

Conseil Communautaire du	10 décembre 2021
--------------------------	------------------

à	14h00
---	-------

N°ordre	53
N° identifiant	2021-0523

Titre	Programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 de Grand Poitiers Communauté urbaine - Bilan de l'année 2021
-------	---

Rapporteur(s)	Mme Élisabeth NAVEAU DIOP
Date de la convocation	03/12/2021

Président de séance	Mme Florence JARDIN
Secrétaire(s) de séance	MM. Maxime PÉDEBOSCQ et Kentin PLINGUET

PJ.	Bilan de l'année 2021 du Programme local de l'habitat (PLH)
-----	---

Membres en exercice	86	
Quorum	29	

Présents	56	<p>Mme Florence JARDIN - Présidente M. Stéphane ALLOUCH - M. Frankie ANGEBAULT - Mme Sylvie AUBERT - M. Jean-Charles AUZANNEAU - M. Emmanuel BAZILE - Mme Lisa BELLUCO - 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. Laurent LUCAUD - M. Romain MIGNOT - Mme Isabelle MOPIN - 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 - Membres du bureau Mme Samira BARRO-KONATÉ - Mme Martine BATAILLE - M. Gérard BENOIST - Mme Sonia BENNANI - M. François BLANCHARD - M. Joël BLAUD - Mme Élodie BONNAFOUS - M. Anthony BROTTIER - M. Christophe CHAPPET - M. Bernard CHAUVET - M. Jean-Michel CHOISY - Mme Karine DANGRÉAUX-HENIN - M. Guy DAVIGNON - Mme Nathalie DESJARDINS - M. Pascal FAIDEAU - M. Kévin GOMEZ - Mme Pascale GUITTET - M. Frédéric JARRY - M. Olivier KIRCH - M. Jean-Louis LEDEUX - M. Frédéric LÉONET - Mme Maguy LUMINEAU - M. Bernard MAUZÉ - M. Philippe PRIOUX - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - M. Pierre-Étienne ROUET - M. Arnaud ROUSSEAU - M. Théo SAGET - Mme Sylvie SAP - M. Bruno VIVIER les conseillers communautaires</p>
----------	----	---

Absents	20	<p>M. Éric GHIRLANDA - M. Gilles MORISSEAU - Mme Béatrice VANNESTE Membres du bureau Mme Béatrice BEJANIN - M. Aurélien BOURDIER - M. Vincent CHENU - M. Alain CLAEYS - M. Serge COUSIN - M. Ludovic DEVERGNE - Mme Nelly GARDA-FLIP - Mme Carine GILLES - M. Gérard HERBERT - M. Sébastien LÉONARD - Mme Zoé LORIOUX - - CHEVALIER - M. Jean-Luc MAERTEN - M. Nicolas RÉVEILLAULT - Mme Julie REYNARD - M. Christian RICHARD - M. Antoine SUREAUD - Mme Claude THIBAUT les conseillers communautaires</p>
---------	----	---

Mandats	10	Mandants	Mandataires
		Mme Alexandra BESNARD Mme Coralie BREUILLÉ-JEAN Mme Ombelyne DAGICOUR M. Rafael DOS SANTOS CRUZ Mme Julie FONTAINE Mme Monique HERNANDEZ Mme Solange LAOUDJAMAÏ Mme Léonore MONCOND'HUY M. Jérôme NEVEUX M. Kentin PLINGUET	M. Aloïs GABORIT Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAUT M. Stéphane ALLOUCH M. Robert ROCHAUD Mme Alexandra DUVAL M. François BLANCHARD M. Anthony BROTTIER M. Jean-Louis FOURCAUD M. Guy DAVIGNON M. Laurent LUCAUD

Observations	<p>L'ordre de passage des délibérations : 1 à 18, 104 à 105, 109 à 116, 83, 86 à 87, 89, 19 à 20, 40 à 42, 91, 27, 21 à 26, 28 à 39, 43 à 82, 84 à 85, 88, 90, 92 à 95, 97 à 103 et de 106 à 108. La délibération 96 est retirée.</p> <p>Retour de M. Charles REVERCHON-BILLOT.</p> <p>Sortie de François BLANCHARD (mandataire de Mme Monique HERNANDEZ).</p> <p>Est sortie Mme Isabelle MOPIN.</p> <p>Départs de Mme Claude THIBAUT et MM. Alain CLAEYS, Éric GHIRLANDA, Sébastien LÉONARD, Jean-Luc MAERTEN et Kentin PLINGUET qui donne pouvoir à M. Laurent LUCAUD.</p>
--------------	--

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

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

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L 302-1 et suivants et R. 302-1 et suivants,

Vu la délibération n° 2019-0630 du Conseil communautaire du 6 décembre 2019 approuvant le Programme local de l'habitat 2019-2024 de Grand Poitiers Communauté urbaine,

Vu la délibération n° 2020-0542 du Conseil communautaire du 12 mars 2021 relative au bilan de l'année 2020 du Programme local de l'habitat 2019-2024.

Approuvé par délibération du 6 décembre 2019, le Programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 de Grand Poitiers doit, aux termes de l'article L 302-3 du Code de la construction et de l'habitation, faire l'objet d'un bilan annuel soumis à l'organe délibérant de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Le premier bilan de l'année 2020 a été adopté lors du Conseil communautaire du 12 mars 2021. À ce stade, il n'avait pas encore été créé de Comité local de l'habitat (CLH), groupe de pilotage prévu à l'action 1 du PLH, chargé :

- de suivre la mise en œuvre des actions du document
- de proposer les actions à lancer en prévision du prochain bilan annuel
- de formuler des propositions éventuelles d'évolutions, à l'aune des résultats affichés au sein du bilan.

La création de ce CLH a été actée en Conférence des maires du 8 juillet 2021. Réuni pour la première fois le 8 octobre 2021, ce dernier a proposé le lancement de plusieurs actions à mener ces prochains mois jusqu'à la réalisation du bilan à mi-parcours, « triennal ». La liste des chantiers proposés résulte notamment :

- des constats ressortis du bilan de l'année 2021 sur les grands thèmes d'intervention du PLH (pilotage de la démarche, enjeux sur le peuplement, sur la réhabilitation, la production, ou bien encore relatif à l'approche qualitative des projets menés sur le territoire)
- du calendrier prévisionnel inclus dans le PLH concernant la mise en œuvre de son programme d'actions, tenant notamment compte de l'échéance de certaines actions nécessitant de questionner leur renouvellement
- de l'articulation temporelle avec plusieurs projets menés parallèlement (élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal, Appels à manifestation d'intérêt (Ami) du Logement d'abord ou encore Sobriété foncière).

Au regard de ces éléments, la conclusion du bilan annexé à la présente délibération détaille plusieurs actions à lancer, conforter ou poursuivre en prévision du bilan triennal. Les différents chantiers listés visent à décliner le programme d'actions du PLH, et répondent en cela aux objectifs qu'il porte sur les grands thèmes précités.

Après examen de ce dossier, il vous est proposé :

- **d'adopter le bilan de l'année 2021 du Programme local de l'habitat (PLH), tel qu'annexé à la présente délibération**
- **d'afficher la présente délibération au siège de Grand Poitiers Communauté urbaine et dans les mairies des 40 communes membres, durant un mois et d'insérer une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R. 302-12 et 13 du Code de la construction et de l'habitat. La délibération sera publiée au Recueil des actes administratifs mentionné aux articles R. 5211-41 et R. 5211.47 du Code général des collectivités territoriales**
- **de mettre à la disposition du public le bilan 2021 du PLH, au siège de Grand Poitiers Communauté urbaine et aux mairies des 40 communes membres**
- **de transmettre la présente délibération à la Préfète de la Vienne**
- **d'imputer les dépenses correspondantes aux articles 6231 et 6236 du budget Principal**
- **d'autoriser Madame la Présidente ou son représentant à signer tout document à intervenir sur**

ce sujet.

POUR	59	
CONTRE	0	
Abstention	4	M. Anthony BROTTIER, Mme Pascale GUITTET, Mme Solange LAOUDJAMAÏ, M. Pierre-Étienne ROUET.
Ne prend pas part au vote	3	M. François BLANCHARD, Mme Monique HERNANDEZ, Mme Isabelle MOPIN.

Pour la Présidente,



RESULTAT DU VOTE

Adopté

Affichée le	17 décembre 2021
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	28 décembre 2021
Date de réception en préfecture	15 décembre 2021
Identifiant de télétransmission	086-200069854-20211210-153364-DE-1-1

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

Bilan 2021 du Programme Local de l'Habitat de Grand Poitiers

Introduction

Le PLH de Grand Poitiers a été approuvé le 6 décembre 2019. Le premier bilan annuel réalisé en application de l'article L 302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) a été adopté lors du Conseil Communautaire du 12 mars 2021. A ce stade, il n'avait pas encore été créé de Comité Local de l'Habitat, Groupe de Pilotage chargé :

- du suivi de la mise en œuvre des actions du Programme Local de l'Habitat (PLH),
- de la proposition du lancement de nouvelles actions,
- et de la formulation de propositions éventuelles d'évolutions, notamment à l'aune des résultats affichés au sein du bilan.

La création de ce Comité a été actée en Conférence des Maires du 8 juillet 2021. Il s'est réuni pour la première fois le 8 octobre 2021, pour analyser le bilan ci-dessous présenté, incluant, pour chaque thème du PLH (gouvernance, peuplement, réhabilitation, offre nouvelle et démarche de qualité des projets), des perspectives et réflexions proposées d'être menées dans les prochains mois. Celles-ci ont été déterminées en fonction des conclusions ressorties de ce second bilan et des éléments prévisionnels de calendrier actés dans le PLH et confirmés dans le 1^{er} bilan annuel. La liste synthétique des chantiers potentiels est détaillée en conclusion du présent bilan.

Pour plus de visibilité quant à l'avancement des actions du PLH, chaque partie du bilan détaille, par le biais d'un tableau au début de chacune d'elle, l'état d'avancement des actions relevant de ses objectifs, selon le code couleur suivant :

Etat de l'action	Couleur associée
En continu/à conforter	
En cours	
A lancer en perspective du bilan triennal	
Lancement à étudier suite au bilan triennal	

SOMMAIRE

BILAN 2021 DU PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT DE GRAND POITIERS	1
INTRODUCTION	1
PORTRAIT ACTUALISE DE L’HABITAT	5
A. Le maintien de la part existante de Poitiers dans la population totale	5
B. Une inégale répartition de la croissance démographique sur les 40 communes	5
C. Une concentration des logements locatifs sociaux à Poitiers et les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)	7
D. Un taux de logement locatif social variable selon les communes « SRU ». 8	
AFFIRMER LE CONFORTEMENT DU PILOTAGE ET DU SUIVI DE LA POLITIQUE LOCALE DE L’HABITAT PAR GRAND POITIERS	10
E. Grand Poitiers, Chef de file de la politique de l’habitat sur son territoire... 10	
1. Une montée en puissance progressive de l’Observatoire de l’Habitat et de l’Urbanisme, comme outil d’analyse et d’aide à la décision	10
2. La création ou la poursuite de l’animation d’instances stratégiques pilotées par Grand Poitiers	12
3. Un renouvellement de la délégation des aides à la Pierre	12
F. Un acteur identifié par les partenaires locaux, régionaux et nationaux	12
VEILLER A L’ENJEU D’EQUILIBRAGE DU PEUPEMENT	14
G. En matière de peuplement, des résultats en demi-teinte	15
4. Une légère amélioration de la mixité au global, avec une différenciation nette entre les QPV et les secteurs/communes en dehors	15
5. Une augmentation et paupérisation de la demande à prendre en compte	17

H.	La mise en œuvre ou le confortement d’outils pour orienter le peuplement.....	18
6.	Les actions sur le parc de logements et l’environnement urbain	18
7.	Les leviers complémentaires mis en œuvre agissant sur le peuplement	18
8.	Une prise en compte des besoins spécifiques	19
9.	Un accompagnement étroit des demandeurs assuré par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social (PPGD)	20

POURSUIVRE LA DYNAMIQUE ENLENCHEE DE REHABILITATION DU PARC **21**

I.	Une dynamique de réhabilitation du parc social en cohérence avec les objectifs du PLH	22
10.	Depuis 2020, une centaine de réhabilitations hors NPNRU subventionnées par Grand Poitiers	22
11.	Aux Couronneries, le maintien d’un rythme de réhabilitations prévu au NPNRU en cohérence avec les objectifs du PLH	23
J.	La définition d’une stratégie d’ampleur d’intervention sur le parc privé....	24
12.	Une stratégie définie à l’échelle de Grand Poitiers, faisant suite à l’OPAH – RU achevée fin 2020	24

CONFORTER UNE DYNAMIQUE DE PRODUCTION S’ARTICULANT PLEINEMENT AVEC LES OBJECTIFS DU PLH **26**

K.	Une captation de la dynamique de production par la ville centre et les communes périurbaines.....	27
L.	Une programmation de logements sociaux en augmentation depuis 2 ans, concentrée sur les communes « SRU ».....	29
13.	Des écarts concernant les programmations par rapport aux objectifs des CUS	29
14.	Une concentration de la programmation vers les communes en déficit SRU	30
15.	Une situation inégale des communes « SRU » au regard des conclusions du bilan triennal	31
16.	Une part prédominante de PLUS-PLAI dans les programmations 2020 – 2021	33
17.	Des difficultés à développer le parc de logements locatifs sociaux privés	35
18.	Un « encadrement » des ventes HLM restant à structurer	36
19.	Sur la période 2020-2021, 31% de logements mis en chantier ou livrés localisés en renouvellement urbain	36

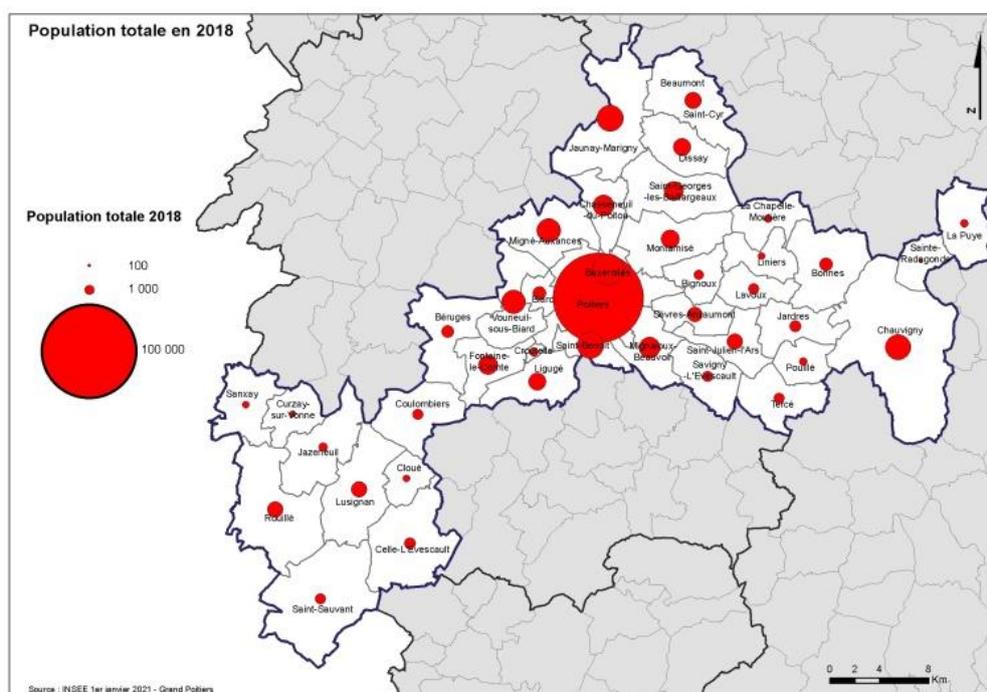
20.	A contrario, sur la même période, des programmations de logements essentiellement localisées en extension	36
M.	Les critères d'éligibilité à l'exemption « SRU » pas totalement acquis	37
21.	Le mécanisme d'exemption « SRU »	37
22.	A priori, certains critères au fondement de l'exemption qui ne seraient pas acquis pour la prochaine période 2023-2025	38
	UNE APPROCHE VOLONTAIREMENT QUALITATIVE DES PROJETS	40
23.	Une mise en œuvre continue du projet du NPNRU	40
24.	Plusieurs initiatives menées sur la ville de Poitiers	41
25.	Des projets structurants confortés à l'échelle de Grand Poitiers	41
	CONCLUSION.....	42

PORTRAIT ACTUALISE DE L'HABITAT

A. Le maintien de la part existante de Poitiers dans la population totale

La ville centre de Poitiers représentait, au 1^{er} janvier 2018, 30% de la population du territoire de Grand Poitiers (même part qu'en 2013).

En complément, quelques communes disposent d'une population assez conséquente (plus de 6000 habitants), eu égard au poids démographique de la majorité des 40 communes de Grand Poitiers : Buxerolles (10 180 habitants en 2018), Jaunay-Marigny (7 842), Saint-Benoît (7 513), Chauvigny (7 159), Migné-Auxances (6 243), ou encore Vouneuil-sous-Biard (6 114). Les communes de plus de 6 000 habitants représentent plus de 44,5% de la population de Grand Poitiers.



B. Une inégale répartition de la croissance démographique sur les 40 communes

Le PLH projette 0,6% de croissance annuelle sur la période 2019-2024. La dynamique constatée sur la dernière période disponible (2013-2018) est plutôt de 0,43%, mais avec une répartition territorialisée différente de celle projetée par le PLH. Une certaine vigilance doit présider à la comparaison des données analysant le réel par rapport aux objectifs, dans la mesure où la période analysée est antérieure à l'entrée en vigueur du PLH, dont la traduction en action de ses objectifs se ressentira avec un temps de décalage par rapport aux données disponibles au moment des évaluations.

Néanmoins, au regard des données mobilisables à ce stade, il est constaté un écart particulièrement important avec les objectifs de croissance du PLH sur les communes aux franges du territoire communautaire et celles à proximité relevant majoritairement de l'ex Mélusin et de l'ex Chauvinois. Sur ces dernières relevant des groupes de communes ci-dessous, il est constaté une décroissance

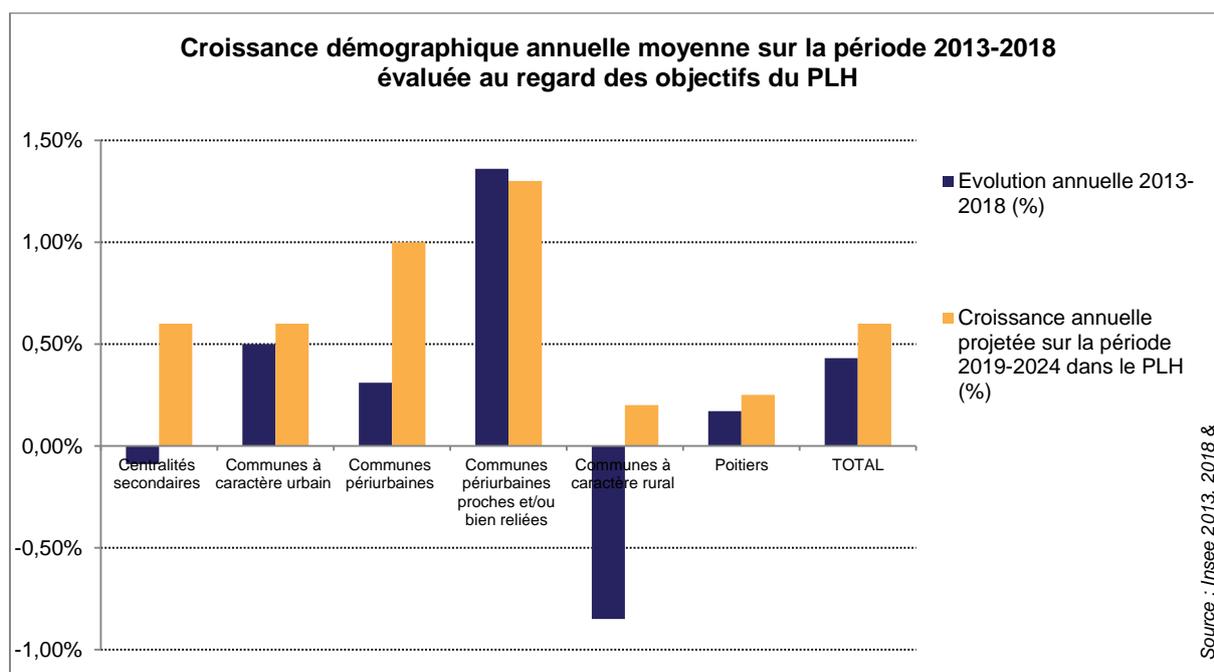
alors que le PLH pose un objectif positif de croissance démographique. Ces constats confortent la tendance observée ces dernières années sur ces communes, résultant de leur éloignement plus ou moins important à la ville centre, sans non plus relever du périurbain bénéficiant d'une certaine dynamique :

- « les communes à caractère rural »¹ (-0.85% constaté contre 0.2% projeté annuellement dans le PLH),
- « les centralités secondaires »² (-0.09% contre 0.6%).

D'une moindre façon, une différence par rapport aux objectifs est également à noter concernant « les communes périurbaines »³ (0.31% contre 1%).

A contrario, d'autres communes bénéficiant d'une certaine proximité à la ville centre et dans une logique de desserrement par rapport à celle-ci, s'inscrivent dans une dynamique plus ou moins cohérente avec les projections du PLH :

- « les communes à caractère urbain »⁴ (0.5% contre 0.6% projeté),
- « les communes péri-urbaines proches et/ou bien reliées »⁵ (1.36% contre 1,3% dans le PLH)
- la commune de Poitiers (0.17% contre 0.25%).



¹ Curzay-sur-Vonne, Jazeneuil, La Puye, Sainte-Radégonde, Saint-Sauvant et Sanxay.

² Chauvigny, Lusignan et Rouillé.

³ Beaumont-Saint-Cyr, Bonnes, Celle-L'Evescault, La Chapelle-Moulière, Cloué, Coulombiers, Dissay, Jardres, Lavoux, Liniers, Pouillé et Tercé.

⁴ Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Jaunay-Marigny, Migné-Auxances et Saint-Benoît.

⁵ Béruges, Biard, Bignoux, Croutelle, Fontaine-le-Comte, Ligugé, Mignaloux-Beauvoir, Montamisé, Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Saint-Julien-l'Ars, Savigny-L'Evescault, Sèvres-Anxaumont et Vouneuil-sous-Biard.

C. Une concentration des logements locatifs sociaux à Poitiers et les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

Au 1^{er} janvier 2020, le parc de logements sociaux de Grand Poitiers comprend 16 539 logements ordinaires, dont 16 125 sont proposés à la location, soit 17% des résidences principales. Ajoutés à cela les logements privés conventionnés et les autres biens relevant du décompte de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains – SRU⁶, 21 059 biens sont dénombrés sur le territoire de Grand Poitiers, soit 22,2% des résidences principales⁷.

Part des différents types de biens intégrés au calcul de l'objectif SRU à l'échelle de Grand Poitiers (selon l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation)

<i>Données DDT 86, au 1er janvier 2021</i>	Logements locatifs des organismes HLM	Logements foyers type résidences sociales, etc	Autres logements conventionnés APL	Lits des logements foyers de personnes âgées, handicapées, ..., lits et places des centres d'hébergement etc	Total
Biens "SRU"	16551	2353	1711	444	21059
Répartition en %	79%	11%	8%	2%	100%

76,5% des logements locatifs sociaux (hors autres biens « SRU ») sont localisés à Poitiers. La majorité de ces logements (67%) est cependant concentrée au sein des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et ex-Zones Urbaines Sensibles : les Couronneries, Beaulieu, Bel Air, Bellejouanne, Trois Cités et Saint-Eloi.

A l'inverse, comme attesté dans le graphique ci-après, certains quartiers plus attractifs, où les délais d'attributions sont plus longs que la moyenne communale et la demande de logements sociaux est forte, disposent d'un volume et d'un taux de logements locatifs sociaux faibles. C'est le cas des secteurs « Faubourg Ouest », Montbernage-Pont neuf, et d'une moindre façon du « centre-ville » et de « la Gibauderie ».

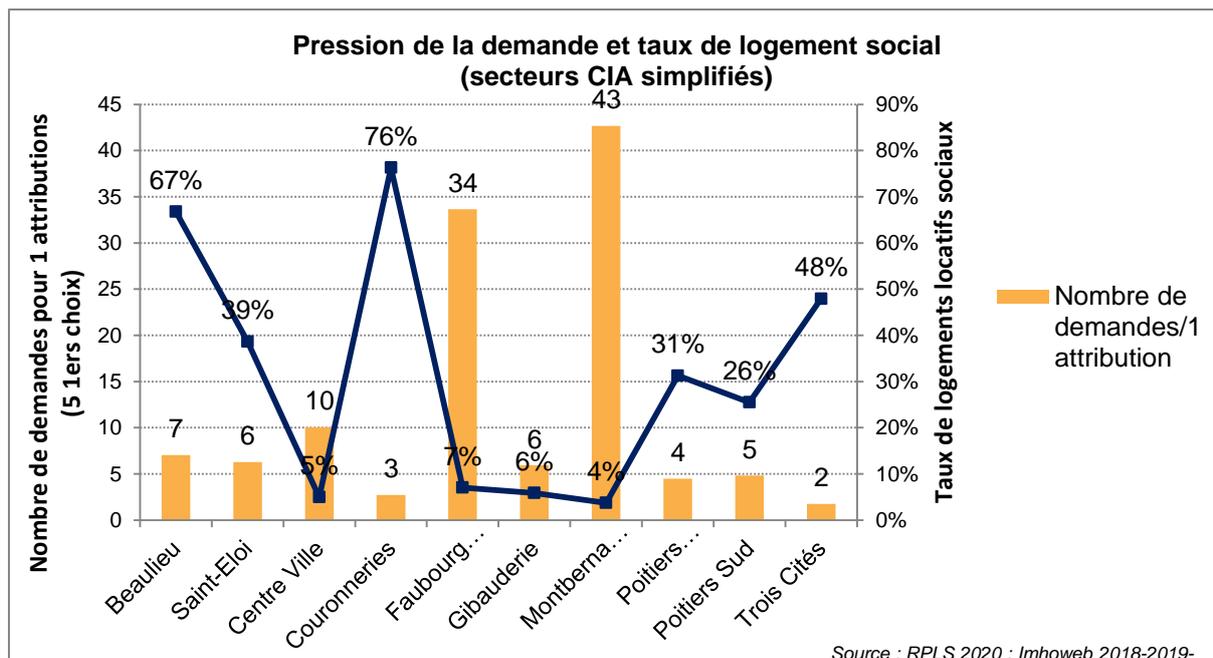
Sur la ville de Poitiers, le PLH projette la production d'un nombre annuel moyen de 302 logements sociaux. Il s'agit, par ce volume⁸, de maintenir un taux aux alentours de 30% (contre 31,9% constaté en 2017, 32,2% en 2019 et 33,5% en 2020⁹). Sur cette commune, les programmations de logements locatifs sociaux pourraient tenir compte des constats précités pour favoriser l'orientation d'une production sur des secteurs peu dotés par ailleurs attractifs.

⁶ Sur le sujet abordé dans cette partie, les objectifs de cette Loi sont déclinés dans l'article L 305-5 du Code de la construction et de l'Habitation – CCH.

⁷ Source DDT 86 – données au 1^{er} janvier 2021.

⁸ Le volume résulte d'une moyenne entre la fourchette basse et haute inscrite à l'action 7 du PLH ; la proposition d'une fourchette vise à adapter la production sociale en fonction de la dynamique de production totale.

⁹ Source Direction Départementale de la Vienne.



D. Un taux de logement locatif social variable selon les communes « SRU »

Le PLH met en évidence des écarts plus ou moins forts des communes « SRU » par rapport au taux de 20%, qui correspond à l'objectif fixé en 2025 pour les communes de plus de 3500 habitants.

Comme l'atteste le graphique ci-dessous, entre le 1^{er} janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2020, la part des logements locatifs sociaux dans le volume des résidences principales a augmenté sur la grande majorité des communes, à l'exclusion de quatre d'entre elles, pour lesquelles il est soit constaté une diminution (Chauvigny - 0.8% et Saint-Georges-Lès-Baillargeaux - 0,1%), ou bien une stagnation (Fontaine-le-Comte et Montamisé). Le taux de logements locatifs sociaux diminue également sur la commune de Dissay (-0.2%), qui avec 3286 habitants d'après les dernières données disponibles¹⁰, se rapproche du seuil d'application de la loi « SRU ».

¹⁰ Donnée Insee au 1er janvier 2018.

Commune <i>Source : DDT, 01/01/2020, communes SRU</i>	Taux logements sociaux 01/01/17	Taux logements sociaux 01/01/20	Evolution 17-20 en points de %
Poitiers	31,9%	33,5%	1,6%
Chasseneuil-du-Poitou	23,2%	24,9%	1,7%
Buxerolles	18,7%	19,2%	0,4%
Chauvigny	17,3%	16,5%	-0,8%
Saint-Benoît	13,8%	14,0%	0,2%
Jaunay-Marigny	13,3%	14,4%	1,1%
Migné-Auxances	12,6%	13,3%	0,6%
Mignaloux-Beauvoir	11,8%	13,3%	1,5%
Saint-Georges-lès- Baillargeaux	10,8%	10,7%	-0,1%
Vouneuil-sous-Biard	7,2%	7,5%	0,3%
Fontaine-le-Comte	7,1%	7,1%	0,0%
Montamisé	6,8%	6,7%	0,0%
Commune non concernée mais proche de 3500 habitants			
Ligugé	3,8%	4,0%	0,1%
Dissay	9,9%	9,7%	-0,2%

Le taux de logements locatifs sociaux sur les autres communes se situe en moyenne au 1^{er} janvier 2020 à 6,5% ; il varie fortement suivant les communes, notamment celles sur lesquelles le PLH fixe des objectifs figurant dans le tableau ci-dessous. Pour ces dernières, l'évolution négative constatée entre 2017 et 2020 doit pouvoir être « corrigée » par une orientation des programmations de logements sociaux confortant une croissance du parc permettant d'atteindre les objectifs fixés dans le PLH à l'horizon 2035.

Autres communes avec objectifs	Taux logements sociaux 01/01/17	Taux logements sociaux 01/01/20	Evolution 17-20 en points de %
Biard	12,9%	10,1%	-2,8%
Saint-Julien-l'Ars	4,2%	5,8%	1,7%
Sèvres-Anxaumont	14,5%	14,1%	-0,4%
Lusignan	17,3%	17,4%	0,1%
Rouillé	7,8%	7,7%	0,0%
Beaumont Saint-Cyr	3,6%	3,8%	0,1%
Communes ciblées en fonction des opportunités			
Béruges	1,1%	1,0%	-0,1%
Bignoux	7,7%	7,9%	0,2%
Bonnes	3,7%	3,4%	-0,3%
Celle-Lévescault	5,1%	5,2%	0,1%
La Chapelle-Moulière	0,0%	0,0%	0,0%
Cloué	7,4%	7,8%	0,4%
Coulombiers	4,2%	4,6%	0,4%
Croutelle	1,0%	1,1%	0,1%
Curzay-sur-Vonne	6,0%	7,2%	1,2%
Jardres	1,8%	2,2%	0,5%
Jazeneuil	4,8%	5,2%	0,3%
Lavoux	2,4%	2,5%	0,1%

AFFIRMER LE CONFORTEMENT DU PILOTAGE ET DU SUIVI DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT PAR GRAND POITIERS

Parties du bilan	Sous-parties du bilan	Actions associées du PLH	Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action
Grand Poitiers, chef de file de la politique de l'habitat sur son territoire	Une montée en puissance progressive de l'Observatoire de l'Habitat et de l'Urbanisme, comme outil d'analyse et d'aide à la décision	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	Objectif 1 – Améliorer la connaissance du territoire, de ses caractéristiques, ses évolutions, etc Objectif 2 – Analyser la pertinence, l'efficacité et l'efficience des politiques publiques mises en œuvre dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme
	La création ou la poursuite de l'animation d'instances stratégiques pilotées par Grand Poitiers	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	Objectif 1 - Renouveler la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah Objectif 3 – Mettre en place les instances de pilotage du PLH et de dialogue avec les partenaires Objectif 4 – Contractualiser avec les partenaires sur leur implication dans la mise en œuvre des actions du PLH Objectif 5 – être reconnu commun interlocuteur privilégié de l'Etat, des bailleurs sociaux, etc
	Un renouvellement de la délégation des aides à la pierre		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
Un acteur identifié par les partenaires locaux, régionaux et nationaux	NC		Objectif 2 – Participer activement aux réseaux régionaux et nationaux

E. Grand Poitiers, Chef de file de la politique de l'habitat sur son territoire

1. Une montée en puissance progressive de l'Observatoire de l'Habitat et de l'Urbanisme, comme outil d'analyse et d'aide à la décision

Le champ des traitements et analyses couvert par cette mission d'observation est extrêmement large et s'étoffe au gré des mois qui s'écoulent : il s'étend à tous les indicateurs de suivi de la politique de l'habitat déclinée dans les actions du PLH et dans un futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), dont la délibération de prescription a été adoptée au Conseil communautaire du 25 juin 2021.

Une structuration de l'Observatoire se met en effet progressivement en place, avec un élargissement continu des données investiguées et analysées. Les travaux lancés en 2021 visent notamment :

- l'observation de l'habitat jeune avec un partenariat esquissé avec l'URHAJ afin d'appréhender cette dimension à l'échelle de Grand Poitiers,
- le suivi des projets portés par la promotion immobilière sur Poitiers,
- l'exploitation de la Demandes de Valeurs Foncières (DVF) pour le suivi des prix de l'immobilier,
- l'exploitation des données des bailleurs (Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS), enquête sortants) et du système d'enregistrement de la demande de logement social (Imhoweb),
- la méthodologie visant à définir la tache urbaine afin, par la suite, d'être en mesure de qualifier les programmes d'habitat au regard de leur localisation géographique et leur contribution au Zéro Artificialisation Nette,
- Dans le cadre des AMI Sobriété Foncière et Logement d'Abord, des diagnostics vont être conduits en 2021-2022 dont les données alimenteront l'observation sur les gisements fonciers et le Logement d'Abord,
- la compilation et la structuration des données internes et libres, propres aux diagnostics territoriaux (INSEE, SITADEL, etc), qui serviront à alimenter les différentes pièces du futur PLUi, et l'évaluation du PLH,
- la formalisation d'un partenariat avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement 86, visant, dans un premier temps, à définir d'ici la fin de l'année 2021, les éléments d'une méthodologie permettant d'étudier les loyers du parc privé dont l'étude serait lancée dès 2022. Les données récoltées dans ce cadre participeront à structurer la partie « habitat » de l'Observatoire.

L'observatoire doit être pensé de manière à ce que l'ensemble de ces thématiques soient articulées entre elles pour dégager une vision la plus exhaustive possible sur l'habitat et l'urbanisme. Les résultats et analyses qui en sont issus ont vocation à être partagés auprès des partenaires et acteurs par le biais de différents supports (données brutes, études, bilans...).

Perspectives :

En application de la loi Climat et Résilience adoptée le 20 juillet 2021, il est à attendre un renforcement des missions dévolues aux Observatoires de l'Habitat et du Foncier, adossés aux PLH¹¹. Les données attendues d'être produites dans ce cadre doivent être structurées au plus tard dans les trois années après que le PLH ait été rendu exécutoire, soit avant le mois de décembre 2022. Le bilan triennal sera l'occasion de faire le point sur la prise en compte anticipées des objectifs de la Loi, sachant que l'élaboration parallèle du PLUi contribuera fortement à enrichir le volume des données compilées et les analyses en résultant, en lien avec l'urbanisme et l'habitat.

¹¹ En application de l'article 49 bis de la Loi Climat et Résilience, les Observatoires ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible, en s'appuyant en particulier sur différents types de recensement restant à configurer en prévision du bilan triennal du PLH. Ces recensements concernent : les friches constructibles, les locaux vacants, les secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée, des surfaces potentiellement réalisables par surévaluation des constructions existantes dans des secteurs à enjeux préalablement définis par l'EPCI, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans les secteurs urbanisés et dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques. L'analyse prend en compte les inventaires des ZAE. Les Observatoires rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation. Le bilan annuel du PLH comporte, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du PLH et les résultats de l'exercice écoulé.

2. La création ou la poursuite de l'animation d'instances stratégiques pilotées par Grand Poitiers

L'assise de Grand Poitiers est confortée par le pilotage et l'animation de plusieurs Instances existantes ou créées en 2021, en lien avec les orientations stratégiques territorialisées en matière d'habitat déclinées du PLH.

Parmi les instances existantes, réunies à échéances plus ou moins régulières, il convient de citer les suivantes :

- Les réunions de suivi des programmations avec les bailleurs sociaux et les élus et services de Grand Poitiers (trimestrielles),
- Les comités de pilotage en lien avec les différentes politiques publiques (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine des Couronneries, Cœur de Ville, Zones d'Aménagement Concertées de compétence communale, Projet de renouvellement de la Gare de Poitiers, Petites villes de demain, etc)
- Les réunions institutionnalisées avec EKIDOM, de suivi de l'avancement des projets du bailleur : sur la requalification, la production dans le cadre ou non du NPNRU avec l'objectif d'instaurer une discussion le plus en amont possible des esquisses visant à évaluer la prise en compte des objectifs politiques, notamment traduits dans le PLH,
- La Conférence Intercommunale du Logement le 7 juillet 2021 et à venir en novembre 2021.

Parmi les instances créées en 2021, il convient de citer les suivantes :

- Le comité de pilotage de suivi du Plan Logement d'Abord, installé en juin 2021,
- Les comités opérationnels et des parties prenantes en lien avec la sélection de Grand Poitiers comme Territoire Pilote de Sobriété Foncière, instaurés par délibération de Grand Poitiers en juin 2021,
- Le comité de pilotage de suivi du PLH, créé en Conférence des Maires du 8 juillet 2021.

3. Un renouvellement de la délégation des aides à la Pierre

La délégation des aides à la Pierre est confiée par l'Etat dès lors que l'EPCI compétent en matière d'habitat la sollicite. En 2021, Grand Poitiers a fait acte de candidature afin de poursuivre ces missions pour le compte de l'Etat pour la période 2022-2027, avec une mise en œuvre effective au 1^{er} janvier 2022.

F. Un acteur identifié par les partenaires locaux, régionaux et nationaux

En lien avec son positionnement comme Chef de file de la politique de l'habitat, Grand Poitiers est en lien constant avec de nombreux acteurs dont elle participe à alimenter et orienter les réflexions pour favoriser leur inscription dans l'esprit du PLH.

Ainsi, dans le cadre de la révision du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, Grand Poitiers est identifié comme un interlocuteur clé

de la démarche (participation à un entretien préalable à la révision du document aux côtés d'un cercle restreint d'autres acteurs, invitation à deux séminaires en septembre 2021 visant d'une part à mieux qualifier les publics du Plan et à déterminer les actions à mener à destination de ces publics).

La sélection de Grand Poitiers aux récents Appels à Manifestation d'Intérêt – AMI – ou Appels à Projets (Territoire de mise en œuvre accélérée Logement d'Abord, Territoire Pilote de Sobriété foncière), amplifiera les interactions avec des acteurs clés du territoire impliqués dans leur mise en œuvre, et notamment : les services déconcentrés de l'Etat, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, et plus largement les différents acteurs de l'aménagement et/ou de l'habitat (associations, bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs, etc).

A l'échelon national ou régional, Grand Poitiers poursuit son implication dans ces instances et réseaux :

- Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (qui cette année s'est déjà réuni à plusieurs reprises : en séance plénière du 2 mars 2021, lors d'un Bureau le 8 avril 2021, en Commissions du 4 mai et du 8 juillet 2021),
- Les groupes de travail sur l'habitat organisés par l'ADCF/France Urbaine (environ un tous les 2 mois),
- Les rencontres organisées annuellement dans le cadre de l'Anah, de l'ANRU réunissant les collectivités partenaires.

A l'échelon départemental et local :

- Les Commissions d'attribution des logements des trois bailleurs sociaux (réunies une fois toutes les deux semaines pour chacun),
- Les réunions de la commission de Réservation Préfectorale, qui se réunit environ deux fois par mois
- Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, qui se réunit une fois par mois
- Pole Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne, qui se regroupe trimestriellement.

De plus, en 2021, les services de Grand Poitiers ont été sollicités par différents acteurs pour alimenter plusieurs réflexions, et notamment les suivantes, traduites par l'organisation d'entretiens :

- Pour la rédaction d'un guide méthodologique relatif à la qualification du parc social, au sein duquel Grand Poitiers serait cité comme exemple concernant sa stratégie de peuplement traduite dans la CIA, pilotée par l'Union Sociale pour l'Habitat,
- Pour participer à alimenter le projet stratégique de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine défini pour les années à venir, piloté par l'URHLM.

VEILLER A L'ENJEU D'EQUILIBRAGE DU PEUPLEMENT

Adoptée le 6 décembre 2019, la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) constitue le document support des orientations stratégiques en matière de peuplement. Elle traduit différents objectifs réglementaires et contient, au-delà, trois types d'orientations (peuplement, environnement urbain et parc de logements) à l'échelle de 48 secteurs couvrant tout le territoire communautaire. Il s'agit par ces orientations, de viser un certain équilibre de peuplement dans l'objectif d'une plus grande mixité sociale. Les éléments de bilan de cette CIA sont présentés annuellement en Conférence Intercommunale du Logement. Un bilan plus poussé « triennal » est à prévoir pour l'année 2022.

Parties du bilan	Actions associées du PLH	Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action
En matière de peuplement, des résultats en demi-teinte	Action 13 : Faire vivre la politique d'attribution de logements sociaux au service d'une politique de peuplement	Objectif 1 – Affirmer le rôle de Grand Poitiers en matière de pilotage et de stratégie de la politique d'attribution de logements sociaux
		Objectif 2 – Définir et mettre en place les outils permettant l'atteinte des objectifs de la CIA
La mise en œuvre ou le confortement d'outils pour orienter le peuplement	Action 14 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement pour tous	Objectif 1 – Poursuivre les actions en matière de la gestion de la demande de logement social
		Objectif 2 – Lancer la réflexion devant aboutir à moyen terme à une nouvelle politique des loyers dans le parc social
		Objectif 3 – Poursuivre le soutien aux associations œuvrant dans l'accompagnement des ménages sur les questions d'accès au logement, etc
	Action 15 – Diversifier l'offre pour diversifier le peuplement	Objectif 2 – Développer et territorialiser une offre de logements locatifs sociaux abordables financièrement pour les ménages modestes et les publics en difficulté
		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
		Objectif 6 – répondre aux besoins des jeunes et des étudiants
		Objectif 7 – Répondre aux besoins en logements adaptés des personnes âgées

G. En matière de peuplement, des résultats en demi-teinte

4. Une légère amélioration de la mixité au global, avec une différenciation nette entre les QPV et les secteurs/communes en dehors

Des éléments assez poussés concernant l'atteinte des objectifs quantitatifs réglementaires et qualitatifs issus des orientations territorialisées de la CIA ont été présentés en Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du 7 juillet 2021.

Les objectifs pour chaque bailleur ne sont pas encore atteints. Toutefois, la tendance est à une progression continue des attributions de logements aux ménages du 1^{er} quartile de revenus hors Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), ce qui démontre les efforts réalisés, notamment par EKIDOM et IAA au regard du tableau ci-dessous, pour y parvenir. Il convient de souligner la contribution particulièrement importante d'Habitat de la Vienne à partir de son parc situé aux Téléports du Futuroscope, pour lequel il convient d'être attentif à revenir aux objectifs souhaités.

Organisme HLM	2019	2020	2021 (1er semestre)	Objectifs CIA
EKIDOM	15%	16%	17%	23%
HDLV (futuroscope)	57%	68%	82%	57%
HDLV (hors futuroscope)	9%	18%	11%	22%
IAA	9%	13%	18%	25%

Source : Imhoweb

L'évaluation des fiches territoriales de la CIA¹² fait apparaître une situation contrastée permettant de distinguer l'analyse dans les QPV et en dehors. Sur les communes au peuplement « équilibré », la CIA met tout d'abord en évidence une augmentation des attributions aux ménages précaires, ce qui conforte l'atteinte de ses objectifs territorialisés sur les secteurs considérés. Ces constats permettent de conclure à la limitation des phénomènes de polarisation sur les QPV, tout en maintenant un équilibre par classe de revenus dans ces territoires. Dans cet objectif, pour les territoires ou communes concernés ci-dessous référencés, la part des ménages occupants aux ressources limitées pourrait être maintenue ou confortée au regard de la tendance récente observée.

¹² Cette évaluation mobilise les deux sources de données Occupation du Parc Social (OPS) et Imhoweb. La fiabilité des données de la base OPS doit être confortée pour une analyse pertinente plus détaillée des données permettant d'évaluer l'évolution du peuplement.

SECTEURS CIA - HORS POITIERS	Occupants du parc social	Attributaires d'un logement social	Volume des attributions 2019-2020
	% Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS (estim)		
	2016	2019-2020	
BIARD	33,3	47,8	23
DISSAY	37,7	78,9	19
FONTAINE-LE-COMTE CROUTELLE	30,9	51,8	56
JAUNAY-MARIGNY	41,1	64,3	42
LIGUGE	23,4	60,0	10
LUSIGNAN	43,5	50,0	22
MIGNALOUX-BEAUVOIR	36,5	43,5	69
MIGNE-AUXANCES	36,4	64,9	57
MONTAMISE	53,3	50,0	32
NORD BIZAIS-PEPINIERE	45	50,0	20
PREMIERE COURONNE EST	30,8	43,2	37
SAINT-BENOIT	37,9	59,8	97
CHAUVIGNY	24,5	58,6	70
COMMUNES DE L'OUEST	39	46,2	26
VOUNEUIL-SOUS-BIARD	36,9	58,1	31

Source : Occupation du Parc Social 2016 et Imhoweb 2019 – 2020

A l'échelle de Poitiers, il convient de distinguer deux situations :

- Pour les quartiers avec des QPV, où l'objectif fixé prévoit d'orienter les attributions en faveur d'une mixité sociale « par le haut », la part des attributaires avec de très faibles ressources tend à accentuer les constats d'une occupation peu favorable à la diversification du peuplement. La réussite de la stratégie de peuplement est cependant essentielle pour éviter une vacance du parc en QPV, qui pourrait être augmentée par une accentuation des déséquilibres de peuplement. Dans la mesure où les ménages répondant à ce critère sont plus important parmi les demandeurs que parmi les attributaires, il est possible de conclure que les bailleurs tiennent dans la mesure du possible compte, des enjeux de peuplement lors des attributions.
- Pour les autres quartiers de Poitiers globalement, la part des attributaires avec de faibles ressources est globalement supérieure à la part des occupants répondant au même critère, ce qui atteste d'un effort d'orientation des ménages concernés vers ces quartiers.

SECTEURS CIA - POITIERS	Occupants du parc social		Attributaires d'un logement social		SECTEURS CIA - POITIERS	Occupants du parc social		Attributaires d'un logement social	
	% Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS (estim)					% Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS (estim)			
	2016	2019-2020	2016	2019-2020		2016	2019-2020	2016	2019-2020
BEAULIEU	40,4	76,0	GARE TROIS QUARTIERS LES FEUILLANTS	43,1	77,6				
IASSI	33,6	76,7	HOTEL DE VILLE SAINTE-CROIX CATHEDRALE	26,7	NC				
LES TEMPLIERS	44,2	85,8	BLOSSAC SAINT-HILAIRE CARNOT	40,1	66,2				
TOUFFENET - BREUIL-MINGOT	32,7	58,3	BEL-AIR	43,8	68,1				
SAINT-ELOI FRATERNITE	41,8	55,8	DEMI-LUNE REPUBLIQUE	45,5	68,0				
SAINT-ELOI MANDELA	49,8	78,2	BELLEJOUANNE	57,8	71,2				
COURONNERIES-EUROPE	43	74,8	CHILVERT	43,9	55,8				
COURONNERIES-NIMEGUE	52,2	80,6	PRES-MIGNONS POINTE A MITEAU	43,9	52,9				
COURONNERIES PROVENCE	41	70,1	GIBAUDERIE	32,4	59,0				
COURONNERIES ALIENOR D'AQUITAINE	41,5	69,0	QUATRE ROUES LES DUNES						
SAINT-CYPRIEN	52,2	69,7	MONTBERNAGE	42	66,7				
CLOS-GAUTHIER LES SABLES	53,1	75,3	LA PLAINE GANTERIE	49,3	51,7				
GRAND MAISON	35	63,4	FAUBOURG OUEST	44,4	51,6				
LES COURS	32,6	54,5							

Perspectives :

Un travail sur la fiabilisation des données sur l'Occupation du Parc Social (OPS) a déjà été initié et doit être conforté dans les mois à venir, afin d'anticiper le bilan triennal de la CIA, réalisé à une échelle fine minimale des 48 secteurs de ses fiches territoriales. Il s'agit aussi plus globalement de disposer d'éléments fiabilisés sur lesquels s'appuyer pour orienter les stratégies en matière de peuplement.

5. Une augmentation et paupérisation de la demande à prendre en compte

Réfléchir aux attributions n'a de sens que si un intérêt est porté aux demandeurs. L'analyse de la demande souligne :

- Depuis 2019, une croissance annuelle plus forte des demandeurs relativement au volume du parc social,
- Une paupérisation des demandeurs (ceux du 1^{er} quartile ont augmenté de 20% entre 2018 et 2020, quand ceux relevant des autres quartiles de seulement 8%). Par conséquent, la base change, induisant une demande accrue par des ménages en plus grande difficulté. Et ainsi, l'attribution de logements et l'attention portée au 1^{er} quartile et aux QPV sont encore plus fondamentales,
- Ce constat est également renforcé par un taux de rotation dans le parc social en baisse (10% en 2020 contre 13% en 2018).

En parallèle, le porter à connaissance de l'Etat adressé en amont de la révision du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs, met également en évidence une pression croissante sur l'hébergement d'urgence et une augmentation des dossiers à traiter dans les commissions existantes (prévention des expulsions, Droit au Logement Opposable, Réservation Préfectorale). Ces constats sont au fondement de la démarche impulsée sur Grand Poitiers, traduite par la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord ces deux prochaines années. Ces constats doivent également conduire à approfondir la réflexion sur « les besoins » pour répondre au mieux à la demande exprimée.

H. La mise en œuvre ou le confortement d'outils pour orienter le peuplement

6. Les actions sur le parc de logements et l'environnement urbain

Les orientations territorialisées de la CIA mettent en évidence l'action concomitante sur le parc de logements et l'environnement urbain comme levier d'évolution du peuplement sur des secteurs à enjeux sur le moyen terme. Ainsi, les projets de réhabilitation d'ampleur, notamment dans le cadre de mini-opérations de rénovation urbaine, auront vocation à intégrer une dimension réflexive sur le peuplement. Par ailleurs, les bilans annuels de la CIA réalisés parallèlement à l'analyse des profils demandeurs, ont souligné la nécessité d'accentuer la production de logements Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), ce qui est concrètement traduit dans les programmations discutées avec les bailleurs.

Perspectives :

En perspective du bilan triennal, il pourrait s'avérer intéressant d'évaluer l'évolution du peuplement au sein des résidences du parc social réhabilitées ces dernières années ainsi que celles concernées par des interventions dans leur environnement proche (actions de médiation, aménagements urbains). A ce stade, sont notamment concernées les résidences suivantes, ayant fait l'objet de réhabilitations d'ampleur subventionnées par Grand Poitiers : Les Trois Rivières, Bretagne, A1 et A2 à Bellejouanne et Sainte-Croix à Buxerolles.

En complément, pour faciliter l'atteinte des objectifs en lien avec la mise en œuvre de la cotation, le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des demandeurs propose de constituer un référentiel d'occupation du parc social, visant notamment à suivre et orienter le peuplement sur certaines résidences (celles réhabilitées, les livraisons, celles à enjeux ou de « veille », etc).

7. Les leviers complémentaires mis en œuvre agissant sur le peuplement

D'autres chantiers sont lancés parallèlement, et notamment ceux recensés ci-dessous :

Initiative	Nature du chantier	Partenaires impliqués	Prévisionnel/ aboutissement
Grand Poitiers	Acculturation sur la CIA	Bailleurs sociaux (équipes commerciales et membres des CALEOL)	Aboutissement fin 2021
Grand Poitiers	Séminaire d'acculturation sur les enjeux globaux des attributions et de la gestion de la demande	Maires Elus communaux en CALEOL Elus de Grand Poitiers en lien avec cette question	Organisé le 7 septembre 2021
Grand Poitiers	Intégration de la cotation de la demande de logement social dans le PPGD	Membres de la Conférence Intercommunale du Logement	Adoption en Conseil communautaire de décembre 2021
Etat	Elaboration des conventions de gestion en flux des	Grand Poitiers Bailleurs sociaux	Lancement envisagé au dernier trimestre 2021

	contingents de réservation		
Grand Poitiers/Etat	Mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord	Associations Bailleurs sociaux ...	2021-2022
Grand Poitiers	Travail de qualification de la demande de logement social et donc sur les besoins potentiels pour orienter l'offre (typologies, localisation quartiers de Poitiers/communes Grand Poitiers)	Bailleurs sociaux	1 ^{er} trimestre 2021
Grand Poitiers	Travail de mise à plat des associations œuvrant dans le domaine de l'habitat et de l'accompagnement social, dans l'optique d'interroger les subventions versées au regard d'une prise en compte des nouvelles orientations politiques	Associations	En vue des réflexions sur le budget 2022
Ekidom/Habitat de la Vienne et IAA	L'examen de l'occupation des logements à Poitiers qui a pour but de favoriser les rotations au sein du parc social et peut être l'occasion de réfléchir à des mutations s'inscrivant en cohérence avec les orientations de la CIA	Grand Poitiers	Initié le 16 juillet pour Habitat de la Vienne et lancement envisagé pour le dernier trimestre 2021 pour Ekidom

8. Une prise en compte des besoins spécifiques

Le PLH cite plusieurs études ou la mise en œuvre d'actions visant à mieux qualifier et/ou tenir compte des besoins spécifiques sur le territoire (jeunes, personnes âgées, Gens du Voyage, etc), dont une visant à mieux qualifier les besoins en logements des jeunes, qui pourrait être lancés au dernier trimestre 2021.

Concernant les « Gens du Voyage », plusieurs chantiers déclinés du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et pilotés par la Direction de la Politique de la Ville et des Solidarités, ont été poursuivis ou lancés en 2021 :

- L'amorce d'un travail entre Grand Poitiers et l'ADAPGV pour préciser les besoins des familles pouvant prétendre aux équipements à réaliser,
- Le lancement d'une réflexion avec les services de l'Etat en vue de la mise en place d'une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale, prioritairement définie pour une étude sociale des besoins des familles,
- En parallèle, Grand Poitiers a lancé un groupe de travail sur la scolarisation des enfants des Gens du voyage à laquelle les communes, l'Education Nationale, l'ADAPGV sont invitées et permettant d'anticiper les besoins non totalement satisfaits,

- Depuis septembre 2020, la réflexion sur le déploiement de premiers équipements de type terrains familiaux locatifs sur le territoire s'est poursuivie et traduite à un 1^{er} niveau par l'identification des équipements à réaliser par étape¹³.

9. Un accompagnement étroit des demandeurs assuré par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social (PPGD)

La révision du PPGD a été prescrite par délibération du 9 avril 2021. Mise à part l'intégration d'un système de cotation de la demande de logement social et quelques évolutions à la marge, l'ensemble des actions contenues dans ce dernier ont été maintenues dans leur fonctionnement. Il s'agit par ces dernières :

- de viser la meilleure information possible des demandeurs sur leurs droits en lien avec le logement social,
- de les accompagner dans leurs démarches pour l'attribution d'un logement social,
- d'améliorer la lisibilité, la clarté et la « mobilité » des attributions par divers mécanismes.

Les éléments de bilan concernant l'année 2021 de l'actuel PPGD font ressortir une densification du maillage du Service d'Accueil et d'Information (SAI) des demandeurs, concrétisée par la création de deux nouveaux guichets d'enregistrement (commune de Ligugé et de Chauvigny). Des discussions avec les autres acteurs du réseau se poursuivent, pour envisager leur évolution en tant que guichets de niveau 2 ou 3. En tant que tête de réseau du Service d'Accueil et d'Information des demandeurs (SAI), Grand Poitiers a organisé le 7 septembre 2021, un séminaire dont l'un des objectifs était de présenter le fonctionnement concret de ce Service aux élus communaux dans la perspective d'une plus grande adhésion de ces derniers au maillage existant de guichets d'accompagnement et d'enregistrement.

¹³Le niveau des étapes étant défini à partir de 3 critères principaux : 1. le niveau d'urgence à intervenir au regard des conditions de vie actuelles des gens du voyage et de l'état des sites à réhabiliter, 2. La capacité financière de la collectivité à porter l'opération, 3. La capacité à trouver des fonciers adéquats pour répondre aux besoins identifiés.

POURSUIVRE LA DYNAMIQUE ENLENCHÉE DE REHABILITATION DU PARC

Parties du bilan	Actions associées du PLH	Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action
Une dynamique de réhabilitation du parc social en cohérence avec les objectifs du PLH	Action 6 : intervenir de manière ambitieuse et pertinente sur le parc locatif social public existant	Objectif 1 : Réhabiliter chaque année environ 250 logements locatifs sociaux sur le reste du territoire
		Objectif 2 : Se donner collectivement les moyens de mener des réhabilitations du parc social de grande qualité
		Objectif 3 : Trouver les partenariats permettant de mener des mini-projets locaux de rénovation urbaine
		Objectif 5 : Mettre la vente HLM au service du parcours résidentiel positif des ménages et du développement du parc de logement social
La définition d'une stratégie d'ampleur d'intervention sur le parc privé	Action 8 : requalifier et redynamiser les centres-villes, centres-bourgs et centralités	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
		Objectif 2 : Traiter le volet habitat de l'opération « Action Cœur de Ville » à Poitiers
		Objectif 3 : Poursuivre la mise en œuvre du NPNRU des Couronneries
	Action 9 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et non décent	Objectif : Renforcer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne
		Action 10 : Mettre une veille sur les copropriétés afin d'éviter leur fragilisation
	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	
	Objectif 3 : envisager un dispositif d'intervention public dans certains cas repérés	
	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	Objectif : Inciter les propriétaires occupants comme les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux ambitieux de performance énergétique sur leurs logements
	Action 12 : Définir une stratégie et des outils pour la requalification des secteurs avec intérêt patrimonial	Objectif1 : Accompagner les communes dans la préservation du patrimoine contribuant à l'identité, l'intérêt et la valorisation touristique et culturelle de leurs bourgs, villages et hameaux
		Objectif 2 : Accompagner les particuliers dans leurs rénovations patrimoniales

I. Une dynamique de réhabilitation du parc social en cohérence avec les objectifs du PLH

L'action 6 du PLH pose l'objectif de réhabiliter 350 logements par an selon la clé de répartition suivante :

- 250 aux Couronneries (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – NPNRU),
- 100 logements sur le reste du territoire.

Sans préciser la nature des réhabilitations envisagées dans le calcul de l'objectif, le PLH vise malgré tout des réhabilitations « de grande qualité ». Il décline cette action par l'installation d'une planification pluriannuelle des réhabilitations tenant compte de l'environnement urbain, des besoins des communes et des stratégies patrimoniales des bailleurs. Le PLH précise que, durant ses trois premières années, l'essentiel des réhabilitations seront aux Couronneries dans le cadre du NPNRU. Cela semble confirmé par les éléments de bilan présentés ci-dessous.

10. Depuis 2020, une centaine de réhabilitations hors NPNRU subventionnées par Grand Poitiers

Jusque 2019 inclus, l'effort en matière de réhabilitation s'était concentré sur le parc du quartier des Couronneries en déclinaison du NPNRU. En cohérence avec le PLH 2019 – 2024, à partir de 2020 – 2021, des projets de réhabilitation en dehors du NPNRU ont faits l'objet de subventions par Grand Poitiers, confirmant l'idée d'un confortement d'une dynamique hors secteur ANRU :

- Pour 2020, une délibération actant le versement d'une subvention de Grand Poitiers de 265 000 € sur un total de 5 741 755 € (soit 5% du total), pour réhabiliter 106 logements de la Résidence Modèle Eloi à Beaulieu. Le début des travaux est prévu pour septembre 2021,
- Pour 2021, deux délibérations actant le versement de deux subventions de Grand Poitiers respectivement de 240 000 € et 33 800 € pour la réhabilitation, d'une part des 100 logements de la Résidence de la Souche¹⁴ (avec un début des travaux envisagés au 1^{er} trimestre 2022), et d'autre part de 13 logements situés au 67 – 69 avenue de la Libération¹⁵.

Ces projets sont portés par EKIDOM et uniquement situés à Poitiers.

En parallèle, d'autres projets de réhabilitations « d'ampleur » ont été menés sur cette période par les autres bailleurs sociaux sur le territoire, sans toutefois avoir de visibilité quant à ces opérations dès lors qu'elles ne font pas l'objet de subvention par Grand Poitiers. Un suivi de ces projets doit être structuré afin de mieux estimer leur contribution à l'atteinte des objectifs du PLH. Ce dernier ne donne d'ailleurs pas de définition d'une réhabilitation permettant d'atteindre ses objectifs, ce qui pourrait faire l'objet de réflexions en lien avec les ambitions et objectifs chiffrés du PCAET de Grand Poitiers. Ainsi, par exemple, pour Immobilière Atlantic Aménagement entre 2020 et 2021, aucun projet de réhabilitation n'a fait l'objet de subvention par Grand Poitiers, alors que des interventions sur 135 logements (isolation des façades ou remplacement de portes), ont été menées à Buxerolles (Capitole 3, Voie Romane, Rue Jean-Philippe Rameau) et aux Couronneries (104 logements concernés au 2 et 6 avenue de Pompidou à Poitiers, en vue de passer d'une étiquette énergie C à B).

¹⁴ Pour un coût total de la réhabilitation s'élevant à 4 550 000 €.

¹⁵ Pour un coût total de la réhabilitation de 705 390 €.

Concernant Habitat de la Vienne, les réhabilitations de 258 logements lancées dans le cadre du projet couvrent différents types d'interventions dans le cadre du NPNRU.

Ainsi, disposer d'une meilleure vision territorialisée de l'ensemble des réhabilitations menées par les bailleurs du territoire, qu'elles soient subventionnées ou non par Grand Poitiers, paraît essentiel, pour pouvoir juger de l'atteinte des objectifs de réduction des consommations d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre dans l'habitat, tel qu'envisagé au sein du PLH et du PCAET, ainsi que dans les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux.

Enfin, sachant que sur ces trois années les décisions de réhabilitations d'ampleur se sont essentiellement concentrées à Poitiers (dans et hors NPNRU), une réflexion est menée parallèlement pour évaluer les sites potentiels du territoire de Grand Poitiers sur lesquels lancer une mini-opération de rénovation urbaine telle qu'envisagée à l'action 6 du PLH. Cette mini-opération n'a pas uniquement vocation à intervenir sur le parc de logements en tant que tel (réhabilitation, restructuration de typologies, etc). Celle-ci doit en effet prévoir plus largement des actions sur l'environnement urbain du/des sites qui seront arbitrés, volet sur lequel interviendrait Grand Poitiers. Les prochains mois seront consacrés à des discussions ayant vocation à proposer différents sites possibles à cibler pour cette mini-opération. Dans la Convention Intercommunale de Grand Poitiers, une liste non exhaustive de sites potentiels a d'ores et déjà été ciblée plus ou moins explicitement. Les interventions proposées ont été réfléchies dans l'optique d'une évolution du peuplement pour favoriser une plus grande mixité sociale. Parmi ces sites et en dehors des résidences citées pour Poitiers, peuvent être mentionnées :

- La résidence du Parc / Lessart à Buxerolles, Planty Amandiers, avec une intervention coordonnée sur les espaces publics (notamment espaces verts, jeux pour enfants...), les équipements et le parc de logement social,
- A Lusignan, la résidence de la Cité des Vallées (24 logements), qui accueille actuellement une maison relai gérée par Audacia, mais pour laquelle la CIA relève un manque d'attractivité (besoin de petits logements et bâti actuel énergivore),
- A Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, la résidence « La Gratteigne » (19 logements), pour laquelle la CIA relève un manque d'attractivité du bâti en tant que tel (besoin de petits logements), à relier aux questions plus globales d'un renforcement de la centralité, en lien avec l'amélioration des mobilités.

Perspectives :

Comme précédemment mentionné, il n'existe pas de vision prospective structurée concernant les projets de réhabilitation des prochaines années découlant des objectifs des CUS et traduits en objectifs globaux dans le PLH, pour atteindre les objectifs du PCAET et du PLH. Néanmoins, en lien avec la loi Portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets entrée en vigueur en juillet 2021, une réflexion pourrait être engagée dès 2022 suite à l'intégration dans RPLS de la mise à jour des DPE résultant de l'arrêté ministériel précisant les seuils associés à chaque étiquette, pour réfléchir à disposer d'une vision pluriannuelle des réhabilitations en lien avec les interdictions futures de location posées dans cette Loi. Cette réflexion pourrait également amener à approfondir la notion de « réhabilitations souhaitée » d'être explicitée en déclinaison du PLH et du PCAET et en lien avec les objectifs des CUS.

11.Aux Couronneries, le maintien d'un rythme de réhabilitations prévu au NPNRU en cohérence avec les objectifs du PLH

Au total entre 2016 et juin 2021, les subventions versées par Grand Poitiers dans le cadre du NPNRU ont concerné 1080 logements. Sur la seule année 2021, ce sont 318 logements relevant du parc d'EKIDOM qui ont fait l'objet d'une subvention, sachant qu'aucune subvention n'a été actée en 2020.

Le tableau ci-dessous présente un calendrier des réhabilitations programmées dans le cadre du NPNRU depuis son lancement en 2016.

Tableau de suivi des subventions de réhabilitation des résidences ciblées dans le cadre du NPNRU des Couronneries

Bailleurs	Localisation			Date Délib GP	observation	Subvention Grand Poitiers
	Nom résidence	adresse	Nbre logts			
Réhabilitation						
EKIDOM	PLR	3 et 5 rue du Fief des Hausses	94	23-sept.-16		282 000 €
HABITAT DE LA VIENNE	VEGA	Rue de la Clouère	218	28-sept.-18		156 000 €
HABITAT DE LA VIENNE	CASSIOPEE	30 à 42 rue des Couronneries	258	12-avr.-19	réception 2022	645 000 €
EKIDOM	TOURS ROSES	9 11 et 13 rue Henri Dunant	192	27-sept.-19		480 000 €
EKIDOM	SCHUMAN	7 à 31 avenue Robert Schuman	97	25-juin-21	début curage et déconstruction 4 ^e trimestre 2021; début réhab 1 ^{er} trimestre 2022;	160 000 €
EKIDOM	copro NIMEGUE	4 rue de Nimègue	18	25-juin-21	OS début 2022	67 500 €
EKIDOM	T31	20 rue du Fief des Hausses	76	25-juin-21	OS début 2022; réception été 2024	190 000 €
EKIDOM	T32	15 rue de Nimègue	51	25-juin-21		127 500 €
EKIDOM	T33	16 rue du Fief des Hausses	76	25-juin-21		190 000 €
Construction						
EKIDOM	Clos de Fontaine	Zac des Nesdes	15	28/09/2018		150 000,00 €
TOTAL GRAND POITIERS			327			2 448 000,00 €

Source : DUHPU

Réflexion pour le groupe de pilotage :

Les questions posées rejoignent celles en lien avec la précédente sous-partie.

J. La définition d'une stratégie d'ampleur d'intervention sur le parc privé

Pour diminuer de 15% d'ici à 2030 les consommations d'énergies du secteur résidentiel, le Schéma Directeur des Energies (SDE) projette la rénovation de 1130 logements du parc privé chaque année ; cette ambition est reprise dans le PLH de Grand Poitiers.

12. Une stratégie définie à l'échelle de Grand Poitiers, faisant suite à l'OPAH – RU achevée fin 2020

Le dispositif « Ma Prime Renov » a un certain succès sur le territoire. Le bilan de l'année 2020 met en évidence le montage de 393 dossiers à l'échelle de Grand Poitiers s'inscrivant dans le cadre du dispositif. Il a été estimé qu'environ 400 dossiers par an seraient déposés pour en bénéficier. Bien que subventionnant des travaux concourant à une amélioration énergétique du logement, Ma Prime Renov n'a cependant pas vocation à favoriser les rénovations globales réellement efficaces répondant aux enjeux énergétiques et climatiques.

Ainsi, dans l'optique de massifier les réhabilitations « globales » du parc privé, Grand Poitiers avait lancé le 1^{er} novembre 2015 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH – RU). Son périmètre était restreint à quelques rues de Poitiers celles de certaines communes limitrophes (Migné-Auxances, Buxerolles, Ligugé et Chasseneuil-du-Poitou).

Destinée aux propriétaires occupants et bailleurs, celle-ci s'est achevée en novembre 2020 avec un bilan faisant état de résultats mitigés¹⁶.

Pour faire suite à l'OPAH – RU, le lancement d'un nouveau dispositif d'intervention global sur le parc privé a été acté en 2021. Il pose l'objectif de rénover 1 130 logements privés (430 rénovations lourdes et 700 rénovations légères), via la définition de quatre outils complémentaires mis en place par Grand Poitiers, portant l'ambition de contribuer à revitaliser les centralités du territoire :

- Par délibération du 25 juin 2021, un Programme d'Intérêt Général (PIG) Energie et Autonomie, qui s'applique sur tout le territoire de Grand Poitiers en dehors des secteurs concernés par l'OPAH. Le PIG vise la réhabilitation de 285 logements via l'appui sur l'Espace Info Energie de Grand Poitiers. Il est l'outil de massification des réhabilitations sur le territoire,
- Par délibération du 24 septembre 2021, une OPAH –RU Cœur de ville sur les communes de Poitiers et Buxerolles, pour une durée de 5 ans. Celle-ci constitue le volet habitat de l'opération Cœur de ville,
- Par délibération du 24 septembre 2021, une OPAH – RU Petites villes de demain et centres-bourgs, établie sur la même durée. Celle-ci est mise en place sur des périmètres restreints ciblant quelques rues des cœurs de bourgs de 14 communes¹⁷,
- Une Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) Copropriétés suggérant de poursuivre la dynamique engagée sur les Couronneries, en approfondissant l'investigation de cette thématique via : une aide à « l'AMO copro » prenant le relais du POPAC des Couronneries, conjuguée à une mission de veille « observation » menée en cours de mandat pour pouvoir évaluer au mieux le travail à réaliser.

La définition des périmètres a été co-construite par Grand Poitiers et chaque commune concernée, ce qui a abouti à une validation des dispositifs précités mis en place en faveur de l'habitat privé lors de la Conférence des Maires du 8 juillet 2021. Sur le périmètre concerné, un lien avec le dispositif « d'embellissement des façades » pourrait être réfléchi.

Concernant les questions en matière d'habitat indigne, insalubre, les réflexions restent à conduire à l'échelle de Grand Poitiers et/ou communale.

Perspectives :

Pour disposer à l'échelle de Grand Poitiers d'une vision structurée des réhabilitations contribuant à éradiquer les situations d'habitat dégradé, insalubre, indigne, un travail de géolocalisation de ces situations croisées avec les données de suivi des programmes opérationnels pourrait être réalisé. La constitution d'un état des lieux nécessaire au suivi de l'action publique pourrait nécessiter de solliciter différents acteurs tels que l'Agence Régionale de Santé, ceux du Pole Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

¹⁶ Le dépôt de 34 dossiers représentant 44 logements « aidés » à partir de 1200 courriers envoyés ; le renseignement de 279 particuliers et la visite de 214 logements.

¹⁷ Saint-Julien-l'Ars, Saint-Sauvant, La Puye, Chauvigny, Chasseneuil-du-Poitou, Jaunay-Marigny, Curzay-sur-Vonne, Lusignan, Ligugé, Migné-Auxances, Sanxay, Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Saint-Benoit, Beaumont-Saint-Cyr.

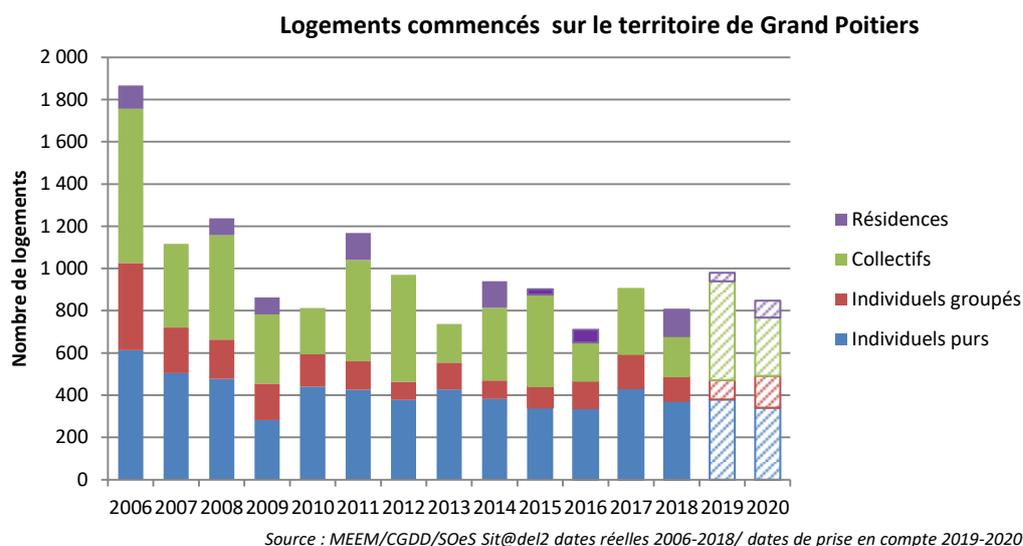
CONFORTER UNE DYNAMIQUE DE PRODUCTION S'ARTICULANT PLEINEMENT AVEC LES OBJECTIFS DU PLH

Parties du bilan	Actions associées du PLH	Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action
Une captation de la dynamique de production par la ville centre et les communes périurbaines	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	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
		Objectif 2 : disposer d'instances de coordination territoriale spatiale et temporelle sur la production de logements
		Objectif 3 : apporter aux communes une assistance en matière d'ingénierie opérationnelle
		Objectif 4 : S'assurer de la qualité des projets par un dialogue très en amont
Une programmation de logements sociaux en augmentation depuis 2 ans, concentrée sur les communes « SRU »	Action 7 : produire suffisamment de logements de logements sociaux pour maintenir le taux SRU de l'agglomération et influencer sur leur répartition géographique	Objectif 1 : Produire 220 logements sociaux publics chaque année pour répondre aux besoins
		Objectif 2 : Mobiliser tous les moyens possibles pour atteindre les objectifs de production
	Action 6 : intervenir de manière ambitieuse et pertinente sur le parc locatif social public existant	Objectif 5 : Mettre la vente HLM au service du parcours résidentiel positif des ménages et du développement du parc de logement social
Les critères d'éligibilité de l'exemption « SRU » pas totalement acquis	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	Objectif 5 : Être reconnu comme interlocuteur privilégié de l'Etat, des bailleurs sociaux, des communes et des gestionnaires de structures (hébergement, résidences CROUS...) pour tout ce qui concerne la stratégie en matière d'évolution du parc de logement social sur le territoire

K. Une captation de la dynamique de production par la ville centre et les communes périurbaines

Le PLH est entré en vigueur fin 2019. Néanmoins, compte tenu de réflexions déjà formalisées dès 2019 sur les orientations du futur PLH et de l'absence de donnée encore disponible sur la construction pour l'année 2021, les deux années 2019 et 2020 ont été prises en compte pour évaluer l'atteinte de l'objectif annuel du PLH.

Le PLH projette la production annuelle moyenne de 1000 logements par an. D'après le constat de ces dernières années, les « mises en chantier » représentent plutôt une moyenne un peu supérieure à 800 logements annuellement.



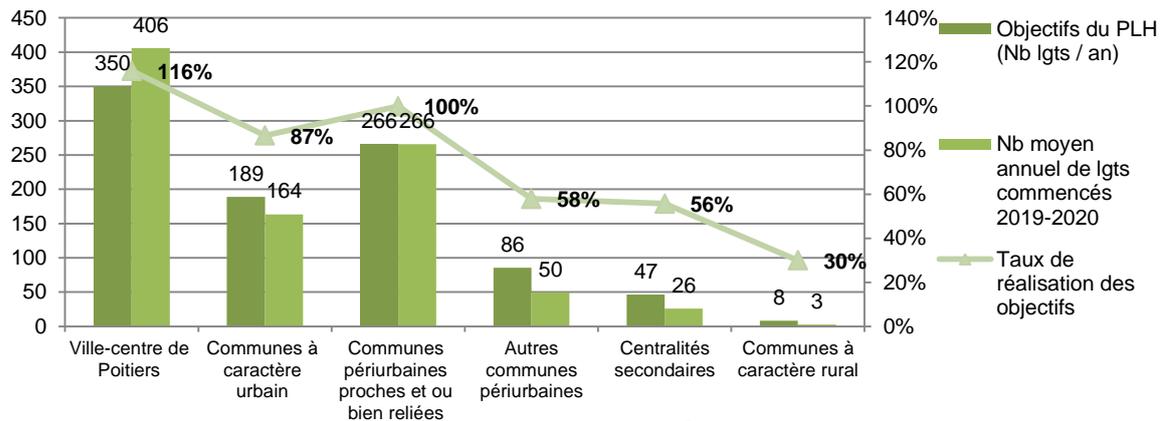
En regardant de près la dynamique des logements commencés par commune, on observe une réelle disparité, plus ou moins fonction de leur localisation à proximité de la ville centre. Notamment, le graphique ci-dessous permet de dresser les constats suivants :

- Un dépassement de l'objectif pour Poitiers. Il pourrait se confirmer ces prochaines années, avec le constat d'une multiplication par presque 4 du nombre de logements autorisés pour la seule année 2020 (1033 dont 275 liés à des résidences). Sur la commune, l'activité de la promotion immobilière semble s'inscrire dans une tendance d'amplification depuis 2019-2021 en lien avec le passage en zone « B1 »
- L'atteinte de l'objectif pour les communes périurbaines proches de Poitiers et/ou bien reliées¹⁸ à cette dernière,
- Le rapprochement de l'objectif (87%) pour les communes contiguës à Poitiers¹⁹
- Des difficultés d'atteindre les objectifs qui leur sont fixés, pour les trois groupes restants : « autres communes périurbaines » (58%), « centralités secondaires » (56%) et « communes à caractère rural » (30%).

¹⁸ Béruges, Biard, Bignoux, Croutelle, Fontaine-le-Comte, Ligugé, Mignaloux-Beauvoir, Montamisé, Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Saint-Julien-l'Ars, Savigny-L'Evescault, Sèvres-Anxaumont et Vouneuil-sous-Biard.

¹⁹ Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Jaunay-Marigny, Migné-Auxances et Saint-Benoît.

Production réelle évaluée au regard des objectifs annuels du PLH



Source : Sit@del - date de prise en compte 2019-2020 (moyenne)

Un précédent graphique avait montré que la croissance observée sur la période préalable à l'entrée en vigueur du PLH (2013-2018) sur certains « groupes » (centralités secondaires, communes à caractère rural et communes périurbaines), était bien en dessous des objectifs du PLH projetés sur la période future. Ce constat se reflète, mais d'une moindre mesure, au travers de la dynamique de production observée en 2019-2020 sur ces mêmes communes, pour lesquelles le volume de production n'atteint pas l'objectif du PLH. Malgré tout, pour les groupes « communes à caractère rural » et « centralités secondaires », l'existence d'une production réelle constatée avec des données récentes pourraient conduire à observer une certaine reprise de la croissance démographique observée dans les données sur la période postérieure à 2018, sachant que celles-ci ont connu une dynamique négative sur 2013-2018 (respectivement 0.09% et -0.5%). Dans ce contexte, la croissance au stade de la dernière année d'application du PLH serait moins éloignée des objectifs que celle enregistrée sur 2013-2018.

Ces conclusions doivent être regardées parallèlement à la dynamique de livraison et de programmation des logements locatifs sociaux, notamment pour les communes en déficit « SRU ». Celles-ci relèvent presque exclusivement de l'un ou l'autre des groupes de communes ayant la plus forte dynamique de production, ce qui permet de conclure à la nécessité de leur contribution soutenue à la production de logements sociaux :

- Communes à caractère urbain : Jaunay-Marigny, Migné-Auxances, Buxerolles et Saint-Benoit (Chasseneuil-du-Poitou et Biard pour les autres communes appartenant au groupe).
- Communes périurbaines proches et/ou bien reliées à Poitiers : Saint-Georges-Lès-Ballargeaux, Montamisé, Mignaloux-Beauvoir, Ligugé, Fontaine-le-Comte et Vouneuil-sous-Biard.

Seule Chauvigny relève d'un groupe (centralités secondaires, regroupant Rouillé et Lusignan) avec une dynamique de production inférieure à l'objectif du PLH.

Perspectives :

Le calendrier de mise en œuvre de la Réglementation Environnementale (RE) 2020 a été précisé par Décret publié le 31 juillet 2021. Ses exigences s'appliqueront dès le 1^{er} janvier 2022 aux constructions de logements collectifs et de maisons individuelles. Il conviendra d'avoir une vigilance sur les données de production, pour conclure à un impact potentiel et temporaire de cette RE sur la dynamique de production.

L. Une programmation de logements sociaux en augmentation depuis 2 ans, concentrée sur les communes « SRU »

Le PLH a pour objectif la réalisation de 220 logements sociaux par an (170 logements familiaux et 50 en structure). Sur la période triennale 2020-2022, le PLH prévoit en moyenne la production de 614 (contre 799²⁰ au titre de l'objectif triennal SRU), selon la logique de répartition suivante :

- Les communes soumises à la loi « SRU » concentrent 57% de l'objectif de production de logements sociaux,
- La ville de Poitiers et de Chasseneuil-du-Poitou représentent respectivement 25% et 3% de l'objectif,
- Les autres communes, pour lesquelles le PLH estime opportun de développer le parc locatif social, représentent 15% de l'objectif.

En complément, il fixe également des objectifs de production de logements sociaux qui représenterait une part du flux réel total de production :

- au plan purement quantitatif, cette part varie de 20% à 30%²¹ pour les communes « SRU » et de 5% à 15% pour les autres communes ; l'objectif sur le flux a pour but d'aboutir à un taux à atteindre sur le stock à l'horizon 2035,
- au plan qualitatif, une part de la production sociale PLUS-PLAI appliquée au flux, doit être orientée vers la production de PLAI (part variant entre 30% et 50% pour les communes SRU et de 20% pour les autres).

13.Des écarts concernant les programmations par rapport aux objectifs des CUS

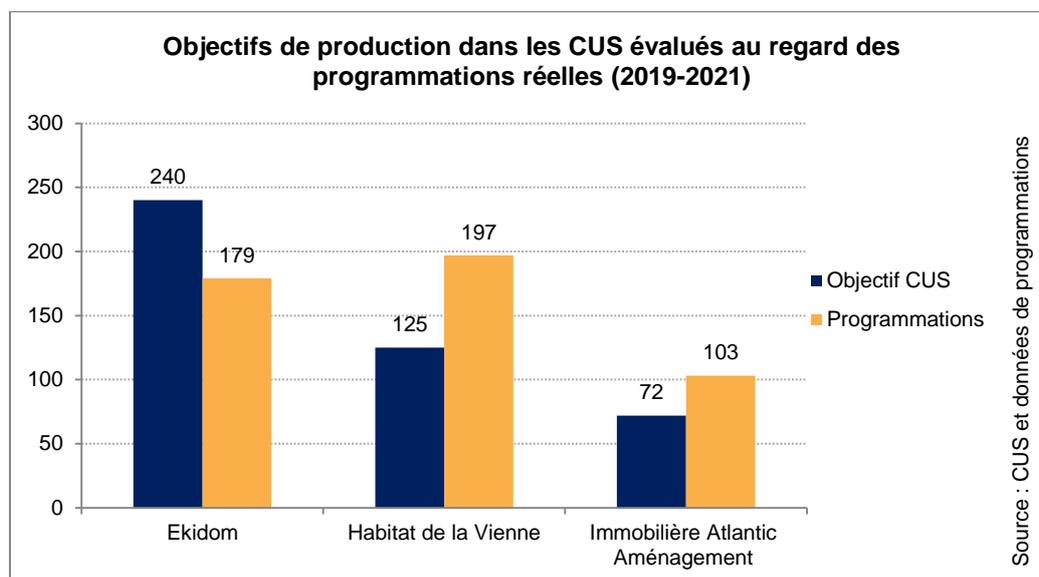
Dans leur convention d'utilité sociale (CUS), les bailleurs sociaux définissent un nombre total de logements agréés annuellement sur le territoire de Grand Poitiers. Sur la période 2019-2021, ce nombre est de 124 logements. En tenant compte des programmations réelles sur ces 3 années, le constat suivant peut-être fait par rapport aux objectifs déclinés par les bailleurs dans leur CUS :

- Pour EKIDOM, en moyenne 81 logements prévus d'être agréés annuellement, contre un réel de 60,
- Pour Habitat de la Vienne, en moyenne 42 logements sont prévus, contre un réel de 66,
- Pour Immobilière Atlantic Aménagement, en moyenne 24 sont prévus contre un réel de 34.

²⁰ Calculs sur la base du nombre de logements manquants au 1er janvier 2020 selon la DDT.

²¹ En dehors du cas de Poitiers soumise à un taux à 6% sur le flux total de production, et Chasseneuil, soumise à un taux de 23%).

Mis à part EKIDOM, les autres bailleurs se situent plus ou moins au-dessus de l'objectif fixé dans leur CUS. Il y a donc un enjeu à maintenir un certain niveau de production s'inscrivant dans la tendance croissante, en cohérente avec les objectifs du PLH.



Dans leur CUS, les bailleurs sociaux affichent une ambition en matière de performance énergétique du parc social, qui s'appuie sur la réglementation en vigueur au stade de la rédaction des CUS. L'entrée en vigueur dès le 1^{er} janvier 2022 de la réglementation environnementale 2020, nécessite une évolution de la réflexion intégrant ces nouveaux enjeux.

14. Une concentration de la programmation vers les communes en déficit SRU

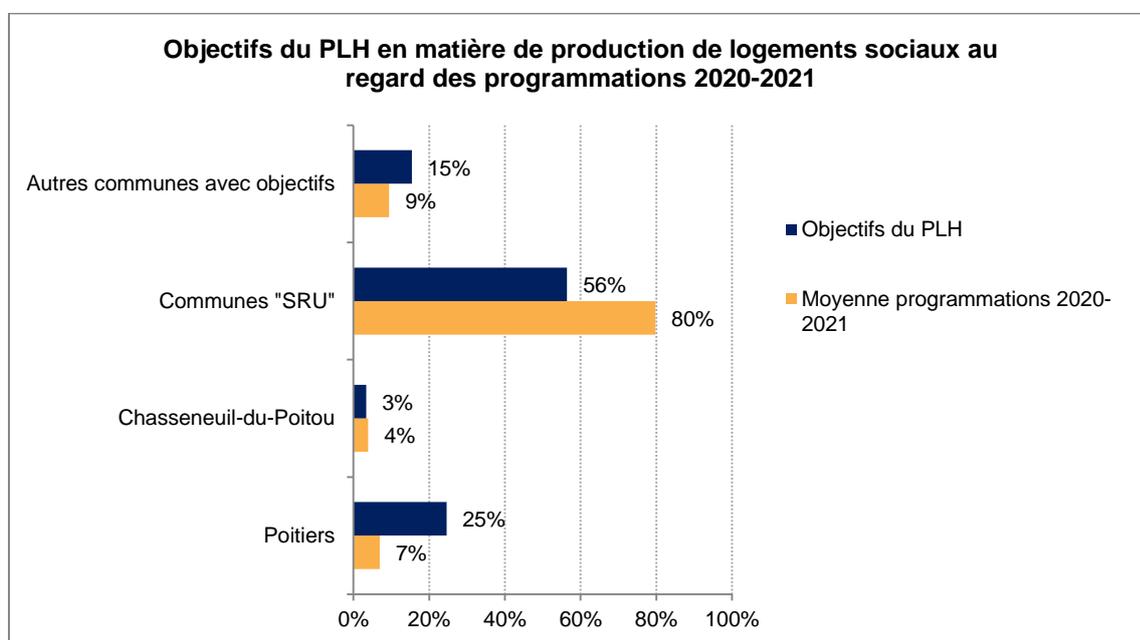
Plus globalement, à partir des données de programmation disponibles pour les années 2020 et 2021, quelques constats globaux, illustrés dans le prochain graphique, peuvent être précisés concernant le respect des objectifs du PLH²² :

- un volume « global » programmé (179 logements en 2020 et 182 en 2021) qui se rapproche de l'objectif (sachant que la dynamique de ces deux années s'inscrit dans une logique d'augmentation sur un plus long terme. En effet, entre 2014 et 2019, les programmations s'établissaient en moyenne à 116 logements,
- Une concentration des programmations vers les communes en déficit SRU (qui concentrent en moyenne 80% de celles-ci sur les deux années 2020-2021, ce qui s'inscrit dans la tendance de ces dernières années²³), mais une répartition inégale entre celles-ci (cf partie « portrait actualisé de l'habitat »). Du fait de ce constat, au global, ces communes dépassent largement l'objectif qui leur est assigné au sein du PLH (56%), ce qui s'inscrit en cohérence avec la dynamique de production globale (également supérieure aux objectifs du PLH) sur ces dernières.
- La programmation est cependant moins importante qu'envisagée :

²² Sans présager d'une évolution des données de programmation pour l'année 2021.

²³ 32% de la programmation 2010-2013, 47% de la programmation 2015-2016, 76% de la programmation 2017-2019.

- Sur les communes hors SRU pour lesquelles le PLH fixe des objectifs (avec le constat qu'elles y représentent moins de 9% du total, contre un objectif de 15%). La dynamique de croissance et production constatée sur ces dernières, en dessous de l'objectif du PLH, pourrait conforter le maintien du taux actuel sans favoriser pour autant l'augmentation nécessaire à l'atteinte du taux de 15%.
- Sur la commune de Poitiers, qui concentre 7% des programmations contre un objectif de 25%. Bien qu'atteignant largement ses objectifs SRU, le PLH y projette une quasi-stabilisation (taux aux alentours de 30%) de la part des logements locatifs sociaux dans le nombre de résidences principales à l'horizon 2035, ce qui représente une livraison estimée à 70 logements locatifs sociaux annuellement (contre 20 programmés en 2020 et 5 en 2021). Bien que de 33,5%²⁴, le taux de logements locatifs sociaux sur la ville de Poitiers pourrait diminuer ces prochaines années si la tendance observée en matière de programmation se poursuivait et qu'elle ne serait pas compensée par la production d'autres biens « SRU » sur la commune.



Perspectives

Pour ces prochaines années, il y a donc un enjeu à poursuivre les efforts de production en cohérence avec la tendance actuelle, en persistant à cibler les communes en déficit « SRU » comme cela est réalisé actuellement. En parallèle, le maintien d'un certain « effort » de production doit s'accompagner d'une orientation plus importante qu'actuellement du volume à destination des communes non « SRU », pour lesquelles le PLH fixe des objectifs.

15. Une situation inégale des communes « SRU » au regard des conclusions du bilan triennal

²⁴ Source DDT 86, au 1^{er} janvier 2021.

L'analyse du bilan triennal de la précédente période 2016-2019, permet de tirer les conclusions suivantes (détaillées dans le tableau ci-après) :

- Six communes dépassent largement leur objectif triennal : Buxerolles (265%), Saint-Benoît (166%), Migné-Auxances (105%), Mignaloux-Beauvoir (256%), Montamisé (107%), Jaunay-Marigny (191%)
- Quatre communes sont très éloignées de leur objectif triennal : Vouneuil-sous-Biard (34%), Fontaine le Compte (42%), Saint-Georges-lès-Baillargeaux (57%) et Chauvigny (53%).

Commune SRU	Taux logements sociaux 01/01/17	Taux logements sociaux 01/01/20	Evolution 17-20 en points de %	Taux de réalisation de l'objectif triennal 16-19 (source : DDT 86)	Estimation à 2021 de l'atteinte de l'objectif triennal SRU 20-23	Estimation à 2021 de l'atteinte de l'objectif triennal PLH 20-23
Poitiers	31,9%	33,5%	1,6%	NC	NC	44%
Chasseneuil-du-Poitou	23,2%	24,9%	1,7%	NC	NC	98%
Buxerolles	18,7%	19,2%	0,4%	252%	110%	60%
Chauvigny	17,3%	16,5%	-0,8%	53%	47%	52%
Saint-Benoît	13,8%	14,0%	0,2%	166%	85%	185%
Jaunay-Marigny	13,3%	14,4%	1,1%	191%	34%	85%
Migné-Auxances	12,6%	13,3%	0,6%	105%	3%	7%
Mignaloux-Beauvoir	11,8%	13,3%	1,5%	256%	122%	191%
Saint-Georges-lès-Baillargeaux	10,8%	10,7%	-0,1%	57%	0%	0%
Vouneuil-sous-Biard	7,2%	7,5%	0,3%	34%	27%	187%
Fontaine-le-Comte	7,1%	7,1%	0,0%	42%	0%	0%
Montamisé	6,8%	6,7%	0,0%	107%	34%	77%
Communes non concernées mais proches de 3500 habitants						
Ligugé	3,8%	4,0%	0,1%	NC	11%	22%
Dissay	9,9%	9,7%	-0,2%	NC	NC	0%

Pour ces communes en déficit, un croisement avec les programmations envisagées sur ces dernières a été réalisé, pour estimer une tendance dans laquelle elles s'inscriraient sur un plus long terme, transparaissant dans les résultats relevant de deux bilans triennaux successifs. Voici quelques conclusions au regard de cette analyse :

- Les programmations sur Vouneuil-sous-Biard, bien qu'insuffisantes à ce stade pour atteindre l'objectif triennal SRU, dépasserait pour le moment les attentes du PLH sur trois ans,
- La situation de Fontaine-le-Comte et Saint-Georges-lès-Baillargeaux n'évoluent pas, dans la mesure où il n'est pas connu à ce jour de programmation,
- Potentiellement concernée par un objectif triennal au titre de la période 2020-2023, les projets envisagés à Ligugé ne s'inscrivent pas dans la tendance d'atteindre l'objectif sur cette période
- L'écart avec l'objectif triennal SRU et celui du PLH pour la commune de Chauvigny est à ce jour encore important.

Concernant les autres communes dépassant leur objectif triennal 2016-2019, il peut être relevé que :

- Mignaloux-Beauvoir dépasserait largement à ce stade les deux objectifs triennaux (SRU et PLH),
- Saint-Benoit dépasserait largement l'objectif du PLH tout en étant proche de l'objectif triennal SRU,
- Migné-Auxances serait très éloignée des objectifs triennaux SRU et du PLH,
- Deux communes seraient plus ou moins proches de l'objectif du PLH et assez éloignées de l'objectif SRU, dans l'ordre : Jaunay-Marigny, Montamisé
- Buxerolles dépasserait l'objectif triennal SRU et serait relativement proche de l'objectif du PLH.

Perspectives :

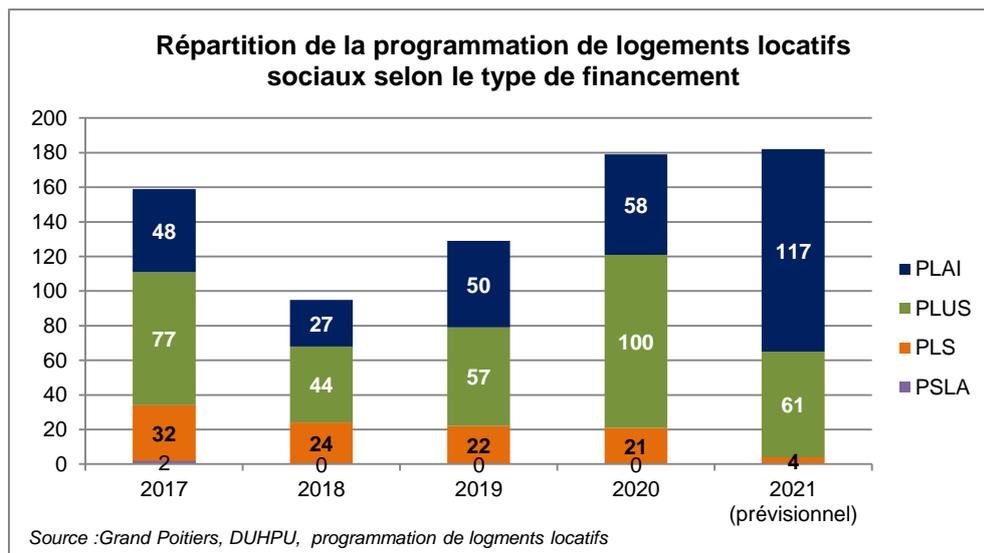
Au regard des conclusions précédentes et des objectifs du PLH, pour l'année 2022, il pourrait s'avérer pertinent d'évaluer l'opportunité et la faisabilité d'orienter les programmations :

- parmi les communes SRU, vers Fontaine-le-Comte, Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Migné-Auxances, Chauvigny, Jaunay-Marigny et Montamisé,
- sur la commune de Poitiers dans l'optique de s'inscrire dans un taux aux alentours de 30% tel que prévu au PLH,
- Parmi les communes proches du seuil SRU : Ligugé et Dissay,
- parmi les communes hors SRU sur lesquelles le PLH fixe un objectif : d'augmenter globalement la production.

Plus globalement, une évolution de la clé de répartition des objectifs prévus au PLH pourrait être réfléchi en lien avec la mobilisation d'autres biens « SRU » (Intermédiation locative, conventionnement Anah, etc). Il s'agit d'anticiper, si le choix est fait de s'orienter politiquement en ce sens et en cas d'éligibilité de Grand Poitiers à l'exemption SRU, la demande argumentée à adresser dès le 1^{er} semestre 2022 aux services de l'Etat.

16. Une part prédominante de PLUS-PLAI dans les programmations 2020 – 2021

Sur le territoire de Grand Poitiers, la programmation de logements sociaux est en augmentation constante depuis 2018, ce qui s'inscrit en cohérence avec les objectifs quantitatifs du PLH. De plus, la répartition globale entre chaque type de « produit », est largement favorable aux logements financés en « Prêts Locatifs à Usage Social » (PLUS) ou en « Prêts Locatifs Aidés d'Intégration » (PLAI), dont la part s'accroît d'ailleurs au fil des années, ce qui là aussi est cohérent avec le PLH.



En 2019, 35 logements structures ont été réalisés : 10 places en PLS pour l'EHPAD du Petit Clos à Mignaloux-Beauvoir et 25 places en PLAI à la Blaiserie à Poitiers pour une résidence sociale gérée par Coallia.

En 2020, il n'y a pas eu de programmation de résidence sociale.

En cohérence avec le PLH, les programmations prévisionnelles pour 2021 font apparaître plusieurs projets de logements structures, tous financés en PLAI :

- A Mignaloux-Beauvoir sur la ZAC des Magnals : une pension de famille de 14 places (dont 2 en PLAI adaptés), et une résidence sociale de 42 places (dont 6 PLAI adaptés), tous deux portés par Audacia,
- A Saint-Benoit sur la ZAC de la Vallée Mouton : une maison relai pour l'UDAF de 20 places (dont 5 PLAI adaptés).

En parallèle, des projets de logements structures « innovants » sont en cours de discussion et seraient livrés dans 2 prochaines années :

- Un projet de résidence sociale de 12 places piloté par l'association « La Ferme de l'Air Libre » et dont le lieu d'accueil reste à confirmer,
- L'expérimentation d'une maison familiale recomposée au sein de l'éco-quartier des Montgorges, porté par l'association Askazia.

Sur ces trois années, il n'y a pas eu de production de logement en acquisition-amélioration, contrairement à l'ambition du PLH de développer ce type de produit.

Perspectives :

En lien avec les objectifs du PLH – confortés par les exigences de la loi SRU sur chaque période triennale – et compte tenu des constats sur la demande de logement locatif social (cf partie sur le peuplement), il paraît pertinent de maintenir la part conséquente de logements PLAI dans les programmations envisagées en fonction des localisations proposées.

17.Des difficultés à développer le parc de logements locatifs privés conventionnés

En parallèle de l'offre locative publique, le PLH porte l'ambition de conventionner 40 nouveaux logements/an sur le territoire de Grand Poitiers.

En 2019, le nombre de conventionnements avec l'Agence Nationale de l'Habitat était de 32 logements (16 avec travaux et 16 sans travaux, dont 7 en intermédiation locative via Soliha AIS).

En 2020, ce nombre est de 33 (12 avec travaux et 21 sans travaux, dont 5 en intermédiation locative via Soliha AIS). Il est en augmentation, sachant qu'il faut compter une vingtaine de conventions signées par an depuis 2015. La dynamique en faveur du conventionnement à vocation à être confortée par la mise en place des deux OPAH – RU sur les communes relevant du dispositif. Cela pourrait contribuer à l'atteinte des objectifs SRU sur les communes soumises.

Au-delà de la signature de nouvelles conventions, le PLH envisage le renouvellement de 90% des conventions arrivant à échéance. Cela représente un enjeu, sachant que la réalité se situe très loin de ce taux.

Dans la poursuite de cette réflexion, le PLH a également pour objectif de développer l'intermédiation locative. Conformément au PLH, cela pourrait passer notamment par l'introduction d'une aide complémentaire à l'aide de l'Anah en zone B2, introduite au sein du règlement financier d'intervention de Grand Poitiers. La logique de développement de l'intermédiation locative est confirmée par la sélection de Grand Poitiers comme territoire de mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord. Adoptée au Conseil Communautaire du 25 juin 2021, la convention pluriannuelle d'objectifs 2021-2022 détaille plus précisément les objectifs du Logement d'Abord en lien avec l'intermédiation locative, en prévoyant :

- pour 2021, la réalisation d'une cartographie des acteurs de l'intermédiation locative,
- pour 2022, la remise d'une stratégie d'action de la captation de logements à l'accompagnement des ménages.

Perspectives :

Plusieurs chantiers complémentaires résultent des constats précédemment établis, parmi lesquels :

- l'ambition de mettre en œuvre les actions du Logement d'Abord en lien avec le développement de l'intermédiation locative, en envisageant dans un second temps une articulation avec les dispositifs d'intervention sur le parc privé et les constats sur l'évolution de la demande (cf partie « veiller à l'enjeu d'équilibrage du peuplement »),
- l'objectif de structurer le suivi annuel du renouvellement des conventions Anah avec ou sans intermédiation locative et de déterminer les moyens d'y contribuer, en lien avec la Direction Départementale de l'Etat (DDT). Il s'agit en effet de s'inscrire en cohérence avec l'objectif du PLH (renouvellement de 90% des conventions),
- le projet de lancer une réflexion parallèle pour discuter des modalités de déclinaison d'une aide à destination des propriétaires bailleurs adhérant au mécanisme d'intermédiation locative, en fonction de critères objectifs à arbitrer (orientation sur les communes « SRU » ?, ciblage plus global des pôles de centralités ?, etc).

18. Un « encadrement » des ventes HLM restant à structurer

Le PLH comporte une action visant à établir, avec chaque bailleur du territoire, un protocole posant un certain nombre de principes complémentaires aux exigences de la loi encadrant les ventes.

De premières discussions vont démarrer avec Immobilière Atlantic Aménagement (IAA), dont la Convention d'Utilité Sociale a été signée par toutes les parties prenantes en mai 2021. La réflexion d'IAA sur cette question est en effet particulièrement avancée, dans la mesure où des protocoles initiés par le bailleur existent déjà avec d'autres EPCI du territoire de la Nouvelle Aquitaine (Communauté d'Agglomération du Niortais, de la Rochelle).

Perspectives :

En termes d'échéance, il pourrait être envisagé d'approfondir la réflexion avec les autres bailleurs dans les prochains mois/au 1^{er} semestre 2022, pour aboutir à des protocoles formalisés avec chacun d'eux d'ici la fin de l'année 2022.

19. Sur la période 2020-2021, 31% de logements mis en chantier ou livrés localisés en renouvellement urbain

Sur les 191 logements sociaux ordinaires mis en chantier et/ou réceptionnés en 2020-2021, 60 le sont en renouvellement urbain/et ou densification, soit 31% des logements. Cela atteste d'un certain effort quant à la mobilisation de potentiels n'engendrant pas une ou bien une faible consommation d'espace. Les opérations concernées sont les suivantes :

- Ravel à Buxerolles (15 logements),
- L'Ormeau Bernard à Mignaloux-Beauvoir en très grande partie en renouvellement (24 logements),
- Lotissement les Gains à Saint-Georges-les-Baillargeaux (6 logements),
- Route de Saint-Pierre de Maillé à La Puye (2 logements),
- Lotissement le Moulin à Sèvres-Anxaumont (8 logements),
- Rue de la république à Bonnes (4 logements).

20. A contrario, sur la même période, des programmations de logements essentiellement localisées en extension

Concernant les 179 programmations de logements sociaux sur l'année 2020, seules les suivantes sont situées soit en renouvellement urbain et/ou en densification :

- L'opération de 20 logements (rue des Ecoles à Buxerolles, dans le cadre du projet Action Cœur de Ville),
- L'opération de la rue de la République à Bonnes avec 4 logements,
- L'opération de 24 logements route de la Torchaise, dont la partie non bâtie relèverait d'un potentiel en densification.

En prévisionnel sur l'année 2021, parmi les programmations de logements :

- 11 se situent en renouvellement urbain : 5 dans le cadre de l'opération rue des Feuillants, dans le cadre du projet Action Cœur de Ville ; 6 à Biard rue Nungesser
- 14 sont localisés en densification, à Chauvigny (opération sur Les Guiraudières)

Ces constats posent question au regard des souhaits traduits dans le règlement financier d'intervention de Grand Poitiers, d'orienter la production en renouvellement urbain et en densification. Ils interrogent quant à l'éventualité d'une évolution du règlement visant à mieux orienter la production vers ces espaces.

Perspectives :

Au vu de ces constats, il est nécessaire de travailler sur les programmations pour favoriser le renouvellement urbain. Les réflexions sur les évolutions à apporter au règlement financier de Grand Poitiers, pourraient conduire à s'interroger, dès 2022, sur les moyens d'amplifier la mobilisation d'espaces stratégiques pour la production de logements sociaux, en limitant la consommation d'espace. Les travaux en cours du PLUi pourraient à ce titre être mobilisés, dans la mesure où un diagnostic des potentiels en densification et mutation prévoit d'être réalisé en apportant une meilleure connaissance des potentiels existants.

M. Les critères d'éligibilité à l'exemption « SRU » pas totalement acquis

21. Le mécanisme d'exemption « SRU »

Dès l'entrée en vigueur de la Loi Egalité et Citoyenneté, Grand Poitiers s'est saisi de l'opportunité de bénéficier d'une exemption de ses obligations « SRU » pour deux périodes successives (2018-2019 et 2020-2022). Il s'agissait, par un argumentaire transmis à l'Etat et traduit dans le PLH pour la seconde période triennale, d'attester de certaines incohérences liées à l'application stricte des objectifs triennaux issus de la loi pour les communes concernées du territoire. Ces incohérences résultaient essentiellement de l'application uniforme d'un taux de rattrapage calculé à partir d'un nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 20% du parc total de résidences principales en 2025. Sur certaines communes avec un taux initialement bas, l'application de ce taux conduisait à devoir concentrer l'exclusivité ou l'essentiel de leur production totale vers du logement social, au risque de ne pas favoriser la mixité sociale souhaitée dans l'esprit de la loi « SRU ».

Ainsi, Grand Poitiers cumule désormais deux régimes « dérogatoires » en application de la loi précitée :

- Dans la mesure où le ratio de pression de la demande est inférieur à 4 sur les 40 communes, le taux de logements locatifs sociaux à atteindre en 2025 pour les communes de plus de 3500 habitants est de 20% et non 25%.
- Ces mêmes communes bénéficient en plus d'une exemption de leurs obligations SRU au titre de la période triennale 2020-2022, en faisant valoir le respect des deux critères différents selon les communes du territoire :
 - o Pour celles de l'agglomération de Poitiers²⁵, une valeur du ratio de pression de la demande inférieure à 2,
 - o Pour les communes hors de l'agglomération²⁶, le développement d'un argumentaire faisant valoir leur insuffisante connexion aux bassins d'activité et d'emploi par les réseaux de transport en commun.

²⁵ Biard, Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Jaunay-Marigny, Migné-Auxances, Poitiers, Saint-Benoît et Vouneuil-sous-Biard.

²⁶ Chauvigny, Fontaine-le-Comte, Mignaloux-Beauvoir, Montamisé, Saint-Georges-lès-Baillargeaux.

22.A priori, certains critères au fondement de l'exemption qui ne seraient pas acquis pour la prochaine période 2023-2025

L'année précédant le terme à partir duquel renouveler la demande d'exemption sur la prochaine période triennale (2023-2025), deux Décrets ministériels préciseront, d'une part la valeur des ratios permettant de déterminer l'éligibilité des communes au titre de l'objectif ramené à 20% de logements sociaux en 2025, et d'autre part de l'exemption « SRU » sur la prochaine période triennale.

Pour ce qui est de l'exemption d'atteindre 20% en 2025 :

D'après les calculs réalisés par la DUHPU²⁷, les ratios estimés à l'échelle de l'agglomération de Poitiers et de l'EPCI seraient respectivement de 2,70 et 2,63. **Sous réserve d'une forte augmentation de ce ratio l'année prochaine et de l'évolution du seuil du ratio fixé par Décret, les communes resteraient éligibles à un taux de 20% en 2025 acquis pour la prochaine période triennale.**

Pour rappel, le taux de pression de la demande pour l'obtention de l'exemption sur la période triennale 2020-2022 (Décret du 6 août 2020), était le suivant :

- sur la Communauté Urbaine de Grand Poitiers, de 1,772 (moyenne arithmétique des trois rapports établis au 01/01/2017, 01/01/2018 et 01/01/2019)
- sur l'agglomération de Poitiers, de 1,693

Pour ce qui est de l'exemption des obligations SRU, il convient de distinguer le cas des communes de l'agglomération concernées au titre d'une faible pression de la demande (1), de celui des autres insuffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emploi par les transports en commun (2)

(1) D'après les calculs réalisés de la DUHPU²⁸, **le ratio estimé à l'échelle de l'agglomération de Poitiers est de 2,42, soit au-dessus du taux permettant d'obtenir l'exemption sur la prochaine période triennale, sous réserve de l'évolution du seuil du ratio fixé par Décret.**

Pour rappel, le taux de pression de la demande sur l'agglomération de Poitiers était de 1,68937, pour la période triennale 2020-2022 (Décret du 27 juin 2019).

(2) Pour les communes insuffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emploi par les services de transport public urbain, et de transport public non urbain routier ou ferroviaire, il n'a pas été constaté d'évolution notable de la situation depuis la précédente demande d'exemption²⁹. En effet, bien que desservies par le réseau Vitalis, la desserte de ces communes ne peut toujours pas être considérée comme à haut niveau de fréquence. Ainsi, **sous réserve de l'évolution de la définition, les communes exemptées à ce titre pourraient bénéficier d'une nouvelle exemption pour la prochaine période triennale.**

²⁷ Source : *Imhoweb*, moyenne arithmétiques des années 2019 et 2020.

²⁸ Source : *Imhoweb*, moyenne arithmétiques des années 2018, 2019 et 2020.

²⁹ En effet, 12 de ces communes sont reliées à Poitiers par 4 lignes dites de dessertes locales avec en moyenne seulement 2 passages par jour (ce sont des cars et non des bus comme pour les lignes dites de maillage).

La logique de répartition des logements locatifs sociaux prévue sur la durée du PLH est au fondement de l'obtention de la demande d'exemption SRU sur la période triennale 2020 – 2022. Si le choix politique est fait de la renouveler, et au regard des constats précités résultant de l'analyse des données de programmation 2020 et 2021³⁰, se pose la question des arguments à faire valoir au moment de son renouvellement au cas où Grand Poitiers serait éligible pour tout ou partie de ses communes.

En cas d'éligibilité « partielle » ou « totale » en amont de l'évaluation triennale, la demande d'exemption doit se préparer très en amont de son octroi, selon le calendrier prévisionnel suivant à anticiper. Au vu de ce dernier, l'argumentaire correspondant à transmettre aux services de l'Etat doit se préparer d'ici la fin de cette année.

ECHEANCES	OBJETS
Novembre 2021/janvier 2022	Discussion avec les communes potentiellement concernées par la 3 ^{ème} demande d'exemption, sur le principe de l'exemption et le choix de répartition plus ou moins confortés par rapport à l'existant.
Mars/avril 2022	Délibération de Grand Poitiers autorisant la Présidente à demander l'exemption pour toutes ou parties des communes du territoire, après échange avec les communes concernées.
Avril/mai 2022	Préparation de l'argumentaire détaillé et envoi aux communes pour validation.
Fin mai/début juin 2022	Courrier à la préfète de la Vienne sollicitant l'exemption en appui de l'argumentaire.
Septembre/octobre 2022	Examen de la liste par la commission nationale SRU avant son envoi assorti de son avis au plus tard le 31 octobre 2022 au Ministère du Logement.
Avant le 30 décembre 2022	Publication du Décret précisant la liste des communes exemptées.

Perspectives :

Les réflexions sur le renouvellement de la demande d'exemption doivent s'envisager concomitamment à celles menées sur l'évolution du règlement financier d'intervention de Grand Poitiers. Elles pourraient notamment consister à favoriser, sur les communes concernées, le développement de toutes autres formes de biens complémentaires relevant du décompte SRU valorisés au moment du bilan triennal.

³⁰ Concentration sur les communes SRU, faiblesse de la production sur Poitiers qui serait nécessaire pour maintenir le taux existant sur le long terme, quasi-inexistence des projets sur les autres communes, objectif de programmation au Programme Pluriannuel d'Investissement 2021 – 2028 en dessous des objectifs du PLH.

UNE APPROCHE VOLONTAIREMENT QUALITATIVE DES PROJETS

Le PLH comporte un certain nombre d'actions visant, en dehors d'objectifs quantitatifs précis territorialisés, à mettre l'accent sur une approche qualitative des projets.

Parties du bilan	Actions associées du PLH	Etat d'avancement des objectifs associés à chaque action
Une approche volontairement qualitative des projets	Action 3 : définir une stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés	Objectif 1 : affiner la stratégie foncière de Grand Poitiers et son mode de gouvernance
		Objectif 2 : Mettre en place les partenariats et outils nécessaires à sa mise en œuvre
	Action 5 : Préparer des contrats d'axe sur les lignes de transports en commun les plus structurantes	Objectif : produire une ville intense aux abords des stations de transport collectif
	Action 17 : Faire naître des idées neuves et permettre le retour d'expériences	Objectif 1 : développer des partenariats sur les projets innovants
		Objectif 2 : Promouvoir des lieux et des situations d'échange favorables à l'émergence d'idées neuves
		Objectif 3 : Mettre en place des publications, manifestations et événements de promotion de l'habitat innovant
		Objectif 4 : Adapter le cadre réglementaire pour permettre la réalisation de projets innovants
	Action 18 : Mettre en place des appels à projets et des concours pour réaliser des opérations innovantes ou expérimentales	Objectif 1 : Mettre en place des appels à projet et concours en matière de construction neuve et d'aménagement
		Objectif 2 : Mettre en place des actions innovantes en matière de requalification du parc existant
		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

Il paraît d'autant plus important d'affirmer cette approche volontariste, qu'il a été précédemment constaté³¹, un dépassement des objectifs de production du PLH sur les communes suivantes (moyenne sur les années 2019-2020) : Poitiers (116%), Saint-Benoît (131%), Mignaloux-Beauvoir (142%) Fontaine-le-Comte (122%), Vouneuil-sous-Biard (120%), Sèvres-Auxaumont (136%) et Saint-Julien-l'Ars (125%).

23. Une mise en œuvre continue du projet du NPNRU

Respectivement réunis le 21 mai 2021 et le 23 juin 2021, les comités de suivi et de pilotage du NPNRU sont chargés du suivi de l'avancement du projet dans toutes ses composantes et d'arbitrer les actions à mener (politiques d'insertion, de peuplement, de gestion, le POPAC, opérations de renouvellement prévues, etc). Le Comité de Pilotage précité a notamment été l'occasion de valider

³¹ Cf partie « une captation de la dynamique de la production par la ville centre et les communes périurbaines », rédigée à partir des données de mises en chantier de la base de données Sit@del.

l'avenant n°1 au projet comprenant la mobilisation de 2 millions fléché pour la requalification de la Résidence Schuman, la construction de la maison de santé et les opérations de démolition. Il a aussi mené à une mise à jour de la convention sur certains aspects (évolutions du plan guide, de la stratégie de relogement, de la CIA, évolution du calendrier opérationnel, etc).

24.Plusieurs initiatives menées sur la ville de Poitiers

Sur la ville de Poitiers, au plan opérationnel, cette approche se traduit par le lancement de plusieurs chantiers.

La réalisation d'une charte pour un urbanisme résilient à Poitiers, dont le modèle-type a été adoptée lors du conseil municipal de Poitiers du 28 juin 2021. Un séminaire réunissant plus de 60 acteurs du monde de la construction et de l'habitat s'était réuni préalablement pour formuler des propositions de contenus à verser à cette charte. Il s'agit d'arriver à un système partagé de pilotage de l'offre nouvelle qui permette un certain contrôle des programmes présentés (notamment en matière d'équilibre entre défiscalisation, accession, logements sociaux, les typologies de logements, l'intégration des enjeux environnementaux et climatiques via les matériaux biosourcés ...). Il s'agit de mettre en œuvre des projets de qualité, répondant aux besoins du territoire, résultant d'une réelle concertation avec la population. Cette charte a vocation à être signée avec le porteur de projet après la définition des éléments de programmation et de projets discutés avec la collectivité.

Grand Poitiers s'est également engagé dans un projet de renouvellement urbain du quartier de la gare, dont le lancement effectif, qui date du 7 décembre 2018, s'est accéléré cette année avec plusieurs délibérations inscrites au conseil communautaire du 26 juin 2021, visant notamment :

- A préciser les ambitions et orientations du projet,
- A décliner les modalités de la concertation prévoyant une large participation des habitants aux différentes phases du projet,
- A définir des outils permettant de garantir l'évolution du quartier en phase avec le projet en cours d'écriture (instauration par Grand Poitiers d'un Périmètre de Prise en Considération, la signature par Grand Poitiers et la ville de Poitiers d'une convention avec l'EPF permettant d'instaurer une veille et intervention foncières, l'instauration par la ville de Poitiers d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux),
- A proposer la validation « d'un récit » et la poursuite des études de définition du projet.

25.Des projets structurants confortés à l'échelle de Grand Poitiers

En parallèle, plusieurs autres actions concomitantes participent à structurer une stratégie foncière adaptée aux enjeux du territoire de Grand Poitiers, notamment en matière d'économie d'espace :

Le 17 décembre 2020, Grand Poitiers a tout d'abord été retenu comme l'un des sept Lauréats de l'appel à projet « Territoires pilotes de sobriété foncière ». L'engagement de la démarche se traduit par la signature d'une convention de subvention avec l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), qui a vocation à accompagner financièrement les collectivités lauréates pour le recrutement et l'assistance à maîtrise d'ouvrage prévue par la démarche. La convention précitée a été adoptée en conseil communautaire du 25 juin 2021. Plus concrètement, la démarche se déroulera en deux phases sur trois années, traduites dans un premier temps par le repérage des gisements fonciers mobilisables du territoire, puis consistant dans un deuxième temps à expérimenter, sur des sites « démonstrateurs », la capacité à y intégrer la sobriété foncière par des études pré-opérationnelles.

Dans le cadre de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Poitiers, plusieurs études en cours de lancement contribuant aux objectifs du PLH, alimenteront également le diagnostic du PLUi :

- En déclinaison de l'AMI précité, c'est tout d'abord le cas de l'étude pilotée par Grand Poitiers sur l'identification des bâtis vacants, notamment à vocation d'habitat. Les réflexions pourront être enrichies des données résultant de la mise en œuvre de l'OPAH sur les périmètres des communes concernées.
- En lien direct avec le PLH et son ambition de renforcer les centralités et de gestion économe du foncier, c'est aussi le cas de « l'étude des capacités de densification et de mutation et opérations complexes », qui a pour objectif de définir une méthodologie de pré-repérage et d'analyse et de caractérisation des gisements préalablement définis. Elle sera ensuite confrontée au terrain sur 4 communes-tests³². Cette étude comprend d'autres volets optionnels complémentaires s'inscrivant dans l'optique d'une modération de la consommation foncière. De dimension pré-opérationnelle, ces études inscrites au PLH sont relatives :
 - o A la définition de contrats d'axe sur les lignes de transports en commun les plus structurantes,
 - o Aux moyens de mobiliser des gisements complexes pour la réalisation d'opérations d'habitat,
 - o Aux moyens permettant de simuler des projets d'opérations d'habitat innovantes, sur la base de scénarios alternatifs.

Au-delà d'enrichir le futur rapport de présentation du PLUi et d'alimenter les orientations du futur Projets D'aménagement et de Développement Durables, l'élaboration du diagnostic du PLUi participera parallèlement à la structuration d'une stratégie foncière via l'amélioration de la connaissance des potentiels (constructibles en renouvellement urbain, en densification, etc) sur chaque commune du territoire.

Conclusion

Plusieurs éléments doivent être intégrés à la réflexion aboutissant à proposer une liste de chantiers à mener en prévision du prochain bilan triennal du PLH. La liste de ces chantiers résulte d'un croisement de plusieurs éléments en lien avec :

- Les conclusions de bilan précédemment décrits tendant à conforter certaines actions permettant d'atteindre les objectifs du PLH,
- L'articulation temporelle avec les projets menés parallèlement (appels à manifestation d'intérêt du Logement d'Abord et Sobriété Foncière, élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, etc),
- L'échéance de certaines actions nécessitant de questionner leur renouvellement (Exemption « SRU », délégation des aides à la pierre de type 3, etc),
- Les priorités politiques associées aux enjeux précités, au stade de cette seconde année de mise en œuvre du PLH.

³² Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Vouneuil-sous-Biard, Celle-l'Évescault et Sèvres-Aunxaumont.

Au regard de ces éléments, plusieurs chantiers sont proposés d'être lancés, poursuivis ou confortés, en prévision du prochain bilan triennal. Figurent notamment parmi ces chantiers, les propositions de travaux détaillées dans le tableau ci-dessous.

THEMATIQUE DU BILAN	ACTION DU PLH	CHANTIER ASSOCIE
PILOTAGE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	Action 2	Renforcement de l'Observatoire de l'Habitat et de l'Urbanisme, conforté par attentes de la loi Climat et Résilience
PEUPLEMENT	Action 15	Lancement d'une étude sur les besoins en logement des jeunes
	Action 14	Mise en œuvre de la cotation et plus globalement des actions du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs révisé
	Action 13	Lancement d'un travail de fiabilisation des données d'Occupation du Parc Social (OPS) et préparation du bilan triennal de la CIA
REHABILITATION	Actions 8, 9, 10, 11 et 12	Mise en œuvre des dispositifs d'intervention sur le parc privé (OPAH et PIG)
	Action 6	Lancement de mini-opérations de rénovation urbaine
	Action 6	Lancement d'une réflexion sur la traduction des enjeux de réhabilitation du parc social résultant de la Loi Climat et Résilience, et plus globalement travail en lien avec le PCAET sur la qualification des réhabilitations répondant aux objectifs conjoints du PCAET et du PLH
PRODUCTION	Action 7	Préparation du renouvellement de l'exemption « SRU » en cas d'éligibilité
	Actions 1 et 7	Lancement des protocoles sur la vente HLM
	Action 7	Lancement de l'étude sur l'intermédiation locative de l'AMI Logement d'Abord
	Action 7	Réflexion sur les moyens de renouveler les conventions Anah arrivant à terme
QUALITE DES PROJETS	Actions 3, 7 et 8	Réflexion sur l'évolution du règlement financier d'intervention de Grand Poitiers (en lien avec le développement de l'intermédiation locative, les implications résultant du choix ou de l'éligibilité ou non de renouveler l'exemption SRU, l'introduction de critères visant à mieux orienter la localisation de la production, etc)
	Action 3	Poursuite des projets de ZAC et lancement du projet d'aménagement de la gare
	Action 4	Mise en œuvre de la charte pour un urbanisme résilient
	Actions 4, 5, 17 et 18	Lancement de la mise en œuvre des études du PLH associées à la définition du PLUI
	Actions 3 et 17	Mise en œuvre de l'AMI « Sobriété Foncière »

En termes de calendrier, ce bilan, suggérant plusieurs pistes d'actions en prévision du prochain bilan triennal du PLH, est soumis au vote du Conseil Communautaire de Grand Poitiers réuni le 10 décembre 2021.