, il est envisagé :

- l'agrément de 51 logements locatifs publics et/ou communaux et 50 logements locatifs sociaux sur la base des gisements fonciers repérés, soit un total de 101 LLS ;
- le conventionnement de 10 logements locatifs privés en LOC 2 ou LOC 3 dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH 2021-2026.

Soit un potentiel de 111 logements à agréer dans le cadre du CMS 2023-2025 (chiffre très ambitieux au vu du contexte actuel et du temps à mobiliser pour formaliser les opérations mais qui permet de souligner la dynamique enclenchée sur le territoire depuis 2020).

6. Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

6.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération

Dans la suite de la démarche collective enclenchée en 2021 et afin d'animer, coordonner et suivre la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal, la Communauté d'Agglomération animera une instance de partenariat qui se réunira en juin/juillet de chaque année avec les communes, les bailleurs et les services de l'Etat afin de travailler à une pré-programmation des logements locatifs sociaux et étudier les soutiens possibles pour encourager la production.

De manière complémentaire à cette instance, les communes et les bailleurs feront le point sur les projets potentiels sur chacune des communes.

6.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale

Le présent contrat donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

Un comité de suivi est constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Celui-ci est composé de représentants de :

- l'Etat
- la Commune et de son CCAS,
- la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
- les bailleurs sociaux signataires
- l'EPF NA
- Action Logement
- des associations à vocation d'hébergement et de réinsertion œuvrant sur le territoire

L'Etat réunit cette instance au moins une fois par an. Chaque signataire pourra également demander à l'Etat de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

La commune est chargée de présenter un état d'avancement de la mise en œuvre du présent contrat à chaque réunion de ce comité de suivi.

6.3 Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale. La mise en jour de la liste des projets de logements sociaux sera faite en comité de suivi et ne nécessitera pas d'avenant spécifique.

Fait en 6 exemplaires originaux,

à Bressuire, le

**La Préfète des Deux-Sèvres
Emmanuelle DUBEE**

**Le Président de la Communauté
d'Agglomération
du Bocage Bressuirais
Pierre-Yves MAROLLEAU**

**Pour le Maire de Mauléon
La 1^{ère} adjointe,
Claire PAULIC**

**Le Directeur général de
Deux-Sèvres Habitat
Fabrice OUVRARD**

**Le Directeur général de la
SA HLM Immobilière
Atlantic Aménagement
Thierry SURE**

**Le Directeur général de
Sèvre Loire Habitat
Jérémy BENOIST**



**CONTRAT DE MIXITE SOCIALE
DE LA COMMUNE DE MONCOUTANT SUR SEVRE
2023-2025**

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Entre :

La **Ville de Moncoutant sur Sèvre**, représentée par Monsieur Roland MOREAU, Maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du _____,

Et

La **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais**, par Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire en date du _____,

Et

L'**Etat**, représenté par Madame La Préfète des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE,

Et

Deux-Sèvres Habitat, représenté par son directeur général, Monsieur Fabrice OUVRARD, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration en date du _____,

Et

La **SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement**, représentée par son directeur général Monsieur Thierry SURE, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration de la SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement en date du _____.

Table des matières

EN PREAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE	4
PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MONCOUTANT SUR SEVRE	5
Volet 1 – points de repère sur le logement social sur la commune	15
1. EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL	15
2. ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE.....	17
3. DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU	28
4. LES MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL.....	31
Volet 2 – outils et leviers d'action pour le développement du logement social	32
1. ACTION FONCIERE.....	32
1.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours	32
1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance	32
1.3 Réflexions et actions complémentaires à engager.....	33
2. URBANISME ET AMENAGEMENT.....	34
2.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours	34
2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance	35
2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager.....	36
3. PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL.....	36
3.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours	36
3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance.....	39
3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager.....	40
4. ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES.....	40
4.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours	40
4.2 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance.....	42
4.3 Réflexions et actions complémentaires à engager.....	42
Volet 3 – objectifs, engagements et projets : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025	43
1. LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS A MENER POUR LA PERIODE 2023-2025	43
1.1 Les engagements de l'Etat.....	43
1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais..	44
1.3 Les engagements de la Commune.....	46
1.4 Les engagements des bailleurs	48
2. LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025	50
2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025	50
2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage	50
2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025	50
3. LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX (HLM ET COMMUNAUX) POUR 2023-2025	52
4. AUTRES PROJETS.....	54
4.1 L'offre d'hébergements médicalisés.....	54
4.2 Les foyers-logements.....	54
4.3 Le développement du parc privé conventionné	54
4.4 Récapitulatif.....	55
5. PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE	55
5.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération	55
5.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale	55
5.3 Effets, durée d'application, modalités de modification	55

EN PREAMBULE : ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

La commune de Moncoutant sur Sèvre est soumise aux obligations SRU depuis la création de la commune nouvelle de Moncoutant sur Sèvre au 1^{er} janvier 2019. Avec 10,46% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, il s'agit de dynamiser la production de logements locatifs sociaux.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

Moncoutant-sur-Sèvre étant entré dans la seconde période triennale, elle est, de fait, concernée par un objectif de rattrapage de 25%. C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Moncoutant sur Sèvre a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

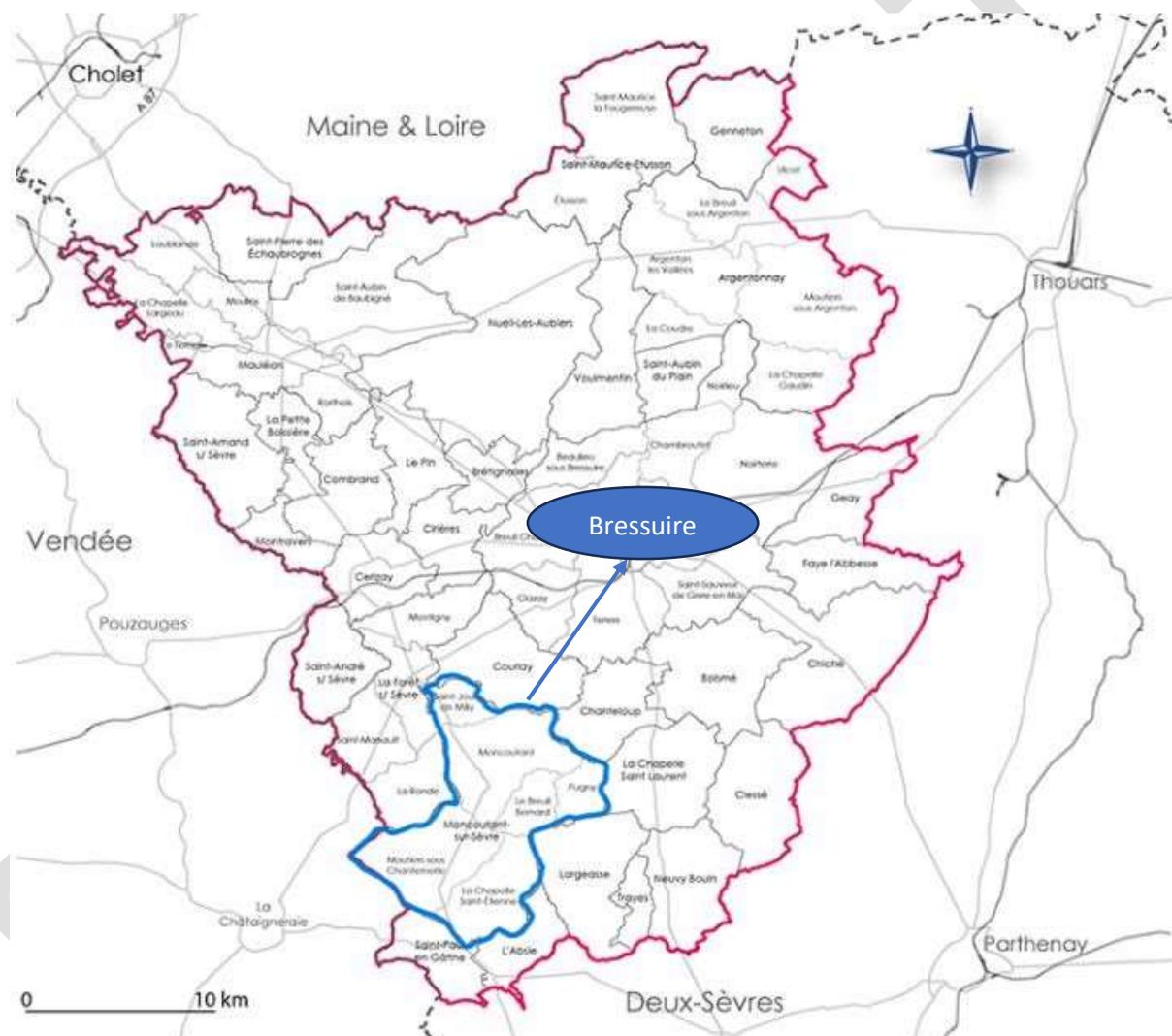
Ce premier contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet : Points de repère sur le logement social sur la commune
- 2^e volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MONCOUTANT SUR SEVRE

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre fait partie de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Née de la fusion de sept collectivités en 2014, l'Agglomération du Bocage Bressuirais regroupe à ce jour 33 communes et compte 74 029 habitants.

Le territoire de l'Agglomération est le suivant :



Moncoutant-Sur-Sèvre se situe dans le bassin sud-ouest de l'Agglomération à proximité de la Ville de Bressuire (17 km) dont elle bénéficie de l'influence notamment sur la zone d'emploi.

Pour remplir ses missions, la collectivité peut s'appuyer sur les compétences de l'intercommunalité et sur ses différentes actions menées dans les domaines de la politique de l'habitat, de l'urbanisme, du cadre de vie, de l'économie... différents documents de planification et de stratégie ont ainsi été élaborés (cf point 3 de ce volet).

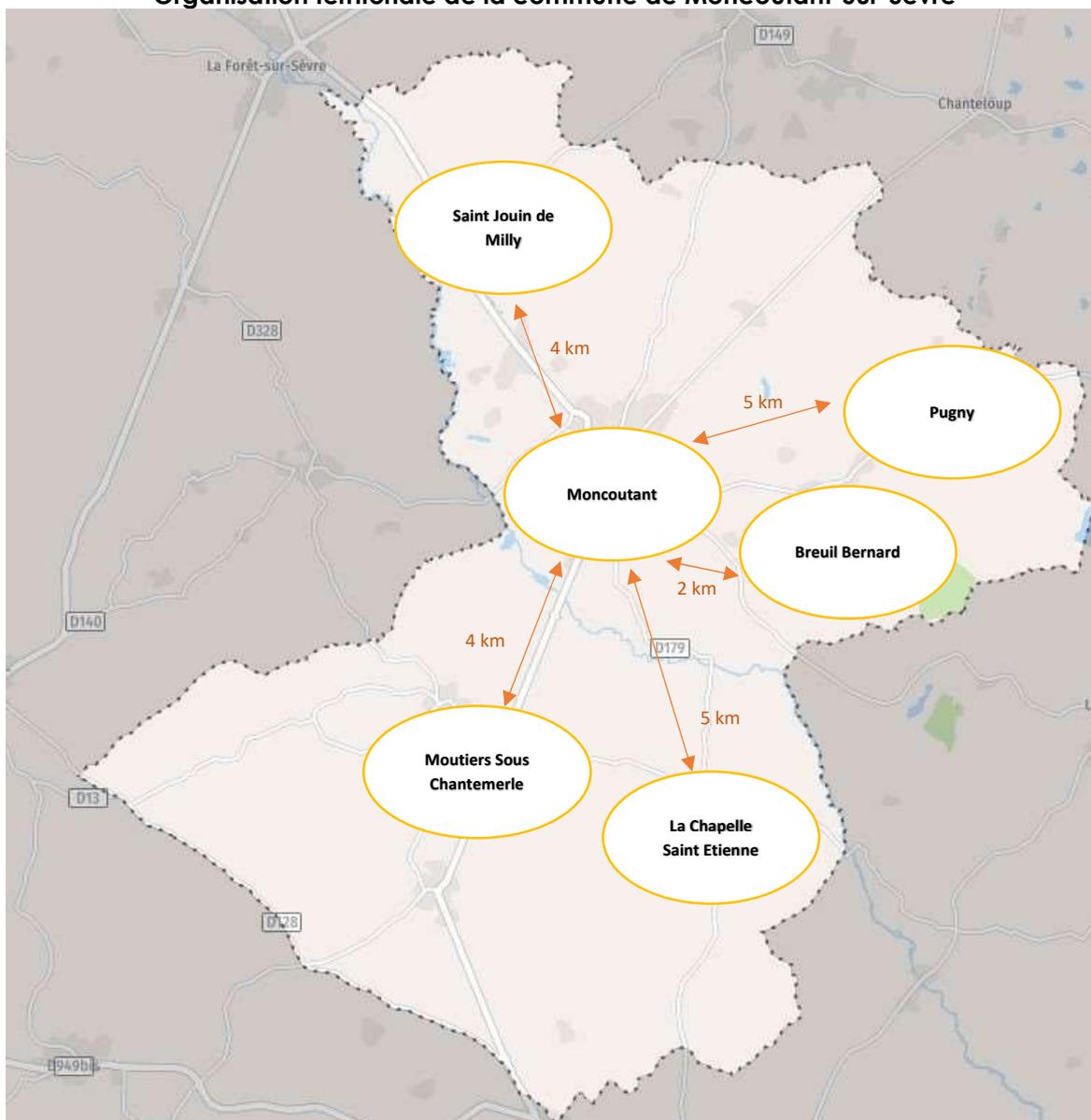
1. Organisation urbaine et spatiale de la commune

La commune nouvelle de Moncutant sur Sèvre est composée de 6 communes déléguées : Moncutant, La Chapelle Saint Etienne, Le Breuil-Bernard, Moutiers-sous-Chantemerle, Pugny et Saint-Jouin de Milly. Il n'y a pas de continuité urbaine entre la commune-centre et les communes déléguées. Elles sont distantes de 3 à 6,6 km pour les plus éloignées.

La commune-centre de Moncutant représente 63% du poids démographique total de la commune. Les communes déléguées ne disposent pas de la même attractivité que la commune-centre en matière de production de logements, cela est d'autant plus vrai pour les logements locatifs sociaux.

En 2020, la commune de Moncutant-Sur-Sèvre a une densité de population de 54,6 habitants au km².

Organisation territoriale de la commune de Moncutant-Sur-Sèvre

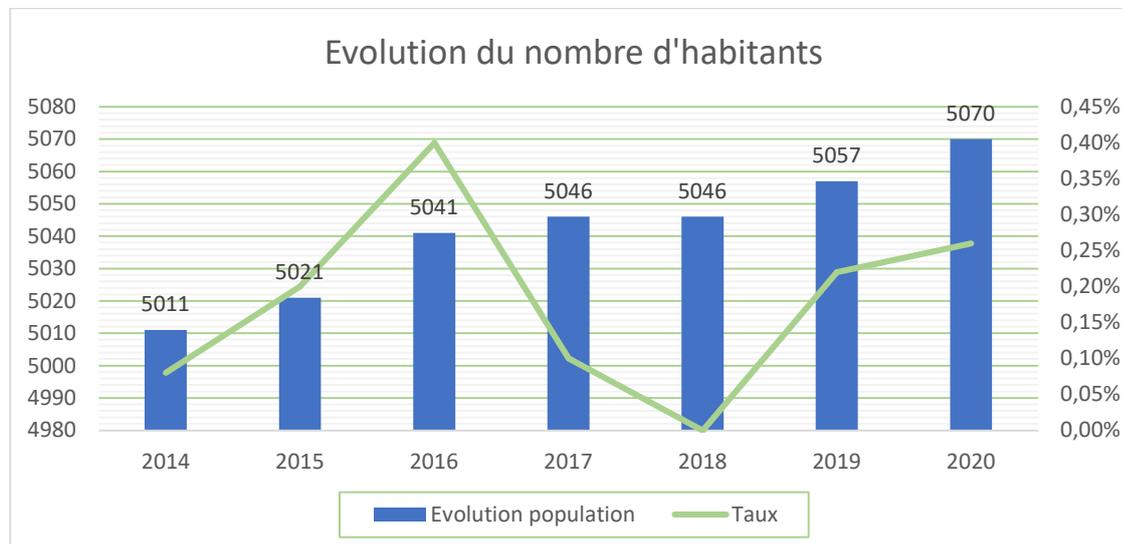


2. Portrait du territoire communal

EVOLUTION DE LA POPULATION :

Population (Insee 2020) : 5 070 habitants dont 3 155 habitants sur la commune centre (63 %)

Variation de la population, taux annuel moyen entre 2014 et 2020 : 0,2 %



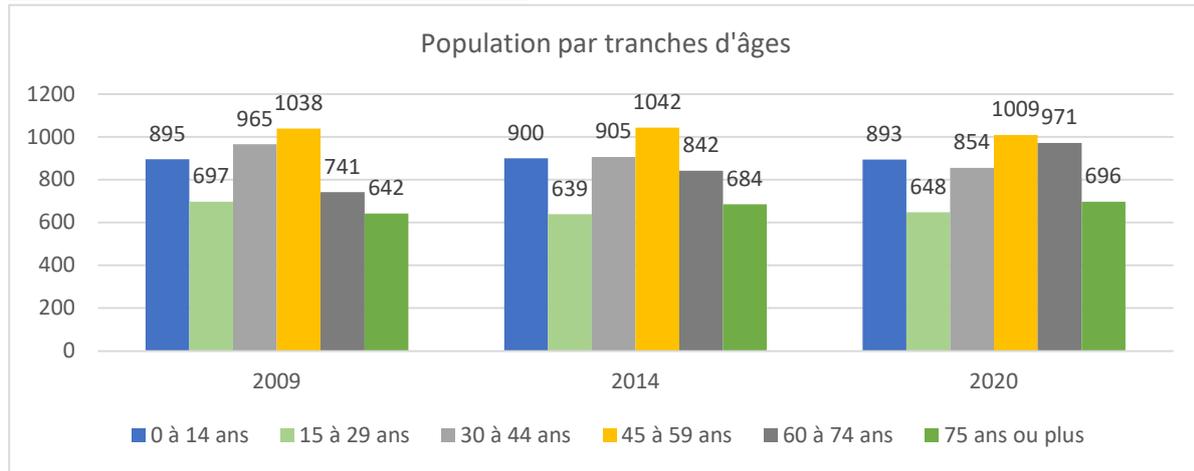
Source : données INSEE

Pour rappel, avant la fusion :

	Population municipale au 1 ^{er} janvier 2018	Nombre de résidences principales au 01/01/2018	Nombre de logements sociaux Au 01/01/2018	Taux de logements sociaux Au 01/01/2018
Moncutant	3 161 habitants	1 426	221	15,50%
La Chapelle St Etienne	321 habitants	154	9	5,84%
Le Breuil-Bernard	513 habitants	210	9	4,29%
Moutier sous Chantemerle	608 habitants	267	9	3,37%
Pugny	228 habitants	97	1	1,03%
St Jouin de Milly	190 habitants	81	3	3,70%
Moncutant sur Sèvre	5 021 habitants	2 235	252	11,28%

Données INSEE et SRU 2018

CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION :



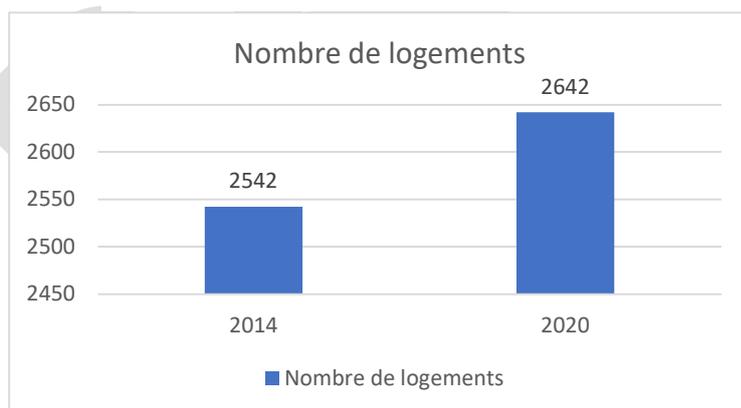
Source : données INSEE

Sur la commune, si la part des jeunes de moins de 15 ans reste stable, la catégorie des 15-29 ans diminue ainsi que **celle des jeunes actifs (30 à 44 ans)** entre 2009 et 2020. Pour cette dernière catégorie, cette baisse interroge notamment pour un territoire dynamique en matière d'emploi et pourrait être interprétée comme un déficit d'attractivité résidentielle ? Ce constat a aussi été repéré à l'échelle du territoire intercommunal dans le cadre de l'élaboration du nouveau Programme local de l'habitat.

En revanche, le **vieillessement de la population** est bien présent, avec une augmentation relativement forte des plus de 60 ans. En 2020, ils représentent 32,87% de la population totale soit 1 667 personnes dont 696 de 75 ans et plus (en 2009, ils représentaient 27,8% de la population totale, soit 1 383 personnes).

PARC DE LOGEMENTS :

En 2020, le parc de logements est composé de 2 642 logements dont 2 201 résidences principales occupées à 74,2% par des propriétaires occupants. 40% du parc de logements est situé en secteur diffus (hors zones U habitat du PLUi). 69,3% des résidences principales ont plus de 30 ans (dont 29,1% ont été construites avant 1946).



Source : données INSEE

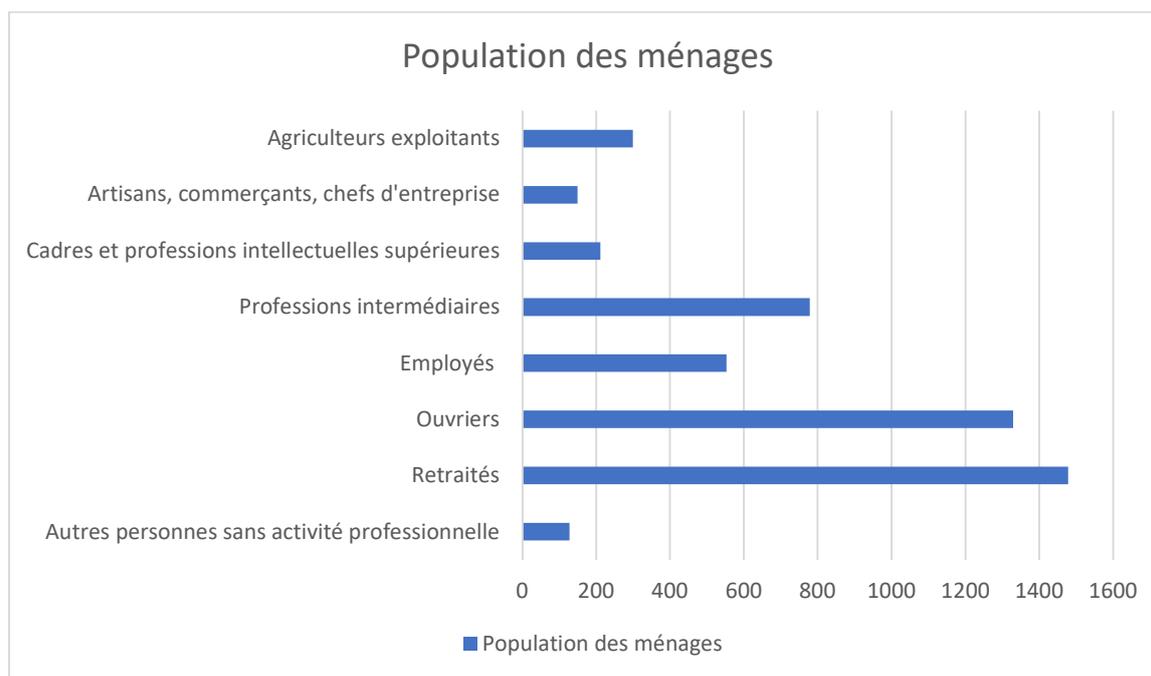
Il est constaté une évolution de + 3,93 % entre 2014 et 2020 avec 100 logements supplémentaires.

RESIDENCES PRINCIPALES ET RESIDENCES SECONDAIRES :

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	1527	1663	1837	1974	2099	2463	2542	2642
Résidences principales	1391	1504	1655	1729	1877	2072	2125	2201
Résidences secondaires et logements occasionnels	51	56	86	95	115	190	177	191
Logements vacants	85	103	96	150	107	201	240	249

Source : Insee, RP 1967 à 1999 dénombrements, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales

EMPLOIS, TAUX DE CHÔMAGE



Source : Insee, RP2020 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2023

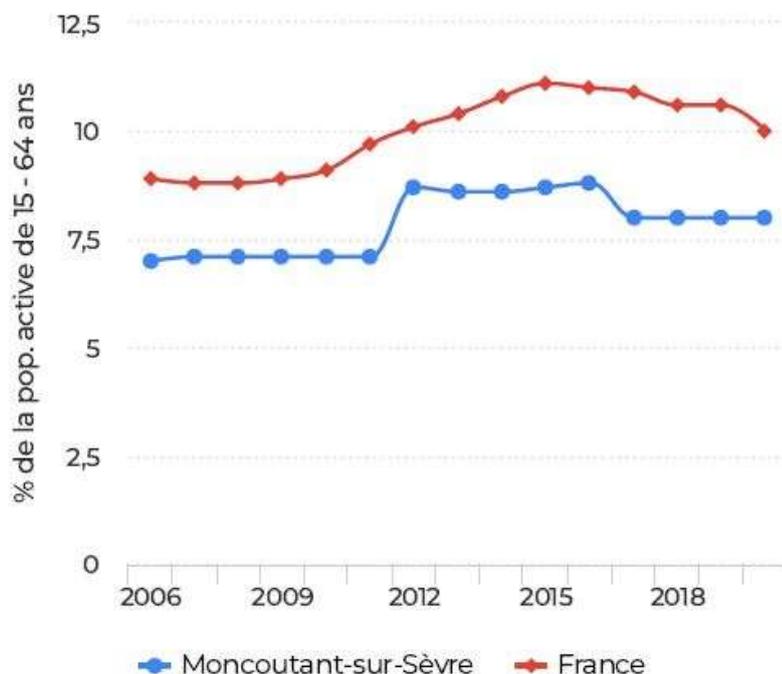
La part des personnes sans activité professionnelle représente 2,6 % de la population des ménages.

Emploi – Chômage au sens du recensement	Moncoutant-Sur-Sèvre
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2020	2295
Dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2020, en %	85,80 %
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2014 et 2020, en %	-0,2 %
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2020	77,8
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2020	8

Source : Insee, RP2014 et RP2020 exploitations principales en géographie au 01/01/2023

Le taux de chômage¹ de Moncoutant-Sur-Sèvre reste inférieur à celui de la population nationale comme le représente le graphique ci-dessous :

(source : Linternaute.com d'après l'Insee)



L'accès à l'emploi peut être mis en difficulté notamment par faute de moyens de locomotion. En effet, la commune de Moncoutant – pôle de centralité – bénéficie d'un arrêt de bus mais les autres communes déléguées ne sont pas desservies.

¹ Le taux de chômage présenté porte sur la population active âgée de 15 à 64 ans et s'entend au sens du recensement. L'Insee considère comme étant au chômage, toute personne active se déclarant à la recherche d'un emploi qu'elle soit inscrite ou non à pôle emploi.

Plusieurs lignes bénéficient d'un arrêt sur la commune déléguée de Moncoutant il s'agit de l'axe Niort – Cerizay, l'axe Moncoutant – La Chapelle Saint Laurent et l'axe Moncoutant – Bressuire. Les horaires ne sont pas constants tout au long de la journée et peuvent être incompatibles avec les heures d'embauche et de débauche.

D'autres modes de déplacement peuvent être utilisés et notamment le vélo avec un accès facilité à plusieurs communes du territoire par la voie verte, le covoiturage avec une aire présente sur la commune déléguée de Moncoutant ainsi que le transport solidaire en lien avec le secours catholique. Toutefois et pour ce dernier mode de transport, il apparaît incompatible avec une activité professionnelle nécessitant des transports réguliers.

Par ailleurs, il s'agit d'une commune rurale comme l'indiquent plusieurs indicateurs :

La densité de population : avec 54,6 habitants au km² (En France, la densité moyenne de population est de 119 habitants au km² en 2020).

Et si on se réfère à la grille communale de densité* (mise en ligne par l'INSEE le 17 mai 2023), la commune de Moncoutant sur Sèvre est définie comme un bourg rural appartenant à la classe **« communes rurales »**.

** cette grille permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants sur leur territoire. Elle permet ainsi de distinguer trois types de communes : les communes densément peuplées, les communes de densité intermédiaire, les communes rurales. Au sein des communes rurales, sont distingués les « bourgs ruraux », le « rural à habitat dispersé » et le « rural à habitat très dispersé ».*

Le territoire de la CA2B et notamment la commune de Moncoutant sur Sèvre se situe **en zone détendue C pour le logement** selon le classement géographique national, issu de l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce constat ne fait donc pas exception aux problèmes de mobilité qui touchent principalement ce secteur.

Il est certain que les personnes ne bénéficiant pas d'un moyen de locomotion personnel s'exposent à rencontrer davantage de difficultés dans la recherche d'un emploi ou dans l'exercice de leurs activités professionnelles.

Une demande particulière a été faite dans le cadre de l'analyse des besoins sociaux, dans laquelle la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre s'est engagée, pour travailler la question des mobilités.

C'est un axe fondamental.

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre travaille également sur son schéma des mobilités pour permettre de créer des liaisons douces entre toutes les communes déléguées composant aujourd'hui Moncoutant-Sur-Sèvre.

Cette problématique se répercute sur la question de l'habitat et notamment sur l'implantation des logements locatifs sociaux. En effet, Moncoutant-Sur-Sèvre bénéficie d'un dynamisme économique certain et d'un bassin d'emploi pertinent, pour autant, l'influence d'autres pôles économiques et unités urbaines telles que Bressuire, Cerizay ou autres sont à prendre en considération.

Une personne ayant peu de mobilités aura des difficultés à tenir les contraintes horaires liées à un emploi nécessitant une présence physique et qui serait situé sur une autre collectivité territoriale.

Une réflexion est donc à mener avec les différents bailleurs sociaux pour discuter de l'opportunité du bassin d'implantation de logements locatifs sociaux en s'appuyant sur les

données connues qui permettent de mieux appréhender le profil des demandeurs sur ce secteur.

La commune réfléchit en revanche, à proposer à ses habitants, un espace de co-working facilitant le lien entre lieu de résidence dans un secteur rural et poursuite d'une activité professionnelle dans un lieu propice et bénéficiant de tous les équipements nécessaires.

3. Les documents de planification territoriale et de stratégie applicables sur la commune

Le SCOT de l'Agglomération du Bocage Bressuirais (2017-2031) :

Opposable depuis le 3 mai 2017, le SCOT fixe un cadre de référence pour les domaines d'actions liés à l'aménagement du territoire (habitat, déplacements, économie, environnement...). Son élaboration a été menée en cohérence et concomitamment au PLH du Bocage Bressuirais 2016-2021.

Le PLUi de l'Agglomération du Bocage Bressuirais opposable depuis le 3 janvier 2022) :

A l'échelle du territoire intercommunal, les objectifs de production nouvelle de logements ont été fixés à 367 logements par an. L'objectif de production de logements pour Moncoutant sur Sèvre est de 25 logements par an (dont 16 pour Moncoutant).

Le PLUi expose au sein de son règlement une obligation de production de 20% minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1ha dans les villes centres de Bressuire, Mauléon, Moncoutant et la commune de Nueil-Les-Aubiers.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) du PLUi identifient, sur les zones ouvertes à l'urbanisation et les dents creuses les plus conséquentes, des principes d'aménagement et la production de logements associées. Les opérations de production de logements locatifs sociaux devront s'inscrire en cohérence avec ces OAP qui seront amenées à évoluer (cf. volet 3).

Le Programme Local de l'Habitat du Bocage Bressuirais (2016-2021 prorogée jusqu'en 2024)

En cohérence avec le SCOT 2017-2031, ce premier Programme Local de l'Habitat s'est structuré autour d'une orientation principale : pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les lotissements. Ce PLH a été prorogé jusqu'en 2024 afin de travailler à l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2029.

Les travaux d'élaboration du nouveau PLH sont en cours. A l'échelle du territoire intercommunal, quelques éléments de diagnostic issus de ces travaux peuvent ainsi être présentés :

- Un parc locatif social assez bien réparti sur le territoire s'appuyant sur les principaux pôles du territoire,
- Un parc composé aux 2/3 de logements individuels, des logements de typologie T3 et T4 en grande majorité (82%),
- Un parc de logements locatifs anciens (+ de 55% de plus de 30 ans et seul 4% de moins de 5 ans)
- Une nouvelle dynamique de production depuis 2022 sur Bressuire et Mauléon notamment (projets listés dans les CMS 2021-2025) (premières mises en service des logements attendues pour fin 2023/2024),
- Une tension locative qui augmente notamment sur la commune de Bressuire et les communes dotées en emploi (Cerizay, Nueil-Les-Aubiers)

Les orientations sont en cours de définition actuellement. Toutefois, sur le volet production de

logements, afin d'être cohérent avec le PLUi mis en œuvre depuis 2022, il est proposé de maintenir l'objectif de production de 367 logements par an et la territorialisation définie pour cet objectif de production sur le territoire intercommunal.

Pour les objectifs de production de logements locatifs sociaux, ils devront être appréciés non seulement au regard des objectifs SRU mais aussi au vu de l'organisation territoriale et du marché du logement afin de rechercher un rattrapage progressif et adapté.

Des démarches de revitalisation enclenchées mais complexes

Au-delà de la question de la production de logements sociaux, le Schéma de Cohérence Territorial et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération, mettent en évidence des signaux de pertes d'attractivité des centres-bourgs.

La commune s'engage dans la convention cadre « Opération de revitalisation de territoire » et « Petite Ville de Demain » :

Dans ce contexte, la commune de Moncoutant sur Sèvre et la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (CA2B) ont été retenues par la Région dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêts « revitalisation des centres-bourgs et centres-villes de Nouvelle-Aquitaine ». Par ailleurs, au vu des enjeux de revitalisation partagés et des démarches déjà initiées à l'échelle intercommunale et communale, les communes d'Argentonay, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Nueil-les-Aubières en collaboration avec la CA2B ont été également retenues dans le cadre du programme national « Petite ville de Demain ». Une convention d'adhésion Opération de Revitalisation des Territoires a été signée en septembre 2021 et un plan guide est en cours de finalisation. La convention ORT a été signée en avril 2023.

Descriptif succinct des points clés :

Historiquement, la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre est organisée autour d'un pôle de centralité et de proximité matérialisé en la commune de Moncoutant. Les communes déléguées gravitent autour avec une typologie plus rurale.

L'objectif est de pouvoir conserver une dynamique sur l'ensemble du territoire de Moncoutant-Sur-Sèvre en structurant les liens et en favorisant les liaisons douces.

L'attractivité de Moncoutant par rapport aux autres communes déléguées est indéniable et plusieurs actions issues du plan guide permettent de renforcer son attractivité et son dynamisme autour d'actions en faveur de l'économie, du commerce, du logement, ...

C'est par exemple le cas des fiches actions suivantes :

- Accompagner le développement du site de Pescalis et de la Morinière
- Requalifier les axes structurants de Moncoutant en valorisant les entrées de ville
- Développer une stratégie foncière autour des gisements fonciers bâtis, non bâtis et des friches
- Maintenir la dynamique commerciale du centre bourg de Moncoutant-Sur-Sèvre
- Accompagner la création d'une offre commerciale et de service alternative dans les bourgs délégués
- Réhabiliter une cellule commerciale ou un local d'activité et encourager l'installation de nouveaux commerçants
- Repenser et aménager les espaces publics du centre-bourg de Moncoutant en les adaptant aux usages actuels et à venir
- Permettre l'amélioration des logements et leur adaptation aux modes d'habiter
- Dynamiser la production de logements locatifs notamment sociaux
- Construire ou réhabiliter des logements en habitation inclusive dans les futurs projets
- Mener des actions expérimentales pour imaginer l'habitat de demain
- Proposer un parcours résidentiel et accompagner au bien vieillir

- Accompagner la transmission des entreprises commerciales du territoire et les créations d'activité
- ...

Pour se faire, des programmes d'acquisition par la collectivité ont pu être lancés afin de pouvoir être acteur et moteur dans la proposition de foncier aux bailleurs sociaux mais également favoriser l'implantation de commerce.

Ces programmes d'acquisition sont essentiels aujourd'hui car la commune ne dispose que de peu de foncier disponible pour envisager de nouvelles opérations.

Le plan guide en cours d'élaboration s'intéresse à conforter les communes déléguées dans leur structuration en garantissant le maintien d'équipements et de services publics (écoles, mairies, commerces, ...) et en recherchant un équilibre entre la commune-centre et les communes déléguées.

L'habitat est également concerné en amenant à une réflexion foncière et en contactant les bailleurs sociaux afin de favoriser les productions.

La diversité de l'offre ainsi pensée avec des logements accessibles en centre-bourg pour les personnes ne bénéficiant pas de mobilités principalement mais également une proposition plus "campagne" tout en gardant un confort de vie et d'accès à un service public de qualité permettront, sans nul doute, d'attirer de nouveaux habitants qui pourront se projeter dans la commune de Moncutant-Sur-Sèvre.

Plus largement, la commune réfléchit également à des modes d'habitats alternatifs qui correspondent à un besoin plus spécifique de certains âges de la vie : habitat jeune, habitats regroupés pour personnes handicapées vieillissantes, habitat pour séniors, béguinage, ...

L'enjeu est de pouvoir diversifier son offre et valorisant ses acquis territoriaux, ses commerces de proximité, son offre d'accès aux soins, ses logements adaptés, ...

D'ailleurs, la commune s'engage dans une démarche d'analyse des besoins sociaux qui permettra de mieux appréhender les besoins de son territoire et, sur l'année 2024, le recensement de la population aura lieu permettant également de mieux caractériser les profils des ménages et leur composition.

VOLET 1 – POINTS DE REPERE SUR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

1. EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL

La commune de Moncoutant-Sur Sèvre est soumise aux obligations de la loi SRU que depuis la création de la commune nouvelle en date du 1^{er} janvier 2019.

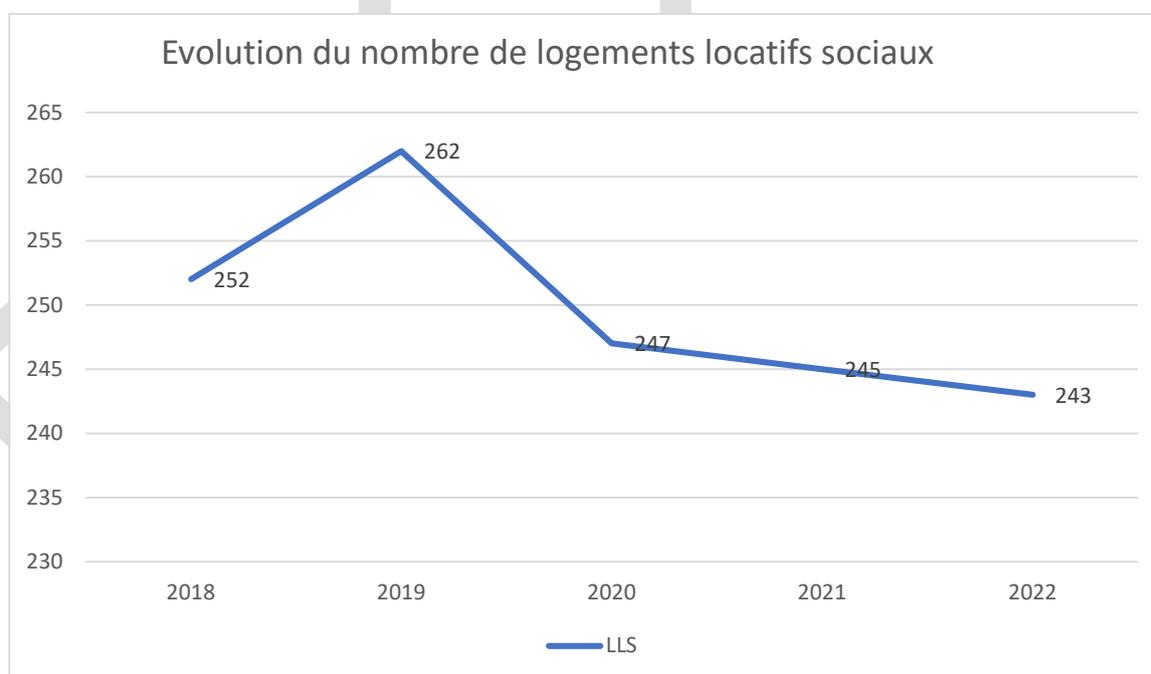
La première période triennale a été soumise à un moratoire concernant le prélèvement mais qui ne s'appliquait pas aux objectifs de rattrapage.

Il est à noter que depuis l'entrée en vigueur de la loi 3DS, la commune de Moncoutant-sur-Sèvre dispose d'un rattrapage perpétuel du déficit et non plus d'une durée de rattrapage limitée à 5 périodes triennales comme précédemment.

Cette première période a donc coïncidé avec la structuration de la commune nouvelle. Ce temps d'adaptation et celui de mise en fonctionnement avec l'ensemble des communes composant la commune nouvelle ont été chronophages et c'est pourquoi, l'ensemble des objectifs n'ont pu être réalisés.

La commune a toutefois conscience du besoin et de ses obligations et tend aujourd'hui à mener une politique en faveur de l'habitat qui concourt à remplir les objectifs définis.

Ces éléments de contexte amènent à regarder cette courbe sur un versant factuel et ne reflétant pas la politique voulue par la collectivité. En effet, la dynamique s'enclenche véritablement sur cette deuxième période triennale.



Cette courbe en baisse s'explique principalement par la vente de logement locatif social par les bailleurs sociaux. Sur la période triennale 2020-2022, 16 logements ont été cédés et sortent en conséquence du parc éligible.

La volonté communale de s'engager dans une démarche de production de logement locatif sociaux est indéniable. Malheureusement et sur cette première période triennale, le temps a manqué pour pouvoir avoir une vision stratégique concourant à une production effective.

Il est à rappeler ici que la commune a été soumise aux objectifs de la loi SRU par le fait même de la création de la commune nouvelle. Cette création, et principalement à ces premiers mois de vie, doit se structurer, s'organiser, définir les priorités pour concourir à mettre en œuvre les actions.

Dans le même temps, la crise COVID est intervenue et a indéniablement freinée les dynamiques instaurées (confinement, priorité axée sur le champ médico-social et personnes vulnérables, impact économique, ...).

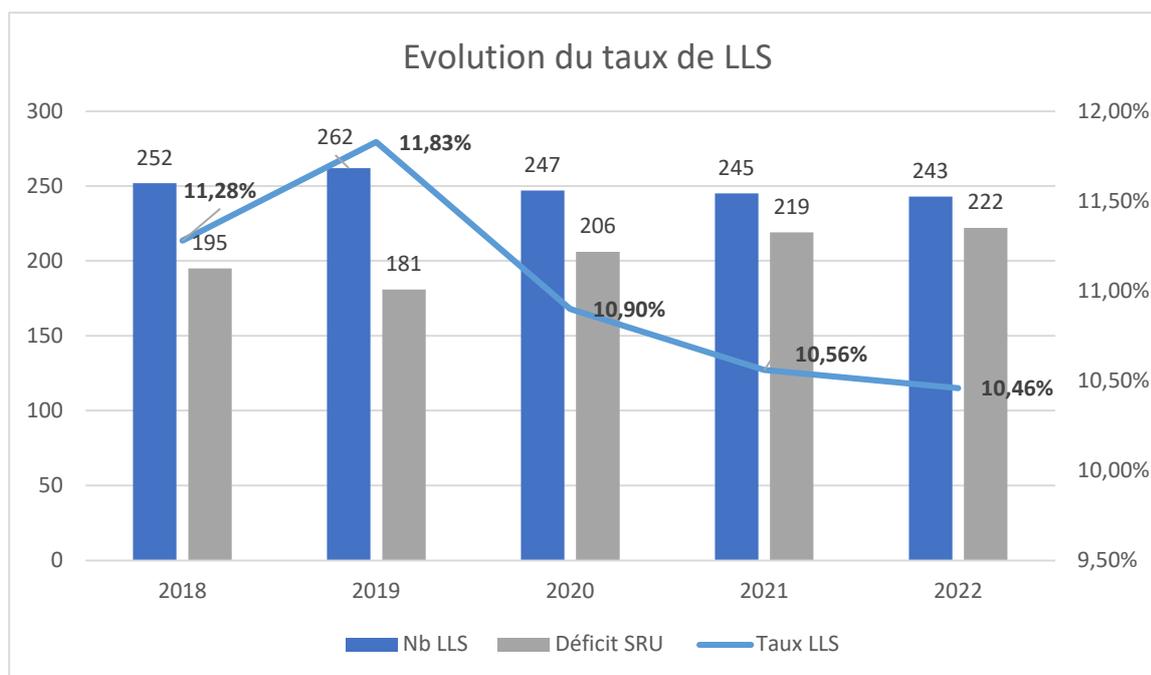
De façon très pragmatique, cette première période d'exonération n'a pu être mise à profit pour définir des objectifs atteignables pour la seconde période triennale. C'est d'ailleurs pour ces raisons que la commune a présenté une demande d'exemptions pour cette dite période.

Malgré le fait que les objectifs de rattrapage n'ont pas été réalisés, il a été constaté une évolution des résidences principales constante depuis 2009.

L'objectif de rattrapage SRU entre 2018 et 2022 augmente de + 13,85 %.

La commune de Moncutant-Sur-Sèvre avec l'élaboration de ce contrat de mixité sociale s'engage à étudier avec les bailleurs sociaux toutes les opportunités de création de logements locatifs sociaux d'avenir. Les projets doivent être travaillés pour correspondre à la fois aux réalités territoriales et aux besoins de demain qui plus est dans un contexte où l'on constate une raréfaction du foncier disponible.

La question est donc de regarder la correspondance entre la volumétrie de LLS demandée dans le cadre des objectifs SRU et les caractéristiques territoriales (mobilité, emploi, demandes, ...) pour arriver à conceptualiser des projets pérennes.



A la lecture de ce graphique, on s'aperçoit que si le nombre de logements locatifs sociaux a pu être maintenu sur la période avoisinant les 250 logements, le déficit SRU a lui, augmenté à compter de l'année 2020. En effet, l'augmentation du nombre de résidences principales ne s'est pas accompagnée d'une production de logements locatifs sociaux en proportion.

L'enjeu pour la collectivité est donc de pouvoir acter une démarche de production intensive pour combler le déficit avec des difficultés structurelles et conjoncturelles.

Conjoncturelle car la crise économique vécue à l'heure actuelle rend les opérations immobilières plus complexes à appréhender de la part des bailleurs sociaux.

Le phénomène structurel est également à prendre en considération et tient quant à lui à la configuration même de la commune.

Les communes déléguées bénéficiant d'une attractivité moindre par rapport au pôle de centralité, l'implantation est plus difficile à concevoir de la part des bailleurs sociaux.

De façon générale, malgré la volonté de la commune à mettre en avant une politique affichée et soutenue de production, il n'en demeure pas moins que la conception et la réalisation des projets sont chronophages. La présentation du foncier, l'étude économique du projet et la production en elle-même prennent plusieurs années, ce qui amène à un décalage avec les bilans triennaux SRU.

La méthodologie et l'ancrage politique communal dans la production de logements locatifs sociaux doivent être toutes aussi regardées que les données chiffrées de réalisation.

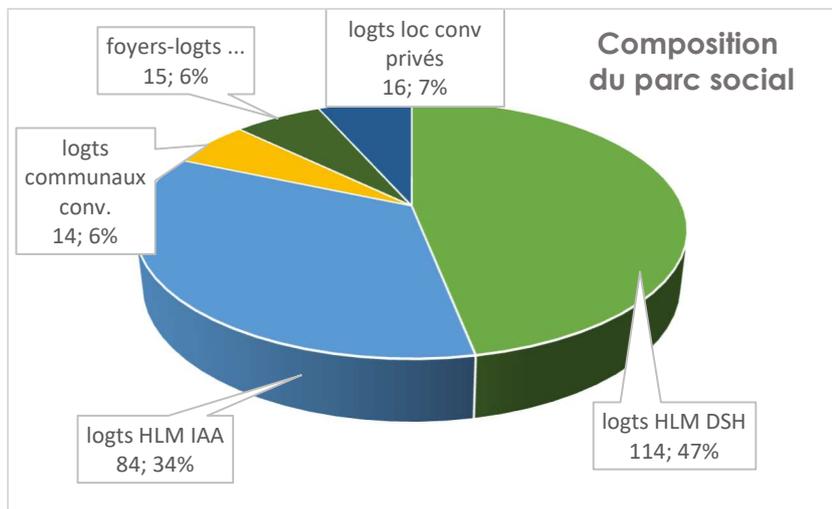
2. ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Quelques données de cadrage doivent être retranscrites pour permettre une analyse détaillée de la situation du parc social et de la demande locative sociale.

Sur les 2 201 résidences principales recensées sur la commune, 74,2% sont occupées par des propriétaires occupants et à 24,6% par des locataires (données Insee, RP 2020).

2.1 Les caractéristiques du parc social existant sur la commune

2.1.1 Composition du parc social

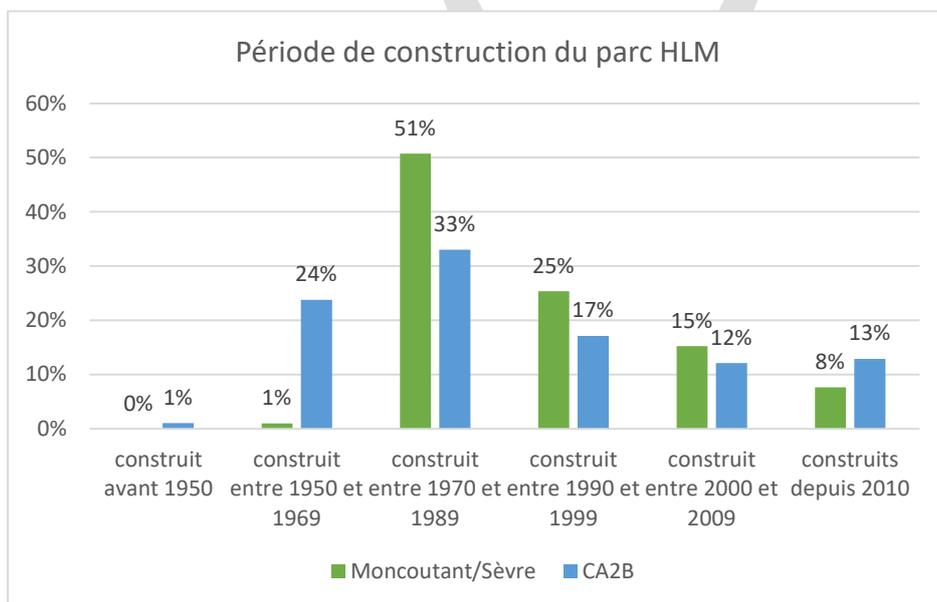


Au 1^{er} janvier 2023, sur les 243 logements décomptés SRU, la commune de Moncoutant sur Sèvre compte 198 logements locatifs HLM soit 81% de la totalité du parc social. Le reste du parc social se répartit pratiquement à part égale entre les logements locatifs conventionnés privés (16 logements), l'EHPAD des Bleuets (45 chambres équivalent à 15 logements) et 14 logements locatifs communaux.

Source : inventaire SRU, au 1^{er} janvier 2023

Par ailleurs, le parc HLM est détenu par Deux-Sèvres Habitat (58% du parc HLM) et Immobilière Atlantic Aménagement (42% du parc HLM). Ce parc est constitué à 79,2% de logements individuels (données RPLS, 2022).

2.1.2 Un parc HLM ancien



77% du parc HLM de Moncoutant sur Sèvre a été construit avant 2000 soit 152 logements sur 197 logements HLM (à l'échelle de la CA2B, 75% du parc a été construit avant 2000).
Source : Données RPLS, 2022

Selon les données RPLS 2020, 74% de ces logements sont classés en étiquette E ou F (aucun n'est classé G) (sur la CA2B, 50% du parc). Il y a donc un

réel besoin de rénovation énergétique du parc HLM existant. Les bailleurs sociaux, à travers leur CUS, se sont engagés à la rénovation énergétique progressive des logements les moins bien classés (notamment les logements classés F et G) anticipant l'application de la loi Climat et Résilience qui prévoit d'interdire la location de ces logements à partir de 2028.

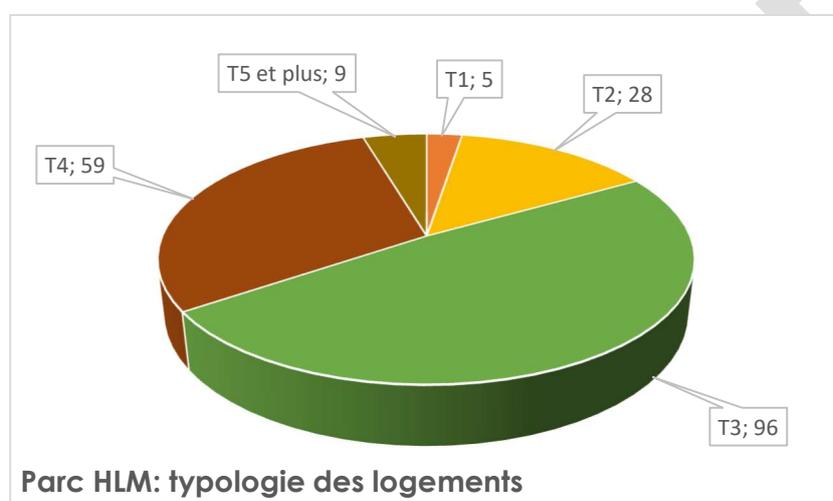
Une attention à porter sur les plans de vente des bailleurs sociaux et sur la reconstitution de l'offre

En parallèle, les bailleurs HLM ont précisé des plans de vente d'une partie de leur parc social (plan de vente inscrit dans leur Convention d'Utilité sociale (CUS) ou réassort depuis.

Ainsi, sur Moncoutant sur Sèvre, Deux-Sèvres Habitat a inscrit 4 logements HLM dans sa CUS 2021-2026. Sur ces 4 logements inscrits, 1 a été vendu à l'occupant et 2 ont été vendus vacants depuis 2021.

Immobilière Atlantic Aménagement a prévu dans sa CUS 2019-2025 la mise en vente de 20 logements HLM sur Moncoutant sur Sèvre. Ce plan de vente n'a pas fait l'objet d'un réassort. Sur ces 20 logements inscrits, 2 ont été vendus à l'occupant et 8 ont été vendus vacants.

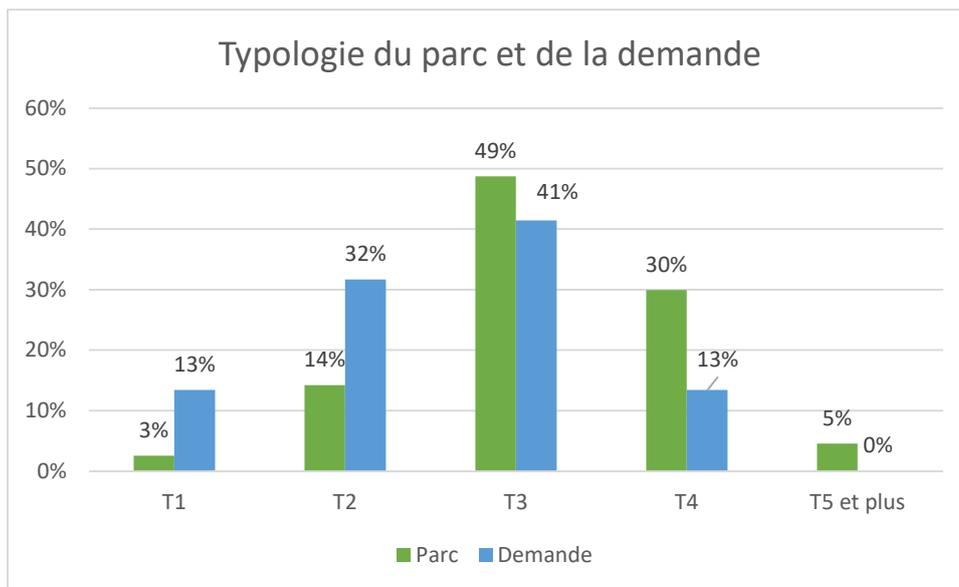
2.1.3 Une majorité de logements de typologie T3 et T4



Comme sur le territoire de la CA2B, on note une majorité des logements de type T3 et T4 correspondant à 78% du parc en 2022 avec toutefois, une part de logements T1 / T2 et de logements T5 et + comparable à la répartition présente sur le territoire de la CA2B (17% de T1/T2 et 4,5% de T5 à Moncoutant sur Sèvre et sur la CA2B, 14% de T1/T2 et 4% de T5 et+).

Source : Données RPLS, 2022

Si on se réfère à la demande en logements HLM formulée en 2021 sur la commune de Moncoutant sur Sèvre, on repère un besoin en petits logements plus important aujourd'hui et pour lequel la structuration du parc HLM au 1^{er} janvier 2022 ne répond pas complètement :



Source : Parc HLM, données RPLS, 2022 et demandes, données SNE, 2021.

2.1.4 Loyers et financements

En 2022, le montant moyen du loyer mensuel à Moncoutant sur Sèvre est de 5,06€/m² (contre 5,19€/m² à l'échelle du Département), ce qui peut s'expliquer en partie par l'ancienneté du parc HLM et la structuration du parc (avant tout des logements PLUS et PLAi).

Moncoutant/Sèvre	Parc en 2022	Projets agréés 2020-2022
logts PLAi	7	7
logts PLUS	178	3
logts PLS	12	0
TOTAL	197	10

Sources : RPLS 2022 et pré-programmation des projets

90% du parc HLM actuel est du logement HLM financé par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). Sur les 10 projets de logements agréés sur la période triennale 2020-2022, 7 sont des logements PLAi (résidence Habitat Jeunes et logements pour des personnes âgées handicapées). Peu de logements PLS sont aujourd'hui présents dans le parc HLM. Il faut noter aussi l'absence de logements financés en PSLA.

Zoom sur les financements :

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : dispositif majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux et répondant à un objectif de mixité sociale.

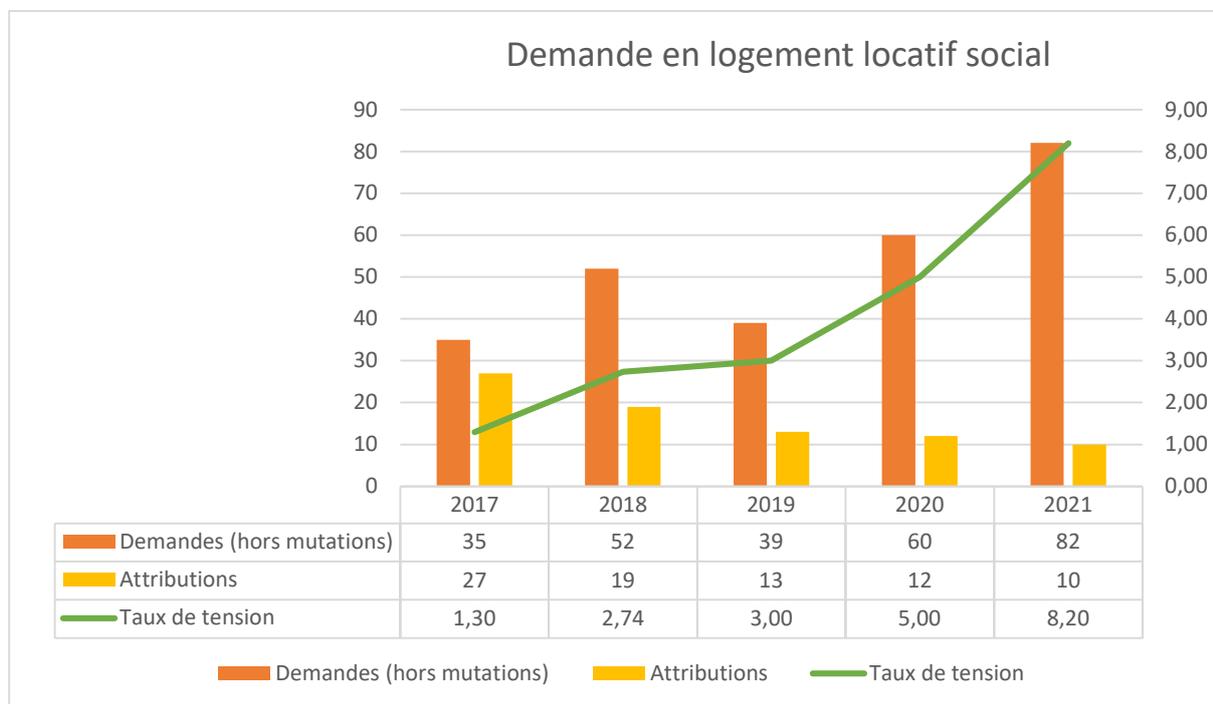
PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : dispositif de financement permettant de produire des logements destinés à des personnes rencontrant des difficultés économique et sociales pour se loger. Dans le cadre du PLH de la CA2B, l'objectif de production est de 30% de logements PLAi minimum.

PLS (Prêt Locatif Social) : dispositif de financement permettant de produire du logement locatif intermédiaire destiné aux ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources du logement HLM classique (PLUS).

PSLA (Prêt Social location accession) : dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant.

2.2 La demande locative sociale

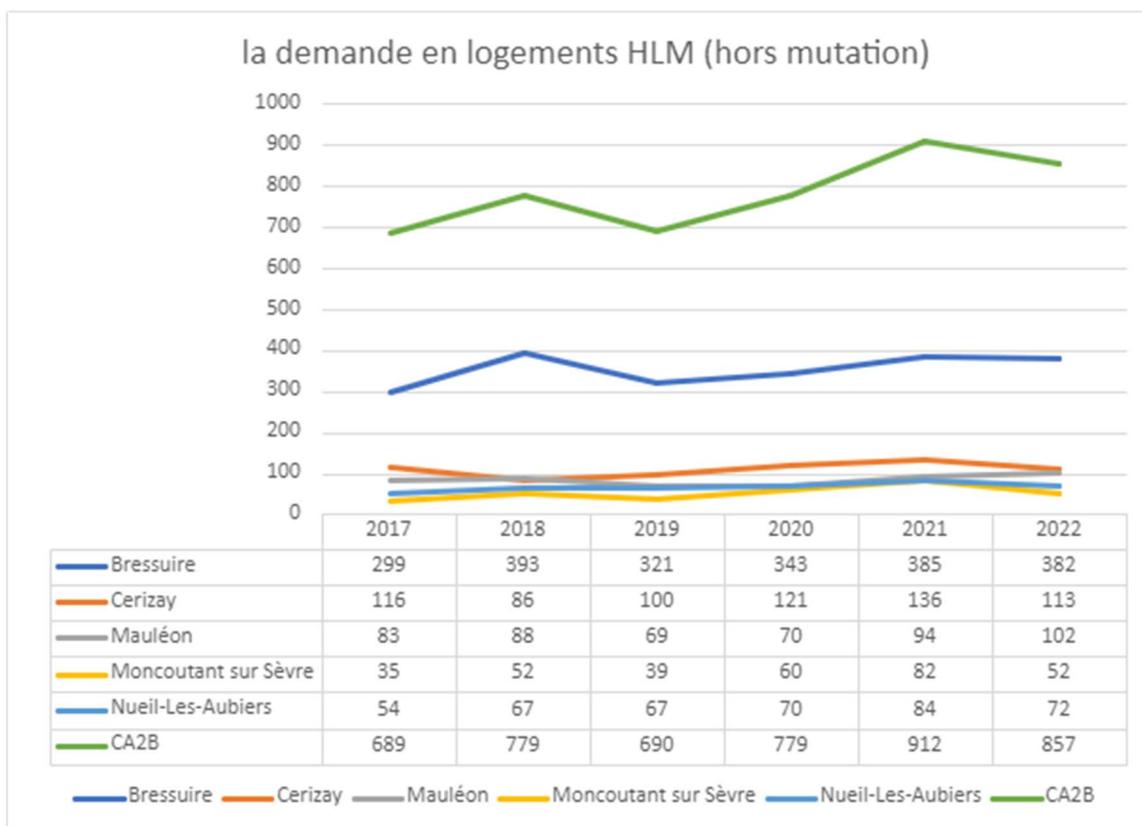
2.2.1 Une tension locative qui augmente



Source : données SNE 2017 à 2021

Depuis 2017, la demande en logement locatif social sur la commune de Moncoutant sur Sèvre a fortement augmenté, passant de 35 demandes en 2017 à une moyenne de 65 demandes annuelles entre 2020 et 2022. Or en parallèle, le nombre d'attributions a diminué amenant à un taux de tension en 2021 à 8,20 ; une tension locative qui augmente aussi à l'échelle de la CA2B (4,63 en 2021) ou du Département des Deux-Sèvres (4,55 en 2021). Il s'agit d'une tendance nationale au regard du contexte actuel (avec l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, le parcours résidentiel s'est enrayé et de moins en moins de locataires libèrent leur logement HLM. Celui-ci est devenu une solution de plus en plus pérenne pour de nombreux ménages aux revenus modestes qui n'ont plus la capacité d'accéder à la propriété).

Ce qui est assez compliqué à appréhender et à anticiper, c'est qu'en 5 ans, le taux de tension est passé de 1,30 en 2017 (territoire détendu) à 8,20 en 2021. Ainsi, même s'il faut prendre en compte cette tension plus importante sur le parc locatif social et son évolution à la hausse, l'analyse méritera d'être affinée sur une plus longue période car il s'agit ici d'un calcul basé sur un volume de données peu important.



En 2022, la commune de Moncoutant sur Sèvre représente 6% de la demande en logements HLM du territoire intercommunal (en 2017, elle représentait 5% de la demande) dans la même tendance que les autres communes SRU (hormis Bressuire).

2.2.2 Un taux de rotation qui diminue

Au 1^{er} janvier 2022, il est comptabilisé 6 logements HLM vacants sur Moncoutant sur Sèvre pour un taux de vacance totale de 3,09 (2,04 à l'échelle de la CA2B et 2,62 à l'échelle des Deux-Sèvres).

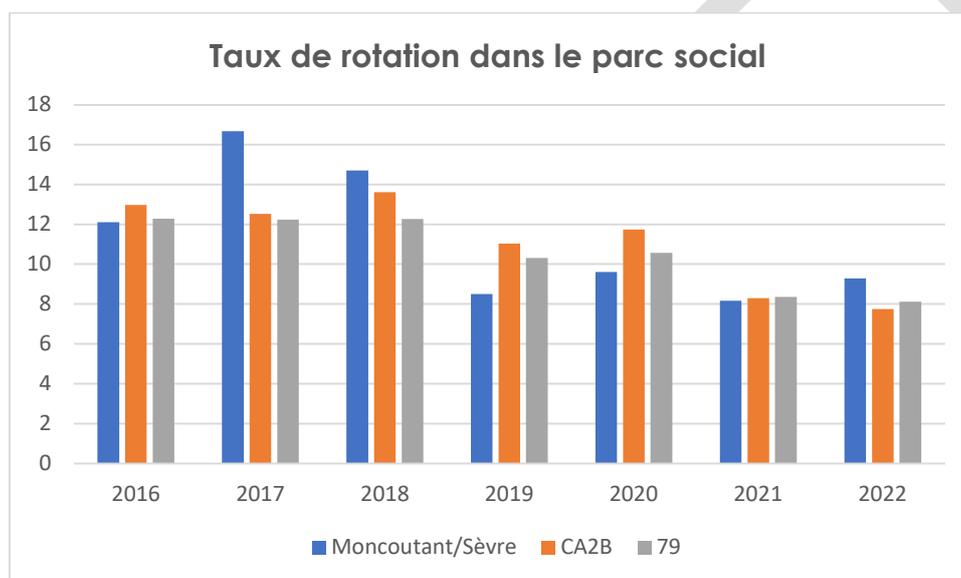
La vacance au sein du parc social est faible comparée à celle constatée sur la CA2B :

Indicateurs	Moncoutant-sur-Sèvre	CA2B
Nombre total de logements sociaux vacants	3	83
Vacance totale du parc de logements sociaux	1,52	2,89
Vacance logements sociaux > 2 ans	0,00	0,03
Vacance logements sociaux > 3 mois	0,51	1,15
Nombre de logements sociaux vacants depuis plus de 1 an	0	17
Nombre de logements sociaux vacants depuis plus de 2 ans	0	1
Nombre de logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois	1	33

Source : RPLS, au 1^{er} janvier 2021

Par ailleurs, le taux de rotation dans le parc social ne cesse de diminuer. S'il s'agit d'une tendance nationale, cela s'avère vrai aussi pour la commune de Moncoutant sur Sèvre où le taux de rotation dans le parc social est passé de 12,11 en 2016 à 9,28 en 2022 même si ce taux de rotation reste plus élevé que celui de la CA2B (7,75 en 2022) ou celui du Département (8,11 en 2022).

Ainsi avec la crise sanitaire puis l'augmentation des coûts de construction et depuis peu l'augmentation des taux d'intérêt, le parcours résidentiel s'est enrayé et de moins en moins de locataires libèrent leur logement HLM. Celui-ci est devenu une solution de plus en plus pérenne pour de nombreux ménages aux revenus modestes qui n'ont plus la capacité d'accéder à la propriété.



Source : RPLS

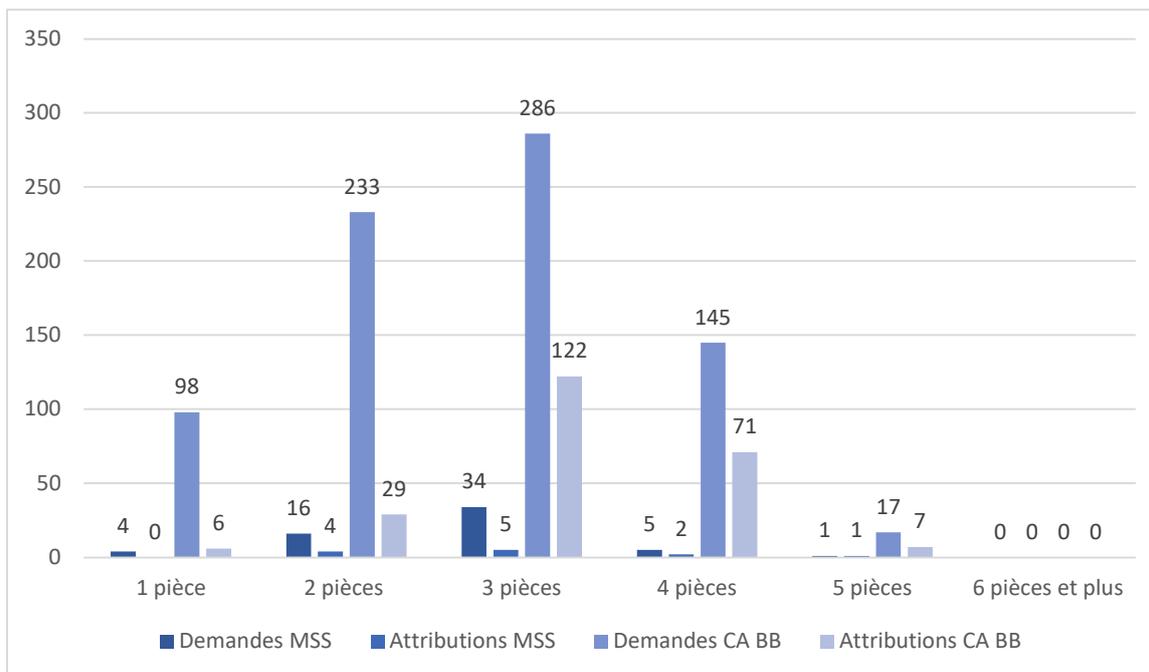
Le **délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement HLM** reste toutefois en dessous des 5 mois même s'il a augmenté passant de 3,5 mois en 2017 à 4,6 mois en 2021 (Sur la CA2B, il a augmenté de 5,9 mois à 9 mois et sur le Département des Deux-Sèvres, de 5,9 mois à 8,4 mois).

2.2.3 Une demande de plus en plus forte pour des petites typologies

En 2020,

Sur les 60 demandes en logements sociaux qui ont été effectuées au cours de l'année 2020, 56,7 % concernaient des 3 pièces. C'est ensuite les 2 pièces qui sont les plus demandés en représentant 26,7 %.

Etat de la demande et attributions en logements sociaux selon le nombre de pièces souhaitées :



Source : SNE 2020

Les demandes qui ont été satisfaites en 2021 l'ont été dans un délai court puisque 88,24 % d'entre elles ont été inférieures à 1 an, 5,88 % ont été satisfaites entre 1 à 2 ans, et, 5,88 % l'ont été entre 2 à 3 ans.

Les demandes en cours classées selon le délai d'attente sont sur les mêmes caractéristiques que les demandes satisfaites puisque : 75 % sont inférieures à 1 an, 15 % sont entre 1 à 2 ans, 8,34 % sont entre 3 et 4 ans et enfin 1,66 % sont entre 3 et 4 ans.

En 2022 et tendance 2023 :

Selon le site internet demandedelogement79, 75 demandes sont en cours au 29 juillet 2023.

Les caractéristiques des demandes sont les suivantes avec les attributions de l'an passé en référence :

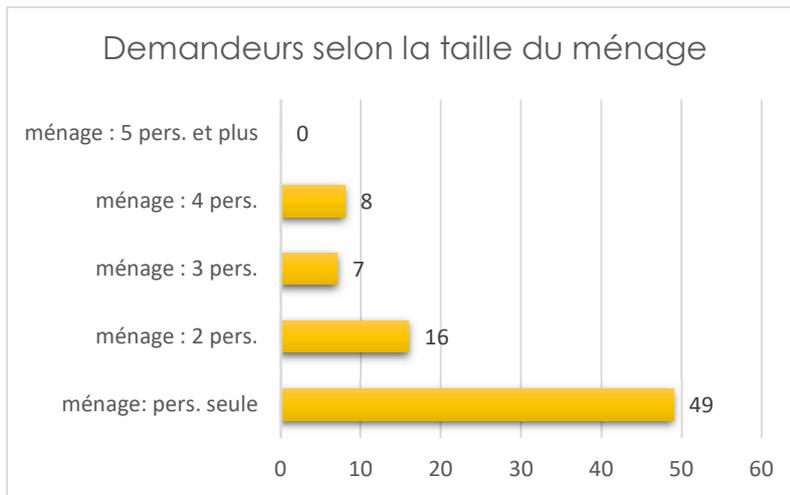
Typologie	Chambre en colocation	1 (studio)	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total
Demandes en cours	1	2	26	22	21	2	1	75
Attributions de l'année précédente	0	1	5	10	3	1	0	20

On s'aperçoit à la lecture de ces données que les plus fortes demandes se situent sur les 2 pièces (34,66 %), les trois pièces (29,33 %) et les 4 pièces (28 %).

Dans ces 75 demandes en cours, 5,33 % souhaiteraient vivre en appartement, 64 % dans une maison individuelle et 30,67 % sont indifférents dans leur choix.

Les caractéristiques des ménages devront être affinées pour permettre à la commune de mieux corréler les perspectives d'implantation de LLS avec les besoins.

2.2.4 Une augmentation de demandes provenant de personnes seules

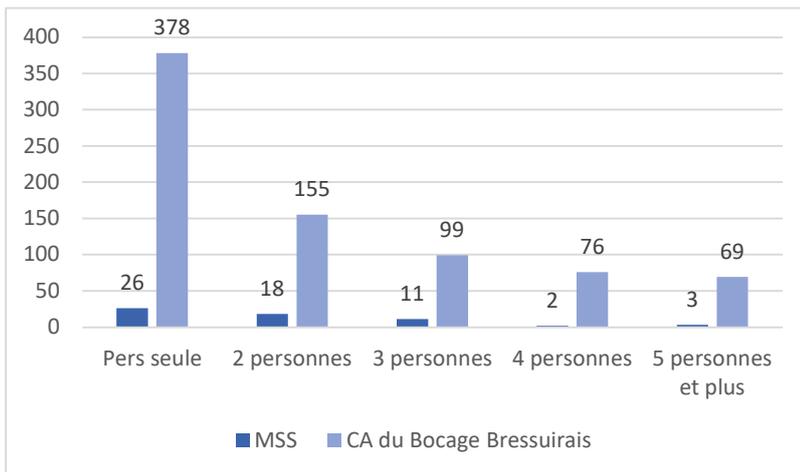


En 2021, 60% des demandeurs d'un logement HLM sur Moncoutant sur Sèvre (49 demandeurs) sont des personnes seules alors que les logements T1 et T2 ne représentent que 30% des attributions (3 attributions sur 10).

En 2020, 33% des demandeurs recherchaient un petit logement (20 demandeurs sur 60) et 30% des attributions portaient sur des logements T1 ou T2 (4 attributions sur 12).

Source : SNE, 2021

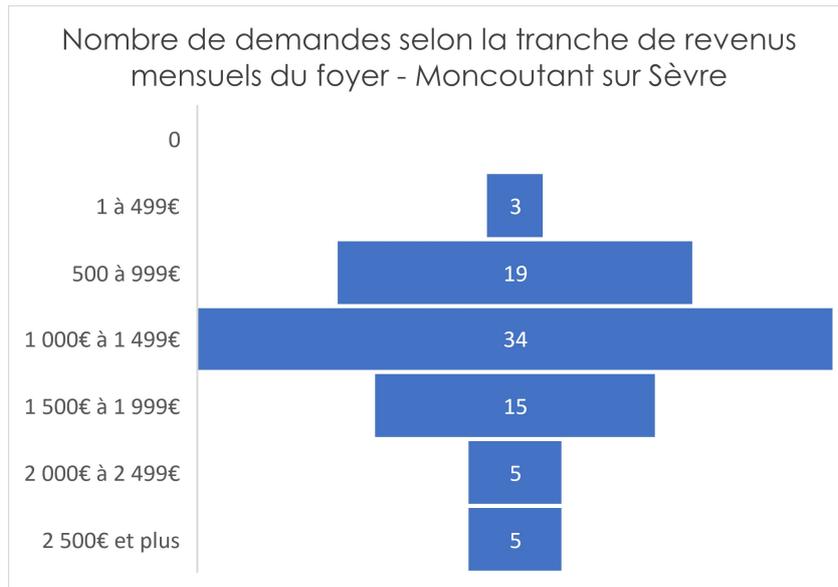
En 2020, nombre de demandes de logements sociaux selon la taille du ménage sur Moncoutant sur Sèvre et à l'échelle de la CA2B :



Entre 2020 et 2021, on observe avant tout une augmentation du nombre de personnes seules en demande d'un logement social. Ainsi, sur la commune de Moncoutant sur Sèvre, 26 demandes de personnes seules étaient comptabilisées en 2020 contre 49 en 2021, soit en 1 an, un nombre de demandeurs « personne seule » multiplié par 2. A l'échelle de la CA2B, la tendance est aussi observée mais dans une proportion plus mesurée (378 demandes en 2020 contre 476 en 2021 soit + 26%).

Source : SNE, 2020

2.2.5 Les ressources des demandeurs et occupants du parc HLM



Source : SNE, 2021

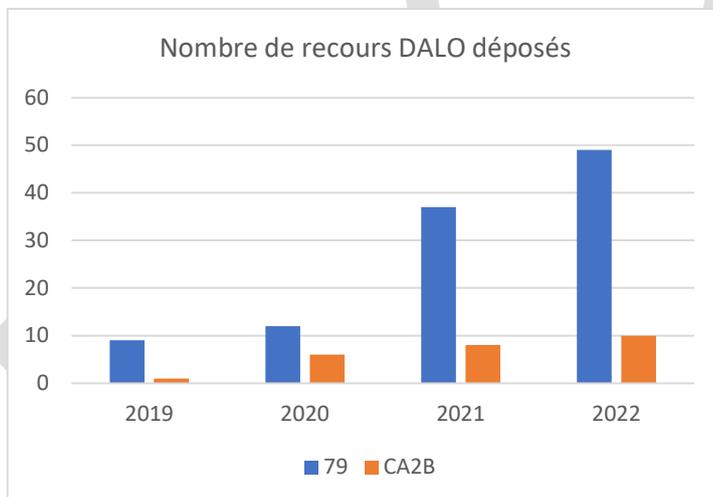
69% des demandeurs ont un revenu mensuel inférieur à 1 500€. Sur les 81 demandeurs recensés, 42% ont des revenus compris entre 1 000€ et 1 500€/mois

Par ailleurs, en 2021, à l'échelle de la CA2B, le seuil de ressources du premier quartile était de 8 365 € (soit 697€ par mois). En d'autres termes, 25% des ménages les plus pauvres ont des revenus inférieurs à ce montant.

A l'échelle de la CA2B, les demandeurs DALO* :

*Droit au logement opposable

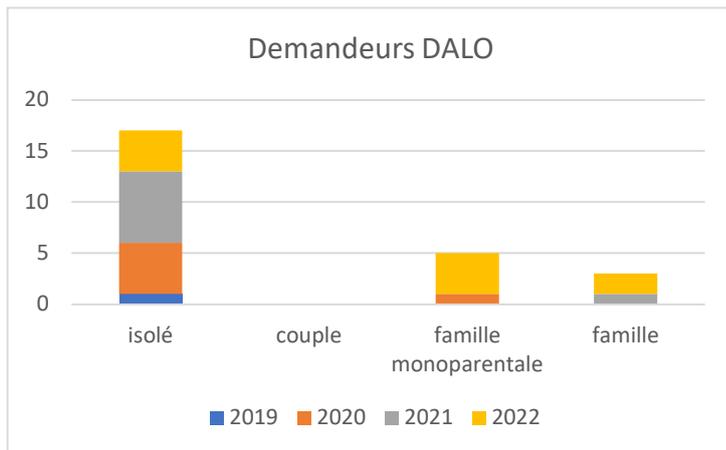
Le dispositif DALO permet aux demandeurs d'un logement social, dans certaines situations précises, de voir leur demande reconnue comme prioritaire et ainsi se voir proposer une solution de logement digne dans les 6 mois.



Nous ne disposons pas des données à l'échelle de chaque commune mais au vu des éléments transmis par la DDETSPP, on note une augmentation importante du nombre de recours Droit au logement déposés auprès de la commission de médiation 79 depuis 2021 à l'échelle des Deux-Sèvres mais aussi à l'échelle de l'intercommunalité.

Ainsi, en 2021 et 2022, 1 demande sur 5 a été déposée sur le territoire de la CA2B.

Ces demandes concernent en majorité des personnes isolées (70%) mais aussi des familles (32%).



Cette augmentation des demandes de recours DALO pourrait s'expliquer notamment par :

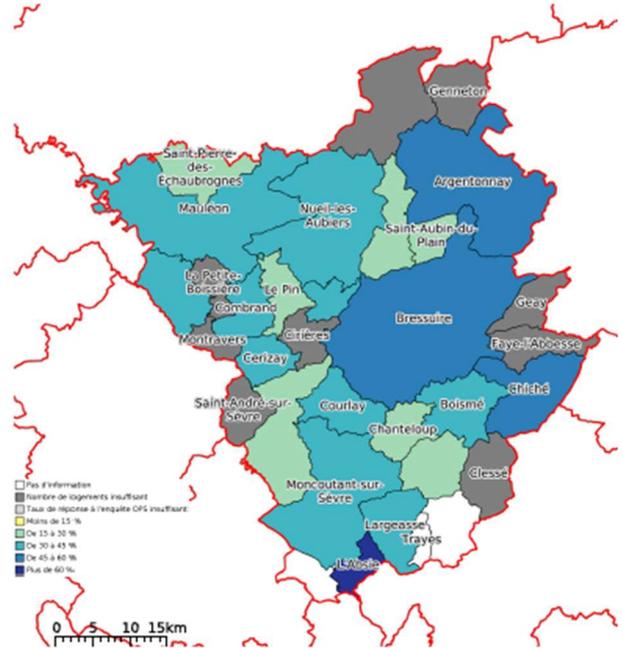
- Une tension plus forte sur le logement social,
- Une précarité plus grande d'une partie de la population qui amène à une augmentation du public prioritaire
- Voir par une meilleure connaissance et communication de ce dispositif ?

Les ressources des occupants du parc social :

Selon les données OPS 2020, 37% des occupants du parc social à Moncoutant sur Sèvre ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (59% des emménagés récents).

A l'échelle de la CA2B, 37,9% des occupants du parc social ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (47,7% des emménagés récents).

Taux de ménages dont le revenu est < 40 % du plafond PLUS



Extrait : portrait de territoire EPCI, données OPS 2020

2.3 Pour conclure

Le parc de logements HLM sur Moncoutant sur Sèvre est ancien et nécessite une rénovation énergétique (des travaux de remplacement des systèmes de chauffage et d'isolation ont été réalisés depuis dans les logements qui étaient classés F). Le parc de logements est essentiellement constitué de logements individuels T3 et T4 (78%) alors qu'en 2021, 45% des demandeurs recherchaient un petit logement (T1 ou T2). Le parc HLM est en majeure partie localisé sur Moncoutant qui porte par ailleurs l'essentiel de la demande.

La commune s'emploie à penser les futurs logements locatifs sociaux en pensant au public à qui ce dernier s'adressera. Ainsi, sur Moncoutant, il sera pensé davantage de T1 - T2 qui manquent aujourd'hui dans notre parc communal alors que sur les communes déléguées où les demandes émanent principalement de familles, des logements type 3 ou 4 seront réfléchis. Cette adaptation est essentielle pour mieux répondre au besoin et pour construire des logements adaptés.

En 5 ans, la demande en logement social a fortement augmenté sur la commune passant de 35 demandes en 2017 à 80 demandes en 2021 alors que dans le même temps, le nombre

d'attributions a baissé, passant de 27 attributions en 2017 à 10 en 2021 amenant alors une augmentation rapide de la tension locative (jusqu'en 2019, la tension locative était inférieure ou égale à 3). En 2020 puis en 2021, la tension locative est passée de 5 à 8. Il faut toutefois rappeler que ce taux de tension doit être appréhendé avec mesure car il peut être très variable d'une année sur l'autre en raison d'un faible volume de données. Cette variation et cette augmentation de la demande est-elle à rapprocher de la dynamique d'emploi sur Moncoutant sur Sèvre ? d'un report d'une partie de la demande provenant de territoires voisins ?

Les enjeux repérés :

- Rénover le parc HLM existant,
- Proposer une nouvelle offre en adéquation avec la demande formulée (T1 et T2),
- Amener à une répartition adaptée de l'offre en logement social à l'échelle des communes déléguées en distinguant le pôle de Moncoutant et les communes rurales plus isolées,
- Proposer des produits locatifs sociaux diversifiés et adaptés selon les publics et les communes déléguées : logements HLM en PLS, PLUS, PLAi ; logements locatifs conventionnés privés et logements locatifs communaux,
- Relancer l'accession « sociale » à la propriété (PSLA ...)

3. DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU

En introduction, quelques éléments de contexte :

L'ambition de la municipalité est de répondre à la multiplicité des besoins exprimés sur l'ensemble de la commune par les familles, des actifs, des petits ménages, des personnes retraitées ; tout en soutenant les plus fragiles et en favorisant l'expérimentation de nouvelles formes d'habiter (co-living, habitat participatif).

L'analyse des besoins sociaux en cours de réalisation permettra également de mieux les caractériser afin de réfléchir à de nouvelles formes d'habitat pour tous les âges. Cette dernière a été lancée en janvier 2024 avec plusieurs temps forts : enquête auprès de la population dont les résultats sont attendus pour le 04 février 2024, ateliers avec la population, les entreprises et les acteurs du monde social, médico-social et sanitaire. Particulièrement sur les différents temps qui concernent les habitants de Moncoutant-Sur-Sèvre plusieurs thématiques ont été abordées comme l'habitat, la mobilité, la composition des ménages, l'activité professionnelle, ...

La finalité de l'analyse des besoins sociaux avec sa restitution intégrale devrait être faite à la fin de l'année 2024.

Cette analyse des besoins sociaux sera complétée par le recensement de la population qui se tiendra sur les mois de janvier et février 2024.

L'ensemble de ces données nous permettront de bénéficier de données plus étayées sur les caractéristiques populationnelles et ainsi, penser l'habitat de demain.

Il faut rappeler que la première période triennale correspond aux premières années de vie de la commune nouvelle. Cette dernière a bénéficié d'un moratoire sur le prélèvement sans pouvoir bénéficier d'une extension sur les objectifs de rattrapage.

La structuration de la commune nouvelle a été chronophage et sans occulter les besoins ni l'intérêt de la commune à engager une politique active de production de LLS, cette dernière n'a pas été en capacité de répondre aux objectifs.

La crise COVID a été également un élément bloquant dans le déploiement de cette politique.

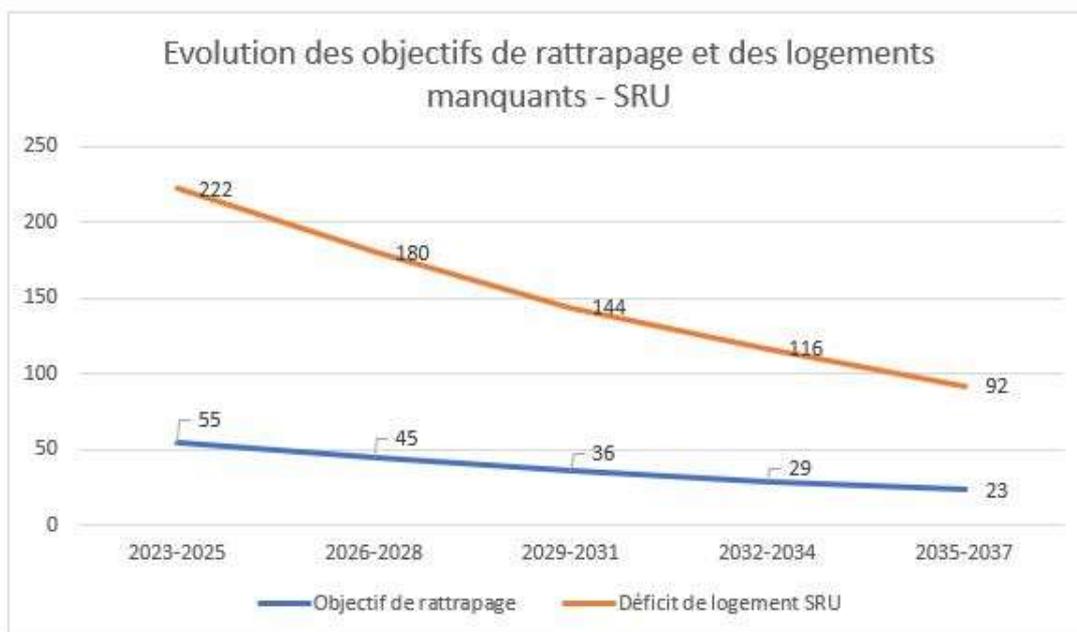
Il faut également ajouter que les projets nécessitent un temps certain d'étude, de discussion avec les bailleurs sociaux et le contexte économique actuel n'a pas été propice à ce que rapidement des productions voient le jour.

A ce jour, la Commune a pu formuler une demande d'exemption sur cette première période triennale et préciser ses observations à la DDT en réponse à la procédure de carence initiée par la Préfecture.

Tableau récapitulatif des résultats atteints sur les dernières périodes triennales :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		Commune non soumise loi SRU		Commune non soumise loi SRU		37	
Variation d'inventaire						- 19	
Réalisés		-		-		10	
Taux de réalisation		-		-		- 24 %	
% de PLAI	% de PLS	-	-	-	-	70 %	30 %

Pour les 5 périodes triennales à venir la courbe d'évolution de logements manquants serait la suivante et devra caractériser la trajectoire de rattrapage. Il est à préciser que cette courbe a été construite en tenant compte de la réalisation des objectifs de rattrapage triennaux et à valeurs constantes.



Il conviendra de mettre en cohérence les objectifs de rattrapage avec la demande établie sur le périmètre de la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre. Ainsi, une attention particulière devra être portée sur la production de petits logements.

En effet, cette production devra être mise en lien avec le taux de tension sur le territoire Monsévrien pour s'assurer qu'au-delà des objectifs législatifs, celle-ci corresponde bien à un besoin.

A ce jour et à la vue des demandes formulées sur la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre (70 demandes enregistrées selon le site www.demandedelogement79.fr et des attributions inférieures à la demande) l'on peut estimer que l'objectif de rattrapage de 55 logements sur la période triennale à venir est cohérent.

Cette vérification à la fois sur un versant quantitatif et qualitatif sera recherchée à chaque période triennale pour pouvoir adapter la réponse locative sociale au besoin en lien avec les objectifs de rattrapage SRU.

L'enjeu de la commune est d'adapter cette production à la multiplicité des besoins et en fonction des publics : actifs, seniors, jeunes, ...

Il est également important de s'inscrire dans la durée en prenant en considération les enjeux de demain que ce soit en termes d'urbanisation, d'environnement éco-responsable ou encore favoriser l'inclusion pour les constructions à venir de logements locatifs sociaux.

4. LES MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre s'engage à ce jour auprès des bailleurs sociaux pour étudier avec eux l'ensemble des possibilités de production de logements locatifs sociaux.

Il s'agit de faciliter les productions tout en amenant des réflexions autour de l'acquisition – amélioration afin de maintenir du logement en centre-bourg et accessible.

A cet usage, la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre s'est engagée dans un certain nombre de rachat de bâtiments aux fins de les proposer aux bailleurs sociaux.

Pour toutes les opérations de production de logement social, il convient de développer quatre modes de production :

- Construction neuve
- Construction neuve via VEFA
- Acquisition - amélioration
- Démolition - reconstruction

Ces modes de développement n'évincent pas le fait que les **projets d'aujourd'hui sont plus complexes** à porter (transformation d'un quartier politique de la ville, projet de redéploiement Habitat Jeunes, opérations de renouvellement urbain...) qui nécessitent plus de temps de gestation, une gouvernance adaptée, une ingénierie et des coûts financiers importants pour lesquels des appuis financiers complémentaires sont aujourd'hui plus que nécessaires.

Sur la période triennale 2020-2022 (opérations agréées) :

Nom de l'organisme	Adresse du programme	Foncier			Propriétaire		Portage		Nature du projet		
		Ext. urbaine	Dent creuse	Renouvellement	Privé	Communal	Moa directe	VEFA	D/R	A/A	CN
OPERATIONS AGREES 2020-2022											
DSH	Allée des Mésanges - Moncoutant	X			X		X				5
DSH	Rue Prébyre Moncoutant			X	X					5	
TOTAL									10		

La commune a récemment entrepris l'acquisition de biens immeubles dans le centre-bourg afin de les proposer aux bailleurs sociaux.

Ces acquisitions permettront à la fois de proposer une mixité des modes de production et particulièrement d'accentuer sur l'acquisition / amélioration, et, de pouvoir proposer du logement social en centre-bourg.

L'ensemble des opérations projetées sur la période 2023 – 2025 en tenant compte de l'ensemble des modes de production figurent sur le tableau : les projets de logements sociaux (hlm et communaux) pour 2023-2025.

VOLET 2 – OUTILS ET LEVIERS D’ACTION POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Afin de faciliter la production de logements locatifs sociaux sur la commune, des outils et leviers d'action ont été identifiés et sont pour certains déjà actionnés sur les quatre champs d'intervention suivants : l'action foncière, l'urbanisme et l'aménagement, la programmation et le financement du logement social et l'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires.

1. ACTION FONCIERE

1.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

1.1.1 Repérage des gisements fonciers bâtis et non bâtis mobilisables

Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi et un approfondissement au cours du premier semestre 2023, la commune et l'ensemble des partenaires ont commencé à identifier des gisements fonciers qui pourraient être mobilisés pour réaliser du logement social à court terme (maîtrise foncière publique) ou à moyen/long terme soit en raison d'opérations de renouvellement urbain, soit que la collectivité n'en possède pas encore la maîtrise foncière.

La commune a entrepris une veille foncière active avec l'analyse des DIA. Elle est également dynamique dans sa politique d'achat pour pouvoir bénéficier d'une réserve foncière intéressante à proposer aux bailleurs sociaux.

1.1.2 Repérage et reconquête des logements vacants et dégradés

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH réalisée entre 2018 et 2020, des situations de dégradation et de vacance structurelle ont été repérées.

Ainsi, avec la mise en œuvre du programme AggloRénov combinant une OPAH RU, une OPAH et un programme local, différentes actions et outils sont entrepris :

- Repérage des logements vacants et dégradés (travail en cours avec l'opérateur SOLIHA) avant une information ciblée auprès des propriétaires de ces biens
- Actions visant la reconquête de ces logements vacants : soutien financier à la production de logements locatifs conventionnés, prime communale « résorption de la vacance », mobilisation de l'opérateur URBANIS pour aider à solutionner des situations inextricables et pouvant amener à de la maîtrise foncière communale

La commune engage à ce jour une réflexion pour mettre en place une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Sur certains immeubles la mise en place de cette procédure faciliterait la mise en œuvre de travaux par les propriétaires ou une expropriation pour pouvoir rendre le cœur de bourg attractif et pouvoir maintenir du logement.

1.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Au vu des travaux déjà entrepris et du contexte actuel, il a été repéré les points suivants :

- Un certain nombre de gisements fonciers dont la commune avait la maîtrise foncière sont déjà mobilisés pour la production de logement locatif social. Quid alors pour les nouveaux projets nécessitant une maîtrise foncière publique (prise en compte de la dureté foncière). Ces gisements seront transférés aux bailleurs sociaux sur les périodes

triennales à venir. Les caractéristiques de ces derniers figurent en fin de document au sein du tableau récapitulatif.

- A court terme, des gisements fonciers non bâtis peu nombreux et des gisements bâtis complexes à mobiliser et à transformer : temps long, coût, expertise et ingénierie
- L'impact à venir de la mise en œuvre du Zéro artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de production du logement social pour des opérations plus coûteuses, plus complexes et sur des temps de production plus longs.
- La vente de biens locatif social par les bailleurs sociaux implique une perte du gisement foncier et des difficultés dans le rattrapage du quantitatif LLS.

1.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- **La définition d'une stratégie foncière et d'une politique foncière publique**

Si jusqu'à présent, la commune disposait d'un accès facile au foncier et qu'elle avait ainsi pu constituer des réserves foncières au fil de l'eau. Aujourd'hui, cela est moins vrai. Pour autant et pour tenir compte des évolutions législatives, la commune s'engage à ce jour dans des opérations d'acquisitions de foncier en vue d'une amélioration / réhabilitation en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2024-2029 et de l'application du ZAN, il s'agit pour les collectivités (CA2B et communes) de préciser la stratégie foncière à mettre en place : repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis, vocations et temporalités d'acquisition ou de portage, acteurs et outils à mobiliser, suivi des acquisitions et leur destination.

- **Selon les secteurs repérés, mobilisation de l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour la veille et le portage foncier**

Depuis 2015, la Communauté d'Agglomération a mis en place une convention-cadre avec l'EPF. Cette convention-cadre a été renouvelée en 2019 et vise à la revitalisation des centres-villes/centres-bourgs du Bocage Bressuirais. Aujourd'hui, l'EPF ne met plus en place de convention cadre de ce type à l'échelle des EPCI situés en secteur détendu, ce qui est notre cas. L'EPF continue toutefois à proposer son appui sous la forme de conventions opérationnelles aux communes du territoire.

Une convention opérationnelle pourra être déclinée sur Moncoutant sur Sèvre au regard des enjeux de renouvellement urbain repérés.

2. URBANISME ET AMENAGEMENT

2.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

2.1.1 La mise en œuvre du PLUi depuis janvier 2022

Celui-ci a permis notamment :

- La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec des principes d'aménagement et de densités minimum.
Sur la commune de Moncoutant sur Sèvre, 13 secteurs ont été définis au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielles » à vocation d'habitat. Ces emprises foncières constituent des gisements fonciers potentiels qu'il y a lieu de mobiliser. A ce jour, sur les 13 secteurs en OAP, 6 sont privés.
- La création d'une servitude de mixité sociale (ce qui n'existait pas auparavant) qui impose aux porteurs de projet de produire un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations effectuées sur des secteurs couverts par une OAP d'une surface supérieure à 1 ha (zones 1AUh) et situés dans un rayon de 15 minutes à pied des commerces et/ou école.
- La mobilisation du Droit de Prémption Urbain et le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)

Au regard des enjeux repérés dans le cadre de son plan guide et de la stratégie foncière définie, la commune de Moncoutant sur Sèvre pourra user de son droit de préemption urbain (institué sur les zones U et Au) afin d'acquérir des biens pour faciliter des opérations de renouvellement urbain et d'habitat social. Un examen des DIA pourra alors être réalisé.

2.1.2 La mise en œuvre d'une politique de revitalisation et de renouvellement urbain

La production de logements locatifs sociaux et de logements conventionnés s'inscrit dans une politique de revitalisation du centre bourg de la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre. La production des logements sociaux doit répondre aux exigences de revitalisation engagée par la collectivité en collaboration avec l'ensemble de ces partenaires, tout en garantissant un équilibre de l'offre sociale de l'habitat sur l'ensemble de la commune.

2.1.2.1 L'Appel à Manifestation d'Intérêt « Centres-Bourg » de la Région Nouvelle-Aquitaine :

Au vu des enjeux de revitalisation partagés et des démarches déjà initiées à l'échelle intercommunale et communale, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et les 6 petits et moyens pôles urbains : Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil les Aubiers et Argentonay ont souhaité répondre collectivement à l'Appel à Manifestation d'Intérêt de la Région en faveur de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Cette démarche collective permet de travailler en synergie, de faciliter l'émergence puis la concrétisation de projets en cœur de ville, de favoriser l'expérimentation de démarches et de soutenir des initiatives afin de réinvestir voire de réinventer les cœurs de bourgs et de ville.

Travailler à l'attractivité du centre-bourg, à la revitalisation associées à : un plan de maîtrise foncière communal et à des opérations d'amélioration du bâti en lien avec Agglo'Rénov permettra indéniablement à aider capter de futurs habitants.

Cette démarche se formalise par le recrutement d'une cheffe de projet « revitalisation » qui a notamment pour missions :

- De mettre en œuvre les premières actions et poursuivre les projets déjà engagés en matière de revitalisation du centre bourg ;
- De suivre la phase opérationnelle et des actions conduites à l'issue des décisions et des orientations stratégiques définies par les élus ;
- D'assurer la coordination des partenaires et des acteurs tout au long du projet.

2.1.2.2 Programme national « Petites Villes de Demain » :

La candidature portée par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et les communes d'Argentonnay, Mauléon, Moncoutant-Sur-Sèvre et Nueil-les-Aubiers a été retenue. Cette démarche collective de territoire a également pour but de développer des synergies, de favoriser l'expérimentation de démarches et de soutenir les initiatives locales au profit de nos cœurs de bourgs.

Une attention particulière devra être portée sur la coordination des différentes actions engagées et l'animation de ce dispositif en adéquation avec la démarche déjà initiée par la Région Nouvelle-Aquitaine.

Cette candidature s'est formalisée par la signature le 14 avril 2023 de conventions cadre valant ORT. La feuille de route stratégique et opérationnelle vient d'être finalisée. Le volet habitat y est décliné sous la forme de plusieurs fiches-actions. Ces dernières sont principalement regroupées au sein de l'orientation stratégique n°2 "Un cœur attractif et des villages à conforter". Ces fiches actions touchent à la stratégie foncière autour de gisements fonciers bâtis, non bâtis et des friches, permettre l'amélioration des logements et leur adaptation aux modes d'habiter, dynamiser la production de logements locatifs, notamment sociaux, mener des opérations de renouvellement urbain, construire ou réhabiliter des logements en habitation inclusive dans les futurs projets, mener des actions expérimentales pour imaginer l'habitat de demain, ...

2.2 Difficultés rencontrées et points de vigilance

Il a été repéré les points suivants :

- Des aménageurs locaux peu habitués aux servitudes de mixité sociale. De plus, ces derniers sont difficiles à convaincre pour produire et/ou affecter du foncier à des projets de LLS, ces projets entraînant des déficits d'opération pouvant être rédhibitoires.
- L'absence d'opérateur (type SEM) pour aider au suivi et à la mise en œuvre d'opérations complexes et d'opérations mixtes de renouvellement urbain,
- Les capacités des bailleurs sociaux à pouvoir opérer et produire sur l'ensemble des communes déficitaires de l'agglomération du bocage bressuirais sur des périodes triennales,
- L'impact à venir de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Net avec une augmentation de la tension foncière et une nécessaire révision des modes de production du logement social pour des opérations plus coûteuses, plus complexes et sur des temps de production plus longs.
- La vente par les bailleurs sociaux de certains logements locatifs sociaux accentue les difficultés pour les communes à maintenir un parc suffisamment étayé pour répondre aux besoins qui se posent et à réaliser l'objectif de rattrapage. Les élus étudieront avec précaution les plans de vente qui feront l'objet d'inscription dans les CUS et seront attentifs à la reconstitution du parc locatif social.

2.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- La mobilisation de différents outils existants (emplacements réservés, ZAC, outils de l'ORT...)
- Une veille active sur les gisements fonciers qui intéressent la collectivité sera mise en œuvre. La commune n'exclue pas l'utilisation du droit de préemption pour lui permettre d'acquérir certaines propriétés.
- Dans les prochaines opérations communales, un pourcentage plus important de LLS sera prévu. La commune s'était fixée un taux de 25% de LLS, ce dernier passera dorénavant à 30%.
- Vers une évolution à moyen terme de la servitude de mixité sociale dans le cadre du PLUi.
- Un blocage des ventes de LLS par les bailleurs sociaux en dehors des cas d'accession à la propriété par le locataire occupant.

3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

3.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

3.1.1 Coordination intercommunale dans le cadre du PLH

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et dans l'objectif de réactiver la dynamique de production de logement locatif social, la CA2B a lancé en 2019 auprès des communes un travail de recensement des projets de logements locatifs sociaux, des gisements fonciers ainsi qu'un inventaire des logements locatifs communaux.

S'appuyant sur ces travaux, une démarche collective a été lancée au printemps 2020 avec la mise en place d'un groupe-projet réunissant élus et techniciens de l'Agglomération et des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Ce groupe-projet a ainsi rencontré l'ensemble des bailleurs intervenant sur le territoire afin de travailler à une pré-programmation de logements locatifs sociaux et étudier les soutiens possibles (Agglomération et communes) pour encourager la production.

De ces travaux entrepris, un tableau de bord de pré-programmation a été mis en place ainsi qu'une actualisation des modalités d'intervention financière de soutien aux bailleurs publics par la CA2B à compter de mars 2021. Ce règlement financier précise par ailleurs les principes de gouvernance et de suivi.

Parallèlement suite au recensement des logements locatifs communaux sur le territoire intercommunal (289 logements recensés), un appui financier de l'Agglomération a été mis en place à compter de mars 2021 afin d'inciter au conventionnement de ces logements.

3.1.2 Garantie des emprunts à 100% des bailleurs sociaux par la CA2B

La CA2B intervient auprès des bailleurs publics, en garantissant les emprunts nécessaires au financement de la construction et de l'amélioration des logements sociaux auprès de la

Banque des Territoires. Cette garantie à hauteur de 100% est effective depuis la création de la Communauté d'agglomération le 1^{er} janvier 2014.

3.1.3 Renforcement du soutien financier aux bailleurs publics par la CA2B et par les communes

Au niveau de la CA2B,

Les dispositifs financiers d'appui à la production de logements locatifs sociaux ont été réétudiés en 2020 pour être actualisés à compter de mars 2021 selon les principes d'intervention suivants :

- Elargissement du périmètre d'intervention de l'Agglomération aux zones U et secteurs 1AUh du PLUi (a amené une évolution de la définition de l'intérêt communautaire en février 2021)
- Elargissement des aides aux associations agréées par l'Etat type SOLIHA et aux projets alternatifs/ coopératifs si agréments Etat
- Opérations bailleurs publics avec a minima 1/3 de logements PLAI
- Sur les opérations déficitaires, appui financier de l'Agglomération sur le volet logement différent selon les types d'opération (plus d'appui pour des opérations en acquisition/amélioration ou en renouvellement urbain) :
 - 1/ Acquisition/Amélioration de logements ou de bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : aide de 12 000€ par logement (majoration possible si PLAI adapté),
 - 2/ Construction d'un logement neuf sur un terrain qui nécessite des démolitions (hors parc existant) (dents creuses/renouvellement urbain) : aide de 5 600€ par logement (majoration possible si PLAI adapté),

3/ Construction d'un logement neuf sur un terrain nu : aide de 2 400€ par logement (majoration possible si PLAI adapté). Si le projet est réalisé dans le cadre d'une VEFA, ce montant d'aide est conditionné à un appui complémentaire de la commune sur l'opération. Si la commune ne participe pas au financement de cette opération, aide CA2B de 1 200€ par logement.

Sur la période 2021-2025, une enveloppe annuelle de 430 000€ est réservée par la CA2B pour soutenir la production de logements locatifs HLM soit **1 250 000€ sur 6 ans**.

Au niveau de la commune,

La commune intervient en priorité sur le volet foncier (selon les modalités des bailleurs) et intervient en complément de la CA2B sur le volet logement pour des opérations en déficit.

Cela se traduit par une veille foncière permettant de mieux maîtriser le foncier disponible mais également par une aide financière auprès des bailleurs sociaux.

En effet, pour toute opération qui serait menée par un bailleur social et qui amènerait à implanter des logements locatifs sociaux sur le territoire, la commune étudiera avec eux le plan de financement et pourra, pour des opérations déficitaires, aider financièrement pour permettre à l'opération projetée de se réaliser.

3.1.4 Production de logements locatifs communaux

Au niveau de la CA2B,

Il s'agit de soutenir la production de logements locatifs communaux conventionnés, qui peut être une réponse complémentaire à l'offre proposée par les bailleurs HLM et privés. Ainsi, depuis mars 2021, la CA2B a validé le dispositif d'appui financier suivant :

1/ Acquisition/Amélioration de logements ou bâtiments anciens (achevés depuis au moins 20 ans) : 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 15 000€ par logement

2/ 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.

Au niveau de la commune,

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre bénéficie de plusieurs logements locatifs communaux qui ne sont pas à ce jour conventionnés mais pour lesquels des loyers modérés sont pratiqués. D'autre part, un EHPAD Fonction Publique Hospitalière ne bénéficie pas actuellement d'un conventionnement et, pour autant, reste 100 % habilité à l'aide sociale.

Des démarches ont été entreprises en se rapprochant des services de la DDT aux fins de déposer un dossier d'agrément sans travaux pour conventionner l'ensemble du parc existant qui le nécessiterait.

Est également déployé sur le territoire de Moncoutant-Sur-Sèvre un programme médico-social en faveur des personnes handicapées et des personnes vieillissantes. Des logements communaux peuvent être pensés pour répondre aux impératifs de logement tout en ayant une forte politique d'inclusion sur le territoire et d'accès aux soins.

3.1.5 Appui à la production de logements locatifs conventionnés privés

La CA2B est maître d'ouvrage du programme AggloRénov (2021-2026) qui combine une OPAH RU, une OPAH et un programme local, autour de 2 objectifs principaux :

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

Ce programme est mené en partenariat avec l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement et des communes partenaires (dont Moncoutant sur Sèvre).

Ainsi sur le volet appui à la production de logements locatifs conventionnés (en loc 2 et 3), la CA2B abonde les aides ANAH à hauteur de 20% du montant des travaux éligibles et la commune de Moncoutant sur Sèvre à hauteur de 10%.

Parallèlement, un programme local d'aides à l'amélioration de l'habitat est mis en place avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, ...

Ainsi, sur Moncoutant sur Sèvre, le bilan de la première année (2022) fait état de 12 visites de logements par l'opérateur Soliha pour des projets de locatifs mais qui ne se sont pas concrétisés pour le moment. 3 logements vont finalement être transformés en hébergement touristique.

Pour en savoir plus sur le programme et ses déclinaisons, consultez la carte interactive mise en place à cette occasion, accessible depuis le site internet de la CA2B, onglet habitat et urbanisme.

3.1.6 Faciliter l'information des bailleurs privés

Afin d'informer les propriétaires, locataires, sur toutes les questions liées au logement, la Communauté d'agglomération a sollicité l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL). Des permanences sont organisées sur le territoire, notamment sur Bressuire, Mauléon et Moncoutant sur Sèvre (sur rdv). Ces permanences sont prises en charge par la collectivité. Elles permettent notamment, d'informer les propriétaires bailleurs sur le conventionnement, son renouvellement, la révision des loyers, les aides proposées pour la réalisation des travaux.

Contrat de mixité sociale 2023-2025 Moncoutant sur Sèvre

3.2 Difficultés rencontrées / Points de vigilance

Il a été repéré les difficultés suivantes :

- **Peu de gisements fonciers maîtrisés** disponibles ou plus complexes à transformer (temps long, opérations plus coûteuses et qui demandent plus d'ingénierie)
- Un **contexte économique et financier peu favorable** à la production de logements (augmentation des coûts des travaux et du coût de l'emprunt notamment) amène au report ou à l'abandon de certaines opérations, à des surcoûts d'opération qui étaient jusqu'à présent équilibrés ou à des déficits d'opération qui se creusent : quid alors des financements complémentaires à apporter pour équilibrer les opérations.
- **Peu de lisibilité sur la pérennité des financements** pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets. Les délais imposés sur certain dispositif (fonds vert) sont peu adaptés face à la complexité des opérations de renouvellement urbain.

La présence de **seulement 2 bailleurs HLM** sur le territoire communal avec des objectifs de production limités (Cf CUS des 2 bailleurs). La commune a sollicité d'autres bailleurs : Sèvre Loire Habitat, SOLIHA ainsi que des bailleurs HLM vendéens.

- La gestion locative des logements locatifs communaux en régie n'est pas toujours adaptée.
- La vente par les bailleurs sociaux de certains logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, la CA2B et la commune notent les points de vigilance suivants :

- Au regard de la configuration territoriale de la commune, nécessaire adaptation de la stratégie de production de logements social selon les communes déléguées,
- Si des promoteurs s'intéressent aujourd'hui pour venir produire sur le territoire sous la forme de VEFA, les projets doivent rester à la mesure de la commune et du quartier d'implantation en visant dans tous les cas la qualité et la pérennité des logements sur le long terme et la mixité sociale,
- La crise du logement actuelle amène à une augmentation importante des coûts de production des logements pouvant entraîner des reports d'opérations, une augmentation des déficits d'opération, le risque d'annulation d'opérations, une baisse des capacités de bailleurs à produire de nouveaux logements et une fragilisation des opérateurs VEFA,
- La mobilisation prioritaire des bailleurs sociaux sur la rénovation énergétique de leur parc existant,
- La prise en compte des moyens financiers des collectivités qui ne pourront pas faire faces seules aux déficits des opérations sans le soutien effectif de l'Etat,
- Peu de lisibilité sur la pérennité des financements pouvant être mobilisés dans le cadre des différents projets,
- Des obligations de production calées sur des périodes triennales peu adaptées par rapport aux enjeux de renouvellement urbain. Cette dynamique doit s'inscrire dans un temps long.

3.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- Poursuivre et développer le partenariat actif et les actions mises en œuvre jusqu'à présent
- Développer et partager l'expertise et la connaissance du logement social et du marché de l'habitat (cf PLH)
- Viser une production de logements locatifs sociaux de qualité, adaptée au territoire et à ses besoins en assurant une mixité sociale
- Disposer du soutien financier de l'Etat et en améliorer la visibilité dans le temps (à la production de logements, pour des opérations complexes en renouvellement urbain...).
- Développer, avec les bailleurs, une politique de délégation de la gestion locative du parc communal.
- S'accorder avec les bailleurs pour cibler les plans de vente de logements locatifs sociaux aux seuls occupants du logement (ou si la vente se fait au bénéfice de l'occupant).

4. ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES

4.1 Outils et leviers d'action mis en place ou en cours

4.1.1 Définition d'une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux

Dans la suite de l'installation de la **Conférence Intercommunale du Logement** en 2016, un document-cadre puis une convention intercommunale d'attribution ont été élaborés puis validés en 2021. La Convention Intercommunale d'Attribution a été signée par l'ensemble des parties en janvier 2023.

La **Convention Intercommunale d'Attribution** décline de façon opérationnelle les orientations du document-cadre en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires. Elle propose ainsi une mise en œuvre des orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attribution de logements sociaux pour concourir aux objectifs de mixité précisés dans le document-cadre avec les points principaux suivants :

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

Menée de manière concomitante, le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs** (PGDID 2021-2026) a été validé en 2021. Il s'articule autour de 2 orientations :

- Structurer le service d'accueil et d'information au demandeur et harmoniser l'information délivrée par les différents partenaires (cf grille de cotation de la demande)
- Organiser une gestion partagée de l'information

4.1.2 Participation des élus du territoire aux CALEOL des bailleurs

La Vice-Présidente du CCAS participe et siège aux commissions d'attribution des logements sociaux. En amont, certains bailleurs informent la collectivité de toute libération de logement de son territoire et la sollicitent pour proposer d'éventuels candidats.

L'investissement de la collectivité est plein et entier en matière de logement social.

4.1.3 Participation aux travaux du PDALHPD

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est coanimé par l'Etat et le Département. Le plan adopté en 2016 pour une durée de 6 ans a été prolongé jusqu'en décembre 2023 afin de permettre d'en réaliser le bilan et de travailler avec l'ensemble des acteurs sur le prochain document.

Le PDALHPD actuel repose sur 4 axes :

- Développer l'offre d'hébergement et de logement
- Orienter et accompagner à l'accès à l'hébergement et au logement
- Prévenir les expulsions locatives
- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, réhabiliter le parc privé existant

La Communauté d'agglomération participe aux différentes instances de pilotage mises en place dans ce cadre, en lien avec les acteurs du territoire.

4.1.4 Accompagnement social de publics par des associations agréés et le CCAS de Moncoutant-Sur-Sèvre

Le CCAS joue un rôle primordial dans l'accompagnement social et de publics vulnérables ou en difficultés.

A ce titre, Le CCAS de Moncoutant-Sur-Sèvre échange régulièrement avec les bailleurs sociaux lors de difficultés rencontrées avec un locataire. Pour la gestion des impayés, le CCAS, sur demande, peut mettre en place une procédure d'accompagnement social.

Le CCAS, comme les assistantes sociales du Département, peut participer également à la mise en œuvre d'une mesure Accompagnement Social au Logement (ASL). Cette démarche est destinée aux ménages qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement où s'y maintenir.

Il est à souligner que les CCAS de Mauléon, Bressuire, Moncoutant-sur-Sèvre, Nueil-Les-Aubiers et Thouars ainsi que le CIAS du Thouarsais se sont engagées dans une démarche groupée pour conduire une Analyse des Besoins Sociaux (ABS). Par délibération de chacun des membres susmentionnés, le CCAS de Mauléon a été désigné comme coordonnateur du groupement d'achat.

L'objectif de l'ABS consiste à établir un portrait de territoire de l'action sociale en identifiant les besoins actuels, émergents et futurs afin de proposer des réponses, fixer des priorités et déployer de nouvelles actions. Il est pertinent que cette étude fasse émerger un diagnostic sur les publics cibles de l'action sociale et leurs problématiques. L'ABS apportera aux élus les moyens d'une décision politique éclairée pour répondre au mieux aux besoins des habitants et améliorer leur quotidien. Elle aidera à dégager des axes politiques et des programmes d'actions adaptés.

4.2 Les difficultés rencontrées / Points de vigilance

La structuration territoriale et les caractéristiques de la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre amènent indéniablement à constater des difficultés ou tout du moins des points de vigilance. En effet, comme nous avons pu l'exprimer la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre est organisée autour d'un pôle de centralité et de proximité : Moncoutant autour duquel gravitent les communes déléguées avec une typologie plus rurale.

Ce simple fait, amène à une dispersion de l'habitat et une attractivité, somme toute relative. En conséquence, l'implantation de logements locatifs sociaux ne peut être regardée uniformément sur le territoire mais en prenant compte la composition même des communes.

Cette analyse est partagée à première vue par les bailleurs sociaux qui s'engagent plus facilement sur le pôle de centralité qu'au sein des communes déléguées plus rurales.

Des échanges et des discussions devront être amenées pour donner des éléments de sécurité à ces derniers, tout en travaillant en parallèle sur les mobilités qui sont également un facteur prépondérant dans la décision d'implantation.

En ce qui concerne les publics prioritaires, le fait même de ne pas habiter dans le pôle de centralité peut amener à certaines difficultés (problème des mobilités, problème d'accès aux services publics : mairie, France services, accès au numérique, ...).

Il est important d'adopter une approche populationnelle dans le cadre des demandes et des attributions des LLS permettant d'inclure durablement les personnes dans la commune.

4.3 Réflexions et actions complémentaires à engager

- **Mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution** et de la commission de coordination de la CIA
- Partenariat avec l'Etat et les bailleurs sociaux pour **le suivi de la production, plans de vente et attribution**
- **Mise en œuvre du PPGDID**
- **Poursuite de la participation des élus aux CALEOL /Poursuite de la participation du CCAS en amont des CALEOL.** Démarche à généraliser à l'ensemble des bailleurs.
- **Lancement d'une Analyse des Besoins Sociaux (ABS)** qui pourra concourir à améliorer les attentes des habitants en matière d'offre de logement.

VOLET 3 – OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET PROJETS : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025

1. LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS A MENER POUR LA PERIODE 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, il « *détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...]* ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

1.1 Les engagements de l'Etat

1.1.1 Sur le volet « action foncière »

- assurer un soutien à l'émergence et à la facilitation de projets concourant au développement de l'offre de logements sociaux, par la mobilisation des acteurs concernés, notamment sur les opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé.
- mobiliser tous les dispositifs financiers existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations.

1.1.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.
- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA

1.1.3 Sur le volet « programmation et financement »

- mobiliser les financements du fonds national des aides à la pierre, dans le cadre des règles définies au niveau régional, pour les opérations permettant un développement de l'offre de logements sociaux lorsque les opérations y sont éligibles.
- mettre en œuvre tous les dispositifs existants qui relèvent de sa responsabilité et susceptibles de pouvoir contribuer au bon aboutissement de ces opérations. En particulier, il soutiendra les opérations se situant dans des démarches de revitalisation de centres villes ou centres bourgs (notamment au travers des opérations de revitalisation de territoires ou du programme « petites villes de demain ») : fonds vert, DETR, DSIL, Appels à projets spécifiques ...

Dans le cadre de son règlement d'intervention, l'Anah s'engage à soutenir les opérations concourant au développement de logements conventionnés dans le parc privé, notamment dans le cadre de rénovation d'ensembles immobiliers.

1.1.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

- assurer, auprès de la commune et de la Communauté d'Agglomération, les conseils et expertises utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.

- mettre à disposition de la Commune et de la Communauté d'agglomération les rapports et portraits de territoire issus de l'observatoire régional SIGENA...

1.2 Les engagements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

1.2.1 Sur le volet « action foncière »

Dans le cadre de l'élaboration du PLH n°2 sur la période 2024-2029, le foncier apparaît aujourd'hui comme un enjeu important pour le territoire. Ainsi, il s'agira de renforcer les actions à mener sur le volet foncier en partenariat avec les communes et en articulation avec les documents de planification (SCOT, PLUi...).

Lancement d'une étude de stratégie foncière en partenariat avec les communes

Jusqu'à présent, il n'y avait pas de pression foncière à proprement parler et les communes achetaient au gré des opportunités. Or avec l'application du ZAN et la raréfaction du foncier dédié à l'habitat, il s'agit de préciser avec les communes une politique publique du foncier.

Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2024-2029, il s'agit pour les collectivités (CA2B et communes) de préciser la stratégie foncière à mettre en place : repérage et caractérisation des gisements bâtis et non bâtis, vocations et temporalités d'acquisition ou de portage, acteurs et outils à mobiliser, suivi des acquisitions et leur destination.

Cette étude pourra être lancée à compter du 2^{ème} semestre 2024, en partenariat avec les communes. Des instances de gouvernance seront mises en place associant les différents partenaires.

Mise en place de l'observatoire du foncier dans le cadre du PLH

Au regard des enjeux fonciers repérés, il s'agira de travailler à l'élaboration d'un observatoire du foncier dans le cadre du nouveau PLH (à partir des outils et données déjà à notre disposition, des fiches communales élaborées dans le cadre de l'étude PLH et des travaux issus de l'étude de stratégie foncière).

1.2.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

Suivi du PLUi et des OAP

Suivi, actualisation et appui technique dans la mise en œuvre du PLUi et des OAP. Selon les secteurs à enjeux repérés, mise en place de nouvelles OAP habitat.

Evolution de la servitude de mixité sociale

Au regard des enjeux repérés et des spécificités territoriales, il s'agira de faire évoluer la servitude de mixité sociale mise en place lors de l'élaboration du PLUi afin de mieux prendre

en compte les besoins en logement social. Cette évolution amènera à lancer une modification du PLUi.

Mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs PLH

Les objectifs démographiques et de production de logements étant étroitement corrélés au défi de la consommation foncière, une évolution du PLUi sera à programmer. Il s'agira ainsi d'intégrer les ambitions « Zéro Artificialisation Nette » une fois le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié sur le sujet et les orientations du PLH du Bocage Bressuirais 2024-2029 en matière de production de logements dont celle des logements locatifs sociaux.

Appui aux projets de renouvellement urbain

. Poursuite de l'appui technique et financier apporté par la Communauté d'Agglomération en faveur d'opérations de renouvellement urbain (cf règlement de subvention)

. Dans le cadre du programme AggloRénov, la Communauté d'agglomération a missionné un opérateur afin de faciliter la réalisation d'études de faisabilité d'ilot urbain, de take-off d'ilot, ... Ainsi, au regard des enjeux repérés à l'échelle d'un ilot urbain..., une commune peut solliciter l'Agglomération pour mobiliser ce marché à bons de commande et lancer dans la foulée une étude de faisabilité.

Ensuite, l'Agglomération va mobiliser les financements potentiels pour ce type d'étude (Anah, Banque des Territoires, Région) et une convention financière sera passée avec la commune pour financer le reste à charge.

Il s'agit ainsi pour l'Agglomération d'être dans un rôle de facilitateur et d'appui auprès des communes dans le cadre de la mise en œuvre d'opérations complexes d'habitat en renouvellement urbain.

1.2.3 Sur le volet « programmation et financement »

Différentes actions ont été enclenchées par la CA2B depuis 2020 afin de mobiliser et amplifier la production de logements locatifs sociaux aux côtés notamment les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU. Elles sont rappelées ci-après

Il s'agit ainsi de poursuivre les actions et les soutiens mis en place voire de les ajuster et les compléter au regard de l'évolution du contexte du logement et du PLH 2024-2029 en cours d'élaboration :

- **Coordonner la pré-programmation LLS et le suivi de la programmation**
- **Garantir les emprunts des bailleurs publics auprès de la Banque des Territoires**
- **Poursuivre le soutien financier visant la production de logements sociaux HLM**

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs sociaux en apportant 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 (Cf article 3.1.3 de ce contrat).

- **Poursuivre le soutien financier à la production de logements locatifs communaux**

Il s'agit de poursuivre le soutien financier visant à la production de logements locatifs communaux conventionnés (Cf article 3.1.4 de ce contrat).

- **Poursuivre le soutien technique et financier en direction de bailleurs privés dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU + OPAH + programme local)**

Il s'agit de poursuivre la mobilisation, l'animation et l'appui à la création de nouveaux logements locatifs privés conventionnés en LOC 2 et LOC 3 (cf article 3.1.5) et réfléchir à l'élargissement projeté du périmètre OPAH à toutes les communes déléguées de Moncoutant sur Sèvre afin de faciliter la production de logts locatifs conventionnés sur ces autres communes.

- **Poursuivre l'information des bailleurs privés en matière de gestion locative**

En s'appuyant sur l'Espace Habitat et Energie, véritable espace d'information et de conseil pour les habitants, il s'agit de poursuivre les partenariats mis en place et notamment celui avec l'ADIL qui propose ainsi des permanences avec des juristes au siège de la CA2B mais aussi sur les communes de Mauléon, Moncoutant sur Sèvre et Argentonnay.

1.2.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira de :

- Animer la politique intercommunale d'attribution en s'appuyant sur les documents stratégiques élaborés en actionnant notamment la CIL et la commission de coordination CIA.
- Coordonner, animer et/ou mettre en œuvre les premières actions du PPGDID

1.3 Les engagements de la Commune

1.3.1 Sur le volet « action foncière »

Poursuite de la mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables :

- Terrains appartenant à la collectivité ou dont elle maîtrise le portage
- Veille foncière communale avec étude des DIA
- Acquisition de gisements fonciers
- Lancement d'une étude de stratégie foncière en partenariat avec la CA2B afin de repérer les gisements fonciers et pouvoir ensuite définir un plan d'action foncière (partenariat avec l'EPF, budget dédié aux acquisitions foncières destinées au logement social
- Mise en place d'un partenariat avec l'EPF
- Mise en place d'une procédure d'opération de restauration immobilière (ORI) permettant de réhabiliter certains biens immobiliers et de maintenir du logement.

1.3.2 Sur le volet « urbanisme et aménagement »

Opérations de revitalisation/ renouvellement urbain

Dans le cadre des opérations de revitalisation / de renouvellement urbain, la Commune pourra apporter un appui en ingénierie et en travaux (amené des réseaux, ...) selon les opérations projetées.

Sur des terrains, propriétés communales

La commune s'engage à développer la production de logements locatifs sociaux (LLS) de manière plus intensive sur des programmes communaux :

- Au sein des lotissements communaux déjà existants ou en projet
- En réservant une forte proportion du terrain à de la production sociale pour le projet situé sur le site de l'ancienne scierie

- Dans le cadre de réhabilitation de maisons ou d'opérations de renouvellement urbain, par exemple

1.3.3 Sur le volet « programmation et financement »

Appui sur le foncier et sur l'opération en cas de déficit

La commune prendra en charge tout ou partie de la différence entre le prix de revient du foncier et le prix supportable par l'opération, sur production des plans de financement.

La commune pourra également exonérer de taxe d'aménagement les opérations de production de logements locatifs sociaux mentionnés dans le présent contrat.

Appui financier dans le cadre du programme AggloRénov (OPAH RU et OPAH sur Moncoutant sur Sèvre)

En complément des aides de l'ANAH et de l'Agglomération pour la production de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3, la commune de Bressuire abondera les aides ANAH à hauteur de 10% du montant HT des travaux éligibles.

Parallèlement, dans le cadre du programme local, des aides complémentaires à l'amélioration de l'habitat sont mises en place par l'Agglomération et abondées par la Commune avec un soutien aux travaux de ravalement de façade, de transformation/restructuration des immeubles, prime résorption de la vacance ...

1.3.4 Sur le volet « attributions aux publics prioritaires »

Des élus de la commune participent aux commissions d'attribution des logements sociaux de Deux-Sèvres Habitat et d'IAA.

La commune de Moncoutant-Sur-Sèvre, s'est investie depuis plusieurs années en faveur de l'inclusion des personnes handicapées.

A ce titre, la commune a travaillé sur son accessibilité mais aussi sur la proposition de logements adaptés (l'opération ainsi comptabilisée sur la période triennale 2020-2022 – Allée des Mésanges : 5 logements portés par DSH concourent à favoriser cet accueil).

La commune entend poursuivre cette dynamique dans le champ médico-social et ainsi produire des LLS à destination des personnes âgées, des personnes handicapées et des personnes handicapées vieillissantes.

Un regard particulier sera donc porté aux projets concourant à valoriser cette offre et à répondre aux besoins.

Aussi, dans la suite des travaux et actions engagés, il s'agira :

- de maintenir et développer la participation des élus au sein de la CALEOL
- de renforcer la collaboration entre les bailleurs sociaux et le CCAS de Moncoutant
- de partager les résultats de l'ABS, plus particulièrement sur le volet « habitat »

1.4 Les engagements des bailleurs

1.4.1 Deux-Sèvres Habitat

La Convention d'Utilité Sociale de Deux-Sèvres Habitat a été conclue pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2026 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :

Au titre des engagements de développement, et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B sont de 40 logements par an sur la durée considérée.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- Etudier des projets en dehors de la commune centre de Moncutant en allant également vers les communes déléguées
- Présenter chaque opération au Bureau pour délibération d'engagement avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- Financer par fonds propres chaque opération à hauteur d'un minimum de 15%,
- Viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, types de financement des logements).

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :

Dans le cadre de la CUS, 4 logements ont été présentés en commercialisation. Ces logements seront proposés aux locataires en place (maintien dans le décompte SRU pendant 10 ans). Ce volume dépendra donc de la volonté des ménages occupants d'acquérir les logements ; la réalisation effective des cessions est tributaire du taux de rotation.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
 - . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vente à l'occupant),
 - . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :

Deux-Sèvres Habitat s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution
- Mettre en œuvre les actions pour concourir aux engagements de mixité sociale notamment pour le public 1er quartile
- Partager l'information du système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

1.4.2 Immobilière Atlantic Aménagement

La Convention d'Utilité Sociale d'Immobilière Atlantic Aménagement a été conclue pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2025 et définit les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général (indicateurs patrimoniaux, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires).

Pour le volet : production de logements locatifs sociaux :

Au titre des engagements de développement et dans sa rédaction actuelle, les objectifs de production sur la CA2B ne sont pas précisés. Cependant, une part significative des 165 logements prévus hors CAN (99 PLUS et 66 PLAI) dans la CUS sera ciblée sur l'Agglomération du Bocage Bressuirais. Ces objectifs comprennent la reconstitution des logements vendus.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Étudier systématiquement tout projet qui lui sera proposé,
- Etudier des projets en dehors de la commune centre de Moncoutant en allant également vers les communes déléguées
- Présenter chaque opération à son Comité d'Engagement Foncier avant réservation des agréments au titre de la pré-programmation,
- Financer par fonds propres chaque opération validée à hauteur d'un minimum de 10%
- Viser une diversité et mixité des logements sociaux au sein d'une même opération selon le projet et le secteur (typologies, logts PLS, PLAI et PLS)
- Une importance particulière pourra être portée pour les projets en faveur de l'inclusion et de l'accompagnement des personnes handicapées.

Pour le volet : plans de vente de logements sur la commune :

Dans le cadre de la CUS, 20 logements ont été présentés en commercialisation. 2 logements ont été vendus à l'occupant. 8 logements vacants ont été vendus.

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Reconstituer l'offre locative équivalente (a minima) au nombre total de logements HLM vendus selon les principes suivants :
 - . Vente en priorité des logements inscrits dans les plans de vente à l'occupant (ou destinés à l'occupant) puis délai de 10 ans maximum pour la reconstitution de cette offre (suivant la date effective de vent à l'occupant),
 - . Si vente à un tiers, reconstitution de cette offre de logement dans les deux ans (suivant la date effective de vente à un tiers),
- Réaffecter au moins 50% du produit de la vente au financement de programmes nouveaux sur la commune (dans ce cas, il ne sera pas sollicité de financements auprès de la commune ou de la CA2B, sauf situations particulières à expliciter alors),
- Valider en amont avec la commune et la CA2B des possibles réassorts de plans de vente,
- Assurer un suivi des plans de vente avec des tableaux de bord « vente et reconstitution de l'offre HLM » qui seront présentés au moins une fois par an lors de la réunion intercommunale de pré-programmation.

Pour le volet : attribution des logements :

Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Mettre en œuvre les engagements précisés dans la Convention intercommunale d'Attribution,
- Mettre en œuvre le système de cotation de la demande de logement social précisé dans le PPGDID

2. LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation et en tant que commune nouvelle, le taux de rattrapage légal de la commune de Moncoutant sur Sèvre correspond à 25% du nombre de logements sociaux manquants soit 55 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

2.1 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Pour la période triennale 2023-2025, les objectifs de rattrapage correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 55 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nombres de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Moncoutant sur Sèvre	222 logements	25%	55 logements	25%	55 logements

2.2 Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 16 logements PLAI et un maximum de 16 logements en PLS ou assimilés.

2.3 Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

La commune de Moncoutant-sur-Sèvre est soumise à des obligations triennales de rattrapage devant lui permettre d'atteindre le taux légal de 20% de LLS. Tous les trois ans, il convient de comparer, dans le cadre du bilan triennal, l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage notifiés, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif (ces deux dimensions étant aussi essentielles l'une que l'autre), et de mettre en œuvre, sur les communes qui ne les ont pas atteints, la procédure de constat de carence.

À cette fin, sera notamment pris en compte lors de l'établissement du bilan quantitatif :

- La variation du nombre de logements sociaux décomptés SRU entre les inventaires au 1er janvier 2022 et 2025
- Le nombre de logements locatifs sociaux agréés au cours de la période 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire au 1er janvier 2025
- Le nombre de logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1er janvier 2025

- Les logements agréés ou conventionnés et décomptables SRU, comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025
- Les logements sociaux en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent (livrés, agréés) et reportés sur le triennal 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire

Lors de l'établissement du bilan qualitatif :

- Le nombre de logements agréés ou conventionnés sur les années 2023-2025 par type de financement (minimum 30 % de PLAI/PLAI adapté, maximum 30 % de PLS)
- Le nombre de logements sociaux reportés du bilan triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal, n'ayant jamais été pris en compte dans l'appréciation qualitative)

PROJET

3. LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX (HLM ET COMMUNAUX) POUR 2023-2025

Afin de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets pouvant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

3.1 Les projets agréés sur la période 2020-2022 et qui seront mis en service sur la période 2023-2025*

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre de logements projetés	Nbre de logements sociaux projetés	Typologies des logements sociaux	Année d'agrément Etat	Observations
Résidence Habitat Jeunes	2 rue Prébyre	BD0370	DSH	5	5	5 PLAI	2020	Mis en service en 2023
HABITAT INCLUSIF	Rue des Mésanges		DSH	5	5	2 PLAI 3 PLUS	2022	Mise en service début 2025
TOTAL LLS :					10			

* logements agréés entre 2020 et 2022 décomptables SRU mais ne figurant pas à l'inventaire SRU du 1^{er} janvier 2022.

3.2 les nouveaux projets repérés pour la période 2023-2025 (prévisionnel)

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre de logements projetés	Nbre de logements HLM projetés	Typologies des logements sociaux	Année d'agrément Etat	Observations
BOUTILLET	Site de l'ancienne scierie, rue du Bocage	BK0021	DSH	32	22	7 PLAI et 15 PLUS	2023	Opération construction neuve en VEFA
EHPAD « LES MAGNOLIAS »	1, avenue de Paris	BD0335		86 lits	30	PLS	2024	EHPAD ayant souscrit des PLS lors de sa construction ouvrant droit à un conventionnement qui n'a jamais été réalisé. Demande effectuée auprès de la DDT pour régulariser la situation. En attente de réponse.
TOTAL LLS (prévisionnel) :					52			

Zoom sur la typologie :

Comme évoqué dans le volet 1, les indicateurs de tension par typologie montre un besoin en petits logements important pour lequel la structuration du parc HLM au 1er janvier 2022 ne répond pas complètement. Dans ce contexte, il paraît nécessaire que les bailleurs sociaux accroissent leur programmation sur les petites typologies pour lesquelles les besoins sont plus importants.

3.3 Les gisements fonciers potentiels repérés

Gisements potentiels	Adresse	Référence cadastrale	Surface du terrain	Zonage PLUi / OAP	Nbre de logements potentiels	Nbre de logements sociaux estimé	Observations
Lotissement République	Rue de la république	BB0023 - 24 - 30 - 31 - 32 - et 242	6 832 m ²	Ub2 / OAP E	15	7	Gisement foncier situé en plein centre-bourg. La commune envisage un projet d'habitat participatif avec une vocation intergénérationnelle. Ce projet sera empreint de mixité sociale. Par définition il pourra s'y implanter des logements locatifs sociaux mais l'objectif est également de faciliter l'accès à la propriété. Ce gisement représentant une ressource indéniable pour la collectivité (centre-bourg), la période triennale 2026 – 2028 sera mise à profit pour mener la réflexion. Un bailleur social a d'ores et déjà été contacté et serait partant pour nous accompagner sur ce projet.
Logements Locatifs Communaux	Sur l'ens. du territoire de Moncoutant-Sur-Sèvre (cf. Annexe)	(cf. Annexe)			20	20	Travail en cours avec la DDT pour le conventionnement des logements locatifs communaux non conventionnés à ce jour.
Lotissement Plaisance	1, rue de la Veille Noue	BB0095 et BB0225	10 838 m ²	1AUh / OAP F	25	15	Travail en élaboration pour proposer un gisement foncier sur Moncoutant pour faire un lotissement avec de la mixité sociale : LLS + accession à la propriété, ...
Lotissement Moutiers sous chantemerle	21, rue du champ de foire	188AP0131 173 - 253 - 254 - 255 et 256	11 866 m ²	1AUh / OAP A	7	7	Proposition en cours pour une implantation en cours au sein d'une commune déléguée de LLS. Un bailleur social a d'ores et déjà prévu d'étudier cette possibilité
Maison Souchard	Avenue du maréchal de Lattre de Tassigny	BE0027 - 28 - 29 - 30 - 31	953 m ²	Ua2	3	3	Propriété acquise par la collectivité en vue d'une réhabilitation pour du logement locatif social. Maison en centre-bourg proche des commerces. Intérêt des bailleurs sociaux pour ce bien.
Total logements locatifs sociaux potentiels sur gisements repérés :						52	

Les nouveaux projets repérés dans le tableau précisé au 3.2 correspondent aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Cette liste pourra être complétée au vu des projets nouveaux qui pourraient voir le jour sur la période triennale notamment à partir des gisements repérés dans le tableau précisé au 3.3. La liste des projets proposés reste très ambitieuse au vu du délai imparti, des capacités de production et du contexte actuel. Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune. Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires.

4. AUTRES PROJETS

4.1 L'offre d'hébergements médicalisés

La commune de Moncoutant-sur-Sèvre compte deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), l'un relève de la fonction publique hospitalière, l'autre de la fonction publique territoriale.

L'établissement « Les Bleuets » - fonction publique territoriale est déjà agréé puisqu'un PLS a été conclu pour sa construction.

L'établissement « Les Magnolias » - fonction publique hospitalière ne l'est pas mais est un établissement 100 % habilité à l'aide sociale. Cet EHPAD ayant souscrit des PLS lors de sa construction, cela ouvre droit à un conventionnement qui n'a jamais été réalisé. La demande a donc été effectuée en 2023 auprès de la DDT pour régulariser la situation. Cela permettra ainsi l'agrément des 86 lits (équivalent 30 logements SRU) lors de période triennale 2023-2026.

La commune est très engagée dans l'accueil de public vulnérable (personnes âgées, personnes handicapées, en réinsertion professionnelle, enfants autistes, ...). Une veille active est enclenchée pour pouvoir enrichir cette offre sur son territoire en fonction des opportunités qui seront présentes sur le département des Deux-Sèvres ou plus largement sur la région Nouvelle-Aquitaine.

4.2 Les foyers-logements

La commune ne bénéficie pas à ce jour de foyer-logement. En revanche, une réflexion est engagée sur l'installation d'une offre intermédiaire au « tout domicile » ou au « tout établissement ».

Actuellement, des « habitats seniors » sont proposés à des personnes âgées qui bénéficient encore d'une certaine autonomie.

Un village déjà construit est plus particulièrement dédié à l'accueil de personne âgée, l'autre en construction avec DSH sera fléché sur des personnes handicapées vieillissantes en lien avec la plateforme ressource handicap & vieillissement présente sur notre territoire.

Cette offre relève du droit commun et permet d'assurer une transition en offrant un cadre de vie sécurisant et adapté.

Pour élargir le panel des possibilités et travailler à un habitat innovant qui correspond aux besoins de demain et aux enjeux du territoire, la commune réfléchit actuellement à élargir son offre d'habitat en faveur de ces populations.

La possibilité d'implanter un foyer-logement n'est donc pas exclue mais sera peut-être adaptée et adaptable aux opportunités.

4.3 Le développement du parc privé conventionné

De manière complémentaire au soutien de la production de logements locatifs publics, il s'agit de soutenir le conventionnement de logements locatifs privés notamment dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH (cf programme AggloRénov) mise en œuvre depuis décembre 2021 jusqu'en novembre 2026. L'un des deux objectifs du programme est la production de logements locatifs conventionnés (LOC 2 ou LOC 3).

La Commune participe activement à ce programme porté par la Communauté d'Agglomération. Ainsi, afin de créer un réel effet levier et inciter plus fortement à la production de logements locatifs privés conventionnés, la commune de Bressuire abonde aux côtés de la CA2B aux aides de l'Anah pour la création de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3 (cf convention OPAH RU et convention OPAH).

Il est ainsi estimé la production de 5 logements locatifs conventionnés en LOC 2 ou 3 sur la période 2023-2025 à Moncoutant sur Sèvre.

Ces aides peuvent être complétées par ailleurs par les aides apportées par l'Agglomération et la commune dans le cadre d'un programme local.

4.4 Récapitulatif

Sur la période du CMS 2023-2025, il est envisagé :

- La mise en service de 10 logements locatifs HLM. *Ces logements agréés lors de la période triennale précédente sont pris en compte dans le bilan triennal 2020-2022 mais ne figurent pas dans l'inventaire SRU du 1er janvier 2022.*

Ainsi que :

- L'agrément de 52 logements locatifs HLM selon les projets définis
- Le conventionnement de 5 logements locatifs privés en LOC 2 ou LOC 3 dans le cadre de l'OPAH RU et l'OPAH 2021-2026

Soit un total estimé de 57 logements agréés dans le cadre du CMS 2023-2025.

5. PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

5.1 Instance de suivi et de coordination à l'échelle de l'Agglomération

Dans la suite de la démarche collective enclenchée en 2021 et afin d'animer, coordonner et suivre la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal, la Communauté d'Agglomération animera une instance de partenariat qui se réunira en juin/juillet de chaque année avec les communes, les bailleurs et les services de l'Etat afin de travailler à une pré-programmation des logements locatifs sociaux et étudier les soutiens possibles pour encourager la production.

De manière complémentaire à cette instance, les communes et les bailleurs feront le point sur les projets potentiels sur chacune des communes.

5.2 Instance de pilotage spécifique au Contrat de mixité sociale

Le présent contrat donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

Un comité de suivi est constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Celui-ci est composé de représentants de :

- L'Etat
- La Commune et de son CCAS,
- La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
- Les bailleurs sociaux signataires
- L'EPF NA
- Action Logement
- Des associations à vocation d'hébergement et de réinsertion œuvrant sur le territoire

L'Etat réunit cette instance au moins une fois par an. Chaque signataire pourra également demander à l'Etat de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

La commune est chargée de présenter un état d'avancement de la mise en œuvre du présent contrat à chaque réunion de ce comité de suivi.

5.3 Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale. La mise en jour de la liste des projets de logements sociaux sera faite en comité de suivi et ne nécessitera pas d'avenant spécifique.

PROJET

Fait en 5 exemplaires originaux,

à Bressuire, le

**La Préfète des Deux-Sèvres
Emmanuelle DUBEE**

**Le Président de la Communauté
d'Agglomération
du Bocage Bressuirais
Pierre-Yves MAROLLEAU**

**Le Maire de Moncoutant sur Sèvre
Roland MOREAU**

**Le Directeur général de
Deux-Sèvres Habitat
Fabrice OUVRARD**

**Le Directeur général de la
SA HLM Immobilière
Atlantic Aménagement
Thierry SURE**

Annexe 1 Logements Locatifs Communaux

	Commune	Adresse
1	BREUIL BERNARD	11, Place de l'Eglise
2	BREUIL BERNARD	13, Place de l'Eglise
3	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	4, rue de Panama
4	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	6, rue de Panama
5	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	3, allée de la Mairie
6	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	2, allée de la Mairie
7	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	1, allée de la Mairie
8	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	6, rue de la Mairie
9	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	6, rue de l'Eglise
10	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	6, rue du vent de Galerne
11	LA CHAPELLE SAINT ETIENNE	8, rue du vent de Galerne
12	MONCOUTANT	1, rue des Prairies
13	MONCOUTANT	14, avenue du Maréchal Juin
14	MONCOUTANT	16, avenue du Maréchal Juin
15	MONCOUTANT	6, rue de la Génoterie
16	PUGNY	2, Ruelle des Cordonniers
17	PUGNY	1, Impasse de la Cure
18	PUGNY	3, Impasse de la Cure
19	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	Appartement 1 – 1, Place de l'Eglise
20	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	Appartement 2 – 1, Place de l'Eglise
21	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	Appartement 3 – 1, Place de l'Eglise
22	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	Logement 4 – 2, Place de l'Eglise
23	MOUTIERS SOUS CHANTEMERLE	17, rue de la Mairie

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 2 mai 2024 à partir de la question 1.2
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Jérôme BARON – Thibault HEBRARD - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Christian BREMAUD Pouvoir à Jacques BILLY
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice générale par intérim de *Deux-Sèvres Habitat*

CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE ECHIRE

Engagement d'opération

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la commune d'Echiré et la gendarmerie nationale pour étudier la faisabilité d'une opération de construction d'une caserne sur un terrain situé en bordure de commune.

Considérant que la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement permet aux bailleurs sociaux de réaliser des travaux, d'acquérir, de construire, de gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de police et de la gendarmerie nationale, des services d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que des locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.

La parcelle dédiée au projet est cadastrée ZL 15 d'une superficie de 11 790 m² et est située en zone 1AUH du PLUi-D. La commune maîtrise le foncier.



Le projet porte sur la construction :

- Base validée par le Ministère : une caserne comprenant 11 logements (2T5, 5T4, 3T3 et 1T3) ainsi que des locaux de services et techniques ;
- Extension de la construction initiale en fonction des besoins exprimés par la Gendarmerie, portant le nombre de logements à 29 et des locaux annexes plus importants, à instruire par le Ministère avec une réponse attendue pour la fin 2024.

Le loyer sera calculé suivant les dispositions du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016.

Rapport :

Deux-Sèvres Habitat doit donner un accord ferme et sans réserve pour réaliser la maîtrise d'ouvrage de la construction de la caserne de gendarmerie d'Echiré puis, bénéficiant de la garantie totale de ses emprunts par la commune d'Echiré, de louer le bien à l'État-gendarmerie selon les dispositions du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016.

Le projet sera réalisé conformément au référentiel des besoins qui sera transmis après l'agrément ministériel et comprendra des locaux de service et techniques et 11 logements (version de base) ou 29 logements au profit des personnels de brigade de proximité chef-lieu d'ÉCHIRÉ.

Conformément aux dispositions de la circulaire précitée, le loyer initial sera déterminé par application d'un taux de 7 % des dépenses réelles TTC dans la limite du coût-plafond TTC de l'opération en vigueur à l'époque où l'immeuble sera mis à la disposition de la gendarmerie.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-02-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

Une majoration limitée à 5 % des coûts-plafonds pourra être accordée en cas de dépenses supplémentaires résultants de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux nécessaires par la nature des sols.

La valeur du terrain, propriété du maître d'ouvrage, pourra entrer dans le calcul du loyer à hauteur de 7 % de sa valeur, déterminée selon un avis du service des domaines, si celui-ci a été acquis depuis moins de 5 ans à la date d'ouverture du chantier.

A sa livraison, le bien sera loué à l'État-Gendarmerie selon un contrat de 9 ans conforme au modèle-type prévoyant notamment l'invariabilité du loyer, les conditions de renouvellement et la détermination du nouveau loyer, ainsi que les conditions de révision du loyer pendant la durée du bail renouvelé.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau de :

- de décliner l'opération
- de donner un accord ferme et sans réserve pour réaliser l'opération, et d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la mise en œuvre de la décision.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **7** votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 2 mai 2024
Le Président
Jacques BILLY**



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 2 mai 2024 à partir de la question 1.2

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Jérôme BARON – Thibault HEBRARD - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Christian BREMAUD Pouvoir à Jacques BILLY
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice générale par intérim de *Deux-Sèvres Habitat*

**CONSTRUCTION DE 27 LOGEMENTS
AVENUE DU PRESIDENT WILSON – SAINT-MAIXENT L'ECOLE**

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Par délibération en date du 1^{er} février 2023, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'engagement d'une opération de construction de 25 logements locatifs sociaux sur douze parcelles d'une surface totale de 10 706 m² à Saint Maixent l'Ecole, situées entre l'Avenue du Président Wilson et la rue Paul Drevin.

La maîtrise d'œuvre a été désignée par le biais d'un concours restreint de maîtrise d'œuvre. Le marché de l'équipe lauréate, représentée par le mandataire « Laurent Guillon », a été notifié en date du 21 décembre 2023.

Lors de la remise de l'Esquisse au stade concours, ce dernier a proposé l'implantation de deux logements supplémentaires. Cette option, permettant d'amortir les coûts et d'équilibrer financièrement l'opération, a été retenue.

Ainsi, l'opération prévoit la construction de 27 pavillons individuels, comprenant :

- 5 logements de type 2,
- 17 logements de type 3,
- 5 logements de type 4.

Les logements bénéficieront d'un cellier extérieur, d'un jardin privatif et d'un stationnement aérien.

Par ailleurs, l'opération prévoit l'aménagement complet du site comprenant :

- une voie de desserte du futur lotissement et ses aménagements paysagers,
- l'aménagement des ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- l'aménagement de passages pour l'entretien des haies conservées,

Il a été conclu avec la collectivité que ces aménagements feront l'objet d'une rétrocession au domaine public.

L'opération fera l'objet d'une demande d'agrément auprès de l'Etat courant d'été 2024 pour la réalisation de 18 logements PLUS et 9 logements PLAI.

Une promesse de vente a été signée entre Deux Sèvres Habitat et les consorts BIRE-BADOIS en date du 04 janvier 2023. Elle prévoit le dépôt du PC avant le 4 mai 2024.

Rapport :

Les études d'avant-projet ont permis de préciser les surfaces et les dispositions techniques, d'arrêter les dimensions et aspects des ouvrages en plans, et d'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux.

La surface habitable totale est arrêtée à 1818,52 m² ; la surface utile totale est de 1877,22 m².

L'opération sera labellisée NF Habitat HQE.

La performance énergétique sera conforme à la réglementation en vigueur (RE 2020).

L'opération est équilibrée avec 20% de fonds propres tel que décidé par le Bureau du 1^{er} février 2023, et fera notamment appel aux financements suivants :

- subvention de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- emprunts de la Banque des Territoires et d'Action Logement.

Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux :

Les études d'avant-projet étant achevées, il est proposé de fixer le coût prévisionnel des travaux conformément aux dispositions de la loi MOP, en lot séparés.

Travaux : 3 749 000,00 € HT soit en moyenne 2 062 € HT / m² SH (compris réalisation des espaces rétrocedés)

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – TERRASSEMENT - VRD	690 000,00 €
02 – FONDATIONS SPECIALES	45 000,00 €
03 – GROS OEUVRE	1 079 000,00 €
04 – CHARPENTE BOIS	245 000,00 €
05 – COUVERTURE TUILES - ZINGUERIE	130 000,00 €
06 – MENUISERIES EXTERIEURES	207 000,00 €
07 – PLATRERIE - ISOLATION	319 000,00 €
08 – MENUISERIES INTERIEURES	70 000,00 €
09 – CARRELAGE - FAIENCE	196 000,00 €
10 – REVETEMENTS DE SOLS PVC	20 500,00 €
11 – PEINTURE	72 500,00 €
12 – NETTOYAGE	9 000,00 €
13 – ESPACES VERTS	70 000,00 €
14 – CHAUFFAGE - VENTILATION - PLOMBERIE - SANITAIRE	433 000,00 €
15 – ELECTRICITE – COURANTS FORTS ET FAIBLES	163 000,00 €
TOTAL	3 749 000,00 €

PSE	MONTANT HT
01 – Traitement anti-termites	12 300,00 €

Prix valeur mai 2024

Rémunération définitive de la maîtrise d'œuvre :

Les études d'avant-projet étant à ce jour achevées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération du maître d'œuvre conformément aux dispositions de la loi MOP.

A l'issue des études d'avant-projet, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux est arrêté à 3 749 000,00 € HT.

Le forfait provisoire de rémunération de la maîtrise d'œuvre est fixé dans l'acte d'engagement :

- Taux de 8,72 % du montant prévisionnel des travaux pour la mission de base et les missions EXE
- Forfait de 63 145,00 € HT pour la mission complémentaire OPC
- Forfait de 5 475,00 € HT pour la mission complémentaire Dossier Loi sur l'Eau

Le forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre sera donc fixé, conformément aux pièces du marché de Maîtrise d'Œuvre :

- Mission de base et missions EXE = 3 749 000,00 € HT x 8,72 % = 326 912,80 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire OPC = 63 145,00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire Dossier Loi sur l'Eau = 5 475,00 € HT

Soit un total de 395 532,80 € HT

Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 2,23 %.

Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme : Mai 2024
Phase PRO : Juillet 2024
Consultation des entreprises : Octobre 2024
Ordre de service : Décembre 2024
Durée prévisionnelle des travaux : 16 mois compris congés et période de préparation
Réception : Avril 2026

079-347616062-20240502-DSHBCA020523-03-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir, dès réception de l'agrément de l'Etat :

- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux 3 749 000,00 € HT (valeur mai 2024),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'aboutissement de l'opération.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **7** votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 2 mai 2024
Le Président
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 2 mai 2024 à partir de la question 1.2

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Jérôme BARON – Thibault HEBRARD - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Christian BREMAUD Pouvoir à Jacques BILLY
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice générale par intérim de *Deux-Sèvres Habitat*

2 ALLEE JULES FERRY – PARTHENAY

Vente d'un logement vacant

Contexte :

En application L.445-1 et L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la signature de la Convention d'Utilité Sociale vaut validation du plan de vente et autorisation de vente des logements qui y sont mentionnés pour la durée de la convention (2021-2026).

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022.

Aussi, DSH a obtenu l'autorisation de vendre les 744 logements individuels listés dans le plan de vente pendant la durée de la convention. Au 1^{er} janvier 2024, 640 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé **2 Allée Jules Ferry à Parthenay**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le **16 mars 2024**. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, éditée en 1992, est située sur la parcelle cadastrée AC 288 d'une superficie totale de 422 m².

Cette maison de type 3, de plain-pied, mitoyenne d'un côté avec un jardin et un garage, est composée d'une entrée, un salon-séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains et WC.

La surface habitable est de 68 m² ; la surface du garage est de 18 m².

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, Deux-Sèvres Habitat définit une fourchette de prix de mise en vente des logements en fonction de leur zone géographique et de leur surface habitable. La moyenne des prix au mètre carré est établie à partir de l'historique de la base des notaires, de l'historique de la base Etalab et de l'historique de la base de Deux-Sèvres Habitat sur les ventes réalisées. Cette estimation est comparée si besoin à différents sites d'annonces de ventes immobilières.

La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 60 200 € et 90 200 €.

Deux-Sèvres Habitat négociera la vente dans les limites ci-dessus déterminées.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, une remise commerciale pourra être appliquée à l'acquéreur en fonction de son statut de locataire et de son ancienneté dans le parc immobilier DSH.

L'étude de Maître Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la cession du logement, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **7** votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 2 mai 2024
Le Président
Jacques BILLY**



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-04-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 2 mai 2024 à partir de la question 1.2
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Jérôme BARON – Thibault HEBRARD - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Christian BREMAUD Pouvoir à Jacques BILLY
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice générale par intérim de *Deux-Sèvres Habitat*

Vente d'un logement vacant

Contexte :

En application L.445-1 et L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la signature de la Convention d'Utilité Sociale vaut validation du plan de vente et autorisation de vente des logements qui y sont mentionnés pour la durée de la convention (2021-2026).

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022.

Aussi, DSH a obtenu l'autorisation de vendre les 744 logements individuels listés dans le plan de vente pendant la durée de la convention. Au 1^{er} janvier 2024, 640 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé **7 Rue du Souvenir Français, Mauzé-Thouarsais, à Thouars**, inscrit au plan de vente, sera vacant le **5 mai 2024**. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édifée en 1994, est située sur la parcelle cadastrée 171 AE 380 d'une superficie totale de 525 m².

Cette maison de type 3, de plain-pied, mitoyenne d'un côté avec un jardin et un garage, est composée d'une entrée, un salon-séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains et WC.

La surface habitable est de 65 m² ; la surface du garage est de 21 m².

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, Deux-Sèvres Habitat définit une fourchette de prix de mise en vente des logements en fonction de leur zone géographique et de leur surface habitable. La moyenne des prix au mètre carré est établie à partir de l'historique de la base des notaires, de l'historique de la base Etalab et de l'historique de la base de Deux-Sèvres Habitat sur les ventes réalisées. Cette estimation est comparée si besoin à différents sites d'annonces de ventes immobilières.

La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 56 900 € et 85 400 €.

Deux-Sèvres Habitat négociera la vente dans les limites ci-dessus déterminées.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, une remise commerciale pourra être appliquée à l'acquéreur en fonction de son statut de locataire et de son ancienneté dans le parc immobilier DSH.

L'étude de Maître Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la cession du logement, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 2 mai 2024
Le Président
Jacques BILLY**

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-05-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 2 mai 2024 à partir de la question 1.2

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Jérôme BARON – Thibault HEBRARD - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Christian BREMAUD Pouvoir à Jacques BILLY
M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice générale par intérim de *Deux-Sèvres Habitat*

Vente d'un logement vacant

Contexte :

En application L.445-1 et L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la signature de la Convention d'Utilité Sociale vaut validation du plan de vente et autorisation de vente des logements qui y sont mentionnés pour la durée de la convention (2021-2026).

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022.

Aussi, DSH a obtenu l'autorisation de vendre les 744 logements individuels listés dans le plan de vente pendant la durée de la convention. Au 1^{er} janvier 2024, 640 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé **15 bis Rue de la Roulière à Pompaire**, inscrit au plan de vente, sera vacant le **09 mai 2024**. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édifée en 1995, est située sur la parcelle cadastrée AN 145 d'une superficie totale de 357 m².

Cette maison de type 3, de plain-pied, mitoyenne d'un côté avec un jardin et un garage, est composée d'une entrée, un salon-séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains et WC.

La surface habitable est de 63 m² ; la surface du garage est de 20 m².

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, Deux-Sèvres Habitat définit une fourchette de prix de mise en vente des logements en fonction de leur zone géographique et de leur surface habitable. La moyenne des prix au mètre carré est établie à partir de l'historique de la base des notaires, de l'historique de la base Etalab et de l'historique de la base de Deux-Sèvres Habitat sur les ventes réalisées. Cette estimation est comparée si besoin à différents sites d'annonces de ventes immobilières.

La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 66 500 € et 99 800 €.

Deux-Sèvres Habitat négociera la vente dans les limites ci-dessus déterminées.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, une remise commerciale pourra être appliquée à l'acquéreur en fonction de son statut de locataire et de son ancienneté dans le parc immobilier DSH.

L'étude de Maître Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la cession du logement, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **7** votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 2 mai 2024
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240502-DSHBCA020523-06-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024