

Conseil Communautaire du	12 mars 2021
--------------------------	--------------

à	14h00
---	-------

N°ordre	24
N° identifiant	2020-0542

Titre	Programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 de Grand Poitiers Communauté urbaine - Bilan de l'année 2020
-------	---

Rapporteur(s)	M. Bernard PÉTERLONGO
Date de la convocation	05/03/2021

Président de séance	Mme Florence JARDIN
Secrétaire(s) de séance	MM. Aloïs GABORIT et Kentin PLINGUET

PJ.	Bilan 2020 du Programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 de Grand Poitiers Communauté urbaine
-----	---

Membres en exercice	86	
Quorum	29	

Présents	74	<p>Mme Florence JARDIN - Présidente M. Frankie ANGEBAULT - Mme Sylvie AUBERT - M. Jean-Charles AUZANNEAU - M. Emmanuel BAZILE - M. Bastien BERNELA - Mme Dany COINEAU - Mme Alexandra DUVAL - M. Claude EIDELSTEIN - M. Michel FRANÇOIS - M. Aloïs GABORIT - M. Éric GHIRLANDA - M. Gérard HERBERT - M. Romain MIGNOT - Mme Léonore MONCOND'HUY - M. Gilles MORISSEAU - Mme Élisabeth NAVEAU DIOP - M. Jérôme NEVEUX - M. Bernard PÉTERLONGO - M. Fredy POIRIER - M. Charles REVERCHON-BILLOT - M. Robert ROCHAUD - Mme Corine SAUVAGE - M. Jean-Luc SOULARD - M. Stéphane ALLOUCH - Mme Lisa BELLUCO - M. Jean-Louis FOURCAUD - M. Laurent LUCAUD - Membres du bureau Mme Samira BARRO-KONATÉ - Mme Martine BATAILLE - Mme Sonia BENNANI - Mme Alexandra BESNARD - M. François BLANCHARD - M. Joël BLAUD - Mme Élodie BONNAFOUS - Mme Coralie BREUILLÉ-JEAN - M. Olivier BROSSARD - M. Christophe CHAPPET - M. Bernard CHAUVET - M. Vincent CHENU - M. Serge COUSIN - Mme Ombelyne DAGICOUR - Mme Karine DANGRÉAUX-HENIN - M. Guy DAVIGNON - Mme Nathalie DESJARDINS - M. Ludovic DEVERGNE - M. Pascal FAIDEAU - Mme Nelly GARDA-FLIP - Mme Carine GILLES - M. Kévin GOMEZ - Mme Pascale GUITTET - Mme Monique HERNANDEZ - M. Frédéric JARRY - M. Olivier KIRCH - Mme Solange LAOUDJAMAÏ - M. Jean-Louis LEDEUX - M. Sébastien LÉONARD - M. Frédéric LÉONET - Mme Maguy LUMINEAU - M. Jean-Luc MAERTEN - M. Bernard MAUZÉ - Mme Isabelle MOPIN - M. Maxime PÉDEBOSCQ - M. Kentin PLINGUET - M. Philippe PRIOUX - Mme Julie REYNARD - M. Pierre-Étienne ROUET - M. Arnaud ROUSSEAU - Mme Sylvie SAP - M. Antoine SUREAUD - Mme Claude THIBAUT - M. Bruno VIVIER - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - Mme Béatrice VANNESTE les conseillers communautaires</p>
----------	----	---

Absents	5	<p>Mme Béatrice BEJANIN - M. Aurélien BOURDIER - M. Jean-Michel CHOISY - M. Alain CLAEYS - M. Christian RICHARD les conseillers communautaires</p>
---------	---	---

Mandats	7	<u>Mandants</u> M. Gérald BLANCHARD M. Anthony BROTTIER M. Rafael DOS SANTOS CRUZ Mme Julie FONTAINE Mme Zoé LORIOUX - - CHEVALIER M. Nicolas RÉVEILLAULT M. Théo SAGET	<u>Mandataires</u> Mme Nathalie DESJARDINS M. Pierre-Étienne ROUET M. Frankie ANGEBAULT Mme Alexandra DUVAL M. Antoine SUREAUD M. Éric GHIRLANDA M. Aloïs GABORIT
---------	---	--	--

Observations	L'ordre de passage des délibérations : le rendu-compte et de la n° 1 à 34. Ne prend pas part au votre M. Romain MIGNOT.
--------------	--

Projet de délibération étudié par:	03-Commission aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat
------------------------------------	--

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

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

Vu la délibération n° 85 (2019-0630) approuvant le « Programme local de l'habitat 2019-2024 » de Grand Poitiers Communauté urbaine du 6 décembre 2019,

Le Programme local de l'habitat (PLH) en tant que document stratégique et de programmation territoriale, est un outil des collectivités qui permet de préciser et décliner à son échelle les défis du Projet de territoire de Grand Poitiers Communauté urbaine. En particulier le PLH s'inscrit dans la démarche du Projet de territoire de façon à ce que la qualité et la diversité de l'habitat contribue à l'attractivité du territoire, et que l'attractivité du territoire soit au service du développement de l'habitat.

Par délibération du 6 décembre 2019, Grand Poitiers a adopté son Programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024. Celui-ci comprend 18 actions thématiques, découlant des quatre orientations ci-dessous énumérées :

- gouvernance de la politique de l'habitat : conforter le rôle de Grand Poitiers en tant que chef de file de la politique de l'habitat
- politique de l'habitat au service de l'attractivité du territoire de Grand Poitiers au sein de la région Nouvelle-Aquitaine
- mise en œuvre d'un urbanisme des arts de vivre pour conserver la personnalité de chaque partie du territoire dans le respect du développement harmonieux de l'ensemble de la Communauté urbaine
- audace, expérimentation et innovation pour répondre aux nouveaux enjeux.

Aux termes de l'article L. 302-3 du Code de la construction et de l'habitation, « L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du Programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique ».

Dans cet objectif, un premier bilan annuel de l'avancement des 18 actions thématiques du PLH est proposé. Celui-ci reprend l'ordre des actions telles qu'elles sont énumérées dans le document, en dressant, pour chacune d'elle :

- des éléments de contexte ayant présidé à la formulation de l'action, en appui pour certaines d'elles, de données chiffrées issues des indicateurs de suivi nécessaires à la compréhension de l'action
- un bilan essentiellement qualitatif permettant d'évaluer l'avancement au stade d'une première année de mise en œuvre du PLH
- une présentation des perspectives proposant un calendrier ajusté par rapport à l'échéancier prévu initialement, pour plusieurs raisons (« parenthèse temporelle » imposée par la crise sanitaire, renouvellement électoral nécessitant un temps d'accoutumance, et mise en œuvre de certaines actions conditionnée à l'accroissement des moyens humains dédiés au PLH).

À ce stade, plusieurs actions qui s'inscrivent dans la poursuite du précédent PLH sont mises en œuvre. C'est essentiellement le cas des actions ci-après listées :

- la production de logements privés et la déclinaison de dispositifs de réhabilitation sur ce parc – au travers des outils d'envergure tels qu'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain, un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés, le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) des Couronneries, le dispositif « d'embellissements des façades », etc
- la production de logements locatifs sociaux, en lien avec les objectifs de territorialisation et de diversification affirmés dans le PLH et la mise en œuvre d'opérations de réhabilitation sur le parc social
- la déclinaison d'une stratégie foncière sur des sites d'importance en renouvellement urbain ou relevant de Zones d'aménagement concerté (Zac)
- le pilotage par Grand Poitiers de la mise en œuvre de travaux en matière de peuplement (Convention intercommunale d'attribution (CIA) et Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'Information des demandeurs), dont des bilans sont présentés annuellement en Conférence

intercommunale du logement

- l'alimentation d'un observatoire de l'urbanisme et de l'habitat, dont les données extraites et analysées ont notamment permis la réalisation du présent bilan.

Etant donné la faible antériorité de ce PLH (un an), et la mise en œuvre complexifiée lors de l'année 2020, il ne paraît pas opportun de proposer, à ce stade, des adaptations à son contenu.

Considérant les aspects ci-avant détaillés, il vous est proposé :

- **d'adopter le bilan de l'année 2020 du Programme local de l'habitat (PLH), tel qu'annexé à la présente délibération**
- **d'afficher la présente délibération au siège de Grand Poitiers Communauté urbaine et dans les mairies des 40 communes membres, durant un mois et d'insérer une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R. 302-12 et 13 du Code de la construction et de l'habitat. La délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné aux articles R. 5211-41 et R. 5211.47 du Code général des collectivités territoriales**
- **de mettre à la disposition du public le bilan 2020 du Programme local de l'habitat, au siège de Grand Poitiers Communauté urbaine et aux mairies des 40 communes membres**
- **de transmettre la présente délibération à la Préfète de la Vienne**
- **d'imputer les dépenses correspondantes aux opérations 6231 et 6236 du Budget Principal**
- **d'autoriser Madame la Présidente ou son représentant à signer tout document à intervenir sur ce sujet.**

POUR	80	
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	1	M. Romain MIGNOT

Pour la Présidente,



RESULTAT DU VOTE

Adopté

Affichée le	19 mars 2021
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	22 mars 2021
Date de réception en préfecture	19 mars 2021
Identifiant de télétransmission	086-200069854-20210312-140759-DE-1-1

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

BILAN 2020 DU PLH 2019 – 2024

DE GRAND POITIERS

Le PLH 2019 – 2024 de Grand Poitiers a été approuvé le 6 décembre 2019. Aux termes de l'article L 302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, (CCH) « L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique ».

Ce bilan, qui est le premier depuis l'adoption du PLH 2019 – 2024, a vocation à préciser l'état d'avancement de son programme « opérationnel » composé de 18 actions thématiques. Ces actions sont déclinées au travers de plusieurs dispositifs complémentaires qui seront détaillés ci-après en fonction de leur état d'avancement.

Il est à préciser que le PLH comporte un échéancier prévisionnel de la mise en œuvre de chacun des dispositifs précités. Celui-ci doit être adapté en raison de :

- la « parenthèse temporelle » imposée par la crise sanitaire induisant l'absence de prise de décision stratégique pendant la période allongée d'élection (mars – juin 2020), les priorités étant naturellement orientées vers la gestion de l'état de crise sanitaire et les mesures directement opérationnelles sur le logement
- l'arrivée de nouveaux élus à former sur les différents thèmes du PLH
- la difficulté de pourvoir le poste en charge de la stratégie habitat et du PLH (vacant de décembre 2019 à août 2020)
- un temps d'acculturation sur les différents thèmes du PLH en lien avec le renouvellement électoral
- le déclenchement, la réalisation ou l'intensification d'actions du PLH seront mis en œuvre dès lors que GPCu sera en capacité de mobiliser des moyens appropriés, ce qui n'a pas été le cas en 2020.

Dans la mesure où le calendrier initial du PLH ne constitue plus la référence sur laquelle s'appuyer pour évaluer la mise en œuvre de son programme d'actions, le bilan ci-après propose de nouvelles échéances (prévisionnelles) pour leur traduction. Celles-ci sont précisées dans un paragraphe relatif aux « perspectives » détaillé à la fin du bilan de chaque action. Le prochain bilan qui sera réalisé à la fin de l'année 2021, pourra revenir sur cette suggestion de calendrier, en fonction des résultats issus d'une 2^{ème} année d'évaluation du PLH et des arbitrages politiques retenus.

En termes de contenu, ce bilan reprend la trame des actions dans leur ordre de déclinaison au sein du PLH, en dressant pour chacune d'elle :

- Des éléments de contexte ayant présidé à la formulation de l'action, en appui pour certaines d'elles, de données chiffrées issues des indicateurs de suivi nécessaires à la compréhension de l'action

- Un bilan essentiellement qualitatif permettant d'évaluer l'avancement au stade d'une première année de mise en œuvre du PLH
- Une présentation des perspectives proposant un calendrier ajusté par rapport à l'échéancier prévu initialement, pour plusieurs raisons ci-avant détaillées.

Le PLH prévoyait la constitution dès 2020 d'un Comité Local de l'Habitat (CLH), Groupe de pilotage chargé du suivi de la mise en œuvre de ses actions (examen des bilans annuels avant leur adoption en Conseil Communautaire et propositions éventuelles d'évolutions à l'aune des résultats du bilan). Cependant, le contexte peu favorable de ces derniers mois n'a pas permis de constituer et de réunir ce Groupe de Pilotage en 2020, avant l'adoption de ce bilan par le Conseil Communautaire du 12 mars 2021.

Suite à la constitution de ce CLH, une réunion de ce Groupe de Pilotage pourra être envisagée préalablement à l'adoption du 2^{ème} bilan annuel en conseil communautaire de fin 2021. Au vu des résultats de ce second bilan, il pourra être proposé des évolutions au contenu du PLH qui entraîneraient une modification de ce dernier selon les termes des articles L302-3, L302-4 et R302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

BILAN 2020 DU PLH PAR ACTION THEMATIQUE

ACTION 1 – Conforter le positionnement de Grand Poitiers comme acteur majeur de la politique de l’habitat sur son territoire et vis-à-vis de l’extérieur	4
ACTION 2 – Installer un Observatoire efficient de l’habitat, du foncier et de la consommation d’espace pour le suivi et l’évaluation du PLH et des documents d’urbanisme	6
ACTION 3 – Définir une stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés	8
ACTION 4 – Se donner collectivement les moyens de produire 1000 logements par an sur le territoire de GPCu sur la durée du PLH, avec une répartition géographique conforme aux besoins	10
ACTION 5 – Préparer des contrats d’axe sur les lignes de transport en commun les plus structurantes	13
ACTION 6 – Intervenir de manière ambitieuse et pertinente sur le parc locatif social public existant	14
ACTION 7 – Produire suffisamment de logements sociaux pour maintenir le taux SRU de l’agglomération et influencer sur leur répartition géographique.....	16
ACTION 8 – Requalifier et redynamiser les centres-villes, centres-bourgs et centralités	19
ACTION 9 – Poursuivre la lutte contre l’habitat indigne	21
ACTION 10 – Mettre en place une veille sur les copropriétés afin d’éviter leur fragilisation	23
ACTION 11 – Amplifier la rénovation énergétique du parc privé existant, conformément aux engagements pris par Grand Poitiers dans le cadre du Schéma directeur des énergies.....	25
ACTION 12 – Définir une stratégie et des outils pour la requalification des secteurs avec intérêt patrimonial	27
ACTION 13 – Faire vivre la politique d’attribution des logements sociaux au service d’une politique de peuplement.....	28
ACTION 14 – Favoriser l’accès et le maintien dans le logement pour tous	30
ACTION 15 – Diversifier l’offre pour diversifier le peuplement	32
ACTION 16 – Développer une communication adaptée et accompagner les ménages dans leurs démarches	34
ACTION 17 – Faire naître des idées neuves et permettre le retour d’expériences.....	35
ACTION 18 – Mettre en place des appels à projets et des concours pour réaliser des opérations innovantes ou expérimentales	36

ACTION 1 – Conforter le positionnement de Grand Poitiers comme acteur majeur de la politique de l’habitat sur son territoire et vis-à-vis de l’extérieur

CONTEXTE

Depuis le 1^{er} PLH en 2002, Grand Poitiers s’est affirmé comme l’acteur « pilote » de la politique de l’habitat sur le territoire. Ce positionnement est à conforter. En effet, le PLH relève un enjeu de gagner en efficacité dans la mise en œuvre de ses actions et de leur suivi, via notamment une meilleure coordination des acteurs intervenant dans sa mise en œuvre.

LE BILAN DE L’ACTION

1.1 : vis-à-vis de l’extérieur être reconnu comme un acteur incontournable de la politique de l’habitat

Depuis le 1^{er} janvier 2014, Grand Poitiers est délégataire des aides à la pierre de l’État et de l’Agence nationale de l’habitat (Anah). D’une durée de 6 ans, la convention devait prendre fin le 31 décembre 2019. Celle-ci a cependant été prorogée jusqu’au 31 décembre 2021, afin de laisser le temps d’adapter la nouvelle convention aux objectifs du PLH.

Perspectives

Par décision nationale, la prochaine convention devra s’orienter vers une délégation de type 3, ce qui induira une instruction des dossiers d’aides et une gestion des aides en découlant par les services de Grand Poitiers. Pour permettre cette instruction, il conviendra de constituer un service instructeur au sein de la Direction Urbanisme, Habitat et Projets Urbains pour assurer cette mission (3 ETP).

Grand Poitiers s’implique dans les instances du Comité Régional de l’Habitat et de l’Hébergement, pour lesquelles il a participé à plusieurs réunions en 2020 (séance Plénière du 11 février, Bureau du 24 mars et du 13 octobre).

Il est également investi dans les groupes de travail sur :

- l’habitat organisés notamment par l’ADCF – France Urbaine. Depuis la dernière réunion (mai 2019), les services de Grand Poitiers ont participé à une visioconférence 14 décembre 2020, faisant notamment le point sur les implications à attendre d’évolutions législatives en matière d’habitat. Il s’agira donc de poursuivre cette implication
- l’accession abordable, via la participation aux groupes de travail à l’initiative de la DREAL Nouvelle Aquitaine.

Perspectives

Le PLH envisage d'asseoir le positionnement de Grand Poitiers comme chef de file de la politique de l'habitat du territoire, via l'organisation d'événements visant à promouvoir le territoire, et les expériences conduites. Ce sujet rejoint l'ambition affichée au sein de l'action 16 du PLH « développer une communication adaptée et accompagner les ménages dans leurs démarches », qui, entre autres idées, porte celle d'intensifier la communication sur la politique de l'habitat de Grand Poitiers, à destination des habitants et vis-à-vis de l'extérieur.

1.2 : en interne, installer, animer et faire vivre des instances de pilotage et de concertation du PLH

Grand Poitiers est investi depuis 2011 sur les questions de peuplement avec la Convention Intercommunale de la Mixité Sociale dont les travaux ont été élaborés par la Conférence Intercommunale de Mixité Sociale (CIMS). Du fait de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, cette CIMS s'est transformée en Conférence Intercommunale du Logement (CIL) co-pilotée par Grand Poitiers et la Préfète de la Vienne. Depuis l'approbation du PLH, celle-ci s'est réunie une fois, le 15 décembre 2020, pour examiner un premier bilan annuel de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et l'évaluation six mois avant échéance du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD). Lors de cette CIL, un point d'étape sur l'avancement de deux chantiers issus de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2018, a également été réalisé (la cotation de la demande de logement social et la gestion en flux des contingents de réservation).

Perspectives

En plus de son co-pilotage des travaux de la CIL qui se réunit au moins une fois par an à faire perdurer dans les années à venir, un Comité Local de l'Habitat devra être constitué au début de l'année 2021, chargé de suivre la mise en œuvre des actions du Programme Local de l'Habitat. Le contexte peu favorable n'a pas permis de réunir ce CLH fin 2020, comme cela était prévu initialement.

La déclinaison du PLH passe par un dialogue avec les partenaires de l'habitat, traduit dans certains cas par des conventions « d'application ». Entrent par exemple dans ce cadre, les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux validées par Grand Poitiers en décembre 2019 et décembre 2020.

Perspectives

Rattachées à différentes actions du PLH, ces conventions « d'application » se déploieront progressivement au cours de la mise en œuvre de son programme d'actions thématiques.

Objectif 1.3 : organiser la gouvernance des actions à mener sur le parc locatif social

L'avancement des actions en lien avec ce sujet sera traité dans la partie descriptive des actions qui les concernent (cf bilan de l'action 7).

Objectif 1.4 : en matière d'intervention sur le parc privé existant, veiller à une meilleure coordination des acteurs et des dispositifs pour plus d'efficacité

L'avancement des actions en lien avec ce sujet sera traité dans la partie descriptive des actions qui les concernent.

ACTION 2 – Installer un observatoire efficient de l’habitat, du foncier et de la consommation d’espace pour le suivi et l’évaluation du PLH et des documents d’urbanisme

CONSTATS

L’installation de cet observatoire répond à plusieurs objectifs parmi lesquels celui d’améliorer la connaissance du territoire, de permettre d’évaluer les actions du PLH et donc d’aider à la décision politique (confortement ou réorientation d’actions au vu des résultats de l’évaluation par exemple).

LE BILAN DE L’ACTION

GPCu s’est organisé pour permettre de structurer les données relatives à ce domaine. Les expertises menées visent à conduire une observation en continu, ponctuée par plusieurs temps, et concrétisée, pour l’année 2019, par :

- la mise à jour des éléments de diagnostic du PLH en vue du séminaire de formation des élus du 1^{er} décembre 2020 et de certaines données en lien avec le présent bilan
- la réalisation du bilan statistique annuel de la Convention Intercommunale d’Attribution
- la réalisation de simulations avec différentes pondérations pour les critères de la cotation de la demande de logement social
- le bilan statistique du NPNRU des Couronneries
- la production d’une cartographie détaillée sur le parc de logement social
- le suivi des projets immobiliers d’ampleur sur Poitiers
- le bilan de l’instruction des autorisations d’occupation du sol

Perspectives

Le champ des traitements et analyses couvert par cette mission d’observation est extrêmement large : il s’étend à tous les indicateurs de suivi de la politique de l’habitat déclinée dans les actions du PLH et dans un futur Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUI) : traitements dans le cadre de la réalisation du rapport de présentation et pour alimenter des analyses en lien avec les orientations politiques arbitrées, etc.

ACTION 3 – Définir une stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés

CONSTATS

Cette action s'inscrit dans le prolongement du précédent PLH, qui portait l'ambition d'instaurer une politique foncière partenariale. Il s'agit de répondre à l'enjeu de produire des logements en cohérence avec les besoins identifiés, dont le foncier représente un juste prix pour le vendeur, tout en permettant un équilibre d'opération pour l'acheteur.

LE BILAN DE L'ACTION

Certains moyens déployés dans le cadre des précédents PLH continuent de perdurer : c'est le cas de conventions opérationnelles tripartite entre l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle Aquitaine, les communes concernées par un projet et Grand Poitiers. Ces dernières sont déclinées d'une convention cadre du 26 septembre 2014 entre l'EPF et Grand Poitiers, visant à préciser les conditions du partenariat noué pour une intervention foncière sur le territoire communautaire. En 2019, plusieurs conventions sur des communes du territoire ont été signées : Mignaloux-Beauvoir et Ligugé (approbation en Conseil communautaire du 15 février 2019), Saint-Sauvant et Saint-Benoit (approbation en conseil communautaire le 12 avril 2019), Chauvigny (approbation en conseil communautaire le 27 septembre 2019). Les projets sur ces communes ont tous pour objectif de revitaliser les cœurs de bourg/ville via notamment des actions sur le bâti (logements, commerces etc). Depuis l'approbation du PLH, il est également à noter la signature de deux avenants aux conventions conclues avec les communes de Migné-Auxances et Ligugé, qui portent sur des sujets mineurs ne remettant pas en cause les projets de revitalisation envisagés.

Par ailleurs, des réflexions sont en cours sur les fonciers « stratégiques » suivants en renouvellement urbain à Poitiers :



le quartier de la gare s'étendant sur un périmètre large – de la place Jean Berry à-au Pont Achard (voire au-delà pour intégrer le site de la Casette) et en profondeur des bords du plateau centre-ville à l'avenue de Nantes/Maillochon (voir périmètre ci-joint – fait l'objet d'une réflexion menée dans le cadre de l'élaboration d'un Schéma Directeur et programmatique. Ce dernier a pour objectif de garantir la pertinence et la cohérence des actions menées sur le quartier (publiques et privées). Les éléments de projets

auront pour objectif de proposer un cadre urbain attractif et agréable à vivre par une requalification intégrant tous les pans de l'aménagement (mobilités, habitat, espace public, qualité environnementale, excellence énergétique, développement économique, économie sociale et solidaire etc)

- l'îlot du Guesclin (4200 m²) relevant du quartier de la gare. Actuellement propriété de la ville de Poitiers et de Grand Poitiers et localisé entre la gare et la Porte de Paris, ce projet pourrait accueillir un programme de construction assurant une mixité fonctionnelle (habitat/bureaux/services/équipement). L'enjeu sur cet îlot est de s'inscrire dans les orientations du schéma directeur en particulier pour répondre aux objectifs de renaturation de la Boivre, d'amélioration des mobilités et de qualification de l'habitat. Le projet est en cours de définition.
- l'îlot Pont Achard (32 500 m²), sera également intégré/articulé au projet de renouvellement du quartier de la gare. Le site est propriété de plusieurs acteurs (Ville de Poitiers, Grand Poitiers, Orange et la SNCF). La réflexion sur son devenir est à mener sur la globalité du secteur et sur du moyen/long terme. Pour autant, des premières actions pourraient être développées dans l'ancienne caserne dans une temporalité différente, afin d'ouvrir et d'animer rapidement ce lieu pour en faire un « symbole de la dynamique engagée sur le quartier ».

Parallèlement, il convient de noter la poursuite de l'aménagement des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) comportant des projets d'habitat, qu'elles soient communautaires ou communales.

Perspectives

D'autres dispositifs sont prévus dans le cadre de cette action : l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle des 40 communes de Grand Poitiers sera l'occasion de définir les lieux de l'extension urbaine, de la densification et du renouvellement urbain, ainsi que les projets d'infrastructure. Une fois ces secteurs définis, il s'agira de mettre en place une veille foncière sur ces lieux stratégiques. Des réunions de coordination avec les communes et les acteurs opérationnels impliqués, seront également à anticiper pour dialoguer sur la programmation des opérations, de façon à ce qu'ils soient cohérents avec le PLH et les orientations déclinées dans un futur PLUI. Un suivi de la stratégie foncière devra être intégré à l'observatoire de l'habitat et de l'urbanisme.

Grand Poitiers a également été retenu comme l'un des sept Lauréats de l'appel à projet « Territoires pilotes de sobriété foncière », dont la mise en œuvre visera à favoriser le développement du territoire par des projets facilitant la mobilisation du foncier en tissu urbain.

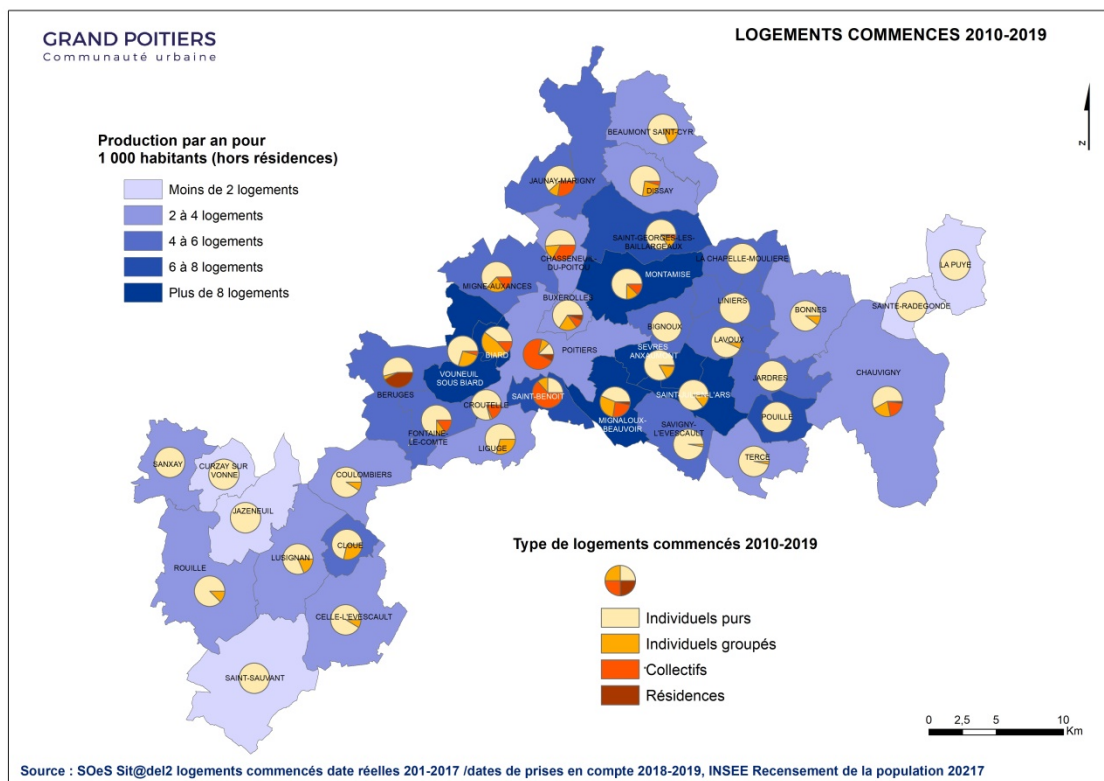
ACTION 4 – Se donner collectivement les moyens de produire 1000 logements par an sur le territoire de GPCu sur la durée du PLH, avec une répartition géographique conforme aux besoins

CONSTATS

L'objectif du PLH de produire annuellement 1000 logements par an entre 2019-2024 résulte notamment d'une hypothèse de croissance démographique de +0,60%/an. D'après les dernières données de l'INSEE de 2018, la croissance annuelle moyenne sur la période 2013-2018 a été de +0,43%.

Par ailleurs, d'après les données Sitadel, le nombre de logements commencés connaît un rebond en 2019 (980 logements), par rapport à 2018 (609 logements, année où le nombre de livraisons a été particulièrement faible). De janvier à juillet 2020, 601 logements ont été commencés, soit un nombre équivalent à celui de 2019 à la même période.

La carte ci-dessous permet de se rendre compte de la répartition de la production ces 10 dernières années (2010-2019) : elle confirme la périurbanisation à l'œuvre sur le territoire de Grand Poitiers, traduite par une concentration de la production sur les communes limitrophes à Poitiers. Un enjeu ressortant du PLH face à ce constat est de conserver ce dynamisme, tout en gardant l'ambition de conserver un caractère « village » qui peut caractériser certaines de ces communes périurbaines.



LE BILAN DE L'ACTION

Objectif 4.1 : assurer une coordination territoriale avec les communes sur la programmation de la production de logements

Bien qu'à renforcer, cette coordination s'effectue actuellement au travers :

- d'échanges avec les communes, surtout au stade de procédures de révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Des échanges sur les programmations de logements dans le cadre de l'élaboration de plusieurs PLU arrêtés en 2020, ont ainsi pu avoir lieu avec les communes de Lusignan, Beaumont Saint-Cyr, Jardres, Coulombiers et Sainte-Radégonde. La cohérence avec les objectifs du PLH ont été regardés à cette occasion.
- L'organisation de rencontres en amont du dépôt des permis d'aménager et des opérations avec le centre d'activité du droit de l'urbanisme et Habitat – Projets urbains.
- Sur la question du respect des objectifs de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) en lien avec les objectifs de territorialisation de la production de logements locatifs sociaux, la participation aux réunions annuelles avec les services de l'Etat et les communes visant à évaluer l'atteinte de des objectifs de rattrapage pour la période triennale 2016-2019.

Objectif 4.2 : proposer une assistance aux communes dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction complexes ou innovantes ou participant au rayonnement du territoire

Cette assistance prend actuellement la forme d'échanges informels avec les communes, et de rencontres avec ces dernières pour faciliter la mise en œuvre d'opérations d'aménagement au cas par cas. Le fait que Grand Poitiers ait été retenu comme l'un des 7 lauréats dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Territoires pilotes de sobriété foncière » devrait contribuer à l'atteinte de cet objectif.

Objectif 4.3 : travailler le plus en amont possible sur les opérations prévues avec les aménageurs, lotisseurs, promoteurs et bailleurs sociaux pour favoriser des projets de qualité

Comme évoqué dans le bilan de l'action 3, ce travail est actuellement mené sur un temps long dans le cadre de projets d'envergure, mixtes, sur des fonciers stratégiques mutables (projets de renouvellement urbain de la gare) ou relevant de ZAC en cours de réalisation. Ce travail doit pouvoir être renforcé sur des opérations de taille plus restreinte sur toutes les parties du territoire, via notamment la généralisation des systèmes de charte par lesquelles les aménageurs s'engagent sur le respect des objectifs du PLH.

Des échanges sont également menés avec les bailleurs sociaux du territoire en amont des programmations annuelles de logements locatifs sociaux, et le suivi de la mise en œuvre des opérations est l'occasion d'évaluer la bonne prise en compte des objectifs du PLH

Enfin, il convient de souligner le travail dans la dentelle mené sur la qualité des projets individuels par l'Architecte-Conseil de Grand Poitiers. Ses missions doivent être poursuivies durant la période du PLH.

Perspectives

En matière de coordination territoriale, au-delà des discussions menées lors de l'élaboration des PLU, il pourrait s'avérer intéressant de constituer des instances de coordination territoriale regroupant des communes proches géographiquement, pour réaliser un suivi de la mise en œuvre et la temporalité des opérations.

Le PLH envisage par ailleurs l'apport aux communes d'une assistance en matière d'ingénierie opérationnelle pour travailler très en amont sur la « réussite » des opérations. Parallèlement, le dialogue avec les promoteurs sur la qualité des opérations doit s'intensifier. Il sera traduit au travers d'une charte de qualité en cours d'actualisation, dont la mise en œuvre devra s'étendre à d'autres communes que Poitiers.

L'intensification de ce volet ne pourra être mise en œuvre que si les moyens dévolus aux actions du PLH sont mobilisés. A défaut, le rythme actuel sera maintenu, sans intensification.

ACTION 5 – Préparer des contrats d'axe sur les lignes de transport en commun les plus structurantes

CONSTAT

Cette action s'inscrit dans l'optique de limiter l'usage de la voiture individuelle en accroissant la densité de logements et d'habitants aux bords des lignes de transports en commun qui seraient retenues comme « structurantes » (notion restant à qualifier).

LE BILAN DE L'ACTION

Le PLH prévoit d'initier cette action en 2021 avec le lancement d'une étude sur le potentiel d'intensité urbaine autour des axes de transport collectifs. Celle-ci pourrait être articulée avec l'élaboration du diagnostic du document d'urbanisme intercommunal de Grand Poitiers, afin d'en alimenter le contenu.

Perspectives

Il pourrait s'avérer pertinent de lancer cette action en accompagnement des réflexions conduites dans le cadre du Plan de mobilités, qui va être initié par GPCu à compter de 2021. Si besoin, elle sera retranscrite dans le PLUi intercommunal couvrant les 40 communes et initié en décembre 2020.

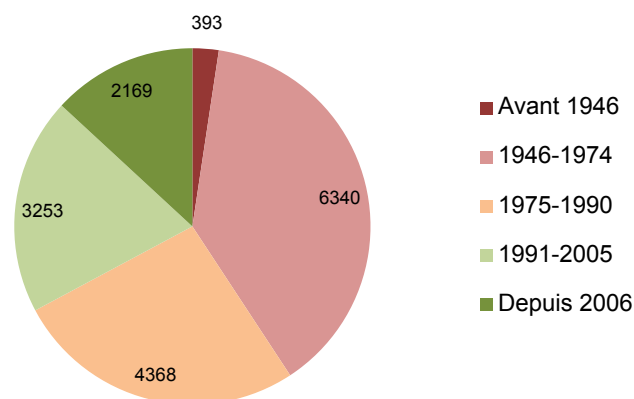
Elle pourrait s'envisager complémentirement à l'étude pré-opérationnelle visant à proposer de nouveaux dispositifs d'intervention globaux sur le bâti, dans la mesure où elle pourrait permettre de cibler les secteurs pertinents sur lesquels proposer des solutions de logements répondant aux objectifs de mixité sociale.

ACTION 6 – Intervenir de manière ambitieuse et pertinente sur le parc locatif social public existant

CONSTATS

Une certaine déqualification d'une partie du parc social du territoire de Grand Poitiers est constatée, attestée notamment par le fait que presque 41% des logements des bailleurs sociaux datent d'avant la première réglementation thermique de 1974 (RPLS 2019).

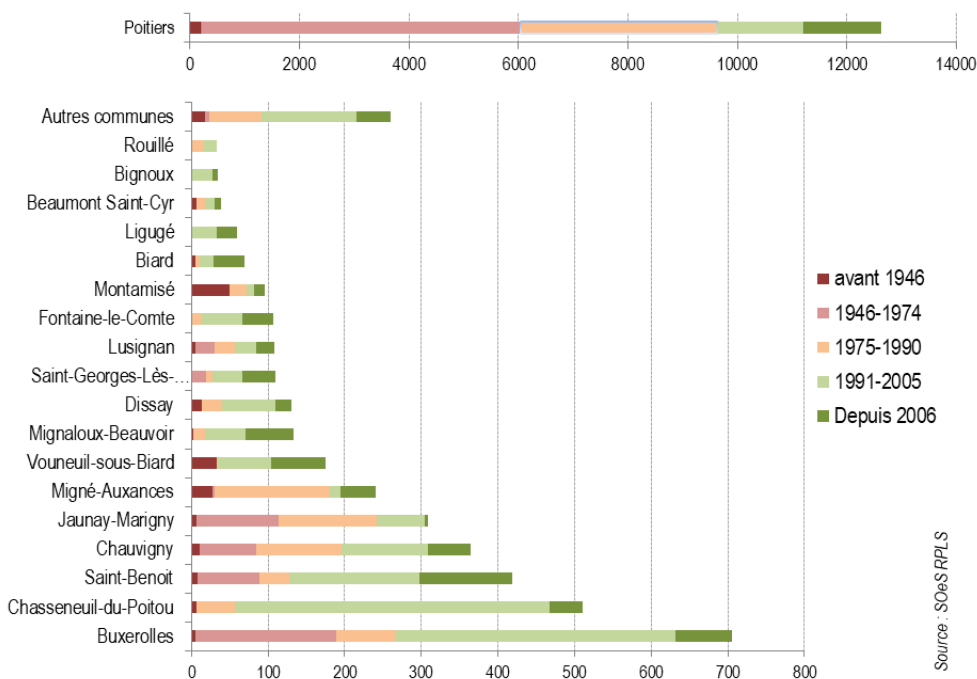
Répartition par époque de construction des 16 523 logements sociaux des bailleurs HLM



Source : SOeS RPLS 2019

Certaines communes (graphique ci-dessous) sont particulièrement concernées par un parc social vieillissant : c'est notamment le cas de Poitiers (48% du parc date d'avant 1974 en 2019), Jaunay-Marigny (37%), Buxerolles (27%), Chauvigny et Lusignan (environ 20%).

Répartition par commune et époque de construction des 16 523 logements sociaux des bailleurs HLM



Source : SOeS RPLS

Pour répondre à cet enjeu, le PLH pose l'objectif de réhabiliter 350 logements annuellement, dont 250 aux Couronneries (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – NPNRU).

LE BILAN DE L'ACTION

Objectif 6.1: réhabiliter le parc existant pour lui redonner de l'attractivité

Depuis 2019, l'essentiel de l'effort en matière de réhabilitation s'est concentré sur le parc du quartier des Couronneries en déclinaison du NPNRU. En 2019, l'élément marquant concerne la réhabilitation toujours en cours de 476 logements relevant du patrimoine d'Habitat de la Vienne (celles concernant la résidence Cassiopée ne sont pas totalement achevées, et la livraison de la résidence Vega a été effectuée en 2020). En 2020, ce sont 192 logements de la Tour Roses (patrimoine EKIDOM) qui sont en train d'être réhabilités. En dehors de ce quartier et sur la période 2019-2020, seuls 39 réhabilitations ont été menées. Afin de limiter la déqualification d'une partie du parc des bailleurs sociaux hors NPNRU, le rythme de réhabilitations devra s'intensifier dans les années à venir en cohérence avec les objectifs du PLH.

Perspectives

Les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux définissent une programmation en matière de rénovation de leur parc. Sa mise en œuvre est à engager et à questionner au regard de la RE 2020 à venir.

Les projets de réhabilitation aux Couronneries à partir de 2021 ciblent : les Tours 31, 32 et 33 (199 logements), la barre Schuman (97 logements), la résidence Antares (178 logements), la résidence Modèle Eloi (106 logements), et Orion (restructuration des balcons). Il est également à noter la réhabilitation prévue de 100 logements au sein de la résidence de la Souche à Poitiers Sud, ce qui correspond à un rebond par rapport aux années 2019-2020

En parallèle et pour intensifier le processus de rénovation hors du QPV, il pourrait être envisagé à partir de 2021, de lancer des mini-projets de rénovation urbaine afin de restructurer des secteurs (à déterminer) n'entrant pas dans la définition des critères nationaux.

Objectif 6.2 : définir et mettre en œuvre une stratégie communautaire en matière de vente HLM

Le PLH envisageait d'inscrire la vente HLM dans une stratégie communautaire pour ne pas : fragiliser les locataires-accédants, compromettre l'atteinte des objectifs SRU et conduire à la constitution de copropriétés fragiles. Cette stratégie a été adoptée en Conseil communautaire du 6 décembre 2019, et elle se traduira par la signature d'un protocole d'accord avec les trois bailleurs sociaux gérant un parc de logements sociaux conséquents sur le territoire. Ces orientations du PLH en matière de vente HLM ont également été traduits dans les CUS des bailleurs sociaux validées par Grand Poitiers en 2019 (EKIDOM, Habitat de la Vienne) et 2020 (Immobilière Atlantic Aménagement)

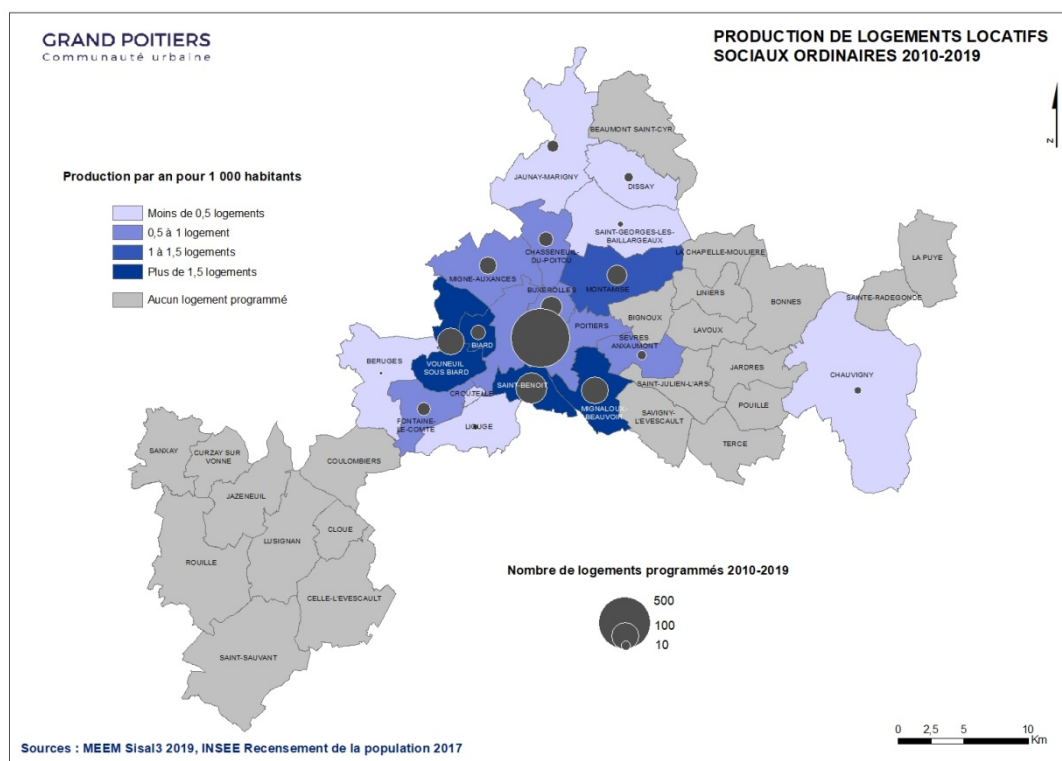
Perspectives

Les prochaines années seront l'occasion d'évaluer la mise en œuvre des actions des bailleurs sociaux en matière de vente HLM en appui sur les objectifs de leur CUS et le réinvestissement des sommes perçues dans le parc actuel.

ACTION 7 – Produire suffisamment de logements sociaux pour maintenir le taux SRU de l’agglomération et influencer sur leur répartition géographique

CONSTATS

Entre 2010 et 2019, 109 logements locatifs sociaux ont en moyenne été programmés sur Grand Poitiers. Depuis 2016, il est constaté un rééquilibrage de cette production en faveur des communes en déficit SRU (elles représentent 32% de la programmation 2010-2013, 47% de la programmation 2015-2016, 76% de la programmation 2017-2019). Ainsi, la part relative de Poitiers dans les programmations connaît une baisse (il est à noter que le taux de logements locatifs sociaux sur la commune – 32,2% en 2019 – est le plus élevé de la communauté urbaine). Ce constat est traduit dans la carte ci-dessous, qui mobilise cependant des données sur un temps plus long (2010-2019).

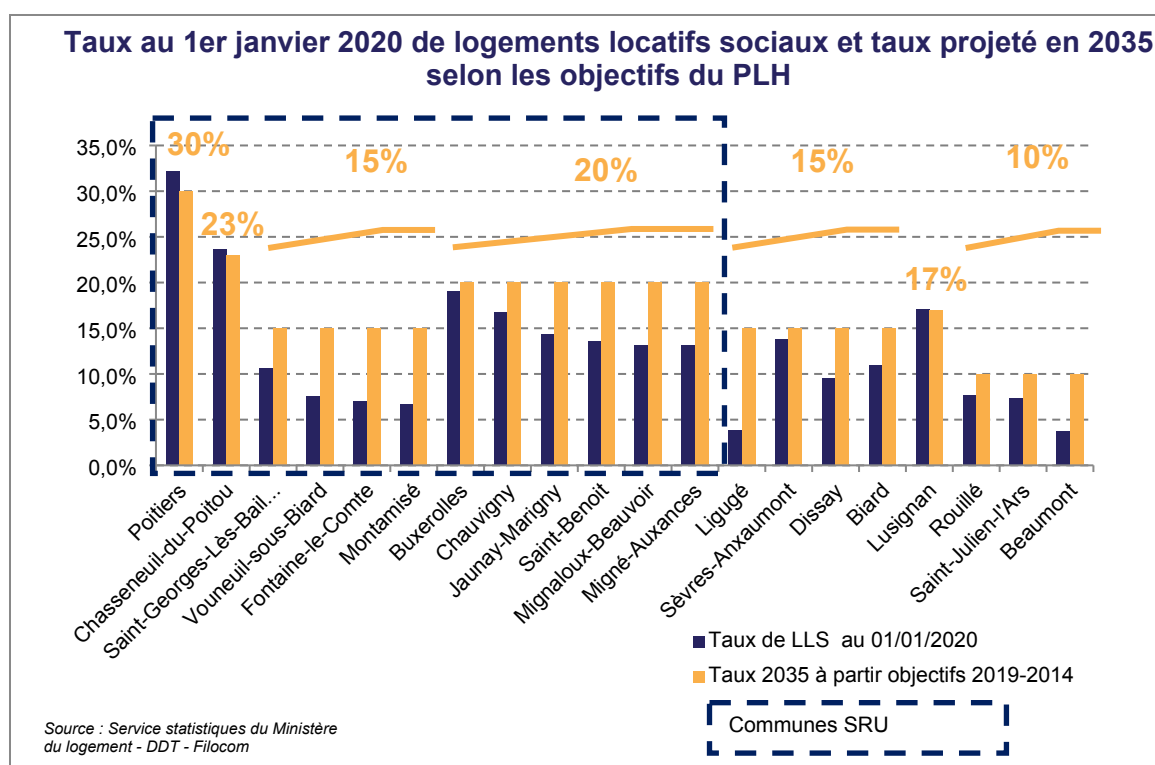


Ce constat s’inscrit en cohérence avec l’objectif du PLH de produire 220 logements locatifs sociaux/an, répartis géographiquement en tenant notamment compte des exigences de la loi SRU.

LE BILAN DE L'ACTION

Objectif 7.1 : Produire 220 logements sociaux publics (ordinaires et en structure, neufs ou en acquisition-amélioration) chaque année pour répondre aux besoins

Les données les plus récentes pour évaluer la production de logements sont celles de 2019 (décalage d'un an), ce qui ne permet pas d'évaluer la production pour la première année d'application du PLH. Ainsi, en 2019, 116 logements locatifs sociaux ont été programmés (dont 50 PLAI, 57 PLUS et 9 PLS). En 2018, ce sont 71 logements qui avaient été programmés (27 PLAI, 44 PLUS et 19 PLS). Sur ces deux années, tous ces logements sont situés hors du Quartier prioritaire de la Politique de la Ville des Couronneries. Il ne paraît pas forcément pertinent d'évaluer, au stade de ce premier bilan, la répartition territoriale de la production de logements locatifs sociaux. Cela pourra être réalisé au prochain bilan, notamment dans la perspective d'une évaluation de cette action à un stade plus avancé du PLH. Le graphique ci-après permet cependant de se rendre compte de l'écart existant au 1^{er} janvier 2020 entre le taux de logements locatifs sociaux des communes disposant d'un parc, et les ambitions affichées dans le PLH à l'horizon 2035.



Objectif 7.2 : Développer sensiblement le parc de logements locatifs sociaux privés

En parallèle de l'offre locative publique, le PLH porte l'ambition forte de conventionner 40 nouveaux logements/an sur le territoire de Grand Poitiers (soit le double du rythme annuel actuel). En 2019, le nombre de conventionnements avec l'Agence nationale de

l'habitat reste dans la tendance au fil de l'eau avec 22 logements (16 sans travaux et 6 avec). Ce nombre, constant depuis 2015, reste en dessous de l'objectif annuel fixé dans le PLH.

Perspectives

Elles s'articulent autour de trois aspects :

La redéfinition des outils en faveur de l'habitat privé dont la mise en place est attendue pour le 2nd semestre 2021 (étude partagée en cours de réalisation en 2020) – cf action 8.

L'inscription éventuelle de Grand Poitiers dans le cadre de l'appel à projet « logement d'abord » comprenant notamment un axe de travail sur l'intermédiation locative.

Le renouvellement actif des conventions arrivant à échéance, champ d'investigation restant à développer.

ACTION 8 – Requalifier et redynamiser les centres-villes, centres-bourgs et centralités

CONSTATS

Sur le territoire, le bâti des centres-villes et centres-bourgs fait face à plusieurs difficultés : nombre important de logements dégradés ou indécents, coût élevé de leur réhabilitation qui est un frein à l'engagement de travaux par les propriétaires privés.

LE BILAN DE L'ACTION

Objectif 8.1 : donner une suite à l'OPAH-RU en initiant un ou plusieurs dispositifs adaptés au territoire (40 communes) et aux problématiques à traiter sur le parc privé

Pour répondre à cet enjeu, Grand Poitiers avait lancé le 1^{er} novembre 2015 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Celle-ci s'est focalisée sur Poitiers, mais a également concerné quelques communes limitrophes (Migné-Auxances, Buxerolles, Ligugé et Chasseneuil-du-Poitou). Elle avait l'ambition de traiter toutes les thématiques de l'habitat (performance énergétique, accessibilité et autonomie, résorption des logements vacants voire indignes), en s'adressant aux propriétaires occupants et bailleurs. Celle-ci s'achève en novembre 2020 et porte bilan suivant : 34 dossiers ont été déposés représentant 44 logements « aidés » à partir de 1200 courriers envoyés ; 279 particuliers ont été renseignés et 214 logements visités.

Perspectives

Le PLH envisage le renouvellement d'un dispositif d'intervention global sur l'habitat privé. Pour ce faire, une étude pré-opérationnelle à l'échelle de Grand Poitiers a été confiée au bureau d'études Urbanis. Elle comprend deux volets :

- le premier achevé en octobre 2020, est concrétisé par la proposition d'éléments de diagnostics déterminant les secteurs à enjeux et les potentielles thématiques à traiter à partir du croisement de plusieurs données sur les centralités : vacance structurelle, fragilité de la population, logements et copropriétés dégradées, etc
- le second qui doit être initié au début de l'année 2021, vise à proposer différents outils d'intervention, leur périmètre et objectifs respectifs

Objectif 8.2 : traiter le volet habitat de l'opération « Action Cœur de Ville » à Poitiers

Le 28 juin 2019, une délibération a adopté la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) proposant un périmètre pour décliner l'Action Cœur de Ville ainsi que la nature des opérations à mener. Cette opération, qui intervient sur toutes les dimensions d'un projet urbain, comprend un volet habitat dont le contenu n'était pas détaillé au stade de cette délibération.

Perspectives

Pour ce qui concerne leur périmètre en commun, le principe est d'alimenter le volet habitat de l'opération « Action Cœur de Ville » des éléments de projets retenus au sein de l'étude pré-opérationnelle précitée. Compte tenu du décalage de l'avancement de l'étude pré-opérationnelle, le volet habitat de l'ORT sera précisé en 2021.

Objectif 8.3 : poursuivre la mise en œuvre du NPNRU des Couronneries

Le projet décliné du NPNRU poursuit sa mise en œuvre. Au-delà des différentes politiques publiques et actions en cours (POPAC, Maison du Projet, charte d'insertion, attributions et relogement...), quatre opérations ont été livrées (école Daudet, école Perrault, équipement sportif Québec et construction de 15 logements sur Fontaine-le-Comte).

De nombreuses opérations sont en cours d'étude et de conception :

- 3 en cours de travaux (Tours Roses, Cassiopée et Vega)
- 10 opérations sont en phase d'étude et de conception (résidence Schuman, Tour Pompidou, l'Ecole Supérieure Européenne de l'Image, etc)
- 10 opérations sont en phase d'étude préalable (Ecole Andersen, Centre d'animation, etc)

Le 20 novembre 2020, un séminaire d'appropriation pour les élus de la ville de Poitiers et de Grand Poitiers a été organisé. Il s'agissait notamment de valider les grands principes du plan guide et du projet d'avenant n°1 à la convention, en vue de la revue de projet de décembre 2020.

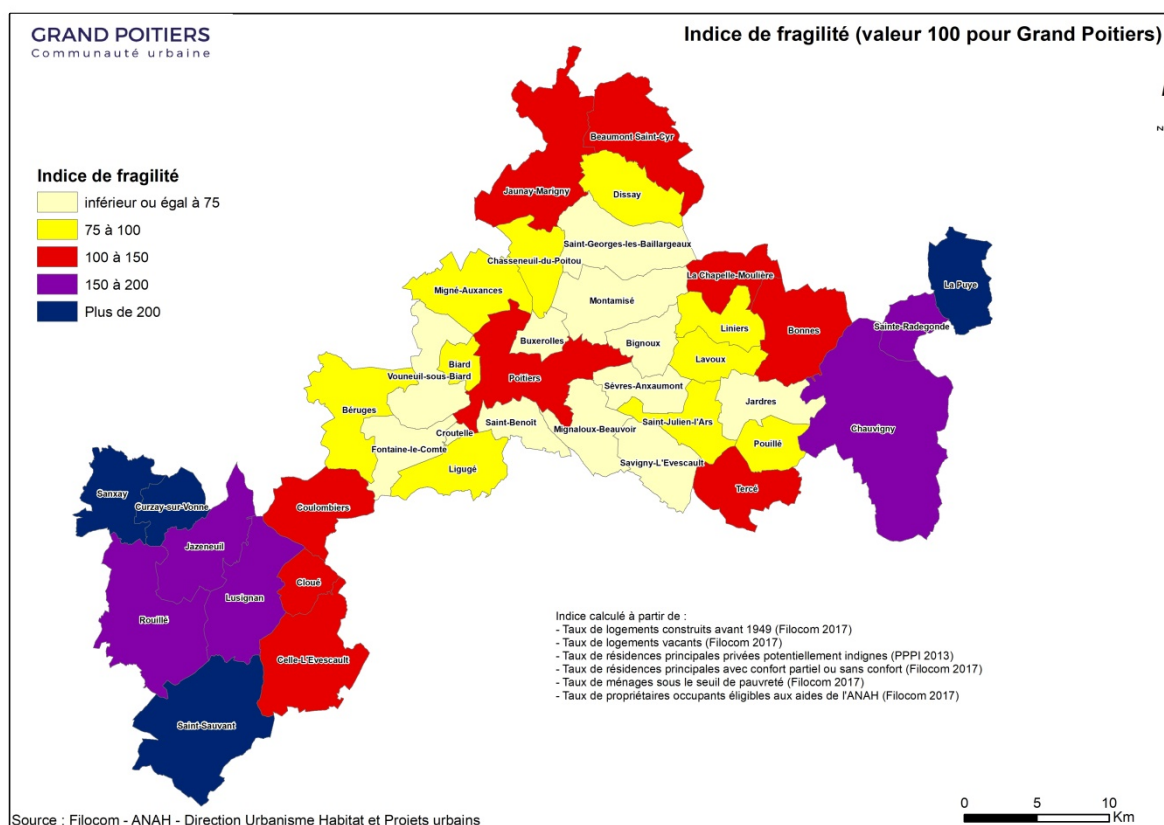
Perspectives

Il s'agit de poursuivre la mise en œuvre du projet urbain prévu dans le cadre de la convention et de travailler à l'aménagement des espaces publics.

ACTION 9 – Poursuivre la lutte contre l’habitat indigne

CONSTATS

En 2013 (dernières données disponibles), 4 % des résidences principales privées (3140 logements) étaient considérés comme indignes. Étaient particulièrement concernés les secteurs suivants : Poitiers, le Pays Mélusin et le Pays Chauvinois. Le volet 1 de l’étude pré-opérationnelle de définition des outils d’amélioration de l’habitat privé sur Grand Poitiers, rejoint le constat posé par ces données : le parc le plus dégradé est concentré sur les franges est et ouest du territoire ainsi qu’à Poitiers (y est constaté un taux de vacance de logements anciens plus élevé que le reste du territoire, ainsi que des revenus proportionnellement plus faibles). La carte ci-après confirme le constat ici relevé, en évaluant la situation des communes du territoire au regard d’un l’indice de fragilité (indicateur composite).



LE BILAN DE L’ACTION

Les situations d’habitat indigne ne relèvent pas de la compétence de Grand Poitiers (mais des Maires ou de la Préfète de la Vienne selon la situation). Ces situations sont traitées au sein du Pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne (PDLHI), auquel participe Grand Poitiers. Ce pôle se réunit trimestriellement.

Suite à la parution de l’Ordonnance sur la facilitation du transfert de la compétence de lutte contre l’habitat indigne des communes à l’EPCI, le PLH envisageait de constituer des groupes de travail pour étudier ce transfert des communes à Grand Poitiers, pensant qu’il

serait obligatoire. Parue le 16 septembre 2020, cette Ordonnance ne crée pas d'automatisme du transfert qui reste du ressort des communes ou du Préfet. A l'heure actuelle, les statuts listant les compétences de Grand Poitiers ne définissent pas l'habitat indigne comme une compétence de la communauté urbaine. A ce jour, ce sujet n'a pas non plus été approfondi dans le cadre de groupes de travail ayant réfléchi à cette question.

Perspectives

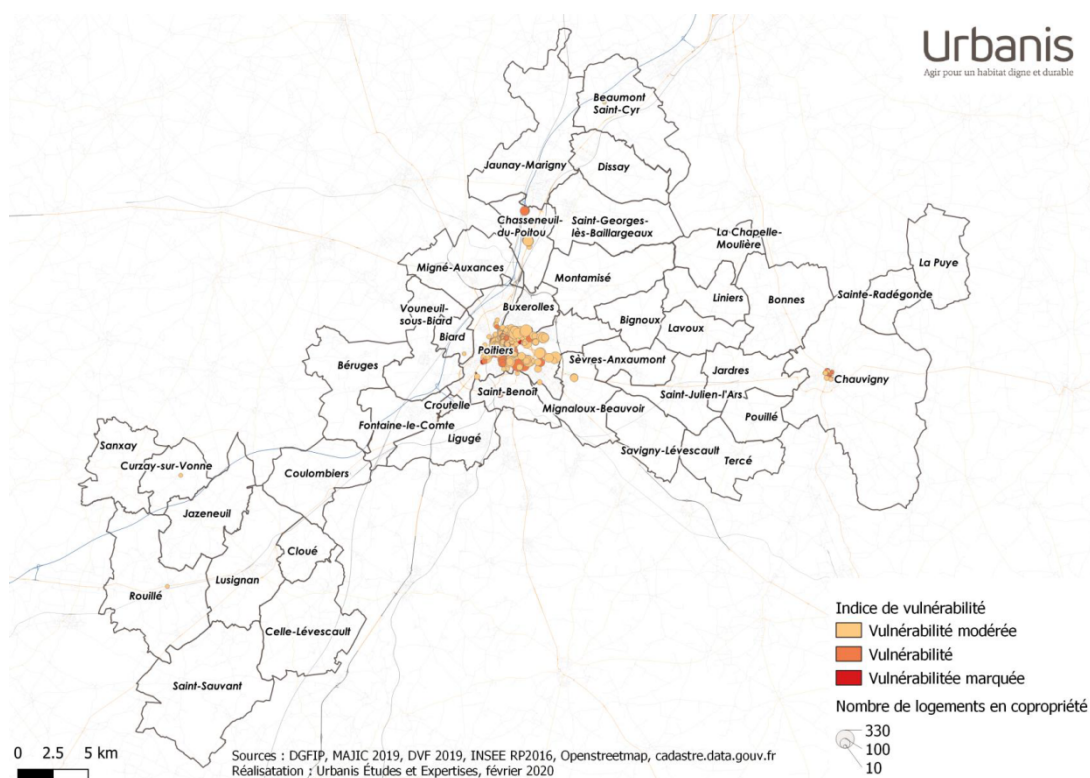
D'autres actions du PLH rejoignent « indirectement » l'ambition de lutter contre l'habitat indigne : c'est le cas des actions 8, 10, 11 et 12 portant sur les thématiques de la réhabilitation/requalification de l'habitat privé, via plusieurs types de dispositifs mis en œuvre ou allant être lancés. L'action 16 relative à la communication sur les outils en matière de réhabilitation à destination des propriétaires occupants et bailleurs est un levier complémentaire essentiel à intensifier, pour donner plus d'ampleur aux actions d'intervention sur le parc privé existant.

ACTION 10 – Mettre en place une veille sur les copropriétés afin d'éviter leur fragilisation

CONSTATS

A la croisée de plusieurs thèmes clés abordés par les PLH –la lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne, la vacance – cette action part du constat qu'un certain nombre de copropriétés sur le territoire, et à Poitiers particulièrement (centre-ville et les Couronneries), présentent des risques de fragilité.

D'après les données MAJIC de 2019 synthétisées sur la carte-ci après réalisée par Urbanis (issue du volet 1 de l'étude pré-opérationnelle de définition des outils de l'amélioration de l'habitat privé sur Grand Poitiers), 510 copropriétés sont considérées comme vulnérables (dont 473 sur Poitiers, plus de 20 à Chauvigny et 4 à Chasseneuil-du-Poitou), et 493 sont dans une situation « intermédiaire » (dont 422 sur Poitiers).



LE BILAN DE L'ACTION

Initié en 2018, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur le quartier des Couronneries, a été déployé dans le cadre du NPNRU. Un bilan a été réalisé en mai 2020, dont il ressort que sur les 14 copropriétés du quartier, 11 ont été intégrées à des degrés divers dans la mise en œuvre du POPAC. Il convient tout particulièrement de citer deux d'entre elles engagées dans des travaux de réhabilitation globale (Tour Rose et la copropriété Georges Pompidou). Le reste des copropriétés font quant à elles fait l'objet d'un diagnostic à des degrés divers d'avancement. Au cours de l'année 2019 et 2020, plusieurs événements à l'égard des habitants – intégrés

au dispositif du POPAC – ont été organisées, parmi lesquels : des formations réservées aux Conseils Syndicaux (5 par an, avec un succès qui s'est renforcé au fil du temps, en ayant réuni jusqu'à une cinquantaine de participants), des permanences cafés mensuelles au Carré Bleu, une présentation du POPAC au conseil citoyen, une visite de la chaufferie de Grand Poitiers, des copropriétés aidées dans leurs besoins au quotidien (recrutement d'un concierge, travaux d'accessibilité...), une participation aux Assemblées Générales en cas de besoin, des rencontres avec les partenaires (Procivis, Action Logement, Région Nouvelle Aquitaine...). Pour permettre de le mener à bien, le POPAC des Couronneries a été prolongé d'un an jusque fin 2021.

Perspective

L'étude pré-opérationnelle propose une stratégie à définir :

- la première phase consisterait en la définition d'un outil de Veille Opérationnelle des Copropriétés (VOC), en lien avec l'Anah, pour améliorer la connaissance des copropriétés du territoire des 40 communes, et cibler celles dégradées
- la seconde se déclinerait en la proposition d'outils opérationnels d'intervention à arbitrer avec les élus de Grand Poitiers, l'Etat et l'Anah. L'objectif serait aussi de sensibiliser les habitants relevant du dispositif sur l'intérêt d'agir (information sur les outils et les financements mobilisables).

ACTION 11 – Amplifier la rénovation énergétique du parc privé existant, conformément aux engagements pris par Grand Poitiers dans le cadre du Schéma directeur des énergies

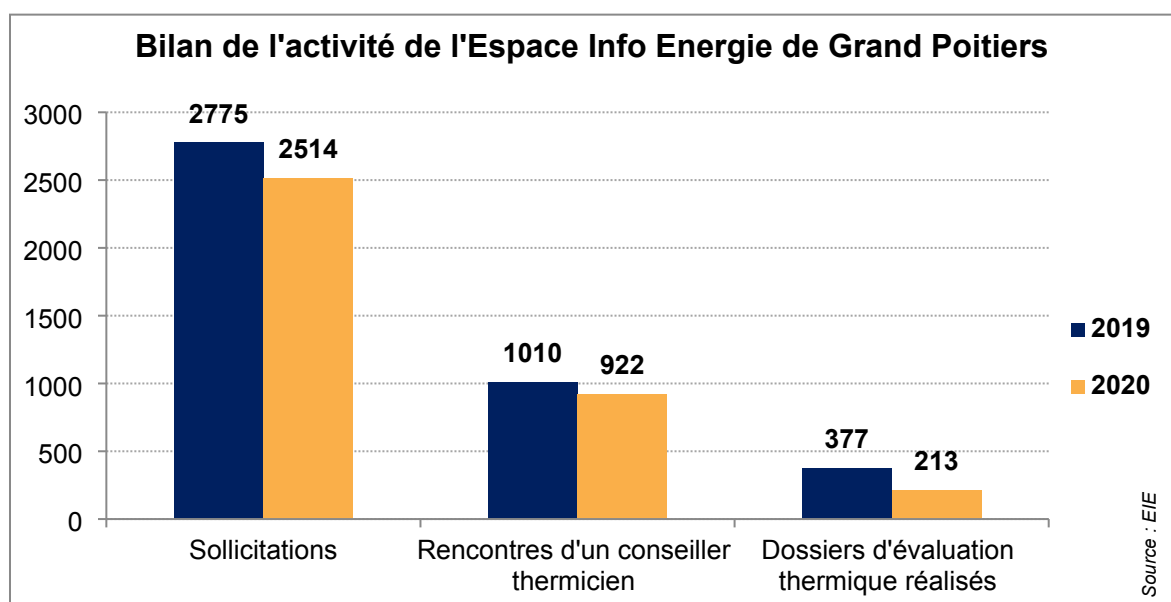
CONSTATS

Le Schéma Directeur des Energies (SDE) de Grand Poitiers, adopté fin 2019, pose un certain nombre de constats quant à la contribution du secteur résidentiel aux consommations d'énergies du territoire (elle y contribue à hauteur de 26%) et à ses émissions de gaz à effet de serre (18% du total). Pour diminuer de 15% d'ici à 2030 les consommations d'énergies du secteur résidentiel, le SDE projette la rénovation de 1130 logements du parc privé chaque année.

LE BILAN DE L'ACTION

Le SDE peut s'appuyer sur plusieurs outils pour mettre en œuvre cette action, majoritairement construits et animés au sein de Direction énergie-climat de Grand Poitiers via l'Espace Info Energie (EIE). Ainsi, concernant ce dernier, un bilan sur les années 2019 et 2020 (prévisionnel) est présenté ci-dessous :

- sollicitations (à l'initiative tous confondus des propriétaires occupants, des bailleurs, locataires, et artisans) pour obtenir des renseignements concernant un projet de rénovation
- rencontres avec un conseiller thermicien par des particuliers intéressés par un projet de rénovation énergétique de leur logement
- dossiers d'évaluation thermique réalisés



Les demandes formulées à l'EIE concernent majoritairement : le système de chauffage, l'isolation et les huisseries.

Par ailleurs, le PLH évoquait le projet de réaliser à partir de 2020, des fiches-types de travaux à disposition des particuliers, visant une meilleure performance énergétique des logements en fonction des modes constructifs initiaux. Le lancement de celles-ci n'est pas effectif à ce jour, sachant qu'une crainte porte sur le fait que les particuliers s'appuieraient dessus sans prendre conseil auprès des conseillers de l'EIE. Or, dans la mesure où chaque logement est différent, un échange verbal est essentiel préalablement à tout travaux. Néanmoins, il pourrait s'avérer intéressant d'avoir le retour de collectivités ayant engagé ce type de fiches (Grand Châtelleraut par exemple), pour voir s'il s'avère utile de mettre à disposition du public ce type de fiches.

Perspectives

D'autres outils complémentaires développés ci-avant sont mobilisés au travers du PLH pour intervenir sur l'habitat privé (OPAH RU arrivant à terme et prévoyant d'être renouvelée, NPNRU des Couronneries, POPAC sur les Couronneries qui s'achèvera en 2021, volet habitat du programme Action Cœur de Ville, aide au conventionnement Anah, etc). De même, l'action 16 sur la communication revêt une grande importance pour permettre à l'ensemble des outils en matière de rénovation énergétique d'être connus du plus grand nombre et ainsi mobilisés. Il convient de se référer au bilan respectif de chaque action pour disposer de plus amples détails quant à leur contenu et leur échéance.

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

CONSTATS

Le diagnostic du PLH relève plusieurs enjeux concernant le bâti patrimonial des centres-bourgs et villes du territoire, mais également de hameaux, confrontés à une déqualification du parc existant (présence importante de logements dégradés ou non décents) et des difficultés d'intervention sur ce parc, liées à un coût élevé de la réhabilitation, au manque d'outils et d'opérateurs pour mener des rénovations voire certaines restructurations.

LE BILAN DE L'ACTION

L'un des outils proposés par le PLH pour favoriser la mise en valeur du bâti patrimonial est la mise en œuvre du dispositif « d'embellissements des façades ». Déployé aujourd'hui sur plusieurs rues du centre-ville de Poitiers relevant du périmètre de ravalement obligatoire, celui-ci a débouché en 2018, sur le ravalement de 199 façades et en 2019, de 220 façades (soit environ 3000 m²).

Perspectives

Le PLH envisage d'étudier l'élargissement de ce dispositif à d'autres communes du territoire, via une première étape consistant à repérer les périmètres potentiels d'application du dispositif (priorisation des zones avec des travaux conséquents d'amélioration de l'espace public), puis la définition d'une méthodologie « type » applicable à partir 2022. Cette étape déboucherait dans un second temps (à partir de 2023), sur un travail avec chaque commune intéressée et concernée par la mise en place d'opérations d'embellissement de façades.

ACTION 13 – Faire vivre la politique d’attribution des logements sociaux au service d’une politique de peuplement

CONSTATS

Inscrite dans la continuité du précédent PLH, cette action vise à renforcer la diversité sociale dans le parc locatif public de l’agglomération. Les outils portant cette finalité existent de longue date (la Convention Intercommunale de Mixité Sociale (CIMS) sur la période 2011-2015, puis la Convention Intercommunale d’Equilibre Territoriale – CIET sur la période 2017-2019, remplacée fin 2019 par la Convention Intercommunale d’Attributions – CIA). L’adoption de cette dernière répond aux nouvelles obligations légales de la loi portant Evolution du Logement de l’Aménagement et du Numérique (ELAN) sur l’intégration de la cotation de la demande de logement social et la gestion en flux des contingents de réservation, et vise à adapter la CIET au territoire des 40 communes.

LE BILAN DE L’ACTION

Adoptée le 6 décembre 2019, puis signée par tous les partenaires associés à son élaboration en mars 2020, la CIA propose plusieurs outils en faveur d’une politique de peuplement. Un premier bilan de la mise en œuvre de cette CIA a présenté le 15 décembre 2020 aux membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

La CIA comporte différents objectifs quantitatifs devant faire l’objet d’une évaluation annuelle, parmi lesquels les deux suivants :

- un objectif d’attribution aux ménages du 1^{er} quartile de revenus hors Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) : taux d’attribution de 18,1% en 2019 et de 25,4% pour les 3 premiers trimestres de 2020 (objectif de la CIA de 25%)
- un objectif d’attribution aux ménages des trois plus hauts quartiles de revenus en QPV : taux d’attribution de 75,1% en 2019 et de 74,2% les trois premiers trimestres de 2020 (objectif de la CIA se situant entre 75 et 80%, soit au-dessus de la loi qui pose un objectif de 50%).

Parmi les outils de cette CIA ayant avancé depuis l’adoption de la CIA, il convient de citer :

- le système de la cotation de la demande de logement social, qui se traduit par l’attribution de points aux dossiers de demandes d’un logement social, en fonction des critères renseignés dans lors du dépôt de la demande. Ce système, qui vise à apporter une plus grande transparence et lisibilité au processus d’attribution des logements locatifs sociaux, doit être effectif au plus tard avant le 1^{er} septembre 2020. Des groupes de travail techniques animés par l’URHLM se sont tenus au cours de l’année 2020 pour simuler les conséquences de l’intégration de différents types de pondérations sur la demande de logement social. En plus de discussions à finaliser sur les pondérations, d’autres devront être à mener au cours du 1^{er} semestre 2021 sur les modalités de communication vis-à-vis des demandeurs de sa cotation, ainsi les modalités d’évaluation du système.
- La gestion en flux des contingents de réservation, qui doit être effective au plus tard le 1^{er} novembre 2021. Cette gestion en flux se veut d’introduire une plus grande

souplesse quant à l'atteinte d'objectif de peuplement, en passant d'une gestion en « stock » sur des logements pré-identifiés, à une gestion en « flux » sur les attributions annuelles. L'objectif pour Grand Poitiers est de s'appuyer sur les modèles de conventions conclues entre l'Etat et chaque bailleur en avril 2021, pour décliner ses propres conventions entre les mois d'avril et le conseil communautaire du 24 septembre 2021.

D'autres outils préexistants poursuivent leur mise en œuvre :

- La préparation par les services de Grand Poitiers, des Commissions d'Attribution des Logements et d'examen de l'Occupation des Logements (CALEOLs) des trois bailleurs sociaux gérant un parc conséquent sur le territoire (les services de Grand Poitiers s'impliquent dans la préparation de plusieurs CAEOL se réunissent chaque semaine : 2 pour EKIDOM, 1 toutes les deux semaines pour Immobilière Atlantic Aménagement et Habitat de la Vienne)
- La poursuite de la participation à la Commission de réservation préfectorale (les dernières se sont réunies le 25 novembre et le 16 décembre 2020).

Il est de plus à noter une proposition présentée aux membres de la CIL du 15 décembre 2020, de réaliser une nouvelle présentation plus synthétique des 48 fiches territoriales de la CIA. L'objectif est de mieux faire ressortir les orientations de chaque fiche au regard de données clés de diagnostic. Ces fiches support pourront être utilisées plus facilement aussi bien par les élus présents en CALEOL, que par les équipes des bailleurs sociaux chargés de présenter des candidats pour chaque logement qui se libère dans le parc social et lors l'instruction des demandes en amont des CALEOL.

Perspectives

La CIA propose d'autres outils dont la mise en œuvre s'effectuera dans les mois à venir :

- L'élaboration de la Charte intercommunale des commissions d'attribution et les échanges interCAL : cette Charte sera l'aboutissement du travail mené au cours de l'année 2021, aboutissant à une harmonisation des processus d'attribution des logements sociaux avec l'intégration de la cotation de la demande et son articulation avec les fiches territoriales de la CIA
- Concernant l'éventualité d'une politique des loyers dans le parc social, le lancement d'une étude menée au deuxième semestre 2020 a dû être repoussé, dans la mesure où l'opportunité de son lancement devait être évaluée au regard des résultats de l'expérimentation sur les loyers menée par EKIDOM sur une partie de son parc social et non achevée.
- La mise en œuvre de la gestion en flux des contingents de réservation, dont les conventions entre Grand Poitiers et chaque bailleur seront élaborées en appui sur celles de l'Etat finalisées en avril 2021.

Chaque année, la CIA fera l'objet d'un bilan présenté en CIL, qui permettra de présenter l'avancement des outils qu'elle décline.

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

CONSTATS

Au-delà du levier des attributions, un autre pilier de la politique de mixité sociale est celui relatif à la gestion de cette demande. Cette dernière est assurée par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) 2016-2021. En 2019, 5030 demandes de logement social étaient actives (nombre équivalent aux années précédentes). Ces demandes sont gérées par différents outils déclinés du PPGD précité.

Un autre levier est mobilisé pour favoriser l'accès de tous au logement social : celui du soutien financier à poursuivre, aux associations œuvrant dans l'accompagnement des ménages sur les questions d'accès et de maintien dans le logement, etc.

LE BILAN DE L'ACTION

Courant jusqu'au 24 juin 2022, le PPGD a fait l'objet d'un bilan annuel présenté à la CIL du 15 décembre 2020. Dans la mesure où le PPGD devra être révisé au cours de l'année 2021 pour intégrer le système de cotation de la demande de logement social conformément à la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018, le bilan soumis à la CIL propose quelques perspectives quant à la mise en œuvre de certaines actions du Plan, dont aucune n'a vocation à être remise en cause dans le cadre du prochain Plan. En effet, elles contribuent dans leur ensemble à assurer une meilleure gestion de la demande de logement social sur le territoire.

Perspectives

La révision du PPGD en 2021 pour intégrer le système de cotation de la demande de logement social au plus tard le 1^{er} septembre 2021, sera l'occasion de réinterroger les modalités de mise en œuvre de certaines actions du Plan ou de leur contenu.

Parmi les actions du PPGD pour lesquelles des évolutions sont envisagées, il convient de citer :

La réflexion lancée en vue de proposer une nouvelle version du guide pratique sur le logement social, plus accessible et complétée, (intégrant notamment une information sur le système de cotation). Cette nouvelle présentation du guide sera discutée avec les partenaires via des groupes de travail, puis validée en Conseil communautaire.

L'évolution des modalités de transmission de la boîte à outils contenant les informations à disposition des guichets d'enregistrement de la demande de logement social, nécessaires à l'information et l'accompagnement des demandeurs. L'objectif est de substituer l'envoi courriel actuel du contenu de la boîte à outils, par le téléchargement des informations régulièrement mises à jour qu'elle contient, via la création d'une plateforme dématérialisée sécurisée.

Le lancement d'une nouvelle campagne de communication et d'accompagnement à mener auprès des élus, en vue d'étoffer le maillage territorial des guichets d'enregistrement de la demande (en privilégiant la commune de Lusignan – car le guichet d'enregistrement le plus proche à est Gençay hors de Grand Poitiers, sinon il faut se rendre à Fontaine-le-Comte – et les communes disposant d'un parc social conséquent et soumises aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

Concernant l'action relative aux observations et indicateurs, il est proposé d'élargir l'objet du groupe de pilotage des données sur la demande et les attributions de logement social, à l'examen et l'évaluation des statistiques liées à la mise en œuvre des actions du PLH. Dans cet esprit, un seul groupe de pilotage examinerait en prévision de l'adoption du bilan annuel du PLH en conseil communautaire, l'ensemble des données évaluées au titre du bilan annuel.

A ces évolutions s'ajoute l'intégration dans le prochain PPGD, du système de cotation de la demande de logement social précité, qui fait actuellement l'objet de travaux visant à définir : les pondérations des critères de la demande, les moyens de communication de cette cotation et ses modalités d'évaluation.

ACTION 15 – Diversifier l’offre pour diversifier le peuplement

CONSTATS

Plusieurs constats militaient pour l’introduction d’une action sur la diversification de l’offre de logements : une raréfaction des logements familiaux en accession et en location sur le cœur urbain où dominent les petites typologies, des difficultés d’accès à la propriété sur la ville centre et la première couronne en raison des prix de l’immobilier et d’accès à un logement décent pour les ménages précarisés, le manque de logements locatifs en zone rurale ou périurbaine, l’impossibilité d’accéder à un logement pour les familles sédentarisées de la communauté des gens du voyage, un marché du logement classique qui ne répond pas aux besoins des jeunes de se loger à faible coût et, enfin, l’inadaptation du parc de logements pour répondre aux besoins des personnes âgées en perte d’autonomie.

LE BILAN DE L’ACTION

En réponse à l’ambition de diversification de l’offre de logements sur le territoire, le PLH propose différents outils, dont certains s’inscrivent dans la poursuite des actions du précédent PLH :

- Entre 2015 et 2019, environ 115 logements sociaux ont été programmés par an, dont 38% sous forme de Prêts Locatifs Aidés d’Intégration (PLAI), 47% de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) et 14% de Prêts Locatifs Social (PLS). En 2019, le nombre de PLAI adaptés programmés était de 6 (sur 50 PLAI) et pour 2020 il était de 6 (sur 58 PLAI). A noter que le PLH pose l’objectif de réaliser 10 PLAI par an
- Concernant l’accession sociale à la propriété, pour laquelle Grand Poitiers a introduit une aide dans son règlement financier en faveur de son développement, il n’en a pas été programmé en 2019 et 2020 (objectif d’en réaliser 5 par an), compte tenu des difficultés présidant à la sortie de ce type de produit.

Perspectives

Pour répondre à l'enjeu soulevé, le PLH envisage la création de 32 places en terrains familiaux locatifs pour gens du voyage, repérés via une étude menée en 2021 par la Direction de la Politique de la Ville et la Direction Construction de Grand Poitiers, en application du Schéma Départemental d'accueil pour les Gens du Voyage dont l'objectif a été repris dans le PLH. D'autres études lancées sur la période 2021 – 2022 viseront à qualifier les besoins en logements des jeunes, des étudiants et des personnes âgées. Et à évaluer l'opportunité d'instaurer un système de bail réel solidaire pour développer l'accession sociale à la propriété sur les secteurs du territoire où le foncier est le plus cher.

Le lancement d'un nouveau dispositif d'intervention global sur le parc privé (suite à l'OPAH RU actuelle) et du programme Action Cœur de Ville représente une opportunité pour intégrer à ces dispositifs d'envergure, la réflexion sur la diversification du parc de logements sur les secteurs concernés (développement du conventionnement Anah avec travaux, remise sur le marché de logements locatifs pour fluidifier le marché et favoriser les parcours résidentiels sur le territoire, soutien de la production de logements en location-accession, etc).

Grand Poitiers a travaillé sur le dossier permettant de s'inscrire dans à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Logement d'Abord » visant, par une meilleure coordination d'actions sectorielles (production de logements abordables, accompagnement des ménages, veille et observation sociales), à faire baisser significativement le nombre de personnes sans domicile.

ACTION 16 – Développer une communication adaptée et accompagner les ménages dans leurs démarches

CONSTATS

Le bilan annuel 2015 du précédent PLH (2010-2015) proposait de réajuster la politique locale de l'habitat de Grand Poitiers en « formalisant et communiquant autour de l'intervention de l'agglomération en faveur de l'habitat (logement social, accession à la propriété, politique foncière, etc) ». Ce souhait est également ressorti lors des ateliers organisés par Grand Poitiers pour l'élaboration du présent PLH, qui faisait ressortir l'ambition de mieux valoriser les atouts du territoire et les actions/possibilités en matière d'habitat via communication lisible.

LE BILAN DE L'ACTION

Objectif 16.1 : communiquer régulièrement sur la politique de Grand Poitiers en matière d'habitat et sur les dispositifs à destination des particuliers

Parmi les dispositifs de communication énumérés dans l'action, certains font déjà l'objet d'une mise en œuvre « en continu » : c'est le cas de la mise à jour de la documentation à disposition des guichets d'enregistrement de la demande de logement social, et du guide pratique sur le logement social actualisé annuellement (voir le bilan de l'action 14 en ce qui concerne les évolutions proposées à ce sujet). Il convient également de citer la communication sur les actions de l'Espace Info Energie (et notamment sa plateforme ACT'e) régulièrement diffusée au sein de Poitiers Magazine (dernier en date de décembre 2020).

Objectif 16.2 : accompagner les ménages dans leurs démarches

La diffusion de la documentation précitée participe à l'atteinte de cet objectif, qui porte cependant une ambition plus globale d'information des ménages au-delà de la question de l'accès au logement social.

Perspectives

Concernant les évolutions proposées d'être intégrées au Guide d'information sur le logement social et les modalités de diffusion des informations aux guichets du Système d'Accompagnement et d'Information de Grand Poitiers, il convient de se référer au bilan de l'action 14.

Au-delà de cet aspect, la nouveauté consisterait à impulser une démarche de marketing territorial valorisant les aménités du territoire auprès du grand public. Cela va de pair avec l'organisation d'une communication régulière sur la politique de l'habitat de Grand Poitiers et une animation du réseau des acteurs valorisant « les portes d'entrée » existantes (mairies et plateforme ACT'e). Le PLH envisageait de lancer cette action en 2020, afin de calibrer un plan de communication en fonction de l'avancement des actions déjà mises en œuvre avant l'adoption du PLH. La mise en œuvre de cette action était cependant conditionnée à l'accroissement des moyens humains dédiés à sa déclinaison.

Au regard de l'état d'urgence lié à la crise sanitaire, l'installation d'outils et de méthodes de communication sur le sujet de l'habitat n'a pas été considérée comme prioritaire.

ACTION 17 – Faire naître des idées neuves et permettre le retour d’expériences

CONSTATS

Cette action souhaite faire émerger de nouvelles solutions d’habiter intégrant plusieurs enjeux (liés aux évolutions sociétales, au changement climatique et à la précarité énergétique). L’habitat innovant représente de plus un levier d’attractivité du territoire. La mise en œuvre d’une telle action est rendue possible par l’acculturation des acteurs du territoire sur les questions d’habitat (3^{ème} génération de PLH).

LE BILAN DE L’ACTION

Cette action n’a pas encore été enclenchée. Le PLH précise que sa mise en œuvre est tributaire de la création d’un poste de « chargé-e d’animation de la politique de l’habitat ».

Perspectives

Le calendrier de déclinaison de cette action ne pourra être fixé avant l’éventuel accroissement des moyens humains qui lui sont affectés.

Les outils suivants pourraient ensuite être envisagés :

- le 1^{er} vise à développer une plateforme, « Le Machin », socle d’activités créatives sur l’habitat. Une première étape consisterait à définir et construire le dispositif, avant de permettre un fonctionnement « courant » dès l’année suivante
- le 2^{ème} vise à réaliser des publications et à participer/organiser des événements afin d’identifier à partir d’expériences sur d’autres territoire, puis présenter des initiatives innovantes sur Grand Poitiers en matière d’habitat. Entre dans le cadre de ce dispositif la proposition d’organiser une « Biennale habiter demain » rassemblant les acteurs du territoire pour promouvoir les projets innovants menés
- le 3^{ème} se concrétiserait par une réflexion sur la traduction des opérations innovantes dans la planification territoriale (en envisageant, en fonction de l’échéance, une modification/révision « allégée » des documents d’urbanisme en vigueur, ainsi qu’une intégration de la réflexion au sein du futur PLUI prochainement prescrit).

En 2020, Grand Poitiers a répondu à deux appels à projets s’inscrivant en transversalité avec plusieurs actions :

- l’Appel à Manifestation « Logement d’Abord », » cité à l’action 15.
- L’Appel à Projet « Territoires pilotes de sobriété foncière », cité à l’action 3, pour lequel il a été retenu comme Lauréat.

ACTION 18 – Mettre en place des appels à projets et des concours pour réaliser des opérations innovantes ou expérimentales

CONSTATS

Cette action est complémentaire à la précédente, en mettant l'accent sur les modalités de mise en œuvre de l'action, via le lancement par Grand Poitiers d'appels à projets pour sélectionner notamment des professionnels (aménageurs, promoteurs, paysagistes), associations, étudiants, pouvant proposer des projets répondant aux attentes du PLH en matière d'opérations innovantes. Le PLH donne une liste non exhaustive de sujets y répondant, incluant des périmètres plus ou moins larges. Les types de sites visés pour accueillir ces projets ne sont pas préalablement définis (secteurs en renouvellement urbain, en extension urbaine).

LE BILAN DE L'ACTION

Aucun appel à projet répondant à cette action n'a encore été lancé. Pour l'année 2019, Poitiers a été le cadre des projets individuels de fin d'étude de 14 étudiants des écoles d'architecture de Paris Belleville et de Bordeaux. Après un investissement et des réflexions conduits en 2019, les projets ont été présentés à la Maison de l'Architecture du 1^{er} au 14 octobre 2020, dans le cadre de l'exposition « Transformer pour préserver ».

Perspectives

Le PLH prévoyait le lancement des premiers appels à projet avant fin 2021, après deux étapes constituées par le choix de sites potentiels sur lesquels les mener et la constitution de groupes de travail pour préparer les appels à projets.

En fonction des priorités politiques dans la mise en œuvre des différentes actions du PLH, il pourrait être envisagé de repousser à 2023 le lancement d'un 1^{er} appel à projet répondant à cette action.

BILAN 2020 DU PLH 2019 – 2024

DE GRAND POITIERS

Le PLH 2019 – 2024 de Grand Poitiers a été approuvé le 6 décembre 2019. Aux termes de l'article L 302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, (CCH) « L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique ».

Ce bilan, qui est le premier depuis l'adoption du PLH 2019 – 2024, a vocation à préciser l'état d'avancement de son programme « opérationnel » composé de 18 actions thématiques. Ces actions sont déclinées au travers de plusieurs dispositifs complémentaires qui seront détaillés ci-après en fonction de leur état d'avancement.

Il est à préciser que le PLH comporte un échéancier prévisionnel de la mise en œuvre de chacun des dispositifs précités. Celui-ci doit être adapté en raison de :

- la « parenthèse temporelle » imposée par la crise sanitaire induisant l'absence de prise de décision stratégique pendant la période allongée d'élection (mars – juin 2020), les priorités étant naturellement orientées vers la gestion de l'état de crise sanitaire et les mesures directement opérationnelles sur le logement
- l'arrivée de nouveaux élus à former sur les différents thèmes du PLH
- la difficulté de pourvoir le poste en charge de la stratégie habitat et du PLH (vacant de décembre 2019 à août 2020)
- un temps d'acculturation sur les différents thèmes du PLH en lien avec le renouvellement électoral
- le déclenchement, la réalisation ou l'intensification d'actions du PLH seront mis en œuvre dès lors que GPCu sera en capacité de mobiliser des moyens appropriés, ce qui n'a pas été le cas en 2020.

Dans la mesure où le calendrier initial du PLH ne constitue plus la référence sur laquelle s'appuyer pour évaluer la mise en œuvre de son programme d'actions, le bilan ci-après propose de nouvelles échéances (prévisionnelles) pour leur traduction. Celles-ci sont précisées dans un paragraphe relatif aux « perspectives » détaillé à la fin du bilan de chaque action. Le prochain bilan qui sera réalisé à la fin de l'année 2021, pourra revenir sur cette suggestion de calendrier, en fonction des résultats issus d'une 2^{ème} année d'évaluation du PLH et des arbitrages politiques retenus.

En termes de contenu, ce bilan reprend la trame des actions dans leur ordre de déclinaison au sein du PLH, en dressant pour chacune d'elle :

- Des éléments de contexte ayant présidé à la formulation de l'action, en appui pour certaines d'elles, de données chiffrées issues des indicateurs de suivi nécessaires à la compréhension de l'action

- Un bilan essentiellement qualitatif permettant d'évaluer l'avancement au stade d'une première année de mise en œuvre du PLH
- Une présentation des perspectives proposant un calendrier ajusté par rapport à l'échéancier prévu initialement, pour plusieurs raisons ci-avant détaillées.

Le PLH prévoyait la constitution dès 2020 d'un Comité Local de l'Habitat (CLH), Groupe de pilotage chargé du suivi de la mise en œuvre de ses actions (examen des bilans annuels avant leur adoption en Conseil Communautaire et propositions éventuelles d'évolutions à l'aune des résultats du bilan). Cependant, le contexte peu favorable de ces derniers mois n'a pas permis de constituer et de réunir ce Groupe de Pilotage en 2020, avant l'adoption de ce bilan par le Conseil Communautaire du 12 mars 2021.

Suite à la constitution de ce CLH, une réunion de ce Groupe de Pilotage pourra être envisagée préalablement à l'adoption du 2^{ème} bilan annuel en conseil communautaire de fin 2021. Au vu des résultats de ce second bilan, il pourra être proposé des évolutions au contenu du PLH qui entraîneraient une modification de ce dernier selon les termes des articles L302-3, L302-4 et R302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

BILAN 2020 DU PLH PAR ACTION THEMATIQUE

ACTION 1 – Conforter le positionnement de Grand Poitiers comme acteur majeur de la politique de l’habitat sur son territoire et vis-à-vis de l’extérieur	4
ACTION 2 – Installer un Observatoire efficient de l’habitat, du foncier et de la consommation d’espace pour le suivi et l’évaluation du PLH et des documents d’urbanisme	6
ACTION 3 – Définir une stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés	8
ACTION 4 – Se donner collectivement les moyens de produire 1000 logements par an sur le territoire de GPCu sur la durée du PLH, avec une répartition géographique conforme aux besoins	10
ACTION 5 – Préparer des contrats d’axe sur les lignes de transport en commun les plus structurantes	13
ACTION 6 – Intervenir de manière ambitieuse et pertinente sur le parc locatif social public existant	14
ACTION 7 – Produire suffisamment de logements sociaux pour maintenir le taux SRU de l’agglomération et influencer sur leur répartition géographique.....	16
ACTION 8 – Requalifier et redynamiser les centres-villes, centres-bourgs et centralités	19
ACTION 9 – Poursuivre la lutte contre l’habitat indigne	21
ACTION 10 – Mettre en place une veille sur les copropriétés afin d’éviter leur fragilisation	23
ACTION 11 – Amplifier la rénovation énergétique du parc privé existant, conformément aux engagements pris par Grand Poitiers dans le cadre du Schéma directeur des énergies.....	25
ACTION 12 – Définir une stratégie et des outils pour la requalification des secteurs avec intérêt patrimonial	27
ACTION 13 – Faire vivre la politique d’attribution des logements sociaux au service d’une politique de peuplement.....	28
ACTION 14 – Favoriser l’accès et le maintien dans le logement pour tous	30
ACTION 15 – Diversifier l’offre pour diversifier le peuplement	32
ACTION 16 – Développer une communication adaptée et accompagner les ménages dans leurs démarches	34
ACTION 17 – Faire naître des idées neuves et permettre le retour d’expériences.....	35
ACTION 18 – Mettre en place des appels à projets et des concours pour réaliser des opérations innovantes ou expérimentales	36

ACTION 1 – Conforter le positionnement de Grand Poitiers comme acteur majeur de la politique de l’habitat sur son territoire et vis-à-vis de l’extérieur

CONTEXTE

Depuis le 1^{er} PLH en 2002, Grand Poitiers s’est affirmé comme l’acteur « pilote » de la politique de l’habitat sur le territoire. Ce positionnement est à conforter. En effet, le PLH relève un enjeu de gagner en efficacité dans la mise en œuvre de ses actions et de leur suivi, via notamment une meilleure coordination des acteurs intervenant dans sa mise en œuvre.

LE BILAN DE L’ACTION

1.1 : vis-à-vis de l’extérieur être reconnu comme un acteur incontournable de la politique de l’habitat

Depuis le 1^{er} janvier 2014, Grand Poitiers est délégataire des aides à la pierre de l’État et de l’Agence nationale de l’habitat (Anah). D’une durée de 6 ans, la convention devait prendre fin le 31 décembre 2019. Celle-ci a cependant été prorogée jusqu’au 31 décembre 2021, afin de laisser le temps d’adapter la nouvelle convention aux objectifs du PLH.

Perspectives

Par décision nationale, la prochaine convention devra s’orienter vers une délégation de type 3, ce qui induira une instruction des dossiers d’aides et une gestion des aides en découlant par les services de Grand Poitiers. Pour permettre cette instruction, il conviendra de constituer un service instructeur au sein de la Direction Urbanisme, Habitat et Projets Urbains pour assurer cette mission (3 ETP).

Grand Poitiers s’implique dans les instances du Comité Régional de l’Habitat et de l’Hébergement, pour lesquelles il a participé à plusieurs réunions en 2020 (séance Plénière du 11 février, Bureau du 24 mars et du 13 octobre).

Il est également investi dans les groupes de travail sur :

- l’habitat organisés notamment par l’ADCF – France Urbaine. Depuis la dernière réunion (mai 2019), les services de Grand Poitiers ont participé à une visioconférence 14 décembre 2020, faisant notamment le point sur les implications à attendre d’évolutions législatives en matière d’habitat. Il s’agira donc de poursuivre cette implication
- l’accession abordable, via la participation aux groupes de travail à l’initiative de la DREAL Nouvelle Aquitaine.

Perspectives

Le PLH envisage d'asseoir le positionnement de Grand Poitiers comme chef de file de la politique de l'habitat du territoire, via l'organisation d'événements visant à promouvoir le territoire, et les expériences conduites. Ce sujet rejoint l'ambition affichée au sein de l'action 16 du PLH « développer une communication adaptée et accompagner les ménages dans leurs démarches », qui, entre autres idées, porte celle d'intensifier la communication sur la politique de l'habitat de Grand Poitiers, à destination des habitants et vis-à-vis de l'extérieur.

1.2 : en interne, installer, animer et faire vivre des instances de pilotage et de concertation du PLH

Grand Poitiers est investi depuis 2011 sur les questions de peuplement avec la Convention Intercommunale de la Mixité Sociale dont les travaux ont été élaborés par la Conférence Intercommunale de Mixité Sociale (CIMS). Du fait de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, cette CIMS s'est transformée en Conférence Intercommunale du Logement (CIL) co-pilotée par Grand Poitiers et la Préfète de la Vienne. Depuis l'approbation du PLH, celle-ci s'est réunie une fois, le 15 décembre 2020, pour examiner un premier bilan annuel de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et l'évaluation six mois avant échéance du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD). Lors de cette CIL, un point d'étape sur l'avancement de deux chantiers issus de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2018, a également été réalisé (la cotation de la demande de logement social et la gestion en flux des contingents de réservation).

Perspectives

En plus de son co-pilotage des travaux de la CIL qui se réunit au moins une fois par an à faire perdurer dans les années à venir, un Comité Local de l'Habitat devra être constitué au début de l'année 2021, chargé de suivre la mise en œuvre des actions du Programme Local de l'Habitat. Le contexte peu favorable n'a pas permis de réunir ce CLH fin 2020, comme cela était prévu initialement.

La déclinaison du PLH passe par un dialogue avec les partenaires de l'habitat, traduit dans certains cas par des conventions « d'application ». Entrent par exemple dans ce cadre, les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux validées par Grand Poitiers en décembre 2019 et décembre 2020.

Perspectives

Rattachées à différentes actions du PLH, ces conventions « d'application » se déploieront progressivement au cours de la mise en œuvre de son programme d'actions thématiques.

Objectif 1.3 : organiser la gouvernance des actions à mener sur le parc locatif social

L'avancement des actions en lien avec ce sujet sera traité dans la partie descriptive des actions qui les concernent (cf bilan de l'action 7).

Objectif 1.4 : en matière d'intervention sur le parc privé existant, veiller à une meilleure coordination des acteurs et des dispositifs pour plus d'efficacité

L'avancement des actions en lien avec ce sujet sera traité dans la partie descriptive des actions qui les concernent.

ACTION 2 – Installer un observatoire efficient de l’habitat, du foncier et de la consommation d’espace pour le suivi et l’évaluation du PLH et des documents d’urbanisme

CONSTATS

L’installation de cet observatoire répond à plusieurs objectifs parmi lesquels celui d’améliorer la connaissance du territoire, de permettre d’évaluer les actions du PLH et donc d’aider à la décision politique (confortement ou réorientation d’actions au vu des résultats de l’évaluation par exemple).

LE BILAN DE L’ACTION

GPCu s’est organisé pour permettre de structurer les données relatives à ce domaine. Les expertises menées visent à conduire une observation en continu, ponctuée par plusieurs temps, et concrétisée, pour l’année 2019, par :

- la mise à jour des éléments de diagnostic du PLH en vue du séminaire de formation des élus du 1^{er} décembre 2020 et de certaines données en lien avec le présent bilan
- la réalisation du bilan statistique annuel de la Convention Intercommunale d’Attribution
- la réalisation de simulations avec différentes pondérations pour les critères de la cotation de la demande de logement social
- le bilan statistique du NPNRU des Couronneries
- la production d’une cartographie détaillée sur le parc de logement social
- le suivi des projets immobiliers d’ampleur sur Poitiers
- le bilan de l’instruction des autorisations d’occupation du sol

Perspectives

Le champ des traitements et analyses couvert par cette mission d’observation est extrêmement large : il s’étend à tous les indicateurs de suivi de la politique de l’habitat déclinée dans les actions du PLH et dans un futur Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUI) : traitements dans le cadre de la réalisation du rapport de présentation et pour alimenter des analyses en lien avec les orientations politiques arbitrées, etc.

ACTION 3 – Définir une stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés

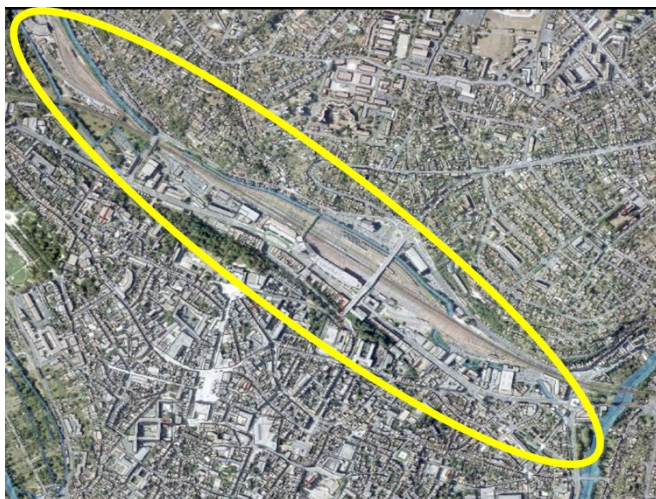
CONSTATS

Cette action s'inscrit dans le prolongement du précédent PLH, qui portait l'ambition d'instaurer une politique foncière partenariale. Il s'agit de répondre à l'enjeu de produire des logements en cohérence avec les besoins identifiés, dont le foncier représente un juste prix pour le vendeur, tout en permettant un équilibre d'opération pour l'acheteur.

LE BILAN DE L'ACTION

Certains moyens déployés dans le cadre des précédents PLH continuent de perdurer : c'est le cas de conventions opérationnelles tripartite entre l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle Aquitaine, les communes concernées par un projet et Grand Poitiers. Ces dernières sont déclinées d'une convention cadre du 26 septembre 2014 entre l'EPF et Grand Poitiers, visant à préciser les conditions du partenariat noué pour une intervention foncière sur le territoire communautaire. En 2019, plusieurs conventions sur des communes du territoire ont été signées : Mignaloux-Beauvoir et Ligugé (approbation en Conseil communautaire du 15 février 2019), Saint-Sauvant et Saint-Benoit (approbation en conseil communautaire le 12 avril 2019), Chauvigny (approbation en conseil communautaire le 27 septembre 2019). Les projets sur ces communes ont tous pour objectif de revitaliser les cœurs de bourg/ville via notamment des actions sur le bâti (logements, commerces etc). Depuis l'approbation du PLH, il est également à noter la signature de deux avenants aux conventions conclues avec les communes de Migné-Auxances et Ligugé, qui portent sur des sujets mineurs ne remettant pas en cause les projets de revitalisation envisagés.

Par ailleurs, des réflexions sont en cours sur les fonciers « stratégiques » suivants en renouvellement urbain à Poitiers :



le quartier de la gare s'étendant sur un périmètre large – de la place Jean Berry à-au Pont Achard (voire au-delà pour intégrer le site de la Casette) et en profondeur des bords du plateau centre-ville à l'avenue de Nantes/Maillochon (voir périmètre ci-joint – fait l'objet d'une réflexion menée dans le cadre de l'élaboration d'un Schéma Directeur et programmatique. Ce dernier a pour objectif de garantir la pertinence et la cohérence des actions menées sur le quartier (publiques et privées). Les éléments de projets

auront pour objectif de proposer un cadre urbain attractif et agréable à vivre par une requalification intégrant tous les pans de l'aménagement (mobilités, habitat, espace public, qualité environnementale, excellence énergétique, développement économique, économie sociale et solidaire etc)

- l'îlot du Guesclin (4200 m²) relevant du quartier de la gare. Actuellement propriété de la ville de Poitiers et de Grand Poitiers et localisé entre la gare et la Porte de Paris, ce projet pourrait accueillir un programme de construction assurant une mixité fonctionnelle (habitat/bureaux/services/équipement). L'enjeu sur cet îlot est de s'inscrire dans les orientations du schéma directeur en particulier pour répondre aux objectifs de renaturation de la Boivre, d'amélioration des mobilités et de qualification de l'habitat. Le projet est en cours de définition.
- l'îlot Pont Achard (32 500 m²), sera également intégré/articulé au projet de renouvellement du quartier de la gare. Le site est propriété de plusieurs acteurs (Ville de Poitiers, Grand Poitiers, Orange et la SNCF). La réflexion sur son devenir est à mener sur la globalité du secteur et sur du moyen/long terme. Pour autant, des premières actions pourraient être développées dans l'ancienne caserne dans une temporalité différente, afin d'ouvrir et d'animer rapidement ce lieu pour en faire un « symbole de la dynamique engagée sur le quartier ».

Parallèlement, il convient de noter la poursuite de l'aménagement des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) comportant des projets d'habitat, qu'elles soient communautaires ou communales.

Perspectives

D'autres dispositifs sont prévus dans le cadre de cette action : l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle des 40 communes de Grand Poitiers sera l'occasion de définir les lieux de l'extension urbaine, de la densification et du renouvellement urbain, ainsi que les projets d'infrastructure. Une fois ces secteurs définis, il s'agira de mettre en place une veille foncière sur ces lieux stratégiques. Des réunions de coordination avec les communes et les acteurs opérationnels impliqués, seront également à anticiper pour dialoguer sur la programmation des opérations, de façon à ce qu'ils soient cohérents avec le PLH et les orientations déclinées dans un futur PLUI. Un suivi de la stratégie foncière devra être intégré à l'observatoire de l'habitat et de l'urbanisme.

Grand Poitiers a également été retenu comme l'un des sept Lauréats de l'appel à projet « Territoires pilotes de sobriété foncière », dont la mise en œuvre visera à favoriser le développement du territoire par des projets facilitant la mobilisation du foncier en tissu urbain.

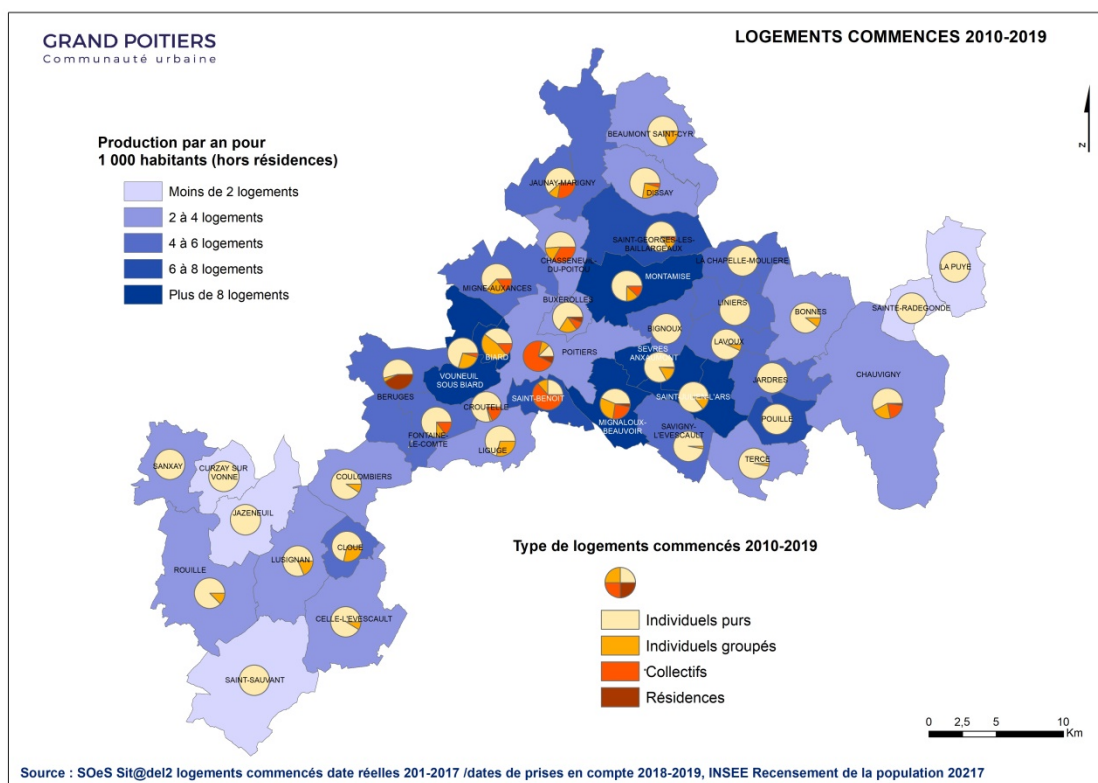
ACTION 4 – Se donner collectivement les moyens de produire 1000 logements par an sur le territoire de GPCu sur la durée du PLH, avec une répartition géographique conforme aux besoins

CONSTATS

L'objectif du PLH de produire annuellement 1000 logements par an entre 2019-2024 résulte notamment d'une hypothèse de croissance démographique de +0,60%/an. D'après les dernières données de l'INSEE de 2018, la croissance annuelle moyenne sur la période 2013-2018 a été de +0,43%.

Par ailleurs, d'après les données Sitadel, le nombre de logements commencés connaît un rebond en 2019 (980 logements), par rapport à 2018 (609 logements, année où le nombre de livraisons a été particulièrement faible). De janvier à juillet 2020, 601 logements ont été commencés, soit un nombre équivalent à celui de 2019 à la même période.

La carte ci-dessous permet de se rendre compte de la répartition de la production ces 10 dernières années (2010-2019) : elle confirme la périurbanisation à l'œuvre sur le territoire de Grand Poitiers, traduite par une concentration de la production sur les communes limitrophes à Poitiers. Un enjeu ressortant du PLH face à ce constat est de conserver ce dynamisme, tout en gardant l'ambition de conserver un caractère « village » qui peut caractériser certaines de ces communes périurbaines.



LE BILAN DE L'ACTION

Objectif 4.1 : assurer une coordination territoriale avec les communes sur la programmation de la production de logements

Bien qu'à renforcer, cette coordination s'effectue actuellement au travers :

- d'échanges avec les communes, surtout au stade de procédures de révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Des échanges sur les programmations de logements dans le cadre de l'élaboration de plusieurs PLU arrêtés en 2020, ont ainsi pu avoir lieu avec les communes de Lusignan, Beaumont Saint-Cyr, Jardres, Coulombiers et Sainte-Radégonde. La cohérence avec les objectifs du PLH ont été regardés à cette occasion.
- L'organisation de rencontres en amont du dépôt des permis d'aménager et des opérations avec le centre d'activité du droit de l'urbanisme et Habitat – Projets urbains.
- Sur la question du respect des objectifs de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) en lien avec les objectifs de territorialisation de la production de logements locatifs sociaux, la participation aux réunions annuelles avec les services de l'Etat et les communes visant à évaluer l'atteinte de des objectifs de rattrapage pour la période triennale 2016-2019.

Objectif 4.2 : proposer une assistance aux communes dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction complexes ou innovantes ou participant au rayonnement du territoire

Cette assistance prend actuellement la forme d'échanges informels avec les communes, et de rencontres avec ces dernières pour faciliter la mise en œuvre d'opérations d'aménagement au cas par cas. Le fait que Grand Poitiers ait été retenu comme l'un des 7 lauréats dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Territoires pilotes de sobriété foncière » devrait contribuer à l'atteinte de cet objectif.

Objectif 4.3 : travailler le plus en amont possible sur les opérations prévues avec les aménageurs, lotisseurs, promoteurs et bailleurs sociaux pour favoriser des projets de qualité

Comme évoqué dans le bilan de l'action 3, ce travail est actuellement mené sur un temps long dans le cadre de projets d'envergure, mixtes, sur des fonciers stratégiques mutables (projets de renouvellement urbain de la gare) ou relevant de ZAC en cours de réalisation. Ce travail doit pouvoir être renforcé sur des opérations de taille plus restreinte sur toutes les parties du territoire, via notamment la généralisation des systèmes de charte par lesquelles les aménageurs s'engagent sur le respect des objectifs du PLH.

Des échanges sont également menés avec les bailleurs sociaux du territoire en amont des programmations annuelles de logements locatifs sociaux, et le suivi de la mise en œuvre des opérations est l'occasion d'évaluer la bonne prise en compte des objectifs du PLH

Enfin, il convient de souligner le travail dans la dentelle mené sur la qualité des projets individuels par l'Architecte-Conseil de Grand Poitiers. Ses missions doivent être poursuivies durant la période du PLH.

Perspectives

En matière de coordination territoriale, au-delà des discussions menées lors de l'élaboration des PLU, il pourrait s'avérer intéressant de constituer des instances de coordination territoriale regroupant des communes proches géographiquement, pour réaliser un suivi de la mise en œuvre et la temporalité des opérations.

Le PLH envisage par ailleurs l'apport aux communes d'une assistance en matière d'ingénierie opérationnelle pour travailler très en amont sur la « réussite » des opérations. Parallèlement, le dialogue avec les promoteurs sur la qualité des opérations doit s'intensifier. Il sera traduit au travers d'une charte de qualité en cours d'actualisation, dont la mise en œuvre devra s'étendre à d'autres communes que Poitiers.

L'intensification de ce volet ne pourra être mise en œuvre que si les moyens dévolus aux actions du PLH sont mobilisés. A défaut, le rythme actuel sera maintenu, sans intensification.

ACTION 5 – Préparer des contrats d'axe sur les lignes de transport en commun les plus structurantes

CONSTAT

Cette action s'inscrit dans l'optique de limiter l'usage de la voiture individuelle en accroissant la densité de logements et d'habitants aux bords des lignes de transports en commun qui seraient retenues comme « structurantes » (notion restant à qualifier).

LE BILAN DE L'ACTION

Le PLH prévoit d'initier cette action en 2021 avec le lancement d'une étude sur le potentiel d'intensité urbaine autour des axes de transport collectifs. Celle-ci pourrait être articulée avec l'élaboration du diagnostic du document d'urbanisme intercommunal de Grand Poitiers, afin d'en alimenter le contenu.

Perspectives

Il pourrait s'avérer pertinent de lancer cette action en accompagnement des réflexions conduites dans le cadre du Plan de mobilités, qui va être initié par GPCu à compter de 2021. Si besoin, elle sera retranscrite dans le PLUi intercommunal couvrant les 40 communes et initié en décembre 2020.

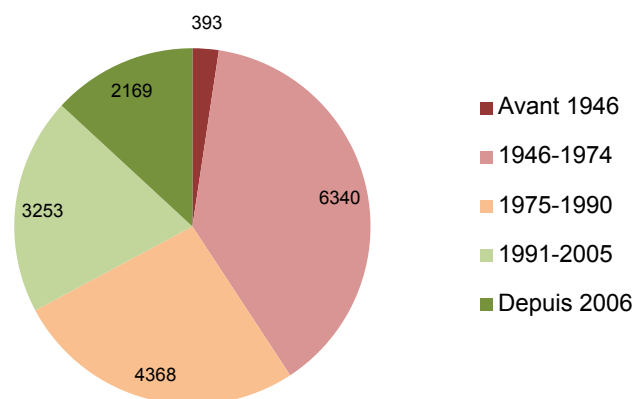
Elle pourrait s'envisager complémentirement à l'étude pré-opérationnelle visant à proposer de nouveaux dispositifs d'intervention globaux sur le bâti, dans la mesure où elle pourrait permettre de cibler les secteurs pertinents sur lesquels proposer des solutions de logements répondant aux objectifs de mixité sociale.

ACTION 6 – Intervenir de manière ambitieuse et pertinente sur le parc locatif social public existant

CONSTATS

Une certaine déqualification d'une partie du parc social du territoire de Grand Poitiers est constatée, attestée notamment par le fait que presque 41% des logements des bailleurs sociaux datent d'avant la première réglementation thermique de 1974 (RPLS 2019).

Répartition par époque de construction des 16 523 logements sociaux des bailleurs HLM



Source : SOeS RPLS 2019

Certaines communes (graphique ci-dessous) sont particulièrement concernées par un parc social vieillissant : c'est notamment le cas de Poitiers (48% du parc date d'avant 1974 en 2019), Jaunay-Marigny (37%), Buxerolles (27%), Chauvigny et Lusignan (environ 20%).

Répartition par commune et époque de construction des 16 523 logements sociaux des bailleurs HLM



Source : SOeS RPLS

Pour répondre à cet enjeu, le PLH pose l'objectif de réhabiliter 350 logements annuellement, dont 250 aux Couronneries (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – NPNRU).

LE BILAN DE L'ACTION

Objectif 6.1: réhabiliter le parc existant pour lui redonner de l'attractivité

Depuis 2019, l'essentiel de l'effort en matière de réhabilitation s'est concentré sur le parc du quartier des Couronneries en déclinaison du NPNRU. En 2019, l'élément marquant concerne la réhabilitation toujours en cours de 476 logements relevant du patrimoine d'Habitat de la Vienne (celles concernant la résidence Cassiopée ne sont pas totalement achevées, et la livraison de la résidence Vega a été effectuée en 2020). En 2020, ce sont 192 logements de la Tour Roses (patrimoine EKIDOM) qui sont en train d'être réhabilités. En dehors de ce quartier et sur la période 2019-2020, seuls 39 réhabilitations ont été menées. Afin de limiter la déqualification d'une partie du parc des bailleurs sociaux hors NPNRU, le rythme de réhabilitations devra s'intensifier dans les années à venir en cohérence avec les objectifs du PLH.

Perspectives

Les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux définissent une programmation en matière de rénovation de leur parc. Sa mise en œuvre est à engager et à questionner au regard de la RE 2020 à venir.

Les projets de réhabilitation aux Couronneries à partir de 2021 ciblent : les Tours 31, 32 et 33 (199 logements), la barre Schuman (97 logements), la résidence Antares (178 logements), la résidence Modèle Eloi (106 logements), et Orion (restructuration des balcons). Il est également à noter la réhabilitation prévue de 100 logements au sein de la résidence de la Souche à Poitiers Sud, ce qui correspond à un rebond par rapport aux années 2019-2020

En parallèle et pour intensifier le processus de rénovation hors du QPV, il pourrait être envisagé à partir de 2021, de lancer des mini-projets de rénovation urbaine afin de restructurer des secteurs (à déterminer) n'entrant pas dans la définition des critères nationaux.

Objectif 6.2 : définir et mettre en œuvre une stratégie communautaire en matière de vente HLM

Le PLH envisageait d'inscrire la vente HLM dans une stratégie communautaire pour ne pas : fragiliser les locataires-accédants, compromettre l'atteinte des objectifs SRU et conduire à la constitution de copropriétés fragiles. Cette stratégie a été adoptée en Conseil communautaire du 6 décembre 2019, et elle se traduira par la signature d'un protocole d'accord avec les trois bailleurs sociaux gérant un parc de logements sociaux conséquents sur le territoire. Ces orientations du PLH en matière de vente HLM ont également été traduits dans les CUS des bailleurs sociaux validées par Grand Poitiers en 2019 (EKIDOM, Habitat de la Vienne) et 2020 (Immobilière Atlantic Aménagement)

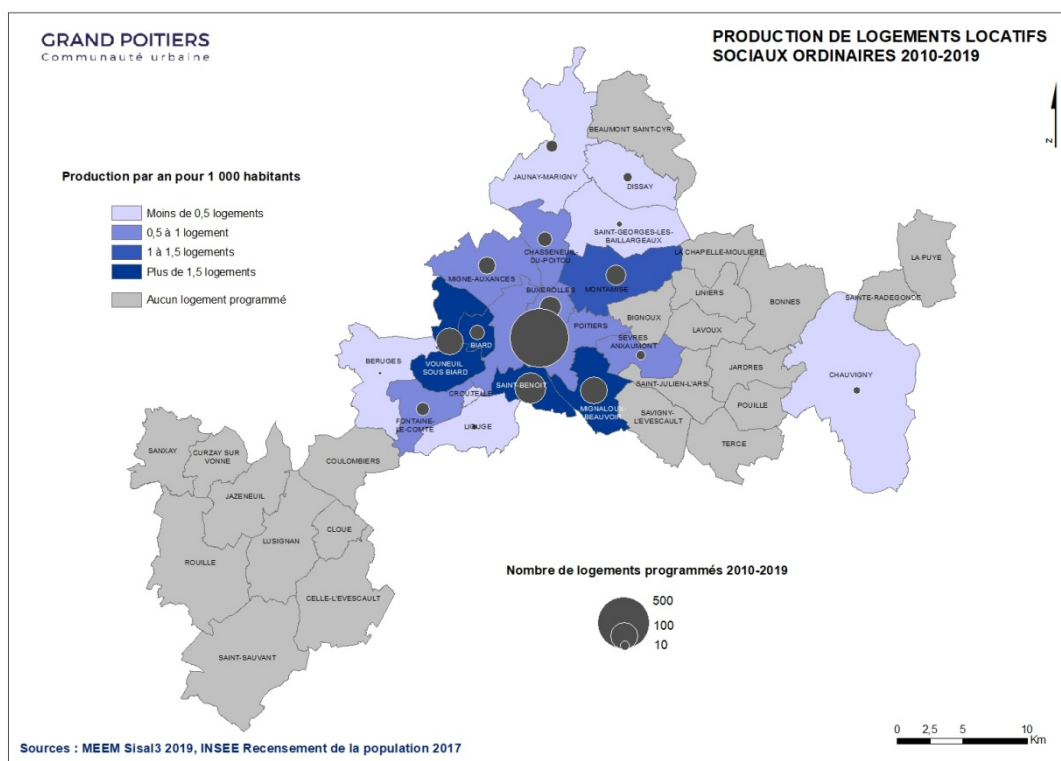
Perspectives

Les prochaines années seront l'occasion d'évaluer la mise en œuvre des actions des bailleurs sociaux en matière de vente HLM en appui sur les objectifs de leur CUS et le réinvestissement des sommes perçues dans le parc actuel.

ACTION 7 – Produire suffisamment de logements sociaux pour maintenir le taux SRU de l’agglomération et influencer sur leur répartition géographique

CONSTATS

Entre 2010 et 2019, 109 logements locatifs sociaux ont en moyenne été programmés sur Grand Poitiers. Depuis 2016, il est constaté un rééquilibrage de cette production en faveur des communes en déficit SRU (elles représentent 32% de la programmation 2010-2013, 47% de la programmation 2015-2016, 76% de la programmation 2017-2019). Ainsi, la part relative de Poitiers dans les programmations connaît une baisse (il est à noter que le taux de logements locatifs sociaux sur la commune – 32,2% en 2019 – est le plus élevé de la communauté urbaine). Ce constat est traduit dans la carte ci-dessous, qui mobilise cependant des données sur un temps plus long (2010-2019).

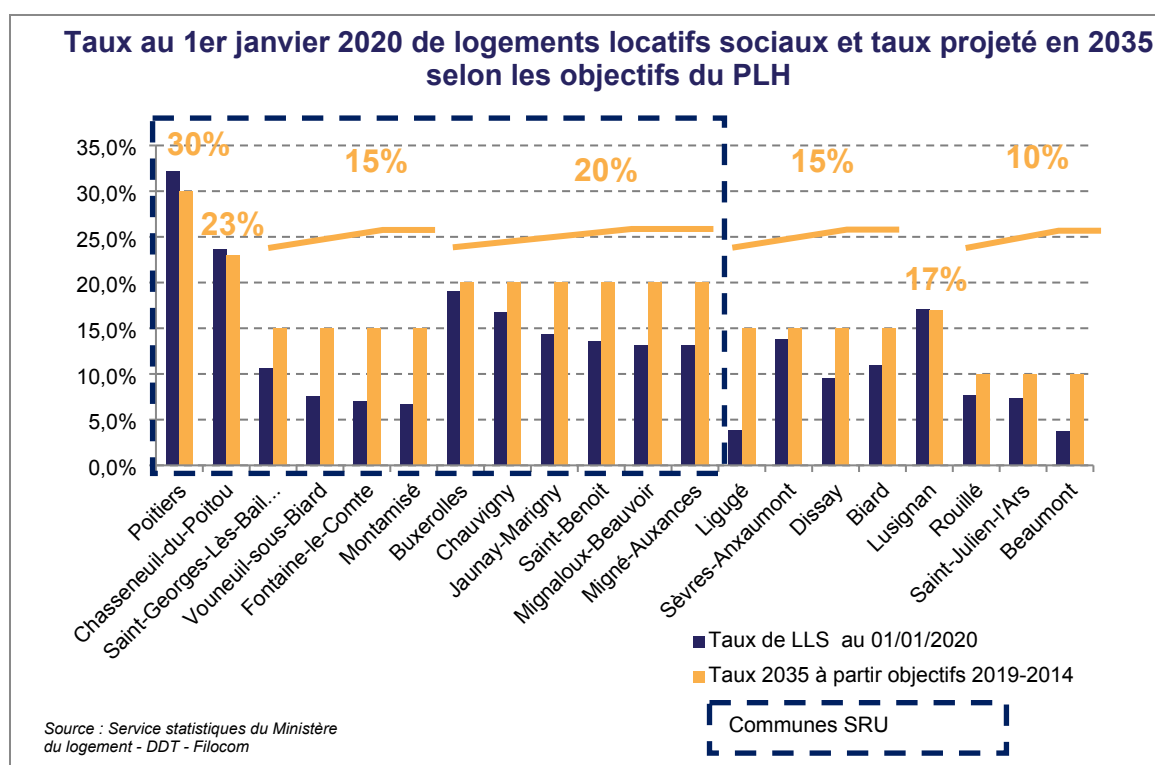


Ce constat s’inscrit en cohérence avec l’objectif du PLH de produire 220 logements locatifs sociaux/an, répartis géographiquement en tenant notamment compte des exigences de la loi SRU.

LE BILAN DE L'ACTION

Objectif 7.1 : Produire 220 logements sociaux publics (ordinaires et en structure, neufs ou en acquisition-amélioration) chaque année pour répondre aux besoins

Les données les plus récentes pour évaluer la production de logements sont celles de 2019 (décalage d'un an), ce qui ne permet pas d'évaluer la production pour la première année d'application du PLH. Ainsi, en 2019, 116 logements locatifs sociaux ont été programmés (dont 50 PLAI, 57 PLUS et 9 PLS). En 2018, ce sont 71 logements qui avaient été programmés (27 PLAI, 44 PLUS et 19 PLS). Sur ces deux années, tous ces logements sont situés hors du Quartier prioritaire de la Politique de la Ville des Couronneries. Il ne paraît pas forcément pertinent d'évaluer, au stade de ce premier bilan, la répartition territoriale de la production de logements locatifs sociaux. Cela pourra être réalisé au prochain bilan, notamment dans la perspective d'une évaluation de cette action à un stade plus avancé du PLH. Le graphique ci-après permet cependant de se rendre compte de l'écart existant au 1^{er} janvier 2020 entre le taux de logements locatifs sociaux des communes disposant d'un parc, et les ambitions affichées dans le PLH à l'horizon 2035.



Objectif 7.2 : Développer sensiblement le parc de logements locatifs sociaux privés

En parallèle de l'offre locative publique, le PLH porte l'ambition forte de conventionner 40 nouveaux logements/an sur le territoire de Grand Poitiers (soit le double du rythme annuel actuel). En 2019, le nombre de conventionnements avec l'Agence nationale de

l'habitat reste dans la tendance au fil de l'eau avec 22 logements (16 sans travaux et 6 avec). Ce nombre, constant depuis 2015, reste en dessous de l'objectif annuel fixé dans le PLH.

Perspectives

Elles s'articulent autour de trois aspects :

La redéfinition des outils en faveur de l'habitat privé dont la mise en place est attendue pour le 2nd semestre 2021 (étude partagée en cours de réalisation en 2020) – cf action 8.

L'inscription éventuelle de Grand Poitiers dans le cadre de l'appel à projet « logement d'abord » comprenant notamment un axe de travail sur l'intermédiation locative.

Le renouvellement actif des conventions arrivant à échéance, champ d'investigation restant à développer.

ACTION 8 – Requalifier et redynamiser les centres-villes, centres-bourgs et centralités

CONSTATS

Sur le territoire, le bâti des centres-villes et centres-bourgs fait face à plusieurs difficultés : nombre important de logements dégradés ou indécents, coût élevé de leur réhabilitation qui est un frein à l'engagement de travaux par les propriétaires privés.

LE BILAN DE L'ACTION

Objectif 8.1 : donner une suite à l'OPAH-RU en initiant un ou plusieurs dispositifs adaptés au territoire (40 communes) et aux problématiques à traiter sur le parc privé

Pour répondre à cet enjeu, Grand Poitiers avait lancé le 1^{er} novembre 2015 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Celle-ci s'est focalisée sur Poitiers, mais a également concerné quelques communes limitrophes (Migné-Auxances, Buxerolles, Ligugé et Chasseneuil-du-Poitou). Elle avait l'ambition de traiter toutes les thématiques de l'habitat (performance énergétique, accessibilité et autonomie, résorption des logements vacants voire indignes), en s'adressant aux propriétaires occupants et bailleurs. Celle-ci s'achève en novembre 2020 et porte bilan suivant : 34 dossiers ont été déposés représentant 44 logements « aidés » à partir de 1200 courriers envoyés ; 279 particuliers ont été renseignés et 214 logements visités.

Perspectives

Le PLH envisage le renouvellement d'un dispositif d'intervention global sur l'habitat privé. Pour ce faire, une étude pré-opérationnelle à l'échelle de Grand Poitiers a été confiée au bureau d'études Urbanis. Elle comprend deux volets :

- le premier achevé en octobre 2020, est concrétisé par la proposition d'éléments de diagnostics déterminant les secteurs à enjeux et les potentielles thématiques à traiter à partir du croisement de plusieurs données sur les centralités : vacance structurelle, fragilité de la population, logements et copropriétés dégradées, etc
- le second qui doit être initié au début de l'année 2021, vise à proposer différents outils d'intervention, leur périmètre et objectifs respectifs

Objectif 8.2 : traiter le volet habitat de l'opération « Action Cœur de Ville » à Poitiers

Le 28 juin 2019, une délibération a adopté la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) proposant un périmètre pour décliner l'Action Cœur de Ville ainsi que la nature des opérations à mener. Cette opération, qui intervient sur toutes les dimensions d'un projet urbain, comprend un volet habitat dont le contenu n'était pas détaillé au stade de cette délibération.

Perspectives

Pour ce qui concerne leur périmètre en commun, le principe est d'alimenter le volet habitat de l'opération « Action Cœur de Ville » des éléments de projets retenus au sein de l'étude pré-opérationnelle précitée. Compte tenu du décalage de l'avancement de l'étude pré-opérationnelle, le volet habitat de l'ORT sera précisé en 2021.

Objectif 8.3 : poursuivre la mise en œuvre du NPNRU des Couronneries

Le projet décliné du NPNRU poursuit sa mise en œuvre. Au-delà des différentes politiques publiques et actions en cours (POPAC, Maison du Projet, charte d'insertion, attributions et relogement...), quatre opérations ont été livrées (école Daudet, école Perrault, équipement sportif Québec et construction de 15 logements sur Fontaine-le-Comte).

De nombreuses opérations sont en cours d'étude et de conception :

- 3 en cours de travaux (Tours Roses, Cassiopée et Vega)
- 10 opérations sont en phase d'étude et de conception (résidence Schuman, Tour Pompidou, l'Ecole Supérieure Européenne de l'Image, etc)
- 10 opérations sont en phase d'étude préalable (Ecole Andersen, Centre d'animation, etc)

Le 20 novembre 2020, un séminaire d'appropriation pour les élus de la ville de Poitiers et de Grand Poitiers a été organisé. Il s'agissait notamment de valider les grands principes du plan guide et du projet d'avenant n°1 à la convention, en vue de la revue de projet de décembre 2020.

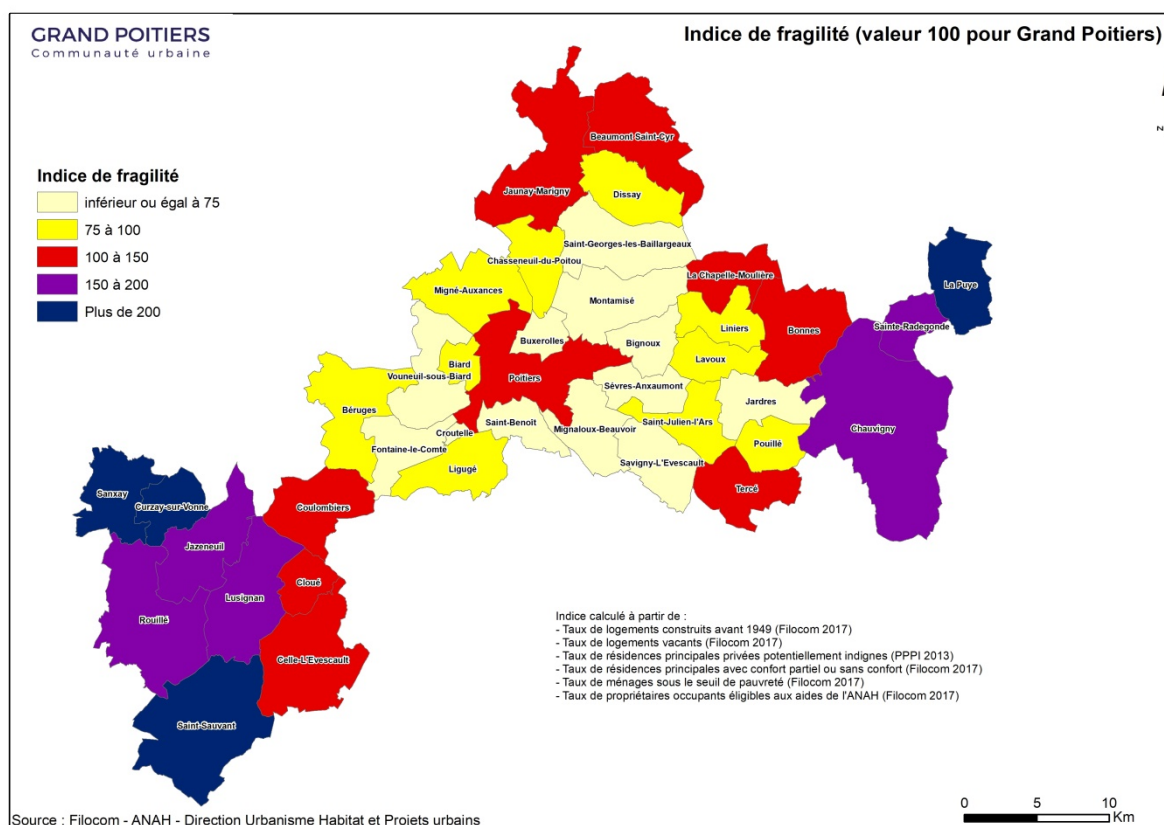
Perspectives

Il s'agit de poursuivre la mise en œuvre du projet urbain prévu dans le cadre de la convention et de travailler à l'aménagement des espaces publics.

ACTION 9 – Poursuivre la lutte contre l’habitat indigne

CONSTATS

En 2013 (dernières données disponibles), 4 % des résidences principales privées (3140 logements) étaient considérés comme indignes. Étaient particulièrement concernés les secteurs suivants : Poitiers, le Pays Mélusin et le Pays Chauvinois. Le volet 1 de l’étude pré-opérationnelle de définition des outils d’amélioration de l’habitat privé sur Grand Poitiers, rejoint le constat posé par ces données : le parc le plus dégradé est concentré sur les franges est et ouest du territoire ainsi qu’à Poitiers (y est constaté un taux de vacance de logements anciens plus élevé que le reste du territoire, ainsi que des revenus proportionnellement plus faibles). La carte ci-après confirme le constat ici relevé, en évaluant la situation des communes du territoire au regard d’un l’indice de fragilité (indicateur composite).



LE BILAN DE L’ACTION

Les situations d’habitat indigne ne relèvent pas de la compétence de Grand Poitiers (mais des Maires ou de la Préfète de la Vienne selon la situation). Ces situations sont traitées au sein du Pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne (PDLHI), auquel participe Grand Poitiers. Ce pôle se réunit trimestriellement.

Suite à la parution de l’Ordonnance sur la facilitation du transfert de la compétence de lutte contre l’habitat indigne des communes à l’EPCI, le PLH envisageait de constituer des groupes de travail pour étudier ce transfert des communes à Grand Poitiers, pensant qu’il

serait obligatoire. Parue le 16 septembre 2020, cette Ordonnance ne crée pas d'automatisme du transfert qui reste du ressort des communes ou du Préfet. A l'heure actuelle, les statuts listant les compétences de Grand Poitiers ne définissent pas l'habitat indigne comme une compétence de la communauté urbaine. A ce jour, ce sujet n'a pas non plus été approfondi dans le cadre de groupes de travail ayant réfléchi à cette question.

Perspectives

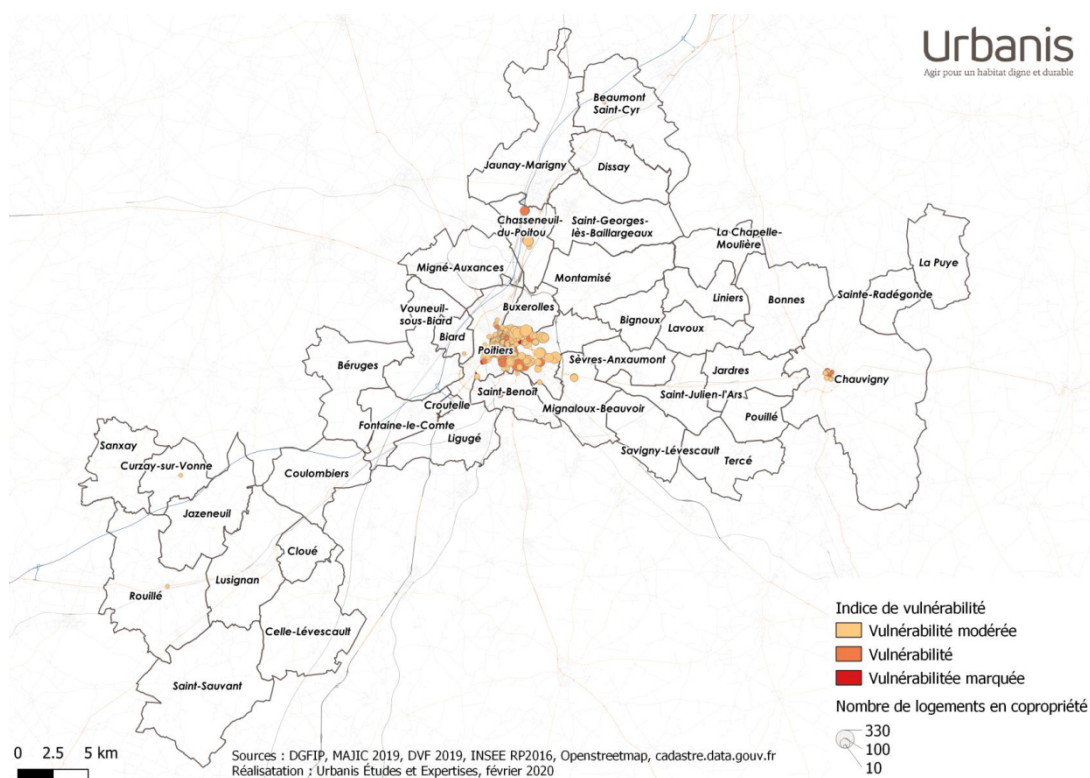
D'autres actions du PLH rejoignent « indirectement » l'ambition de lutter contre l'habitat indigne : c'est le cas des actions 8, 10, 11 et 12 portant sur les thématiques de la réhabilitation/requalification de l'habitat privé, via plusieurs types de dispositifs mis en œuvre ou allant être lancés. L'action 16 relative à la communication sur les outils en matière de réhabilitation à destination des propriétaires occupants et bailleurs est un levier complémentaire essentiel à intensifier, pour donner plus d'ampleur aux actions d'intervention sur le parc privé existant.

ACTION 10 – Mettre en place une veille sur les copropriétés afin d'éviter leur fragilisation

CONSTATS

A la croisée de plusieurs thèmes clés abordés par les PLH –la lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne, la vacance – cette action part du constat qu'un certain nombre de copropriétés sur le territoire, et à Poitiers particulièrement (centre-ville et les Couronneries), présentent des risques de fragilité.

D'après les données MAJIC de 2019 synthétisées sur la carte-ci après réalisée par Urbanis (issue du volet 1 de l'étude pré-opérationnelle de définition des outils de l'amélioration de l'habitat privé sur Grand Poitiers), 510 copropriétés sont considérées comme vulnérables (dont 473 sur Poitiers, plus de 20 à Chauvigny et 4 à Chasseneuil-du-Poitou), et 493 sont dans une situation « intermédiaire » (dont 422 sur Poitiers).



LE BILAN DE L'ACTION

Initié en 2018, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur le quartier des Couronneries, a été déployé dans le cadre du NPNRU. Un bilan a été réalisé en mai 2020, dont il ressort que sur les 14 copropriétés du quartier, 11 ont été intégrées à des degrés divers dans la mise en œuvre du POPAC. Il convient tout particulièrement de citer deux d'entre elles engagées dans des travaux de réhabilitation globale (Tour Rose et la copropriété Georges Pompidou). Le reste des copropriétés font quant à elles fait l'objet d'un diagnostic à des degrés divers d'avancement. Au cours de l'année 2019 et 2020, plusieurs événements à l'égard des habitants – intégrés

au dispositif du POPAC – ont été organisées, parmi lesquels : des formations réservées aux Conseils Syndicaux (5 par an, avec un succès qui s'est renforcé au fil du temps, en ayant réuni jusqu'à une cinquantaine de participants), des permanences cafés mensuelles au Carré Bleu, une présentation du POPAC au conseil citoyen, une visite de la chaufferie de Grand Poitiers, des copropriétés aidées dans leurs besoins au quotidien (recrutement d'un concierge, travaux d'accessibilité...), une participation aux Assemblées Générales en cas de besoin, des rencontres avec les partenaires (Procivis, Action Logement, Région Nouvelle Aquitaine...). Pour permettre de le mener à bien, le POPAC des Couronneries a été prolongé d'un an jusque fin 2021.

Perspective

L'étude pré-opérationnelle propose une stratégie à définir :

- la première phase consisterait en la définition d'un outil de Veille Opérationnelle des Copropriétés (VOC), en lien avec l'Anah, pour améliorer la connaissance des copropriétés du territoire des 40 communes, et cibler celles dégradées
- la seconde se déclinerait en la proposition d'outils opérationnels d'intervention à arbitrer avec les élus de Grand Poitiers, l'Etat et l'Anah. L'objectif serait aussi de sensibiliser les habitants relevant du dispositif sur l'intérêt d'agir (information sur les outils et les financements mobilisables).

ACTION 11 – Amplifier la rénovation énergétique du parc privé existant, conformément aux engagements pris par Grand Poitiers dans le cadre du Schéma directeur des énergies

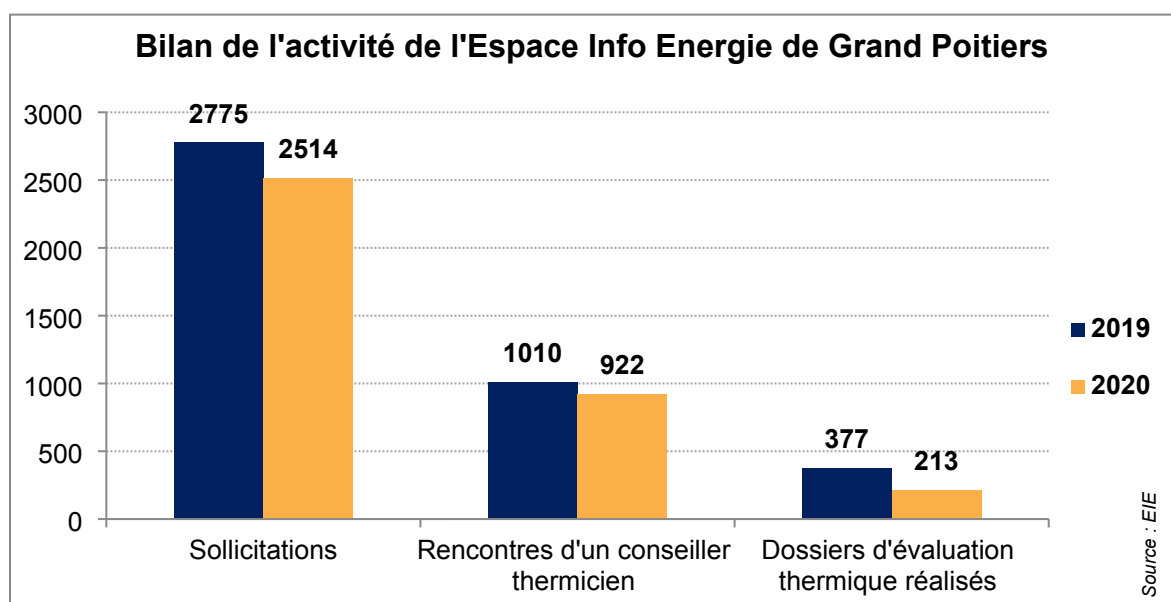
CONSTATS

Le Schéma Directeur des Energies (SDE) de Grand Poitiers, adopté fin 2019, pose un certain nombre de constats quant à la contribution du secteur résidentiel aux consommations d'énergies du territoire (elle y contribue à hauteur de 26%) et à ses émissions de gaz à effet de serre (18% du total). Pour diminuer de 15% d'ici à 2030 les consommations d'énergies du secteur résidentiel, le SDE projette la rénovation de 1130 logements du parc privé chaque année.

LE BILAN DE L'ACTION

Le SDE peut s'appuyer sur plusieurs outils pour mettre en œuvre cette action, majoritairement construits et animés au sein de Direction énergie-climat de Grand Poitiers via l'Espace Info Energie (EIE). Ainsi, concernant ce dernier, un bilan sur les années 2019 et 2020 (prévisionnel) est présenté ci-dessous :

- sollicitations (à l'initiative tous confondus des propriétaires occupants, des bailleurs, locataires, et artisans) pour obtenir des renseignements concernant un projet de rénovation
- rencontres avec un conseiller thermicien par des particuliers intéressés par un projet de rénovation énergétique de leur logement
- dossiers d'évaluation thermique réalisés



Les demandes formulées à l'EIE concernent majoritairement : le système de chauffage, l'isolation et les huisseries.

Par ailleurs, le PLH évoquait le projet de réaliser à partir de 2020, des fiches-types de travaux à disposition des particuliers, visant une meilleure performance énergétique des logements en fonction des modes constructifs initiaux. Le lancement de celles-ci n'est pas effectif à ce jour, sachant qu'une crainte porte sur le fait que les particuliers s'appuieraient dessus sans prendre conseil auprès des conseillers de l'EIE. Or, dans la mesure où chaque logement est différent, un échange verbal est essentiel préalablement à tout travaux. Néanmoins, il pourrait s'avérer intéressant d'avoir le retour de collectivités ayant engagé ce type de fiches (Grand Châtelleraut par exemple), pour voir s'il s'avère utile de mettre à disposition du public ce type de fiches.

Perspectives

D'autres outils complémentaires développés ci-avant sont mobilisés au travers du PLH pour intervenir sur l'habitat privé (OPAH RU arrivant à terme et prévoyant d'être renouvelée, NPNRU des Couronneries, POPAC sur les Couronneries qui s'achèvera en 2021, volet habitat du programme Action Cœur de Ville, aide au conventionnement Anah, etc). De même, l'action 16 sur la communication revêt une grande importance pour permettre à l'ensemble des outils en matière de rénovation énergétique d'être connus du plus grand nombre et ainsi mobilisés. Il convient de se référer au bilan respectif de chaque action pour disposer de plus amples détails quant à leur contenu et leur échéance.

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

CONSTATS

Le diagnostic du PLH relève plusieurs enjeux concernant le bâti patrimonial des centres-bourgs et villes du territoire, mais également de hameaux, confrontés à une déqualification du parc existant (présence importante de logements dégradés ou non décents) et des difficultés d'intervention sur ce parc, liées à un coût élevé de la réhabilitation, au manque d'outils et d'opérateurs pour mener des rénovations voire certaines restructurations.

LE BILAN DE L'ACTION

L'un des outils proposés par le PLH pour favoriser la mise en valeur du bâti patrimonial est la mise en œuvre du dispositif « d'embellissements des façades ». Déployé aujourd'hui sur plusieurs rues du centre-ville de Poitiers relevant du périmètre de ravalement obligatoire, celui-ci a débouché en 2018, sur le ravalement de 199 façades et en 2019, de 220 façades (soit environ 3000 m²).

Perspectives

Le PLH envisage d'étudier l'élargissement de ce dispositif à d'autres communes du territoire, via une première étape consistant à repérer les périmètres potentiels d'application du dispositif (priorisation des zones avec des travaux conséquents d'amélioration de l'espace public), puis la définition d'une méthodologie « type » applicable à partir 2022. Cette étape déboucherait dans un second temps (à partir de 2023), sur un travail avec chaque commune intéressée et concernée par la mise en place d'opérations d'embellissement de façades.

ACTION 13 – Faire vivre la politique d’attribution des logements sociaux au service d’une politique de peuplement

CONSTATS

Inscrite dans la continuité du précédent PLH, cette action vise à renforcer la diversité sociale dans le parc locatif public de l’agglomération. Les outils portant cette finalité existent de longue date (la Convention Intercommunale de Mixité Sociale (CIMS) sur la période 2011-2015, puis la Convention Intercommunale d’Equilibre Territoriale – CIET sur la période 2017-2019, remplacée fin 2019 par la Convention Intercommunale d’Attributions – CIA). L’adoption de cette dernière répond aux nouvelles obligations légales de la loi portant Evolution du Logement de l’Aménagement et du Numérique (ELAN) sur l’intégration de la cotation de la demande de logement social et la gestion en flux des contingents de réservation, et vise à adapter la CIET au territoire des 40 communes.

LE BILAN DE L’ACTION

Adoptée le 6 décembre 2019, puis signée par tous les partenaires associés à son élaboration en mars 2020, la CIA propose plusieurs outils en faveur d’une politique de peuplement. Un premier bilan de la mise en œuvre de cette CIA a présenté le 15 décembre 2020 aux membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

La CIA comporte différents objectifs quantitatifs devant faire l’objet d’une évaluation annuelle, parmi lesquels les deux suivants :

- un objectif d’attribution aux ménages du 1^{er} quartile de revenus hors Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) : taux d’attribution de 18,1% en 2019 et de 25,4% pour les 3 premiers trimestres de 2020 (objectif de la CIA de 25%)
- un objectif d’attribution aux ménages des trois plus hauts quartiles de revenus en QPV : taux d’attribution de 75,1% en 2019 et de 74,2% les trois premiers trimestres de 2020 (objectif de la CIA se situant entre 75 et 80%, soit au-dessus de la loi qui pose un objectif de 50%).

Parmi les outils de cette CIA ayant avancé depuis l’adoption de la CIA, il convient de citer :

- le système de la cotation de la demande de logement social, qui se traduit par l’attribution de points aux dossiers de demandes d’un logement social, en fonction des critères renseignés dans lors du dépôt de la demande. Ce système, qui vise à apporter une plus grande transparence et lisibilité au processus d’attribution des logements locatifs sociaux, doit être effectif au plus tard avant le 1^{er} septembre 2020. Des groupes de travail techniques animés par l’URHLM se sont tenus au cours de l’année 2020 pour simuler les conséquences de l’intégration de différents types de pondérations sur la demande de logement social. En plus de discussions à finaliser sur les pondérations, d’autres devront être à mener au cours du 1^{er} semestre 2021 sur les modalités de communication vis-à-vis des demandeurs de sa cotation, ainsi les modalités d’évaluation du système.
- La gestion en flux des contingents de réservation, qui doit être effective au plus tard le 1^{er} novembre 2021. Cette gestion en flux se veut d’introduire une plus grande

souplesse quant à l'atteinte d'objectif de peuplement, en passant d'une gestion en « stock » sur des logements pré-identifiés, à une gestion en « flux » sur les attributions annuelles. L'objectif pour Grand Poitiers est de s'appuyer sur les modèles de conventions conclues entre l'Etat et chaque bailleur en avril 2021, pour décliner ses propres conventions entre les mois d'avril et le conseil communautaire du 24 septembre 2021.

D'autres outils préexistants poursuivent leur mise en œuvre :

- La préparation par les services de Grand Poitiers, des Commissions d'Attribution des Logements et d'examen de l'Occupation des Logements (CALEOLs) des trois bailleurs sociaux gérant un parc conséquent sur le territoire (les services de Grand Poitiers s'impliquent dans la préparation de plusieurs CAEOL se réunissent chaque semaine : 2 pour EKIDOM, 1 toutes les deux semaines pour Immobilière Atlantic Aménagement et Habitat de la Vienne)
- La poursuite de la participation à la Commission de réservation préfectorale (les dernières se sont réunies le 25 novembre et le 16 décembre 2020).

Il est de plus à noter une proposition présentée aux membres de la CIL du 15 décembre 2020, de réaliser une nouvelle présentation plus synthétique des 48 fiches territoriales de la CIA. L'objectif est de mieux faire ressortir les orientations de chaque fiche au regard de données clés de diagnostic. Ces fiches support pourront être utilisées plus facilement aussi bien par les élus présents en CALEOL, que par les équipes des bailleurs sociaux chargés de présenter des candidats pour chaque logement qui se libère dans le parc social et lors l'instruction des demandes en amont des CALEOL.

Perspectives

La CIA propose d'autres outils dont la mise en œuvre s'effectuera dans les mois à venir :

- L'élaboration de la Charte intercommunale des commissions d'attribution et les échanges interCAL : cette Charte sera l'aboutissement du travail mené au cours de l'année 2021, aboutissant à une harmonisation des processus d'attribution des logements sociaux avec l'intégration de la cotation de la demande et son articulation avec les fiches territoriales de la CIA
- Concernant l'éventualité d'une politique des loyers dans le parc social, le lancement d'une étude menée au deuxième semestre 2020 a dû être repoussé, dans la mesure où l'opportunité de son lancement devait être évaluée au regard des résultats de l'expérimentation sur les loyers menée par EKIDOM sur une partie de son parc social et non achevée.
- La mise en œuvre de la gestion en flux des contingents de réservation, dont les conventions entre Grand Poitiers et chaque bailleur seront élaborées en appui sur celles de l'Etat finalisées en avril 2021.

Chaque année, la CIA fera l'objet d'un bilan présenté en CIL, qui permettra de présenter l'avancement des outils qu'elle décline.

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

CONSTATS

Au-delà du levier des attributions, un autre pilier de la politique de mixité sociale est celui relatif à la gestion de cette demande. Cette dernière est assurée par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) 2016-2021. En 2019, 5030 demandes de logement social étaient actives (nombre équivalent aux années précédentes). Ces demandes sont gérées par différents outils déclinés du PPGD précité.

Un autre levier est mobilisé pour favoriser l'accès de tous au logement social : celui du soutien financier à poursuivre, aux associations œuvrant dans l'accompagnement des ménages sur les questions d'accès et de maintien dans le logement, etc.

LE BILAN DE L'ACTION

Courant jusqu'au 24 juin 2022, le PPGD a fait l'objet d'un bilan annuel présenté à la CIL du 15 décembre 2020. Dans la mesure où le PPGD devra être révisé au cours de l'année 2021 pour intégrer le système de cotation de la demande de logement social conformément à la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018, le bilan soumis à la CIL propose quelques perspectives quant à la mise en œuvre de certaines actions du Plan, dont aucune n'a vocation à être remise en cause dans le cadre du prochain Plan. En effet, elles contribuent dans leur ensemble à assurer une meilleure gestion de la demande de logement social sur le territoire.

Perspectives

La révision du PPGD en 2021 pour intégrer le système de cotation de la demande de logement social au plus tard le 1^{er} septembre 2021, sera l'occasion de réinterroger les modalités de mise en œuvre de certaines actions du Plan ou de leur contenu.

Parmi les actions du PPGD pour lesquelles des évolutions sont envisagées, il convient de citer :

La réflexion lancée en vue de proposer une nouvelle version du guide pratique sur le logement social, plus accessible et complétée, (intégrant notamment une information sur le système de cotation). Cette nouvelle présentation du guide sera discutée avec les partenaires via des groupes de travail, puis validée en Conseil communautaire.

L'évolution des modalités de transmission de la boîte à outils contenant les informations à disposition des guichets d'enregistrement de la demande de logement social, nécessaires à l'information et l'accompagnement des demandeurs. L'objectif est de substituer l'envoi courriel actuel du contenu de la boîte à outils, par le téléchargement des informations régulièrement mises à jour qu'elle contient, via la création d'une plateforme dématérialisée sécurisée.

Le lancement d'une nouvelle campagne de communication et d'accompagnement à mener auprès des élus, en vue d'étoffer le maillage territorial des guichets d'enregistrement de la demande (en privilégiant la commune de Lusignan – car le guichet d'enregistrement le plus proche à est Gençay hors de Grand Poitiers, sinon il faut se rendre à Fontaine-le-Comte – et les communes disposant d'un parc social conséquent et soumises aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

Concernant l'action relative aux observations et indicateurs, il est proposé d'élargir l'objet du groupe de pilotage des données sur la demande et les attributions de logement social, à l'examen et l'évaluation des statistiques liées à la mise en œuvre des actions du PLH. Dans cet esprit, un seul groupe de pilotage examinerait en prévision de l'adoption du bilan annuel du PLH en conseil communautaire, l'ensemble des données évaluées au titre du bilan annuel.

A ces évolutions s'ajoute l'intégration dans le prochain PPGD, du système de cotation de la demande de logement social précité, qui fait actuellement l'objet de travaux visant à définir : les pondérations des critères de la demande, les moyens de communication de cette cotation et ses modalités d'évaluation.

ACTION 15 – Diversifier l’offre pour diversifier le peuplement

CONSTATS

Plusieurs constats militaient pour l’introduction d’une action sur la diversification de l’offre de logements : une raréfaction des logements familiaux en accession et en location sur le cœur urbain où dominent les petites typologies, des difficultés d’accès à la propriété sur la ville centre et la première couronne en raison des prix de l’immobilier et d’accès à un logement décent pour les ménages précarisés, le manque de logements locatifs en zone rurale ou périurbaine, l’impossibilité d’accéder à un logement pour les familles sédentarisées de la communauté des gens du voyage, un marché du logement classique qui ne répond pas aux besoins des jeunes de se loger à faible coût et, enfin, l’inadaptation du parc de logements pour répondre aux besoins des personnes âgées en perte d’autonomie.

LE BILAN DE L’ACTION

En réponse à l’ambition de diversification de l’offre de logements sur le territoire, le PLH propose différents outils, dont certains s’inscrivent dans la poursuite des actions du précédent PLH :

- Entre 2015 et 2019, environ 115 logements sociaux ont été programmés par an, dont 38% sous forme de Prêts Locatifs Aidés d’Intégration (PLAI), 47% de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) et 14% de Prêts Locatifs Social (PLS). En 2019, le nombre de PLAI adaptés programmés était de 6 (sur 50 PLAI) et pour 2020 il était de 6 (sur 58 PLAI). A noter que le PLH pose l’objectif de réaliser 10 PLAI par an
- Concernant l’accession sociale à la propriété, pour laquelle Grand Poitiers a introduit une aide dans son règlement financier en faveur de son développement, il n’en a pas été programmé en 2019 et 2020 (objectif d’en réaliser 5 par an), compte tenu des difficultés présidant à la sortie de ce type de produit.

Perspectives

Pour répondre à l'enjeu soulevé, le PLH envisage la création de 32 places en terrains familiaux locatifs pour gens du voyage, repérés via une étude menée en 2021 par la Direction de la Politique de la Ville et la Direction Construction de Grand Poitiers, en application du Schéma Départemental d'accueil pour les Gens du Voyage dont l'objectif a été repris dans le PLH. D'autres études lancées sur la période 2021 – 2022 viseront à qualifier les besoins en logements des jeunes, des étudiants et des personnes âgées. Et à évaluer l'opportunité d'instaurer un système de bail réel solidaire pour développer l'accession sociale à la propriété sur les secteurs du territoire où le foncier est le plus cher.

Le lancement d'un nouveau dispositif d'intervention global sur le parc privé (suite à l'OPAH RU actuelle) et du programme Action Cœur de Ville représente une opportunité pour intégrer à ces dispositifs d'envergure, la réflexion sur la diversification du parc de logements sur les secteurs concernés (développement du conventionnement Anah avec travaux, remise sur le marché de logements locatifs pour fluidifier le marché et favoriser les parcours résidentiels sur le territoire, soutien de la production de logements en location-accession, etc).

Grand Poitiers a travaillé sur le dossier permettant de s'inscrire dans à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Logement d'Abord » visant, par une meilleure coordination d'actions sectorielles (production de logements abordables, accompagnement des ménages, veille et observation sociales), à faire baisser significativement le nombre de personnes sans domicile.

ACTION 16 – Développer une communication adaptée et accompagner les ménages dans leurs démarches

CONSTATS

Le bilan annuel 2015 du précédent PLH (2010-2015) proposait de réajuster la politique locale de l'habitat de Grand Poitiers en « formalisant et communiquant autour de l'intervention de l'agglomération en faveur de l'habitat (logement social, accession à la propriété, politique foncière, etc) ». Ce souhait est également ressorti lors des ateliers organisés par Grand Poitiers pour l'élaboration du présent PLH, qui faisait ressortir l'ambition de mieux valoriser les atouts du territoire et les actions/possibilités en matière d'habitat via communication lisible.

LE BILAN DE L'ACTION

Objectif 16.1 : communiquer régulièrement sur la politique de Grand Poitiers en matière d'habitat et sur les dispositifs à destination des particuliers

Parmi les dispositifs de communication énumérés dans l'action, certains font déjà l'objet d'une mise en œuvre « en continu » : c'est le cas de la mise à jour de la documentation à disposition des guichets d'enregistrement de la demande de logement social, et du guide pratique sur le logement social actualisé annuellement (voir le bilan de l'action 14 en ce qui concerne les évolutions proposées à ce sujet). Il convient également de citer la communication sur les actions de l'Espace Info Energie (et notamment sa plateforme ACT'e) régulièrement diffusée au sein de Poitiers Magazine (dernier en date de décembre 2020).

Objectif 16.2 : accompagner les ménages dans leurs démarches

La diffusion de la documentation précitée participe à l'atteinte de cet objectif, qui porte cependant une ambition plus globale d'information des ménages au-delà de la question de l'accès au logement social.

Perspectives

Concernant les évolutions proposées d'être intégrées au Guide d'information sur le logement social et les modalités de diffusion des informations aux guichets du Système d'Accompagnement et d'Information de Grand Poitiers, il convient de se référer au bilan de l'action 14.

Au-delà de cet aspect, la nouveauté consisterait à impulser une démarche de marketing territorial valorisant les aménités du territoire auprès du grand public. Cela va de pair avec l'organisation d'une communication régulière sur la politique de l'habitat de Grand Poitiers et une animation du réseau des acteurs valorisant « les portes d'entrée » existantes (mairies et plateforme ACT'e). Le PLH envisageait de lancer cette action en 2020, afin de calibrer un plan de communication en fonction de l'avancement des actions déjà mises en œuvre avant l'adoption du PLH. La mise en œuvre de cette action était cependant conditionnée à l'accroissement des moyens humains dédiés à sa déclinaison.

Au regard de l'état d'urgence lié à la crise sanitaire, l'installation d'outils et de méthodes de communication sur le sujet de l'habitat n'a pas été considérée comme prioritaire.

ACTION 17 – Faire naître des idées neuves et permettre le retour d’expériences

CONSTATS

Cette action souhaite faire émerger de nouvelles solutions d’habiter intégrant plusieurs enjeux (liés aux évolutions sociétales, au changement climatique et à la précarité énergétique). L’habitat innovant représente de plus un levier d’attractivité du territoire. La mise en œuvre d’une telle action est rendue possible par l’acculturation des acteurs du territoire sur les questions d’habitat (3^{ème} génération de PLH).

LE BILAN DE L’ACTION

Cette action n’a pas encore été enclenchée. Le PLH précise que sa mise en œuvre est tributaire de la création d’un poste de « chargé-e d’animation de la politique de l’habitat ».

Perspectives

Le calendrier de déclinaison de cette action ne pourra être fixé avant l’éventuel accroissement des moyens humains qui lui sont affectés.

Les outils suivants pourraient ensuite être envisagés :

- le 1^{er} vise à développer une plateforme, « Le Machin », socle d’activités créatives sur l’habitat. Une première étape consisterait à définir et construire le dispositif, avant de permettre un fonctionnement « courant » dès l’année suivante
- le 2^{ème} vise à réaliser des publications et à participer/organiser des événements afin d’identifier à partir d’expériences sur d’autres territoire, puis présenter des initiatives innovantes sur Grand Poitiers en matière d’habitat. Entre dans le cadre de ce dispositif la proposition d’organiser une « Biennale habiter demain » rassemblant les acteurs du territoire pour promouvoir les projets innovants menés
- le 3^{ème} se concrétiserait par une réflexion sur la traduction des opérations innovantes dans la planification territoriale (en envisageant, en fonction de l’échéance, une modification/révision « allégée » des documents d’urbanisme en vigueur, ainsi qu’une intégration de la réflexion au sein du futur PLUI prochainement prescrit).

En 2020, Grand Poitiers a répondu à deux appels à projets s’inscrivant en transversalité avec plusieurs actions :

- l’Appel à Manifestation « Logement d’Abord », » cité à l’action 15.
- L’Appel à Projet « Territoires pilotes de sobriété foncière », cité à l’action 3, pour lequel il a été retenu comme Lauréat.

ACTION 18 – Mettre en place des appels à projets et des concours pour réaliser des opérations innovantes ou expérimentales

CONSTATS

Cette action est complémentaire à la précédente, en mettant l'accent sur les modalités de mise en œuvre de l'action, via le lancement par Grand Poitiers d'appels à projets pour sélectionner notamment des professionnels (aménageurs, promoteurs, paysagistes), associations, étudiants, pouvant proposer des projets répondant aux attentes du PLH en matière d'opérations innovantes. Le PLH donne une liste non exhaustive de sujets y répondant, incluant des périmètres plus ou moins larges. Les types de sites visés pour accueillir ces projets ne sont pas préalablement définis (secteurs en renouvellement urbain, en extension urbaine).

LE BILAN DE L'ACTION

Aucun appel à projet répondant à cette action n'a encore été lancé. Pour l'année 2019, Poitiers a été le cadre des projets individuels de fin d'étude de 14 étudiants des écoles d'architecture de Paris Belleville et de Bordeaux. Après un investissement et des réflexions conduits en 2019, les projets ont été présentés à la Maison de l'Architecture du 1^{er} au 14 octobre 2020, dans le cadre de l'exposition « Transformer pour préserver ».

Perspectives

Le PLH prévoyait le lancement des premiers appels à projet avant fin 2021, après deux étapes constituées par le choix de sites potentiels sur lesquels les mener et la constitution de groupes de travail pour préparer les appels à projets.

En fonction des priorités politiques dans la mise en œuvre des différentes actions du PLH, il pourrait être envisagé de repousser à 2023 le lancement d'un 1^{er} appel à projet répondant à cette action.