

2020 > 2025

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Pour mieux
se construire
demain !

PROGRAMME D' ACTIONS



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
 Action 1. Accompagner le développement économique de Grand Châtelleraut par une relance de la production à la hauteur de 290 logements par an.....	8
 ACTION 2. Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière intercommunale permettant l'atteinte des objectifs de production et assurant un développement résidentiel durable.....	10
 ACTION 3. Lutter contre la déqualification du parc ancien afin de contribuer au renforcement de la qualité urbaine des centralités	12
 ACTION 4. Proposer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande locale	15
 ACTION 5. Développer une offre en accession abordable en adéquation avec les ressources des ménages	17
ACTION 6. Améliorer la qualité du parc privé et lutter contre les situations de mal logement.....	19
ACTION 7. Poursuivre la mise en place de la réforme des attributions de logements locatifs sociaux	22
ACTION 8. Diversifier les réponses en logements et en hébergement à destination des jeunes et des ménages les plus fragiles.....	24
ACTION 9. Adapter les logements neufs et existants aux enjeux du vieillissement et du handicap	26
ACTION 10. Permettre l'accueil des Gens du Voyage et proposer une offre adaptée pour favoriser l'intégration des ménages	28
ACTION 11. Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets	31
ACTION 12. Mettre en place des outils de suivi et d'animation du PLH	33
Annexe : Exemption de Supplément Loyer Solidarité	36

2020 > 2025



PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT

Pour mieux
se construire
demain !

PREAMBULE

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

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R.302-1-2 précise :

« Le programme d'actions indique :

a) Les **modalités de suivi et d'évaluation** du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les **objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune** et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat;

c) La liste des principales actions envisagées pour **l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés** existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les **interventions en matière foncière** permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les **incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les **moyens financiers** nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à **quelles catégories d'intervenants** incombe sa réalisation. »

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté d'Agglomération Grand Châtelleraut, en matière d'habitat, pour la période 2020-2025.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLH et se décline en 12 fiches actions.





**I) CONFORTER LES POLES
STRUCTURANTS DE
L'AGGLOMERATION ET REVITALISER
LES CENTRES-BOURGS**

Action 1. Accompagner le développement économique de Grand Châtelleraut par une relance de la production à la hauteur de 290 logements par an



Contenu de l'action

Programmer environ 290 logements neufs par an

- La programmation s'appuie sur la structuration territoriale suivante : pôle urbain, pôle d'équilibre, pôle relais et autres communes
 - Une concentration du développement résidentiel dans les 4 communes qui composent le pôle urbain et les pôles d'équilibre, Châtelleraut, Dangé-Saint-Romain, Lençloître et La Roche-Posay : 50% de la production neuve
 - Des pôles relais à conforter (Naintré, Bonneuil-Matours, Scorbé-Clairvaux, Pleumartin et Saint-Gervais-les-Trois Clochers) : 15% de la production neuve
 - Une maîtrise du développement sur le reste du territoire : 34% de la production neuve

A ces 290 logements en construction neuve s'ajoutent 38 logements en reconquête de la vacance (cf. action 3)

Sensibiliser les communes en présentant le PLH lors d'une réunion des secrétaires généraux de mairie en insistant particulièrement sur l'intégration des orientations suivantes au sein des projets :

- Le respect de l'équilibre territorial de la programmation entre les polarités et le reste du territoire
- Le développement de petites et moyennes typologies et de produits compatibles avec les ressources des ménages
- La montée en qualité des projets en accordant une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale et environnementale des programmes

En complément cette présentation pourra également se faire auprès de l'Agence des Territoires, service instructeur de 17 communes de l'Agglomération (de l'ancienne CC Portes du Poitou)..

Déclinaison territoriale

Structuration	Nombre de logements neufs par an	Nombre de logements neufs sur la durée du PLH	Indice de construction	Répartition de la production neuve
Pôle urbain	110	660	3.5	38%
Pôle d'équilibre	36	216	5.1	12%
Pôle relais	45	267	3.5	15%
Autres communes	99	596	3.0	34%
Grand Châtelleraut	290	1739	3.4	100%

Rôle de Grand Châtelleraut

- Accompagnement des communes et des instructeurs du droit des sols : proposer un conseil en ingénierie auprès des communes sur le montage de leurs projets de logements (procédure, cahier des charges), former le personnel concerné et les instructeurs, être associé au suivi/élaboration des documents d'urbanisme des communes
- Participation aux instances de suivi du SCOT
- Suivi de la construction neuve - suivi opérationnel des opérations sur foncier public
- Information pour prise en compte dans les documents d'urbanisme

Moyens financiers et humains

Moyens financiers :

→ Action ne mobilisant pas de moyens financiers spécifiques

Moyens humains :

→ 1 Equivalent Temps Plein (ETP) / an

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025



ACTION 2. Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière intercommunale permettant l'atteinte des objectifs de production et assurant un développement résidentiel durable



Contenu de l'action

Mettre en place une stratégie foncière intercommunale

- **Identifier des secteurs à enjeux** dans les communes de l'agglomération (centraux, à proximité des commerces et équipements, en dents creuses) et favoriser leur urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble permettant de mieux maîtriser la qualité urbaine des constructions, de favoriser la mixité des programmes, de faciliter les négociations avec les opérateurs privés → Poursuivre la mobilisation de l'EPF sur l'identification de fonciers stratégiques dans le cadre des conventions communales signées
- **Mettre en place et alimenter l'Observatoire du Foncier**, en complément de l'Observatoire de l'Habitat : suivi de la consommation foncière, suivi des permis de construire et mise à jour du recensement des potentiels fonciers identifiés dans le cadre du SCOT + **veille sur les fonciers stratégiques (DIA)**
- **Poursuivre la collaboration engagée avec l'EPF** de Nouvelle Aquitaine : revoir la convention cadre intercommunale pour redéfinir les modalités d'intervention et de partenariat pour les communes dotées d'un DPU
- **Acquérir du foncier pour la réalisation de terrains familiaux**
- **Lancer de premières réflexions sur le PLUI** à travers (*appui d'un stagiaire ?*) :
 - la réalisation d'un diagnostic sur les documents d'urbanisme existants
 - la proposition d'un calendrier prévisionnel pour l'élaboration du PLUi
- Mettre en place un **travail partenarial avec le SCOT et le CAUE** sur la **sensibilisation des communes au respect de densités minimales, pratiques vertueuses** etc. Favoriser le développement de formes urbaines diversifiées (logements individuels, intermédiaires, collectifs) et moins consommatrices d'espace

Mettre en place des outils fonciers et financiers en faveur de la reconquête du bâti dégradé/en état d'abandon

- **Recours à l'EPF Nouvelle Aquitaine** : renforcer la contribution de la CAGC dans le cadre des conventions communales
- **Accompagner la SEM Habitat dans sa montée en compétence en matière d'aménagement**
- **Etudier l'opportunité d'un recours à de nouvelles Opérations de Restauration Immobilière** (cf OPAH RU multi-sites Action 3) pour les îlots les plus dégradés
- Etudier avec les communes le **possible recours à la taxe d'habitation sur les logements vacants** pour les communes les plus touchées par ce phénomène (avantages, impacts)
- **Accompagner les opérateurs** dans des opérations de logements conventionnés en cœur de bourg nécessitant des **opérations de démolition/reconstruction ou acquisition/amélioration**



Déclinaison territoriale

→ Prioriser les actions sur les communes intégrées à l'OPAH RU de Châtelleraut et l'OPAH RU multi sites

Rôle de Grand Châtelleraut

- Pilotage de la stratégie foncière intercommunale : convention avec l'EPF, suivi de l'Observatoire du Foncier
- Information auprès des communes sur l'intervention de l'EPF et des SEM d'Aménagement
- Accompagnement des communes et des opérateurs : mobilisation des financements existants, information sur les procédures et outils
- Travail partenarial avec le SCoT sur la sensibilisation des élus à un aménagement plus soutenable

Moyens financiers et humains

- Moyens financiers :
- Aides financière pour des opérations de démolition/reconstruction ou acquisition/amélioration : 5 lgts/an, 10 000€/lgts (Action 4)
 - Acquisition foncière pour la réalisation de terrains familiaux : 120 000€ sur la période du PLH (40 000€ tous les 2 ans)
 - Participation financière à l'étude et aux dossiers de DUP pour la mise en place d'ORI : 50% par dossier de DUP – 20 000€ en 2021, 20 000€ en 2022
- Moyens humains :
- 0,1 ETP / an
 - 1 ETP en 2020 (bilan des documents d'urbanisme)

Calendrier



ACTION 3. Lutter contre la déqualification du parc ancien afin de contribuer au renforcement de la qualité urbaine des centralités



Contenu de l'action

Compléter l'offre nouvelle par une reconquête de la vacance sur le parc existant : 290 logements neufs auxquels s'ajoutent 38 logements en reconquête de la vacance

- **30 logements par an à Châtelleraut, 8 par an dans le reste du territoire**
- Etudier avec les communes les plus touchées par ce phénomène le possible recours à la taxe d'habitation sur les logements vacants

Poursuivre et renforcer les actions de réhabilitation engagées sur le territoire

- **Accompagner Châtelleraut dans le cadre du programme « Action cœur de ville »** : OPAH RU Châtelleraut, DUP Travaux, lutte contre l'habitat indigne
- **Encourager l'investissement locatif permettant des réhabilitations importantes** : défiscalisation dans l'ancien Denormandie
- **Réaliser une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH-RU dans les centres-villes / bourgs des polarités et des communes en perte d'attractivité ; réaliser une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un PIG intercommunal thématique**
- **Développer la communication auprès des élus et des partenaires** (CCAS, associations, services d'aides à domicile, élus) sur la question de **l'habitat indigne** pour faciliter l'identification des situations d'habitat indigne et pour améliorer la connaissance sur les outils mobilisables : réunions d'information, formations
 - Poursuivre les réunions d'information et de formation avec le PDLHI
 - Assurer la remontée d'information auprès du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- **Communiquer auprès des propriétaires, des élus, des agents immobiliers, des agences bancaires... sur les mesures et aides existantes en faveur de la réhabilitation du bâti dégradé**
- Mettre en place des outils fonciers et financiers nécessaires à la reconquête des bâtis dégradés/en état d'abandon (Action 2)

Déclinaison territoriale

- 30 logements vacants remis sur le marché par an à Châtelleraut
- 8 logements vacants remis sur le marché par an dans le reste du territoire
- Une action à mettre en place en priorité dans les centres-villes / bourgs des polarités

Rôle de Grand Châtelleraut

- Animation Action Cœur de ville avec Châtelleraut
- Actions de communication et d'information sur les leviers fiscaux
- Partenariat avec l'EPF, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, ANAH
- Former et accompagner les élus dans l'exercice de leur pouvoir de police

Moyens financiers et humains

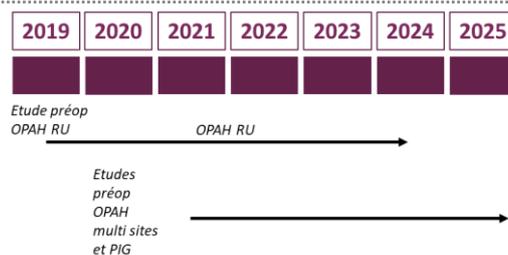
Moyens financiers

- OPAH RU Châtelleraut : étude pré-opérationnelle 75 000€ en 2019 ; aides aux travaux 200 000€/an pendant 5 ans ; suivi/animation 80 000€/an pendant 5 ans (hors financement ANAH 50%)
- OPAH RU multi sites : étude pré-opérationnelle 75 000€ en 2020 ; aides aux travaux de 4 000€/lgts (10% du montant des travaux), un objectif de 25 lgts/an (points durs), soit 100 000€/an pendant 5 ans ; suivi/animation 50 000€/an pendant 5 ans (hors financement ANAH 50%)
- PIG intercommunal thématique (adaptation et LHI) : étude pré-opérationnelle 40 000€ en 2020 ; aides aux travaux 50 000€/an ; suivi/animation 30000€/an (hors financement ANAH 35%)

Moyens humains :

- 2,5 ETP / an (OPAH, PIG, Action Cœur de ville, formation et accompagnement des élus dans l'exercice de leur pouvoir de police)

Calendrier



**II) ASSURER LA DIVERSIFICATION DE
L'OFFRE DE LOGEMENTS ET
ACCOMPAGNER LA MONTEE EN
QUALITE NOTAMMENT THERMIQUE
DU PARC EXISTANT**

ACTION 4. Proposer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande locale



Contenu de l'action

Assurer la construction de 31 logements sociaux neufs par an (186 logements sur la durée du PLH), soit 11% de la production neuve totale et en complément le conventionnement de 24 logements par an au sein du parc privé

- Orienter la production sociale vers de petites typologies et moyennes typologies : **30% de T1/T2 (T1 à la marge), 40% de T3 et 30% de T4 et plus**
- Poursuivre la diversité des financements :
 - à Naintré, 30% de PLAI au minimum, 30% de PLS au maximum
 - Sur le reste du territoire, 30% de PLAI au minimum, 30% de PLS au maximum (fléchés sur des opérations spécifiques), une part variable et majoritaire de PLUS
- Etendre la dérogation au Supplément de Loyer de Solidarité sur des zones spécifiques (à définir à travers un groupe de travail bailleurs/CAGC)
- Envisager différentes formes de production de logements sociaux :
 - Petits collectifs ou individuels en construction neuve
 - Favoriser les opérations en renouvellement urbain de type acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction
 - Produire une offre locative sociale nouvelle à travers le conventionnement ANAH ou l'intermédiation locative : **24 logements par an** – en priorité à Châtellerault et Naintré - Communiquer largement sur les avantages du conventionnement et sur l'intermédiation locative
- Réviser le règlement des aides à la pierre de la CA (sur les opérations d'accession sociale et d'acquisition-amélioration)
- Organiser et accompagner la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de l'Opération d'Intérêt Régional (OIR) financé par l'ANRU et la politique de relogement
- Organiser a minima une réunion annuelle avec les services de l'Etat, les élus et les bailleurs sociaux pour faire le point sur la programmation locative sociale de l'année à venir et les projets de réhabilitation. Un temps spécifique sera accordé à la programmation au sein de la commune SRU de Naintré.

Déclinaison territoriale

	% de logements locatifs sociaux parmi la construction neuve	Nombre de logements sociaux neufs par an	Nombre de conventionnés par an	Total offre sociale produite par 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
Grand Châtelleraut	11%	31	24	55

Rôle de Grand Châtelleraut

- Suivi de la demande et des besoins locatifs sociaux
- Animation de réunions de programmation sociale avec l'ensemble des partenaires
- Actions de communication sur le conventionnement ANAH et l'intermédiation locative (réunions d'information dans les communes)
- Révision du règlement des aides à la pierre de la CA

Moyens financiers et humains

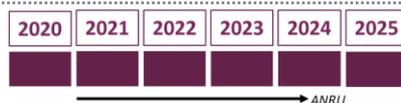
Moyens financiers :

- Financement pour le développement du parc social à Naintré : 7000€/PLAI, 3 PLAI/an
- Aides financière pour des opérations de démolition/reconstruction ou acquisition/amélioration : 5 lgts/an, 10 000€/lgts, soit 50 000€/an pendant 6 ans
- Budget ANRU : 100 000€/an entre 2021 et 2023, 50 000€ en 2024
- Financement en direction des propriétaires bailleurs : OPAH RU (Châtelleraut) et OPAH multi sites

Moyens humains :

- ANRU : 0,3 ETP/an

Calendrier



ACTION 5. Développer une offre en accession abordable en adéquation avec les ressources des ménages



Contenu de l'action

Pour l'offre neuve :

- Développer une réflexion, en collaboration avec les opérateurs, sur l'accèsion sociale : quel produit développer ? A quel niveau de prix ? Pour qui ?
- Favoriser l'émergence de projets d'accèsion sociale à travers une aide financière (subvention à l'opération) ou foncière (action 2) à l'opérateur
- Favoriser la réalisation d'opérations en secteur de TVA à taux réduit (300 mètres des QPV) : appel à projet sur des fonciers pré-identifiés (par exemple : anciennes serres municipales de Châtelleraut (terrain à vendre))
- Réaliser des opérations mixtes locatif / accèsion sur du foncier maîtrisé par les communes ou dans le cadre d'opérations publiques d'habitat diversifié
 - en maîtrise d'ouvrage communale (appui technique de l'EPCI)
 - déléguée à un opérateur social,
 - déléguée à un opérateur privé pour la partie accèsion
- Favoriser la réalisation de petits collectifs disposant d'espaces extérieurs (directs ou jardins partagés) en centre bourg et de formes d'habitat alternatives à la maison individuelle
- Recenser, par des actions de communication, les habitants qui souhaiteraient engager un projet d'habitat participatif et les accompagner

Pour le parc existant :

- Assurer un accompagnement technique et de conseil auprès des primo acquéreurs dans l'ancien – Communiquer auprès d'un public large sur les aides existantes
- Mettre en place des aides complémentaires pour favoriser l'achat dans l'ancien en secteur d'OPAH : primes pour les accédants
- Favoriser le retour des accédants à travers l'identification de fonciers mutables (pour des opérations inspirées du programme « maisons à 1€ avec travaux ») – dans le cadre de l'Action Cœur de Ville à Châtelleraut

Déclinaison territoriale

- Privilégier des opérations dans les centralités

Rôle de Grand Châtelleraut

- Négociations avec les porteurs de projet
- Actions d'information et de communication sur les aides à l'accession existantes
- Développer le partenariat avec Action Logement avec la signature d'une convention de partenariat

Moyens financiers et humains

Moyens financiers

- 5000€ / logement de la CAGC pour les accédants dans le cadre de l'OPAH RU

Moyens humains :

- cf Action 3

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025

ACTION 6. Améliorer la qualité du parc privé et lutter contre les situations de mal logement



Contenu de l'action

- Mettre en place des outils incitatifs en faveur de la réhabilitation, notamment thermique :
 - Intégrer un volet « rénovation énergétique» (cf Action 3) à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU multi sites
 - Faire de la Maison de l'habitat un véritable relais de l'Agglomération auprès des habitants, mais également des techniciens et des élus
 - Mettre la plateforme énergétique au cœur de la politique en faveur de la rénovation thermique (rôle du technicien)
 - Coordonner le travail des conseillers en énergie partagée auprès des communes
 - Communiquer auprès des habitants, des élus, des acteurs locaux de l'habitat, sur les aides mobilisables en faveur de la réhabilitation (encourager l'investissement locatif : défiscalisation dans l'ancien, amendement Denormandie)
 - Apporter des aides financières complémentaires en faveur de la réalisation de travaux de réhabilitation dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé
- Mettre en place une veille des copropriétés potentiellement fragiles
 - Mener des actions de sensibilisation auprès des conseillers syndicaux
 - Rencontrer et sensibiliser les syndicats présents sur le territoire pour leur présenter les aides existantes à destination des copropriétés (ANAH, Région et CAGC)
 - S'associer avec un opérateur pour réaliser un diagnostic technique et social des copropriétés
 - Intensifier la communication sur le rôle de la plateforme énergétique auprès des syndicats de copropriété pour encourager à la réhabilitation thermique notamment via Habiter Mieux copropriétés
- Accompagner les communes dans leur exercice des pouvoirs de police en matière de lutte contre les situations de mal logement et renforcer le partenariat avec le PDLHI

Déclinaison territoriale

- Ensemble du territoire pour la plateforme
- Prioriser Châtellerault pour les copropriétés

Rôle de Grand Châtelleraut

- Actions de communication
- Accompagnement et conseil auprès des maires
- Partenariat avec l'ADIL, opérateur d'amélioration de l'habitat, ANAH, ADEME...
- Pilotage ORI, OPAH, ou autres études

Moyens financiers et humains

Moyens financiers :

- Poursuite et pérennisation de la plateforme Energétique : 40 000€/an à partir de 2019 (subventions pour travaux)
- Etude copropriétés : 5 000€/an à partir de 2021
- Subventions auprès des (co)propriétaires réalisant des travaux (Action 3)

Moyens humains :

- 1 ETP / an pour la Plateforme énergétique

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025

III) FACILITER L'ENSEMBLE DES PARCOURS RESIDENTIELS SUR LE TERRITOIRE

ACTION 7. Poursuivre la mise en place de la réforme des attributions de logements locatifs sociaux



Contenu de l'action

Mettre la CIL au cœur de la politique locale de l'habitat de Grand Châtelleraut

- Faire de la CIL une instance centrale de la mise en œuvre du PLH (action 12)

Conforter la CIL et élaborer les documents cadres relatifs à la stratégie de peuplement du parc social et de gestion locale de la demande à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

- **Transformer la CIET en Convention Intercommunale d'Attribution**
- Elaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information du Demandeur (PPGD) ; la loi ALUR prévoit que le plan partenarial définisse les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales
- **Initier la réflexion sur le système de cotation de la demande pour une intégration au plus tard le 31 décembre 2021**

Déclinaison territoriale

- Ensemble du territoire pour la politique du peuplement

Rôle de Grand Châtelleraut

- Poursuite de la CIL et repositionnement au cœur de la politique locale de l'habitat
- Elaboration des documents
- Partenariat avec les bailleurs, les structures d'hébergement, le Conseil Départemental, l'Etat, Action Logement
- Mutualiser les instances du PLH et de la CIL

Moyens financiers et humains

Moyens financiers :

- Elaboration du PPGDSID : 12 000€ en 2020
- Transformation de la CIET et système de cotation : 20 000€ en 2020

Moyens humains :

- 0,15 ETP en 2020
- Suivi et bilan mutualisés avec le PLH entre 2021 et 2025

Calendrier

2020

2021

2022

2023

2024

2025

Transformation de la CIET en CIA

PPGD et système de cotation



ACTION 8. Diversifier les réponses en logements et en hébergement à destination des jeunes et des ménages les plus fragiles



Contenu de l'action

- Achever la deuxième tranche de la résidence jeune (livraison mars 2020)
- Réaliser une étude bilan sur la résidence Jeunes (2 ans après sa mise en service)
- Réaliser un diagnostic sur les besoins en habitat des jeunes par l'URHAJ dans les communes où le logement des jeunes est identifié comme problématique en lien avec un taux important d'emploi de jeunes (jeunes actifs en mobilité, stagiaires, alternants, apprentis,...)
- Développer une offre, publique et privée, adaptée aux petits ménages, aux jeunes en début de parcours résidentiels et aux ménages les plus fragiles
 - Permettre le développement de petites typologies au sein du parc social (**30% de T1/T2 – T1 à la marge**)
 - Favoriser le conventionnement et l'intermédiation locative
 - Développer une offre de logements meublés à destination de jeunes en mobilité professionnelle (emploi, stage...) ; inciter les associations qui pratiquent l'intermédiation locative à venir sur le territoire. Pose une question plus large de la structuration départementale de ce type d'organisme
 - Développer des logements PLAI (**30% de PLAI au minimum**)
 - Appuyer le développement d'opérations alternatives type logements inter générationnels
- Améliorer la coordination au niveau local entre les différents acteurs et favoriser la complémentarité des différents dispositifs à destination des ménages les plus fragiles :
 - Informer les habitants sur les dispositifs existants (aides, conventionnement, intermédiation locative, etc.)
 - Mettre en place une plateforme de connaissance, de coordination et de suivi des ménages précaires (bailleurs sociaux, travailleurs sociaux, CCAS, associations locales...) en lien avec les orientations du Projet de Territoire (action 12)

Déclinaison territoriale

- Ensemble du territoire
- Développement d'une offre nouvelle en priorité dans les centralités

Rôle de Grand Châtelleraut

- Animation, suivi et coordination
- Suivi de la demande locative sociale et des besoins très sociaux
- Actions de communication
- Animation de réunions de programmation sociale avec l'ensemble des partenaires

Moyens financiers et humains

Moyens financiers :

- Selon le mode de production, des types de financements
- Bilan résidence jeune : en interne
- Diagnostic des besoins en habitat des jeunes : 8 000€ pour la Roche Posay et 5 000€/étude pour 3 autres études, soit 5 750€/an entre 2020 et 2023
- Aides financières en faveur de petits meublés (OPAH RU Châtelleraut : 1500€ maxi par logement pour les meublés (pas d'objectif chiffré)

Moyens humains :

- Dans le cadre des actions d'animation/communication

Calendrier



ACTION 9. Adapter les logements neufs et existants aux enjeux du vieillissement et du handicap



Contenu de l'action

Adaptation du parc existant

- Intégrer un volet « adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap » (cf Action 3) à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU multi sites et du PIG intercommunal
- Développer la communication auprès des propriétaires âgés et/ou handicapés et des travailleurs sociaux et de la santé sur les aides existantes pour l'adaptation des logements
- Organiser la transmission des informations sur l'adaptation du parc et la programmation envisagée par les bailleurs (Pierre Coubertin,...), en complément, communiquer aux bailleurs le CLS (Contrat Local de Santé)
- Participer au travail à l'échelle départementale porté par la MSA sur l'adaptation des logements (en partenariat avec la CAF, SOLIHA et l'ANAH)

Une offre neuve adaptée

- Développer une offre neuve adaptée dans le parc privé et public : de petites typologies, des logements de plain-pied accessibles et bien desservis (équipements, services, commerces), une localisation dans ou proche des centralités
- Communiquer auprès des investisseurs sur les orientations privilégiées par le PLH (typologies, équipements...)
- Favoriser le développement d'une offre innovante complémentaire à l'offre en EHPAD : logements inter générationnels, logements sociaux adaptés, ...
- Accompagner la réalisation des 2 résidences seniors à Châtelleraut

Déclinaison territoriale

- Dans les centralités, à proximité des structures de santé, des commerces et des services

Rôle de Grand Châtelleraut

- Étude pré-opérationnelle OPAH multi sites et PIG intercommunal
- Accompagnement des porteurs de projets sur le développement de produits dédiés aux personnes âgées et handicapées
- Actions de communication
- Echanges avec les bailleurs sur les besoins en adaptation du parc existant

Moyens financiers

Moyens financiers :

- Étude pré-opérationnelle OPAH RU multi sites et PIG intercommunal (Action 3)
- Financements de l'OPAH RU multi sites et du PIG intercommunal (Action 3)
- Financement de logements sociaux neufs en PMR 6 700€/lgts pour 5 lgts/an
- Financement pour l'adaptation de logements sociaux au vieillissement et au handicap : 2 000€/lgt pour 10 lgts/an max

Moyens humains :

- Dans le cadre des actions d'animation/communication

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025



ACTION 10. Permettre l'accueil des Gens du Voyage et proposer une offre adaptée pour favoriser l'intégration des ménages



Contenu de l'action

Répondre aux objectifs fixés par le futur Schéma Départemental d'Accueil, d'Habitat et d'Insertion des Gens du Voyage de la Vienne dans une logique de mixité sociale

- Développer une politique foncière adaptée, en identifiant des secteurs stratégiques de développement d'une offre de terrains familiaux
- Développer des partenariats (bailleurs, EPF) pour la création d'une offre de terrains familiaux et de logements adaptés.
- Assurer l'accompagnement social des familles souhaitant se sédentariser pour favoriser leur intégration en lien avec l'association locale, l'ADAPGV
- Développement des logements PLAI (rappel : 30% de PLAI au minimum au sein de la programmation totale)
- Renforcer l'intermédiation locative pour les ménages issus de la Communauté des Gens du voyage souhaitant se sédentariser : échanger avec la DDCS pour augmenter les objectifs d'agrément en vue d'atteindre 15 logements sur la durée du PLH sur le territoire
- Assurer la régularisation de terrains privés existants et mener des actions visant à les rendre habitables (travail sur l'urbanisme, l'accès au réseaux...), lorsque c'est possible

Déclinaison territoriale

- A proximité des centralités pour le parc social PLAI
- Dans les secteurs déterminés par le Schéma et dans les communes limitrophe dans un souci de mixité sociale

Rôle de Grand Châtelleraut

- Suivi des besoins
- Discussion avec les communes pour identification du foncier

Moyens financiers et humains

Moyens financiers :

- Subvention à l'ADAPGV : 100 000€/an
- Acquisition foncière pour la réalisation de terrains familiaux (cf Action 2)

Moyens humains :

- 1 ETP/an

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025



**IV) AFFIRMER LE RÔLE DE PILOTE DE
GRAND CHATELLERAULT EN MATIÈRE
DE POLITIQUE DE L'HABITAT**

ACTION 11. Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets

Contenu de l'action



Le 11 février 2019, le Conseil Communautaire a approuvé le Projet de Territoire dédié aux actions d'aménagement et de développement territorial sur les 10 années à venir, cette fiche est issue de la déclinaison opérationnelle de ce document pour la politique de l'habitat de la CAGC.

Organiser une offre de services / conseil à destination des communes pour les aider dans leurs initiatives :

- Formation des services instructeurs des communes pour la mise en œuvre des orientations du PLH dans les projets
- Appui à la définition des projets : conseil technique et juridique sur le choix des procédures, l'estimation des besoins, accompagnement pour les négociations entre les communes et les opérateurs/propriétaires
- Être associé aux procédures de suivi et d'élaboration de documents d'urbanisme
- Appui auprès des communes pour décliner les orientations du projet de territoire

Coordonner les différents dispositifs en cours et à venir sur le territoire, dans l'optique de préserver une vision stratégique d'ensemble

- Accompagner Châtelleraut dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville
- Piloter les dispositifs à venir (OPAH, PIG, NPNRU, etc.)
- Veiller à la cohérence des différents dispositifs entre eux (notamment phasage des opérations de développement de l'offre de logements, financements croisés)

Déclinaison territoriale

- Ensemble du territoire

Rôle de Grand Châtelleraut

- Animation autour du PLH

Moyens financiers et humains

Moyens financiers :

- Actions de communication : cf Action 12

Moyens humains :

- 0,2 ETP/an

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025



ACTION 12. Mettre en place des outils de suivi et d'animation du PLH

Contenu de l'action



Mettre en place l'observatoire de l'habitat et du foncier

- Mettre en place des indicateurs de suivi (indicateurs renseignés pour chaque fiche action) et actualiser les données tous les ans
- Sur le volet foncier, assurer une remontée d'information annuelle depuis les communes afin de suivre la réalisation des programmes de logements et la mobilisation des fonciers identifiés. Suivi de la consommation foncière en partenariat avec le SCOT.

Assurer le suivi et l'évaluation de la politique de l'Habitat

- Mutualiser les instances et placer la CIL au cœur de la politique de l'Habitat
- Réaliser des bilans réguliers : les éléments produits permettront de réaliser un bilan annuel du volet Habitat et préparer les bilans triennaux qui doivent être présentés en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.
- Mobiliser les partenaires pour échanger et communiquer sur les actions menées, et les impliquer durablement dans la mise en œuvre du PLH : présentation du bilan annuel (Comité de pilotage du PLH), mise en place de groupes de travail spécifiques, etc.

Formaliser la communication autour de la thématique habitat

- Mettre en œuvre l'information auprès des habitants sur les services et aides disponibles sur l'Habitat en lien avec le dispositif mis en place par la CAGC dans le cadre de l'application du Projet de Territoire
- Effectuer un recensement exhaustif de l'ensemble des aides et subventions disponibles et des interlocuteurs privilégiés dans ce domaine
- Mener des actions de communication auprès du public, des partenaires, des élus... ;
- Proposer des formations auprès des élus, des réunions de sensibilisation avec invitation d'acteurs et/ou partenaires possibles selon les thématiques (repérage habitat indigne, ...)
- Proposer des formations auprès des instructeurs des communes et des services de la CAGC

Déclinaison territoriale

- Ensemble du territoire

Rôle de Grand Châtelleraut

- Gestion et alimentation de l'observatoire
- Réalisation de bilans annuels et à mi-parcours

Moyens financiers et humains

Moyens financiers :

- Acquisitions de données statistiques pour l'observatoire : 500€/an
- Externalisation du bilan triennal : de 15 à 20 000€
- Actions de communication : 10 000€ /an

Moyens humains :

- 0,5 ETP / an

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025



2020 > 2025



PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT

Pour mieux
se construire
demain !

V) ANNEXE

Annexe : Exemption de Supplément Loyer Solidarité

1. Contexte et cadre légal



Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), permet aux EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat approuvé, d'obtenir une exemption d'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) sur une partie du territoire.



Les locataires du parc social, dans le cadre du droit commun, s'ils atteignent des revenus supérieurs aux plafonds de ressources prévus par la catégorie du logement social qu'ils occupent, doivent s'acquitter d'un supplément de loyer, exception faite des quartiers placés en politique de la ville.



Pour obtenir une exemption du SLS plus large, l'EPCI compétent en matière d'équilibre social de l'habitat doit le prévoir au sein de son PLH.



Cette disposition est prévue à l'article L.441-3-1 du CCH « *Après avis conforme du représentant de l'état dans le département, le programme local de l'habitat [...] peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre* ».



Au sein du précédent PLH approuvé par la Communauté d'Agglomération du pays Châtelleraudais, une exemption d'application du SLS avait été mise en œuvre, au sein de l'action n°4 « *améliorer la qualité du parc public et favoriser la mixité sociale* ». Cette exemption était prévue sur l'ensemble du territoire communautaire, dans le but de « *contribuer à préserver la mixité sociale dans le parc HLM, par le maintien dans les lieux des ménages qui seraient tentés de quitter leur logement si le SLS leur était appliqué* ». La faible tension du parc social était également un argument avancé pour justifier d'une exemption complète.

L'objet de la présente note est d'argumenter sur la mise en place d'une géographie spécifique d'application de l'exemption du SLS pour les organismes d'habitat social, répondant aux enjeux de mixité sociale du territoire de l'agglomération, en cohérence avec le diagnostic réalisé du PLH.

2. Eléments de diagnostic : situation de l'occupation du parc social sur le territoire de Grand Châtelleraut

Les éléments de diagnostic du PLH mettent en avant une problématique toujours très marquée sur un parc public majoritairement composé de ménages très modestes et une très faible pression de la demande de logements sociaux. La poursuite de l'application de l'exemption du SLS au-delà des quartiers prioritaires de la politique de la ville est proposée par Grand Châtelleraut grâce à une sectorisation spécifique, élaborée en cohérence avec les enjeux du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du PLH.

2.1. Une occupation très modeste du parc social

A partir du traitement de la base de données du fichier partagé de la demande de logement social (imhoweb) par l'association régionale en charge de la gestion du logiciel (AFIPADE), les demandeurs de logement social de Grand Châtelleraut sont les plus fragiles de la région Nouvelle Aquitaine, en effet le niveau du 1er quartile est le plus faible (rang 35/35).

En 2018, 25% des demandeurs de logement social présentaient un revenu annuel inférieur à 6 288€ /an et par unité de consommation (524€/mois) soit bien en-dessous du seuil de pauvreté ; 50% des demandeurs avaient des revenus en deçà de 9 640€ soit 803€/mois, niveau de revenu en-dessous du seuil de pauvreté.

Le renouvellement de l'occupation du parc social de l'agglomération fait ressortir une très grande fragilité des futurs occupants du parc social. Cette tendance confirme l'importance de maintenir en place les occupants

pouvant présenter des revenus supérieurs, notamment les actifs, afin de ne pas spécialiser davantage l'occupation du parc social, en logeant essentiellement les ménages les plus fragiles du territoire.

Localisation des demandes :

81% des demandes de l'EPCI positionnent la ville de Châtellerauld en 1er choix, dont 62% ne spécifient pas de quartier (données 31/07/2018). Ce ne sont pas uniquement les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui concentrent les demandes de logement, malgré une forte proportion d'habitat social dans ces quartiers, mais bien l'ensemble de la commune.

Occupation du parc social : enquête 2017 (source OPS2016)

Une enquête réalisée sur l'occupation du parc social des EPCI de l'ancienne région Poitou-Charentes positionne Grand Châtellerauld comme deuxième EPCI où l'occupation du parc social est la plus fragile.

51% des occupants du parc social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS soit, un niveau très proche du seuil de pauvreté.

L'analyse de l'ensemble de ces éléments confirme l'importance, pour garantir une mixité au sein du parc social, de limiter au maximum les départ des ménages, présentant des revenus pouvant même parfois être supérieurs aux plafonds de ressources des logements qu'ils occupent.

2.2. Une faible pression sur le parc social

A la suite de la modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), par la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, le législateur a mis en œuvre deux dispositions venant adapter l'application de l'obligation de production de 20% de logements locatifs sociaux pour les EPCI assujettis à cette obligation.

Une première disposition a augmenté le niveau de production de logement social à hauteur de 25% pour les EPCI doté de plus de 50 000 habitants (et une ville centre d'au moins 15 000 habitants), exception faite de ceux présentant une faible pression sur le parc social. Un ratio de pression a ainsi été déterminé par décret d'application, qui permet de maintenir à 20% de production attendue par l'État, pour les EPCI présentant un ratio de pression inférieur à 4. Grand Châtellerauld se situe à 1,36, soit le 15ème EPCI sur 144 où la pression sur le parc social est la plus faible.

Une seconde disposition permet aux EPCI où le marché du parc social est peu tendu de solliciter, tous les trois ans, pour les communes présentant un déficit de logement sociaux et étant assujetties à une obligation de production (communes de plus de 3500 habitants pour Grand Châtellerauld), une exemption des pénalités financières appliquées par le Préfet de Département. La pression sur la demande doit être inférieure à 2 pour la ville-centre de l'EPCI, Châtellerauld présente en 2017 un niveau à 1,22.

Cette disposition a permis à la commune de Naintré de bénéficier sur la période 2017-2019 d'une exemption, qui sera sollicitée de nouveau par l'EPCI pour la période 2020-2022.

Cette faible pression est confirmée par les bailleurs, qui, lorsqu'ils présentent des dossiers en commission d'attribution de logement (CAL), peinent bien souvent à trouver 3 demandeurs correspondant au logement proposé à la location.

Face à cette faible pression sur le parc social, il paraît essentiel de maintenir les ménages déjà en place sur le territoire, sans conditions de ressources spécifiques. En effet, l'application du SLS, dans un marché de l'immobilier très détendu, y compris dans le parc privé, conduirait mécaniquement les locataires à chercher un logement moins cher et à quitter leur logement social, particulièrement dans un territoire fortement touché par la vacance de l'habitat.

2.3. Une nécessaire adéquation avec Action Cœur de Ville

Grand Châtellerauld et la ville de Châtellerauld sont bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville, dispositif national qui vise à redynamiser les villes de taille intermédiaire fortement touchées par la crise économique et par un déclin démographique lié à une perte d'attractivité résidentielle.

Cette démarche vise à enrayer le phénomène de départ des habitants qui touche très fortement la ville de Châtellerauld mais également l'EPCI. En effet la ville de Châtellerauld a perdu 5400 habitants depuis 1975 (pour une commune de 31 722 habitants au 1er janvier 2017).



Tout dispositif mis en œuvre ayant pour incidence un départ de la ville-centre ou de la communauté d'agglomération serait en incohérence avec le travail engagé dans le cadre du programme Action Cœur de ville et poursuivrait le phénomène de fragilisation démographique du territoire.

L'application du SLS pour les occupants du parc social peut être considéré, même si cela concerne peu de ménages, comme une mesure favorisant la rotation au sein du parc, pouvant in fine se concrétiser par un départ de la commune, voire du territoire (rapprochement des pôles urbains de Poitiers ou Tours).

L'ensemble de ces éléments de diagnostic concourent à solliciter, dans le cadre du PLH 2020-2025, une nouvelle exemption d'application du SLS pour les organismes d'habitat social. Pour ce faire une réflexion a été menée dans le cadre d'un groupe de travail composé des bailleurs du territoire, du service en charge de la politique de la ville, du service Habitat, de l'association régionale des bailleurs sociaux et du vice-président délégué au logement de Grand Châtelleraut.

Une territorialisation de l'application du SLS est proposée ci-après.

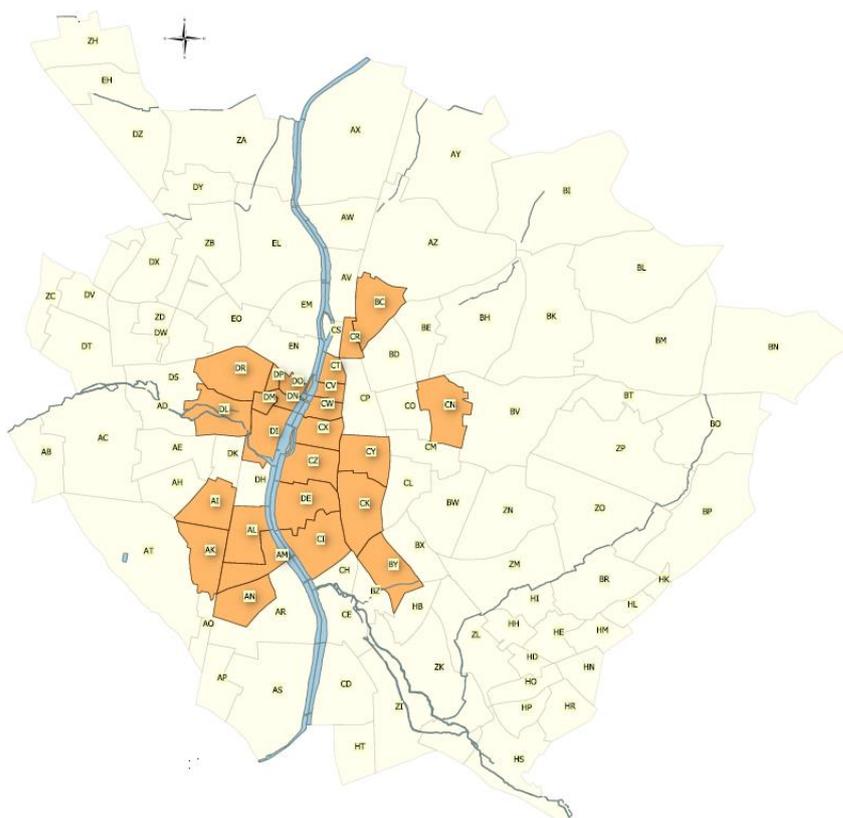
3. Une Exemption à Châtelleraut à l'échelle des sections cadastrales

La CAGC, en partenariat avec les bailleurs sociaux, a convenu de l'importance de maintenir une large majorité du territoire communal de Châtelleraut en exemption, allant au-delà des QPV, les indicateurs sociaux étant fragiles sur l'ensemble de la commune.

Un travail à l'échelle de la section cadastrale a été mené, permettant ainsi un suivi plus aisé par les services instructeurs.

2 critères ont été retenus permettant de proposer 26 sections cadastrales en exemption SLS :

- Sections cadastrales concernées par un QPV (ces quartiers sont parfois à cheval sur différentes sections)
 - OZON : CI, DE, CZ
 - Lac et Renardières : AK, AM, AL
 - Châteauneuf : DN, DM, DO, DP, DR
 - Centre-ville : CT, CV, CW
- Sections cadastrales dotées de résidences collectives ou individuelles groupées, présentant des fragilités d'occupation
 - Les Minimés : BC, CR
 - Coubertin : AN
 - secteurs limitrophe des Quartiers en Politique de la Ville
 - Renardières AI,
 - Châteauneuf DL
 - Ozon CK
 - Beauregard : CN
 - Les Gruches d'Ozon : BY
 - Centre-ville et Châteauneuf : CX, CY, DI (dont résidences Ferdinand Buisson, Jeanne d'Arc)



4. Une exemption pour certaines communes de la CAGC identifiées au titre de l'armature urbaine du SCOT et du PLH

Pour le reste du territoire intercommunal, un besoin d'exemption reste identifié par les bailleurs et la collectivité. Les communes de l'agglomération, notamment les centres-bourgs présentent des signes de fragilité importants, avec une vacance de l'habitat qui évolue à la hausse et un renouvellement de population très faible (0,1%/an à l'échelle de l'EPCI).

Une méthodologie est proposée, permettant de maintenir 17 communes de l'agglomération en exemption, pour mémoire 12 communes étaient concernées par l'ancienne exemption.

Deux critères sont retenus, en cohérence avec l'armature territoriale du SCOT, complétée dans le PLH, qui vise à conforter les centralités de l'EPCI et la couronne périurbaine de la ville-centre.

Seraient maintenus en exemption SLS :

- les pôles d'équilibre¹ : La Roche Posay, Lenclouire, Dangé-Saint-Romain
- les pôles relais : Pleumartin, Scorbé-Clairvaux, Saint-Gervais-les-Trois-Clochers
- les communes de la couronne périurbaine (limitrophes de Châtellerault), pouvant accueillir des ménages actifs : Antran, Thuré, Naintré, Senillé-Saint-Sauveur, Availles-en-Châtellerault, Cenon-sur-Vienne et Ingrandes sur-Vienne.

Enfin 3 communes qui comptent des logements sociaux et qui pourraient présenter des ménages relevant du SLS ont été ajoutées :

- Oyré, Vaux-sur-Vienne et Monthoiron

¹Exception faire de la commune de Bonneuil Matours, identifiée au SCOT comme dans l'aire d'influence de Poitiers et présentant un marché immobilier plus tendu

