



# Programme Local de L'HABITAT

[ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13 FÉVRIER 2012]

2011-2016



Visas,

Vu la délibération n°11 du bureau communautaire du 20 avril 2009 actant l'élaboration d'un second Programme Local de l'Habitat,

Vu le porter à connaissance de l'Etat en date du 22 décembre 2009,

Vu la délibération n°9 du conseil communautaire du 4 juillet 2011 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat 2011-2016,

Vu les avis favorables sans observation des conseils municipaux de :

- Bonneuil-Matours en date du 16 septembre 2011,
- Cenon-sur Vienne en date du 26 août 2011,
- Châtellerault en date du 29 septembre 2011,
- Monthoiron en date du 22 septembre 2011,
- Naintré en date du 20 septembre 2011,
- St Sauveur en date du 7 septembre 2011,

Vu les avis favorables assortis d'observations des conseils municipaux de :

- Archigny en date du 16 septembre 2011,
- Availles-en-Châtellerault en date du 28 septembre 2011,
- Colombiers en date du 28 septembre 2011,
- Senillé en date du 25 août 2011,
- Thuré en date du 12 octobre 2011,
- Vouneuil-sur-Vienne en date du 20 septembre 2011,

Vu l'avis réputé favorable du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (S.M.A.S.P.),

Vu la délibération n°11 du conseil communautaire du 17 octobre 2011 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat 2011-2016, après avis des communes et du SMASP,

Vu l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat en date du 28 novembre 2011,

Vu la délibération n° 4 du conseil communautaire du 13 février 2012 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2011-2016,

**DIAGNOSTIC**

**ORIENTATIONS**

**SCENARIO D'EVOLUTION**

**PROGRAMME D'ACTION**



**GUY TAIEB CONSEIL**

20 boulevard de Sébastopol 75004 PARIS

✉ : 01.42.72.63.13      ☎ : 01.49.96.58.02

2 bis avenue Gambetta 41000 BLOIS

✉ : 02.54.78.37.71      ☎ : 02.54.56.06.14



# **SOMMAIRE**

---

<b>DIAGNOSTIC</b>	<b>10</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>11</b>
<b>1. SOCIO DEMOGRAPHIE</b>	<b>15</b>
<b>1.1 DEMOGRAPHIE</b>	<b>15</b>
1.1.1 Accélération de la croissance démographique...	15
1.1.2 ...liée au retour au solde migratoire	18
1.1.3 Sensible diminution des effectifs scolaires à Châtellerault et accroissement dans les autres communes	20
1.1.4 La taille moyenne des ménages s'abaisse encore rapidement	22
1.1.5 Une population au caractère âgé : un quart des habitants a moins de 60 ans	23
<b>1.2 EMPLOI, CHOMAGE, RESSOURCES</b>	<b>26</b>
1.2.1 Une relative stabilité de l'emploi depuis 2001, mais une situation récente dégradée	
1.2.2 Accroissement de l'influence de l'aire urbaine de Poitiers	27
1.2.3 Réduction de l'emploi industriel et tertiarisation	28
1.2.4 Un taux de chômage qui s'accroît sous les effets de la crise économique	30
1.2.5 Des situations de précarité économique prononcée chez les jeunes	32
1.2.6 Environ 72% des ménages sont éligibles au parc locatif social en 2007	33
1.2.7 Poids non négligeable de la population dépendante des minima sociaux...	37
1.2.8 ... et des ménages en difficultés pour s'acquitter des loyers	38
<b>2. PARC DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS</b>	<b>40</b>
<b>2.1 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS</b>	<b>40</b>
2.1.1 Développement de la vacance, 2500 logements vacants en 2006	40
2.1.2 Un parc plus récent dans les communes périphériques que dans la ville centre	44
2.1.3 Près de 1500 résidences principales sont de qualité « médiocre » et « très médiocre »	

2.1.4	Présence d'un Parc Privé Potentiellement Indigne	47
2.1.5	Un parc de propriétaires occupants des logements de grande taille	50
2.1.6	Des ménages âgés propriétaires de leur logement et un jeune ménage sur deux locataire du parc privé	53
<b>2.2 PARC LOCATIF SOCIAL</b>		<b>54</b>
2.2.1	Une offre locative sociale concentrée à Châtellerault	54
2.2.2	Près de 90 logements communaux	55
2.2.3	Les parcs de Châtellerault et des autres communes : des caractéristiques contrastées	56
2.2.4	Vacance et mobilité en augmentation	58
2.2.5	Une tension plutôt faible	59
2.2.6	L'occupation du parc locatif social : de plus en plus de ménages pauvres	62
2.2.7	Le Programme de Rénovation Urbain de la Plaine d'Ozon	63
2.2.8	Deux communes concernées par l'article 55 de la loi SRU	67
<b>2.3 PARC PRIVE ET MARCHE DU LOGEMENT</b>		<b>68</b>
2.3.1	700 logements réhabilités de 2002 à 2006 grâce à l'OPAH	68
2.3.2	Une volonté d'améliorer la qualité du patrimoine bâti	70
2.3.2.1	Des sites à reconvertis	70
2.3.2.2	Une ZPPAUP	70
2.3.2.3	La requalification des quartiers anciens dégradés à Châtellerault : un projet majeur	71
2.3.3	Accession sociale : deux tiers des prêts à 0% dans l'ancien	74
2.3.3.1	Le Prêt à Taux Zéro	74
2.3.3.2	Le Pass Foncier	76
2.3.4	Une timide reprise du marché de l'immobilier	76
2.3.4.1	Prix des loyers du parc privé	76

2.3.4.2	Marché des transactions	77
2.3.4.3	Les prix des terrains dans les lotissements	79
2.3.4.4	Une timide reprise du marché de l'immobilier observée début 2010 par les professionnels de l'immobilier	79
<b>2.4 HEBERGEMENT ET ACCUEIL DES PUBLICS A BESOINS SPECIFIQUES</b>	<b>81</b>	
2.4.1	Accueil des gens du voyage : des besoins importants en matière de résidentialisation	
2.4.2	Un territoire couvert quantitativement en établissements pour personnes âgées	81
2.4.3	Projet d'amélioration des structures d'hébergement pour personnes handicapées	83
2.4.4	Publics jeunes : absence de Résidence Jeune	84
2.4.5	Populations défavorisées : un large dispositif d'hébergement	85
<b>3. DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT</b>	<b>87</b>	
<b>3.1 PRODUCTION DE LOGEMENTS</b>	<b>87</b>	
3.1.1	Récent ralentissement du rythme de production de logements neufs	87
3.1.2	Une production neuve essentiellement portée par l'individuel	89
3.1.3	Le financement du parc social	92
3.1.3.1	Production locative sociale publique : 24 logements locatifs sociaux familiaux financés par an dont 42% relèvent de l'ANR	92
3.1.3.2	Développement des structures d'hébergement	93
3.1.3.3	Production de PLS : 5 logements en moyenne par an	93
3.1.3.4	Impact des aides de l'ANAH dans le parc privé en direction des logements sociaux et très sociaux	93
3.1.4	Des opérations d'habitat encore peu diversifiées	97
3.1.4.1	Opérations d'habitat récentes achevées	97
3.1.4.2	Opérations d'habitat en cours de réalisation	98
3.1.4.3	Opérations d'habitat en projet à court terme	99

3.1.4.4	Opérations d'habitat en projet à long terme	101
3.1.4.5	Récapitulatif des opérations de logements	101
3.1.5	Une production diffuse encore significative mais en diminution	102
3.1.6	Utilisation de la construction neuve : un desserrement important	103
<b>3.2 PLANIFICATION ET FONCIER</b>		<b>104</b>
3.2.1	Les documents de planification territoriale : une réflexion bien engagée sur le développement du territoire	104
3.2.2	Un marché foncier relativement peu tendu	107
3.2.3	Une consommation foncière marquée	108
3.2.4	Stratégie foncière des communes et outils utilisés	109
<b>3.3 ACCOMPAGNEMENT AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT</b>		<b>111</b>
3.3.1	Commerces, services, équipements et aménagements	111
3.3.2	Atouts et contraintes au développement de l'habitat	113
<b>4. SYNTHESE DES TRAVAUX REALISES LORS DE LA JOURNEE HABITAT</b>		
<b>4.1 PRESENTATION DE QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC</b>		<b>115</b>
<b>4.2 ATELIER 1 : LE DEVELOPPEMENT D'UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ADAPTEE AUX BESOINS</b>		<b>116</b>
<b>4.3 ATELIER 2 : L'AMELIORATION DE LA QUALITE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS, SON ADAPTATION, SA REHABILITATION</b>		<b>120</b>
<b>4.4 ATELIER 3 : LES REONSES EN LOGEMENTS, STRUCTURES D'HEBERGEMENT, HABITAT ADAPTE ET SERVICES LIES A DES BESOINS SPECIFIQUES</b>		<b>122</b>
4.4.1	Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap	122
4.4.2	Les jeunes	123
4.4.3	Les personnes défavorisées	124
4.4.4	Les gens du voyage	126
<b>4.5 CONCLUSION DE LA JOURNEE HABITAT</b>		<b>127</b>
<b>5. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC</b>		<b>128</b>

# **ORIENTATIONS**

## **SCENARIO D'EVOLUTION**

### **PROGRAMME D'ACTIONS**

**135**

#### **1. ORIENTATIONS** **135**

#### **2. SCENARIO D'EVOLUTION** **138**

<b>2.1. HYPOTHESE D'EVOLUTION : UNE MONTEE EN PUISSANCE PROGRESSIVE</b>	<b>138</b>
<b>2.2. CONSEQUENCES EN TERME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS</b>	<b>140</b>
2.2.1. Production neuve globale	140
2.2.2. Production locative sociale	142
<b>2.3. CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS FUTURE</b>	<b>143</b>
2.3.1. Objectifs de répartition de la production neuve par statut d'occupation	143
2.3.2. Objectifs de répartition de la production locative sociale (neuf + acquisition amélioration)	144
2.3.3. Objectifs de répartition de la production neuve par mode de construction	144
2.3.4. Objectifs de répartition de la production neuve par type	145
2.3.5. Foncier concerné par la réalisation du programme	145
<b>2.4. OBJECTIFS DE REPARTITION TERRITORIALISEE DE LA PRODUCTION</b>	<b>146</b>
2.4.1. Constitution de groupes typologiques	146
2.4.2. Objectifs de répartition de la production globale de logements (privé et public) et foncier nécessaire	147
2.4.3. Objectif de répartition de la production locative sociale future	149

#### **3. PROGRAMME D'ACTIONS** **151**

<b>ACTION n°1 : Maintenir, puis accroître le rythme de production de logements selon les objectifs définis et diversifier la construction</b>	<b>152</b>
<b>ACTION n°2 : Favoriser le développement de l'accession à la propriété destinée aux primo accédants</b>	<b>156</b>
<b>ACTION n°3 : Mettre en place des actions de requalification du parc privé dégradé</b>	<b>157</b>
<b>ACTION n°4 : Améliorer la qualité du parc public et favoriser la mixité sociale</b>	<b>158</b>
<b>ACTION n°5 : Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des ménages à faibles ressources et des jeunes</b>	<b>161</b>
<b>ACTION n°6 : Etablir un projet d'habitat adapté aux gens du voyage</b>	<b>163</b>

ACTION n°7 : Développer l'accessibilité et des formes d'habitat adapté aux personnes à mobilité réduite	165
ACTION n°8 : Encourager un développement économe de l'espace	167
ACTION n°9 : Développer des outils urbains et fonciers	169
ACTION n°10 : Mettre en place des outils de gouvernance de la politique de l'habitat	171

## **SYNTHESE GENERALE**

**180**

## **ANNEXES**

**196**

# **DIAGNOSTIC**

# INTRODUCTION

Un nouveau PLH :

**La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais** (CAPC) élabore un nouveau Programme Local de l'Habitat après que le précédent ait été en vigueur de juin 2002 à juin 2007 sur un territoire comportant 28 communes. Cet espace comprenait 10 des 12 communes de la CAPC d'aujourd'hui ainsi que celles des communautés de communes entre le Mâle et la Vienne et du Pays Vienne et Creuse.

Il s'agit de prendre en compte les nouveaux enjeux du territoire de la CAPC et les évolutions réglementaires.

Rappel de la loi :

**Comme il est rappelé dans le porter à la connaissance de l'Etat,** les grands principes qui guident l'élaboration d'une politique de l'habitat sont contenus dans les différents textes législatifs suivants :

- **La loi du 13 mai 1990 « dite Besson » et la loi du 31 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions** garantissent le droit au logement pour tous. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou ses conditions d'existence, a le droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir.
- **La loi du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV) et la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)** garantissent le droit à la ville (accès au logement et aux services, mixité sociale) :
  - La LOV a pour objectif de lutter contre la ségrégation spatiale et sociale en promouvant la diversité de l'offre d'habitat et la mixité des fonctions urbaines. La politique de l'habitat doit s'assurer sur un territoire défini de la coexistence des diverses catégories sociales. L'article 1er de la LOV précise que « l'Etat et les autres collectivités publiques doivent, en fonction de leurs compétences, prendre toutes mesures tendant à diversifier les différents types de logements (...) d'équipements et de services nécessaires.
  - L'article 55 de la loi SRU fixe une obligation de réalisation de logements sociaux pour les communes dont le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 20% des résidences principales. Le périmètre d'intervention a été renforcé par la loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable. Sont concernées les communes de 3500 habitants comprises dans un EPCI de plus de 50 000 habitants.
- **La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage** a rendu obligatoire la réalisation d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le prochain schéma départemental de la Vienne, en préparation, couvrira la période 2009-2015.
- **La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales**, donne aux intercommunalités disposant d'un Programme Local de l'Habitat adopté, la possibilité de se voir déléguer par l'Etat les aides à la pierre. Le décret d'application du 4 avril 2005 portant sur les nouveaux PLH renforce leur contenu et porte leur durée à 6 ans.
- **La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale** : a permis la mise en place du plan de cohésion sociale qui intervient sur 5 ans (jusqu'en 2009) sur 3 thématiques : l'emploi, le logement, l'égalité des chances. Au niveau du logement, le plan de cohésion sociale vise à résoudre la crise du logement par le rattrapage des retards en matière de logement locatif social, et par la mobilisation du parc privé. Il doit également renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence.
- **La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement** prolonge et amplifie l'action du Plan de Cohésion Sociale par l'apport de dispositifs complémentaires visant à agir au plus près du terrain, à la fois pour aider les collectivités à construire, mais aussi pour

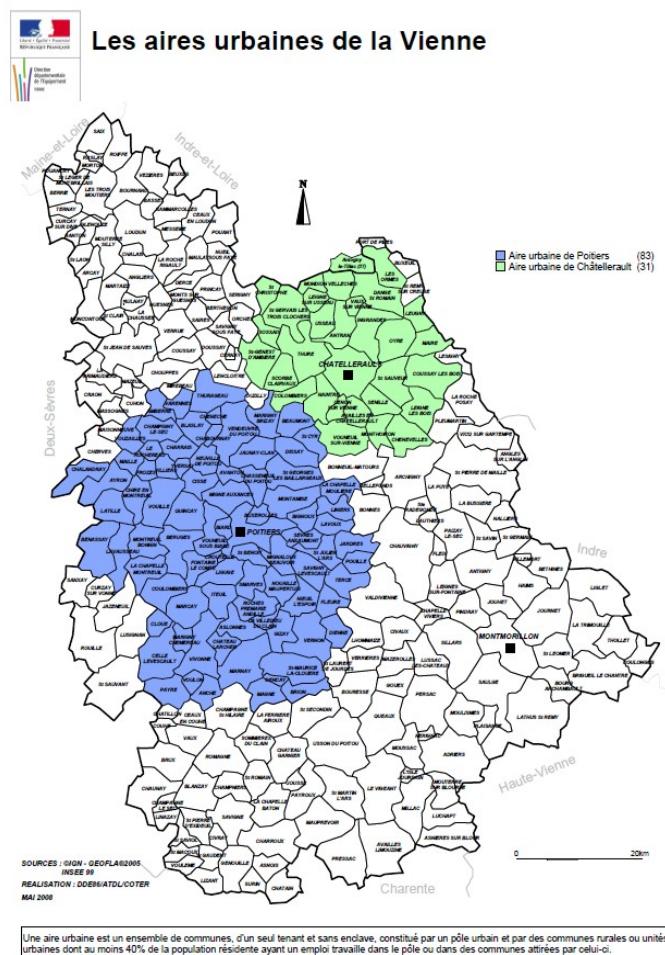
favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes (aménagement des PLU, majoration de la TFPNB, remboursement de l'exonération de la TFPB aux collectivités dès la 1ère année, taxe d'habitation pour les logements vacants ...).

- **La loi du 5 mars 2007 sur le Droit au Logement Opposable**, complète le dispositif d'hébergement d'urgence des personnes sans abri. L'amélioration de l'offre en hébergement doit tenir compte des obligations résultant de la loi DALO pour les communes « SRU », la capacité à atteindre étant au minimum d'une place par tranche de 2000 habitants.
- **La loi du 17 février 2009** vise à simplifier l'ensemble des procédures pour accélérer les réalisations d'investissements publics aussi bien que privés pour permettre au plan de relance de produire l'essentiel de ses effets dès l'année 2009.
- **La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** renforce la portée opérationnelle du PLH. Elle étend l'obligation d'élaborer un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat et comportant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Le programme d'actions détaillé est désormais établi par commune. Le contrôle de l'Etat sur le contenu du PLH est renforcé, le PLH adopté ne devenant exécutoire qu'après prise en compte des modifications demandées par le Préfet.
- **La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement** fixe les grands objectifs de réduction et de consommation d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Elle implique la mise en œuvre d'un programme de rénovation accélérée du parc existant, ainsi que le développement et la diffusion de nouvelles technologies dans la construction neuve, en intégrant systématiquement la problématique de l'accessibilité aux personnes handicapées.

#### Le territoire d'étude :

Crée en 1993, la CAPC compte aujourd’hui 12 communes du département de la Vienne : Archigny, Availles-en-Châtellerault, Bonneuil-Matours, Cenon-sur-Vienne, Châtellerault, Colombiers, Monthoiron, Naintré, Saint-Sauveur, Senillé, Thuré et Vouneuil-sur-Vienne. C'est sur ce territoire que ce nouveau PLH s'applique.

La CAPC se situe au sein d'une aire urbaine comprenant 31 communes (non comprise Bonneuil-Matours), qui jouxte celle de Poitiers.



**Le périmètre d'étude du PLH** prend en compte les 12 communes de la CAPC, ainsi que, lorsque cela se justifie les 29 communes proches qui l'entourent.

**D'autres référents sont également utilisés** : l'aire urbaine de Châtellerault, la zone d'emploi, le département de la Vienne, la région Poitou Charentes ou encore la France métropolitaine, ainsi que d'autres EPCI de taille démographique comparable en France.

#### Les données dans le diagnostic :

**Le diagnostic est basé sur l'analyse** sources, notamment :

- les recensements de la population de 2006 et de 1999 de l'INSEE,

SOURCES : ©IGN - GEOFLA® 2007

DDE86/CSIAT/PFH

REALISATION : DDE86/ATDL/COTER

ues actualisées provenant de diverses

AOUT 2009

- le fichier FILOCOM, qui est un fichier construit par la DGI (Direction Générale des Impôts) à partir de plusieurs fichiers : taxe d'habitation, foncier (des propriétés bâties), propriétaires et impôt sur les revenus des personnes physiques,
- les éléments fournis par les services de la CAPC, de la ville de Châtellerault et des différentes communes,
- les données issues des services de l'Etat comprenant notamment le porter à la connaissance de l'Etat,
- les plans départementaux : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, le Schéma de l'Accueil de l'Hébergement et de l'Insertion, le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, le schéma gérontologique, le schéma du handicap,
- les données d'autres fournisseurs (bailleurs sociaux, UNEDIC...) et différentes publications (DRE Poitou Charentes...).

Il est également nourri des **informations fournies par les élus et les différents professionnels**, dont l'activité a un rapport avec le logement, qui ont été rencontrés lors d'entretiens individuels (voir en annexe la liste) et au cours de la journée habitat qui s'est déroulée le 26 février 2010.

# 1. SOCIO-DEMOGRAPHIE

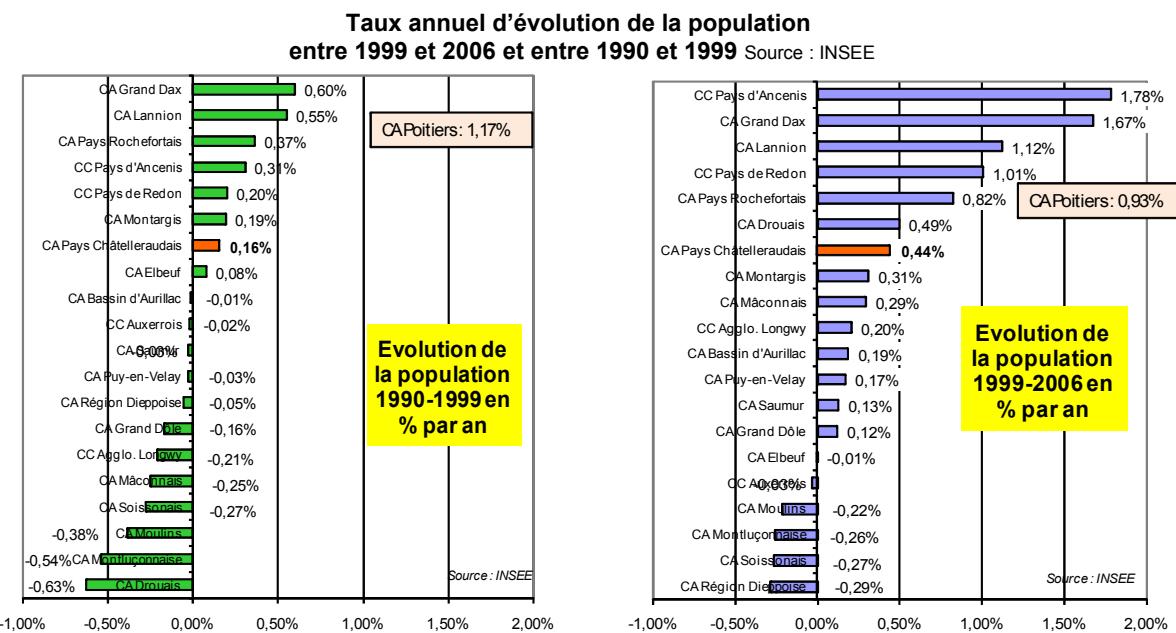
## 1.1 DEMOGRAPHIE

Selon l'INSEE, la CAPC compte 54 552 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Le poids de la ville centre y est important, avec 33 993 habitants, puisque Châtellerault pèse pour 62%. Les autres communes sont de taille démographique plus modeste avec :

- une commune comprenant près de 5800 habitants,
- une commune avec près de 2800 habitants,
- sept communes à peu près de même poids : entre 1000 et 2000 habitants,
- et deux communes comptant de l'ordre de 600 habitants.

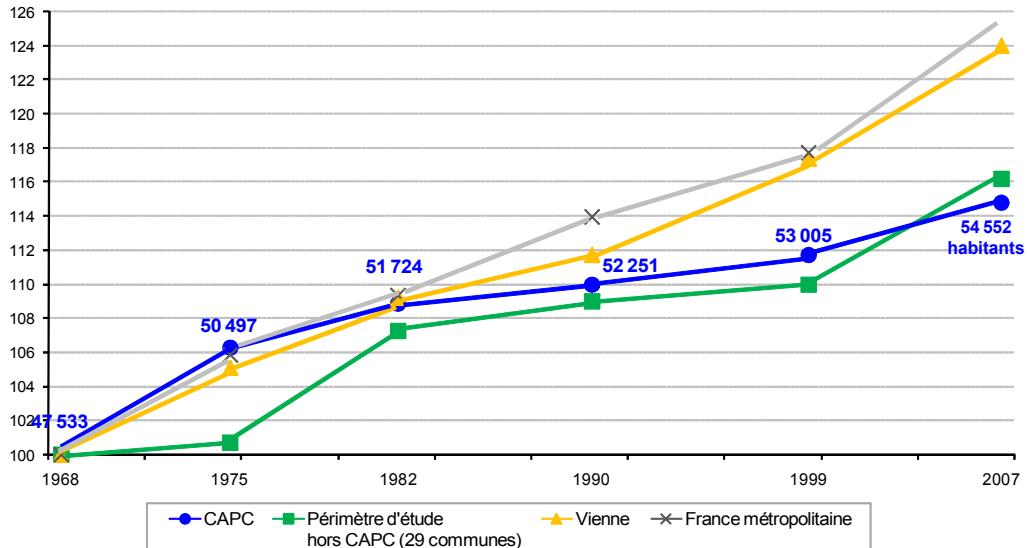
Au 01/01/2007 Source : INSEE	Population municipale	Poids dans la CAPC
Châtellerault	33 993	62%
Naintré	5 775	11%
Thuré	2 762	5%
Bonneuil-Matours	1 963	4%
Vouneuil-sur-Vienne	1 910	4%
Cenon-sur-Vienne	1 822	3%
Availles-en-Châtellerault	1 499	3%
Colombiers	1 471	3%
Saint-Sauveur	1 055	2%
Archigny	1 024	2%
Senillé	640	1%
Monthoiron	638	1%
<b>CAPC</b>	<b>54 552</b>	100%

### 1.1.1 Accélération de la croissance démographique...



La croissance démographique de la CAPC, sans être très élevée, est supérieure à celle de nombreux autres EPCI de taille comparable. Elle s'accélère entre 1999 et 2006, par rapport à la période précédente (1990-1999).

### Evolution de la population, base 100 en 1968 Source : INSEE



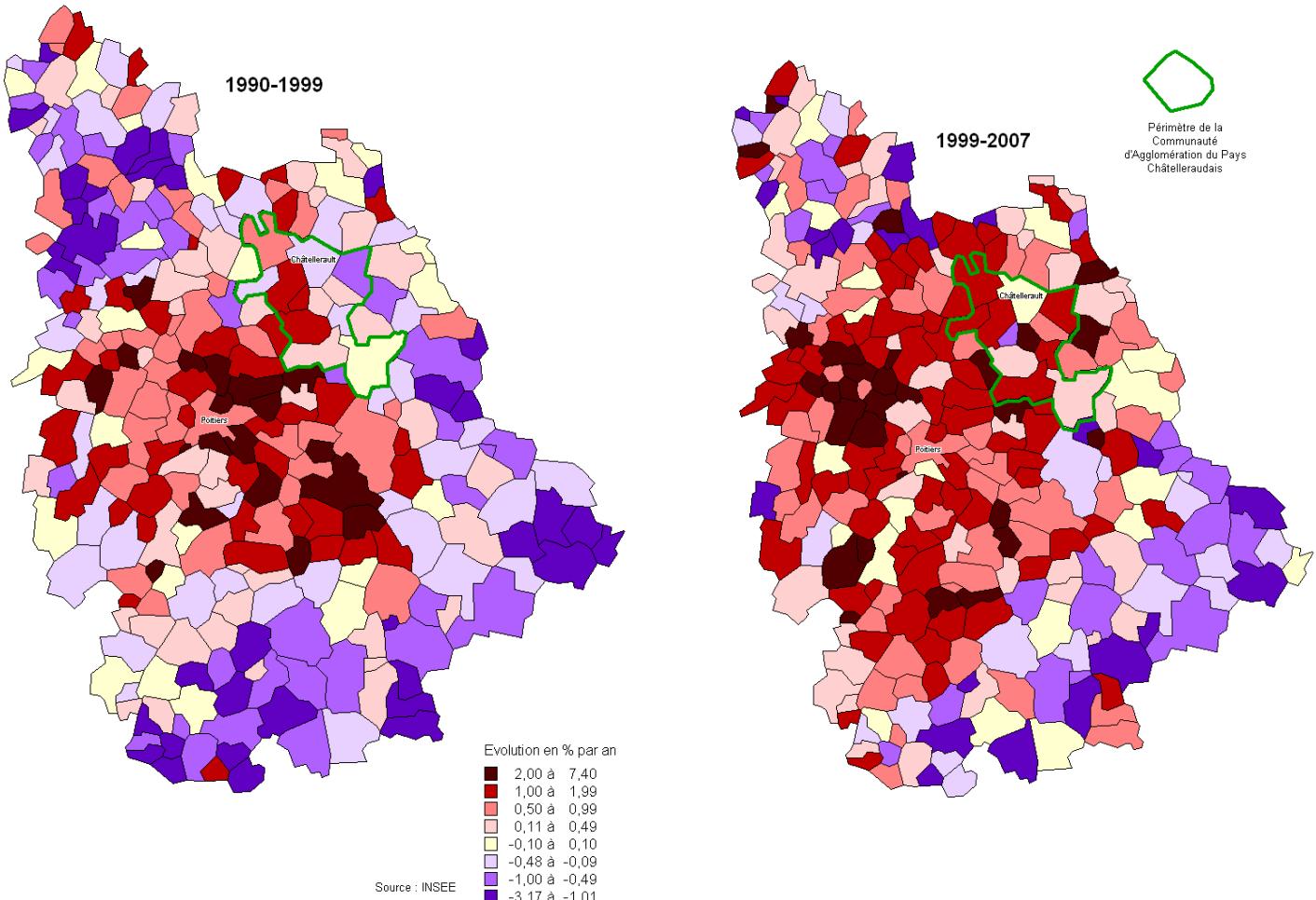
Population municipale Source : Insee	1999	2007	1990-1999		1999-2007	
			Variation annuelle	Evolution annuelle	Variation annuelle	Evolution annuelle
CAPC	53 076	54 552	92	0,17%	185	0,34%
Châtellerault	34 192	33 993	-54	-0,16%	-25	-0,07%
CAPC hors Châtellerault	18 884	20 559	146	0,80%	209	1,07%
Périmètre d'étude hors CAPC	23 761	25 107	23	0,10%	168	0,69%
Vienne	399 130	421 891	2 125	0,55%	2 845	0,70%
Poitou-Charentes	1 640 453	1 739 780	5 038	0,31%	12 416	0,74%

Entre 1999 et 2007 (les populations légales au 1<sup>er</sup> janvier 2007 sont entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010), **le rythme de croissance de la population de la CAPC, de 0,34% par an, s'accélère par rapport à la période précédente** (0,17% par an). Toutefois, en étant deux fois moins rapide, il reste toujours inférieur à ceux du département (0,70% par an) et de la région (0,74% par an). Cette amélioration de la situation est liée à :

- **la ville de Châtellerault**, qui ne perd pratiquement plus d'habitants. Cette évolution qui tend vers une consolidation du rôle de la ville centre sera à confirmer à l'avenir.
- **aux autres communes de la CAPC** dont le développement s'amplifie (1,07% par an), alors que la croissance de la population était déjà très importante entre 1990 et 1999 (0,80% par an).

Cette croissance des communes périphériques de la ville centre **touche également les autres communes du périmètre d'étude**, qui passent d'un état de quasi stabilité à un mouvement de fort développement démographique (0,10% par an entre 1990 et 1999 à 0,69% par an entre 1999 et 2007).

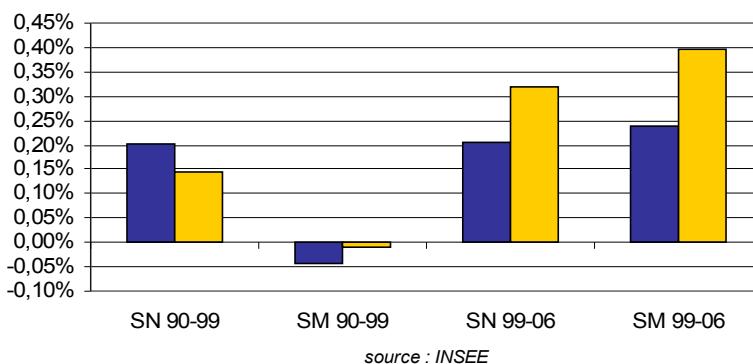
**Taux d'évolution annuel de la population municipale**  
**Communes de la Vienne**  
Source : INSEE RP



Les cartes présentant le taux d'évolution annuel de la population durant les périodes 1990-1999 et 1999-2007 par commune, sur l'ensemble du département, montrent **le phénomène d'étalement urbain de l'aire urbaine de Poitiers et dans une moindre mesure de celle de Châtellerault**. De plus en plus de communes éloignées de ces pôles se sont développées, en raison d'arrivées d'habitants en accession à la propriété pour partie sociale.

## 1.1.2 ... liée au retournement du solde migratoire

**Evolution de la population due aux soldes naturel (SN) et migratoire (SM) durant les périodes 1990-1999 et 1999-2006 (en %/an)**



■ CA du Pays Châtelleraudais ■ AU hors CA Pays de Châtel.

Soldes naturel et migratoire annuels	Solde naturel annuel			Solde migratoire annuel		
	1982-1990	1990-1999	1999-2006	1982-1990	1990-1999	1999-2006
CAPC	177	106	110	-111	-22	118
Châtellerault	122	48	18	-267	-109	12
CAPC hors Châtellerault	55	58	92	156	87	106

Légèrement négatif entre 1990 et 1999, le solde migratoire devient positif entre 1999 et 2006, indiquant que les arrivées de population sont désormais supérieures aux départs. **Ce retournement du solde migratoire qui permet l'accélération de la croissance de la population de la CAPC**, est le fait de :

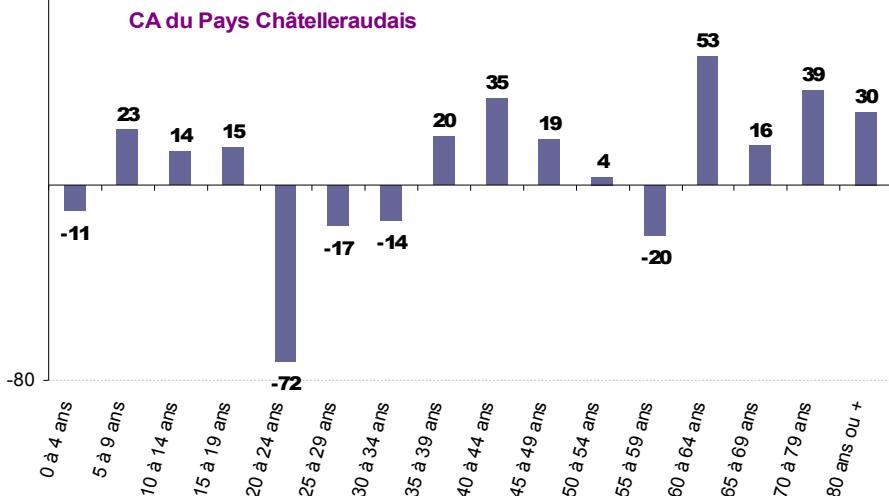
- la ville de Châtellerault qui a réussi à mettre fin à un mouvement négatif, dont la ville souffrait depuis très longtemps,
- des autres communes de la CAPC qui profitent encore plus, qu'entre 1990 et 1999, du mouvement de périurbanisation.

Ces apports migratoires dans la CAPC deviennent quasi équivalents aux apports naturels (les naissances sont plus nombreuses que les décès), qui eux, sont à peu près stables au regard de la période 1990-1999. **Cependant, le solde naturel diminue dans la ville centre, alors qu'il s'accroît dans les autres communes.** La réduction du solde naturel à Châtellerault, bien que de moindre ampleur qu'auparavant, témoigne d'un vieillissement de la population.

**Dans le reste de l'aire urbaine**, les apports migratoires par le biais d'arrivées massives d'habitants, et les apports naturels se sont sensiblement accrus et sont supérieurs à ceux de la CAPC.

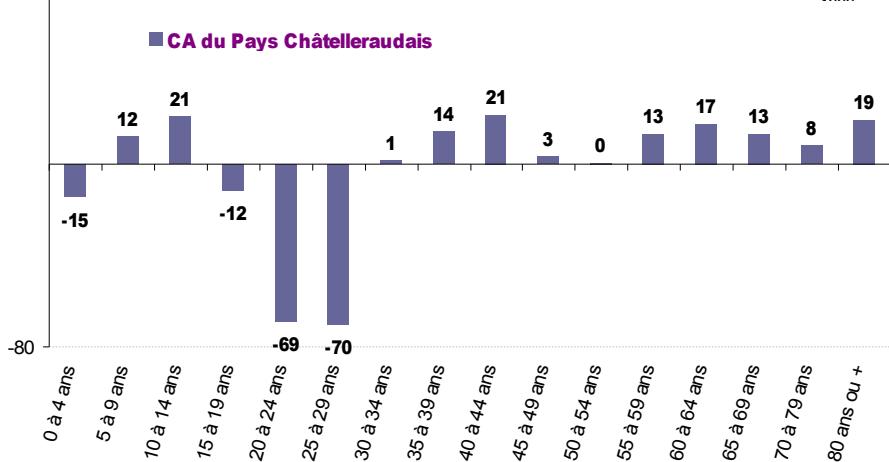
### Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1999-2006

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 1999 et 2006



### Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-1999

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 1990 et 1999

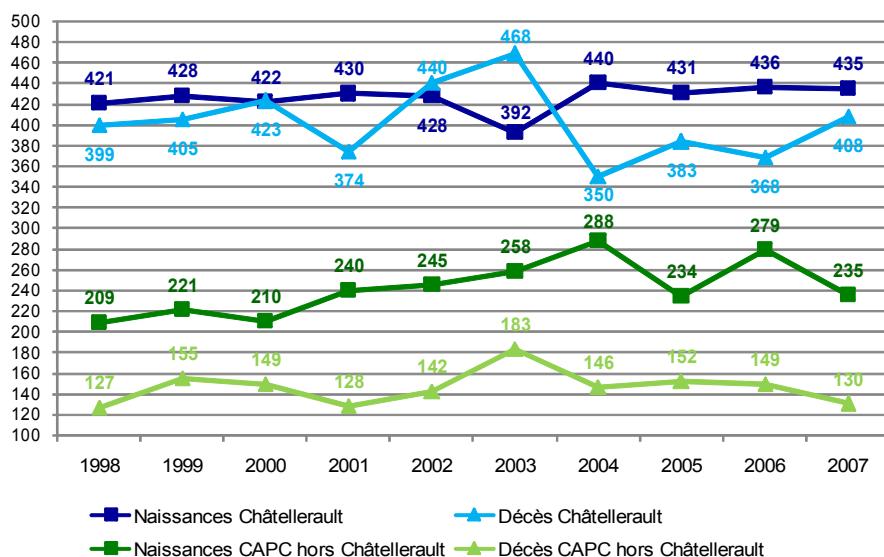


Les graphes présentant le solde migratoire par tranche d'âge quinquennal pour la CAPC indiquent qu'entre 1999 et 2006 :

- **le déficit migratoire est moins important que par le passé pour les jeunes actifs**, c'est-à-dire, pour les 25-29 ans,
- les jeunes adultes (20-24 ans), étudiants ou à la recherche d'un premier emploi, sont toujours aussi nombreux à quitter le territoire,
- en revanche, **les tranches âgées sont davantage bénéficiaires**, ce qui contribue au vieillissement de la population, ainsi que, dans une moindre mesure, les **adultes âgés de 35 à 49 ans**.

### Evolution du nombre de naissances et de décès de 1998 à 2007

Source : INSEE



L'observation de l'évolution du nombre de naissances et de décès depuis 1998 montre :

- le nombre de décès annuel est globalement stable à Châtellerault, ainsi que dans les autres communes de la CAPC,
- le nombre de naissances tend à s'accroître dans les communes hors Châtellerault. Ce sont des ménages relativement jeunes qui s'installent dans ces communes pour bénéficier notamment de prix de terrains à bâtir moins élevés que dans la ville centre.

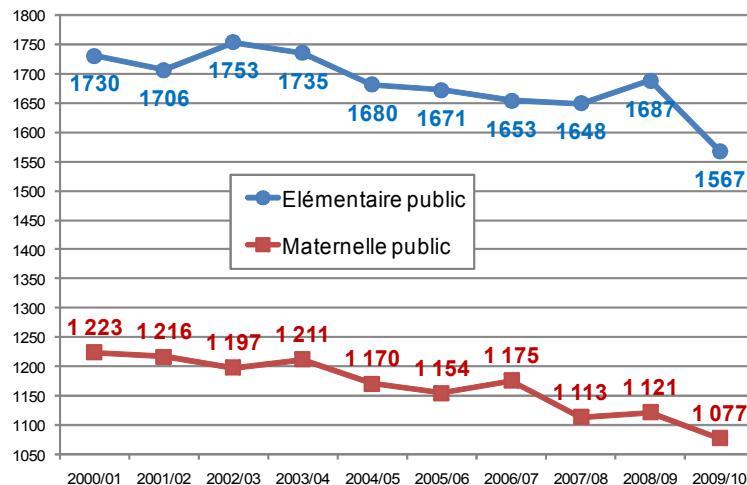
Le pic du nombre de décès observé en 2003 est lié aux conséquences de la canicule qui a touché, entre autre, la population de la CAPC.

### **1.1.3 Sensible diminution des effectifs scolaires à Châtellerault et accroissement dans les autres communes**

Châtellerault :

#### Evolution des effectifs scolaires des ECOLES PUBLIQUES DE CHATELLERAULT

Source : Services de la ville

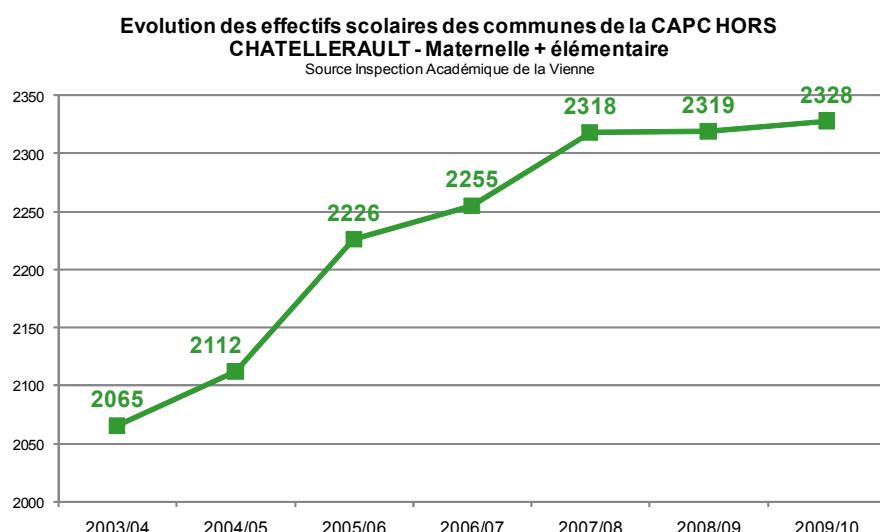


**A la rentrée 2009/10, c'est 2644 élèves qui sont scolarisés dans les écoles publiques de Châtellerault. Depuis le début des années 2000, les effectifs ne cessent de diminuer en maternelle comme en élémentaire.** C'est 309 élèves qui sont comptabilisés en moins à la rentrée 2009/10 par rapport à celle de 2000/01, soit une diminution de 9% en élémentaire et de 12% en maternelle. Cette baisse a entraîné :

- la fusion des écoles Littré et Lakanal à la rentrée 2002/03, ainsi que celle des écoles P. Bert et Denard en 2007/08.
- la fermeture des écoles élémentaires Michelet à la rentrée 2003/04, Buisson à la rentrée 2005, et des écoles maternelles La Gornière à la rentrée 2005/06 et Krebs à la dernière rentrée.

Parallèlement, dans les écoles privées de la ville qui scolarisent environ 600 élèves, les effectifs sont globalement stables.

#### CAPC hors Châtellerault :



**Alors que les effectifs de la ville diminuent sensiblement, ceux des autres communes s'accroissent d'autant** : +315 élèves entre les rentrées de 1999/00 et de 2009/10. Au total, c'est 2328 élèves qui sont comptabilisés par l'Inspection Académique lors de la dernière rentrée en maternelle et en élémentaire.

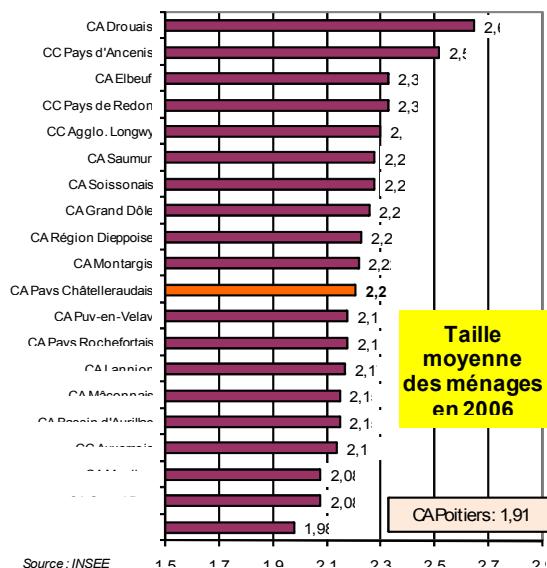
Pratiquement toutes les communes ont enregistré une augmentation du nombre d'élèves. Depuis 2003, cette hausse est particulièrement marquée dans les communes de Bonneuil-Matours, Vouneuil-sur-Vienne, Availles-en-Châtellerault, Senillé/Saint-Sauveur et à Colombiers où la question de la réorganisation d'un groupe scolaire se pose, le bâtiment de l'école élémentaire étant inadapté (absence d'isolation).

Deux regroupements Pédagogiques Intercommunaux ont été créés : Senillé est associée à la commune de Saint-Sauveur et Monthoiron à celle de Chevenelles qui est hors CAPC. Deux écoles privées existent : à Bonneuil-Matours et à Vouneuil-sur-Vienne, les effectifs y sont globalement stables.

**Pendant que des classes ferment à Châtellerault, d'autres doivent s'ouvrir dans les communes proches. La « désaffection » des ménages de la ville centre « au profit » des autres communes, pose la question de la gestion des établissements scolaires du territoire et des coûts que cela entraîne pour les collectivités.**

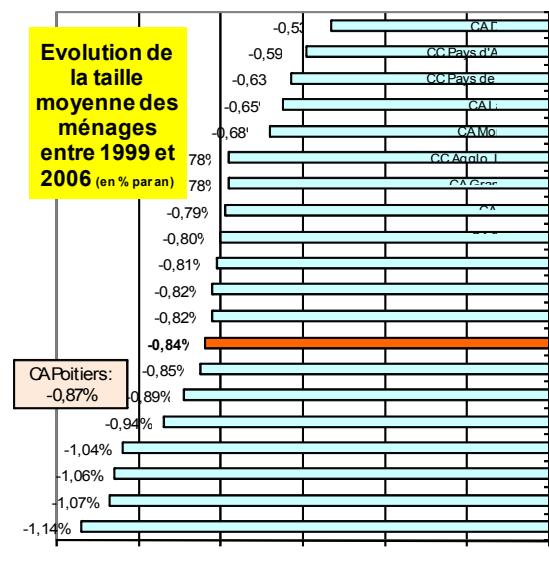
### **1.1.4 La taille moyenne des ménages s'abaisse encore rapidement**

**Taille moyenne des ménages en 2006**



**Taille moyenne des ménages en 2006**

**Taux annuel d'évolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2006**

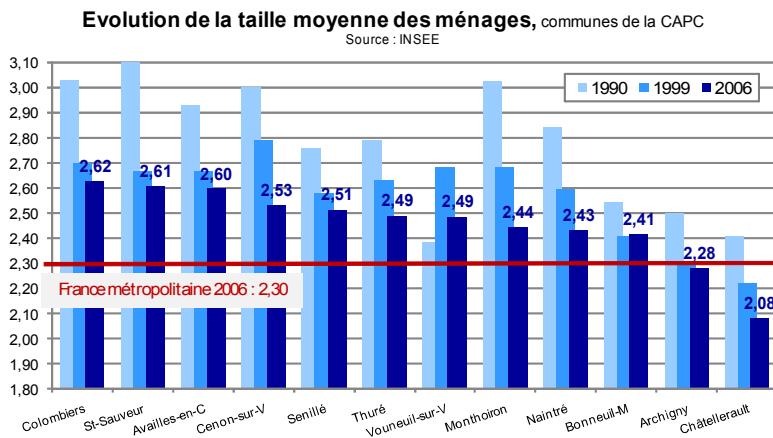


**Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2006 (en % par an)**

Taille moyenne des ménages Source : INSEE	Taille moyenne des ménages		Taux d'évolution annuel	
	1999	2006	1990-1999	1999-2006
<b>CAPC</b>	<b>2,35</b>	<b>2,21</b>	<b>-0,80%</b>	<b>-0,84%</b>
<b>Châtellerault</b>	<b>2,22</b>	<b>2,08</b>	<b>-0,89%</b>	<b>-0,95%</b>
<b>CAPC hors Châtellerault</b>	<b>2,61</b>	<b>2,48</b>	<b>-0,72%</b>	<b>-0,72%</b>
Reste périmètre d'étude	2,48	2,38	-0,78%	-0,59%
Vienne	2,29	2,17	-1,03%	-0,79%
Région Poitou Charentes	2,33	2,21	-1,00%	-0,80%
France Métropolitaine	2,40	2,30	-0,74%	-0,63%

L'amélioration de la situation démographique ne permet toutefois pas de ralentir la baisse de la taille moyenne des ménages de la CAPC. Témoignant d'un vieillissement global de la population, elle est donc aussi rapide entre 1999 et 2006, que durant la période 1990-1999. En revanche, dans le reste du périmètre d'étude, la taille moyenne des ménages diminue moins vite.

Si le recul de la taille moyenne des ménages est relativement fort entre 1999 et 2006 (-0,84% par an), le niveau atteint en 2006 (2,21) se situe dans la moyenne des EPCI de taille comparable.

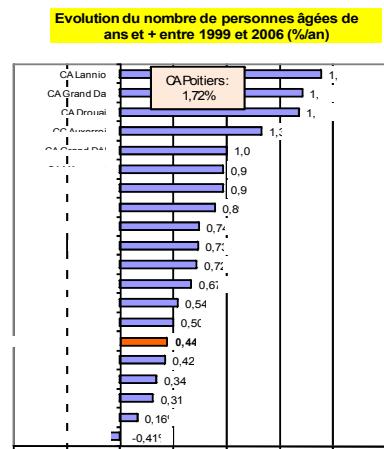
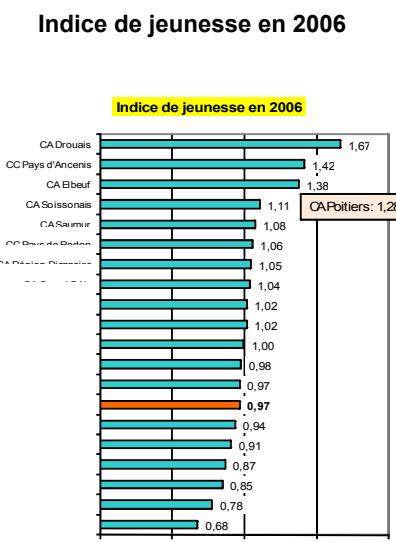


<b>Ménages composé d'1 personne</b> Source : INSEE RP 2006 exploitation complémentaire	Nombre	Taux
<b>CAPC</b>	<b>8 128</b>	<b>33,7%</b>
<b>Châtellerault</b>	<b>6 326</b>	<b>39,5%</b>
<b>CAPC hors Châtellerault</b>	<b>1 802</b>	<b>22,2%</b>
<i>France métropolitaine</i>	<i>8 615 060</i>	<i>33,0%</i>

Comme bien souvent, la taille moyenne des ménages de la ville centre est inférieure à celle des autres communes de l'agglomération. Elle est de :

- 2,08 à Châtellerault, qui accueille un nombre élevé de personnes vivant seules (40% des ménages de la ville, contre 22% dans les autres communes) dans un parc de logements qui s'y prête davantage que celui des milieux péri-urbains,
  - 2,48 dans la CAPC hors Châtellerault. Témoignant de la jeunesse de la population, elle est même supérieure à 2,60 dans les communes de Colombiers, Saint-Sauveur et Availles-en-Châtellerault, où elle a fort peu diminué entre 1999 et 2006.

### **1.1.5 Une population au caractère âgé : un quart des habitants a au moins 60 ans**



**La CAPC est marquée par le caractère âgé de sa population**, malgré une progression assez modeste du nombre de personnes âgées de 60 ans et plus, entre 1999 et 2006, au regard des autres EPCI de taille comparable : le taux d'évolution annuel du nombre de personnes âgées de 60 ans et plus est de 0,44%, ce qui est inférieur à la majorité des EPCI comparés. Néanmoins, **c'est de l'ordre de 900 personnes âgées de 75 ans et plus que la CAPC compte en 2006 par rapport à 1999.**

Répartition par âge de la population totale en 2006 Source : INSEE RP2006 exploitation principale	CAPC		Châtellerault	CAPC hors Châtellerault	France métropolitaine
Moins de 20 ans	13194	<b>24,1%</b>	<b>23,3%</b>	<b>25,5%</b>	<b>24,8%</b>
20-59 ans	27848	<b>50,9%</b>	<b>49,2%</b>	<b>53,9%</b>	<b>58,6%</b>
60 ans et plus	13628	<b>24,9%</b>	<b>27,4%</b>	<b>20,6%</b>	<b>16,6%</b>
Total	54670	100%	100%	100%	61 399 719
Indice de jeunesse (moins de 20 ans / 60 ans et +)		<b>0,97</b>	<b>0,85</b>	<b>1,23</b>	<b>1,16</b>

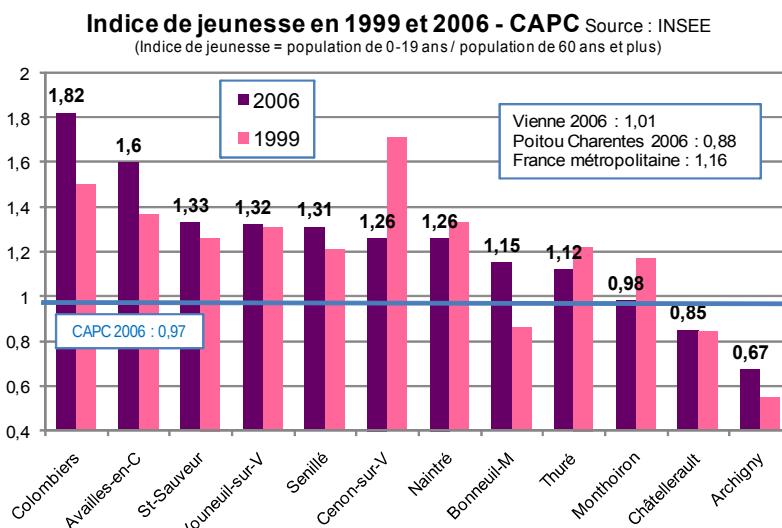
En 2006, l'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus) de la CAPC est de 0,97, alors qu'il est de 1,16 en France métropolitaine. Si la part des tranches d'âge jeunes de la CAPC est à peu près à la hauteur de la moyenne nationale, **un écart significatif de 8,3 points, apparaît pour les catégories les plus âgées : 24,9% contre 16,6% de personnes de 60 ans et plus. La population en âge d'activité est par ailleurs moindre : 50,9% dans la CAPC contre 58,6% en France métropolitaine.**

La différence entre la ville centre et les autres communes est importante pour les personnes en âge de retraite : 27,4% à Châtellerault, contre 20,6% dans les autres communes et, dans une moindre mesure, pour les personnes en âge d'activité : 49,2% contre 53,9%. La présence en nombre important de personnes âgées n'est pas sans conséquences sur les équipements et les services à offrir à la population.

Le taux de ménages retraités (37,6%) est d'ailleurs sensiblement supérieur à ceux du département et de la France métropolitaine.

Ménages retraités Source : INSEE 2006	2006	
	Nombre	Taux
<b>CAPC</b>	<b>9063</b>	<b>37,6%</b>
Vienne	62 982	33,5%
<i>France métropolitaine</i>		32,2%

Toutefois, il convient de noter qu'au sein de la CAPC, la situation diffère selon les communes, nombre d'entre elles ayant accueillis de jeunes ménages ces dernières années. Ainsi les communes de Colombiers, Availles-en-Châtellerault, et dans une moindre mesure, Saint-Sauveur, Vouneuil-sur-Vienne, Senillé, Cenon-sur-Vienne et Naintré ont une population jeune comme le montre l'indice de jeunesse.



### Projections démographiques :

Les projections démographiques selon l'INSEE entre 2006 et 2020 (source : décimal INSEE Poitou Charentes n°294 – septembre 2009) indiquent :

- Pour le département de la Vienne :
  - . 30% des habitants du département auront plus de 60 ans en 2020 contre 23% en 2006.
  - . une hausse de 10% entre 2010 et 2020 (soit 2 points de moins qu'au niveau régional) pour la population âgée potentiellement dépendante.
- Pour l'aire urbaine de Châtellerault :
  - . une hausse de 4300 personnes âgées de 60 ans à 79 ans, soit +30%,
  - . une hausse de 1900 personnes âgées de 80 ans et plus, soit +41%.

**Ces projections appliquées à la CAPC donnerait une hausse de 1300 personnes âgées de 80 ans et plus entre 2006 et 2020.**

## **1.2 EMPLOI, CHOMAGE, RESSOURCES**

### **1.2.1 Une relative stabilité de l'emploi depuis 2001, mais une situation récente dégradée**

L'emploi total :

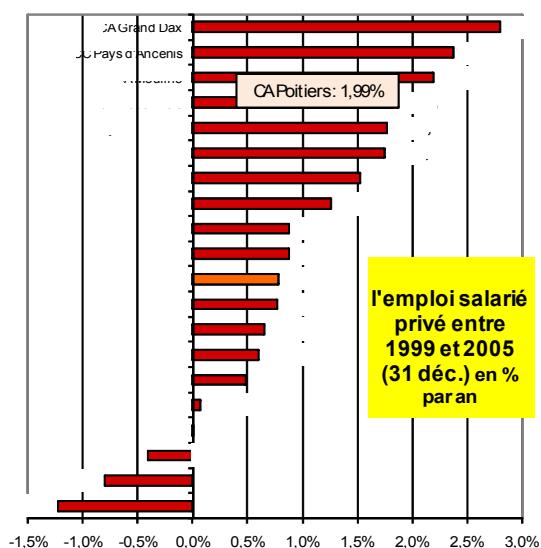
Source : INSEE Recensements de la population	Nombre total d'emplois			Taux d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs résidents ayant un emploi)	
	1999	2006	Variation 1999-2006	1999	2006
<b>CAPC</b>	22 616	<b>24 111</b>	<b>+1 495</b>	1,13	<b>1,12</b>
<b>Châtellerault</b>	18 637	<b>19 787</b>	<b>+1 150</b>	1,57	<b>1,61</b>
<b>CAPC hors Châtellerault</b>	3 979	<b>4 324</b>	<b>+345</b>	0,49	<b>0,47</b>

**En 2006, la CAPC totalise 24 111 emplois selon l'INSEE, c'est près de 1500 de plus par rapport à 1999, soit une augmentation de 6,6% (France métropolitaine : 11%). Cette croissance a lieu à Châtellerault, mais aussi dans les autres communes de la CAPC.**

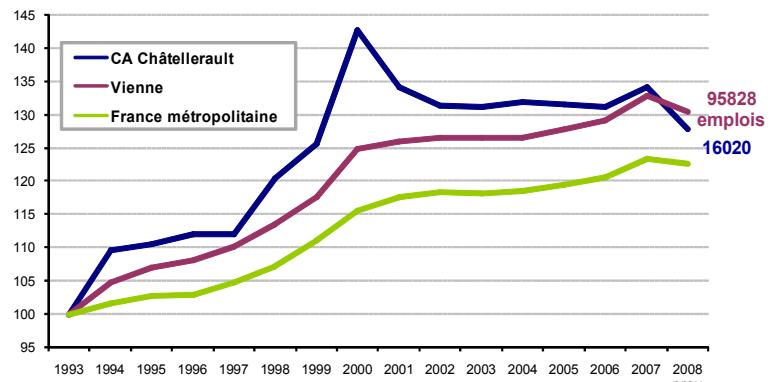
**Le taux d'emploi** (rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidents ayant un emploi) de 1,12 indique que le nombre d'emplois est supérieur de 12% au nombre d'actifs sur le territoire. Il est élevé à Châtellerault, qui concentre un nombre important d'entreprises et d'emplois administratifs lui permettant « d'alimenter » les communes proches.

L'emploi privé salarié :

Taux d'évolution annuel de l'emploi salarié privé entre 1999 et 2005 (au 31 décembre) Source : UNEDIC



Evolution de l'emploi salarié privé de 1993 à 2008 au 31 décembre (base 100 en 1993) Source : UNEDIC



Comparativement aux autres EPCI de taille démographique comparable, l'emploi salarié privé de la CAPC se développe à un rythme relativement satisfaisant de 1999 à 2005 (au 31 décembre), le taux d'évolution étant de 0,8% par an.

Emploi salarié privé Source: UNEDIC	31/12/1998	31/12/2008 (provisoire)	1999-2008	
			Variation	Taux d'évolution annuel
Châtellerault	12 700	13 836	1 136	0,9%
Naintré	894	1 087	193	2,0%
Availles-en-Châtellerault	211	244	33	1,5%
Bonneuil-Matours	204	207	3	0,1%
Saint-Sauveur	231	168	-63	-3,1%
Vouneuil-sur-Vienne	88	142	54	4,9%
Senillé	44	110	66	9,6%
Thuré	88	92	4	0,4%
Cenon-sur-Vienne	573	74	-499	-18,5%
Colombiers	20	43	23	8,0%
Archigny	13	12	-1	-0,8%
Monthoiron	20	5	-15	-12,9%
<b>CAPC</b>	<b>15 086</b>	<b>16 020</b>	<b>934</b>	<b>0,6%</b>
<b>Châtellerault</b>	<b>12 700</b>	<b>13 836</b>	<b>-63</b>	<b>0,9%</b>
<b>CAPC hors Châtellerault</b>	<b>2 386</b>	<b>2 184</b>	<b>997</b>	<b>-0,9%</b>
<i>Vienne</i>	<i>83 415</i>	<i>95 828</i>	<i>-1 060</i>	<i>1,4%</i>

En 2006, le nombre d'emplois salariés privés représente 68% de l'emploi total dans la CAPC, à peu près à l'image de la France métropolitaine (65%, mais c'est 56% dans la Vienne).

**Au 31 décembre 2008, les données provisoires de l'UNEDIC indiquent un total de 16 020 emplois salariés privés dans la CAPC, dont 86% sont localisés à Châtellerault.**

**Sur la durée, la courbe de croissance de l'emploi salarié privé reste supérieure à celle de la France métropolitaine.** En revanche, les données encore provisoires de l'UNEDIC indiquent une forte diminution de l'emploi durant l'année 2008 (environ 780 emplois en moins par rapport à 2007), sans doute confirmée en 2009, marquant une dégradation de la situation. Cette évolution se fait néanmoins sur un socle qui est plutôt positif, avec un gain de l'ordre de 930 emplois en 9 ans.

Sur l'année 2008, les effets de la crise économique se traduisent à Châtellerault, par une diminution de 734 emplois intérimaires, et dans une moindre mesure par une réduction de l'activité de l'industrie automobile (-100 emplois) et de l'industrie de l'habillement (-114 emplois : entreprise Radiante ex Cognon Morin, fabricant de bas médicaux).

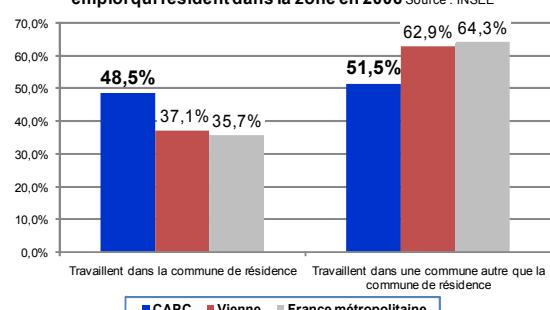
Dans la commune de Cenon sur Vienne, l'entreprise Fenwick-Linde, fabricant de chariots de manutention, a également rencontré des difficultés, les données de l'Unedic indiquant la disparition d'environ 550 emplois en 2007.

Le territoire est toujours attractif, et certaines entreprises projettent de s'installer, mais il faudra plusieurs mois voire années pour que les effets se fassent ressentir.

## 1.2.2 Accroissement de l'influence de l'aire urbaine de Poitiers

En 2006, le nombre de déplacements domicile-travail apparaît proportionnellement modéré au regard des référents départemental et national. C'est 10 403 actifs ayant un emploi de la CAPC, soit un taux de 49% qui travaillent dans sa commune de résidence, contre 37% dans la Vienne. A l'inverse, c'est donc 11 067 actifs qui travaillent dans une commune autre que sa commune de résidence.

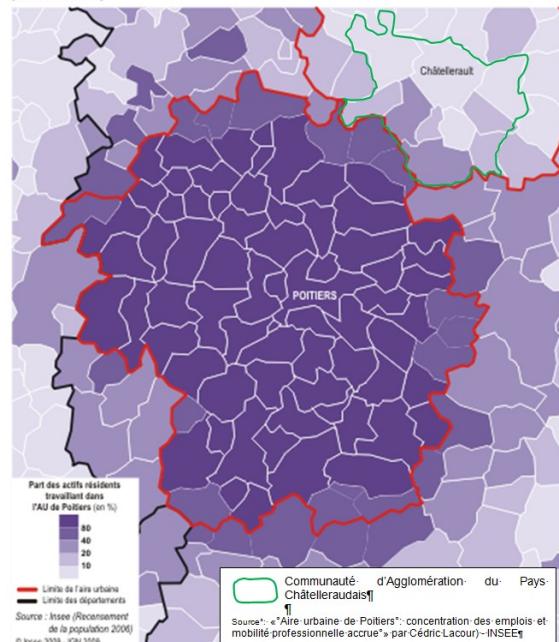
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone en 2006 Source : INSEE



Cependant, les flux entre les aires urbaines de Châtellerault et de Poitiers se sont accrus entre 1999 et 2006 comme le montrent les données de l'INSEE qui mettent en évidence le renforcement de l'influence de l'aire urbaine de Poitiers, notamment en direction du Châtelleraudais, comme cela est indiqué dans la publication « Aire urbaine de Poitiers : concentration des emplois et mobilité professionnelle accrue » par Cédric Lacour :

En effet, entre 1999 et 2006, les flux entre les deux aires urbaines se sont accrus : **le nombre de navettes venant de l'aire urbaine de Châtellerault à destination de celle de Poitiers a augmenté de 30%**. Au total, les flux sont un peu plus nombreux vers l'aire urbaine de Poitiers (3 000 navettes) que vers celle de Châtellerault (2 900). Mais la taille respective de ces aires urbaines, fait que l'impact de l'aire urbaine de Poitiers est très important : **un résident de l'aire urbaine de Châtellerault sur dix se dirige vers l'aire urbaine voisine**, les flux inverses ne concernent que 3% des résidents de l'aire urbaine de Poitiers. Les navettes en provenance de l'aire urbaine de Châtellerault se dirigent principalement vers Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou, ces flux ayant progressé de 36% et représentent 65% du total des arrivées de l'aire urbaine de Châtellerault (soit 5 points de plus qu'en 1999).

Part des actifs résidents travaillant dans l'aire urbaine de Poitiers (Illustration 4)



Le profil des navetteurs diffère :

- les flux de l'aire urbaine de Poitiers vers celle de Châtellerault concernent en premier lieu des cadres et professions intermédiaires, qui peuvent se loger sur Poitiers et ses environs et qui préfèrent profiter des avantages de la ville (loisirs, culture...),
- les trajets inverses concernent d'abord des employés et des ouvriers, qui s'écartent de Poitiers et de sa périphérie pour s'installer dans des secteurs où les prix du marché immobilier sont moins élevés.

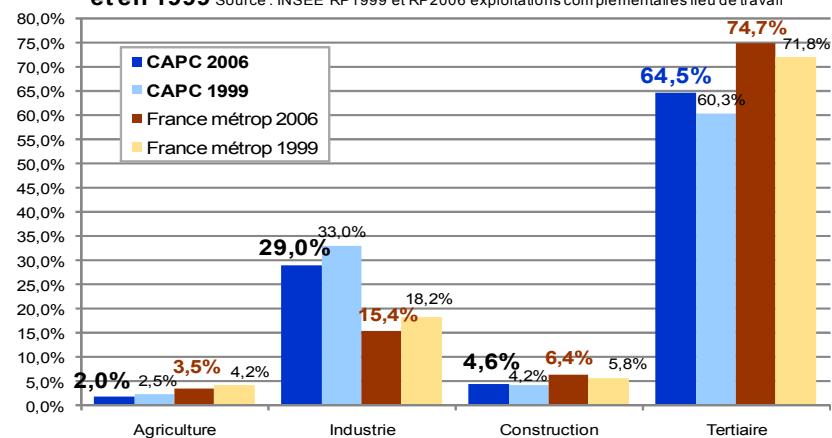
### 1.2.3 Réduction de l'emploi industriel et tertiarisation

Entre 1999 et 2006, une évolution significative des caractéristiques du tissu de l'emploi de la CAPC s'est traduite par :

- **une diminution de l'emploi industriel (-372 emplois), et**
- **par un fort développement de l'emploi tertiaire (+2115 emplois).**

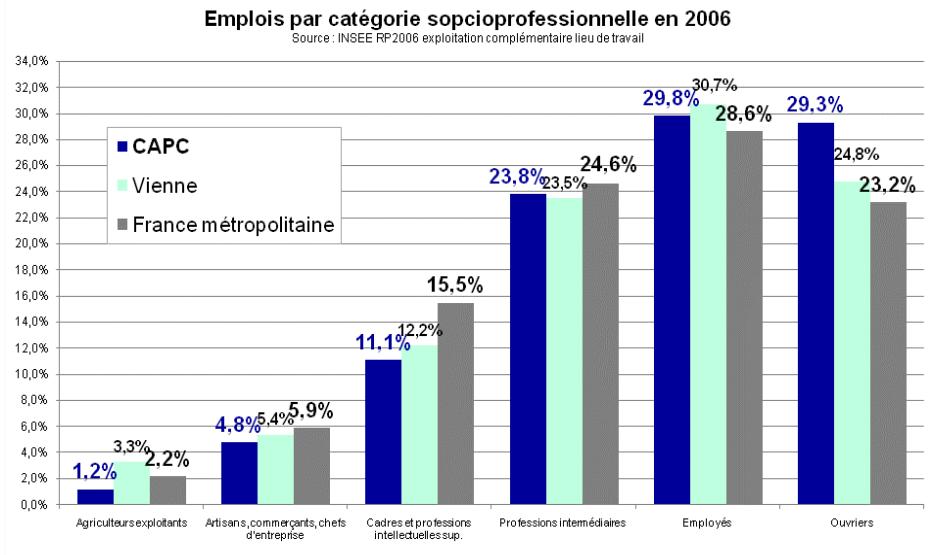
Cette évolution, que l'on retrouve d'une manière générale en France est plus marquée dans la CAPC.

Répartition des emplois selon le secteur d'activité en 2006 et en 1999 Source : INSEE RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires lieu de travail



Ainsi, sur les 24 143 emplois que compte la CAPC en 2006, selon l'INSEE, **64,5% relèvent du secteur tertiaire**, ce qui reste encore très inférieur à la moyenne nationale (74,7%), et **26% de l'industrie**, soit encore le double de la France métropolitaine.

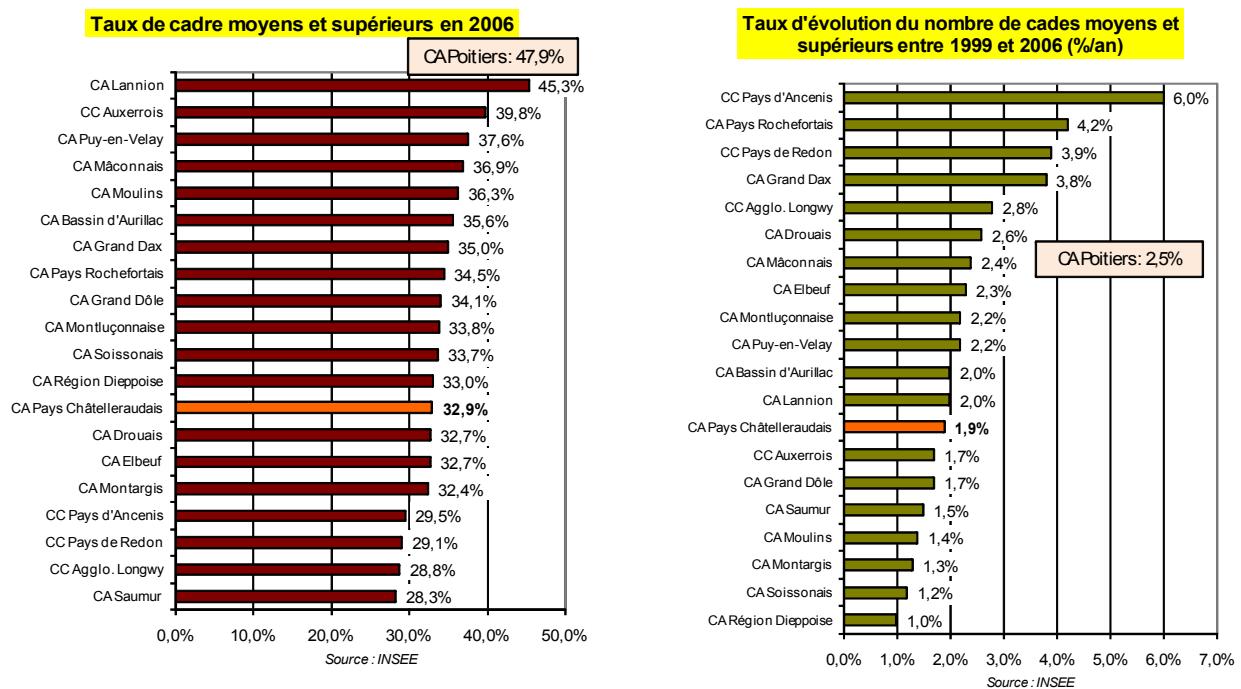
Cette présence encore forte de l'industrie se traduit par un taux d'ouvriers élevé : **29% en 2006, alors qu'il est en moyenne de 23% en France métropolitaine** et par une moindre représentation de cadres et de professions intellectuelles supérieures (11% contre 16%).



Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus en 2006	CAPC		Vienne	France métrop
Salariés	<b>19 473</b>	<b>90,7%</b>	88,2%	88,3%
Non salariés	<b>1 996</b>	<b>9,3%</b>	11,8%	11,7%
TOTAL	<b>21 470</b>	<b>100%</b>	100%	100%

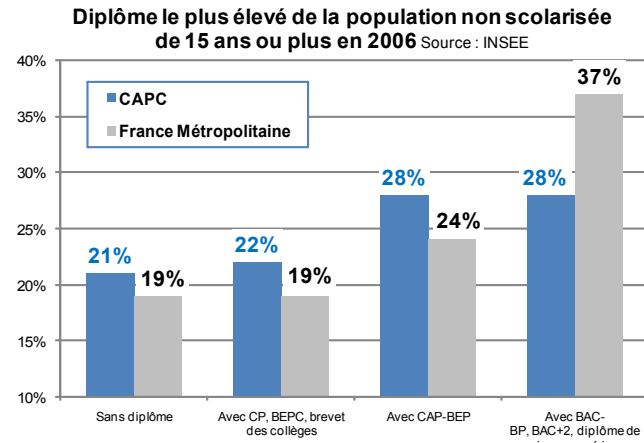
Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus SALARIES en 2006	CAPC		Vienne	France métrop
Titulaires de la fonction publique et Contrats à durée indéterminée	<b>16099</b>	<b>82,7%</b>	83,3%	85,0%
Contrats à durée déterminée	<b>1988</b>	<b>10,2%</b>	10,1%	9,2%
Intérim	<b>672</b>	<b>3,5%</b>	2,3%	2,2%
Emplois aidés	<b>243</b>	<b>1,2%</b>	1,5%	1,3%
Apprentissage - Stage	<b>471</b>	<b>2,4%</b>	2,7%	2,3%
TOTAL SALARIES	<b>19473</b>	<b>100%</b>	100%	100%

Il en découle une proportion de **salariés légèrement plus élevée** qu'en moyenne en France : 90,7%, contre 88,3% en 2006, ainsi qu'une précarisation forte des emplois avec un recours important aux contrats à durée déterminée et à l'intérim. Ce sont ces emplois qui tendent à disparaître en premier en cas de difficultés économiques, comme c'est le cas actuellement.



**Le poids des professions très qualifiées (et leur évolution) est relativement faible dans la CAPC au regard des autres EPCI de taille comparable.**

En 2006, la population non en cours de scolarisation et âgée de 15 ans ou plus apparaît avec un **niveau d'étude sensiblement inférieur à la moyenne nationale**, ce qui en fait une population plus exposée au chômage. Le taux d'habitants de la CAPC ayant un niveau BAC + 2 minimum est de 28%, soit 9 points de moins qu'en France métropolitaine et la proportion de non diplômés est de 21%.



## 1.2.4 Un taux de chômage qui s'accroît sous les effets de la crise économique

### Précision (selon l'INSEE) :

Le chômage représente l'ensemble des personnes de 15 ans et plus, privées d'emploi et en recherchant un. Il existe plusieurs sources statistiques sur le chômage. Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs). On peut calculer un taux de chômage par âge en mettant en rapport les chômeurs d'une classe d'âge avec les actifs de cette classe d'âge.

Entre 1999 et 2006, les données de l'INSEE montrent une amélioration sur le plan du chômage, avec un taux de chômage chez les 15-64 ans qui s'abaisse pour la CAPC de 13,8% à 12,2%, ce qui reste néanmoins supérieur au taux départemental (9,7%).

Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans Source : INSEE RP 1999 et 2006 (exploitation principale)	1999	2006	
		Taux	Nombre
	CAPC	13,8%	2970
Châtellerault	16,6%	2227	15,4%
Vienne	11,7%	18382	9,7%

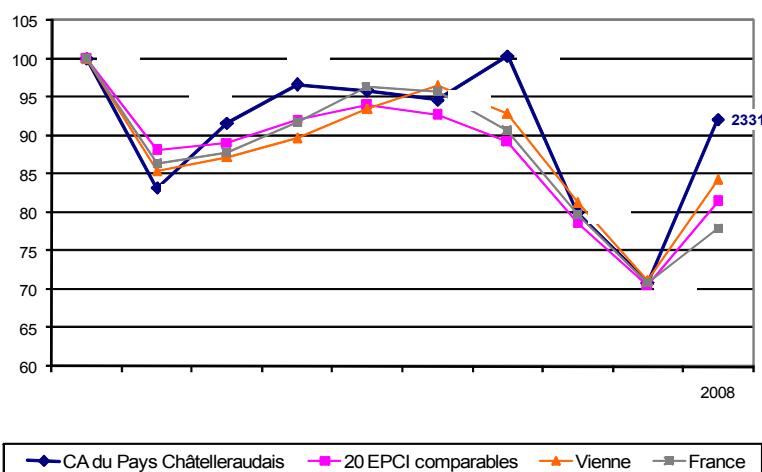
Le taux de chômage est classiquement, plus élevé à Châtellerault (15,4% en 2006) où sont situés les services, qu'en périphérie.

A Châtellerault, il touche particulièrement les habitants du secteur de Châteauneuf et encore plus ceux du quartier social de la Plaine d'Ozon et des Renardières classé en ZUS.

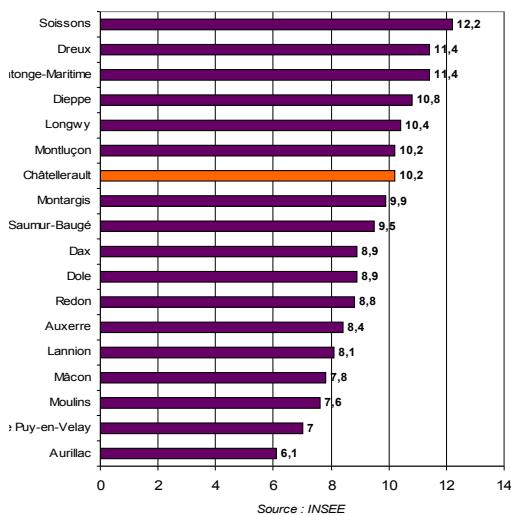
Indicateurs de chômage 2006 Source : INSEE	Indicateur de chômage 2006
Unité Urbaine de Châtellerault	12,1%
ZUS Ozon, Les Renardières	25,2%
Châteauneuf	16,1%

Alors qu'en 2006 et 2007, le nombre de chômeurs avait sensiblement faibli, les effets de la crise économique se font très fortement sentir dans la CAPC en 2008 et en 2009.

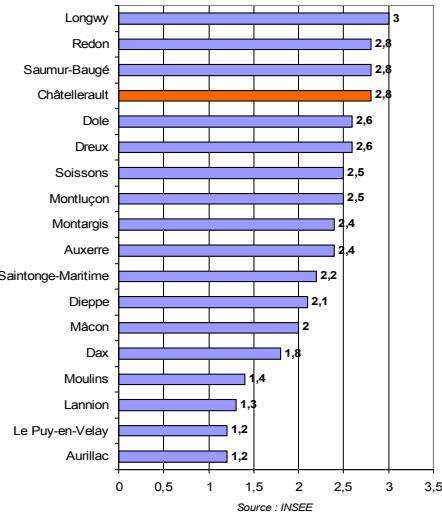
Evolution du nombre de chômeurs, base 100 en 1999



Taux de chômage au 2ème trimestre 2009 dans les Zones d'Emploi en %



Evolution du taux de chômage dans les ZE entre le 2ème trim. 2008 et le 2ème trim. 2009 (en nombre de points)



**Le taux de chômage entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2008 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 se développe effectivement rapidement dans la zone d'emploi<sup>1</sup> de Châtellerault, pour atteindre un taux de 10,2%, relativement élevé comparativement aux autres EPCI.**

### **1.2.5 Des situations de précarité économique prononcées chez les jeunes**

**Un taux de chômage élevé :**

Taux de chômage en 2006 Source : INSEE RP2006 exploitation principale	15-64 ans	15-24 ans	25-54 ans	55-64 ans
<b>CAPC</b>	<b>12,2%</b>	<b>22,8%</b>	<b>11,2%</b>	<b>7,3%</b>
<i>Reste du périmètre d'étude</i>	<i>10,4%</i>	<i>22,5%</i>	<i>9,3%</i>	<i>6,4%</i>
<i>CAPoitiers</i>	<i>11,0%</i>	<i>17,2%</i>	<i>10,2%</i>	<i>6,3%</i>
<i>Vienne</i>	<i>9,7%</i>	<i>18,8%</i>	<i>8,6%</i>	<i>6,6%</i>
<i>Région Poitou Charentes</i>	<i>10,5%</i>	<i>20,3%</i>	<i>9,4%</i>	<i>7,7%</i>
<i>France Métropolitaine</i>	<i>11,1%</i>	<i>20,9%</i>	<i>9,9%</i>	<i>8,6%</i>

Les jeunes de la CAPC, mais aussi de l'ensemble du périmètre d'étude, sont particulièrement vulnérables : lorsque le taux de chômage rapporté à la population active totale de la CAPC est de 12,2%, il est de 22,8% chez les 15-24 ans. Ce qui est supérieur aux moyennes de référence.

**Accroissement du nombre de jeunes reçus en premier accueil à la Mission Locale :**

Nombre de jeunes reçus à la Mission Locale Nord Vienne	2007	2008	2009
En premier accueil	659	719	773 (dont 550 du Châtelleraudais)
Bénéficiant d'un suivi	1951	1908	1915 (dont 1400 du Châtelleraudais)
Nombre de propositions concernant le logement	255 (164 jeunes)		229 (145 jeunes)

Source : Mission Locale. La Mission Locale reçoit les jeunes de 16 à 25 ans qui ont quitté le système scolaire et qui ne sont pas en formation, habitant le territoire du Châtelleraudais (cantons de Châtellerault, La Roche Posay, Pleumartin) et du Loudunais

Les responsables de la Mission Locale Nord Vienne, qui couvre les cantons de Châtellerault, La Roche-Posay, Pleumartin et Loudun, constatent **en 2008, puis en 2009, une augmentation du nombre de jeunes reçus en premier accueil. Cet accroissement est lié aux jeunes hommes travaillant en intérim qui se sont retrouvés au chômage en raison des problèmes économiques rencontrés par les entreprises du secteur.** Cela conduit parfois ces jeunes à retourner vivre chez leurs parents lorsque ceux-ci peuvent les héberger.

Une hausse du nombre de jeunes avec des dossiers d'endettement souvent liés aux crédits à la consommation est également observée.

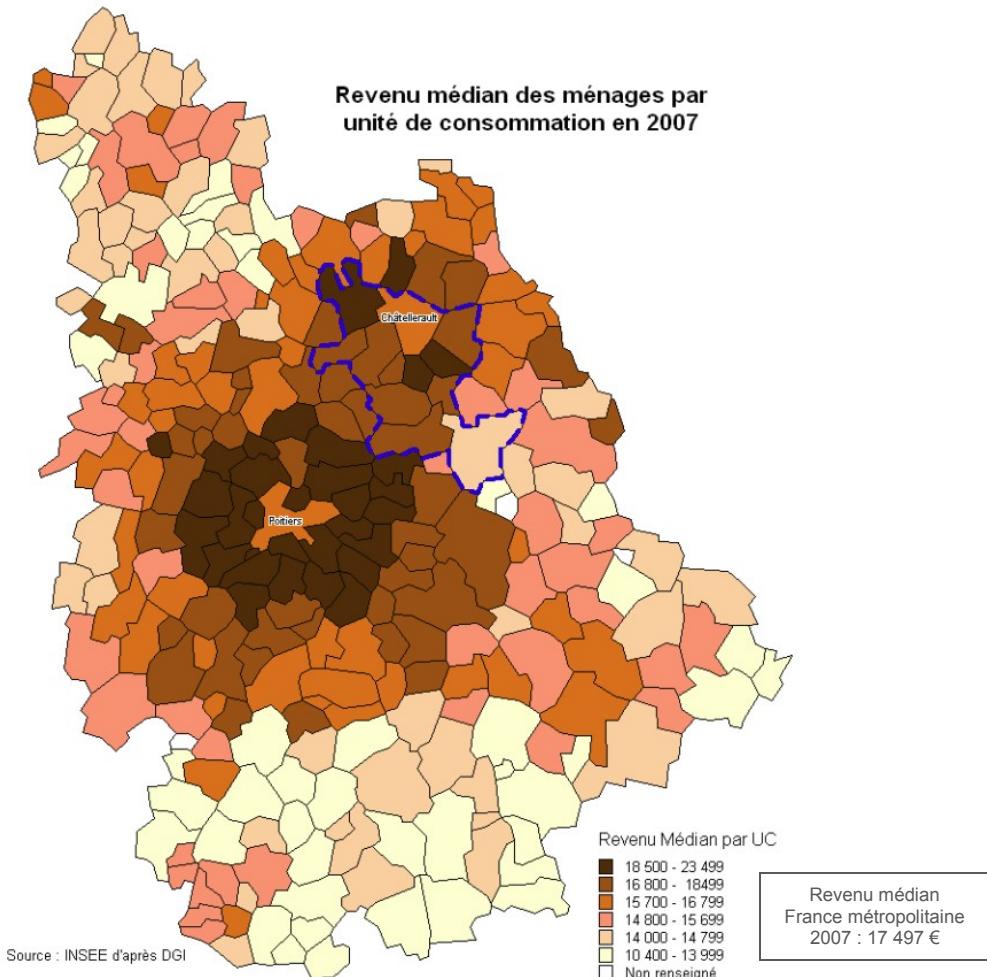
<sup>1</sup> Le découpage des zones d'emploi est basé sur les déplacements domicile-travail. Le département de la Vienne comprend 5 zones d'emploi (source : INSEE)

Mais, à effectif constant, le nombre de suivis réalisés par les conseillers de la Mission Locale ne s'accroît pas.

**En 2009, c'est 229 propositions ayant trait au logement qui ont été réalisées concernant 145 jeunes** (plusieurs propositions pour un seul jeune peuvent être faites). Ces propositions sont effectuées suite à une demande explicite des jeunes ou à la vue de difficultés évoquées (impayés, hébergement chez des tiers...).

## 1.2.6 Environ 72% des ménages sont éligibles au parc locatif social en 2007

Revenus des ménages :



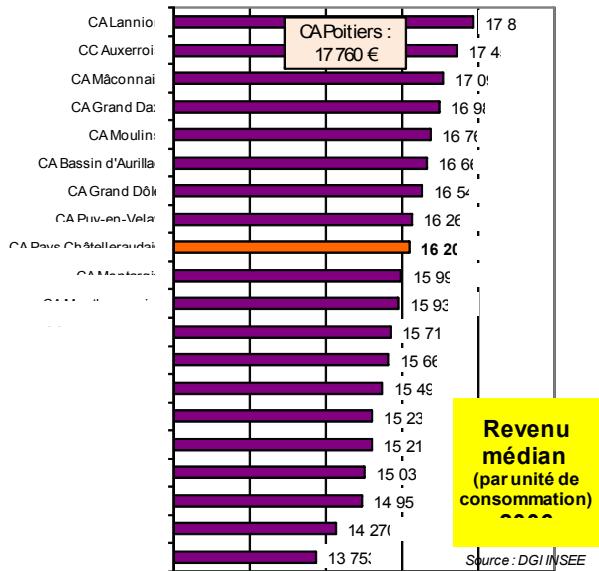
Dans le département, la CAPC apparaît comme un territoire plus favorisé que ne le sont les secteurs ruraux. La carte ci-dessus montre que les communes du département dans lesquelles les revenus sont les plus élevés sont principalement :

- localisées dans les proches couronnes de Poitiers, où les prix du marché du logement sont supérieurs à ceux du reste du territoire,
- ainsi que dans quelques communes proches de Châtellerault (Thuré, Senillé, Availles-en-Châtellerault et Antran).

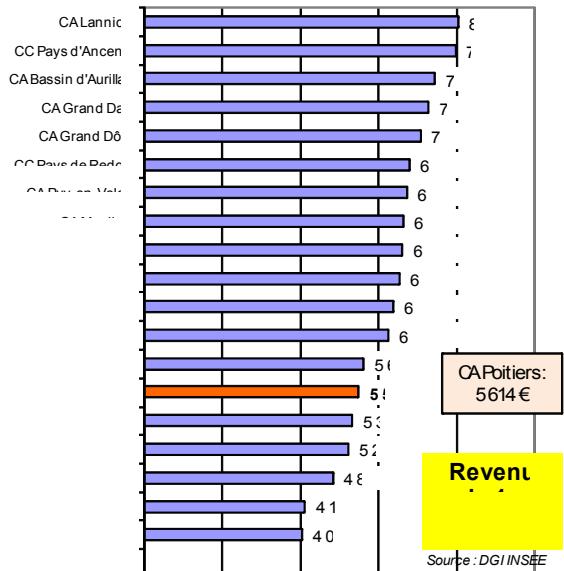
Globalement, plus on s'éloigne des villes centres de Poitiers et de Châtellerault, plus les revenus des ménages sont faibles.

A noter dans la CAPC qu'à Archigny, commune encore très rurale, les ménages ont des revenus plus modestes que dans le reste de la communauté d'agglomération.

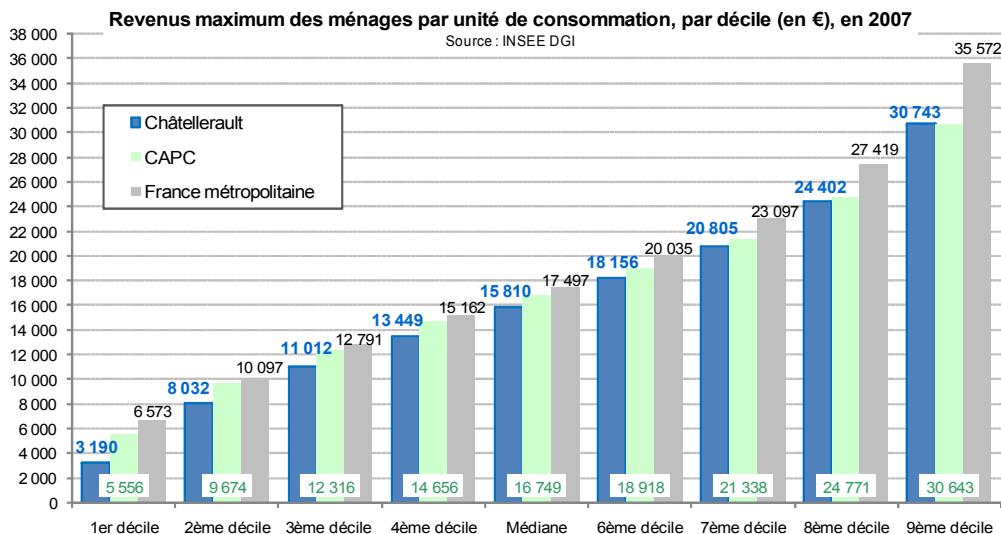
#### Revenu médian des ménages par unité de consommation Source : INSEE DGI



#### Revenu des ménages par unité de consommation du 1<sup>er</sup> décile Source : INSEE DGI



Au regard de la moyenne des EPCI de même rang, le revenu médian des ménages de la CAPC (par unité de consommation<sup>2</sup>) de 16 201 € en 2006, est légèrement supérieur, mais les catégories les plus pauvres ont des ressources plus faibles (revenu du 1<sup>er</sup> décile : 5 507 €).

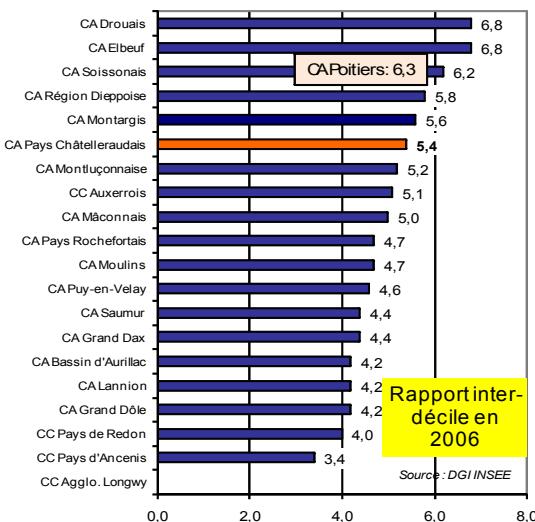


Et comparativement aux moyennes départementale et nationale, les revenus des ménages de la CAPC (par unité de consommation) sont inférieurs quelques soient les déciles considérés. En 2007, le

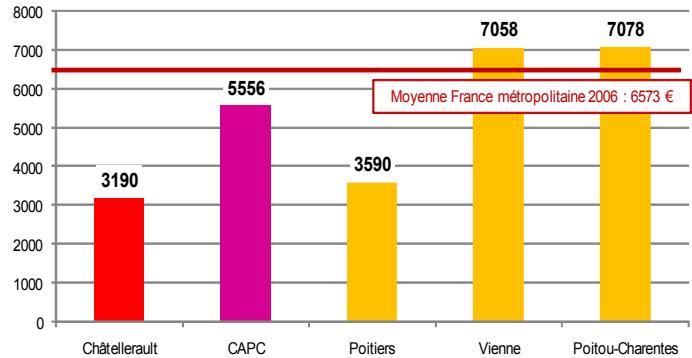
<sup>2</sup> Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). La pondération est la suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. Source : INSEE

revenu médian des ménages de la CAPC est de 10% inférieur à celui de la France métropolitaine qui est de 17 497€.

**Rapport inter-décile (revenu du 1<sup>er</sup> décile / revenu du 9<sup>ème</sup> décile) en 2006** Source : INSEE DGI



**Revenu du 1er décile maximum des ménages par unité de consommation en 2007 (en €)** Source : INSEE DGI



Globalement, les écarts de ressources entre les bas et les hauts revenus sont relativement prononcés. Et comme cela est couramment constaté dans les agglomérations, les revenus sont plus faibles à Châtellerault que dans les autres communes, surtout pour les premiers déciles qui correspondent aux ménages les plus pauvres. **Le revenu maximum du premier décile (les 10% de ménages aux revenus les plus faibles) est moitié moins élevé à Châtellerault qu'en France et de 20% pour le deuxième décile.**

Dans ce contexte, à Châtellerault, les ménages habitant la ZUS Ozon / Les Renardières, sont encore moins favorisés que dans le reste de la ville avec un revenu médian particulièrement bas de 8 718 € en 2005.

Revenu médian par unité de consommation en 2005 Source : INSEE d'après DGI	Revenu médian
Unité Urbaine de Châtellerault	15 101 €
ZUS Ozon, Les Renardières	8 718 €
Châteauneuf	12 541 €

Ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM en 2007 :

Ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM en 2007 Source : MEEDDM - Filocom 2007 d'après la DGI	Nombre	Taux
<b>CAPC</b>	<b>17 229</b>	<b>71,7%</b>
<b>Châtellerault</b>	<b>11 559</b>	<b>73,7%</b>
<b>CAPC hors Châtellerault</b>	<b>5 670</b>	<b>68,1%</b>
<b>Vienne</b>	<b>127 711</b>	<b>71,8%</b>

Résidences principales occupées par un ménage dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM en 2007 - CAPC Source : MEEDDM - Filocom 2007 d'après la DGI	Nombre	Taux
<b>Propriétaire occupant</b>	<b>8968</b>	<b>61%</b>
<b>Locataire privé</b>	<b>3996</b>	<b>84%</b>
<b>Locataire HLM</b>	<b>3778</b>	<b>96%</b>

En 2007, les données Filocom indiquent que **72% des ménages de la CAPC ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM et sont donc éligibles au parc locatif social**, ce qui est à la hauteur de la moyenne départementale. Ils sont plus nombreux dans la ville centre (73,7%), où le parc locatif social est très développé, que dans les autres communes (68,1%), où ce taux varie de 61% à Availles-en-Châtellerault à 83% à Archigny.

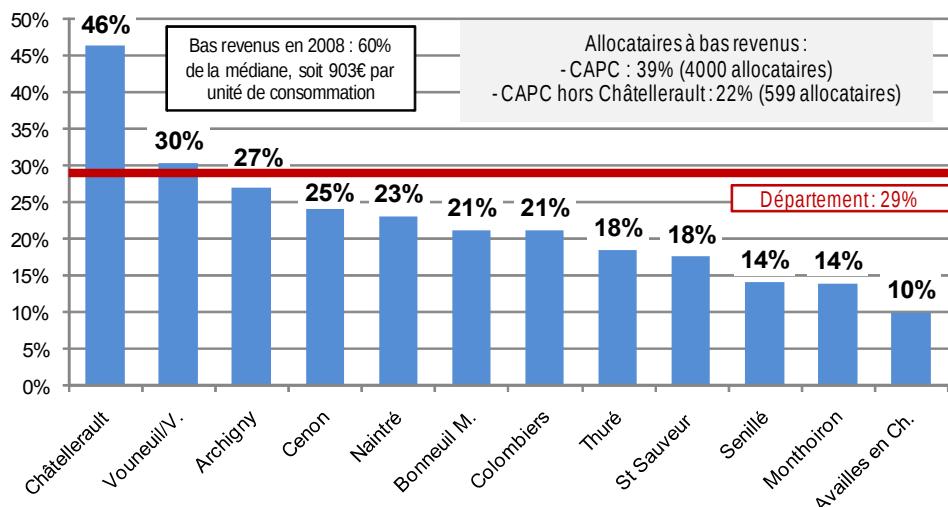
**Le parc HLM emplit son rôle social, puisque 96% de ses occupants ont des revenus effectivement inférieurs aux plafonds, ils sont 84% dans le parc locatif privé et 61% dans le parc de propriétaires occupants.**

#### Allocataires CAF à bas revenus en 2008 :

##### **Précision** (Source : CAF) :

Le seuil de **bas revenus** est calculé à partir de l'Enquête Revenus Fiscaux, sur la base de 60% d'un revenu médian (somme des revenus avant impôts et prestations) par unité de consommation, soit 903€, en 2008. La population de référence est l'ensemble des allocataires âgés de moins de 65 ans, hors régimes spéciaux, excluant les étudiants et les personnes handicapées en maisons spécialisées.

**Taux d'allocataires de la CAF à bas revenus en 2008** Source : CAF 86



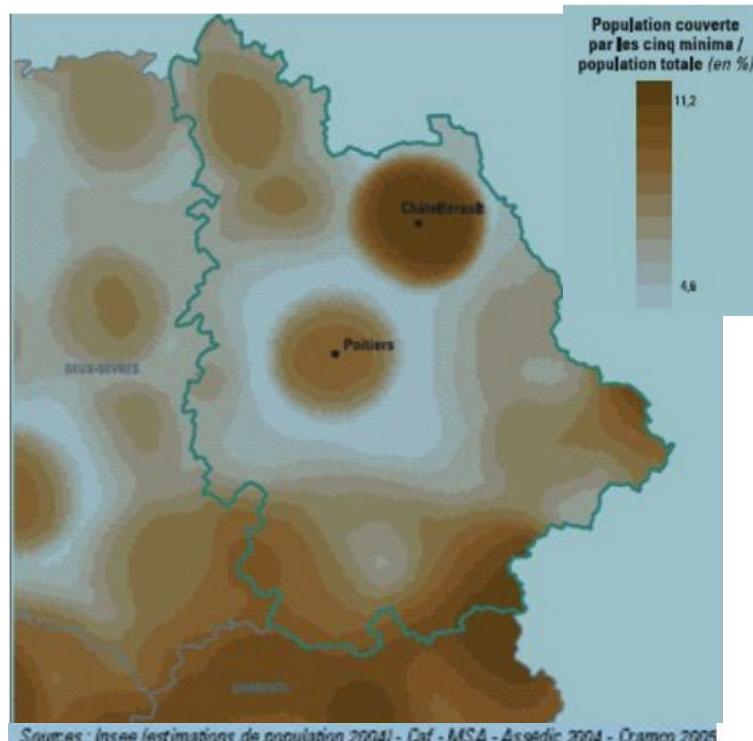
Les données récentes de la CAF confirment la précarité d'une partie importante de la population, puisqu'en 2008, 4 allocataire de la CAF sur 10 est à bas revenus, alors que c'est 3 sur 10 dans le département. Elle est plus forte à Châtellerault (46% des allocataires), ainsi que, dans une moindre mesure, à Vouneuil sur Vienne (30%) et Archigny (27%) que dans les autres communes.

Allocataires CAF Bas revenus Source : CAF 86	dont location parc social	dont location parc privé	dont accession à la propriété	dont établissements
<b>CAPC</b>	<b>32%</b>	<b>32%</b>	<b>4%</b>	<b>1%</b>
Châtellerault	35%	32%	3%	2%
CAPC hors Châtellerault	18%	32%	12%	0%
Vienne	28%	38%	5%	2%

## **1.2.7 Poids non négligeable de la population dépendante des minima sociaux...**

### **Cartographie de la population couverte par les cinq minima sociaux / population totale (RMI, API, AAH, ASV, ASS)**

Source : CAF, MSA, Assedic 2004, Cramco 2005, INSEE (estimations de population 2004), d'après le Plan départemental d'insertion de la Vienne 2008-2010



Par ailleurs, une part non négligeable de la population est dépendante des minima sociaux : comparativement au reste du territoire départemental, l'aire urbaine de Châtellerault est le secteur qui concentre le plus de populations dépendant des cinq minima sociaux en 2005.

En 2008, c'est 2900 allocataires de la CAF qui bénéficient d'un des minima sociaux API, RMI ou AAH, ce qui est en légère augmentation par rapport à 2005, accroissement plus sensible que dans le département.

Allocataires CAF Minima sociaux (API-RMI-AAH) Source : CAF 86	Nombre en 2008	Variation 2005-2008	Taux d'évol / an 2005-08
<b>CAPC</b>	<b>2 921</b>	<b>+78</b>	<b>+0,9%</b>
Châtellerault	2 585	+62	+0,8%
CAPC hors Châtellerault	336	+16	+1,6%
Vienne	13 364	+117	0%

## 1.2.8 ...et des ménages en difficultés pour s'acquitter des loyers

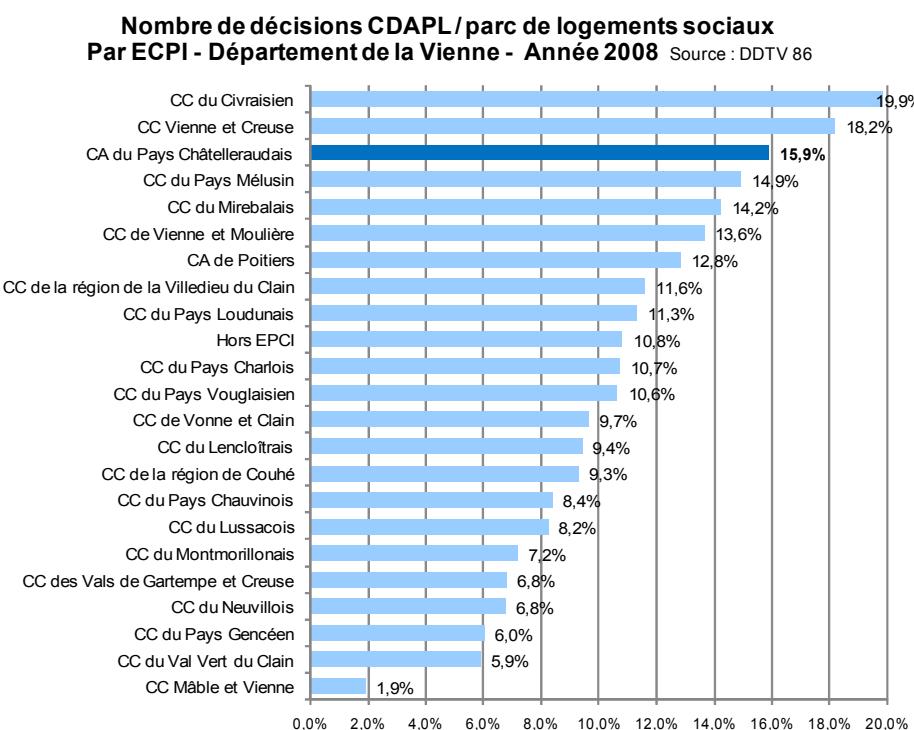
### Précision :

La Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (CDAPL) est une commission compétente, selon la loi, pour décider du maintien ou de la suspension du versement de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) en cas d'impayés de loyer en matière locative ou en cas d'échéances non remboursées de prêt en matière d'accession. Elle joue également un rôle en matière de prévention des expulsions locatives.

L'aide Personnalisée au logement (APL) est une aide au logement accordée sous conditions de ressources et au titre de la résidence principale :

- soit à un locataire d'un logement qui a fait l'objet d'une convention signée entre l'État et le propriétaire,
- soit à un propriétaire emprunteur dont le logement a été construit, acquis ou amélioré au moyen d'un prêt d'accession sociale (PAS) ou d'un prêt conventionné (PC).

### Commission Départementale des Aides Publiques au Logement, année 2008 :



Durant l'année 2008, la CDAPL a pris 3226 décisions sur l'ensemble du département.

Si plus de la moitié concerne la communauté d'agglomération de Poitiers, rapporté au parc locatif social du territoire, le Châtelleraudais, apparaît comme l'un des secteurs où les ménages connaissent le plus de difficultés à s'acquitter de leur loyer.

Nombre de décisions CDAPL en 2008 – EPCI de la Vienne Source : DDTV 86	Nombre de décisions CDAPL
CA de Poitiers	1819
<b>CA du Pays Châtelleraudais</b>	<b>759</b>
CC du Pays Loudunais	129
CC du Montmorillonnais	61
Autres EPCI et hors EPCI	De 3 à 41 chaque
Total Vienne	3226

## Les aides au logement : allocataires CAF ALF, ALS, APL

<b>Allocataires CAF</b> Source : CAF 86	Total allocataires	Allocataires ALF+ALS+APL		
	Nombre en 2008	Nombre en 2008	Taux en 2008	Taux d'évol / an 2005-2008
<b>CAPC</b>	<b>10 128</b>	<b>5 971</b>	<b>59%</b>	<b>+2,4%</b>
Châtellerault	7 364	4 953	67%	+2,5%
CAPC hors Châtellerault	2 764	1 018	37%	+2,0%
Vienne	77 646	48 194	62%	+1,5%

Parmi les 10 000 allocataires de la CAF que comptent la CAPC, près de 6000 d'entre eux bénéficient d'une allocation logement, soit 6 allocataires sur 10. Ils sont beaucoup plus nombreux à Châtellerault où le poids de la population à faibles ressources est plus fort, que dans les autres communes où les ménages sont principalement propriétaires de leur logement.

## **2. PARC DE LOGEMENTS ET HÉBERGEMENTS**

---

### **2.1 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS**

#### **2.1.1 Développement de la vacance, 2500 logements vacants en 2006**

<b>CAPC</b> Source : INSEE RP 1999 et 2006 exploitations principales	1999		2006		1999-2006
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre
Résidences principales	22 253	88,7%	24 108	88,1%	+1 855
Résidences secondaires et logements occasionnels	834	3,3%	735	2,7%	-99
Logements vacants	2 006	8,0%	2 519	9,2%	+513
Total logements	25 093	100%	27 362	100%	+2 269

<b>CHATELLERAULT</b> Source : INSEE RP 1999 et 2006 exploitations principales	1999		2006		1999-2006
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre
Résidences principales	15 045	88,1%	15 995	87,3%	+950
Résidences secondaires et logements occasionnels	381	2,2%	305	1,7%	-76
Logements vacants	1 651	9,7%	2 030	11,1%	+379
Total logements	17 077	100%	18 330	100%	+1 253

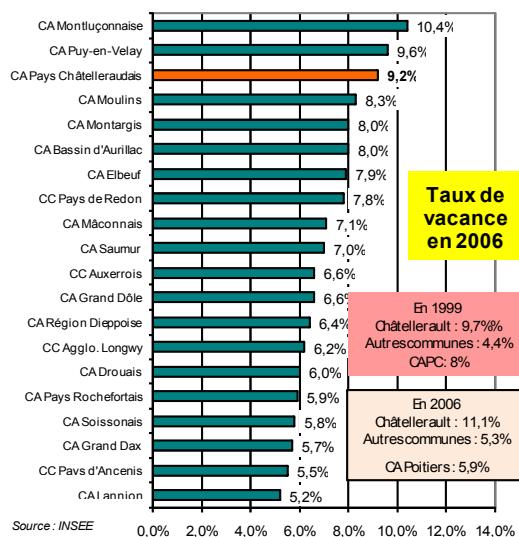
<b>CAPC HORS CHATELLERAULT</b> Source : INSEE RP 1999 et 2006 exploitations principales	1999		2006		1999-2006
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre
Résidences principales	7 208	89,9%	8 113	89,8%	+905
Résidences secondaires et logements occasionnels	453	5,7%	430	4,8%	-23
Logements vacants	355	4,4%	490	5,3%	+135
Total logements	8 016	100%	9 033	100%	+1 017

Entre 1999 et 2006, le parc de la CAPC s'est renforcé de 2269 logements selon l'INSEE, soit une croissance de 9%, à l'image de celle du département. Cette augmentation est liée au développement des résidences principales, à Châtellerault comme dans les autres communes.

Parallèlement, cette période est marquée par un essor relativement sensible de la vacance : +513 logements vacants dans la CAPC (soit plus de 3% par an), passant d'un taux de 8,0% en 1999 à 9,2%, alors qu'il s'affaiblit à 7,7% dans le département. Au total, c'est donc 2519 logements qui sont vacants en 2006. Ce développement dans la CAPC compte parmi les plus importants des EPCI de référence.

### Taux de vacance en 2006

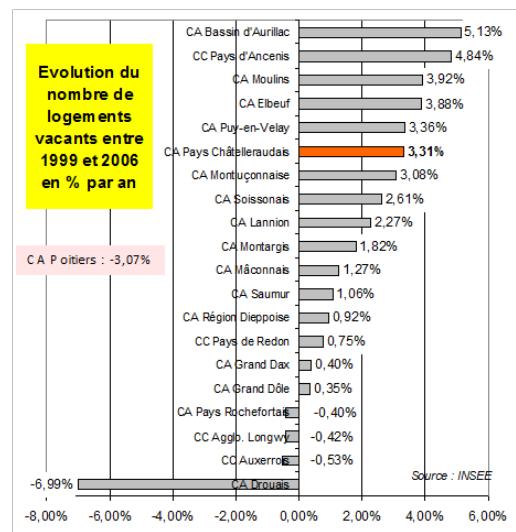
Source : INSEE RP 2006 exploitation principales



Source: INSEE 0,0% 2,0% 4,0% 6,0% 8,0% 10,0% 12,0% 14,0%

### Taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants entre 1999 et 2006

Source : INSEE RP 2006 exploitation principales



Source : INSEE

La source Filocom confirme cette évolution et ce poids de la vacance. C'est près de 3000 logements vacants sur la CAPC en 2007 qui sont comptabilisés par cette source.

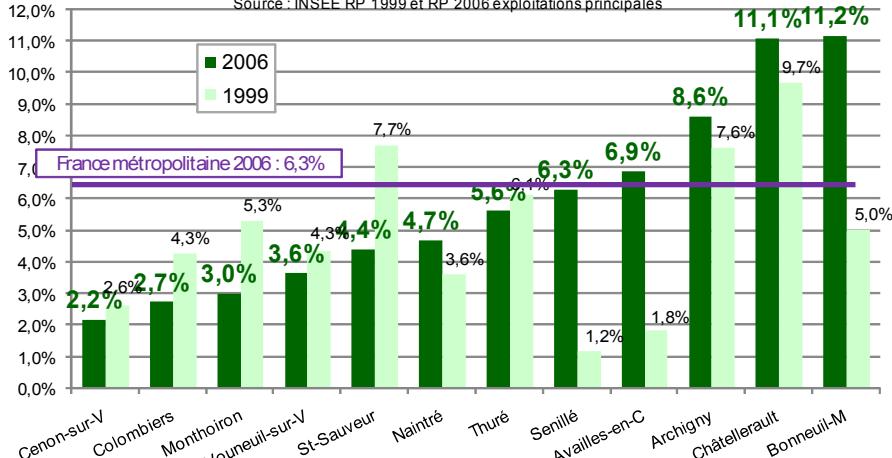
### Parc de logements en 2007 selon filocom

Source : MEEDDM – Filocom 2007 d'après la DGI

	Total logements 2007	Logements vacants 2007	Variation nombre logements vacants 1999-07
CAPC	28 293	2 982	10,5%
Châtellerault	18 839	2 366	12,6%
CAPC hors Châtellerault	9 454	616	6,5%

### Taux de logements vacants en 1999 et 2006

Source : INSEE RP 1999 et RP 2006 exploitations principales



Cet accroissement de la vacance concerne :

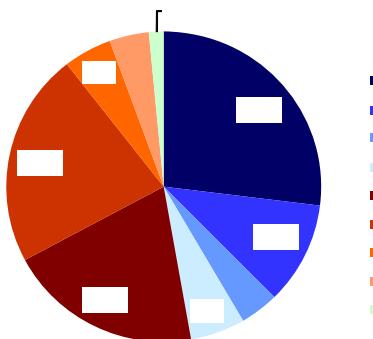
- la ville centre : avec un taux de 11,1%, c'est 379 logements de plus qu'en 1999 selon l'INSEE,

- ainsi que **certaines autres communes de la CAPC** : Naintré, Senillé, Availles-en-Châtellerault, Archigny, Bonneuil-Matours. Au total, en 2006, le taux de vacance dépasse la moyenne nationale (qui est de 6,3%), dans les communes d'Availles-en-Châtellerault (6,9%), mais surtout Archigny (8,6%) et Bonneuil-Matours (11,2%). Mais, globalement le taux de vacance de 5,3% en 2006 dans la CAPC hors Châtellerault reste relativement faible. Un minimum de vacance est en effet, nécessaire pour permettre les rotations.

Répartition de la vacance selon la date de construction du parc en 2006 (parc construit avant 2004) Source : INSEE RP 2006 exploitation principale	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 2003
<b>CAPC</b>	<b>47%</b>	<b>33%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
Châtellerault	46%	38%	8%	9%
CAPC hors Châtellerault	55%	13%	18%	15%
Vienne	61%	19%	6%	14%
France Métropolitaine	54%	26%	8%	12%

Taux de vacance selon la date de construction du parc en 2006 (parc construit avant 2004) Source : INSEE RP 2006 exploitation principale	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 2003
<b>CAPC</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>5%</b>
Châtellerault	15%	11%	12%	7%
CAPC hors Châtellerault	10%	3%	5%	2%
Vienne	12%	6%	5%	4%
France Métropolitaine	10%	6%	5%	3%

Répartition de la vacance selon le type logements dans la CAPC en 2006 (parc



Poids de la vacance dans chaque type de parc en 2006 Source : INSEE RP 2006 exploitation principale	Maisons	Appartements	Autres
<b>CAPC</b>	6%	17%	10%
Châtellerault	7%	17%	7%
CAPC hors Châtellerault	5%	15%	16%
Vienne	7%	9%	10%
France Métropolitaine	5%	8%	7%

Globalement, la vacance touche le parc ancien, mais de manière moins forte que dans le département : 47% des logements vacants de la CAPC sont anciens, c'est-à-dire construits avant 1949, contre 61% dans la Vienne. Cela signifie que la vacance affecte également des catégories de parc plus récentes dans la CAPC.

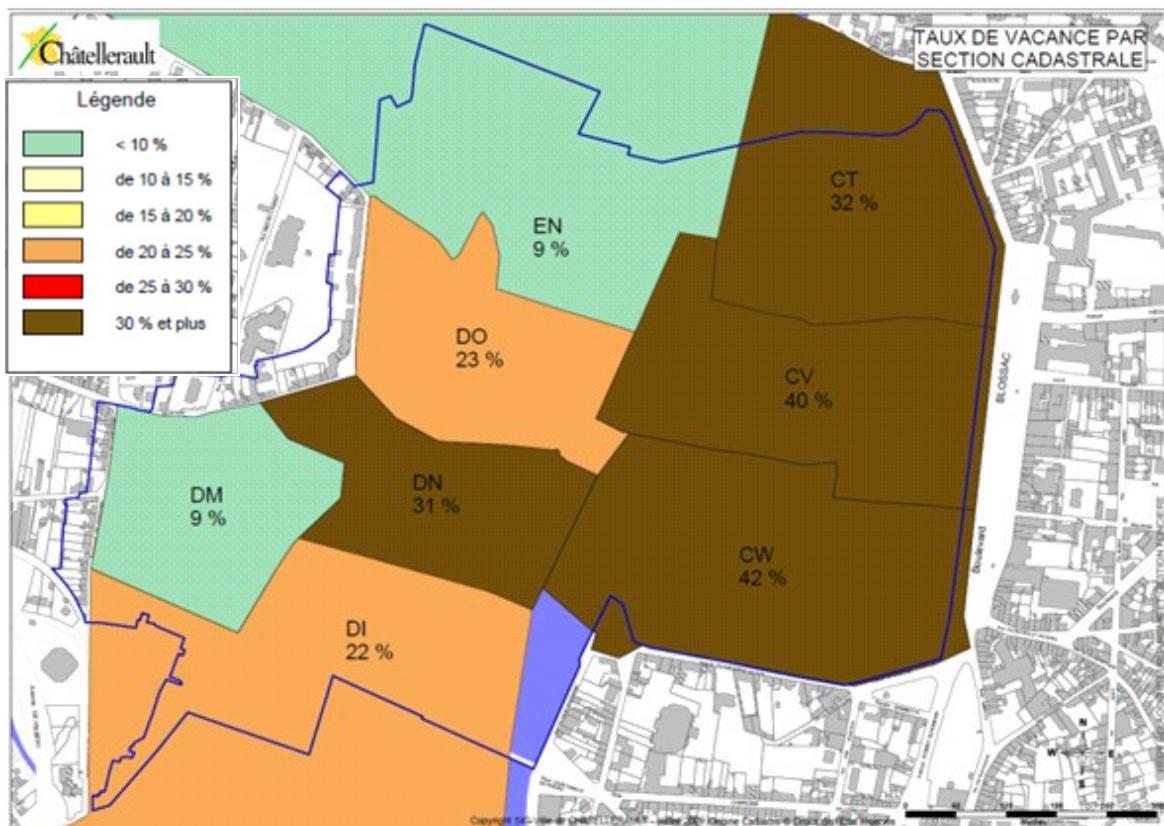
- En fait, dans les communes hors Châtellerault, c'est 55% du parc vacant qui date d'avant 1949, soit 10% de cette catégorie de logements et la vacance est peu développée dans les parcs plus récents.
- Mais à Châtellerault, la vacance touche le parc ancien avec 15% des logements d'avant 1949 qui sont vacants, mais aussi les catégories plus récentes, notamment le parc des

années 1960 et 1970 (taux de 11% et 12%). Même le parc très récent est concerné : 7% du parc construit de 1982 à 2003, la moyenne départementale étant de 4%.

**La vacance est développée dans le parc collectif : 17% de l'ensemble des appartements** (Vienne : 9%), vacance observée en partie dans le parc locatif public de la Plaine d'Ozon. La lutte contre la vacance qui était importante avant sa mise en œuvre, est un des objectifs du programme de renouvellement urbain, elle a ensuite été « organisée » afin de permettre les démolitions envisagées.

#### **Taux de logements vacants par section cadastrale dans le périmètre des centres anciens de la ville de Châtellerault en 2005**

Source : MEEDDAT - Filocom 2005 d'après la DGFiP dans  
« Appel à candidature PNRQAD – juillet 2009 – Ville de Châtellerault »



**Parallèlement, dans « les centres anciens » (centre ville et Châteauneuf) de la ville, la vacance est particulièrement forte.** Le dossier de candidature au Programme National de Réhabilitation des Quartiers Anciens Dégradés précise que selon Filocom, les quartiers anciens du centre ville et de Châteauneuf regroupent encore 858 logements vacants en 2005, soit un taux de vacance de 29%, taux qui monte jusqu'à 42% pour certaines sections cadastrales. C'est une situation qui perdure, voire qui se dégrade, puisqu'en 1999 ces 2 IRIS totalisaient 624 logements vacants, ce qui représentait 38% du parc inoccupé de la ville. L'OPAH menée de 2002 à 2006 a permis de mettre sur le marché locatif dans ces quartiers 74 logements vacants depuis plus d'un an. Des efforts significatifs doivent encore être accomplis.

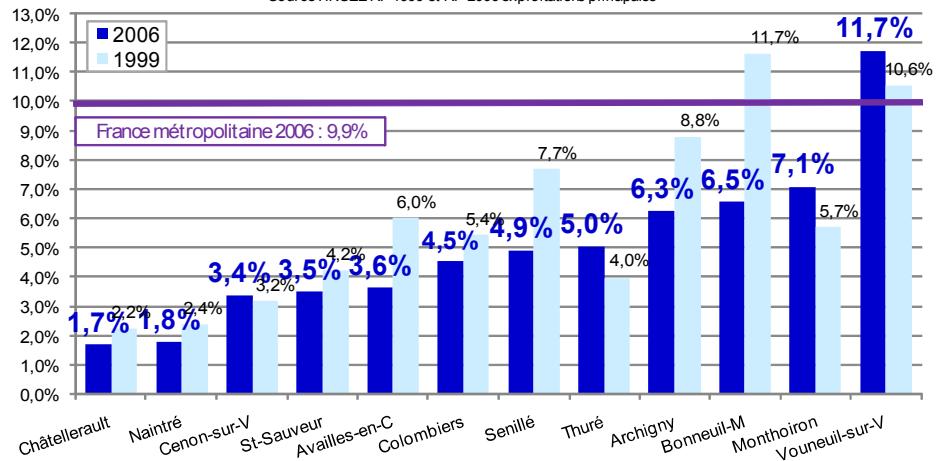
**Par ailleurs, toujours dans l'objectif de réduire la vacance, la ville a décidé d'assujettir les logements vacants depuis plus de 5 ans à la taxe d'habitation,** mesure qui s'applique depuis 2007. Les autres communes, beaucoup moins concernées par cette question n'ont pas voté cette disposition.

**Précision :**

**Assujettissement à la Taxe d'habitation des logements vacants de plus de 5 ans** : La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 prévoit la possibilité d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 5 ans, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Cette disposition vise à inciter la remise sur le marché de logements inoccupés. Les situations suivantes sont exclues : une vacance indépendante de la volonté du contribuable, une durée d'occupation supérieure à 30 jours consécutifs lors de chaque année de la période de référence.

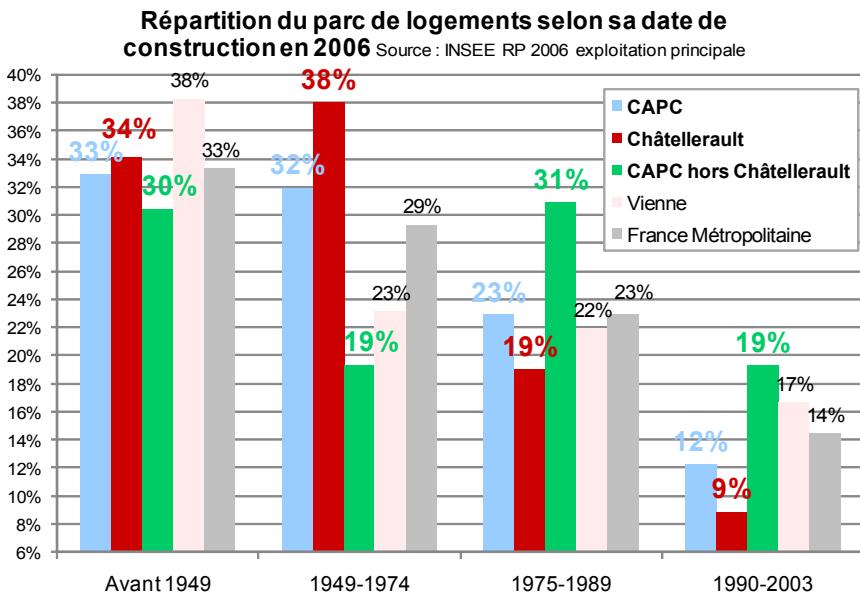
**Taux de résidences secondaires en 1999 et 2006**

Source : INSEE RP 1999 et RP 2006 exploitations principales



Quant au parc des résidences secondaires, déjà très faible en 1999, il se réduit encore pour atteindre un taux de 2,7% en 2006. Il est en retrait dans pratiquement toutes les communes. C'est à Vouneuil-sur-Vienne, où accueil et activités touristiques sont développés qu'il est le plus important avec un taux de 11,7% en 2006. Globalement la question des résidences secondaires ne constitue pas un enjeu dans la CAPC.

## 2.1.2 Un parc récent plus développé dans les communes périphériques que dans la ville centre



A l'image de la moyenne nationale, un tiers des logements de Châtellerault et des autres communes a été construit avant 1949. Mais les périodes de développement sont par la suite bien distinctes :

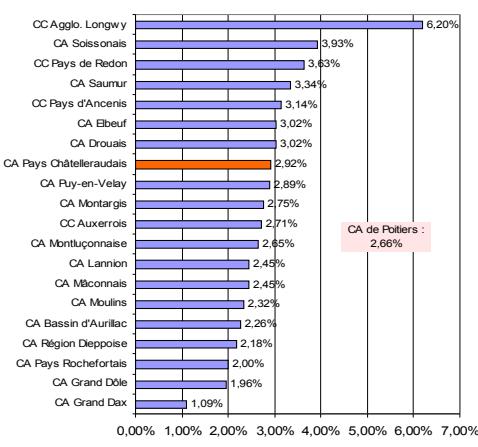
- **A Châtellerault : la production est très forte jusqu'en 1975** (38% du parc total) avec l'essor des programmes locatifs sociaux, comprenant principalement la Plaine d'Ozon, et suivie d'une faible et très faible activité. La période 1990-2003 est particulièrement peu dynamique avec 9% du parc total.
- **Dans les autres communes de la CAPC : avec le phénomène de périurbanisation porté par l'accession à la propriété, le développement du parc et de la population est plus récent**, 31% du parc datant de la période 1975-1989 et 19% de 1990-2003.

### 2.1.3 Près de 1500 résidences principales sont qualifiées de qualité « médiocre » et « très médiocre » en 2007

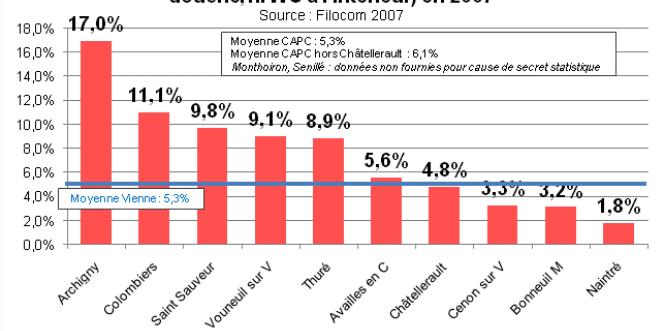
Le niveau de qualité du parc de logements peut être abordé selon différentes sources : confort (INSEE, Filocom), classement cadastral (Filocom), parc privé potentiellement indigne (Filocom). Comme le montre ces données, le territoire souffre encore de la présence d'un parc dégradé.

Confort des résidences principales :

**Taux de résidences principales sans baignoire ni douche en 2006**



**Résidence principale sans confort (ni baignoire ni douche, ni WC à l'intérieur) en 2007**



En 2006, c'est seulement moins de 3% des résidences principales de la CAPC qui n'ont toujours pas de salle de bain comprenant une baignoire ou une douche, ce qui représente néanmoins **703 habitations, selon l'INSEE.**

**La source Filocom** présente des données supérieures puisqu'en **2007, ce serait 1285 résidences principales, soit un taux de 5,3%, qui seraient « sans confort »,** c'est-à-dire sans douche ni baignoire, ni WC à l'intérieur du logement. Des différences apparaissent sur le territoire : les communes de Thuré (8,9%), Vouneuil-sur-Vienne (9,1%), Saint-Sauveur (9,8%), Colombiers (11,1%) et surtout Archigny (17%) affichant des taux élevés.

Résidences principales de qualité « médiocre » et « très médiocre » :

**Précision :**

La DGI a établi une classification des logements à partir d'une nomenclature comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, les classements 7 et 8 concernent les logements de qualité « médiocre » et « très médiocre ».

<b>Résidences principales classement cadastral 7 ou 8</b> Source : MEEDDM - Filocom 2007, Filocom 1999, d'après la DGI	2007		1999	1999-2007	
	Nombre	Taux	Taux	Variation	Taux de variation annuel
<b>CAPC</b>	<b>1 469</b>	<b>6,0%</b>	<b>9,5%</b>	<b>-733</b>	<b>-4,9%</b>
Châtellerault	898	5,6%	7,5%	-283	-3,4%
CAPC hors Châtellerault	571	6,8%	13,9%	-450	-7,0%
Vienne	11 928	6,3%	12,1%	-9 167	-6,9%

<b>Répartition des résidences principales par classement cadastral 7 ou 8 en 2007</b> Source : MEEDDM - Filocom 2007, d'après la DGI	Propriétaire	Locataire privé	Locataire HLM
<b>CAPC</b>	<b>57%</b>	<b>27%</b>	<b>10%</b>
Châtellerault	48%	32%	16%
CAPC hors Châtellerault	71%	20%	0%

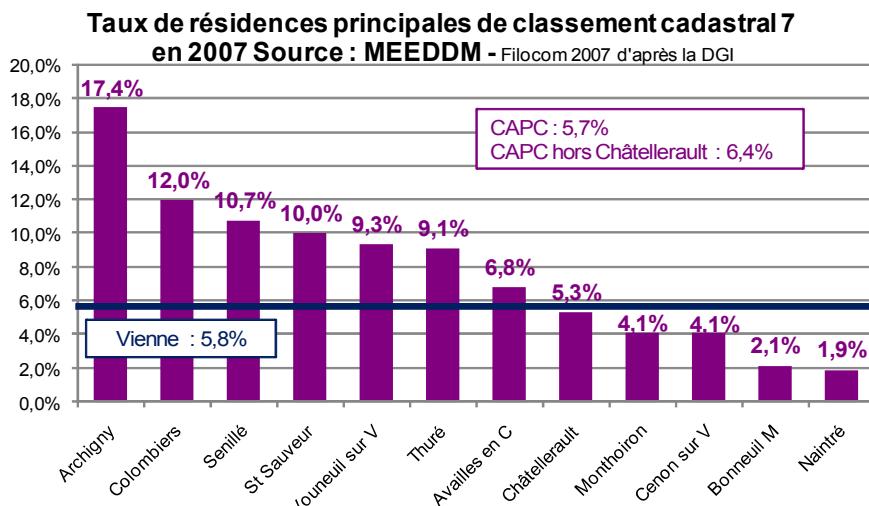
<b>Taux de résidences principales occupé par classement cadastral 7 ou 8 en 2007</b> Source : MEEDDM - Filocom 2007, d'après la DGI	Propriétaire	Locataire privé	Locataire HLM
--	--------------	-----------------	---------------

<b>CAPC</b>	<b>5,7%</b>	<b>7,9%</b>	<b>3,5%</b>
Châtellerault	5,1%	7,5%	4,0%
CAPC hors Châtellerault	6,4%	9,1%	0%

Entre 1999 et 2007, le nombre de résidences principales de catégorie 7 et 8 s'est réduit de manière significative (-733), mais pas aussi rapidement que dans le département.

**En 2006, c'est près de 1500 résidences principales, dont 900 à Châtellerault et près de 600 dans les autres communes, qui relèvent des catégories de logements les plus médiocres, soit un taux de 6,0%, à hauteur de la moyenne de la Vienne. Ce taux est plus élevé en milieu rural dans les communes hors Châtellerault (6,8%) que dans la ville centre (5,6%).**

Compte tenu de la forte proportion de propriétaires occupants, près de 6 résidences principales sur 10 relevant de ces catégories sont occupées par leurs propriétaires. **Toutefois, c'est proportionnellement le parc locatif privé qui compte le plus de logements de qualité médiocre et très médiocre : 7,9% de ce type de parc. A souligner qu'à Châtellerault, 4% du parc locatif HLM sont également classés dans ces catégories.** Les efforts d'amélioration du parc engagés avec le PRU de la Plaine d'Ozon devraient contribuer à améliorer la situation.



Ce taux de résidences principales de classement cadastral 7 (le classement cadastral 8 n'est pas fourni par commune pour cause de secret statistique) varie de 1,9% à Naintré à 17,4% à Archigny. **Au total, ce sont 7 communes sur 12 que compte la CAPC, qui se trouvent avec un taux supérieur à la moyenne départementale.** Les communes d'Archigny (17,4%), Colombiers (12,0%), Senillé (10,7%), Saint-Sauveur (10%), Vouneuil-sur-Vienne (9,3%) et Thuré (9,1%) affichant des taux supérieurs à 9%.

#### **2.1.4 Présence d'un Parc Privé Potentiellement Indigne**

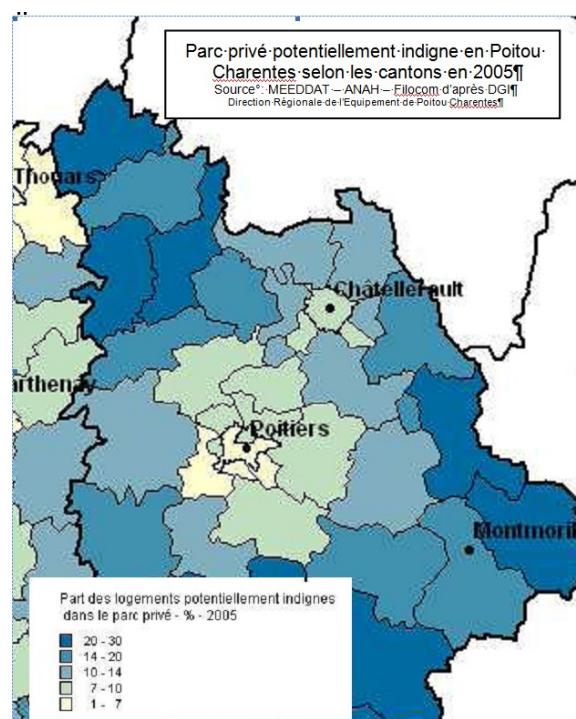
**Précision :**

Le parc privé potentiellement indigne est composé des ménages du parc privé habitant :

- un logement classé en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 30% des plafonds de ressources HLM,
- un logement classé en catégorie cadastrale 7 (médiocre) ou 8 (très médiocre) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 60% des plafonds de ressources HLM.

**Avertissement :** Ces données ne représentent pas l'habitat indigne. Il s'agit d'indicateurs du logement « potentiellement » indigne établis à partir des critères ci-dessus. **Ces données sont à prendre avec précaution** (problème de mise à jour de certaines informations, surestimation en volume dans la très grande majorité des cas...), et ne sont pas destinées à quantifier précisément ce parc.

<b>Parc Privé Potentiellement Indigne dans les 13 villes de la région de plus de 10 000 habitants en 2005</b>	
Source : MEEDAT – ANAH – Filocom 2005 d'après DGI / DRE Poitou Charentes	
Rochefort	13,5%
Saintes	9,8%
Angoulême	9,7%
<b>Châtellerault</b>	<b>9,1%</b>
Cognac	8,3%
Royan	6,6%
La Rochelle	6,6%
Thouars	6,5%
Poitiers	5,6%
Parthenay	4,0%
Niort	4,0%
Soyaux	3,6%
Bressuire	2,8%



**Les données sur le parc privé potentiellement indigne de 2005, confirment la présence d'une portion de parc vétuste sur la CAPC.**

Au regard d'autres villes de la région, Châtellerault apparaît avec un taux relativement élevé (9,1%) et les communes plus rurales de la CAPC sont également concernées, avec des taux allant de 10% à 14% pour certaines d'entre elles.

Dans les centres anciens de Châtellerault (centre ville et Châteauneuf), les taux peuvent atteindre jusqu'à 30%

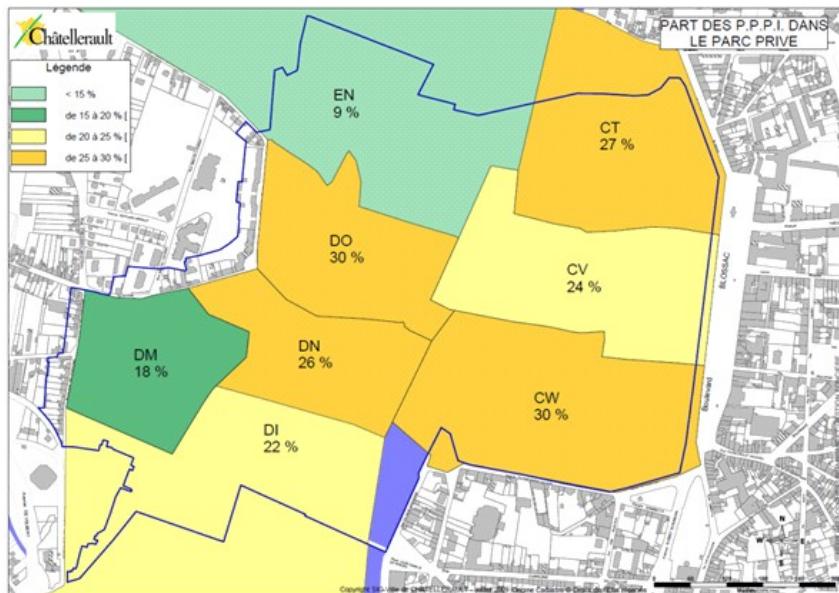
**Part de parc privé potentiellement indigne dans le parc privé par section cadastrale dans les centres anciens de la ville de Châtellerault en 2005**

Source : MEEDAT - Filocom 2005 d'après la DGFiP dans « Appel à candidature PNRQAD – juillet 2009 – Ville de Châtellerault »

dans certaines îlots (dans 7 sections cadastrales sur 9, le taux varie de 22% à 30%).

Ce parc est le plus souvent occupé par des populations en situation précaire. Le taux de ménages disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds s'élèvent à 35% à 66% selon ces sections cadastrales en 2005.

C'est pourquoi la ville a présenté un projet de réhabilitation dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés qui devrait participer à la nécessaire amélioration de la qualité du parc privé.



### Parc de logements dégradés dans le quartier de Châteauneuf et du centre ville de Châtellerault

Source : « Appel à candidature PNRQAD – juillet 2009 – Ville de Châtellerault »



Malgré les travaux de réhabilitation réalisés, notamment au travers de l'OPAH communautaire conduite de 2002 à 2006 (voir paragraphe 2.3.1), des efforts doivent encore être impérativement menés en matière d'amélioration du parc de logements privés, de réduction de l'insalubrité et de la vacance.

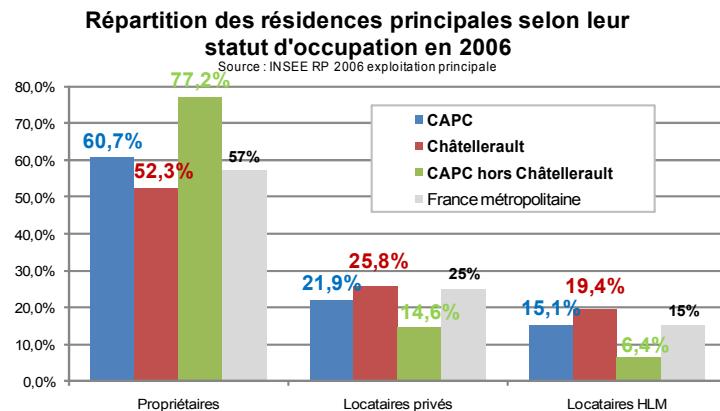
**Dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (2009-2011)**, une base de données recensant les logements indignes, indécents et insalubres devrait être construite sur l'ensemble du département par les services de l'Etat courant 2010, et une fiche d'observatoire sur les familles ayant occupé un logement indécent est en train d'être mise en place

par le Conseil Général. Ces outils permettront de mieux connaître et de mieux traiter le parc de logements indignes et indécents.

## 2.1.5 Un parc de propriétaires occupants des logements de grande taille

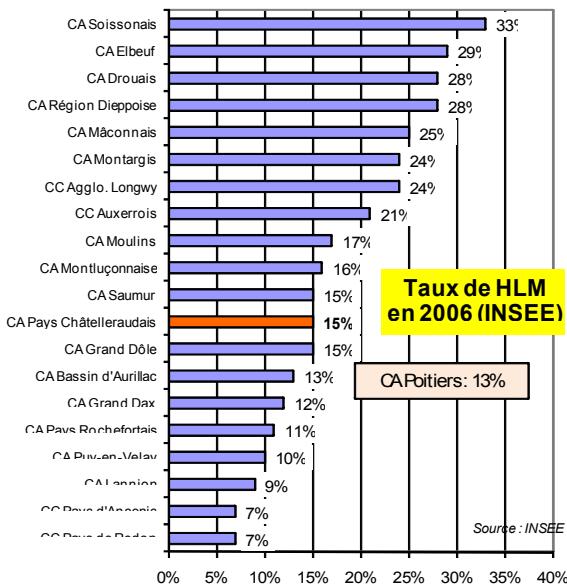
Statut d'occupation des résidences principales :

**En 2006, 61% des ménages de la CAPC sont propriétaires du logement qu'ils occupent**, ce qui est supérieur à la moyenne nationale (57%).

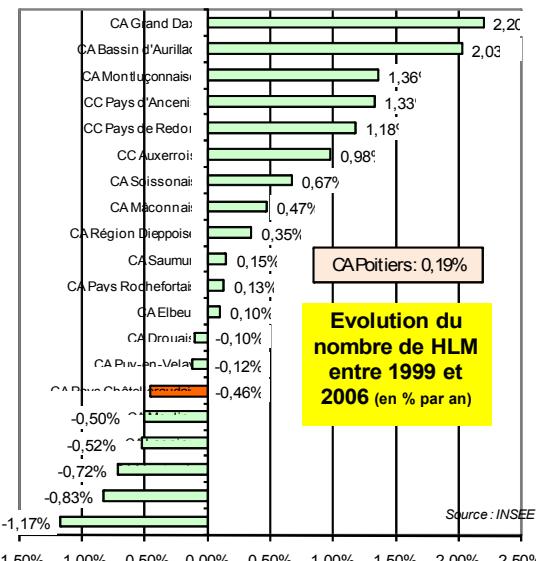


Taux de logements locatifs HLM en 2006

Source : INSEE

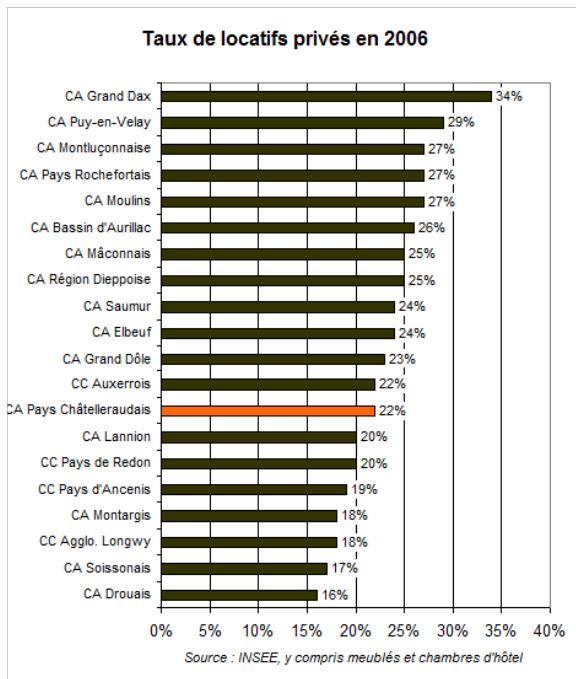


Taux d'évolution annuel du nombre de logements locatifs HLM entre 1999 et 2006 Source : INSEE



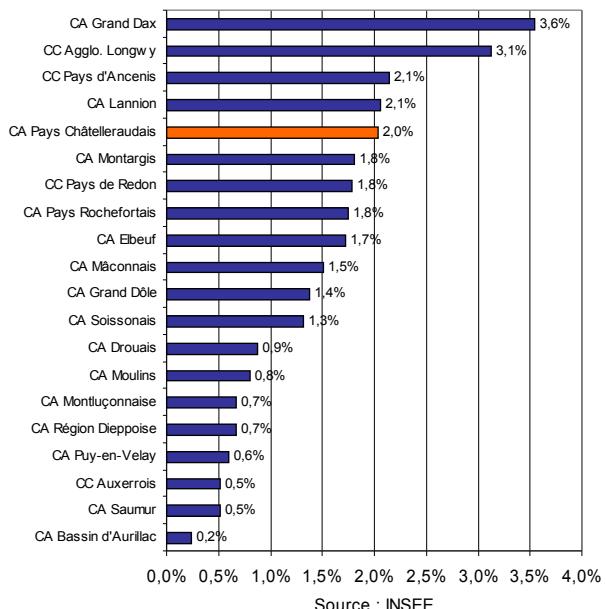
**Avec un taux de 15%, le parc locatif HLM est en retrait au regard de la moyenne des agglomérations de plus de 20 000 habitants qui est de 21% selon l'INSEE. La CAPC se situe ainsi dans la moyenne basse des EPCI comparables et le recul de ce taux est assez sensible entre 1999 et 2006.**

**Taux de logements locatifs privés en 2006**  
Source : INSEE



**Taux d'évolution annuel du nombre de logements locatifs privés entre 1999 et 2006** Source : INSEE

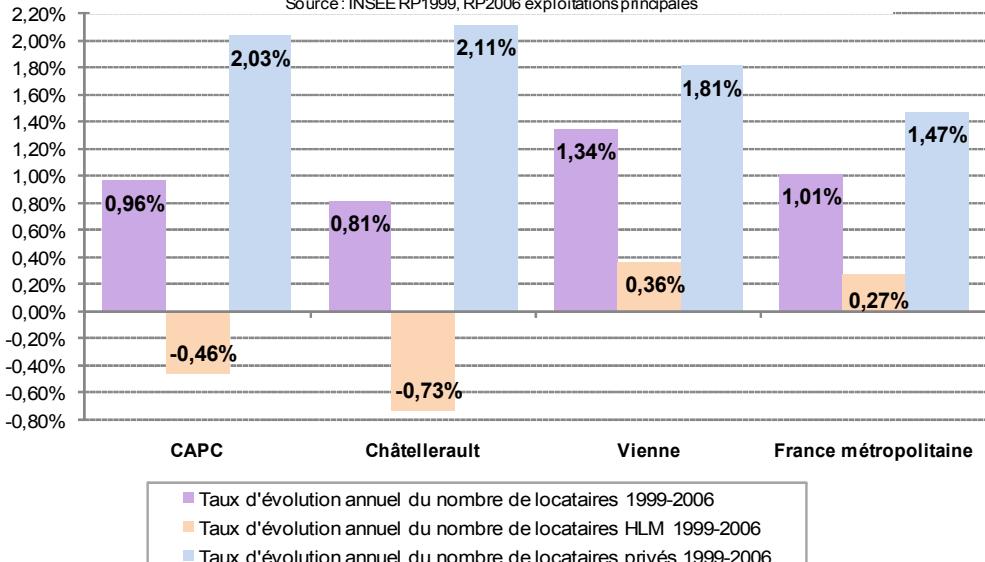
**Evolution du nombre de locatifs privés entre 1999 et 2006 (en % par an)**



**Le taux de locatifs privés reste, quant à lui, relativement modeste sur la CAPC, malgré une progression en nombre assez sensible entre 1999 et 2006.**

**Taux d'évolution annuel du nombre de résidences principales occupées par un locataire entre 1999 et 2006**

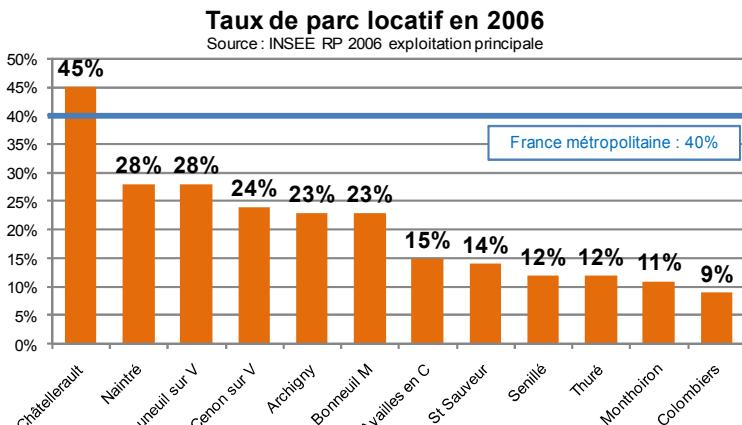
Source : INSEE RP1999, RP2006 exploitations principales



Le développement de l'offre locative entre 1999 et 2006, est principalement lié à l'accroissement de l'offre privée, et c'est à Châtellerault que le nombre de locataires du parc locatif social a reculé. La vacance aux Renardières et Plaine d'Ozon a été organisée pour permettre les premières opérations de démolition réalisées en 2004 aux Renardières et en 2007 Plaine d'Ozon.

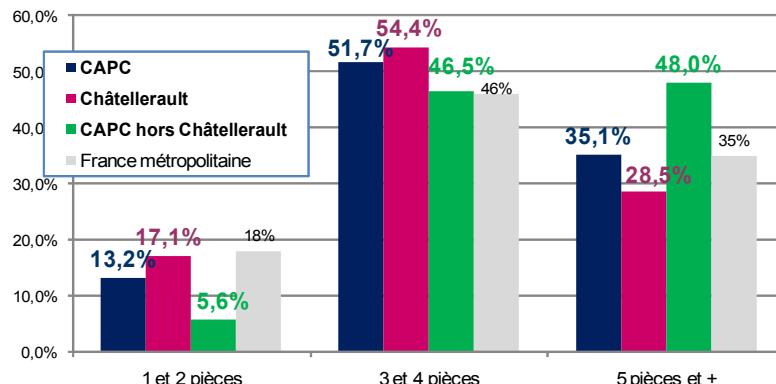
Globalement, dans les communes périphériques, le parc locatif privé (14,6%) et encore plus public (6,4%) est peu présent, limitant d'autant les possibilités d'installation notamment des jeunes ménages, décohabitants et jeunes couples.

Ce sont dans les communes de Naintré et Vouneuil-sur-Vienne (28%), ainsi que Cenon-sur-vienne, Archigny et Bonneuil-Matours (23%) que l'offre locative publique et privée est la plus présente en 2006.



#### Typologie des résidences principales :

**Répartition des résidences principales selon leur taille en 2006**  
Source : INSEE RP 2006 exploitation principale



Compte tenu de la forte proportion de propriétaires occupants, les ménages occupent des logements de moyenne et grande taille : 51% des résidences principales sont des T3 et des T4 dans la CAPC (France métropolitaine : 46%) et 35% sont des T5 et plus (comme en moyenne en France).

Au total, encore plus que dans d'autres agglomérations, de forts contrastes existent entre Châtellerault et les autres communes de la CAPC :

- **A Châtellerault, le parc locatif privé comme public est beaucoup plus développé que dans les autres communes** : 45% de locataires contre 21%. Mais, avec un taux de 19%, le taux de locatif public reste inférieur à la moyenne des villes centres qui est de 25% selon l'INSEE.
- **Dans les autres communes de la CAPC, le poids des propriétaires occupants est prépondérant avec une moyenne de 77% ainsi que celui des logements de grande taille.**

## **2.1.6 Des ménages âgés propriétaires de leur logement et un jeune ménage sur deux locataire du parc privé**

<b>Ménages selon l'âge du chef de ménage en 2006</b> Source : INSEE	Propriétaire		Locataire privé		Locataire HLM	
	Ménages de 65 ans et +	Ensemble des ménages	Ménages de 65 ans et +	Ensemble des ménages	Ménages de 65 ans et +	Ensemble des ménages
<b>CAPC</b>	<b>77,2%</b>	<b>58,6%</b>	<b>8,9%</b>	<b>10,5%</b>	<b>11,0%</b>	<b>15,1%</b>
Vienne	80,3%	57,6%	9,0%	10,3%	8,4%	11,8%
France métropolitaine	73,5%	46,1%	12,1%	6,6%	11,5%	14,9%

<b>Ménages selon l'âge du chef de ménage en 2006</b> Source : INSEE	Propriétaire		Locataire privé		Locataire HLM	
	Moins de 25 ans	Ensemble des ménages	Moins de 25 ans	Ensemble des ménages	Moins de 25 ans	Ensemble des ménages
<b>CAPC</b>	<b>5,9%</b>	<b>58,6%</b>	<b>54,9%</b>	<b>10,5%</b>	<b>22,4%</b>	<b>15,1%</b>
Vienne	3,7%	57,6%	64,8%	10,3%	11,6%	11,8%
France métropolitaine	7,2%	46,1%	58,8%	6,6%	13,6%	14,9%

Les ménages âgés sont principalement propriétaires du logement qu'ils occupent : les trois quarts des ménages de 65 ans et plus, mais ils sont aussi davantage dans le parc locatif public qu'en moyenne dans le département : 11,0% contre 8,4% dans la Vienne en 2006.

En revanche, les jeunes sont majoritairement locataires, 55% des ménages dont le chef de ménage est âgé de moins de 25 ans habitent le parc locatif privé, contre 11% dans la population globale. Ils ont également recours au parc locatif social plus qu'ailleurs : 22%, ce qui est très supérieur aux moyennes départementale et nationale.

Par ailleurs, les jeunes sont plus souvent confrontés à des problèmes de qualité de leur condition d'habitat : 40% des ménages de moins de 30 ans résident dans le parc privé ancien, contre seulement 8% pour leurs aînés.

<b>Fonction du parc locatif privé ancien (construit avant 1949) en 2005</b> Source : Filocom 2005, extrait de « Le logement des jeunes en Poitou Charentes, mai 2008, diagnostic départemental de la Vienne, Groupe Reflex	<b>Pour les jeunes ménages</b>	<b>Pour les 30 ans et plus</b>
<b>CAPC</b>	<b>40%</b>	<b>8%</b>
CA de Poitiers	24%	7%
Vienne	30%	8%

## **2.2 PARC LOCATIF SOCIAL**

### **2.2.1 Une offre locative sociale concentrée à Châtellerault**

<b>Précision :</b>					
Le décompte du nombre de logements locatifs sociaux diffère selon les sources utilisées :					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>INSEE</u> : le nombre de logements locatifs sociaux est issu des données du recensement, données déclarées par les ménages.</li> <li>- <u>Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS)</u> : enquête réalisée chaque année, par les services statistiques de la DREAL (Direction régionale de l'équipement, de l'aménagement et du logement) recensant le parc de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier de l'année écoulée auprès des organismes HLM et sociétés immobilières d'économie mixte. Elle ne couvre pas les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées...</li> <li>- <u>Article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains)</u> : sont comptabilisés les logements sociaux du patrimoine des organismes HLM, ainsi que les logements conventionnés du parc privé, et les logements ou places appartenant à des structures collectives conventionnés destinés aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, des résidences sociales et Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) notamment.</li> </ul>					

Nombre de logements locatifs sociaux (Source : EPLS DRE)	2006		2009		Variation nombre 2006-2009
	Nombre	Taux HLM 2006 / RP 2006	Nombre	Taux HLM 2009 / RP 2009 estimé	
<b>CAPC</b>	4449	18,5%	4344	17,5%	-105
<b>Châtellerault</b>	3946	24,7%	3801	23,3%	-145
<b>CAPC hors Châtellerault</b>	503	6,2%	543	6,4%	+40

Parc locatif social Source : EPLS 01/01/2009 DRE, INSEE	Nombre logements locatifs sociaux au 01/01/2009	Tx HLM 2009 / RP 2009 estimé insee	Taux de logements locatifs sociaux individuels	Nombre de logements livrés en 2009 :
<b>Châtellerault</b>	<b>3 801</b>	<b>23,3%</b>	11%	- Châtellerault : 12
Cenon-sur-Vienne	84	11,4%	94%	- Thuré : 11
Monthoiron	27	10,5%	78%	
Bonneuil-Matours	85	10,3%	100%	
Naintré	221	9,1%	55%	
Vouneuil-sur-Vienne	61	7,6%	100%	
Archigny	16	3,5%	81%	
Thuré	35	3,1%	77%	
Senillé	4	1,5%	100%	
Saint-Sauveur	6	1,4%	100%	
Colombiers	4	0,7%	0%	
Availles-en-Châtellerault	0	0,0%	0%	
<b>CAPC</b>	<b>4 344</b>	<b>17,5%</b>	<b>19%</b>	
<b>CAPC hors Châtellerault</b>	<b>543</b>	<b>6,4%</b>	<b>77%</b>	

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, la CAPC compte 4344 logements locatifs sociaux selon l'EPLS, soit un taux de 17,5%, ce qui est inférieur à la moyenne des agglomérations qui est de l'ordre de 20%. En raison des démolitions (131 logements en 2007 et 2008) effectuées Plaine d'Ozon à Châtellerault dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain et des ventes, c'est 105 logements de moins qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2006. Ce parc :**

- **est concentré à Châtellerault : 88% de l'offre de la CAPC** (alors que le poids de la population de la ville centre est de 62%). **Avec 3 801 logements, le taux de parc locatif social de la ville de 23,3%** (selon l'EPLS) **est en baisse par rapport à celui du 1<sup>er</sup> janvier 2006, qui était de 24,7%**. Ce parc est en grande majorité constitué de logements collectifs : 89%.
- **est peu développé dans les autres communes** : 543 logements représentant 6,4% des résidences principales. Contrairement à Châtellerault, 77% des logements sont individuels. **Seules 3 communes ont un parc représentant plus de 10% des résidences principales** : Cenon-sur-Vienne avec un taux de 11,4% (84 logements), Monthoiron avec un taux de 10,5% (27 logements), Bonneuil-Matours avec un taux de 10,3% (85 logements). Naintré compte un nombre non négligeables de 221 logements, mais rapporté au nombre de ménages, le taux n'est que de 9,1%. Au total, 5 communes disposent de moins de 20 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2009.
- **va se renouveler avec les opérations programmées dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain** de la Plaine d'Ozon, qui prévoit la réalisation de :
  - 219 logements locatifs sociaux à Châtellerault, dont 134 hors site,
  - 120 logements locatifs sociaux dans 8 communes hors Châtellerault, dont 11 logements ont été livrés à Thuré en 2009.
- est géré essentiellement par deux bailleurs :
  - **Avec 1744 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2010, la SEM HABITAT regroupe 40% de l'offre locative sociale de la CAPC et 52% se situe en ZUS.** La majeure partie est localisée à Châtellerault (95%). La SEM Habitat a également développé son activité à Archigny (9 logements), Cenon-sur-Vienne (16 logements), Monthoiron (16 logements), Naintré (17 logements) et Thuré (37 logements).
  - **HABITAT 86 dispose d'un parc de 2604 logements sur la CAPC** au 31 décembre 2008 dont 84% (2193 logements) sont situés à Châtellerault. C'est un parc à 83% constitué de logements collectifs et 44% est localisé en secteur ANRU.
  - **Le patrimoine de la SA Régionale d'HLM de Poitiers** est, quant à lui, **de 76 logements** (29 à Châtellerault, 28 à Naintré, 19 à Cenon sur Vienne).

### **2.2.2 Près de 90 logements communaux**

Communes	Logements locatifs appartenant aux communaux
Archigny	8 logements du T2 à T5 (anciens logements de l'école notamment) en bon état, un 9 <sup>ème</sup> logement est en cours de travaux
Availles en Châtellerault	3 logements du T2 à T3 (dont un ancien logement de l'école) en état correct
Bonneuil Matours	6 logements en bon état, loyer modéré
Cenon sur Vienne	26 logements dont : . 2 T3 livrables en février 2010 pour personnes à mobilité réduite . 2 T4 accessibles livrables en 2011 (acquisition amélioration)
Châtellerault	. 18 logements gérés par le CCAS (cité de la Chamaillerie) . 2 maisons gérées par le CCAS
Colombiers	1 logement (ancien logement de l'instituteur)
Monthoiron	1 logement (PALULOS : vieux bâtiment sur la place)
Naintré	20 logements dont les logements de l'ancienne gendarmerie, certains sont en état médiocre
Saint Sauveur	1 logement (ancien logement de la poste) en bon état
Senillé	Aucun logement

Thuré	1 logement (ancien logement du directeur de l'école) en bon état, loyer modeste
Vouneuil sur Vienne	1 logement en bon état (ancien logement de la poste)

**Parallèlement au parc des bailleurs sociaux, les communes de la CAPC disposent de 87 logements locatifs communaux**, ce qui est relativement important. Toutes les communes, sauf Senillé, dispose d'au moins un logement communal qu'elles mettent en location. Ce sont souvent d'anciens logements de fonction des écoles et bureaux de poste.

Au total, 6 communes ont un parc relativement conséquent avec Bonneuil-Matours qui a 6 logements, Archigny qui en a bientôt 9, Naintré qui gère notamment les logements de l'ancienne gendarmerie, Châtellerault qui a 20 logements et Cenon-sur-Vienne qui en possède 26 dont 4 seront livrés en 2011.

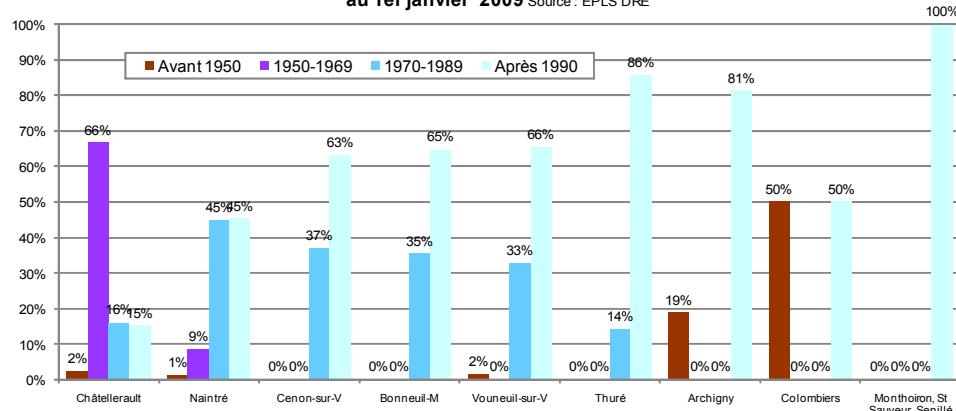
Ces logements sont globalement en bon état, sauf à Naintré où une partie de ce parc nécessite des travaux de réhabilitation et de remise aux normes.

### **2.2.3 Les parcs de Châtellerault et des autres communes : des caractéristiques contrastées**

Date de construction du parc locatif social :

Date de construction du parc HLM Source : EPLS 01/01/2009	Avant 1950	1950-1969	1970-1989	Après 1990
<b>CAPC</b>	<b>2%</b>	<b>59%</b>	<b>18%</b>	<b>21%</b>
Châtellerault	2%	66%	16%	15%
CAPC hors Châtellerault	2%	3%	34%	61%

**Répartition du parc locatif social selon la date de construction des logements  
au 1er janvier 2009** Source : EPLS DRE



Les périodes de réalisation du parc locatif social des bailleurs sociaux de la ville centre et du reste du territoire sont tout à fait différentes :

- à Châtellerault : le parc est ancien, plus des 2/3 ont été construits avant 1970,
- alors que dans les autres communes, le parc a été créé plus récemment : 6 logements sur 10 datent d'après 1990. Toutefois, dans certaines communes dont principalement à Naintré et Thuré, la partie la plus ancienne nécessite des travaux d'amélioration.

Il en découle des conséquences notamment en matière de qualités techniques et architecturales des logements et de niveau de loyer :

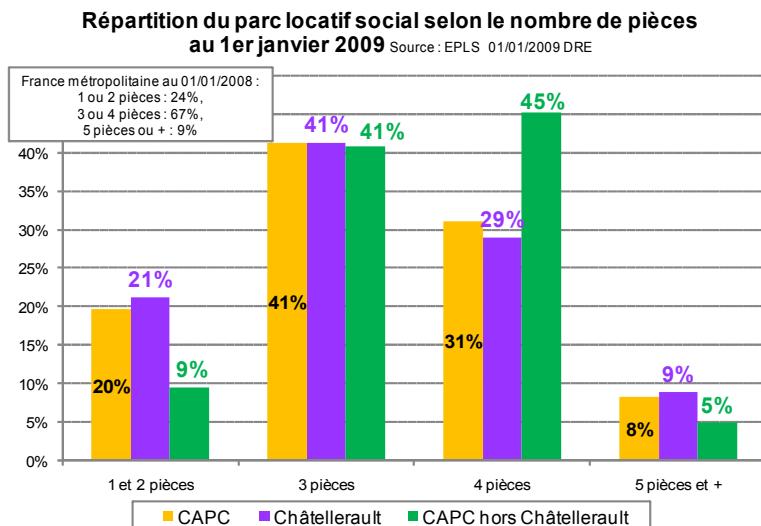
**- des loyers plus faibles, mais des conceptions anciennes dans le parc de Châtellerault.**

Le parc de la SEM Habitat a toutefois été réhabilité, notamment en matière d'isolation thermique, comprenant une mise aux normes de l'électricité, l'installation du double vitrage, de la TNT... Malgré les travaux de réhabilitation menés, ces logements restent bruyants. Une étude est en cours pour savoir dans quelle mesure, il est possible de réaliser de gros investissements alors que ce parc se trouve en étiquette énergétique D, les bâtiments datant des années 1960. Un programme important de réhabilitation du parc d'Habitat 86 est prévu dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain (voir paragraphe 2.2.7 sur le PRU de la Plaine d'Ozon).

**- des logements individuels et plus confortables, mais plus onéreux dans les autres communes.**

L'enjeu pour le parc existant réside en la réhabilitation du parc des années 1970 et en son adaptation aux attentes des ménages : organisation du logement, performances énergétiques et phoniques, accessibilité aux personnes à mobilité réduite principalement.

Typologie du parc locatif social :



**41% du parc est constitué de T3 à Châtellerault comme dans les autres communes.** Parallèlement, les communes périphériques sont marquées par une forte proportion de T4 : 45%, contre 29% à Châtellerault, qui dispose d'un parc plus diversifié en matière typologique.

Globalement, la CAPC affiche un déficit en logements de petite taille au regard de la moyenne nationale : 20% de T1 et T2 contre 24%. En dehors de Châtellerault, aucune commune ne dispose de T1, et seule Naintré possède un nombre significatif de T2. L'offre en logements de petite taille T1 et surtout T2, plus particulièrement destinés aux personnes vivant seules, ou en couple dont les jeunes décohabituants ou étudiants, est plus présente dans le parc de la SEM Habitat, alors qu'Habitat 86 comprend une plus grande part de logements de moyenne taille T3 et T4 (45% et 33% du parc).

Financement principal dans le parc d'Habitat 86 :

<b>Parc de Habitat 86</b> (=60% du parc de la CAPC)	<b>Financement principal</b>	
	Nombre de logements	Taux
H.L.M.O.	1715	66%
P.L.A.	467	18%
P.S.R.	112	4%

Conv. Travaux PALULOS	74	3%
PLAI, PLA TS, PLA Int, PLA LM	35	1%
Autre	205	8%
Total	2608	100%

Une partie importante du parc étant de construction relativement ancienne (58% des logements ont été construits avant 1975), **les 2/3 du parc d'Habitat 86, qui représente 60% du parc de la CAPC, relèvent de financement HLMO.** Cela permet donc d'avoir un parc important de logements à loyers modérés. En revanche, la production neuve intervient pour peu dans l'offre du bailleur, et les logements à faibles loyers produits ces dernières années sont peu nombreux : 1% de PLAI, PLA TS, PLA Int et PLA LM.

## 2.2.4 Vacance et mobilité en augmentation

Taux de vacance CAPC Décembre 2008 Source : AROSH PC	Taux de vacance commerciale
Plaine d'Ozon	7,5%
Les Renardières	7,3%
Autres	1,7%

Parc de la SEM Habitat (=40% du parc de la CAPC) :

Parc de la SEM Habitat (=40% du parc de la CAPC) Source : SEM Habitat	Logements vacants > 3 mois au 01/01/2010	
	Nombre	Taux
Châtellerault	67	3,8%
Cenon sur Vienne	0	0%
Naintré	1	5,9%
Thuré	0	0%
<b>CAPC</b>	<b>68</b>	<b>3,7%</b>
<i>Région 01/01/2008</i>		<i>0,9%</i>

Parc de la SEM Habitat (=40% du parc de la CAPC) Source : SEM Habitat	Taux de mobilité
2009	16%
2008	15,5%
2007	13,1%
<i>Région 2007</i>	<i>12,7%</i>

**Un accroissement de la mobilité, qui se situe à un niveau relativement élevé en 2009, est constaté par les deux bailleurs, ainsi qu'une persistance de la vacance hors vacance technique et organisée dans le cadre du PRU.** Selon l'AROSH PC, la vacance commerciale concerne 7% du patrimoine d'Habitat 86 et entre 5% et 6% de celui de la SEM Habitat. Elle touche plus particulièrement la Plaine d'Ozone et Les Renardières.

Dans le parc de la SEM habitat, outre une résidence sujette à des dysfonctionnements (squats, dégradation dans laquelle 8 logements sur 50 sont vacants depuis plus de 3 mois), **les problèmes d'occupation concernent uniquement la Plaine d'Ozon** (90% de la vacance de Châtellerault dans le parc de la SEM Habitat). La vacance s'y est fortement développée durant l'année 2009.

Parallèlement, la mobilité tend également à se développer. Selon l'AROSH PC, ce sont 500 attributions qui ont été effectuées en 2009 (contre 436 en 2008), ce taux de rotation atteint 16% dans le parc de la SEM Habitat.

Selon les bailleurs, le parc locatif social est actuellement confronté :

- Aux **conséquences de la crise économique** qui touche notamment le territoire : départs de locataires pour travailler dans d'autres villes, retour des jeunes dans leur famille, réduction des mutations professionnelles.
- A une **concurrence de plus en plus accrue du parc privé** : les bailleurs privés ont fait des efforts sur la qualité et les niveaux de loyers. Le marché passe pour être détenu (la cessation d'activité de l'Ecole de Gendarmerie par exemple a entraîné les bailleurs privés à améliorer leurs biens pour pouvoir les louer).
- A la **qualité du parc social existant** : le parc est vieillissant à Châtellerault, et le coût du loyer et des charges est devenu relativement élevé par rapport au parc privé qui a ajusté ses tarifs. Malgré les travaux de réhabilitation menés dans une partie du parc, les logements restent bruyants. Par ailleurs, certaines catégories comme les « faux T3 » et « faux T4 » ne correspondent plus aux attentes des ménages.
- A la **structure de certains bâtiments** : la vacance touche notamment les logements des étages supérieurs des tours (du 8<sup>ème</sup> au 12<sup>ème</sup> étage) et le 4<sup>ème</sup> étage des bâtiments sans ascenseur.
- A une **mauvaise image de la Plaine d'Orion**, que le Programme de Rénovation Urbaine cherche à améliorer.

## **2.2.5 Une tension plutôt faible**

En l'absence de fiabilité, les données issues du numéro unique ne peuvent être analysées.

En revanche, les données de l'Observatoire Régional de la Demande et des Attributions mis en place par l'association régionale et le groupement des bailleurs sociaux, indique que la demande est en diminution : 1370 demandes en instance sont recensées en octobre 2009, contre 1779 l'année précédente.

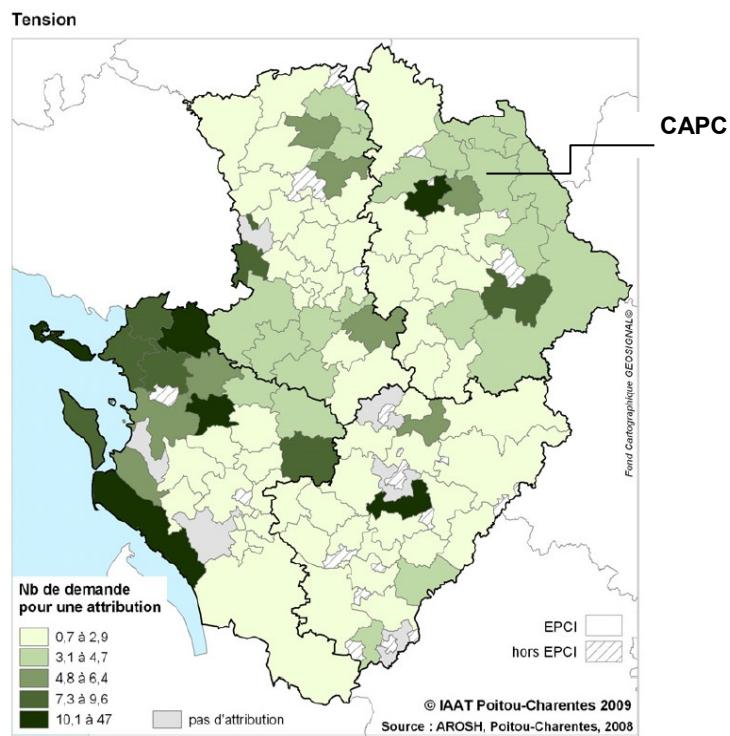
Les attributions et la demande :

**Indicateur de tension sur le parc locatif social**

La tension correspond au nombre de demandes rapporté au nombre d'attributions

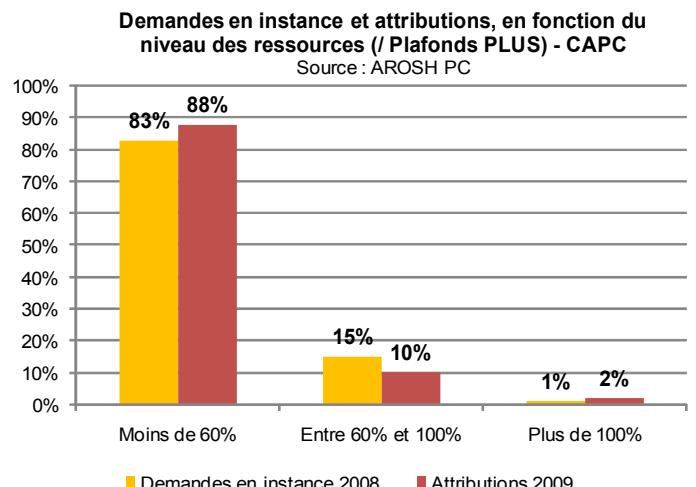
Source : « Mieux définir ensemble les besoins en logement » - 30 juin 2009  
IAAT Poitou Charentes – AROSH Poitou Charentes 2009

Les travaux réalisés dans le cadre du partenariat entre l'AROSH Poitou Charentes et l'IAAT Poitou Charentes sur l'observation de la demande et des attributions de logements sociaux dans la région définissent la **CAPC comme un territoire de faible tension avec 3,7 demandes pour 1 attribution en 2008**. Ce rapport entre demande et attribution est bien inférieur à ceux du littoral qui s'élèvent à 8,4 demandes pour 1 attribution dans la CA de la Rochelle et à 10,3 dans celle de Royan. Elle est néanmoins supérieure à celle de Poitiers (2,1 demandes pour 1 attribution).



Les données traitées par l'AROSH PC indiquent que la situation des demandeurs est de plus en plus précaire : **83% des demandes en instance en 2008 proviennent de ménages à très faibles ressources**, c'est-à-dire disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. Dans ce contexte, les bailleurs continuent de privilégier ce public démunie avec **88% des attributions en 2009**.

Ainsi, la moitié des ménages entrés dans le parc en 2009 avaient un revenu inférieur à un demi-SMIC et au total pour trois quarts, les ressources étaient inférieures à un SMIC.



#### L'avis des bailleurs :

Selon les bailleurs, le marché actuel de la demande est de plus en plus constitué de **décohabitants issus des divorces et séparations, ainsi que de personnes âgées** qui quittent leur maison de communes rurales pour un logement plus petit. L'individuel, pavillon ou maison de ville est également de plus en plus demandé, les délais d'attente sont évidemment beaucoup plus longs que pour le collectif en étage.

En revanche, liée au contexte économique, **la demande des jeunes** (chômage, projet d'installation différé pour rester dans leur famille) **et des actifs** (réduction des mutations professionnelles) **est en diminution**.

Comme ce qui est observé dans la région, **la demande s'oriente essentiellement vers les T3**, qui répondent aux besoins de différentes catégories de ménages (couple, personne seule, famille monoparentale) **et les T2**. Les bailleurs sociaux précisent que les **T1 et T2 sont en nombre insuffisant pour répondre aux besoins des jeunes** (non stabilisés notamment), **des personnes**

**bénéficiant du RSA, des personnes âgées à très faibles revenus... La forte demande de T2 est également liée aux capacités financières des ménages qui ne peuvent honorer de loyers plus élevés.** Les futures livraisons aux Renardières à Châtellerault devraient palier, au moins pour partie, ce manque de T2.

Parallèlement, compte tenu de la structure du parc et de sa localisation, la mixité n'est pas facile à réussir, et les bailleurs indiquent rencontrer des difficultés pour :

- **loger les familles** ayant 3 enfants ou plus par insuffisance de **T5 et T6 à faible loyer**. A Châtellerault, une partie des types 4 sont de « faux » T4, puisqu'ils ne contiennent que 2 chambres et les T5 sont concentrés dans certains bâtiments de la Plaine d'Ozon, entraînant le regroupement des familles, et limitant ainsi la mixité. Dans les bâtiments à ascenseur ces logements sont, par ailleurs, trop chers pour certaines familles.
- **relouer les T4 dans les communes périphériques**. Les loyers sont trop élevés pour les familles à faibles ressources, qui par ailleurs ne disposent pas de moyen de locomotion, ne peuvent quitter la ville centre. Les familles avec des revenus plus confortables ne font pas de demande, pensant ne pas avoir accès au parc social en raison des plafonds de ressources. La question du déplacement dans ces communes est très importante.

## **2.2.6 L'occupation du parc locatif social : de plus en plus de ménages pauvres**

Les données de l'enquête OPS (Occupation du Patrimoine Social) permettent d'analyser les caractéristiques de l'occupation du parc locatif social pour lequel les données sont renseignées.

Les données ci-dessous concernent les occupants du parc de la SEM Habitat et d'Habitat 86 au 1<sup>er</sup> janvier 2009, et les emménagés récents c'est-à-dire locataires depuis moins de trois ans, dans le parc de la SEM Habitat où ils représentent un tiers des ménages.

Ménages selon la composition des ménages - CAPC Source : OPS 2009, SEM Habitat, Habitat 86		Personnes seules	Familles monoparentales	Couples avec ou sans enfant	Autres ménages	Total
SEM Habitat	Ménages occupants	51%	19%	27%	3%	100%
	Emménagés récents	46%	22%	29%	4%	100%
Habitat 86	Ménages occupants	47%	26%	27%	/	100%

Ménages selon l'âge du titulaire du bail - CAPC Source : OPS 2009, SEM Habitat, Habitat 86		Moins de 30 ans	30 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans et plus	Total
SEM Habitat	Ménages occupants	14%	38%	25%	23%	100%
	Emménagés récents	32%	44%	15%	9%	100%
Habitat 86	Ménages occupants	12%	42%	18%	28%	100%

Ménages selon les plafonds de ressources - CAPC Source : OPS 2009 SEM Habitat, Habitat 86		< 40% des plafonds	40 à 60% des plafonds	60% à 100% des plafonds	> 100% des plafonds	Total
SEM Habitat	Ménages occupants	53%	36%	7%	4%	100%
	Emménagés récents	65%	27%	5%	3%	100%
Habitat 86	Ménages occupants	57%	21%	20%	2%	100%

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, environ la moitié des ménages** (titulaire du bail) **occupant le parc locatif social est une personne vivant seule**. Les ménages jeunes sont globalement assez peu nombreux à occuper le parc (14% ont moins de 30 ans), mais sont nombreux à y entrer (1/3 des emménagés récents dans le parc de la SEM Habitat). Les ménages âgés (65 ans et plus) sont de l'ordre d'un quart des occupants, ce qui pose la question de l'accessibilité et de l'adaptation du logement pour les moins mobiles d'entre eux.

**Les ménages occupants ont très peu de ressources et sont de plus en plus pauvres** : 5 à 6 ménages sur 10 ont des ressources inférieures à 40% des plafonds, et les deux tiers des emménagés récents sont dans ce cas. Seuls 4% des ménages ont des ressources supérieures aux plafonds.

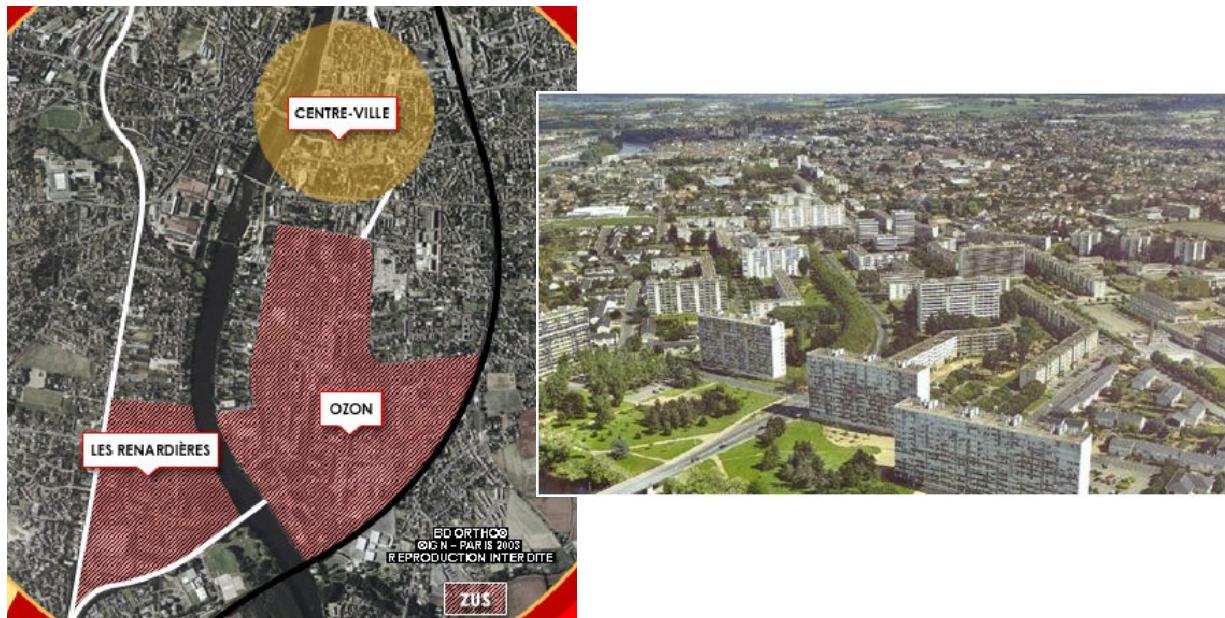
Par ailleurs, dans le parc de la SEM Habitat, **6 ménages locataires sur 10 bénéficient d'une aide au logement**, c'est 68% dans le parc de la ZUS et 23% des ménages bénéficient d'au moins un minima social (RMI, minimum vieillesse, API, AAH), et c'est 31% dans le parc de la ZUS.

Selon l'AROSH PC, cela explique l'accroissement des situations d'impayés de loyer constaté en 2009 par les bailleurs, à hauteur de 5% dans le parc de la SEM Habitat notamment.

## 2.2.7 Le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) de la Plaine d'Ozon (mars 2007-mars 2012)

### Quartier de la Plaine d'Ozon

Source : Projet de rénovation urbaine - Ville de Châtellerault



**A Châtellerault, un Programme de Rénovation Urbaine**, dont la convention a été signée le 30 mars 2007 avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), porte sur le quartier de la Plaine d'Ozon, classé en ZUS. La ZUS Ozon / Les Renardières comprend deux tiers de logements locatifs sociaux et la part des bas revenus hors prestations sociales y est de 36,9% en 2006 (contre 14,4% dans l'unité urbaine). A un kilomètre du centre ville et en bordure de Vienne, le quartier bénéficie d'un environnement favorable, d'un bon niveau de commerces, d'équipements et de desserte en transports collectifs. Marqué par la prédominance de l'habitat collectif social et concentrant 1/5<sup>ème</sup> des habitants de la ville, le quartier regroupe une population en situation de grande précarité. Avant le projet PRU, la vacance était importante, avec notamment de l'ordre de 200 logements inoccupés dans le parc d'Habitat 86. La faible solvabilité de la population locale et la stigmatisation du quartier limitent les possibilités d'organiser la mixité sociale.

Le principal objectif du PRU vise à **changer l'image du quartier et, au travers elle, celle de la ville**. Il s'agit pour cela de **favoriser la mixité urbaine et sociale en diversifiant l'habitat et par voie de conséquence le peuplement et en renforçant l'attractivité du quartier**. Le programme prévoit des démolitions, des réhabilitations, des résidentialisations, des reconstructions, des ventes et des actions d'accompagnement.

PRU Plaine d'Ozon 2007-2012 à Châtellerault	Démolition	Réhabilitation	Résidentialisation	Reconstruction
Nombre de logements locatifs sociaux Source : entretien avec les responsables du PRU en janvier 2010				
Prévu	401 (371 Habitat 86 + 30 SEM)	602 (Habitat 86)	1009 (602 Habitat 86 + 407 SEM)	338
Réalisé	131	Aucun	Aucun	11
Reste à réaliser	270	Démarrage janvier 2010	Démarrage prévu début 2011	327

PRU Plaine d'Ozon	DEMOLITION
Prévu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 401 logements : 7 immeubles dont 2 partiellement</li> </ul>
Réalisé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 58 logements en 2007, B22 (bâtiment Anatole France), (Habitat 86)</li> <li>- 73 logements en 2008, T5 (tour Lavoisier), (Habitat 86)</li> </ul>
Reste à réaliser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 92 logements, 2010, B12 (bâtiment Elie Cartan), (Habitat 86)</li> <li>- 15 logements, septembre 2010, partie du B11 (bâtiment Lavoisier), (Habitat 86)</li> <li>- 60 logements, fin 2011, T4 (tour Roualt), (Habitat 86)</li> <li>- 73 logements, février 2012, T9 (tour Charles Cros), (Habitat 86)</li> <li>- 30 logements : 2<sup>ème</sup> semestre 2011, partie de la tour Emile Georget (SEM)</li> </ul>

PRU Plaine d'Ozon	RECONSTRUCTION
Sur site	<p>209 logements dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85 logements locatifs sociaux</li> <li>- 35 logements à loyer libre Foncière Logement</li> <li>- 74 logements à loyer libre promoteur privé</li> <li>- 15 logements en accession sociale</li> </ul>
Autres quartiers de Châtellerault	134 logements locatifs sociaux : 16 opérations de 6 à 15 logements
Autres communes de la CAPC	<p>120 logements locatifs sociaux dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thuré : 11 logements réalisés en 2009 (SEM)</li> <li>- Cenon sur Vienne : 14 logements, en cours (Habitat 86)</li> <li>- Availles : 26 logements dont 16 en cours (Habitat 86)</li> <li>- Senillé : 10 logements, démarrage en 2010 (Habitat 86)</li> <li>- Saint Sauveur : 10 logements, démarrage en 2010 (Habitat 86)</li> <li>- Naintré : 25 logements (SEM)</li> <li>- Vouneuil sur Vienne : 10 logements (Habitat 86)</li> <li>- Bonneuil Matours : 14 logements (Habitat 86)</li> </ul>
TOTAL CAPC	<p>462 logements dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Locatif social : 338 logements</li> <li>- Locatif à loyer libre : 109 logements</li> <li>- Accession sociale : 15 logements</li> </ul>

Source : entretien avec les responsables du PRU en janvier 2010

#### Démolition :

Le programme de démolition comprend **7 immeubles dont 2 partiellement, soit un total de 401 logements** et quelques commerces.

C'est principalement le bailleur Habitat 86 qui est concerné par les démolitions : 371 logements sur 401, soit 6 immeubles dont un partiellement, alors que la SEM Habitat ne compte qu'une cage d'escalier d'un bâtiment (30 logements). Deux immeubles ont été démolis en 2007 et 2008, le reste du programme étant prévu pour les années 2010, 2011 et 2012.

Un questionnement demeure quant au devenir de l'immeuble T8 qui comprend 73 logements qu'il faut prendre en compte dans l'organisation globale de l'espace libéré.



Projet de rénovation urbaine  
Quartier de la plaine d'ozon

### Réhabilitation et résidentialisation :

Dans le cadre du PRU, c'est 602 logements qui devraient être réhabilités. La date de démarrage du programme prévue est janvier 2010. Au total une grande partie du parc sera traitée. Les dernières réhabilitations du bailleur SEM Habitat sont récentes, puisqu'elles datent de 2003-2004, des travaux de gros entretien seront poursuivis sur la Plaine d'Ozon mais sur fonds propres, c'est-à-dire hors financement ANRU (ainsi que sur d'autres opérations en dehors du quartier). Les réhabilitations concernent donc le parc d'Habitat 86 dont les dernières améliorations datent d'avant 1990



Projet de rénovation urbaine  
Quartier de la plaine d'ozon

Mais des contraintes demeurent quant à la conception des bâtiments actuels pour permettre l'**accessibilité des logements** (difficultés pour installer des rampes d'accès, R+4 sans ascenseur) et les performances phoniques qui resteront faibles même lorsque les logements seront réhabilités. Des travaux d'isolation qui pourraient intervenir en 2011-2012, devraient encore être réalisés conformément au Grenelle. Ces questions doivent être considérées avec beaucoup d'attentions dans les études qui sont en cours.

Parallèlement, d'autres opérations hors ANRU vont être réhabilitées, comme aux Renardières où des travaux sont encours.

Les résidentialisations se feront à la suite des réhabilitations. **Elles concernent tous les bâtiments des 2 bailleurs, soit 1009 logements** (Habitat 86 : 60% des logements, SEM Habitat : 40%).

### Reconstruction :

Au total, c'est 462 logements qui sont prévus dans le programme de reconstruction, dont 338 en locatif social répartis sur l'ensemble du territoire de la CAPC, les autres communes participant à l'effort de reconstruction.

**Sur site, 209 logements doivent être réalisés : 85 locatifs sociaux, 109 locatifs privés et 15 en accession sociale.** Les bâtiments qui vont être reconstruits auront jusqu'à 4 niveaux. Sans ascenseur, ces logements ne permettront pas d'accueillir de locataires à mobilité réduite (personnes handicapées, personnes âgées) en dehors des rez-de-chaussée.



Projet de rénovation urbaine  
Quartier de la plaine d'ozon

Aucune opération n'est encore engagée, elles devront l'être avant le 30 mars 2012. Par ailleurs, des interrogations demeurent encore sur une petite tranche du programme.

**Seize opérations locatives sociales comprenant 134 logements au total sont prévues dans les autres quartiers de Châtellerault et 8 opérations totalisant 120 logements dans les huit autres communes.** Une opération a été livrée à Thuré en 2009. Dans le cadre du PRU, les communes fournissent le terrain aux bailleurs sociaux.

### Vente :

La SEM Habitat conduit un programme de vente de son patrimoine : un bâtiment a été vendu et un autre est en cours. De 2011 à 2016, c'est 18 logements qui sont programmés à la vente en secteur ZUS, soit 3 par an en moyenne (sur un total de 36 sur l'ensemble du parc).

### Relocation :

Un important travail d'information a été mené auprès de la population, avec notamment des réunions publiques qui ont eu lieu pour présenter la démarche dès février 2004.

**Une Maîtrise d'œuvre Sociale et Urbaine (MOUS) relogement,** en place depuis 2004, est actuellement gérée par Habitat 86. 266 ménages ont été relogés de manière satisfaisante, début 2010 il reste une centaine de relogements à effectuer.

Au total, conformément à leurs souhaits, environ 92% des ménages sont relogés dans le quartier qui bénéficie de la présence d'équipements, de services, de transports en commun, et d'une réelle qualité des paysages (bords de Vienne). Certains de ceux qui l'ont quitté veulent y revenir.

Malgré les démolitions opérées (131 logements) et alors que les reconstructions ne sont pas encore réalisées, de la **vacance persiste toujours** (liée probablement pour partie au contexte économique : jeunes ne pouvant plus payer les loyers retournant dans leur famille, moindres mutations professionnelles...). Une concentration des relogements se fait dans les immeubles où se situe la vacance, ce qui va à l'encontre de la mixité recherchée.

Lié au retard pris en matière de reconstruction, le relogement dans le parc neuf ou dans le parc de moins de 5 ans est difficile à réaliser, mais à terme cette question devrait se régler.

#### Actions d'accompagnements :

Les actions d'accompagnement concernent un certain nombre d'espaces et d'équipements publics :

- Réaménagement de la Place Winston Churchill, réalisé fin 2009.
- Transformation de l'Espace Georges Rouault : 1<sup>ère</sup> phase des travaux achevée avec la création du pôle éducation – orientation – insertion et l'extension de la bibliothèque.
- Création d'un CLSH, multi fonctions.
- Agrandissement du Centre social.
- Amélioration de la salle de la Gornière.

La convention étant signée pour 5 ans, l'intégralité du programme devra être engagée au plus tard fin mars 2012 (sous peine de perdre les engagements financiers). Du retard ayant été pris les deux premières années notamment dans les reconstructions, l'ensemble du programme devra être réalisé durant la deuxième partie de la période. Les délais sont donc courts, ce qui entraîne notamment quelques difficultés pour reloger les ménages dans les programmes neufs.

Les démolitions vont entraîner la disparition d'une partie du parc de logements à très faibles loyers et les réhabilitations une augmentation du niveau des quittances. L'APL devra compenser pour que le taux d'effort des ménages reste acceptable, sous peine de plonger les ménages, déjà peu fortunés, dans des situations financières difficiles et d'entraîner un accroissement des impayés de loyers.

#### La TVA à 5,5%, un dispositif ignoré :

**Précision** (Source ANRU : Service de l'Habitat du Logement et de la Construction – Bureau Rénovation Urbaine et Logement Social) :

Dans l'objectif de favoriser la mixité sociale et la dynamisation de l'économie locale, l'article 28 de la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a étendu le bénéfice d'une TVA à 5,5% sur les ventes et les livraisons à soi-même de biens immobiliers, sous réserve de certaines conditions. Les immeubles concernés doivent se situer dans un quartier faisant l'objet d'une convention ANRU ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers. Des plafonds de ressources et de vente doivent être respectés.

Le dispositif issu de l'article 28 de la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, qui permet de bénéficier d'une TVA à 5,5% dans les quartiers ANRU, est en vigueur à Châtellerault jusqu'au 31 décembre 2014. Le prix de vente ou de construction des logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 28 mars 2009 ne peut excéder 2100 euros par m<sup>2</sup> de surface utile à Châtellerault (zone C). Non utilisé, il convient de faire connaître ce dispositif.

## **2.2.8 Deux communes concernées par l'article 55 de la loi SRU**

**Précision** (Source : MEEDDM) :

**L'article 55 de la loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 fixe aux communes de plus de 3500 habitants (hors Ile de France), situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales. Si elles ne répondent pas à ces critères, les communes sont alors soumises à un prélèvement annuel, somme versée à l'EPCI lorsque celui-ci est doté d'un PLH.

**L'article 11 de la loi instituant le droit au logement opposable** du 5 mars 2007, étend à compter du 1er janvier 2008 les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux aux communes de plus de 3 500 habitants (hors Ile de France) appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Si elles ne disposent pas de 20% de logements locatifs sociaux, ces communes disposent d'un délai de 6 ans avant d'être soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destiné à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements. Un inventaire contradictoire est effectué tous les ans entre l'Etat et chaque commune concernée pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux existant au 1er janvier de l'année précédent le prélèvement. Le prélèvement correspond à 20% du potentiel fiscal par habitant, par logement manquant. Le premier prélèvement interviendra en 2014. Certaines communes sont exemptées de ce dispositif.

**Le décompte des logements dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU** : voir paragraphe 2.2.1

<b>Communes concernées par l'article 55 de la loi SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2009</b> Source : DDE 86 / CSIAT/PFH	Résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux	Nombre de logements manquants pour atteindre 20%
Châtellerault	16 263	4357	26,8%	0
Naintré	2 346	245	10,4%	224

Deux communes entrent dans le champ de l'article 55 de la loi SRU :

- **Châtellerault**, qui possède un taux de logements locatifs sociaux (selon ce décompte) supérieur à 20%,
- **Naintré** qui, avec 245 logements locatifs sociaux recensés, affiche un taux de 10% au 1<sup>er</sup> janvier 2009. C'est pratiquement le double de logements qui est attendu pour atteindre le niveau de 20%. La commune n'étant enquêtée qu'à compter de 2008 (article 11 de la loi DALO), le premier prélèvement calculé, de l'ordre de 23 500 €, interviendra à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 (un délai de 6 ans est accordé à ces communes).

L'accroissement net du nombre de logements sociaux prévu pour chaque période triennale ne pouvant être inférieur à 15% de la différence entre le nombre de logements correspondant à l'objectif fixé et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune, **c'est au minimum 34 logements durant les 3 prochaines années, soit 11 par an, qu'il conviendra de réaliser.**

Comme il est précisé dans la Convention d'Utilité Sociale, la SEM Habitat s'est engagée dans le processus de vente de certains de ses ensembles depuis 2005. Ainsi entre 2005 et 2010, ce sont 55 logements qui ont été proposés à la vente. A la date de la convention (mars 2010), c'est 35 ventes qui ont été régularisées.

Habitat 86 indique dans sa CUS (2010-2019) que 47 logements pourraient être concernés par une mise en vente, le Conseil d'Administration délibérant chaque année sur la politique de vente de l'organisme.

## **2.3 PARC PRIVE ET MARCHE DU LOGEMENT**

### **2.3.1 700 logements réhabilités de 2002 à 2006 grâce à l'OPAH**

Par le passé, deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont été réalisées de 1985 à 1991 sur les quartiers centre ville et Châteauneuf de Châtellerault et une OPAH de 1997 à 2000 sur le périmètre de la Communauté d'agglomération.

#### L'OPAH 2002-2006 :

Plus récemment, une nouvelle OPAH a été menée sur le territoire de la CAPC. Signée le 29 juin 2002 avec l'Etat et l'Anah, pour une durée de 5 ans, elle poursuivait plusieurs objectifs : la reconquête du parc vacant, l'éradication de l'habitat indigne et insalubre dans les quartiers du centre ville et de Châteauneuf, la valorisation du patrimoine architectural, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la reconquête de locaux professionnels vacants, la relance de l'accès à la propriété dans le centre ancien de Châtellerault et l'élargissement de l'offre locative pour les ménages démunis.

A Châtellerault, les logements situés hors quartiers centre ville et Châteauneuf étaient financés hors OPAH au titre des crédits « secteur diffus ».

<b>Bilan du 01/07/2002 au 31/12/2006 comprenant les logements subventionnés en OPAH, et en secteur diffus</b> (secteur diffus = quartiers de Châtellerault hors centre ville et Châteauneuf)	Objectifs en nombre de logements OPAH	Nombre de logements réhabilités
Amélioration du confort de logements de propriétaires occupants	365	174 en OPAH (OPAH + diffus : 384)
Réhabilitation de logements locatifs	375	159 en OPAH (OPAH + diffus : 328) dont 89 conventionnés
Remise sur le marché de logements vacants	180	146
Lutte contre l'habitat indigne et insalubre	100	2
Adaptation des logements des personnes à mobilité réduite	80	37
Valorisation du patrimoine architectural	60 façades	7

Source : Opération programmée d'amélioration de l'habitat du Pays Châtelleraudais 2002-2006 – Bilan final – ANAH - CAPC

<b>Bilan du 01/07/2002 au 31/12/2006 Nombre de logements subventionnés en secteur OPAH (hors secteur diffus)</b>	Logements occupés par leurs propriétaires	Logements locatifs	Total
Châtellerault	29	141	170
Naintré	33	2	35
Archigny	22	1	23
Thuré	21	2	23
Vouneuil sur Vienne	17	6	23
Availles en Châtellerault	19	0	19
Cenon sur Vienne	12	3	15
Bonneuil Matours	10	2	12
Senillé	8	2	10
Monthoiron	8	0	8
Colombiers	5	0	5
Saint Sauveur	3	0	3
<b>CAPC</b>	<b>187</b>	<b>159</b>	<b>346</b>

Logements subventionnés en secteur diffus : c'est-à-dire hors crédit OPAH soit à Châtellerault hors quartiers centre ville et Châteauneuf). Source : Opération programmée d'amélioration de l'habitat du Pays Châtelleraudais 2002-2006 – Bilan final – ANAH - CAPC

**Au total, le bilan final fait état de 712 logements qui ont été réhabilités sur le territoire de la CAPC sur la période 2002-2006, dont :**

- **47% dans le cadre de l'OPAH (OPAH : 333 logements, diffus : 379 logements).**
- **77% (549 logements) sont localisés à Châtellerault.** C'est, dans une moindre mesure, la commune de Naintré avec 35 logements réhabilités, puis Archigny, Thuré et Vouneuil-sur-Vienne avec 23 logements chacune qui sont les plus concernées.
- **54% (384 logements) sont des logements de propriétaires occupants, soit une meilleure réussite que dans le parc locatif.**

Les mises aux normes complètes n'ont représenté que 5% des travaux réalisés, alors que les « petits travaux » (changement de chaudière, de menuiseries...) représentaient 51%. Liée aux faibles revenus de ces propriétaires, la réalisation des travaux s'effectuait au fur et à mesure. Plus de la moitié était des propriétaires très modestes (50% des plafonds PAS). Beaucoup de propriétaires n'ont pu bénéficier des aides de l'OPAH, compte tenu de la faiblesse des plafonds de ressources.

- **46%, soit 328 logements locatifs ont été réhabilités, dont 159 avec les aides de l'OPAH.** 9 sur 10 l'ont été à Châtellerault qui concentre l'essentiel du parc locatif.

66 immeubles ou maisons de ville ont été rénovés entièrement. Chez les propriétaires bailleurs, les travaux de remise aux normes sont importants (64%) : avec remise sur le marché de logements très vétustes et vacants depuis de nombreuses années. Les logements occupés ont davantage fait l'objet de travaux de remise aux normes partielles et de « petits travaux ».

- **146 logements vacants ont été remis sur le marché.**
- **37 logements ont été adaptés à la mobilité réduite de leur occupant.**
- **2 logements ont été sortis de l'insalubrité,** ce qui est très faible au regard des objectifs fixés. Si des repérages de logements insalubres ont bien été réalisés, les propriétaires occupants ont montré une grande réticence à faire les travaux nécessaires, habitués à leurs conditions de vie. Ce qui est notamment le cas des personnes âgées.

Parc de propriétaires occupants	Propriétaires très modestes (50% des plafonds PAS)	Propriétaires modestes (65% des plafonds PAS)	Travaux de sortie d'insalubrité (100% des plafonds PAS)	Travaux d'adaptation (100% des plafonds PAS)	Total
Nombre de logements subventionnés en OPAH	87	62	2	23	174
En secteur diffus	128	59	0	23	210
<b>Total</b>	<b>215 (56%)</b>	<b>121 (32%)</b>	<b>2 (0%)</b>	<b>46 (12%)</b>	<b>384</b>

Source : Opération programmée d'amélioration de l'habitat du Pays Châtelleraudais 2002-2006 – Bilan final – ANAH - CAPC

Parc de propriétaires bailleurs	Loyer libre	Programme Social Thématique (suivi FSL)	Loyer conventionné é classique	Lutte contre le saturnisme	Adaptation des logements pour personne à mobilité réduite	Prime pour logement conventionné (classique ou PST) vacant depuis plus d'1 an	Total
Nombre de logements subventionnés	<b>70</b>	<b>27</b>	<b>62</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>159</b>

Source : Opération programmée d'amélioration de l'habitat du Pays Châtelleraudais 2002-2006 – Bilan final – ANAH - CAPC

Au total, les crédits OPAH ont été peu consommés (en secteur OPAH 36% des crédits ont été consommés pour les logements occupés par leur propriétaire et 55% pour les logements locatifs).

Mais l'intervention globale a été relativement significative : tous crédits confondus (OPAH + secteur diffus), le taux de réalisation est de 105% des objectifs en nombre de logements occupés par leur propriétaire et de 87% pour les logements locatifs.

Les animateurs de l'OPAH ont constaté une certaine frilosité des propriétaires, qu'ils attribuent au contexte économique, à la peur liée à l'engagement de louer un bien, au coût élevé de réhabilitation, et à une convention d'OPAH restrictive, excluant une partie des projets, pourtant situés en périphérie d'OPAH.

### **2.3.2 Une volonté d'améliorer la qualité du patrimoine bâti**

D'autres procédures visant l'amélioration du parc privé sont en cours sur le territoire. Des aides communales à la restauration des façades sont proposées par les communes de Naintré qui doit redéfinir son périphérie d'intervention et de Châtellerault. Par ailleurs, quelques zones de protection de 500 mètres sont instaurées, comme à Saint Sauveur où il en existe deux.

De plus, la ville de Châtellerault a mis en place une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager et a élaboré un projet urbain sur le centre ville et le quartier ancien de Châteauneuf.

#### **2.3.2.1 Des sites à reconvertis**

Un nombre significatif de sites est à reconvertis principalement à Châtellerault dont l'ancienne école de gendarmerie fermée depuis juin 2009. L'enjeu de la reconversion de ce site est de taille : situé en centre ville, il comprend 34 bâtiments et son emprise est de 3,8 hectares. Une étude est en cours pour analyser les possibilités de reconversion de cet espace, mais aussi d'autres bâtiments du patrimoine de la ville et de la CAPC pour une vision plus globale.

#### **2.3.2.2 Une ZPPAUP**

##### **Précision :**

**La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)** a été créée par la loi du 7 janvier 1983 portant décentralisation des compétences. Elle vient en complément des outils réglementaires de gestion des espaces de droit commun (cartes communales, plan local d'urbanisme) et permet :

- d'identifier le patrimoine, les espaces publics et paysagers qui contribuent à la mémoire de la commune,
- de déterminer un périphérie de protection adapté aux caractéristiques propres de ce patrimoine,
- d'établir un document qui définit les objectifs de mise en valeur du patrimoine et les prescriptions et recommandations architecturales paysagères.

C'est une servitude d'utilité publique et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est le garant de la conformité des travaux compris dans la zone de protection.

**Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été approuvée le 17/12/2008 à Châtellerault.**

L'objectif est de protéger, valoriser et transformer en moteur de développement économique le patrimoine de la ville. Le périphérie de protection n'est pas limité au centre historique de la ville, mais est également ouvert aux périphéries du territoire. Un règlement a été établi, applicable pour toute

demande d'autorisation d'urbanisme et de pose d'enseigne. Les travaux ou aménagements de nature à compromettre les objectifs dans chaque secteur sont interdits. Ce sont le service urbanisme de la ville et la Société d'Équipement du Poitou (SEP) qui sont chargés de guider les habitants et les investisseurs dans la réalisation de leurs projets.

Ce dispositif devrait contribuer à valoriser efficacement le patrimoine et l'image de la ville.

### **2.3.2.3 La requalification des quartiers anciens dégradés à Châtellerault : un projet majeur**

#### **Précision :**

**Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)** : instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés fait suite à l'engagement du Grenelle Environnement de mettre en place un programme ambitieux de reconquête des centres-villes en déclin. Il vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments. L'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et l'agence nationale de l'habitat (Anah) doivent accompagner les collectivités retenues. Des conventions pluriannuelles entre les collectivités territoriales, l'Etat, les agences et les opérateurs doivent préciser projet par projet, les objectifs à atteindre.

Sur les 87 projets proposés, le Gouvernement en a identifié 25 qui concentreront l'essentiel des financements de l'Etat et des agences et 15 qui pourront bénéficier de l'aide fiscale « Malraux », dans les conditions prévues par la loi et d'un accompagnement de l'ANAH limité à de l'ingénierie.

Malgré le travail de réhabilitation mené par le passé (2 OPAH sur la ville de Châtellerault et l'OPAH communautaire), la vacance est durable dans la ville centre, les signes de délabrement d'une partie du parc sont visibles, alors que le marché immobilier est détenu.

<b>Châtellerault : centre ville et Châteauneuf</b> Source : MEEDDAT – FILOCOM 2005 d'après DGIFP, extrait de « Appel à candidature PNRQAD juillet 2009 Châtellerault »	Nombre total de logements	Nombre et taux de logements vacants		Nombre et taux de ménages aux ressources <60% des plafonds HLM		Taux de PPPI dans le parc privé
IRIS centre ville et Châteauneuf	2998	858	29%	714	32%	24%

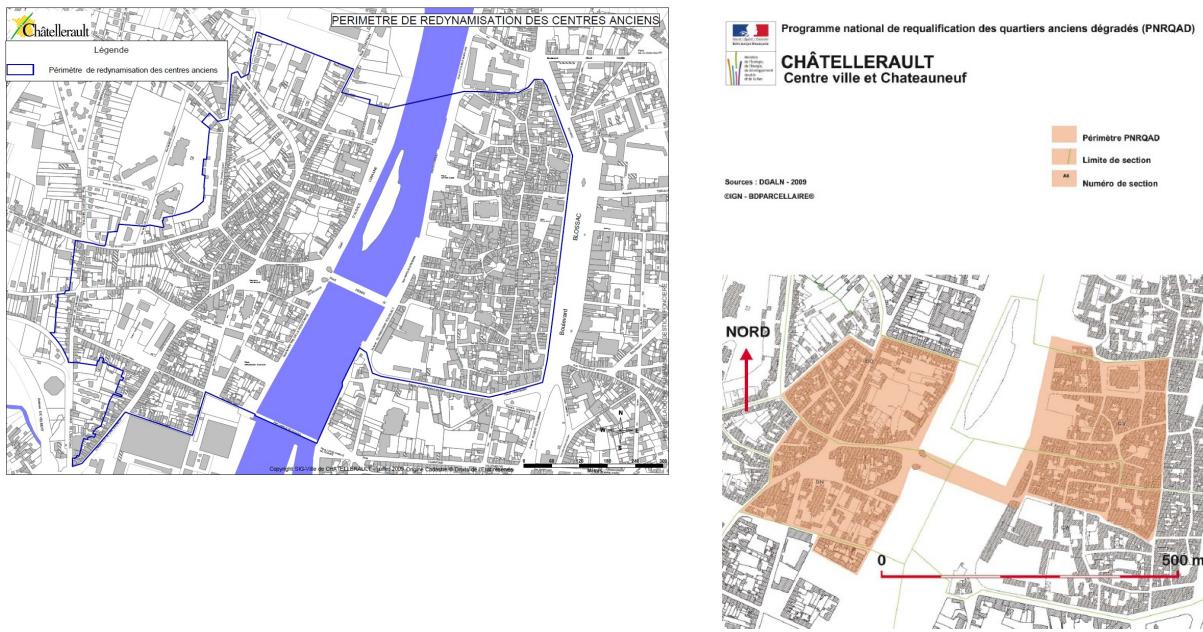
PPPI : parc privé potentiellement indigne.

#### **Périmètre de redynamisation des centres anciens de Châtellerault dans l'appel à candidature**

Source : Appel à candidature PNRQAD - Juillet 2009 - Ville de Châtellerault

#### **Périmètre PNRQAD retenu par l'Etat**

Source : MEEDDM



Dans les centres anciens, qui sont formés du centre ville médiéval et du quartier ouvrier de Châteauneuf quartier classé comme prioritaire dans le cadre du Contrat Urbain et de Cohésion Sociale, demeurent une forte précarité, la présence d'une vacance et d'un parc de logements privés potentiellement indigne importants (29% de logements vacants et 24% de parc privé potentiellement indigne dans l'IRIS centre ville et Châteauneuf en 2005 selon Filocom).

L'analyse des caractéristiques des centres anciens, secteurs considérés comme prioritaires pour la ville, a conduit **Châtellerault à faire acte de candidature au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés en juillet 2009. La candidature de Châtellerault a été retenue, mais limitée à un accompagnement en ingénierie et sur un périmètre plus restreint que celui préalablement défini par la ville.** C'est la délégation territoriale de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) qui est l'interlocuteur.

#### Projet urbain des centres anciens de Châtellerault à l'horizon 2015 :

##### Précision :

**L'OPAH de Renouvellement urbain (OPAH-RU)** est conçue pour répondre à des situations urbaines marquées par la dévalorisation qui requièrent une action foncière ou immobilière forte :

- Là où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène prégnant et concentré qui doit être prioritairement traité ;
- Là où d'autres phénomènes – friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine – posent d'importants problèmes d'habitabilité.

**Le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)** est une procédure d'aménagement visant notamment à résorber l'habitat vacant et insalubre. A l'intérieur de ce périmètre, la collectivité peut exiger la réalisation de travaux, préalablement déclarés d'utilité publique par le Préfet. En cas de refus ou d'incapacité des propriétaires à intervenir, la collectivité, via la convention publique d'aménagement, pourra être amenée à s'y substituer. Les propriétaires bailleurs peuvent prétendre à bénéficier du dispositif de défiscalisation ouvert par « la loi Malraux » en zone de protection du patrimoine.

**L'opération de Résorption de l'habitat insalubre (RHI)** est une opération publique, sous maîtrise d'ouvrage locale permettant le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique (sous déclaration d'utilité publique) de terrains ou d'immeubles impropre à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants. Elle a vocation à être couplée avec la mise en place d'une OPAH RU, ou d'un PRI.

**La « Résidence des Coutelières », opération menée par la S.E.P.** Source : Appel à candidature PNRQAD - Juillet 2009 - Ville de Châtellerault

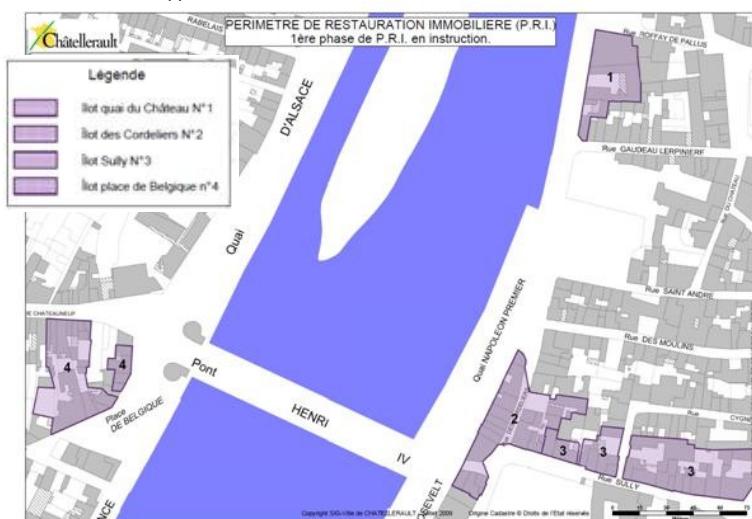
Le projet de redynamisation des centres anciens, élaboré par la ville, est un programme ambitieux qui comprend des actions visant la lutte contre l'habitat indigne ainsi que des actions en matière d'aménagement, d'intervention foncière et d'équipement.

Il s'agit de mettre en œuvre des actions fortes qui traitent des îlots très détériorés sur lesquels les différentes OPAH n'avaient pu intervenir significativement, à l'image de ce qui a été réalisé à la Résidence des Coutelières par la S.E.P.



<b>Projet de requalification PNRQAD, quartiers anciens de Châtellerault, en matière d'habitat et d'hébergement</b> Source : Appel à candidature PNRQAD, juillet 2009, ville de Châtellerault	Nombre de logements ou de places
<b>Logements recyclés / restructurés par acquisition publique</b> Opérations de requalification d'îlots d'habitat dégradé comprenant l'acquisition publique des immeubles, le relogement des populations, l'intervention travaux en curetage / démolition partielle ou totale et la cession des immeubles ou terrains nus pour réaliser notamment du logement social, des équipements, des logements privés par des propriétaires investisseurs	221
<b>Logements réhabilités (parc privé)</b> OPAH RU + aide communale au ravalement de façade	300
<b>Logements sociaux</b> La production de logements sociaux peut se faire en réutilisation des opérations de recyclage ou sur d'autres fonciers de préférence à proximité	20
<b>Places d'hébergement</b>	65

**Périmètre de restauration immobilière (PRI) 1<sup>ère</sup> phase**  
Source : Appel à candidature PNRQAD - Juillet 2009 - Ville de Châtellerault



- En matière d'habitat, le projet comporte différents types d'action en direction de l'amélioration du parc de logements et de création de places d'hébergement :
  - **Restructuration de 12 secteurs d'îlots dégradés, soit 35 immeubles comprenant 221 logements** à remettre sur le marché ou à rénover en mobilisant les procédures de Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) comprenant la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des travaux ou les opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI). Les quatre périmètres formant des secteurs d'îlots sont constitués du quai du Château, de l'îlot des Cordeliers, de l'îlot Sully, de l'îlot Grand'rue Châteauneuf – place de Belgique.
  - Intervention sur le parc privé par la **réalisation d'une OPAH de Renouvellement Urbain** (OPAH RU) portant sur un **objectif global de 300 logements sur 5 ans**. L'étude pourrait être menée en 2010 et l'animation de 2011 à 2015. Elle comprend 5 priorités :
    - . Lutter contre la précarité énergétique des logements.
    - . Assurer la qualité patrimoniale des opérations.
    - . Aider au maintien et à l'implantation de propriétaires occupants.
    - . Favoriser la mixité sociale.
    - . Assurer des loyers conventionnés en direction de l'accueil de familles.
  - Remise en état de **5 logements communaux**, à réserver pour le relogement des familles concernées par les travaux dans le parc dégradé.
  - Développement d'un **parc « bailleurs sociaux » de 20 logements**. L'habitat social public est peu présent sur les centres anciens.
  - **Création de nouvelles places d'hébergement de l'ordre de 65 places** en direction des publics qui ont des difficultés à trouver une forme de logement adaptée :
    - . **40 places ou chambres adaptées** pour répondre aux besoins des **jeunes en insertion professionnelle et en formation**.
    - . **25 logements pour personnes âgées**.
- Parallèlement, des actions d'aménagement sont envisagées :
  - Réaliser des aménagements et des équipements publics de proximité,
  - Engager des actions sur les activités commerciales,
  - Effectuer un accompagnement social : une Maîtrise d'œuvre Sociale et Urbaine (MOUS) sera installée pour accompagner le relogement des ménages, dont le nombre est estimé à 35.
  - Procéder aux études nécessaires, prévoir l'ingénierie et la conduite opérationnelle de l'opération (études préalables, conduite de projet, suivi OPAH RU...).

Le coût total d'investissement des opérations est estimé à environ 57 M€ HT.

### **2.3.3 Accession sociale : deux tiers des prêts à 0% dans l'ancien**

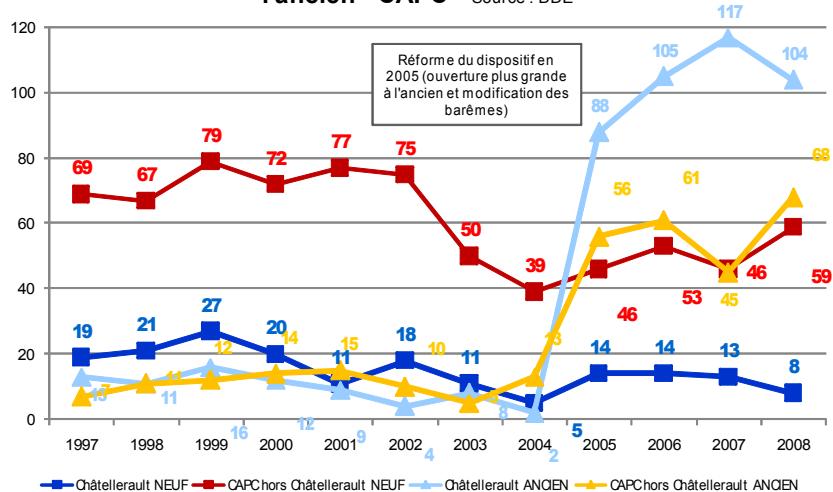
#### **2.3.3.1 Le prêt à taux zéro**

<b>Précision :</b>
PTZ : le nouveau prêt à 0% est un prêt sans intérêt, destiné à aider les primo accédants (il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années) à financer la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, l'acquisition d'un logement ancien avec ou sans travaux, l'aménagement d'un local en logement, l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location accession. Il est délivré sous conditions de ressources (voir en annexes).

Nombre de Prêt à Taux Zéro par an		1997 à 2002	2003 à 2008
CAPC	NEUF	93	60
	ANCIEN	22	112
Périmètre d'étude hors CAPC	NEUF	52	65
	ANCIEN	25	51
Vienne	NEUF	801	815
	ANCIEN	280	871

Nombre de PTZ 1999 à 2008 pour 1000 habitants	
CAPC	2,8
Châtellerault	1,2
CAPC hors Châtellerault	4,5
Périmètre d'étude hors CAPC	4,3
Vienne	3,6

**Evolution du nombre de PTZ dans le neuf et dans l'ancien - CAPC -** Source : DDE



A l'image du département, le nombre de PTZ délivrés dans la CAPC s'est fortement accru à partir de 2005, date de réforme du dispositif qui l'ouvre à l'ancien et qui modifie notamment les barèmes d'attribution.

- Grâce aux opérations réalisées dans l'ancien (le nombre de PTZ dans l'ancien passe de 22 en moyenne par an de 1997 à 2002, à 112 de 2003 à 2008), le nombre global de PTZ s'accroît pour passer de 115 en moyenne par an, à 172 de 2003 à 2008. Ainsi les deux tiers des prêts à 0% délivrés dans la CAPC le sont dans l'ancien.
- Ces opérations dans l'ancien se sont très fortement multipliées à Châtellerault, 61% des prêts à 0% de la CAPC dans l'ancien sont délivrés dans la ville centre. Dans les autres communes, les PTZ dans l'ancien deviennent plus nombreux que dans le neuf. Cela participe à la réhabilitation du parc existant.
- Le recours aux PTZ dans le neuf est relativement faible à Châtellerault et a diminué à partir de 2003 dans les autres communes de la CAPC, contrairement au mouvement enregistré dans le département.
- Au total, l'impact du PTZ est, proportionnellement à la population, plus fort dans les communes hors Châtellerault et dans les autres communes du périmètre d'étude, que dans la ville centre, ce qui contribue au mouvement de périurbanisation.

### **2.3.3.2 Le Pass foncier**

#### **Précision :**

**Le Pass-Foncier** : dispositif d'accession populaire à la propriété mis en place par l'Etat et les collecteurs du 1% logement pour acheter un logement neuf. L'aide d'une ou plusieurs collectivités est l'élément déclencheur, celle-ci doit être de 3000 à 4000 € minimum, selon la composition du ménage. Le Pass Foncier permet de bénéficier d'une TVA à 5,5%, d'un prêt à 0% doublé et majoré, d'un Prêt à l'acquisition sociale (PAS) ouvrant droit à l'Aide personnalisée au logement (APL). Il permet de payer le logement en deux temps et apporte une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie. Il permet de financer soit un projet individuel (terrain plus construction) soit l'acquisition d'un logement collectif. Le prix du logement ne doit pas excéder un plafond. Cette disposition a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2010.

En matière d'accession sociale, la CAPC a voté début 2010 les modalités de sa participation au dispositif Pass Foncier. En plus des critères d'attribution légaux, les critères de la CAPC s'appuient sur ceux du département de la Vienne qui sont basés sur des exigences de performance énergétique (étiquette B minimum), de respect de mixité sociale, de qualité architecturale et de qualité de vie, ainsi que sur des critères liés à la localisation de l'opération.

En complément de l'aide départementale de 750 € accordée aux ménages composés de 1 à 3 personnes et de 1000 € aux ménages de 4 personnes ou plus, la subvention prévue par la CAPC est de 2250 € et de 3000 €. La subvention globale assurée par les collectivités étant de 3000 € et 4000 €.

### **2.3.4 Une timide reprise du marché de l'immobilier**

Différentes sources ont permis d'appréhender le marché du logement privé de la CAPC : les études réalisées par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 86), celles publiées par la DRE Poitou Charentes, ou encore la base des références immobilières du notariat gérée par la S.A. PERVAL, ainsi que les dires des professionnels de l'immobilier qui ont été rencontrés en janvier 2010.

#### **2.3.4.1 Prix des loyers du parc privé, selon l'ADIL 86**

<b>Prix des loyers en € / m<sup>2</sup></b> Source : L'Observatoire du Logement du Département de la Vienne, Edition 2008, ADIL 86		Prix au m <sup>2</sup> des loyers	Nombre de référence	<b>Plafonds de loyers dans le secteur locatif social (en €/m<sup>2</sup> de surface utile)</b> Source : MEEDDM
Châtellerault		De 6,19€ à 7,26€ / m <sup>2</sup> selon les quartiers	Non précisé	
Naintré		6,66	20	
Availles en Châtellerault		6,28	10	
Bonneuil Matours		5,91	9	
Cenon sur Vienne		5,80	5	
Colombiers		5,82	5	
Vouneuil sur Vienne		5,71	5	
Autres communes		Non significatif		
<i>Communes de la communauté d'Agglomération de Poitiers hors Poitiers</i>		De 6,37 à 9,41€ / m <sup>2</sup>	233	

<b>Loyers à Châtellerault dans l'habitat collectif</b> Source : L'Observatoire du Logement du Département de la Vienne, Edition 2008, ADIL 86		Studio	T1	T2	T3	T4
Loyers médians		241	283	354	450	506
Charges moyennes		28	33	38	45	91
Effectifs des logements étudiés		17	24	101	66	6
<i>Loyers médians à Poitiers dans l'habitat collectif (Effectifs des logements étudiés)</i>		300 (40)	287 (232)	395 (210)	500 (92)	579 (37)

Dans le cadre de son observatoire départemental du logement, l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) publie des éléments permettant une analyse des loyers. Il apparaît que **les niveaux de loyers de la CAPC, observés en 2008 sont :**

- **inférieurs à ceux de la Communauté d'Agglomération de Poitiers** : ils varient de 5,71€/m<sup>2</sup> jusqu'à un peu plus de 7€/m<sup>2</sup> dans la CAPC, contre 6,37€/m<sup>2</sup> jusqu'à un peu plus de 9€/m<sup>2</sup> dans la CAP,
- **inférieurs au plafond du PLS** (Prêt Locatif Social) qui correspond à la catégorie des logements locatifs sociaux les plus chers,
- **plus élevés à Châtellerault, Naintré et Availles-en-Châtellerault**, où ils dépassent les 6€/m<sup>2</sup>, que dans les autres communes de la CAPC.
- **dans le parc collectif de Châtellerault sensiblement inférieurs à ceux de la ville de Poitiers** : sauf pour le T1, le niveau de loyer médian par type de logement, est de 10% à 20% moins élevé.

#### 2.3.4.2 Marché des transactions

Les ventes d'appartements anciens en 2007 :

<b>Les ventes d'appartements anciens en 2007</b> Source : Direction des services fiscaux, extrait de « La lettre de l'habitat » n°24, juin 2009, DRE Poitou Charentes		Prix médian 2007	Prix médian au m <sup>2</sup>	Surface moyenne m <sup>2</sup>
CC de l'Île de Ré		180 000	4 750	48
CC de l'Île d'Oléron		113 000	3 060	44
CC de La Rochelle		130 000	3 050	53
CA Royan Atlantique		127 000	2 950	50
<b>POITOU CHARENTES</b>		<b>104 000</b>	<b>2 050</b>	<b>60</b>
CA du Pays Rochefortais		98 000	1 740	65
CA de Poitiers		77 000	1 640	56
CC du Pays Santon		95 000	1 490	73
CA de Niort		78 000	1 430	66
<b>CA du Pays Châtelleraudais</b>		<b>93 000</b>	<b>1 260</b>	<b>82</b>
CA du Grand Angoulême		78 000	1 250	74
CC de Cognac		68 000	1 140	65
CC de Parthenay		60 000	960	73

L'étude des **prix de ventes d'appartements anciens en 2007** publiée par la DRE Poitou Charentes (Source : Direction des services fiscaux, extrait de « La lettre de l'habitat » n°24, juin 2009, DRE Poitou Charentes) confirme le niveau plus modeste du marché Châtelleraudais, comparativement à d'autres EPCI de la Région. De 1260 €/m<sup>2</sup> en 2007, le prix médian se situe près de 40% en dessous de la moyenne régionale,

juste devant les EPCI d'Angoulême, de Cognac et de Parthenay. Les surfaces moyennes y sont sensiblement plus grandes.

Les ventes de maisons anciennes et les prix des terrains à bâtir (transactions réelles enregistrées du 01/11/2008 au 31/10/2009)

Précision :

**La source Immoprix** : base des références immobilières du notariat, gérée par la S.A. PERVAL. Les transactions prises en compte dans le calcul des statistiques concernent des biens libres d'occupation au moment de la vente (ou occupés par le vendeur), acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré, destinés à un usage strict d'habitation. Les ventes en viager, les transactions de biens atypiques, tels que les chambres de bonne, les lofts, les ateliers, les grandes demeures ou les châteaux ainsi que les acquisitions faites par des professionnels de l'immobilier sont exclues.

Ces informations sont proposées à l'échelle des arrondissements. Le département de la Vienne est découpé en 3 arrondissements : Châtellerault, Montmorillon et Poitiers.

Pour les appartements anciens, le nombre de transactions est insuffisant pour déterminer un prix fiable sur le secteur de Châtellerault. Le marché des maisons neuves, constitué pour sa grande majorité de contrats de construction, n'est pas traité par les notaires en tant que tel. Aucun résultat ne peut donc être fourni pour ce type de bien.

Prix des maisons anciennes correspondant aux transactions réelles enregistrées du 01/11/2008 au 31/10/2009 Source : immoprix	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Ensemble
<b>Arrondissement de Châtellerault</b>	<b>87 400 €</b>	<b>97 700 €</b>	<b>130 300 €</b>	<b>155 400 €</b>	<b>112 500 €</b>
Arrondissement de Montmorillon	67 400 €	100 500 €	120 300 €	144 900 €	94 300 €
Arrondissement de Poitiers	108 000 €	135 700 €	158 100 €	192 200 €	155 200 €
Vienne	90 000 €	119 100 €	145 800 €	177 100 €	132 400 €
Poitou Charentes	113 700 €	144 300 €	169 300 €	193 500 €	152 400 €
France (hors Ile de France)	130 900 €	174 100 €	207 100 €	242 400 €	196 800 €

Prix des terrains à bâtir correspondant aux transactions réelles enregistrées du 01/11/2008 au 31/10/2009 Source : immoprix	Toutes superficies
<b>Arrondissement Secteur de Châtellerault</b>	<b>33 200 €</b>
Arrondissement Secteur de Montmorillon	20 000 €
Arrondissement Secteur de Poitiers	49 200 €
Vienne	40 900 €
Poitou Charentes	51 100 €
France (hors Ile de France)	70 600 €

Les informations issues de la base des références immobilières du notariat indiquent pour les transactions de maisons anciennes et de terrains à bâtir, concernant la période récente allant du 1<sup>er</sup> novembre 2008 au 31 octobre 2009 que :

- Les prix des maisons anciennes et des terrains à bâtir du département sont inférieurs à ceux de la Région qui sont eux-mêmes inférieurs à ceux de la France hors Ile de France.
- Ceux de l'arrondissement de Châtellerault sont à mi chemin entre ceux de l'arrondissement de Poitiers, plus urbain, et ceux de l'arrondissement de Montmorillon, plus rural.
- **Les prix des maisons anciennes comprenant 3 ou 4 pièces dans l'arrondissement de Châtellerault sont inférieurs à 100 000 € et le prix global des transactions effectuées est de 112 500 €**, soit un niveau de près de 30% inférieur aux transactions effectuées dans le secteur de Poitiers.

- Le prix moyen des terrains à bâtir de 33 200 €, est inférieur de 33% à celui de l'arrondissement de Poitiers.

### 2.3.4.3 Les prix des terrains dans les lotissements

Communes	Prix des terrains observés (par les élus locaux) dans les lotissements en cours
Archigny	Lotissement communal : 25€ / m <sup>2</sup>
Availles en Châtellerault	Non significatif
Bonneuil Matours	Non significatif
Cenon sur Vienne	Lotissement communal : 40€ / m <sup>2</sup> Lotissement privé : 50 à 55€ / m <sup>2</sup>
Châtellerault	Lotissement privé : 60€ / m <sup>2</sup>
Colombiers	Lotissement privé : 35 à 40€ / m <sup>2</sup>
Monthoiron	Lotissement communal : 30 000 € la parcelle (800 à 1300 m <sup>2</sup> ) Lotissement privé : 40 à 42 000 € / m <sup>2</sup> (800 à 1000 m <sup>2</sup> )
Naintré	Lotissement communal : 40 000 € la parcelle (700 à 1000 m <sup>2</sup> )
Saint Sauveur	Lotissement communal : 35 000 € la parcelle (700 à 950 m <sup>2</sup> ) Lotissement privé : 30 000 à 40 000 € la parcelle (600 à 850 m <sup>2</sup> )
Senillé	Lotissement privé : 28-30 € / m <sup>2</sup>
Thuré	Lotissement communal : 32€ / m <sup>2</sup> Lotissement privé : 60€ / m <sup>2</sup>
Vouneuil sur Vienne	ZAC : 30 000 € la parcelle (650 à 1050 m <sup>2</sup> )

Source : entretiens en commune en décembre 2009 - janvier 2010

Les prix des lots à bâtir des lotissements en cours de réalisation dépendent de la localisation de la commune, selon sa plus en moins grande proximité de Châtellerault et sont moins élevés dans les lotissements communaux que dans les lotissements privés : de 25€ / m<sup>2</sup> à Archigny à 30 – 40 € / m<sup>2</sup> dans les lotissements communaux, les prix allant jusqu'à 60€ dans les lotissements privés.

A Châtellerault, le prix du foncier non viabilisé en zone AU1 à urbaniser est de 10 à 15 € / m<sup>2</sup> et passe à environ 60€ / m<sup>2</sup>, lorsque le terrain est viabilisé, alors qu'il était autour de 50 € il y a 3 ans.

### 2.3.4.4 Une timide reprise du marché de l'immobilier observée début 2010 par les professionnels de l'immobilier

Selon les professionnels rencontrés (Maitre Tarte de l'Etude Tarte - Dessoles et Mr Baile de l'Agence Bascoulergue, en janvier 2010), le marché du territoire Châtelleraudais qualifié de tradition ouvrière, est moins cher que dans d'autres villes de la région, le pouvoir d'achat des ménages étant relativement peu élevé.

#### Transactions dans le parc existant :

Après une forte hausse des prix, le nombre des transactions a fortement chuté de septembre 2008 à mars 2009. Puis, jusqu'à novembre 2009, une reprise bien que limitée, s'est fait sentir. **Le début de l'année 2010 semble être marqué par une très légère augmentation de la demande et un ajustement des prix qui ont diminué de 10% à 30% par rapport à ceux de 2006.**

- Les biens qui se vendent actuellement le mieux, sont compris entre 90 000€ et 130 000€, voire 155 000€ selon leur état. Les acheteurs sont des primo accédants, des jeunes familles locataires qui souhaitent accéder à la propriété. Les ménages qui sont en mutation sont moins nombreux qu'auparavant et préfèrent actuellement rester en location.

La demande pour des logements de plain pied comprenant de grandes pièces de vie tend à s'accroître. Elle concerne essentiellement les produits de 80 000€ à 155 000€.

Les rez-de-chaussée surélevés des années 1960 se vendent autour de 90 000 € à 120 000 €.

- Pour les biens de 160 000€ à 220 000€, la demande reste très faible, aucune reprise n'est constatée.
- Pour les biens de 220 000€-280 000€, les acquéreurs potentiels sont plus rares. A ce prix là, les ménages préfèrent se lancer dans la construction neuve.
- Une demande spécifique existe pour les biens supérieurs à 280 000€.

**Le nombre de biens à vendre augmente, alors que la demande reste encore modeste.** Les plans de licenciement, le départ des élèves gendarmes (jusqu'à fin 2009) ont entraîné un accroissement de l'offre des biens mis en vente. Parallèlement, le nombre de jeunes recrutés ou en stage dans les entreprises locales a diminué entraînant une baisse de la demande en logement.

Les principaux éléments bloquants sont le manque de confiance des ménages, la peur vis-à-vis de l'emploi, la crainte d'investir sur le territoire sans avoir l'assurance de pouvoir revendre à l'avenir si nécessaire.

#### Terrains à bâtir :

**Actuellement le nombre des demandes s'est beaucoup affaibli et certains promoteurs, qui avaient pourtant investi, ne lancent pas la commercialisation de leurs lotissements.**

Dans les communes hors Châtellerault, après avoir augmenté jusqu'à 30 000 € à 40 000 €, **les prix des terrains ont baissé pour se situer aujourd'hui davantage autour de 25 000 €.** Au total, le prix des terrains est de **25 à 30 € / m<sup>2</sup>, voire un peu plus s'il est très bien situé.** **Les ventes ne dépassent pas 30 000 €** et les parcelles mises en vente à 60 000€ ne trouvent pas d'acquéreur.

**La demande concerne des terrains de 800 à 1200 m<sup>2</sup> « en campagne », quelques demandes plus ponctuelles existent pour des grands terrains.**

#### Locatif :

Le marché du locatif a été touché plus tardivement que celui de l'accession, à une période pourtant propice aux déménagements. **Une timide reprise est notée en septembre 2009, mais la problématique de l'emploi demeurant, l'offre reste supérieure à la demande.** Les locataires dont les loyers sont payés par les entreprises sont moins nombreux et le départ des militaires de l'école de gendarmerie ont conduit les propriétaires à baisser les loyers pour prétendre relouer leurs biens.

**Les loyers** sont de l'ordre de 450 à 550 € par mois pour une petite maison de 70 m<sup>2</sup>, avec 2 chambres, parfois sur sous sol. Dans l'ancien : les loyers sont de l'ordre de 400 à 450 € par mois et de 600 à 650 € pour des biens plus récents. A 650 €, les locataires sont rares.

Les investisseurs sont peu nombreux, Châtellerault n'entre pas dans le champ de la loi Scellier. C'est une ville ouvrière et les ménages n'ont pas les ressources suffisantes pour acheter et entretenir un bien. Les belles propriétés à 400 000€ - 450 000 € se vendraient plus cher si elles étaient localisées dans d'autres villes.

En l'absence de demande, certains promoteurs font néanmoins quelques opérations mais en petite quantité.

#### L'avenir :

**Les professionnels se prononcent peu sur l'avenir.** Le pouvoir d'achat est faible, et les ménages qui ont des projets hésitent, alors que les taux d'intérêt des emprunts sont relativement bas, ce qui reste un élément positif. Mais les banques redeviennent exigeantes vis-à-vis des emprunteurs et les avantages fiscaux proposées (éco prêt...) entraînent des démarches administratives compliquées.

## **2.4 HEBERGEMENT ET ACCUEIL DES PUBLICS SPECIFIQUES**

### **2.4.1 Accueil des gens du voyage : des besoins importants en matière de résidentialisation**

**La CAPC est un territoire d'accueil pour les gens du voyage.**

Un certain nombre de préconisations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2003-2009 sont en passe d'être respectées en matière d'aire d'accueil (voir la synthèse de la journée habitat paragraphe 4.4.4).

Les orientations du nouveau schéma, qui est en cours de réécriture (il devrait être rédigé en juillet 2010), ont été validées. Pour la CAPC, elles comprennent le **maintien des obligations de l'ancien schéma en matière d'aires familiales et préconise la constitution d'un projet global d'habitat des gens du voyage**. La problématique de la **résidentialisation** (les familles voyagent de moins en moins, mais peuvent encore être amenées à bouger sur une période de l'année) est en effet, très importante sur le Châtelleraudais (voir la synthèse de la journée habitat), les besoins augmentent. L'Association Départementale pour l'Accueil et la Promotion des Gens du Voyage 86 a recensé :

- Une cinquantaine de terrains privés (dont 8 en zone spécifique N4 à Châtellerault) occupés pour des durées supérieures à 6 mois par environ 750 personnes.
- 18 demandes de logements en cours dont 6 datent de plus de 2 ans.
- Plusieurs familles vivant dans l'immeuble des Loges à Châtellerault qui doit être démolie.

Le nombre de familles vivant sur des terrains privés de manière illégale par rapport au code de l'urbanisme à Châtellerault, Naintré et Colombiers est donc très important et connu.

**Différentes solutions : régularisation de terrains dans les PLU, logements adaptés PLAI, aires familiales, auto-construction... peuvent et doivent être trouvées en fonction de la situation de chaque famille**, dont certaines voyagent de moins en moins.

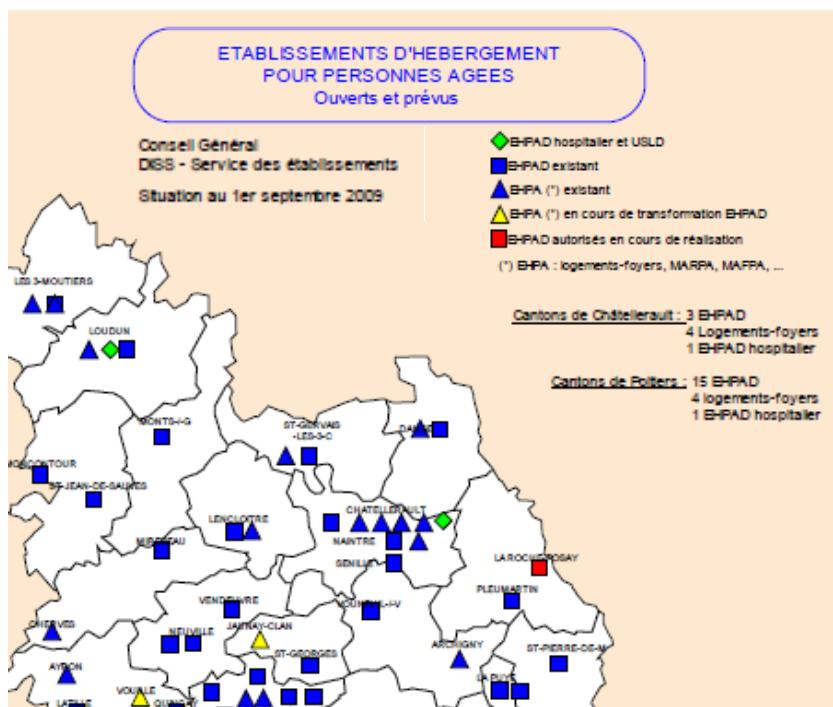
**Il est impératif que la CAPC mette en œuvre des solutions** pour que les situations ne soient plus subies, mais organisées pour le bien de chacun (les familles des gens du voyage, le reste de la population, les responsables locaux).

### **2.4.2 Un territoire couvert quantitativement en établissements pour personnes âgées**

Structures d'hébergement pour personnes âgées dans le département :

Taux d'équipement au 01/01/2008 pour 1000 habitants de 75 ans et plus (Source : DRASS - FINESS)	VIENNE	Poitou Charentes	France métrop
Taux d'équipement en structures d'hébergement complet pour personnes âgées	133,1	127,5	118,0
Taux d'équipement en places de services de soins à domicile	17,6	16,6	17,4
Taux d'équipement en lits médicalisés	107,0	108,4	97,7
Bénéficiaires de l'APA au 31/12/2007	7 733	37 184	1 063 513
Bénéficiaires / 1000 personnes de 75 ans et plus	188,6	199,6	203,3

Globalement, le département de la Vienne est mieux doté en structures d'hébergement pour personnes âgées qu'en moyenne dans la région et en France.



#### Structures d'hébergement pour personnes âgées dans la CAPC :

Communes de la CAPC	Structure d'hébergement pour personnes âgées
<b>Archigny</b>	MARPA ouverte en 1996, 20 logements d'une capacité de 24 personnes. Passage de personnel soignant et association d'aide au maintien à domicile
<b>Châtellerault</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EHPAD « Les Tilleuls » : 83 lits (21 chambres individuelles + 31 chambres doubles), accueil de personnes âgées autonomes, dépendantes et désorientées</li> <li>- Maison de retraite « La Musardine » Centre Hospitalier : 65 places</li> <li>- Logement Foyer « Les Renardières », 78 logements + 1 chambre d'accueil temporaire</li> <li>- Logement Foyer « Tivoli », 83 logements + 6 chambres d'accueil temporaire</li> <li>- Maisonnée de quartier Résidence Avaucourt : 22 T1 + 4 chambres d'accueil temporaire</li> <li>- Maisonnée de quartier Résidence Beauchêne : 22 T1 + 4 chambres d'accueil temporaire</li> </ul>
<b>Naintré</b>	EHPAD « Louis Aragon » de 45 logements dont 12 places Alzheimer, ouvert en 2008, accolé au Foyer logement « Elsa Triolet » de 54 places + 2 places temporaires
<b>Senillé</b>	EHPAD « La Tour de Vigenna », ouvert en 2008, de 60 places + 3 places temporaires + 2 places accueil de jour, dont 1 unité Alzheimer de 12 lits. Géré par MBV (Mutuelle du Bien Vieillir), construction Habitat 86. A mis 6 à 7 mois à se remplir. Il existe un cahier d'attente
<b>Vouneuil sur Vienne</b>	EHPAD « La Pierre Meulière », gérée par la société privée Gescor, ouverte en 2007, de 60 lits permanents + 5 temporaires, dont 1 unité Alzheimer de 20 lits. Lente montée en charge, pleine occupation depuis été 2009 après une baisse les tarifs
Saint Sauveur	2 familles d'accueil pour personnes âgées. Commune sollicitée pour faire une structure destinée à établir des familles d'accueil (villas Edeniales)
Bonneuil Matours	La Communauté des Augustines a perdu son agrément et ne peut plus accueillir de personnes âgées
Availles-en-Châtellerault, Cenon-sur-Vienne Colombiers, Monthoiron, Thuré : aucune structure d'hébergement pour personnes âgées	

Suite au schéma gérontologique de 2003-2008, les capacités d'hébergement pour personnes âgées ont été développées, c'est 431 places qui ont été autorisées en plus dans l'arrondissement de

Châtellerault dont une partie est destinée à l'accueil des personnes souffrant de maladies de type Alzheimer.

**Au total, 10 structures d'accueil existent sur la CAPC, soit une capacité de 600 lits.** Elles sont réparties sur 5 communes de la communauté d'agglomération qui apparaît aujourd'hui comme un territoire bien couvert. Le niveau des tarifs pratiqués dans les établissements constitue un élément déterminant, pour permettre aux personnes âgées du territoire notamment à celles qui disposent de faibles retraites d'intégrer un établissement. Il semble que l'EHPAD de Vouneuil-sur-Vienne a baissé sa tarification pour favoriser une meilleure occupation de sa structure. A noter 2 familles d'accueil à Saint-Sauveur.

**Un Centre Local d'Information et de Coordination** (CLIC) a également ouvert ses portes en 2002. Géré par le CCAS de Châtellerault, ses missions s'étendent sur le territoire de la CAPC. Guichet unique d'information, d'orientation et d'accompagnement, son objectif est de contribuer à améliorer la vie quotidienne des personnes âgées.

#### Le schéma gérontologique 2010-2014 :

Signé fin janvier 2010, le schéma gérontologique 2010-2014 prévoit notamment :

- La création d'un établissement de 48 places sur l'aire urbaine de Châtellerault. Sa localisation n'est pas encore définie.
- De favoriser le maintien à domicile et le développement des services liés à la personne.
- De développer des alternatives à l'EHPAD et au domicile (accueil familial).
- D'assurer la continuité et la qualité des soins aux personnes âgées dépendantes.

#### 2.4.3 Projet d'amélioration des structures d'hébergement pour personnes handicapées

##### Structures d'hébergement pour personnes handicapées dans le département :

Accueil des adultes handicapés – Taux d'équipement par catégorie d'établissement : lits ou places pour 1000 adultes de 20 à 59 ans au 01/01/2008 (Source : DRASS-Enquête ES-FINESS)	VIENNE	Poitou Charentes	France métrop
Maison d'accueil spécialisée (MAS)	<b>0,66</b>	0,53	0,60
Foyer d'accueil médicalisé (FAM)	<b>0,35</b>	0,41	0,42
Foyer de vie	<b>1,04</b>	1,51	1,17
Etablissement et services d'aide par le travail (ESAT)	<b>3,73</b>	3,60	3,23
Entreprise adaptée	<b>0</b>	0	0,56

Le département de la Vienne ne compte pas parmi les mieux dotés de la région en structure d'accueil pour adultes handicapés : les taux d'équipement en foyer d'accueil médicalisé et en foyer de vie sont assez sensiblement inférieurs aux moyennes de référence.

Le schéma départemental du handicap 2008-2012 indique que 5260 personnes bénéficient de l'Allocation Adulte Handicapé dans la Vienne en 2004 et préconise notamment une mise aux normes des locaux existants et une adaptation des capacités d'accueil.

##### Structures d'hébergement pour personnes handicapées dans la CAPC (source FINESS) :

Les structures d'hébergement pour personnes handicapées existantes dans la CAPC principalement destinées aux adultes, sont toutes localisées à Châtellerault :

- Foyer hébergement pour adultes handicapés :

- Foyer du C.A.T. René JAUD 13 rue Aimé Souche
  - Foyer du C.A.R.T. (Centre d' Adaptation et de Redynamisation au Travail) 11 rue Charles Cros
- Maison d'accueil Spécialisée (MAS) :
  - Maison d'Accueil Spécialisé du Parc Mas du parc de Targé
- Foyer de Vie pour adultes handicapés :
  - Foyer de vie agricole Chillou Chemin du Chillou
  - Section annexe de nuit (ESAT R Jaud) 13 rue Aimé Souche
  - Section annexe de jour (ESAT R Jaud) 13 rue Aimé Souche

En matière d'hébergement, des améliorations devraient être apportées à l'avenir. L'Association pour adultes et jeunes handicapés (APAJH) prévoit l'extension et la rénovation de certains équipements :

- modernisations et agrandissement des locaux actuels de la MAS de Targé destinés à accueillir 24 adultes en provenance de l'hôpital Pasteur de Poitiers,
- agrandissement du foyer René Jaud.

#### **2.4.4 Publics jeunes : absence de Résidence Jeune**

**Les jeunes forment un public dont les besoins sont variés** : jeunes avec ou sans autonomie, à faibles ressources, en rupture, nécessitant un accompagnement ou non. Ils peuvent également être en formation ou étudiants : c'est de l'ordre de **500 étudiants qui font leurs études à Châtellerault**, avec des aires de recrutement ouvertes sur l'extérieur (IUT) mais aussi locales (STS).

Les possibilités d'hébergement des jeunes sont essentiellement les suivantes :

- **Une offre potentielle à l'AFPA** (160 lits) à Châtellerault, qui est ouverte à des stagiaires majeurs de la formation professionnelle. Une antenne du CFAA existe à Thuré.
- **Un parc dédié aux étudiants de 115 places** : il s'agit de 3 résidences étudiantes (Becquerel, Thuré, Jean Paul Sartre) gérées par la SEM Habitat et Habitat 86, qui logent un étudiant sur quatre.
- **La résidence privée d'Argenson** à Châtellerault est également utilisée, notamment par l'Ecole de la deuxième chance. Elle a récemment ouvert ses portes, le nombre de places est relativement limité, le turn over semble faible, mais elle donne droit à l'APL dès le 1<sup>er</sup> mois, et aucun préavis de départ n'est exigé.
- **La solution hébergement en camping** peut également parfois être un recours mais, de plus en plus de responsables de terrains de campings refusent d'accueillir les saisonniers.

Aussi, selon les responsables de la Mission Locale Nord Vienne, les jeunes notamment ceux qui viennent travailler ou suivre une formation sur le Châtelleraudais sont orientés, en **l'absence de Résidence Jeune** (anciennement Foyer des Jeunes Travailleurs) :

- **vers le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale** (CHRS) qui n'est pas adapté à ce public ou
- **le parc privé qui est cher au regard de leur solvabilité**. Certains propriétaires louent d'ailleurs leurs biens à des jeunes qui n'ont pas de garantie ni de ressource, comptant sur les APL, et mettant parfois ces jeunes, qui ne peuvent assumer les charges, en difficultés financières.

**L'accès au parc locatif public semble plus compliqué** en raison notamment de la **faiblesse du parc de logements de petite taille**, du refus de la part des jeunes d'habiter à Ozon et aux Renardières, de la nécessité d'un accompagnement pour certains, ou encore parce qu'ils possèdent des chiens.

**Aucun guide, destiné aux jeunes, recensant les possibilités de logement et d'hébergement sur le Châtelleraudais n'existe réellement.** La Mission Locale souhaiterait mener un travail sur ce thème dans le cadre de la problématique de la vie quotidienne des jeunes.

#### **2.4.5 Populations défavorisées : un large dispositif d'hébergement**

Les populations défavorisées regroupent un public au profil varié qui se caractérise par :

- de faibles ressources,
- des conditions d'existence particulières, liées au mode de vie, au handicap, à des situations familiales ou sociales déséquilibrées.

Accueil d'urgence et hébergement pour personnes défavorisées dans la CAPC :

Structure	Etablissements	Gestionnaire	Public	Capacités, accompagnement
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	Paul Painlevé, Châtellerault	CCAS	Personne seule et couples sans enfant	19 places en chambres individuelles ou à 2 (dont 9 en diffus et 10 en collectif)
	SISA, avenue P. Abelin, Châtellerault	ADSEA	Tout public	39 places en logements diffus
	La Ferme de l'Espoir, route de Monthoiron Châtellerault	Ferme de l'Espoir	Tout public	12 places de stabilisation
Aide au Logement Temporaire (ALT)	Appartements de dépannage à Péguy et rue du Cygne St Jacques Châtellerault	CCAS	Couples et familles	11 logements, avec accompagnement social lié au logement
	SISA, Châtellerault	ADSEA	Tout public	11 logements, avec accompagnement social lié au logement
	Les Toits du cœur, rue G Rouault, Châtellerault	Restaurants du cœur	Tout public	24 places + 4 places sur 4 mois, avec soutien
	Secours catholique, rue Lavoisier, Châtellerault	Secours catholique	Couples et familles	4, avec soutien
	Emmaüs, rue de la Tour, Naintré	Emmaüs Naintré	Tout public	27, avec soutien
	Association St Vincent de Paul, La Martinière, Châtellerault	St Vincent de Paul	Tout public	4, avec soutien
Maison Relais	UDAF, rue de la Garenne, Châtellerault	UDAF	Personnes handicapées psychiques ou en grandes difficultés sociales	25 places avec accompagnement individualisé
Parc très social	Parc PRI, Châtellerault	CCAS	Tout public (en situation précaire)	45 logements individuels et collectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuitées d'hôtel : pendant l'hiver à Châtellerault, 115, Samu social : maraudes de novembre à mars</li> <li>- Logements d'urgence hors Châtellerault : 1 logement à Thuré, 1 logement temporaire en cours de rénovation à Naintré</li> </ul>				

Source : Schéma de l'Accueil de l'Hébergement et de l'Insertion 2007-2009, département de la Vienne, DDASS 86. Entretiens en commune réalisés en décembre 2009 – janvier 2010

**Le dispositif d'accueil d'urgence et d'hébergement est quantitativement développé sur la CAPC, c'est de l'ordre de 180 places que compte le territoire :**

- Les publics sont accueillis dans **différents types de structures** : logements temporaires, logements d'urgence, CHRS, maison relais, parc très social.
- Ces établissements sont **concentrés à Châtellerault**. Seuls la communauté Emmaüs est localisée à Naintré et 2 logements d'urgence existent à Naintré et à Thuré.
- Le 115 (numéro d'urgence sociale), le samu social de la Croix Rouge qui organise des maraude de novembre à mars et les nuitées d'hôtel pendant l'hiver (200 nuits environ en 2009) complètent le dispositif.
- Une **instance de coordination locale d'orientation et d'urgence** (CLOU) se réunit une fois par trimestre, elle est restreinte aux partenaires de l'hébergement (la Mission Locale ne participe pas).
- Des **projets d'amélioration** sont en cours avec :
  - . la construction d'une Maison relais, la structure fonctionnant actuellement en accueil éclaté,
  - . la réalisation d'un guichet unique pour l'urgence. Une étude de diagnostic de l'existant est projetée en 2010 à la demande de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (ex DDASS).
- **Il n'existe pas de possibilités de réaliser des baux glissants**, mais des réponses sont apportées par les bailleurs sociaux lorsque des demandes leur sont formulées.
- Les responsables du CCAS de la ville, **observent des difficultés notamment des dégradations et des squatts dans l'immeuble comprenant les logements temporaires qui sont localisés dans le quartier d' Ozon** (Péguy). Un parc diffus situé dans un autre quartier serait certainement préférable. Par ailleurs, dans les logements du parc PRI, qui est une ancienne cité de transit destinée à reloger des publics en situation précaire avant d'intégrer un logement locatif social, la rotation est très faible en raison du niveau très bas des loyers.
- **La sortie des structures d'hébergement vers le parc locatif social n'est pas simple dès qu'il s'agit de demander un logement de petite taille, studio ou T1**, par insuffisance de l'offre. Les personnes se tournent alors vers le parc privé.

Le Plan d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Vienne (PALD) :

**Le nouveau PDALPD, établi pour la période 2009-2011, a été approuvé le 19 décembre 2008.** Un travail de concertation avec la mise en place de groupes de réflexion a été mené. Les travaux réalisés fixent comme prioritaires les publics suivants :

- Les personnes dépourvues de logement,
- Les personnes menacées d'expulsion,
- Les personnes hébergées ou logées temporairement,
- Les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropre à l'habitation,
- Les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
- Les personnes confrontées à un cumul de difficultés.

**Les actions formulées s'articulent autour de cinq axes spécifiques :**

- Une gouvernance et une animation du PDALPD renforcées,
- Un meilleur accès au logement pour toute personne défavorisée,
- Un dispositif d'hébergement complété,
- Un accompagnement pour l'accès et le maintien au logement,
- Une action contre les logements indignes.

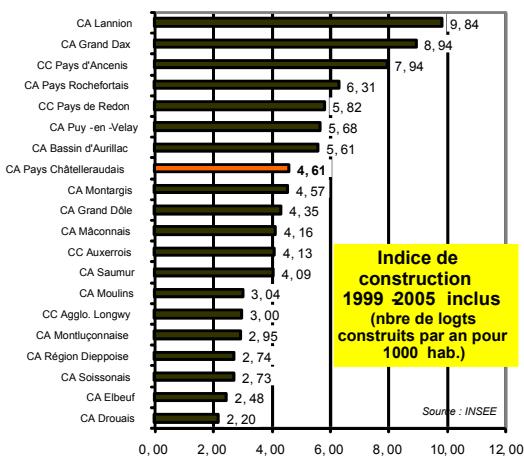
## **3. DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

### **3.1 PRODUCTION DE LOGEMENTS**

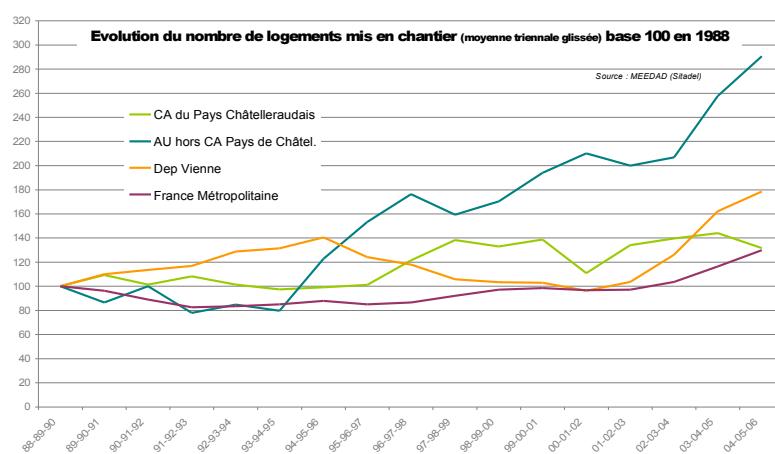
#### **3.1.1 Récent ralentissement du rythme de production de logements neufs**

**Indice de construction 1999-2005 inclus**

Source : INSEE



**Evolution du nombre de logements mis en chantier (moyenne triennale glissante), base 100 en 1988** Source : MEEDAD  
Sitelad

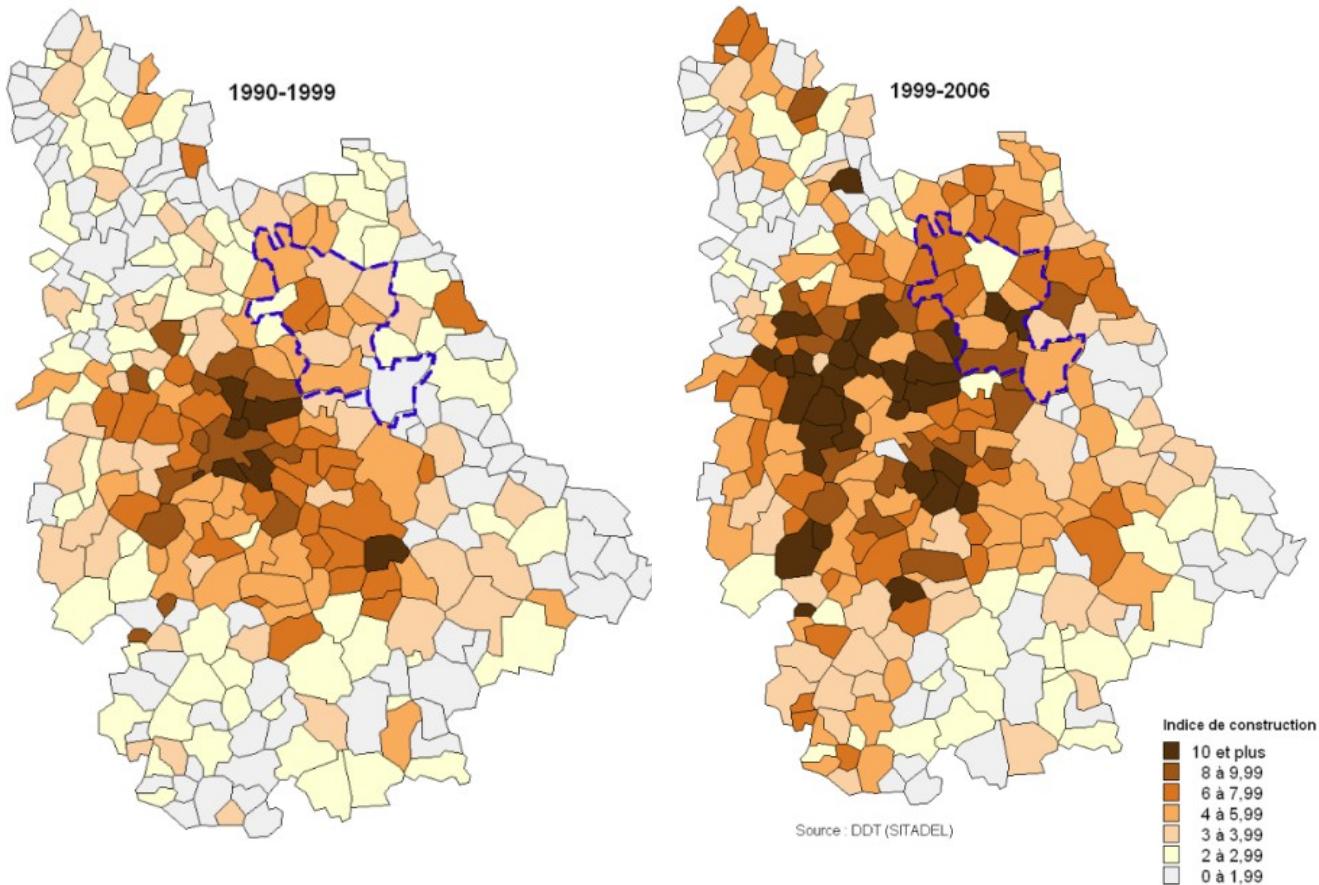


Comparativement aux autres EPCI, la CAPC présente une activité de construction assez satisfaisante entre 1999 et 2006.

Par rapport à la fin des années 1980, le rythme de production de logements neufs s'est légèrement accru dans la CAPC. Mais ce sont les communes limitrophes de la communauté d'agglomération qui sont les principales bénéficiaires du regain d'activité de la construction depuis la fin des années 1990.

### Indice de construction

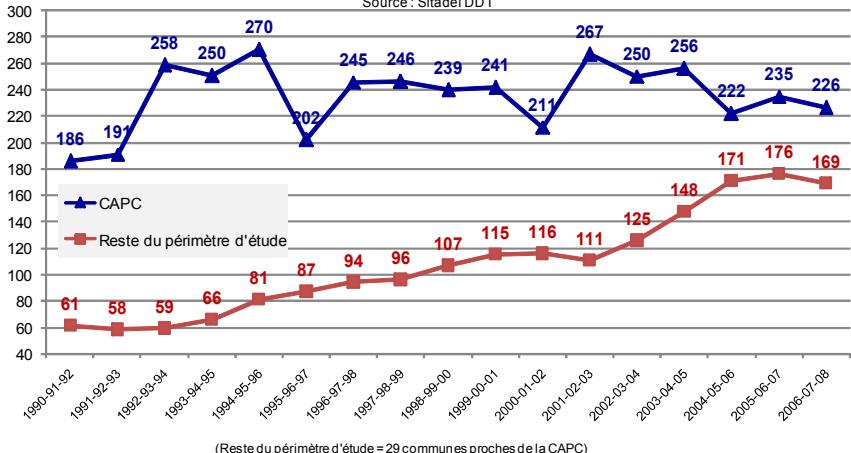
(nombre de logements ordinaires commencés par an pour 1000 habitants) Source : Sitadel DDT, INSEE



En fait, les cartes ci-dessus montrent très clairement le phénomène d'étalement urbain, enregistré ces dernières années dans le département comme dans la quasi-totalité des agglomérations de France. Les ménages se sont installés dans les communes de plus en plus éloignées des coeurs d'agglomération de Poitiers, mais aussi, dans une moindre mesure de Châtellerault, loin de leur emploi, mais où le prix du foncier est moins élevé. Cela a des conséquences en termes notamment de déplacement, de consommation foncière, d'équipements notamment scolaires (à créer dans les communes rurales, sous utilisés dans les villes centre), voire de fragilisation sociale (en cas d'accident de la vie, ces logements risquent d'être difficiles à revendre).

**Evolution du nombre de logements commencés de 1990 à 2008**  
Moyenne triennale glissante

Source : Sitadel DDT



**La croissance de la production dans le périmètre d'étude hors CAPC est sensible** : ces communes vont jusqu'à tripler leur construction en fin de période, comparativement à celle du début des années 1990. Et contrairement aux communes de la CAPC, en 2008, elles n'enregistrent pas de diminution de la construction, à Châtellerault, c'est seulement 62 logements qui ont été commencés selon Sitadel, la production dans les autres communes de la CAPC représente alors le double de celle de la ville centre.

Avec une production oscillant autour de 240 logements par an, l'activité de construction s'est maintenue dans l'ensemble de la CAPC entre 1999 et 2006, par rapport à la période 1990-1999. Cette évolution se caractérise toutefois par :

- une activité de construction plus modérée que dans le reste du périmètre d'étude, et le département,
- une faible activité et un ralentissement entre 1999 et 2008 à Châtellerault,
- compensée par une accélération dans les autres communes de la CAPC.

Indice de construction (nombre de logements ordinaires commencés par an pour 1000 habitants) Source : SITADEL MEEDAD, INSEE	1990-1998	1999-2006
CAPC	4,3	4,5
Châtellerault	3,8	3,0
CAPC hors Châtellerault	5,4	7,1
Reste périmètre d'étude	3,1	5,2
CA Poitiers	11,2	7,0
Vienne	6,2	5,9
France métropolitaine	5,7	5,2

Nombre moyen de logements ordinaires commencés par an Source : Sitadel MEEDAD	1990-1999	1999-2009	dont 2008
CAPC	227	247	181
Châtellerault	131	102	62
CAPC hors Châtellerault	96	138	119
Reste périmètre d'étude	74	127	150
CA Poitiers	1329	910	723
Vienne	2417	2420	2264

### 3.1.2 Une production essentiellement portée par l'individuel

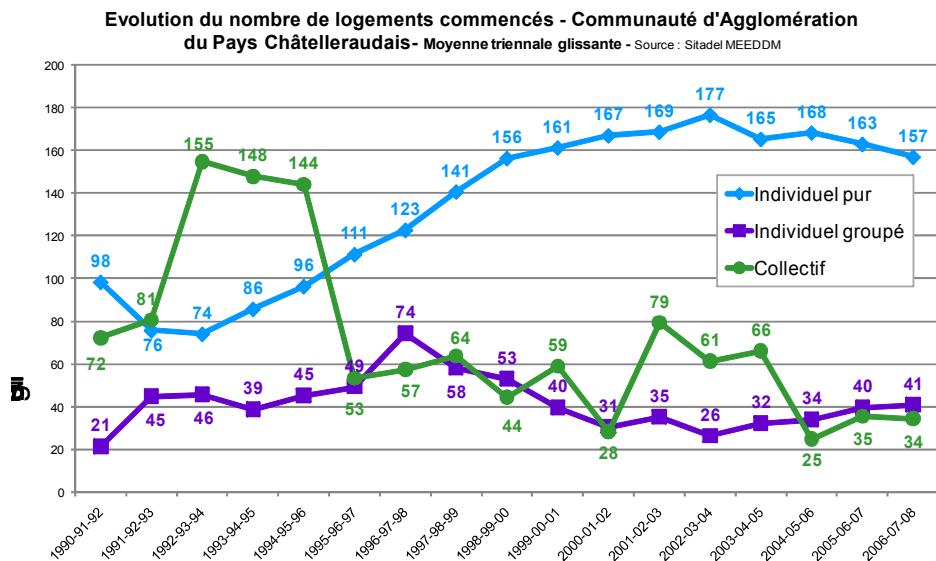
**Précision** (source : MEEDDM) :

**Un logement individuel** est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). On en distingue deux types :

- les logements **individuels purs**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement,
- les logements **individuels groupés** ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels, ou à la construction de logements individuels associés à des **logements collectifs** ou des **locaux non résidentiels**.

**Un logement collectif** est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

## La production dans la CAPC jusqu'en 2008 :



Répartition des logements commencés Source : Sitadel MEEDDM	CAPC			Châtellerault			CAPC hors Châtellerault		
	1990-1997	1998-2004	2005-2008	1990-1997	1998-2004	2005-2008	1990-1997	1998-2004	2005-2008
Individuel pur	41%	63%	69%	25%	42%	52%	65%	79%	81%
Individuel groupé	16%	16%	18%	13%	15%	17%	21%	16%	18%
Collectif	42%	22%	13%	62%	43%	31%	13%	5%	1%

Depuis le début des années 1990, les modes de construction se sont de plus en plus orientés vers les produits les plus consommateurs d'espace, dans les communes périurbaines mais aussi à Châtellerault, contrairement à ce qui était préconisé dans l'ancien PLH :

- C'est principalement la production de logements individuels purs, c'est-à-dire, le plus souvent de pavillons classiques, grands consommateurs de foncier, qui est à l'origine de la construction neuve : 69% entre 2005 et 2008, alors qu'elle n'était que de 41% entre 1990 et 1997.
- La réduction de la production collective est sensible : elle ne représente plus que 13% de la construction neuve entre 2005 et 2008, contre 42% entre 1990 et 1997.
- Alors que l'individuel groupé n'a toujours pas trouvé sa place dans la CAPC.

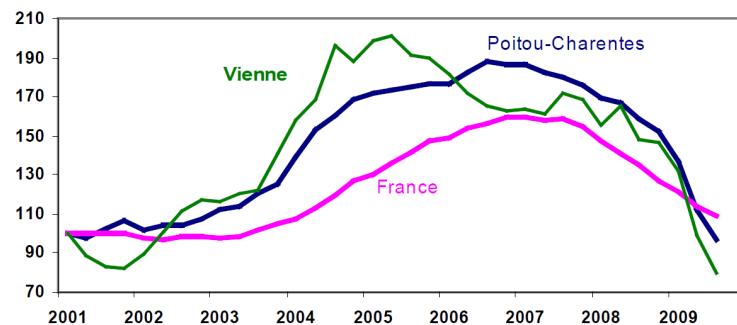
## La production très récente dans le département :

### **Évolution de la construction neuve au 3ème trimestre 2009 dans la Vienne**

Source : Direction régionale de l'Équipement Poitou-Charentes

Unité : indice base 100  
au 1er trimestre 2001

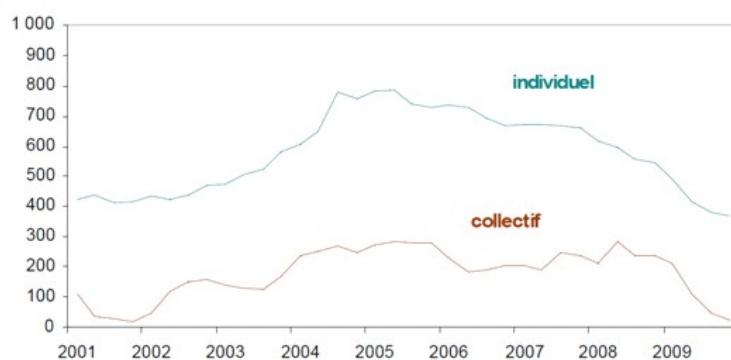
### **Evolution du nombre de logements autorisés** (logements ordinaires - tendance trimestrielle)



Source : DRE - Sit@del2

Unité : nombre  
(logements ordinaires - tendance trimestrielle)

### **Les logements autorisés dans la Vienne**



Source : DREAL - Sit@del2

Les données récentes de la DRE Poitou Charentes indiquent que le mouvement de baisse de la construction est toujours sensible en 2009 dans le département. Largement influencé par la production poitevine et dans une moindre mesure par celle du châtelleraudais, le nombre de logements autorisés s'est considérablement affaibli dans la Vienne, de manière encore plus marquée que dans la région, individuel et collectif confondus.

### **3.1.3 Le financement du parc social**

#### **3.1.3.1 Production locative sociale publique : 24 logements locatifs sociaux familiaux financés par an de 2000 à 2008, dont 42% relèvent de l'ANRU**

**Précision :**

**PLUS** : prêt locatif à usage social. Dispositif actuellement le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social.

**PLUS CD** : prêt locatif à usage social construction-démolition, destiné à favoriser le relogement des personnes habitant les logements sociaux destinés à être démolis. Les plafonds de ressources sont ceux du PLUS.

**PLA-I** : prêt locatif aidé d'intégration destiné aux ménages cumulant difficultés économiques et difficultés sociales. Les revenus des ménages, qui peuvent bénéficier d'un accompagnement social si nécessaire, ne doivent pas dépasser 60% des plafonds de ressources PLUS.

(Voir les plafonds de ressources et de loyers en annexes).

<b>Nombre de logements locatifs sociaux financés de 2000 à 2008 dans le parc public (hors établissements)</b> Source : DDE 86 – CSIAT/PFH		PLUS	PLUS CD	PLA-I	Total		dont Acquisition Amélioration
<b>Châtellerault</b>		<b>65</b>	<b>48</b>	<b>14</b>	<b>127</b>	<b>59%</b>	4 PLUS
<b>CAPC hors Châtellerault</b>		<b>73</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>88</b>	<b>41%</b>	10 PLUS
<b>CAPC</b>	<b>Total</b>		<b>138</b>	<b>52</b>	<b>25</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>
	<b>64%</b>		<b>24%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>	<b>/</b>	<b>7%</b>
dont relevant de l'ANRU		16	52	22	90	42%	0
<i>Territoire d'étude hors CAPC</i>		46	0	7	53	/	0

**De 2000 à 2008, 215 logements locatifs sociaux (PLUS, PLUS CD, PLA-I) hors établissements, ont été financés (un décalage dans le temps existe entre le financement et la production d'un logement) dans la CAPC, soit 24 par an.**

- **Seuls 12% sont des PLA-I**, logements aux loyers faibles accessibles aux ménages aux ressources les plus modestes. **Ils ont été financés à Châtellerault et à Bonneuil-Matours.**
- **42% relèvent de l'ANRU**. Ce sont des opérations de reconstructions prévues dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain de la Plaine d'Ozon.
- **59% sont localisés à Châtellerault** (127 logements, soit 14 par an), le reste étant réparti dans les autres communes où les opérations liées au PRU devraient être livrées prochainement (en 2010, 2011, 2012).
- **Le nombre de logements financés en acquisition amélioration est très faible : 14 logements au total** (6 à Cenon-sur-Vienne, 4 à Châtellerault et 4 à Monthoiron), soit une moyenne d'1 à 2 par an. Dans le précédent PLH, il était recommandé de « stopper la production brute de logements sociaux à Châtellerault » durant 5 ans et de limiter l'activité au renouvellement du parc ancien inadapté à la demande et à la réalisation d'opérations en acquisition amélioration dans le centre ancien. Cet objectif n'a pas été atteint.

### 3.1.3.2 Développement des structures d'hébergement

Sur cette même période, 89 PLUS et PLUS CD ont permis de financer des structures d'hébergement destinées aux personnes âgées, personnes handicapées et personnes défavorisées :

- Naintré et Senillé : 2 EHPAD de 45 et 63 places, ont été livrés en 2008.
- Châtellerault : 15 PLUS livrés en 2006, dans le cadre des projets d'extension de l'APAJH.
- Châtellerault : une maison relais, financée en 2007 qui n'est pas encore réalisée.

### 3.1.3.3 Production de PLS : 5 logements en moyenne par an

#### Précision :

**PLS** : Prêt locatif social, destiné, dans les zones de marché tendu, à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS et qui rencontrent des difficultés pour trouver un logement. Les plafonds de ressources des locataires ne doivent pas dépasser 130% du plafond PLUS. Les plafonds de loyer doivent pas dépasser 150% de ceux des PLUS.

Nombre de logements PLS financés de 2000 à 2008 (hors établissements) Source : DDE 86 – CSIAT/PFH	Nombre de PLS
Châtellerault	38
Thuré	2
Availles en Châtellerault	2
Senillé	1
Autres communes de la CAPC	0
<b>CAPC</b>	<b>43 (5/an)</b>
<i>Périmètre d'étude hors CAPC</i>	<b>4</b>

De 2000 à 2008, c'est 43 logements PLS, soit une moyenne de 5 par an, qui ont été financés. Ces logements qui s'adressent à des ménages ayant des ressources « intermédiaires » ont été produits par des opérateurs privés, essentiellement à Châtellerault. Les loyers pratiqués sont supérieurs aux loyers des PLUS (voir les plafonds en annexes).

**A Châtellerault, c'est donc 38 logements PLS** qui ont été financés alors que sur la même période, c'est 127 logements sociaux (PLUS, PLUS CD, PLAI) qui l'ont été. Cela correspond à 23% de l'ensemble de cette production locative sociale, ce qui est très élevé, compte tenu du contexte local (population à faibles ressources et marché non tendu).

### 3.1.3.4 Impact des aides de l'ANAH dans le parc privé en direction des logements sociaux et très sociaux

**Précision :**

**Les aides de l'ANAH :** les règles d'attribution des aides ont évolué. Les priorités sont désormais concentrées sur la production d'une offre de logements à loyers maîtrisés en zones tendues, la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la précarité énergétiques, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Les aides peuvent être accordées aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs sous conditions. Tout propriétaire bailleur peut conclure avec l'ANAH une convention de 6 ans. Il s'engage à respecter des conditions de plafonnement du loyer et de ressources des locataires et bénéficie en contrepartie d'un abattement sur ses revenus fonciers. Ce dispositif s'applique aux logements vacants et lors du renouvellement du bail. Il existe trois régimes de conventionnement : intermédiaire, social et très social.

**Programme Social Thématique (PST) :** dispositif départemental visant la production de logements destinés aux publics défavorisés, dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM. De 2001 à 2007, c'est 2034 logements (soit 29 en moyenne par an) qui ont été ainsi financés, dont 137 de propriétaires bailleurs et 1897 de propriétaires occupants. L'objectif minimum dans le cadre du PDALPD est de produire 2 logements conventionnés pour 1 logement déconventionné. La convention triennale couvre la période 2009-2011. Une aide du conseil Général complémentaire de celle de l'ANAH est proposée aux propriétaires.

92 logements par an aidés par l'ANAH de 2006 à 2009 :

<b>Logements aidés par l'ANAH de 2006 à 2009</b> Source : DDE 86 / ANAH	En OPAH	En PST	En diffus	TOTAL
<b>CAPC</b>	<b>82 (22%)</b>	<b>63 (17%)</b>	<b>224 (61%)</b>	<b>369</b>
<b>Châtellerault</b>	<b>54</b>	<b>39</b>	<b>177</b>	<b>270</b>
<b>CAPC hors Châtellerault</b>	<b>28</b>	<b>24</b>	<b>47</b>	<b>99</b>
Périmètre d'étude hors CAPC	22	53	94	169

<b>Logements aidés par l'ANAH de 2006 à 2009</b> Source : DDE 86 / ANAH	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs		TOTAL
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	
<b>CAPC</b>	<b>220</b>	<b>60%</b>	<b>149</b>	<b>40%</b>	<b>369</b>
<b>Châtellerault</b>	<b>133</b>	<b>49%</b>	<b>137</b>	<b>51%</b>	<b>270</b>
<b>CAPC hors Châtellerault</b>	<b>87</b>	<b>88%</b>	<b>12</b>	<b>12%</b>	<b>99</b>
Périmètre d'étude hors CAPC	145	86%	24	14%	169

Durant les quatre dernières années allant de 2006 à 2009, c'est 369 logements du parc privé de la CAPC, soit 92 par an, qui ont été aidés par l'ANAH, dont :

- 61% (224) en secteur diffus (c'est-à-dire hors OPAH) et 22% (82 logements) dans le cadre de l'OPAH, qui était alors en 2006, dans sa dernière année.
- 73% sont situés à Châtellerault. Dans les communes hors Châtellerault, la présence des dispositifs aidés est déterminante : 52% des logements aidés le sont dans le cadre de l'OPAH ou du PST.
- 60% appartiennent à des propriétaires occupants.

Aides de l'ANAH aux propriétaires occupants : 22 logements très sociaux et sociaux aidés en moyenne par an de 2006 à 2009

<b>PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b> <b>Logements aidés par l'ANAH de 2006 à 2009</b> Source : DDE 86 / ANAH	En OPAH et PST		En secteur diffus	<b>TOTAL</b>
	<b>Logement Très Social</b>	<b>Logement Social</b>		
<b>CAPC</b>	<b>71</b>	<b>16</b>	<b>133</b>	<b>220</b>
	32%	7%	61%	100%
<b>Châtellerault</b>	<b>37</b>	<b>4</b>	<b>92</b>	<b>133</b>
	28%	3%	69%	100%
<b>CAPC hors Châtellerault</b>	<b>34</b>	<b>12</b>	<b>41</b>	<b>87</b>
	39%	14%	47%	100%
Périmètre d'étude hors CAPC	<b>61</b>	<b>7</b>	<b>77</b>	<b>145</b>
	42%	5%	53%	100%

<b>PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b> <b>Logements aidés par l'ANAH de 2006 à 2009</b> Source : DDE 86 / ANAH	<b>Logement Très Social</b>	<b>Logement Social</b>	<b>Secteur diffus</b>	<b>TOTAL</b>
Châtellerault	37	4	92	133
Naintré	10	4	14	28
Thuré	1	1	11	13
Cenon sur Vienne	3	1	5	9
Archigny	4	1	2	7
Saint Sauveur	3	0	3	6
Colombiers	4	0	1	5
Vouneuil sur Vienne	1	3	1	5
Availles en Châtellerault	4	0	0	4
Senillé	2	0	2	4
Bonneuil Matours	2	1	0	3
Monthoiron	0	1	2	3
<b>CAPC</b>	<b>71</b>	<b>16</b>	<b>133</b>	<b>220</b>

Parmi les 220 aides de l'ANAH attribuées aux propriétaires occupants, 39% l'ont été à des propriétaires occupants à ressources faibles et très faibles : **71 logements très sociaux et 16 sociaux ont ainsi été subventionnés**, en 4 ans, principalement à Châtellerault et Naintré dans une moindre mesure. Ce rythme de 22 logements très sociaux et sociaux aidés en moyenne par an n'est pas négligeable.

Aides de l'ANAH aux propriétaires bailleurs : 15 logements conventionnés sociaux et très sociaux aidés en moyenne par an de 2006 à 2009

<b>PROPRIETAIRES BAILLEURS</b> <b>Logements aidés par l'ANAH de 2006 à 2009</b> Source : DDE 86 / ANAH	En OPAH et PST		Secteur diffus	<b>TOTAL</b>
	<b>Conventionné Très Social</b>	<b>Conventionné Social</b>		
<b>CAPC</b>	<b>26</b>	<b>32</b>	<b>91</b>	<b>149</b>
	17%	21%	61%	100%
<b>Châtellerault</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>85</b>	<b>137</b>
	18%	20%	62%	100%
<b>CAPC hors Châtellerault</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>12</b>
	17%	33%	50%	100%
Périmètre d'étude hors CAPC	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>24</b>
	25%	4%	71%	100%

<b>PROPRIETAIRES BAILLEURS</b> <b>Logements aidés par l'ANAH de</b> <b>2006 à 2009</b> Source : DDE 86 / ANAH	<b>Conventionné Très Social</b>	<b>Conventionné Social</b>	<b>Secteur diffus (loyer libre)</b>	<b>TOTAL</b>
Châtellerault	24	28	85	137
Naintré	0	0	1	1
Thuré	0	0	1	1
Cenon sur Vienne	0	0	0	0
Archigny	0	0	1	1
Saint Sauveur	0	0	0	0
Colombiers	0	0	0	0
Vouneuil sur Vienne	0	4	0	4
Availles en Châtellerault	0	0	1	1
Senillé	0	0	0	2
Bonneuil Matours	0	0	1	1
Monthoiron	0	0	1	1
<b>CAPC</b>	<b>26</b>	<b>32</b>	<b>91</b>	<b>149</b>

Parallèlement, c'est 149 logements locatifs qui ont été financés par l'ANAH dans le parc privé dont 26 conventionnés très sociaux et 32 conventionnés sociaux, soit 15 logements en moyenne par an. Ces opérations ont été réalisées quasiment exclusivement à Châtellerault. Aucun logement à loyer intermédiaire n'a été subventionné. Ce parc conventionné très social et social complète utilement le parc locatif social public.

### **3.1.4 Des opérations d'habitat encore peu diversifiées**

#### **3.1.4.1 Opérations d'habitat récentes (de moins de 5 ans) achevées**

Communes	Nom de la zone, situation de l'opération, opérateur, procédure opérationnelle	Nombre de logements et caractéristiques (nombre de logements, surface des terrains, prix approximatif)		
		Accession à la propriété, locatif privé	Locatif social	Total
Archigny	Opération locative sociale. SEM Habitat	0	9 ind, 700 m <sup>2</sup>	9
	Lotissement communal La Croix Chardon	11 lots de 700 à 1000 m <sup>2</sup> , 25€ / m <sup>2</sup>	0	11
Availles en Châtellerault	Lotissements Tesson	14 lots	0	14
	Lotissement Champs Roche	27 lots	0	27
Bonneuil Matours	Lotissement communal (1 <sup>ère</sup> tranche) rue Fontaine du Gain, terminé en 2004. HLM : Habitat 86	12 dont 2 location accession	8	20
Cenon sur Vienne	Lotissement privé démarré en 2008, terminé. Hameau entre La Croix et Petit Pré	5 lots de 1000 à 1100 m <sup>2</sup> , 55€ / m <sup>2</sup>	0	5
Châtellerault	Opération privée, rue de Targé	18 coll (de Robien, 6T2, 12T3) + 2 ind T3	0	20
	Opération privée, Bd A Briand, rue C Lebeau	43 log (6T2, 25T3, 10T4, 2T5)	0	43
	Lotissement privé Les perrières	16 lots, de 680m <sup>2</sup> à 1250 m <sup>2</sup>	0	16
	Lotissement privé le Domaine du coteau, Nexity Foncier Conseil, chemin du Peu	53 lots, de 404 m <sup>2</sup> à 952 m <sup>2</sup>	4 ind	57
	Opération locative sociale, rue de Thuré, SEM Habitat	0	11 logt	11
	Lotissement privé, av Louis Ripault	3 lots de 508 m <sup>2</sup> à 630 m <sup>2</sup>	0	3
Colombiers	Aucune opération d'habitat récente	0	0	
Monthoiron	Opération locative sociale, SEM habitat, réalisé en 2006-07	0	12 ind (dont 8 de plain pied), + 4 dans parc existant	16
Naintré	Lotissement communal du clos du Bois Weber	17 lots	0	17
Saint Sauveur	Dernier lotissement date de 2000-2002			
Senillé	Dernier lotissement date du début des années 2000			
Thuré	Lotissement privé Le Rinty, terminé en 2009	25 lots de 700 à 1000 m <sup>2</sup> , 60€ / m <sup>2</sup>	0	25
	Lotissement communal Les Pièces de la Folie, orienté développement durable. Démarré en 2007, terminé en 2009	45 lots de 650 à 1500 m <sup>2</sup> , 32€ / m <sup>2</sup>	11 (ANRU)	56
Vouneuil sur Vienne	Dernière opération locative sociale date de 2001			
<b>TOTAL</b>		<b>277 (82%)</b>	<b>59 (18%)</b>	<b>336</b>

Source : entretiens en commune en décembre 2009 – janvier 2010

**Une quinzaine d'opérations de logements** a été achevée ces 5 dernières années dans la CAPC.

- Ce sont essentiellement des **lotissements privés, de petite taille**. Outre les opérations locatives sociales, **seuls 4 lotissements sont d'initiative communale, et seulement 4 sont mixtes** c'est-à-dire qu'ils associent parc privé et parc public.
- Au total **82% des logements réalisés sont privés** le plus souvent en accession à la propriété, la place laissée au locatif social est relativement faible.
- En matière de **développement durable**, un lotissement communal visant la préservation de l'environnement a été réalisé à **Thuré** avec notamment plantations d'arbres sur 1/3 de la surface, pistes cyclables et piétonnes, noues pour l'écoulement des eaux, espaces verts, ainsi que les 11 logements sociaux de Haute Qualité Environnementale (HQE). A noter également l'opération locative sociale menée à **Monthoiron** qui propose 8 logements de plain pied accessibles, munis de pompes à chaleur qui permettent d'obtenir un faible niveau de charges en matière de chauffage, ces logements se louent d'ailleurs très rapidement.

### 3.1.4.2 Opérations d'habitat en cours de réalisation

Communes	Nom de la zone, opérateur, procédure opérationnelle	Nombre de logements et caractéristiques (nombre de logements, surface des terrains, prix approximatif)		
		Accession, locatif privé	Locatif social	Total
Archigny	Aucune opération d'habitat en cours de réalisation			
Availles en Châtellerault	Lotissement privé Marconnay, démarré en 2004	22 lots de 400 m <sup>2</sup> , dont 20 de réalisés	0	22
	Lotissement privé Le Grand pas, démarré en 2009	40 lots de 400 à 600 m <sup>2</sup> , dont 20 de réalisés	26 ind en cours de réalisation	64
Bonneuil Matours	Lotissement privé rue d'Anjou, Primavera	10 lots de 600 à 800 m <sup>2</sup>	0	10
Cenon sur Vienne	Lotissement communal du Tramaguet, créé en 2007	30 lots de 500 à 1000 m <sup>2</sup> , 39,50€/m <sup>2</sup> . Tous les lots sont vendus, reste 10 à construire	0	30
	Lotissement privé, particulier	4 lots de 1500 à 2800 m <sup>2</sup> , 50€ / m <sup>2</sup> environ. Reste 1 lot à construire	0	4
	Opération locative sociale, Habitat 86. Livraison prévue début 2011	0	14 pavillons jumelés (2T2, 6T4, 6T3) (ANRU)	14
Châtellerault	Lotissement privé, rue Henri Barbusse	5 ind (locatif, 3T5, 2T4), chauffage coll bois / solaire pour eau potable / récupérateur d'eau pluviale)	0	5
	Lotissement privé Les Jardins de Flore, SARL Primavera, rue G Bécaud	22 lots, de 345 m <sup>2</sup> à 747 m <sup>2</sup>	0	22
	Lotissement privé La Barbotterie, SCI Le Cheval blanc	8 lots, de 535 m <sup>2</sup> à 740 m <sup>2</sup>	0	8
Colombiers	Lotissement privé SOFIAL, les Jardins de Bellevue. A 3 km du bourg. Démarré en 2006	18 lots de 850 à 1500 m <sup>2</sup> , 35 à 40 € / m <sup>2</sup> environ. Reste la moitié à vendre	0	18
Monthoiron	Lotissement communal Les Sources	3 lots de 1100 m <sup>2</sup> , 30 000 € / parcelle viabilisée	0	3
Naintré	SEM Habitat, livraison prévue fin 2010	0	25 (15 ind PLUS + 10 coll PLAIS) (ANRU)	25
	Lotissement privé à Bel Air	3 lots	0	3
Saint Sauveur	Lotissement privé, démarré en 2007	7 lots de 600 à 850 m <sup>2</sup> , 30 à 40 000€, dont 6 sont construits	0	7
Senillé	Aucune opération en cours de réalisation			
Thuré	Aucune opération en cours de réalisation			
Vouneuil sur Vienne	1 <sup>ère</sup> phase de la ZAC des Tuilas, de 14 ha, concédée à Ermes. Habitat 86	22 lots de 650 à 1050 m <sup>2</sup> , à 30 000€, dont 15 vendus et 6 permis délivrés. Pass Foncier envisagé	20 à réaliser (dont 10 ANRU)	42
	Lotissement privé à Mongamet	6 lots de 800 à 1000 m <sup>2</sup> , dont 4 permis délivrés	0	6
	Lotissement privé	7 ou 8 lots	0	7 ou 8
<b>TOTAL</b>		<b>207 (71%)</b>	<b>83 (29%)</b>	<b>290</b>

Source : entretien en commune en décembre 2009-janvier 2010

**Début 2010, 17 opérations comprenant de l'ordre de 300 logements étaient en cours de réalisation dans 9 communes sur les 12 que compte la CAPC.**

- Là encore, les **opérations d'initiative communale sont peu nombreuses** : seules deux à Cenon sur Vienne et Monthoiron, auxquelles il convient d'ajouter le lancement de la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de 14 hectares à Vouneuil-sur-Vienne** qui permet de programmer une réelle mixité des produits : accession à la propriété notamment sociale avec le Pass Foncier et locatif social.
- Le poids du **parc locatif social** est mieux représenté qu'auparavant avec environ **30% des logements** envisagés.
- Une petite opération privée à **Châtellerault** prend en compte les économies d'énergie (récupérateur d'eaux pluviales...).

### 3.1.4.3 Opérations d'habitat en projet à court terme (démarrage possible durant les 6 ans à venir, soit à l'horizon du PLH)

Communes	Nom de la zone, opérateur, procédure opérationnelle, date de démarrage possible	Nombre de logements et caractéristiques (nombre de logements, surface des terrains, prix approximatif)		
		Accession, locatif privé	Locatif social	Total
Archigny	Opération locative sociale près de la MARPA	0	6 pour personnes âgées, plain pied, accessibles, 80m <sup>2</sup>	6
	Opération locative sociale, livraison envisagée 2012-13	0	10 ind, 700 m <sup>2</sup>	10
	Lotissement La Croix Chardon	10 lots, 900-1000 m <sup>2</sup>	0	10
Availles en Châtellerault	Lotissement privé	8 lots de 550 à 750 m <sup>2</sup> , prix à définir	0	8
Bonneuil Matours	Lotissement communal (2 <sup>ème</sup> tranche)	Programme à déterminer. Démarrage en fonction de la commercialisation du lotissement privé qui est en cours		
	Opération locative sociale, Habitat 86	0	14 logt (ANRU)	14
Cenon sur Vienne	Tranches 1 et 2 d'un lotissement (de 5 ha totalisant 80 à 100 logements). Démarrage prévu en 2012-2013	48 logt (80%)	12 logt (20%)	60
Châtellerault	Opération privée. Site de l'ancienne école Michelet, <i>opération incertaine</i>	30 coll (2 immeubles de 15 logt chacun, 10T2, 16T3, 4T4) + 3 ind T3	0	33
	Lotissement privé les Gâts, JL Immobilier, <i>opération en attente</i>	76 lots, de 619 à 1267 m <sup>2</sup>	0	76
	Opération privée, av Painlevé, Celeos, <i>opération en suspens, recherche de repreneur</i>	26 coll	0	26
	Opération privée, Beauregard rue de Charlet, <i>opération en suspens</i>	24 coll + 16 ind	0	40
	Lotissement privé les Bornais de Beauregard, SARL des Loges	19 lots, de 480 à 930 m <sup>2</sup> , de 50 € à 55 € / m <sup>2</sup>	0	19
	Lotissement privé les Bornais des Charraults	18 lots de 429 à 964 m <sup>2</sup>	0	18
	Lotissement privé, SCI La Chapelle, chemin de la Guillotière	4 lots de 610 m <sup>2</sup> à 1840 m <sup>2</sup>	0	4
	Lotissement privé, rue Pierre Trognard	4 lots de 489 m <sup>2</sup> à 619 m <sup>2</sup>	0	4
	Lotissement privé, chemin de la Maltoterie	3 lots de 349 m <sup>2</sup> à 656 m <sup>2</sup>	0	3
	Lotissement privé, rue R. Pairault, SCCV Michelet	5 lots de 537 m <sup>2</sup> à 589 m <sup>2</sup>	0	5
	Lotissement privé, chemin de la Guillotière, SCI La Chapelle,	4 lots de 1201 m <sup>2</sup> à 2776 m <sup>2</sup>	0	4
	Lotissement privé, chemin du portail rouge, Société Saprinco	3 lots de 798 m <sup>2</sup> à 982 m <sup>2</sup>	0	3
	Plaine d'Ozon : site ANRU (PRU)	35 logt à loyer libre (Foncière Logement) + 74 logt à loyer libre (promoteur privé)	85 + 15 en accession sociale	209 (ANRU)
	11 opérations locatives sociales de reconstruction de 6 à 15 logements, dans le cadre du PRU hors site	0	134 (ANRU)	134
Colombiers	Aucune opération d'habitat projetée à court terme			
Monthoiron	Lotissement privé / communal	8 lots privés de 40 à 42 000 € + 2 lots communaux à 30 000€. De 800 à 1200 m <sup>2</sup> . Pass Foncier envisagé	0	10
Naintré	ZAC de la Marmoure dont 12 ha à vocation d'habitat. Démarrage prévu en 2011, pour une période de 8 à 10 ans	220 logt (lots libre : 138, habitat groupé : 45, intermédiaire et petit collectif : 37), Pass Foncier envisagé.	55	275 (30 / an)
	Lotissement Le Crêpin. Centre Ouest Habitat. Démarrage 1 <sup>ère</sup> tranche prévue en 2010	16 ind groupés en accession, de 500 à 700 m <sup>2</sup>	0	16
	Lotissement communal La Croix Maubec (près mairie)	4 lots de 550 à 750 m <sup>2</sup> , environ 40 000 €	0	4
	Lotissement privé de Bergeste. Démarrage prévu en 2010	10	0	10
	SEM Habitat. Suite au projet ANRU	0	5	5
Saint Sauveur	Lotissement communal Les Pièces de Champagne, 1 <sup>ère</sup> phase, Habitat 86	6 lots de 700 à 950 m <sup>2</sup> , 35 000€	10 (ANRU)	16

Senillé	Opération locative sociale près de l'EHPAD. Habitat 86. Démarrage prévu en 2010	0	5 + 5 accessibles et adaptés de plain pied (ANRU)	10
	Lotissement privé. Démarrage envisagé en 2011	4 à 6 lots de 700-800m <sup>2</sup> à 1000m <sup>2</sup>	0	4 à 6
	Lotissement privé	4 lots, 28-30 € / m <sup>2</sup>	0	4
Thuré	Pas de projet actuellement en raison du caractère ancien de certains équipements			
Vouneuil sur Vienne	2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup> phases de la ZAC des Tuilas	78 lots de 650 à 1050 m <sup>2</sup> , à 30 000 €, Pass Foncier envisagé	0	78
<b>TOTAL</b>		<b>762 (77%) dont 175 en suspens</b>	<b>222 (23%)</b>	<b>961 dont 175 en suspens</b>

Source : entretiens en commune en décembre 2009 - janvier 2010

**Environ une trentaine d'opérations (y compris l'opération ANRU à Châtellerault), comprenant 800 à 1000 logements sont actuellement envisagées à court terme et pour les 6 années à venir.**

- **Cela ne signifie pas que toutes ces opérations seront réalisées**, certaines pourront être modifiées ou abandonnées alors que d'autres pourront s'ajouter, alors qu'elles ne sont pas prévues aujourd'hui. D'autant plus que les grands groupes nationaux de promoteurs se sont retirés du Châtelleraudais et que plusieurs opérations sont en suspens à Châtellerault et ne seront peut être pas menées à terme, au moins dans un avenir proche. Par exemple :

. Centre Ouest Habitat a abandonné son projet dans la zone des Bornais de Beauregard. Au départ ZAC concédée à la SEP, démarrée dans les années 1985-90, cette opération avait déjà subi la crise de la construction du début des années 1990. Confrontée de nouveau à des difficultés d'équilibre financier, elle souffre aujourd'hui d'une mauvaise image.

. A Targé, la société Sofial qui envisageait la réalisation de 45 lots, a abandonné son projet.

- **Les opérations mixtes et d'initiative communale sont toujours aussi peu nombreuses.** A noter la première **ZAC en régie à Naintré** d'une douzaine d'hectares qui pourrait, à terme, comprendre 275 logements, dont 20% en locatif social. **A Vouneuil-sur-Vienne, ce sont les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> phases de la ZAC** qui pourraient être poursuivies.

- De l'accession sociale, par le biais du **Pass Foncier, est envisagé à Naintré et Monthoiron et des logements locatifs sociaux de plain pied, accessibles sont envisagés à Archigny et Senillé** près des établissements d'accueil pour personnes âgées.

- **A Colombiers et à Thuré, aucune opération n'est actuellement envisagée.** Colombiers ne dispose pas de réseau d'assainissement et est confrontée à un problème important de mise aux normes. Thuré préfère limiter l'apport de population avant de remettre en état certains équipements communaux.

- Au total, la **part des logements locatifs sociaux produits pourrait s'abaisser à 23%**.

### 3.1.4.4 Opérations d'habitat en projet à long terme (au-delà de 6 ans)

Communes	Description succincte du projet
Archigny	Aucune opération d'habitat actuellement en projet à long terme
Availles en Châtellerault	Aucune opération d'habitat actuellement en projet à long terme
Bonneuil Matours	Aucune opération d'habitat actuellement en projet à long terme
Cenon sur Vienne	3 <sup>ème</sup> tranche du lotissement du 5 ha (soit de l'ordre de 30 logements) Secteur de 7 à 8 ha pour réaliser de l'ordre de 100 logements. Démarrage prévu : dans 6 ou 8 ans, voire plus
Châtellerault	Pas de projet actuellement.
Colombiers	Aucune opération d'habitat actuellement en projet à long terme
Monthoiron	Aucune opération d'habitat actuellement en projet à long terme
Naintré	Pas de projet actuellement. Dépend de l'avancement de l'aménagement de la ZAC. Pourrait concerner le secteur de la Plaine
Saint Sauveur	Aucune opération d'habitat actuellement en projet à long terme
Senillé	Aucune opération d'habitat actuellement en projet à long terme
Thuré	Aucune opération d'habitat actuellement en projet à long terme
Vouneuil sur Vienne	Zone NAs à urbaniser dans le futur de 15 ha, pas de projet actuellement
	Bourg de Mongamet : lotissement de 4 à 5 ha dans un environnement de grande qualité

Source : entretiens en commune en décembre 2009 - janvier 2010

Les communes n'ont pas réellement de projet à plus long terme. Des possibilités existent, mais aucune programmation n'est pour l'heure envisagée.

### 3.1.4.5 Récapitulatif des caractéristiques des opérations de logements

Opérations de logements - CAPC (locatives sociales, lotissements, ZAC.) Source : entretiens en décembre 2009 - janvier 2010	Nombre total approximatif de logements	Accession et locatif privé	Locatif social
Opérations récentes (achevées depuis moins de 5 ans)	300	80%	20%
Opérations en cours de réalisation	300	71%	29%
Opérations projetées à court terme (dans les 6 ans à venir)	800 à 1000	77%	23%

Source : entretiens en décembre 2009 - janvier 2010

CAPC Opérations de logements (locatives sociales, lotissements, ZAC)	Superficie moyenne des lots
Opérations récentes (achevées depuis moins de 5 ans)	- Châtellerault : 400 à 1000, voire 1200 m <sup>2</sup> - CAPC hors Châtellerault : 650 à 1000, voire 1500 m <sup>2</sup>
Opérations en cours de réalisation	- Châtellerault : 350 à 750 m <sup>2</sup> - CAPC hors Châtellerault : 400 à 1500 m <sup>2</sup> , voire 2800 m <sup>2</sup>
Opérations projetées à court terme (réalisation envisagée dans les 6 ans à venir)	- Châtellerault : 400 à 1000 m <sup>2</sup> , voire 1300 m <sup>2</sup> - CAPC hors Châtellerault : 500 à 1200 m <sup>2</sup>

Source : entretiens en commune en décembre 2009 - janvier 2010

Pour conclure, les caractéristiques des opérations réalisées récemment et projetées sont les suivantes (hors PRU de la Plaine d'Ozon) :

- Ce sont essentiellement des lotissements privés, avec quelques opérations locatives sociales, mais très peu d'initiative communale et une quasi absence d'opérations mixtes (privé + locatif social).

Deux ZAC sont en cours, à Vouneuil sur Vienne et à Naintré.

- Les 2/3 des opérations sont de taille relativement modeste (jusqu'à 20 logements), le reste comprend de 20 à 80 logements. Une opération est de plus grande envergure avec 275 logements au total projetés dans la ZAC de la Marmoure à Naintré.
  - Les surfaces de parcelles oscillent autour de 600 à 1000 m<sup>2</sup> le plus couramment. Lié aux prix du foncier et aux contraintes d'entretien la surface des terrains à bâtir demandée diminue de plus en plus pour s'orienter vers des parcelles de 600 à 800 m<sup>2</sup>, même s'il existe, mais de manière moins fréquente des demandes pour de très grandes parcelles (2000 à 5000 m<sup>2</sup>).
- Les prix sont sensiblement moins élevés dans les lotissements communaux que dans les lotissements privés.
- Quelques opérations prenant en compte l'environnement et les économies d'énergie font leur apparition, les bailleurs sociaux étant précurseurs en la matière.
  - Lié à la conjoncture, un retard, voire un abandon de plusieurs opérations est constaté à Châtellerault.

### **3.1.5 Une production diffuse encore significative mais en diminution**

Communes Source : entretiens en commune en décembre 2009 - janvier 2010	<b>Production de logements neufs en diffus, nombre moyen approximatif par an ces 5 dernières années</b>
Archigny	8 à 10 par an. Il reste très peu de potentialités
Availles en Châtellerault	Moins de 5 par an
Bonneuil Matours	20 / an. Il reste encore du potentiel
Cenon sur Vienne	A préciser
Châtellerault	30 à 40 par an
Colombiers	4 par an
Monthoiron	3 à 4 par an
Naintré	19 par an depuis 2005
Saint Sauveur	5 à 6 par an
Senillé	2 à 3 par an. Diminution des potentialités
Thuré	10 par an. Il reste peu de potentialités
Vouneuil sur Vienne	9 par an

Parallèlement aux opérations d'habitat, la production de logements neufs diffuse, c'est-à-dire en dehors de toutes procédures de lotissements ou de ZAC, est encore relativement significatives dans certaines communes, mais en diminution :

- Moins de 5 logements en moyenne par an : 4 communes (Availles-en Châtellerault, Colombiers, Monthoiron et Senillé).
- De 5 à 10 logements en moyenne par an : 4 communes (Archigny, Saint-Sauveur, Thuré Vouneuil-sur-Vienne).
- Plus de 10 logements en moyenne par an : 3 communes (Bonneuil-Matours, Châtellerault, Naintré).

Globalement, avec de l'ordre de 120 logements construits en moyenne par an, le **poids de la production diffuse représente environ la moitié de la construction neuve totale de la CAPC**.

### **3.1.6 Utilisation de la construction neuve : un desserrement important**

La construction de logements neufs répond aux besoins en logements de la population, ils sont liés :

- Au desserrement qui correspond à l'évolution de la taille moyenne des ménages (décohabitation, séparations...).
- A la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.
- Au renouvellement du parc, c'est-à-dire à la transformation et à la disparition de logements par destruction ou désaffection.

L'ensemble de ces trois catégories de besoins est appelé « point mort ». C'est le niveau de stabilisation de la population. Pour que la population s'accroisse, la production de logements neufs doit être supérieure à ce point mort.

<b>Utilisation de la construction neuve - CAPC</b> En nombre de logements pour 1000 habitants par an <i>Source : calcul GTC à partir des données INSEE</i>	1990-1999	1999-2006
1 - Renouvellement : remplacement des logements détruits ou désaffectés	40	-63
2 - Variation des résidences secondaires et logements vacants	6	59
3 - Desserrement : variation de la taille moyenne des ménages	173	192
<b>4 - POINT MORT (1+2+3)</b>	<b>220</b>	<b>189</b>
<b>5 - EFFET DEMOGRAPHIQUE (6-4)</b>	<b>27</b>	<b>73</b>
<b>6 - LOGEMENTS CONSTRUITS</b>	<b>246</b>	<b>261</b>

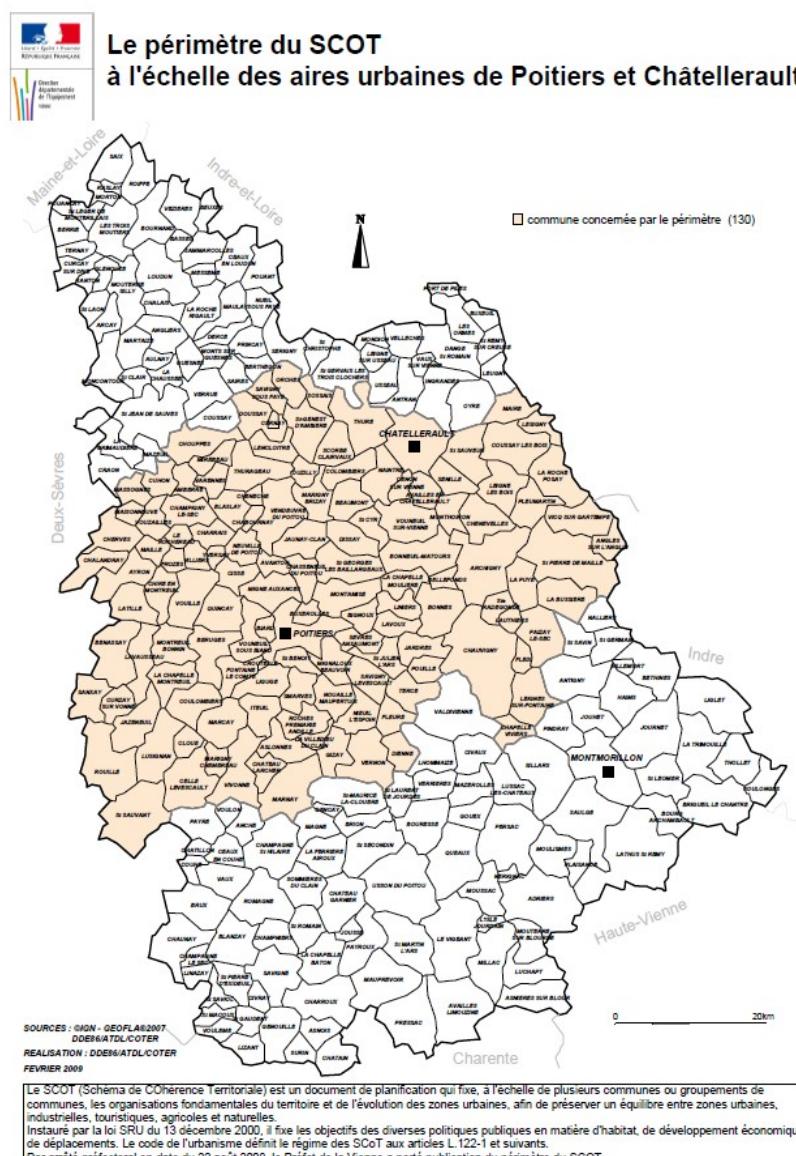
Entre 1999 et 2006, comme entre 1990 et 1999, les besoins en desserrement des ménages sont très importants. La récupération de logements dans le parc existant a permis de réduire, pour partie, les besoins liés au point mort. La production de logements neufs, à peine supérieure à celle de la période précédente, a ainsi couvert les besoins non démographiques et autorisé une légère accélération de la croissance de la population.

## **3.2 PLANIFICATION ET FONCIER**

### **3.2.1 Les documents de planification territoriale : une réflexion bien engagée sur le développement du territoire**

La réflexion globale sur le développement du territoire est réalisée au travers de différents outils de gestion de l'espace que sont le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat qui est un préalable indispensable au développement de l'offre de logements.

- **Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)** est un document de planification qui fixe les organisations fondamentales du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles.



Le Préfet de la Vienne a porté publication du périmètre du SCOT par arrêté préfectoral en date du 22 août 2008. Ce périmètre inclut pour partie l'aire urbaine de Châtellerault, mais aussi pour partie celle

de Poitiers, il comprend 130 communes. C'est une démarche qui s'amorce. Le PLH doit s'accorder avec le SCOT, il peut en constituer le volet habitat pour le Châtelleraudais.

- **Un Plan général de déplacement** communautaire est en cours d'élaboration.

- **Les documents d'urbanisme communaux :**

Communes	Document d'urbanisme	Objectifs démographiques et de construction dans les documents d'urbanisme
Archigny	Passage du POS en PLU en cours, achèvement de la procédure prévue en juin 2010	Objectif démographique envisagé selon un taux d'évolution annuel de l'ordre de 0,5% par an. Objectif de centrer l'habitat dans le bourg
Availles en Châtellerault	POS de 1999, révisé en 2007. Démarrage de la procédure pour le passer en PLU	Objectif démographique à définir. Objectif de recentrer la construction dans le bourg
Bonneuil Matours	POS de 1998, révisé en 2002, révision simplifiée en cours. Souhait de la passer en PLU lorsque le SCOT sera établi.	Evolution de la population en cohérence avec les équipements
Cenon sur Vienne	POS transformé en PLU en 2007, car il n'existe plus de zone constructible	25 à 30 logements / an pour arriver à une population de 2300-2400 habitants en 2015-2020, soit un taux de croissance moyen de 2,5% par an, soit + 350 habitants
Châtellerault	PLU de 2005	Objectifs de retour à la croissance démographique : dépasser 35 000 habitants, tout en préservant sa qualité de ville à la campagne et à taille humaine. Objectif de production de logements neufs de 1300 à 1600 logements à horizon 2015 (soit 130 à 160 / an) pour assurer la stabilité de la population. Capacité de 300 ha de terrains d'extension urbaine pour les court, moyen et long termes, en tenant compte des phénomènes de rétention foncière.
Colombiers	POS de 1989. Modifié en 1997 et 2001. Révision en cours pour le passer en PLU : échéance en 2011.	Objectif de recentrer l'habitat dans le centre bourg, réflexion notamment en matière de renouvellement urbain, d'accueil des gens du voyage
Monthoiron	PLU de 2007	Objectif : 800 à 1000 habitants à horizon de 10 à 15 ans (objectif qui sera atteint rapidement). Recentrer les constructions dans les zones urbanisées (bourg et hameaux)
Naintré	PLU approuvé fin 2007, révisé en 2009. Projet de révision en 2010.	(1 <sup>er</sup> janvier 2009 : 5839 habitants) Objectif de croissance démographique progressive, soit 6500 à 7000 habitants d'ici 10 ans. Objectif de 700 nouveaux log d'ici 2013 (zone AU et ZAC). Ne pas densifier les hameaux
Saint Sauveur	POS en révision pour passer en PLU, sera terminé début 2011.	Objectif démographique à définir. Nécessité de produire 4 à 6 logements neufs par an pour maintenir la population. Objectif de recentrer la construction dans le centre bourg.
Senillé	POS révisé, modifié fin 2009 : création d'un schéma d'aménagement prenant en compte le développement durable. Pas de passage en PLU à court terme, car il existe encore d'importantes possibilités de construction	Objectif de construction modéré, de 8 logements neufs maximum par an (en cohérence avec équipements). Recentrer la construction dans le centre bourg.
Thuré	PLU en cours d'étude, sera terminé en avril 2010	Objectif démographique modeste. Objectif de construction : 10 à 15 logements maximum / an. Construire dans le bourg et plus dans les hameaux et lieux dits
Vouneuil sur Vienne	POS de 2002 révisé. Pas de passage en PLU à court terme, car il existe encore des possibilités de construire.	Progression démographique mais modeste. Objectif de construction de 5 à 10 log privés / an non compris locatif social. Renforcer le bourg et le hameau principal de Mongamet, réduction du mitage rural

Source : entretiens en commune en décembre 2009 - janvier 2010

**Toutes les communes disposent d'un document d'urbanisme approuvé ou en cours d'étude.**

Pour la majorité d'entre elles, ces documents sont récents ou en cours de transformation :

. 4 Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont récents. Ils ont été approuvés entre 2005 et 2007 dans les communes de Cenon sur Vienne, Châtellerault, Monthoiron et Naintré.

. 5 Plans d'Occupation des Sols (POS) sont en procédure de transformation pour passer en PLU, dans les communes d'Archigny, Availles en Châtellerault, Colombiers, Saint Sauveur et Thuré.

. 3 POS sont valides à Bonneuil Matours qui pourrait envisager de le passer en PLU lorsque le SCOT sera réalisé, à Senillé qui a réalisé un schéma d'aménagement très récemment et à Vouneuil sur Vienne qui dispose encore de possibilités de construction.

Les réflexions apportées sur le développement des territoires permettent aux communes d'organiser leur développement et de **disposer d'espaces à construire relativement conséquents aujourd'hui**. Les principaux objectifs fixés dans ces documents d'urbanisme sont les suivants :

. **Limiter la construction neuve aux zones urbanisées et desservies par l'assainissement collectif** : centres bourgs et principaux hameaux.

. **Prévoir un développement démographique en lien avec les équipements communaux, scolaires notamment.**

Les modifications qui ont été apportées dans les règlements visent notamment à permettre **l'utilisation de nouveaux matériaux et de nouvelles techniques liées aux économies d'énergie** (toiture végétalisée...). Un projet de révision pour 2010 à Naintré, a pour objectif d'ouvrir à l'ensemble du territoire l'utilisation d'énergies renouvelables et de la démarche HQE. En 2009 la révision avait permis notamment la mise en compatibilité du PLU avec le projet de ZAC. A Châtellerault, destiné à améliorer l'accueil et l'habitat des gens du voyage, sous forme d'aire de stationnement ou bien de terrains familiaux intégrés à l'environnement, un zonage spécifique (N4) a été créé.

**Il est nécessaire que les documents d'urbanisme soient compatibles avec le PLH.**

### 3.2.2 Un marché foncier relativement peu tendu

#### Les zones de tensions foncières en Poitou Charentes

Source : Porter à la connaissance de l'Etat du PLH de la CAP DDE 86 CSIAT/PFH – Pôle analyse des marchés et territorialisation des politiques

##### AIRE SOUS INFLUENCE LITTORALE

- L'île de Ré : marché atypique
- La façade atlantique de la région
- Evolution du pôle urbain littoral

##### AIRE SOUS INFLUENCES URBAINES

- Pôles urbains disposant encore des disponibilités foncières
- Marché très tendu
- Marché relativement tendu
- Marché soutenu
- Marché moins tendu
- Couloirs territoriaux de liaisons : enjeux fonciers à moyen terme

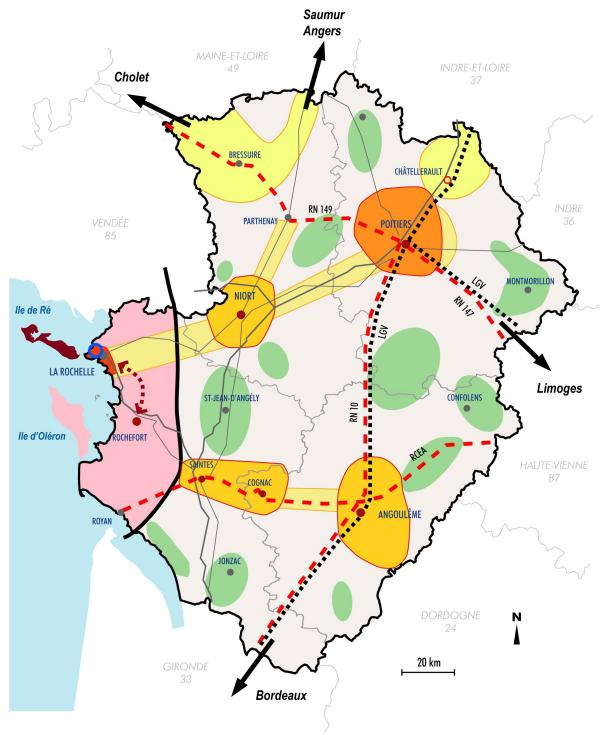
##### LE RURAL

- Zones rurales en devenir : enjeux fonciers à long terme

##### PROJETS STRUCTURANTS : ANTICIPER LES EFFETS

- Projets ferroviaires
- Projets routiers
- Port autonome

##### ENJEUX FONCIERS EN POITOU-CHARENTES



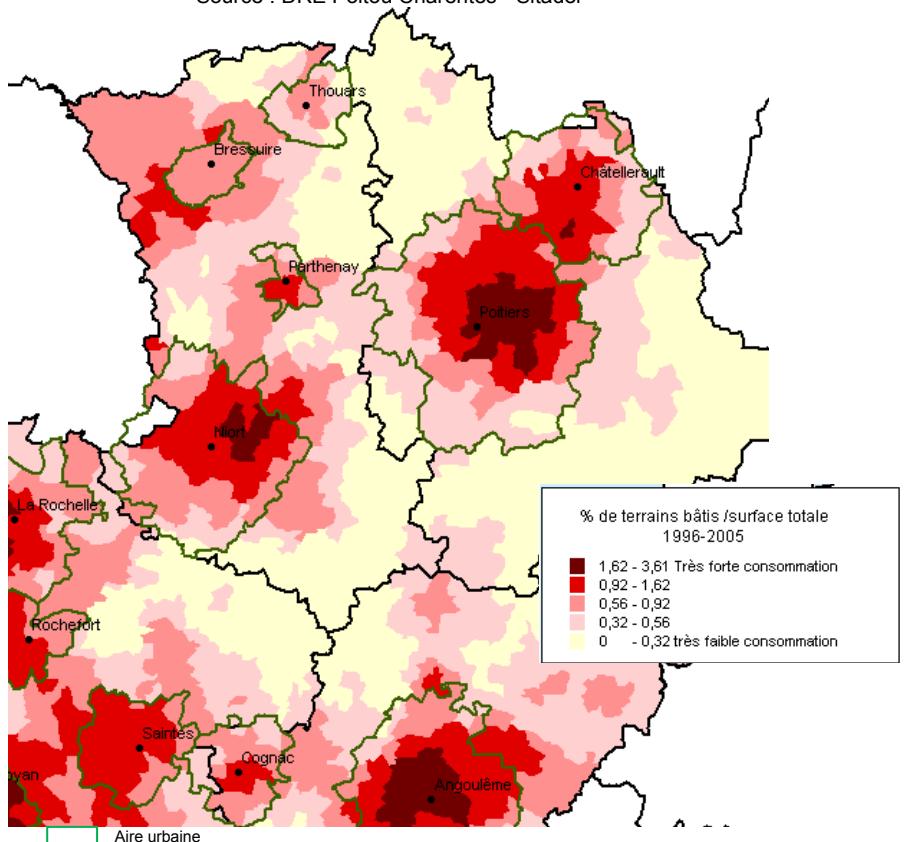
A proximité de la Communauté d'Agglomération de Poitiers, le marché foncier de la CAPC est moins tendu que celui de l'agglomération poitevine. La CAPC est toutefois sous influence de la CAP.

### **3.2.3 Une consommation foncière marquée**

La carte élaborée par la DRE sur la consommation de terrains bâties au regard de la surface totale dans la région, de 1996 à 2005, indique que la **consommation foncière est plus modérée dans la CAPC que dans d'autres agglomérations**, dans lesquelles la pression démographique est plus marquée. Sans être aussi forte que dans l'agglomération de Poitiers, elle est loin d'être négligeable.

**La consommation de terrains bâties depuis 10 ans**

Source : DRE Poitou Charentes - Sitadel



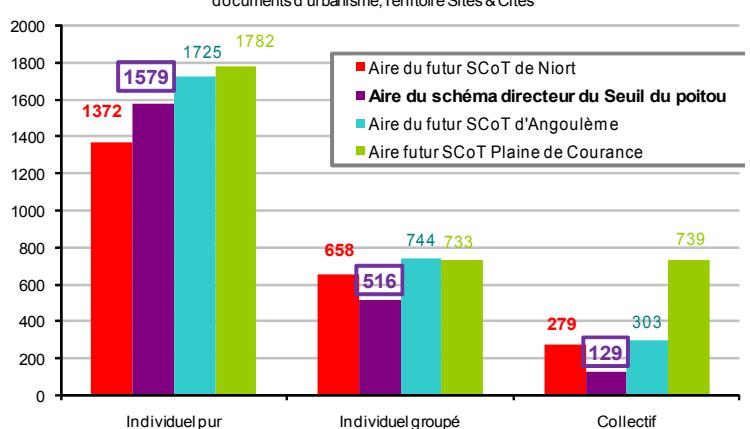
L'étude sur les « disponibilités foncières pour l'habitat dans les documents d'urbanisme » réalisée par la DRE<sup>3</sup> indique que de 1999 à 2005, la surface moyenne consommée sur le territoire de l'**Aire du Schéma directeur du Seuil du Poitou** qui comprend les agglomérations de Poitiers et de Châtellerault est de :

- **1579 m<sup>2</sup> par logement individuel pur,**
- **516 m<sup>2</sup> par logement individuel groupé.**

Ces moyennes restent encore élevées, notamment en individuel pur. Elles sont pourtant influencées par ce qui a été produit dans l'agglomération de Poitiers. Dans ce contexte, la **consommation foncière est de près de 30 hectares par an sur la CAPC**.

Dans le rapport de présentation du PLU de Colombiers, qui est en cours de réalisation, il est indiqué une consommation supérieure, d'environ 22 ha depuis 1999, avec une taille

**Surfaces moyennes consommées par logement entre 1999 et 2005**  
Source : DRE Poitou-Charente Etude sur les disponibilités foncières pour l'habitat dans les documents d'urbanisme, Territoires Sites & Cités



<sup>3</sup> « Disponibilités foncières pour l'habitat dans les documents d'urbanisme » - Rapport d'étude, secteur Charentes, Deux Sèvres, Vienne – Direction Régionale de l'Equipement de Poitou Charentes – Territoires Sites et Cités – urbanistes – Avril 2008

moyenne de lots de 2700 m<sup>2</sup>.

### **3.2.4 Stratégie foncière des communes et outils utilisés**

#### **Précision :**

**Le Droit de Préemption Urbain (DPU)** : est un droit applicable par les communes ou leurs délégataires (état, EPCI, établissement public d'aménagement) permettant l'achat d'un bien immobilier prioritairement à un acheteur privé, en vue de réaliser une opération d'intérêt général. Il peut être institué par les communes dotées d'un POS, d'un PLU, sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (NA ou AU), ainsi que sur les périmètres délimités par une carte communale.

**La Taxe Locale d'Equipement (TLE)** : est une taxe s'appliquant sur les projets de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments de toute nature. Elle doit servir aux communes ou aux EPCI qui décident de l'instaurer, à financer les équipements urbains.

**La Participation pour Voies et Réseaux (PVR)** : permet, par délibération propre à chaque voie, à toute commune dotée d'un PLU ou d'une carte communale de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux de voirie et de réseaux nécessaires concernant des voies nouvelles ou existantes.

**La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)** : est une taxe instaurée par les communes qui s'applique aux propriétaires de logements vacants depuis plus de 5 ans.

<b>Communes</b>	<b>Foncier communal disponible pour de l'habitat (réserves foncières appartenant à la commune destinées à l'habitat)</b>	<b>Outils</b>
Archigny	Terrains destinés aux opérations d'habitat en cours d'acquisition	DPU, PVR : oui TLE : non
Availles en Châtellerault	Aucun. Pas d'acquisitions foncières	DPU, TLE : oui. PVR : non
Bonneuil Matours	4000 m <sup>2</sup>	DPU : oui, TLE : non
Cenon sur Vienne	Les réserves ont été utilisées. Il reste 800 m <sup>2</sup> dans le secteur où va être lancée l'opération d'habitat. Souhaite poursuivre les acquisitions.	DPU et TLE : Oui
Châtellerault	Zone AU1 : 10,02 ha, zone : AU2 (urbanisation à plus long terme) : 1,57 ha. Réalisation de réserves au coup par coup, au gré des opportunités	DPU et DPUR : délégué à la SEP. TLE, taxe sur les logements vacants > 5 ans : oui. PVR : non
Colombiers	Aucun	DPU et TLE : oui
Monthoiron	Environ 4000 m <sup>2</sup> : les terrains du lotissement prévu. Acquisitions foncières selon les opportunités	DPU, TLE, PVR : oui
Naintré	Acquisitions destinées à mener les projets d'habitat. Réserves actuelles : La Croix Maubec et 90% de la ZAC de la Marmoure	DPU, ZAC, TLE, PVR : oui
Saint Sauveur	Terrain destiné au programme locatif social auquel il convient d'ajouter 9000 m <sup>2</sup>	DPU, TLE, PVR : oui
Senillé	Une parcelle destinée à l'opération locative sociale programmée. Peu d'acquisitions foncières	DPU, PVR : oui. TLE : non
Thuré	1 ha dans le centre bourg. En négociation pour 1 autre ha. Acquisition de foncier selon les opportunités	DPU, TLE, PVR : oui
Vouneuil sur Vienne	Pas d'acquisition foncière	DPU, TLE, PVR : oui

Source : entretiens en commune en décembre 2009 - janvier 2010

#### Etat des réserves foncières communales :

Dans la CAPC, trois communes ne disposent d'aucune réserve foncière et ne réalisent pas d'acquisitions destinées à des opérations d'habitat.

Les 9 autres communes en disposent ou sont en train d'en constituer. Naintré, par exemple, acquiert du foncier pour mener à bien la ZAC de la Marmoure. **Ces réserves varient d'une parcelle à un ou plusieurs hectares. Elles sont constituées selon les opportunités.** Les principales difficultés rencontrées par les communes sont liées à :

- La concordance dans le temps entre le projet d'aménagement et la maîtrise foncière (anticipation).
- Leurs capacités financières insuffisantes. Aujourd'hui, à Naintré, l'importance du projet de la ZAC permet difficilement de mettre en place une politique foncière pour mener d'autres projets.

#### Outils fonciers et en matière d'urbanisme utilisés :

- Pour faciliter l'achat de foncier (ou de bâti), **toutes les communes ont voté le Droit de Préemption Urbain** qui s'applique sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation futures. Même s'il est relativement peu utilisé, il permet de réaliser des acquisitions stratégiques pour mettre en œuvre des opérations d'habitat notamment. La ville de Châtellerault a également voté un Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur le périmètre de la convention publique d'aménagement qui couvre les deux secteurs anciens de Châteauneuf et du centre ancien, qu'elle a, comme le DPU, délégué à la SEP. Ce DPUR permet la préemption de biens ordinaire exclus du droit de préemption urbain : bâtiments achevés depuis moins de 10 ans, lots en copropriété depuis plus de 10 ans...

Par ailleurs, **bon nombre de communes ont également institué la taxe locale d'équipement et la participation pour voirie et réseaux** qui permettent de participer au financement des équipements et des réseaux.

Seule Châtellerault, où le problème est particulièrement prégnant, a instauré **la taxe sur les logements vacants de plus de 5 ans**, afin d'encourager les propriétaires à remettre sur le marché leurs biens immobiliers.

En revanche, **les communes n'utilisent pas :**

- . **la possibilité de délimiter dans leur PLU des secteurs** dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, **un pourcentage est affecté à des catégories de logements** qu'elles définissent dans le respect des objectifs de mixité sociale (sont visés tous les logements c'est-à-dire les logements locatifs sociaux ou non comme ceux en accession sociale ou non),  
. **la taxe qui leur permet de récupérer une partie de la plus-value engendrée par l'ouverture de terrains à l'urbanisation.**
- **Le dispositif d'aide au portage foncier** de terrains bâties ou non bâties mis en place par la Région Poitou Charentes et la CDC n'est pas non plus sollicité par les communes. Ce dispositif, opérationnel jusqu'au 31 décembre 2010, qui s'adresse aux collectivités locales et à certains opérateurs (organismes de logements sociaux entre autres), vise à faciliter la réalisation d'opérations comportant au minimum 50% de logements sociaux.
- Quant à la convention passée avec **l'Etablissement Public Foncier Régional** (EPF) en décembre 2009, elle vise la constitution de réserves foncières en vue de créer trois nouvelles zones d'activités économiques sur la CAPC, mais rien n'est encore envisagé pour le développement de l'habitat.

### **3.3 ACCOMPAGNEMENT AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

#### **3.3.1 Commerces, services, équipements et aménagements**

Communes	Commerces, services, équipements publics, accueil touristique	Aménagements urbains
Archigny	Multi services, boulangerie, bar restaurant, 2 coiffure, pharmacie, médecin, infirmier, ambulance VSL, agence postale, Ecole, bibliothèque, foot, tennis, salle fêtes, étang. Camping à la ferme, musée acadien, abbaye de l'Etoile. Projet de micro crèche communale (9 places) pour 2010.	Sécurisation de la RD réalisée, projet d'aménagement des entrées de bourg, des 2 places et d'une rue. Aire de loisirs en cours de réhabilitation.
Availles en Châtellerault	Boulangerie, supérette, coiffure, bar restaurant, hôtel, garage, agence postale, pharmacie, médecin, stade avec vestiaires salle réunion, bibliothèque, 2 petites salles. Projet privé pour installation d'un kinésithérapeute. Projet en cours d'une salle des fêtes-spectacles-banquets	Aménagement du centre bourg terminé en 2008. Projet : aménagement de l'espace de la bibliothèque et de la salle des fêtes en jardin public, élargissement de l'assainissement collectif.
Bonneuil Matours	57 commerces, artisans et services Ecole publique + école privée, centre loisirs, bibliothèque, salle des fêtes, salle des associations, parc de loisirs, camping, foot, tennis, piste skate, dojo. Chambres d'hôtes	Pas de projet actuellement
Cenon sur Vienne	Petite supérette, boucherie, boulangerie, bureau de tabac, pharmacie, 2 médecins, coiffeur, esthéticienne, étiopathe. Ecole, gymnase, foot, tennis extérieur et intérieur, salle des fêtes	Projet : aménagement du centre bourg avec réfection de la voirie et de la place, enfouissement des réseaux
Châtellerault	Niveau élevé d'équipements et de services. Réalisation récente : CCAS Projets de création : patinoire, Conservatoire national de musique et de danse, médiathèque, quai de transit (stockage ordure ménagères), Réhabilitations projetées : ancien théâtre, site de l'ancien hôpital comprenant la création du centre d'interprétation d'architecture et du patrimoine, d'un groupe scolaire, d'un hôtel de standing, d'un autre équipement privé	Aménagements récents : halles et place Dupleix, place W Churchill (ANRU) Projet : création de stationnements publics de surface, aménagement d'espaces publics et des bords de Vienne, délocalisation des serres municipales, plan lumière dans le centre ancien
Colombiers	Agence postale. Ecole, accueil péri scolaire. Foot, 2 salles des fêtes. Circuits piédestres, VTT. Réflexion pour un accueil dédié aux adolescents et petite enfance	Projet : assainissement avec enfouissement des réseaux, sécurisation des entrées de bourg,
Monthoiron	2 cafés dont 1 resto tabac. Idée de créer une zone multiservice Ecole et salle des fêtes avec cuisine commune. Bibliothèque, foot, boules. Gites dont 1 équestre. Réalisations récentes : ateliers municipaux, garage pompiers, mode de chauffage (copeaux bois) à mairie et bibliothèque	Projet : poursuite de l'extension du réseau d'assainissement, aménagement de la place.
Naintré	Niveau de commerces, services, équipements élevé. Réhabilitation en cours dont complexe sportif salle Léo Lagrange, piscine. Projet : médiathèque, cuisine centrale	Projet : travaux d'embellissement, agrandissement de la Maison des associations, aménagements routiers, de la place de l'Eglise, poursuite travaux d'accessibilité des équipements publics, performance énergétique des bâtiments communaux...
Saint Sauveur	Boulangerie, café restaurant, coiffure, garage, agence postale. Ecole (RPI avec Senillé), foot, tennis, salle des fêtes. Projet : aménagement de locaux en lien avec l'école	Réaménagement du centre bourg réalisé récemment

Senillé	Multiservice, école (RPI avec St Sauveur) Réalisation salle polyvalente, réhabilitation mairie et agrandissement de l'école depuis 5 ans. Projet : changement système chauffage de la mairie et de l'école, restauration vestiaires foot	Aménagement d'espaces réalisé. Projet : terminer l'assainissement collectif, améliorer l'accessibilité des espaces publics
Thuré	Boulangerie, coiffure/esthétisme, 2 bars, garage/concessionnaire, pharmacie. 2 groupes scolaires (dans le bourg et le quartier de Besse), accueil péri scolaire et accueil de loisirs sans hébergement récent, salle des fêtes pour 530 personnes, salle Jean-Louis Dupuy (accueil de 70 personnes), salle omnisport, dojo, espace Vitet (lieu d'accueil intergénérationnel). Projet : travaux à l'école du bourg, réhabiliter les équipements anciens. Chambres d'hôtes, gite hippique, gite de réception et 2 gites ruraux.	Aménagement paysager et développement durable du lotissement Les Pièces de la Folie réalisé
Vouneuil sur Vienne	2 boulangerie, boucherie, supérette, bar brasserie, café tabac presse, 2 coiffure, auto école, poste, pharmacie, kiné, médecins, dentiste, infirmier Ecole publique + école privée, services péri scolaires, collège, gymnase, centre de loisirs, médiathèque, salle des fêtes, maison des associations, foot, tennis, médiathèque, office tourisme Chambres d'hôtes, gîtes, village vacances Projets : conforter le cabinet médical en l agrandissant, créer une salle des fêtes-spectacles, agrandir l'école. Petite enfance (projet intercommunal)	Projet : performance énergétique des équipements communaux, poursuite assainissement collectif dans certains hameaux, réfection voirie, espaces verts, embellissement

(Source : entretiens en commune en décembre 2009 - janvier 2010)

Le niveau de commerces, d'équipements et de services varient selon les communes :

- Châtellerault dispose d'un niveau de commerces, d'équipements et de services à hauteur des villes de même rang et poursuit un programme d'aménagements urbains ambitieux.
- Naintré et Bonneuil-Matours sont des communes qui disposent d'un très bon niveau de services avec de nombreux commerces et artisans, ainsi que d'équipements publics. Naintré suit également un programme conséquent en matière d'aménagements.
- Vouneuil-sur-Vienne, Cenon-sur-Vienne, Availles-en-Châtellerault, Archigny disposent de 8 à 10 commerces et services de santé de base dont au moins une supérette ou multiservices et une boulangerie ainsi que d'une pharmacie et d'un médecin pour répondre aux besoins de première nécessité des habitants
- A Thuré et Saint Sauveur le niveau est moindre et faible à Monthoiron, Senillé et surtout Colombiers, où il y a peu, voire pas de commerces et où les équipements communaux sont moins développés.

Dans les communes à faible niveau de commerces, des commerçants ambulants (bouchers, boulanger principalement) ont organisé des tournées que les habitants apprécient. Elles sont également amenées à gérer des agences postales pour pérenniser ce service à la population.

En matière d'équipements et d'aménagements publics, les communes font d'importants efforts : aménagements de bourg, bibliothèques communautaires, écoles avec garderie le plus souvent... Les réseaux d'accueil d'assistantes maternelle fonctionnent bien, mais aucune crèche ni multi accueil n'existe sur le territoire.

Des travaux en matière d'assainissement collectif doivent encore être réalisés à Availles-en-Châtellerault, Monthoiron, Vouneuil-sur-Vienne, Senillé et surtout Colombiers. Des interventions pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments communaux commencent à être réalisées et des efforts doivent être poursuivis en matière d'accessibilité des lieux et des équipements publics.

### **3.3.2 Atouts et contraintes au développement de l'habitat**

Les différents atouts que présentent les communes et les contraintes au développement de l'habitat peuvent être résumés de la manière suivante :

Communes	Atouts	Contraintes naturelles, handicaps
Archigny	Esprit village, nature, espace rural bien conservé, paysages variés. Dynamisme associatif.	Quelques contraintes naturelles : ZNIEFF proche du centre bourg, Natura 2000. Eloignement des villes. Absence de transport en commun avec Châtellerault. Faible niveau de services. Eloignement du centre de décision de la CAPC.
Availles en Châtellerault	Potentiel de la zone artisanale. Présence du TGV à Châtellerault. Dynamisme associatif. Présence de quelques secteurs pittoresques.	Habitat très dispersé. Pas de contraintes naturelles importantes.
Bonneuil Matours	Tous commerces et services. Localisation géographique proche de Châtellerault et Poitiers. Cadre agréable. Tissu associatif développé	Zones inondables (PPRI). Pont sur la Vienne à réhabiliter.
Cenon sur Vienne	Niveau d'équipements et de commerces. Proximité de Châtellerault et rocade. Dynamisme associatif.	Petite superficie communale : environ 800 ha. Pas de réelle contrainte au développement de l'habitat.
Châtellerault	Avantages d'une ville de petite taille démographique : faibles temps de transports, proximité de la campagne... Niveau élevé de commerces, services et d'équipements dans le domaine culturel, sportif, des services à la personne. Atout en matière de tourisme à valoriser. Présence du TGV, de l'A10. Protection du patrimoine ZPPAUP.	PPRI de la vallée de la Vienne. Positionnement entre les villes de Poitiers et Tours qui concurrencent dans certains secteurs (notamment commercial).
Colombiers	Environnement naturel, et sentiers de randonnées pédestres et VTT. Axe routier important. Dynamisme associatif.	Absence de vie économique, de services, de réseau d'assainissement.
Monthoiron	Ecole avec garderie. Transport scolaire du RPI et transport de la CAPC. Proximité de Châtellerault. Prix des terrains à construire encore abordables.	Peu de commerces et de services.
Naintré	Localisation géographique près de Châtellerault et Poitiers, importantes infrastructures de transport (sortie de l'autoroute, RD 910, voie ferrée). Zone industrielle. Environnement naturel et cadre de vie. Nécessité d'inciter les habitants à utiliser les transports en commun.	Cavités souterraines, zones inondables (Clain), mouvements de terrain. Manque de connaissance des besoins de la population et manque de financement.
Saint Sauveur	Proximité de Châtellerault. Voies d'accès faciles : routes départementales et rocade. Environnement de qualité avec un relief accidenté. Bonne liaison en transport en commun avec Châtellerault. Présence d'équipements publics et d'entreprises. Dynamisme associatif.	Pas de contraintes naturelles importantes sauf un ruisseau qui provoque parfois des inondations dans le centre bourg.
Senillé	Proximité de Châtellerault. Qualité du cadre de vie. Transport scolaire gratuit dans le cadre du RPI. Dynamisme associatif.	Desserte en transport en commun insuffisante. Très peu d'emplois.
Thuré	Proximité de Châtellerault. Présence d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs (acrobranche, paintball). Dynamisme associatif, patrimoine historique important (châteaux) et massifs forestiers.	Structuration en 3 pôles, difficulté d'offrir des services dans les hameaux et lieux dits. Ressources communales faibles, basées sur l'impôt des ménages.
Vouneuil sur Vienne	Localisation géographique près de Châtellerault et Poitiers. Qualité environnementale. Services à la population développés : santé, scolaire, loisir... Attrait touristique et historique. Dynamisme associatif.	Peu d'implantations d'entreprises et crise en matière d'emplois dans le Châtelleraudais.

Source : entretiens en commune en décembre 2009 - janvier 2010

Les atouts des communes mis en avant par les responsables locaux sont d'une manière générale :

- la localisation pour celles qui sont le plus proches de Châtellerault et celles qui sont dorénavant desservies par la rocade,
- le tissu associatif qui est souvent très dynamique,
- le cadre de vie qui bénéficie d'un environnement naturel et bâti de qualité, alors que le territoire est relativement peu contraint, malgré quelques PPRI et autres zones de protection (zones inondables principalement à Bonneuil-Matours, Châtellerault et Naintré).

En revanche, certaines communes, comme Senillé ou Archigny, souffrent d'une absence de desserte en transport en commun et de services pour les moins bien dotées d'entre elles.

## 4. SYNTHESE DES TRAVAUX REALISES LORS DE LA JOURNÉE HABITAT

---

Une « journée habitat » a été organisée par la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais le 26 février 2010 à Vouneuil-sur-Vienne. Cette journée est intervenue au cours de la phase de diagnostic, première étape de l'étude. Elle avait pour but de créer des échanges entre les différents acteurs du territoire, professionnels dont l'activité est en lien avec le logement et l'hébergement et responsables locaux ; afin d'enrichir le diagnostic et de faire émerger des premières pistes d'actions.

Après l'introduction de la journée par Mr ABELIN, Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, quelques éléments de diagnostic ont été présentés à l'ensemble des participants qui ont ensuite intégré un des trois groupes de travail proposés suivants :

↳ Atelier 1 :

**Le développement d'une production de logements neufs adaptée aux besoins :** urbanisme et stratégie foncière ; construction neuve et diversification des produits ; intégration, qualité des opérations, éco habitat et préservation de l'environnement ; aménagement et attractivité du territoire.

↳ Atelier 2 :

**L'amélioration de la qualité du parc de logements existant, son adaptation, sa réhabilitation :** amélioration du confort, éradication de l'habitat indigne, résorption de la vacance, qualité et performance énergétique ; mixité sociale et capacité du parc à évoluer vers des produits répondant aux besoins ; patrimoine bâti, prise en compte des éléments spécifiques et requalification.

↳ Atelier 3 :

**Les réponses en logements, structures d'hébergement, habitat adapté et services liés à des besoins spécifiques :** personnes âgées et personnes en situation de handicap ; population jeune, stagiaire et salariés « temporaires » en entreprise ou en formation ; populations en difficulté, gens du voyage.

### 4.1. PRESENTATION DE QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC :

- **La communauté d'agglomération comprend 12 communes** et 54 552 habitants en 2007. Se situant dans un bassin d'habitat plus vaste, des échanges s'effectuent avec des communes extérieures à la CAPC.
- **Une légère accélération de la croissance démographique est enregistrée entre 1999 et 2007**, par rapport à la période 1990-1999. Cette légère amélioration de la situation est liée à la ville qui ne perd quasiment plus de population et aux communes périphériques qui ont cru plus rapidement.
- **C'est l'amélioration du solde naturel** (différence entre les naissances et les décès), mais aussi **du solde migratoire** (différence entre les arrivées et les départs de population) qui a permis cette accélération de la croissance de la population.
- **Les échanges migratoires** se sont améliorés grâce à un accueil de population venant de l'extérieur de la CAPC supérieur à celui de la période précédente. Entre 1999 et 2006, le déficit migratoire des jeunes âgés de 25-29 ans est moins marqué que durant 1990-1999. L'amélioration concerne aussi les familles avec enfants et les apports de population en âge de retraite sont plus importants.
- **Le taux d'emploi** de 1,12 en 2006 indique que le nombre d'emplois est supérieur de 12% au nombre d'actifs sur le territoire. En 2006, c'est 24 111 emplois qui sont recensés par l'INSEE. Sur la durée, la courbe de croissance de l'emploi salarié privé reste supérieure à

celle de la France métropolitaine. En revanche, les années 2008 et 2009 marquent une dégradation de la situation, cette évolution se fait néanmoins sur un socle qui est plutôt positif.

- **Si les déplacements domicile-travail** se sont intensifiés entre 1999 et 2006, ils restent néanmoins moins importants qu'ailleurs, les actifs du Châtelleraudais travaillant plus fréquemment dans leur commune de résidence et sont moins soumis aux déplacements que dans d'autres territoires.

- Après une diminution du **nombre de chômeurs** en 2006 et 2007, les effets de la crise se font fortement sentir dans la CAPC en 2008. Le taux de chômage atteint 10,2% dans la zone d'emploi de Châtellerault au second trimestre 2009.

- **La population dispose de faibles ressources** : les revenus des ménages de la CAPC sont inférieurs aux moyennes départementale et nationale. Ils sont, comme souvent, plus faibles dans la ville centre où se situent les services, que dans les autres communes de l'agglomération. Cela est particulièrement marqué pour les ménages les plus pauvres.

- **En oscillant autour de 240-250 logements commencés par an** durant les décennies 1990 et 2000, la production de logements neufs de la CAPC est globalement stable. Mais de 1999 à 2008, la construction s'accélère dans les communes périphériques de la CAPC et extérieures à l'agglomération, alors qu'elle se réduit à Châtellerault. Faute d'une offre adaptée à leurs besoins dans la ville centre, les ménages s'installent dans les communes plus éloignées, les communes extérieures allant jusqu'à tripler leur production de logements à la fin des années 2000. Une forte chute est néanmoins constatée en 2008.

- A l'image du département, **le poids des propriétaires occupants est de 61%**, et plus de la moitié des résidences principales sont des T3 et T4. Globalement, les ménages sont de plus en plus petits et les logements de plus en plus grands. Est noté un déficit en T1 et T2 au regard de la moyenne nationale : 13% contre 18%, même si le T1 n'est pas forcément le plus demandé. Ils sont par ailleurs concentrés à Châtellerault (86% des T1 et T2 de la CAPC sont à Châtellerault).

- **Le parc locatif social** de la CAPC comporte 4344 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2009 selon l'enquête EPLS (Enquête sur le Parc Locatif Social) de la DRE. Il est également concentré à Châtellerault qui regroupe 88% du parc de la CAPC (alors que le poids de la population de la ville est de 62%). Le taux de locatif social par résidence principale est seulement de 6,4% en 2009 dans les communes hors Châtellerault, alors que 70% des ménages sont éligibles au parc HLM. Deux communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU (qui impose 20% de locatif social dans les communes de plus de 3 500 habitants) : Châtellerault qui dépasse le seuil de 20% et Naintré qui doit doubler son offre pour répondre à la loi. Le nombre de logements locatifs sociaux diffère selon les sources : par rapport à l'enquête EPLS, l'article de la loi SRU comptabilise en plus les logements conventionnés du parc privé, ainsi que les logements ou places appartenant à des structures collectives conventionnés destinés aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, des résidences sociales et Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) principalement.

La situation de la CAPC s'est dégradée récemment, mais cette évolution négative s'est positionnée sur une tendance lourde intéressante, il y a de quoi reprendre les voies du développement. Le PLH devra y contribuer pour sa part, la bataille de l'emploi restant, quant à elle, tout à fait primordiale.

## **4.2. ATELIER 1 : LE DEVELOPPEMENT D'UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ADAPTEE AUX BESOINS**

*Restitution réalisée par Messieurs TAIEB (Directeur de Guy Taïeb Conseil) et FEVRE (Directeur du Développement Local et de l'Aménagement à la CAPC).*

- ✓ La production de logements neufs

- La production de logements neufs est à peu près continue dans la CAPC. Les potentialités dans les **opérations actuellement envisagées pourraient conduire à la réalisation d'environ 1000 logements, avec une plus grande mixité qu'auparavant**: le poids du locatif social envisagé est de l'ordre de 25% à 27%, c'était moins de 20% par le passé.
- La production de logements est **peu organisée par le secteur public**, elle relève essentiellement de l'initiative privée et donne lieu à de petites opérations (d'une vingtaine de logements environ). Peu d'opérateurs réalisent des études de marché, il convient donc d'établir une politique publique.
- Si la production de logements neufs a été étalée dans la CAPC (240-250 logements par an), **la périphérie a triplé sa production** signifiant que la **population s'est installée dans des secteurs assez éloignés de l'emploi** entraînant des déplacements, de la consommation énergétique, de la perte de temps... **Cet étalement urbain constaté est le produit d'une insuffisance de réponses adaptées dans l'agglomération**. Si ce type de produit était davantage développé dans la CAPC, les départs vers d'autres communes seraient d'autant limités.
- **Le manque actuel d'opérateurs privés**, beaucoup ayant quitté le territoire, pose des difficultés aux responsables locaux pour lancer de nouveaux projets.
- Un nombre significatif **d'opérations sont actuellement en attente dans la ville de Châtellerault**, ce qui risque d'engendrer une pénurie à échéance de 3 ans, et une hausse des prix, ce qui est déjà observé par l'ADIL.
- La production neuve de logements représente **entre 1% et 2% du stock total** de logements, cela signifie que le parc existant et les échanges qu'il produit revêtent une grande importance.

✓ [Le parc locatif social et la production](#)

- **Entre 2000 et 2008, la production de logements locatifs sociaux (PLUS, PLUS CD, PLAI, hors établissement) est de 24 logements en moyenne par an.**
- Un quart de la production locative sociale relève de ce qui va disparaître dans le cadre de l'**opération ANRU de la Plain d'Orion**. Ce remplacement va générer une diversification de l'offre, **une partie étant réalisée en dehors de la ville**, dans des communes proches, ce qui permet de répondre aux besoins de ces communes, environ 70% des ménages étant éligibles au parc HLM, cela permet de varier les réponses. Le logement social est un élément de régulation, car les ménages sont solvabilisés et moins sujets à des variations de loyer que dans le parc privé. La volonté est que ces opérations soient parfaitement bien intégrées dans le tissu existant. Pour cela, il convient d'inclure de l'accession à la propriété dans les opérations locatives sociales et de mettre l'accent sur les modes de commercialisation de ces biens (répondant à des codes différents de propriété, etc.).
- Cette opération ANRU ne permet pas seulement d'améliorer l'offre de logements, elle a également un impact sur **l'image** du quartier, de la ville et de l'agglomération.
- La question de la production locative sociale se pose avec acuité à **Naintré**, qui est la seule commune en dehors de Châtellerault à entrer dans le **champ de l'article 55 de la loi SRU**. Elle doit doubler son offre locative sociale pour atteindre les 20%. Désormais les opérations envisagées à Naintré comportent toutes une part de locatif social.

✓ [La stratégie foncière et l'urbanisme](#)

- La **consommation foncière est en moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par logement**. Aujourd'hui, il est nécessaire et certainement possible de réduire cette consommation foncière. Dans le cadre du Pass Foncier, il est possible d'intégrer une condition sur la superficie des parcelles. La diminution de la taille moyenne des parcelles doit s'accompagner d'une diversification du type de parcelles. La difficulté pour passer du potentiel de construction (800 à 1000 logements) à la réalisation réside en un **manque de réserves foncières**. Des phénomènes de rétention foncière sont observés.

- **L'accroissement des prix des terrains à bâtir est rapide**, alors que le nombre de familles à faibles revenus se développe. Lorsque les prix augmentent vite, **les ménages s'installent dans des communes où le foncier est moins onéreux, mais plus éloignées de l'emploi**. Le doublement de la taille de nombreuses aires urbaines entre 1999 et 2006 vient de la forte augmentation des prix du foncier. **Les charges courantes liées à l'éloignement des centres mettent en difficulté de plus en plus de ménages et impactent sur l'avantage économique d'un foncier moins cher à l'extérieur**. Selon l'ADIL, les ménages préféreraient se resserrer autour des pôles d'emploi, deux tiers des mouvements péri urbains éloignés sont « contraints » et un tiers est « choisi ». Il conviendrait de créer de nouvelles dynamiques afin de recentrer ces ménages vers les centres urbains et éventuellement sur le parc social, tout en évitant les produits à risque.

L'augmentation des prix est **préjudiciable aux communes qui ne peuvent constituer de réserves**.

Des demandes de grandes parcelles (1000 à 1500 m<sup>2</sup>) existent, et selon l'ADIL, le **manque de grandes surfaces**, ainsi que la **standardisation** ont fait fuir des ménages aisés qui rejettent certains modèles.

**Néanmoins, le prix moyen des terrains qui est de l'ordre de 33 200 €** est plus en corrélation avec la capacité contributive des ménages (environ 30€ / m<sup>2</sup>, pour des parcelles d'environ 1000 m<sup>2</sup>), qu'à Poitiers où il est de l'ordre de 49 000 € (et 51 000 € en moyenne en Poitou Charentes).

- Il existe un **Etablissement Public Foncier en Poitou Charentes**, qui sur la CAPC s'intéresse aujourd'hui au foncier économique, il conviendrait de l'orienter également vers les opérations d'habitat.
- **Le PLH et les documents de planification** : les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PLH qui doit lui-même s'inscrire dans le Schéma de Cohérence Territoriale qui devrait bientôt être à l'étude. Dans les PLU, certains outils existants favorisant la production de logements souhaitée, ne sont pas encore utilisés :
  - . les secteurs de mixité sociale (loi Boutin) : déterminer des pourcentages de catégories de logements selon leur statut d'occupation (cela inclut l'accession sociale),
  - . les emplacements réservés : réserver des emplacements pour réaliser des opérations d'habitat publiques.

Le PLH s'impose aux PLU. **La coordination des PLU** entre eux est nécessaire. En l'absence de PLU communautaire il convient d'avoir une information globale du contenu des différents documents d'urbanisme. Des réflexions sont en cours pour imposer à l'avenir par la loi le PLU communautaire dans les agglomérations. En tout état de cause, une déclinaison commune par commune des objectifs de production sera effectuée dans le cadre du PLH.

- **La diversité intergénérationnelle et sociale :**

Toutes les classes d'âge de la population doivent pouvoir être accueillies sur le territoire. **La réalisation d'opérations mixtes** comprenant de l'accession sociale et du locatif social permet de répondre à une plus grande variété de besoins des ménages et à plusieurs catégories de populations.

**L'habitat des personnes âgées** est souvent dispersé sur le territoire et les personnes sont souvent en situation d'isolement. Les besoins, orientés vers des logements sans étage, vont s'accroître. Des formes d'habitat adapté se développent, notamment près des établissements d'accueil pour personnes âgées, ce qui permet d'éviter une rupture dans le parcours résidentiel de ces personnes. Mais il convient d'être attentif aux niveaux des loyers, afin de mieux répondre aux besoins locaux. Face aux projets couteux, un partenariat public/privé peut être développé.

**La diversité intergénérationnelle** doit être promue en facilitant l'installation de jeunes et de personnes âgées dans les mêmes projets en centre ville.

La réponse adaptée aux besoins des **populations « intermédiaires »**, celles qui se situent entre les plus riches qui peuvent se loger où ils veulent et les plus pauvres qui intègrent le

parc social, est également très importante. Le nombre de Prêts à Taux Zéro a fortement augmenté dans le parc ancien, il est très faible dans le parc neuf. C'est un produit qui pourrait être potentiellement à risque, en cas d'appauvrissement des ménages. Le Pass Foncier est très incitatif pour les ménages souhaitant accéder à la propriété, il nécessite une aide de la commune (qui a été voté à la CAPC en début d'année 2010) et permet une sécurisation des parcours. Des critères d'attribution sont fixés : critères légaux et critères définis par la CAPC (qui doivent permettre d'être attentif aux conditions d'installation des ménages tout en étant légaux).

Dans le cadre de l'accompagnement économique, il s'agit également, par une offre appropriée, d'être en capacité d'accueillir les **cadres des entreprises** pour éviter leur évasion vers des pôles urbains qui bénéficient d'une meilleure image. L'image véhiculée est un élément important.

Un travail prospectif sur **l'accueil de l'ensemble de ces populations** (cadres, jeunes et notamment les personnes âgées) doit être mené pour pouvoir à nouveau accueillir les familles dans les centres-villes (proximité des équipements, des services et autres), en les attirant avec de nouveaux projets par exemple.

#### - La dimension environnementale et l'image

Les dispositions émanant de la loi portant engagement pour l'environnement dit Grenelle 2 devront bientôt être appliquées. La réflexion sur le **mode d'habitat** doit être menée, les bailleurs sociaux sont précurseurs en matière d'éco construction, notamment en passant du HQE à du BBC en très peu de temps.

**L'éco habitat** peut être décliné dans le PLH par la valorisation d'éco quartiers, la mise en œuvre de critères de densité... Les bailleurs sociaux ont la volonté de s'engager dans cette voie, Habitat 86 par exemple lance une réflexion afin de réaliser un lotissement mixte avec une chaudière à bois collective. Il est possible d'envisager que toutes les opérations communautaires dans le cadre du PLH soient des éco-quartiers. Les élus souhaiteraient avoir plus d'informations financières (amortissement de ce type de projet) avant de s'engager.

Il est nécessaire pour les **entreprises de former leurs équipes** aux enjeux énergétiques.

**La réduction des parcelles à construire** doit également avoir un impact sur les **formes urbaines**. Répondre aux besoins des ménages nécessite d'offrir tous les types de parcelles : de la grande à la petite, tout en visant une réduction de la consommation foncière moyenne globale, permettant au total de consommer moins d'espace. **Les formes urbaines** ne peuvent être les mêmes en milieu rural et en milieu urbain.

La banalisation de l'espace est également un élément qui nuit à **l'image de l'agglomération**.

La question des **déplacements** entre dans les phénomènes d'attractivité de l'agglomération : accroissement de l'offre collective, covoiturage...

#### - L'impact de l'agglomération de Poitiers

L'impact de l'agglomération de Poitiers semble relativement marginal. Néanmoins les communes du sud de la CAPC, principalement vers Neuville qui se situe sur l'axe Poitiers – Vouillé (fluidité liée à l'A10), accueillent des ménages dont au moins un des membres travaille dans le Nord de l'agglomération poitevine (Futuroscope...). L'influence des villes augmentant, il n'est pas exclu que ce phénomène s'amplifie, contribuant à faire augmenter les prix dans le Châtelleraudais et à accroître les déplacements.

#### - L'ingénierie, l'opérationnalité et la communication

**Des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) communautaires** pourraient être envisagées. L'agglomération peut négocier les programmes. Le risque est alors communautaire, la maîtrise d'œuvre communale, les outils d'intervention et l'opérationnalité sont à décrire.

**Le partenariat** entre la communauté d'agglomération et les communes devra être déterminé, notamment sur la base du programme d'actions retenu dans l'étude PLH. En matière d'intervention financière, la CAPC sera amenée à définir des priorités basées sur une stratégie collective.

**La communication** sur les réalisations produites dans les communes est un élément important pour contribuer à valoriser l'image du territoire. Il est suggéré que la CAPC s'inspire des opérations de communication entreprises par la Communauté d'Agglomération de Poitiers sur les possibilités de financement de travaux proposées à l'occasion des opérations de ravalement de façades menées.

#### **4.3. ATELIER 2 : L'AMELIORATION DE LA QUALITE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS, SON ADAPTATION, SA REHABILITATION**

*Restitution réalisée par Monsieur MEUNIER (conseiller municipal de la ville de Châtellerault, élu communautaire en charge de l'habitat).*

✓ Le parc privé :

- Un important travail de réhabilitation a été réalisé **dans le cadre de l'OPAH**.
- Malgré cela, la vacance reste encore importante, 2519 logements vacants en 2006, soit un taux de 9,2% dans la CAPC. Cette vacance concerne essentiellement la ville de Châtellerault, qui avec 2030 logements vacants affiche encore un taux de 11,1%, et Bonneuil Matours (11,2%). Le taux moyen des communes de la CAPC hors Châtellerault est faible : 5,4%.
- Il reste également **un parc de logements privés insalubres, et indignes :**
  - . Il apparaît que le **repérage** de ces logements n'est pas facile à réaliser. Il se fait principalement par **signalement**. Lorsqu'un constat est posé, il convient de savoir à qui s'adresser pour obtenir les **informations** sur les démarches à suivre, ce qui pose la question des relations entre les différents services. Le traitement de l'insalubrité nécessite une collaboration entre les différents organismes et un accompagnement des propriétaires sur la durée.
  - . Par ailleurs, pour encourager les propriétaires à réaliser des travaux, il est nécessaire qu'un **attrait financier** leur soit proposé. La mise en œuvre d'opérations de réhabilitation dans le cadre du **Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés** (PNRQAD) dans les centres anciens de Châtellerault va le permettre. Géré par l'ANRU, le PNRQAD est un programme national en faveur de la réhabilitation de logements privés, de la production de logements sociaux et de l'aménagement d'espaces et de services publics. Il permet aux propriétaires dont l'immeuble se situe dans un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI – 35 immeubles identifiés dans 4 îlots) inclus dans une ZPPAUP, de bénéficier, en plus des aides de l'ANAH, de mesures de défiscalisation (Malraux) lorsqu'ils s'engagent à louer le logement pendant une durée minimale de 6 ans. L'aide fiscale « Malraux » permet une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 40% du coût des travaux de réhabilitation. Le projet de la ville de Châtellerault a été retenu par l'Etat au titre d'un accompagnement limité à l'ingénierie, les modalités restant à préciser (attente des décrets d'application). Il reste à savoir quels seront les engagements financiers pour la ville.

Toutefois, ces mesures ne concernent que le périmètre dédié, il s'agira de mobiliser les services sociaux et de se tourner vers d'autres sources de financement pour le reste du territoire qui présente également des situations d'indignité et d'insalubrité.

. Par contre, **Châtellerault ne bénéficie pas du dispositif « Scellier »** qui favorise l'investissement locatif : celui-ci succède au dispositif De Robien et concerne uniquement les secteurs tendus. Il permet aux propriétaires qui achètent un logement pour le louer de bénéficier de déductions fiscales réparties sur 9 ans à hauteur d'un quart de l'investissement limité à 300 000 €.

. D'autres types de financements dans le cadre des économies d'énergie notamment peuvent être mobilisés. A l'échelle de l'agglomération, **la cellule « Développement Durable »** intervient auprès des propriétaires au moment du dépôt du permis de construire pour les sensibiliser et les informer sur les aides possibles.

- L'encouragement des propriétaires à réaliser des travaux doit être développé. Cela passe par **l'information** du public (propriétaires, locataires, professionnels...) et **l'accompagnement** des propriétaires. Alors que des ménages vivent dans des conditions insalubres, les possibilités d'obliger les propriétaires à réaliser des travaux sont réduites. Les **Périmètres de Restauration Immobilière** instaurés dans le cadre du PNRQAD constituent un **outil incitatif** (aides pour réhabiliter ou vendre) et un **outil coercitif**. À l'intérieur du périmètre défini, les travaux de remises en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée.
- La prise en compte des questions touchant à l'amélioration du parc de logements et à la résorption de l'insalubrité et de l'indignité dans un **projet d'ensemble** concernant également la revalorisation des espaces publics et l'amélioration de l'attractivité commerciale et des services **permet de décupler les effets des mesures engagées**.

✓ **Le parc public :**

- Quand le marché est peu tendu, **la vacance locative sociale s'accroît**. Elle se développe à Châtellerault malgré l'Opération de Renouvellement Urbain de la Plaine d'Ozon qui a entraîné la démolition de 131 logements à ce jour sur les 401 qui sont prévus.
- **La maîtrise du coût des charges** est un élément primordial pour les locataires. Ceux ci ont globalement peu de ressources et les aides au logement ne prennent pas en compte les charges. Un coût élevé de charges minore d'autant le reste à vivre.
- Dans le cadre du **PRU de la Plaine d'Ozon**, les améliorations qui vont être apportées en matière de **réhabilitation sont thermiques et concernent le confort**. Elles n'amélioreront en rien les performances phoniques, malgré un coût élevé des réhabilitations qui est de l'ordre de 40 000 € par logement en moyenne. Cela suscite des interrogations sur **la pérennité des réhabilitations**. Il reste que **l'image du quartier est en train de s'améliorer** avec l'aménagement des espaces publics, les démolitions et les résidentialisations, l'objectif étant à terme de donner envie aux ménages d'habiter ce quartier.
- D'une manière générale, **les bailleurs sociaux sont partagés sur l'avenir du parc datant des années 70** : faut-il le préserver le plus longtemps possible car il leur assure l'essentiel de leurs ressources, ou faut-il commencer à le remplacer car il correspond de moins en moins aux attentes des jeunes ménages ?
- **Le développement de l'offre locative en milieu rural** ne doit pas être déconnecté de la problématique des **transports et de l'offre en commerces et services**.
- **Un accompagnement des ménages au nouveau mode « d'habiter »** doit également être prévu, pour leur apprendre à utiliser les installations (chauffage...) de manière optimale.
- La question du **vieillissement des locataires, de l'adaptabilité et de l'accessibilité** se pose. Certains immeubles ne peuvent permettre l'adaptation des logements, car il n'est pas possible de les rendre accessibles : problème des R+4 sans ascenseur notamment. Dans ce cas, les bailleurs sociaux préfèrent proposer un logement dans un bâtiment accessible, ce qui pose la question du regroupement des personnes âgées en un même lieu.

- En matière de complémentarité entre le parc public et le parc privé, **les bailleurs sociaux ont un rôle à jouer dans l'amélioration des quartiers anciens en tant qu'opérateurs publics** susceptibles d'intervenir en complément des opérateurs privés à l'image de l'opération réalisée à l'entrée de Châteauneuf (8 logements + bureaux).

#### **4.4. ATELIER 3 : LES REPONSES EN LOGEMENTS, STRUCTURES D'HEBERGEMENT, HABITAT ADAPTE ET SERVICES LIES A DES BESOINS SPECIFIQUES**

*Restitution réalisée par Monsieur GUIMARD (Maire de Monthoiron).*

##### **4.4.1. Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap**

Deux étapes sont différencierées dans le parcours des personnes âgées : **le maintien à domicile et l'entrée en structure d'hébergement lorsque celui-ci n'est plus possible.**

- ✓ Le maintien à domicile et le logement
  - Les **personnes âgées** préfèrent vivre à domicile le plus longtemps possible, ce qui est encouragé dans le **cadre du schéma gérontologique 2010-2015** signé fin janvier 2010.
  - Une des conditions de la réussite du maintien à domicile est **l'accessibilité et l'adaptabilité du logement**.
    - . L'idéal serait que tous les logements soient accessibles, mais des difficultés de différents ordres se posent : **l'espace nécessaire** pour permettre de concevoir des couloirs plus larges par exemple, ou encore **le coût à l'investissement et en charges locatives** que représente l'installation d'ascenseur. Pour cela, les logements accessibles sont plus faciles à réaliser en milieu rural qu'en milieu urbain car il existe du foncier disponible moins onéreux permettant la réalisation de logements de plain-pied.
    - . Il existe **tous types de handicap** : moteur, malvoyance... qui nécessitent des aménagements différents des logements.
    - . La CAPC propose une aide complémentaire si au moins 10% des logements de la **reconstruction** dans le cadre de l'opération ANRU sont accessibles.
    - . Des **logements seniors** se font avec des volets roulants électriques, des siphons de sol... dans de petites unités proches d'établissements collectifs pour personnes âgées, qui constituent une alternative à l'institution. Dans l'opération locative sociale qui sera bientôt livrée à Senillé, tous les logements seront accessibles.
    - . Dans le parc global d'HABITAT 86, c'est plus de 100 logements par an qui font l'objet d'une adaptation (installation de douches à la place des baignoires...).
    - . Dans le parc locatif social, les personnes âgées restent dans leur logement, ce qui provoque de la sous occupation. Elles acceptent parfois un autre logement à condition qu'il soit dans le même quartier.
    - . L'ANAH accorde des aides pour faire des travaux d'adaptation dans les logements du parc privé, sous conditions de ressources des personnes. Dans le cadre de la dernière OPAH 2002-2006, la CAPC abondait les aides de l'ANAH et faisait appel à un ergothérapeute qui visitait le logement et discutait avec les personnes. De nombreux dossiers ont été montés. Ce genre d'opération pourrait de nouveau être envisagé.
    - . La mixité sociale et intergénérationnelle est un élément important à prendre en compte dans les opérations d'habitat.
  - Alors que l'adaption des logements est assez facilement pratiquée par les bailleurs sociaux par exemple, le maintien à domicile pose le problème **de l'accès aux services**, peu nombreux en milieu rural, **de l'accompagnement et des transports en commun**.

- . Une réflexion est menée à la CAPC, sur le système de transport à la demande.
  - . De nouveaux types de **services itinérants** tendent à se développer palliant pour partie l'absence de commerces et services.
  - . L'enjeu des services publics sera encore plus grand **avec l'arrivée des « travailleurs pauvres »** qui disposent de très faibles ressources.
- **Le maintien à domicile a toutefois ses limites**, et n'est possible que jusqu'à un certain point.
- . **La question de l'isolement et des relations sociales** se pose rapidement lorsque les personnes ne peuvent plus se déplacer.
  - . **L'anticipation du vieillissement se fait encore peu.** Les personnes montrent encore une certaine réticence à se séparer de leurs maisons devenues trop grandes et contraignantes à entretenir (mais qui permet l'accueil des enfants). Toutefois, la SEM Habitat reçoit de plus en plus de demandes de retraités qui souhaitent vendre leur maison et intégrer un logement locatif social en attendant une éventuelle entrée en maison de retraite (financée avec le gain de la vente).
  - . Dans les Maisonnées (Avaucourt et Beaulieu) de Châtellerault, ce sont des appartements ouverts sur l'extérieur qui posent la question de **la sécurité** lorsque des démences apparaissent chez les occupants, **entrant la nécessité d'un changement de structure** des personnes.
- ✓ [Les structures d'hébergement et les autres solutions](#)
- **Les capacités d'accueil en structure d'hébergement se sont accrues avec le schéma gérontologique 2003-2008** qui a permis la création de nouveaux établissements d'hébergement (+431 places autorisées dans l'arrondissement de Châtellerault). Dans la CAPC, avec une capacité totale de 600 lits, les besoins quantitatifs sont actuellement couverts, d'autant plus que tous les établissements ne sont pas encore pleinement occupés.
  - La question de la pleine occupation des établissements rejoint celle de leur **coût**, les personnes à faible retraite n'y ayant pas accès. Aujourd'hui, les enfants, voire les petits enfants sont sollicités. Les personnes ne disposant pas des capacités financières suffisantes restent chez elles, souvent dans de mauvaises conditions.
  - Il est nécessaire de ne pas se limiter aux EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) et de développer une **offre variée d'accueil**.
    - . **Les familles d'accueil** constituent une alternative à l'EHPAD. Mais le schéma gérontologique 2010-2015 prévoit la création de 48 places nouvelles dans l'ensemble du département, dont peu voire aucune dans la CAPC.
    - . **L'accueil de jour** facilite le maintien à domicile et apporte un soutien aux aidants.
    - . **L'accueil temporaire** permet un accueil provisoire dans un établissement habilité.

#### **4.4.2. Les jeunes**

- ✓ [Les besoins en logement et en hébergement des jeunes sont variés :](#)

Les publics jeunes sont variés : jeunes sans autonomie, jeunes autonomes mais à faibles ressources, nécessitant ou non un accompagnement social et à l'accès au logement. Ce sont des jeunes en rupture, en formation... Ils sont logés ou hébergés principalement :

- . **dans le parc privé dégradé, voire indécent.** La Mission Locale confirme que certains propriétaires n'hésitent pas à louer à des jeunes sans ressources des logements sans isolation (importante facture de chauffage) à Châteauneuf par exemple.

- . en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale. Certains jeunes, proches de 18 ans, en rupture familiale sont accueillis en CHRS alors qu'ils sont en rupture, souffrent d'addictions et qu'ils doivent bénéficier d'un suivi avant de s'engager dans un projet d'accès au logement. Leur accueil dans la structure collective de Paul Painlevé à Châtellerault par exemple n'est pas adapté. **La problématique des ruptures et les situations d'urgence sont relativement courantes.**
- . à l'AFPA, qui propose un hébergement à ces stagiaires. L'accroissement du nombre de stagiaires accueillis à l'AFPA réduit d'autant les possibilités d'ouverture aux jeunes de l'Ecole de la deuxième chance.
- . à la résidence d'Argenson, qui est une structure privée.

✓ Face aux besoins des jeunes, il apparaît une insuffisance d'offre en :

- . **logements de petite taille (T1 et T2),**
- . **logements à faibles loyers.** Le Programme Social Thématique Jeunes réalisé dans les années 1990 avait permis de mettre sur le marché plus de 70 logements à très faibles loyers à destination des jeunes. Des aides de l'ANAH étaient accordées, en contre partie desquelles, le logement devait être conventionné et loué à des jeunes (sous conditions de ressources et de loyers). Mais au bout d'une dizaine d'années, de nombreux propriétaires ont déconventionné leur logement. Et il n'en reste plus aujourd'hui qu'une vingtaine.
- . **logements temporaires** comprenant des pièces à usage individuel et d'autres à usage collectif, type Foyer de Jeunes Travailleurs. En l'absence de structure de ce genre actuellement sur le Châtelleraudais, les réponses aujourd'hui sont trouvées notamment dans le parc privé parfois en mauvais état voire insalubre ou en CHRS.

✓ Diverses réponses pourraient être étudiées et développées :

(voir l'étude sur le logement des jeunes en Poitou Charentes par la DRE et le diagnostic produit par la Mission Locale)

- . **un Programme Social Thématique jeunes** : ce genre de dispositif pourrait être reconduit en tirant partie des enseignements de la précédente expérience (médiation propriétaire-locataire).
- . **une structure type Foyer de Jeunes Travailleurs** qui pourrait être développée sous forme de foyer soleil avec une structure collective et une structure éclatée, et qui permet une certaine mixité des publics.
- . **la location de chambres par des personnes âgées** vivant dans de grandes maisons avec échanges de services.
- . **la colocation**, qui se fait chez les étudiants (et commence à se développer chez les personnes âgées dans certaines villes). Des interrogations se posent quant à la législation régissant les baux. Les structures telles que les Agences Immobilières à Vocation Sociale peuvent gérer ce genre de dispositif.

✓ Les transports et la coordination des acteurs

- . La question des transports se pose également pour le public des jeunes.
- . Pour les jeunes de moins de 25 ans, il n'existe plus de coordination. Le partenariat est informel.

#### **4.4.3. Les personnes défavorisées**

✓ Des dispositifs d'accueil d'urgence et d'insertion existent à Châtellerault :

- Trois dispositifs reconnus comme Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale :
  - . Le SISA (Service d'Insertion Social pour Adultes) dispose de 39 lits en diffus pour tout public, avec accompagnement socio éducatif individualisé.
  - . La Ferme de l'Espoir, et ses 12 places stabilisation, accueille des personnes seules et des familles avec une arrivée et une durée inconditionnelles.
  - . Le CHRS Paul Painlevé qui dispose de 19 places, est le seul à faire de l'urgence (3 places). En période de grand froid notamment, des nuits d'hôtel complètent le dispositif.
- Différentes associations font de l'accueil temporaire :
  - . Les Toits du Cœur qui mettent à disposition 9 appartements aux personnes proposées par les travailleurs sociaux, ces derniers se chargeant de l'accompagnement.
  - . Emmaüs à Naintré fait de l'accueil sans condition.
  - . Saint Vincent de Paul dispose d'un logement.
  - . Le Secours Catholique dispose d'un logement.
  - . Le CCAS de Châtellerault dispose d'appartements de dépannage avec accompagnement social pour des familles ou des personnes seules en rupture (situation d'expulsion...).
- Une maison relais (UDAFA) est en cours de construction. Actuellement, la structure existe en accueil éclaté. Elle est destinée aux personnes suivies psychologiquement.
- Les communes de Thuré et de Naintré disposent d'un logement d'urgence. Mais il semble que la gestion de ce type de logement pose des difficultés aux communes.

✓ Pour les femmes victimes de violence conjugale

Les réponses existantes sont suffisantes, plusieurs solutions peuvent être apportées. Depuis octobre 2009, le SISA peut effectuer un accueil immédiat dans un T5 avec un objectif d'accueil de 4 semaines maximum.

✓ Il n'existe pas de possibilités de réaliser des baux glissants.

Mais des réponses rapides sont apportées par les bailleurs sociaux lorsque des demandes de logements leur sont formulées. C'est l'insuffisance de logements HLM de petite taille qui est davantage problématique.

✓ La coordination, l'information, la formation sont des éléments importants.

Une instance de coordination existe, la CLOU (Coordination Locale d'Orientation et d'Urgence) qui est restreinte aux partenaires de l'hébergement d'urgence, les prescripteurs n'y participant pas. D'une manière globale, la coordination doit être mieux formalisée.

✓ Une étude en cours pour construire un guichet unique

Une étude à la demande de la direction Départementale de la Cohésion Sociale (ex DDASS) est en cours afin de construire un guichet unique. Il s'agit de travailler sur une réponse centralisée, qui permette de recevoir la personne et de lui proposer la structure la mieux adaptée à sa problématique. En juin, une première proposition sera faite.

#### **4.4.4. Les gens du voyage**

Si en matière d'aire d'accueil des gens du voyage, la question est en passe d'être résolue, des besoins importants demeurent en matière de résidentialisation (pour des familles qui occupent les lieux sur une durée supérieure à 6 mois, souvent de 9 à 12 mois de l'année).

- ✓ Une réponse au schéma départemental des gens du voyage 2003-2009 :

**La CAPC va bientôt répondre en grande partie aux obligations du schéma départemental des gens du voyage avec :**

- la création d'une aire d'accueil de 54 places de caravanes à Châtellerault (ouverture prévue en mars 2010),
- la création d'une aire d'accueil de 16 places de caravanes à Naintré (ouverture prévue en 2011),
- l'aire de grand passage de 2,5 hectares à Châtellerault qui peut accueillir jusqu'à 130 caravanes, mise en service mi 2009 (secteur de Nonnes).
- la réalisation de 2 terrains familiaux publics totalisant 14 places de caravanes à Châtellerault (5 places) et Vouneuil sur Vienne (9 places). Ces terrains fonctionnent bien. Mais, au total, c'était 30 places qui étaient préconisées dans le schéma.

- ✓ Des besoins en résidentialisation :

- **Aujourd'hui, une cinquantaine de familles occupant des terrains privés est recensée sur la CAPC**, soit environ 750 personnes. Hormis les familles qui occupent les 8 terrains qui ont été régularisés en zone N4 à Châtellerault (zonage spécifique du PLU), les autres sont toutes en situation d'irrégularité.

**Colombiers** est la troisième commune du département à accueillir des familles en résidentialisation, ce qui représente une centaine de personnes. Originaires de Naintré et de Châtellerault, ces familles ont saisi l'opportunité d'acquérir des terrains agricoles à Colombiers et vivent aujourd'hui dans de très mauvaises conditions sanitaires, sans électricité.

Il s'agit donc d'apporter des réponses à l'ensemble de cette population qui est dispersée et à laquelle s'ajoutent les familles qui fréquentent les aires d'accueil et qui chercheront à acquérir des terrains, lorsqu'ils devront quitter les aires après 3 mois d'occupation.

- **Un plan pluri annuel et cohérent**

En l'absence de réponse organisée et adaptée, tout le monde subit la situation : les familles qui s'installent illégalement et vivent dans des conditions sanitaires déplorables, les habitants et les responsables locaux. L'enjeu est de maîtriser, de ne pas laisser faire, et donc d'apporter des réponses à ces besoins, d'autant plus que la population des gens du voyage est très jeune (décohabitation...). Ces réponses sont **multiples** (voir le guide de l'habitat adapté), parmi elles :

. régularisation de certains terrains privés, lorsque cela est possible. Une réflexion doit être menée en la matière à Colombiers où le PLU est en cours de révision. De familles pourront peut-être être régularisées, et d'autres devront être expulsées qu'il faudra accueillir par ailleurs.

. terrain familial,

. logement locatif social à faible loyer, type PLA d'Intégration. La reconstruction à Giraudeau prévoit pour les familles en place 18 PLAI avec possibilités de garder les caravanes.

. habitat mixte : logement en dur + caravane.

. auto construction.

La mise en œuvre des solutions, qui nécessite la recherche de terrains adaptés, doit être organisée.

#### **4.5. CONCLUSION DE LA JOURNÉE HABITAT**

Après restitution des travaux de chaque atelier, la « journée habitat » se termine par une intervention de Monsieur BARC, Maire de Vouneuil sur Vienne qui remercie les participants, note l'importance de cette réflexion collective ouverte à l'ensemble des partenaires et précise quelques aspects :

- Dans les communes du sud de la CAPC, se trouvent de nombreux couples dont un des membres travaillent à Châtellerault et l'autre à Poitiers, témoignant ainsi de l'existence d'une **imbrication entre les deux agglomérations** et du rôle que peuvent jouer ces communes vis-à-vis de ces populations.
- A l'intérieur de la CAPC, il existe deux réalités différentes de par la diversité des communes : en terme de taille démographique et de niveau de services, **celle du rural et celle de l'urbain**. Il est nécessaire de les prendre en compte.
- L'insuffisance marquée pour ce qui concerne **l'accueil de personnes âgées dépendantes dans le secteur a été corrigée** avec la mise en œuvre du schéma gérontologique départemental (création de structures d'hébergement à Vouneuil sur Vienne, Senillé...). Le nouveau schéma prévoit encore la création de 60 places supplémentaires sur l'arrondissement, la commune d'Ingrandes est intéressée.
- **Le niveau d'analyse des spécificités des communes et des tendances d'évolution s'est beaucoup amélioré au fil des années.** Cela permet maintenant aux élus de bénéficier d'une meilleure connaissance des problématiques rencontrées, des besoins des différentes catégories de population et de leur évolution. De plus, la nécessité de se situer dans un espace d'interaction plus large que dans le passé apparaît clairement et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) va être déterminant dans la recherche d'une politique publique adaptée et efficace dans tous les domaines y compris en habitat.
- **Les prochaines étapes du PLH :**
  - . Avant l'été : définition des orientations et des axes stratégiques.
  - . Après l'été : premières approches des implications financières.
  - . A l'automne : détermination des fiches actions en concertation avec les partenaires.
  - . Fin de l'année 2010 : fin de la procédure technique politique et administrative.

## **5. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC**

---

### **DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE**

#### **Une amélioration du dynamisme démographique du territoire, avec une croissance toujours beaucoup plus forte dans les communes périurbaines qu'à Châtellerault**

En 2007, la CAPC compte 54 552 habitants, dont 63% habitent la ville centre de Châtellerault. Entre 1999 et 2007, la croissance de la population s'est légèrement accélérée grâce à l'amélioration de la situation de Châtellerault qui ne perd pratiquement plus de population, le déficit migratoire en place depuis très longtemps étant stoppé. Ce développement démographique est également lié à l'amplification du développement des autres communes de l'agglomération qui profitent toujours du mouvement de périurbanisation.

Accompagnant cette évolution, le rythme de production de logements neufs de l'ordre de 240 logements en moyenne par an est relativement satisfaisant. Mais de 1999 à 2008, alors qu'elle se réduit à Châtellerault, la construction s'accélère dans les communes périurbaines de la CAPC et encore plus dans celles extérieures à l'agglomération qui voient leur rythme tripler à la fin des années 2000. Cela entraîne un phénomène d'étalement urbain notable et, par ailleurs, une baisse sensible des effectifs scolaires de la ville centre. En l'absence d'une offre adaptée à leurs besoins, les jeunes ménages primo accédants s'éloignent du centre de l'agglomération et de leur lieu de travail pour accéder à la propriété dans des conditions financières qui leur conviennent. Les années 2008 et 2009 sont marquées par un fort ralentissement de la construction et à Châtellerault, certains promoteurs hésitent, voire renoncent à commercialiser leurs programmes, ce qui risque d'engendrer une pénurie à l'avenir.

Parallèlement, la structure du parc de logements est très contrastée entre la ville centre où l'offre locative sociale et privée est concentrée et les autres communes caractérisées par un parc de propriétaires occupants limitant d'autant les possibilités d'installation des décohabitannts.



#### **Orientations :**

##### **AMÉLIORER L'ÉQUILIBRE ENTRE LA VILLE CENTRE ET LES COMMUNES PÉRI URBAINES**

- ↳ Développer une offre et un choix suffisants de logements à Châtellerault et dans les autres communes.
- ↳ Maintenir les jeunes ménages sur le territoire.

### **QUALITE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT**

#### **Un développement de la vacance dans le parc de logements**

Alors que le parc global de logements s'est développé, la vacance s'est également accrue pour atteindre, avec 2500 logements, le taux élevé de 9,2% en 2007. Cette vacance touche surtout les communes de Châtellerault (de l'ordre de 2000 logements vacants pour un taux de 11,1%), Bonneuil-Matours (11,2%) et Archigny (8,6%). A Châtellerault, elle affecte essentiellement les logements collectifs du parc ancien et celui des années 1960-1970, ainsi que les quartiers anciens du centre ville et de Châteauneuf, qui manquent d'attractivité. Dans les autres communes, il s'agit principalement de logements construits avant 1949.

#### **Un poids encore important du parc de logements sans confort, voire insalubres**

Malgré les améliorations apportées notamment dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, 700 logements ont été réhabilités lors de l'OPAH communautaire

menée de 2002 à 2006, un nombre important de logements souffre encore d'inconfort, voire d'insalubrité et d'indignité. Selon Filocom, c'est de l'ordre de 1300 résidences principales qui sont sans confort et près de 1500 qui sont qualifiées d'état médiocre et très médiocre, 6 sur 10 étant situées à Châtellerault. Parallèlement à la ville centre, les communes d'Archigny, Colombiers, Senillé, Saint Sauveur, Vouneuil sur Vienne et Thuré sont les plus concernées. Ce parc privé de mauvaise qualité non performant en matière d'économie d'énergie entraînant des niveaux de charges élevés est occupé par des ménages fragiles.

Dans le parc locatif social, une partie des programmes les plus anciens, ne répond plus aux aspirations des ménages en termes de qualité, à Châtellerault essentiellement et dans une moindre mesure dans certaines autres communes comme Naintré ou Thuré.

### **Une volonté d'améliorer la qualité du parc de logements existants**

Differentes actions sont en cours sur le territoire pour valoriser le patrimoine de la CAPC dont principalement celui de Châtellerault : une ZPPAUP a été instaurée et un projet urbain dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés est envisagé dans les centres anciens. Un Périmètre de Restauration Immobilière comprenant 35 immeubles privés a notamment été défini.

Parallèlement, un programme de rénovation urbaine est engagé, depuis 2007, Plaine d'Ozon. C'est un quartier où le parc locatif social est collectif et relativement ancien, qui souffre de désaffection, d'un manque de mixité et d'une image dévalorisée nuisant à celle de la ville. Ce PRU comprend notamment un important plan de démolition, de réhabilitation et de résidentialisation. La maîtrise du coût des charges est primordiale pour les occupants, qui ont peu de ressources.



#### **Orientations :**

##### **RENFORCER SIGNIFICATIVEMENT L'ATTRACTIVITÉ DU PARC EXISTANT DU SECTEUR PRIVÉ COMME DU SECTEUR PUBLIC**

- ↳ Réduire la vacance.
- ↳ Améliorer la qualité du parc locatif public ancien.
- ↳ Lutter contre l'habitat privé indécent et indigne.
- ↳ Veiller au niveau des loyers et des charges et prendre en compte les exigences liées aux économies d'énergie.

## **CARACTERISTIQUES DES MENAGES ET DE L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT**

### **Une population au caractère âgé**

Alors que le nombre d'adolescents et de jeunes adultes diminue, le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus s'accroît de manière sensible et le poids des personnes en âge de retraite représente un quart des habitants. La population apparaît relativement âgée, traduisant notamment des difficultés pour retenir les jeunes ménages. La décohabitation reste également importante : départs des jeunes du domicile familial, séparations. Le caractère âgé est plus marqué dans la ville centre que dans les autres communes qui ont accueilli proportionnellement davantage de familles avec enfants.

### **La précarité des ménages**

Touché par la crise, le Châtelleraudais est en proie à des difficultés économiques en 2008 et 2009, provoquant une diminution des emplois principalement industriels. La détérioration récente de l'emploi n'inverse toutefois pas la tendance positive observée sur le long terme, avec une évolution structurelle au profit du tertiaire et une réduction de la classe ouvrière.

Alors que la population ne bénéficie pas d'un niveau élevé de qualification, ni de ressources, les difficultés économiques affectent en premier lieu les personnes disposant d'emplois de courte

durée et les intérimaires. Dans ce contexte, les jeunes sont particulièrement touchés par le chômage et l'insuffisance de ressources pérennes. Si le revenu médian des ménages est légèrement supérieur à celui de la moyenne des EPCI de même rang, les catégories les plus pauvres ont des ressources plus faibles, avec une plus grande précarisation à Châtellerault que dans les autres communes. Au total, c'est 72% des ménages de la CAPC qui sont éligibles au parc locatif social en 2007.

### **Un parc de logements peu diversifié et une offre locative sociale modeste et concentrée à Châtellerault**

Globalement, le parc locatif privé comme public est modeste au regard des EPCI de taille comparable, le poids des propriétaires occupants étant de 61%. Celui-ci est particulièrement élevé dans les communes périurbaines, alors que le parc locatif est plus développé à Châtellerault. Un déficit en logements de petite taille est également observé.

Avec plus de 4344 logements locatifs sociaux selon l'EPLS et un taux de 17,5% au 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'offre locative sociale de la CAPC reste 3,5 points inférieure à celle des agglomérations de plus de 20 000 habitants. Châtellerault concentre 88% de cette offre, ce qui représente 23,3% de ses résidences principales et il reste 270 logements à démolir dans le cadre du PRU, ce qui rend difficile l'accroissement du taux de locatif social dans la ville. Dans les communes périurbaines, l'offre locative sociale est beaucoup moins développée, elle représente 6,4% des résidences principales, alors que la demande s'exprime et que la relocation se fait rapidement. Seules les communes de Cenon-sur-Vienne, Monthoiron, et Bonneuil-Matours disposent d'un taux supérieur à 10%. La commune de Naintré qui entre dans le champ de l'article 55 de la loi SRU doit doubler son offre locative pour atteindre les 20%. La typologie du parc locatif social péri-urbain construit récemment, essentiellement individuel, est peu diversifiée : 9 logements sur 10 sont des T3 ou des T4.

### **Un faible développement du parc social public, mais un impact non négligeable des aides de l'ANAH**

La production locative sociale publique (hors établissements et hors PLS) est relativement faible : 24 logements par an ont été financés de 2000 à 2008, dont seulement 12% de PLAI, et très peu en acquisition amélioration (1 à 2 par an).

En revanche, la production de PLS a été importante à Châtellerault où elle représente 23% de la production locative sociale comprenant PLUS, PLUS CD, PLAI et PLS. Dans le cadre du PRU, 338 logements doivent être reconstruits dont les deux tiers en dehors de la ville.

Grâce aux aides de l'ANAH, la production locative à bas loyer est complétée par le conventionnement social et très social de 15 logements privés par an de 2006 à 2009.

### **Une offre en accueil spécifique et structure d'hébergement développée, mais qui présente quelques insuffisances**

Si en matière d'aire d'accueil des gens du voyage, la question est en passe d'être résolue, des besoins très importants demeurent en matière de « résidentialisation », aujourd'hui pratiquée par les familles en dehors de tout cadre légal au regard du code de l'urbanisme et dans des conditions sanitaires non tolérables. La problématique est très forte dans les communes de Châtellerault, Naintré et Colombiers.

L'offre dédiée aux publics jeunes, dont les besoins sont variés, est incomplète, il n'existe aucune structure de type Résidences Jeunes et le parc de logements de petite taille à faibles loyers est insuffisant alors que les logements PST Jeunes s'amenuisent par déconventionnement.

L'offre en structures d'hébergement destinées aux personnes âgées s'est récemment accrue et est actuellement quantitativement satisfaisante.

Essentiellement concentré à Châtellerault, le dispositif d'accueil d'urgence et d'insertion est développé. Il est en cours d'amélioration avec la construction d'une maison relais et un projet de création de guichet unique pour l'urgence.



### **Orientations :**

#### **PRENDRE EN COMPTE LE CARACTÈRE FRAGILE DE LA POPULATION**

- ↳ Développer et équilibrer l'offre locative sociale : diversification et remplacement des logements inadaptés.
- ↳ Prévenir la problématique du handicap et du vieillissement de la population.
- ↳ Améliorer les conditions de vie des gens du voyage « résidentialisés ».
- ↳ Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des jeunes et des ménages à faibles ressources.

## **MARCHE IMMOBILIER ET FONCIER**

### **Une timide reprise du marché immobilier**

Le niveau des prix du marché immobilier est jusqu'à 30% inférieur à celui du secteur de Poitiers. Cette différence contribue à renforcer l'influence de l'agglomération de Poitiers sur celle de Châtellerault.

Le début de l'année 2010 semble être marqué par une timide reprise du marché de la location, du nombre des transactions et un ajustement des prix qui ont diminué de 10% à 30% par rapport à ceux de 2006. Les biens qui se vendent actuellement le plus sont compris entre 90 000€ et 130 000€.

Les opérations d'habitat commencent à se diversifier, avec l'apparition de l'éco construction, principalement dans le parc locatif social, mais les programmes d'initiative publique et mixtes comprenant parc privé et parc public, sont encore peu fréquents. Les potentialités dans les opérations actuellement envisagées pourraient conduire à la réalisation de 800 à 1000 logements.

### **Un marché foncier assez peu tendu et une absence de réelle stratégie foncière**

Si le marché foncier est moins tendu que dans d'autres agglomérations, le prix moyen des terrains, qui est de l'ordre de 33 200€, a néanmoins augmenté entraînant un éloignement des ménages et un préjudice pour les communes souhaitant constituer des réserves foncières. La surface des lots tend à s'amenuiser, mais la consommation foncière reste encore relativement marquée : de près d'une trentaine d'hectares par an.

Toutes les communes disposent d'un document d'urbanisme approuvé ou en cours d'étude qui préconisent de limiter la construction neuve aux zones urbanisées et desservies par l'assainissement. Mais peu d'entre elles mettent en œuvre une réelle stratégie foncière pour anticiper sur la réalisation des programmes futurs et pour tendre à réguler le marché. Par ailleurs, certains outils existants destinés à favoriser la production de logements souhaitée ne sont pas encore utilisés.



### **Orientations :**

#### **FAVORISER UN AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE**

- ↳ Limiter le phénomène d'étalement urbain.
- ↳ Renforcer les coeurs de bourg.
- ↳ Mettre en œuvre une politique foncière anticipatrice.

## **GOUVERNANCE**

### **Absence de réel système d'observation et d'analyse des évolutions démographiques et liées à l'habitat**

Quelques éléments d'observation sont suivis au sein de la CAPC et par d'autres partenaires. Mais aucun système d'observation, constituant un élément d'aide à la décision en matière de politique de logement, n'a réellement été mis en place sur le territoire, permettant d'analyser les évolutions démographiques et liées à l'habitat qui sont rapides.

Peu de communication est réalisée afin de faire connaître et valoriser les actions et pratiques menées par la CAPC en matière d'habitat.



### Orientations :

#### **PILOTER, OBSERVER, ÉVALUER ET COMMUNIQUER**

- ↳ Accroître la compréhension des évolutions démographiques et liées à l'habitat.
- ↳ Mettre en place une commission permanente, instance de gouvernance politique.
- ↳ Faire connaître les actions mises en œuvre par la CAPC.

# **ORIENTATIONS**

## **SCENARIO D'EVOLUTION**

## **PROGRAMME D'ACTIONS**

La situation locale analysée dans le cadre du diagnostic, les phases suivantes de l'étude du Programme Local de l'Habitat, consistent à définir les orientations souhaitables pour l'avenir, un cadre de développement à la future politique de l'habitat et à déterminer un programme d'actions dont l'objectif est d'améliorer la réponse en logement et en hébergement des habitants actuels et futurs.

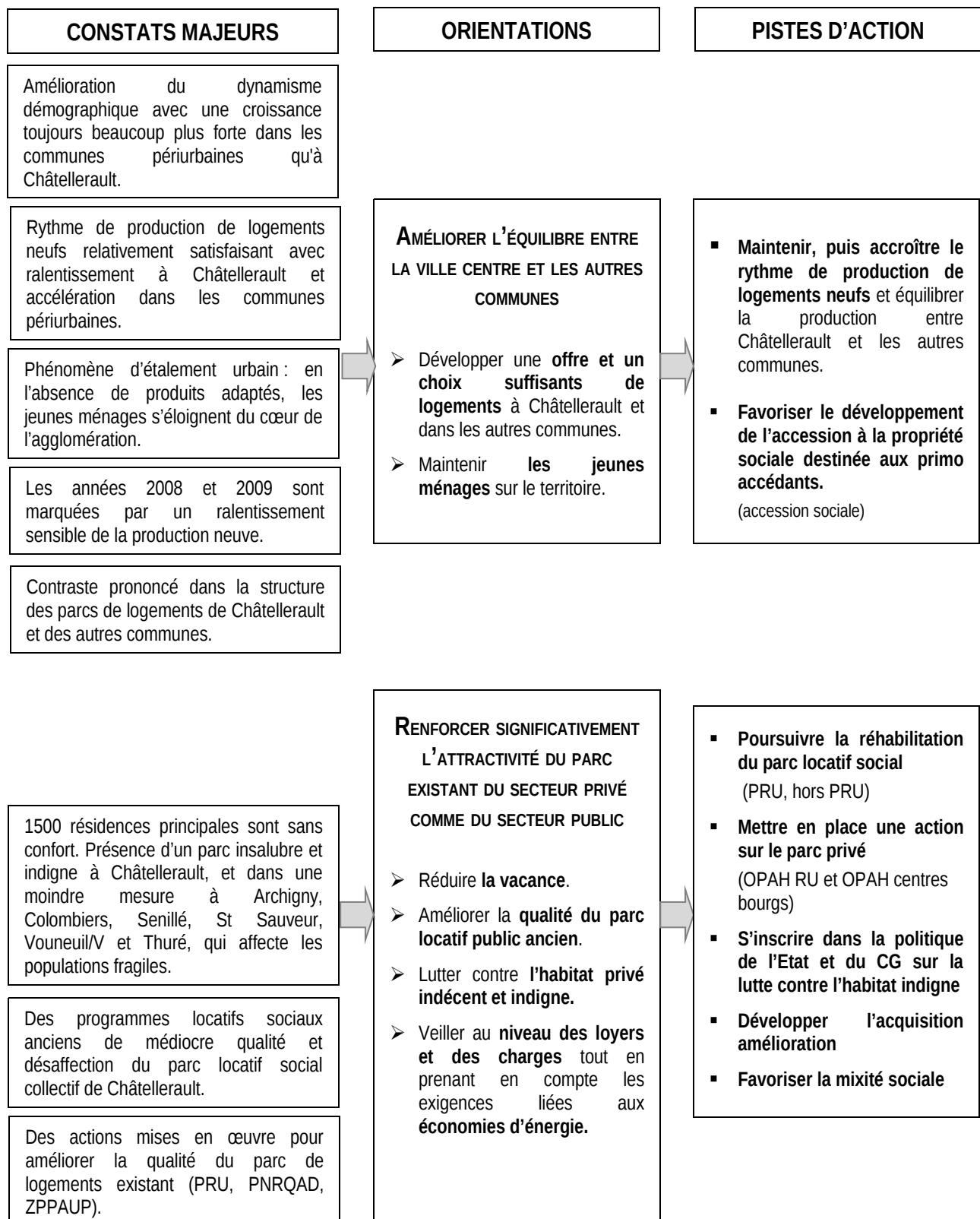
- Un tableau thématique présente donc, dans un premier temps, les **orientations stratégiques** qui découlent du diagnostic. Il met ainsi en relation les éléments clés du diagnostic, les orientations et les pistes d'actions déterminées.
- Dans un second temps, un **scénario d'évolution pour l'avenir** est défini. Il constitue le cadre quantitatif dans lequel la politique de l'habitat souhaitée par les élus locaux s'inscrit pour les années futures, à l'horizon 2017. Il s'agit d'un cadre qui prend en compte les évolutions récentes en matière démographique et surtout en matière économique. Il couvre deux périodes : les années 2011-2012-2013 dans un premier temps, puis les années 2014-2015-2016.
- Enfin, le **programme d'actions** est défini, en lien avec les 5 grandes orientations suivantes :

- **Axe 1 : Favoriser un renouvellement de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques**
  - Action n°1 : Maintenir, puis accroître le rythme de production de logements selon les objectifs définis et diversifier la construction
  - Action n°2 : Favoriser le développement de l'accès à la propriété destinée aux primo accédants
- **Axe 2 : Renforcer significativement l'attractivité du parc existant**
  - Action n°3 : Mettre en place des actions de requalification du parc privé dégradé
  - Action n°4 : Améliorer la qualité du parc public et favoriser la mixité sociale
- **Axe 3 : Prendre en compte le caractère fragile de la population**
  - Action n°5 : Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des ménages à faibles ressources et des jeunes
  - Action n°6 : Etablir un projet d'habitat adapté aux gens du voyage
  - Action n°7 : Développer l'accessibilité et des formes d'habitat adapté aux personnes à mobilité réduite
- **Axe 4 : Favoriser un développement durable du territoire**
  - Action n°8 : Encourager un développement économique de l'espace
  - Action n°9 : Développer des outils urbains et fonciers
- **Axe 5 : Piloter, observer, évaluer et communiquer**
  - Action n°10 : Mettre en place des outils de gouvernance de la politique de l'habitat

Outre le détail de l'action, le programme d'actions précise l'estimation du coût pour la CAPC lorsque cela est possible, les financements mobilisables, la maîtrise d'ouvrage, les communes concernées, les partenaires et le calendrier de mise en œuvre.

# 1. ORIENTATIONS

L'articulation entre les principaux éléments de constat, les orientations et les pistes d'actions est la suivante :



## CONSTATS MAJEURS

Une détérioration récente de l'emploi, mais qui n'inverse pas la tendance positive à long terme.

Des ménages pauvres à très faibles ressources et une plus forte précarisation à Châtellerault que dans le reste de la CAPC. 72% des ménages sont éligibles au parc locatif social en 2007.

Un parc de logements peu diversifié, avec une offre locative à Châtellerault et des propriétaires occupants dans les autres communes.

Une offre locative sociale globale relativement modeste et concentrée à Châtellerault et un faible développement notamment du parc à très bas loyer. 270 logements encore à démolir dans le cadre du PRU de la Plaine d'Ozon, ce qui rend difficile l'accroissement du taux de locatif social à Châtellerault. Naintré doit doubler son offre locative sociale.

« résidentialisation » des gens du voyage à Châtellerault, Naintré et Colombiers.

Une offre en accueil spécifique et structure d'hébergement développée, mais qui présente des insuffisances en matière d'accueil des publics jeunes.

Une population au caractère âgé et une décohabitation encore rapide.

Le niveau des prix du marché immobilier est jusqu'à 30% inférieur à celui du secteur de Poitiers. Le début de l'année 2010 semble être marqué par une timide reprise du marché.

Le marché foncier, assez peu tendu, a néanmoins subi des augmentations de prix. La consommation foncière reste encore relativement marquée : une trentaine d'hectares par an.

Toutes les communes disposent d'un document d'urbanisme approuvé ou en cours d'étude.

Peu d'entre elles ont une réelle stratégie foncière.

## ORIENTATIONS

### PRENDRE EN COMPTE LE CARACTÈRE FRAGILE DE LA POPULATION

- Développer et équilibrer l'**offre locative sociale** : diversification et remplacement des logements inadaptés.
- Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des **jeunes et des ménages à faibles ressources**.
- Améliorer les conditions de vie des **gens du voyage « résidentialisés »**.
- Prévenir la problématique du **handicap et du vieillissement** de la population.

## PISTES D'ACTION

- **Accroître l'offre locative à faibles et très faibles loyers.**  
(PLUS, PLAI, type PST Jeunes, logements de petite taille, colocation, rattrapage de l'offre locative sociale à Naintré)
- **Créer une structure d'accueil pour jeunes.**  
(Résidence Jeunes)
- **Etablir un projet habitat adapté aux gens du voyage.**  
(Régularisation de certains terrains privés, PLAI adaptés, aires familiales, coordination)
- **Développer l'accessibilité et des formes d'habitat adapté aux personnes âgées et aux personnes souffrant de handicap.**  
(Logements sans étage, diversité intergénérationnelle, adaptation et accessibilité du parc existant)

### FAVORISER UN AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

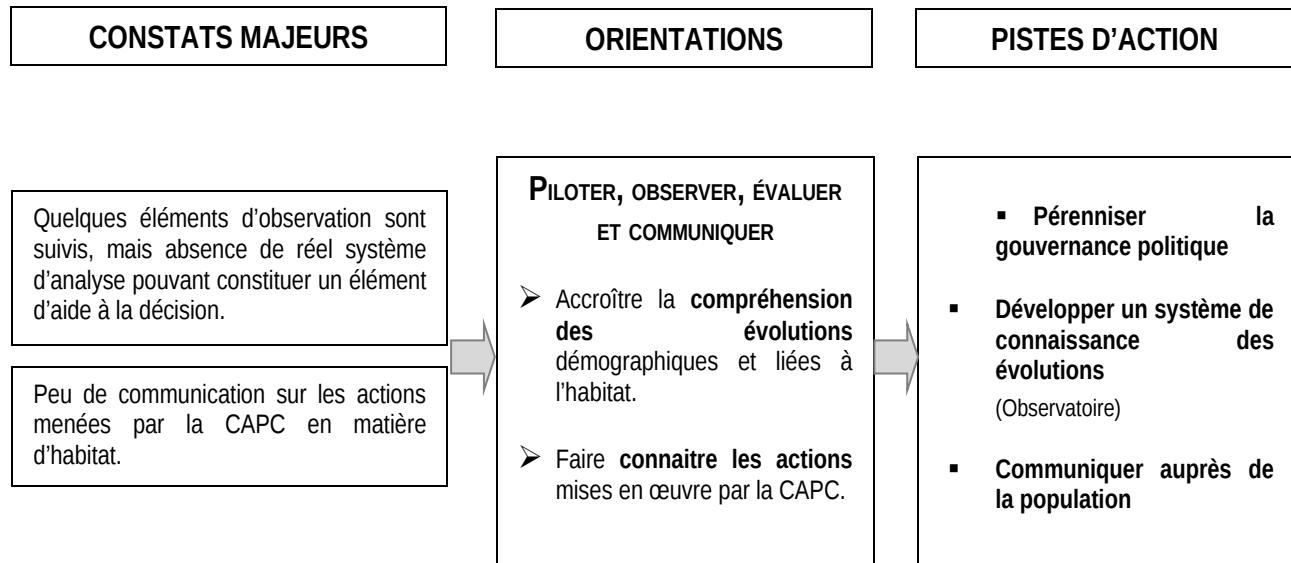
- Limiter le **phénomène d'étalement urbain**.
- Renforcer l'**attractivité des cœurs de bourgs**.
- Mettre en œuvre une **politique foncière**.

### ENCOURAGER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME DE L'ESPACE

- **Encourager un développement économe de l'espace**  
(Réduction de la consommation foncière globale, formes urbaines, renouvellement urbain, éco-quartiers, collaboration communes / agglomération)

### DÉVELOPPER DES OUTILS URBAINS ET FONCIERS

- **Développer des outils urbains et fonciers**  
(EPF, aide à la constitution de réserves foncières, DPU, secteurs de mixité sociale, opérations d'initiative publique et communautaire)



## **2. SCENARIO D'EVOLUTION**

---

Deux scénarios d'évolution ont été élaborés pour la période 2007-2016 (2007 étant le point de référence des données chiffrées, basées sur les données statistiques de l'INSEE) :

- un scénario fondé sur la prolongation de la situation de crise économique observée actuellement,
- un scénario plus optimiste qui présume que cette crise est passagère et qu'elle ne va pas perdurer.

Sur la base de ces deux hypothèses, un troisième schéma propose un scénario intermédiaire. Celui-ci considère que la reprise économique nécessite en tout état de cause un délai, car si des entreprises sont aujourd'hui intéressées pour s'installer dans le Châtelleraudais qui reste un secteur attractif, un décalage dans le temps est inévitable avant que les répercussions ne se fassent sentir au niveau de l'emploi.

Il est donc préférable d'être prudent durant les premières années (2011-2012-2013) en optant pour le scénario bas tout en se préparant à adopter le scénario plus ambitieux pour la deuxième phase (2014-2015-2016). Ce sont les évolutions annuelles et le bilan qui sera réalisé à mi PLH, c'est-à-dire fin 2013, qui permettront de décider s'il convient d'opter effectivement pour le scénario de développement élevé ou s'il vaut mieux poursuivre celui qui est engagé.

### Principes généraux :

Le diagnostic conduit à l'établissement d'un certain nombre de principes de base qu'il serait souhaitable de développer sur le territoire :

- **Réduction des contrastes** entre la ville centre et les communes périphériques.
- **Baisse de la vacance.**
- **Prise en compte de l'amplification du renouvellement** lié à la fois aux démolitions prévues principalement dans le cadre du PRU de la Plaine d'Ozon et à celles qui auront lieu dans le parc privé.
- **Ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages.**
- **Maintien d'une offre locative sociale significative** comprenant la compensation des démolitions.
- **Renforcement de l'acquisition amélioration** dans le développement de l'offre locative sociale (de l'ordre de 20% de la production locative sociale future) qui peut trouver sa place dans le parc existant, dont une partie est aujourd'hui vacante et de mauvaise qualité.

### **2.1. HYPOTHESE D'EVOLUTION : UNE MONTEE EN PUISSANCE PROGRESSIVE**

---

Les hypothèses d'évolution sont déclinées pour les deux phases envisagées qui se succèdent : la première période comprend les années 2011-2012-2013 (avec le point de référence en 2007), la deuxième phase intervenant en 2014-2015-2016.

#### **Première période (2007 à 2013) : maintien de la conjoncture économique actuelle**

- Scénario qui suppose que l'on ne peut améliorer de manière significative à court terme la situation économique difficile connue actuellement.
- Réduction des apports migratoires par rapport à la période 1999-2007.

- Léger ralentissement de la croissance démographique avec néanmoins stabilisation de la population à Châtellerault et ralentissement dans les autres communes (par rapport à la période 1999-2007).
- Récupération de logements vacants notamment grâce aux actions de réhabilitation entreprises (démarrage de deux OPAH).
- Erosion du taux de locatif social (lié aux démolitions).
- En terme opérationnel, préparation de la deuxième phase du PLH.

### **Deuxième période (2014-2015-2016) : relance de l'activité économique et démographique**

- Scénario volontariste qui suppose un retour à une croissance de l'activité économique.
- Augmentation des apports migratoires.
- Légère accélération de la croissance démographique, avec retour à un développement de la population à Châtellerault et petite accélération par rapport à la première phase dans les autres communes.
- Ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages résultant d'un meilleur accueil de jeunes ménages et de primo accédants.
- Hausse du taux de locatif social qui se rapproche du niveau de 2007 sans le retrouver, avec développement significatif dans les communes périurbaines.
- Récupération de logements vacants grâce aux actions de réhabilitation entreprises (OPAH RU à Châtellerault et OPAH centres bourgs dans les autres communes).

### **Données chiffrées**

Scénarios	CAPC			Châtellerault			CAPC hors Châtellerault		
	1999-07	2007-14 Hypothèse	2014-17 Hypothèse	1999-07	2007-14 Hypothèse	2014-17 Hypothèse	1999-07	2007-14 Hypothèse	2014-17 Hypothèse
Taux d'évolution annuel de la population des ménages	0,20%	0,23%	0,48%	-0,22%	0,00%	0,30%	0,93%	0,60%	0,75%
Variation annuelle de la population des ménages	+107	+124	+260	-74	0	+100	+181	+124	+160
Desserrement	-0,83%	-0,65%	-0,61%	-0,93%	-0,65%	-0,60%	-0,78%	-0,72%	-0,69%

Scénarios	CAPC			Châtellerault			CAPC hors Châtellerault		
	2007	2014 Hypothèse	2017 Hypothèse	2007	2014 Hypothèse	2017 Hypothèse	2007	2014 Hypothèse	2017 Hypothèse
Population des ménages	53 068	53 938	54 713	32 832	32 832	33 129	20 236	21 079	21 554
Taille moyenne des ménages	2,19	2,10	2,06	2,06	1,97	1,94	2,45	2,33	2,28
Taux de résidences secondaires	2,6%	2,5%	2,4%	1,5%	1,5%	1,4%	4,7%	4,3%	4,3%
Nombre et taux de logements vacants	2488 9,1%	2375 8,3%	2263 7,6%	1998 11,0%	1885 10,1%	1773 9,2%	490 5,3%	490 4,9%	490 4,7%
Nombre de locatif social (EPLS et projection)	4475	4457	4762	3946	3745	3895	529	713	867
Taux de locatif social	18,5%	17,3%	17,9%	24,8%	22,5%	22,8%	6,4%	7,90%	9,20%

- **Avec un taux de croissance démographique** modeste de 0,23% par an entre 2007 et 2014, puis plus significatif, de 0,48% entre 2014 et 2017, la population des ménages de la CAPC gagnerait plus de 1600 habitants pour atteindre 54 700 habitants en 2017.

Cette évolution est donc basée :

- sur une stabilisation de la population à Châtellerault (0%/an) et un ralentissement de la croissance dans les autres communes (0,60%/an),
- puis sur un rythme plus dynamique, comprenant un retour à la croissance dans la ville centre (0,30%/an, alors que la ville ne connaît plus d'essor démographique depuis 1975) et un développement un peu plus important qu'en première phase dans les autres communes (0,75%/an).

**Pour la ville de Châtellerault, il s'agit d'un effort notable.** Les données 2008 de l'INSEE indiquent que la population de la ville centre ne parvient toujours pas à redresser sa situation démographique, le taux d'évolution de la population municipale reste négatif (-0,21% par an entre 1999 et 2008, contre -0,16% par an entre 1990 et 1999). Alors qu'au contraire, dans les autres communes, la croissance continue de s'accélérer (1,08% par an entre 1999 et 2008, contre 0,80% par an entre 1990 et 1999).

- **La diminution du taux de vacance**, dont l'objectif est de passer de 9,1% en 2007 à 7,6% en 2017, nécessitera des efforts significatifs en matière de réhabilitation notamment à Châtellerault où le parc dégradé et vacant est encore important. Les deux OPAH envisagées dans le programme d'actions constitueront un levier en la matière. L'objectif de réduire le stock de 225 logements nécessitera d'en récupérer au moins le double dans le cadre des OPAH.
- **Le taux de parc locatif social**, qui est relativement modeste sur l'ensemble de l'agglomération (18,5% alors que la moyenne nationale des agglomérations est de l'ordre de 21%), ne pourra être maintenu à ce niveau compte tenu des démolitions prévues principalement dans le cadre du PRU. Alors qu'il s'affaiblirait dans la ville centre de 2 points (le taux passant de 24,8%<sup>4</sup> en 2008 à 22,8% en 2017), il se développerait dans les autres communes, notamment dans les plus structurées d'entre elles, de manière significative en passant de 6,4% en 2007, à 9,2% en 2017.

### **Utilisation de la construction neuve**

Les hypothèses élaborées se traduisent de la manière suivante quant à l'utilisation de la production de logements neufs :

CAPC - Utilisation de la construction neuve En nombre de logements par an	1999-2007	2007-2014 Hypothèse	2014-2017 Hypothèse
Renouvellement	-8	64	49
Variation des résid secondaires et des logements vacants	45	-32	15
Desserrement	193	162	160
POINT MORT	230	194	224
EFFET DEMOGRAPHIQUE	49	59	126
CONSTRUCTION NEUVE	279	253	349

La baisse de la taille moyenne des ménages provoquée par les décohabitations, les séparations (divorces...) et le vieillissement de la population a nécessité un nombre important de logements (7 logements sur 10 construits) entre 1999 et 2007. Un meilleur accueil des ménages avec enfants pourrait entraîner un ralentissement de ce phénomène et donc une légère diminution des besoins en desserrement, ils resteraient néanmoins encore très élevés.

## **2.2. CONSEQUENCES EN TERME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS**

### **2.2.1. Production neuve globale**

Après avoir pris en compte ce qui a été produit depuis 2007, la production de logements qui découle de ces hypothèses d'évolution concernant les deux périodes est la suivante :

<sup>4</sup> A partir des données EPLS et non du décompte SRU

CONSTRUCTION NEUVE 1999-2007	CAPC	Châtellerault	CAPC hors Châtellerault	
Nombre de logements neufs par an (source : INSEE)	279	121	158	
CONSTRUCTION NEUVE A PRODUIRE - SCENARIOS (nombre de logements par an)	CAPC	Châtellerault	CAPC hors Châtellerault	
	2011-12-13	2014-15-16	2011-12-13	2014-15-16
<b>Construction neuve à produire</b>	<b>285</b>	<b>363</b>	<b>140</b>	<b>190</b>
dont parc locatif social neuf	73	78	43	40
			30	38

Ce scénario évolutif implique en matière de **construction de logements neufs**, une production :

- **durant la première période (2011-2012-2013) : 285 logements par an**, ce qui correspond à ce qui a été produit de 1999 à 2007, dont 140 à Châtellerault et 145 dans les autres communes,
- **durant la seconde période (2014-2015-2016) : de l'ordre de 363 logements par an**, dont 190 à Châtellerault et 173 dans les autres communes.

Par rapport à la période passée, ces objectifs représentent un effort de construction sensiblement supérieur à ce que la ville de Châtellerault a produit ces dernières années, alors que pour les autres communes, les objectifs de la deuxième période sont à hauteur de ce qui a été réalisé de 1999 à 2007.

**Le potentiel actuel existant** dans les opérations de logements en cours, dans celles qui sont projetées à court terme, ainsi qu'en diffus (c'est-à-dire hors lotissement et ZAC) **doit permettre d'atteindre les objectifs dans les communes hors Châtellerault**.

**En revanche, la ville centre devra faire un effort particulier en matière foncière et d'attractivité** pour réaliser les engagements définis.

Nombre de logements neufs envisagés dans les opérations d'habitat en cours et projetées, ainsi qu'en diffus, estimé par an (2010-2016) (source : entretiens en commune en décembre-2009 janvier 2010)	Châtellerault	CAPC hors Châtellerault
Construction neuve	De l'ordre de 65 à 105	De l'ordre de 160

## 2.2.2. Production locative sociale

PARC LOCATIF SOCIAL A PRODUIRE SCENARIO	CAPC		Châtellerault		CAPC hors Châtellerault	
	2011-12-12	2014-15-18	2011-12-13	2014-15-16	2011-12-13	2014-15-16
<b>TOTAL</b>	<b>97</b>	<b>93</b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>43</b>	<b>43</b>
- dont ANRU	90	0	54	0	36	0
- dont hors ANRU	7	93	0	50	7	43
- dont compensation des logements démolis (PRU + les Loges = 80 logts à démolir / an)	54	26	54	26	Pas de compensation de démolitions	
- dont logements en plus de la compensation des démolitions	37	72	0 <small>(26/an non compensés)</small>	24	37	48
- dont en neuf	73	78	43	40	30	38
- dont en acquisition amélioration (20%)	18	20	11	10	7	10

La compensation des logements démolis ne correspond pas à la reconstruction envisagée dans le cadre du PRU, le nombre de logements devant être démolis est supérieur à ce qui est prévu dans la reconstruction.

En matière de parc locatif social, pour répondre aux objectifs fixés dans le scénario, la **production locative sociale**, devra être :

- durant la première phase : de 97 logements locatifs sociaux par an, dont 54 à Châtellerault et 43 dans les autres communes.
- durant la seconde phase : de 93 logements par an, dont 50 à Châtellerault et 43 dans les autres communes.

### Châtellerault :

Compte tenu des démolitions envisagées, la production de **54 logements locatifs sociaux en moyenne par an de 2011 à 2014 à Châtellerault**, fera passer le stock à 3745 logements en 2014. Ce niveau de production locative sociale permet de compenser partiellement les démolitions prévues notamment dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de la Plaine d'Ozon. Basé sur le stock de logements, le calcul prend en compte le nombre de logements livrés depuis 2007 (32 logements), ainsi que le nombre de logements démolis et à démolir : au total 401 logements doivent être démolis de 2007 à 2014 dans le cadre du PRU, dont 131 l'ont été en 2007 et 2008, les 270 restants sont prévus sur la période 2010- 2012. Il convient d'ajouter les 48 logements des Loges qui doivent également être déconstruits. Il en découle une baisse du taux de logements locatifs sociaux, entre 2007 et 2014, qui passerait ainsi de 24,7% à 22,5% à Châtellerault. Ne sont pas pris en considération les ventes et les déconventionnements, qui devront être compensés en plus.

Durant les trois années suivantes, la production envisagée à Châtellerault finira de compenser l'ensemble des démolitions, et produira un surplus de 24 logements en moyenne par an. Avec 3895 logements, le taux de logements locatifs sociaux pourra ainsi remonter à 22,8% en 2017 à Châtellerault sans pour autant retrouver le niveau de 2007.

Les projets actuels, qui sont liés au programme de reconstruction prévu dans le cadre de l'ANRU, permettront de couvrir 82% des objectifs de la première phase. Il conviendra de prévoir de nouvelles opérations pour assurer le reste de la programmation.

### Communes hors Châtellerault :

Dans les autres communes, la **production de 43 logements locatifs sociaux en moyenne par an** devrait permettre d'accroître le **taux de locatif social de 2,8 points entre 2007 et 2017 pour atteindre le taux de 9,2%**. Alors que l'offre locative sociale est aujourd'hui concentrée à Châtellerault, il s'agit, pour répondre aux besoins en logements notamment des jeunes décohabitants et jeunes

couples, de l'élargir aux communes périphériques, principalement les mieux structurées en commerces et services, au premier rang desquelles se trouve la ville de Naintré, qui entre dans le champ de l'article 55 de la loi SRU.

Les opérations de reconstruction prévues dans le cadre de l'ANRU permettront de couvrir les trois quarts des besoins de la première phase, période durant laquelle il s'agira de préparer de nouvelles opérations pour les trois années à suivre.

#### Neuf / acquisition – amélioration :

Compte tenu de la présence importante d'un parc de logements privé vacant et / ou dégradé et de la répartition hétérogène du parc locatif social (entre les communes et entre les quartiers), il conviendrait de réaliser une partie de la production locative sociale future **dans le parc existant**. Les opérations d'acquisition-amélioration sont particulièrement adaptées aux communes rurales, où elles s'intègrent très bien dans le tissu existant et peuvent être réalisées ponctuellement.

**L'objectif fixé est de l'ordre de 20% de la production locative sociale, en acquisition amélioration.** C'est donc une vingtaine de logements par an qu'il conviendrait de réaliser, ce qui représente un effort tout à fait significatif au regard de ce qui a été produit par le passé.

Cet objectif nécessite des interventions spécifiques fortes de la part des bailleurs et des collectivités sur ce segment du parc, qui seront notamment entreprises dans le cadre des actions de requalification du parc privé (OPAH RU des centres anciens de Châtellerault, OPAH centres bourgs).

### **2.3. CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION FUTURE DE LOGEMENTS**

#### **2.3.1. Objectifs de répartition de la production neuve par statut d'occupation**

<b>CAPC</b> Statut d'occupation	1990-1999 (INSEE)	1999-2003 (INSEE)	Orientations 2011-2016		
	Répartition	Répartition	Répartition	Nb logts / an 2011-12-13	Nb logts / an 2014-15-16
Accession à la propriété	51%	59%	55% puis 59%	157	214
Locatif privé	23%	30%	17%-18%	48	65
Locatif public	26%	11%	28% puis 23%	80	84
Total	100%	100%	100%	285	363

<b>CHATELLERAULT</b> Statut d'occupation	1990-1999 (INSEE)	1999-2003 (INSEE)	Orientations 2011-2016		
	Répartition	Répartition	Répartition	Nb logts / an 2011-12-13	Nb logts / an 2014-15-16
Accession à la propriété	40%	41%	45% puis 55%	62	104
Locatif privé	29%	40%	24%	34	45
Locatif public	32%	18%	31% puis 21%	43	40
Total	100%	100%	100%	140	190

<b>CAPC HORS CHATELLERAULT</b> Statut d'occupation	1990-1999 (INSEE)	1999-2003 (INSEE)	Orientations 2011-2016		
	Répartition	Répartition	Répartition	Nb logts / an 2011-12-13	Nb logts / an 2014-15-16
Accession à la propriété	63%	73%	67%	94	112
Locatif privé	17%	21%	10%	15	17
Locatif public	20%	6%	24%	36	44
Total	100%	100%	100%	145	173

Le programme défini implique un fort accroissement de la production locative sociale qui se rapproche plus de ce qui a été réalisé entre 1990 et 1999 qu'entre 1999 et 2003.

Parallèlement, l'objectif est également de favoriser davantage que par le passé l'acquisition à la propriété des primo accédants dans la ville centre, afin de mieux répondre aux besoins de ces ménages et de limiter leur évasion dans les territoires voisins.

### **2.3.2. Objectifs de répartition de la production locative sociale (neuf + acquisition amélioration)**

CAPC Production locative sociale (neuf + AA) Orientations 2011-2017	Répartition	Nombre de logements / an 2011-12-13	Nombre de logements / an 2014-15-16
PLAI	20% puis 40%	19	37
PLUS – PLUS CD	80% puis 60%	78	56
PLS	0%	0	0
Total	100%	97	93

Destiné aux ménages à faibles ressources, ainsi qu'à ceux qui cumulent difficultés économiques et sociales, le **PLA d'Intégration est un élément fondamental pour compenser en partie la disparition d'un parc à bas loyer programmé dans le cadre du PRU et répondre aux besoins des plus modestes.** Il est envisagé d'en prévoir au minimum 20%, puis 40%, ce qui est supérieur à la production de la période passée.

Par ailleurs, il est suggéré de **ne pas produire de PLS**, les loyers se situant à un niveau élevé pour le marché local.

### **2.3.3. Objectifs de répartition de la production neuve par mode de construction**

CAPC Mode de construction	1998-2004 (SITADEL)	2005-2008 (SITADEL)	CAPC Mode de construction	Orientations 2011-2016		
	Répartition	Répartition		Répartition	Nb logts / an 2011-12-13	Nb logts / an 2014-15-16
Individuel pur	63%	69%	Individuel pur	52%	148	189
Individuel groupé <sup>5</sup>	16%	18%	Individuel dense	25%	71	91
Collectif	22%	13%	Collectif	23%	66	83
Total	100%	100%	Total	100%	285	363

CHATELLERAULT Mode de construction	1998-2004 (SITADEL)	2005-2008 (SITADEL)	CHATELLERAULT Mode de construction	Orientations 2011-2016		
	Répartition	Répartition		Répartition	Nb logts / an 2011-12-13	Nb logts / an 2014-15-16
Individuel pur	42%	52%	Individuel pur	38%	53	72
Individuel groupé	15%	17%	Individuel dense	25%	35	47
Collectif	43%	31%	Collectif	37%	52	70
Total	100%	100%	Total	100%	140	190

CAPC HORS CHATELLERAULT Mode de construction	1998-2004 (SITADEL)	2005-2008 (SITADEL)	CAPC HORS CHATELLERAULT Mode de construction	Orientations 2012016		
	Répartition	Répartition		Répartition	Nb logts / an 2011-12-13	Nb logts / an 2014-15-16
Individuel pur	79%	81%	Individuel pur	67%	97	116
Individuel groupé	16%	18%	Individuel dense	25%	36	43
Collectif	5%	1%	Collectif	8%	12	14
Total	100%	100%	Total	100%	145	173

Dans l'objectif de limiter la consommation foncière, il est proposé **d'accroître la production de logements collectifs et d'individuels dits denses.** Il s'agit d'aboutir à des opérations moins consommatrices de foncier qu'en individuel pur, même si la part d'individuels purs reste encore majoritaire.

<sup>5</sup> Selon Sitadel, les logements individuels groupés font l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels.

### **2.3.4. Objectifs de répartition de la production neuve par type**

CAPC Typologie	1990-99 (INSEE)	1999-2003 (INSEE)	Orientations 2011-2016		
	Répartition	Répartition	Répartition	Nb logts / an 2011-12-13	Nb logts / an 2014-15-16
T1-T2	16%	5%	8,00%	23	29
T3	21%	16%	22%	62	80
T4	30%	36%	35%	100	127
T5 et plus	33%	43%	35%	94	127
Total	100%	100%	100%	285	363

CHATELLERAULT Typologie	1990-99 (INSEE)	1999-2003 (INSEE)	Orientations 2011-2016		
	Répartition	Répartition	Répartition	Nb logts / an 2011-12-13	Nb logts / an 2014-15-16
T1-T2	24%	10%	12%	17	23
T3	25%	21%	23%	32	44
T4	26%	37%	35%	49	66
T5 et plus	25%	32%	30%	42	57
Total	100%	100%	100%	140	190

CAPC HORS CHATELLERAULT Typologie	1990-99 (INSEE)	1999-2003 (INSEE)	Orientations 2011-2016		
	Répartition	Répartition	Répartition	Nb logts / an 2011-12-13	Nb logts / an 2014-15-16
T1-T2	8%	2%	6%	9	10
T3	17%	11%	20%	29	35
T4	34%	34%	34%	49	59
T5 et plus	41%	53%	40%	58	69
Total	100%	100%	100%	145	173

Pour maintenir les jeunes ménages et les familles, ainsi que les jeunes dont les décohabitants, il convient de prévoir, plus que par le passé, des **logements de taille intermédiaire de type 3**, à côté des logements familiaux et des logements de petite taille.

### **2.3.5. Foncier concerné par la réalisation du programme**

Aujourd'hui, face aux coûts et aux contraintes d'entretien, les ménages cherchent à acquérir des terrains de plus petite taille, **réduisant ainsi la consommation foncière**. Il s'agit de poursuivre cette tendance à la réduction de la taille des parcelles en prévoyant des superficies de terrain moins consommatrices de foncier que ce qui a été pratiqué par le passé. Cette programmation considère une consommation foncière (y compris les VRD) variant suivant les caractéristiques du logement :

Superficie envisagée par logement (y compris réseaux et VRD) pour 2011-2016	Châtellerault	Autres communes
En individuel pur	650 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
En individuel dense	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
En collectif	130 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>

Afin de prévoir une offre foncière suffisamment large qui prenne en compte **la fluidité du marché, la rétention foncière et l'influence sur les prix du marché**, un coefficient multiplicateur de 1,3 est appliqué à l'offre foncière strictement consommée pour la réalisation de ce programme.

Foncier nécessaire (y compris réseaux et VRD) pour 2011-2016	CAPC		Châtellerault		CAPC hors Châtellerault	
	2011-12-13	2014-15-16	2011-12-13	2014-15-16	2011-12-13	2014-15-16
<b>Nombre de logements neufs à produire par an</b>	285	363	140	190	145	173
Consommation foncière pour la réalisation du programme (en ha par an)	14,2	18,1	5,2	7,0	9,4	11,2
<b>Foncier nécessaire devant être disponible</b> (application d'un coefficient 1,3, en ha par an) (en zone U libre, AU, renouvellement urbain)	<b>18,5</b>	<b>23,6</b>	<b>6,7</b>	<b>9,1</b>	<b>12,1</b>	<b>14,5</b>

C'est donc de l'ordre de **18,5 ha en moyenne par an durant la première phase et de 24 ha pendant la seconde** qu'il conviendra de rendre disponible à la construction pour la réalisation de ce programme de logements.

## 2.4. OBJECTIFS DE REPARTITION TERRITORIALISEE DE LA PRODUCTION

### 2.4.1. Constitution de groupes typologiques

Afin d'établir une répartition territorialisée de la construction, des groupements de communes sont constitués selon leurs caractéristiques. Les principales particularités prises en compte sont les suivantes :

- Le poids de la population et les caractéristiques démographiques.
- Le niveau de commerces, de services de proximité et d'équipements publics.
- Le poids du parc locatif social.
- La localisation par rapport au centre urbain.

CAPC	Population des ménages en 2007 (source : insee princ)	Niveau de commerces et de services de proximité	Parc locatif social (EPLS) 2007	
			Nombre de logements	TX HLM 2007 / RP 2007
Châtellerault	32 833	+++	3 946	24,8%
Naintré	5 692	++	222	9,5%
Thuré	2 699	+	35	3,2%
Bonneuil-Matours	1 948	++	70	8,7%
Vouneuil-sur-Vienne	1 903	++	61	8,0%
Cenon-sur-Vienne	1 822	+	84	10,9%
Availles-en-Châtellerault	1 499	+	0	0,0%
Colombiers	1 366	-	4	0,8%
Saint-Sauveur	1 051	-	6	1,5%
Archigny	1 024	+	16	3,6%
Senillé	640	-	4	1,6%
Monthoiron	638	-	27	10,3%

A la vue de ces éléments, en plus de la ville centre, deux groupes de communes se distinguent :

Groupes typologiques	Communes de la CAPC	Principales caractéristiques
Ville centre	Châtellerault	Ville centre
<b>Groupe 1 :</b> Communes « structurées »	Naintré Thuré Bonneuil-Matours Vouneuil-sur-Vienne Cenon-sur-Vienne	Communes au poids de population le plus élevé : de 1800 à 6000 habitants Communes relativement à très structurées en matière de commerces et de services Présence d'une offre locative sociale
<b>Groupe 2 :</b> Communes « à dominante rurale »	Availles-en-Châtellerault Colombiers Saint-Sauveur Archigny Senillé Monthoiron	Communes à plus faible poids démographique : inférieur à 1500 habitants Faible niveau de commerces et de services Parc locatif social très peu développé

Ce regroupement de communes permet de réaliser une répartition de la production future de logements, dans un premier temps, **par groupe de communes**, puis, dans un deuxième temps, au sein de chaque groupe **par commune**.

#### **2.4.2. Objectifs de répartition de la production globale de logements (privé et public) et foncier nécessaire**

##### **Objectif de répartition de la production globale de logements par GROUPE TYPOLOGIQUE**

Les objectifs de répartition de la production future de logements prend en compte les éléments qui ont permis de constituer les groupes typologiques, ainsi que les potentialités en matière d'habitat et de foncier, les différentes contraintes existantes en matière d'urbanisme (document d'urbanisme...), de foncier, d'assainissement, d'équipements, les projets de construction et le rythme de production de logements réalisés habituellement en diffus (c'est-à-dire hors lotissement et ZAC), les dispositions en matière de locative sociale de l'article 55 de la loi SRU.

CAPC	Population municipale 2008 (INSEE)	Nombre de logements commencés / an 1998-2004 (sitadel)		Nombre de logements commencés / an 2005-2008 (sitadel)		Hypothèse de répartition de la production future de logements	Nombre de logements à produire par an	
		2011-12-13	2014-15-16					
Groupe 1	14 404	70%	103	69%	82	63%	<b>70,00%</b>	<b>101</b> <b>124</b>
Groupe 2	6 402	30%	46	31%	48	37%	<b>30,00%</b>	<b>44</b> <b>49</b>
CAPC hors Châtellerault	20 806	100%	149	100%	130	100%	<b>100%</b>	<b>145</b> <b>173</b>
Châtellerault	33 540		113		93		/	140      190
CAPC	54 346		262		223		/	285      363

Il est suggéré d'orienter la production vers les communes les plus structurées, tout en maintenant une activité dans les autres communes :

- **Groupe 1 communes dites « structurées » : 70% de la production future des communes hors Châtellerault**, ce qui est supérieur à leur représentation démographique. Cela implique une production de 101 logements par an durant la première phase et de 124 pendant la deuxième.
- **Groupe 2 communes dites « à dominante rurale » : 30% de la production des communes hors Châtellerault**, ce qui entraîne la production de 44, puis de 49 logements par an.

## **Objectif de répartition de la production globale et du foncier nécessaire PAR COMMUNE**

La deuxième étape consiste en la définition d'une répartition au sein de chaque groupe. Celle-ci est basée sur les caractéristiques des communes, prenant notamment en compte les contraintes particulières en matière de foncier, d'urbanisme, d'assainissement, d'exigences liées à la loi SRU, ainsi que les projets envisagés en matière d'habitat.

Rappelons quelques éléments du diagnostic :

- Deux communes hors Châtellerault ont des projets d'envergure en matière d'opérations futures : Naintré avec la ZAC de la Marmoure, ainsi que Vouneuil-sur-Vienne avec la ZAC des Tuilas qui est commencée. La commercialisation de ces espaces sera échelonnée par phase dans le temps.
- Colombiers et Thuré n'ont pas aujourd'hui réellement de projet d'habitat. Ces deux communes doivent réaliser des travaux importants en matière d'assainissement à Colombiers et d'équipement communaux à Thuré.
- La commune de Naintré est concernée par l'article 55 de la loi SRU (224 logements manquants en 2009).

Cette répartition aboutit à des objectifs de production globale de logements par commune. Il s'agit plus d'un ordre de grandeur que d'un nombre à respecter de manière stricte.

CAPC	Population municipale 2008 (INSEE)		Contraintes particulières et projets spécifiques en matière d'habitat	<b>Hypothèse de répartition de la production globale de logements par commune au sein de chaque groupe 2011-2016</b>
	Population	Poids de population		
Naintré	5 782	40%	Loi SRU. Projet de ZAC	<b>45%</b>
Thuré	2 833	20%	Travaux équipements communaux à réaliser. Aucune opération d'habitat projetée	<b>10%</b>
Bonneuil-M	1 995	14%	Peu de réserves foncières	<b>15%</b>
Vouneuil-V	1 972	14%	ZAC en cours	<b>17%</b>
Cenon-V	1 822	13%	Peu de réserves foncières	<b>13%</b>
GROUPE 1	14 404	100%	/	<b>100%</b>
Availles en C	1 540	24%	Pas d'acquisitions foncières. Procédure passage POS en PLU démarrée	<b>30%</b>
Colombiers	1 477	22%	Assainissement à réaliser. Aucune réserve foncière. Aucune opération d'habitat projetée. Absence de commerces	<b>12%</b>
St Sauveur	1 051	17%	Fin étude PLU en 2011	<b>14%</b>
Archigny	1 029	17%	Eloignement du centre urbain et faiblesse transport en commun. Mais présence de commerces	<b>20%</b>
Senillé	647	10%	Faiblesse transport en commun. Très peu de commerces	<b>8%</b>
Monthoiron	652	10%	Absence de commerces alimentaires	<b>8%</b>
GROUPE 2	6 402	100%	/	<b>100%</b>
Châtellerault	33 540	/	Des projets d'habitat dont certains sont en suspens	/
CAPC	54 346	/	/	/

CAPC	Nb logements commencés /an 1998-2008 (sitadel)	Nb estimé de logements dans les opérations projetées à court terme (dans les 6 ans) et en diffus par an (1)	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS A PRODUIRE PAR AN		FONCIER NECESSAIRE A LA REALISATION DU PROGRAMME 2011-16 (en hectare par an) (x par coefficient de 1,3)	
			2011-12-13	2014-15-16	2011-12-13	2014-15-16
Naintré	35	54	44	54	3,7	4,5
Thuré	22	8	10	12	0,8	1,0
Bonneuil-M	14	15	12	15	1,2	1,5
Vouneuil-V	9	26	22	27	1,4	1,7
Cenon-V	9	15	13	16	1,1	1,3
GROUPE 1	89	115	101	124	8,2	10,1
Availles en C	17	18	18	18	2,1	2,1
Colombiers	7	4	5	6	0,4	0,5
St Sauveur	6	6	6	7	0,5	0,6
Archigny	6	10	9	10	0,7	0,9
Senillé	4	4	3	4	0,2	0,3
Monthoiron	5	4	3	4	0,2	0,3
GROUPE 2	45	46	44	49	3,9	4,4
Châtellerault	100	65 à 105	140	190	6,7	9,1
CAPC	234	230 à 270	285	363	18,5	23,6

(1) Source : entretiens réalisés en commune en décembre 2009 – janvier 2010 (voir diagnostic)

**Dans le groupe 1, les objectifs de construction neuve sont globalement supérieurs à la production passée dans toutes les communes sauf à Thuré. La ville de Naintré, au poids démographique et au niveau d'équipements et de services élevés, correctement desservie par les transports en commun et concernée par l'article 55 de la loi SRU, se distingue des autres communes du groupe 1, l'objectif de production future de logements y est sensiblement supérieur (44 puis 54 logements en moyenne par an). Dans les autres communes de ce groupe, c'est de 10 à 17 logements par an par commune qu'il conviendra de réaliser et de 3 à 18 pour celles du groupe 2. Dans ce groupe 2, les objectifs de production neuve sont globalement à hauteur de la production passée dans toutes les communes.**

**La consommation foncière** pour parvenir à la réalisation de ce programme est de l'ordre de 8,2 ha à 10,1 ha par an pour l'ensemble des communes du groupe 1 et de 3,9 ha à 4,4 ha dans le groupe 2. La réussite de cette programmation nécessite que les communes s'engagent dans la constitution de réserves foncières, la plupart d'entre elles ne disposant que des parcelles destinées aux prochaines opérations de logements prévues.

#### **2.4.3. Objectif de répartition de la production locative sociale future**

##### **Objectifs de répartition de la production locative sociale future par GROUPE TYPOLOGIQUE et par COMMUNE**

CAPC	Population municipale 2008 (INSEE)	Parc locatif social 2007 (EPLS)		Hypothèse de répartition production de la locative sociale		Nombre de logements locatifs sociaux à produire par an		
		Nb de logements	Taux HM / RP 2007	2011-2013	2014-2016	2011-12-13	2014-15-16	
Groupe 1	14 404	69%	472	8,2%	63,00%	81,00%	27	35
Groupe 2	6 402	31%	57	2,3%	37,00%	19,00%	16	8
CAPC hors Châtellerault	20 806	100%	529	6,4%	100%	100,00 %	43	43
Châtellerault	33 540		3946	24,8%	/	54	50	
CAPC	54 346		4475	18,5%	/	97	93	

La répartition de la production locative sociale par commune prend plus particulièrement en compte les critères suivants :

- Le Programme de Renouvellement Urbain en cours Plaine d'Orléans à Châtellerault.
- Le poids du parc locatif social existant et les projets actuellement définis.
- Le poids et les caractéristiques démographiques des habitants.
- Le niveau d'équipement, de commerce et de transport.
- Le recours au parc existant : 20% de la production devra être produite en acquisition amélioration.
- **Le rattrapage nécessaire pour la commune de Naintré.** En effet, avec la ville de Châtellerault, Naintré entre dans le champ de l'article 55 de la loi SRU. Avec 224 logements manquant en 2009, Naintré ne dispose pas de 20% de logements locatifs sociaux (selon le décompte SRU<sup>6</sup>). La commune n'étant enquêtée qu'à compter de 2008 (article 11 de la loi DALO), le premier prélevement calculé, de l'ordre de 23 500€, interviendra à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 (un délai de 6 ans étant accordé à la commune).

Il convient donc de procéder à un rattrapage de l'offre dans cette commune. **Il est proposé d'adopter un rythme supérieur au minimum requis par l'objectif triennal qui est de 11 logements par an (15% des logements manquants sur 3 ans = 11 logements par an), soit 16 durant la première phase et 20 ensuite.**

Rappel : Parc locatif social des communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU au 1 <sup>er</sup> janvier 2009 Source : DDE 86 / CSIAT/PFH	Nombre de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux	Nombre de logements manquants pour atteindre 20%	Objectif triennal minimum (15% du nombre de logements manquants en 3 ans)
Châtellerault	4357	26,8%	0	/
Naintré	245	10,4%	224	11

CAPC	Nombre logements HLM (EPLS 2007)	Taux de HLM 2007 (EPLS) / RP 2007 (INSEE)	Hypothèse de répartition de la production locative sociale au sein de chaque groupe 2011-2016
Naintré	222 (SRU 2009 : 245)	9,5% (SRU 2009 : 10,4%)	51,00%
Thuré	35	3,2%	11,00%
Bonneuil-M	70	8,7%	12,00%
Vouneuil-V	61	8,0%	16,00%
Cenon-V	84	10,9%	10,00%
GROUPE 1	472	8,2%	100%
Availles en C	0	0%	35,00%
Colombiers	4	0,8%	13,00%
St Sauveur	6	1,5%	16,00%
Archigny	16	3,6%	20,00%
Senillé	4	1,6%	9,00%
Monthoiron	27	10,3%	7%
GROUPE 2	57	2,3%	100%
Châtellerault	3946 (SRU 2009 : 4357)	24,8% (SRU 2009 : 26,8%)	/
CAPC	4475	18,5%	/

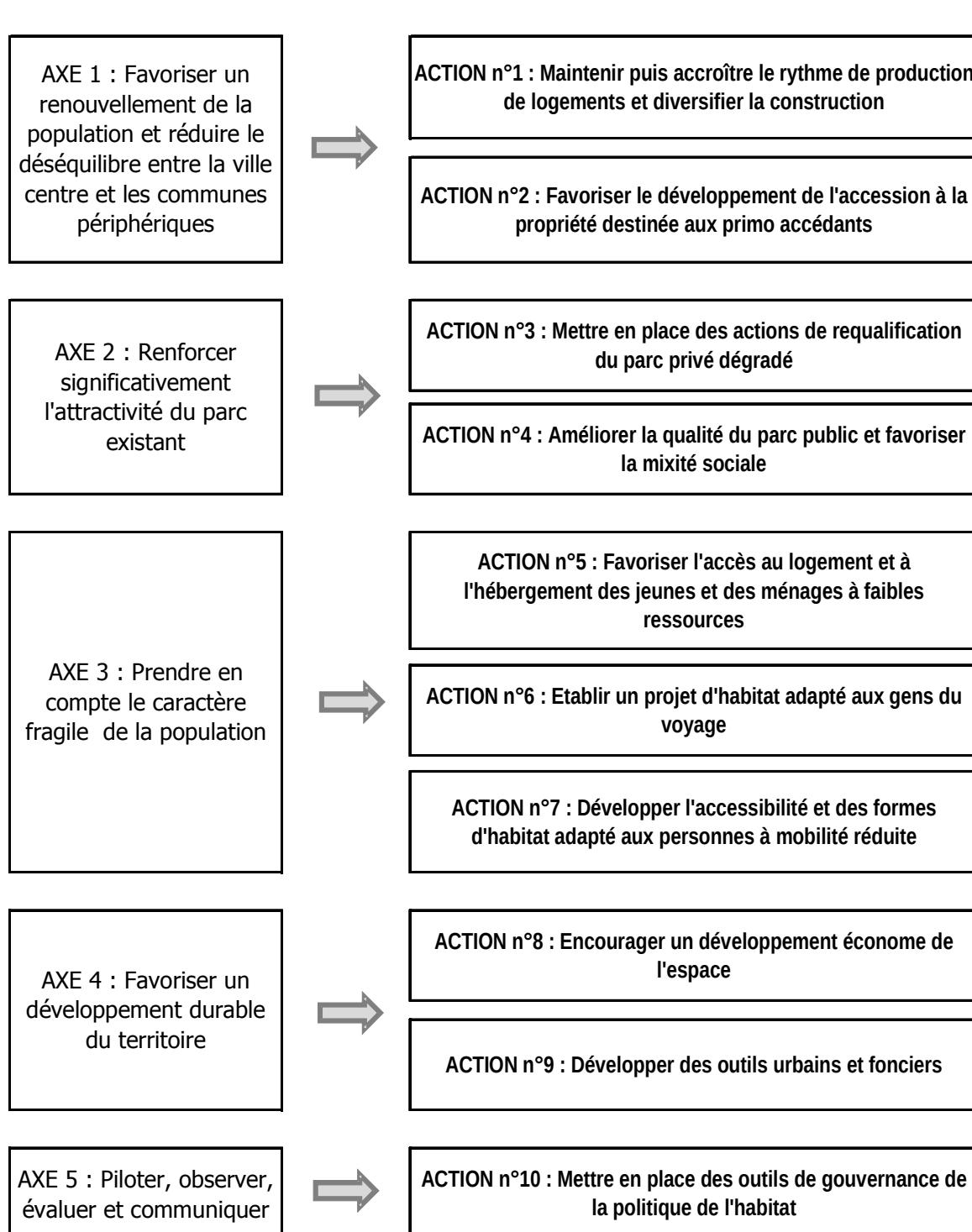
<sup>6</sup> Il est rappelé que dans le décompte de la loi SRU, sont comptabilisés, outre les logements locatifs sociaux des organismes HLM, les logements conventionnés du parc privé ainsi que les logements ou places appartenant à des structures collectives destinés aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, des résidences sociales et CHRS notamment.

CAPC	NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A PRODUIRE PAR AN				Poids de la production HLM neuve / production totale 2011-2016
	Nombre (neuf + AA) 2011-12-13	Nombre (neuf + AA) 2014-15-16	dont neuf 2011-12-13	dont neuf 2014-15-16	
Naintré	<b>16</b>	<b>20</b>	13	16	30 %
Thuré	<b>3</b>	<b>4</b>	2	3	23 %
Bonneuil-M	<b>2</b>	<b>3</b>	1	2	11%
Vouneuil-V	<b>3</b>	<b>4</b>	2	3	10 à 12%
Cenon-V	<b>3</b>	<b>4</b>	2 à 3	3	17 à 21%
GROUPE 1	<b>28</b>	<b>35</b>	22	27	22 %
Availles en C	<b>12 en 2011 et 14 en 2012</b>	<b>0</b>	12 en 2011 et 14 en 2012	0	24 %
Colombiers	<b>0 à 1</b>	<b>0 à 1</b>	0 à 1	0 à 1	18% maxi
St Sauveur	<b>1 à 2</b>	<b>2</b>	1	1 à 2	15 à 23%
Archigny	<b>2 à 3</b>	<b>3</b>	1 à 2	2	16 à 21%
Senillé	<b>1</b>	<b>2</b>	0 à 1	1 à 2	14 à 43%
Monthoiron	<b>0 à 1</b>	<b>0 à 1</b>	0 à 1	0 à 1	14 à 29%
GROUPE 2	<b>16</b>	<b>8</b>	10	6	17%
Châtellerault	<b>54</b>	<b>50</b>	43	40	25%
CAPC	<b>97</b>	<b>93</b>	75	81	24%

Dans les communes du groupe 1, le poids de la construction de logements locatifs sociaux neufs représenterait en moyenne 22% du total de la production neuve, avec 30% à Naintré, et 17% en moyenne dans le groupe 2.

### 3. PROGRAMME D'ACTIONS

Le programme d'actions, qui se décline en 10 actions, se structure autour des 5 grandes orientations formulées.



*Axe 1 : Favoriser un renouvellement de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques*

**ACTION n°1 : Maintenir, puis accroître le rythme de production de logements selon les objectifs définis et diversifier la construction**

Constat : La croissance démographique est toujours beaucoup plus forte dans les communes périphériques de la CAPC (1,08% par an entre 1999 et 2008) et au-delà, qu'à Châtellerault (-0,21% par an) qui ne parvient pas à maintenir son niveau de population. La structure du parc est très contrastée entre la ville centre et les autres communes.

Objectif : Développer une offre et un choix suffisants de logements à Châtellerault et dans les autres communes. Rattraper le retard en matière d'offre locative sociale dans les communes hors Châtellerault et notamment réduire la carence à Naintré.

**Action : s'inscrire dans le cadre quantitatif et qualitatif défini dans le scénario,** avec une montée en puissance progressive de la production de logements.

1. **Prévoir un rythme de production de logements neufs** de l'ordre de 285, puis de 363 logements par an, se répartissant par commune de la manière suivante :

Logements neufs à produire par an 2011-2016	Nombre 2011-12-13	Nombre 2014-15-16	Logements neufs à produire par an 2011-2016	Nombre 2011-12-13	Nombre 2014-15-16
CAPC	285	363	Monthoiron	3	4
Archigny	9	10	Naintré	44	54
Availles en C.	18	18	St Sauveur	6	7
Bonneuil-M.	12	15	Senillé	3	4
Cenon-V.	13	16	Thuré	10	12
Châtellerault	130	160	Vouneuil-V	22	27
Colombiers	5	6			

2. **Viser un meilleur équilibre entre Châtellerault et les autres communes en matière de production locative sociale,** et remplacer les logements locatifs sociaux anciens non adaptés à la demande : production de 97 puis de 93 logements locatifs sociaux par an.

Logements locatifs sociaux à produire par an (en neuf et en Acquisition Amélioration)	Nombre 2011-12-13	Nombre 2014-15-16	Logements locatifs sociaux à produire par an (en neuf et en Acquisition Amélioration)	Nombre 2011-12-13	Nombre 2014-15-16
CAPC	97	93	Monthoiron	0 à 1	0 à 1
Archigny	2 à 3	3	Naintré	16	20
Availles en C	12 en 2011 et 14 en 2012	0	St Sauveur	1 à 2	2
Bonneuil-M	2	3	Senillé	1	2
Cenon-V	3	4	Thuré	3	4
Châtellerault	54	50	Vouneuil-V	3	47
Colombiers	0 à 1	0 à 1			

- 2.1 **Production locative sociale dans le cadre du PRU :** 90 logements par an sont prévus en 2011-2012-2013, dont 54 par an à Châtellerault et 36 par an dans les autres

communes. Dans la ville centre, la production locative sociale de la première période est uniquement le fait du programme PRU.

⇒ **Coût pour la CAPC de la production locative sociale dans le cadre du PRU : aide de 5.900€ à 7.500€ par logement, soit un coût de 830.600€ pour 100 logements en 2011 et de 307.934€ pour 26 logements en 2012.**

## 2.2 Production locative sociale hors PRU

7 logements par an en première phase , 93 par an en seconde phase.

La CAPC apportera une aide selon un **financement modulable** à partir d'un système de points. Ne seront pas financés les PLS, ni les logements ne répondant pas aux objectifs définis notamment de qualité. Les critères pris en compte sont les suivants :

- **Le caractère social** : aider davantage le PLAI que le PLUS. Aucune aide pour le PLS.
- **L'adaptabilité des logements** (les logements HLM neufs sont obligatoirement accessibles)<sup>7</sup>.
- **La qualité et l'éco condition** (objectifs du Plan Bâtiment Grenelle : production de logements neufs norme BBC (<50 kWh/m<sup>2</sup>/an) obligatoire à partir de 2013, BEPOS (à énergie positive) dès 2021). Seront davantage aidés les logements à consommation très faible (moins de 20kWh/m<sup>2</sup>/an).
- **La récupération du bâti ancien** : aide plus importante pour les opérations d'acquisition amélioration que pour le neuf. L'objectif étant de réaliser 20% de la production locative sociale dans le parc existant.
- **La nécessaire participation de la commune-support dans un premier temps** : au minimum à hauteur de la moitié de celle de la CAPC. L'aide de la commune peut prendre la forme d'un apport de foncier, de bâti (dans le cadre d'acquisition amélioration) ou d'une participation financière. L'aide seule de la CAPC ne suffira pas à boucler les opérations. De plus, l'intérêt fiscal découlant de la production de logements est partagé, profitant aussi bien à la commune qu'à l'agglomération.

Au cours du PLH, lorsque l'évaluation sera réalisée à mi parcours, **il pourra être décidé ou non du transfert de la participation des communes à la CAPC**. Dans cette éventualité, la communauté d'agglomération doit se préparer à cette nouvelle charge financière et se doter des outils nécessaires en matière d'acquisition foncière qui demande une délégation du Droit de Préemption Urbain et la réalisation d'un PLU intercommunal pour un transfert de la compétence foncière.

Critères additionnels conditionnant les aides à la production locative sociale :

Critères	Nombre de points octroyés	
Caractère social	PLAI : 6	PLUS : 4
Adaptabilité des logements	Logement adapté : 1	
Eco-condition : consommation énergétique	0 à 19 kWh/m <sup>2</sup> /an : 1	
Récupération du bâti ancien	Acquisition amélioration : 2	
Nombre de points possibles maximum octroyés : 10 points		

<sup>7</sup> La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances rend obligatoire l'accessibilité des locaux d'habitation neufs, privés ou publics et, dans certains cas, des locaux d'habitation existants à l'occasion de travaux, excepté pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. Pour qu'un logement soit accessible, il faut :

- qu'un cheminement extérieur et intérieur accessible permette d'atteindre la porte d'entrée du logement,
- que la cuisine, le séjour, une chambre, un WC et une salle d'eau aient des caractéristiques dimensionnelles permettant leur utilisation ultérieure (moyennant des aménagements éventuels) par une personne handicapée.

**Un logement est dit adapté** lorsqu'il y a adéquation entre les capacités de la personne handicapée et les caractéristiques du logement pour que la personne puisse y vivre en toute autonomie.

Les logements PLS ne bénéficieront d'aucune aide (6% de la programmation locative sociale sont prévus dans la seconde période, soit 6 par an).

Avec une valeur de point octroyé de 900€, pour un PLAI neuf (6 points), l'aide serait de 5400€ de la CAPC et de 2700€ de la commune d'implantation.

⇒ **Coût pour la CAPC** : aide au financement de la totalité de la production locative sociale, hors PRU d'une part, et hors PLS d'autre part, de 5.400€ en moyenne par logement, selon un financement modulable,

- soit un coût de 54 000€ par an pour 10 logements par an dans la première phase,
- puis de 518 400€ par an pour 96 logements en moyenne par an, si le mode de financement se poursuit selon les mêmes modalités, c'est-à-dire si la participation de la commune est maintenue.

Soit un coût total de 1 717 200€ sur l'ensemble de la durée du PLH. Possibilité de modification après le bilan réalisé au terme des 3 premières années.

Communes concernées :	<ul style="list-style-type: none"><li>- Production globale neuve : selon la répartition programmée</li><li>- Production locative sociale dans le cadre du PRU : Châtellerault</li><li>- Production locative sociale hors PRU : selon la répartition programmée</li></ul>
Maîtrise d'ouvrage :	<ul style="list-style-type: none"><li>- Programmation de logements publics : bailleurs sociaux</li></ul>
Estimation du coût pour la CAPC :	<ul style="list-style-type: none"><li>- Production locative sociale dans le cadre du PRU : 1 138 534 € sur la durée du PLH</li><li>- Production locative sociale hors PRU : 1 717 200€ (si mêmes modalités de financement durant toute la période du PLH) sur la durée du PLH.</li></ul>
Financements possibles :	<ul style="list-style-type: none"><li>- Conseil Régional : dispositif d'aide au financement de 2000 logements sociaux neufs (PLUS, PLAI, PRUCD) bénéficiant du label BBC Effinergie (respect des exigences de la réglementation thermique 2012 et notamment du niveau de consommation énergétique moyen de 50 kWhep/m<sup>2</sup>/an). Bonification des intérêts d'emprunts des Prêts Energie Performance (PEP) BBC proposés par la CDC, jusqu'au 31 décembre 2012.</li><li>- Conseil Général (PADC 2009-2011) :<ul style="list-style-type: none"><li>. Aides à la construction (et la réhabilitation) de logements sociaux (PLUS, PLAI, PSLA) présentant l'étiquette B, attribuée aux opérateurs publics, conditionnés par l'apport d'une aide de la collectivité d'accueil : de 1600€ à 10 000€ par logement selon le type de logement le caractère neuf ou en Acquisition-Amélioration</li><li>. Aides à la production neuve de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PLI, PSLA) innovants présentant l'étiquette A, conditionnée par l'apport d'une aide financière de la collectivité : jusqu'à 8000€ par logement selon le caractère innovant et la prise en compte du développement durable.</li></ul></li></ul>
Partenariat :	<ul style="list-style-type: none"><li>- Communes, promoteurs, bailleurs sociaux, Services de l'Etat (DDT), Conseil Régional, Conseil Général, CILV, CDC</li></ul>
Calendrier :	<ul style="list-style-type: none"><li>- Définition du cadre réglementant les conditions de l'aide à la production locative sociale publique et production : dès 2011.</li></ul>

*Axe 1 : Favoriser un renouvellement de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques*

## **ACTION n°2 : Favoriser le développement de l'accession à la propriété destinée aux primo accédants**

---

Constat : En l'absence d'une offre adaptée à leurs besoins, les jeunes ménages primo accédants tendent à s'éloigner du centre de l'agglomération et de leur lieu de travail pour accéder à la propriété dans des conditions financières qui leur conviennent.

---

Objectif : Maintenir les jeunes ménages sur le territoire.

---

### **Action : Valoriser les dispositifs d'accession sociale**

**1. Appuyer le Prêt à Taux Zéro Plus** (voir en annexe les modalités du PTZ+), qui est destiné aux primo-accédants, dans le parc ancien (avec ou sans travaux) et dans le parc neuf, par une aide de la CAPC à hauteur de celle de l'ancien Pass Foncier (dispositif ayant pris fin en décembre 2010). Intégrer des critères d'éligibilité :

- Critère de ressources : sous plafonds PLS.
- Critère de localisation : favoriser les périmètres d'OPAH (centres anciens de Châtellerault et centres bourgs), dont la répartition peut être de 60% à Châtellerault et de 40% dans les autres communes, avec possibilité de fongibilité (c'est-à-dire de reporter sur l'un ou l'autre des territoires).

Le nombre de logements aidés sera plafonné à 50 par an.

⇒ **Coût pour la CACP : aide de 2 500€ par logement dans le neuf et de 1 500€ par logement dans l'ancien, soit un coût moyen pour 50 logements par an de l'ordre de 100 000€ par an.**

**2. Faire connaître le dispositif permettant de bénéficier d'une TVA à 5,5% dans les quartiers ANRU**

Le dispositif issu de l'article 28 de la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, qui permet de bénéficier d'une TVA à 5,5% dans les quartiers ANRU, est en vigueur à Châtellerault jusqu'au 31 décembre 2014. Le prix de vente ou de construction des logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 28 mars 2009 ne peut excéder 2100 euros par m<sup>2</sup> de surface utile à Châtellerault (zone C).

---

Communes concernées :	<ul style="list-style-type: none"><li>- Appui du PTZ+ : toutes les communes dont principalement Châtellerault, Naintré, Thuré, Bonneuil-Matours, Vouneuil-sur-vienne, Cenon-sur-Vienne, Availles-en-Châtellerault, et dans une moindre mesure : Colombiers, Saint-Sauveur, Archigny, Senillé, Monthoiron</li><li>- Connaissance du dispositif TVA 5,5% : toutes les communes pour un dispositif qui s'applique au quartier ANRU de Châtellerault</li></ul>
-----------------------	--

---

Maîtrise d'ouvrage : - CAPC

Estimation du coût pour la CAPC : - De l'ordre de 600 000 € sur la durée du PLH

Financements possibles : - Etat : dispositif PTZ+ aidé par l'Etat

Partenariat : - Communes, services de l'Etat, promoteurs, constructeurs, établissements financiers, ADIL86

Calendrier : - Définition du cadre réglementant les conditions de l'aide appuyant le PTZ+ : dès 2011

## **ACTION n°3 : Mettre en place des actions de requalification du parc privé dégradé**

Constat : Malgré les améliorations apportées, 1500 résidences principales sont qualifiées d'état médiocre et très médiocre en 2007 selon Filocom, et la vacance s'est accrue pour atteindre, avec 2500 logements vacants, le taux élevé de 9,2% en 2006.

Objectif : Améliorer la qualité du parc privé et les conditions de vie des occupants, ce qui permettra de réduire la vacance, de valoriser et rendre plus attractif le territoire.

### **Action : Réhabiliter le parc existant et lutter contre l'habitat indigne.**

#### **1. Mettre en œuvre des actions de réhabilitation du parc privé**

La mise en œuvre d'opérations de réhabilitation s'inscrit dans la politique nationale de lutte contre la précarité énergétique. Les 2 OPAH préconisées ci-dessous devront s'articuler avec le programme Habiter Mieux décliné sur le territoire. Le département a signé en mars 2011 un Contrat Local d'Engagement permettant aux propriétaires occupants modestes de bénéficier de l'aide de ce programme en complément de la subvention de l'Anah, et d'un accompagnement personnalisé.

Ces actions de réhabilitation auront également un impact sur la vacance. L'objectif de réduire le stock de logements vacants de 225 unités sur la CAPC, entre 2007 et 2017, nécessitera d'en récupérer au moins le double dans le cadre de ces 2 OPAH.

##### **1.1 Concrétiser les actions prévues dans les centres anciens de Châtellerault (territoire couvert par le PNRQAD) :**

- **Mise en œuvre d'une OPAH RU** : réhabilitation de 30 logements en moyenne par an, soit 150 logements en 5 ans. Démarrage en 2012.
- Restructuration d'îlots dégradés par acquisition publique (PRI + DUP ou RHI).
- Création de logements locatifs sociaux (20 logements) en acquisition amélioration.

##### **1.2 Instaurer une OPAH sur les centres bourgs des communes hors Châtellerault :**

Thèmes : lutte contre l'habitat indigne, l'habitat très dégradé et la précarité énergétique, soutien aux propriétaires occupants très modestes, volet accessibilité et adaptation aux personnes en situation de handicap (en lien avec l'action n°7), volet jeunes (en lien avec l'action n°5).

Réhabilitation de 50 logements en moyenne par an. Démarrage en 2012 pour un lancement simultané avec l'OPAH RU, sous réserve de l'approbation de l'Etat.

##### **⌚ Coût pour la CAPC pour les 2 OPAH :**

- . Etudes pré-opérationnelles : 35 000 (OPAH RU) + 50 000€ (OPAH centres bourgs)
  - . Animation : 40 000€ / an de 2012 à 2016, soit un total de 200 000€ pour la durée du PLH.
  - . Intervention : aide de 5% à 15% d'un coût moyen de travaux de 20 000€, soit 160 000€ / an pour 80 logements par an, pour un total de 800 000 € pour la durée du PLH.
- Soit un coût total de 1 085 000€ pour la durée du PLH.

##### **2. Crée une cellule de détection et de suivi de l'habitat indigne et s'inscrire dans la politique de l'Etat et du Conseil Général sur la lutte contre l'habitat indigne.**

### **3. Développer l'acquisition amélioration dans les centres bourgs (intervention des bailleurs sociaux).**

La production de logements locatifs sociaux doit aussi se réaliser au travers d'opérations d'acquisition amélioration, l'objectif étant de réaliser 20% de la production locative sociale dans le parc existant, soit 19 à 20 logements en moyenne par an.

#### **⇒ Coût pour la CAPC : inscrit dans l'action n°1 (production locative sociale).**

Communes concernées :	<ul style="list-style-type: none"><li>- OPAH RU : Châtellerault</li><li>- OPAH centres bourgs : toutes les communes sauf Châtellerault</li><li>- Cellule de détection et de suivi de l'habitat indigne : toutes les communes dont en particulier Archigny, Colombiers, Senillé, Saint-Sauveur, Vouneuil-sur-Vienne, Thuré, Availles-en-Châtellerault, Châtellerault</li><li>- Acquisition-amélioration dans les centres bourgs : toutes les communes</li></ul>
Maîtrise d'ouvrage :	<ul style="list-style-type: none"><li>- CAPC</li></ul>
Estimation du coût pour la CAPC :	<ul style="list-style-type: none"><li>- 2 OPAH : de l'ordre de 1 085 000 € sur la durée du PLH</li></ul>
Financements possibles :	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anah : Aide au financement des études pré-opérationnelles et du suivi animation d'OPAH : 30% du coût HT</li><li>- Conseil Général : Aide au financement du suivi-animation des OPAH : de 15% du coût HT du suivi-animation</li></ul>
Partenariat :	<ul style="list-style-type: none"><li>- Communes, Anah, services de l'Etat, SEP, propriétaires privés, Conseil Général, bailleurs sociaux, mission PDALPD, ANRU, ADIL 86</li></ul>
Calendrier :	<ul style="list-style-type: none"><li>- Etudes pré-opérationnelles des 2 OPAH : 2011, pour un lancement dès 2012.</li></ul>

## **ACTION n°4 : Améliorer la qualité du parc public et favoriser la mixité sociale**

Constat : Les 2/3 du parc locatif social de Châtellerault date d'avant 1970. La Plaine d'Ozon souffre de désaffection et d'une image dévalorisée nuisant à celle de la ville. Quelques opérations sont anciennes également à Naintré et Thuré.

Objectif : Rendre attractif le parc locatif social public, améliorer les conditions de vie des locataires, répondre aux exigences d'économie d'énergie et améliorer l'accessibilité des logements.

### **Action :**

#### **1. Mener à terme le Programme de Renouvellement Urbain à Châtellerault :**

La programmation dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine comprend 600 logements à réhabiliter et 1000 logements à résidentialiser, à partir de 2010.

##### **⇒ Coût pour la CAPC dans le cadre du PRU :**

- . Réhabilitation : aide de 300€ par logement, soit 108 900€ en 2011 pour 5 opérations comportant 363 logements.
- . Résidentialisation : aide fixée à 15% de la base TTC de financement, soit 990 133€ en 2012 et 2013 pour 995 logements.

#### **2. Poursuivre la réhabilitation du reste du parc ancien (hors PRU) :**

Le nombre de logements à réhabiliter dans le cadre du PRU est important. Il convient de déterminer si des besoins existent dans le reste du parc à l'appui des résultats des différentes études énergétiques qui sont en cours et lorsque la lisibilité des différents dispositifs d'aide de l'Etat et de la Région sera assurée.

##### **⇒ Coût pour la CAPC : à déterminer, en lien avec les bailleurs sociaux et l'AROSH PC.**

#### **3. Mettre en œuvre des actions favorisant la mixité sociale**

##### **3.1 Favoriser la mixité sociale dans les opérations nouvelles de plus de 10 logements :**

locatif social et parc privé. Il s'agit pour cela d'utiliser les différentes possibilités à disposition des collectivités (en lien avec l'action n°9) :

- négocier la définition du programme avec les opérateurs,
- disposer de réserves foncières qui permettront de faciliter cette négociation,
- réaliser des opérations d'initiative publique,
- créer des secteurs de mixité sociale comme prévu par la loi.

##### **3.2 Continuer de veiller à équilibrer les attributions en évitant de dégrader la composition des programmes qui sont déjà fragiles.**

##### **3.3 Etendre la dérogation au Supplément de Loyer de Solidarité à tout le territoire communautaire.** Le but essentiel est 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. Par ailleurs, l'état du marché qui est en faible tension n'est pas un obstacle à l'accès au logement des ménages défavorisés.

##### **⇒ Coût pour la CAPC : aucun.**

---

Communes concernées :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PRU : Châtellerault</li> <li>- Amélioration du parc HLM hors PRU : toutes les communes qui ont du parc dont essentiellement Châtellerault, Naintré, Thuré</li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration du parc HLM : bailleurs sociaux</li> <li>- Mixité sociale dans les opérations nouvelles : collectivités, opérateurs privés et publics</li> <li>- Equilibre des attributions : commissions d'attribution</li> </ul>
Estimation du coût pour la CAPC :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration du parc HLM dans le cadre du PRU : 1 099 0033€</li> <li>- Amélioration du parc HLM hors PRU : à déterminer à l'appui des résultats des études énergétiques lorsqu'elles seront conclues.</li> </ul>
Financements possibles :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conseil Général (PADC 2009-2011) : Aides à (la construction) et la réhabilitation de logements sociaux (PLUS, PLAI, PSLA) présentant l'étiquette B, attribuée aux opérateurs publics, conditionnés par l'apport d'une aide de la collectivité d'accueil : de 1600€ à 10 000€ par logement selon le type de logement le caractère neuf ou en Acquisition-Amélioration</li> </ul>
Partenariat :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes, services de l'Etat, ANRU, Conseil Général, bailleurs sociaux, AROSH PC,</li> </ul>
Calendrier :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration du parc HLM dans le cadre du PRU : 2011-2012-2013</li> <li>- Amélioration du parc HLM hors PRU : à partir de 2012.</li> </ul>

---

## **ACTION n°5 : Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des ménages à faibles ressources et des jeunes**

Constat : Sur la CAPC :

- 9137 jeunes âgés de 15 à 29 ans en 2007 selon l'INSEE. Une présence forte et croissante de jeunes désocialisés.
- 1372 jeunes de 15 à 24 ans en emploi à durée limitée<sup>8</sup> en 2007.
- 3,6% de T1 et 9,9% de T2, contre 5,9% et 12,3% en France métropolitaine, en 2007.
- Il reste une vingtaine de logements PST jeunes sur les 68 qui ont été conventionnés à l'origine.
- L'offre d'hébergement actuelle destinée aux jeunes : 160 lits à l'AFPA, 115 places en résidences étudiantes, recours à la résidence privée d'Argenson.
- En l'absence d'offre dédiée, la prise en charge des jeunes sans solution d'hébergement est réalisée par les structures d'urgence et de réinsertion sociale, ce qui est peu adapté.

Objectif : permettre aux ménages à faibles ressources de se loger dans des conditions satisfaisantes. Encourager l'installation des jeunes non autonomes, ainsi que des jeunes autonomes disposant de peu de ressources et qui ont besoin d'un logement à faible loyer notamment pour de courte durée (apprentis, saisonniers, jeunes travailleurs, stagiaires, jeunes adultes en insertion). Les accompagner pour favoriser leur insertion sociale et professionnelle.

### **Action :**

#### **1. Accroître l'offre locative à faible et très faible loyer dans le parc public destinée aux ménages à très faibles ressources** (en lien avec les actions n°1 et n°6)

**20% de PLAI vont être produits durant la première phase** (production liée au PRU). **L'objectif pour la deuxième période est d'en produire 40%, soit un objectif de 41 logements par an.** Prévoir l'accompagnement social lié au logement en conséquence.

⇒ **Coût pour la CAPC** : inscrit dans l'action n°1 (production locative sociale).

#### **2. Développer dans le parc privé des solutions répondant aux besoins spécifiques des jeunes.**

##### **2.1 Produire des logements à faible loyer type PST**

S'inspirer de ce qui a été réalisé par le passé en prenant en compte les améliorations à apporter (médiation entre les propriétaires et les locataires...). A développer, dans le cadre des OPAH, à Châtellerault et dans les centres bourgs présentant des services et des équipements.

⇒ **Coût pour la CAPC** : inscrit dans l'action n°3 (OPAH RU et OPAH).

##### **2.2 Développer la location de chambres meublées chez l'habitant**

Encourager les propriétaires à louer à des jeunes des chambres devenues inoccupées après le départ de leurs enfants au moment de la décohabitation. Cela permettra aux plus jeunes de profiter d'un faible niveau de loyer et d'un contexte familial propice à les sécuriser et à rassurer leurs parents, et aux propriétaires de bénéficier d'un apport de ressources complémentaire, tout en développant des relations intergénérationnelles.

Cela nécessite une surveillance pour vérifier l'utilisation des fonds par les propriétaires selon les règles qui seront fixées.

<sup>8</sup> En contrat d'apprentissage, placés par une agence d'intérim, emplois-jeunes CES contrats de qualif., stagiaire rémunéré en entreprise, autres emplois à durée limitée, selon l'exploitation complémentaire du recensement de l'INSEE en 2007.

- ⇒ **Coût pour la CAPC** : aide à l'aménagement et l'équipement de la chambre à hauteur de 1500€ plafonnés à 50% du coût réel, soit pour un objectif de 5 chambres par an un coût moyen de 7 500€ par an, soit 45 000€ pour la durée du PLH.

### **2.3 Créer une résidence d'accueil pour jeunes**

Créer une structure destinée à accueillir les jeunes pouvant prendre la forme d'un « foyer soleil », qui comprend une unité centrale et des logements « diffus » disséminés à proximité du foyer central. Cette formule permet également de mettre en place un accompagnement des jeunes pour favoriser leur insertion sociale et professionnelle.

Un rapprochement peut être réalisé auprès d'autres territoires pour bénéficier de leurs expériences lors de la construction du projet. Les bailleurs sociaux peuvent réaliser l'opération.

- ⇒ **Coût pour la CAPC** : de l'ordre de 80 000€. A développer en deuxième phase afin de permettre d'approfondir le sujet.

---

Communes concernées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PLAI : selon la production locative sociale programmée (action n°1)</li> <li>- Logements type PST, chambres meublées : toutes les communes, mais principalement Châtellerault, Naintré, Thuré, Bonneuil-Matours, Vouneuil-sur-Vienne, Cenon-sur-Vienne, Availles-en-Châtellerault</li> <li>- Résidence d'accueil pour jeunes : Châtellerault, Naintré, autres communes à déterminer selon la définition du projet</li> </ul>
Maîtrise d'ouvrage :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PLAI : bailleurs sociaux</li> <li>- Logements type PST, chambres meublées : propriétaires privés</li> <li>- Résidence d'accueil pour jeunes : à déterminer</li> </ul>
Estimation du coût pour la CAPC :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De l'ordre de 125 000€ sur la durée du PLH</li> </ul>
Financements possibles :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Résidence jeunes : Etat, ANRU (PNRQAD), CILV</li> </ul>
Partenariat :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes, Anah, services de l'Etat, SEP, propriétaires privés, Conseil Général, bailleurs sociaux publics, mission PDALPD, ANRU, CAF, Associations, CILV</li> </ul>
Calendrier :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Offre locative à faibles loyers, chambres meublées : dès 2011</li> <li>- Résidences d'accueil pour jeunes : en 2<sup>ème</sup> phase du PLH</li> </ul>

---

## **ACTION n°6 : Etablir un projet d'habitat adapté aux gens du voyage**

---

Constat : Des besoins importants demeurent en matière de « résidentialisation ». Une cinquantaine de familles des gens du voyage qui ne voyagent plus que très occasionnellement est recensée.

---

Objectif : Améliorer les conditions de vie des gens du voyage « résidentialisés » en apportant des réponses variées.

---

### **Action : Etablir un projet habitat adapté aux gens du voyage dans le cadre d'une MOUS**

Mettre en œuvre une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale relative à l'Habitat adapté aux gens du voyage, permettant de rechercher les solutions d'habitat adapté aux besoins des familles en voie de sédentarisation qui habitent actuellement le territoire dans de mauvaises conditions (aux niveaux légal et sanitaire).

Dans le PDALPD, est inscrit le développement d'une offre de logements très sociaux et adaptés dans le parc public et le parc privé pour les familles aux besoins spécifiques, dont font partie les gens du voyage, qui sont souvent en situation d'habitat précaire sur des terrains privés non viabilisés.

1. **Elaborer un diagnostic** pour compléter la connaissance des situations sociales et économiques des familles, analyser les besoins et définir concrètement le contenu du projet destiné à développer une offre nouvelle d'habitat adapté à destination des gens du voyage.  
S'appuyer sur le travail réalisé par la ville de Châtellerault, la CAPC, l'ADAPGV.

2. **Conduire le projet** dont les réalisations pourront prendre des formes adaptées et variées, en locatif ou en accession :

- **Réalisation de PLAI** (inscrit dans l'action n°1). Destiné aux ménages cumulant des ressources faibles et des difficultés sociales, le PLAI doit être adapté au mode de vie des familles Un accompagnement peut être mené dans le cadre des mesures d'ASLL.
- **Création d'aires familiales**. Les terrains familiaux répondent à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un « ancrage territorial ». Ils peuvent être locatifs ou en pleine propriété et constituent des opérations d'aménagement à caractère privé. Ils doivent être localisés dans des zones constructibles.
- **Régularisation de terrains privés existants**, lorsque cela est possible et actions vissant à les rendre habitables. Cela nécessite notamment un travail sur l'urbanisme, l'accès aux réseaux...

Une prospection foncière pour identifier les opportunités intéressantes, ainsi que la recherche de partenaires locaux pour le montage des opérations devront être menées.

Un travail sur les documents d'urbanisme sera nécessaire en relation avec les formes prises par les solutions envisagées.

Des actions visant une meilleure connaissance des gens du voyage peuvent également être menées, elles entraîneront une plus grande acceptation de la présence des familles par les autres habitants.

3. **Coordonner les différents partenaires.**

Le travail de coordination, d'information et de mobilisation des différents partenaires, et de l'ensemble des acteurs concernés, élus des communes, Etat, bailleurs sociaux, Conseil Général, mission PDALPD, Association Départementale pour l'Accueil et la Promotion des Gens du Voyage... est essentiel.

#### **4. Impliquer les populations concernées.**

L'implication, la concertation des ménages concernés tout au long de l'élaboration des projets et leur accompagnement sont nécessaires.

- ⇒ **Coût pour la CAPC : MOUS + contenu du projet à définir. Nombre de terrains familiaux à déterminer. Une somme de 120 000€ est inscrite au Programme Pluriannuel d'Investissement.**

Communes concernées :	- Toutes les communes dont principalement Châtellerault, Naintré, Colombiers
Maîtrise d'ouvrage :	- MOUS : CAPC ou autre
Estimation du coût pour la CAPC :	- MOUS + contenu du projet : à déterminer. 120 000€ sont inscrits
Financements possibles :	- MOUS : subvention de l'Etat de 50% du montant HT de la dépense non plafonnée - Terrain familial locatif : subvention d'Etat aux collectivités locales à hauteur de 70% de la dépense totale hors taxe, dans la limite d'un plafond de dépense subventionnable de 15 245€ par place de caravane créée.
Partenariat :	- Services de l'Etat, communes, mission PDALPD, Conseil Général, bailleurs sociaux, ADAPGV, Conseil Général, CAF...
Calendrier :	- Mise en place de la MOUS en 2011

### Axe 3 : Prendre en compte le caractère fragile de la population

## **ACTION n°7 : Développer l'accessibilité et des formes d'habitat adapté aux personnes à mobilité réduite**

Constat : 1/4 des habitants est en âge de retraite et la population âgée de 75 ans et plus s'accroît sensiblement. La loi du 11 février 2005<sup>9</sup> prévoit un certain nombre de règles concernant l'accessibilité et l'adaptabilité du parc de logements, principalement dans les opérations neuves. Mais l'action sur le parc existant est plus compliquée.

---

Objectif : Prévenir la problématique du handicap et du vieillissement de la population, faciliter le maintien à domicile des personnes en situation de handicap.

---

### **Action : Développer le parc de logements accessibles.**

#### **1. Produire des logements accessibles et adaptés dans le parc privé, dans le cadre des OPAH.**

Parallèlement à l'action sur le parc existant, prévoir des actions spécifiques, telles que l'intervention d'un ergothérapeute.

Un objectif de 10 logements par an, avec une subvention de 10% du montant des travaux plafonnés à 8000€, impliquerait un coût pour la CAPC de 4000€ par an.

- ⇒ **Coût pour la CAPC : inscrit dans l'action n°3 (OPAH RU + OPAH centres bourgs).**

#### **2. Produire des logements accessibles et adaptés dans le parc public :**

- **Dans le cadre du PRU** : 39 logements sont prévus.

- ⇒ **Coût pour la CAPC : aide à la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite de 39 logements. Intégré dans l'action n°1 (production locative sociale dans le cadre du PRU).**

- **Dans le reste du parc :**

Prévoir un fonds d'aide qui servira ponctuellement. Il permettra une adaptation spécifique au handicap des personnes en recherche de logements, ne limitant pas ainsi l'adaptation au seul handicap moteur. Pourront donc être mieux pris en compte les handicaps sensoriels.

- ⇒ **Coût pour la CAPC : aide de 50% du coût de l'adaptation dans le cadre d'un fonds de 25 000€ à utiliser sur la première période, puis de 25 000€ à utiliser sur la seconde période.**

---

Communes concernées :	- Accessibilité et adaptabilité dans le cadre des OPAH : toutes les communes - Accessibilité et adaptabilité dans le parc public dans le cadre du PRU : Châtellerault - Accessibilité et adaptabilité dans le parc public hors PRU : toutes les communes dont essentiellement Châtellerault, Naintré, Cenon-sur-Vienne, Bonneuil-Matours, Vouneuil-sur-Vienne, Thuré, Monthoiron, Archigny
Maîtrise d'ouvrage :	- Accessibilité et adaptabilité dans le cadre des OPAH : propriétaires privés - Accessibilité et adaptabilité dans le parc public : bailleurs publics
Estimation du coût pour la CAPC :	- Accessibilité et adaptabilité dans le cadre des OPAH : inscrit dans l'action n°3 - Accessibilité et adaptabilité dans le parc public dans le cadre du PRU : compris dans l'action n°1 - Accessibilité et adaptabilité dans le parc public hors PRU : 50 000€ sur la période du PLH

---

<sup>9</sup> Loi du 11 février 2005 reconnaissant l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

---

Financements possibles :	- Autres sources de financements à la production de logements accessibles et adaptés : Anah, caisses de retraite, ANRU, Etat...
Partenariat :	- Anah, Etat, Conseil Général, MDPH, bailleurs sociaux, ANRU, services de maintien à domicile, travailleurs sociaux, professionnels de la santé...
Calendrier :	- Dans le parc privé : démarrage des OPAH en 2012 - Dans le parc public : 2011-2012 pour les opérations relevant du PRU. Durée du PLH pour les autres.

---

## ACTION n°8 : Encourager un développement économe de l'espace

Constat : Comme dans nombre d'agglomérations, la croissance urbaine reste grande consommatrice de foncier, même si les objectifs des documents d'urbanisme visent la limitation de la construction aux zones urbanisées et la taille moyenne des terrains à bâtir tend à se réduire.

Objectif : Limiter la consommation foncière, le foncier n'étant pas un bien renouvelable.

### **Action : Encourager une moindre consommation foncière globale**

Sur les problématiques d'économie d'espace, il conviendra de se **mettre en conformité avec le SCOT** qui devrait être élaboré pendant la durée du PLH.

D'une manière générale, il s'agit de respecter les principes suivants :

- **Réduire la taille des parcelles des logements** d'une manière globale, tout en maintenant une variété de choix comprenant un éventail de terrains de plus grande taille dans les lieux les plus appropriés.  
Par ailleurs, il s'agira de créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun. La Loi ENE donne la possibilité dans les PLU d'imposer dans des secteurs délimités et situés à proximité des transports collectifs une densité minimale de construction.
- **Favoriser le renouvellement urbain** par des transformations d'usage d'espaces qui font ainsi l'objet de réaménagement, et qui prennent en compte l'évolution des besoins.
- **Soigner la localisation des opérations** de logements en favorisant les potentialités résiduelles du tissu urbain existant des zones U urbanisées en priorité, puis des zones à urbaniser AU déterminées dans les POS et PLU.
- **Améliorer les formes urbaines** en développant des formes urbaines et architecturales qui répondent aux aspirations des ménages dans un esprit d'habitat durable (performances énergétiques, qualité des matériaux, intégration à l'environnement), tout en étant moins consommatoires de foncier.
- **Créer des éco-quartiers**, notamment à Châtellerault, qui visent à intégrer des objectifs de développement durable dans leur globalité et à réduire leur empreinte écologique. Ils impliquent la recherche d'une maîtrise de l'étalement urbain et des déplacements, d'une urbanisation respectueuse de l'environnement et d'une mixité sociale. Ils intègrent des nouvelles formes d'habitat durable. Cette démarche nécessite une forte mobilisation des acteurs. Des visites d'opérations réalisées dans cet esprit, dans d'autres territoires, peuvent être organisées et les analyses de ces expériences prises en considération.
- **Renforcer la collaboration entre les communes et l'agglomération**, pour accompagner les communes les moins structurées, notamment dans la réalisation de leurs documents d'urbanisme (aide et avis sur les PLU...). L'objectif est aussi de tendre vers une harmonisation des documents d'orientation et des documents de planification des différentes communes, avant de s'orienter vers le principe d'un PLU communautaire lorsque cela sera estimé possible et nécessaire par les acteurs locaux.

La mise en application de ces principes qui doivent faire partie des éléments de négociation avec les promoteurs et opérateurs de programmes de logements et ne pas rester à l'état de simples intentions, nécessite une forte implication des élus. Ils s'inscrivent dans l'esprit des engagements du Grenelle de l'Environnement. Cela doit se traduire dans les objectifs affichés au sein des documents d'urbanisme comme le préconise la Loi portant Engagement National pour l'environnement du 12 juillet 2010.

- ⌚ **Coût pour la CAPC : aucun.**

---

Communes concernées :	- Toutes les communes
Maîtrise d'ouvrage :	- Communes, promoteurs, opérateurs, bailleurs sociaux
Estimation du coût pour la CAPC :	- Aucun
Financements possibles :	- Aucun
Partenariat :	- Communes, Etat, promoteurs, bailleurs sociaux, professionnels du bâtiment, ADEME, bureau d'études réalisant les documents d'urbanisme, ADIL 86...
Calendrier :	- Tout au long de la durée du PLH.

---

## **ACTION n°9 : Développer des outils urbains et fonciers**

Constat : Trois communes ne réalisent aucune acquisition foncière. Les autres disposent d'un ou de plusieurs hectares de réserves foncières ou sont en train d'en créer. Les acquisitions sont généralement constituées sans anticipation au moment de réaliser les opérations d'habitat envisagées, ce qui pose un problème de concordance dans le temps entre projet d'aménagement et maîtrise foncière. Les capacités financières des communes sont également souvent insuffisantes.

Objectif : Préparer les projets d'habitat à moyen et long terme, peser sur les prix du marché.

### **Action :**

La programmation de logements envisagée nécessite une consommation et une disponibilité de foncier de l'ordre de 18 ha par an en première phase et de 24 ha par an en seconde phase, répartie de la manière suivante par commune :

Foncier devant être disponible pour la réalisation du programme de logements 2011-16 (en hectare par an)	2011-12-13	2014-15-16	Foncier devant être disponible pour la réalisation du programme de logements 2011-16 (en hectare par an)	2011-12-13	2014-15-16
<b>CAPC</b>	<b>18,5</b>	<b>23,6</b>	Monthoiron	0,2	0,3
Archigny	0,7	0,9	Naintré	3,7	4,5
Availles en C	2,1	2,1	St Sauveur	0,5	0,6
Bonneuil-M	1,0	1,2	Senillé	0,2	0,3
Cenon-V	1,0	1,2	Thuré	0,8	1,0
Châtellerault	6,7	9,1	Vouneuil-V	1,9	2,3
Colombiers	0,4	0,5			

La réussite de ce programme passe par l'utilisation d'outils fonciers adaptés.

### **1. Développer des outils fonciers :**

#### **Conventionner avec l'EPF en matière d'habitat.**

L'Etablissement Public Foncier est un opérateur foncier qui réalise des acquisitions foncières et du portage foncier, à la demande des collectivités qui souhaitent mettre en œuvre des projets, notamment de créations de logements sociaux.

Il convient d'établir une convention avec l'EPF régional pour fixer les règles de son intervention, afin qu'il soit réellement réactif et réponde aux besoins des collectivités en matière d'acquisition foncière destinée au développement de l'habitat.

### **2. Développer des outils en matière d'urbanisme et d'aménagement :**

Pour faciliter la programmation et la réalisation des opérations de logements, il **convient d'utiliser plus largement** les différents outils à la disposition des collectivités, principalement :

**1.1 Le Droit de Préemption Urbain (DPU) :** chaque commune a voté le DPU, il s'applique sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation futures. Il convient de l'appliquer lorsque nécessaire, afin d'acquérir les terrains (ou biens immobiliers) indispensables à la réalisation des opérations de logements envisagées, et d'analyser les informations issues des DIA sur le niveau des prix pratiqués sur le territoire (en lien avec l'action n°10). Ce DPU pourrait être délégué à la CAPC.

**1.2 La création de secteurs de mixité sociale** dans les zones urbaines ou à urbaniser des plans locaux d'urbanisme en vue de réaliser, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements définis (sont visés les logements sociaux ou non). Un pourcentage peut être affecté aux différentes catégories de logements (article L. 123-2 b du code de l'urbanisme).

**1.3 La production d'opérations d'initiative publique et communautaire** au travers des procédures ZAC et lotissements publics, pour maîtriser le contenu des programmes et leur réalisation, et contribuer à limiter les coûts de sortie des produits dont bénéficieront les futurs occupants.

⇒ **Coût pour la CAPC : aucun dans un premier temps.**

Communes concernées :	- Toutes les communes
Maîtrise d'ouvrage :	- Conventionnement EPF, dispositif d'aide : CAPC - Urbanisme : les communes
Estimation du coût pour la CAPC :	- Aucun coût
Financements possibles :	- Aucun
Partenariat :	- Communes, EPF, promoteurs, opérateurs, bailleurs sociaux
Calendrier :	- Dispositif d'aide au foncier : 2011-2012-2013. - Conventionnement EPF : 2014-2015-2016

## **ACTION n°10 : Mettre en place des outils de gouvernance de la politique de l'habitat**

Constat : Aucun réel dispositif d'observation n'existe sur le domaine de la démographie et de l'habitat.

Objectif : Accroître la compréhension des évolutions démographiques et liées à l'habitat afin d'ajuster le dispositif d'actions retenu si nécessaire.

### **Action : Suivre et évaluer le PLH**

Le suivi de la politique de l'habitat qui sera mise en œuvre dans le cadre du PLH nécessite trois instances : politique, technique et partenariale. Il s'agit de :

#### **1. Pérenniser la gouvernance sur les questions d'habitat issue du PLH.**

Maintenir une instance qui oriente la politique de l'habitat à mener. A la vue des bilans quantitatifs et qualitatifs qu'elle examine au regard des objectifs définis, cette instance doit évaluer l'impact de la politique engagée et éventuellement la réajuster en modulant les orientations, le programme d'actions, voire les objectifs eux-mêmes.

#### **2. Créer un système de connaissances des évolutions.**

Concevoir un réel observatoire basé sur des informations fiables et actualisables, telles que le nombre d'habitants, le nombre de logements commencés, les prix des transactions... et leurs évolutions (voir ci-après la liste des principaux indicateurs utiles à l'observation).

- **Prévoir différentes échelles d'observation** : ces données devront être fournies à l'échelle de la CAPC, de la commune, voire du quartier pour certaines d'entre elles. Un élément de référence aux niveaux départemental et national pourra également être utilisé.
- **Développer les partenariats avec les lieux d'observation existants et recourir aux fournisseurs d'informations**, principalement :
  - o L'Etat qui gère notamment les financements de logements et de places d'hébergement, les données FILOCOM, les statistiques sur les logements commencés.
  - o Le Conseil Général (et l'Etat) qui, dans le cadre du PDALPD, s'est engagé à garantir une fonction d'observation du logement des personnes défavorisées.
  - o L'ADIL 86 qui a mis en place un observatoire des loyers, des transactions et du foncier.
  - o L'AROSH PC qui a mis en place un observatoire de la demande et des attributions.
  - o L'INSEE qui gère de nombreuses données liées notamment à l'économie, la démographie, le parc de logements, et dont une grande partie est disponible sur le site internet.
  - o La Région Poitou Charentes qui projette de monter un observatoire foncier et de mettre en place une observation du logement des jeunes.

L'instance technique qui assure la mise en œuvre du PLH, rassemble et analyse les données issues de l'observatoire afin d'évaluer les effets de la politique de logements appliquée. Elle réalise les bilans qui seront fournis à l'instance politique.

#### **3. Développer le partenariat et communiquer auprès de la population.**

- Une instance partenariale devra échanger sur les résultats fournis par l'observatoire et ajuster les données. Ce comité doit être composé des élus de la CAPC, des représentants de l'Etat, des bailleurs sociaux, des notaires, des structures d'insertion...

- Une consultation annuelle pourra poursuivre les débats initiés lors de la « journée habitat » organisée le 26 février 2010.
- Une information à destination de la population sur la politique mise en œuvre, sur les aides apportées par la CAPC et les autres partenaires en matière d'habitat et de développement durable pourra également être menée. Différents supports comme vecteur de cette communication pourront être utilisés : sites internet, bulletins municipaux, expositions...

### **Les principaux indicateurs utiles à l'observation :**

- **Précisions sur les données INSEE et le fichier FILOCOM :**

- **Les données de l'INSEE :**

Les résultats du recensement rénové, qui sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes, sont désormais accessibles tous les ans. Pour les communes de moins de 10 000 habitants une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les 5 ans. Pour les communes de plus de 10 000 habitants (Châtellerault) une enquête est réalisée auprès de 8% des logements, 40% de la population sont pris en compte en cumulant cinq enquêtes. Les informations collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes. Les données de l'INSEE sont consultables sur le site Internet.

- **Le fichier FILOCOM :**

FILOCOM (Flichier des LOgements par COMmune) est un fichier qui résulte de l'appariement de 4 fichiers gérés par la direction générale des finances publiques (DGFiP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du MEEDDM. Il contient des informations sur les logements et leurs occupants. La diffusion des informations est soumise à autorisation dans le cadre d'un partenariat avec l'Etat et / ou l'Anah. Ces données font référence aux ménages fiscaux (les étudiants par exemple sont comptabilisés dans le ménage où ils sont déclarés à charge et non dans leur résidence principale), notion différente des ménages au sens de l'INSEE (un ménage correspond à une résidence principale).

- **Les indicateurs essentiels mobilisables par thématique** doivent permettre d'analyser la situation du territoire et son évolution :

<p><b>Contexte économique et social</b></p> <p>Il s'agit de données de cadrage qui ne constituent pas un observatoire économique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le nombre d'emplois total</b> fourni par l'INSEE.</li> <li>- <b>Le nombre d'emplois salariés privés</b> (UNEDIC) disponible tous les ans, par commune (retard d'1 à 2 ans) sur le site internet Pôle emploi UNIstatis.</li> <li>- <b>Les données du chômage</b> basées sur les demandes d'emploi en fin de mois (DEFM) en fin d'année, notamment sur le chômage de longue durée et le chômage des jeunes de moins de 25 ans. Source des données : Pôle emploi, fournies par l'INSEE. Les taux de chômage localisés par zone d'emploi fournis par l'INSEE en moyenne trimestrielle (données corrigées des variations saisonnières) peuvent également être utilisés.</li> <li>- <b>Les revenus médians des ménages</b>, et le rapport inter décile qui mesure les contrastes entre les revenus les plus faibles et les plus élevés, disponibles tous les ans (retard de 2 à 3 ans). Basés sur les revenus fiscaux des ménages de la DGFiP. Fournis par l'INSEE.</li> </ul>	<p>Compte tenu de la situation économique de la CAPC, qui a perdu près de 1400 emplois salariés privés en 2 ans (2008 et 2009), dans une conjoncture nationale de crise, le suivi du contexte économique est primordial. C'est l'élément qui déterminera s'il convient ou non d'être plus ambitieux dans la seconde phase du PLH.</p>
--	---

<p><b>Situation démographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le nombre d'habitants</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre d'habitants fourni par l'INSEE. Les populations légales, établies annuellement, indiquent pour chaque commune la population municipale et la population totale, avec un décalage de 3 ans : les populations qui prennent effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011 font référence à l'année 2008 (année du milieu du cycle 2006-2010).</li> <li>• Les données FILOCOM sur la population et son évolution peuvent compléter utilement celles de l'INSEE, la principale différence entre les 2 sources étant liée à la prise en compte des étudiants.</li> <li>• Le nombre de ménages selon le nombre de personnes à charge fourni par l'imprimé TH Mbis 1386 transmis à chaque commune tous les ans par la DGFiP permet d'avoir un point intermédiaire.</li> </ul> </li> <li>- <b>Le solde naturel et le solde migratoire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) est fourni par l'INSEE à partir des naissances et des décès domiciliés. Les données vérifiées sont fournies avec un retard de l'ordre de deux ans, les communes disposent de données provisoires plus rapidement).</li> <li>• Le solde migratoire (différence entre les arrivées d'habitants et les départs) est calculé en faisant la différence entre la variation de population et le solde naturel.</li> </ul> </li> <li>- <b>La structure d'âge</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La répartition par grande tranche d'âge, fournie par l'INSEE informe sur les caractéristiques d'âge de la population et les besoins en logements, équipements et structures d'accueil qui en découlent.</li> <li>• La taille moyenne des ménages qui est le rapport entre la population des ménages et le nombre de ménages (=résidences principales) donne des indications sur l'âge et les phénomènes de décohabitation.</li> <li>• Le nombre d'enfants scolarisés dans les classes maternelles et élémentaires des écoles publiques et privées est un élément complémentaire relatif aux jeunes ménages. L'Inspection Académique dispose des informations, les communes aussi.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Alors que Châtellerault ne parvient pas à stabiliser sa population, les autres communes croissent de manière importante. Le scénario retenu suppose un redressement pour Châtellerault.</p> <p>Le solde migratoire est une composante importante dans l'évolution de la population, les ménages qui ne trouvent pas le type d'habitat adapté à leurs besoins peuvent être tentés de quitter le territoire.</p> <p>La population est relativement âgée, la diversification de l'offre et le maintien des jeunes ménages est un élément capital pour la CAPC.</p>
--	--

<p><b>Parc de logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La structure du parc de logements</b> est la somme des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants. Les données sont fournies par l'INSEE et FILOCOM.</li> <li>- <b>La structure du parc des résidences principales</b> par statut d'occupation : propriétaires occupants, locataires du parc privé et de meublés, locataires du parc locatif public. Les données sont fournies par l'INSEE et FILOCOM.</li> <li>- <b>Le confort</b> : plusieurs sources permettent d'analyser la situation de confort et du parc indigne : résidences principales sans salle de bain comprenant une baignoire ou une douche selon l'INSEE, résidences principales sans confort (c'est-à-dire sans baignoire, ni douche, ni WC à l'intérieur) selon FILOCOM, résidences principales de classement cadastral 7 ou 8 selon FILOCOM d'après la DGFiP, et Parc Privé Potentiellement Indigne selon FILOCOM dont les données sont à prendre avec précaution.</li> </ul> <p>Les données de l'Anah, le bilan des 2 OPAH et des travaux de la cellule de suivi de l'habitat indigne permettront d'évaluer les impacts des actions mises en place en matière de réhabilitation, de lutte contre l'habitat indigne et de création de logements sociaux et très sociaux dans le parc privé.</p> <p>Un suivi des opérations de réhabilitation du parc locatif public (nombre de logements réhabilités, caractéristiques en matière de gain énergétique, accessibilité et adaptabilité) devra également être réalisé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La situation du parc locatif social public</b> : nombre de logements, vacance, mobilité, niveau de loyers, occupation, demande et attributions</li> </ul> <p>Le fichier commun de la demande qui va être mis en place dans les semaines qui viennent permettra (à partir d'une année de fonctionnement minimum) d'analyser les composantes de la demande locative sociale exprimée. Ces éléments sont à rapprocher des attributions. Même s'ils ne conduisent pas directement à la programmation, ils constituent un élément d'analyse de la tension du marché.</p> <p>Les principaux indicateurs sont le rapport demandes / attributions et surtout les délais de satisfaction des différents types de demandeurs.</p> <p>Le nombre de logements financés par nature de produits est également à suivre pour la programmation.</p> <p>Ces informations sont fournies par les enquêtes EPLS (Enquête sur le Parc Locatif Social), fichier OPS (Occupation du Parc Social), données de l'AROSHPC et de la DDT.</p>	<p>La vacance est un indicateur d'activité du marché et de bonne tenue du parc. Aujourd'hui le parc vacant est relativement important à Châtellerault et la situation du marché plutôt détendue.</p> <p>La structure du parc est très contrastée entre la ville centre et les autres communes, un meilleur équilibre est recherché.</p> <p>La réhabilitation du parc privé et du parc public permettra d'améliorer les conditions de vie des habitants et de valoriser le territoire.</p> <p>Le parc locatif social est concentré sur la ville centre, une amélioration de l'équilibre territorial constitue un objectif du PLH.</p>
<p><b>Marché privé</b></p> <p>Le volume des transactions dans le parc existant et les prix du marché doivent être analysés pour les produits les plus courants du marché du locatif et de l'accession. Différentes sources peuvent être utilisées : les DIA traitées par le service foncier de la ville de Châtellerault, les fichiers des notaires (PERVAL), CLAMEUR... L'analyse peut s'appuyer sur les travaux de l'ADIL 86.</p>	<p>Même si le niveau des prix du marché de la CAPC a fortement augmenté, il reste inférieur à celui des agglomérations voisines. C'est un élément déterminant dans le choix d'installations des jeunes ménages.</p>
<p><b>Production de logements et consommation foncière</b></p> <p>Les caractéristiques de la production de logements privés et publics doivent être analysées à partir des logements commencés : nombre, mode de construction, typologie, statut d'occupation. Les statistiques Sit@del2 qui succèdent à Sitadel, sont disponibles sur le site du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement. Les données sur les permis de construire provenant des communes peuvent être utilisées.</p>	<p>La reprise de la production de logements quantitativement et qualitativement est un élément conditionnant la réussite de la politique de l'habitat mise en œuvre.</p>

<p>Un suivi des opérations financées : PTZ+, chambres meublées chez l'habitant, production locative sociale en neuf et en acquisition amélioration, ainsi que les démolitions, devra également être réalisé.</p> <p>Les opérateurs de logements neufs en accession devraient fournir tous les ans un état de leurs ventes avec le prix et les surfaces des biens vendus.</p> <p>La consommation foncière et les prix peuvent être étudiés au travers des DIA et des travaux réalisés par l'ADIL86.</p>	
<p><b><u>Structures d'hébergement et d'insertion</u></b></p> <p>S'appuyer sur les données de l'observatoire qui doit être mis en place dans le cadre de la création du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation pour connaître l'état de l'occupation, les demandes en instances, les difficultés éventuelles. Une attention particulière sera apportée au public jeune.</p>	<p>Les structures d'hébergement social sont un maillon essentiel du parcours résidentiel des personnes défavorisées de la CAPC, le maintien d'une bonne fluidité du dispositif est nécessaire.</p>

- Eléments d'observation, source et périodicité

Phénomènes à observer	Indicateurs	Source	Périodicité
Contexte économique et social	Emploi total	INSEE	1 an
	Emplois salariés privés	UNEDIC	1 an
	Chômage	Pôle emploi INSEE INSEE	1 an Trimestre
	Revenus médians	DGFiP INSEE	1 an
Situation démographique	Population	INSEE FILOCOM TH Mbis 1386 DGFiP	1 an 2 ans 1 an
	Solde naturel : naissances et décès domiciliés	INSEE	1 an
Structure d'âge	Catégories d'âge	INSEE	1 an (fourniture partielle)
	Population des résidences principales et résidences principales	INSEE FILOCOM	1 an (fourniture partielle) 2 ans
	Nombre de personnes à charge	TH Mbis 1386 DGFiP	1 an
	Effectifs scolaires (maternelle, élémentaire)	Inspection Académique ou communes	1 an
Parc de logements	Structure du parc de logements : Résidences principales, résidences secondaires, logements vacants,	INSEE FILCOM	1 an (fourniture partielle) 2 ans
	Statut d'occupation : Propriétaires occupants, locataires HLM, locataires privés	INSEE FILCOM	1 an (fourniture partielle) 2 ans
	Confort : Eléments de confort PPPI Réhabilitation	INSEE, FILOCOM FILOCOM Anah, bilan 2 OPAH, cellule suivi habitat indigne, bailleurs HLM	1 an (fourniture partielle), 2 ans 2 ans 1 an
	Production de logements sociaux et très sociaux privés	Anah et bilan OPAH	1 an, 1 an
	Parc HLM :	DDT : EPLS OPS Demandes attributions : AROSH PC, fichier commun de la demande DDT	1 an 3 ans 1 an 1 an
	Nombre de logements, vacance, mobilité, loyers Occupation Demandes et attributions Nombre de logements financés	DDT : EPLS OPS Demandes attributions : AROSH PC, fichier commun de la demande DDT	1 an 3 ans 1 an 1 an
Marché privé	Volume et prix des transactions, loyers	DIA, ADIL 86, Fichier des notaires (PERVAL), CLAMEUR,	1 an
Production de logements et consommation foncière	Production de logements : Logements commencés, logements démolis, PTZ+, chambres meublées Logements HLM	Sit@del2, Permis de construire CAPC CAPC, DDT	1 an 1 an 1 an
	Consommation foncière : Superficie consommée et prix	DIA ADIL 86	1 an 1 an
	Structures d'hébergement : Occupation, demandes, difficultés Accueil et logements des personnes défavorisées, des jeunes	SIAO	1 an

⇒ **Coût pour la CAPC : En interne. Avec des partenariats. Soit un coût de l'ordre de 5 000€ par an pour l'achat de données, les supports de communication...**

Communes concernées :	- Toutes les communes
Maîtrise d'ouvrage :	- CAPC
Estimation du coût pour la CAPC :	- 30 000€ pour la durée du PLH
Financements possibles :	- Aucun
Partenariat :	- Communes, Services de l'Etat, ADIL, INSEE, AROSH PC, Conseil Général, Conseil Régional, et autres fournisseurs d'informations
Calendrier :	- Sur toute la durée du PLH et au-delà

## TABLEAU RECAPITULATIF DES COUTS IDENTIFIABLES A LA CHARGE DE LA CAPC

				Incontournable						
		Fiches Actions	Coût approximatif pour la CAPC	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total 2011-16
N°1	Maintenir puis accroître le rythme de production de logements et diversifier la construction	Prévoir un rythme de production de logements neufs de l'ordre de 270 puis 350 logements par an	Pas de coût	Pas de coût						0
		Prévoir un rythme de production de logements HLM hors PRU : 10 logements /an les 3 premières années puis 102 logements / an les 3 dernières années	100% de la production aidée : 10 puis 96 logements aidés / an, à 5400€ / log. Pas de subvention au PLS, modulation de l'aide en fonction du caractère social, de critères de qualité, de l'adaptabilité des logements, de la récupération du bâti ancien + participation de la commune (apport de foncier ou apport de bâti ou subvention) au minimum à hauteur de la moitié de celle de la CAPC (possibilité d'évolution au cours du PLH).	43 200	43 200	43 200	496 800	496 800	496 800	1 620 000 2 758 534
		Prévoir un rythme de production de logements HLM dans le cadre du PRU (2007-12)	Aide forfaitaire : 5900-6400-7500€ / logement + 5000€ / logement performances environnementales + 6700 € / logement accessible. 126 logements en 2011 et 2012	830 600	307 934					1 138 534
N°2	Favoriser le développement de l'accession à la propriété destinée aux primo accédants	Valoriser les dispositifs d'accès sociale à la propriété : aide au futur Prêt à Taux Zéro Plus.	50 logt maximum / an, à 2500€ / logement dans le neuf et 1500 € / logement dans l'ancien, soit 50 x 2 000 € = 100 000€ / an en moyenne – critères de ressources (plafonds PLS) + critères de localisation (centres anciens de Châtellerault 60% et centres bourgs 40% - enveloppe fongible)	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	600 000 600 000
			Faire connaître le dispositif permettant de disposer d'une TVA à 5,5% dans les quartiers ANRU.	Pas de coût						0
N°3	Mettre en place des actions de requalification du parc privé dégradé	Mettre en oeuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain à Châtellerault (OPAH-RU)	Etude pré opérationnelle : 35.000€ Intervention : 5% à 15% d'un coût moyen de travaux de 20.000 € pour 30 logements / an, soit 60.000€ / an (+ P.R.I. / R.H.I.)	35 000						35 000 300 000
		Mettre en oeuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les centre-bourgs des communes hors Châtellerault	Etude pré opérationnelle : 50.000€ Intervention : 5% à 15% d'un coût moyen de travaux de 20.000 € pour 50 logements / an, soit 100.000€ / an. Thèmes : lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, volet adaptation des logements aux PMR	50 000						50 000 500 000
		Suivre et animer les 2 OPAH	Suivi animation des 2 OPAH : 40.000€ / an (lancement simultané sous réserve de l'approbation de l'Etat)		40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	200 000
		Créer une cellule de détection et de suivi de l'habitat indigne	Pas de coût	Pas de coût						0
		Développer l'acquisition-amélioration dans les centre-bourgs (bailleurs sociaux)	Déjà inscrit dans l'action 1 (production locative sociale)	Pas de coût						0
N°4	Améliorer la qualité du parc public et favoriser la mixité sociale	Poursuivre la réhabilitation du parc HLM dans le cadre du PRU (2007-12)	300€ / logement, 363 logements en 2011	108 900						108 900
		Résidentialiser le parc HLM dans le cadre du PRU (2007-12)	15% de la base TTC de financement, 995 logt en 2012-2013		495 066	495 067				990 133
		Poursuivre la réhabilitation du parc HLM sur la CAPC hors PRU	A déterminer	A déterminer						A déterminer 1 099 033
		Favoriser la mixité sociale dans les opérations nouvelles de plus de 10 logements : locatif social + parc privé	Pas de coût	Pas de coût						0
		Veiller à équilibrer les attributions	Pas de coût	Pas de coût						0
		Etendre la dérogation au Supplément de Loyer de Solidarité à toute la CAPC	Pas de coût	Pas de coût						0

Fiches Actions			Coût approximatif pour la CAPC	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total 2011-16
N°5	Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des ménages à faibles ressources et des jeunes	Accroître l'offre locative à faible et très faible loyer dans le parc public : prévoir 40% de PLAI, durant la seconde phase soit 41 logements / an	Déjà inscrit dans l'action 1 (production locative sociale)	Inscrit dans l'action 1			0			
		Développer dans le parc privé des solutions répondant aux besoins spécifiques des jeunes : logements à faible loyer type PST jeunes + chambres meublées chez l'habitant	PST jeunes : déjà inscrit dans l'action 3, Chambres meublées : aide de 1500€ / logement plafonné à 50% du coût réel avec un objectif de 5 logements / an, soit 5 x 1500 = 7500€ / an	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	45 000 125 000
		Créer une résidence d'accueil pour les jeunes	80.000 € (comme indiqué dans le plan de financement PNRQAD)	80 000			80 000			
N°6	Etablir un projet d'habitat adapté aux gens du voyage	Elaborer un diagnostic pour compléter la connaissance des situations et définir le projet, dans le cadre d'une (MOUS)	S'appuyer sur le travail déjà réalisé par l'ADAPGV en lien avec la CAPC et les communes	A déterminer			A déterminer			
		Apporter des réponses en terme d'habitat : PLAI, régularisation de terrains privés existants, création d'aires familiales	A déterminer. 120.000 € sont inscrits au Programme Pluriannuel d'Investissement	120 000						120 000 120 000
		Coordonner les différents partenaires et impliquer les populations concernées	Pas de coût	Pas de coût			0			
N°7	Développer l'accessibilité et des formes d'habitat adapté aux personnes à mobilité réduite	Produire des logements accessibles et adaptés dans le parc privé (OPAH)	Intégré dans l'action 3 (OPAH) : subvention de 10% travaux plafonnés à 8000€, sur la base de 10 logements / an, soit 4000€ /an	Inscrit dans l'action 3			0			
		Produire des logements accessibles et adaptés dans le parc public dans le cadre du PRU (2007-12)	Objectif de 39 logements : aide de 6700€ / logement. Intégré dans l'action 1 (production HLM PRU)	Inscrit dans l'action 1						0 50 000
		Produire des logements accessibles et adaptés dans le parc public hors PRU	Fonds : 25.000 € au départ sur chaque période triennale, aide à hauteur de 50% du coût de l'adaptation	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	50 000
N°8	Encourager un développement économique de l'espace	Encourager une moindre consommation foncière : réduire la taille des parcelles, favoriser le renouvellement urbain, améliorer les formes urbaines, soigner la localisation des opérations, créer des éco-quartiers, renforcer la collaboration entre les communes et l'agglomération (aide et avis sur les PLU)	Mise en conformité du PLH avec le Scot et des PLU avec le PLH. Pas de coût	Pas de coût			0	0		
N°9	Développer des outils urbains et fonciers	Développer des outils fonciers pour aider les communes à constituer des réserves foncières pour la réalisation de logements locatifs sociaux	Conventionner avec l'EPF				0	0		
		Développer des outils en matière d'urbanisme et d'aménagement	Création d'emplacements réservés dans les documents d'urbanisme pour favoriser la mixité public / privé. Produire des opérations d'initiative publique.	Pas de coût			0	0		
N°10	Mettre en place des outils de gouvernance de la politique de l'habitat	Pérenniser la gouvernance sur les questions d'habitat issue du PLH, créer un système de connaissances des évolutions (observatoire), développer le partenariat et communiquer auprès de la population	Animation de l'observatoire, bases de données + supports de communication : 5000€ / an	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	30 000 30 000
			TOTAL IDENTIFIÉ	1 308 533	1 167 033	859 100	897 633	817 633	817 633	5 867 567
			- dont PRU	939 500	803 000	495 067	0	0	0	2 237 567
			- dont hors PRU	369 033	364 033	364 033	897 633	817 633	817 633	3 630 000
			Moyenne / an hors PRU				605 000			
			Montant de l'aide moyenne annuelle de la CAPC par habitant (y compris PRU)				18,0			

# **SYNTHESE GENERALE**

Le nouveau Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, composée de 12 communes, porte sur la période 2011-2016.

Le travail mené dans le cadre de cette étude repose sur l'analyse de données statistiques, d'études récentes existantes dont le Porter à la connaissance de l'Etat. Il s'appuie également sur les échanges qui ont eu lieu durant les entretiens avec les élus des communes et les professionnels concernés par le domaine de l'habitat et de l'hébergement, et ceux qui se sont déroulés au cours de la «journée habitat», moment fort de concertation regroupant l'ensemble des partenaires, qui s'est déroulée le 26 février 2010.

La synthèse ci-dessous de l'étude, qui s'est déroulée d'octobre 2009 à mars 2011, présente les principaux éléments des trois phases que sont le diagnostic, les orientations / scénario d'évolution, le programme d'actions.

## 1. DIAGNOSTIC

---

### **DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE**

#### **Une amélioration du dynamisme démographique du territoire, avec une croissance toujours beaucoup plus forte dans les communes périurbaines qu'à Châtellerault**

En 2007, la CAPC compte 54 552 habitants, dont 63% habitent la ville centre de Châtellerault. Entre 1999 et 2007, la croissance de la population s'est légèrement accélérée grâce à l'amélioration de la situation de Châtellerault qui ne perd pratiquement plus de population, le déficit migratoire en place depuis très longtemps étant stoppé. Ce développement démographique est également lié à l'amplification du développement des autres communes de l'agglomération qui profitent toujours du mouvement de périurbanisation.

Accompagnant cette évolution, le rythme de production de logements neufs de l'ordre de 240 logements en moyenne par an est relativement satisfaisant. Mais de 1999 à 2008, alors qu'elle se réduit à Châtellerault, la construction s'accélère dans les communes périurbaines de la CAPC et encore plus dans celles extérieures à l'agglomération qui voient leur rythme tripler à la fin des années 2000. Cela entraîne un phénomène d'étalement urbain notable et, par ailleurs, une baisse sensible des effectifs scolaires de la ville centre. En l'absence d'une offre adaptée à leurs besoins, les jeunes ménages primo accédants s'éloignent du centre de l'agglomération et de leur lieu de travail pour accéder à la propriété dans des conditions financières qui leur conviennent. Les années 2008 et 2009 sont marquées par un fort ralentissement de la construction et à Châtellerault, certains promoteurs hésitent, voire renoncent à commercialiser leurs programmes, ce qui risque d'engendrer une pénurie à l'avenir.

Parallèlement, la structure du parc de logements est très contrastée entre la ville centre où l'offre locative sociale et privée est concentrée et les autres communes caractérisées par un parc de propriétaires occupants limitant d'autant les possibilités d'installation des décohabitants.



#### **Orientations :**

##### **AMÉLIORER L'ÉQUILIBRE ENTRE LA VILLE CENTRE ET LES COMMUNES PÉRI URBAINES**

- ↳ Développer une offre et un choix suffisants de logements à Châtellerault et dans les autres communes.
- ↳ Maintenir les jeunes ménages sur le territoire.

## **QUALITE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT**

### **Un développement de la vacance dans le parc de logements**

Alors que le parc global de logements s'est développé, la vacance s'est également accrue pour atteindre, avec 2500 logements, le taux élevé de 9,2% en 2007. Cette vacance touche surtout les communes de Châtellerault (de l'ordre de 2000 logements vacants pour un taux de 11,1%), Bonneuil-Matours (11,2%) et Archigny (8,6%). A Châtellerault, elle affecte essentiellement les logements collectifs du parc ancien et celui des années 1960-1970, ainsi que les quartiers anciens du centre ville et de Châteauneuf, qui manquent d'attractivité. Dans les autres communes, il s'agit principalement de logements construits avant 1949.

### **Un poids encore important du parc de logements sans confort, voire insalubres**

Malgré les améliorations apportées notamment dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, 700 logements ont été réhabilités lors de l'OPAH communautaire menée de 2002 à 2006, un nombre important de logements souffre encore d'inconfort, voire d'insalubrité et d'indignité. Selon Filocom, c'est de l'ordre de 1300 résidences principales qui sont sans confort et près de 1500 qui sont qualifiées d'état médiocre et très médiocre, 6 sur 10 étant situées à Châtellerault. Parallèlement à la ville centre, les communes d'Archigny, Colombiers, Senillé, Saint Sauveur, Vouneuil sur Vienne et Thuré sont les plus concernées. Ce parc privé de mauvaise qualité non performant en matière d'économie d'énergie entraînant des niveaux de charges élevés est occupé par des ménages fragiles.

Dans le parc locatif social, une partie des programmes les plus anciens, ne répond plus aux aspirations des ménages en termes de qualité, à Châtellerault essentiellement et dans une moindre mesure dans certaines autres communes comme Naintré ou Thuré.

### **Une volonté d'améliorer la qualité du parc de logements existants**

Différentes actions sont en cours sur le territoire pour valoriser le patrimoine de la CAPC dont principalement celui de Châtellerault : une ZPPAUP a été instaurée et un projet urbain dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés est envisagé dans les centres anciens. Un Périmètre de Restauration Immobilière comprenant 35 immeubles privés a notamment été défini.

Parallèlement, un programme de rénovation urbaine est engagé, depuis 2007, Plaine d'Ozon. C'est un quartier où le parc locatif social est collectif et relativement ancien, qui souffre de désaffection, d'un manque de mixité et d'une image dévalorisée nuisant à celle de la ville. Ce PRU comprend notamment un important plan de démolition, de réhabilitation et de résidentialisation. La maîtrise du coût des charges est primordiale pour les occupants, qui ont peu de ressources.



#### **Orientations :**

##### **REFORCER SIGNIFICATIVEMENT L'ATTRACTIVITÉ DU PARC EXISTANT DU SECTEUR PRIVÉ COMME DU SECTEUR PUBLIC**

- ↳ Réduire la vacance.
- ↳ Améliorer la qualité du parc locatif public ancien.
- ↳ Lutter contre l'habitat privé indécent et indigne.
- ↳ Veiller au niveau des loyers et des charges et prendre en compte les exigences liées aux économies d'énergie.

## **CARACTERISTIQUES DES MENAGES ET DE L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT**

### **Une population au caractère âgé**

Alors que le nombre d'adolescents et de jeunes adultes diminue, le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus s'accroît de manière sensible et le poids des personnes en âge de retraite représente un quart des habitants. La population apparaît relativement âgée, traduisant notamment des difficultés pour retenir les jeunes ménages. La décohabitation reste également importante : départs des jeunes du domicile familial, séparations. Le caractère âgé est plus marqué dans la ville centre que dans les autres communes qui ont accueilli proportionnellement davantage de familles avec enfants.

### **La précarité des ménages**

Touché par la crise, le Châtelleraudais est en proie à des difficultés économiques en 2008 et 2009, provoquant une diminution des emplois principalement industriels. La détérioration récente de l'emploi n'inverse toutefois pas la tendance positive observée sur le long terme, avec une évolution structurelle au profit du tertiaire et une réduction de la classe ouvrière.

Alors que la population ne bénéficie pas d'un niveau élevé de qualification, ni de ressources, les difficultés économiques affectent en premier lieu les personnes disposant d'emplois de courte durée et les intérimaires. Dans ce contexte, les jeunes sont particulièrement touchés par le chômage et l'insuffisance de ressources pérennes. Si le revenu médian des ménages est légèrement supérieur à celui de la moyenne des EPCI de même rang, les catégories les plus pauvres ont des ressources plus faibles, avec une plus grande précarisation à Châtellerault que dans les autres communes. Au total, c'est 72% des ménages de la CAPC qui sont éligibles au parc locatif social en 2007.

### **Un parc de logements peu diversifié et une offre locative sociale modeste et concentrée à Châtellerault**

Globalement, le parc locatif privé comme public est modeste au regard des EPCI de taille comparable, le poids des propriétaires occupants étant de 61%. Celui-ci est particulièrement élevé dans les communes périurbaines, alors que le parc locatif est plus développé à Châtellerault. Un déficit en logements de petite taille est également observé.

Avec plus de 4344 logements locatifs sociaux selon l'EPLS et un taux de 17,5% au 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'offre locative sociale de la CAPC reste 3,5 points inférieure à celle des agglomérations de plus de 20 000 habitants. Châtellerault concentre 88% de cette offre, ce qui représente 23,3% de ses résidences principales et il reste 270 logements à démolir dans le cadre du PRU, ce qui rend difficile l'accroissement du taux de locatif social dans la ville. Dans les communes périurbaines, l'offre locative sociale est beaucoup moins développée, elle représente 6,4% des résidences principales, alors que la demande s'exprime et que la relocation se fait rapidement. Seules les communes de Cenon-sur-Vienne, Monthoiron, et Bonneuil-Matours disposent d'un taux supérieur à 10%. La commune de Naintré qui entre dans le champ de l'article 55 de la loi SRU doit doubler son offre locative pour atteindre les 20%. La typologie du parc locatif social péri-urbain construit récemment, essentiellement individuel, est peu diversifiée : 9 logements sur 10 sont des T3 ou des T4.

### **Un faible développement du parc social public, mais un impact non négligeable des aides de l'ANAH**

La production locative sociale publique (hors établissements et hors PLS) est relativement faible : 24 logements par an ont été financés de 2000 à 2008, dont seulement 12% de PLAI, et très peu en acquisition amélioration (1 à 2 par an).

En revanche, la production de PLS a été importante à Châtellerault où elle représente 23% de la production locative sociale comprenant PLUS, PLUS CD, PLAI et PLS. Dans le cadre du PRU, 338 logements doivent être reconstruits dont les deux tiers en dehors de la ville.

Grâce aux aides de l'ANAH, la production locative à bas loyer est complétée par le conventionnement social et très social de 15 logements privés par an de 2006 à 2009.

### **Une offre en accueil spécifique et structure d'hébergement développée, mais qui présente quelques insuffisances**

Si en matière d'aire d'accueil des gens du voyage, la question est en passe d'être résolue, des besoins très importants demeurent en matière de « résidentialisation », aujourd'hui pratiquée par les familles en dehors de tout cadre légal au regard du code de l'urbanisme et dans des conditions sanitaires non tolérables. La problématique est très forte dans les communes de Châtellerault, Naintré et Colombiers.

L'offre dédiée aux publics jeunes, dont les besoins sont variés, est incomplète, il n'existe aucune structure de type Résidences Jeunes et le parc de logements de petite taille à faibles loyers est insuffisant alors que les logements PST Jeunes s'amenuisent par déconventionnement.

L'offre en structures d'hébergement destinées aux personnes âgées s'est récemment accrue et est actuellement quantitativement satisfaisante.

Essentiellement concentré à Châtellerault, le dispositif d'accueil d'urgence et d'insertion est développé. Il est en cours d'amélioration avec la construction d'une maison relais et un projet de création de guichet unique pour l'urgence.



### **Orientations :**

#### **PRENDRE EN COMPTE LE CARACTÈRE FRAGILE DE LA POPULATION**

- ↳ Développer et équilibrer l'offre locative sociale : diversification et remplacement des logements inadaptés.
- ↳ Prévenir la problématique du handicap et du vieillissement de la population.
- ↳ Améliorer les conditions de vie des gens du voyage « résidentialisés ».
- ↳ Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des jeunes et des ménages à faibles ressources.

## **MARCHE IMMOBILIER ET FONCIER**

### **Une timide reprise du marché immobilier**

Le niveau des prix du marché immobilier est jusqu'à 30% inférieur à celui du secteur de Poitiers. Cette différence contribue à renforcer l'influence de l'agglomération de Poitiers sur celle de Châtellerault.

Le début de l'année 2010 semble être marqué par une timide reprise du marché de la location, du nombre des transactions et un ajustement des prix qui ont diminué de 10% à 30% par rapport à ceux de 2006. Les biens qui se vendent actuellement le plus sont compris entre 90 000€ et 130 000€.

Les opérations d'habitat commencent à se diversifier, avec l'apparition de l'éco construction, principalement dans le parc locatif social, mais les programmes d'initiative publique et mixtes comprenant parc privé et parc public, sont encore peu fréquents. Les potentialités dans les opérations actuellement envisagées pourraient conduire à la réalisation de 800 à 1000 logements.

### **Un marché foncier assez peu tendu et une absence de réelle stratégie foncière**

Si le marché foncier est moins tendu que dans d'autres agglomérations, le prix moyen des terrains, qui est de l'ordre de 33 200€, a néanmoins augmenté entraînant un éloignement des ménages et un préjudice pour les communes souhaitant constituer des réserves foncières. La surface des lots tend à s'amenuiser, mais la consommation foncière reste encore relativement marquée : de près d'une trentaine d'hectares par an.

Toutes les communes disposent d'un document d'urbanisme approuvé ou en cours d'étude qui préconisent de limiter la construction neuve aux zones urbanisées et desservies par l'assainissement. Mais peu d'entre elles mettent en œuvre une réelle stratégie foncière pour anticiper sur la réalisation des programmes futurs et pour tendre à réguler le marché. Par ailleurs, certains outils existants destinés à favoriser la production de logements souhaitée ne sont pas encore utilisés.



### Orientations :

#### FAVORISER UN AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

- ↳ Limiter le phénomène d'étalement urbain.
- ↳ Renforcer les cœurs de bourg.
- ↳ Mettre en œuvre une politique foncière anticipatrice.

## **GOUVERNANCE**

### **Absence de réel système d'observation et d'analyse des évolutions démographiques et liées à l'habitat**

Quelques éléments d'observation sont suivis au sein de la CAPC et par d'autres partenaires. Mais aucun système d'observation, constituant un élément d'aide à la décision en matière de politique de logement, n'a réellement été mis en place sur le territoire, permettant d'analyser les évolutions démographiques et liées à l'habitat qui sont rapides.

Peu de communication est réalisée afin de faire connaître et valoriser les actions et pratiques menées par la CAPC en matière d'habitat.



### Orientations :

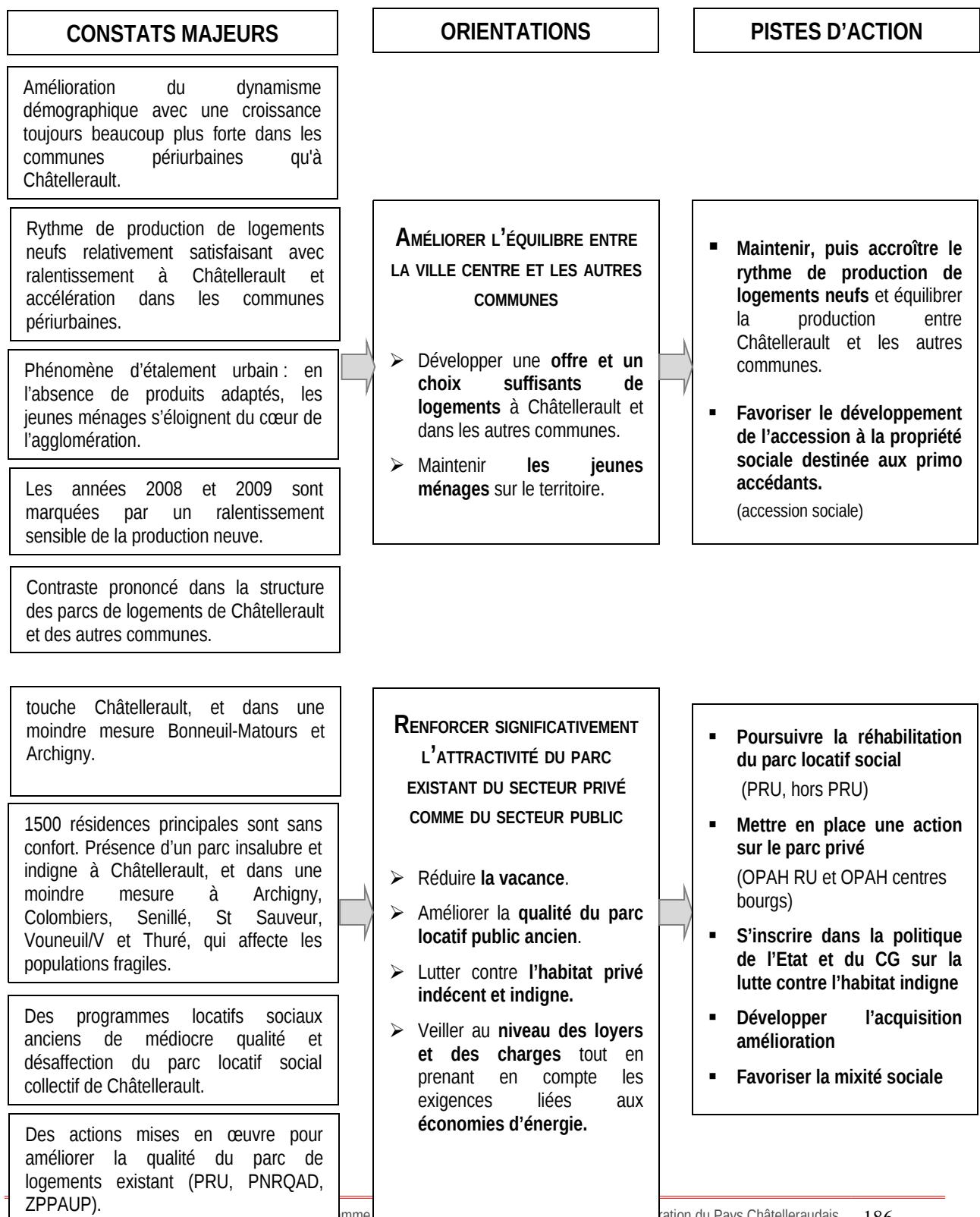
#### PILOTER, OBSERVER, ÉVALUER ET COMMUNIQUER

- ↳ Accroître la compréhension des évolutions démographiques et liées à l'habitat.
- ↳ Mettre en place une commission permanente, instance de gouvernance politique.
- ↳ Faire connaître les actions mises en œuvre par la CAPC.

## 2. ORIENTATIONS / SCENARIO D'EVOLUTION

### 2.1 ORIENTATIONS

L'articulation entre les principaux éléments de constat, les orientations et les pistes d'actions est la suivante :



## CONSTATS MAJEURS

Une détérioration récente de l'emploi, mais qui n'inverse pas la tendance positive à long terme.

Des ménages pauvres à très faibles ressources et une plus forte précarisation à Châtellerault que dans le reste de la CAPC. 72% des ménages sont éligibles au parc locatif social en 2007.

Un parc de logements peu diversifié, avec une offre locative à Châtellerault et des propriétaires occupants dans les autres communes.

Une offre locative sociale globale relativement modeste et concentrée à Châtellerault et un faible développement notamment du parc à très bas loyer. 270 logements encore à démolir dans le cadre du PRU de la Plaine d'Ozon, ce qui rend difficile l'accroissement du taux de locatif social à Châtellerault. Naintré doit doubler son offre locative sociale.

« résidentialisation » des gens du voyage à Châtellerault, Naintré et Colombiers.

Une offre en accueil spécifique et structure d'hébergement développée, mais qui présente des insuffisances en matière d'accueil des publics jeunes.

Une population au caractère âgé et une décohabitation encore rapide.

Le niveau des prix du marché immobilier est jusqu'à 30% inférieur à celui du secteur de Poitiers. Le début de l'année 2010 semble être marqué par une timide reprise du marché.

Le marché foncier, assez peu tendu, a néanmoins subi des augmentations de prix. La consommation foncière reste encore relativement marquée : une trentaine d'hectares par an.

Toutes les communes disposent d'un document d'urbanisme approuvé ou en cours d'étude.

Peu d'entre elles ont une réelle stratégie foncière.

## ORIENTATIONS

### PRENDRE EN COMPTE LE CARACTÈRE FRAGILE DE LA POPULATION

- Développer et équilibrer l'**offre locative sociale** : diversification et remplacement des logements inadaptés.
- Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des **jeunes et des ménages à faibles ressources**.
- Améliorer les conditions de vie des **gens du voyage « résidentialisés »**.
- Prévenir la problématique du **handicap et du vieillissement** de la population.

## PISTES D'ACTION

- **Accroître l'offre locative à faibles et très faibles loyers.**  
(PLUS, PLAI, type PST Jeunes, logements de petite taille, colocation, rattrapage de l'offre locative sociale à Naintré)
- **Créer une structure d'accueil pour jeunes.**  
(Résidence Jeunes)
- **Etablir un projet habitat adapté aux gens du voyage.**  
(Régularisation de certains terrains privés, PLAI adaptés, aires familiales, coordination)
- **Développer l'accessibilité et des formes d'habitat adapté aux personnes âgées et aux personnes souffrant de handicap.**  
(Logements sans étage, diversité intergénérationnelle, adaptation et accessibilité du parc existant)

### FAVORISER UN AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

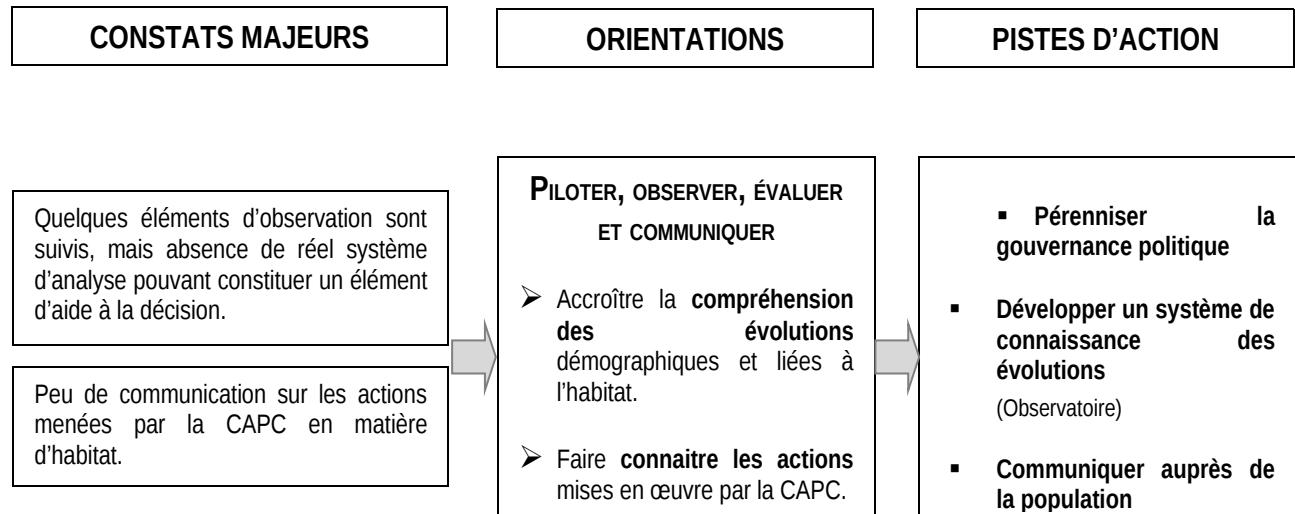
- Limiter le **phénomène d'étalement urbain**.
- Renforcer l'**attractivité des cœurs de bourgs**.
- Mettre en œuvre une **politique foncière**.

### ENCOURAGER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME DE L'ESPACE

(Réduction de la consommation foncière globale, formes urbaines, renouvellement urbain, éco-quartiers, collaboration communes / agglomération)

### DÉVELOPPER DES OUTILS URBAINS ET FONCIERS

(EPF, aide à la constitution de réserves foncières, DPU, secteurs de mixité sociale, opérations d'initiative publique et communautaire)



## **2.2 SCENARIO D'EVOLUTION**

Le diagnostic conduit à l'établissement d'un certain nombre de **principes de base** qu'il serait souhaitable de respecter sur le territoire :

- **Réduction des contrastes** entre la ville centre et les communes périphériques.
- **Baisse de la vacance.**
- **Prise en compte de l'amplification du renouvellement** lié à la fois aux démolitions prévues principalement dans le cadre du PRU de la Plaine d'Ozon à Châtellerault, et à celles qui auront lieu dans le parc privé.
- **Ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages.**
- **Maintien d'une offre locative sociale significative** comprenant la compensation des démolitions.
- **Renforcement de l'acquisition amélioration** dans le développement de l'offre locative sociale (de l'ordre de 20% de la production locative sociale future) qui peut trouver sa place dans le parc existant, dont une partie est aujourd'hui vacante et de mauvaise qualité.

**Le scénario d'évolution** qui a été retenu considère, que compte tenu de la situation économique actuelle, il est préférable de prévoir deux phases d'évolution :

- **Une première période (2011-2012-2013)** durant laquelle il est supposé que l'on ne peut améliorer de manière significative à court terme la situation économique difficile connue actuellement.  
Par rapport, à la période 1999-2007, il est envisagé un léger ralentissement de la croissance démographique de la CAPC, avec néanmoins stabilisation de la population à Châtellerault, et ralentissement dans les autres communes.
- **Une seconde période (2014-2015-2016)** qui se base sur une relance de l'activité économique et du dynamisme démographique.  
Ce scénario volontariste suggère une légère accélération de la croissance démographique, avec retour à un développement de la population à Châtellerault et petite accélération par rapport à la première phase dans les autres communes.

**Les hypothèses chiffrées** sont les suivantes :

Scénarios	CAPC			Châtellerault			CAPC hors Châtellerault		
	1999-07	2007-14 Hypothèse	2014-17 Hypothèse	1999-07	2007-14 Hypothèse	2014-17 Hypothèse	1999-07	2007-14 Hypothèse	2014-17 Hypothèse
Taux d'évolution annuel de la population des ménages	0,20%	0,23%	0,48%	-0,22%	0,00%	0,30%	0,93%	0,60%	0,75%
Variation annuelle de la population des ménages	+107	+124	+260	-74	0	+100	+181	+124	+160
Desserrement	-0,83%	-0,65%	-0,61%	-0,93%	-0,65%	-0,60%	-0,78%	-0,72%	-0,69%

Scénarios	CAPC			Châtellerault			CAPC hors Châtellerault		
	2007	2014 Hypothèse	2017 Hypothèse	2007	2014 Hypothèse	2017 Hypothèse	2007	2014 Hypothèse	2017 Hypothèse
Population des ménages	53 068	53 938	54 713	32 832	32 832	33 129	20 236	21 079	21 554
Taille moyenne des ménages	2,19	2,10	2,06	2,06	1,97	1,94	2,45	2,33	2,28
Taux de résidences secondaires	2,6%	2,5%	2,4%	1,5%	1,5%	1,4%	4,7%	4,3%	4,3%
Nombre et taux de logements vacants	2488 9,1%	2375 8,3%	2263 7,6%	1998 11,0%	1885 10,1%	1773 9,2%	490 5,3%	490 4,9%	490 4,7%
Nombre de locatif social (EPLS et projection)	4475	4452	4747	3946	3745	3895	529	707	852
Taux de locatif social	18,5%	17,3%	17,9%	24,8%	22,5%	22,8%	6,4%	7,8%	9,0%

### **Les conséquences en termes de production de logements et de foncier**

- Production neuve globale et foncier** : par rapport à la période passée, c'est un effort de construction sensiblement supérieur que la ville de Châtellerault devra fournir. Pour les autres communes, les objectifs de la deuxième période sont à hauteur de ce qui a été réalisé de 1999 à 2007.

CONSTRUCTION NEUVE 1999-2007	CAPC		Châtellerault		CAPC hors Châtellerault	
Nombre de logements neufs par an (source : INSEE)	279		121		158	
CONSTRUCTION NEUVE A PRODUIRE - SCENARIOS (nombre de logements par an)	CAPC		Châtellerault		CAPC hors Châtellerault	
	2011-12-13	2014-15-16	2011-12-13	2014-15-16	2011-12-13	2014-15-16
<b>Construction neuve à produire</b>	<b>270</b>	<b>350</b>	<b>140</b>	<b>190</b>	<b>130</b>	<b>160</b>
dont parc locatif social neuf	74	78	43	40	30	38
<b>Foncier nécessaire devant être disponible</b> (comprenant réseaux et VRD, en zone U libre, AU, renouvellement urbain)	17,7 ha	22,6 ha	6,7 ha	9,1 ha	11,0 ha	13,5 ha

La réalisation de ce programme nécessite un foncier disponible de l'ordre de 18 ha, puis de 23 ha par an.

- Production locative sociale** : le Programme de Rénovation Urbaine de Châteauroux est pris en considération. La compensation des logements démolis ne correspond pas à la reconstruction envisagée dans le cadre du PRU, le nombre de logements devant être démolis est supérieur à ce qui est prévu dans la reconstruction. Un objectif de 20% de la production en acquisition amélioration est également fixé.

PARC LOCATIF SOCIAL A PRODUIRE SCENARIO	CAPC		Châtellerault		CAPC hors Châtellerault	
	2011-12-13	2014-15-16	2011-12-13	2014-15-16	2011-12-13	2014-15-16
<b>TOTAL</b>	<b>92</b>	<b>98</b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>38</b>	<b>48</b>
- dont ANRU	84	0	54	0	30	0
- dont hors ANRU	8	98	0	50	8	48
- dont compensation des logements démolis (PRU + les Loges = 80 logts à démolir / an)	54	26	54	26	Pas de compensation de démolitions	
- dont logements en plus de la compensation des démolitions	38	72	0 (26/an non compensées)	24	38	48
- dont en neuf	74	78	43	40	30	38
- dont en acquisition amélioration (20%)	18	20	11	10	8	10

- La répartition par commune de la production neuve, de la production locative sociale et du foncier prend en compte sur un certain nombre de particularités des communes (poids et caractéristiques de la population, niveau de commerces, de services, d'équipements publics, poids du parc locatif social, dispositions de l'article 55 de la loi SRU, localisation par rapport au centre urbain, potentialités en matière d'habitat et de foncier, contraintes...).

CAPC	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS A PRODUIRE (par an)		NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A PRODUIRE (neuf + acquisition amélioration, par an)		FONCIER NECESSAIRE devant être DISPONIBLE pour la REALISATION DU PROGRAMME (en hectare par an)	
	2011-12-13	2014-15-16	2011-12-13	2014-15-16	2011-12-13	2014-15-16
CAPC	270	350	94	102	17,7	22,6
Archigny	9	10	2	2 à 3	0,7	0,9
Availles-en-Châtellerault	5	6	3 à 4	4 à 5	0,4	0,5
Bonneuil-Matours	12	15	2	3	1,0	1,2
Cenon-sur-Vienne	13	16	3	4	1,1	1,3
Châtellerault	130	160	54	50	6,7	9,1
Colombiers	5	6	0 à 1	0 à 1	0,4	0,5
Monthoiron	3	4	0 à 1	0 à 1	0,2	0,3
Naintré	44	54	16	20	3,7	4,5
St Sauveur	6	7	1 à 2	2	0,5	0,6
Senillé	3	4	0 à 1	1 à 2	0,2	0,3
Thuré	10	12	2	3	0,8	1,0
Vouneuil-sur-Vienne	17	20	2	3	1,4	1,7

### 3. PROGRAMME D'ACTIONS

En lien avec les 5 grandes orientations, le **programme d'actions** comprend 10 actions.

#### AXE 1 : FAVORISER UN RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET REDUIRE LE DESEQUILIBRE ENTRE LA VLLE CENTRE ET LES COMMUNES PERIPHERIQUES

**Action n°1 : Maintenir, puis accroître le rythme de production de logements selon les objectifs définis et diversifier la construction**

S'inscrire dans le cadre quantitatif et qualitatif défini dans le scénario, avec une montée en puissance progressive de la production de logements.

1. **Prévoir un rythme de production de logements neufs** de l'ordre de 270, puis de 350 logements par an.
2. **Viser un meilleur équilibre entre Châtellerault et les autres communes en matière de production locative sociale**, et remplacer les logements locatifs sociaux anciens non adaptés à la demande.
  - 2.1 **Production locative sociale dans le cadre du PRU** : 84 logements par an durant la première phase.
  - 2.2 **Production locative sociale hors PRU** : 8 logements par an durant la première phase, puis 98 par an. Aide de la CAPC selon un financement modulable. Ne seront pas financés les PLS, ni les logements ne répondant pas aux critères définis : caractère social, adaptabilité des logements, éco-condition, récupération du bâti ancien, participation de la commune-support dans un premier temps.

#### **Action n°2 : Favoriser le développement de l'accession à la propriété destinée aux primo accédants**

##### **Valoriser les dispositifs d'accession sociale**

1. **Appuyer le Prêt à Taux Zéro Plus** : aide de la CAPC à hauteur de celle de l'ancien Pass-Foncier. Critères d'éligibilité : plafonds PLS, périmètres d'OPAH.
2. **Faire connaître le dispositif permettant de bénéficier d'une TVA à 5,5% dans les quartiers ANRU.**

## **AXE 2 : RENFORCER SIGNIFICATIVEMENT L'ATTRACTIVITE DU PARC EXISTANT**

#### **Action n°3 : Mettre en place des actions de requalification du parc privé dégradé**

##### **Réhabiliter le parc existant et lutter contre l'habitat indigne**

###### **1. Mettre en œuvre des actions de réhabilitation du parc privé**

###### **1.1 Concrétiser les actions prévues dans les centres anciens de Châtellerault (territoire couvert par le PNRQAD) :**

- **Mise en œuvre d'une OPAH RU** : réhabilitation de 150 logements en 5 ans.
- Restructuration d'îlots dégradés par acquisition publique (PRI + DUP ou RHI).
- Création de logements locatifs sociaux (20 logements) en acquisition amélioration.

###### **1.2 Instaurer une OPAH sur les centres bourgs des communes hors Châtellerault** : objectif de réhabilitation de 50 logements en moyenne par an.

Thèmes : lutte contre l'habitat indigne, l'habitat très dégradé et la précarité énergétique, soutien aux propriétaires occupants très modestes, volet accessibilité et adaptation aux personnes en situation de handicap, volet jeunes.

###### **2. Crée une cellule de détection et de suivi de l'habitat indigne** et s'inscrire dans la politique de l'Etat et du Conseil Général sur la lutte contre l'habitat indigne.

###### **3. Développer l'acquisition amélioration dans les centres bourgs (intervention des bailleurs sociaux)** : objectif de 20% de la production locative sociale, soit 18 à 20 logements en moyenne par an.

#### **Action n°4 : Améliorer la qualité du parc public et favoriser la mixité sociale**

1. **Mener à terme le Programme de Renouvellement Urbain à Châtellerault** : 600 logements à réhabiliter et 1000 logements à résidentialiser, à partir de 2010.
2. **Poursuivre la réhabilitation du reste du parc ancien (hors PRU).**

**3. Mettre en œuvre des actions favorisant la mixité sociale.**

**3.1 Favoriser la mixité sociale dans les opérations nouvelles de plus de 10 logements :** locatif social et parc privé.

**3.2 Continuer de veiller à équilibrer les attributions** en évitant de dégrader la composition des programmes qui sont déjà fragiles.

**3.3 Etendre la dérogation au Supplément de Loyer de Solidarité à tout le territoire communautaire.**

### **AXE 3 : PRENDRE EN COMPTE LE CARACTER FRAGILE DE LA POPULATION**

#### **Action n°5 : Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des ménages à faibles ressources et des jeunes**

**1. Accroître l'offre locative à faible et très faible loyer dans le parc public destinée aux ménages à très faibles ressources.**

Première phase : 20% de PLAI (production liée au PRU), objectif pour la deuxième période : 40% (41 logements par an).

**Prévoir l'accompagnement social lié au logement en conséquence.**

**2. Développer dans le parc privé des solutions répondant aux besoins spécifiques des jeunes.**

**2.1 Produire des logements à faible loyer type PST.**

**2.2 Développer la location de chambres meublées chez l'habitant.** Objectif de 5 chambres par an.

**2.3 Créer une résidence d'accueil pour jeunes.**

#### **Action n°6 : Etablir un projet d'habitat adapté aux gens du voyage dans le cadre d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale**

**1. Elaborer un diagnostic** pour compléter la connaissance des situations des familles, analyser les besoins et définir concrètement le contenu du projet destiné à développer une offre nouvelle d'habitat adapté à destination des gens du voyage en voie de sédentarisation.

**2. Conduire le projet** : réalisation de PLAI, création d'aires familiales, régularisation de terrains privés existants.

**3. Coordonner les différents partenaires.**

**4. Impliquer les populations concernées.**

#### **Action n°7 : Développer l'accessibilité et des formes d'habitat adapté aux personnes à mobilité réduite**

**Développer le parc de logements accessibles.**

**1. Produire des logements accessibles et adaptés dans le parc privé, dans le cadre des OPAH.** Objectif de 10 logements par an.

**2. Produire des logements accessibles et adaptés dans le parc public.**

### **AXE 4 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE**

#### **Action n°8 : Encourager un développement économe de l'espace**

**Encourager une moindre consommation foncière globale.** Respecter les principes suivants :

- **Réduire la taille des parcelles des logements** d'une manière globale.
- **Favoriser le renouvellement urbain** par des transformations d'usage d'espaces.
- **Soigner la localisation des opérations** de logements.
- **Améliorer les formes urbaines** dans un esprit d'habitat durable tout en répondant aux aspirations des ménages.
- **Créer des éco-quartiers.**
- **Renforcer la collaboration entre les communes et l'agglomération.**

#### **Action n°9 : Développer des outils urbains et fonciers**

**1. Développer des outils fonciers :**

Conventionner avec l'EPF en matière d'habitat.

**2. Développer des outils en matière d'urbanisme et d'aménagement :**

Pour faciliter la programmation et la réalisation des opérations de logements, **utiliser plus largement** les différents outils à la disposition des collectivités, principalement :

- **Le Droit de Préemption Urbain.**
- **La création de secteurs de mixité sociale.**
- La production d'**opérations d'initiative publique et communautaire** au travers des procédures ZAC et lotissements publics, pour maîtriser le contenu des programmes et leur réalisation.

### **AXE 5 : PILOTER, OBSERVER, EVALUER ET COMMUNIQUER**

#### **Action n°10 : Mettre en place des outils de gouvernance de la politique de l'habitat**

Suivre et évaluer le PLH.

1. **Pérenniser la gouvernance** sur les questions d'habitat issue du PLH.
2. Créer un **système de connaissances des évolutions.**
3. **Développer le partenariat et communiquer** auprès de la population.

## TABLEAU RECAPITULATIF DES COUTS IDENTIFIABLES A LA CHARGE DE LA CAPC

				Incontournable						
		Fiches Actions	Coût approximatif pour la CAPC	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total 2011-16
N°1	Maintenir puis accroître le rythme de production de logements et diversifier la construction	Prévoir un rythme de production de logements neufs de l'ordre de 270 puis 350 logements par an	Pas de coût	Pas de coût						0
		Prévoir un rythme de production de logements HLM hors PRU : 10 logements /an les 3 premières années puis 102 logements / an les 3 dernières années	100% de la production aidée : 10 puis 96 logements aidés / an, à 5400€ / log. Pas de subvention au PLS, modulation de l'aide en fonction du caractère social, de critères de qualité, de l'adaptabilité des logements, de la récupération du bâti ancien + participation de la commune (apport de foncier ou apport de bâti ou subvention) au minimum à hauteur de la moitié de celle de la CAPC (possibilité d'évolution au cours du PLH).	43 200	43 200	43 200	496 800	496 800	496 800	1 620 000 2 758 534
		Prévoir un rythme de production de logements HLM dans le cadre du PRU (2007-12)	Aide forfaitaire : 5900-6400-7500€ / logement + 5000€ / logement performances environnementales + 6700 € / logement accessible. 126 logements en 2011 et 2012	830 600	307 934					1 138 534
N°2	Favoriser le développement de l'accèsion à la propriété destinée aux primo accédants	Valoriser les dispositifs d'accèsion sociale à la propriété : aide au futur Prêt à Taux Zéro Plus.	50 logt maximum / an, à 2500€ / logement dans le neuf et 1500 € / logement dans l'ancien, soit 50 x 2 000 € = 100 000€ / an en moyenne – critères de ressources (plafonds PLS) + critères de localisation (centres anciens de Châtellerault 60% et centres bourgs 40% - enveloppe fongible)	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	600 000 600 000
			Faire connaître le dispositif permettant de disposer d'une TVA à 5,5% dans les quartiers ANRU.	Pas de coût						0
N°3	Mettre en place des actions de requalification du parc privé dégradé	Mettre en oeuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain à Châtellerault (OPAH-RU)	Etude pré opérationnelle : 35.000€ Intervention : 5% à 15% d'un coût moyen de travaux de 20.000 € pour 30 logements / an, soit 60.000€ / an (+ P.R.I. / R.H.I.)	35 000						35 000
		Mettre en oeuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les centre-bourgs des communes hors Châtellerault	Etude pré opérationnelle : 50.000€ Intervention : 5% à 15% d'un coût moyen de travaux de 20.000 € pour 50 logements / an, soit 100.000€ / an. Thèmes : lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, volet adaptation des logements aux PMR	50 000						50 000
		Suivre et animer les 2 OPAH	Suivi animation des 2 OPAH : 40.000€ / an (lancement simultané sous réserve de l'approbation de l'Etat)		40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	200 000
		Créer une cellule de détection et de suivi de l'habitat indigne	Pas de coût	Pas de coût						0
		Développer l'acquisition-amélioration dans les centre-bourgs (bailleurs sociaux)	Déjà inscrit dans l'action 1 (production locative sociale)	Pas de coût						0
N°4	Améliorer la qualité du parc public et favoriser la mixité sociale	Poursuivre la réhabilitation du parc HLM dans le cadre du PRU (2007-12)	300€ / logement, 363 logements en 2011	108 900						108 900
		Résidentialiser le parc HLM dans le cadre du PRU (2007-12)	15% de la base TTC de financement, 995 logt en 2012-2013		495 066	495 067				990 133
		Poursuivre la réhabilitation du parc HLM sur la CAPC hors PRU	A déterminer	A déterminer						A déterminer
		Favoriser la mixité sociale dans les opérations nouvelles de plus de 10 logements : locatif social + parc privé	Pas de coût	Pas de coût						0
		Veiller à équilibrer les attributions	Pas de coût	Pas de coût						0
		Etendre la dérogation au Supplément de Loyer de Solidarité à toute la CAPC	Pas de coût	Pas de coût						0

Fiches Actions			Coût approximatif pour la CAPC	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total 2011-16
N°5	Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des ménages à faibles ressources et des jeunes	<b>Accroître l'offre locative à faible et très faible loyer dans le parc public :</b> prévoir 40% de PLA1, durant la seconde phase soit 41 logements / an	Déjà inscrit dans l'action 1 (production locative sociale)	Inscrit dans l'action 1			0			
		<b>Développer dans le parc privé des solutions répondant aux besoins spécifiques des jeunes :</b> logements à faible loyer type PST jeunes + chambres meublées chez l'habitant	PST jeunes : déjà inscrit dans l'action 3. Chambres meublées : aide de 1500€ / logement plafonné à 50% du coût réel avec un objectif de 5 logements / an, soit 5 x 1500 = 7500€ / an	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	45 000 125 000
		<b>Créer une résidence d'accueil pour les jeunes</b>	80 000 € (comme indiqué dans le plan de financement PNRQAD)				80 000			80 000
N°6	Etablir un projet d'habitat adapté aux gens du voyage	<b>Elaborer un diagnostic pour compléter la connaissance des situations et définir le projet,</b> dans le cadre d'une (MOUS)	S'appuyer sur le travail déjà réalisé par l'ADAPGV en lien avec la CAPC et les communes	A déterminer			A déterminer			
		<b>Apporter des réponses en terme d'habitat :</b> PLA1, régularisation de terrains privés existants, création d'aires familiales	A déterminer. 120.000 € sont inscrits au Programme Pluriannuel d'Investissement	120 000						120 000 120 000
		<b>Coordonner les différents partenaires</b> et impliquer les populations concernées	Pas de coût	Pas de coût			0			
N°7	Développer l'accessibilité et des formes d'habitat adapté aux personnes à mobilité réduite	<b>Produire des logements accessibles et adaptés dans le parc privé (OPAH)</b>	Intégré dans l'action 3 (OPAH) : subvention de 10% travaux plafonnés à 8000€, sur la base de 10 logements / an, soit 4000€ / an	Inscrit dans l'action 3			0			
		<b>Produire des logements accessibles et adaptés dans le parc public dans le cadre du PRU (2007-12)</b>	Objectif de 39 logements : aide de 6700€ / logement. Intégré dans l'action 1 (production HLM PRU)	Inscrit dans l'action 1			0			50 000
		<b>Produire des logements accessibles et adaptés dans le parc public hors PRU</b>	Fonds : 25.000 € au départ sur chaque période triennale, aide à hauteur de 50% du coût de l'adaptation	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	50 000
N°8	Encourager un développement économe de l'espace	<b>Encourager une moindre consommation foncière :</b> réduire la taille des parcelles, favoriser le renouvellement urbain, améliorer les formes urbaines, soigner la localisation des opérations, créer des éco-quartiers, renforcer la collaboration entre les communes et l'agglomération (aide et avis sur les PLU)	Mise en conformité du PLH avec le ScoT et des PLU avec le PLH. Pas de coût	Pas de coût			0			0
N°9	Développer des outils urbains et fonciers	<b>Développer des outils fonciers</b> pour aider les communes à constituer des réserves foncières pour la réalisation de logements locatifs sociaux	Conventionner avec l'EPF							0 0
		<b>Développer des outils en matière d'urbanisme et d'aménagement</b>	Création d'emplacements réservés dans les documents d'urbanisme pour favoriser la mixité public / privé. Produire des opérations d'initiative publique.	Pas de coût			0			0
N°10	Mettre en place des outils de gouvernance de la politique de l'habitat	<b>Pérenniser la gouvernance sur les questions d'habitat issue du PLH, créer un système de connaissances des évolutions (observatoire), développer le partenariat et communiquer auprès de la population</b>	Animation de l'observatoire, bases de données + supports de communication : 5000€ / an	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	30 000 30 000
TOTAL IDENTIFIÉ			1 308 533	1 167 033	859 100	897 633	817 633	817 633		<b>5 867 567</b>
- dont PRU			939 500	803 000	495 067	0	0	0		<b>2 237 567</b>
- dont hors PRU			369 033	364 033	364 033	897 633	817 633	817 633		<b>3 630 000</b>
Moyenne / an hors PRU										<b>605 000</b>
			Montant de l'aide moyenne annuelle de la CAPC par habitant (y compris PRU)							<b>18,0</b>

## ANNEXES

---

### Liste des personnes rencontrées en entretien :

Institutions	Noms des personnes rencontrées
CAPC – Président	J.P. ABELIN
CAPC DGS	H. CLEPKENS
CAPC DGA développement local aménagement	T. FEVRE
CAPC Habitat, Ville de Châtellerault Rénovation urbaine	M MEUNIER
CAPC Habitat action immobilière	Mme IZORE
CAPC Gens du voyage	Mme FAVREAU
Mairie Archigny	M PINNEAU, G.LEFEVRE
Mairie Availles en Châtellerault	M.VASLIN
Mairie Bonneuil Matours	Mme ENON
Mairie Cenon	M. BONNET
Mairie Colombiers	M GAULTIER
Mairie Monthoiron	M.PAQUEREAU
Mairie Naintré	M MICHAUD, Mme la DGS
Mairie Senillé	J. CHARRIER, M. KIEFER, adjoint
Mairie Saint Sauveur	M PEROCHON
Mairie Thuré	M DEYNA
Mairie Vouneuil sur Vienne	M BARC
Ville de Châtellerault- UGF	P. RAYNAUD, A. ZAJDOWICZ
Ville de Châtellerault Rénovation urbaine	M PERRIN
Ville de Châtellerault C.C.A.S.	M GRANGETTE FRANCOIS, Mmes BELAIR et VINCENT
Ville de Châtellerault CUCS	Mme HEE
DDT	Mme GALLAS, M LANDAIS, M ROUX
HABITAT 86	S. SCHMITT
SEM HABITAT	M BRUNET
ADAPGV	Mme LEGENDRE, D. PLAUD
SEP	Mme NOYER
Mission locale Nord Vienne	Mme BERGE, Mme FRADET, Mme VAUZELLE
Etude notaire	Maitre TARTE
Agence Bascoulergue	M BAILE
CIL	M COPPIN, Mme NOTE

**Liste des participants à la journée habitat :**

Institutions	Nom Prénom	Atelier 1	Atelier 2	Atelier 3
CAPC – Président	J.P. ABELIN	1		
CAPC DGS	H. CLEPKENS	1	1	1
CAPC DGA développement local aménagement	T. FEVRE	1		
CAPC Tourisme Attractivité	V. BOIREL	1		
CAPC Tourisme Attractivité	G. RIOULT	1		
CAPC Développement durable	P. EON	1		
CAPC Mairie d'AVAILLES	M.VASLIN	1		
CAPC Mairie d'AVAILLES	B. SIGOGNEAU	1		
CAPC Mairie BONNEUIL	Mme ENON	1		
CAPC	J.P. LARDON	1		
Mairie Archigny	G.LEFEVRE	1		
Mairie de Cenon	M. BONNET	1		
Mairie de Senillé + CAPC	J. CHARRIER	1		
Ville de Châtellerault- UGF	P. RAYNAUD	1		
Ville de Châtellerault- UGF	A. ZAJDOWICZ	1		
Ville de Châtellerault	P. MIS	1		
Ville rénovation urbaine	A. DUCLOS	1		
C.C.A.S.	Mme VINCENT	1		
Conseil Général	V.JAMMOT PLATON	1		
ADIL	V. MANCEAU	1		
HABITAT 86	S.AUBEGNY	1		
ADAPGV	M. QUELLA	1		
CNL 86 bénévole	Mme PARENT	1		
Conseil de développement	J. FREMONDIERE	1		
Guy Taieb Conseil	G. TAIEB	1		
Guy Taieb Conseil	I. FENOT	1		
CAPC - DGA services fonctionnels	P. TURBAULT		1	
CAPC – DST	G. BOSSARD		1	
CAPC Développement durable	JP DEBIAIS		1	
CAPC Mairie de MONTHOIRON	M.PAQUEREAU		1	
CAPC	M. LAVRARD		1	
Mairie de Senillé	D. MARTIN		1	
Mairie de Châtellerault + CAPC	JM. MEUNIER		1	
Ville de Châtellerault- SPSC	Mme MONAMY		1	
Ville – rénovation urbaine	J. PERRIN		1	
Mairie de Cenon	M. FAGE		1	
Mairie de Saint Sauveur	S.PREDEAU		1	
CAF Châtellerault	Mme MOURET		1	
CAF Châtellerault	Mme ROQUE		1	
C.C.A.S.	M. ROY		1	
DDT	D. GALLAS		1	
DDT	Mme. SABOURIN		1	

AROSH PC	Mme GUIGNARD		1	
HABITAT 86	S. SCHMITT		1	
SEM HABITAT TOURS	M. DUPONT		1	
CNL 86 amicale de Châtellerault	M. POMPEY		1	
Guy Taieb Conseil	P. BRONSART		1	
CAPC DGA	Mme DELAVALLE		1	
CAPC Habitat action immobilière	A. IZORE		1	
CAPC Habitat action immobilière	M. BARROS		1	
CAPC. Gens du voyage	M. FAVREAU		1	
CAPC	B. BENZERGA		1	
CAPC Mairie NAINTRE	L. CLAVE		1	
CAPC Mairie de MONTHOIRON	M.GUIMARD		1	
Mairie de Senillé	M. RENAULT		1	
Mairie Archigny	Y. ROGER		1	
Mairie de Colombiers	M. MATTARD		1	
Mairie de Colombiers	J.GAUTHIER		1	
Ville de Châtellerault- jeunesse	M RUDNIK		1	
C.C.A.S.	Mme BERTHELOT		1	
C.C.A.S.	Mme GABREAU		1	
Stagiaire DDL SCOT	M Antoine		1	
Communauté de communes Mable et Vienne	E EPRON		1	
SEM HABITAT CHATELLERAULT	M.BRUNET		1	
HABITAT 86	M. CHAIGNE		1	
A.D.A.P.G.V.	D. PLAUD		1	
Mission locale Nord Vienne	Mme FRADET		1	
Mission locale Nord Vienne	Mme VAUZELLE		1	
CNL 86 ADMINISTRATEUR	M. CHARBONNIER		1	
Guy Taieb Conseil	C. MECHIN		1	
Mairie de Vouneuil + CAPC + CG 86	G. BARC	Après midi		
VILLE de Châtellerault	Mme AZIHARI	Après midi		
DDT	M. LANDAIS	Après midi		

## **Plafonds de loyers et de prix en France métropolitaine**

Mise à jour le 20/01/2009 - Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer

### **Secteur locatif**

**Secteur locatif social** (en €/m<sup>2</sup> de surface utile)

	<b>Zone Ibis</b>	<b>Zone I</b>	<b>Zone II</b>	<b>Zone III</b>
PLAI	5,49	5,16	4,52	4,20
PLUS	6,17	5,81	5,10	4,73
PLS	9,26	8,72	7,64	7,11

PLAI, PLUS : circulaire UHC/DH2 du 04/07/08  
PLS : circulaire du 06/03/01 (150% du PLUS)

### **Secteur de l'amélioration de l'habitat**

(en €/m<sup>2</sup> de surface fiscale par an)

	<b>Zone A</b>	<b>Zone B</b>	<b>Zone C</b>
Très social (PST, LIP, diffus)	5,91	5,52	4,91
Très social (dérogatoire)	8,52	6,58	5,45
Social (OPAH, LIP, diffus)	6,24	5,68	5,10
Social (dérogatoire)	9,35	7,72	6,02
ANAH intermédiaire	17,31	11,31	8,19

Circulaire ANAH à paraître : Circulaire HUP/LO2 du 26/12/08

Pour l'ANAH "intermédiaire" : détermination locale en fonction de l'écart entre prix du marché et loyers conventionnés, dans la limite des plafonds du Besson ancien.

**Autres secteurs locatifs** (en €/m<sup>2</sup> de surface fiscale sauf PLI : surface utile)

	<b>Zone Abis</b>	<b>Zone A</b>	<b>Zone B</b>	<b>Zone C</b>
PLI	17,32	14,43	10,03	7,22
Besson ancien	17,31	17,31	11,31	8,19
	<b>Zone A</b>	<b>Zone B1</b>	<b>Zone B2</b>	<b>Zone C</b>
Robien classique	21,65	15,05	15,05	10,83
Robien recentré	21,65	15,05	12,31	9,02
Borloo populaire	17,32	12,04	9,85	7,22

Instruction fiscale du 07/02/08, Décret et arrêté du 10/08/06

PLI : arrêté du 29/07/04 (2/3 du Robien classique, +20% en Abis).

Le Robien recentré remplace le Robien classique à compter du 01/09/06.

Surface fiscale : surface habitable + moitié des annexes, dans la limite de 8m<sup>2</sup>.

### **Secteur de l'accession**

Plafond de prix de vente HLM (en €/m<sup>2</sup> de surface utile\*)

	<b>Zone A</b>	<b>Zone B1</b>	<b>Zone B2</b>	<b>Zone C</b>
Vente HLM	4 526	3 087	2 605	2 303
Vente HLM (TVA à 5,5%)	3 992	2 723	2 299	2 032

Article R 443-34 du CCH et arrêté du 5/09/2007

\* augmentée de la moitié de la surface du garage, dans la limite de 6m<sup>2</sup>

Plafond de loyer et de prix de vente PSLA (en €/m<sup>2</sup> de surface utile\*)

	<b>Zone Abis</b>	<b>Zone A</b>	<b>Zone B</b>	<b>Zone C</b>
Phase locative	10,69	10,09	7,86	7,29
Phase accession	4 100	2 750	2 400	2 100

Décret et arrêté du 26/03/04. Circulaire UHC/DH2 du 27/07/09

\* augmentée de la moitié de la surface du garage, dans la limite de 6m<sup>2</sup>

Plafonds de montant d'opération PTZ (en €)

► Ancien

<b>Nb de personnes</b>	<b>Zone C</b>	<b>Zone B</b>	<b>Zone A</b>
1	41 250	44 000	72 000
2	61 875	66 000	101 250
3	71 250	76 000	112 500
4	80 625	86 000	123 750
5	90 000	96 000	135 000
6 et plus	99 375	106 000	146 250

Neuf

<b>Nb de personnes</b>	<b>Zone C</b>	<b>Zone B</b>	<b>Zone A</b>
1	55 000	55 000	80 000
2	82 500	82 500	112 500
3	95 000	95 000	125 000
4	107 500	107 500	137 500
5	120 000	120 000	150 000
6 et plus	132 500	132 500	162 500

Décret du 31/01/05

## Zonages applicables

Zone Abis	Paris et communes limitrophes
Zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français
Zone B	Zone B1 = Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières Pourtour de l'Île-de-France
Zone C	Reste du territoire

Arrêté du 19/12/03 modifié le 10/08/06

Zone Ibis	Paris et communes limitrophes
Zone I	Agglomération de Paris Zones d'urbanisation et villes nouvelles de la région Île-de-France
ZoneII	Région Île-de-France hors zone I. Agglomération et communauté urbaines de plus de 100 000 habitants. Zones d'urbanisation et villes nouvelles hors région Île-de-France. Îles non reliées au continent. Cantons du département de l'Oise : Creil, Nogent sur Oise, Creil Sud, Chantilly, Montataire, Neuilly en Thelle, Pont Saint Maxence, Senlis, Nanteuil le Haudouin.
Zone III	Reste du territoire à l'exclusion des départements d'Outre mer

Arrêté du 17/03/78 modifié le 28/11/05

## **Plafonds de ressources en France métropolitaine**

Mise à jour le 23/06/2009 Source : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer

### **Secteur locatif**

#### **Secteur locatif social** (revenu fiscal de référence N-2 en €)

- Autres régions que l'Ile de France

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS
1	10 424	18 955	24 642
2	15 188	25 313	32 907
3	18 264	30 441	39 573
4	20 323	36 748	47 772
5	23 778	43 231	56 200
6	26 796	48 720	63 336
Pers. suppl.	2 988	5 435	7 066

PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLUS (prêt locatif à usage social) : Arrêté du 29/05/2009

PLS (prêt locatif social) : arrêté du 03/05/01 (130%du PLUS)

#### **Secteur de l'amélioration de l'habitat (ANAH propriétaires occupants)**

(revenu fiscal de référence N-2 ou N-1 si plus favorable, en €)

- Autres régions que l'Ile de France

Catégorie de personnes	Normal	Majoré	Très social
1	11 267	17 333	8 667
2	16 477	25 349	12 675
3	19 818	30 484	15 243
4	23 151	35 616	17 809
5	26 500	40 767	20 384
Pers. suppl.	3 339	5 134	2 567

Arrêté du 31/12/01 ; Arrêté du 11/12/2007

Pour l'ANAH bailleur (avec conventionnement APL), les plafonds de revenus des locataires sont ceux du PLAI en PST, du PLUS en OPAH et PIG.

#### **ANAH intermédiaire**

(revenu fiscal de référence N-2)

Nb. de personnes	Zone A	Zone B	Zone C
1	43 753	33 816	29 590
2	65 420	45 155	39 771
3	78 602	54 302	47 612
4	94 153	65 553	57 622
5	111 459	77 113	67 630
6	125 421	86 902	76 287
Pers. suppl.	13 979	9 693	8 664

**Autres secteurs locatifs** (Borloo populaire : revenu fiscal de référence N-2 en € ; PLI : revenu imposable N-2 en €)

#### Zone C

Catégorie de ménage	Borloo populaire	PLI
1	29 590	29 585
2	39 771	39 508
3	47 612	47 512
4	57 622	57 355
5	67 630	67 473
6	76 287	76 040
Pers. suppl.	8 664	8 483

Décret et arrêté du 10/08/06

PLI (prêt locatif intermédiaire) : arrêté du 29/07/04 (A : 180% PLUS IDF, B : 160% PLUS autres régions, C : 140% PLUS autres régions)

#### Définition des catégories de ménage

	Nombre de personnes composant le ménage	Nombre de personnes composant le ménage
Cat. de ménage	Borloo populaire	Autres dispositifs
1	Personne seule	Personne seule
2	Couple	Deux personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	Personne seule ou couple avec une personne à charge	Trois personnes ou personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge
4	Personne seule ou couple avec deux personnes à charge	Quatre personnes ou personne seule avec deux personnes à charge
5	Personne seule ou couple avec trois personnes à charge	Cinq personnes ou personne seule avec trois personnes à charge
6	Personne seule ou couple avec quatre personnes à charge	Six personnes ou personne seule avec quatre personnes à charge

Les jeunes ménages sont les couples mariés, pacsés ou vivant en concubinage dont la somme des âges est inférieure à 55 ans

#### Secteur de l'accession à la propriété

Secteur de l'accession (revenu fiscal de référence N-1\* en €)

##### ► Zones B et C

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	PAS	PSLA	PTZ
1	15 183	23 688	23 688
2	22 205	31 588	31 588
3	26 705	36 538	36 538
4	31 199	40 488	40 488
5	35 713	44 425	44 425
Pers. suppl.	4 498	0	0

PAS (prêt d'accession sociale) : arrêté du 27/03/2007 ; PSLA (prêt social de location-accession) : arrêté du 27/03/2007 ; PTZ (nouveau prêt à 0%) : décret du 23/03/2007

Vente HLM : arrêté du 26/11/04 (=plafonds PLI, cf. ci-contre)

\*Entre janvier et mars les revenus considérés sont néanmoins ceux de l'année N-2

## **Caractéristiques du prêt à 0% autorisé**

(revenu fiscal de référence N-1 en €)

### **- Différé d'amortissement**

<b>Rev. plaf. fraction différée</b>	<b>durée de la période 1</b>	<b>durée de la période 2</b>
15 800	100%	18 ans
19 750	75%	18 ans
23 688	50%	15 ans
31 588	non	8 ans
au-delà	non	6 ans

## **Les plafonds de ressources du nouveau prêt à 0% Source : MEEDDM**

(Date de dernière mise à jour : 15/01/2009)

Le nouveau prêt à 0% est accessible aux personnes qui disposent de revenus fiscaux de référence inférieurs à un certain plafond. La majoration du nouveau prêt à 0 % est soumise à certaines conditions dont une condition de ressources.

### **Plafonds de ressources à respecter pour bénéficier du nouveau prêt à 0 %.**

Le tableau ci-dessous tient compte du **décret du 27 mars 2007** qui relève les plafonds de ressources de la zone A et de la réforme de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (suppression de l'abattement de 20% sur les revenus).

Nombre de personnes par foyer	Revenus fiscaux de référence	
	Zone A	Zones B C
1 personne	31 250 €	23 688 €
2 personnes	43 750 €	31 588 €
3 personnes	50 000 €	36 538 €
4 personnes	56 875 €	40 488 €
5 personnes et +	64 875 €	44 425 €

Montants applicables aux offres de prêt émises à compter du 1.4.07.

Le classement des communes en zone A, B ou C a été établi par l'arrêté du 19 décembre 2003 (JO du 21 décembre 2003).

La zone A comprend l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur et le Genevois Français.

La zone B comprend les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les agglomérations dont le marché immobilier est tendu situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.

La zone C correspond au reste du territoire.

### **Plafonds de ressources à respecter pour bénéficier de la majoration du montant du nouveau prêt à 0 % à compter du 28 juillet 2008.**

Les plafonds de ressources à ne pas dépasser pour prétendre à la majoration du prêt à 0% n'ont pas été revalorisés pour l'année 2009.

Ils sont fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement (à la date d'émission de l'offre de prêt) et de la localisation du logement. Ils sont déterminés selon un zonage différent de celui décrit ci-dessus.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île de France	Autres régions
1	23 553 €	23 553 €	20 477 €
2	35 200 €	35 200 €	27 345 €
3	46 144 €	42 314 €	32 885 €
4	55 093 €	50 683 €	39 698 €
5	65 548 €	60 000 €	46 701 €
6	73 759 €	67 517 €	52 630 €
par personne supplémentaire	8 218 €	7 523 €	5 871 €

Pour bénéficier de **la majoration du prêt à 0 %**, d'autres conditions sont requises : il doit s'agir de la construction ou de l'acquisition d'un logement neuf donnant lieu à une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

Ces plafonds sont à comparer avec le revenu fiscal de référence de l'emprunteur auquel est ajouté le cas échéant celui des autres personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur :

- de l'année n-2 (pour les offres de prêt émises entre le 1er janvier et le 31 mai),
- de l'année (n-1) (pour les offres de prêt émises entre le 1er juin et le 31 décembre).

Pour les personnes soumises au régime du forfait agricole, les ressources à prendre en considération sont celles figurant sur l'avis d'imposition complémentaire reçu au cours de l'année de l'émission de l'offre de prêt ou, s'il n'est pas disponible, celui reçu au cours de l'année précédant celle de l'émission de l'offre.

**Rappel du nombre de démolitions et de reconstructions prévus dans le Programme de Rénovation Urbaine de la Plaine d'Orléans à Châtellerault**

Livrasons de logements locatifs sociaux familiaux et programme des démolitions et reconstructions dans le cadre du PRU :

CAPC - Parc locatif social - Démolitions et livraisons effectuées	2006-07-08-09	
	Démolitions effectuées	Livrasons effectuées
Châtellerault	- 131 logements démolis (ANRU)	- 32 logements livrés (ANRU)
CAPC hors Châtellerault	- Aucune démolition	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naintré : 12 logements livrés</li> <li>- Bonneuil Matours : 18 logements livrés (14 ANRU + 4 location / accession dont 3 vendus)</li> <li>- Thuré : 11 logements (ANRU)</li> </ul>

CAPC - Parc locatif social - Démolitions et livraisons prévues	2010-11-12-13	
	Démolitions prévues	Livrasons prévues
Châtellerault	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 270 logements (ANRU)</li> <li>- 48 logements (Les Loges)</li> </ul>	- 187 logements à livrer (ANRU)
CAPC hors Châtellerault	Aucune démolition	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naintré : 25 logements (ANRU)</li> <li>- Cenon : 14 logements (ANRU)</li> <li>- Availles : 26 logements (ANRU)</li> <li>- Senillé : 10 logements (ANRU)</li> <li>- Vouneuil V : 20 logs (dont 10 ANRU)</li> <li>- Bonneuil M : 14 logements (ANRU)</li> </ul>

Le PRU prévoit la reconstruction sur Châtellerault et sur les autres communes, ce qui signifie que sur la ville les reconstructions prévues ne « remplacent » pas quantitativement le nombre de logements voués à la démolition : au total c'est 401 logements qui sont ou vont être démolis et c'est 219 logements locatifs sociaux qui doivent être reconstruits sur site et hors site.

## **Prêt à Taux Zéro Plus**

Avec un objectif de 380 000 bénéficiaires par an en France, le Prêt à Taux Zéro Plus aidé par l'Etat, mis en place le 1<sup>er</sup> janvier 2011, remplace les dispositifs existants (prêt à taux zéro, crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, Pass Foncier). Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.
- Réservé aux primo-accédants (non propriétaires au cours des 2 dernières années, sauf exceptions).
- Peut être accordé quelque soit le niveau de ressources.
- Construire et acheter le terrain ou acquérir un logement neuf. Acquérir un logement existant avec ou sans travaux. Transformer un local en logement.
- Montant du PTZ+ modulé selon la zone géographique, le caractère neuf ou ancien, le niveau de performance énergétique du logement (plafonné à 50% du montant total des prêts), le nombre de personnes du ménage.
- Montant du PTZ ne peut excéder le montant des autres prêts (PAS, prêt conventionné, prêt épargne logement, prêt d'un CIL, PSLA...) d'une durée supérieure à 2 ans.
- Durée de remboursement : de 5 ans (pour les plus aisés) à 30 ans (pour les plus modestes), avec une période de différé partiel pour les périodes les plus longues (pendant cette période l'emprunteur ne rembourse qu'une fraction du montant du prêt). 10 tranches de revenus sont prises en compte (au lieu de 5).<sup>2</sup>
- Montant plafond du coût de l'opération pour les territoires localisés en zone C (tel que la CAPC) :

Nombre d'occupants	Logement neuf	Logement ancien
	Zone C	
1	79.000 €	
2	111.000 €	
3	134.000 €	
4	158.000 €	
5 et plus	182.000 €	

- Quotité applicable au coût de l'opération :

Nature de l'opération		Zone C
<b>Neuf</b>	BBC	25%
	Non BBC	15%
<b>Ancien</b>	Classé A à D	20%
	Classé E et F	10%
	Classé G	5%

Pour l'achat d'un logement HLM la quotité du prêt est majorée de 5 points

- **Exemples** : pour un ménage avec 2 enfants achetant en zone C :
  - . un logement neuf, BBC, à 200 000€, le montant maximum du PTZ+ est de : 39 500€ (158 000 x 25%)
  - . un logement ancien, classé E, à 150 000€, le montant maximum du PTZ+ est de : 15 000€ (150 000 x 10%)