

2020 > 2025

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Pour mieux
se construire
demain !

DOCUMENT D'ORIENTATIONS



SOMMAIRE



Préambule..... 5



L'objectif de croissance démographique et la définition des besoins en logements 6



I. Les composantes du besoin en logement 6

II. Les scénarios de développement 10



III. Le choix retenu en matière de territorialisation 14

IV. La programmation communale par secteur 15



V. La programmation locative sociale par commune 20

Orientations stratégiques 22

I. Conforter les pôles structurants de l'agglomération et revitaliser les centres-bourgs
23

II. Poursuivre la diversification de l'offre de logements et accompagner la montée en
qualité notamment thermique du parc existant 27

III. Faciliter l'ensemble des parcours résidentiels sur le territoire 29

IV. Affirmer le rôle de pilote de Grand Châtelleraut en matière de politique de l'habitat
32

2020 > 2025



PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT

Pour mieux
se construire
demain !

PREAMBULE

Préambule

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :



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



a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;



b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;



c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;



d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté d'Agglomération Grand Châtelleraut. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins actuels et futurs, de l'offre de transports et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

Dans un contexte de faible croissance démographique à l'échelle intercommunale et de déficit d'attractivité de certains secteurs, le PLH affiche des **ambitions en matière de production de logements et d'intervention sur le parc ancien** contribuant à inverser cette tendance en complémentarité des politiques locales et nationales portant sur le développement économique, la revitalisation des centres bourgs et l'amélioration des aménités urbaines (espaces publics, équipements, services, offre de transports, etc.).

La **diversification des produits** proposés et la **montée en qualité** des logements constituent le deuxième objectif affirmé dans le PLH de sorte à ce que le territoire puisse répondre à la demande locale et attirer de nouveaux résidents notamment en lien avec le développement économique local. Par ailleurs, la collectivité s'engage à permettre la **réalisation des parcours résidentiels**, de la décohabitation jusqu'à la fin de vie.

Les orientations définies s'appuient sur un scénario de développement en termes démographique et d'offre de logements retenu par les élus. Dans un objectif de faciliter la réalisation de parcours résidentiels ascendants par la création d'une offre suffisante et diversifiée et équilibrée, le Document d'Orientations formule les principes et priorités d'intervention en matière de programmation de logements, amélioration du parc privé, réponse aux besoins spécifiques et de stratégie foncière, etc.

L'objectif de croissance démographique et la définition des besoins en logements



I. Les composantes du besoin en logement

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- Les besoins liés à l'augmentation de la population
 - Les naissances sur le territoire
 - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire
- Les besoins liés au maintien de la population (appelé également Point Mort de la construction). Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
 - Le desserrement des ménages
 - Le renouvellement du parc
 - La variation des résidences secondaires
 - La variation de la vacance

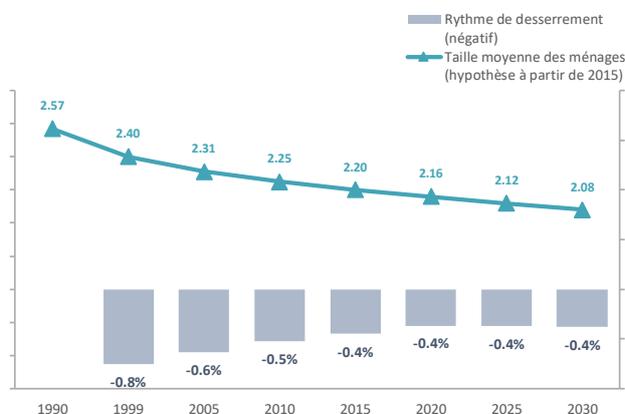
Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- La mobilisation du bâti existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage ou par la recomposition urbaine d'îlots bâtis (habitat, commerces, services ...).

Le desserrement des ménages

Le desserrement correspond aux besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

A l'échelle nationale, une tendance au ralentissement du rythme de desserrement est observée, et liée à un effet de seuil. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.



Au sein de la Communauté d'Agglomération, le phénomène de desserrement des ménages est marqué (- 0,6% par an entre 1999 et 2014). Il doit être mis en regard avec le vieillissement de la population et les décohabitations.

A l'instar de la tendance nationale, on observe cependant un léger ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages du territoire sur la dernière période censitaire qui doit être pris en compte dans le cadre de l'élaboration des hypothèses de production de logements en lien avec les objectifs de croissance démographique.



Evolution de la taille moyenne des ménages

Source : INSEE RP 2014



La variation du parc vacant et de résidences secondaires

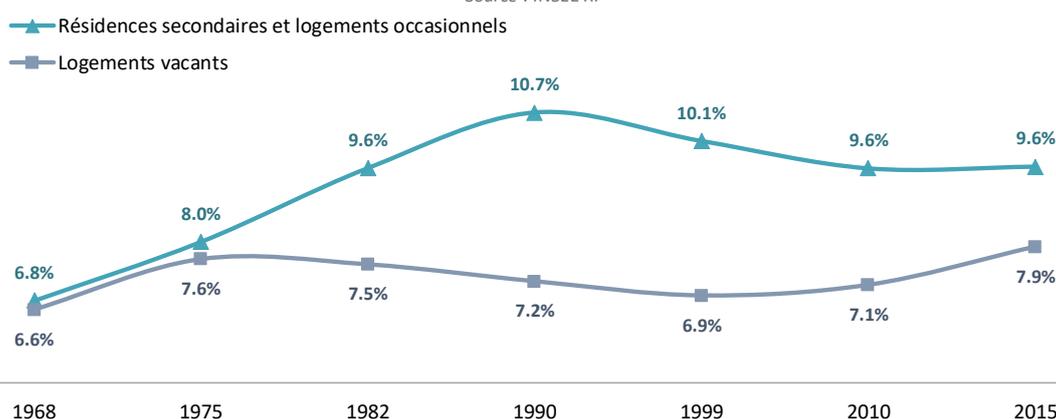
À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. Ainsi, si l'on ne peut pas parler de « besoins » en résidences secondaires et en logements vacants, leurs variations impactent le nombre de logements à construire pour héberger la population composant le territoire.

Les logements vacants jouent un rôle dans le marché, ils servent notamment à assurer la fluidité des parcours résidentiels. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché ; au-delà, il peut traduire des situations de vacance plus structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.).

Les résidences secondaires, quant à elles, forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles ont un impact sur les prix du marché immobilier.

Evolution des logements vacants et résidences secondaires à l'échelle nationale depuis 1968

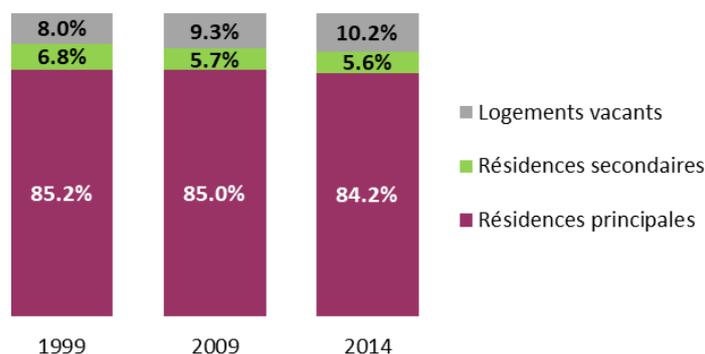
Source : INSEE RP



Le territoire de Grand Châtelleraut est très largement composé de résidences principales, les résidences secondaires sont peu présentes (excepté à La Roche-Posay, en lien avec l'activité thermale de la commune) mais leur volume est en hausse sur la dernière période censitaire 2009-2014.

Composition du parc de logements

Source : INSEE RP 2014



La vacance, bien que similaire à la situation du département, atteint un niveau élevé sur le territoire (10% soit plus de 4 600 logements). De plus, le volume de logements vacants augmente progressivement. Cette problématique est particulièrement marquée à Châtelleraut (13% de logements vacants) ainsi que dans les communes rurales de la pointe Ouest et de la frange Est du territoire.

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond au solde entre des suppressions de logements (démolitions/changements d'usage) et des créations de logements (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est positif cela indique qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux,
- Obsolescence du parc le plus ancien,
- Logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Si le renouvellement est négatif, on constate alors la création spontanée de logements dans le parc existant, qui viennent contribuer à la réponse aux besoins :

- Divisions de logements,
- Locaux commerciaux transformés en logements.

Cette situation traduit généralement une pression très forte sur le parc.

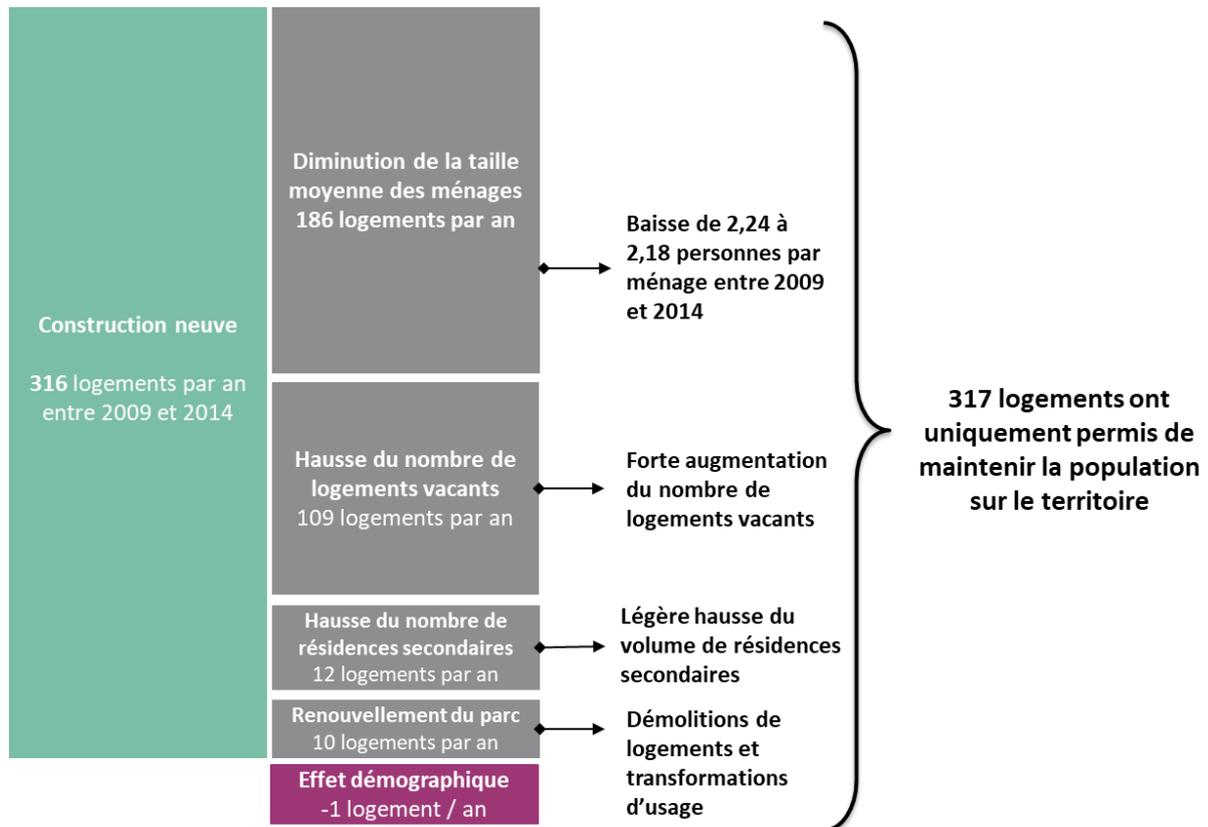
Au sein de la Communauté d'Agglomération, le renouvellement est légèrement positif, à hauteur de 10 logements par an (0,02%), en raison de la dynamique de démolition dans le cadre de l'ANRU 2004-2014, de la dynamique de démolition du parc le plus ancien devenu obsolète, mais aussi du phénomène de logements transformés en locaux commerciaux (2 à 3 par an).

Le Point Mort de la construction passée

Le cumul de l'ensemble de ces différents phénomènes viennent composer le Point Mort 2009-2014. Son analyse permet de construire un scénario prospectif qui prend en compte les dynamiques en cours et d'une action sur la mise en œuvre de certaines problématiques (hausse de la vacance notamment) :

- 186 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations. Il représente le principal poste de besoins en logements (61% du Point Mort).
- La vacance a augmenté de 109 logements par an (34% du Point Mort). Cette hausse n'était pas nécessaire dans un contexte de marché détendu et n'est pas à considérer comme un besoin à l'avenir. La reconquête de la vacance fait partie des priorités du PLH.
- 12 logements par an ont été nécessaires pour compenser la hausse des résidences secondaires, restée assez faible.
- Le dernier poste du Point Mort est le renouvellement du parc. Il équivaut à la disparition de 10 logements par an (0,02 % du parc, soit un renouvellement très faible).

Ainsi, entre 2009 et 2014, la construction de 317 logements par an a uniquement permis de maintenir la population sur le territoire.



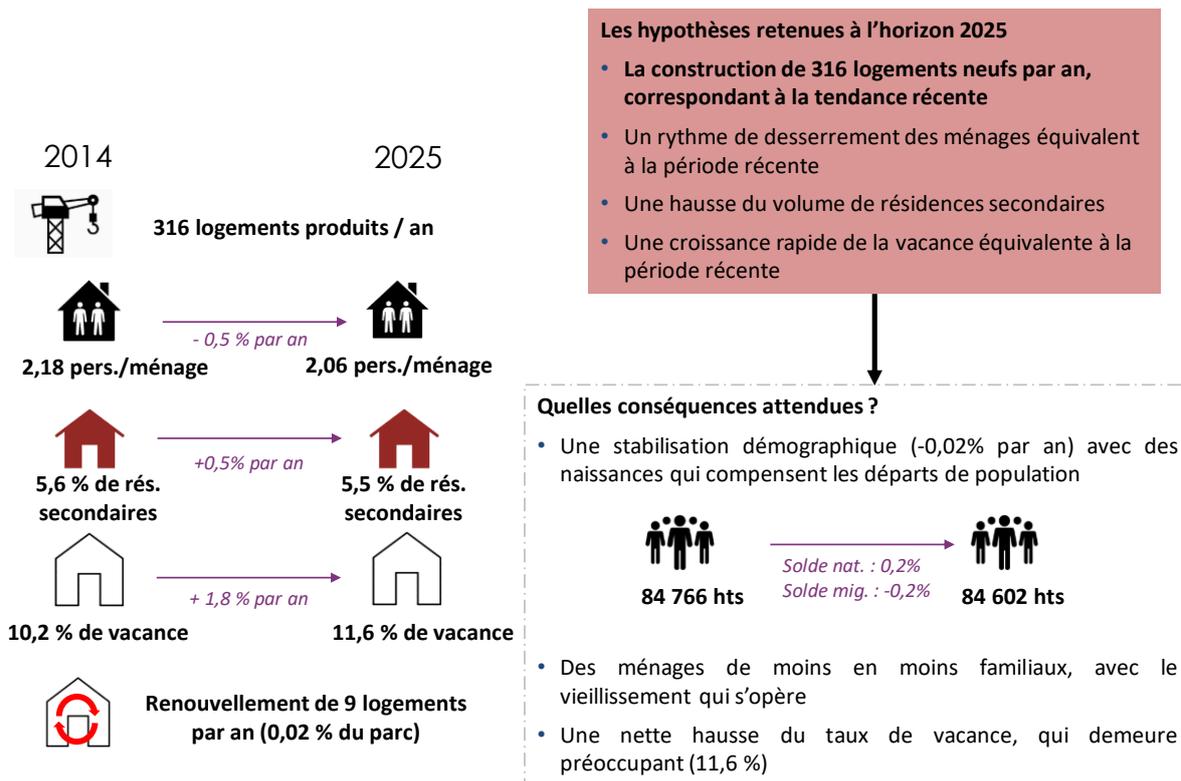
II. Les scénarios de développement

Le scénario au fil de l'eau

Le scénario au fil de l'eau correspond à la poursuite de l'ensemble des phénomènes observés sur la période récente :

- Une dynamique de construction de 316 logements neufs par an, correspondant au rythme moyen observé entre 2009 et 2014 ;
- Un rythme de desserrement des ménages équivalent à celui observé sur la dernière période censitaire, avec un vieillissement de la population qui s'opère ;
- Une hausse du volume de résidences secondaires équivalente à la période passée ;
- Une croissance très rapide de la vacance ;
- Un renouvellement du parc à hauteur d'une dizaine de logements par an.

La reconduction de ces phénomènes, et notamment le « laisser-faire » sur les situations de vacance conduit à une stabilisation démographique (-0,02% par an) avec des départs de population toujours marqués, à peine compensés par la dynamique naturelle (natalité).



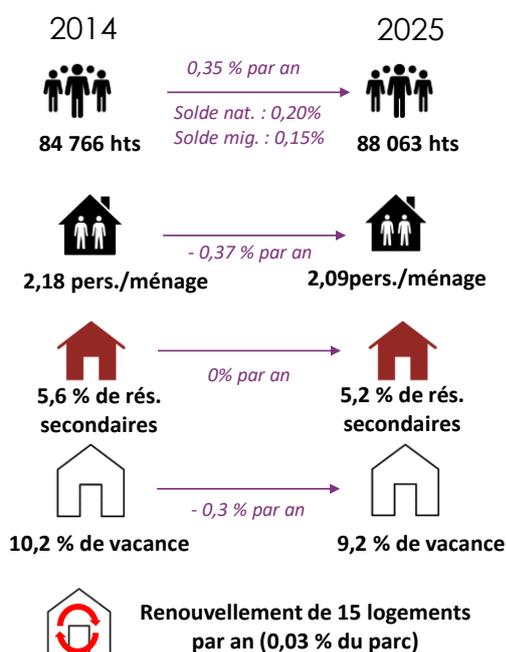
Ce scénario établi, à titre de référence, n'a pas été retenu par les élus.

Le scénario SCOT 1 : Une attractivité retrouvée, une intervention renforcée sur le parc ancien

Le deuxième scénario reprend les hypothèses de développement formulées au sein du SCOT (un scénario 2020-2035) recalées sur la période 2014-2025, pour une relance de la croissance et une action importante sur le parc vacant :

- Une croissance annuelle de l'ordre de +0,35% par an en moyenne sur 2014-2025 (+0,48% entre 2020 et 2035 dans le SCOT) ;
- Un rythme de desserrement des ménages selon les prévisions du SCOT, correspondant à un léger ralentissement par rapport à la période récente ;
- Une évolution nulle du volume de résidences secondaires (phénomène négligeable sur le territoire) ;
- Une baisse de la vacance en pourcentage et en volume (29 logements remis sur le marché par an – 25 à Châtellerault et 4 dans les autres communes de l'agglomération – et 15 logements vacants supplémentaires par an via la construction neuve venant alimenter la vacance de rotation).

Le vieillissement de la population continue de s'opérer engendrant une baisse de la taille moyenne des ménages mais sur un rythme ralenti. La remise sur le marché de logements vacants permet une baisse du taux de vacance qui repasse sous le seuil de 10%. Ces évolutions génèrent **un besoin en construction neuve de 296 logements/an**. Ce scénario correspond ainsi à un retour d'une croissance démographique positive due à des soldes naturel et migratoire positifs, dans la veine de l'objectif affiché au SCOT, à savoir un renforcement de la dynamique de développement du pôle châtelleraudais.



Les hypothèses reprises du SCOT à l'horizon 2025

- Une attractivité retrouvée (+0,35% par an)
- Un rythme de desserrement des ménages selon les prévisions du SCOT, soit un léger ralentissement par rapport à la période récente
- Une évolution nulle des résidences secondaires
- Une baisse de la vacance en % et en volume (29 logements remis sur le marché par an – 25 à Châtellerault et 4 dans les autres communes – et 15 logements vacants supplémentaires par an via la construction neuve)

Quelles conséquences attendues ?

- Une croissance démographique positive due à des soldes naturel et migratoire positifs
- Des ménages de moins en moins familiaux, avec le vieillissement qui s'opère
- Une baisse du taux de vacance
- Des évolutions qui génèrent des besoins en construction neuve :



296 logements produits / an

Ce scénario, établi à partir des orientations du SCOT, n'a pas été retenu par les élus qui souhaitent une action davantage renforcée sur la vacance, au regard des enjeux qu'elle soulève et des perspectives d'intervention possibles via Action Cœur de Ville.

Le scénario retenu par les élus, le scénario SCOT 2 : une relance de l'attractivité avec une intervention renforcée sur le parc ancien

Le scénario de développement choisi répond à plusieurs enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du PLH :

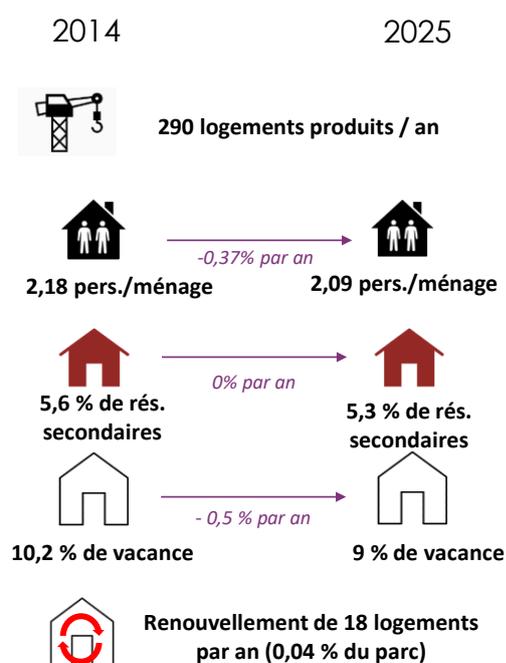


- **La relance de l'attractivité du territoire reposant sur les hypothèses de développement du scénario du SCOT** : une croissance démographique portée par des soldes naturel et migratoire positifs ; **Une action plus forte en direction du parc ancien** avec une intervention particulière sur le parc vacant et une dynamique de renouvellement du parc plus importante notamment grâce au dispositif Action Cœur de Ville sur Châtelleraut, et une éligibilité depuis le 1er janvier 2019 au dispositif fiscal Denormandie pour la commune de Châtelleraut, qui pourra être un levier supplémentaire pour la reconquête du parc ancien.

Ainsi, le scénario propose un développement de l'offre neuve de l'ordre de **290 logements par an**. La relance de l'activité économique couplée à une activité de la construction adaptée et une meilleure adéquation des produits proposés à la demande locale pourraient permettre aux familles de mieux se maintenir sur le territoire et aboutirait à un léger ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages. Celle-ci atteindrait 2,09 personnes par ménage à l'horizon 2025 (dynamique équivalente à celle prévue au SCOT).

L'hypothèse retenue en matière d'évolution de la vacance est celle d'une baisse du volume des logements vacants (-0,5 % par an, contre +0,5 % par an entre 2009 et 2014) permise par la remise sur le marché de 38 logements par an – 30 à Châtelleraut et 8 dans les autres communes de l'agglomération – et intégrant 15 logements neufs venant alimenter la vacance de rotation soit 5 % de la construction neuve. Cette action volontariste sur le parc vacant s'inscrit dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville auquel la Ville de Châtelleraut et Grand Châtelleraut ont été retenus et de la volonté des élus d'une nécessaire intervention sur le parc ancien. Le taux de vacance à la fin du PLH pourrait ainsi atteindre 9 % (contre 10,2 % en 2014).

Enfin, le scénario prévoit la transformation de 2 commerces en logements par an et la démolition de 20 logements par an, soit un renouvellement annuel de 18 logements par an.

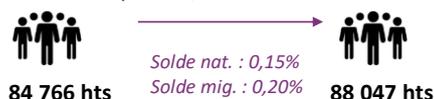


Les hypothèses retenues à l'horizon 2025

- **Une attractivité retrouvée (+0,3% par an)**
- Un rythme de desserrement des ménages selon les prévisions du SCOT, soit un léger ralentissement par rapport à la période récente
- Une évolution nulle des résidences secondaires
- **Une baisse de la vacance en % et en volume** (38 logements remis sur le marché par an – 30 à Châtelleraut et 8 dans les autres communes – et 15 logements neufs viennent alimenter la vacance – 5 % de la construction neuve en raison de la rotation)
- La transformation de 2 commerces en logements par an, la démolition de 20 logements par an

Quelles conséquences attendues ?

- Une croissance démographique soutenue par des soldes migratoire et naturel positifs, une attractivité territoriale renforcée
- Des ménages de moins en moins familiaux, avec le vieillissement qui s'opère
- Une baisse du taux et du volume de la vacance



Ces hypothèses conduiraient à un retour de la croissance démographique sur le territoire (+0,35% par an) correspondant à l'accueil d'environ 300 habitants supplémentaires par an, pour atteindre plus de 88 000 habitants en 2025.



III. Le choix retenu en matière de territorialisation

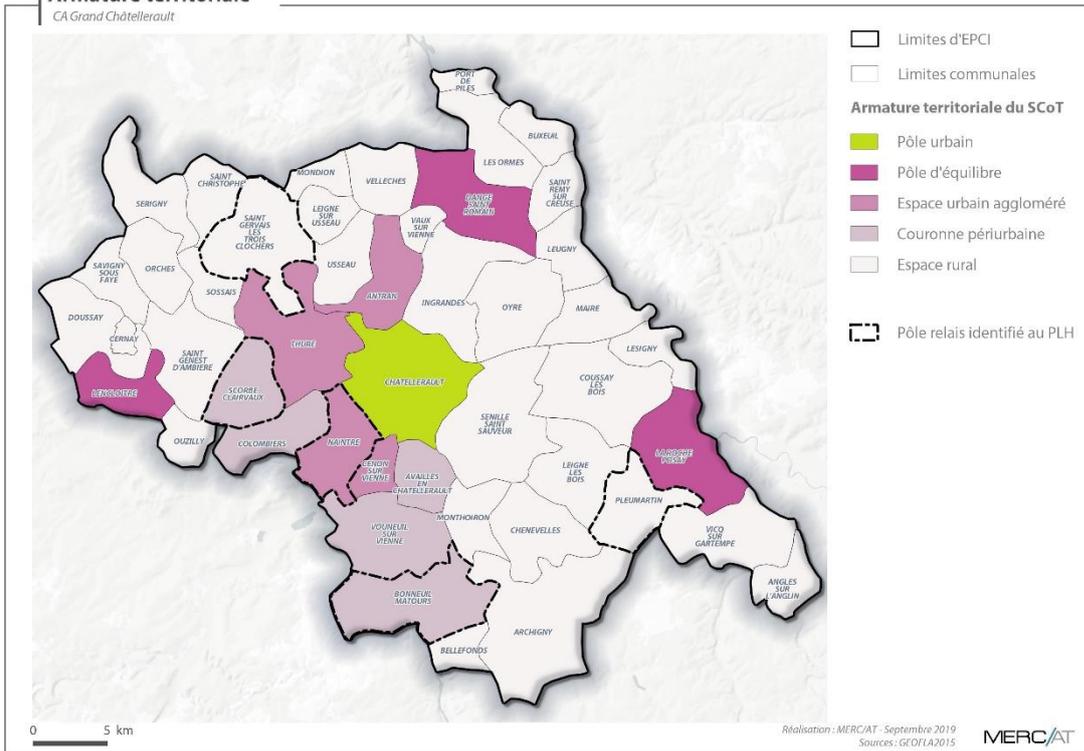
La structuration territoriale définie dans le SCOT se décompose de la façon suivante :



- **Un pôle urbain** : Châtelleraut ;
- **Des pôles d'équilibre** : Dangé-Saint-Romain, Lencloître et La Roche-Posay ;
- **Des espaces urbains agglomérés** : Antran, Cenon-sur-Vienne, Naintré et Thuré ;
- **Une couronne périurbaine** : Availles-en-Châtelleraut, Bonneuil-Matours, Colombiers, Scorbé-Clairvaux, Vouneuil-sur-Vienne ;
- **Des espaces ruraux** : Angles-sur-l'Anglin, Archigny, Bellefonds, Buxueil, Cernay, Chenevelles, Coussay-les-Bois, Doussay, Ingrandes, Leigné-les-Bois, Leigné-sur-Usseau, Lésigny, Leugny, Mairé, Mondion, Monthoiron, Orches, Les Ormes, Ouzilly, Oyré, Pleumartin, Port-des-Piles, Saint-Christophe, Saint-Genest-d'Ambière, Saint-Gervais-les-Trois-Clochers, Saint-Rémy-sur-Creuse, Senillé-Saint-Sauveur, Savigny-sous-Faye, Sérigny, Sossais, Usseau, Vaux-sur-Vienne, Vellèches, Vicq-sur-Gartempe.

La déclinaison communale de la programmation du PLH a été réalisée sur la base de cette structuration territoriale, en ajoutant une catégorie de polarités relais, qui présentent un équipement plus important, en matière d'emplois notamment, par rapport aux autres communes rurales du territoire. Ainsi :

- **Un pôle urbain** : Châtelleraut (31 722 habitants) ;
- **Des pôles d'équilibre** : Dangé-Saint-Romain, Lencloître et La Roche-Posay (7 067 habitants) ;
- **Des pôles relais** : Naintré, Bonneuil-Matours, Scorbé-Clairvaux, Pleumartin et Saint-Gervais-les-Trois-Clochers (12 835 habitants) ;
- **Des espaces urbains agglomérés** : Antran, Cenon-sur-Vienne, Naintré et Thuré (5 914 habitants) ;
- **Une couronne périurbaine** : Availles-en-Châtelleraut, Colombiers, Vouneuil-sur-Vienne (5 378 habitants) ;
- **Des espaces ruraux** : Angles-sur-l'Anglin, Archigny, Bellefonds, Buxueil, Cernay, Chenevelles, Coussay-les-Bois, Doussay, Ingrandes, Leigné-les-Bois, Leigné-sur-Usseau, Lésigny, Leugny, Mairé, Mondion, Monthoiron, Orches, Les Ormes, Ouzilly, Oyré, Port-des-Piles, Saint-Christophe, Saint-Genest-d'Ambière, Saint-Rémy-sur-Creuse, Senillé-Saint-Sauveur, Savigny-sous-Faye, Sérigny, Sossais, Usseau, Vaux-sur-Vienne, Vellèches, Vicq-sur-Gartempe (21 850 habitants).



IV. La programmation communale par secteur

Le principe général : une accentuation du développement des polarités

L'objectif de développement en construction neuve est fixé à 290 logements par an auxquels s'ajoutent 38 logements en reconquête de la vacance (dont 30 à Châtelleraut).

La répartition territoriale de la production accentue l'effort de production dans les centralités et notamment au sein des pôles d'équilibre. Ainsi, environ 66 % de la production sera réalisée dans les polarités. Dans le reste du territoire, composé de communes moins équipées en services, commerces et emplois, l'indice de construction sera ralenti par rapport à la période passée.

La programmation a été déterminée à travers une analyse des tendances passées (indices de construction passés), des échanges avec les communes (questionnaires envoyés aux communes du territoire et des rencontres réalisées à l'été 2018) portant sur les projets de logements. Les projets entrant dans la durée du PLH ont ainsi été intégrés à la programmation tout en préservant le respect de l'armature territoriale validée par les élus.



Structuration finale	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction	Population en 2014 (princ)	Accentuation du développement dans les polarités		
				Nombre de logements neufs par an	Nombre de logements neufs sur la durée du PLH	indice de construction
Pôle urbain	76	2.4	31722	110	660	3.5
Pôle d'équilibre	40	5.7	7067	36	216	5.1
Pôle relais	56	4.4	12835	45	267	3.5
Autres communes	151	4.6	32758	99	592	3.0
<i>Espace urbain aggloméré</i>	25	4.2	5914	19	114	3.2
<i>Couronne périurbaine</i>	32	6.0	5378	24	144	4.5
<i>Espace rural</i>	94	4.4	21466	56	334	2.6
Grand Châtelleraut	325	3.8	84 766	290	1739	3.4

Une concentration du développement résidentiel dans les quatre communes composant le pôle urbain et les pôles d'équilibre

Libellé géographique	Structuration finale	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction	Population en 2014 (princ)	Programmation validée			Projets de logements identifiés (remontés communales)	
					Nombre de logements neufs par an	Nombre de logements neufs sur la durée du PLH	indice de construction	6 ans	par an
Châtelleraut	Pôle urbain	76	2.4	31722	110	660	3.5	434	72
Dangé-Saint-Romain	Pôle d'équilibre	10	3.2	3052	12	72	3.9	33	6
Lençloître	Pôle d'équilibre	14	5.7	2468	11	66	4.5	46	8
La Roche-Posay	Pôle d'équilibre	16	10.6	1547	13	78	8.4	76	13

- **Châtelleraut.** L'objectif retenu est de 110 logements par an en construction neuve et 30 logements en reconquête de vacance, soit 140 logements par an au total. Cet objectif est cohérent avec les ambitions de développement affichées au PLU et avec le rôle central que joue la commune au sein de son agglomération. Cette dynamique est renforcée par rapport à la période passée (76 logements par an), et nécessite d'identifier de nouveaux projets (72 logements par an en projet identifiés à ce jour).
- **Dangé-St-Romain et Lençloître.** L'effort de construction est équivalent pour ces deux communes (une dizaine de logements par an) et légèrement supérieur aux projets identifiés, permettant une marge de manœuvre pour la réalisation de logements individuels en diffus.
- **La Roche Posay.** L'objectif affiché est de 13 logements par an, équivalent aux projets portés par la commune. Cela correspond à une activité de la construction très dynamique (8,4 logements par an et pour 1000 habitants).

Des pôles relais à conforter



Libellé géographique	Structuration finale	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction	Population en 2014 (princ)	Programmation validée			Projets de logements identifiés (remontés communales)	
					Nombre de logements neufs par an	Nombre de logements neufs sur la durée du PLH	indice de construction	6 ans	par an
Naintré	Pôle relais	27	4.7	5866	25	150	4.3	169	28
Bonneuil-Matours	Pôle relais	9	4.3	2112	5	30	2.4	1	0
Scorbé-Clairvaux	Pôle relais	8	3.5	2302	8	48	3.5	43	7
Pleumartin	Pôle relais	5	4.3	1233	4	24	3.2	7	1
Saint-Gervais-les-Trois-Clochers	Pôle relais	6	4.7	1322	3	15	1.9	0	0

- **Naintré.** L'objectif de construction est de 25 logements par an, correspondant aux projets portés par la commune. Cela correspond à une activité de la construction dynamique, devant notamment permettre à la commune d'assurer son rattrapage SRU dans le cas où l'exemption ne serait pas reconduite après 2020.
- **Bonneuil-Matours.** L'objectif de construction retenu est de 5 logements par an, soit une activité peu dynamique, dans le contexte où la commune n'identifie à ce jour qu'un seul logement en projet.
- **Scorbé-Clairvaux.** L'objectif de 8 logements correspond aux projets portés par la commune.
- **Pleumartin et Saint-Gervais.** L'ambition de construction est équivalente dans ces deux communes qui présentent des poids de population proches, mais où peu de projets de logements sont identifiés.

Une maîtrise du développement sur le reste du territoire

Hors des polarités, deux situations doivent être distinguées :

- **la couronne périurbaine et l'espace urbain aggloméré**, composés de communes de la couronne châtelleraudaise et sur l'axe dynamique Châtelleraud-Poitiers. Défini par le SCOT, cet espace a vocation à accueillir un développement résidentiel plus soutenu en raison de son attractivité, avec des densités de logements plus importantes. Ainsi, les ambitions de développement affichées au PLH s'inscrivent dans ces perspectives avec des indices de construction relativement soutenus (entre 2,5 et 5,5 logements par an pour 1000 habitants), mais moins forts que par le passé. En effet, hormis pour la commune de Cenon-sur-Vienne (projet porté par l'EPF), aucun projet de logement n'a été identifié par les communes.



Libellé géographique	Structuration finale	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction	Population en 2014 (princ)	Programmation validée			Projets de logements identifiés (remontés communales)	
					Nombre de logements neufs par an	Nombre de logements neufs sur la durée du PLH	indice de construction	6 ans	par an
Antran	Espace urbain aggloméré	6	4.9	1199	4	24	3.3	0	0
Cenon-sur-Vienne	Espace urbain aggloméré	7	3.9	1827	5	30	2.7	30	5
Thuré	Espace urbain aggloméré	12	4.2	2888	10	60	3.5	0	0
Availles-en-Châtelleraut	Couronne périurbaine	13	7.4	1751	10	60	5.7	0	0
Colombiers	Couronne périurbaine	5	3.0	1514	4	24	2.6	0	0
Vouneuil-sur-Vienne	Couronne périurbaine	15	6.9	2113	10	60	4.7	0	0

- **Sur le reste du territoire à dominante rurale**, un indice de construction de 2 logements / an / 1000 hts a été appliqué sur l'ensemble des communes, hormis pour les communes disposant de projets plus conséquents (exemple de Cernay, Orches, Savigny-sous-Faye ou Usseau).



Code géographique	Libellé géographique	Structuration finale	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction	Population en 2014 (princ)
86004	Angles-sur-l'Anglin	Espace rural	1	2.1	384
86009	Archigny	Espace rural	7	5.9	1131
86020	Bellefonds	Espace rural	1	2.1	255
86042	Buxeuil	Espace rural	4	4.6	970
86047	Cernay	Espace rural	3	6.1	464
86072	Chenevelles	Espace rural	2	5.0	470
86086	Coussay-les-Bois	Espace rural	6	6.3	973
86096	Doussay	Espace rural	4	5.5	674
86111	Ingrandes	Espace rural	6	3.7	1768
86125	Leigné-les-Bois	Espace rural	2	4.3	571
86127	Leigné-sur-Usseau	Espace rural	3	7.0	492
86129	Lésigny	Espace rural	2	4.2	544
86130	Leugny	Espace rural	1	2.1	429
86143	Mairé	Espace rural	0	2.8	162
86162	Mondion	Espace rural	0	1.8	100
86164	Monthoiron	Espace rural	3	4.1	672
86182	Orches	Espace rural	1	2.3	400
86183	Les Ormes	Espace rural	9	5.6	1668
86184	Ouzilly	Espace rural	6	6.7	905
86186	Oyré	Espace rural	6	5.7	1007
86195	Port-de-Piles	Espace rural	3	5.8	553
86217	Saint-Christophe	Espace rural	1	2.8	321
86221	Saint-Genest-d'Ambière	Espace rural	4	3.2	1275
86241	Saint-Rémy-sur-Creuse	Espace rural	2	4.6	398
86245	Senillé-Saint-Sauveur	Espace rural	5	2.9	1833
86257	Savigny-sous-Faye	Espace rural	1	2.9	379
86260	Sérigny	Espace rural	0	1.1	327
86265	Sossais	Espace rural	3	6.2	456
86275	Usseau	Espace rural	2	3.3	642
86279	Vaux-sur-Vienne	Espace rural	1	1.7	584
86280	Vellèches	Espace rural	2	4.9	390
86288	Vicq-sur-Gartempe	Espace rural	2	3.3	653

Accentuation du développement dans les polarités

Nombre de logements neufs par an	Nombre de logements neufs sur la durée du PLH	indice de construction
1	5	2.0
2	14	2.0
1	6	3.9
3	18	3.1
4	24	8.6
1	6	2.0
2	12	2.0
1	8	2.0
4	21	2.0
2	12	3.5
1	6	2.0
1	7	2.0
1	5	2.0
0	2	2.0
0	1	2.0
1	8	2.0
2	12	5.0
3	20	2.0
2	11	2.0
3	18	3.0
1	7	2.0
1	4	2.0
3	15	2.0
1	5	2.0
4	22	2.0
2	12	5.3
1	4	2.0
2	12	4.4
4	24	6.2
1	7	2.0
1	5	2.0
1	8	2.0

V. La programmation locative sociale par commune

Pour rappel, parmi les 47 communes du territoire, 2 communes sont soumises à l'obligation de réaliser 20 % de logements sociaux au regard de l'article 55 de la Loi SRU : Châtelleraut, qui comptabilise 29 % de logements sociaux, et Naintré qui dispose de 10 % de logements sociaux mais qui a été exemptée de ses obligations sur la période triennale 2017-2019, au regard de la faible tension observée sur le territoire.

Le développement de l'offre locative sociale se fera en priorité sur les polarités du territoire avec :

- Un taux de logements locatifs sociaux dans la programmation moins important à Châtelleraut, qui concentre une majorité de l'offre sociale du territoire, mais un volume plus conséquent, en lien avec le poids démographique du pôle urbain. Dans la ville-centre, il est proposé d'axer le développement de l'offre sociale via le conventionnement dans l'ancien, notamment dans le cadre de l'OPAH-RU et via le dispositif Action Cœur de Ville. Il s'agira également d'assurer un rééquilibrage de l'offre sociale par quartier.
- Des taux de logements locatifs sociaux dans la programmation plus importants dans les pôles d'équilibre, pour renforcer l'offre sociale dans ces communes structurantes et dans une optique de mixité sociale et d'équilibre entre les polarités.
- Un taux de 30 % pour la commune de Naintré afin de s'inscrire dans une logique de rattrapage au regard de la Loi SRU, et ce, malgré l'exemption qui a été accordée à la commune jusqu'en 2019.

Les objectifs par type de commune sont précisés dans le tableau ci-dessous. Ils conduisent à la création de 55 logements locatifs sociaux par an, dont 31 en production neuve, et 24 en conventionnement.

Programmation locative sociale annuelle	Logements sociaux neuf (parc public)		Logements privé conventionnés	Total production sociale / an
	% de la programmation	Nb de LLS/an	Nb/an	Nb/an
Châtelleraut	15%	17	20	37
Dangé-Saint-Romain	20%	2		2
Lencloître	20%	2		2
La Roche-Posay	20%	3		3
Naintré	30%	8	4	12
TOTAL Grand Châtelleraut	11 %	31	24	55

2020 > 2025



PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT

Pour mieux
se construire
demain !

ORIENTATIONS STRATEGIQUES

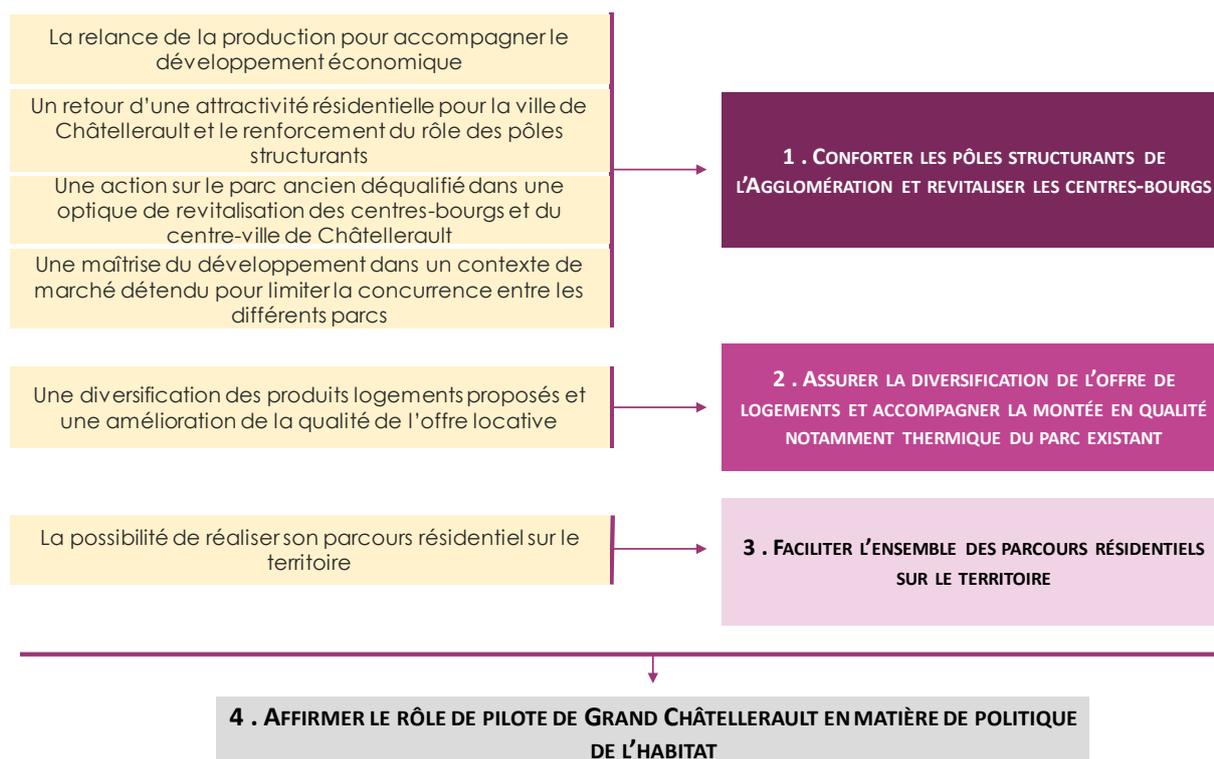
Orientations stratégiques

Le document d'orientations est structuré en trois orientations thématiques, qui répondent aux grands enjeux du territoire : **attractivité et diversification** ; et une orientation transversale, relative aux modes de gouvernance.



L'enjeu d'attractivité du territoire est majeur dans le contexte où Grand Châtellerault connaît un déclin de sa croissance démographique, notamment dans la ville-centre et les pôles relais, alors qu'un renouveau économique a été constaté depuis 2015. Au-delà de relancer la croissance à l'échelle intercommunale, afin d'assurer la pérennité de l'offre en équipements, l'enjeu est de travailler sur un rééquilibrage de cette croissance entre les polarités – en déficit d'attractivité, et leur périphérie. L'attractivité du territoire est aussi dépendante de la qualité de l'offre proposée, notamment concernant le parc ancien, qui doit être améliorée voire restructurée ou démolie pour l'offre la plus obsolète ne trouvant plus preneur compte tenu de ses caractéristiques.

L'enjeu de diversification de l'offre répond aux dynamiques constatées sur le territoire : vieillissement de la population, éclatement des ménages en lien avec les divorces et séparations, qui induisent de nouveaux besoins en logements à la fois d'un point de vue quantitatif mais également qualitatif avec la recherche de logements de taille plus réduite ; offre par ailleurs peu développée sur le territoire en lien avec la morphologie du bâti. La diversification de l'offre doit également être poursuivie vers des produits abordables compte tenu des ressources modestes d'une partie de la population.



I. Conforter les pôles structurants de l'agglomération et revitaliser les centres-bourgs



1. CONFORTER LES PÔLES STRUCTURANTS DE L'AGGLOMÉRATION ET REVITALISER LES CENTRES-BOURGS

Accompagner le développement économique de Grand Châtelleraut par une relance de la production à la hauteur de 290 logements par an

Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière intercommunale permettant l'atteinte des objectifs de production et assurant un développement résidentiel durable

Lutter contre la déqualification du parc ancien afin de contribuer au renforcement de la qualité urbaine des centralités

Accompagner le développement économique de Grand Châtelleraut par une relance de la production à la hauteur de 290 logements par an

Sur la dernière période censitaire (2009-2014), l'agglomération a perdu en attractivité (un solde migratoire négatif de -0,1% par an) et a connu une croissance démographique quasiment nulle (+0,01% par an), à connecter avec la crise économique qui a touché le territoire à l'instar du territoire national. Cependant, Grand Châtelleraut, et plus particulièrement la ville de Châtelleraut, semble avoir entamé une relance de son développement économique depuis peu. La reprise économique doit constituer un point d'appui important pour permettre au territoire de retrouver une attractivité, celle-ci devant nécessairement s'accompagner **d'une dynamique de production de logements neufs d'une part et de l'intervention sur le parc ancien déqualifié d'autre part.**

Le PLH affiche l'ambition de production de **290 logements neufs par an** ainsi que la **remise sur le marché de 38 logements par an**. Qualitativement, l'offre neuve devra **correspondre aux besoins et attentes** de la population locale ou désireuse de s'installer sur le territoire, en termes de produits et de prix. Une attention particulière sera portée à la **qualité de l'offre** (qualité urbaine, produits innovants, etc.) ; le volet thermique étant assuré par le respect de la Réglementation Thermique en cours.

La Communauté d'agglomération est concernée par un phénomène de desserrement des ménages qui touche l'ensemble du territoire national. Après avoir connu un rythme de desserrement important au début des années 2000, de l'ordre de -0,7% par an, celui-ci a diminué (-0,5% par an) pour atteindre une taille moyenne des ménages de 2,18 personnes en 2014. Les perspectives démographiques laissent à penser que la taille moyenne des ménages devrait encore diminuer à l'avenir, sur une tendance moins rapide. La ville-centre et les polarités concentrent une part plus importante de ménages de petite taille, alors que le reste du territoire est plutôt attractif auprès des familles. Le parc de logements est majoritairement constitué de maisons de grandes tailles, occupées par des propriétaires. Les communes rurales et périurbaines disposent d'une offre mono-typée, les pôles relais et Châtelleraut disposent quant à eux d'une offre plus diversifiée. En conséquence, le diagnostic a permis de mettre en évidence une sous-occupation marquée des logements (38% du parc en sous occupation accentuée).

Afin de veiller à la réalisation des parcours résidentiels sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération, le développement du parc de logements devra permettre la **diversification** des produits proposés, avec une proposition de logements plus petits et de qualité, adaptés aux personnes seules, aux personnes âgées ou aux jeunes ménages de manière diffuse sur les territoires et à la mesure des besoins exprimés (prioritairement dans les polarités). Le territoire s'est également engagé en faveur de la diversification du parc de logements en incluant, parmi la programmation neuve, une part de logements locatifs sociaux présentant une multiplicité de formes et de modes de financement.

Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière intercommunale permettant l'atteinte des objectifs de production et assurant un développement résidentiel durable

Le diagnostic du PLH souligne le développement important de logements individuels sur la dernière décennie (89% de la production entre 2004 et 2015), alors que l'offre individuelle constitue déjà la principale offre du territoire. Cette forme urbaine, notamment développée dans les communes rurales et périurbaines, ainsi que dans les pôles relais, est particulièrement consommatrice de foncier et de nombreux projets se font en extension urbaine consommant ainsi des espaces naturels et agricoles.

La **dimension foncière se situe au cœur des politiques de l'habitat**, puisque le foncier constitue le support de toute opération de logement. La mise en cohérence locale des politiques de planification, d'aménagement et de logement ne peut faire l'économie d'une réflexion intercommunale sur la stratégie foncière à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés, à la fois en production nouvelle et en renouvellement du bâti dégradé. De plus, dans un contexte de marché de l'immobilier détendu comme sur Grand Châtellerauld, **la maîtrise du foncier constitue un enjeu essentiel** pour assurer un développement cohérent et permettre la sortie d'opérations « complexes » qui ne verraient pas le jour sans une intervention publique (foncier occupé nécessitant une démolition, programme intégrant du logement social, etc.). Le SCOT fixe un objectif maximal de consommation foncière de 430 ha pour Grand Châtellerauld, dont 184 ha pour l'habitat (soit 43% de la consommation foncière). Le DOO précise que cet objectif s'entend dès lors que les potentiels réels de renouvellement urbain sont suffisants pour réaliser 35% au moins des logements dans la tache urbaine existante. Le développement urbain devra ainsi se faire prioritairement dans les zones déjà urbanisées et dans le cadre d'opérations de renouvellement. Ce type d'opérations peut s'inscrire dans un projet urbain plus large assurant une requalification des espaces publics et une mixité des fonctions urbaines.

Par ailleurs, il paraît essentiel, dans une logique de développement durable et de préservation des espaces et du cadre de vie, **d'encourager le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espaces** : logements collectifs, logements de forme intermédiaire, tout en restant cohérentes avec l'architecture environnante ... Les projets de logements pourront intégrer des logements individuels, mais ceux-ci devront être moins consommateurs d'espaces et respecter les densités suivantes inscrites au SCOT (selon les typologies de communes) :

Secteurs	Densités moyennes minimales (par pôle ou par secteur)		Objectif de modération de la consommation foncière
	Pôles urbains ou d'équilibre	Autres communes	Surface brute en ha
Espaces urbains agglomérés			
Grand Châtellerauld Centre : Châtellerauld, Antran, Cenon-sur-Vienne, Naintré, Thuré	23 lgts/ha	18 lgts/ha	50 ha
Couronne périurbaine			
Grand Châtellerauld Sud : Availles-en-Châtellerauld, Bonneuil-Matours, Colombiers, Scorbé-Clairvaux, Vouneuil-sur-Vienne	Pôle d'équilibre 1er niveau : 23 lgts/ha Autre pôle : 18 lgts/ha	18 lgts/ha	33 ha
Espace rural			
Secteur Grand Châtellerauld Nord : Buxeuil, Dangé-Saint-Romain, Ingrandes, Les Ormes, Port-de-Piles, Vaux-sur-Vienne	14 lgts/ha	12 lgts/ha	32 ha
Secteur Grand Châtellerauld Ouest : Cernay, Doussay, Leigné-sur-Usseau, Lençloître, Mondion, Orches, Ouzilly, Saint-Christophe, Saint-Genestd'Ambière, Saint-Gervais-les-Trois-Clochers, Savigny-sous-Faye, Sérigny, Sossais, Usseau, Vellèches	14 lgts/ha	12 lgts/ha	31 ha
Secteur Grand Châtellerauld Est : Angles-sur-l'Anglin, Archigny, Bellefonds, Chenevelles, Coussay-les-Bois, La Roche-Posay, Leigné-les-Bois, Lésigny, Leugny, Mairé, Monthoiron, Oyré, Pleumartin, Saint-Rémy-sur-Creuse, Senillé-Saint-Sauveur, Vicq-sur-Gartempe	14 lgts/ha	12 lgts/ha	38 ha



Secteurs	Surfaces des parcelles (nettes) sur les prescriptions de densité du SCOT	
	Pôles urbains ou d'équilibre	Autres communes
Espaces urbains agglomérés	348 m ²	444 m ²
Couronne périurbaine	Pôle d'équilibre 1 ^{er} niveau : 348 m ²	444 m ²
	Autre pôle : 444 m ²	
Espace rural	571 m ²	666 m ² *

* Les surfaces du SCOT étant exprimées en densité brute, pour obtenir une surface minimale nette, un retrait de 20% de la surface brute a été effectué, correspondant aux espaces publiques et VRD.

Grand Châtelleraut se fixe ainsi pour ambition de s'engager dans la maîtrise de son développement à travers une **action de veille du foncier repéré mais aussi de suivi de la consommation foncière liée à l'habitat**, organisée dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier, obligatoire à l'échelle de l'EPCI. Les communes restent également des acteurs majeurs de l'action foncière et seront amenées à réfléchir à leur politique d'acquisition foncière à long terme.

La mise en œuvre de cette politique foncière et du respect des objectifs de construction du PLH seraient facilités par la prise de compétence, par Grand Châtelleraut, de l'élaboration des documents d'urbanisme et, en conséquence, du lancement de la démarche d'élaboration du PLU intercommunal. Ce travail, réalisé en concertation avec l'ensemble des communes devra être précédé d'un état des lieux des documents d'urbanisme en application sur le territoire.

Lutter contre la déqualification du parc ancien afin de contribuer au renforcement de la qualité urbaine des centralités

Près de la moitié du parc de résidences principales a été construit avant 1971, avant toute réglementation thermique, soit une part plus importante que dans le département (44 %) et la région (45 %). Ce poids est plus important à Châtelleraut (58 % des résidences principales construites avant 1970) dont le développement a été particulièrement fort entre 1946 et 1970. Les communes rurales et périurbaines présentent une surreprésentation de logements très anciens, construits avant 1919 (25 %, contre 20 % à l'échelle intercommunale).

Le territoire est marqué par une problématique de vacance importante. En effet, environ 10 % du parc de logements est vacant, soit 4 623 logements en 2014. Le volume de logements vacants a fortement augmenté entre 2000 et 2014, de l'ordre de 3 % par an, dont 1 % pour Châtelleraut. Parmi les logements vacants, environ 2 300 le sont depuis plus de 2 ans. Le diagnostic du présent PLH a permis d'identifier onze communes jouant un rôle structurant, dont Châtelleraut et les 4 pôles majeurs (La Roche-Posay, Lençloitre, Naintré et Dangé-Saint-Romain), qui présentent une problématique de vacance dite de centre-bourg, en lien avec une surreprésentation de logements anciens vétustes, inadaptés aux besoins des ménages, renforcée par un marché immobilier détendu.

Les anciennes intercommunalité formant aujourd'hui le territoire de Grand Châtelleraut se sont saisies de la question de la revitalisation des centres bourgs et de la lutte contre la vacance à travers la mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). En outre, la ville de Châtelleraut a engagé la revitalisation de son centre-ville par la mise en œuvre à partir de 2019 du programme national « Action cœur de ville », auquel elle a été retenue. La Communauté d'Agglomération réalisera une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH-RU multi sites dans les centres bourgs, en priorisant cette action dans les polarités

du territoire identifiées par le SCOT et les communes en perte de vitesse, ainsi qu'une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un PIG thématique sur le reste du territoire intercommunal.

La réhabilitation du bâti ancien participera activement à la revitalisation des centres bourgs. La Communauté d'agglomération souhaite poursuivre et développer les initiatives de réhabilitations engagées sur son territoire et fixe un **objectif annuel de remise sur le marché de 38 logements vacants, dont 30 à Châtellerault** à l'appui de dispositifs incitatifs mais également coercitifs. En effet, si une partie du parc vacant peut être remis en location grâce aux financements de travaux de l'Anah et aux dispositifs de défiscalisation dans l'ancien, la complexité de certaines opérations nécessite d'avoir recours à des outils de l'aménagement avec des interventions touchant à la structure de l'immeuble et non seulement au logement. Dans les cas les plus complexes et pour des opérations considérées comme stratégiques, des Opérations de Restauration Immobilières (ORI) pourront être envisagées afin de permettre la réalisation de travaux lourds, voire de démolition partielle. En effet, la démolition apparaît parfois comme une condition préalable essentielle à l'attractivité d'un immeuble afin d'en améliorer la luminosité, l'accessibilité ou le stationnement.

Cette action intervient donc en complément d'opérations urbaines transversales (espaces publics, économie, services, desserte et voirie...).



II. Poursuivre la diversification de l'offre de logements et accompagner la montée en qualité notamment thermique du parc existant



2 . ASSURER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCOMPAGNER LA MONTÉE EN QUALITÉ NOTAMMENT THERMIQUE DU PARC EXISTANT

Proposer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande locale

Développer une offre en accession abordable en adéquation avec les ressources des ménages

Améliorer la qualité du parc privé et lutter contre les situations de mal logement

Proposer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande locale

En dépit d'une faible pression sur le parc social (1,5 demandes pour 1 attribution), des besoins émergent, notamment pour les ménages les plus modestes.

La demande porte essentiellement sur les T3 et les T4 (37 % et 21 %), ce qui apparaît adapté à l'offre présente sur le territoire (40 % de T3, 32 % de T4). Cependant, 27 % de la demande porte sur les T2 qui ne représentent que 15 % de l'offre sociale du territoire et pour lesquels la pression est donc plus élevée (2,6 demandes pour 1 attribution).

Les nouveaux programmes de logements locatifs sociaux permettront d'assurer la diversification du parc social à travers le développement de petites et moyennes typologies, l'offre neuve proposera des formes urbaines variées (individuel, collectif, intermédiaire) portant une attention particulière sur la qualité architecturale et l'insertion paysagère du bâti.

Le PLH prévoit d'orienter la production sociale vers de plus petites typologies en préconisant la répartition suivante :

- **30 % de T1 / T2 (T1 à la marge)**
- **40 % de T3**
- **30 % de T4 et plus**

Par ailleurs, 93 % des logements sociaux ont été financés via un prêt de type PLUS. Le parc social compte seulement 4 % de PLAI, alors que 72 % des demandeurs sont éligibles à un logement PLAI. Grand Châtellerault a dédié 40 % de sa construction sociale au PLAI depuis 2011. Par ailleurs, le diagnostic a permis de recenser des situations de logement social de fait parmi les ménages du territoire résidant dans le parc privé. Ainsi, environ 2/3 des ménages composés d'une, deux ou trois personnes sont éligibles au logement social (ressources inférieures au plafonds PLUS), et 28 % des ménages peuvent, au regard de leurs ressources, bénéficier d'un logement très social (PLAI).

Une partie de la production de résidences principales devra donc être dédiée au logement locatif social, afin de répondre à la demande locale, qui n'est pas nécessairement exprimée. **Sur la période 2020-2025, le PLH se fixe comme objectif la construction de 186 logements sociaux (31 par an), soit 11% de la production neuve totale. Le développement du parc social devra se faire en priorité dans les centralités du territoire.**

Il s'agira également de poursuivre la diversité des financements adaptés aux niveaux de revenus des populations locales.

Au-delà de la construction neuve, la qualité de l'offre sociale passe également par un travail sur la qualité du bâti existant en poursuivant les efforts engagés, par les bailleurs et l'Agglomération à travers ses aides à la pierre, sur les opérations de requalification / réhabilitation permettant de redonner de l'attractivité à une partie du parc social.

Pour la commune de Naintré, soumise à la Loi SRU (exemptée sur la période triennale 2017-2019), la répartition des logements sociaux produits par type de financement doit respecter la répartition suivante au regard de la Loi :

- **30 % de logements PLAI au minimum (logement très social)**
- **30 % de logements PLS au maximum (logement intermédiaire)**

Sur le reste du territoire, la répartition suivante est à mettre en œuvre :

- **30% de PLAI au minimum**
- **30 % de PLS au maximum, réservés à des opérations spécifiques (résidences pour personnes âgées par exemple)**
- **Une part variable et majoritaire de logements PLUS (logement social classique)**

Une partie du développement de l'offre sociale se fera également par **une mobilisation du parc existant**, à travers différents outils : opération d'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux, conventionnement avec ou sans travaux dans le cadre de l'ANAH mais aussi conventionnement en intermédiation locative.

Développer une offre en accession abordable en adéquation avec les ressources des ménages

En dépit d'un marché de l'immobilier détendu, une partie des ménages présentant des revenus particulièrement modestes et les jeunes en début de parcours résidentiel se trouvent à l'écart du marché de l'accession. **Le développement du logement en accession abordable** dans le neuf, via les produits PSLA notamment, permettrait à ces ménages d'accéder à la propriété dans de meilleures conditions et notamment avec un accompagnement permettant de sécuriser leur parcours. Ce type d'opération devra faire l'objet, en amont, d'une réflexion partagée sur les produits à sortir et les publics visés afin de développer quelques opérations adaptées au contexte local.

La maîtrise des prix de sortie passe également par le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace. Il est donc nécessaire d'accompagner cet objectif par un **recours à des produits adaptés au territoire et aux besoins des ménages locaux, à savoir la maison individuelle dense** (surfaces de terrain limitées), tout en portant **une attention particulière à la qualité paysagère des opérations** (gestion de la proximité, préservation de l'intimité).

Le portage d'opération sur foncier public (lotissements communaux par exemple) permet également de créer des prix de référence sur lesquels les opérateurs privés sont contraints de s'aligner, dans un contexte peu tendu, et limite ainsi la hausse des prix.

Améliorer la qualité du parc privé et lutter contre les situations de mal logement

Les anciennes intercommunalités qui composent aujourd'hui le territoire de Grand Châtelleraut ont mis en place des dispositifs OPAH en faveur notamment de l'éradication de l'habitat indigne et indécent et de la lutte contre la précarité énergétique. Un PIG départemental, dont le principal objectif est de lutter contre la précarité énergétique est en cours sur les communes non couvertes par une OPAH. L'ancienne CAPC a par ailleurs mis en place une plate-forme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) permettant d'accompagner les propriétaires depuis le diagnostic énergétique jusqu'à l'achèvement des travaux et qui intervient maintenant sur tout le territoire intercommunal.

Une part importante de résidences principales ont été construites avant 1971 et les premières réglementations thermiques, laissant à penser qu'un nombre assez important de résidences principales mériteraient des travaux de réhabilitation thermique. En outre, malgré un marché immobilier détendu, les biens à la vente les plus

abordables sont les biens anciens qui nécessitent souvent des travaux de réhabilitation notamment thermiques. Or ces biens sont souvent achetés par des ménages aux revenus plus limités pouvant basculer dans la précarité énergétique. En outre, il a été mis en évidence que le parc privé des centres bourgs de l'ancienne CAPC est principalement occupé par une population âgée, voire très âgée, aux revenus particulièrement modestes.



Par ailleurs, plus de 1 200 logements ont été identifiés comme potentiellement indignes (PPPI) dans les principales polarités du territoire. Le volume est concentré à Châtelleraut (849) mais les pôles de Dangé-Saint-Romain, La-Roche-Posay et Lençloître présentent des taux particulièrement élevés. Il s'agit majoritairement de logements anciens, dont les 2/3 sont occupés par des locataires du parc privé.

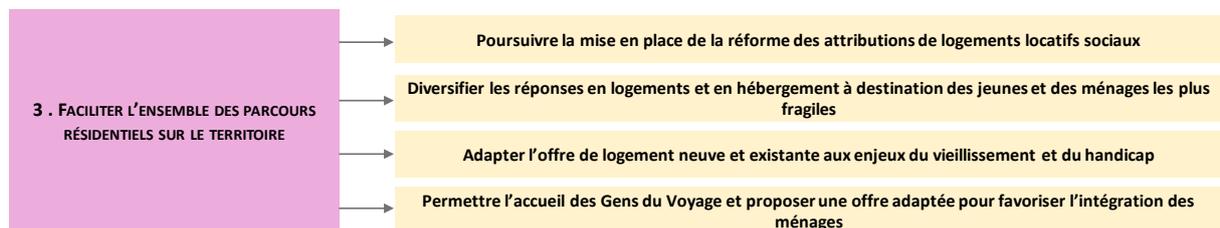


Afin de pouvoir agir en quantité sur la réhabilitation des logements, notamment thermique, Grand Châtelleraut souhaite mettre en place un dispositif lui permettant d'avoir un repérage préalable et précis de la situation des copropriétés sur Châtelleraut afin d'identifier les problématiques éventuelles et envisager un plan d'actions si nécessaire. Le PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial) est en cours d'élaboration, il dégagera des actions à mettre en place en faveur de la réduction des gaz à effet de serre dans le parc de logements.



Dans le cadre de son nouveau PLH, le territoire s'engage à poursuivre l'accompagnement des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs dans la réalisation des travaux de réhabilitation thermique et s'interrogera sur la mise en place d'une nouvelle OPAH-RU multi sites complétée par un PIG thématique habitat indigne et autonomie à partir de 2020.

III. Faciliter l'ensemble des parcours résidentiels sur le territoire



Poursuivre la mise en place de la réforme des attributions de logements locatifs sociaux

Dans l'optique de définir la politique intercommunale d'attribution de logements au sein du parc locatif social, de développer la mixité sociale, de favoriser la coopération entre les bailleurs et d'améliorer la transparence du dispositif pour les demandeurs, la CAGC s'engage à conforter la CIL et à placer cette instance au cœur de la politique locale de l'Habitat.

En application des évolutions législatives, la Convention Intercommunale d'Equilibre Territoriale sera transformée en Convention Intercommunale d'Attributions, engageant la mise en œuvre d'actions pour mettre en œuvre les objectifs fixés par la CIL.

Le territoire élaborera le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Sociale et d'Information aux Demandeurs (PPGD) définissant des orientations destinées à satisfaire le droit à l'information sur le territoire et à assurer la gestion partagée de la demande.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de la loi ELAN, le PPGD devra intégrer, au plus tard le 31 décembre 2021, un système de cotation de la demande de logement, respectant les priorités et les critères légaux. Introduit par la loi ALUR, Le système de cotation de la demande est désormais obligatoire pour les EPCI tenant de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV.

Tout au long de la conduite de ces travaux, la CAGC veillera à assurer la mixité sociale au sein du territoire, à l'échelle des quartier afin de ne pas fragiliser les quartiers qui concentrent déjà un certain nombre de fragilités (sociales, économiques,...).

Diversifier les réponses aux besoins en logements et en hébergement à destination des jeunes et des ménages les plus fragiles



Une grande majorité des jeunes du territoire se tourne vers le parc locatif (privé et social). La plupart des jeunes de moins de 30 ans peuvent, au regard de leurs revenus, assumer le loyer d'un logement privé de petite taille sur le territoire. Cependant, l'offre en petits logements, notamment de qualité, est rare sur la Communauté d'Agglomération.

Une offre à destination des jeunes et des étudiants est présente sur le territoire et un projet de résidence est en cours de réalisation à Châtelleraut de type Foyer Jeune Travailleur. Celui-ci devrait permettre de répondre en partie aux besoins des jeunes actifs en mobilité.

Le territoire s'engage à **réaliser la résidence jeune** dont la première livraison est prévue au printemps 2019, et la deuxième tranche en 2020 et à améliorer la connaissance des besoins en logements et en hébergements des jeunes, notamment dans les communes qui présentent un taux d'emploi important chez les jeunes. En outre, il s'agira de **proposer, parmi l'offre publique et privée, une offre adaptée aux petits ménages et aux jeunes en début de parcours résidentiel** : diversification des typologies dans le parc social, conventionnement et amélioration du parc locatif ancien.

Le diagnostic du présent PLH a permis de mettre en lumière la présence de ménages en situation de précarité sur le territoire (7 144 ménages vivent sous le seuil de pauvreté, soit 19 % de l'ensemble des ménages). Une partie des ménages les plus fragiles trouvent en partie réponse à leurs besoins au sein du parc social. Ainsi, les ¾ des demandeurs disposent de revenus inférieurs au plafond PLAI (78 %). Le territoire ne semble pas présenter de besoins en structures d'hébergement ou d'insertion. Le PDALHPD met en évidence le bon taux d'équipement de l'ancienne CA du Pays Châtelleraudais, mais précise le manque de logements accompagnés et l'absence de CADA (Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile).

Plus que le développement d'une offre nouvelle, l'objectif est **d'améliorer la coordination** au niveau local des différents acteurs et de **favoriser la complémentarité des différents dispositifs** afin d'optimiser la prise en charge des publics et ainsi d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels pour passer plus rapidement de l'hébergement d'urgence aux solutions de logement pérenne. Alors que l'intermédiation locative est préconisée à l'échelle nationale afin de répondre aux besoins en logements pérennes des ménages les plus fragiles, il paraît nécessaire de faciliter la coordination entre les acteurs de la gestion sociale du Département afin de pouvoir les mobiliser sur le territoire intercommunal. Grand Châtelleraut se saisit de l'élaboration de son PLH et de celui du Grand Poitiers afin de mettre en évidence le manque qui se fait sentir sur le territoire, et plus largement dans le département et de la nécessité de mobiliser des opérateurs assez structurés pour développer ce type d'offre sur le territoire communautaire.

Cette orientation passe également par **le développement de petits logements sociaux adaptés aux ressources des ménages dans le parc social et privé** (logements PLAI et logements conventionnés très social) ; offre aujourd'hui peu présente sur le territoire.

Adapter l'offre de logements, neuve et existante, aux enjeux du vieillissement et du handicap

En 2014, 30 % de la population de l'agglomération a 60 ans et plus (contre 27 % en 2009). Leur volume a augmenté de 2,5 % par an entre 2009 et 2014, soit une hausse des seniors plus rapide que dans le département. L'indice de jeunesse du territoire est de 0,79 en 2014 sur l'ensemble du territoire (contre 0,89 dans le

département) traduisant un déficit de jeunes au profit des ménages seniors. L'analyse de l'évolution des indices de jeunesse entre 2009 et 2014 par commune a permis de faire ressortir un vieillissement particulièrement marqué à Châtelleraut et dans les communes rurales des franges Nord et Est. Les communes de la première couronne restent des territoires assez jeunes, grâce à leur attractivité auprès des familles.



Une grande majorité des seniors sont propriétaires (79 %), et plus particulièrement dans les communes rurales et périurbaines (88 %). Par ailleurs, 85 % des 65 ans et plus vivent dans une maison de grande taille, ce qui peut générer des difficultés d'entretien et des situations de sous-occupation. Le diagnostic fait également ressortir la présence de situations de fragilité économique chez les seniors du territoire sur lesquelles il est nécessaire d'être vigilant. Une partie des seniors se tourne vers le parc social, la pression pour ce type de public est plus forte que pour les jeunes (2 demandes pour 1 attribution).



L'offre d'EHPAD est bien répartie sur le territoire. Châtelleraut, de par son rôle de pôle urbain, concentre en volume l'offre la plus importante. Malgré cette dispersion géographique de l'offre en places d'EHPAD, le taux d'équipement de Grand Châtelleraut est très inférieur à celui du département. L'offre en hébergement hors EHPAD est géographiquement moins dispersée, le taux d'équipement est cependant supérieur à celui du département. De plus, la présence de services d'aide au maintien à domicile peut pallier cette géographie plus restreinte.

L'accompagnement du parcours résidentiel des personnes âgées et handicapées constitue une préoccupation du territoire comme du Département. Les deux OPAH lancées sur le territoire de l'ancienne CAPC ainsi que le PIG départemental fixaient des objectifs d'adaptation à la perte de l'autonomie. Néanmoins, le taux de réalisation est inférieur aux objectifs fixés par les OPAH (seulement 33 dossiers pour un objectif de 48 sur la durée l'OPAH communautaire, 1 seul pour un objectif de 20 sur la durée de l'OPAH RU au 31 décembre 2018).

Afin de développer une offre de logements adaptée à la perte d'autonomie, Grand Châtelleraut souhaite **promouvoir les aides existantes en matière d'adaptation au logement, en stimulant la communication auprès des propriétaires âgés et de l'ensemble des intervenants auprès des personnes âgées et handicapées**. Une réflexion sera menée localement en lien avec les services de l'État et les bailleurs sociaux, pour identifier les logements à adapter au sein du parc social.

Une étude devra être réalisée pour **mesurer l'opportunité de mettre en place une nouvelle OPAH RU multi sites et un PIG thématique intercommunal**.

Une partie de l'offre neuve devra être dédiée à la réponse à l'enjeu du vieillissement de la population, à la fois dans le parc privé mais également dans le parc social afin de faciliter la libération de logements familiaux et de proposer une offre plus adaptée aux locataires et demandeurs du parc social.

Les logements adaptés au vieillissement devront remplir tout ou partie de ces critères, relatifs à leurs équipements et localisation :

- Des équipements spécifiques aux problèmes d'avancée en âge (douche à l'italienne, prise électrique en hauteur, présence de rambardes et barres de maintien, volets roulants motorisés, etc.) ;
- Des parties communes accessibles et sécurisées (hall et portes d'immeuble motorisés, ascenseur, interphone, etc.) ;
- Un environnement immédiat aménagé (pied d'immeuble, cheminement, etc.) et des espaces publics sécurisés (trottoirs, bancs, renforcement de l'éclairage, etc.) ;
- Une intégration dans la vie sociale du quartier (parcs et jardins, maison de quartier, associations culturelles et sportives, centres sociaux, marché, etc.) ;
- Des services de proximités accessibles autour de l'habitat (alimentation, santé, loisirs, services publics, transports en commun) ;

- Une offre de services (repas, ménage, bricolage, courses, soutien à la vie quotidienne, etc...) et de soins à domicile.



Permettre l'accueil des Gens du Voyage et proposer une offre adaptée pour favoriser l'intégration des ménages



Le PLH devra reprendre les **objectifs fixés dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil, d'Habitat et d'Insertion des Gens du Voyage de la Vienne** en cours d'élaboration (une validation est prévue fin 2019) qui a identifié la sédentarisation des gens du voyage comme principal enjeu pour le territoire.



IV. Affirmer le rôle de pilote de Grand Châtelleraut en matière de politique de l'habitat

Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets

Dans un contexte de récente fusion des communautés qui composent aujourd'hui Grand Châtelleraut, le PLH constitue une opportunité pour fédérer les élus autour d'un projet stratégique pour leur territoire. Parmi les 47 communes du territoire, seules les 12 communes de l'ancienne CA du Pays Chatelleraudais disposaient, jusqu'à présent, d'un PLH (3^{ème} génération).

La Communauté d'agglomération affirme, à travers ce document, **son rôle de pilote, de conseil et d'accompagnateur de la politique de l'habitat** à travers la prise en compte des objectifs du PLH par l'ensemble des acteurs, notamment les communes. Ainsi, elle sera amenée à jouer véritablement un rôle de relais entre les communes et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat pour que des actions concrètes et opérationnelles puissent émerger.

Si la définition d'objectifs territorialisés permet une meilleure répartition de l'offre de logements sur le territoire, il s'avère que les communes ne disposent pas toujours de l'ingénierie technique et de la connaissance des outils nécessaires à la prise en compte des enjeux du développement durable dans la conception des projets d'habitat ou la négociation avec les opérateurs. C'est la raison pour laquelle l'intervention de l'agglomération auprès des communes sera renforcée. Si les communes demeurent maîtresses de leur développement, elles pourront bénéficier d'un **accompagnement technique qui facilitera la traduction des ambitions portées par le PLH au sein des nouveaux projets** et donc le processus de décision.

Dans le cadre de **dispositifs d'ampleur nationale ou régionale**, La Communauté d'agglomération interviendra également en tant que pilote (dans le cadre du NPNRU), ou partenaire associé (cas d'Action Cœur de Ville) sur des champs de compétence dépassant celui de l'habitat : aménagement urbain, développement économique et commercial, services, etc.

Mettre en place des outils de suivi et d'animation du PLH

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne du pilotage. Cette gouvernance implique l'organisation régulière de réunions d'échange, d'information et de prise de décisions entre tous les partenaires, dans un objectif de suivi et d'évaluation des actions menées.

L'évaluation du Programme Local de l'Habitat et de la mise en œuvre de son programme d'actions, via un Observatoire portant sur l'ensemble des thématiques du programme, facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire. Il convient donc de **mettre en place un Observatoire local de l'habitat et de compléter cet outil par un volet foncier (suivi de la consommation foncière notamment)**. Cet outil permettra d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir.

Réglementairement, un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions doit être réalisé annuellement. Celui-ci s'appuiera sur un suivi précis de l'observatoire. Les acteurs du territoire auront ainsi à disposition des éléments d'objectivation de la situation et des problématiques de l'habitat abordées.

Le réseau des partenaires doit être sollicité pour la mise à jour et le partage des données et le suivi des actions du PLH. Ces partenaires seront regroupés au sein d'une instance, qui aura un rôle clé dans la réalisation et le suivi de la politique locale de l'habitat. Les organismes de logement social seront notamment des partenaires privilégiés de la mise en œuvre de ce PLH, au titre de leurs prérogatives en matière de développement de l'offre, de gestion sociale et de qualité de service.

Sur le fond, cette instance de suivi devra garantir un niveau de débat satisfaisant entre l'ensemble des partenaires et **construire une culture commune** sur le territoire. L'échange sur les projets et la mise en commun des procédures / dispositifs jugés intéressants, des difficultés rencontrées, est un pilier important pour l'appropriation et la dynamisation constante de la politique locale.

