

Conseil Communautaire du	15 mars 2024
--------------------------	--------------

à	14h00
---	-------

N°ordre	18
N° identifiant	2024-0010

Titre	Programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025 de Grand Poitiers Communauté urbaine - Bilan 2020-2022
-------	---

Rapporteur(s)	Mme Élisabeth NAVEAU DIOP
Date de la convocation	08/03/2024

Président de séance	Mme Florence JARDIN
Secrétaire(s) de séance	Jean-Luc SOULARD

PJ.	Bilan du Programme local de Grand Poitiers
-----	--

Membres en exercice	86	
Quorum	44	

Présents	68	<p>Mme Florence JARDIN - <b>Présidente</b></p> <p>M. Stéphane ALLOUCH - M. Frankie ANGEBAULT - Mme Sylvie AUBERT - M. Emmanuel BAZILE - M. Bastien BERNELA - M. Gérald BLANCHARD - Mme Dany COINEAU - Mme Alexandra DUVAL - M. Claude EIDELSTEIN - M. Jean-Louis FOURCAUD - M. Michel FRANÇOIS - M. Aloïs GABORIT - M. Éric GHIRLANDA - M. Laurent LUCAUD - M. Romain MIGNOT - Mme Léonore MONCOND'HUY - Mme Isabelle MOPIN - M. Gilles MORISSEAU - Mme Élisabeth NAVEAU DIOP - M. Maxime PÉDEBOSCQ - M. Bernard PÉTERLONGO - M. Fredy POIRIER - M. Charles REVERCHON-BILLOT - M. Robert ROCHAUD - Mme Corine SAUVAGE - M. Jean-Luc SOULARD - Mme Béatrice VANNESTE - M. Jean-Charles AUZANNEAU - <b>Membres du bureau</b></p> <p>Mme Martine BATAILLE - M. Gérard BENOIST - M. François BLANCHARD - M. Joël BLAUD - Mme Élodie BONNAFOUS - Mme Coralie BREUILLÉ-JEAN - M. Christophe CHAPPET - M. Bernard CHAUVET - M. Vincent CHENU - Mme Ombelyne DAGICOUR - Mme Nathalie DESJARDINS - M. Ludovic DEVERGNE - M. Pascal FAIDEAU - Mme Julie FONTAINE - Mme Nelly GARDA-FLIP - Mme Pascale GUITTET - Mme Monique HERNANDEZ - M. Olivier KIRCH - Mme Solange LAOUDJAMAÏ - M. Sébastien LÉONARD - M. Frédéric LÉONET - M. Jean-Louis LEDEUX - Mme Zoé LORIOUX - - CHEVALIER - Mme Maguy LUMINEAU - M. Jean-Luc MAERTEN - M. Bernard MAUZÉ - M. Jérôme NEVEUX - M. Philippe PRIOUX - M. Nicolas RÉVEILLAULT - Mme Julie REYNARD - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - M. Pierre-Étienne ROUET - Mme Sylvie ROY - M. Théo SAGET - Mme Sylvie SAP - Mme Rozenn SÉNÉLAS - Mme Valérie SIMON - M. Bruno VIVIER - M. Serge COUSIN <b>les conseillers communautaires</b></p>
----------	----	--

Absents	3	<p>Mme Béatrice BEJANIN - Mme Carine GILLES - M. Christian RICHARD <b>les conseillers communautaires</b></p>
---------	---	--

Mandats	15	<u>Mandants</u>	<u>Mandataires</u>
		Mme Samira BARRO-KONATÉ	Mme Coralie BREUILLÉ-JEAN
		Mme Sonia BENNANI	M. Jean-Charles AUZANNEAU
		Mme Alexandra BESNARD	M. Bastien BERNELA
		M. Aurélien BOURDIER	M. François BLANCHARD
		M. Anthony BROTTIER	M. Pierre-Étienne ROUET
		M. Alain CLAEYS	Mme Monique HERNANDEZ
		Mme Karine DANGRÉAUX-HENIN	M. Éric GHIRLANDA
		M. Guy DAVIGNON	M. Jérôme NEVEUX
		M. Rafael DOS SANTOS CRUZ	Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT
		M. Vincent GATEL	Mme Zoé LORIOUX - - CHEVALIER
		M. Gérard HERBERT	Mme Nelly GARDA-FLIP
		Mme Chantal NOCQUET	M. Frankie ANGEBAULT
		M. Kentin PLINGUET	M. Laurent LUCAUD
		M. Arnaud ROUSSEAU	Mme Sylvie AUBERT
Mme Claude THIBAUT	Mme Julie REYNARD		

Observations	<p>L'ordre de passage des délibérations : 1 à 16, 18, 17, 19 à 45, 47 à 54. La délibération 46 est retirée.</p> <p>Retours d'Élodie BONNAFOUS, Vincent CHENU, Michel FRANÇOIS, Éric GHIRLANDA (mandataire de Karine DANGRÉAU-HENIN), Zoé LORIOUX- - CHEVALIER (mandataire de Vincent GATEL), Laurent LUCAUD (mandataire de Kentin PLINGUET) et Jérôme NEVEUX (mandataire de Guy DAVIGNON). Sont sortis Martine BATAILLE, Jean-Louis LEDEUX, Maxime PÉDEBOSQ et Nicolas RÉVEILLAULT.</p>
--------------	---

Projet de délibération étudié par:	Commission Logement pour tous - Solidarité - Politique de la Ville
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale Adjointe Transition écologique Direction Urbanisme - Habitat - Foncier
------------------	--

Le Programme local de l'habitat (PLH) de Grand Poitiers 2020-2025 a été approuvé le 6 décembre 2019. Il constitue un document stratégique et programmatique, dont les actions s'inscrivent dans l'esprit de proposer, sur tout le territoire intercommunal, une offre adaptée et diversifiée de logements, répondant aux besoins des ménages, notamment les plus modestes, et visant à relever les défis de la transition écologique.

Aux termes de l'article L. 302-3 du Code de la construction et de l'habitation, le PLH doit faire l'objet d'un bilan à mi-parcours de sa mise en œuvre, transmis pour avis au représentant de l'État dans le département et au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Cela intervient suite à son adoption par l'organe délibérant de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent.

Dans la mesure où le PLH de Grand Poitiers est arrivé fin 2022 à mi-parcours de sa mise en œuvre, un bilan triennal annexé à cette délibération a été réalisé. Il couvre pour l'essentiel les années 2020, 2021 et 2022, exception faite de la partie sur l'état des lieux qualitatif des actions mises œuvre, qui, au regard des éléments disponibles au moment de sa réalisation, permettent d'intégrer l'année 2023.

Le bilan triennal annexé à cette délibération a été alimenté de propositions issues d'ateliers thématiques organisés avec les acteurs de l'habitat le 19 octobre 2023, ayant rassemblé plus de 70 participants. Comme composante de ce bilan, les actions définies sur la future période triennale ont été validées lors du Comité local de l'habitat, organisé le 30 novembre 2023.

Au stade du bilan triennal, il n'est pas prévu de saisir l'opportunité offerte par la loi, d'une modification de ce document pour faire évoluer les actions qu'il comporte, dans la mesure où de nouvelles actions s'inscriraient en cohérence avec le programme d'actions que le PLH décline.

## **Structuration du bilan 2020-2022**

Ce bilan comporte trois grandes parties suivant ce déroulé :

- il présente tout d'abord un portrait actualisé de l'habitat, détaillant les évolutions, du territoire sur la situation sociodémographique et du parc de logements, et au plan réglementaire dans les champs de l'habitat et du logement
- il détaille ensuite pour les quatre grands thèmes structurants du PLH, une évaluation des indicateurs quantitatifs de contexte et de suivi des résultats des actions, un bilan qualitatif des actions mises en œuvre qui intègre l'année 2023, puis il expose les perspectives proposées d'être mise en œuvre pour la future période triennale
- il décline enfin un bilan financier du coût en investissement et fonctionnement des actions lancées depuis l'adoption du PLH.

## **État des lieux de la mise en œuvre du PLH**

Le bilan triennal est réalisé à partir de quatre grands thèmes transversaux, dont relèvent l'ensemble des actions du PLH :

- thème 1 : Grand Poitiers, chef de file de la politique locale de l'habitat. Il est relatif notamment à l'animation du PLH, au pilotage de ses dispositifs stratégiques et à la contribution de Grand Poitiers aux réflexions nationales sur l'évolution de la réglementation en matière d'habitat
- thème 2 : Positionner le parc résidentiel, comme un vecteur de la transition climatique, environnementale et d'attractivité du territoire. Il recoupe les actions portant sur la réhabilitation du parc privé et social
- thème 3 : Produire et territorialiser une offre de logements diversifiée, favorable à tous les habitants. Il intègre l'ensemble des leviers mobilisés pour agir sur la production de logements neufs, privés ou sociaux

- thème 4 : Faire de l'habitat un vecteur de solidarité et de diversité. Il comprend les actions essentiellement déclinées des stratégies intercommunales, en matière d'accompagnement des ménages et de peuplement, et en lien avec le Logement d'abord.

18 actions déclinées en 49 objectifs relèvent de ces quatre thèmes. L'état des lieux suivant est relevé à la fin de l'année 2023 :

- 22 actions ont été engagées conformément aux attentes du PLH et poursuivent leur mise en œuvre
- 19 actions lancées sont à conforter au regard des résultats et des moyens complémentaires mobilisables pour leur mise en œuvre
- quatre actions sont achevées
- quatre actions n'ont pas encore été lancées.

### Perspectives pour la future période triennale

Ces perspectives d'actions sont précisément détaillées avec un calendrier prévisionnel associé, dans le bilan triennal annexé à la présente délibération.

Ces actions ont été enrichies des propositions formulées lors des ateliers du PLH, organisés le 19 octobre 2023. Elles s'inscrivent pour certaines dans l'approfondissement de chantiers initiés sur la période 2020-2022 et cherchent pour d'autres à répondre aux enjeux prégnants relevés à mi-parcours du PLH.

### Bilan financier du PLH

Sur la période 2020-2022, le budget lié à la politique locale de l'habitat de Grand Poitiers s'élève à environ 9 029 317 € en investissement et à 1 122 465 € en fonctionnement.

Le détail des enveloppes financières associées à chaque action menée, est présenté dans le bilan triennal du PLH annexé à la présente délibération.

Après examen de ce dossier, il vous est proposé :

- d'adopter le bilan triennal 2020-2022 du Programme local de l'habitat, tel qu'annexé à la présente délibération
- de procéder aux mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur
- de mettre à la disposition du public ce bilan, au siège de Grand Poitiers Communauté urbaine et dans les mairies des 40 communes membres,
- de transmettre ce bilan pour avis, au Préfet de la Vienne et au Comité régional de l'habitat et de l'Hébergement Nouvelle Aquitaine,
- d'imputer les dépenses précitées liées aux mesures d'affichage et de publicité d'une part, et d'impression du bilan d'autre part, au budget Principal, articles 6231 et 6236
- d'autoriser Madame la Présidente ou son représentant à signer tout document à intervenir sur ce sujet.

POUR	79		La Présidente,
CONTRE	0		Florence JARDIN
Abstention	0		Le Secrétaire,
Ne prend pas part au vote	4	Mme Martine BATAILLE, M. Jean-Louis LEDEUX, M. Maxime PÉDEBOSCQ, M. Nicolas RÉVEILLAULT.	Jean-Luc SOULARD



RESULTAT DU VOTE

Adopté

Mise en ligne le	22 mars 2024		
Date de réception en préfecture	22 mars 2024	Identifiant de télétransmission	086-200069854-20240315-183979-DE-1-1
Nomenclature Préfecture	8.5	Politique de la ville-habitat-logement	

# BILAN 2020-2022

## du Programme Local de l'Habitat de Grand Poitiers

### Introduction

Le PLH de Grand Poitiers a été approuvé le 6 décembre 2019. Il constitue un document stratégique et programmatique, dont les actions s'inscrivent dans l'esprit de proposer sur tout le territoire intercommunal, une offre adaptée et diversifiée de logements, permettant de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus modestes, et de relever les défis liés à la transition écologique dans l'optique de réduire les inégalités.

En application de l'article L 302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), un bilan triennal est réalisé à mi-parcours de la mise en œuvre du PLH et transmis, pour avis, au Préfet de Département et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. En application du CCH, l'envoi du bilan à ces acteurs institutionnels, interviendra après son adoption par le conseil communautaire de Grand Poitiers lors d'un conseil communautaire du premier trimestre 2024.

**Ce bilan présente tout d'abord un état des lieux actualisé de la situation démographique, économique et sociale** sur le territoire de Grand Poitiers. **Il fait également le point sur les grandes avancées réglementaires** intervenues dans les champs de l'habitat depuis l'adoption du PLH.

**Il présente ensuite un état d'avancement du PLH à mi-parcours de sa mise en œuvre.** Les actions du PLH sont regroupées au sein des quatre grands thèmes d'actions ci-dessous détaillés :

- le pilotage et l'animation de la politique locale de l'habitat,
- le peuplement et la mixité sociale,
- la production de logements privés et sociaux, intégrant une approche qualitative au-delà des objectifs quantitatifs du document de programmation,
- la réhabilitation du parc de logements privés et sociaux,

A partir de chacun de ces thèmes, le présent bilan propose :

- d'évaluer les indicateurs de contexte et de suivi des programmes d'actions menés au titre du thème,
- de présenter un état des lieux de l'avancement des chantiers lancés pour chaque action du thème,
- de dresser les perspectives de travail sur la période 2023-2025 validées par le Comité Local de l'Habitat de Grand Poitiers du 30 novembre 2023, à partir de propositions exprimées par les acteurs de l'habitat réunis autour de groupes de travail le 19 octobre 2023.

De futures évolutions réglementaires sur la seconde moitié du PLH, pourraient impacter le contenu des actions menées. Les bilans annuels réalisés seront l'occasion de faire le point sur d'éventuelles nouvelles propositions qui s'avéreraient pertinentes, à saisir en application de l'évolution du cadre légal sur les thématiques couvertes par le PLH.

## Table des matières

<b>BILAN 2020-2022</b>	<b>DU PROGRAMME LOCAL DE</b>
<b>L'HABITAT DE GRAND POITIERS.....</b>	<b>1</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>1</b>
<b>PORTRAIT ACTUALISE DE L'HABITAT .....</b>	<b>3</b>
<b>A. Le profil socio-démographique des ménages du territoire de Grand</b>	
<b>Poitiers.....</b>	<b>4</b>
7 communes qui concentrent la majorité de la population de Grand Poitiers	4
Des contrastes qui s'accroissent entre « l'urbain » et le « rural », contrairement à l'ambition de rééquilibrage du PLH	4
Une augmentation forte des plus de 60 ans sur le territoire	5
Une baisse continue de la taille moyenne des ménages	6
Un taux de pauvreté et de ménages non imposés supérieur à la moyenne nationale	7
Plus des deux tiers des demandeurs de logement social avec des ressources très faibles (< 40% du plafonds PLUS)	8
<b>B. Le parc de logements .....</b>	
<b>Un rééquilibrage de l'offre de logements en faveur des petites typologies</b>	<b>9</b>
Plus d'un tiers des logements construits avant la première réglementation thermique	9
Un taux de vacance structurelle relativement faible, qui concerne essentiellement des petites typologies	10
Un taux de logement social stabilisé à 22%	11
Des prix du foncier en augmentation constante	12
Une hausse tendancielle des loyers du parc privé	13
<b>C. Depuis 2020, des évolutions réglementaires à intégrer aux réflexions..</b>	
<b>13</b>	<b>13</b>
<b>BILAN TRIENNAL.....</b>	
<b>15</b>	<b>15</b>
<b>A. Grand Poitiers, Chef de file de la politique locale de l'habitat.....</b>	
<b>15</b>	<b>15</b>
Contexte	15
Bilan des actions mises en œuvre	15
Perspectives 2023-2026	18
<b>B. Positionner le parc résidentiel, comme un vecteur de la transition</b>	
<b>climatique, environnementale et d'attractivité du territoire .....</b>	<b>19</b>
Evaluation des indicateurs de contexte et de suivi du résultat des actions	19
Bilan des actions mises en œuvre	25
Perspectives 2023-2026	28
<b>C. Produire et territorialiser une offre de logements diversifiée, favorable</b>	
<b>à tous les habitants .....</b>	<b>30</b>
Evaluation des indicateurs de contexte et de suivi du résultat des actions	30
Bilan des actions mises en œuvre	35
Perspectives 2023-2026	38

<b>D. Faire de l’habitat un vecteur de solidarité et de diversité .....</b>	<b>39</b>
Evaluation des indicateurs de contexte et de suivi du résultat des actions	39
Bilan des actions mises en œuvre	43
Perspectives 2023-2026	46
<b>BILAN FINANCIER TRIENNAL DU PLH .....</b>	<b>48</b>

## Portrait actualisé de l’habitat

Le portrait actualisé de l’habitat a vocation à présenter les grandes évolutions liées aux contextes démographique, socio-économique et du marché de l’habitat de Grand Poitiers, depuis la réalisation du diagnostic du PLH mobilisant des données de 2014-2015. Ces grandes évolutions sont caractérisées à partir de données de synthèse clés sur les grandes thématiques liées à l’habitat et au logement.

Ce portrait présente en conclusion les évolutions réglementaires majeures introduites depuis l’adoption du PLH de Grand Poitiers fin 2019. Leur présentation s’avère essentielle, dans la mesure où :

- elles ont eu ou auront un impact sur la nature des actions lancées sur la période du PLH,
- elle peuvent impacter positivement ou négativement l’atteinte des objectifs du PLH dans les domaines d’intervention objets d’évolutions au titre de la réglementation.

## A. Le profil socio-démographique des ménages du territoire de Grand Poitiers

### 7 communes qui concentrent la majorité de la population de Grand Poitiers



Poids de la population de Poitiers au sein du territoire de l'EPCI

Une part stable entre 2014 et 2020

**46 %**

Poids de la population des 7 + importantes communes (+5 500 habitants)\*

**69 %**

\*Buxerolles, Chauvigny, Jaunay-Marigny, Migné-Auxances, Poitiers, Saint-Benoît et Vouneuil-sous Biard

Des contrastes qui s'accroissent entre « l'urbain » et le « rural », contrairement à l'ambition de rééquilibrage du PLH

#### Objectif PLH



**0,6%/an**

de croissance démographique

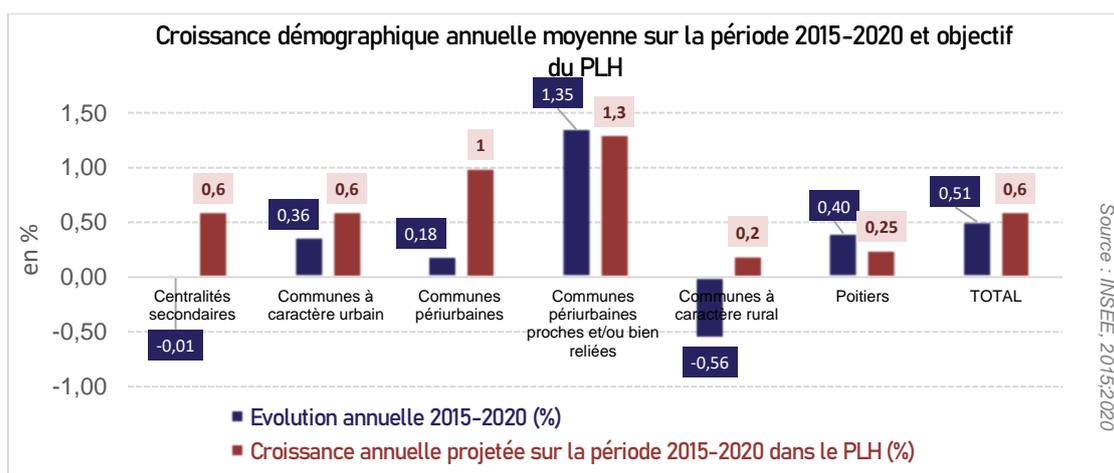
#### Constat entre 2014 – 2020



**0,51%/an**

de croissance démographique

Une répartition sectorielle de la croissance démographique différente de celle prévue au PLH

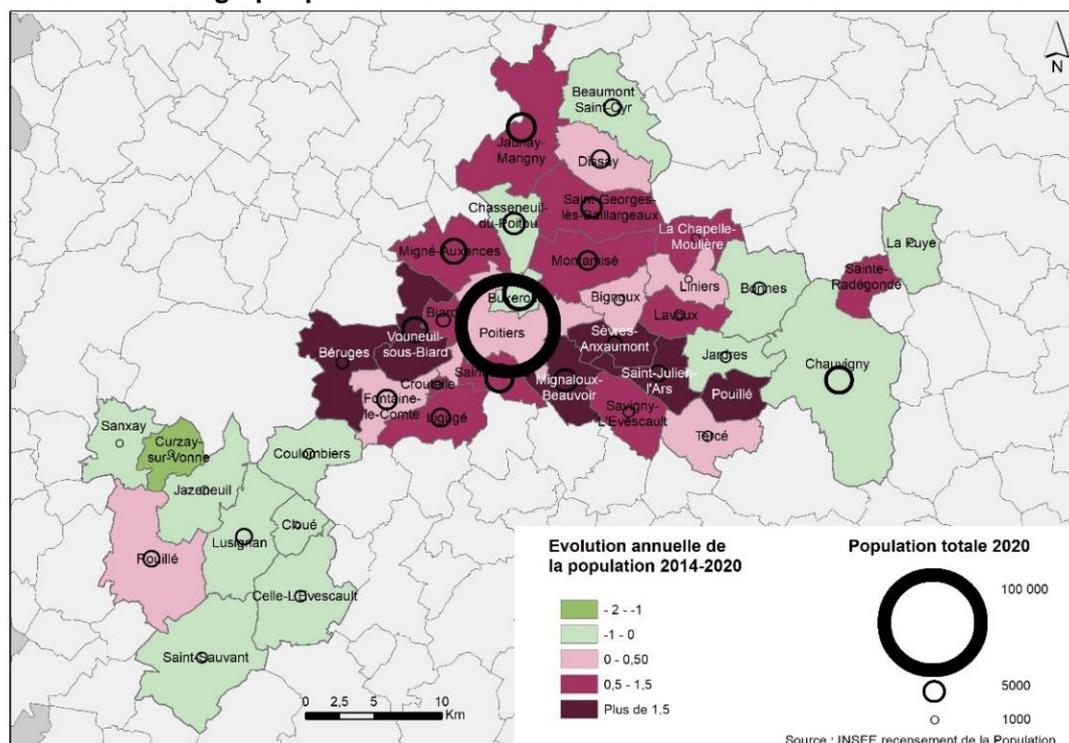


Une croissance négative au sein des centralités secondaires et des communes à caractère rural, très éloignées de l'objectif du PLH, qui projetait respectivement un objectif de croissance de 0,6% et 0,2% au regard des possibilités de construire et d'accueillir, contre un réel à 0% et - 0,56%.

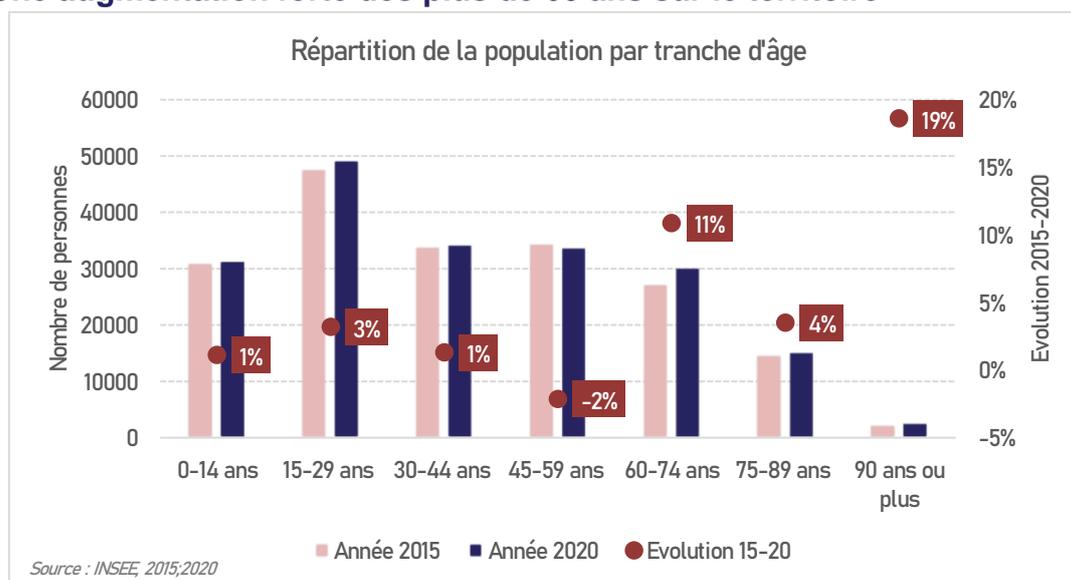
En parallèle, **les groupes de communes captant l'essentiel de la croissance sont : la ville-centre qui dépasse même l'objectif du PLH (0.40% contre 0.25%) et les communes périurbaines dans leur ensemble.** Parmi elles, celles relevant du groupe des « communes périurbaines proches et/ou bien reliées » sont les seules à être situées au-dessus de l'ambition du PLH sur la période observée (1,35% contre 1,3%).

Au niveau communal, les taux de croissance suivants sont relevés sur la période 2014-2020. Ils confirment la logique de concentration de la croissance sur les communes périurbaines de Poitiers.

### Croissance démographique sur les communes de Grand Poitiers entre 2014-2020



### Une augmentation forte des plus de 60 ans sur le territoire



**Une croissance qui concerne toutes les tranches de populations**, sauf celle des 45-59 ans qui connaît une diminution entre 2015-2020.

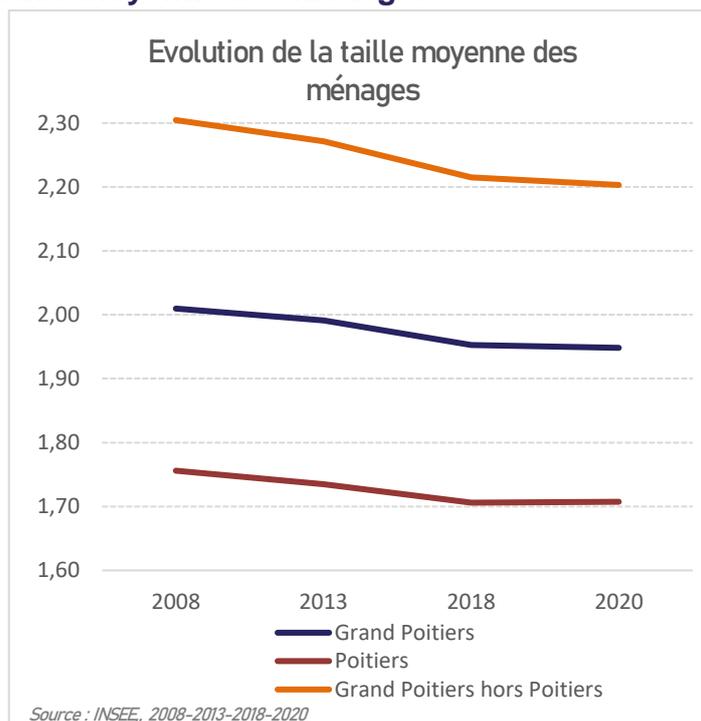
**Une croissance plus forte pour les classes d'âge de plus de 59 ans**, et notamment pour celle des 90 ans et plus qui augmente drastiquement de 19%. Un vieillissement particulièrement marqué sur les communes suivantes : Savigny-Lévescault (48%), Mignaloux-Beauvoir (31%), Béruges (27%), Croutelle (26%) et Pouillé (25%). Cela s'explique par deux phénomènes : le suivi de la tendance nationale au vieillissement de la population et l'influence des résidences collectives accueillant des personnes âgées récemment livrées sur le territoire.

## Une baisse continue de la taille moyenne des ménages

**Une baisse marquée continue de la taille moyenne des ménages ces dernières années.**

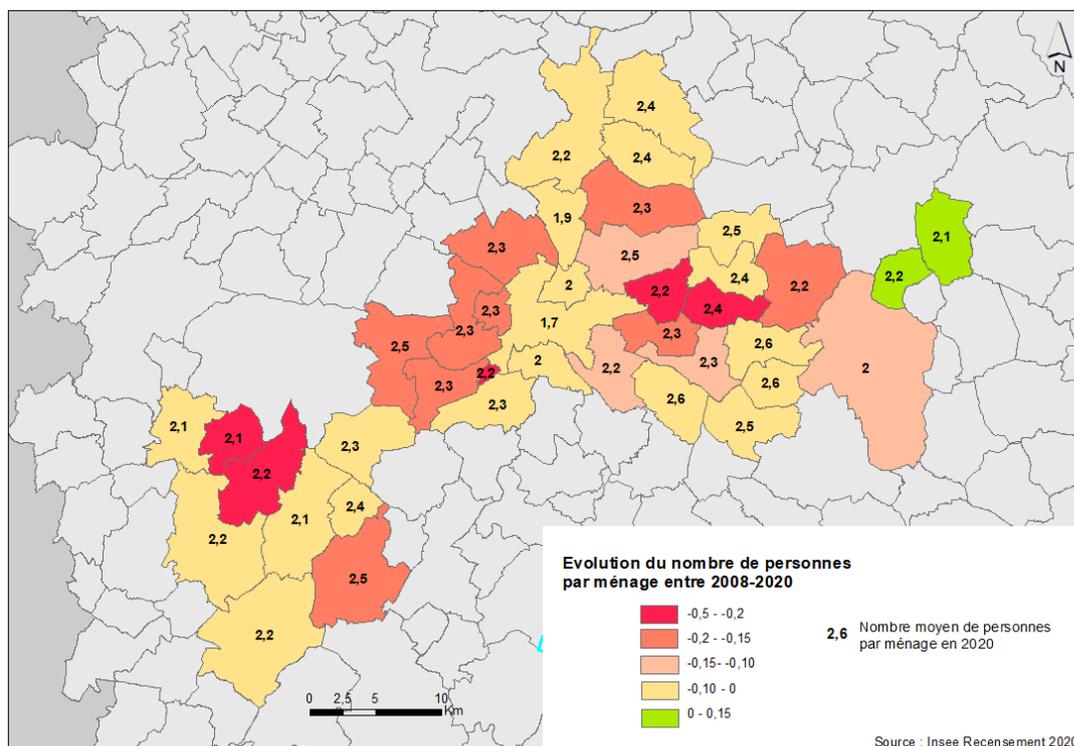
Une diminution qui ralentit sur la période plus récente entre 2018 et 2020.

Un constat à croiser avec plusieurs évolutions observées localement : accroissement de la part des personnes âgées, des familles monoparentales et personnes seules, maintien de la part des étudiants, etc.



Cette analyse est territorialisée ci-dessous pour les communes de Grand Poitiers. Elle met en évidence une dynamique de desserrement différente selon les communes (en raison d'une structuration différentes des ménages : proportion des familles, des personnes seules, etc). Mise à part deux communes rurales avec un très faible poids de population et une proportion déjà importante de personnes seules, notamment âgées (La Puye et Sainte-Radégonde), les autres communes de Grand Poitiers sont toutes confrontées à une poursuite de la diminution moyenne de la taille des ménages sur leur périmètre. **Ces évolutions peuvent influencer la nature des réponses apportées en matière d'habitat, sans remettre en cause la diversité d'une offre favorable aux parcours résidentiels et à l'accueil de populations diversifiées.**

## Nombre de personnes par ménages en 2020 et évolution 2018-2020 sur les communes de Grand Poitiers

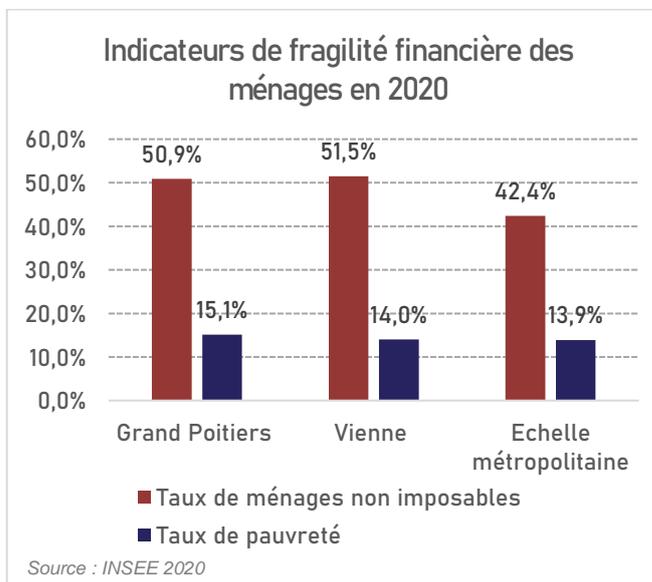


### Un taux de pauvreté et de ménages non imposés supérieur à la moyenne nationale

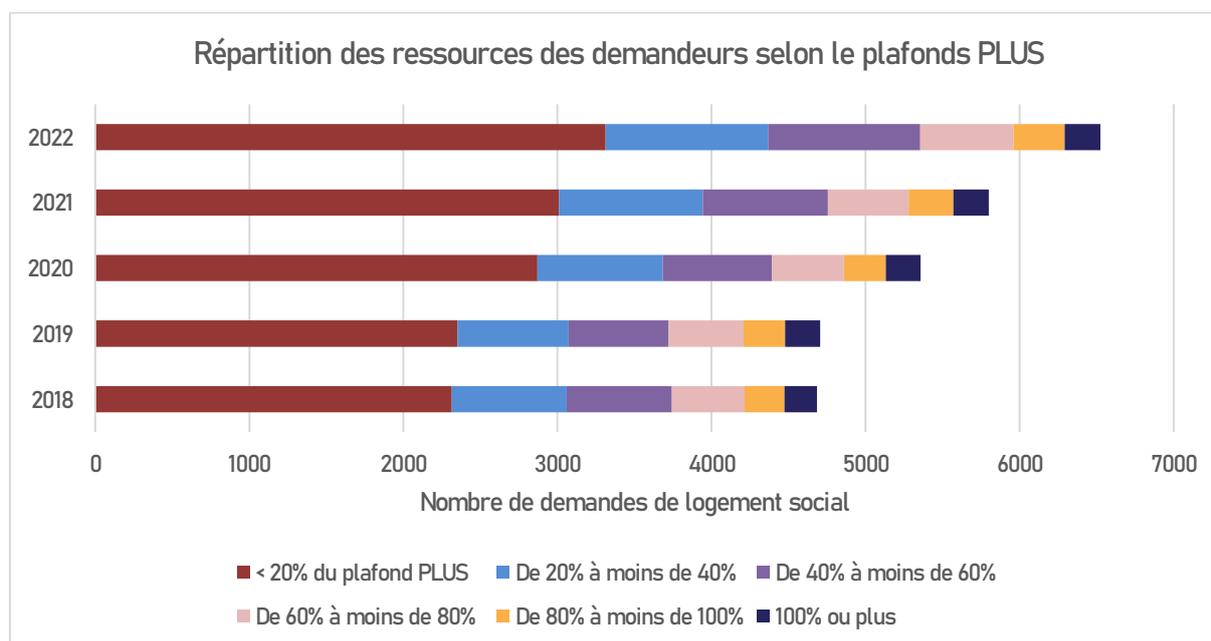
Pour Grand Poitiers, le taux de pauvreté est supérieur à celui constaté au niveau national et du département de la Vienne.

Un taux de ménages non imposés supérieur à l'échelle française, mais inférieur à celui de la Vienne.

La forte présence d'étudiants au sein de la ville centre, qui représente 46% de la population intercommunale, influence fortement ce constat.



## Plus des deux tiers des demandeurs de logement social avec des ressources très faibles (< 40% du plafonds PLUS)



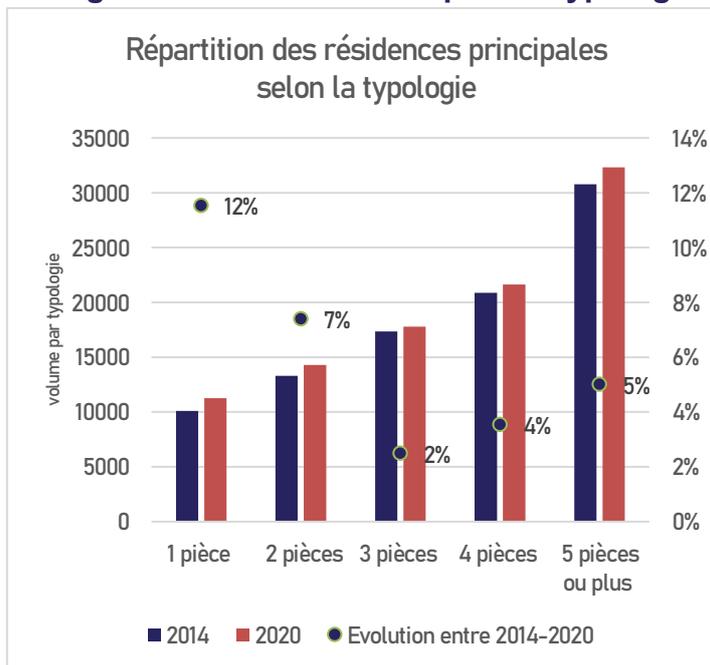
**Un nombre de demandeurs de logement social en constante augmentation** (+1 839 demandeurs entre 2018 et 2022). **Si en volume, la part des ménages dont les ressources sont inférieures à 40% du plafonds PLUS (729 euros par mois) augmente, elle diminue en part relative depuis 2020** (68% contre 65% en 2022). Elle reste malgré tout très importante. Ce constat conforte l'ambition de Grand Poitiers de maintenir la dynamique suivies ces dernières années en matière de production de logements très sociaux à plus faibles loyers.

## B. Le parc de logements

### Un rééquilibrage de l'offre de logements en faveur des petites typologies

Entre 2014 et 2020, une augmentation de 12% des résidences de type 1 et de 7% pour les types 2. Les T3 sont les typologies qui augmentent le moins en part (+2%).

Ces évolutions, qui doivent être analysées sur un plus long terme, s'inscrivent en cohérence avec l'analyse des besoins estimés sur le territoire de Grand Poitiers, en lien avec les évolutions socio-démographiques décrites précédemment.

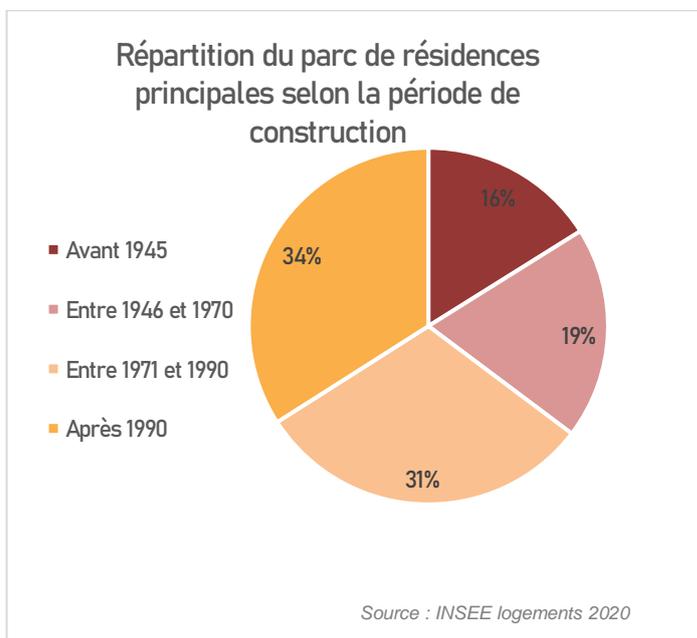


### Plus d'un tiers des logements construits avant la première réglementation thermique

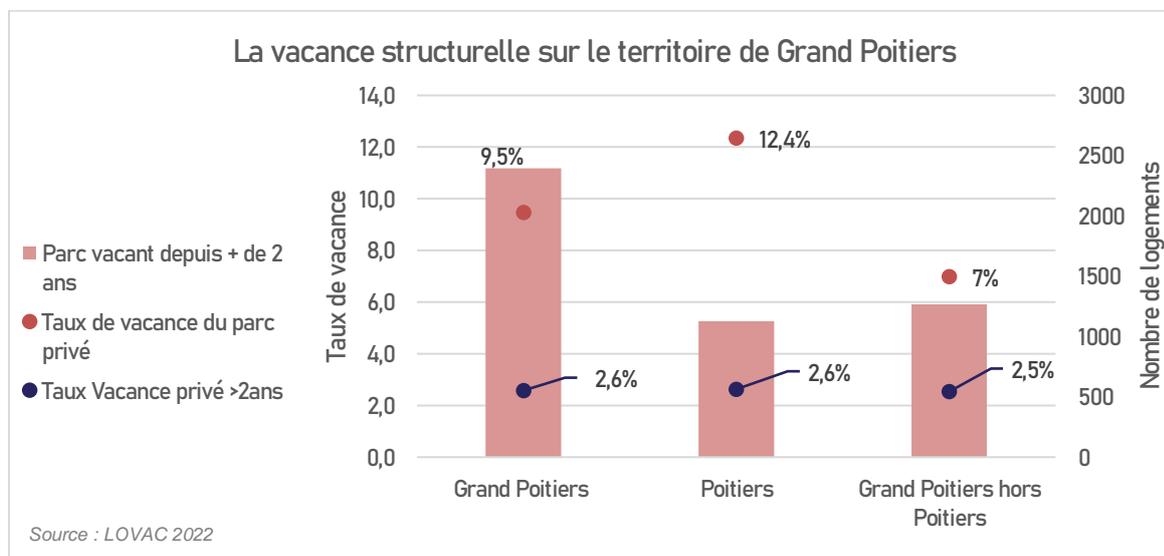
35% des résidences principales ont été construites avant la première réglementation thermique.

D'après les données LOVAC, les logements construits avant 1970 représentent 66% des logements vacants depuis plus de deux ans (avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020).

Il existe un lien évident entre date de construction et importance de la vacance structurelle, même si une partie de ces biens est engagée dans des travaux de réhabilitation destinés à améliorer le confort et la performance énergétique.



## Un taux de vacance structurelle relativement faible, qui concerne essentiellement des petites typologies

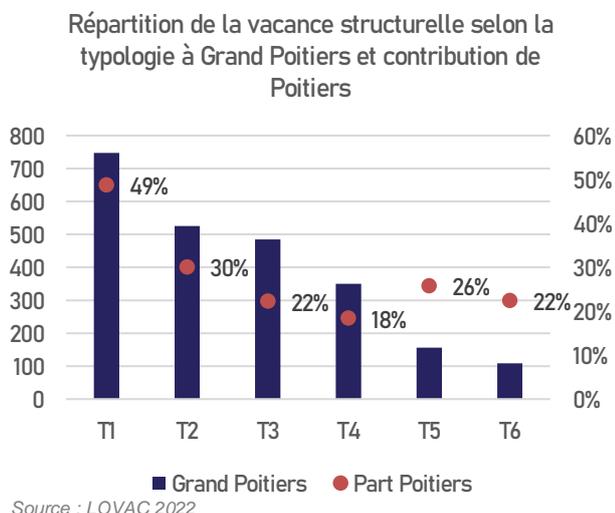


Sur le territoire de Grand Poitiers, la vacance structurelle en 2022 est de 2,6% (taux identique à celui observé au niveau de la ville centre), ce qui représente près de 2 400 logements, dont 47% sont situés à Poitiers.

Sur les près de 2 400 logements vacants de longue durée, 54% (soit 1 272) sont des T1-T2. Les très grandes typologies sont bien plus faiblement représentées dans la vacance structurelle.

Poitiers concentre 49% des T1 vacants et 30% des T2 vacants.

Un enjeu de reconquête de la vacance, qui porte donc essentiellement sur les petites typologies, également très concentrées à Poitiers.



## Un taux de logement social stabilisé à 22%

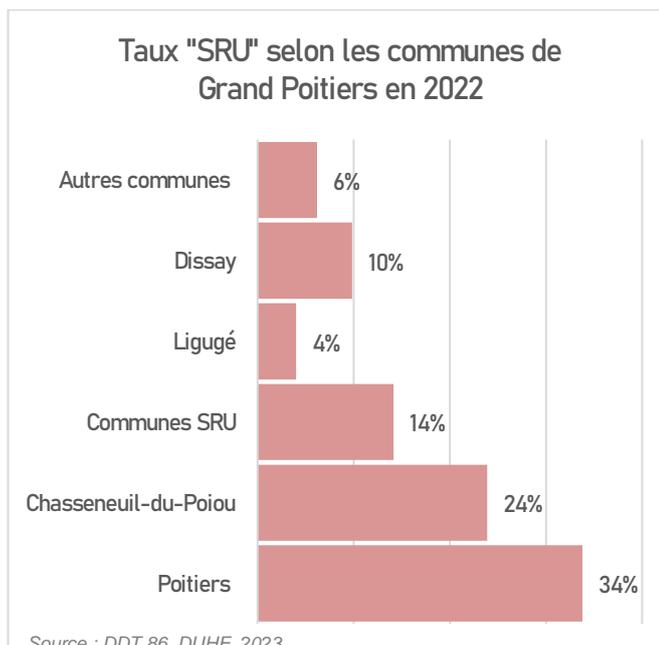
**A l'échelle de Grand Poitiers, le maintien d'un taux de logement social supérieur à 22% depuis 2019/2020.**

Un dépassement de l'objectif « SRU » pour deux communes : Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou.

10 communes en rattrapage qui se situent en moyenne à 6 points de pourcentage du taux réglementaire de 20%.

Entre 2017 et 2022, **le taux de logement social sur les communes SRU est passé de 13,2% à 14,1%.**

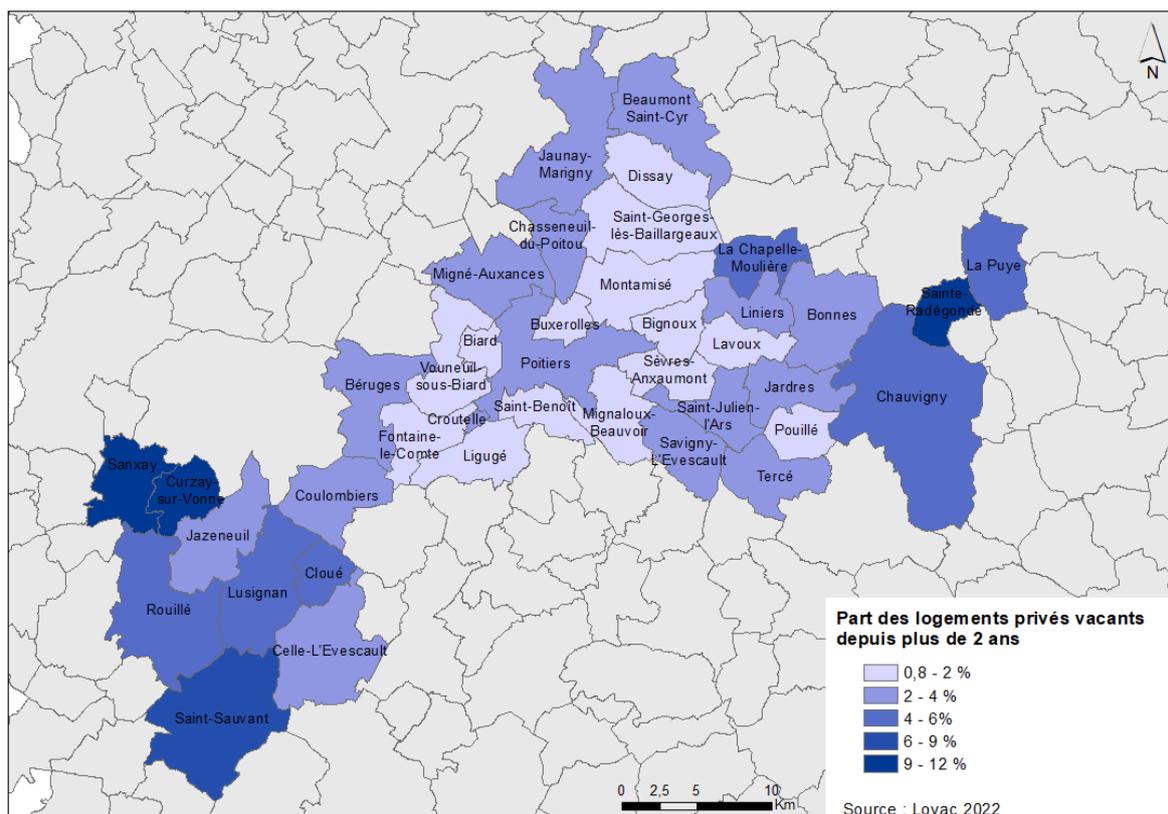
Une progression à poursuivre en matière de production « sociale », en lien avec les besoins identifiés.



Dans le détail et comme et attesté sur la carte ci-après, la vacance structurelle :

- est inférieure à 2%, sur les communes périurbaines de Poitiers relevant d'un axe nord/sud entre Dissay et Mignaloux-Beauvoir à l'est, et Vouneuil-sous-Biard jusque Ligugé et Saint-Benoît à l'ouest
- augmente à mesure de l'éloignement à Poitiers, sur les communes à l'extrême est et ouest du territoire, et particulièrement sur trois communes dépassant 9% de vacance structurelle : Sainte-Radégonde, Sanxay et Curzay-sur-Vonne.

## Part des logements vacants depuis plus de 2 ans sur les communes de Grand Poitiers en 2022



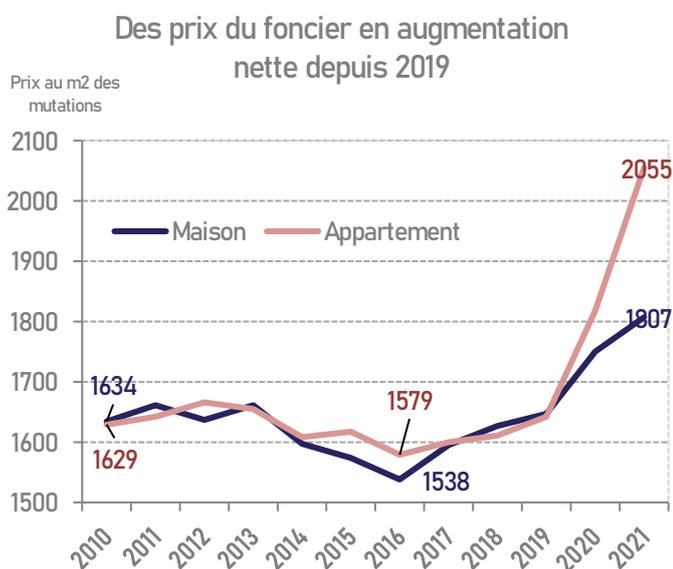
## Des prix du foncier en augmentation constante

**Depuis 2016, une augmentation constante du prix des transactions immobilières et qui s'accroît fortement depuis 2019.**

Le prix au m<sup>2</sup> des logements collectifs est passé de 1 579 €/m<sup>2</sup> en 2016 à 2 055 €/m<sup>2</sup> en 2021.

Le prix des maisons est quant à lui passé de 1 538 €/m<sup>2</sup> en 2016 à 1 807 €/m<sup>2</sup> en 2021.

Des inégalités d'accès à la propriété qui s'accroissent en conséquence de ces évolutions.

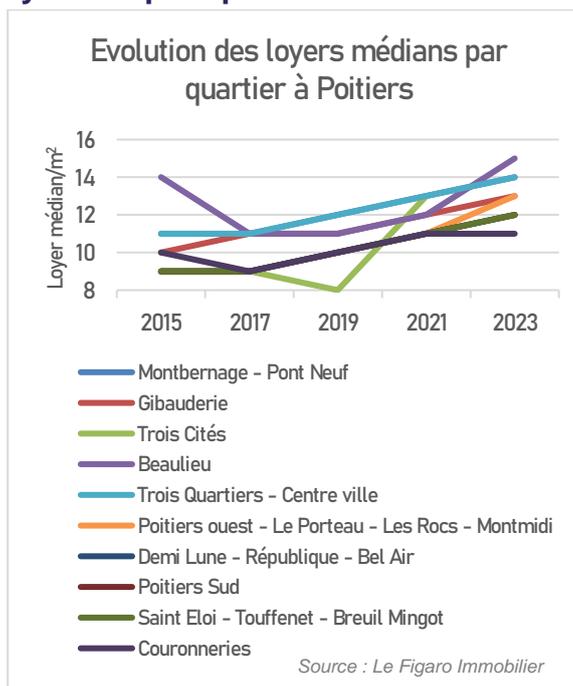


## Une hausse tendancielle des loyers du parc privé

**A Poitiers, les loyers du parc privé connaissent une hausse tendancielle, et cela quel que soit le quartier.**

D'après l'analyse de l'offre remise en location, ils sont passés en moyenne de 9,2 € à 13 € au m<sup>2</sup> entre 2015 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

**Cette tendance à l'augmentation concerne globalement tout le territoire intercommunal, qui se situe désormais aux alentours de 8€/m<sup>2</sup>.** Elle semble se confirmer, malgré l'absence de données de suivi fines et territorialisées disponibles pour analyser cette dynamique.



## C. Depuis 2020, des évolutions réglementaires à intégrer aux réflexions

Depuis l'adoption du PLH de Grand Poitiers fin 2019, **plusieurs évolutions législatives ont impacté le champ de l'habitat et du logement. Elles ont principalement été introduites par les lois Climat et Résilience du 24 août 2021 et « 3DS » adoptée le 21 février 2022.** Certaines évolutions sont de nature à impacter les actions déclinées au titre du PLH :

- **volet sur le « logement social »** : évolution des critères d'éligibilité à l'exemption SRU, prolongation au-delà de 2025 du rattrapage « SRU » sur les communes concernées, évolution du taux de droit commun du rattrapage SRU applicable à partir de 2023-2025 et adaptation du mécanisme de rattrapage pour les communes nouvellement soumises, introduction du contrat de mixité sociale mutualisant couvrant la totalité ou une partie des communes déficitaires SRU, évolutions liées à la mise en œuvre du constat de carence, contrôle de l'utilisation du prélèvement annuel, interdiction de ventes de logements sociaux dans les communes carencées, élargissement des compétences OFS, etc,
- **volet sur le « pilotage de la politique locale de l'habitat »** : création du statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH),
- **volet sur le « peuplement »** : report des dates butoirs pour la mise en place de la gestion en flux, nouvelle priorité pour les travailleurs clés en matière d'attribution, autorisation de vente ou de changements d'usage d'un ensemble d'habitation de plus de 5 logements dans les quartiers NPNRU, etc,
- **volet sur les « attributions de logements sociaux »** : substitution de la saisine des CALEOL sur le relogement des locataires de logements sociaux destinés à être démolis dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain par une information, introduction d'un nouveau critère de labellisation DALO ouvert aux personnes occupant un logement non adapté au handicap, définition d'une liste de résidences à enjeu de mixité sociale annexée à la Convention intercommunale d'attribution, etc,

- **volet sur la « disponibilité du parc »** : possibilité de sous localisation de logements sociaux dans le cadre d'une colocation, pérennisation de la possibilité de louer des logements vacants de résidences universitaires au public reconnu prioritaire au titre de l'article L 441-1 du CC, etc
- **volet sur le « parc existant »** : fixation de différentes échéances pour l'interdiction de la location des passoires thermiques E – F – G, substitution du dispositif Louer Abordable par Loc' Avantages, création du dispositif « Mon accompagnateur Rénov », etc

De plus, suite aux annonces du Conseil National de la Refondation (CNR) du Logement durant l'été 2023, plusieurs évolutions législatives introduites dans un futur projet de loi annoncé au 1<sup>er</sup> semestre 2024 sont également attendues. Certaines de ces évolutions viseraient un renforcement de la décentralisation des politiques locales de l'habitat, en élargissant les critères d'éligibilité au statut d'AOH pour les EPCI. Il s'agirait en parallèle d'approfondir les capacités d'expérimenter localement, afin d'adapter au mieux les dispositifs nationaux aux enjeux locaux propres à chaque territoire. De premières dispositions issues des annonces du CNR (concernant le PTZ ou le Pinel par exemple) prévoient d'être déclinées dans le projet de Loi de finances pour 2024.

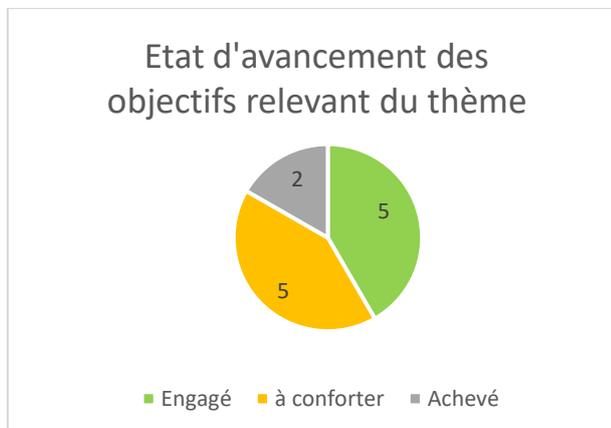
En plus de ces Lois, Grand Poitiers s'est inscrit dans plusieurs dispositifs réglementaires, notamment déclinés sous la forme d'appels à manifestation d'intérêt ou d'appels à projets (AMI, AAP), influençant la politique locale de l'habitat, parmi lesquels :

- l'AMI Petites Ville de Demain
- l'AMI Action Cœur de Ville 2
- l'AMI Mise en accélérée du Logement d'Abord
- l'AMI Territoire Pilote de Sobriété Foncière
- la déclinaison locale du système « Loc' Avantages' et 'MaPrimeRénov'
- le passage à la délégation des aides à la pierre de type 3
- la démarche « quartier résilient »

## Bilan triennal

### A. Grand Poitiers, Chef de file de la politique locale de l'habitat

Ce thème du PLH recoupe quatre grandes actions principales, à partir desquelles sont déclinés 12 objectifs/chantiers dont l'état d'avancement est synthétisé dans ce graphique. La liste précise des actions qui se réfère à cet état d'avancement est détaillée ci-après.



#### Contexte

Contrairement aux autres thèmes de la politique locale de l'habitat, celui sur le pilotage du PLH ne s'inscrit pas directement dans l'atteinte d'objectifs quantitatifs, chiffrés, précis. Ils ne comportent pas non plus des indicateurs de contexte qui peuvent être évalués à cet endroit du bilan, comme c'est le cas des prochains thèmes. Les actions qui en découlent relèvent des différents champs d'intervention suivants :

- la participation aux réseaux régionaux et nationaux, permettant de partager les expériences menées entre collectivités et d'influencer les propositions d'évolutions législatives du domaine,
- le lancement de dispositifs cadres ou précurseurs permettant d'affirmer Grand Poitiers comme le pilote localement des stratégies territoriales en matière d'habitat (délégation des aides à la Pierre de type 3, Contrat de mixité sociale mutualisant, etc),
- l'animation de ces dispositifs en lien avec les partenaires pertinents dans leur domaine d'intervention (réunions de programmation, de pilotage du NPNRU, des dispositifs d'intervention sur le parc privé, etc),
- le confortement des dispositifs d'Observation des dynamiques en matière d'habitat et de logement, pour alimenter les réflexions stratégiques et les dispositifs concrets menés à ce titre,
- la réponse à des Appels à Manifestation d'Intérêt innovants cités ci-avant.

#### Bilan des actions mises en œuvre

**Action 1 - Conforter le positionnement de Grand Poitiers comme acteur majeur de la politique de l'habitat sur son territoire et vis-à-vis de l'extérieur**

Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 1 - Renouveler la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah	<p>Mise en œuvre de la <b>convention de délégation des aides à la pierre de type 3</b>, active sur la période 2022-2027.</p> <p><b>Recrutement au 1<sup>er</sup> novembre 2021 de 2 gestionnaires administratives</b> pour instruire ces aides.</p>

Objectif 3 – Mettre en place les instances de pilotage du PLH et de dialogue avec les partenaires	<b>Réunions de suivi des programmations</b> (trimestrielles), élargies aux communes ciblées par les projets, en plus de la présence de l'Etat et des bailleurs sociaux.
Objectif 5 – Être reconnu comme un interlocuteur privilégié de l'Etat, des bailleurs sociaux, etc	<b>Réunions semestrielles ou annuelles des comités de pilotage :</b> Conférences intercommunales du Logement, NPNRU, Cœur de ville, CORES liés au projet de renouvellement de la gare, projets d'aménagement, petites villes de demain, de suivi annuel du PLH, Logement d'Abord, Territoire Pilote de Sobriété Foncière, Contrat de Mixité sociale « mutualisant », réunions interbailleurs.
Objectif 4 – Contractualiser avec les partenaires sur leur implication dans la mise en œuvre des actions du PLH	Signature en 2022 entre Grand Poitiers, l'Etat et les bailleurs sociaux EKIDOM et IAA, de <b>protocoles d'accord sur la vente HLM</b> .  Construction en 2022-2023 du <b>Contrat de Mixité sociale « mutualisant »</b> . Elaboration des <b>conventions de réservation en flux</b> en 2023.
Objectif 6 – Soutenir les objectifs des bailleurs sociaux et des gestionnaires de structures tendant vers la qualité de service aux locataires et aux demandeurs de logement social	Pilotage et animation par Grand Poitiers des discussions sur la grille des <b>marges locales destinée à entrer en vigueur en 2023</b> .  Animation des <b>guichets d'enregistrement de la demande de logement social</b> pour compléter le maillage territorial existant.
Objectif 2 – Participer activement aux réseaux régionaux et nationaux	<b>Au niveau régional ou national :</b> Participation aux réunions semestrielles du CRHH (plénière et bureau), aux groupes de travail habitat de l'intercommunalités de France et France Urbaine et annuelle aux rencontres de l'ANAH et de l'ANRU, aux côtés des collectivités partenaires.  <b>Au niveau départemental :</b> Participation aux CALEOL une à deux fois par semaine suivant le bailleur, à la commission de réservation préfectorale et à la CCAPEX (respectivement bi-mensuelle et mensuelle), au PDLHI (trimestrielle), au Comité responsable et d'animation du PDALHPD (semestrielle).

## Action 2 - Installer un Observatoire efficient de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espace pour le suivi et l'évaluation du PLH et des documents d'urbanisme

Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 1 – Améliorer la connaissance du territoire, de ses caractéristiques, ses évolutions, etc	<b>Structuration d'un Observatoire couvrant les champs de l'habitat, du logement et du foncier</b> , avec les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- absence de territorialisation de la donnée et de qualité insuffisante sur certains champs d'actions (occupation du parc social, loyers du parc privé, état du parc privé, location de meublés touristiques)</li> <li>- données non exhaustives pour mieux qualifier les besoins spécifiques (étudiants, offres pour les personnes âgées, etc)</li> <li>- données très partielles sur la dynamique du parc privé mobilisant des dispositifs de défiscalisation, le PTZ notamment.</li> </ul>
Objectif 2 – Analyser la pertinence, l'efficacité et l'efficience des politiques publiques mises en œuvre dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme	<b>Réalisation d'analyses ponctuelles</b> (qualification des besoins en logements sociaux pour orienter les programmations, de la demande en logement social pour qualifier et calibrer l'offre, etc).  <b>Réalisation des bilans annuels du PLH</b> et évaluation des programmes d'actions déclinant des objectifs quantitatifs.  <b>Réalisation du volet démographique et habitat et du bilan de la consommation d'espace du PLUi de Grand Poitiers</b> , en appui de l'Observatoire. Analyse continue du cadre juridique du ZAN.

### Action 3 - Définir une stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés

Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 1 – Affiner la stratégie foncière de Grand Poitiers et son mode de gouvernance	<p>Restructuration interne de Grand Poitiers dans le cadre de Transitions 21 conduisant à <b>structurer et conforter un pôle stratégie et gestion foncières au sein de l'organisation.</b></p> <p><b>Signature d'une convention cadre au niveau intercommunal avec l'EPF en 2021</b>, avec la déclinaison de conventions opérationnelles au niveau communal et dans le cadre du projet du quartier de la gare de Poitiers.</p> <p>Elaboration en cours du PLUi de Grand Poitiers dont l'évaluation <b>des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis</b>. Travail sur un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace affiché dans les orientations du PADD débattues par le Conseil communautaire.</p> <p>Réalisation par Grand Poitiers de la démarche « <b>Territoire Pilotes de Sobriété Foncière</b> » achevée en août 2023. Elle consiste en la production d'un Atlas du foncier invisible, livré fin 2022, elle constitue un support pour proposer des solutions à visée opérationnelle sur 4 sites tests (Chauvigny, Lusignan, Chasseneuil-du-Poitou et Poitiers).</p>
Objectif 2 – Mettre en place les partenariats et outils nécessaires à sa mise en œuvre	<p><b>Projet du quartier de la Gare</b> avec, après la définition des axes stratégiques :</p> <p><b>Le lancement d'études</b> (faisabilité, pré-programmation, maîtrise ouvrage directe) sur des secteurs clairement identifiés (reconfiguration des boulevards, gare « bicéphale », stationnement, renaturation de la Boivre, actions tactiques Belvédère et Micro parcs).</p> <p><b>De premières interventions</b> : OPAH-RU, programme immobilier sur des fonciers publics (ilot Du Guesclin), mobilisation des acteurs privés pour engager la mutation d'ilots stratégiques (Maillochon-La Poste, Pont-Achard – Orange), une veille foncière menée par l'EPF pour des missions de recomposition foncière (convention de réalisation sur ilot nord, protocole d'accord avec la SNCF, définition de montages avec la Société Publique Locale d'aménagement du Poitou – SPL).</p>

### Action 17 – Faire naître des idées neuves et permettre le retour d'expériences

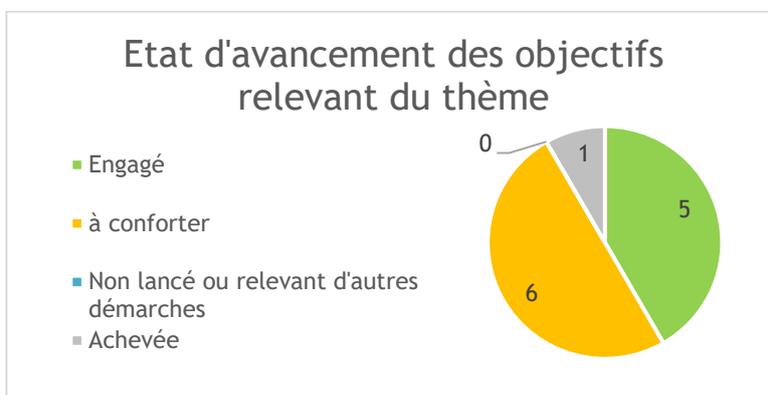
Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 2 – Promouvoir des lieux et des situations d'échange favorables à l'émergence d'idées neuves	<p><b>Animation de l'AMI Territoire Pilote de Sobriété Foncière.</b></p> <p><b>Organisation des groupes de travail sur les perspectives à mi-parcours du PLH</b> en octobre 2023.</p> <p><b>Séminaire des acteurs immobiliers</b> dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi.</p>
Objectif 3 – Mettre en place des publications, manifestations et événements de promotion de l'habitat innovant	<p><b>Instances de dialogue créées au niveau intercommunal sur l'habitat mobile</b> dans le cadre de l'étude sur les besoins en logements des jeunes de l'URHAJ, ou au niveau communal dans le cadre du dispositif « ville accueillante ».</p> <p><b>Lancement d'opérations innovantes d'habitat social</b> associant Odéys à Savigny-Lévescault.</p> <p><b>Contribution à l'étude publiée par Réalités Audencia en 2023 « La perception de la densité urbaine ».</b></p>

## Perspectives 2023-2026

Pistes d'actions prioritaires identifiées lors des ateliers du 19 octobre 2023	Leviers d'actions concrets au titre du PLH	Leviers d'actions cités dans l'atelier	Lancement prévisionnel ou déjà engagé
<p><b>Renforcer l'articulation des réflexions stratégiques des politiques en matière d'habitat et foncières</b></p>	<p><b>Identifier les fonciers stratégiques pour des opérations de logements sociaux</b> et évaluer les montages possibles pour engager une maîtrise foncière (lien travaux du PLUi – communes concernées et EPF Nouvelle Aquitaine).</p> <p><b>S'appuyer en parallèle sur l'animation du Contrat de mixité sociale « mutualisant » pour :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>préciser des fonciers stratégiques</b> intéressants pour y développer du logement social</li> <li>- <b>travailler ensuite dans la dentelle avec les communes, sur la nature des outils réglementaires du PLUi</b> sécurisant la production de logements sociaux</li> <li>- <b>Favoriser l'animation de cette politique par Grand Poitiers</b> en appui des acteurs opérationnels pertinents : bailleurs sociaux, EPF, SPL, etc)</li> </ul>	<p>Oui</p> <p>Oui</p>	<p><b>A partir de 2024</b></p>
<p>Poursuivre l'articulation des réflexions stratégiques des politiques en matière d'urbanisme et d'habitat</p>	<p><b>Poursuivre l'élaboration du PLUi de Grand Poitiers en articulation avec le plan de Mobilités</b></p>	<p>Oui</p>	<p><b>Engagé – cf calendrier d'élaboration du PLUi</b></p>
<p><b>Renforcer l'articulation des réflexions stratégiques des politiques en matière d'habitat et de mobilités</b></p>	<p><b>Favoriser l'interconnaissance des enjeux, priorités et projets portés, en matière de mobilités via le Plan de Mobilités en matière d'habitat à travers le PLH</b></p>	<p>Oui</p>	<p><b>A partir de 2024</b></p>
<p><b>Conforter l'approfondissement de l'Observatoire</b> sur les champs manquants pour mieux maîtriser la connaissance du territoire et proposer de nouveaux dispositifs ou adapter l'existant.</p> <p><b>S'inscrire dans une logique de conventionnement</b> avec les acteurs du territoire qui disposent de données exhaustives sur des champs manquants.</p>	<p><b>Construction d'un Observatoire Local des Loyers agréé par le Ministère du logement</b>, dans une logique de mutualisation avec d'autres collectivités/organisme au sein du département (améliorer la connaissance du territoire, argumentation locale pour contribuer aux réflexions liées à l'évolution de Loc' Avantages, soutien à l'orientation du parc locatif social, pilotage de la politique locale de l'habitat, etc)</p> <p><b>Acquisition de données pour approfondir l'évaluation de la qualité énergétique du parc existant</b> : méthode de prédiction des DPE avec l'estimation des charges associées au logement de l'URBS</p> <p><b>Conventionnements à amplifier sur les champs manquants</b> (appui sur les perspectives offertes par la future Loi de décentralisation)</p>	<p>Oui</p>	<p><b>A partir de 2024</b></p>
<p><b>S'inscrire dans l'expérimentation de nouveaux dispositifs réglementaires</b>, pour mieux adapter la politique locale de l'habitat aux besoins du territoire.</p>	<p><b>Être précurseur dans le pilotage de dispositif réglementaire (par exemple AMI) confortant la décentralisation des politiques en matière d'habitat dans la poursuite du Contrat de mixité sociale « mutualisant »</b> – cf projet de loi sur la décentralisation de la politique de l'habitat attendu pour la mi-2024</p>	<p>Oui</p>	<p><b>A partir de 2024/2025</b></p>

## B. Positionner le parc résidentiel, comme un vecteur de la transition climatique, environnementale et d'attractivité du territoire

Ce thème du PLH recoupe quatre actions principales, à partir desquelles sont déclinés 14 objectifs/chantiers dont l'état d'avancement est synthétisé dans ce graphique. La liste précise des actions qui se réfère à cet état d'avancement est détaillée ci-après.



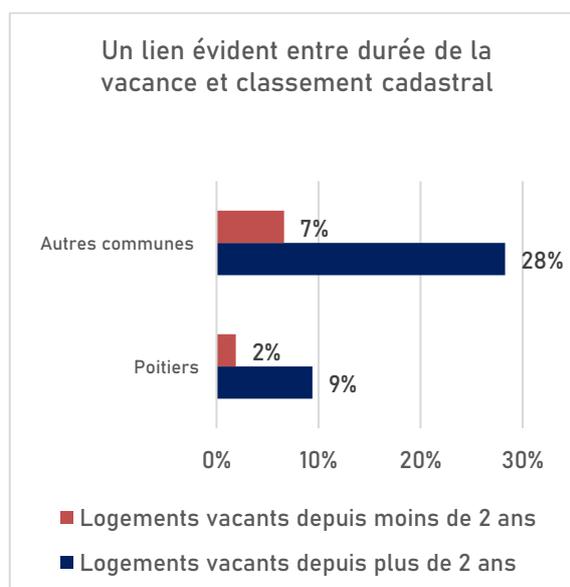
### Evaluation des indicateurs de contexte et de suivi du résultat des actions

#### Un lien évident entre vacance structurelle et classement cadastral

**Sur les quelque 9 000 logements vacants sur le territoire de Grand Poitiers, environ 2 400 sont vacants depuis plus de 2 ans.**

**Les logements concernés par une vacance structurelle (> 2 ans), sont en moyenne 4 fois plus nombreux à relever de la classe cadastrale 7 « médiocre » et 8 « très médiocre ». 72% de ces logements sont des petites typologies (< ou = 2 pièces) et seulement 19% des T3.**

**La vacance structurelle reste sensiblement plus importante dans les secteurs des OPAH RU que sur le reste du territoire (7,3% contre 2,2% en moyenne), ce qui atteste de la pertinence du ciblage des secteurs d'intervention de ces dispositifs communautaires.**

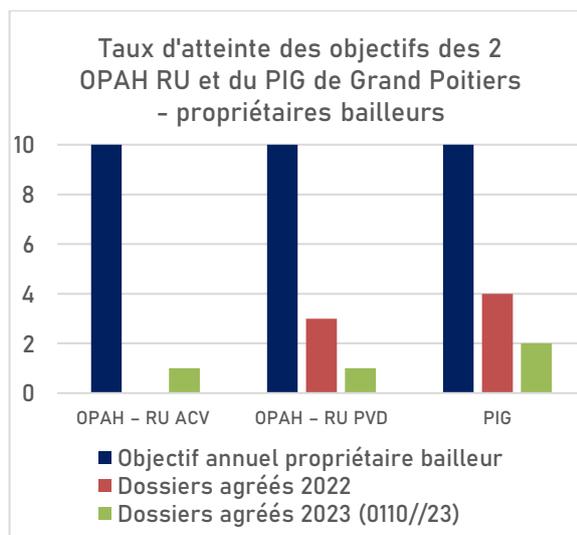


#### Le lancement de plusieurs dispositifs communautaires pour favoriser la réhabilitation du parc privé

En 2021, le démarrage du PIG (3 ans) et des OPAH RU (6 ans)



**Respectivement 13% et 30% de l'objectif des deux OPAH RU et du PIG atteint en moyenne/2 ans\*.**



**Respectivement 23% et 62% de l'objectif des deux OPAH RU et du PIG atteint en moyenne/2 ans\*.**

\*données sous évaluées pour l'année 2023 du fait de l'arrêt de la situation au 1<sup>er</sup> octobre 2023.

Plusieurs causes expliquent les résultats de ces programmes qui débutent : la substitution du système Louer abordable par Loc avantages moins avantageux financièrement (qui impacte uniquement l'objectif de réhabilitations retenu dans les OPAH RU pour les propriétaires bailleurs), des prix de sortie des loyers dans le cadre de Loc Avantages très faible au regard des loyers de marché, ce qui n'incite pas le conventionnement avec l'Anah pour les logements des propriétaires bailleurs, un reste à charge important pour les ménages malgré le niveau conséquent des aides possibles (Anah et Grand Poitiers), la difficulté à obtenir des devis par des entreprises RGE dans des délais acceptables, les conséquences issues des crises depuis 2020 (sanitaire, renchérissement du coût de l'énergie et de certains matériaux avec la guerre en Ukraine, etc), l'augmentation des taux d'intérêt limitant les capacités d'emprunts.

Un certain succès des dispositifs d'accompagnement à la réhabilitation des copropriétés

D'après l'étude pré-opérationnelle réalisée par Urbanis en amont des OPAH-RU, en matière de copropriétés, le territoire ne semble pas être un foyer important de fragilité ou de dégradation, mais la présence diffuse de bâtiments nécessitant des travaux d'amélioration énergétique a été identifiée. Avec 2 000 copropriétés environ sur le territoire, soit 25 % des logements, l'enjeu principal est de mobiliser les copropriétés à s'engager dans des travaux d'amélioration énergétique. C'est pourquoi il a été proposé la mise en place d'une aide au financement de la prestation d'ingénierie réalisée par une Assistance à maîtrise d'ouvrage (Amo) dénommée « Amo Copro » de Grand Poitiers. La plus-value de la collectivité sera l'accompagnement et l'ingénierie, en complément des programmes de masse de l'Anah, pour accroître l'ambition environnementale des interventions de Grand Poitiers. Elle doit également permettre des réhabilitations de qualité tout en diminuant les restes à charge.

**Au 30 octobre 2023, 4 copropriétés rassemblant 264 logements se sont engagées dans l'AMO copropriété lancée en juin 2021.**

Elles sont accompagnées par deux AMO à jour sur ce territoire.

Une seule de ces copropriétés est située en dehors de Poitiers, à Saint-Benoît.

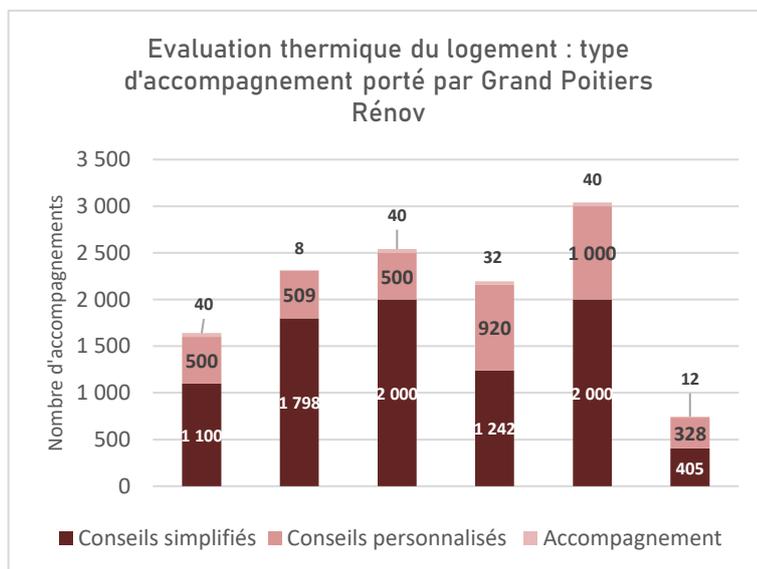
La suite du travail consistera en l'engagement de travaux à faire voter en CA, en appui de montages financiers judicieux proposés dans le cadre de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, en appui des aides de l'Anah.

Commune	Nom de la copropriété	Nombre de logements	Syndic	AMO
Poitiers	Résidence Porte de Paris	43	CITYA	URBANIS
Poitiers	Résidence Petit Blossac	81	CITYA	URBANIS
Saint-Benoît	Résidence St-Benoît	80	FONCIA	REANOVA
Poitiers	Résidence Les Bosquets	60	FONCIA	REANOVA

Un accompagnement important mené dans le cadre de Grand Poitiers Rénov – programme SARE

**Un dépassement de l'objectif pour l'accompagnement de niveau 2 en 2021 et 2022, ainsi que pour l'accompagnement de 1<sup>er</sup> niveau pour 2021. A noter en 2022, le lancement du PIG de Grand Poitiers, ainsi que la crise énergétique impactant les résultats de 2022 et 2023.**

Pour Grand Poitiers Rénov, une diversification en 2023 des travaux éligibles aux aides de Grand Poitiers (PAC, granulés, gaz, bois à partir de 2023 et plus uniquement les travaux de changements de chaudière fioul) : 185 dossiers instruits en 2022 et environ 160 en 2023 (au 31/06).



**Un succès fort du dispositif MaPrimeRénov' (MPR), notamment pour les propriétaires occupants**

Financé par l'Anah, ce dispositif a été introduit en 2020 en remplacement du Crédit d'impôt transition énergétique (CITE). Il consiste à soutenir financièrement les « gestes » simples ou travaux ponctuels en faveur de l'amélioration thermique des logements. Il se différencie en effet des autres dispositifs de l'Anah de soutien aux réhabilitations globales plus complexes, essentiellement destinés aux ménages sous conditions de ressources et bénéficiant d'aides complémentaires de Grand Poitiers (OPAH-RU, PIG).

Les résultats ci-dessous affichés confirment l'attrait de ce dispositif à l'échelle de Grand Poitiers, notamment pour les propriétaires occupants. La logique d'intervention par geste, dans la mesure où elle est moins coûteuse pour les propriétaires concernés, explique la réussite du dispositif, qui a par ailleurs bénéficié d'une communication massive sur tout le territoire national.

Nombre de dossiers agréés de propriétaires occupants, montant des travaux subventionnables et part de MPR, à Poitiers et hors Poitiers

Année	Nombre de dossiers engagés (hors double compte)			Total des travaux engagés	HORS POITIERS		POITIERS	
	Hors Poitiers	Poitiers	Total		Montant des travaux engagés	Part MPR	Montant des travaux engagés	Part MPR
2020	296	96	392	1 202 256 €	932 533 €	35%	269 723 €	36%
2021	1446	390	1836	4 870 019 €	3 936 319 €	28%	933 700 €	27%
2022	1343	426	1769	6 130 311 €	4 789 850 €	29%	1 340 461 €	30%
2023 (au 01/11/23)	876	341	1217	4 367 122 €	3 213 494 €	29%	1 153 628 €	28%

Source : DDT 86

**Environ 1600 dossiers par an en moyenne ont été agréés entre 2021 et 2023 (au 01/11/23)**, après le démarrage progressif du dispositif lancé en 2020, qui comptabilisait 392 dossiers, également impacté lors de sa sortie par la crise sanitaire.

Suivant l'année, le montant de MaPrimeRenov' représente entre 28 et 36% du montant des travaux subventionnables, que ce soit à Poitiers ou hors de la ville centre. Le montant moyen des subventions s'élevait respectivement à 3 067 € en 2020, 2 653 € en 2021 et 3 465 € en 2022 et 3 588 € en 2023.

Nombre de dossiers agréés de propriétaires bailleurs, montant des travaux subventionnables et part de MPR, à Poitiers et hors Poitiers

Année	Nb de dossiers engagés (hors double compte)			Total des travaux engagés	HORS POITIERS		POITIERS	
	Hors Poitiers	Poitiers	Total		Montant des travaux engagés	Part MPR	Montant des travaux engagés	Part MPR
2021	11	22	33	261 802 €	111 289 €	17%	150 513 €	16%
2022	23	31	54	583 044 €	304 666 €	32%	278 378 €	25%
2023 (au 01/11/23)	40	16	56	744 318 €	562 487 €	27%	181 831 €	27%

Source : DDT 86

**Le dispositif MPR pour les propriétaires bailleurs a quant à lui réellement démarré en juin 2021, avec une montée en charge progressive du dispositif. Cela est attesté que ce soit en regardant le volume de dossiers engagés ou les sommes distribuées en subventions au titre de MaPrimeRénov'.**

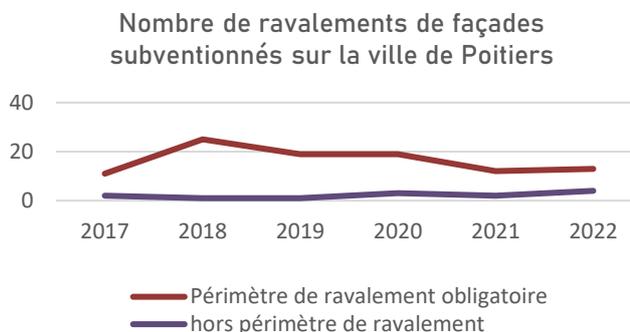
Il y en effet eu respectivement 33 dossiers aidés en 2021, 54 en 2022 et 56 en 2023. MPR représente entre 16% et 32% des travaux subventionnables, que ce soit à Poitiers ou hors Poitiers. Le montant moyen des subventions s'élevait respectivement à 1 375 € en 2021, 3 400 € en 2022 et 3 590 € en 2023.

Le dispositif MaPrimeRénov' prévoit d'évoluer à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024. L'objectif est d'enclencher des rénovations plus globales en poursuivant la distribution d'aides MaPrimeRénov' combinant cependant plusieurs bouquets de travaux (changement de chaudière cumulé à des interventions intégrant un geste sur l'isolation et la substitution par un système de chauffage décarboné).

Grand Poitiers ne dispose pas de l'information territorialisée (niveau infracommunal) sur la distribution de cette aide, ce qui ne permet pas d'envisager une utilisation approfondie de cette donnée pour alimenter le contenu des dispositifs d'aides à la réhabilitation pilotés au titre des OPAH RU ou du FIG.

Poursuite de la dynamique sur les ravalements de façades subventionnés à Poitiers

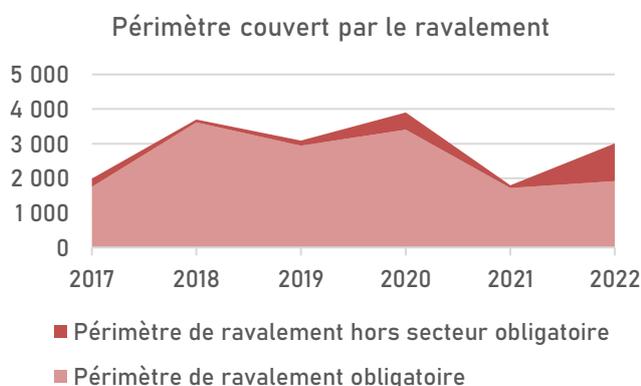
**Depuis 2020, 18 ravalements de façades/an subventionnés en moyenne à Poitiers**, dont presque la totalité est réalisé sur le périmètre de ravalement obligatoire.



**La surface moyenne couverte par un ravalement est de 177 m<sup>2</sup> en 2020 et 2022, et de 128 m<sup>2</sup> en 2021.**

L'aide de la ville de Poitiers est variable suivant l'année et représente au maximum 15% du coût total du projet.

Suite à la signature d'une convention en 2022 entre la Ville de Poitiers et la Fondation du Patrimoine, les propriétaires situés dans le PSMV ont la possibilité de défiscaliser les travaux de rénovation à entreprendre et d'obtenir une subvention complémentaire en fonction de leur projet.



### Etat des lieux sur le parc social

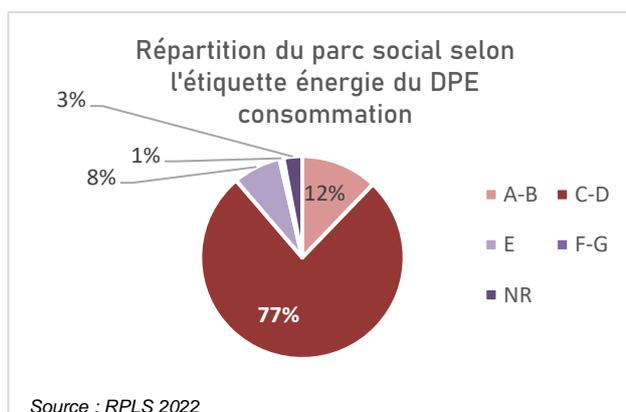
Une part prépondérante du parc HLM avec une étiquette énergie située entre A et D

Sur la totalité du parc résidentiel HLM :

- 89% des logements relèvent d'une classe énergie située entre A et D.
- les logements économes représentent quant à eux 9% du parc.

Dans la base de données RPLS, 3% du parc ne dispose pas d'information concernant le DPE.

Ces résultats doivent être lus avec précaution, dans la mesure où au sein de la base précitée, les DPE réalisés après le 1<sup>er</sup> janvier 2021 ne représentent que 9% du parc recensé.



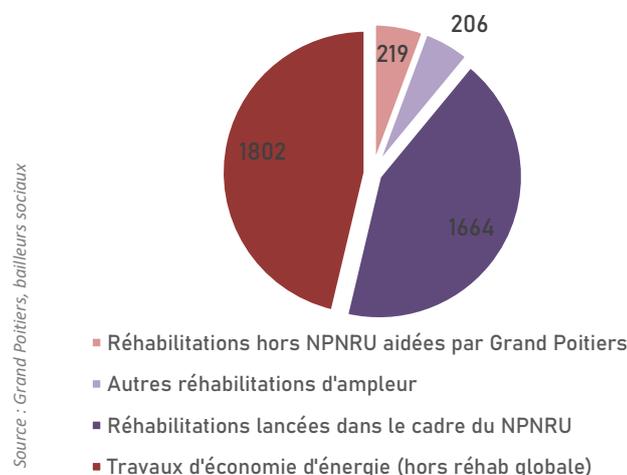
Un parc résidentiel social objet de travaux continus orientés vers l'économie d'énergie

**Dans le PLH, un objectif de 100 logements réhabilités par an, en dehors du programme des Couronneries.**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, hors NPNRU qui respecte son propre calendrier, **le nombre de réhabilitations porté par les bailleurs sociaux concerne environ 425 logements/an** (en incluant uniquement les réhabilitations déclarées comme « globales » ou associant plusieurs postes de travaux).

Les travaux « dits » d'économie d'énergie correspondent principalement à l'intervention sur un poste de travaux (changement ventilation, système de chauffage, isolation partielle ou compléments d'isolation : façades, toiture).

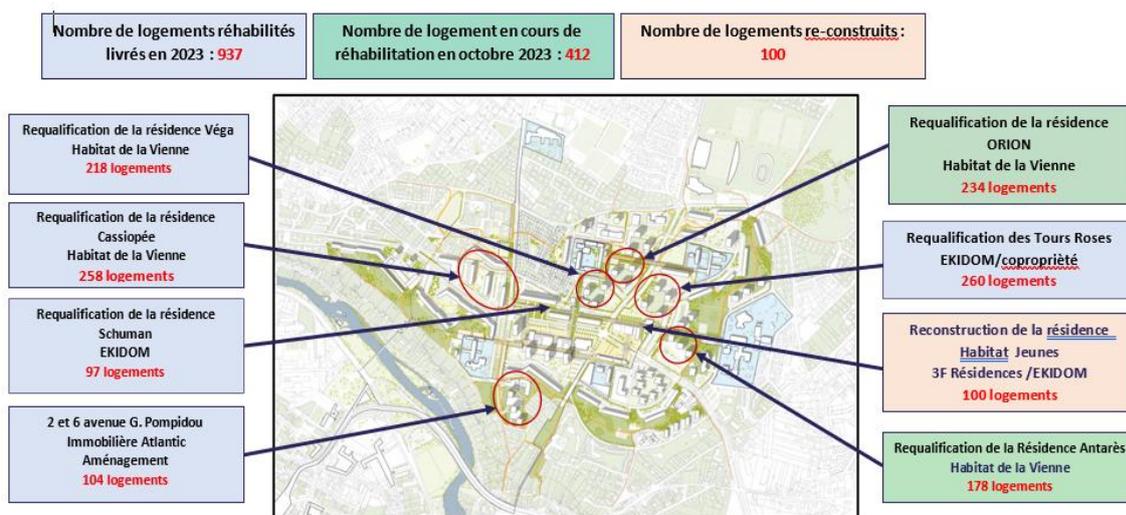
Réhabilitations énergétique du parc social depuis 2019  
(nombre de logements)



### Une poursuite des programmes de réhabilitation dans le cadre du NPNRU

En déclinaison de la convention du NPNRU, le PLH envisage la réhabilitation de 250 logements par an dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain. Concernant le volet habitat du programme, l'état des lieux suivant est arrêté à la fin de l'année 2023 :

- 937 logements réhabilités (contre 582 en 2022)
- 412 sont en cours de réhabilitation
- 100 ont été reconstruits (avec la livraison de la résidence Barangaï K2, à la place du Foyer Jeunes Travailleurs de 170 places géré par Poitou Habitat Jeunes)



## Bilan des actions mises en œuvre

### Action 6 – intervenir de manière ambitieuse et pertinente sur le parc locatif social public existant

Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 1 : Réhabiliter chaque année environ 250 logements locatifs sociaux aux Couronneries (NPNRU) et 100 logements locatifs sociaux sur le reste du territoire (hors NPNRU)	<p><b>Mise en œuvre en continu du règlement financier d'intervention</b> de Grand Poitiers, incitant à la réalisation de rénovations globales, avec 219 logements ayant bénéficié d'une réhabilitation soutenue par Grand Poitiers depuis 2019 (résidences modèle Eloi, de la Souche et Avenue de la Libération).</p> <p><b>Réponse aux appels à projets et dispositifs de soutien de l'Etat</b> pour la programmation de logements sociaux en renouvellement urbain : Fonds vert pour un projet à Chauvigny et déplafonnement « PLAI » pour deux opérations à Savigny-Lévescault et Biard.</p>
Objectif 2 : Se donner collectivement les moyens de mener des réhabilitations du parc social de grande qualité	<p><b>Une consolidation en cours des données des bailleurs sociaux en matière d'intervention sur le parc social</b>, en lien avec l'évaluation des Conventions d'Utilité Sociale et des documents intercommunaux en découlant (PLH, PCAET, etc).</p> <p><b>Concernant le NPNRU, mise en œuvre des programmes d'intervention sur le parc social conformément aux objectifs du projet</b>, dont un bilan du volet habitat est présenté ci-avant.</p>
Objectif 3 : Trouver les partenariats permettant de mener des mini-projets locaux de rénovation urbaine	<p><b>Ciblage de deux résidences à enjeux à Poitiers en QPV :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Normandie Niemen</b> aux Trois Cités, avec le démarrage prévisionnel des travaux par EKIDOM en 2024 sur les balcons en parallèle de réflexions engagées notamment sur la résidentialisation de l'espace immédiat,</li> <li>- <b>Grand Goule</b> à Beaulieu : élaboration en cours du plan architectural et calibrage financier avec un démarrage prévisionnel des travaux en 2025.</li> </ul>

### Action 8 – requalifier et redynamiser les centres-villes, centres-bourgs et centralités

Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 1 : Donner une suite à l'OPAH-RU en initiant un ou plusieurs dispositifs adaptés au territoire (40 communes) et aux problématiques à traiter sur le parc privé existant	<p><b>Finalisation en 2020 de l'OPAH RU initiée en 2015</b> (4 communes).</p>
Objectif 2 : Traiter le volet habitat de l'opération « Action Cœur de Ville » à Poitiers	<p><b>Lancement en 2021 de deux OPAHRU</b> « Action Cœur de ville » sur un périmètre restreint des villes de « Poitiers-Buxerolles » et « Centre-bourgs – Petites Villes de Demain » couvrant certaines rues à enjeu des bourgs de 14 communes du territoire.</p> <p><b>Lancement en juin 2021 du PIG de Grand Poitiers.</b></p>

### Action 9 – Poursuivre la lutte contre l’habitat indigne et non décent

Etat d’avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif : Renforcer le repérage et le traitement des situations d’habitat indigne	<p><b>Repérage effectué par le service communal de Poitiers d’hygiène et de santé dans le cadre du PDLHI</b>, réuni trimestriellement.</p> <p>Elaboration d’un plan d’actions dans le cadre de <b>la révision du PDLHI couvrant la période 2022-2025 (13 actions relevant de 4 axes stratégiques)</b>.</p> <p><b>Transmission des arrêtés aux opérateurs des OPAH-RU dans leurs périmètres</b>, pour une prise de contact avec les propriétaires pour inviter à la réhabilitation.</p>

### Action 10 – Mettre une veille sur les copropriétés afin d’éviter leur fragilisation

Etat d’avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 1 : Poursuivre le POPAC des Couronneries	<b>POPAC animé par Urbanis sur le périmètre des Couronneries et achevé en 2021</b> . Prolongation d’un an, pour permettre d’achever l’accompagnement des 3 copropriétés « Georges Pompidou », « 4 rue de Nimègue – Tours Roses », « Tour de Dunes », suite à une première phase de diagnostics initiée en 2018 et l’organisation de séances de formations et d’ateliers à destination de tous les habitants.
Objectif 2 : Améliorer le repérage des situations de fragilité et anticiper les risques de fragilisation des copropriétés sur le centre-ville d’une part (Programme Action Cœur de Ville) et sur le reste du territoire d’autre part	<b>En décembre 2021, lancement de « l’AMO copropriétés » faisant suite au POPAC</b> . Dispositif qui comprend une aide à l’ingénierie d’études aux opérateurs pour les copropriétés identifiées et des aides aux travaux de l’Anah, après vote en Assemblée Générale par les syndicats de copropriété, avec l’objectif 150 logts/an.
Objectif 3 : envisager un dispositif d’intervention public dans certains cas repérés	Au 1 <sup>er</sup> octobre 2023, 4 copropriétés regroupant 264 logements ont voté en faveur d’une assistance/accompagnement à maîtrise d’ouvrage.

### Action 11 – Amplifier la rénovation énergétique du parc privé existant, conformément aux engagements pris par Grand Poitiers dans le cadre du Schéma Directeur des Energies

Etat d’avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif : Inciter les propriétaires occupants comme les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux ambitieux de performance énergétique sur leurs logements	<p><b>Pour les OPAH RU</b> : communication ciblée par courriers aux propriétaires et aux agences, création d’une page internet, conférences décentralisées sur le territoire (Lusignan, Chauvigny, Chasseneuil) + communication indirecte dans le cadre du lancement de la plateforme « Louez Positif ».</p> <p><b>Pour le PIG et Grand Poitiers Rénov</b> : un site d’accueil à Poitiers de la Plateforme et des permanences délocalisées, des actions d’animation et de communication, création d’une page internet, Ambassadeurs NRJ.</p>

## Action 12 – Définir une stratégie et des outils pour la requalification des secteurs avec intérêt patrimonial

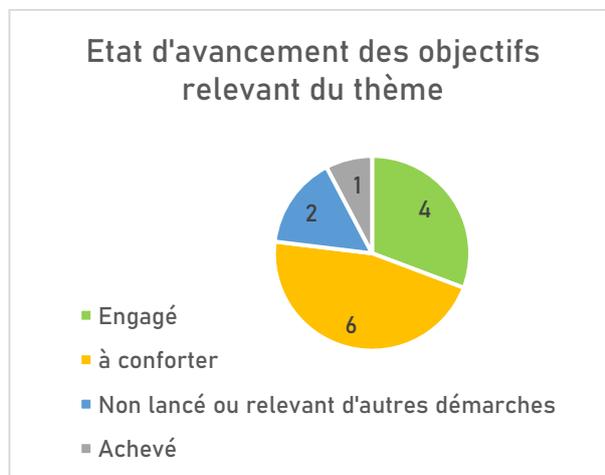
Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
<p>Objectif 1 : Accompagner les communes dans la préservation du patrimoine contribuant à l'identité, l'intérêt et la valorisation touristique et culturelle de leurs bourgs, villages et hameaux</p>	<p>Travaux existant sur les 13 communes couvertes par le PLUi existant mais le recensement est en cours d'extrapolation au niveau intercommunal, dans le cadre de l'élaboration du PLUi à 40 communes. L'objectif est de définir ensuite les outils adaptés à leur présentation tout en favorisant l'évolution du patrimoine local.</p>
<p>Objectif 2 : Accompagner les particuliers dans leurs rénovations patrimoniales</p>	<p><b>Mise en œuvre du dispositif « embellissements de façades » à Poitiers</b>, avec des projets majoritairement localisés dans le périmètre obligatoire, comme attesté dans le bilan ci-avant décrit.</p> <p><b>Signature en 2023 d'une convention entre la ville de Poitiers et la fondation du patrimoine</b> pour l'octroi d'aides financières complémentaires aux travaux d'embellissement de façades subventionnés par Grand Poitiers.</p>



	<p>ciblage de la communication, afin d'augmenter les chances d'enclencher des réhabilitations globales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer un Observatoire Local des Loyers « agréé » pour contribuer aux réflexions sur le niveau des loyers pratiqués dans le cadre du dispositif Loc' Avantages</li> </ul>	Oui	A partir de 2024
<p><b>Conforter la synergie entre les deux dispositifs sur la ville de Poitiers</b> relatifs à « l'embellissements de façades » et « l'OPAH RU cœur de Ville »</p>	<p>Inciter les propriétaires à conjuguer dans le cadre de leur projet de réhabilitation, rénovation globale mobilisant les aides de l'Anah et communautaires et ravalement de façades</p>	Oui	Engagé

## C. Produire et territorialiser une offre de logements diversifiée, favorable à tous les habitants

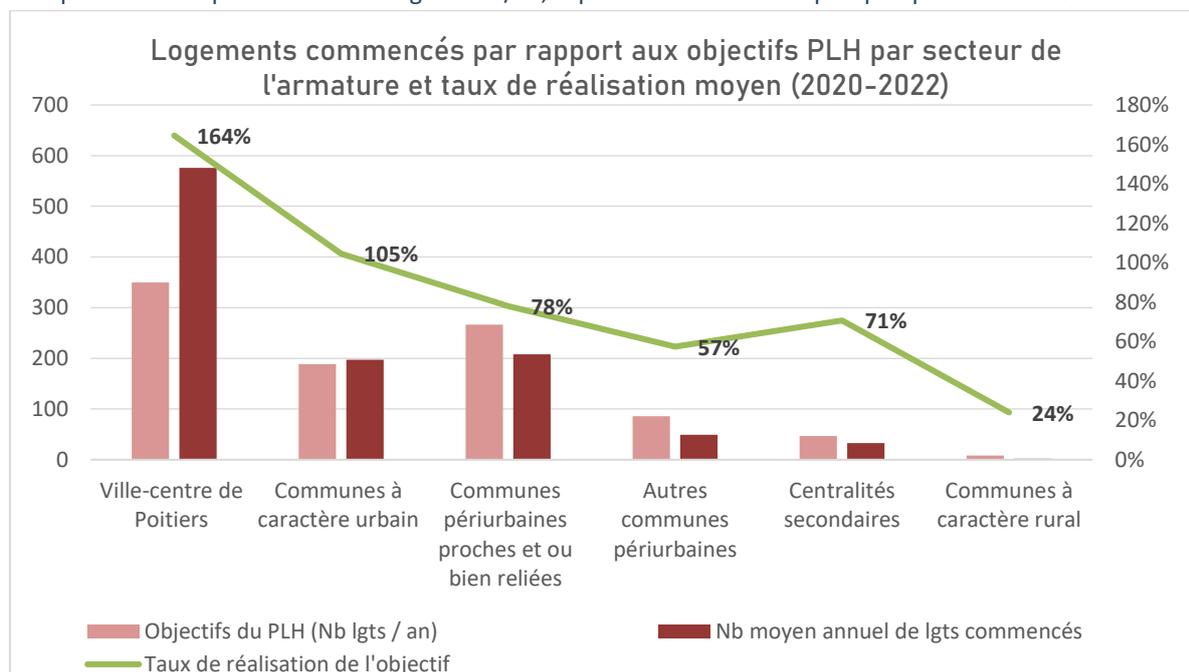
Ce thème du PLH recoupe cinq actions principales, à partir desquelles sont déclinés 13 objectifs/chantiers dont l'état d'avancement est synthétisé dans ce graphique. La liste précise des actions qui se réfère à cet état d'avancement est détaillée ci-après.



### Evaluation des indicateurs de contexte et de suivi du résultat des actions

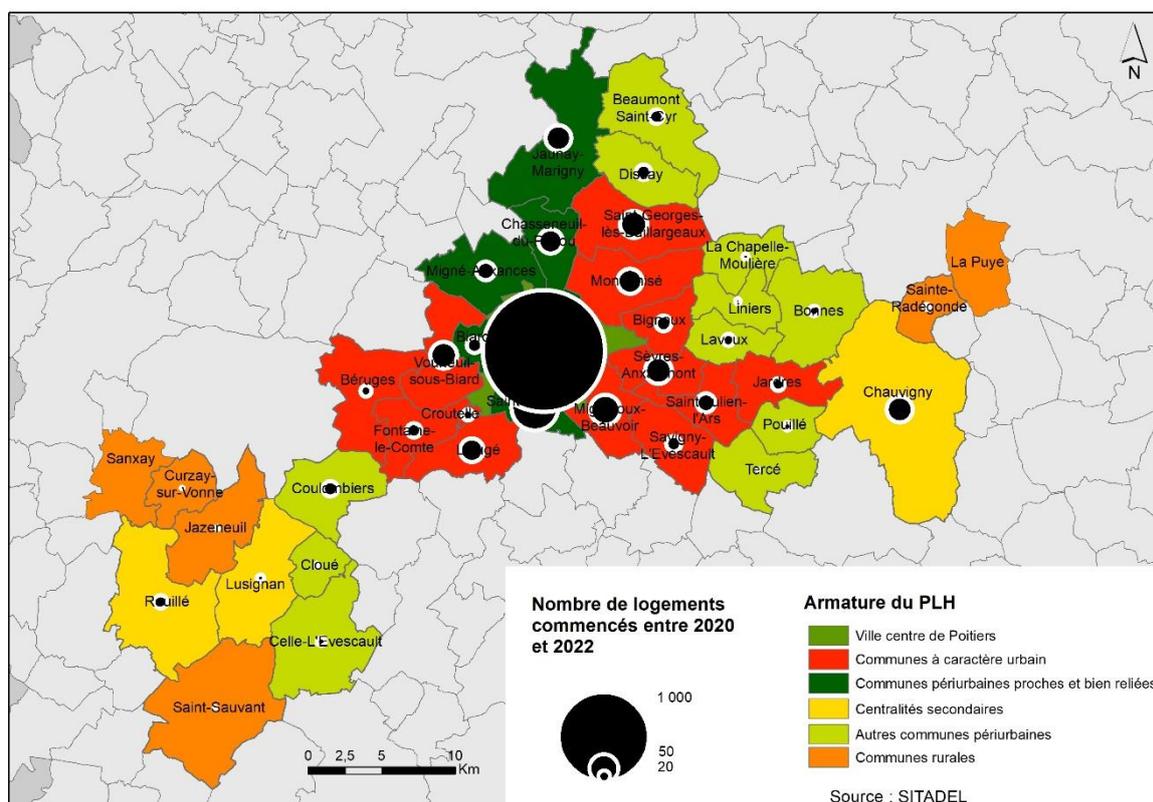
**Une dynamique soutenue observée en matière de production totale, mais répartie inégalement sur le territoire**

Une production supérieure à 1000 logements/an, captée essentiellement par quelques communes



**En moyenne depuis 2020, 1 065 nouveaux logements/an, contre un objectif de 1 000 au sein du PLH.**

## Nombre de logements commencés par an sur les communes de Grand Poitiers entre 2020 et 2022



**Le graphique et la cartes mettent en évidence une répartition de la production inégale contrairement à l'ambition d'un certain rééquilibrage porté au sein du PLH :**

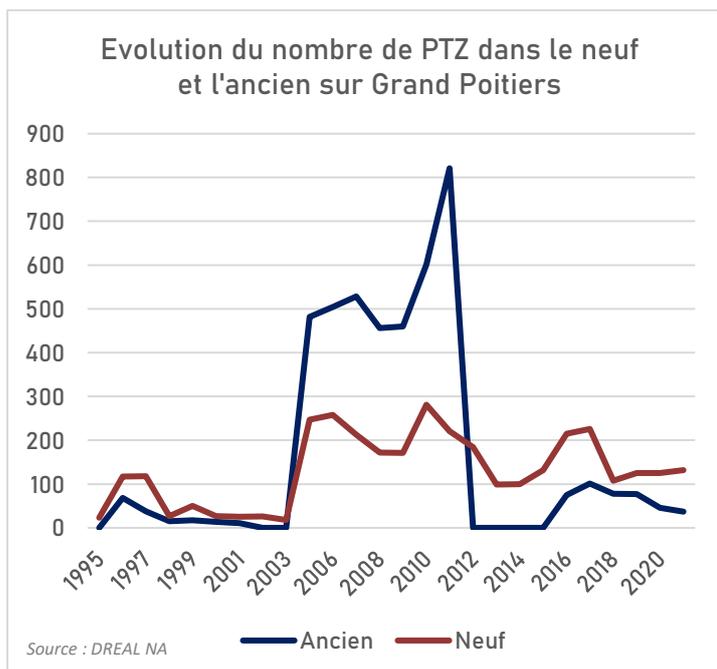
- une captation de la dynamique par les « communes à caractère urbain » et notamment les deux communes de Saint-Benoît (253% de l'objectif) et Chasseneuil-du-Poitou (97%),
- une ville centre largement au-dessus des attentes du PLH (164%), du fait notamment de l'impact des programmes portés via le dispositif de défiscalisation Pinel réactivé en 2019 et prenant fin au 31 décembre 2024. Sa suppression pourrait engendrer un ralentissement du rythme de production observé dans la ville centre. S'ajoute à ce constat l'augmentation des taux d'intérêt pour accéder à un crédit, qui pourrait impacter durablement la livraison de programmes neufs à l'échelle de Grand Poitiers.
- dans le détail, quel que soit le secteur, les communes suivantes ont un rythme très dynamique : Bignoux (124%), Sèvres-Anxaumont (151%), Crotelle (120%), Lavoux (117%) et Chauvigny (104%).
- plusieurs groupes de communes peinent à s'inscrire dans la dynamique intercommunale, avec un rythme de production très faible : c'est le cas des « communes à caractère rural », des « centralités secondaires de « Lusignan-Rouillé »,
- les 10 communes déficitaires SRU sont à 100% de l'objectif du PLH sur 3 ans, ce qui tend à confirmer leur attractivité pour l'accueil de projets immobiliers et l'enjeu de poursuivre la dynamique engagée en matière de production de logements sociaux, pour répondre aux besoins et aux attentes de la loi SRU. Malgré cette dynamique, le taux de logement social a évolué positivement sur chacune des communes SRU (depuis 2013 ou 2016 suivant la date d'entrée dans le dispositif).

Un impact à prévoir de la fin de l'éligibilité des ménages du territoire au PTZ pour l'acquisition de logements neufs

**Depuis 1995, 44% des Prêts à Taux Zéro (PTZ) octroyés soutiennent l'acquisition de logement neuf.**

Depuis 2012, la part du « neuf » se situe constamment au-dessus de l'ancien, ce qui tend à confirmer le soutien que représente ce prêt pour l'acquisition dans le neuf.

**Depuis 1995, l'acquisition de logements en zone C grâce à un PTZ a été plus favorable aux programmes neufs (54%) qu'au soutien des transactions dans l'ancien.** Si des évolutions législatives venaient à impacter les conditions d'octroi du PTZ dans le neuf pour ces communes, le rythme de production de logements neufs diminuerait probablement, au moins temporairement.



Un bilan positif de la mise en œuvre de la charte « pour un urbanisme résilient » sur la ville de Poitiers

**La ville de Poitiers a adopté en juillet 2021 une charte pour un urbanisme résilient, conçue comme outil de discussion pour favoriser la production de programmes qualitatifs.**

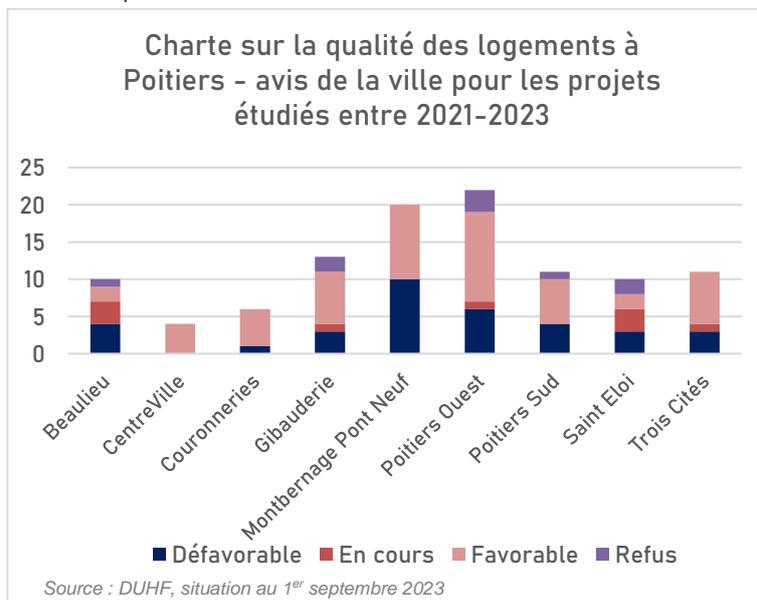
Depuis son lancement :

des discussions avec 42 promoteurs ont été lancées,

2 759 logements relevant de 108 projets de collectifs ont été analysés,

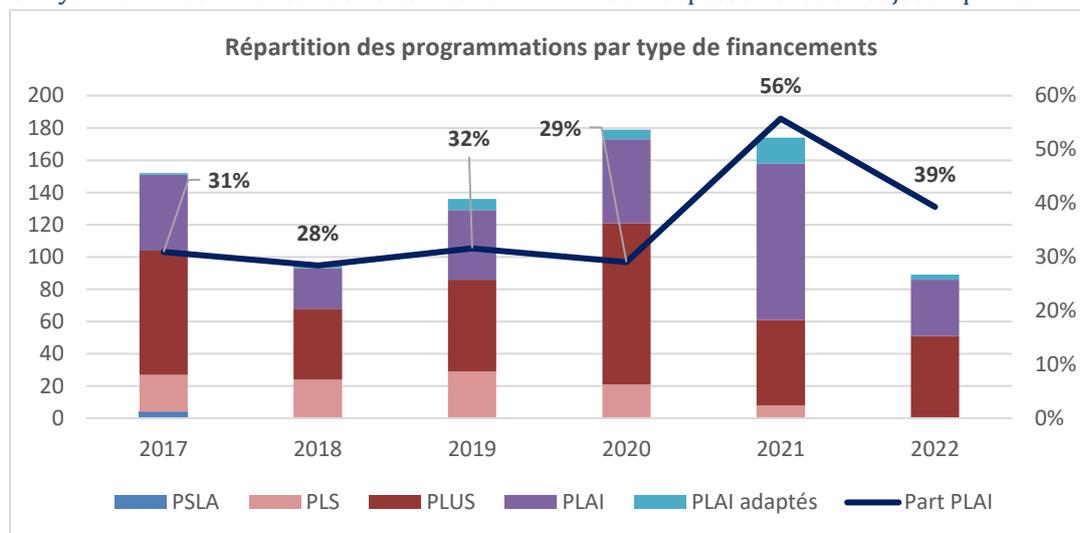
sur l'ensemble des projets présentés par les promoteurs, 51% ont reçu un avis favorable et 34% défavorable (localisation, programme, forme urbaine).

Ce dispositif favorise donc la montée en gamme des projets de construction concernés par la charte.



## Malgré le contexte de crises, le maintien d'une certaine dynamique de production dans le parc social

Un rythme annuel inférieur aux attentes du PLH mais un dépassement de l'objectif qualitatif



**Le PLH ambitionne la programmation de 220 logements locatifs sociaux par an (dont 20 résultent du redéploiement NPNRU hors de Poitiers), contre un réel à 147 logements sociaux depuis 2020.** Plusieurs causes expliquent ce résultat, parmi lesquelles la réduction du loyer de solidarité et les crises successives depuis 2020 impactant la capacité à faire des bailleurs sociaux.

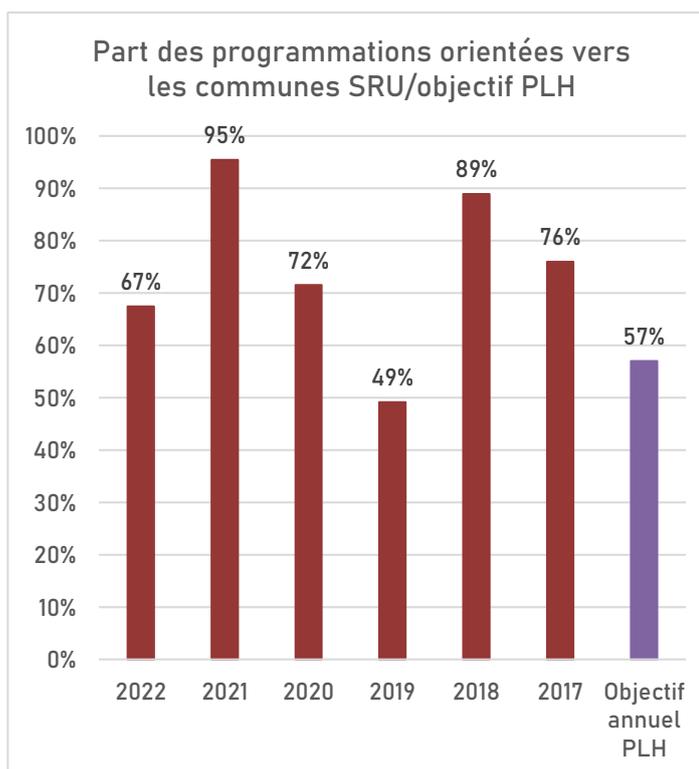
**La part de PLAI se situe au-delà des ambitions du PLH (objectif de 39%), dans la mesure où sur les trois dernières années, elle représente environ 47% des programmations** avec des variations annuelles attestée en observant la courbe du graphique ci-avant.

L'année 2023 devrait marquer un rebond de la programmation par rapport aux volumes observés depuis l'adoption du PLH, avec un prévisionnel attendu de 200 logements pour cette seule année (66 PLAI et 123 PLUS).

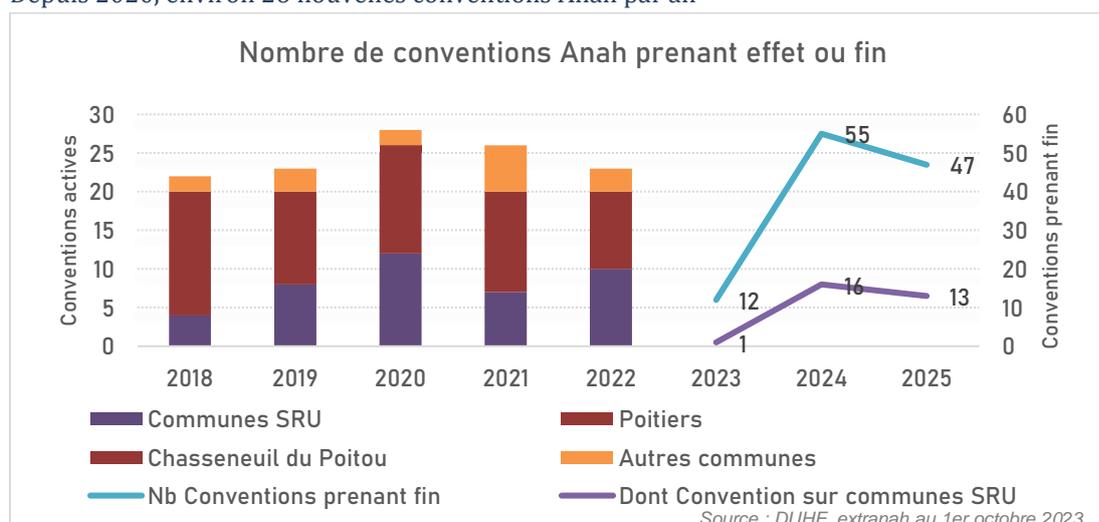
Depuis l'adoption du PLH, les programmations sont majoritairement orientées vers les communes SRU (72% en 2020, 95% en 2021 et 67% en 2022), contre un objectif de 57% qui s'applique cependant à l'ambition de 220 logements sociaux annuels.

En moyenne pour ces trois dernières années, cela représente un volume de 125 logements sociaux annuels orientés vers ces communes déficitaires SRU, ce qui se situe au-dessus de l'objectif du PLH (environ 120 logements).

Cette dynamique doit pouvoir être confortée, sans exclure la possibilité de programmes dans d'autres communes ou à Poitiers hors QPV, conformément à ce qui est observé ces dernières années.



Depuis 2020, environ 26 nouvelles conventions Anah par an



**Le PLH projette la signature de 40 nouvelles conventions par an et un taux de renouvellement à 90%. Chaque année depuis 2020, 26 nouvelles conventions sont signées, soit au-dessous de l'objectif PLH.**

Malgré le lancement de Loc Avantages fin 2021, peu favorable pour les propriétaires bailleurs, le volume moyen de conventionnement ne connaît pas de chute drastique en 2022. Ces données seront observées sur un plus long terme, pour évaluer si une baisse tendancielle se confirmera en l'absence d'évolution du dispositif précité.

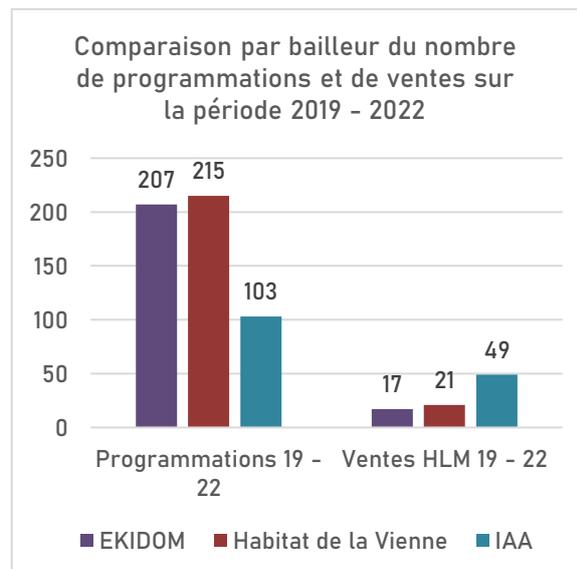
Un autre enjeu porte sur le renouvellement des conventions prenant fin, dans le contexte où ce dernier n'est plus automatique et où l'offre privée à vocation sociale permet notamment de contribuer à l'atteinte des objectifs SRU (les communes déficitaires SRU concentrent plus de 30% des conventions et selon l'extranah, 16 conventions sur ces communes prendront fin en 2024, ce qui souligne l'enjeu d'inciter les propriétaires à les renouveler pour contribuer à l'atteinte des objectifs SRU).

Un réinvestissement du produit des ventes HLM sur le territoire de Grand Poitiers à poursuivre

**Début 2022, il est à noter la signature tripartite (Grand Poitiers – bailleur social – Etat) de protocoles sur la vente HLM déclinant la stratégie du PLH avec les organismes HLM suivants : EKIDOM et IAA.**

Pour l'ensemble des bailleurs sociaux, une analyse au cas par cas des projets de ventes est réalisée (plus de 100 projets regardés en 2022).

D'après le suivi des ventes réalisé dans le cadre de l'Observatoire, il est observé un réinvestissement réel du produit des ventes sur les communes de Grand Poitiers (réhabilitations ou production). Le suivi des indicateurs relatifs aux protocoles de vente doit se poursuivre, pour permettre d'évaluer l'impact de la stratégie sur la vente HLM sur un plus long terme.



## Bilan des actions mises en œuvre

**Action 4 – se donner collectivement les moyens de produire 1000 logements par an sur le territoire de Grand Poitiers sur la durée du PLH, avec une répartition géographique conforme aux objectifs**

Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 1/Produire 1000 logements par an sur la durée du PLH sur le territoire de Grand Poitiers avec une répartition détaillée dans l'action	Mobilisation de l'Observatoire pour le suivi de la production au regard des objectifs PLH.  <b>Travail avec les communes SRU sur le rattrapage SRU au regard des données réelles sur la production</b> (instances du contrat de mixité sociale).  Des résultats atteints sur 3 ans au global avec un peu plus de 1000 logements par an, mais selon une clé de répartition différente de celle déclinée au sein du PLH, contrairement à l'objectif d'un rééquilibrage réaliste prévu au sein du PLH
Objectif 2/Disposer d'instances de coordination territoriale spatiale et temporelle sur la production de logements	Pas d'action lancée spécifiquement au sein du PLH.  <b>Réflexion associée à l'élaboration en cours du PLUi</b> , en articulation avec la rédaction des pièces réglementaires (zonages, OAP, etc), initiée à partir de 2024.
Objectif 3/Apporter aux communes une assistance en matière d'ingénierie opérationnelle	Pas d'action spécifique menée.
Objectif 4/S'assurer de la qualité des projets par un dialogue très en amont	<b>Adoption en juillet 2021 par la ville de Poitiers de la charte communale pour un urbanisme résilient.</b> Des évolutions pourraient être introduites au regard de la pratique observée en application de cette charte (ambitions en matière de biodiversité/renaturation, développement des EnR, utilisation des matériaux biosourcés pour le gros œuvre et second œuvre). Elle se limite à une seule des 40 communes. Sur le reste du territoire, le travail en amont des projets est proposé par Grand Poitiers (architecte-conseil) et utilisé au cas par cas.  Suivi et accompagnement des bailleurs sociaux et des communes sur les programmations de logements sociaux

	<p>répondant aux besoins identifiés localement et s'inscrivant au plus près des centralités.</p> <p>Pilotage et animation par Grand Poitiers des discussions sur <b>la grille des marges locales destinée à entrer en vigueur dès 2024.</b></p> <p><b>Poursuite des permanences hebdomadaires de l'architecte-conseil</b> sur le périmètre de Grand Poitiers.</p>
--	---

### Action 7– produire suffisamment de logements de logements sociaux pour maintenir le taux SRU de l'agglomération et influencer sur leur répartition géographique

Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 1 /Produire 220 logements sociaux publics chaque année pour répondre aux besoins	<p><b>Début 2022, lancement du processus de révision du Règlement financier de Grand Poitiers</b> relatif aux modalités de versement de l'aide au logement social. Adoption au Conseil communautaire de septembre 2023.</p> <p><b>Démarche propre au territoire sur la définition des marges locales animée par Grand Poitiers</b>, pour une application à la programmation 2023.</p> <p><b>Renouvellement de la demande d'exemption SRU pour les communes SRU</b>, avec la conclusion de communes non éligibles.</p> <p><b>Début 2022, lancement de l'élaboration d'un Contrat de mixité sociale "mutualisant"</b>, en cours de délibération par chacune des 10 communes SRU (délibération de Grand Poitiers prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2024).</p>
Objectif 2 /Mobiliser tous les moyens possibles pour atteindre les objectifs de production	<p><b>Début 2022, lancement de l'élaboration d'un Contrat de mixité sociale "mutualisant"</b>, en cours de délibération par chacune des 10 communes SRU (délibération de Grand Poitiers prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2024).</p>
Objectif 3/Développer sensiblement le parc de logements locatifs sociaux privés	<p><b>Création de la plateforme « Louez positif »</b> dans le cadre du Logement D'abord, pour capter des logements locatifs du parc privé en lien avec le positionnement d'une mesure IML</p> <p>Mise en œuvre <b>d'actions de communication spécifiques à destination des propriétaires bailleurs dans le cadre des 2 OPAH-RU « Action Cœur de Ville »</b> et « Centres-bourgs/Petites Villes de Demain » initiées en 2021.</p>

### Action 5 – Préparer des contrats d'axe sur les lignes de transports en commun les plus structurantes

Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif : produire une ville intense aux abords des stations de transport collectif	<p><b>Poursuite de la définition du projet de renouvellement du quartier de la gare de Poitiers</b> (cf détail de l'action apporté dans le bilan des actions du thème : Grand Poitiers, Chef de file de la politique locale de l'habitat).</p> <p>Concernant la réflexion à l'échelle de Grand Poitiers, réflexions en cours au sein du PLUi et du Plan de mobilités en application de leur propre calendrier.</p>

### Action 6 – intervenir de manière ambitieuse et pertinente sur le parc locatif social public existant

Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Action 6/Mettre la vente HLM au service du parcours résidentiel positif des ménages et du développement du parc de logement social	Signature en 2022 entre Grand Poitiers, l'Etat et les bailleurs sociaux EKIDOM et IAA, de <b>protocoles d'accord sur la vente HLM</b> . Habitat de la Vienne n'en est pas signataire.

### Action 17 & 18 – Faire naître les idées neuves et mettre en place des appels à projets pour réaliser des opérations innovantes

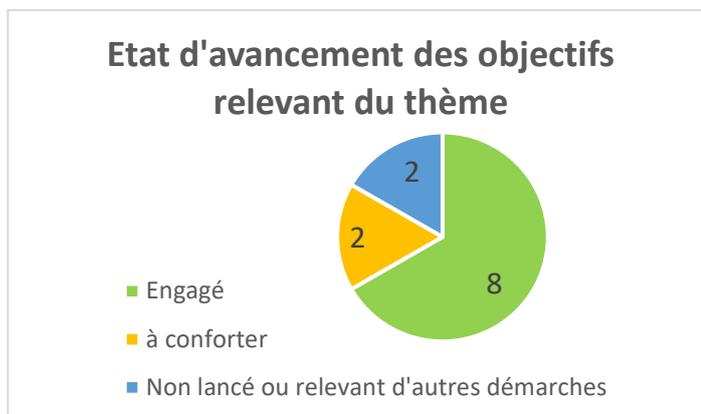
Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 1 : développer des partenariats sur les projets innovants	Définition du projet de renouvellement du quartier de la Gare de Poitiers et déclinaison de premières actions (cf détail de l'action apporté dans le bilan des actions du thème : Grand Poitiers, Chef de file de la politique locale de l'habitat).
Objectif 1 : Mettre en place des appels à projet et concours en matière de construction neuve et d'aménagement	
Objectif 3 : Mettre en place des concours et appels à projets auprès d'associations, de bailleurs sociaux, du CROUS, de collectivités etc, sur des projets d'innovation sociale	<p><b>Projet d'innovation « environnementale » inscrit à la programmation de logements sociaux 2023, en partenariat avec Odeys (Savigny-Lévescault).</b></p> <p><b>Réflexions en cours sur un projet de maison intergénérationnelle de type « habitat inclusif »,</b> porté par Habitat et Humanisme sur l'éco-quartier de la ZAC des Nesdes à Fontaine-le-Comte, qui aboutira à une programmation prochaine.</p> <p><b>Livraison de projets de résidences sociales et pension de familles</b> sur les communes de Saint-Benoît et de Mignaloux-Beauvoir.</p> <p><b>Réflexions en cours sur des programmes d'habitat inclusif et intergénérationnel,</b> notamment dans le cadre de l'aménagement des ZAC de Saint-Eloi et des Montgorges.</p>
Objectif 4 : Adapter le cadre réglementaire pour permettre la réalisation de projets innovants	Travaux d'élaboration du PLUi en cours avec <b>une inscription en ce sens d'une orientation dans le PADD.</b>

## Perspectives 2023-2026

Pistes d'actions prioritaires identifiées lors des ateliers du 19 octobre 2023	Leviers d'actions concrets au titre du PLH	Leviers d'action cités dans l'atelier	Lancement prévisionnel ou déjà engagé
<p><b>Favoriser les parcours résidentiels et la diversification du peuplement</b> dans les communes (accueil de familles, offre adaptée aux personnes âgées et « jeunes » actifs, en mobilité, ...).</p> <p><b>Confirmer le rôle du parc social comme un « tremplin » vers le logement privé</b></p>	<p>Poursuivre l'élaboration du PLUi de Grand Poitiers, en objectivant les besoins fonciers en densification au regard des possibilités de libération de ce foncier.</p> <p>Travail en parallèle sur les outils fonciers et financiers favorables à la libération de ce foncier : en parallèle du suivi des évolutions réglementaires attendues sur ce sujet, liées à la mise en œuvre du ZAN.</p> <p>Travail avec l'EPF Nouvelle Aquitaine dans la dentelle sur des fonciers stratégiques en « centralité » et cœur d'îlots, en s'appuyant sur les travaux du PLUi (sur la mise en œuvre des objectifs du contrat de mixité sociale mutualisant – en lien avec les objectifs de rattrapage SRU) et sur le panel d'outils mobilisables pour sécuriser la production de logement social sur la durée du PLUi.</p> <p>Faciliter et soutenir les possibilités de colocations intergénérationnelles dans le parc privé, et lancer des réflexions de moyens techniques pour la mise en place dans le parc public</p>	<p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p>	<p>Engagé – cf calendrier d'élaboration du PLUi et articulation avec les instances d'animation du contrat de mixité sociale « mutualisant »</p> <p>A partir de 2025/2026</p>
<p><b>Evaluer les leviers pour limiter l'inflation du prix du foncier peu favorables à l'accueil de primo-accédants</b></p> <p>Dans un contexte d'augmentation des prix de marché, <b>proposition d'une offre adaptée aux « jeunes » à faible ressources.</b></p>	<p>Poursuite des réflexions sur les formes d'habitat social innovantes (bail réel solidaire, usufuit locatif social, logement intermédiaire...), visant à l'aboutissement d'opérations sur le territoire.</p> <p>Pour diversifier les réponses en logements à l'égard des jeunes, les leviers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- évaluation de l'opportunité d'un conventionnement Grand Poitiers/CROUS, pour favoriser la mobilisation temporaire du parc étudiants en période de sous-occupation, à destination des jeunes en parcours de « mobilité »</li> <li>- déploiement d'une offre d'habitat mobile au plus près des aménités et de l'offre en transports, en soutien d'une première initiative portée par Poitou Habitat jeunes</li> <li>- production d'une offre locative sociale à bas niveau de loyers, adaptée aux besoins en logements des jeunes identités très localement (Chauvigny, Chasseneuil-du-Poitou, Poitiers en lien notamment avec le redéploiement des places du Foyer Jeunes Travailleurs)</li> </ul>	<p>Non</p> <p>Non</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p>	<p>Engagé</p> <p>A partir de 2024</p> <p>A partir de 2024</p> <p>A partir de 2024</p>
<p><b>Disposer de leviers pour appuyer la production d'une offre neuve qualitative</b> (performance énergétique, thermique) en déclinaison des 1000 logements/an envisagés dans le PLUi</p>	<p>Evaluer l'opportunité de déployer au-delà de Poitiers, un modèle de charte permettant d'agir sur la qualité des projets en amont du permis du construire</p>	<p>Oui</p>	<p>Prochain PLH</p>

## D. Faire de l'habitat un vecteur de solidarité et de diversité

Ce thème du PLH recoupe trois grandes actions principales, à partir desquelles sont déclinés 12 objectifs/chantiers dont l'état d'avancement est synthétisé dans ce graphique.

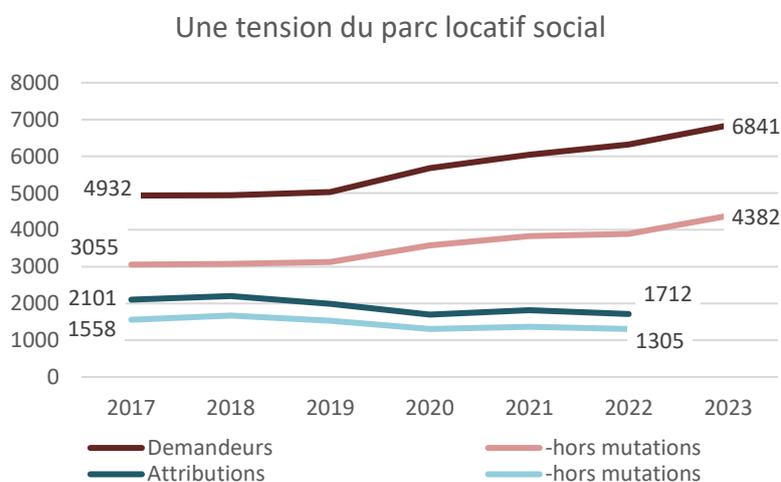


### Evaluation des indicateurs de contexte et de suivi du résultat des actions

Un point d'attention apparaît quant à la période triennale 2020-2022 qui a débuté par un contexte fortement impacté par l'état d'urgence sanitaire lié à la crise du Covid 19. Cette situation a notamment diminué la rotation des ménages dans le parc locatif social, limitant les possibilités d'attribution sur une période. En 2021, les attributions ont connu une augmentation, à l'inverse des tendances annuelles à la baisse, avant de reprendre une diminution constante en 2022.

#### Une tension du parc locatif social

**Depuis 2017, le nombre de demandes de logements sociaux a augmenté de 28%, tandis que le nombre d'attribution a diminué de 19%.** Les locataires déjà présents quittent de moins en moins leurs logements, connaissant des difficultés d'accès au parc privé ou à l'accession à la propriété. Puisqu'ainsi **le taux de rotation diminue**, les demandes ont moins de chances d'aboutir, et donc connaissent un « embouteillage », les nouvelles



demandes s'additionnent à celles qui n'ont obtenu satisfaction. A cela s'ajoute la paupérisation d'une partie de la population et l'augmentation des loyers du parc privé, ce qui amène de plus en plus de ménages à se tourner vers l'offre du parc locatif social.

**Le taux de satisfaction, c'est-à-dire le pourcentage de demandes qui reçoivent une attribution dans l'année, était de 43% en 2017 et a baissé à 27% en 2022.** En 2017, il y avait 2 101 attributions pour 4 932 demandes. En 2022, il y avait 1 712 attributions pour 6 321 demandeurs. Chez les demandeurs, la part que représente les demandes de mutations internes, c'est-à-dire les demandeurs déjà logés dans le parc social, diminue légèrement (de 38% en 2017 à 36% en 2023). Ceci indique une part plus importante de demandeurs extérieurs au parc social qui souhaite y accéder.

**La tension soutenue sur les petites typologies (T1 et T2) et très grandes typologies (T5 et plus) s'amplifie, et s'élargit maintenant au T4**, ce qui confirme la nécessité de maintenir des programmations développant des petites et grandes typologies.

### Une population de demandeurs démunie financièrement

**A l'échelle de Grand Poitiers, en 2022, un quart des demandeurs déclare un revenu annuel inférieur à 7 662 euros par an. La même année, 63% des demandeurs vit en-dessous du plafond PLAI.** Ces éléments appuient la nécessité de développer une offre financièrement accessible aux petits revenus, en développant le PLAI et le PLAI adapté, en réalisant ces programmations sur l'ensemble du territoire, afin de garantir un accès au logement ainsi qu'un équilibre territorial.

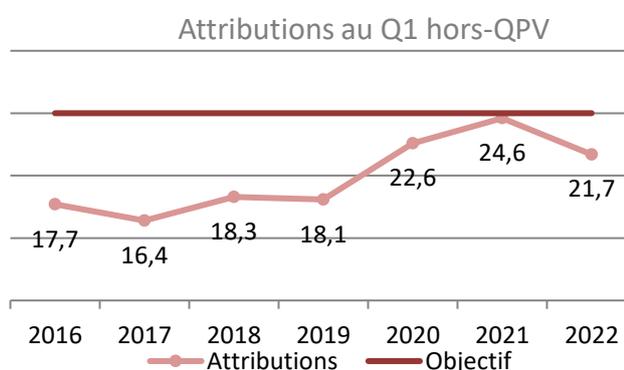
### Une stabilité, à surveiller, des objectifs territorialisés d'accès au logement et de mixité sociale

Un ralentissement de l'atteinte des 25% d'attributions hors-QPV au premier quartile

### Une augmentation constante des attributions au public le plus démunie dans les quartiers hors-QPV, à surveiller sur les années à venir.

Le pic à 24,6% en 2021 est exceptionnel. 2022 semble subir une forte baisse, relative si l'on remonte à 2020, et le niveau reste toujours bien supérieur au niveau d'il y a plus de trois ans en arrière. Il s'agira tout du moins à veiller à ce que le taux remonte et se stabilise. Aussi, la remontée des taux d'attribution témoigne des possibilités matérielles d'attribution aux

publics du premier quartile en dehors des QPV. Toutefois, il convient de rester attentif au fait que les niveaux de loyer les plus accessibles sont majoritairement présents en QPV, et qu'il faut donc veiller au repérage des logements à moindre coût hors-QPV qui se libèrent afin d'y cibler des demandes du 1<sup>er</sup> quartile, et de développer une offre accessible dans les secteurs hors-QPV.



	2019	2020	2021	2022	Objectif CIA
EKIDOM	15%	16%	23%	18%	23%
HDLV (Futuroscope)	57%	68%	52%	62%	57%
HDLV (hors Futuroscope)	10%	17%	12%	13%	22%
IAA	9%	13%	18%	11%	25%
<b>Global</b>	<b>18,1%</b>	<b>22,6%</b>	<b>24,6%</b>	<b>21,7%</b>	<b>25%</b>

**Les objectifs par bailleur connaissent des fluctuations importantes selon les années.** On remarque une amélioration globale de la part d'Ekidom depuis 2019, malgré une diminution entre 2022 et

2021, qui s'explique par la situation exceptionnelle des attributions de 2021. Les attributions d'IAA sont plus fluctuantes et restent assez éloignées de l'objectif. La contribution d'Habitat de la Vienne au taux global reste significative par son parc localisé au Futuroscope auquel il convient de faire attention à ne pas s'éloigner de l'objectif. Pour le reste de son parc, une augmentation est à noter entre 2019 et 2022. Ainsi, il convient que tous bailleurs continuent leurs efforts pour tendre à l'atteinte des objectifs.

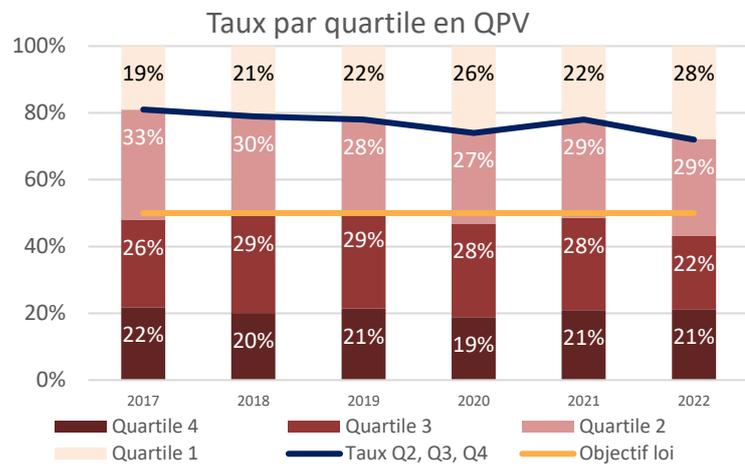
Secteurs de la CIA	2019	2020	2021	2022	Objectifs CIA
Axe Poitiers-Châtelleraut	6%	14%	13%	13%	21%
Chasseneuil-du-Poitou Futuroscope	59%	70%	52%	63%	57%
Buxerolles Planty-Amandiers	20%	11%	15%	15%	18%
Buxerolles Reste de la commune	14%	13%	6%	19%	22%
Chauvigny	24%	17%	2%	21%	17%
Saint-Benoit	7%	20%	13%	11%	22%
Poitiers Centre Ville	10%	17%	26%	20%	30%
Poitiers Bellejouanne	0%	28%	0%	27%	18%
Poitiers reste de la commune	17%	17%	24%	18%	22%
Communes 1ère couronne	6%	7%	16%	11%	20%
Autres communes	11%	13%	6%	29%	16%
Grand Poitiers hors QPV	18%	23%	25%	22%	25%

**Des objectifs territorialisés en demi-teinte.** Il faut noter que selon les secteurs, il y a en valeur plus ou moins d'attributions. Les zones de Bellejouanne, Buxerolles Planty-Amandiers, Chauvigny et « autres communes » connaissent moins de 50 attributions annuellement, ce qui peut expliquer les fortes fluctuations entre taux. On

remarque qu'en 2022, la plupart des secteurs tendent vers l'objectif, bien que certains secteurs en restent tendanciellement éloignés. Ce constat appelle à caractériser les potentiels freins présents selon les secteurs.

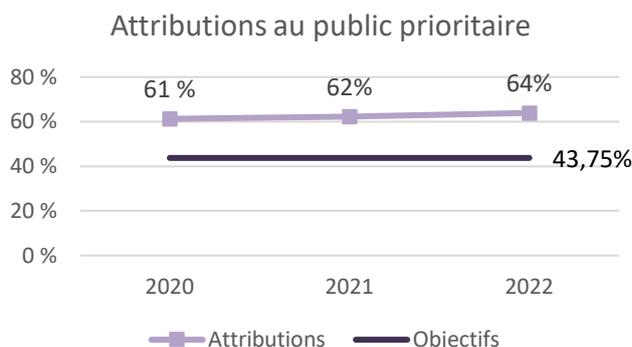
Une légère diminution des atteintes des quartiles 2, 3 et 4 en QPV.

**Au global, les attributions en QPV aux quartiles 2, 3 et 4 diminuent tendanciellement, tout en restant au-dessus de l'objectif attendu par la loi fixé à 50%, bien qu'elles descendent en-dessous des engagements de stabilité attendus par la CIA.** Cette diminution générale concerne principalement le 2<sup>ème</sup> quartile et le 3<sup>ème</sup> quartile, et ne concerne que peu le taux d'attribution au 4<sup>ème</sup> quartile. En inscrivant cet élément dans le contexte général de diminution des attributions, et en



regardant les attributions en QPV et hors-QPV par quartile, on voit que les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile sont toujours les demandeurs qui obtiennent le moins souvent satisfaction, bien que les taux se soient conséquemment rapprochés depuis 2018, jusqu'à atteindre un niveau presque similaire en 2022. Le parc social reste le parc locatif le plus accessible, une situation où le 1<sup>er</sup> quartile connaîtrait peu d'attributions en QPV, à moins que le taux hors-QPV dépasse l'objectif de 25%, serait corrélé à une limitation en nombre d'accès au logement des moins dotés financièrement, qui ne peuvent se tourner vers le parc privé, à l'inverse d'une partie des autres quartiles.

Un public prioritaire majoritaire chez les demandeurs, dont les attributions restent au-dessus de l'objectif.



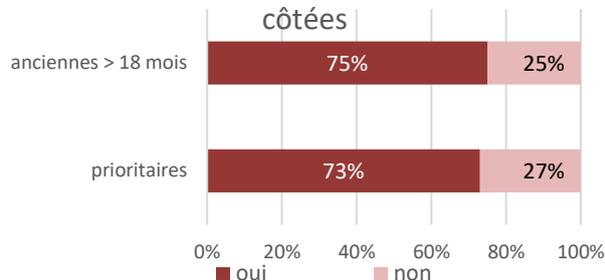
**Les attributions au public prioritaire restent au-dessus des attentes de la Convention intercommunale d'attribution.** Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, les demandeurs reconnus prioritaires au titre du Code de la construction et de l'habitat représentent plus de 60% du total, et environ 20% relèvent du PDALHDP.

## Des outils qui améliorent l'accueil des demandeurs et la gestion de la demande

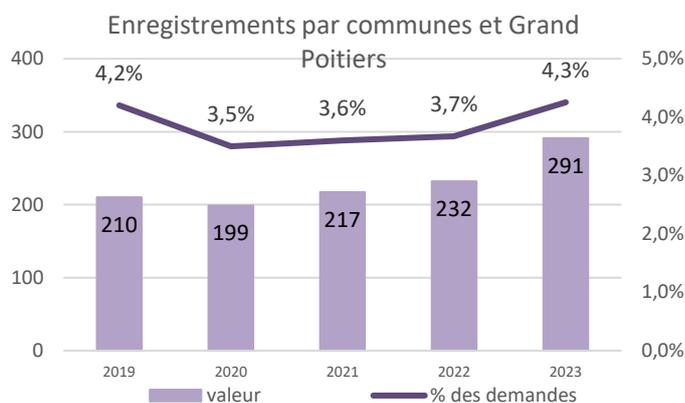
La mise en place de la cotation de la demande de logement social

La cotation de la demande de logement social a été déployée en mai 2022. **Sur le stock de demandeurs, la pondération permet la « remontée » des demandes anciennes et des demandes prioritaires.** Les demandes ayant le plus de points sont majoritairement composées de demandes de plus de 18 mois, et de demandes prioritaires (certaines demandes cumulent ces deux critères). En usage, elle est utilisée comme outil d'aide à la décision par les membres des CALEOL. Elle est pour le moment peu souvent utilisée par les équipes des bailleurs sociaux lors de la prospection.

Composition des demandes les plus côtées



Un réseau des guichets d'enregistrement bien sollicité



**Le nombre et la part représentée du total des demandes enregistrées par une commune guichet d'enregistrement reprend le taux d'avant les mesures de gestion du covid.** Cette part augmente depuis 2020, année qui avait connu une diminution, probablement explicable par les mesures restrictives qui n'ont pas permis aux demandeurs de se rendre aux guichets d'enregistrement. Ces données permettent d'appuyer l'importance du développement du réseau des guichets d'enregistrement

auquel une part non-négligeable des demandeurs fait appel pour ces démarches.

### Grand Poitiers, territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'Abord

**Grand Poitiers est engagée aux côtés de l'Etat pour la mise en œuvre accéléré du plan logement d'abord sur son territoire, depuis le 29 juin 2021, date de signature de la première convention pluriannuelle d'objectifs. Cet engagement est renouvelé, en novembre 2023, pour trois ans, avec la signature d'une nouvelle convention pluriannuelle d'objectifs, s'inscrivant dans le deuxième plan logement d'abord porté par la Dihal.**

Les objectifs poursuivis s'articuleront autour des 3 priorités et axes du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2023-2027.

- 1) Produire et mobiliser des solutions de logement adaptées et abordables pour les ménages en grande précarité
- 2) Conforter le maintien dans le logement, prévenir les ruptures et éviter la dégradation des situations
- 3) Accélérer l'accès au logement et proposer des parcours d'accompagnement en croisant logement, emploi et santé

La poursuite de la feuille de route des années 1 (2021-2022) et 2 (2022-2023) élaborée par l'Etat et l'EPCI et la réalisation de la feuille de route de l'année 3 (2023-2024) viseront une amélioration significative de la situation du sans-abrisme dans le territoire de Grand Poitiers.

Cette démarche et les feuilles de route s'appuient sur les principes suivants :

- Une gouvernance partagée et multi niveaux, impliquant l'Etat, le Département, la CAF et Grand Poitiers,
- Une coopération multi partenariales et interinstitutionnelles,
- Une mise en cohérence des différentes politiques publiques portées par Poitiers, GPCu, CD86, urbanisme (petites villes de demain, programmation...), veille sociale, hospitalité (CTAI,...)...
- Une prise en compte d'un territoire hétérogène aux besoins divers ; rural et urbain avec deux pôles secondaires ; Lusignan et Chauvigny
- Un principe de subsidiarité, c'est-à-dire venir en complémentarité de l'existant ou en soutien pour un effet additionnel

## Bilan des actions mises en œuvre

### Action 13 – Faire vivre la politique d'attribution de logements sociaux au service d'une politique de peuplement

Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 1 – Réaffirmer le rôle de Grand Poitiers en matière de pilotage et de stratégie de la politique d'attribution de logements sociaux.	<p><b>Organisation et animation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</b>, instance de gouvernance partenariale, stratégique et opérationnelle en matière de politique d'attribution de logements sociaux, au moins une fois par an.</p> <p><b>Présentation aux comités locaux</b> des services et du rôle de Grand-Poitiers, ainsi que de la démarche Logement d'abord (en 2023).</p>
Objectif 2 – Définir et mettre en place les outils permettant l'atteinte des objectifs de la Convention intercommunale d'attribution (CIA).	<p><b>Mise en place de la gestion en flux des réservations</b>, participation aux groupes de travail organisés par l'Etat, rencontres bilatérales entre les services de Grand Poitiers et chaque bailleur social (en 2022 et 2023).</p> <p><b>Bilan triennal de la CIA</b>, quantitatif et qualitatif, présenté en CIL du 12 décembre 2023.</p> <p><b>Présentation des Fiches Territoriales et formation aux équipes des bailleurs sociaux</b>, en 2021.</p> <p><b>Rencontre avec les équipes des bailleurs sociaux</b>, sous la forme d'entretiens individuels, pour échanger sur la connaissance de la CIA, de ses objectifs et ses outils par les équipes instructrices des demandes, et sur leurs missions, tâches quotidiennes et besoins (en 2023).</p>

### Action 14 – Favoriser l'accès et le maintien dans le logement pour tous

Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 1 – Poursuivre les actions en matière de la gestion de la demande de logement social.	<p><b>Signature du nouveau PPGD en 2021.</b> Mise en place de <b>la cotation de logement social</b> en 2022, <b>réalisation d'un bilan</b> qualitatif et quantitatif à six mois, et d'un bilan qualitatif intermédiaire en 2023.</p> <p><b>Formation sur la cotation et la demande de logement social aux professionnels</b>, (Audacia, CCAS, Communes guichets d'enregistrement, UDAF, travailleurs sociaux du département, équipes des bailleurs sociaux, membres des CALEOL) en 2022 et 2023.</p> <p><b>Animation du réseau des guichets d'enregistrement</b>, distribution des brochures actualisées chaque année, remontée des activités des communes guichets d'enregistrement, présentation aux comités locaux Sud et Est du Service d'Accueil et d'Information des Demandeurs, où sont identifiés un défaut de présence de guichet d'enregistrement.</p> <p><b>Relance de l'Instance des Cas Particuliers, actuellement suspendue.</b></p>

Objectif 2 – Lancer la réflexion devant aboutir à moyen terme à une nouvelle politique des loyers dans le parc social.	Lancement de réflexions en 2019. Action réinterrogée dans le cadre du bilan triennale de la CIA.
Objectif 3 – Poursuivre le soutien aux associations œuvrant dans l'accompagnement des ménages sur les questions d'accès au logement, de maintien dans le logement, de connaissance de ses droits et devoirs en matière de logement, etc	<b>Subventions</b> aux associations œuvrant dans <b>l'accompagnement vers et dans le logement.</b> <b>Financement de deux actions par le Logement d'abord dans le cadre de l'accompagnement de la rue au logement</b> : création d'1,2 poste ETP de travailleurs sociaux à destination des personnes sans solution sur le territoire + abondement à un service déjà existant « IML de la rue au logement ». <b>Réflexion sur la mise en accessibilité de l'offre d'accompagnement.</b>

### Action 15 – Diversifier l'offre pour diversifier le peuplement

Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action	Chantiers lancés entre 2020-2023
Objectif 1 – Veiller à une typologie de logements variée dans la production de logements.	<b>Travail collaboratif</b> entre les bailleurs et Grand Poitiers sur les programmations, <b>partage des bilans.</b> <b>Travail étroit avec les communes et les bailleurs sociaux sur la production de typologies et financements variés</b> répondant aux besoins locaux.
Objectif 2 – Développer l'accession sociale à la propriété.	<b>Pas de projet mené depuis l'approbation du PLH</b> (difficulté d'équilibre économique de ces opérations).  Lancement de premières réflexions sur le Bail Réel Solidaire, avec une évaluation de l'opportunité de s'appuyer sur un acteur régional disposant d'un agrément, pour développer une première « opération-test » sur le territoire
Objectif 3 – Développer et territorialiser une offre de logements locatifs sociaux abordables financièrement pour les ménages modestes (PLAI bas loyers) et pour les publics en difficultés (PLAI adaptés – avec accompagnement social).	<b>Réunions de programmations semestrielles avec les bailleurs sociaux et l'Etat, pilotées par Grand Poitiers</b> , avec un suivi des projets en cours et une discussion en amont de ces réunions sur le calibrage de programmes (équilibre des typologies et des financements ; part de PLAI qui dépasse les attentes du PLH – objectif d'9% au total contre un réel à 47%). Articulation inter-directions pour préciser les besoins. <b>Etude territoriale sur l'intermédiation locative (IML)</b> dans le cadre du Logement d'abord (en 2022-2023). <b>Lancement du dispositif Louez-Positif</b> , pour développer une offre de logements à vocation sociale dans le parc privé, sur toutes les communes de Grand Poitiers, pensé en collaboration avec les différents partenaires concernés du territoire (Etat, Grand Poitiers, Agences Immobilières Sociales, Associations...), pour venir en soutien aux acteurs de l'intermédiation locative.
Objectif 4 – Développer le parc locatif sur les communes périurbaines et rurales, notamment pour redynamiser les centres-bourgs.	<b>Des programmes de logements sociaux orientés vers ces communes dans un souci de fluidifier les parcours résidentiels</b> en développant le parc locatif : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en 2020 : 139 logements sociaux programmés sur les communes périurbaines, rurales et les centralités secondaires</li> <li>- en 2021 : 113 logements sociaux programmés sur ces communes</li> <li>- en 2022 : 36 logements concernés.</li> </ul> En parallèle, depuis 2020, quelques nouvelles conventions Anah signées sur ces communes : 72 conventions prorogées ou nouvellement signées dont 19 sur ces communes.
Objectif 5 – Créer des terrains locatifs familiaux et de l'habitat adapté pour les gens du voyage, conformément aux préconisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.	Déclinaison des actions du <b>Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>réflexion sur la création de terrains locatifs familiaux</b> en lien avec les communes (transformation de l'aire de Dompignat, recherche de nouveaux terrains en comptabilité avec la réglementation en matière d'urbanisme, évaluation de l'opportunité de régulariser les terrains privés identifiés, prise en compte de cette question dans le PLUi en cours d'élaboration)</li> <li>- <b>Accompagnement des familles</b> avec la mise en œuvre d'une MOUS entre Grand Poitiers, l'Etat et l'ADAPGV.</li> </ul>

<p>Objectif 6 – Répondre aux besoins en logement des jeunes et des étudiants.</p>	<p><b>Livraison de Barangaï K2</b>, résidence habitat jeune de 100 logements (dont 9 T2 et 1 T3), en substitution du Foyer de jeunes travailleurs comptabilisant 170 places.</p> <p><b>Etude de l'URHAJ sur le besoin en logement des jeunes.</b>  En déclinaison de cette étude, réflexions sur les besoins logements « jeunes » identifiés par secteur à enjeux, avec notamment les travaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lancement de réflexions pour développer <b>des opérations d'habitat social pour les jeunes à Chauvigny, Chasseneuil-du-Poitou et Poitiers.</b></li> <li>- <b>expérimentation en cours par Poitou Habitat Jeunes sur l'habitat mobile.</b></li> </ul>
<p>Objectif 7 – Répondre aux besoins en logements adaptés des personnes âgées.</p>	<p><b>Démarche Ville Amie des Aînés</b> pour la ville de Poitiers, réflexions de production de logements spécifiques.</p> <p><b>Programmation de logements labellisés Haut Service Senior (HSS)</b> dans les productions de logements sociaux.</p>

## Perspectives 2023-2026

Pistes d'actions prioritaires identifiées lors des groupes de travail du 19 octobre 2023	Leviers d'actions concrets au titre du PLH	Leviers d'actions cités dans l'atelier	Lancement prévisionnel ou déjà engagé
Animer la <b>Convention Intercommunale d'Attribution</b>	Au regard de la loi 3DS, mettre à jour la CIA en identifiant les résidences à enjeux de mixité sociale par un travail collaboratif avec les partenaires du territoire. Réaliser des sessions d'informations et de sensibilisation au document-cadre, ses enjeux, ses objectifs, ses publics, aux équipes des bailleurs sociaux en charge de l'instruction des demandes, ainsi qu'aux membres des CALEOL, et tout autre partenaire concerné.	Non Non	A partir de 2024 – attente des décrets d'application Engagé
<b>Suivre la mise en place de la gestion en flux de réservations de logements sociaux</b>	Evaluer et continuer les échanges avec les bailleurs sociaux et les autres réservataires sur l'atteinte des objectifs et leurs définitions.	Non	Engagé
<b>Développer le Service d'Accueil et d'Information des Demandeurs de logement social</b>	Diffuser les informations concernant la demande de logement social aux acteurs du territoire. Accompagner de nouvelles communes, identifiées dans les zones moins pourvues, à devenir guichet d'enregistrement.	Non	Engagé
<b>Développer une offre d'habitat accessible, diversifiée et répartie</b> sur tout le territoire de Grand Poitiers	Poursuivre la programmation de logements sociaux de toutes typologies en PLAI et PLAI-A. Développer une offre privée à vocation sociale, notamment via le dispositif Louez-Positif.	Oui Oui	Engagé Engagé
Poursuivre la mise en place accélérée du <b>Plan Logement d'Abord</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le financement du poste de coordinatrice LDA.</li> <li>- Poursuivre le financement du poste de chargée de mission à l'ADIL dédié à la mise en œuvre du dispositif Louez positif.</li> <li>- Renforcement de l'accompagnement de la rue au logement.</li> <li>- Poursuivre la communication autour des actions du Logement D'Abord.</li> <li>- Poursuivre le déploiement du Soliguide.</li> <li>- Organisation d'un séminaire LDA.</li> </ul>	Non	Engagés  En 2024
<b>La politique des loyers</b>	Interroger une expérimentation et ses moyens sur notre territoire.	Oui	A partir de 2024 (documentation)
<b>Relancer l'Instance des cas particuliers de Grand Poitiers</b>	Relancer l'instance et questionner son fonctionnement en intégrant les objectifs du plan Logement d'Abord et du lien avec la gestion en flux des réservations de logement.	Non	A partir de 2024/2025

<p><b>Développer une offre d'habitat alternatif à destination de tous les publics</b>, pour répondre à différents besoins</p>	<p>Favoriser et développer les expérimentations d'habitat léger. Faciliter les conventionnements APL pour une offre d'habitat variée. Développer une offre de logements jeunes à coûts plus modérés.</p>	<p>Oui</p>	<p>Engagé Engagé A partir de 2024</p>
<p><b>Renforcer l'accompagnement des ménages et la création de lien social</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les expérimentations de retour des gardiens d'immeuble, et plus généralement, favoriser les liens de proximité envers les habitants et habitantes avec les bailleurs sociaux, les accompagnateurs sociaux et tout autre acteur pouvant répondre aux besoins des locataires.</li> <li>- Développer de liens entre les bailleurs sociaux et les différents acteurs territoriaux en matière d'accès aux droits et au logement (associatifs, mairies, CCAS, MDS, ADMR etc...), ainsi qu'entre les habitants et ces différents acteurs.</li> <li>- S'appuyer et développer les mesures d'accompagnement déjà existantes.</li> </ul> <p>Soutenir les initiatives associatives et/ou d'habitants génératrices de lien social.</p>	<p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p>	<p>Engagé</p> <p>Engagé</p> <p>Engagé – calendrier des actions du Logement d'Abord et du PDALHPD</p> <p>Engagé – lien avec les contrats de ville</p>

## Bilan financier triennal du PLH

Dépenses fonctionnement Grand Poitiers - PLH				
Actions menées	2 020	2 021	2 022	2023 (prévisionnel)
Ingénierie POPAC Couronneries	83 000 €	30 164 €	10 055 €	0 €
Etude pré-opérationnelle sur l'habitat privé	68 499 €	4 401 €	0 €	0 €
Dispositifs de soutien à l'habitat privé	82 382 €	0 €	99 790 €	165 000 €
<i>Dont recettes</i>	0 €	0 €	96 000 €	121 244 €
Démarche "Territoires pilotes de sobriété foncière" (TPSF) coût Grand Poitiers	0 €	25 497 €	16 998 €	42 495 €
<i>Dont recettes</i>	0 €	25 000 €	0 €	25 000 €
Vacations de conseils en architecture (honoraires)	20 646 €	22 878 €	25 668 €	22 800 €
Subventions aux associations (ADIL, Audacia, Soliha et Soliha AIS, URHAJ, PHJ, FSL, Habitat et Humanisme)	111 500 €	89 200 €	107 200 €	114 200 €
Cotisation (Odeys, AFIPADE, FSL 86)	5 100 €	15 100 €	15 100 €	13 600 €
Actions du Logement d'Abord (Subventions aux associations SOLINUM, Croix Rouge, ADIL)	0 €	0 €	289 287 €	192 385 €
<i>Dont co-financements Dihal</i>	0 €	0 €	123 351 €	NC
<b>Total</b>	<b>371 127 €</b>	<b>187 240 €</b>	<b>554 098 €</b>	<b>550 480 €</b>
Dépenses investissement Grand Poitiers - PLH				
Action en 2022	2 020	2 021	2 022	2023 (prévisionnel)
Subvention GP production logements sociaux	814 200 €	1 377 757 €	1 512 871 €	1 280 417 €
Subvention Etat production logements sociaux	341 554 €	465 569 €	419 256 €	452 952 €
Rénovation parc social	38 025 €	212 000 €	206 800 €	0 €
Subvention aux propriétaires (OPAH RU)	35 227 €	15 407 €	50 820 €	29 400 €
Subvention Anah aux propriétaires (opérations programmées - diffus)	1 428 482 €	814 582 €	107 803 €	341 765 €
NPNRU - Plan directeur et logements	384 000 €	80 000 €	724 964 €	178 875 €
<b>Total</b>	<b>3 041 488 €</b>	<b>2 965 315 €</b>	<b>3 022 514 €</b>	<b>2 283 409 €</b>
Dépenses investissement ville de Poitiers - PLH				
Action en 2022	2020	2021	2022	2023 (prévisionnel)
Aide à la réhabilitation de logements sociaux aux Couronneries	256 051 €	70 848 €	376 717 €	383 552 €
Aide au ravalement de façades	14 407 €	26 918 €	55 981 €	10 031 €
Production de logements sociaux neufs	5 520 €	28 640 €	0 €	15 600 €
OPAH RU Action Cœur de Ville	0 €	0 €	0 €	2 000 €
<b>Total</b>	<b>261 571 €</b>	<b>99 488 €</b>	<b>376 717 €</b>	<b>401 152 €</b>