

2020 > 2025

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Pour mieux  
se construire  
demain !

DIAGNOSTIC





# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
Introduction .....	5
I. Un territoire qui poursuit sa politique de l’Habitat à une nouvelle échelle .....	5
II. Le cadre juridique du Programme Local de l’Habitat .....	6
III. Méthodologie .....	15
Chapitre 1 : Un déclin de la construction à l’origine d’une croissance démographique fragile .....	23
I. Une évolution démographique fragile.....	23
II. Une évolution à mettre en regard avec le déclin de la construction .....	38
III. Un territoire au profil encore familial malgré un vieillissement rapide dans les communes rurales et la ville-centre .....	41
IV. Une structure socio-économique fragile .....	46
V. Constats .....	52
Chapitre 2 : Des parcours résidentiels relativement fluides .....	54
I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires .....	54
II. Des marchés immobiliers fragiles et déséquilibrés .....	63
III. Un parc social peu tendu .....	68
IV. Constats .....	77
Chapitre 3 : Un enjeu d’adaptation du parc de logements .....	79
I. Un parc ancien peu attractif .....	79
III. Un parc privé présentant des signes de fragilité .....	91
IV. Constats .....	99
Chapitre 4 : La réponse aux besoins en logement et en hébergement des publics spécifiques .....	101
I. Une prise en charge en voie de développement mais encore peu accessible pour des jeunes aux faibles ressources .....	101
II. Des besoins liés aux situations de précarité .....	105
III. Les besoins des personnes âgées .....	108
IV. L’accueil des personnes handicapées .....	111
V. Une offre d’accueil des Gens du voyage à développer.....	112
VI. Constats .....	114
Chapitre 5 : Volet foncier .....	116
Introduction.....	116
I. Potentiel foncier du territoire .....	118
Chapitre 6 : Synthèse et enjeux .....	121



I. Synthèse générale ..... 121

II. Les enjeux identifiés sur le territoire ..... 122

Chapitre 7 : Annexes ..... 124



# Introduction

## I. Un territoire qui poursuit sa politique de l'Habitat à une nouvelle échelle



La Communauté d'Agglomération (CA) de Grand Châtelleraut a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Issue de l'extention de la CA du Pays Châtelleraudais aux territoires de la Communauté de Communes (CC) Les Portes du Poitou, de la CC du Lencloitrais et de la CC des Vals de Gartempe et Creuse. Le nouveau périmètre réunit 47 communes et regroupe un peu moins de 86 800 habitants (population totale légale) au 1<sup>er</sup> janvier 2017.



Parmi les six compétences obligatoires qu'exerce la Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut, quatre concernent le champ d'application du PLH :



- L'aménagement de l'espace communautaire (intérêt communautaire : création et aménagement de ZAC d'intérêt communautaire),
- L'équilibre social de l'habitat (intérêt communautaire : actions et aides financières en faveur du logement social, actions en faveur du logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier),
- La politique de la ville,
- L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des Gens du voyage.



Et parmi les compétences facultatives, une entre dans le champ d'application du PLH :

- La coordination de la transition et de la performance énergétique sur le territoire.

L'ex CA du Pays Châtelleraudais disposait d'un PLH couvrant la période 2012-2017, dans ce cadre, plusieurs actions ont été mises en place (cf. partie bilan du PLH pour plus de détails en annexe) :

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) communautaire et une OPAH-Renouvellement urbain (RU) sur le centre-ville de Châtelleraut,
- une veille sur les équilibres d'attributions,
- une extension de la dérogation au Supplément de Loyer Solidarité (SLS),
- une résidence d'habitat des jeunes (RHAI),
- un diagnostic concernant les Gens du Voyage et une concertation.

Le Programme Local de l'Habitat a pour ambition de définir une nouvelle politique de l'Habitat au sens large, c'est-à-dire tenant compte de l'environnement économique, urbain, social et de l'aménagement du territoire.

L'élaboration du PLH se déroule en 3 temps :

- La réalisation d'un diagnostic partagé sur l'état des lieux de la situation actuelle du territoire en matière d'habitat. C'est l'objet de ce premier document ;
- La définition des ambitions pour une politique intercommunale de l'habitat. C'est l'objet du document d'orientations ;
- La définition d'un programme d'actions permettant de répondre à la politique préalablement définie. C'est l'objet des fiches actions.

## II. Le cadre juridique du Programme Local de l'Habitat

### 1. Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres



Le PLH doit prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), et celles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.



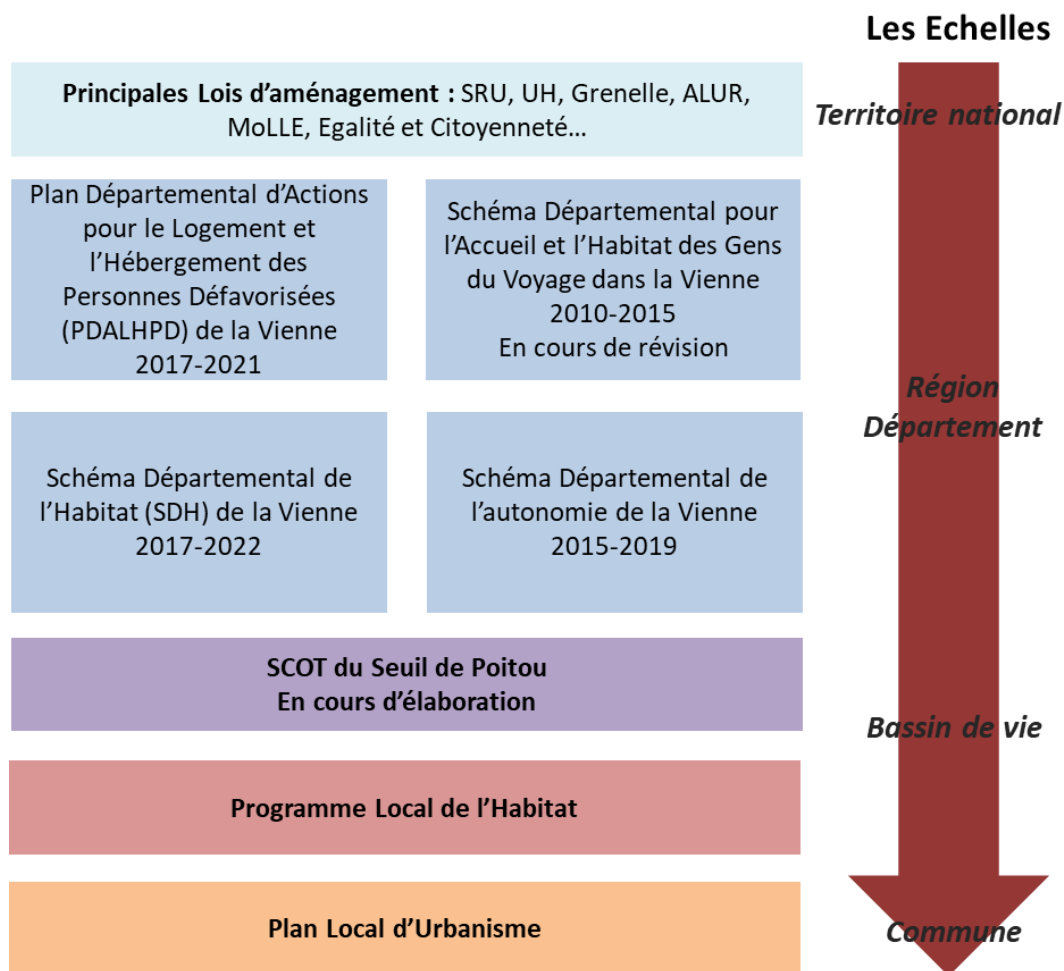
Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Seuil du Poitou est en cours d'élaboration. Il portera les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire souhaitées dans un espace de vie associant les agglomérations de Poitiers et de Châtelleraut et les bassins de vie qui les entourent. Les intercommunalités se sont rassemblées en 2010 au sein du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP). Le SMASP conduit, depuis 2012, de nombreuses études préfigurant le SCoT. L'Habitat a fait l'objet d'une étude stratégique spécifique.



Ainsi, le diagnostic stratégique Habitat a permis de mettre en lumière les caractéristiques du territoire et les difficultés auxquelles il est confronté. Châtelleraut est confrontée aux difficultés de la rénovation d'un centre ancien de qualité architectural, mais souvent vacant ou offrant du logement de mauvaise qualité. Son attractivité dépend en partie de sa capacité à créer des produits locatifs et en accession de grande qualité, y compris de grands logements, dans du parc ancien rénové ou en offre neuve. Sur l'ensemble du territoire, le parc présente des situations d'inconfort, voire d'indignité, notamment dans les centres anciens de Châtelleraut, dans les territoires les plus ruraux, où la part des personnes âgées en situation de fragilité est le plus élevé.



## 2. L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

### 2.1. Contrats de Ville et rénovation urbaine

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

Depuis plusieurs années, les acteurs institutionnels ont mis en place différents dispositifs de la Politique de la Ville pour réduire les écarts de développement au sein des villes, restaurer l'égalité républicaine dans les quartiers défavorisés et pour améliorer les conditions de vie de leurs habitants. Pour répondre aux nombreuses difficultés qui touchent ces territoires, la politique de la ville mobilise l'ensemble des politiques de droit commun et des services publics, et dispose de moyens d'intervention spécifiques.

Un Contrat de Ville est entré en vigueur en 2015 pour une durée de six ans (2015-2020). Il se construit autour d'un projet de cohésion urbaine et sociale et fait du cadre de vie et du renouvellement urbain un pilier majeur pour le renforcement de l'attractivité des deux quartiers identifiés.

Les orientations du contrat de ville en termes de cadre de vie et de renouvellement urbain sont :

- Réaliser une réelle mixité urbaine et sociale et poursuivre le changement d'image du quartier de la plaine d'Ozon, trait d'union entre le centre-ville et d'autres quartiers, à partir de ses atouts,
- Ouvrir le quartier des Renardières à l'ouest et au nord et améliorer les espaces publics sur le quartier du Lac,

- Accompagner la dynamique d'attractivité et de reconquête des centres anciens (second quartier en politique de la ville), favoriser la réhabilitation du parc de logement privé et renforcer l'attractivité urbaine,
- Favoriser la mobilité des résidents en QPV,
- Renforcer la sécurité des quartiers et de leurs résidents et usagers,
- Poursuivre la mise en oeuvre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité: des quartiers prioritaires à l'ensemble de la ville.



## 2.2. Dispositifs OPAH et intervention sur le parc existant

La mise en oeuvre des OPAH / PIG doit tenir compte des objectifs du PLH.

Châtelleraut fait partie des 222 villes sélectionnées pour bénéficier du plan national "Action cœur de ville". Ce plan a une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Chaque ville doit signer une convention qui fixera au cas par cas les modalités de soutien des partenaires au projet de revitalisation du centre-ville, celle de Châtelleraut ayant été signée en Juillet 2018.

## 2.3. Incidence sur les PLU

Le PLU doit être compatible avec le PLH.

- Dans le cas d'un PLH précédant un PLU :

La délibération qui prescrit l'élaboration du PLU est notifiée au président de l'EPCI compétent en matière de PLH. Le PLU doit être compatible avec le PLH mais n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. S'il y a lieu, le préfet adresse à l'EPCI compétent ou à la commune un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le PLU n'est pas compatible avec le PLH ainsi que les modifications qu'il estime nécessaires de lui apporter pour le mettre en compatibilité. Dans un délai d'un mois, l'EPCI ou la commune fait connaître au préfet s'il entend opérer la mise en compatibilité nécessaire. A défaut d'accord dans ce délai ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du préfet, la mise en compatibilité, le préfet engage et approuve cette mise en compatibilité.

- b) PLU précédant un PLH

Lorsqu'un PLH est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification du plan. À l'issue du délai d'un an, si le PLU n'a pas été rendu compatible, le préfet adresse à l'EPCI compétent ou à la commune un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le PLU n'est pas compatible avec l'autre document ainsi que les modifications qu'il estime nécessaires de lui apporter pour le mettre en compatibilité.

Dans un délai d'un mois, l'EPCI ou la commune fait connaître au préfet s'il entend opérer une mise en compatibilité nécessaire. À défaut d'accord dans ce délai ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du préfet, la mise en compatibilité, le préfet engage et approuve cette mise en compatibilité. L'adaptation d'un PLH pour mettre en compatibilité un SCOT ou un PLU peut se faire dans le cadre particulier de l'article L306-1 du code de l'urbanisme.



### 3. Un contexte législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

#### **Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales**

- création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

#### **Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)**

- instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

#### **La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)**

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

#### **Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)**

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

#### **Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales**

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

#### **Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)**

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

#### **Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)**

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;



- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou d'avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.



### **Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.**



- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20% à 25% des résidences principales ;
- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et en PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.



### **Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)**

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location dit « permis de louer ». L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil ».
- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduirait à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptibles de voir le phénomène se développer.

### **Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)**

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

### **Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté**

- place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
  - des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,

- un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.



#### 4. Le contenu du PLH

##### L'article L 302-1 du CCH définit le PLH comme suit :

*« Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale (...) en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L 441-1-1 »*

##### Les articles R 302-1 à R 302-1-3 du CCH précisent qu'il doit comporter trois volets :

- un diagnostic ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs ;
- un programme d'actions.

##### 4.1. Le diagnostic comprend :

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logements et d'hébergements, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et tenant compte notamment des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent Programme Local de l'Habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent.

En absence de Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l'Habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

#### 4.2. Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat et indique notamment :



- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

#### 4.3. Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

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

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

**4.4. Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :**

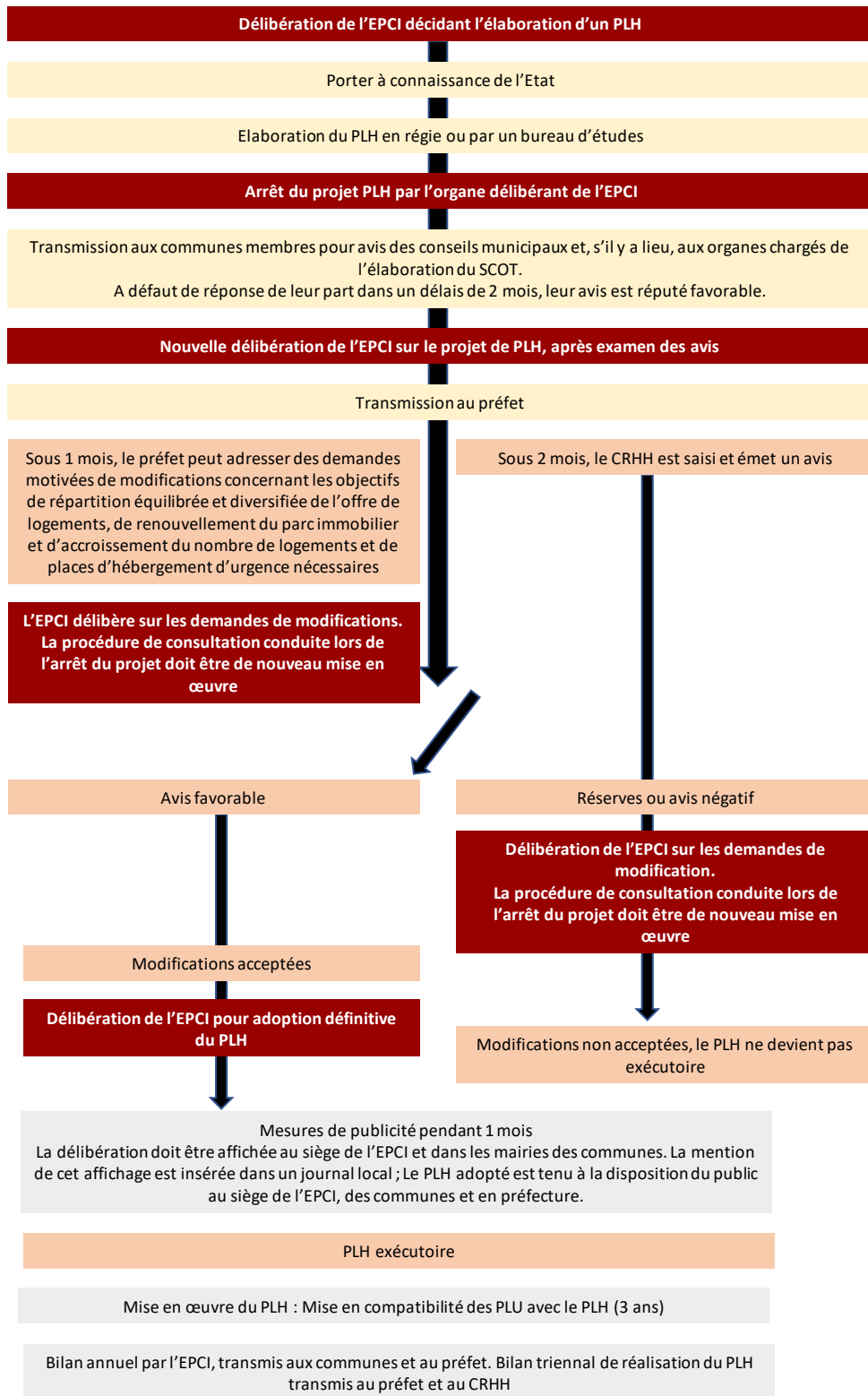


- L'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- Le suivi de la demande de logement locatif social ;
- Le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.

## 5. Procédure d'élaboration

La procédure d'élaboration du PLH est réglementée aux articles du Code de la Construction et de l'Habitation suivants (CCH) : L.302-1 à L.302-4-1 et R.302-1 à 302-13.



## III. Méthodologie

Le diagnostic du PLH de Grand Châtelleraut s'appuie sur les études déjà réalisées et porte sur les évolutions socio-démographiques et le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat.



### 1. Les sources de données



#### 1.1. Le recensement de l'INSEE



##### 1.1.1. Le recensement 2014

Pour rappel, les chiffres du recensement de l'INSEE reposent sur une collecte d'informations annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Ainsi le millésime 2014 (RP2014) porte sur des données enquêtées entre 2012 et 2016.



Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.  
Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population. Ainsi, chaque année, l'enquête annuelle constitue un échantillon de 14 % des personnes vivant en France.
- Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.
- Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».



##### 1.1.2. Les migrations résidentielles

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

Les ménages sont classés selon les appellations suivantes :

- Stables : la population habitant une commune de la Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut et n'ayant pas changé de commune ;
- Migrations internes : la population ayant changé de commune à l'intérieur de Grand Châtelleraut (ex. : déménagement de Dangé-Saint-Romain vers Naintré) ;
- Entrants : la population venant d'une commune autre qu'une commune de Grand Châtelleraut (ex. : déménagement de Fleuré vers Vouneuil-sur-Vienne) ;
- Sortants : la population ayant quitté une commune de Grand Châtelleraut pour une commune hors de l'EPCI (ex. : déménagement de Lençloître vers Loudun).

#### 1.2. Les sources fiscales

##### 1.2.1. Filosophi

Cette base de données est issues de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes

physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la caisse nationale des allocations familiales (Cnaf), de la caisse nationale de l'assurance vieillesse (Cnav) et de la caisse centrale de la mutualité sociale agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés des ménages et les revenus disponibles. Les revenus disponibles sont ceux à la disposition du ménage pour consommer et épargner (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale généralisée (CSG) et la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS).

### 1.2.2. Filocom :

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants). Elle permet une analyse plus fine sur le parc privé en permettant de descendre à l'échelle de la section cadastrale.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. FILOCOM est la seule source statistique permettant de croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements.

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans, le dernier millésime disponible est celui de 2015. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toutes variables dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

### 1.2.3. Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

*Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode de pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat.*

*Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance d'être indigne s'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.*

*Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :*

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

### 1.2.4. Observatoire des copropriétés

En 2009, l'Anah et la DGALN ont créé un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles. Cet outil s'appuie sur des indicateurs issus de Filocom permettant de classer les copropriétés selon leur potentiel de fragilité (de la classe A à D, la classe A n'étant pas communiquée). Ces indicateurs sont classés en 5 familles de critères :

- Situation socio-économique des occupants (revenus, taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté, taux de suroccupation, taux de familles monoparentales...);
- Etat du bâti (croisement du classement cadastral et de l'absence d'élément de confort) ;
- Positionnement dans le marché (taux de vacance de longue durée) ;
- Capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien (taux de propriétaires occupants vivant sous le seuil de pauvreté) ;



- Présence de propriétaires morales de droit privé (syndicats de propriétaires).

Cet observatoire comptabilise une copropriété dès lors qu'elle comprend au moins un logement collectif privé occupé en tant que résidence principale ou logement vacant.



### 1.2.5. Fichier de la Taxe d'Habitation

Le formulaire MTH 1 386 bis de la taxe d'habitation permet d'obtenir un décompte annuel des résidences principales de la commune et de connaître l'évolution de leurs occupants en fonction du nombre de personnes à charge au sein d'un ménage.



## 1.3. Les sources sur le parc locatif social



### 1.3.1. RPLS 2016

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance...).

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits familiaux (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- et les logements familiaux non conventionnés.

Est exclu de cette base tout ce qui relève des structures d'hébergement.

### 1.3.2. Système National d'Enregistrement

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions suite aux mutations et hors-mutation).

### 1.3.3. L'inventaire SRU

C'est la base qui sert à définir officiellement le nombre de logements locatifs sociaux par commune et la part de ce parc au sein des résidences.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont (ne figurent ci-dessous que les cas concernant Grand Châtelleraut) :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH);
- Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des

familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

- Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.
- Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

L'article 97 de la Loi Egalité & Citoyenneté inclue désormais dans les logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU :

- Les terrains familiaux locatifs aménagés au profit des Gens du Voyage en demande d'ancrage territorial ;
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative.

#### 1.3.4. OPS

Cette base de données est alimentée par les bailleurs sociaux tous les 3 ans, elle permet de qualifier l'occupation du parc social dans son ensemble et dans son peuplement le plus récent (les ménages ayant intégré le parc social durant les 2 dernières années). Ces données sont déclaratives puisque les bailleurs sociaux interrogent via un questionnaire les locataires de leur parc sur diverses variables socio-économiques (taille du ménage, ressources, situation d'emploi...).

### 1.4. Les marchés immobiliers

#### 1.4.1. Sitadel :

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de donnée recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisés ou commencés, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage ...

Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois pendant lequel il s'est effectivement produit.

#### 1.4.2. ECLN

Statistiques sur les ventes et les prix des logements émanant de l'enquête effectuée auprès des promoteurs immobiliers sur des programmes de 5 logements ou plus.

L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre auprès des promoteurs immobiliers afin de suivre les offres et les ventes de logements neufs (collectif et individuel groupé) dans une optique conjoncturelle. Elle porte sur les programmes d'au moins cinq logements.



L'enquête est exhaustive sur son champ des logements neufs ou réhabilités : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2017, le champ de l'enquête a été élargi aux rénovations et aux ventes en bloc aux institutionnels.



#### 1.4.3. ETPB

Cette enquête concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis pour un unique logement dans une maison individuelle pure, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois.

L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, date, viabilisation, etc.) et de la construction de la maison (maître d'oeuvre, surface, chauffage, etc.) mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, CSP, etc.).



#### 1.4.4. Immoprix

Les notaires de France publient les prix immobiliers des maisons, des appartements et des terrains en se basant sur les prix des ventes et des compromis enregistrés dans leurs bases des références immobilières (Perval/Bien).

Le champ d'étude recouvre les ventes d'appartements et de maisons dans l'ancien. Les transactions prises en compte dans le calcul des statistiques immobilières concernent des biens immobiliers :

- Libres d'occupation au moment de la vente,
- Acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré,
- Destinés à un usage strict d'habitation.

Les ventes en viager, les transactions immobilières de biens atypiques, tels que les chambres de bonne, les lofts, les ateliers, les grandes demeures ou les châteaux sont exclus.

Les prix immobiliers observés s'entendent hors droits de mutation. Ils correspondent au prix net vendeur (n'incluant pas le montant des meubles ou la commission d'agence). Les statistiques immobilières publiées correspondent à un prix au m<sup>2</sup> médian en appartements et un prix de vente médian en maisons.



#### 1.4.5. CLAMEUR

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR) est une source de données permettant de connaître les loyers du parc privé sur plusieurs années. Le champ d'observation retenu est celui des baux nouveaux d'habitation, donc hors toutes les indexations en cours de bail ou lors d'un renouvellement de bail. L'observatoire porte ainsi exclusivement sur les loyers de marché pour des baux conclus à l'occasion d'une relocation ou d'une location nouvelle.

Les logements retenus par l'observatoire appartiennent alors au parc locatif privé régi par la loi de 1989 (y compris dans le cadre de dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif ou d'un conventionnement avec l'Anah) ou par la loi de 1948.

### 1.5. Les besoins spécifiques

#### 1.5.1. FINESS

Le répertoire FINESS recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présentes sur le territoire. Il nous permet de connaître la localisation des établissements, leur type (résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli.

### 1.5.2. STATISS

STATistiques et Indicateurs de la Santé et du Social (STATISS) est une publication qui recueille des informations auprès de tous les établissements de santé de France sur leur activité, leurs capacités, leurs équipements, et leurs personnels médicaux et non-médicaux.



Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH, cette publication nous permet de disposer de référents départementaux, régionaux et nationaux en matière de taux d'équipement en structures d'hébergement à destination des personnes âgées et en situation de handicap.



### 1.5.3. Publics prioritaires

Les données sur la demande et le relogement des publics prioritaires sont transmises par les services de l'Etat. Elles proviennent du Système de Priorité Logement (SYPLO). Cet outil informatique permet aux préfets de département de gérer le contingent réservé de l'état de logements locatifs sociaux (art L441-1 du code de la construction et de l'habitation) au bénéfice des ménages prioritaires, défavorisés ou mal logés.



Cet outil est alimenté par les bases suivantes :

- le fichier du numéro unique,
- le fichier des commissions du DALO,
- Le fichier des Services Intégrés d'Accueil et d'Intégration (SIAO).



Les ménages concernés sont :

- Ceux reconnus prioritaires et à reloger d'urgence par les commissions du Droit Au Logement Opposable (DALO),
- Ceux labellisés au titre des accords collectifs,
- Ceux en situation d'urgence au regard du logement (insalubrité) ou du relogement (violences faites aux personnes).

### 1.5.4. Données CNAF

Les données de la CAF permettent de connaître le nombre de ménages allocataires d'une aide dont les aides au logement, le type d'aide (RSA, APL, ALS...) et le nombre d'allocataires à bas revenus. Les personnes relevant du régime agricole ne sont pas comptabilisées (elles dépendent de la MSA).

### 1.5.5. FSL / FSE

Le Fonds de Solidarité Logement est accordé aux ménages rencontrant des difficultés à accéder ou se maintenir dans un logement. Cette aide est attribuée selon des conditions de ressources et l'importance et la nature des difficultés que rencontre le ménage. Cette aide du Conseil Départemental se fait de manière directe ou indirecte.

Ces aides peuvent financer :

- les dépenses liées à l'entrée dans un logement (dépôt de garantie, 1er loyer, assurance du logement, frais de déménagement),
- les dettes de loyers charges comprises, les factures d'énergies (électricité, gaz), d'eau et de téléphone.

## 1.6. Les éléments qualitatifs :

Les éléments qualitatifs du diagnostic sont issus de différentes sources : de documents / études transmis par l'Agglomération (études spécifiques, documents cadre), entretiens et ateliers thématiques avec les acteurs de l'habitat et du logement, entretiens communaux.

## 2. Les découpages territoriaux

Les données statistiques ont été étudiées pour l'EPCI et ses communes, et suivant les regroupements de communes identifiés dans le cadre du SCOT ainsi qu'à l'échelle du quartier (section cadastrale, pour les communes de Châtelleraut, Naintré, Lençloître, La Roche-Posay, Dangé-Saint-Romain notamment pour traiter les données sur la vacance), mais aussi contextualisées dans un ensemble territorial plus large (comparaison au territoire SCOT, au département, et à des agglomérations comparables pour des indicateurs clés).



L'élaboration du PLH se fait en concertation avec les services de l'Agglomération, l'ensemble des communes et les partenaires institutionnels et professionnels. Ainsi, le diagnostic territorial s'appuie à la fois sur des données chiffrées mais aussi des entretiens réalisés avec les partenaires institutionnels et professionnels. Des réunions territorialisées et thématiques ont été organisées pour présenter l'avancement du projet de PLH et les enjeux du territoire aux communes de l'Agglomération et aux partenaires, en mars 2017 et en mars 2019.

Le SCOT, en cours d'élaboration, a défini une structuration territoriale que le PLH reprend. Celle-ci se décompose de la façon suivante :

- Châtelleraut : pôle central ;
- Lençloître, La Roche-Posay et Dangé-Saint-Romain : couronne périurbaine ;
- communes dynamiques, proches de Châtelleraut, sur l'axe Châtelleraut-Poitiers ;
- communes peu dynamiques situées en périphéries.

Le PLH a regroupé les deux dernières catégories au sein d'une seule appelée communes rurales et périurbaines.

# CHAPITRE 1 : UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE FRAGILE

# Chapitre 1 : Un déclin de la construction à l'origine d'une croissance démographique fragile



## I. Une évolution démographique fragile

### 1. Un territoire à dominante rurale structuré autour d'une ville-centre

**Le territoire compte 86 655 habitants** (population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2017), dont 1 890 sont « comptés à part ». La population comptée à part, au sens de l'INSEE, est composée d'étudiants dont la résidence parentale est sur le territoire, de personnes âgées en EHPAD ayant conservé une résidence sur le territoire ou de personnes sans-domicile fixe.

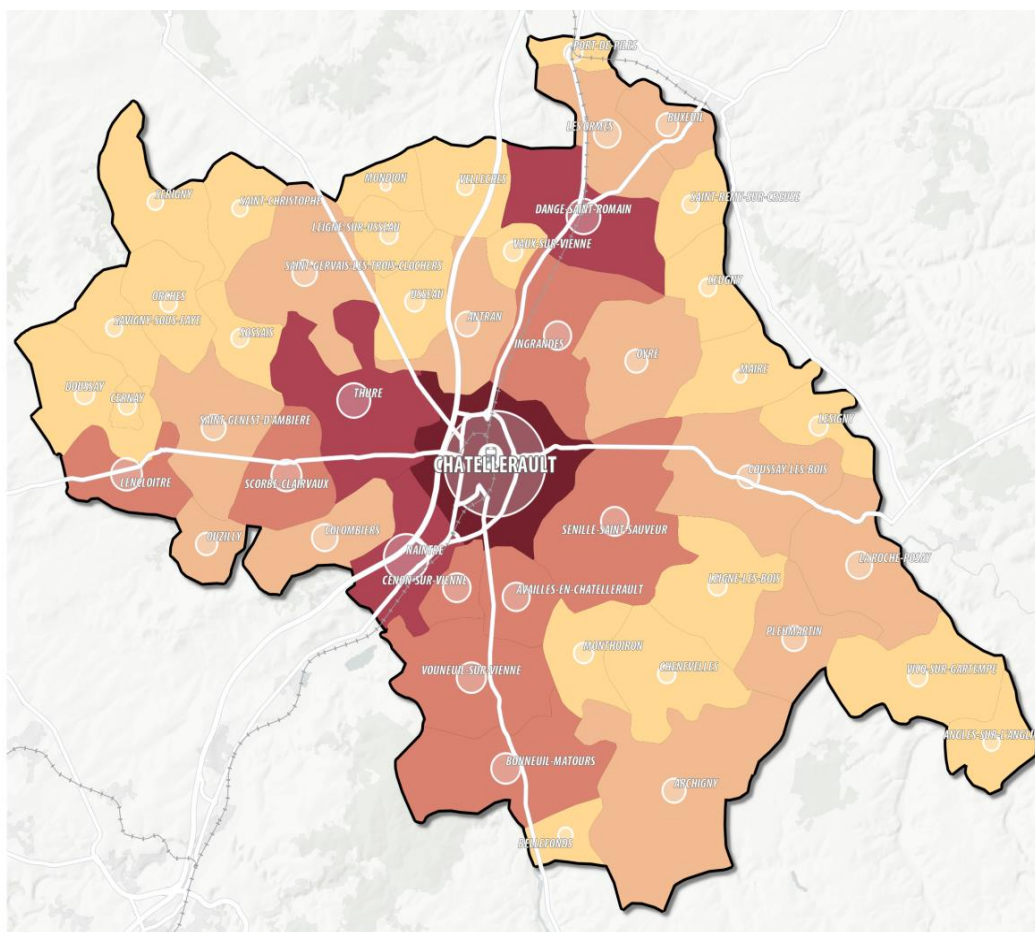
La population municipale<sup>1</sup> de Grand Châtelleraut s'élève ainsi à **84 766 habitants**, répartis sur 47 communes.

Territoire à dominante rurale, la Communauté d'Agglomération s'organise autour de Châtelleraut, ville-centre qui concentre à elle seule 37% de la population intercommunale avec 31 722 résidents. Naintré, limitrophe à la ville-centre, compte 5 866 habitants. Trois pôles relais viennent compléter la structuration territoriale de Grand Châtelleraut :

- Dangé-Saint-Romain : 3 050 habitants,
- Lençloître : 2 470 habitants,
- La Roche-Posay : 1 550 habitants.

---

<sup>1</sup> Définition de l'INSEE : la population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune. Le concept de population municipale correspond à la notion de population utilisée usuellement en statistique.



**Répartition de la population du territoire**

- Moins de 1%
- De 1 à 2%
- De 2 à 3%
- De 3 à 7%
- Plus de 7%

**Population municipale en 2014**





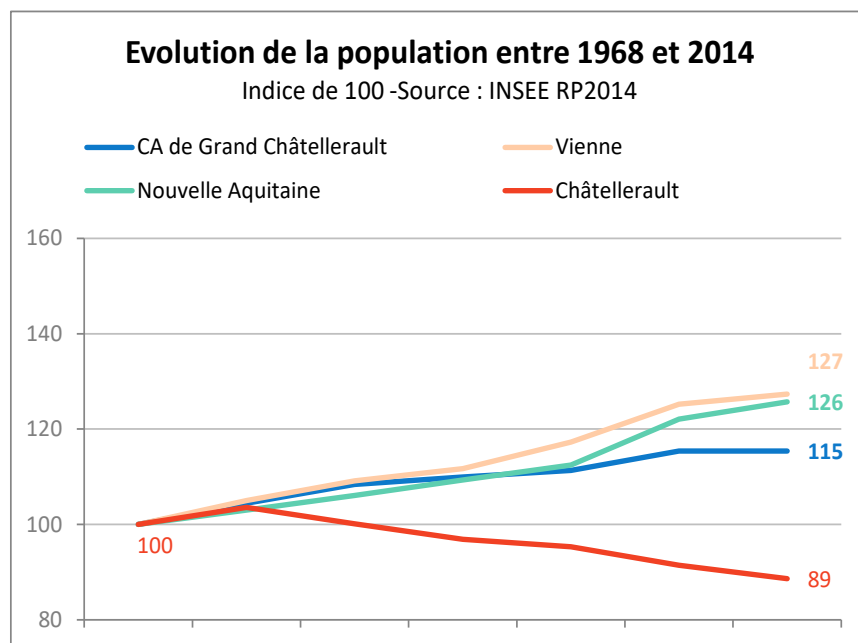
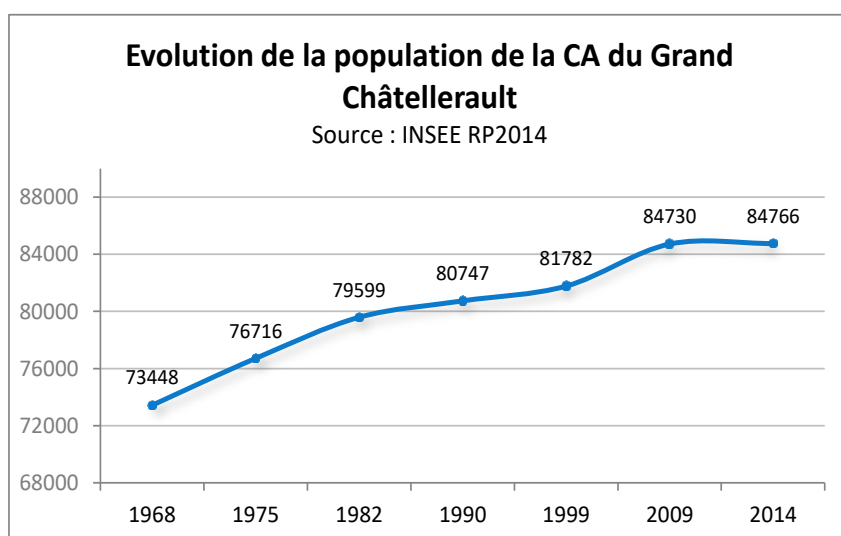
## 2. Un ralentissement de la croissance démographique depuis la fin des années 2000

Sur le long terme, le territoire a connu une croissance assez modérée, de l'ordre de 15% depuis 1968. Cette évolution démographique présente un retard par rapport aux territoires de référence. En effet, entre 1968 et 2014, la population de la Vienne et celle de la Région ont respectivement augmenté de 27% et 26%.

La croissance limitée de la Communauté d'Agglomération est à mettre en relation avec la baisse de population que subit la ville-centre sur la même période, soit -11% entre 1968 et 2014.

Entre 1968 et 1982, le territoire voit sa population augmenter de 0,6% en moyenne par an, soit un gain de 6 151 résidents. A partir de 1982, on assiste à un ralentissement important de la croissance démographique, avec une moyenne annuelle de 0,2% entre 1982 et 1990 et de l'ordre de 0,1% entre 1990 et 1999.

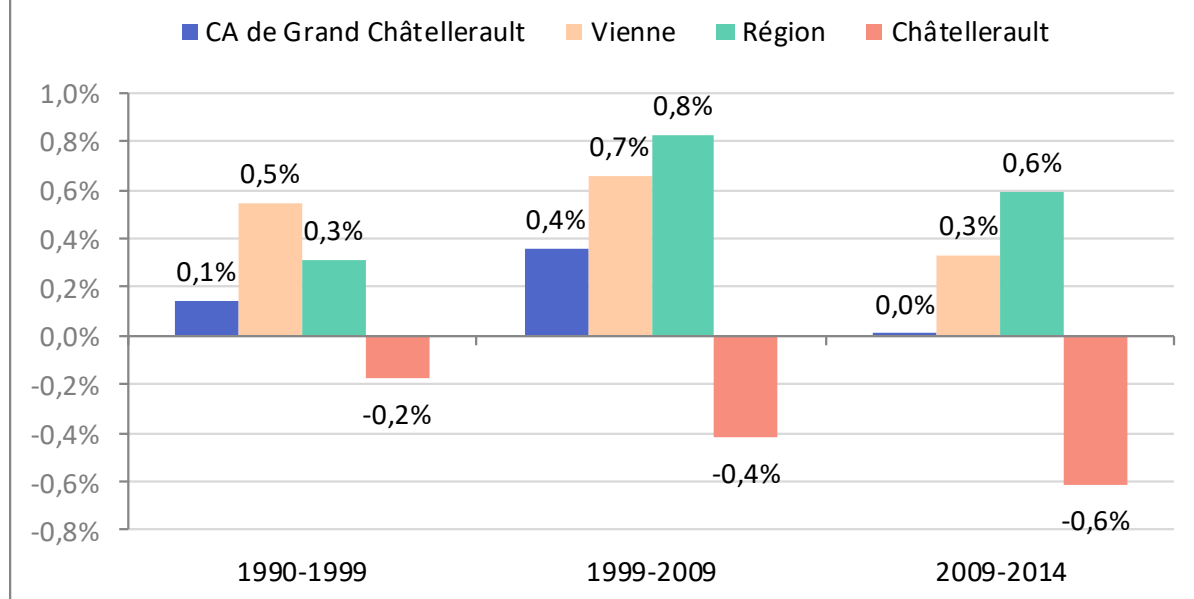
Après une croissance relativement dynamique entre 1999 et 2009, de 0,4% par an en moyenne, la population s'est stabilisée avec une croissance annuelle moyenne de seulement 0,01% entre 2009 et 2014.





## Evolution annuelle moyenne

Source : INSEE RP2014



Châtelleraut a perdu près de 5 400 habitants depuis 1975. Au cours des 15 dernières années, la ville-centre perd en moyenne 160 habitants par an.

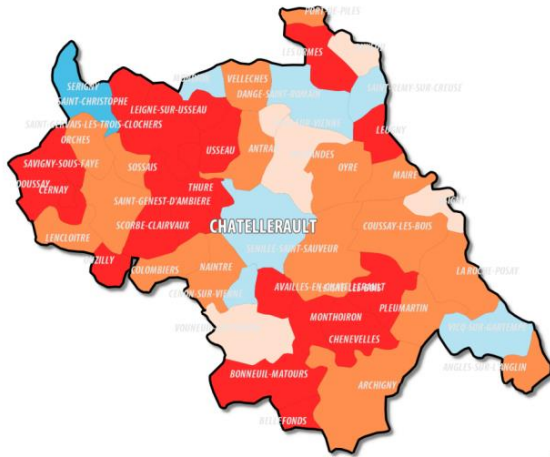
Entre 1999 et 2009, la couronne périurbaine est en forte croissance mais pour la dernière période censitaire, un réel changement de tendance est observable, avec une croissance négative sur un arc Nord-Est.

Sur la carte, on observe également que la partie Sud, à proximité de Poitiers, paraît plus dynamique avec cependant des tendances moins marquées que pour la période 1999-2009.

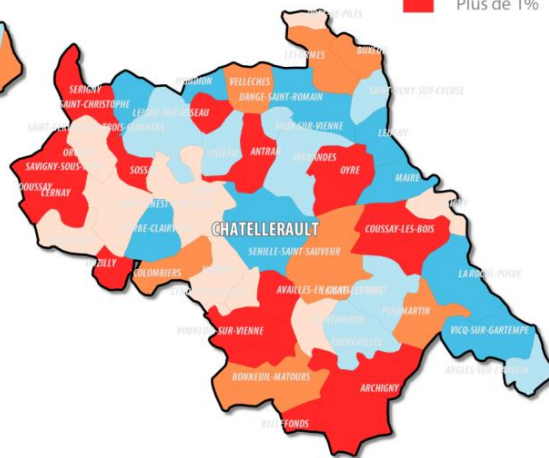


## Évolution de la population

PLH de la CA de Grand Châtelleraut  
1999-2009



2009-2014



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

### Évolution annuelle moyenne de la population

■ Moins de -0,5%

■ De -0,5 à 0%

■ De 0 à 0,5%

■ De 0,5 à 1%

■ Plus de 1%

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Septembre 2017  
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2014

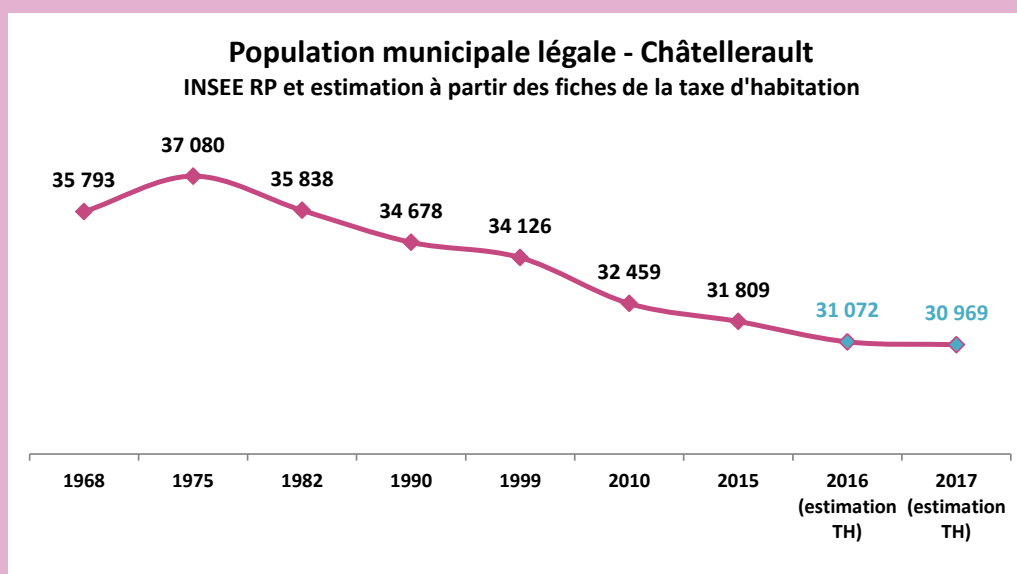
MERC/AT

## Et un recul démographique qui se poursuit à Châtelleraut sur les deux dernières années

Les formulaires 1386 bis de la Taxe d'Habitation permettent d'estimer de manière plus récente la population de Châtelleraut à travers la décomposition des ménages selon leur taille. Le graphique ci-dessous présente les estimations de population

On constate une baisse marquée entre 2015 et 2016 avec une perte d'un peu plus de 700 habitants et un ralentissement de la baisse de la population avec seulement une centaine d'habitants de moins entre 2016 et 2017.

Malgré une hausse importante du nombre de ménages avec 0 ou 1 personne à charge (respectivement +68 et +13 ménages), la perte des ménages avec 2 personnes à charge et 3 personnes à charge (respectivement -24 et -14 ménages) n'est pas compensée.



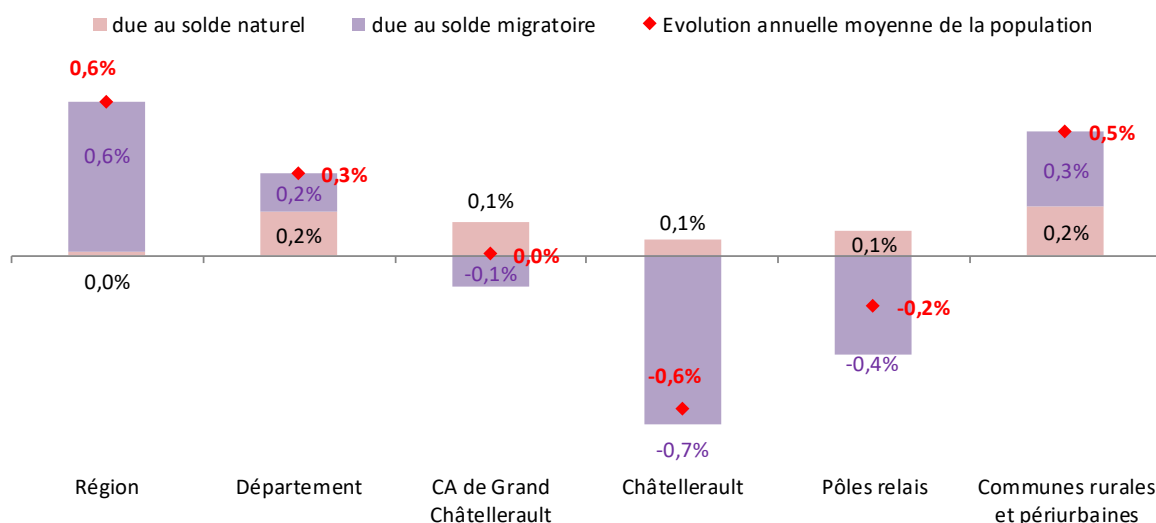
### 3. Un solde naturel excédentaire permettant de compenser les départs

L'évolution de la population dépend de deux facteurs : d'une part le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ; d'autre part le solde migratoire, qui est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur un territoire donné. Le territoire se caractérise par un solde naturel excédentaire permettant de compenser un solde migratoire négatif.

Ainsi, avec un solde naturel annuel moyen de 0,1% pour Grand Châtelleraut, plus faible qu'à l'échelle du Département (0,2%), et un solde migratoire de -0,1% par an, la croissance quasi nulle du territoire est due à la compensation des départs par les dynamiques naturelles.

## Les moteurs de la croissance démographique entre 2009 et 2014

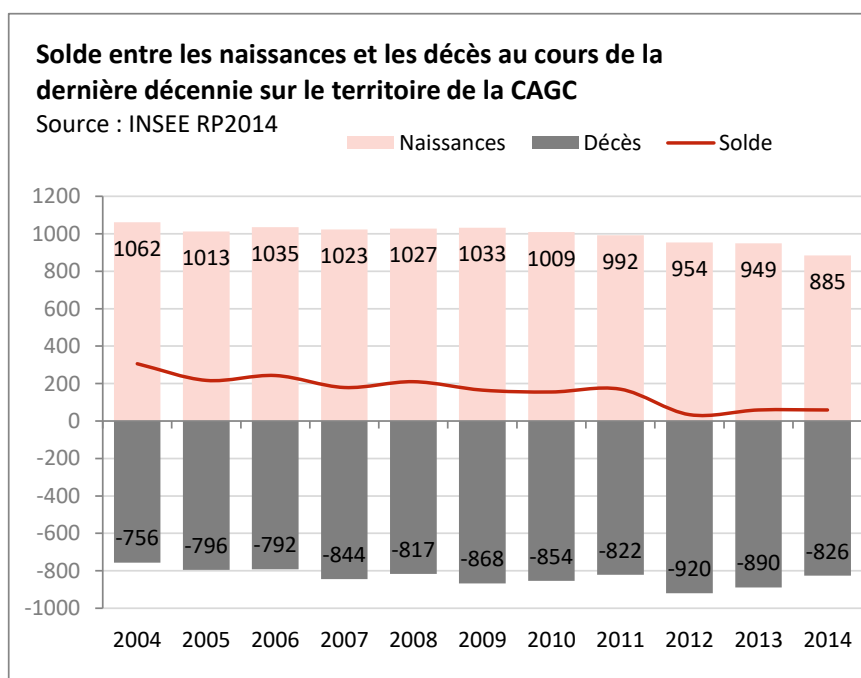
Source : INSEE RP2014



Pour Châtelleraut, le solde naturel légèrement positif (0,1% par an) ne permet pas de compenser le déficit migratoire marqué (-0,7% par an). Au sein des pôles relais (Lencloître, Dangé-Saint-Romain et La Roche-Posay), le solde naturel positif, similaire à celui de Châtelleraut, ne permet pas de compenser le déficit migratoire pourtant moins marqué que celui de la ville-centre (-0,4% par an).

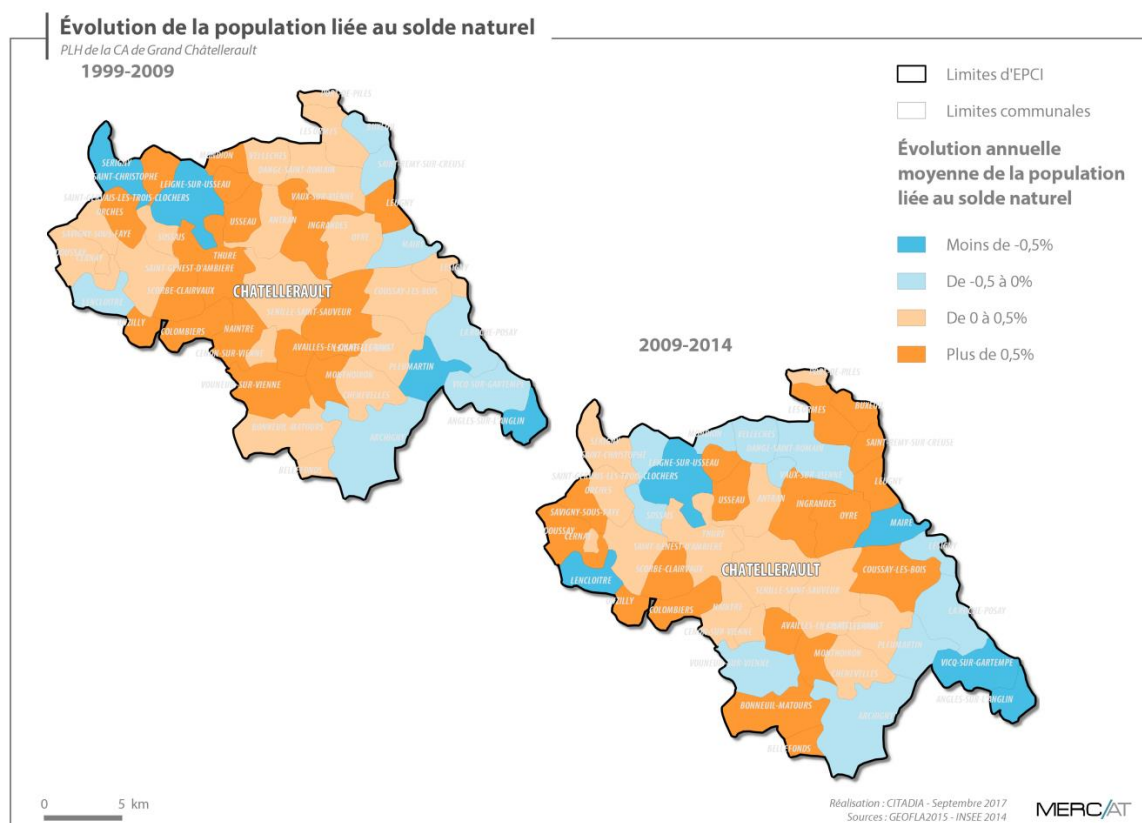
Dans le reste du territoire, la croissance positive marquée (+0,5% par an) est portée par des soldes naturel (+0,3%) et migratoire (+0,2%) positifs.

Sur la dernière décennie, le territoire compte annuellement près de 1 000 naissances, pour 830 décès. Ce solde naturel positif permet de compenser les départs et de maintenir la population sur le territoire. En revanche, on observe une baisse progressive du nombre de naissances, à mettre en lien avec le profil de moins en moins familial des ménages locaux.



Le territoire, auparavant en croissance démographique, connaît un ralentissement de son attractivité dans la plupart de ses communes depuis le début des années 2010.

Au début des années 2000, Châtelleraut et l'ensemble des communes périphériques présentent un solde naturel positif, alors que les communes situées sur la pointe Sud-Est présentent un déficit de natalité. La dernière période censitaire met en évidence une natalité moins importante autour de la ville-centre et un nombre plus important de communes au solde naturel négatif.



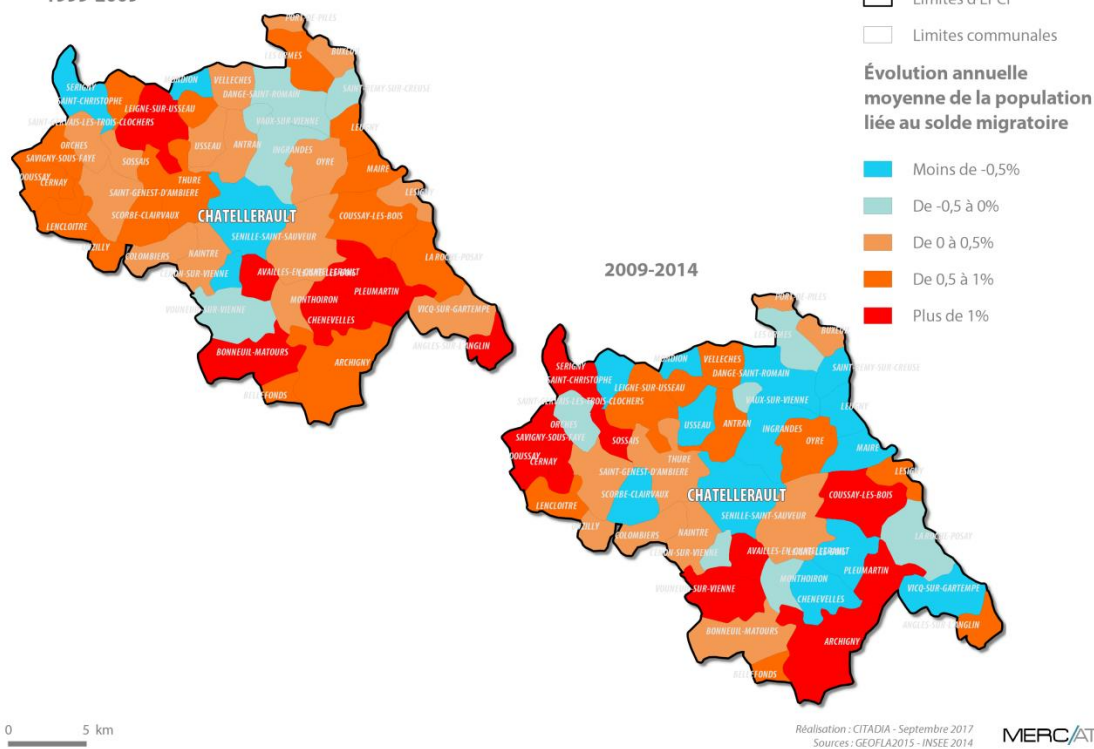
L'analyse du solde migratoire par commune atteste d'une attractivité inégale au sein du territoire et d'un renversement des tendances entre les deux périodes censitaires observées, avec notamment des soldes migratoires négatifs plus importants le long d'un arc Nord-Est.

Les communes de l'extrême frange nord-ouest voient leur attractivité se renforcer sur la période récente, le même phénomène se retrouve à l'extrême sud sur un arc allant de Vouneuil-sur-Vienne à Pleumartin. Ces secteurs se trouvent sur un axe Châtelleraut-Loudun pour la partie Nord et à proximité de Poitiers pour la partie sud (entre 30 et 40 minutes en voiture). Certaines de ces communes ont eu une dynamique de construction plus soutenue (Vouneuil-sur-Seine, Archigny, Sossais, Cernay) pouvant expliquer en partie cette attractivité. Ces territoires se démarquent également par un profil relativement familial en comparaison à la moyenne de l'Agglomération.

## Évolution de la population liée au solde migratoire

PLH de la CA de Grand Châtelleraut

1999-2009

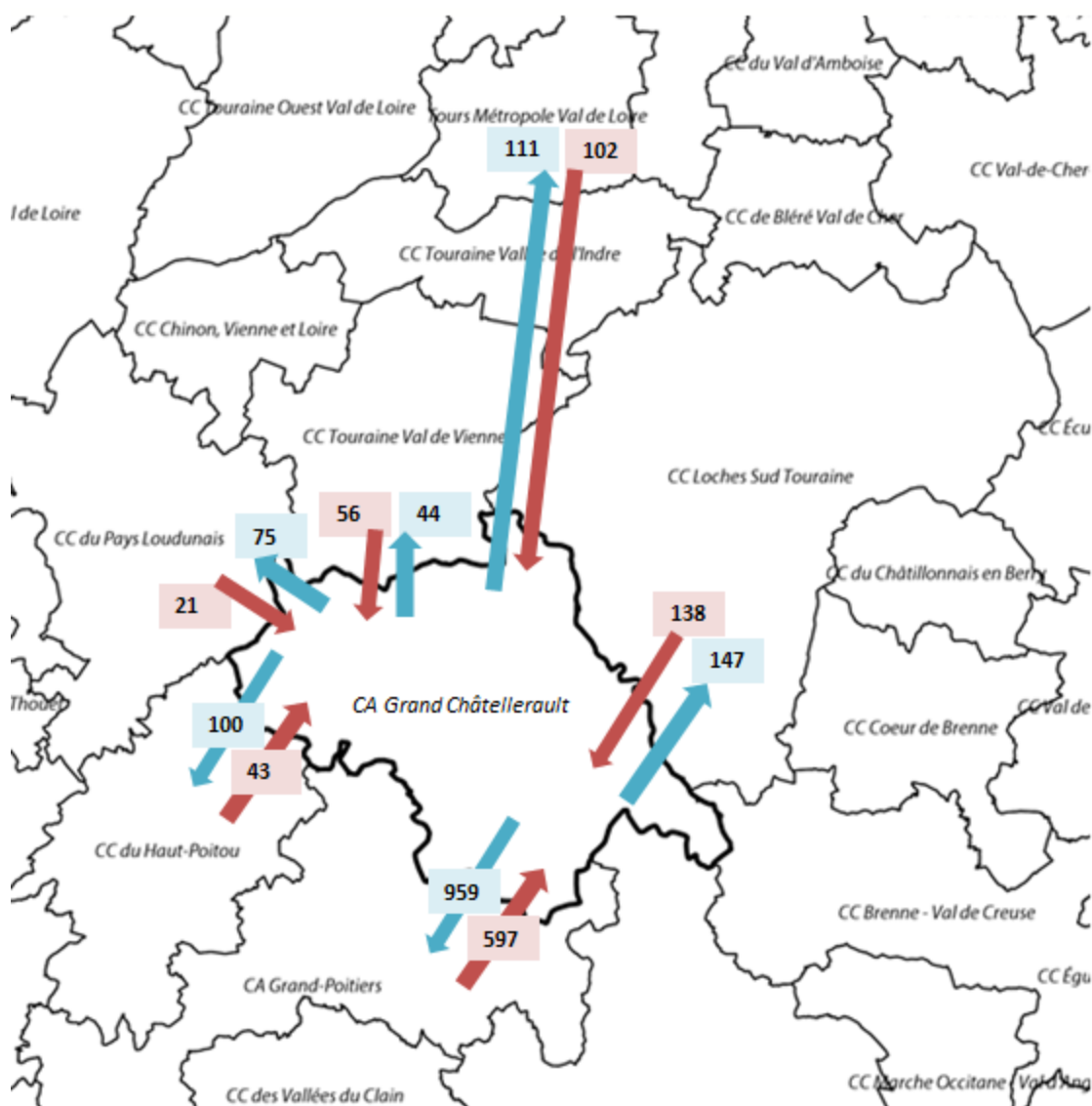


### 4. Des échanges importants avec les agglomérations voisines

Le territoire enregistre un solde migratoire négatif sur la période 2009-2014, il est par ailleurs intéressant de noter qu'environ 2 791 personnes sont venues s'installer dans la CA de Grand Châtelleraut sur une année et dans le même temps, environ 3 093 personnes ont quitté le territoire (hors personnes ayant quitté le territoire national, et n'étant à ce titre plus recensées).

On note ainsi :

- **Des départs vers les grandes agglomérations voisines :**
  - 960 départs vers Grand Poitiers (non compensés par les 597 arrivées depuis Grand Poitiers)
  - 111 vers Tours Métropole (compensés par 102 entrées).
- **Des échanges également importants avec la CC du Haut-Poitou et la CC Loches Sud Touraine.**
- **Des flux internes également importants :**
  - 774 de la ville-centre vers le reste de Grand Châtelleraut ;
  - 556 flux entrants vers Châtelleraut depuis le reste du territoire.



**Flux résidentiels sur une année – Source : INSEE RP 2014**

Les ménages venus de Grand Poitiers qui s’installent sur le territoire ont un profil familial, 50% d’entre eux sont âgés de 25 à 40 ans. Ils deviennent propriétaires (40%) ou demeurent locataires du parc privé (38%), 50% sont des employés et ouvriers. L’arrivée de ces ménages répond à un phénomène de périurbanisation. Les départs vers Grand Poitiers concernent une population jeune en début de parcours résidentiel (40% de moins de 25 ans), dont près du quart est étudiante (23%), venue s’installer pour la réalisation des études ou pour un premier emploi. Plus de la moitié des ménages concernés sont locataires du parc privé (55%) au sein de Grand Poitiers.

Les nouveaux ménages du territoire venus de la CC Loches Sud Touraine sont âgés de 20 à 40 ans (65%) et demeurent locataires (65%). Les départs de Grand Châtelleraut vers ce territoire limitrophe concernent une population plus âgée, 53% des ménages ont entre 25 et 40 ans mais on peut noter que 25% des ménages ont plus de 55 ans. Une grande majorité des ménages (68%) est locataire du parc privé.

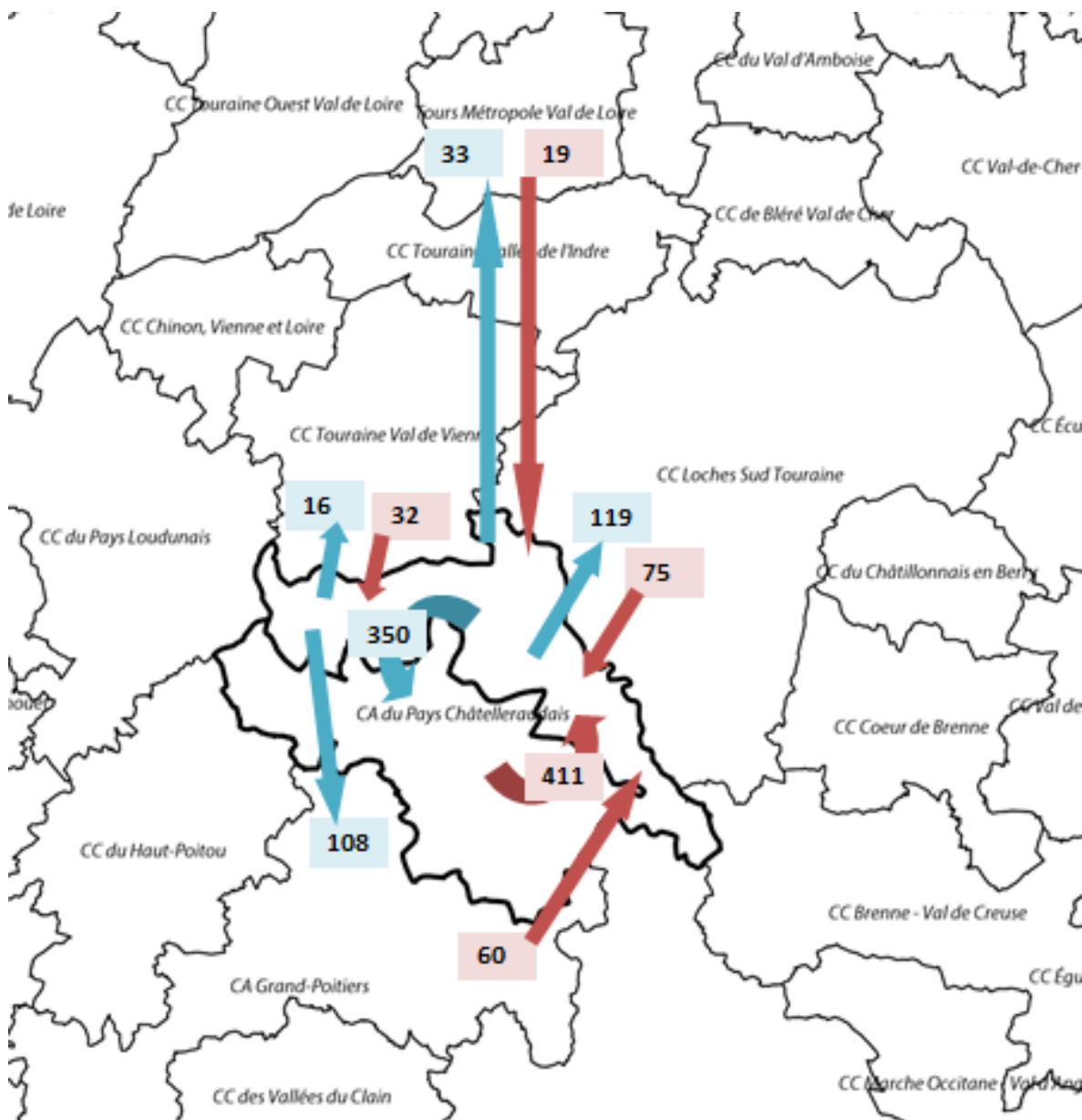
Les flux résidentiels entre la Communauté d’Agglomération et la CC Haut Poitou concernent principalement une population jeune : 75% des entrants ont moins de 40 ans, 67% des sortants ont entre 20 et 40 ans. Les nouveaux venus sur le territoire, comptent 80% de locataires du parc privé, il s’agit de jeunes venus s’installer sur le territoire pour l’accès à l’emploi. Ceux qui quittent le territoire châtelleraudais pour la CC Haut Poitou



sont des familles qui s'éloignent de Châtelleraut pour accéder à la propriété (49% sont propriétaires sur leur lieu de résidence actuelle).

#### 4.1. Secteur Nord

Le secteur Nord enregistre, sur une année, des échanges importants avec le reste de la Communauté d'Agglomération et notamment avec la commune de Châtelleraut (284 entrants/205 sortants). Les départs vers les grandes agglomérations voisines sont conséquents (108 départs vers Grand Poitiers, 33 départs vers Tours Métropole). On note également des échanges importants avec la CC Loches Sud Touraine (phénomène de report).



**Flux résidentiels >20 sur une année, Source : INSEE, RP 2014**

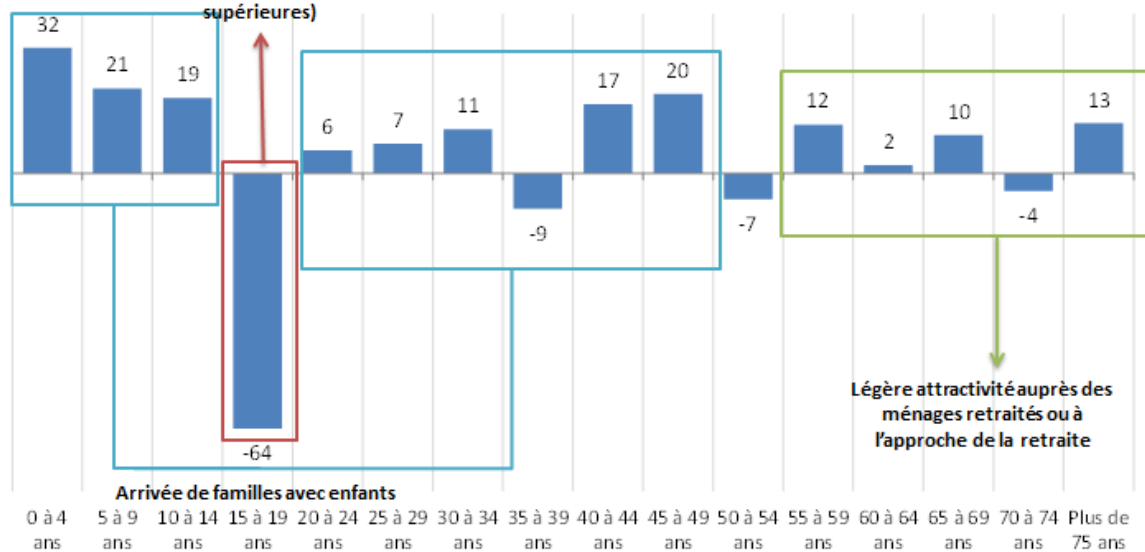
Le secteur Nord accueille une population familiale (un solde migratoire positif pour les personnes entre 20 et 49 ans et les enfants de moins de 15 ans). On note également une légère attractivité auprès des ménages retraités ou à l'approche de la retraite (solde migratoire positif pour les plus de 55 ans). En revanche, le secteur compte des départs importants de jeunes (entre 15 et 19 ans) pour la réalisation des études supérieures.



## Solde migratoire par tranche d'âge sur une année

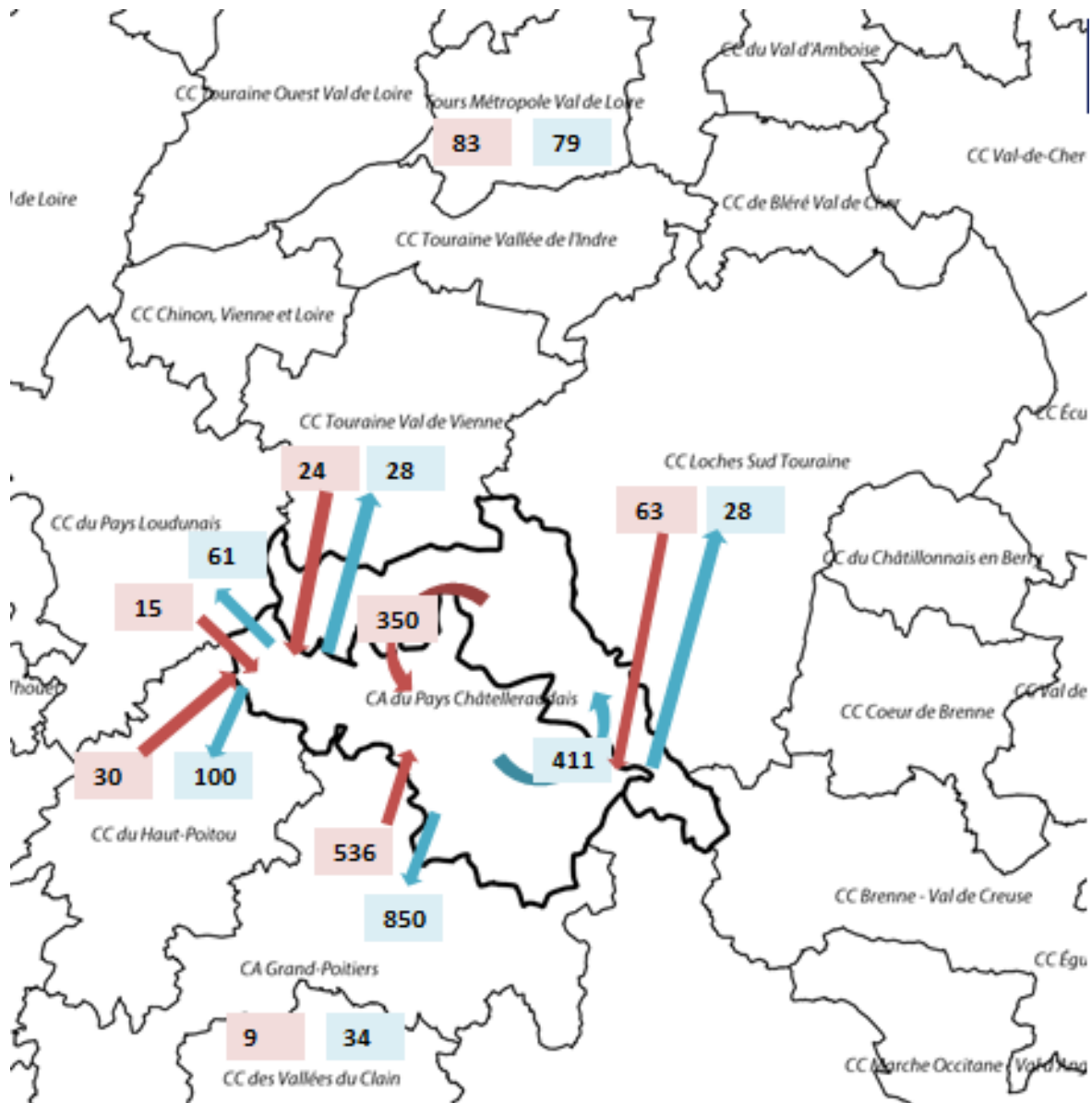
Secteur Nord - Source : INSEE RP2014

Départs de jeunes  
(réalisation des études  
supérieures)



### 4.2. Secteur Sud

L'observation des flux résidentiels sur une année, pour le secteur Sud, met en évidence des échanges importants avec le secteur Nord de la CA Grand Châtelleraut. Sur le secteur, les échanges sont fortement issus ou à destination de Châtelleraut : cela concerne un tiers des sortants et un quart des entrants. Les départs vers les grandes agglomérations voisines sont importants (850 départs vers Grand Poitiers) et les échanges avec la CC du Haut-Poitou et la CC du Pays Loudunais le sont également.

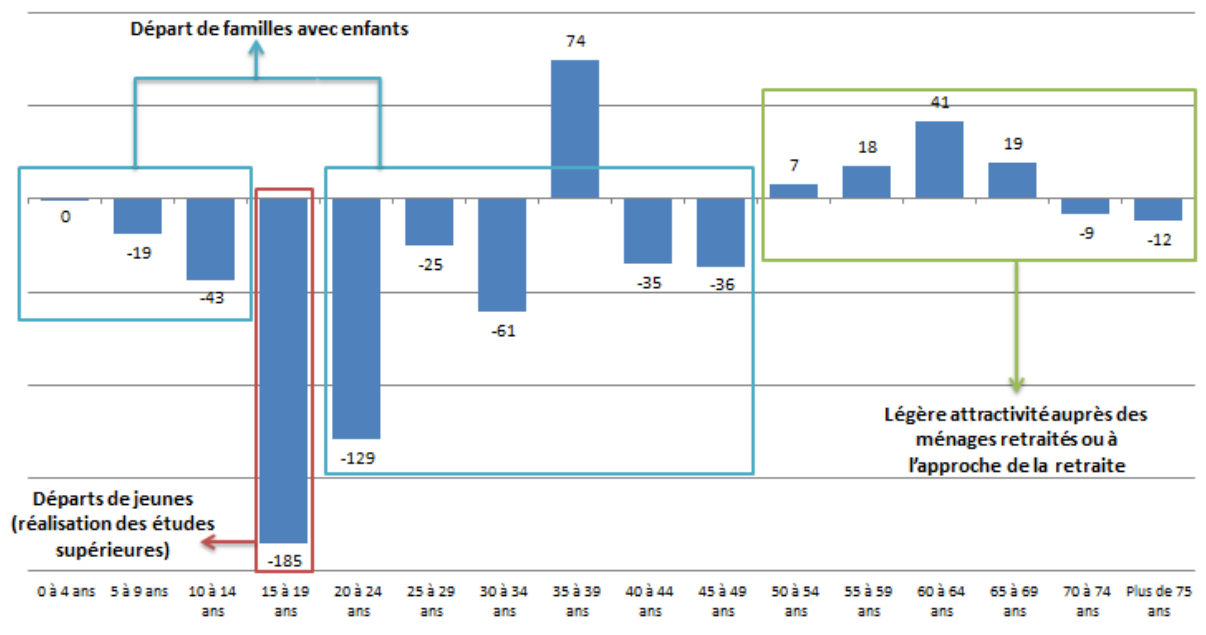


**Flux résidentiels >20 sur une année, Source : INSEE, RP 2014**

Le secteur Sud enregistre une perte migratoire sur la quasi-totalité des tranches d'âge. Il compte particulièrement des départs importants de familles avec enfants et de jeunes partis réaliser leurs études. En revanche le secteur est légèrement attractif pour les ménages retraités ou à l'approche de la retraite.

### Solde migratoire par tranche d'âge sur une année

Secteur SUD - Source : INSEE RP2014



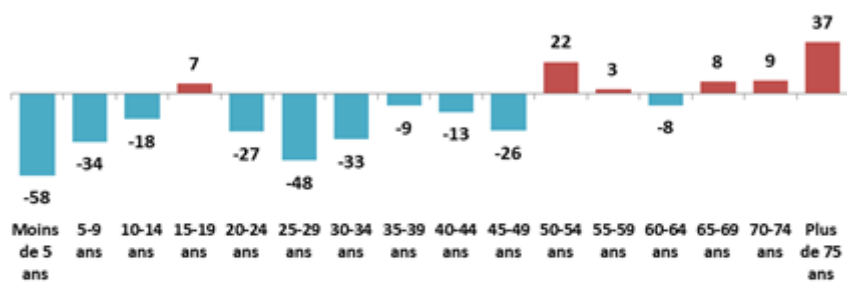
#### 4.3. D'importants départs de Châtelleraut vers le reste de l'Agglomération

La ville de Châtelleraut enregistre un solde migratoire négatif avec 774 sortants vers le reste de la Communauté d'Agglomération et 556 flux entrants depuis le reste du territoire.

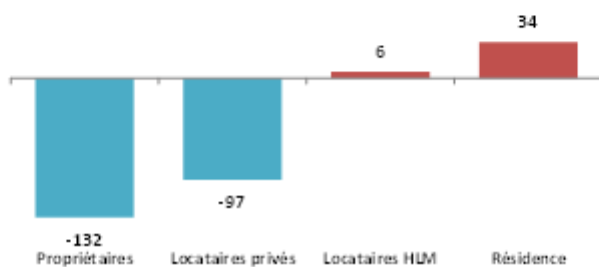
Châtelleraut compte surtout des départs de familles avec enfants, qui quittent la ville-centre pour accéder à la propriété ou pour intégrer un parc privé plus qualitatif. En parallèle, on constate une arrivée importante de ménages à partir de 50 ans, de personnes âgées, qui se rapprochent de la ville-centre et de ses services et qui viennent intégrer des structures dédiées.

Solde entrants / sortants entre Châtelleraut et le reste de l'Agglomération.  
Source : migrations résidentielles 2014 INSEE

... par âge



... Par statut d'occupation



## II. Une évolution à mettre en regard avec le déclin de la construction

### 1. Une baisse progressive de la construction, y compris en individuel

Entre 2004 et 2015, le territoire a produit en moyenne 331 logements par an, soit un indice de construction de 3,9 logements par an pour 1 000 habitants, une valeur inférieure à la moyenne française (environ 7 logements pour 1 000 habitants) et départementale (5,8 logements pour 1 000 habitants). Cette production diminue progressivement, y compris en individuel.

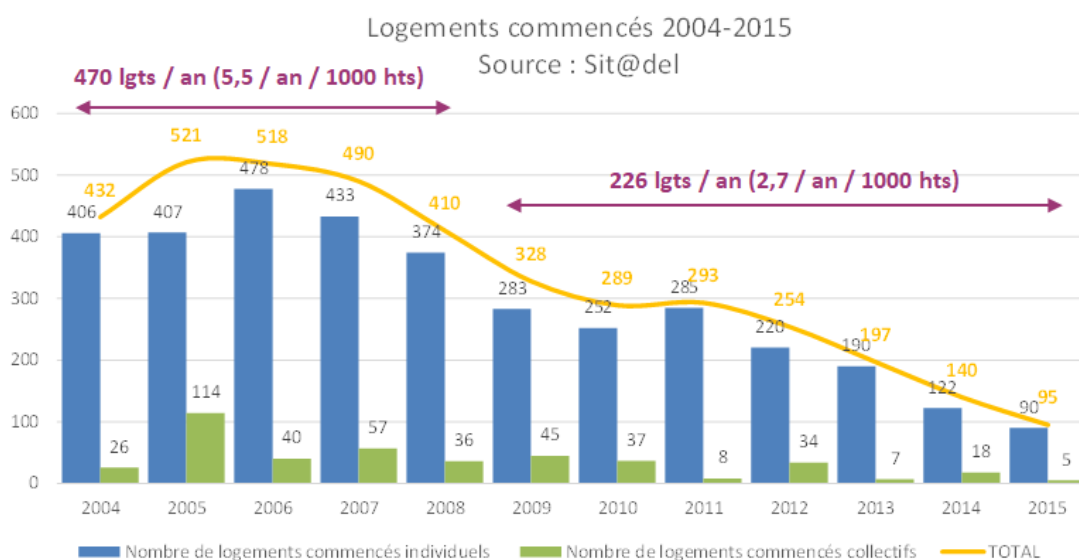
Il est possible de distinguer deux périodes :

- Sur la période 2004-2008, la base de données Sit@del indique 470 logements commencés par an, soit 5,5 logements par an pour 1 000 habitants. Ce chiffre est plus important en 2005 et 2006 et dépasse les 500 logements par an. Si la production de logements est élevée au court de cette période, le territoire enregistre une baisse progressive de la construction à partir de 2007.
- Sur la période 2009-2015, la base de données Sit@del indique 226 logements commencés par an, soit 2,7 logements par an pour 1 000 habitants. La construction a fortement ralenti sur cette période.

De manière globale, la construction est essentiellement tournée vers le logement individuel (individuel pur et, de façon marginale, individuel groupé), qui représente près de 89% de la production (295 logements par an entre 2004 et 2015), tandis que la production de logements collectifs représente environ 11% de la production totale de logements (36 logements par an entre 2004 et 2015). La très faible construction de logements collectifs est due à un marché de la promotion immobilière en collectif atone et un développement timide de l'offre sociale, le caractère rural du territoire expliquant seulement en partie ce phénomène.

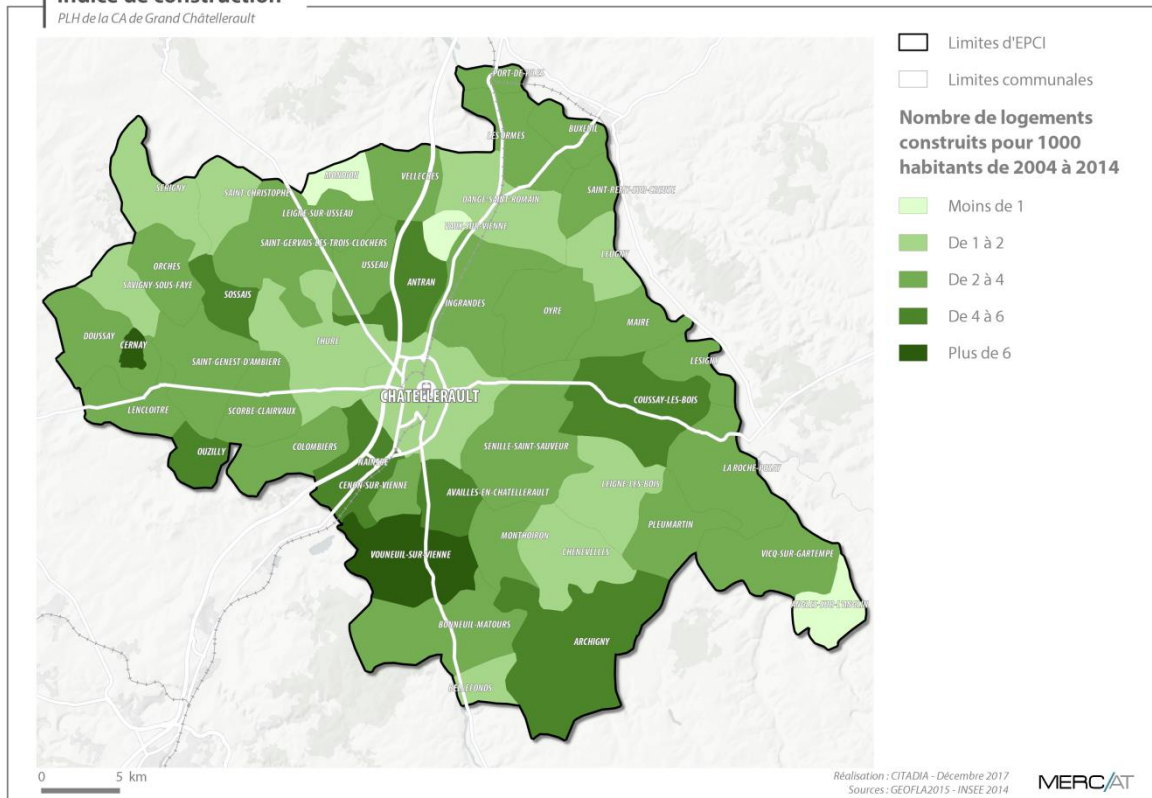
Parmi les logements collectifs commencés sur l'ensemble de la période, 61% sont localisés à Châtelleraut. Dans la ville-centre, 68% des logements commencés sont des logements collectifs.

A Châtelleraut, le nombre de mutations analysées grâce au suivi des DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner) est stable entre 2016 et 2017.



## Indice de construction

PLH de la CA de Grand Châtelleraut



## 2. Une dynamique de construction permettant à la population de se maintenir

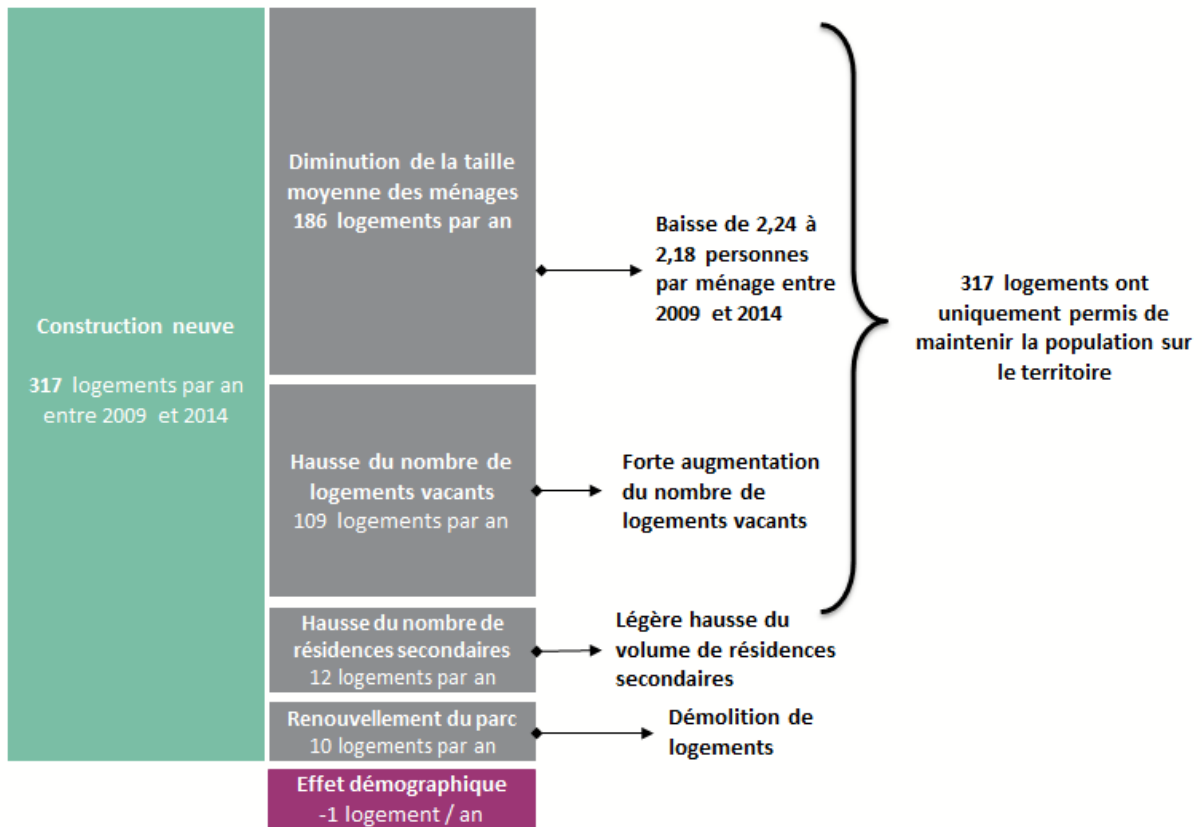
**La notion de « Point Mort »** mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le point-mort se décompose de la manière suivante :

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

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

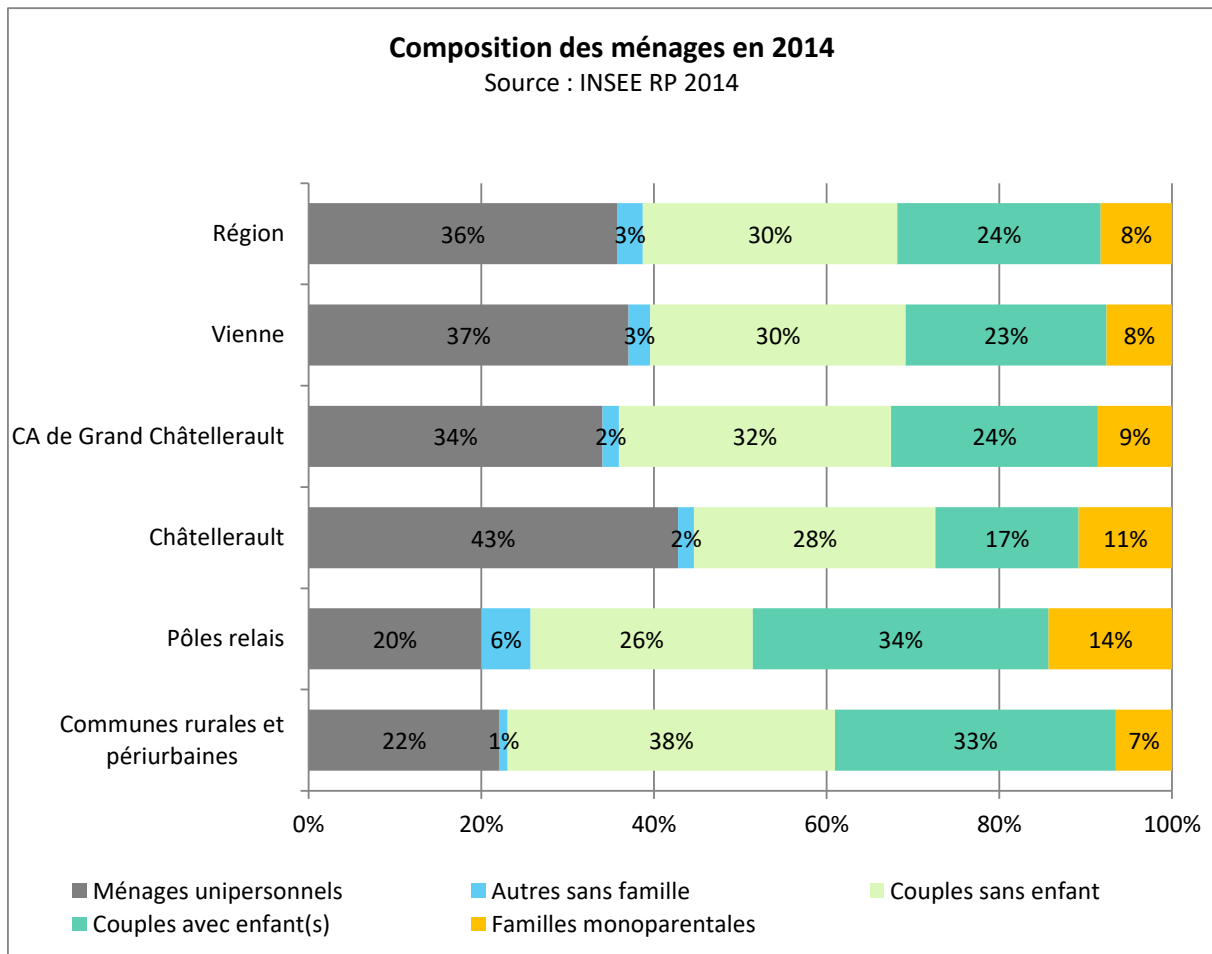




### III. Un territoire au profil encore familial malgré un vieillissement rapide dans les communes rurales et la ville-centre

#### 1. Une population au profil encore familial, excepté dans la ville-centre

Les familles avec enfants représentent le tiers des ménages du territoire, Grand Châtelleraut compte 34 % de ménages unipersonnels, soit une proportion moins élevée que dans la Vienne et la Nouvelle Aquitaine. La taille moyenne des ménages du territoire s'élève en 2014 à 2,18 personnes par ménage. Entre 1999 et 2009 le rythme de desserrement des ménages de la Communauté d'Agglomération est identique à celui du département et de la région, soit -0,7% par an. Entre 2009 et 2014, le rythme de desserrement a fortement ralenti dans le département (-0,2% par an), celui de la Communauté d'Agglomération, malgré un ralentissement, demeure important (-0,5%).

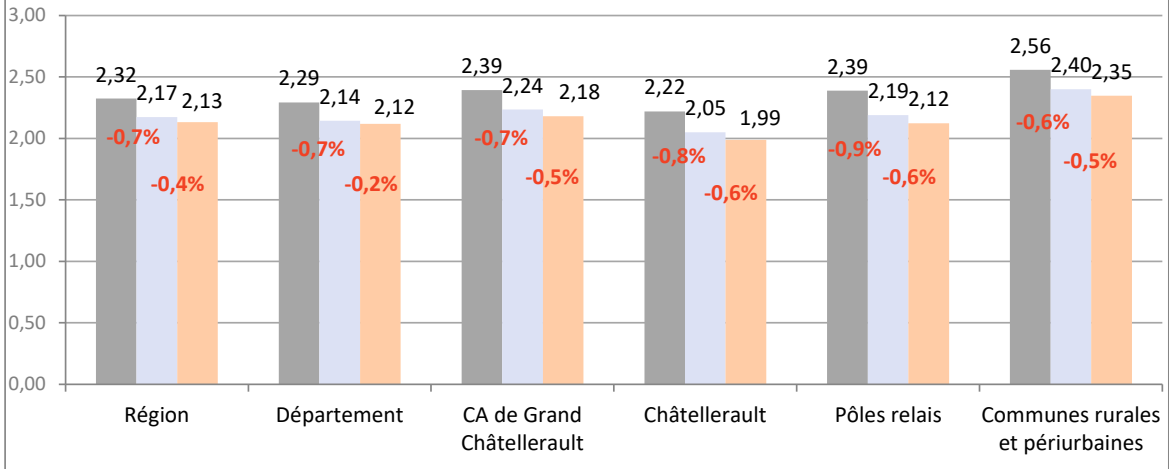


A Châtelleraut, le poids des ménages unipersonnels est particulièrement important, il s'élève à 43% alors que dans les pôles relais il représente 20% des ménages et dans le reste du territoire 22%. La ville-centre se distingue également par une taille moyenne des ménages de 1,99 en 2014. Ce constat est à mettre en relation avec la présence plus importante de personnes âgées dans la ville-centre et est observable dans d'autres villes centre de même taille.

## Evolution de la taille moyenne des ménages et rythme annuel du desserrement

Source : INSEE RP2014

■ 1999 ■ 2009 ■ 2014

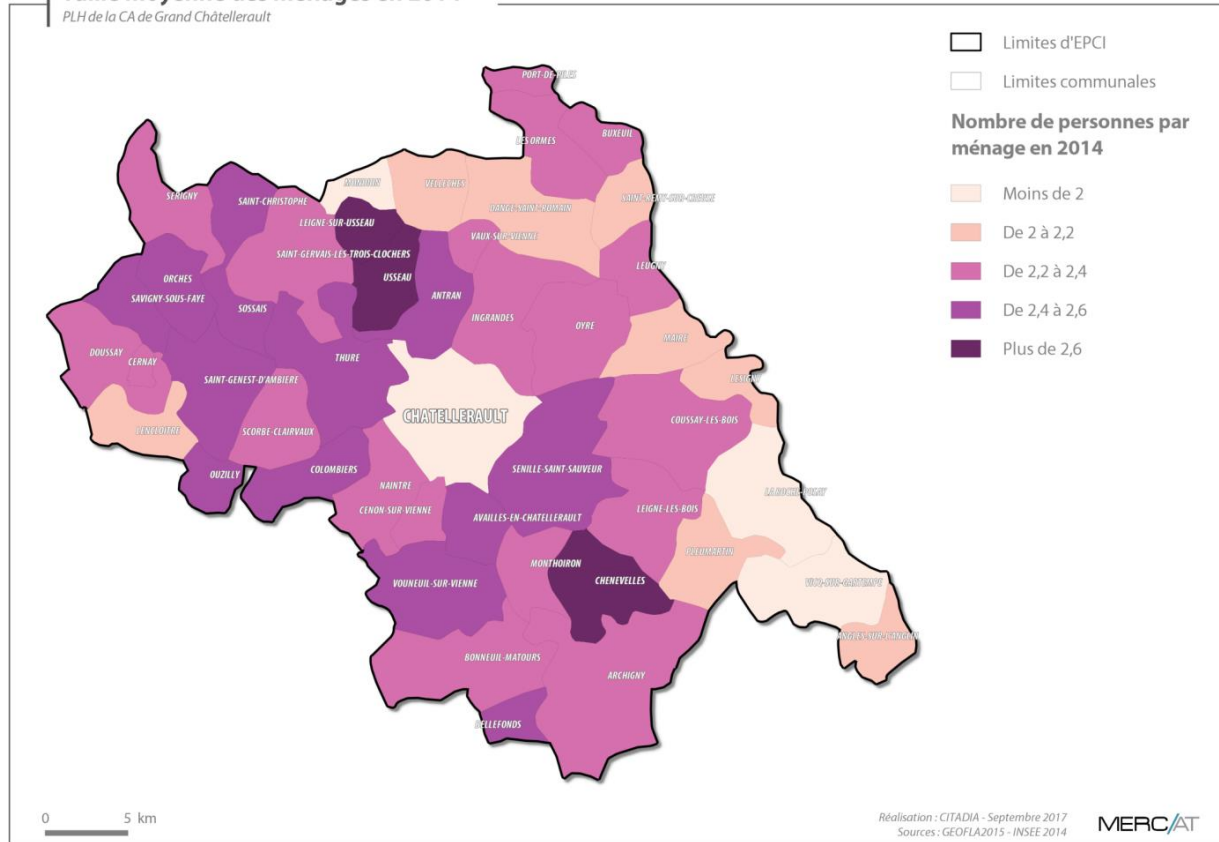


La couronne périurbaine a un profil plus familial avec 2,35 personnes par ménage.

Les pôles relais semblent également présenter un profil peu familial, à l'instar des communes rurales de la frange Nord-Est du territoire, touchées par le vieillissement de la population.

## Taille moyenne des ménages en 2014

PLH de la CA de Grand Châtelleraut

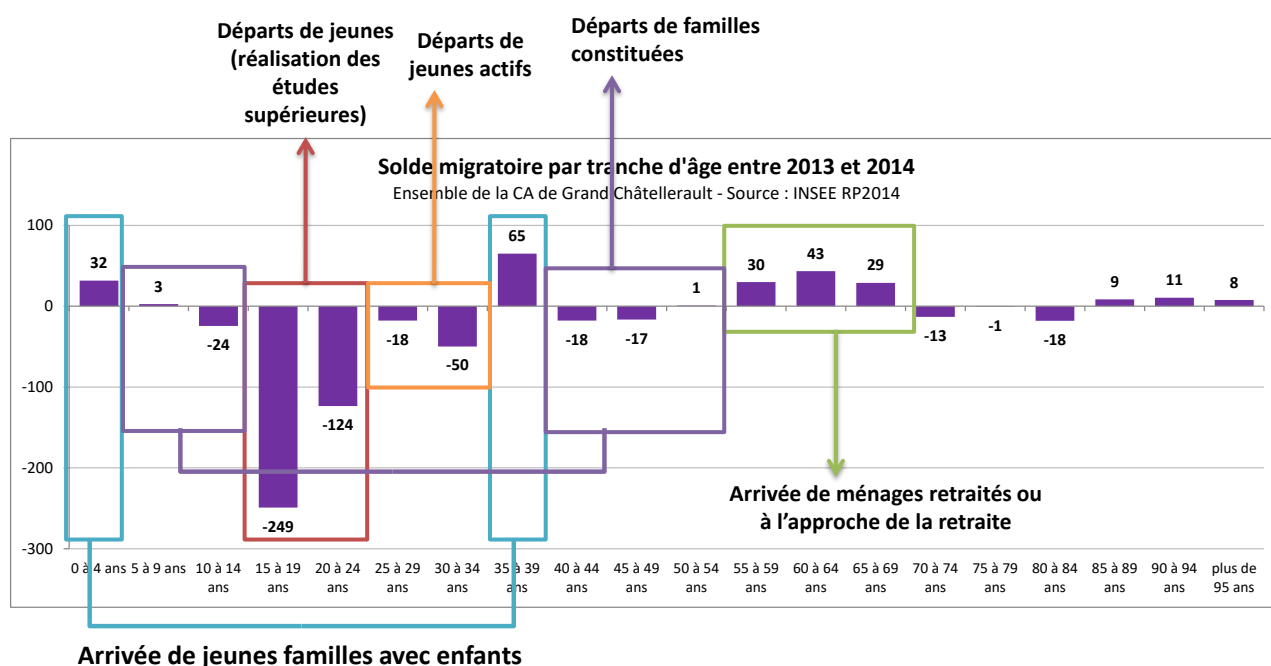


## 2. Une certaine attractivité auprès des jeunes familles

L'étude des flux migratoires par tranche d'âge met en évidence les départs de jeunes pour la réalisation des études supérieures (15-24 ans), les départs de jeunes actifs (25- 34 ans) ainsi que les départs de familles constituées (35-54 ans avec enfants entre 5 et 14 ans). Le départ des jeunes de 15 à 24 ans est difficilement évitable dans la mesure où le territoire dispose d'une offre réduite en études supérieures.

Les départs des personnes âgées (70-85 ans) peuvent être la conséquence de changement de logement suite au départ des enfants devenus adultes ou de retraites anticipées, et la volonté de ces personnes de se rapprocher de territoire présentant des services et proximité plus développés et mieux adaptés.

En dépit des départs, on remarque l'arrivée de jeunes familles avec enfants (35-39 ans avec enfants de moins de 5 ans). Les soldes migratoires positifs pour les personnes entre 55 et 69 ans peuvent correspondre à l'arrivée sur le territoire de retraités ou de personnes à l'approche de la retraite.

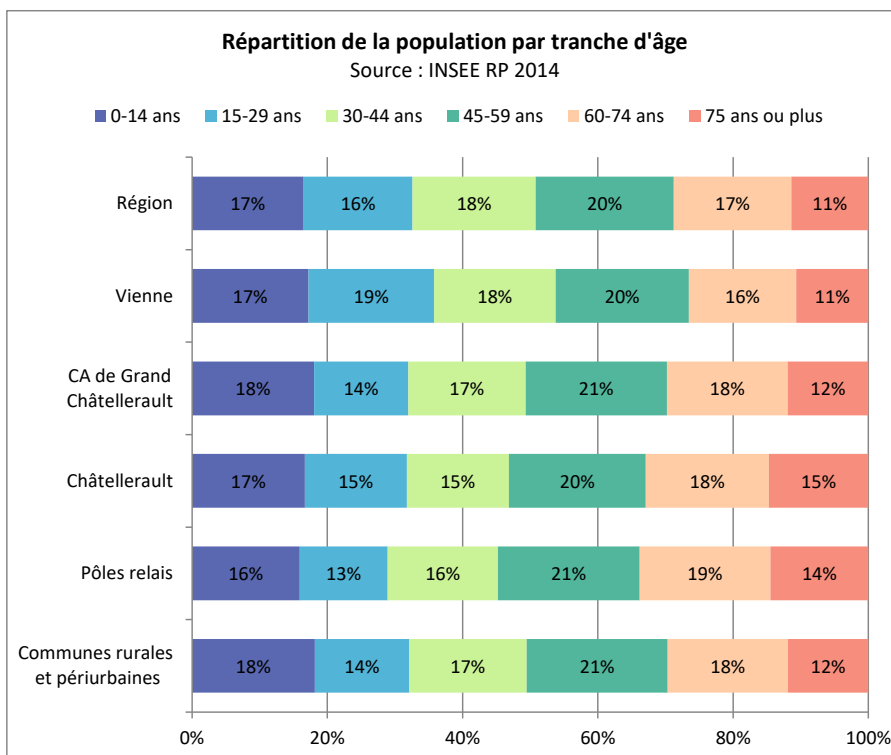


## 3. Un vieillissement qui touche particulièrement la ville-centre

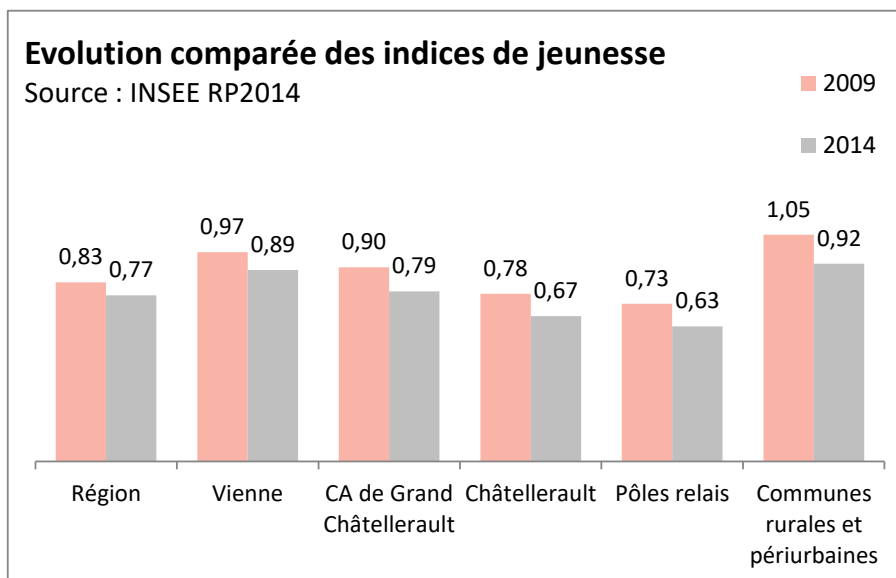
En 2014, les personnes de 60 ans et plus représentent 30% de la population de la Communauté d'Agglomération. En 2009, les 60 ans et plus représentaient 27% de la population. Le volume de cette classe d'âge a augmenté de 13% en 5 ans, soit une hausse plus rapide que dans le département (11%). Le poids des seniors est légèrement plus important dans le territoire d'étude que dans le département (27% en 2014) et la région (28%), malgré des proportions proches.

De façon générale, on remarque qu'il y a eu peu d'évolution entre 2009 et 2014 sur la répartition de la population par âge, cependant le poids des classes d'âges de « jeunes actifs » (entre 15 et 44 ans) diminue au profit des seniors (qui augmentent légèrement, essentiellement sur la tranche des 60-74 ans).

A Châtelleraut, les plus de 60 ans représentent 33% de la population en 2014 (30% en 2009), soit une proportion équivalente à celle observée dans les pôles relais.



L'indice de jeunesse du territoire, c'est-à-dire le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans, est de 0,79 en 2014 sur l'ensemble du territoire (contre 0,89 dans le département) traduisant un déficit de jeunes au profit des ménages seniors. Il signifie que le territoire accueille 79 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans. L'indice de jeunesse a fortement diminué entre 2009 et 2014 (0,9 en 2009). Ce phénomène est particulièrement marqué dans les pôles relais et à Châtelleraut, où l'indice de jeunesse est respectivement de 0,63 et 0,67 en 2014 (0,73 et 0,78 en 2009). Cette baisse de l'indice de jeunesse vient corréliser les départs importants des moins de 20 ans et notamment les 15-19 ans.

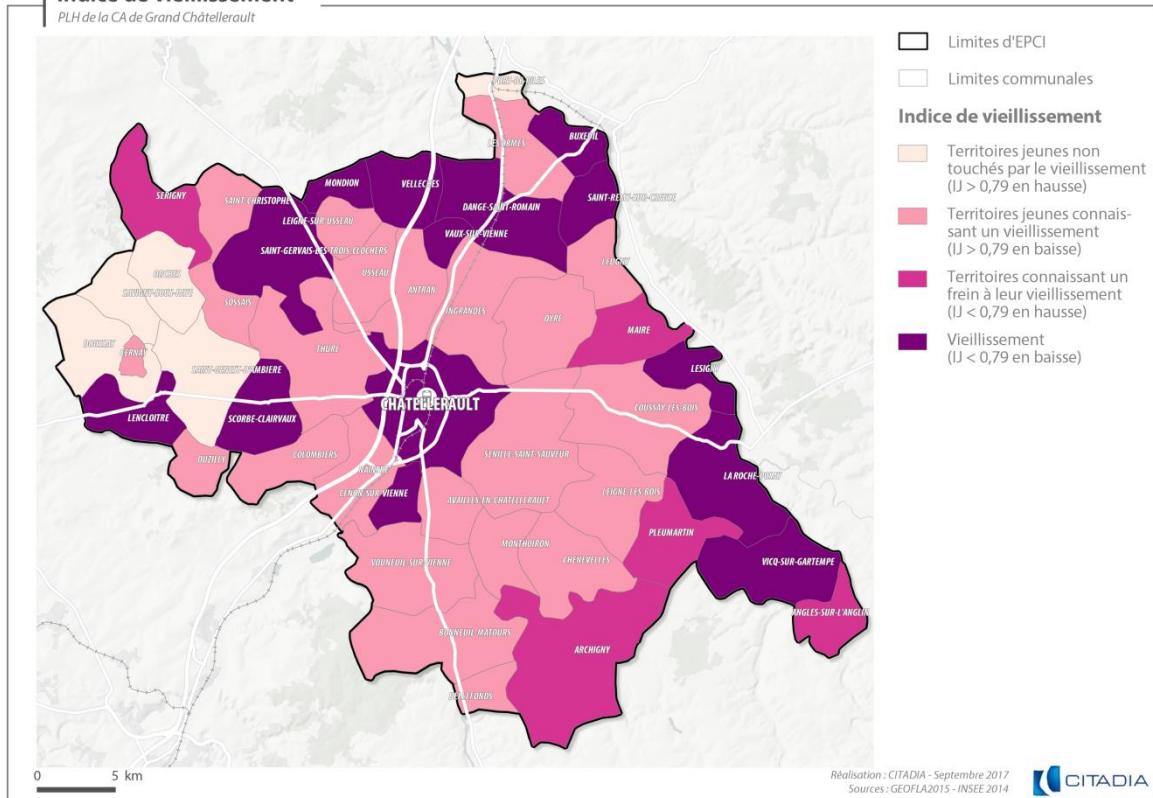


L'évolution des indices de jeunesse entre 2009 et 2014 permet de déterminer, pour chaque commune, l'évolution du vieillissement de la population. Ainsi, on constate que la ville-centre est particulièrement touchée par ce phénomène, à l'image des communes rurales de la frange Nord et Est. Les communes de la première couronne sont encore des territoires jeunes, grâce à leur attractivité auprès des familles. Néanmoins,

leur indice de jeunesse est en baisse. La pointe Ouest du territoire se distingue dans la mesure où elle ne semble pas touchée par le vieillissement de la population.

### Indice de vieillissement

PLH de la CA de Grand Châtellerault



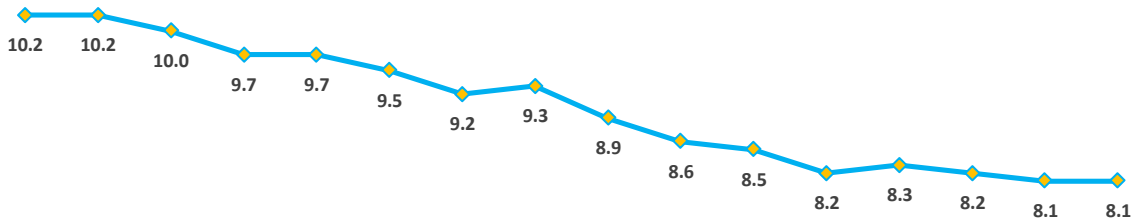
## IV. Une structure socio-économique fragile

### 1. Un taux de chômage important et en hausse

Jusqu'en 2015, le taux de chômage dans la zone d'emploi de Châtelleraut, correspondant au périmètre de la Communauté d'Agglomération, est particulièrement important et en hausse, en lien avec la crise économique qui touche fortement le secteur industriel dans le territoire. On observe depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2015 un recul régulier du taux de chômage.

Evolution du taux de chômage dans la zone d'emploi de Châtelleraut

Source : Pôle Emploi

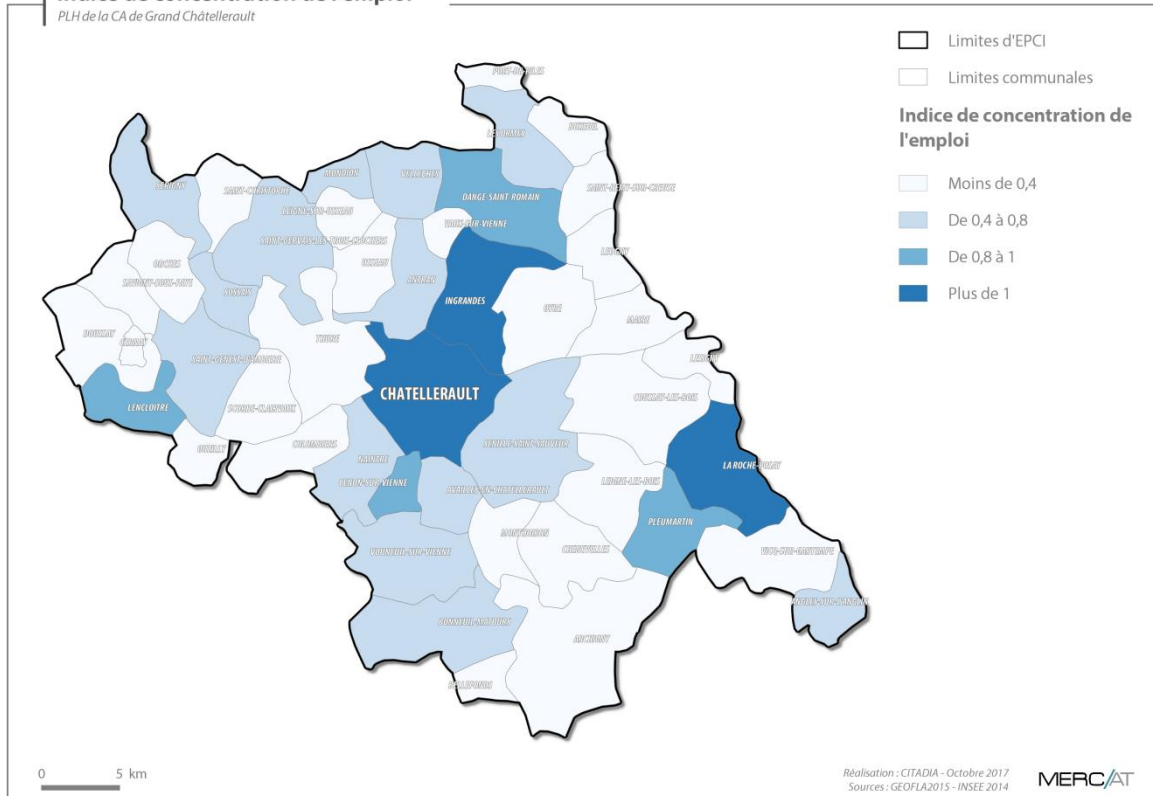


1er trimestre 2015	2e trimestre 2015	3e trimestre 2015	4e trimestre 2015	1er trimestre 2016	2e trimestre 2016	3e trimestre 2016	4e trimestre 2016	1er trimestre 2017	2e trimestre 2017	3e trimestre 2017	4e trimestre 2017	1er trimestre 2018	2e trimestre 2018	3e trimestre 2018	4e trimestre 2018
10.2	10.2	10.0	9.7	9.7	9.5	9.2	9.3	8.9	8.6	8.5	8.2	8.3	8.2	8.1	8.1

Le territoire présente un indice de concentration d'emplois de 0,98 en 2014 (rapport emplois au lieu de travail/actifs occupés, chiffres INSEE RP2014), soit près d'un emploi pour un actif occupé. Avec un indice de concentration d'emplois de 1,83, Châtelleraut exerce un rôle central dans l'organisation économique du territoire. Elle concentre ainsi 59% des emplois de l'intercommunalité.

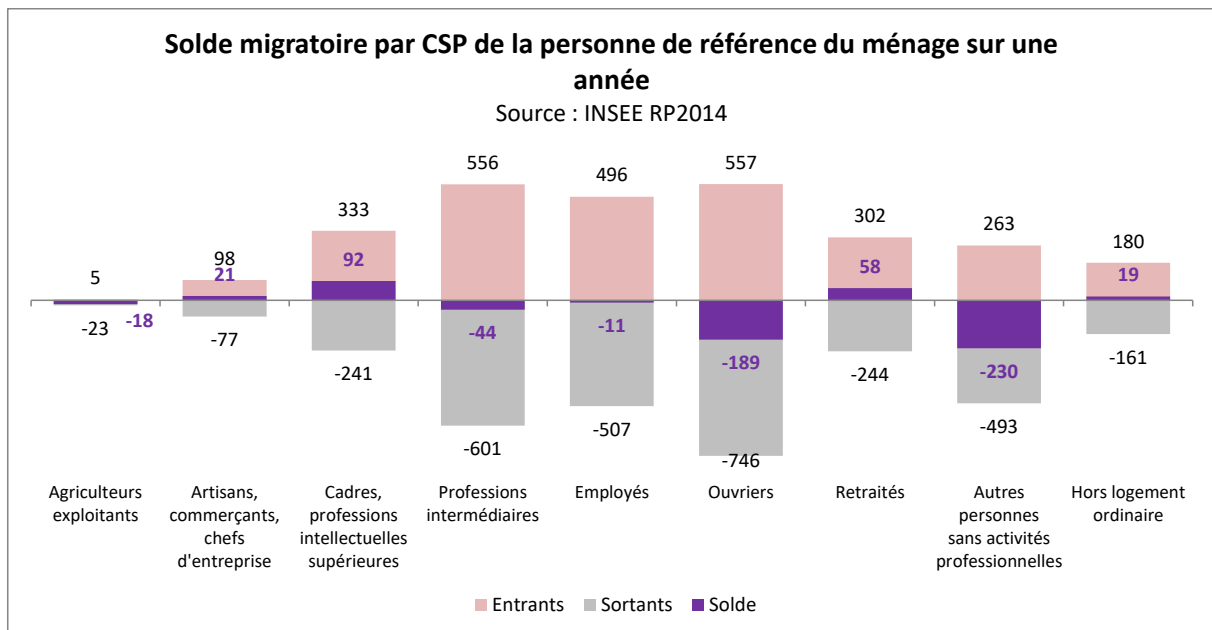
## Indice de concentration de l'emploi

PLH de la CA de Grand Châtelleraut



La population active du territoire est essentiellement composée d'actifs peu qualifiés avec notamment 30% d'employés et 31% d'ouvriers.

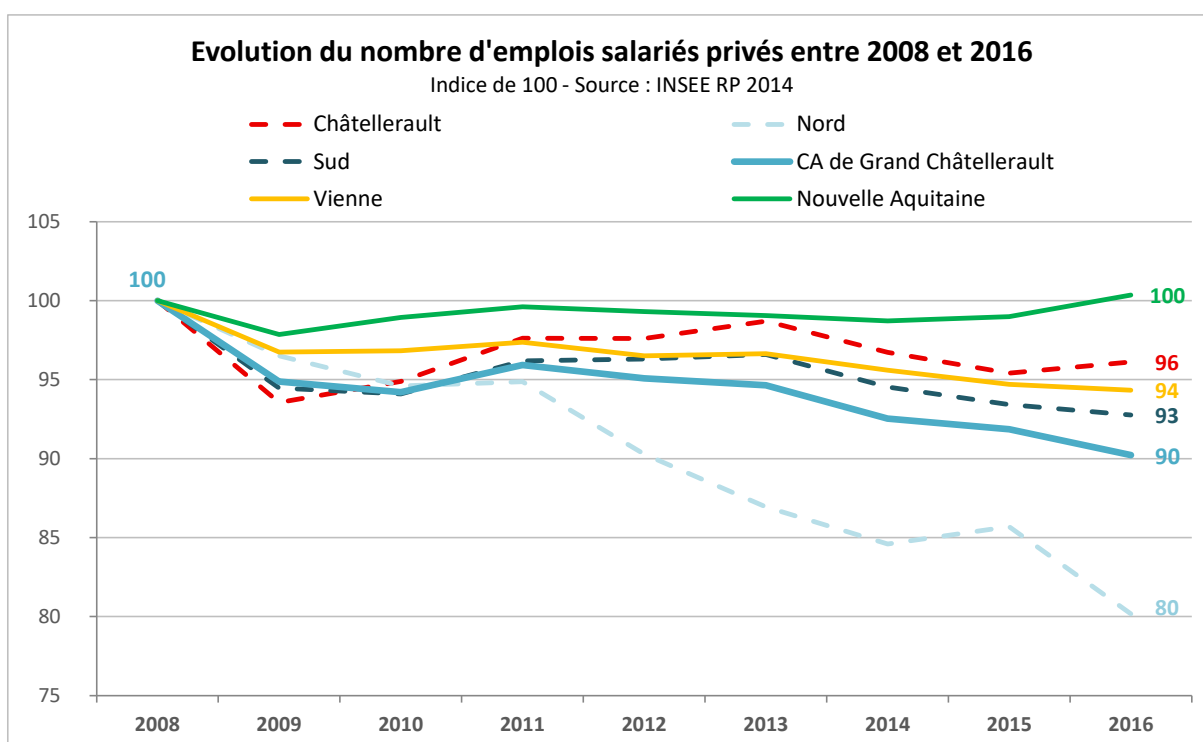
L'étude des flux migratoires par catégorie socio-professionnelle sur une année met en évidence un solde migratoire négatif pour les actifs peu qualifiés, mais une arrivée de cadres, et de retraités. A Châtelleraut, sur une période d'un an, on remarque une arrivée de cadres, de commerçants et de retraités.



## 2. Une ville-centre qui a mieux résisté à la crise que les territoires de référence

Entre 2008 et 2016, les emplois salariés privés ont connu peu de fluctuations à l'échelle de la Région, en revanche à l'échelle de la Communauté d'Agglomération ceux-ci ont diminué progressivement. Ainsi, le territoire a perdu 2 150 emplois depuis 2008, dont la moitié dans l'industrie et un quart dans la construction. Entre 2015 et 2016, la perte d'emplois s'élève à 360 unités.

A l'intérieur du territoire, le secteur Sud a vu le nombre d'emplois salariés privés diminuer, avec cependant une hausse limitée entre 2011 et 2013. Le secteur Nord quant à lui semble avoir subi plus fortement les conséquences de la crise, se distinguant des autres territoires de comparaison par une chute du nombre d'emplois sur la période. Châtelleraut semble avoir été relativement épargné, avec une légère baisse du nombre d'emplois salariés privés, et une hausse entre 2015 et 2016 (+83 emplois), qui semble être aujourd'hui confirmée par les acteurs du territoire. Depuis 2008, la ville a perdu seulement 503 emplois, soit moins du ¼ des emplois perdus sur la communauté d'agglomération.



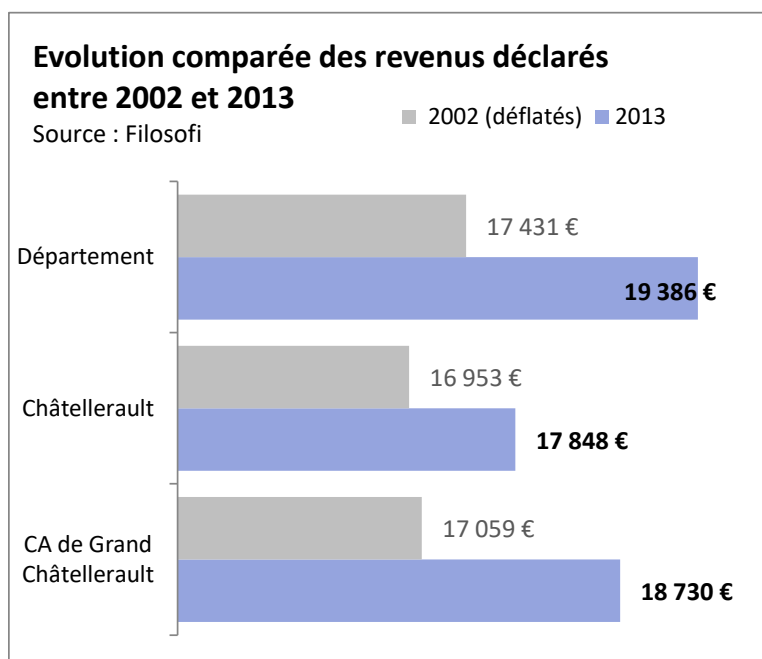


### 3. Des revenus médians annuels un peu moins élevés que ceux du département en 2013.

Le revenu médian disponible par unité de consommation (cf. encart ci-dessous) est de 18 730€ par an à l'échelle de Grand Châtelleraut, soit environ 650€ de moins qu'à l'échelle départementale.





Au sein de la CA, les disparités semblent assez marquées, avec un rapport inter-décile<sup>2</sup> de 4,9 : en d'autres termes, les 10 % des ménages les plus riches ont des revenus 4,9 fois supérieurs aux 10 % des ménages les plus modestes. Le département connaît des disparités moins marquées, le rapport inter-décile étant plus faible (3,1).

Entre 2002 et 2013, les revenus ont augmenté de 10% (en € constants) sur l'ensemble du territoire. Cette hausse est moins marquée dans la ville-centre, où elle est seulement de 5%.



#### Qu'est ce qu'une Unité de Consommation (UC) ?

Il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les **niveaux de vie** de ménages de taille et de composition différentes.

-  = 1 unité de consommation
-  = 1,5 unités de consommation
-  = 1,3 unités de consommation
-  = 2,1 unités de consommation

Des situations de fragilité sont présentes dans les communes de l'Est de l'Agglomération, plus rurales.

La ville-centre présente des revenus moins importants que la médiane du territoire. La couronne périurbaine de Châtelleraut accueille une population aux revenus plus élevés. Les pôles secondaires, à l'image de la ville-centre, concentre une population plus modeste.

<sup>2</sup> Le rapport inter-décile correspond au ratio entre le premier et le neuvième décile. Il permet de mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres. Le 1<sup>e</sup> décile est le salaire au-dessous duquel se situent 10% des salaires. Le 9<sup>e</sup> décile est le salaire au-dessous duquel se situent 90% des salaires.





### Méthodologie :

Rappel des plafonds de ressources au 1<sup>er</sup> Janvier 2018,  
Source : ANIL

#### PLAI

Catégorie 1 : 11 167 €

Catégorie 2 : 16 270 €

Catégorie 3 : 19 565 €

#### PLUS

Catégorie 1 : 20 304 €

Catégorie 2 : 27 111 €

Catégorie 3 : 32 607 €

Cat. 1 : Personne seule

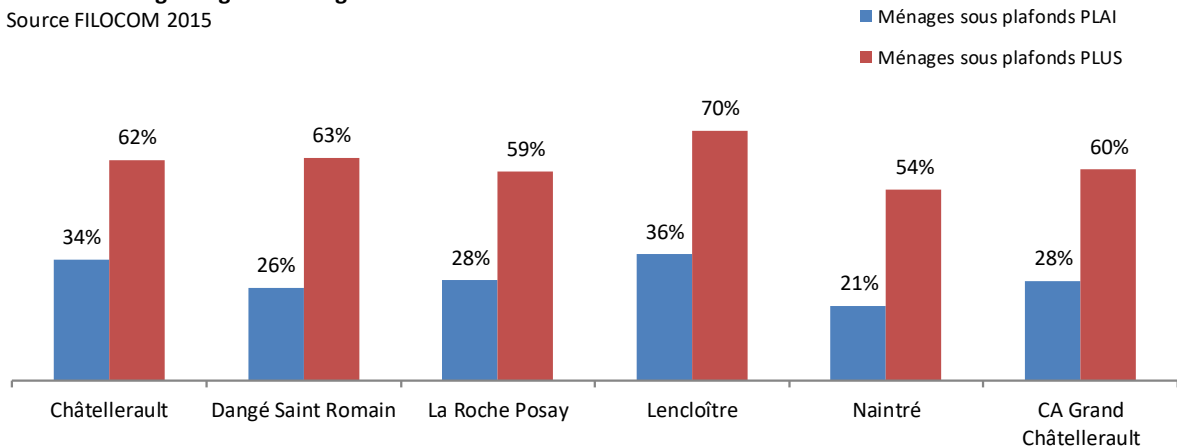
Cat.2 : Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages

Cat. 3 : Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage

A Châtelleraut, 34% des ménages ont des revenus inférieurs au plafond PLAI, soit une proportion plus importante que dans l'ensemble du territoire et dans les pôles relais. A Lençloître, 70% des ménages sont éligibles à un logement social. Les communes rurales se distinguent par une part moins importante de ménages éligibles à un logement social (57% des ménages ont un revenu inférieur au plafond PLUS). En outre, La Roche-Posay présente une part également moins importante de ménages éligibles au logement social.

### Part des ménages éligibles au logement social

Source FILOCOM 2015



## V. Constats

### CONSTATS // DEMOGRAPHIE

#### Démographie

- Une tendance à la stabilité démographique à l'échelle intercommunale
- Une chute de la dynamique de construction depuis la crise, mais qui se poursuit sur la période récente, et ce, malgré une légère embellie économique
- Un déficit d'attractivité de la ville-centre, mais aussi de la frange Nord du territoire au profit des communes situées sur l'axe Poitiers-Châtelleraut
- Un vieillissement accentué par l'arrivée de ménages retraités ou à l'approche de la retraite
- Une fragilité économique marquée dans la ville-centre et les communes les plus rurales



# CHAPITRE 2 : DES PARCOURS RESIDENTIELS RELATIVEMENT FLUIDES

# Chapitre 2 : Des parcours résidentiels relativement fluides



## I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

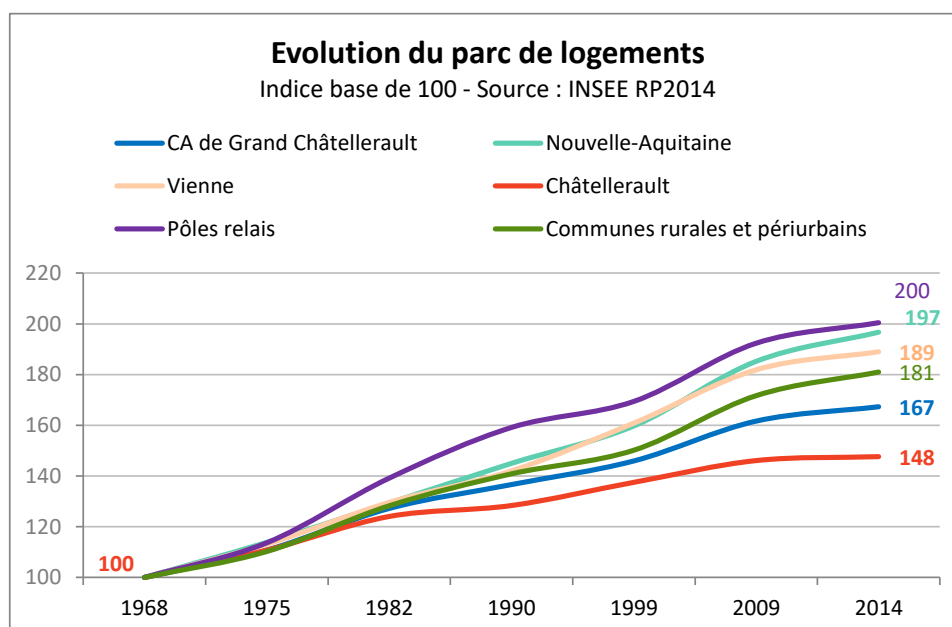
### 1. Une croissance continue du parc de logements mais des dynamiques différenciées au sein du territoire

Le parc résidentiel de la CA de Grand Châtelleraut comprend 45 390 logements en 2014. Il connaît une croissance plutôt régulière et dynamique depuis la fin des années 1970, avec un nombre de logements qui a progressé de 67% entre 1968 et 2014. Ce développement résidentiel est toutefois moins important qu'aux échelles départementale et régionale qui ont vu leur parc presque doubler sur la même période.

A l'échelle de la communauté d'agglomération, le nombre de logements augmente sur l'ensemble du territoire mais avec des dynamiques différenciées selon la structuration territoriale :

- Châtelleraut, une ville centre au développement résidentiel positif mais inférieur à la moyenne du territoire ;
- Les communes rurales et périurbaines qui présentent une augmentation du nombre de logements supérieure à la moyenne du territoire ;
- Les pôles relais qui portent le développement résidentiel de la Communauté d'agglomération et dont le parc de logements a doublé depuis 1968.

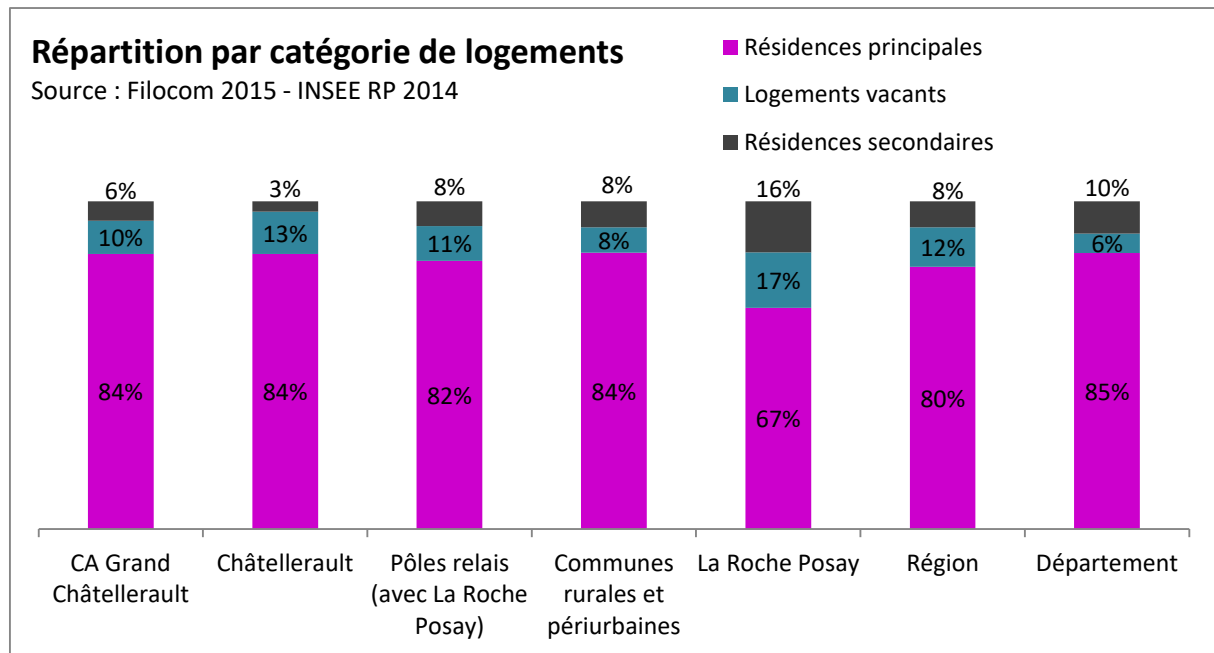
Ce développement résidentiel, bien que plus rapide que la croissance démographique, accompagne ainsi l'accueil continu de nouveaux habitants sur le territoire sur la même période.



Le parc de logements de Grand Châtelleraut est très largement composé de résidences principales qui représentent près de 84% des logements (Filocom 2015), soit une part comparable à celle du département

(85%) mais plus élevée que celle de la région (80%) qui compte un parc un peu plus important de résidences secondaires en lien avec la façade atlantique très touristique.

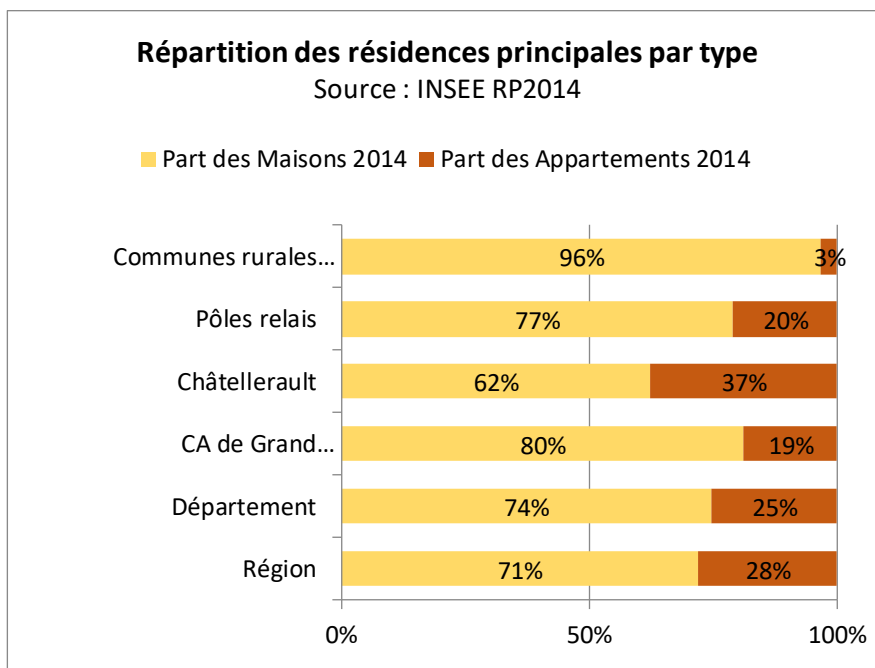
A contrario, le parc de résidences secondaires est très réduit (6% en 2015 à l'échelle de l'EPCI). Cette part est cependant très variable selon l'armature territoriale : ainsi, la ville-centre de Châtelleraut présente un taux de résidences secondaires quasi nul de 3% (1% à Naintré) tandis que les pôles relais, et notamment La Roche-Posay en lien avec sa fonction thermale, se distinguent par une part plus importante de résidences secondaires (respectivement 8% et 17%), dont une partie sont des meublés touristiques (667 logements non occupés à titre de résidences principales, dont 390 meublés touristiques).



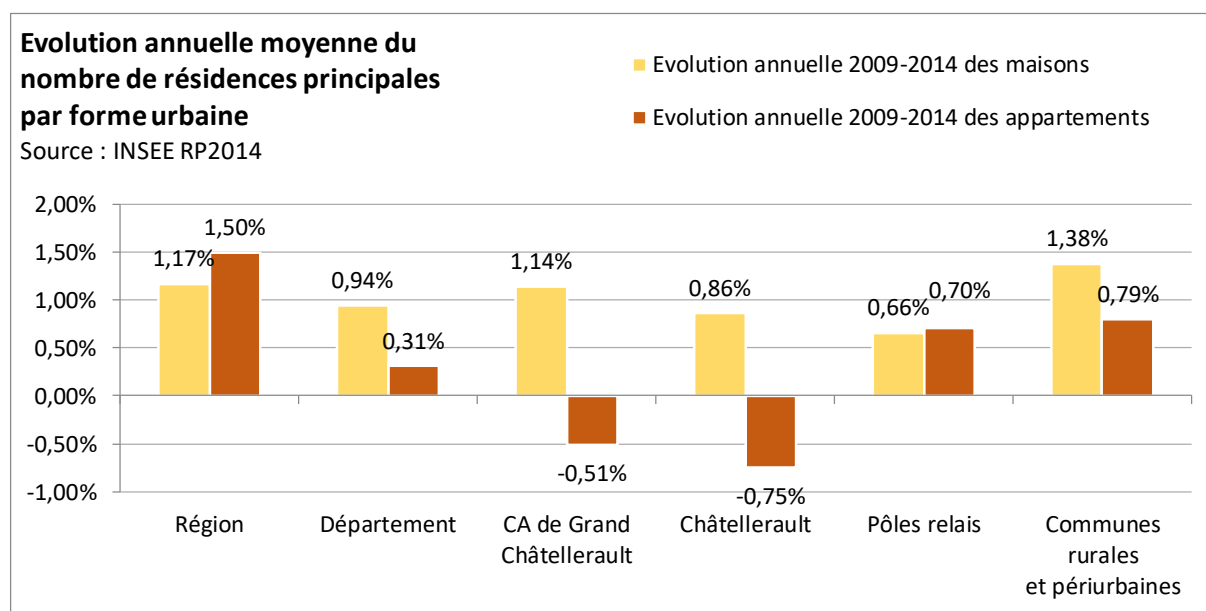
## 2. Un parc de logements dominé par la maison individuelle

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut est un territoire comptant principalement des logements individuels. Leur poids, s'élevant à 80%, est supérieur aux échelles de référence (74% dans la Vienne et 71% en Nouvelle Aquitaine). Néanmoins, de fortes nuances territoriales s'observent au sein de l'EPCI.

La ville centre présente ainsi une répartition des formes urbaines légèrement plus équilibrée, avec 37% de logements collectifs en lien avec une fonction locative plus développée. À l'inverse, les communes rurales et périurbaines possèdent une offre mono-typée vers l'individuel (96% de maisons en moyenne). En outre, Naintré, commune limitrophe de Châtelleraut, concentre 90% de maisons.



La période récente voit le poids de l'offre individuelle se renforcer, avec un recul du nombre d'appartements produits particulièrement touchés par la hausse de la vacance. Par ailleurs, la dynamique de construction neuve favorise le logement individuel. Au sein de l'EPCI, l'évolution annuelle des résidences principales par formes urbaines montre une perte d'attractivité des appartements dans la ville centre, tandis que ces derniers, se sont développés plus fortement dans les communes périurbaines et rurales, même s'ils sont moitié moins attractifs que les produits individuels. La dynamique du développement de l'offre de logements dans les pôles relais est portée par les deux produits sur la période.

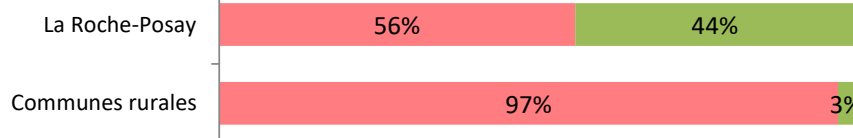
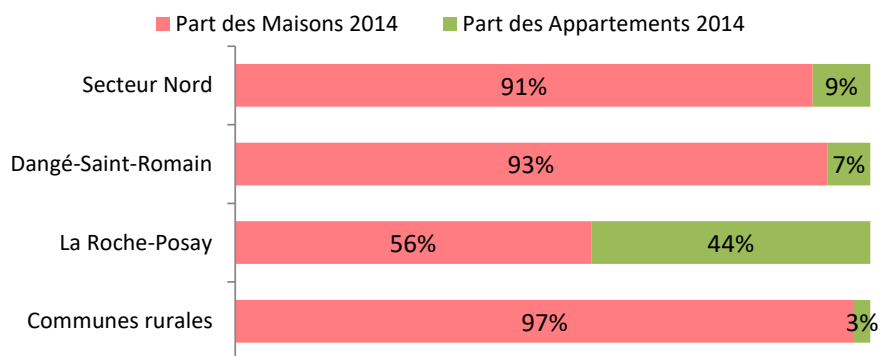


A l'échelle infra-territoriale, plusieurs spécificités sont relevées sur les deux secteurs. Ainsi, le secteur Nord présente une surreprésentation de logements individuels. Plus généralement, au sein du secteur Nord, la part des logements individuels dans les communes rurales est la forme urbaine quasi exclusive. La commune de La-Roche-Posay se distingue avec un parc de logements collectifs important (44%) lié à la présence de l'activité thermale.



### Répartition des résidences principales par type

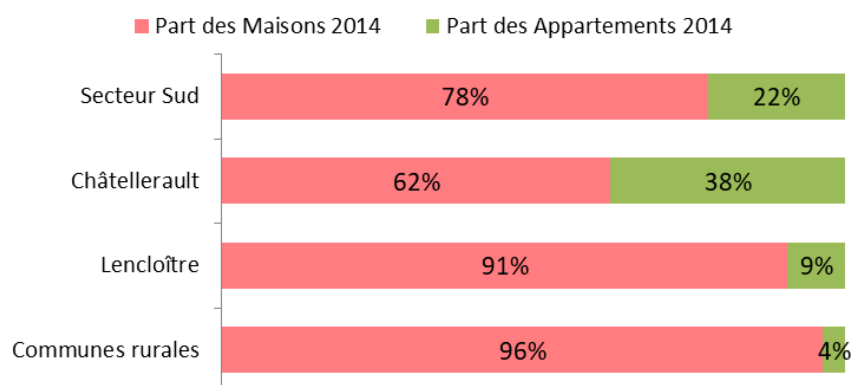
Source : INSEE RP2014



Le secteur Sud, malgré une présence encore majoritaire de maisons, présente un profil différent avec une part de maisons qui s'élève à 78% du parc résidentiel s'expliquant par le poids de Châtelleraut (38% de logements collectifs). La part des logements individuels au sein des communes rurales est équivalente à celle observée dans le secteur Nord (96%).

### Répartition des résidences principales par type

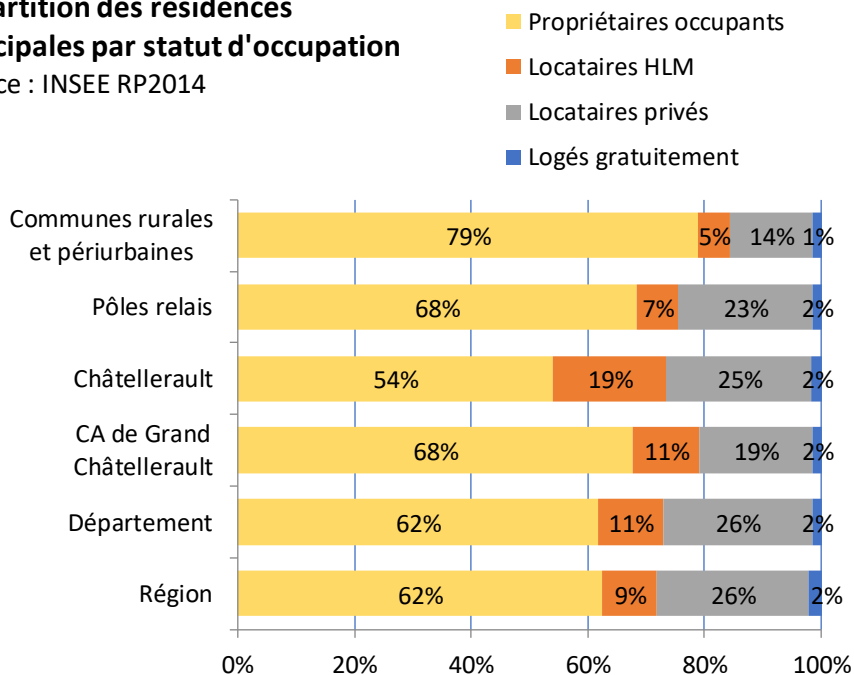
Source : INSEE RP2014





## Répartition des résidences principales par statut d'occupation

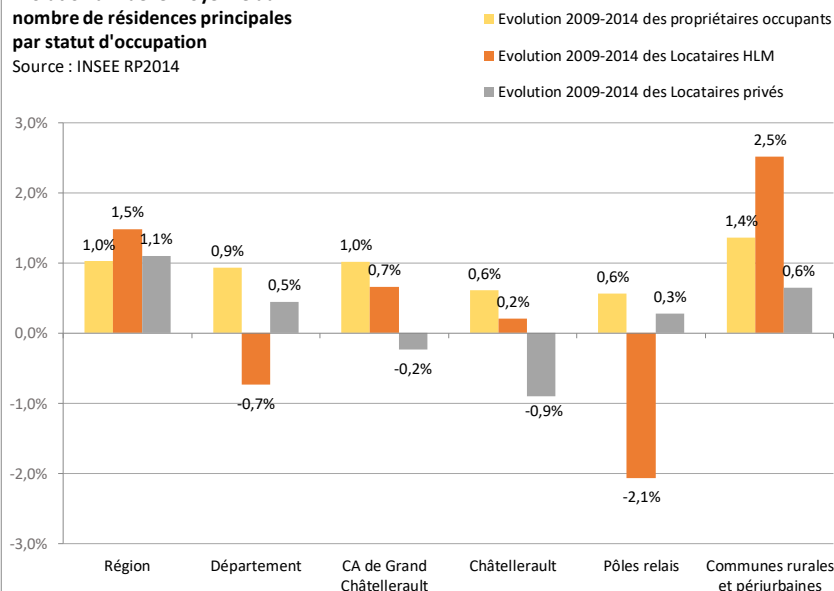
Source : INSEE RP2014



Depuis 2009, on peut observer une augmentation du nombre de logements occupés par leur propriétaire et le nombre de logements du secteur HLM dans une moindre mesure, alors que le stock de logements locatifs privés diminue, probablement en raison d'une hausse de la vacance sur ce type de logements. Les pôles relais se distinguent par une baisse des locataires HLM, entraînant un report dans le reste du territoire : avec une baisse annuelle moyenne de l'ordre de 9% à Lençloître. Ces évolutions sont à mettre en regard avec la croissance du parc de grands logements (T4 et T5) exposée ci-après.

## Evolution annuelle moyenne du nombre de résidences principales par statut d'occupation

Source : INSEE RP2014



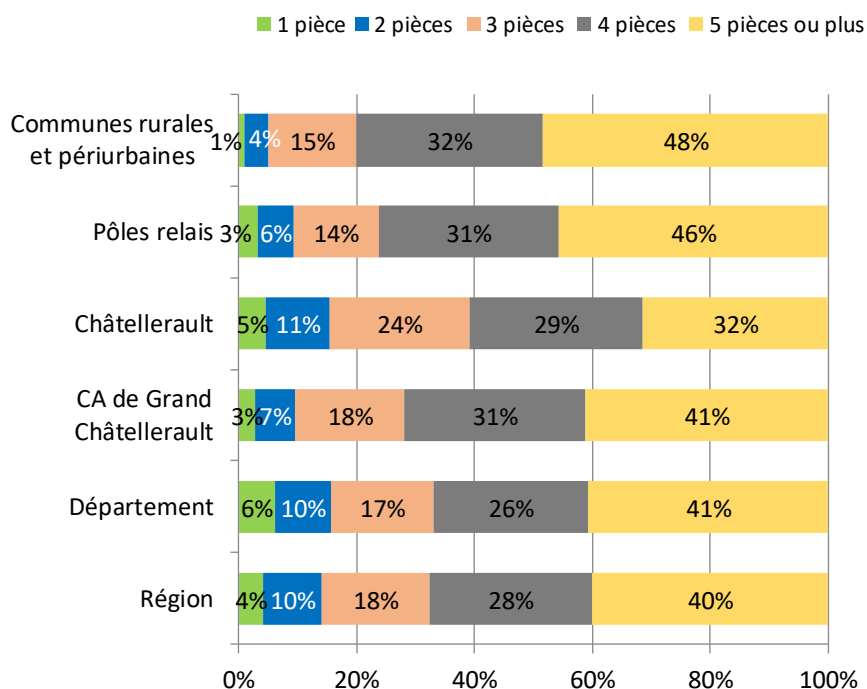
#### 4. En lien avec les formes urbaines présentes, une large majorité de grands logements

L'offre de grands logements (T4 et plus) représente plus des deux tiers des résidences principales en moyenne sur le territoire (72%). Cette proportion est bien supérieure aux situations observées dans le département (67 %) et la Région (68%), ce qui s'explique par une offre de petits collectifs moins présente sur Grand Châtelleraut.

A l'échelle de l'intercommunalité, on constate une forte disparité entre les communes avec une part moins importante de grands logements à Châtelleraut (60%) et une surreprésentation de ces produits dans les pôles relais (77%) et les communes rurales et périurbaines (80%). Plus généralement, les communes à l'Est du territoire présentent un parc composé de logements plus petits.

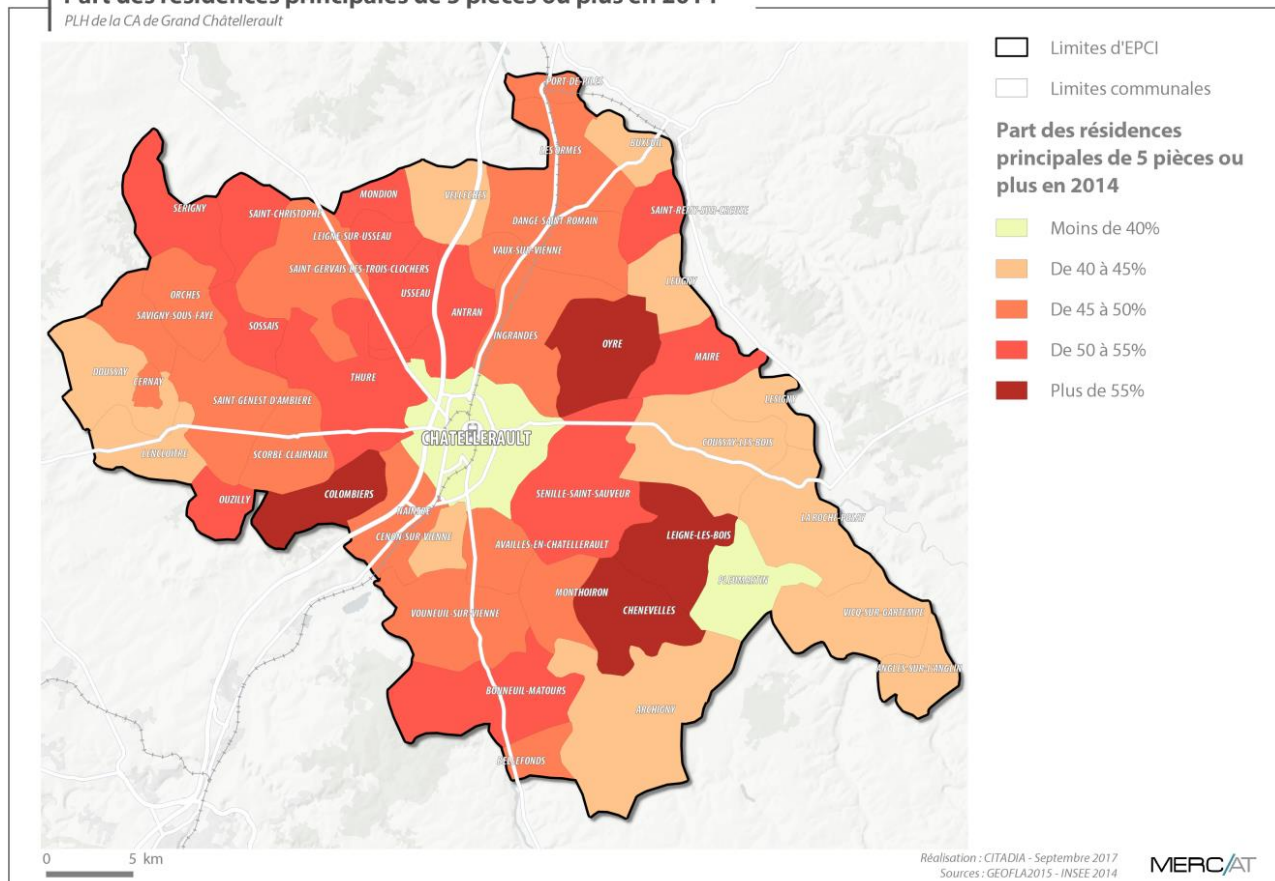
##### Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP2014

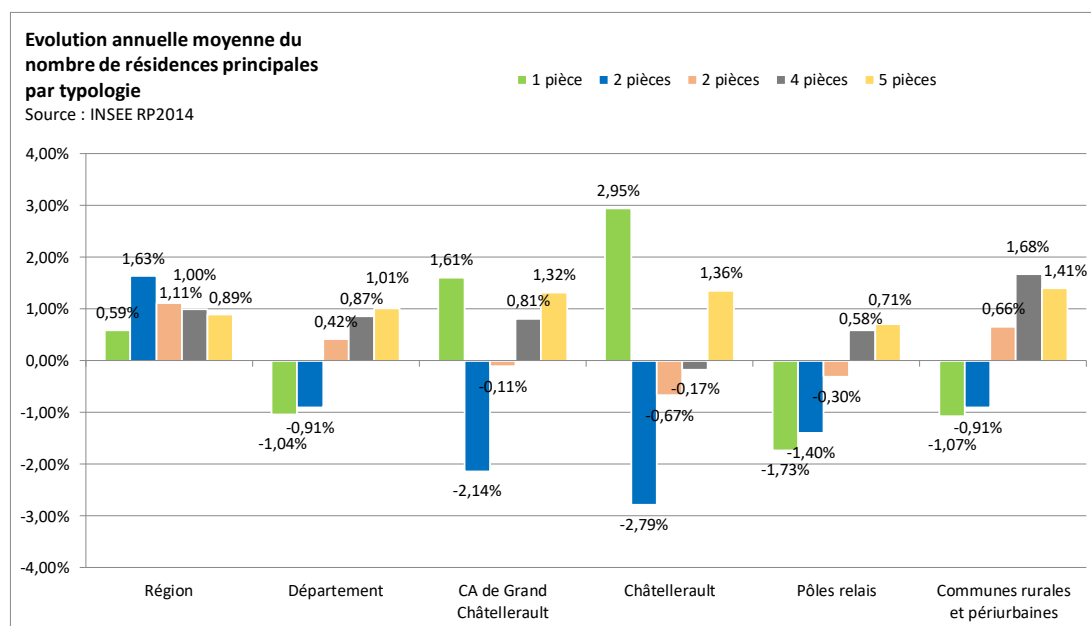


## Part des résidences principales de 5 pièces ou plus en 2014

PLH de la CA de Grand Châtelleraut



Par ailleurs, la part des grands logements (T4 et T5) sur le territoire tend à se renforcer, portée par la construction neuve individuelle. A contrario, la part des T2 et T3 a reculé, probablement en lien avec la hausse de la vacance qui touche à la fois le parc locatif privé et ce type de logement. Enfin, les petits logements (T1) présentent une forte croissance à l'échelle du territoire : celle-ci peut s'expliquer par la livraison récente de résidences spécifiques (étudiants, personnes âgées, etc.) et par la forte demande pour un produit encore relativement rare sur le territoire (3% du parc en 2014).



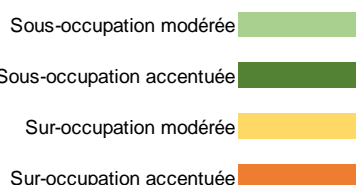
## 5. Un parc de logements nettement sous-occupé

Compte tenu du profil relativement peu familial de la population et d'une forte part de grands logements, le territoire est concerné par de nombreuses situations de sous-occupation : en 2014, on estime que la sous-occupation concerne 68% des logements de la CA, et 38% en sous-occupation accentuée. Cette sous-occupation est particulièrement forte chez les ménages de 2 personnes. En effet, près du tiers des résidences principales sont occupées par 2 personnes disposant d'un logement de plus de 4 pièces. La sous-occupation est plus importante en dehors de la ville centre, dans les secteurs où l'offre en grands logements est prépondérante.

Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien physique et /ou financier difficile, logement peu adapté au vieillissement,...).

		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
Grand Châtelleraut	1 pièce	1,2%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
	2 pièces	3,4%	0,9%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	
	3 pièces	7,3%	5,4%	1,4%	0,5%	0,1%	0,0%	
	4 pièces	8,5%	13,1%	4,9%	4,1%	0,8%	0,2%	
	5 pièces	4,6%	11,2%	4,8%	5,1%	1,3%	0,3%	
	6 pièces ou +	2,8%	7,9%	3,2%	4,2%	1,8%	0,6%	

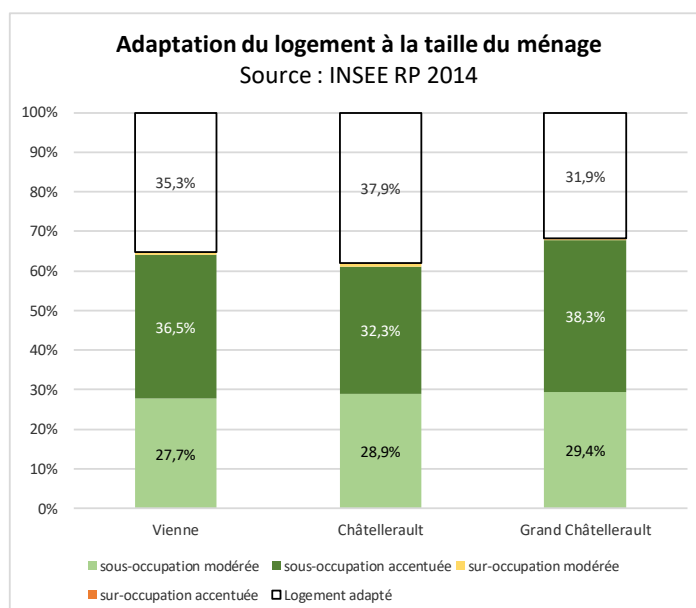
**Comparaison du nombre de pièces des résidences principales et de la taille du ménage**, Source : INSEE, RP



### Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut-être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...)



## II. Des marchés immobiliers fragiles et déséquilibrés

### 1. Des marchés immobiliers sous influence des territoires voisins



Les données des notaires font état d'une détente du marché immobilier avec une **baisse régulière des prix** depuis le début de la décennie. Les agents immobiliers font part d'une suroffre de logements, à l'origine de délais de ventes importants (les biens se vendent rarement en moins de 6 mois) et de négociations parfois importantes sur les prix de vente.



Les acquisitions de maisons anciennes (grande surface - T4 et plus) se font **entre 100 et 125 000 € en moyenne**.



Les ventes au-delà de 200 000 € sont rares. Les principaux acquéreurs sont des ménages primo-accédants ou en recomposition familiale.



Les **appartements anciens à Châtelleraut se négocient autour de 80 000 €** (pour 67m<sup>2</sup> en moyenne - plus grands qu'à Grand Poitiers, pour un prix identique). Sur ce segment, les primo-accédants ont un budget de 60 000 € à 110 000 €, les acquéreurs prévoient une enveloppe de travaux qu'ils réalisent parfois eux-mêmes.



Selon leur budget, les primo-accédants se tournent également vers des pavillons des années 60 / 70 ou des maisons de ville de taille modeste.

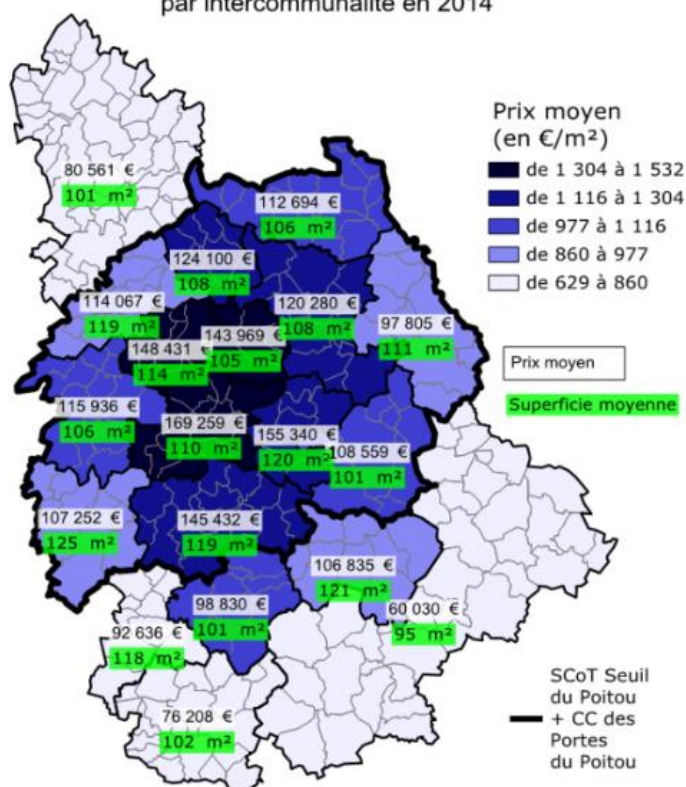
Les seniors sont relativement actifs sur le marché immobilier. Ils se portent acquéreurs d'appartements en centre-ville. Ils privilégient les T3 situés à proximité des commodités. Ils bénéficient généralement d'un apport lié à la revente d'un bien immobilier (pavillon) et ont un budget plus conséquent (entre 90 000 € et 130 000 €). Ils se tournent vers des produits plus récents ou font engager des travaux par des professionnels.

Le haut-de-gamme du marché concerne les maisons individuelles au sein de lotissements récents, et plus particulièrement au sein des communes périurbaines situées à proximité des bassins d'emploi (avec en premier lieu l'axe Châtelleraut – Poitiers)<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Entretiens avec des agents immobiliers et notaires.

## Montant des transactions de maisons anciennes par intercommunalité en 2014



Source : PERVAL | Traitement : ADIL 86  
(reproduction interdite sans autorisation)

### 2. Un marché plutôt accessible pour les familles

La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux fait apparaître que le marché est relativement ouvert et permet l'accès à la propriété pour la majorité des ménages. **Toutefois, ces niveaux de prix sont à mettre en perspective avec des biens anciens, nécessitant parfois la réalisation de travaux plus ou moins lourds, dont les acquéreurs ne peuvent parfois pas en assurer la charge.** En outre, face à un « accident de la vie » (séparation, perte d'emploi...) certains ménages peuvent se retrouver en difficulté de remboursement des mensualités de prêts, couplée à une incertitude dans la possibilité de revendre leur logement rapidement et au prix escompté.





**Appartement T3  
Chatelleraut  
(environ 70 m<sup>2</sup>)**

**Enveloppe  
d'achat**

80 000 €

**Revenus annuels  
nécessaires**

15 600 €

**Part des familles avec  
1 enfant pouvant  
acquérir ce bien**

80 %

**Maison ancienne  
Ex CC du Pays  
Châtelleraudais**

120 000 €

23 780 €

65%

**Maison ancienne  
Ex CC Vals de  
Gartempe et Creuse**

100 000 €

19 340 €

75%

**Maison ancienne  
Secteur du  
Lençloîtrais**

125 000 €

24 500 €

60%

**Maison récente axe  
Châtelleraut -  
Poitiers**

150 000 €

30 000 €

40%

**Durée d'emprunt  
: 20 ans  
Taux : 2 %  
Apport : 10 %**

Faible



Forte

**Capacité d'accession**

### 3. Une baisse des surfaces des terrains à bâtir pour un maintien des enveloppes d'achat

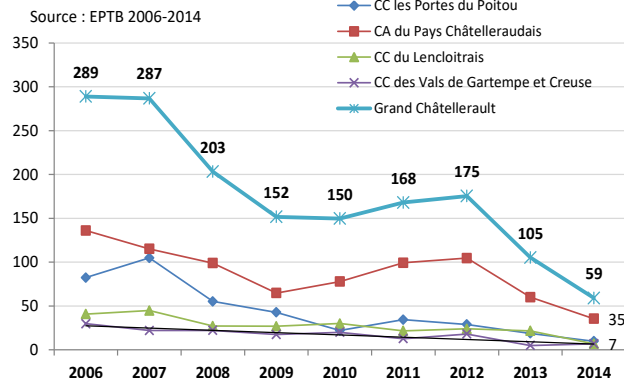
A l'image de la dynamique de construction de logements, les ventes de terrains à bâtir diminuent progressivement. En effet, l'activité a été divisée par 3 depuis 2006.

Le marché des terrains à bâtir connaît un « effet ciseau » particulièrement marqué. D'un côté, la surface moyenne des terrains diminue progressivement, passant de 1 550 m<sup>2</sup> en 2006 à 1 200 m<sup>2</sup> en 2014. En parallèle, les prix au m<sup>2</sup> progressent, passant, sur la période, de 18 €/ m<sup>2</sup> à 28 €/ m<sup>2</sup>. En définitive, l'enveloppe d'achat est en légère augmentation, passant de 30 000 € en 2006 à 35 000 € en 2014.

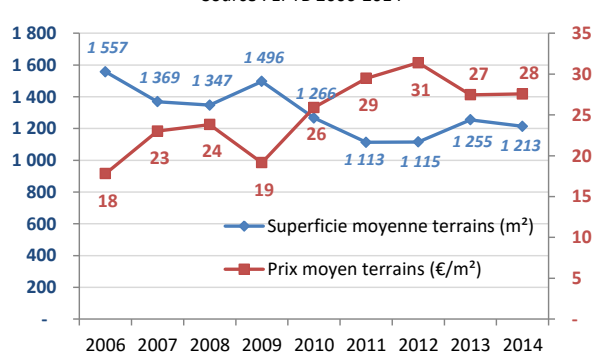
De manière plus fine, les prix sont plus élevés à proximité de Châtelleraut et se situent entre 35 et 40 €/ m<sup>2</sup>. A l'inverse, les prix sont inférieurs à 20 €/ m<sup>2</sup> dans l'ex CC des Vals de Gartempe et Creuse.

Si l'enveloppe d'achat est plutôt stable d'un territoire à l'autre, la variable d'ajustement concerne la surface du terrain. Là où le foncier est moins onéreux, les surfaces de terrains sont plus grandes. Ainsi, les projets de construction individuelles font en moyenne 1 000 m<sup>2</sup> dans l'ancienne CAPC, entre 1 200 et 1 400 m<sup>2</sup> dans les ex CC du Lençloîtrais et des Portes du Poitou et entre 1 700 et 2 000 m<sup>2</sup> dans l'ex CC des Vals de Gartempe et Creuse.

Nombre de terrains à bâtir vendus entre 2006 et 2014 sur Grand Châtelleraut



Evolution du prix et des surfaces des terrains à bâtir



### 4. Des niveaux de loyers accessibles

Les montants de loyer au sein du parc privé sont à peu près équivalents sur l'ensemble du territoire, à l'exception de l'ancienne CC des Portes du Poitou qui présente des loyers moyens particulièrement bas.

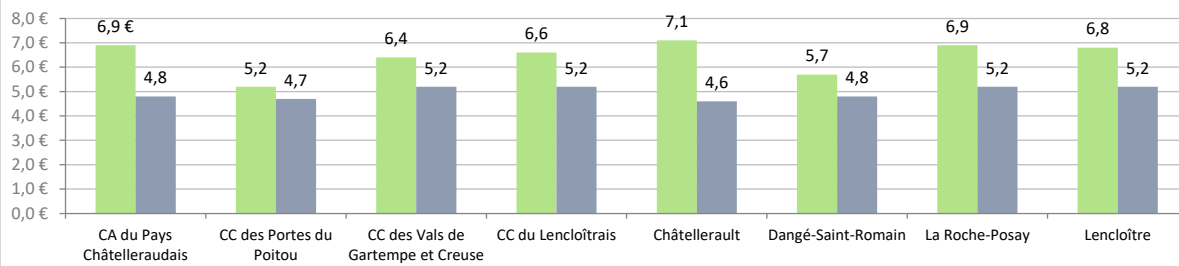
Ces niveaux de loyers marquent une forte porosité entre le parc social et le parc privé, qui joue un rôle social de fait, en accueillant une population relativement précaire au sein de logements à bas loyers. Ce phénomène de concurrence entre les deux parcs peut expliquer, en partie, la forte rotation dans le parc social.

A Châtelleraut, il est possible de louer un studio ou un deux pièces à moins de 400 €/mois. Le cœur de l'offre est composée de produits dont le loyer est inférieur à 600 €/mois.

### Montant des loyers sur le territoire

Source : Observatoire du Logement ADIL86 2016

■ Loyer parc privé €/m<sup>2</sup> ■ Loyer parc social €/m<sup>2</sup>



Il est à souligner qu'une part du parc locatif privé de faible qualité conjuguée à de faibles performances énergétiques engendre des charges élevées qui pèsent dans la dépense globale pour les ménages et rendent cher le logement au regard de sa qualité.



### III. Un parc social peu tendu

#### 1. Un parc social concentré à Châtelleraut



**L'article 55 de la loi SRU et la Loi du 18 janvier 2013** imposent 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes dont la population est au moins égale 3 500 habitants dans les communes qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

**Le décret n°2014-870 du 1<sup>er</sup> août 2014** actualise la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

**Le décret n°2017-840 du 5 mai 2017 (issu de la loi Egalité et Citoyenneté)** déterminant la liste des agglomérations et EPCI dont l'obligation de rattrapage est fixée à 20% au lieu de 25%, en cas de marché détendu.

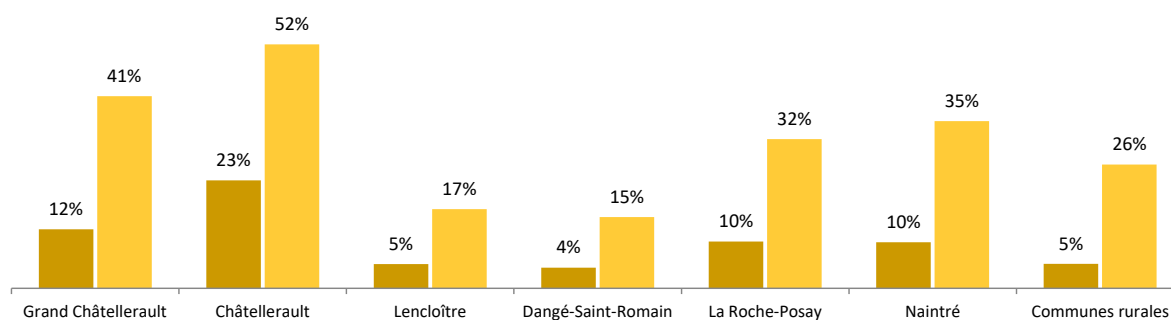
**Le décret n°2017-835 du 5 mai 2017 (issu de la loi Egalité et Citoyenneté)** autorisant des exemptions de rattrapage, sous conditions, pour les communes carencées.

**La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut est assujettie à ce titre au taux de 20% de logements locatifs sociaux au sein de ses résidences principales.**

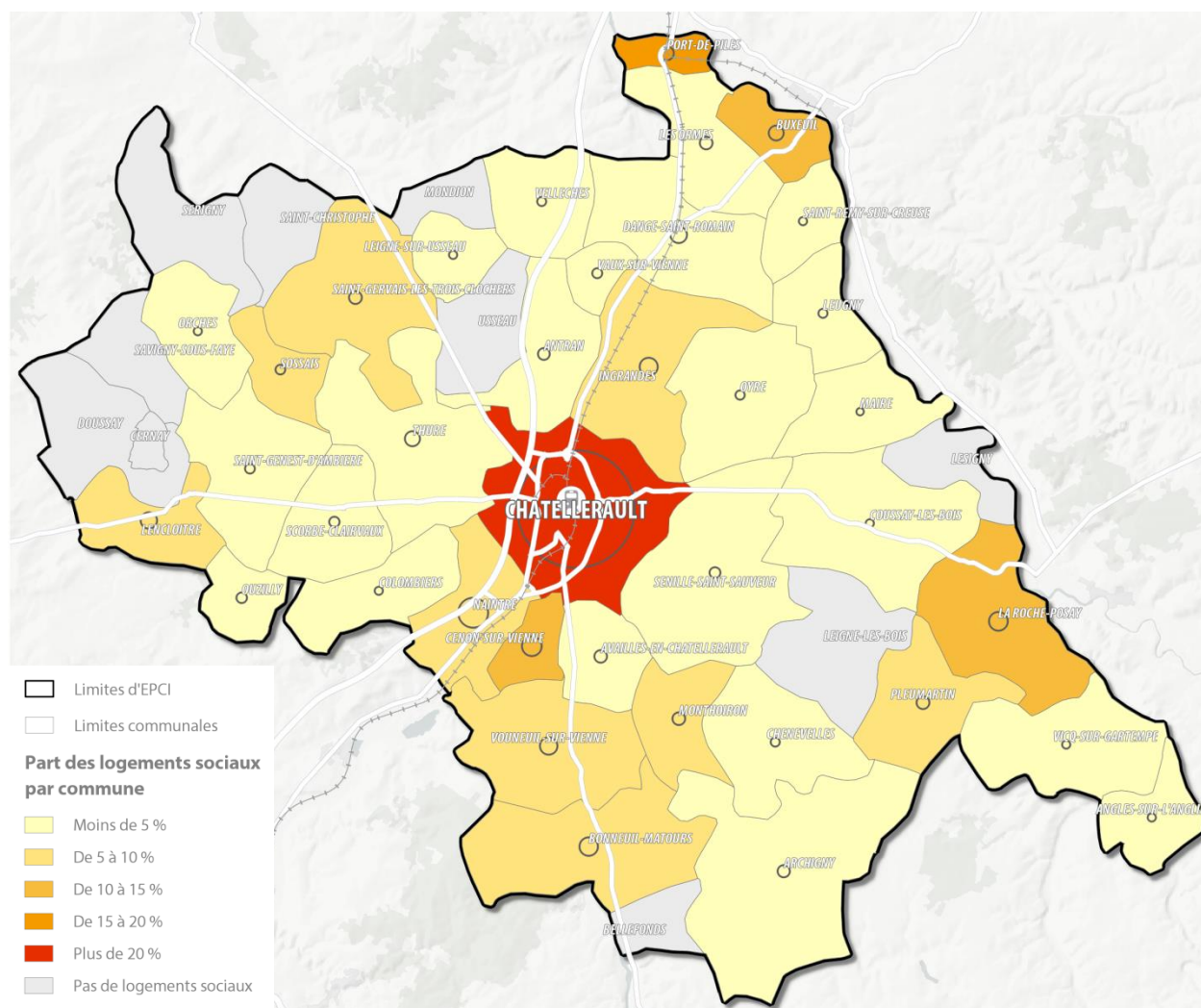
Grand Châtelleraut compte 4 780 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (source RPLS 2016), soit, 12% du parc de résidences principales et 41 % du parc locatif. Le parc social est principalement localisé à Châtelleraut, qui concentre 75% des logements sociaux du territoire. A Châtelleraut, 52% du parc locatif sont des logements locatifs sociaux.

**Présence du parc social au sein du parc de logements**  
Source : RPLS 2016 et INSEE 2014

■ Part au sein des résidences principales  
■ Part au sein du parc locatif



Parmi les 47 communes du territoire, 2 communes sont soumises à l'obligation de réaliser 20% de logements sociaux (taux dérogatoire en raison d'une tension moyenne). Châtelleraut comptabilise 29% de logements sociaux, Naintré dispose de 10% de logements locatifs sociaux et est exemptée du prélèvement SRU en raison de la décroissance démographique de l'EPCI sur les années 2015 et 2016, et via le décret du 29 décembre 2017 sur la période triennale 2017-2019.



En 2016, la vacance dans le parc social est de 5,4% à l'échelle communautaire et 7% à Châtellerauld. La vacance de plus de 3 mois s'élève à 3% (4% à Châtellerauld). Le taux de rotation est important, il s'élève à de 14% (15% à Châtellerauld).

## 2. Un parc social majoritairement détenu par deux bailleurs

Quatre bailleurs sociaux sont répertoriés sur le territoire intercommunal (ainsi que SOLIHA qui dispose de 4 logements) pour un parc total de 4 780 logements sociaux. Un peu plus de 90% du parc social sont détenus par 2 bailleurs :

- **Habitat de la Vienne**

Le bailleur dispose de 2 750 logements locatifs sociaux sur le territoire, soit 57,5% du parc social total. Le patrimoine du bailleur est plus important que celui de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais. Le parc social d'Habitat de la Vienne est principalement implanté à Châtellerauld (70% de son parc sur le territoire, 2 750 logements), et notamment dans le quartier de la Plaine d'Ozon, de nombreuses démolitions sont intervenues dans le cadre de l'ANRU. Au total on compte une perte de 220 logements (entre les démolitions et les reconstructions).

D'après les entretiens menés dans le cadre de l'élaboration du PLH, la vacance au sein du parc social d'Habitat de la Vienne a fortement diminué, grâce notamment à la politique menée dans le cadre de l'ANRU. Entre 2008

et 2013 la vacance était à la hausse, mais depuis 2014 elle diminue (baisse de 50%). Le parc d'Habitat de la Vienne présente une vacance quasi nulle. La vacance de plus de 3 mois s'élève à 0,50%. En ce sens, le territoire ne présente pas les caractéristiques d'une zone dite détendue. Le parc présente un taux de rotation de 12% sur l'ensemble du département, il est inférieur à 10% à Châtelleraut.

- **SEM Habitat du Pays Châtelleraudais**

Le bailleur dispose de 1 754 logements locatifs sociaux sur le territoire, soit 36,7% du parc social total. 91% du parc de la SEM sont concentrés à Châtelleraut.

Habitat de la Vienne, a su mieux profiter que la SEM Habitat de l'ANRU au début des années 2000, bénéficiant ainsi d'opérations de démolitions ayant permis de réduire ce type de logements parmi son parc. Au début des années 2000, le parc de la SEM étant en bon état, la SEM n'a pas eu la même politique qu'Habitat de la Vienne. Aujourd'hui, le taux de vacance est important dans le parc de la SEM.

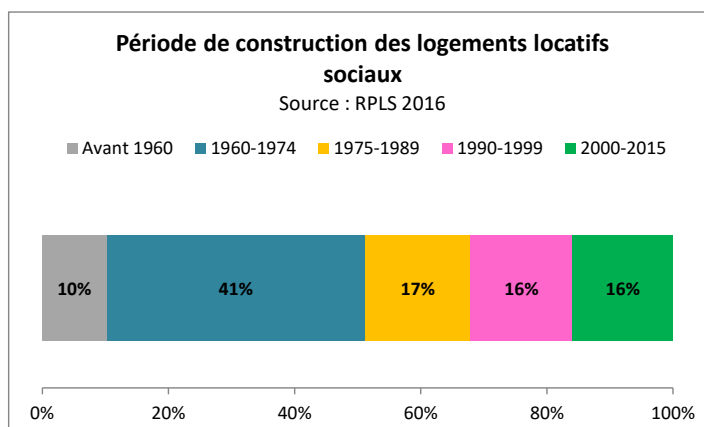


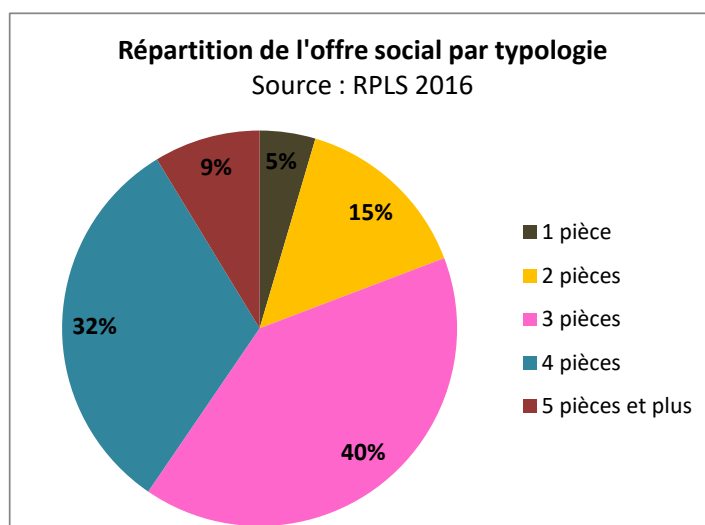
Bailleurs	Nombre de logements locatifs sociaux	Parts des logements sociaux sur l'ensemble du parc social
Habitat de la Vienne	2 750	57,5%
EKIDOM	17	0,4%
Immobilière Atlantic Aménagement	255	5,3%
SEM Habitat Pays Châtelleraudais	1 754	36,7%
SOLIHA	4	0,1%
<b>TOTAL</b>	<b>4 780</b>	<b>100%</b>

Source : RPLS 2016

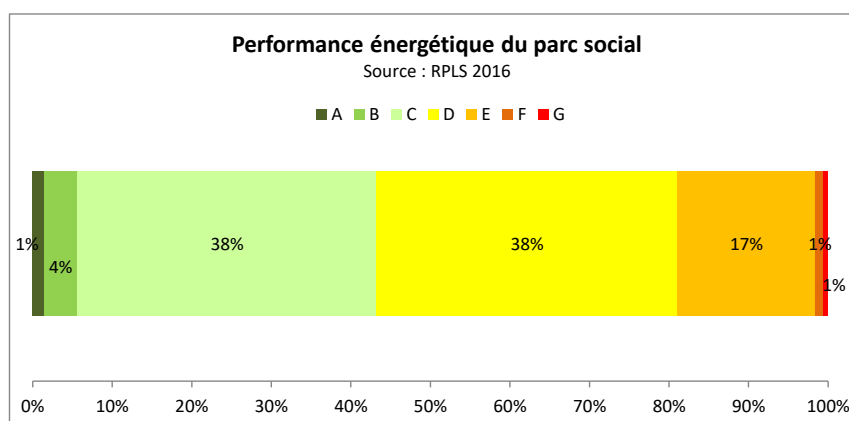
### 3. Un parc collectif issu du développement de la ville à partir des années 1960

Le parc social est largement composé de logements collectifs, qui représentent 69% de l'offre (3 317 logements) ; l'offre sociale étant principalement localisée à Châtelleraut. La moitié du parc social a été construit avant 1975, dont 41% entre 1960 et 1974, correspondant au développement de Châtelleraut à partir des années 1960. En lien avec la période de construction, les logements sont surtout composés de T3 (40% de l'offre) et de T4 (32%), et semblent, pour certains d'entre eux, inadaptés à la demande actuelle.



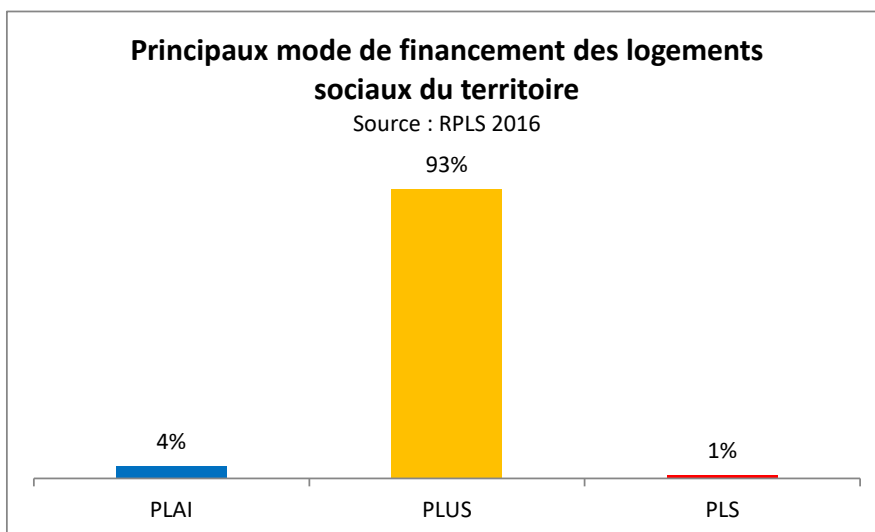


En lien avec la période de construction des logements locatifs sociaux, a minima 19% des logements (dont le DPE est renseigné) sont énergivores (de E à G), soit un potentiel minimum 871 logements dont la performance thermique est à améliorer.



Le diagnostic de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) a mis en évidence un déséquilibre important entre une population relativement âgée à Châtelleraut et des ménages plus jeunes dans les autres communes. Hors Châtelleraut, la demande de logements est relativement forte par rapport à l'offre existante, surtout pour des logements de type pavillons individuels. La faiblesse de l'offre induit un phénomène de rotation très lent et peu de vacance commerciale.

#### 4. Une majorité de logements PLUS



Une majorité des logements ont été financés via un prêt de type PLUS (93%, soit 4 451 logements). Parmi les logements sociaux, seulement 4% ont été financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit 186 logements. Cependant, depuis 2011, 30% de la construction sociale est dédiée au PLAI.

Rappel des plafonds de ressources au 1<sup>er</sup> Janvier 2018, Source : ANIL

PLAI

Catégorie 1 : 11 167 €

Catégorie 2 : 16 270 €

Catégorie 3 : 19 565 €

PLUS

Catégorie 1 : 20 304 €

Catégorie 2 : 27 111 €

Catégorie 3 : 32 607 €

PLS

Catégorie 1 : 26 395 €

Catégorie 2 : 35 248 €

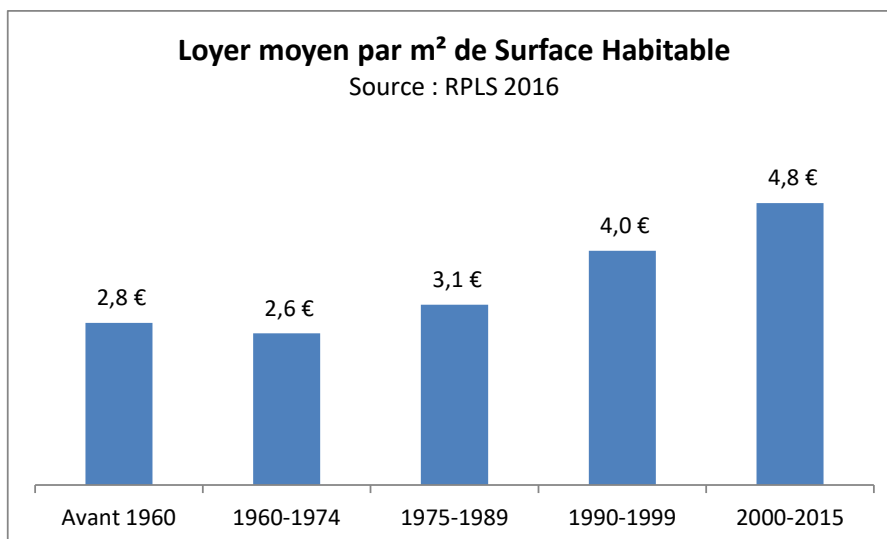
Catégorie 3 : 42 389 €

Cat. 1 : Personne seule

Cat.2 : Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages

Cat. 3 : Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage



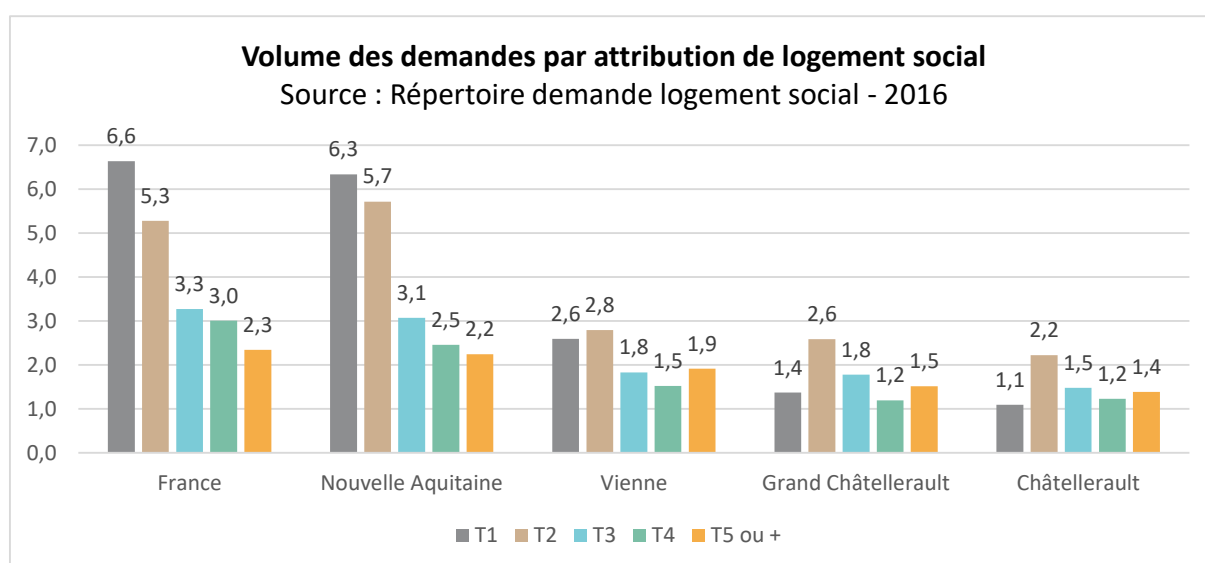


Les niveaux de loyer varient en fonction des époques de construction. Les logements construits avant 1975 présentent les niveaux de loyers les plus bas. Il faut cependant remarquer que 33% des logements sociaux correspondent à l'ancien mode de financement HBM (Habitat à Bon Marché), expliquant aussi le niveau peu élevé des loyers pour les constructions datant d'avant 1960 ou de la période 1960-1974.

#### 5. Une faible pression de la demande

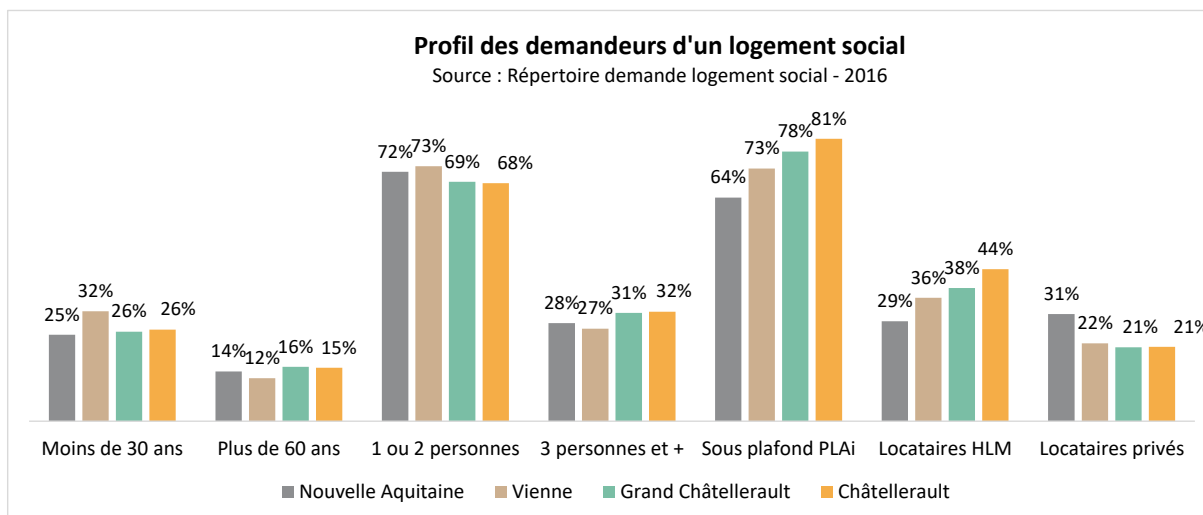
En 2016, le territoire enregistre 1 156 demandes et 678 attributions. La demande s'exprime particulièrement à Châtelleraut (793 demandes, 68% de la demande), la pression sur la demande est de 1,5 demande pour 1 attribution. Le ratio demandes/attributions est de 1,7 pour Grand Châtelleraut, soit un niveau plus faible qu'aux échelles départementale (2,1 demandes pour 1 attribution) et nationale (3,9 demandes pour 1 attribution). Parmi la demande, 38% concernent un souhait de mutation au sein du parc social.

La pression sur la demande est un peu plus forte sur les T2, 2,6 demandes pour 1 attribution. Hors Châtelleraut la demande se concentre sur des produits individuels ou intermédiaires avec ascenseur



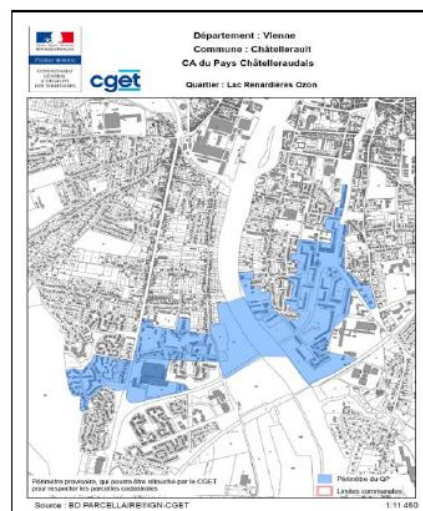
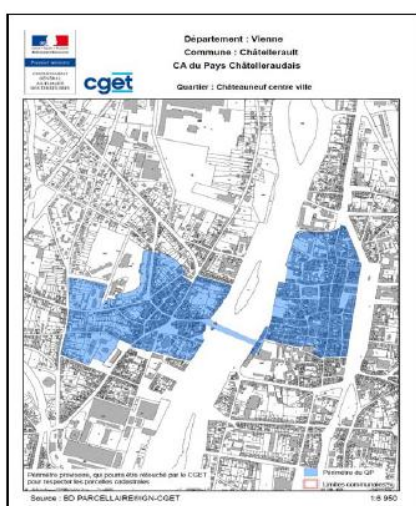
Le profil des demandeurs est très similaire à celui observé à l'échelle du département et de la région :

- Une très large majorité de petits ménages (personnes seules, personnes isolées, couples, familles monoparentales etc.) avec 69% de l'ensemble des demandeurs. Ce constat est lié à la présence importante des moins de 30 ans parmi les demandeurs (26%) et celle des plus de 60 ans (16%).
- Une demande très précaire avec 78% des demandeurs éligibles à un logement PLAI confirmant la paupérisation observée sur le territoire. A Châtelleraut la part des demandeurs très précaires s'élève à 81%.
- Une part importante de demandes de mutation (38% des demandeurs occupant déjà un logement social, 44% pour les demandeurs de Châtelleraut). Les demandeurs issus du parc locatif privé représentent 21%.



## 6. Deux quartiers identifiés titre de la Politique de la Ville

Le territoire intercommunal compte deux quartiers en politique de la ville, localisés à Châtelleraut : Châteauneuf-centre ville et Ozon-Renardières-Lac.



Extrait – Contrat de ville 2015-2020

Le diagnostic de la Convention Intercommunale d'Équilibre Territorial (CIET) a mis en évidence des déséquilibres au sein du parc social de Châtelleraut : ce sont les Quartiers Prioritaires politique de la Ville (QPV) qui présentent les ménages les plus jeunes mais également les plus fragiles.

La CIET met en évidence, pour Châteauneuf-centre-ville, une baisse démographique, une vacance au sein des logements (tous types de logements confondus), la présence de logements sociaux vecteurs de mixité sociale. Le secteur Châteauneuf est attractif en termes de demande de logement (9% des demandes). Le quartier regroupe 5 669 habitants et compte 589 logements sociaux, dont seulement 8 en PLAI, 26 logements sociaux sont vacants depuis plus de 3 ans. Dans le centre-ville, le taux de chômage, en 2013, s'élevait à 22,50%, 28,30% à Châteauneuf.



La CIET met en évidence :

- A Ozon, une polarisation des logements sociaux de la ville de Châtellerault (87% des logements collectifs) mais des équipements publics diversifiés et attractifs et un peuplement fragile des logements sociaux ;
- Au Lac, des équipements environnementaux, éducatifs et culturels vecteurs d'attractivité et une proximité du centre commercial sud, des familles monoparentales importantes occupant les logements sociaux ;
- Aux Renardières, une population très précaire en lien avec un loyer moyen par m<sup>2</sup> le plus faible de la ville.

Le quartier Ozon-Renardières-Lac regroupe 6 537 habitants et compte 2 140 logements sociaux : 1 629 à Ozon, 241 au Lac et 270 aux Renardières. A Ozon, le taux de chômage (2013) s'élève à 40,80%.

La CIET a décliné différents objectifs et modalités de mises en œuvre par quartier :

#### Centre-ville :

Objectifs :

- Veiller à la mixité sociale dans chaque programme neuf,
- Cibler les jeunes actifs occupés (moins de 40 ans),
- Cibler les ménages avec enfants.

Les modalités de mise en œuvre sont les suivantes :

- Veiller à l'attractivité des résidences par des travaux de réhabilitation,
- Maintenir les commerces de proximité,
- Veiller à la mixité sociale dans chaque programme.

#### Châteauneuf :

Objectifs :

- Accueillir des personnes âgées pour équilibrer la population et les typologies de ménages (secteur bien équipé en services à la personne),
- Favoriser les attributions de familles avec revenus d'activité (actifs occupés),
- Veiller à la mixité sociale dans chaque programme neuf.

Les modalités suivantes ont été ajoutées pour Châteauneuf :

- Travaux d'accessibilité,
- Aménagements urbains pour déplacements doux,
- Favoriser l'accession à la propriété,
- Limiter les départs au sein du parc.

#### Ozon-Renardières-Lac :

Les objectifs :

- A Ozon, d'accueillir des ménages retraités pour diversifier la typologie majoritaire de ménages avec enfants, accueillir des ménages actifs occupés, avoir une vigilance sur la part d'attribution de logement aux publics prioritaires,
- Au Lac, de maintenir la répartition entre génération lors des attributions pour favoriser une mixité intergénérationnelle, veiller au maintien des actifs occupés, accueillir des couples avec enfants,
- Aux Renardières, de prioriser les attributions pour des ménages jeunes (moins de 40 ans) et d'accueillir des actifs occupés.



Les modalités de mise en œuvre sont les suivantes :

- A Ozon, il s'agira de veiller à l'attractivité des résidences et de construire des programmes avec des typologies plus variées (T1 et T2),
- Au Lac, il s'agira de désenclaver le quartier, construire des logements de petite typologie, regagner en attractivité, favoriser l'accompagnement social pour les ménages en décrochage du paiement des charges, assurer une maîtrise des loyers (obtenir des loyers moyens plus élevés qu'aux Renardières et à Ozon).

## IV. Constats

### CONSTATS // PARCOURS RESIDENTIELS

- Une offre de grands logements individuels de moins en moins adaptée au profil de la population
- Une offre locative, notamment sociale, concentrée sur Châtelleraut ; une offre très peu diversifiée hors de la ville centre
- Un marché détendu avec une faible pression sur le parc social et des biens en accession abordables pour la population locale
- Une offre locative privée globalement de médiocre qualité et une forte demande de la part de ménages en mobilité ou pour un 1er logement



# CHAPITRE 3 : UN ENJEU D'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENT

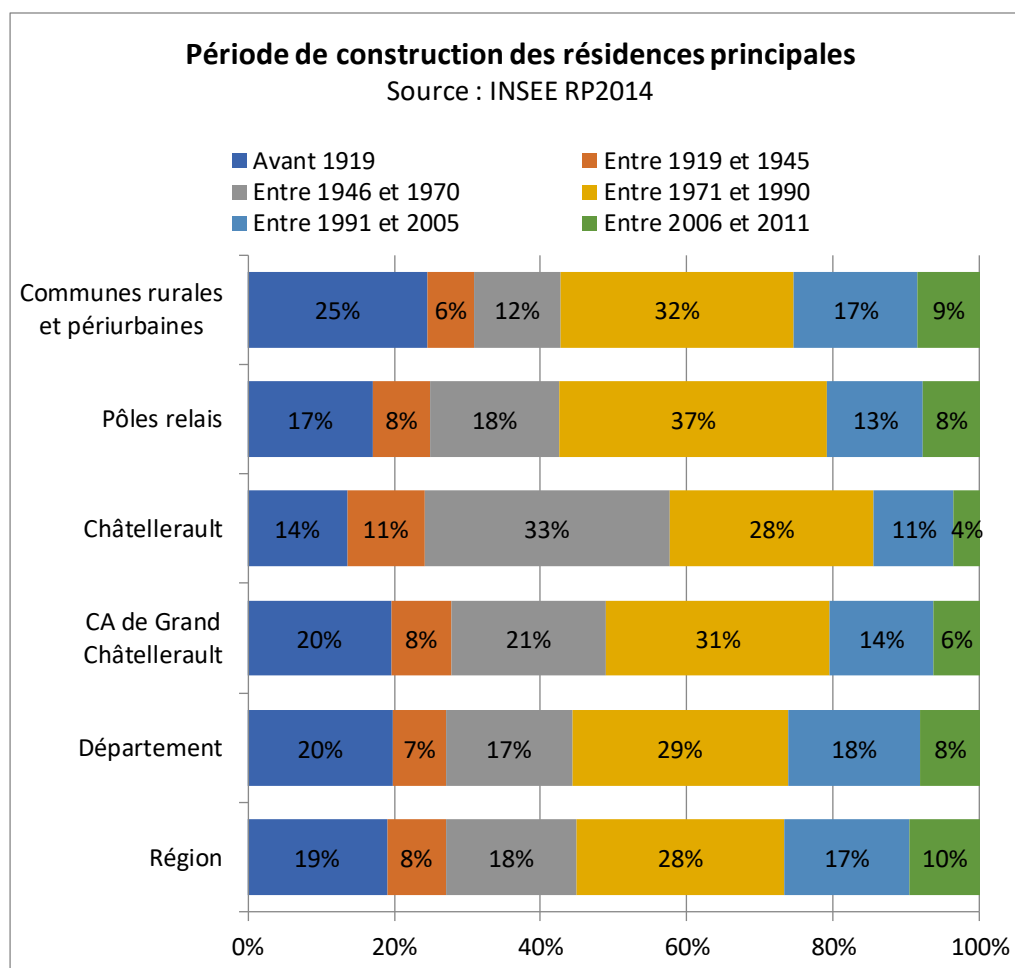
# Chapitre 3 : Un enjeu d'adaptation du parc de logements



## I. Un parc ancien peu attractif

### 1. Des logements anciens à Châtelleraut et dans les communes rurales

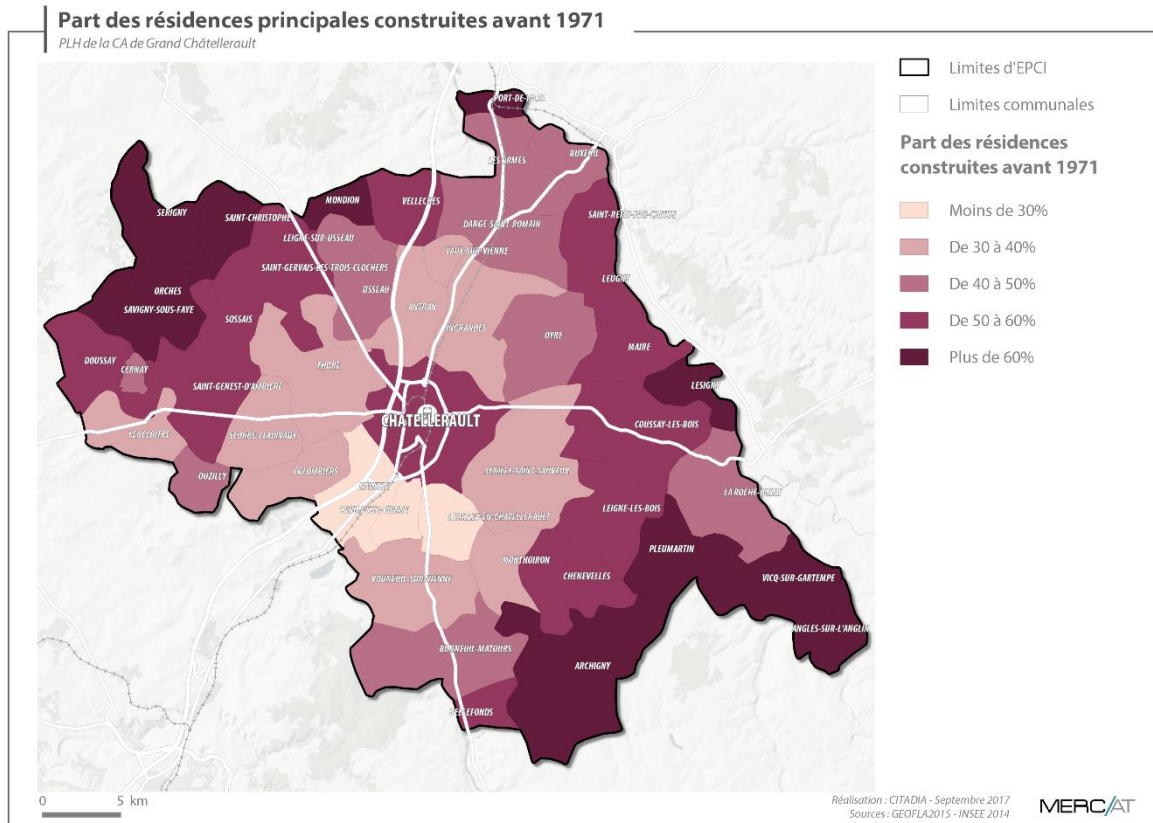
Au sein de l'Agglomération, près de la moitié du parc de logements (49%) a été construit avant les années 1970 et les premières réglementations thermiques, soit une proportion plus importante qu'à l'échelle des territoires de référence (44% pour le département et 45% pour la région). Ce poids est plus important à Châtelleraut (58%) particulièrement porté par les logements construits entre 1946 et 1970 (33% contre 21% à l'échelle de l'EPCI). A contrario, les logements très anciens datant d'avant 1919 sont sous-représentés dans la ville centre. A l'échelle des pôles relais et des communes rurales et périurbaines, les logements récents sont plus importants (58% du parc construit après 1970), et résultent du phénomène de périurbanisation.



En termes de répartition géographique, les communes situées en première couronne de Châtelleraut présentent un parc plus récent, en lien avec la dynamique de périurbanisation développée depuis les années

1970-1980. Dans les communes situées en périphérie, le parc est plus ancien et davantage concerné par des problématiques de précarité énergétique et de situations de mal logement.

Une population majoritairement âgée, voire très âgée, occupe le parc privé des centres-bourgs de l'ancienne CAPC. Ces occupants présentent des revenus modestes voire très modestes. Le territoire a identifié pour cette population un besoin d'accompagnement, avec comme priorité la réalisation de travaux d'adaptation pour favoriser le maintien à domicile et la lutte contre la précarité énergétique.



Sur le territoire, 13% des résidences principales ont un niveau de confort partiel et 4% sont considérées comme sans confort<sup>5</sup>. Cette situation peut s'expliquer par une présence plus importante de logements anciens sur le territoire intercommunal, qui ne bénéficient pas de l'ensemble des commodités modernes. Cette variable reste néanmoins à nuancer car la question du chauffage central fait basculer des résidences principales qui sont en bon état général avec un système de chauffage électrique performant dans la catégorie du confort partiel.

## 2. Une problématique de vacance marquée

La part des logements vacants, bien que similaire à la situation du département, est relativement élevée (10%) sur le territoire de l'Agglomération.

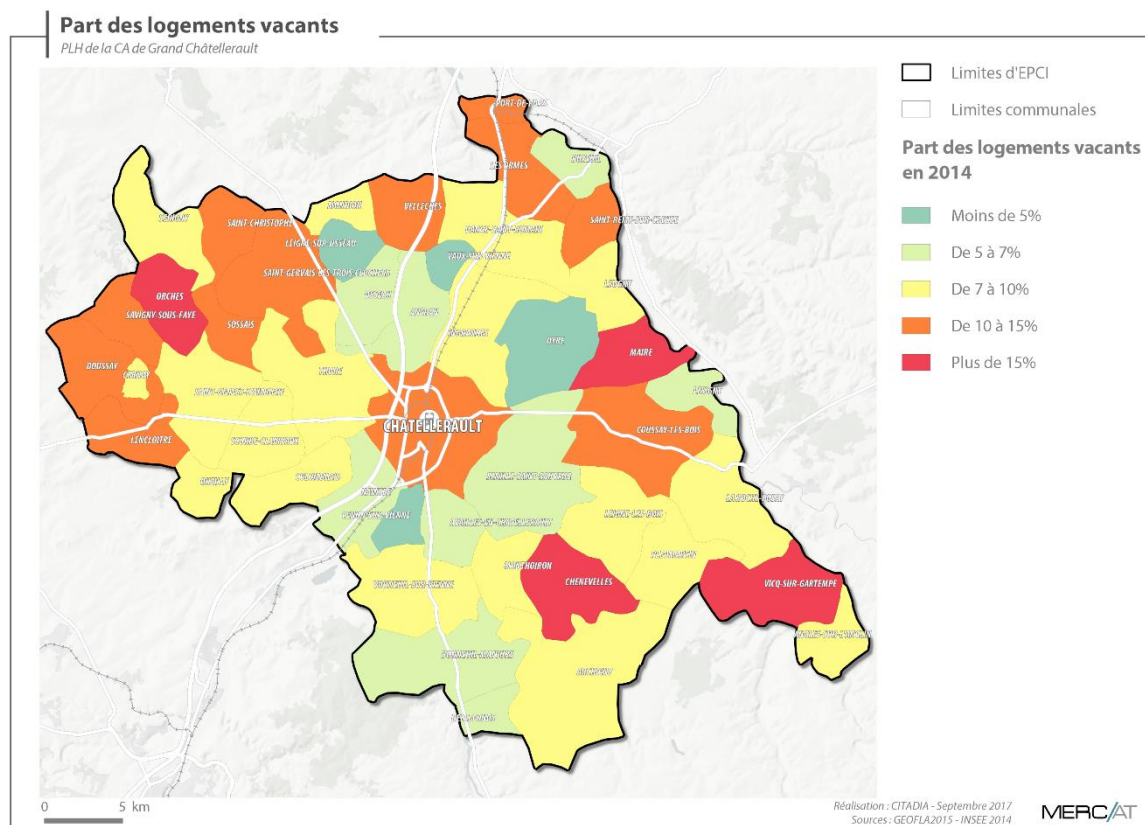
<sup>5</sup> Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :

- tout confort : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,
- sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,
- confort partiel : autres possibilités.



La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance, est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

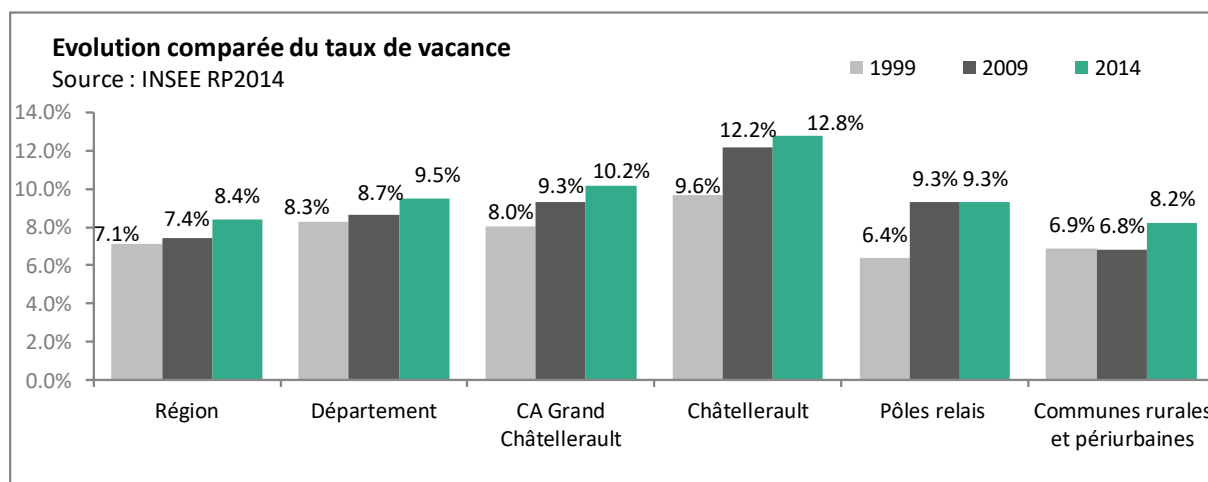
- De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :
- **La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle »** : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- **La vacance structurelle** : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).



Cette problématique de la vacance est particulièrement marquée à Châtelleraut où 13% du parc est concerné, ainsi que dans les communes rurales de la pointe Ouest et de la frange Est du territoire. Les communes de première couronne présentent quant à elles un taux de vacance inférieur à 7%, témoin d'un fonctionnement normal du marché.

Par ailleurs, la vacance augmente sur l'ensemble du territoire depuis 1999 (+2,2 points) pour atteindre 4 623 logements en 2014. Cette croissance est particulièrement élevée entre 2009 et 2014, où elle progresse de 3%

par an dont 1% sur la seule commune de Châtelleraut. En 2014, la ville centre compte 12,8% de logements vacants parmi son parc, contre 9,3% pour les pôles relais et 8,2% dans les communes rurales.

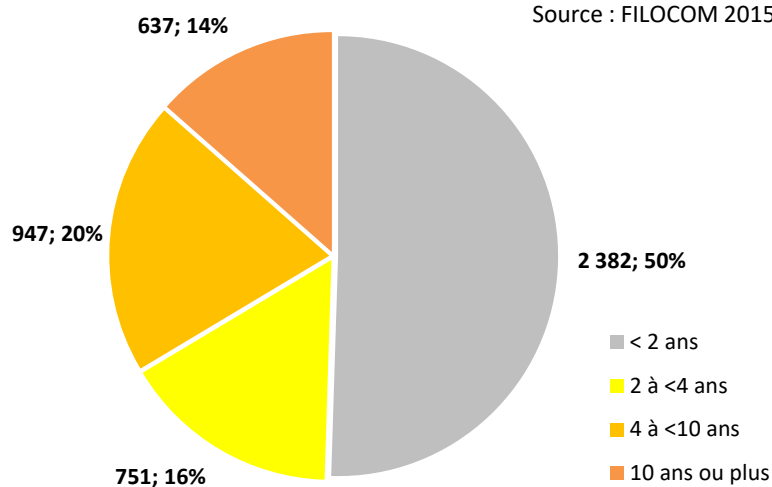


Ce phénomène de vacance touche un nombre de logements toujours plus important et s'inscrit dans un temps long avec plus de 50% des logements vacants qui le sont depuis plus de 2 ans (environ 2 300 logements concernés). Le parc ancien est particulièrement concerné, ainsi que les logements de petite taille et de qualité médiocre, avec une surreprésentation :

- De logements construits avant 1949 : 61%, contre 35 % des résidences principales ;
- De petites typologies : 42% des logements vacants sont des T1-T2, contre 15% des résidences principales alors que ces petites typologies sont fortement sollicitées sur le territoire ;
- Du bâti de moindre qualité : 21% des logements vacants en classement cadastral 7 ou 8 (médiocre et très médiocre) ;
- Et de logements sans confort : 19% du parc vacant, contre 4% des résidences principales.

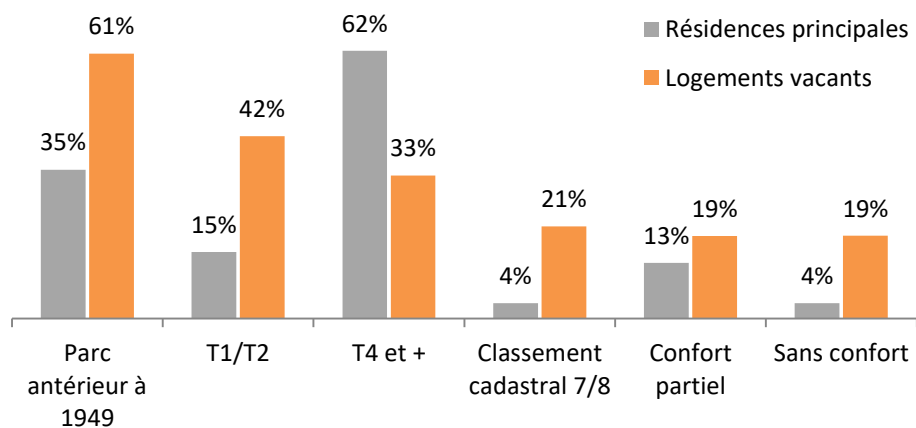
### Ancienneté de la vacance

Source : FILOCOM 2015



## Caractéristiques du parc de logements vacants dans la CA Grand Châtelleraut

Source : FILOCOM 2015



### 3. Une problématique de vacance marquée, notamment dans les centres bourgs

Onze communes, jouant un rôle structurant (dont la ville centre et les 4 pôles majeurs) sur le territoire, présentent, à des degrés divers, une problématique dite de centre-bourg :

- Une situation plus préoccupante pour La Roche-Posay, Pleumartin et Châtelleraut avec un taux de vacance élevé combiné à une part importante de logements anciens et une population vieillissante ;
- Dans une moindre mesure, Les Ormes et Lençloître.

Les centres-bourgs du territoire présentent une vacance importante, en lien avec la surreprésentation de l'habitat vétuste, inadapté aux besoins des ménages, parfois indigne, renforcé par un marché immobilier détendu qui est une cause directe de l'augmentation des phénomènes de vacance.



Communes	Population 2014	Total Commerces / Services à la population et médicaux	Indice de Concentration de l'Emploi 2014	Taux de vacance 2015	Rés. Principales construites avant 1945	% des 60 ans et plus 2014
La Roche-Posay	1 547	69	1,74	17%	33%	40%
Pleumartin	1 233	39	0,83	13%	48%	34%
Châtelleraut	31 722	715	1,83	13%	24%	33%
Les Ormes	1 668	35	0,45	10%	31%	25%
Lençloître	2 468	65	0,90	9%	26%	32%
Dangé-Saint-Romain	3 052	59	0,97	7%	20%	32%
Bonneuil-Matours	2 112	46	0,43	7%	29%	23%
Saint-Genest-d'Ambière	1 275	39	0,68	6%	49%	23%
Vouneuil-sur-Vienne	2 113	31	0,45	6%	26%	27%
Naintré	5 866	105	0,59	6%	12%	26%
Scorbé-Clairvaux	2 302	40	0,32	6%	26%	30%

Sources :

INSEE, RP 2014

BPE 2016

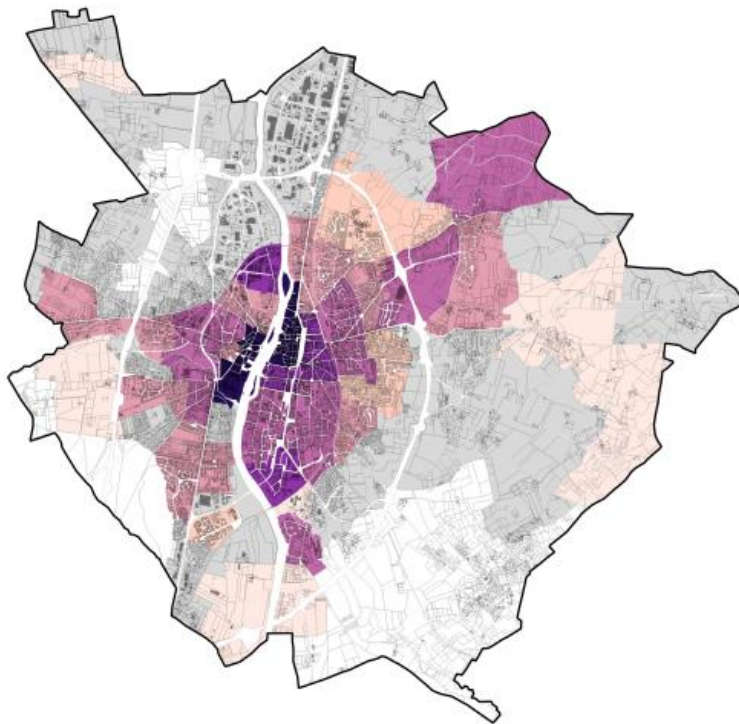
Filocom 2015

### 3.1. Châtelleraut

À Châtelleraut, la vacance touche particulièrement les centres anciens. La ville compte 2 300 logements vacants sur son territoire, 800 logements vacants dans les sections cadastrales où la vacance est supérieure à 20% (le long du Quai du Château, de la RD 910 et entre la Vienne et la rue d'Antran).

## Taux de vacance par section cadastrale - Châtelleraut

PLH de la CA de Grand Châtelleraut



### Taux de vacance par section cadastrale

- Pas de donnée
- 0%
- De 0 à 5%
- De 5 à 10%
- De 10 à 15%
- De 15 à 20%
- De 20 à 38%

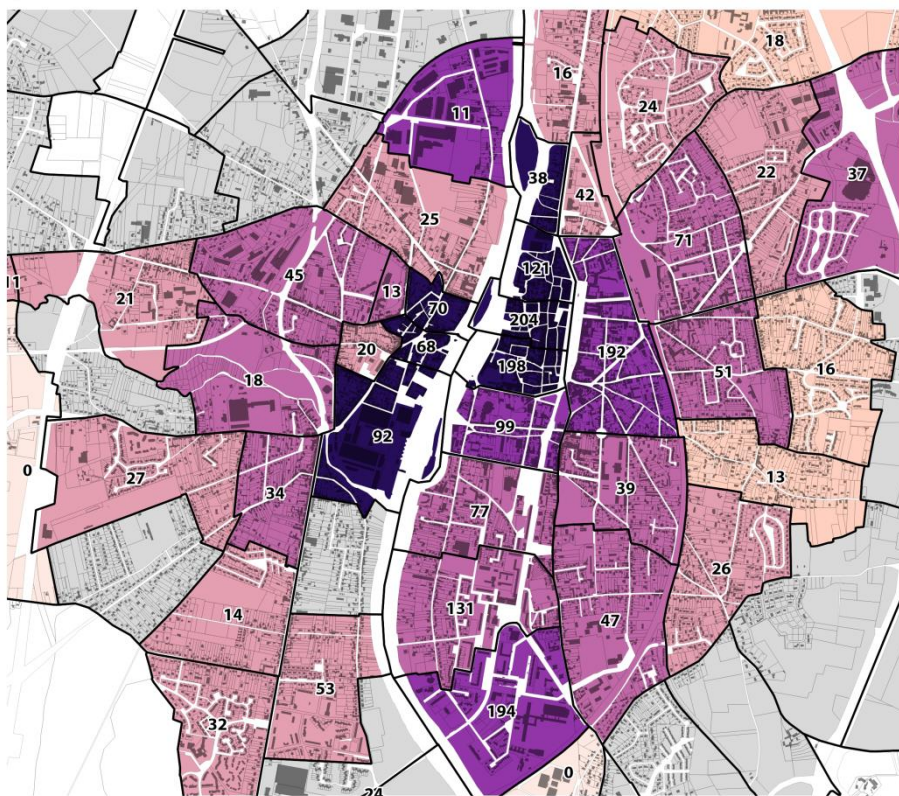
0 2 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2018  
Sources : GEOFLA2015 - FILOCOM 2015



## Taux de vacance par section cadastrale - Châtelleraut

PLH de la CA de Grand Châtelleraut



10 Nombre de logements vacants

### Taux de vacance par section cadastrale

- Pas de donnée
- 0%
- De 0 à 5%
- De 5 à 10%
- De 10 à 15%
- De 15 à 20%
- De 20 à 38%

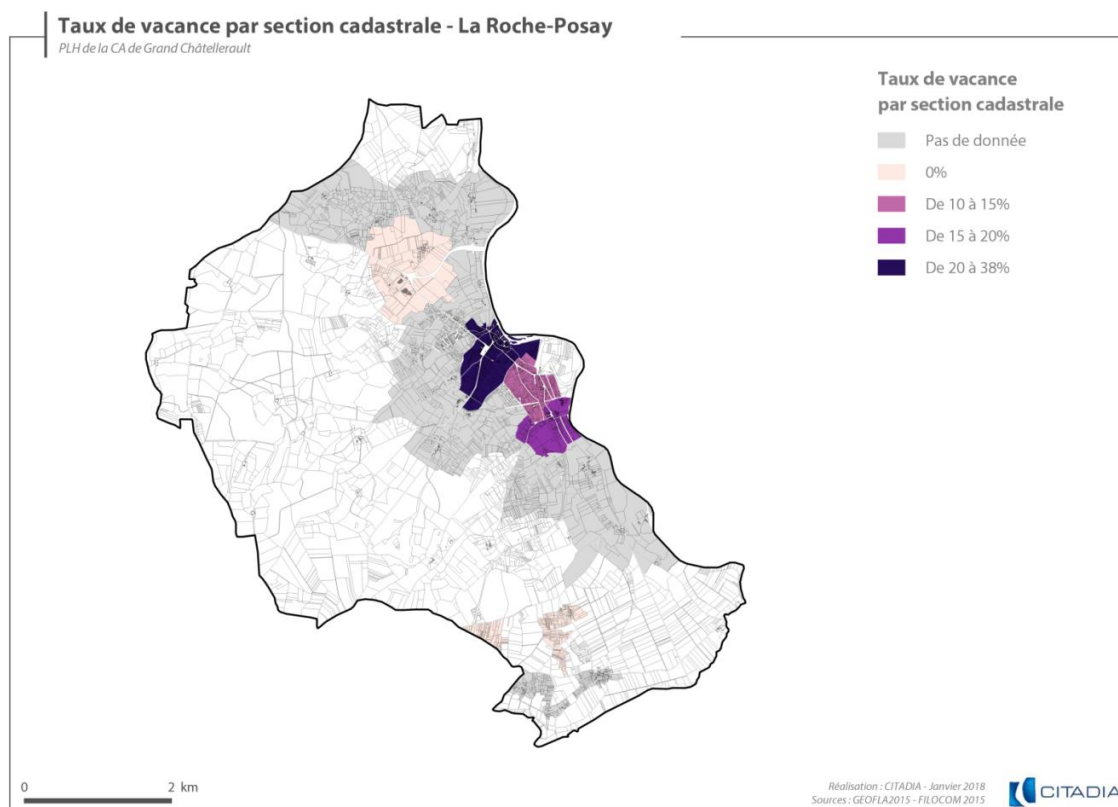
0 0.9 km

Réalisation : CITADIA - Avril 2018  
Sources : GEOFLA2015 - FILOCOM 2015



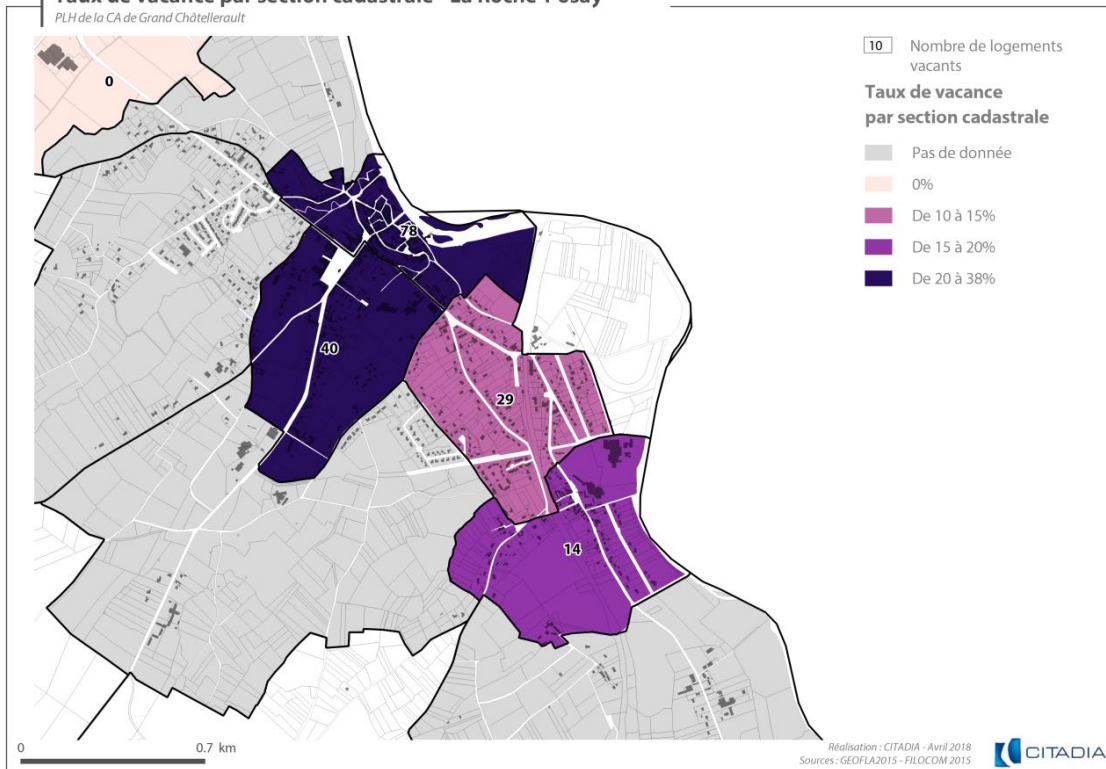
### 3.2. La Roche-Posay

La Roche-Posay compte 161 logements vacants (données Filocom à la section cadastrale, hors secret statistique). La vacance touche particulièrement deux sections cadastrales présentant des taux de vacance de 25% et 29%, avec un total de 118 logements vacants. Le centre ancien est particulièrement touché, le long de la rue Saint-Louis par exemple ou de la rue du Quatrième Zouave.



### Taux de vacance par section cadastrale - La Roche-Posay

PLH de la CA de Grand Châtellerault

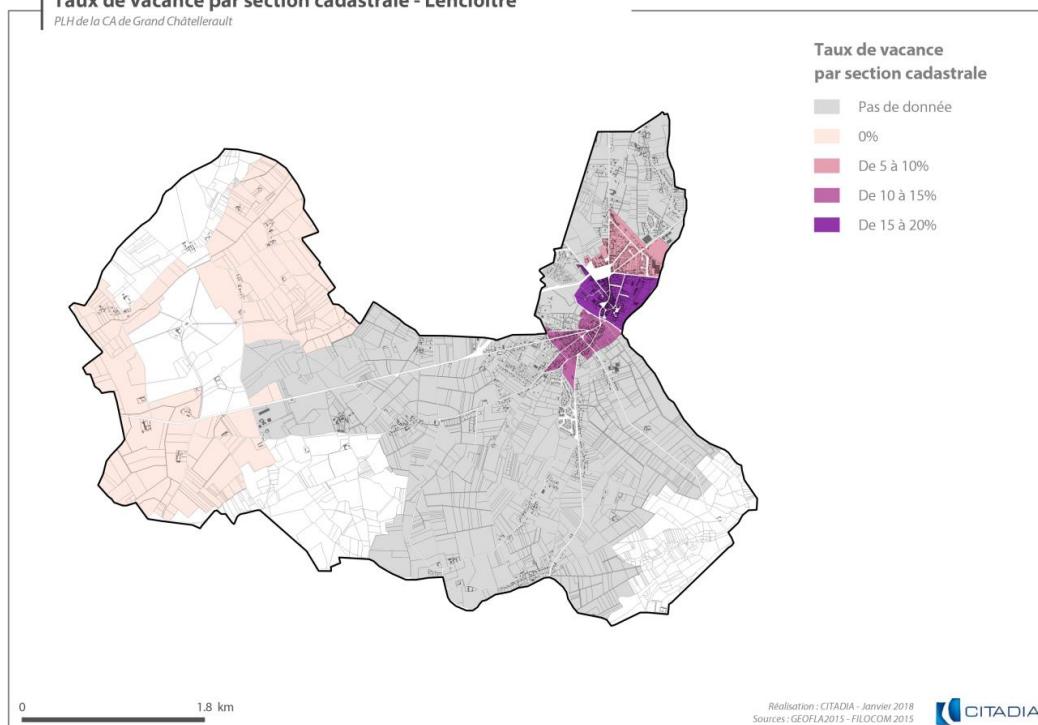


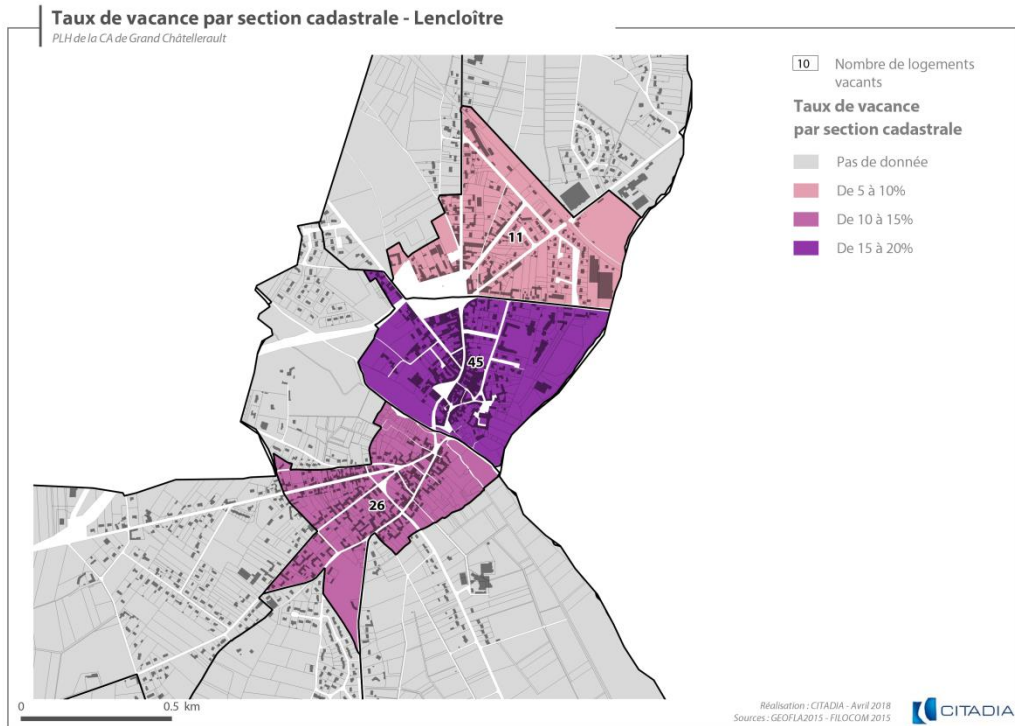
### 3.3. Lençloître

Lençloître compte 82 logements vacants (données Filocom à la section cadastrale, hors secret statistique). La vacance touche particulièrement deux sections cadastrales présentant des taux de vacances de 14% et 17%, avec un total de 71 logements vacants (autour de la Place du Général Pierre notamment).

### Taux de vacance par section cadastrale - Lençloître

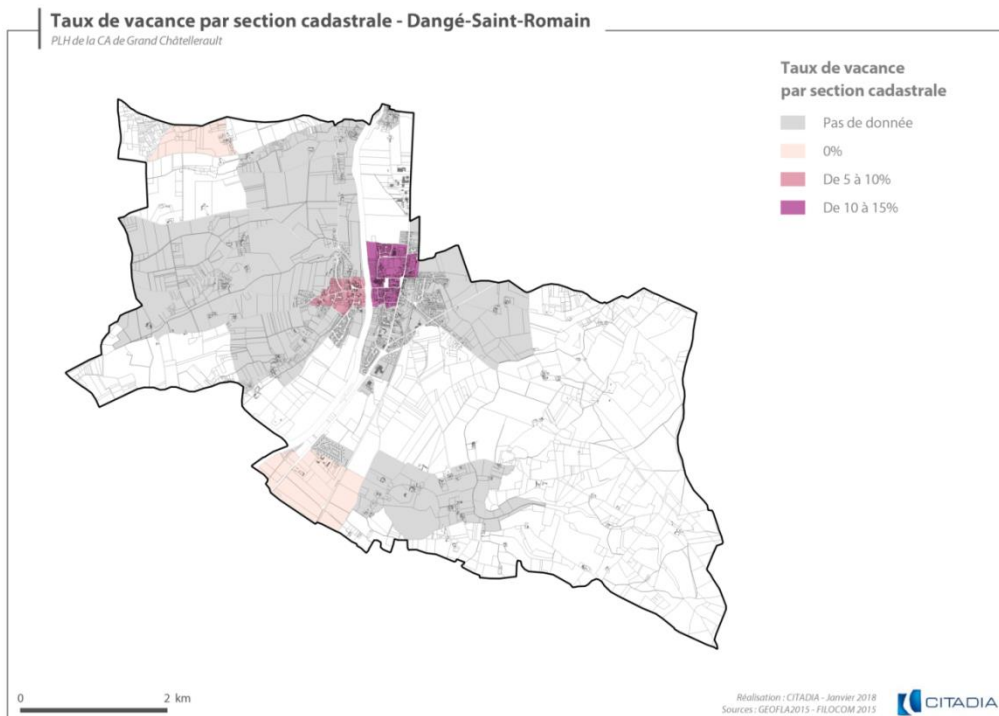
PLH de la CA de Grand Châtellerault





### 3.4. Dangé-Saint-Romain

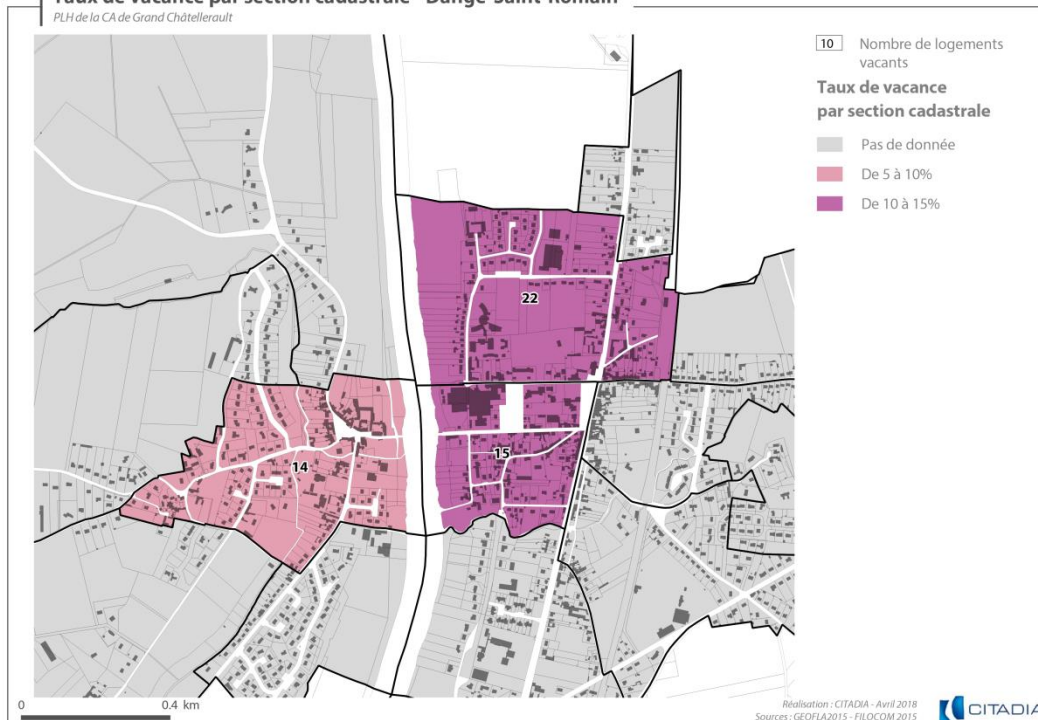
Dangé-Saint-Romain compte 51 logements vacants (données Filocom à la section cadastrale, hors secret statistique). La vacance touche particulièrement deux sections cadastrales, entre la Vienne et l’Avenue de l’Europe, dans le centre-bourg, présentant des taux de vacance de 11% et 12%, avec un total de 37 logements vacants.





### Taux de vacance par section cadastrale - Dangé-Saint-Romain

PLH de la CA de Grand Châtellerault

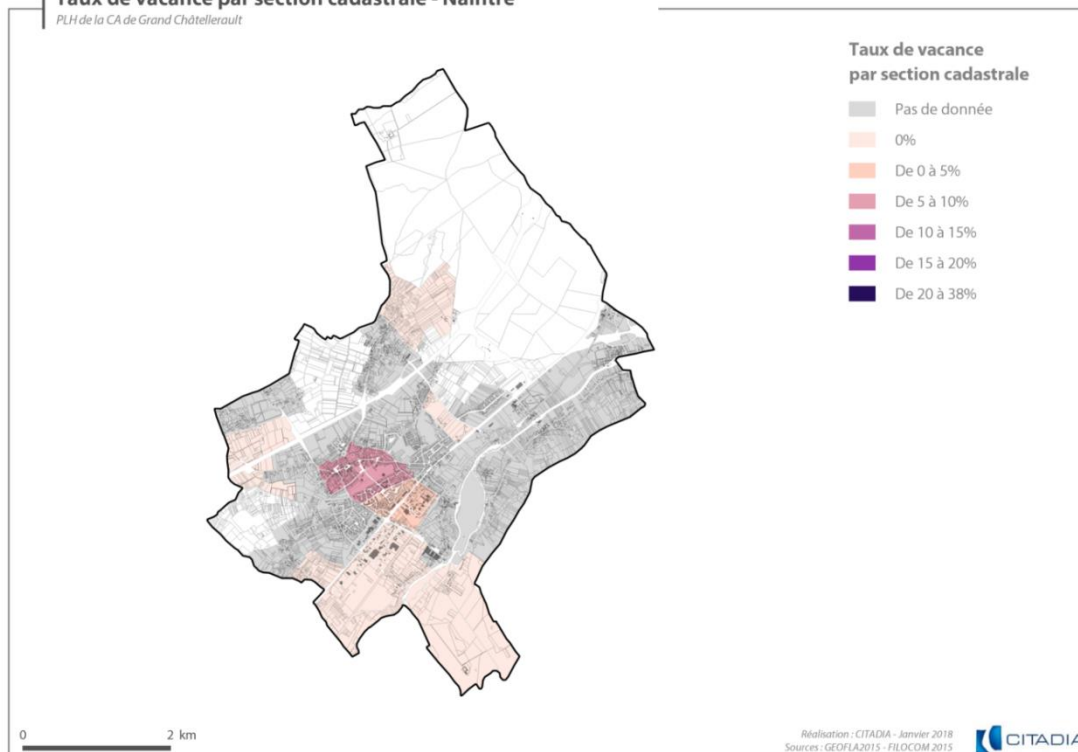


### 3.5. Naintré

Naintré compte 55 logements vacants (données Filocom à la section cadastrale, hors secret statistique). Les sections cadastrales les plus touchées par la vacance présentent des taux de vacance de 8% et 9%, dans le secteur de la Place Gambetta.

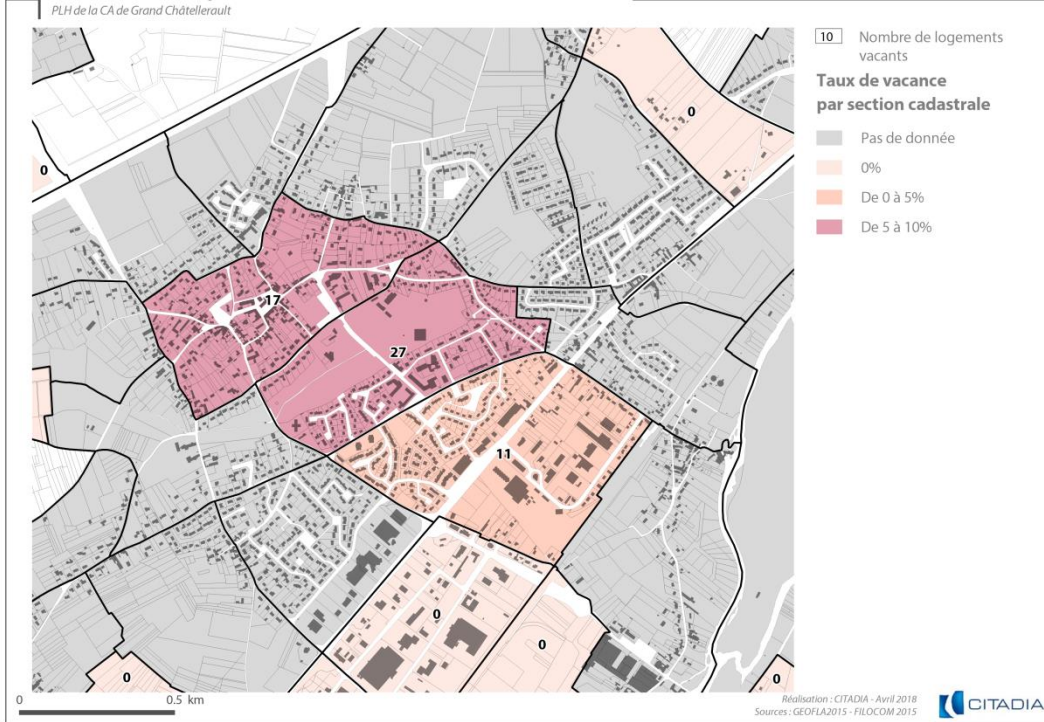
### Taux de vacance par section cadastrale - Naintré

PLH de la CA de Grand Châtellerault



# Taux de vacance par section cadastrale - Naintré

PLH de la CA de Grand Châtellerault



### III. Un parc privé présentant des signes de fragilité

#### 1. Des situations de précarité dans le parc privé, un enjeu d'accompagnement des propriétaires



##### 1.1. Un parc locatif privé qui joue un rôle de parc social de fait

Le parc privé, notamment ancien, accueille en partie une population fragile correspondant à :

- des propriétaires qui ont des difficultés à assumer leurs charges et qui ne peuvent investir dans leur logement pour l'entretenir ;
- des locataires qui se tournent vers les logements de moins bonne qualité, faute de moyens financiers suffisants. Le loyer de ces logements peut être moins élevé mais la mauvaise qualité du logement, notamment en matière d'isolation thermique peut entraîner un important surcoût en charges pour des ménages aux faibles ressources.

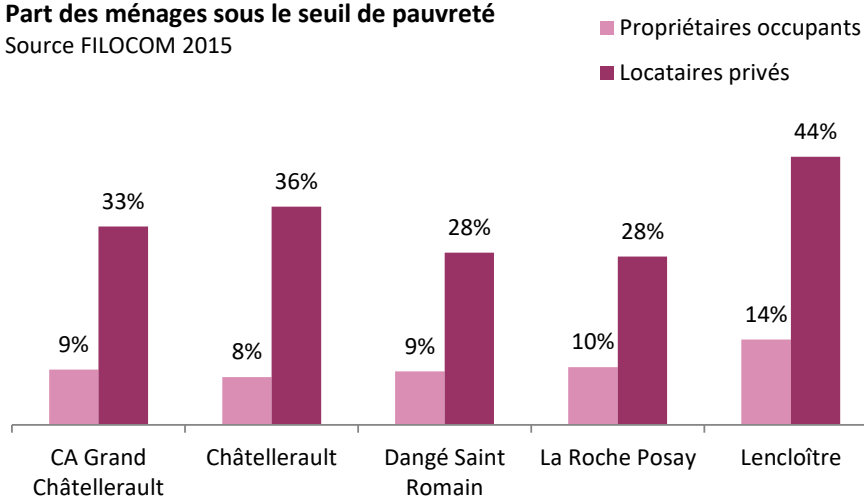


En 2015, selon la source fiscale FILOCOM, 17% des propriétaires ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI. De plus, 9% des propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté<sup>2</sup> (soit 846€ /mois par unité de consommation). Les locataires du parc privé sont plus précarisés, puisque 45% d'entre eux ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI. En outre, 33% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté.

La ville centre concentre une proportion plus importante de situations de précarité avec 34% des occupants du parc privé pouvant prétendre à un logements social PLAI et 24% vivant sous le seuil de pauvreté.

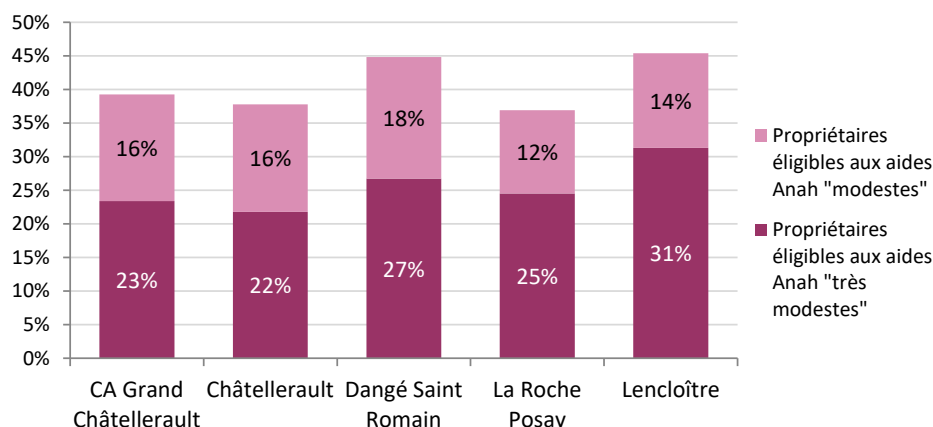
#### Part des ménages sous le seuil de pauvreté

Source FILOCOM 2015



## Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah

Source : FILOCOM 2015



L'Agence Nationale de l'Habitat aide les propriétaires à financer les travaux de leur résidence (amélioration ou adaptation). Les aides de l'ANAH sont conditionnées par un niveau de ressources dont le plafond est fixé au niveau national (voir tableau ci-dessous). Le taux d'aide de l'Anah peut varier selon un niveau de ressources "modestes" ou "très modestes". Sur le territoire de la CA de Grand Châtelleraut, 39% des propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH : 23% des propriétaires sont éligibles aux aides « très modestes », 16% aux aides « modestes ». Cette proportion évolue peu selon les secteurs du territoire.

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 508	18 598
2	21 217	27 200
3	25 517	32 710
4	29 809	38 215
5	34 121	43 742
Par personne supplémentaire	+ 4 301	+ 5 510

### 1.2. Un lien fort entre ancienneté du parc et potentielle situation d'indignité

*Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode de pré-repérage des logements indignes. Elle consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance d'être indigne s'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.*

*Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :*

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

Par ailleurs, les données sur le parc privé potentiellement indigne laissent à voir un potentiel important de logements nécessitant des travaux de réhabilitation.

Plus de 1 200 logements ont été identifiés comme potentiellement indignes (PPPI) dans les principales polarités du territoire. Si le volume est concentré à Châtelleraut (849), les pôles de Dangé-Saint-Romain, La-Roche-Posay et Lencloître présentent des taux particulièrement élevés.

Près des ¾ du PPPI sont des logements construits avant 1949. Les 2/3 concernent des logements locatifs privés.



Parc privé potentiellement indigne (2013)		
	Nombre	%
Châtelleraut	849	6,7%
Bonneuil-Matours	34	4,2%
Dangé-Saint-Romain	97	7,5%
La Roche-Posay	56	7,6%
Lencloître	88	8,6%
Naintré	93	4,2%
<b>Vienne</b>	<b>11 162</b>	<b>6,3%</b>

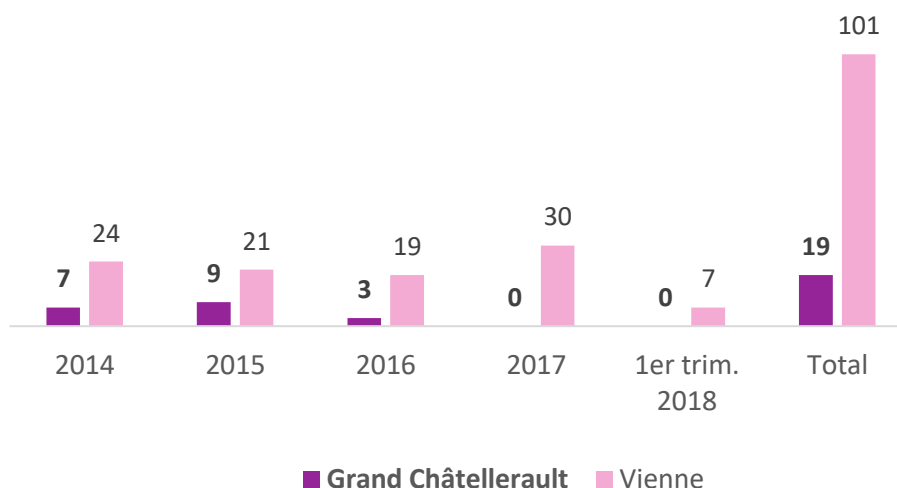
Source : Filocom 2015

Lorsqu'un immeuble présente un danger pour la santé ou la sécurité des occupants, le Préfet peut engager une procédure d'insalubrité à l'encontre du propriétaire d'un logement ou du syndic de copropriété lorsque l'immeuble est en copropriété. Entre le 01/01/2014 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018, 19 arrêtés d'insalubrité ont été pris sur l'Agglomération, soit 19% des cas du département. Ce chiffre est proportionnel au volume d'habitants de l'Agglomération.

Depuis 2017, aucun arrêté n'a été pris sur Grand Châtelleraut suite au départ en retraite de l'inspecteur de salubrité. Cependant, en 2016 il y a eu 17 signalements traités et 12 en 2017.

### Nombre d'arrêtés d'insalubrité entre 2014 et le 1er trimestre 2018

Source : ARS, 2018



## 2. La mise en place d'OPAH pour l'amélioration du parc privé

Le PLH 2012-2017 de l'ancienne CAPC préconisait la mise en œuvre de deux OPAH :

- Une OPAH communautaire dans les centres bourgs des communes de l'ancienne CAPC, en dehors de Châtelleraut ;
- Une OPAH RU pour les centres anciens de Châtelleraut.

### 2.1. OPAH CAPC

Une étude pré-opérationnelle a été réalisée en 2012-2013. Une convention partenariale d'OPAH a été signée le 1er juin 2014, pour une durée de 5 ans. Il s'agit d'une démarche de requalification des centres-bourgs et une intervention globale sur la requalification du parc privé par un dispositif incitatif.

L'OPAH porte sur l'ensemble du parc privé de l'ancienne CA du Pays Châtelleraudais, excepté celui de Châtelleraut.

Les objectifs globaux de l'OPAH sont :

- l'éradication de l'habitat indigne et indécent,
- l'adaptation des logements pour l'autonomie des personnes,
- la lutte contre la précarité énergétique

Un objectif de 224 logements à réhabiliter pendant la durée de l'OPAH, soit en moyenne 45 logements par an.

Objectifs quantitatifs	Logements rénovés
<b>Amélioration logements PO</b>	<b>177</b>
- Habiter mieux (lutte contre la précarité énergétique)	102
- Autonomie	48
- Lutte contre l'habitat indigne (très dégradés dont péril)	13
- Logements moyennement dégradés	14
<b>Conventionnement PB (Loyer Social et Très Social)</b>	<b>47</b>
- Habiter mieux	17
- Logements moyennement dégradés et travaux d'autonomie	24
- Lutte contre l'habitat indigne (très dégradé dont péril)	6
<b>Total amélioration des logements</b>	<b>224</b>
Conventionnement bailleur social	25
Conventionnement bailleur très social	22

Le bilan de l'OPAH au 31/12/2015 fait apparaître une bonne réalisation des objectifs avec 61 logements ayant fait l'objet d'un financement, soit un taux de réalisation de 27%

Fin 2017, l'objectif initial n'est pas atteint mais le taux de réalisation s'élève à 70% avec 157 logements ayant fait l'objet d'un financement. Le bilan de l'OPAH est plus mitigé en matière d'objectifs qualitatifs avec seulement 3 dossiers de propriétaires bailleurs sur 157 logements soit un taux de réalisation de 6% (contre 87% pour les propriétaires occupants).

		Nombre de logements financés 2012-2017					
OPAH CAPC	Objectifs sur 5 ans	2014	2015	2016	2017	TOTAL	% réalisation
<b>Total amélioration logements</b>	<b>224</b>	19	42	49	47	157	<b>70%</b>

Source : présentation bilan des 2 OPAH en bureau communautaire - Janvier 2018

## 2.2. OPAH RU Châtelleraut

L'OPAH RU des Centres anciens de Châtelleraut a été signée en 2012 pour une durée de 5 ans : le but du programme est de répondre à une situation de précarisation et de dégradation de l'habitat privé ancien sur le périmètre des deux quartiers historiques de Châtelleraut, le centre-ville et Châteauneuf.

Il s'agit de :

- Résorber le logement indigne
- Lutter contre la vacance et remettre sur le marché des logements aux loyers maîtrisés
- Reconquérir les étages au-dessus des commerces
- Accompagner des opérations de restauration immobilière sous déclaration d'utilité publique
- Favoriser la valorisation patrimoniale

Objectifs quantitatifs	Logt rénovés
<b>Amélioration logements PO</b>	<b>75</b>
- Habiter mieux (lutte contre la précarité énergétique)	30
- Autonomie	20
- Lutte contre l'habitat indigne (très dégradés dont péril)	25
<b>Conventionnement PB</b>	<b>125</b>
(Loyer social, social dérogatoire, très social ou intermédiaire)	
- Habiter mieux (lutte contre la précarité énergétique)	25
- Lutte contre l'habitat indigne (très dégradés dont péril)	45
- Autonomie	10
- Logement moyennement dégradé	45
<b>Total amélioration logements</b>	<b>200</b>
Sortie de Vacance (logements loués)	20
Reconquête des étages (création d'accès)	10
Ravalement de façades	40
Devantures commerciales	20

L'ancienne CAPC s'est fixée un objectif de 220 logements à réhabiliter pendant la durée de l'OPAH.

Entre 2012 et 2017, la CAPC a accordé 618 949€ de financement, soit 97% de l'objectif fixé par la convention. Les aides de l'ANAH, sur les 5 ans de l'OPAH, s'élèvent à 1 935 201€, soit 64% de l'objectif fixé par la convention

Fin 2017, si les objectifs ne sont pas atteints pour les Propriétaires Occupants, le bilan présenté en bureau communautaire fait état d'un taux de réalisation de 101% pour le conventionnement PB et de 185% pour la résorption de la vacance, avec une remise sur le marché de 37 logements au total.

OPAH RU centre anciens 2012-2017	Objectifs sur 5 ans	Nombre de logements financés 2012-2017					TOTAL	% réalisation
		2012-2013	2014	2015	2016	2017		
Amélioration Logements PO	75	1	8	5	1	33	48	64%
Conventionnement PB	125	4	4	7	19	92	126	101%
Total amélioration logements	200	5	12	12	20	125	174	87%
Résorption de la vacance	20	1	2	1	14	19	37	185%

Source : présentation bilan des 2 OPAH en bureau communautaire - Janvier 2018

### 2.3. OPAH RR de la CC Vals de Gartempe et Creuse

Une OPAH de Revitalisation Rurale des Vals de Gartempe et Creuse a été lancée en janvier 2010 pour s'achever en décembre 2014 sur le périmètre de l'ancienne Communauté de Communes.

L'OPAH RR avait comme principal objectif l'adaptation de l'offre de logements aux besoins actuels et futurs de la population sur l'ensemble du territoire, au travers de l'amélioration du confort des logements privés existants, la résorption de la vacance et la valorisation du patrimoine.

L'OPAH-RR de la Communauté de communes avait pour objectif, l'amélioration de 52 logements appartenant à des propriétaires occupants et de 20 logements locatifs par an.

Pour ce faire, plusieurs outils d'animation ont été mis en place : accueil du public, information, conseil, visites techniques.

Sur les 5 années de l'OPAH, 230 logements propriétaires occupants ont été améliorés, 34 logements propriétaires bailleurs ont été réhabilités.

L'OPAH a permis d'améliorer plus de 250 logements au total. La majorité des travaux réalisés ont permis de limiter les consommations énergétiques. La plupart des projets portaient sur du bâti antérieur à 1900 à savoir du bâti traditionnel du territoire. L'OPAH a donc contribué à valoriser ce patrimoine. L'OPAH a permis d'améliorer le confort des habitants, de rénover et conserver le patrimoine bâti. L'OPAH a également permis de remettre sur le marché locatif plus de 30 logements, vacants depuis plus de 5 ans.

En dépit d'un bilan satisfaisant, le territoire de l'ancienne Communauté de Communes demeure, à la fin de l'OPAH, confronté à des enjeux majeurs :

- Évolutions sociétales (situation des familles, baisse des ressources, ...) ;
- Souci de maintien au domicile de sa population âgée dans des conditions adaptées ;
- Gisement de logements vacants ;
- Situations de mal-logement récurrent aussi bien chez les propriétaires occupants que chez des locataires ;
- Nouvelles attentes de sa population en matière d'amélioration qualitative du parc de logements dans les domaines du maintien au domicile, de la réduction des charges énergétiques, de la mise en conformité des assainissements individuels pour répondre à la réglementation nationale, ...

### 2.4. Le PIG départemental « Habiter Mieux »

Le PIG a débuté en mars 2013, il est toujours en cours via une reconduction par avenant. Le principal objectif du PIG est de lutter contre la précarité énergétique, mais il s'agit aussi de permettre l'amélioration des logements des propriétaires occupants, de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées modestes en adaptant le logement à la perte d'autonomie et de permettre le développement d'une offre locative à loyer très social.

Le périmètre du PIG concerne la totalité du territoire départemental hormis les communes couvertes par une opération contractuelle (OPAH, PIG thématiques territoriaux) en cours et à venir pendant la durée du PIG.

Les objectifs, déclinés uniquement à l'échelle départementale, sont atteints chaque année.

Les problématiques des propriétaires occupants sont traitées via le PIG et le programme Habiter Mieux. Depuis 2 ans, SOLIHA note une augmentation de la demande des personnes âgées. Le profil des ménages bénéficiant du PIG est majoritairement des ménages retraités avec une moyenne d'âge de 68 ans. Le montant des travaux est d'environ 15 000 €. Le reste à charge ne constitue pas un frein, avec les aides de l'Anah, du département, la mobilisation de la Fondation Abbé Pierre ou du fonds de mission sociale, les dossiers arrivent à terme.



Concernant les propriétaires occupants, la principale difficulté est le repérage des ménages en difficulté qui ne se manifestent pas par eux-mêmes.

## 2.5. Act'e : la Plate-forme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE)



L'ancienne CAPC a mis en place sur son territoire une PTRE, permettant d'accompagner les propriétaires depuis le diagnostic énergétique jusqu'à l'achèvement des travaux, en passant par l'identification des aides mobilisables et la proposition de travaux, du montage au plan de financement.

En 2017, 403 visites à domicile ont été réalisées, 170 ménages ont été accompagnés jusqu'aux travaux. Sur les 170 logements rénovés, 110 sont des logements individuels et les 60 logements collectifs concernent une copropriété. L'Act'e est accueillie à la maison de l'habitat, aux côtés de l'équipe en charge des OPAH. L'Agglomération a ainsi mis en place un véritable guichet unique pour les travaux des propriétaires.

La PTRE a également réalisé des actions de communication à destination des particuliers (salons, thermographie, réunions publiques) mais également auprès des professionnels et des banques. De telles actions sont en réflexion / projet avec des agences immobilières et des notaires.

Il est également en projet de pouvoir accompagner les ménages dans le suivi de leur consommation d'énergie.

En complémentarité avec le la PTRE, la charte Pro ACT'eur a été mise en place depuis le 16 juin 2016. Elle marque l'engagement des professionnels du bâtiment aux côtés de l'Agglomération afin de proposer aux particuliers un accompagnement technique de qualité et sécurisé dans le domaine de la rénovation énergétique.

## IV. Constats

### CONSTATS // REHABILITATION DE L'EXISTANT

- Une problématique de vacance structurelle, marqueur de la détente du marché (2 300 logements vacants depuis plus de 2 ans)
- Un phénomène qui touche la ville centre et une partie des bourgs identifiés comme structurants
- Des situations de précarité dans le parc privé, notamment locatif et une grande partie des propriétaires pouvant prétendre aux aides de l'Anah
- Des dispositifs d'amélioration de l'habitat engagés qui n'atteignent pas encore les objectifs fixés. Mais dont les résultats des dernières années sont encourageants.



# CHAPITRE 4 :

## LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

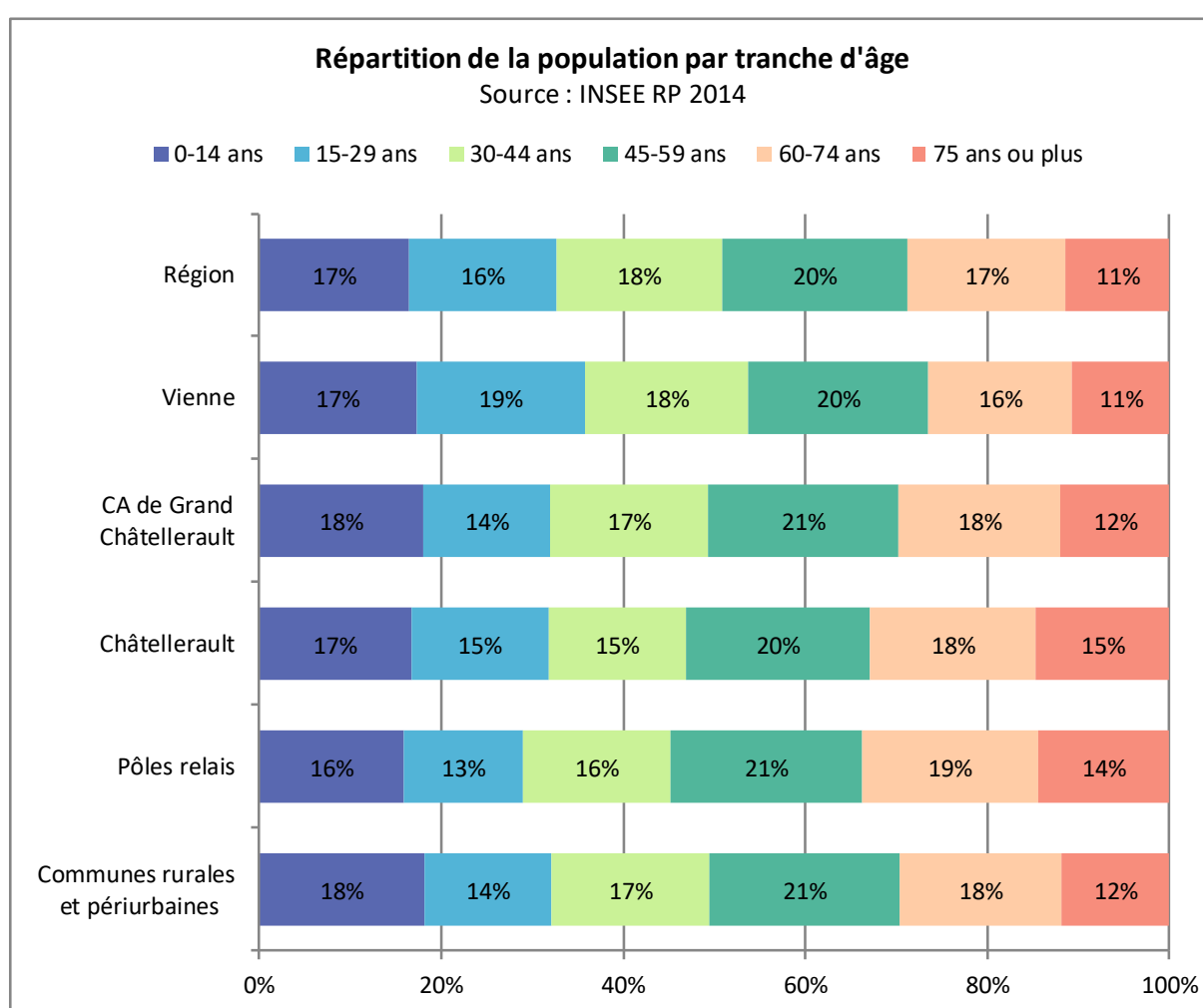
# Chapitre 4 : La réponse aux besoins en logement et en hébergement des publics spécifiques



## I. Une prise en charge en voie de développement mais encore peu accessible pour des jeunes aux faibles ressources

### 1. Un marché de l'immobilier limitant la décohabitation des jeunes

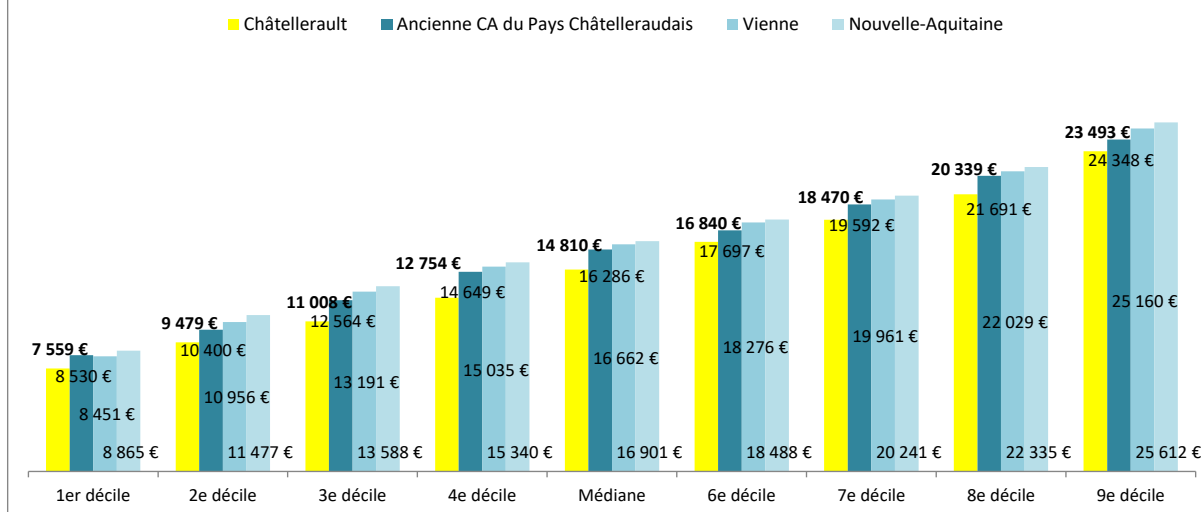
Les 15-29 ans représentent 14% de la population. La part des 18-29 ans s'élève à 10% dans l'ensemble de la population (9 230 individus). Parmi les 11 803 habitants âgés entre 15 et 29 ans, 41% vivent à Châtelleraut. La concentration de cette tranche d'âge et le profil fragile des jeunes interroge sur les solutions à apporter en termes de logements.



En l'absence de Résidence Jeunes (anciennement Foyer des Jeunes Travailleurs) les jeunes s'orientent vers le parc privé. Ainsi, 70 % des 20-24 ans sont locataires du parc privé (82 % dans le département).

### Niveaux de revenus disponibles des ménages de moins de 30 ans

Source : Filosofi 2014



Le territoire présentant de bas niveaux de loyers au sein du parc privé, celui-ci joue un rôle social de fait et accueille une population aux revenus plus faibles. Il est important de préciser, que si le prix du loyer est bas, la présence importante, au sein du parc locatif privé, de logements de faible qualité et de faibles performances énergétiques engendre des charges élevées.

Une majorité de jeunes de moins de 30 ans peut assumer le loyer de logements de petite taille, cependant, ces biens sont rares sur le territoire. Par ailleurs, 10% des moins de 30 ans, ne peuvent pas accéder à un logement classique au sein du parc privé, mais l'offre au sein du parc social est peu disponible.

Niveaux de loyers pouvant être assumés, selon les déciles de revenus des moins de 30 ans (avec un taux d'effort de 33%)

	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile
Châtelleraut	210 €	263 €	306 €	354 €	411 €	468 €	513 €	565 €
Ancienne CA du Pays Châtelleraudais	237 €	289 €	349 €	407 €	452 €	492 €	544 €	603 €
		T1-T2 jusqu'à 40 m <sup>2</sup>	T2-T3 de 40 à 55m <sup>2</sup>		De 55 à 70m <sup>2</sup>		De 70 à 85m <sup>2</sup>	

Certains jeunes se tournent vers le parc social :

- 26 % des demandeurs ont moins de 30 ans, parmi les demandeurs de moins de 30 ans, 53% ont entre 25 et 29 ans ;
- La pression sur le parc social pour les moins de 30 ans est toutefois assez faible : 1,2 attribution pour 1 demande ; les biens du parc social (grandes typologies principalement) semblent pour autant peu adaptés aux jeunes, ceux-ci sont souvent réorientés par les bailleurs lors de la saisie de leur demande ce qui peut amener à une minimisation de la pression sur les petites typologies ;
- Au sein du parc de résidences principales, 17 % des 20-24 ans sont locataires du parc social (11 % dans la Vienne).

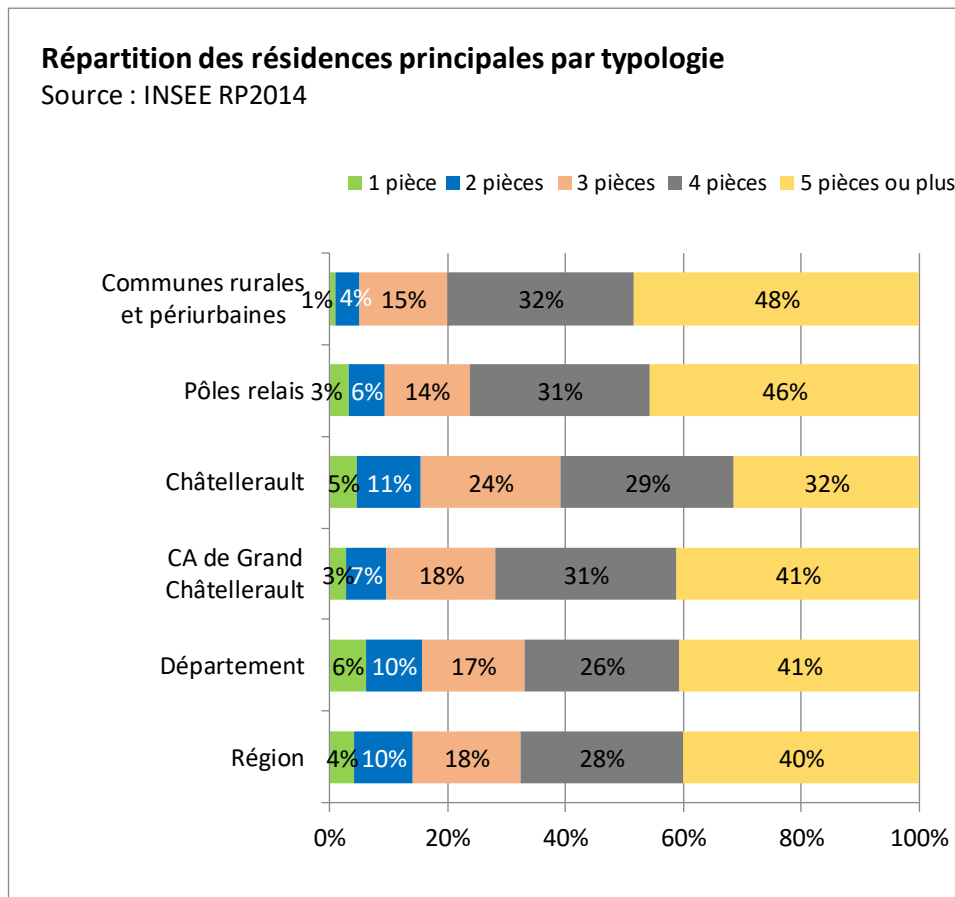
	Moins de 20 ans	20- 24 ans	25-29 ans
Demandes	33	108	157
Attributions	57	94	105
<b>Pression</b>	<b>0,6</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>

L'accès au parc locatif social semble néanmoins également compliqué en raison notamment de la faiblesse de l'offre de logements de petite taille. Pour rappel, les T1 et T2 ne représentent que 20% du parc social, dont seulement 5% pour les T1, et 10% de l'ensemble du parc.

Dans le cadre de son PLH l'ancienne CAPC a mis en place au sein de la « Maison Pour Tous » un « service logement jeune » qui recense l'offre de logements pour les jeunes et les met en relation avec des propriétaires privés ou publics. Le SLJ accueille, informe et oriente les jeunes. Il propose également un soutien dans les recherches et une aide pour les démarches administratives.



## 2. Une offre à destination des jeunes en voie de développement



Pour rappel, seulement 10% des résidences principales du territoire sont des logements de petite taille (T1 et T2), avec une concentration plus importante à Châtelleraut (16% des résidences principales de la ville), en lien avec son rôle central.

Le nombre de T1 a augmenté de 1,6% par an sur la dernière période censitaire sur l'ensemble du territoire. Cette hausse est essentiellement portée par la ville de Châtelleraut dans laquelle les T1 ont augmenté 2,6% par an, alors que dans le reste du territoire le volume des T1 diminue (-1,7% dans les Pôles relais, -1,1% dans les communes rurales et périurbaines). En revanche, les T2 diminuent sur l'ensemble du territoire (-0,1% par an à l'échelle de l'agglomération), avec une baisse particulièrement marquée à Châtelleraut (-2,8% par an).

Le territoire accueille près de 600 étudiants :

- 380 étudiants à l'IUT,
- 90 étudiants BTS,
- 100 étudiants IT2I,
- 90 étudiants école nationale du cirque.

Les autres possibilités d'hébergement en dehors du parc de logements classique pour les jeunes sont les suivantes :

- **Un parc dédié aux étudiants au sein du parc social** : 3 résidences étudiantes (Becquerel, Thuré, Jean Paul Sartre) de 110 places.
- La **résidence d'Argenson à Châtellerault** : partenariat avec l'Ecole de la 2<sup>ème</sup> Chance (loyer de 310 à 330 € par mois).
- Une offre à l'**AFPA** (160 lits) à Châtellerault, ouverte aux stagiaires majeurs en formation professionnelle.
- **Le territoire ne compte pas de résidence CROUS ni de Foyer de Jeunes Travailleurs, mais un projet de résidence jeunes est en cours à Châtellerault** sur deux sites, place de Belgique (quartier de Châteauneuf) et rue Gaudeau-Lerpinière (centre-ville) : une première livraison au printemps 2019 de 23 logements pour 30 places, une deuxième livraison en 2020 de 10 logements pour 12 places.



## II. Des besoins liés aux situations de précarité

### 1. Des ménages fragiles qui se tournent vers le parc social



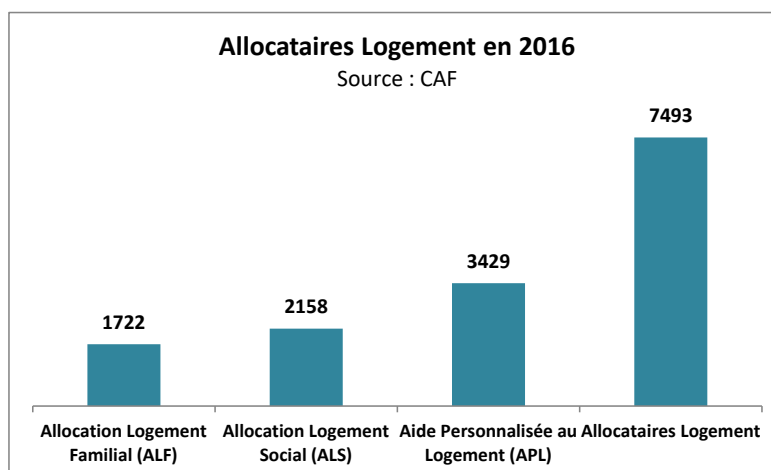
D'après les données FILOCOM, 7 144 ménages vivent sous le seuil de pauvreté, soit 19% de l'ensemble des ménages.



En 2016, le territoire compte 7 493 allocataires logement. Cette prestation est versée sous conditions de ressources. Les allocations logement permettent de soutenir les personnes et les familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de :



- l'Allocation de Logement Familial (ALF) ;
- l'Allocation de Logement Social (ALS) ;
- l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

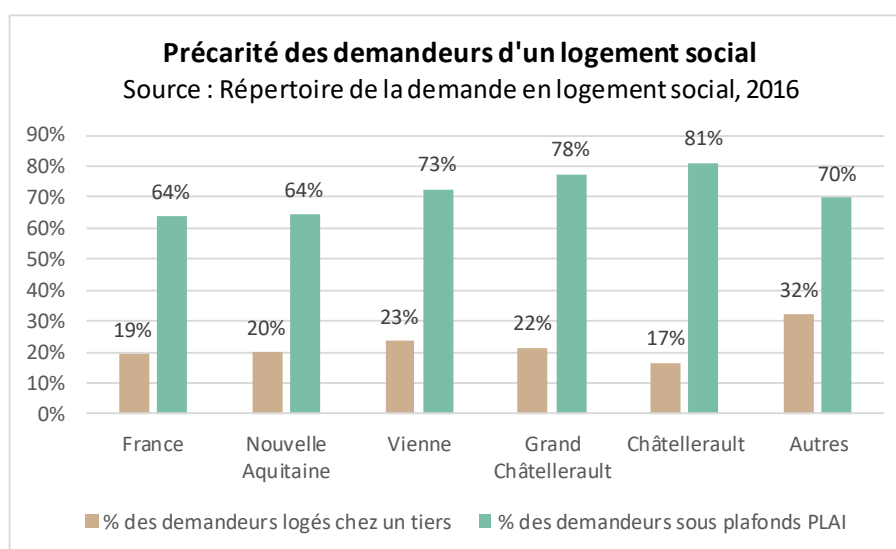


Le territoire compte ainsi :

- 1 722 allocataires Logement Familial ;
- 2 158 bénéficiaires de l'Allocation Logement Social ;
- 3 429 bénéficiaires de l'APL.

Les personnes les plus fragiles trouvent en partie réponse dans le parc social.

Plus des ¾ des demandeurs disposent de revenus inférieurs au plafond PLAI (78%) soit un niveau supérieur à celui des territoire de comparaison. A Châtelleraut, 81% des demandeurs ont un niveau de revenus qui se situe sous le plafond PLAI.



Par ailleurs, 2,2 % des demandeurs sont sans abri ou dans un logement précaire (1,2 % dans le département et 2,2% dans la Région), 8 % sont en sortie d'hébergement (Résidence sociale, foyer, structure d'hébergement, RHVS, Résidence étudiant, centre-enfance-famille). La pression sur le parc social est plus forte pour les sans-



abris ou dans un logement précaire avec 4,2 demandes pour 1 attribution, alors que pour les personnes en sortie d'hébergement elle est de 1,4 demande pour 1 attribution. Ce phénomène de tension s'explique par le fait que ces demandeurs en situation de grande précarité face au logement ne trouvent pas réponse au sein du parc classique compte-tenu d'une absence ou d'une très faible solvabilité.



De nombreuses attributions se font à destination des personnes en difficulté : 75 % des attributions concernent des personnes bénéficiant d'un logement PLAI.



La sortie des structures d'hébergement vers le parc locatif social n'est pas simple dès qu'il s'agit de demander un logement de petite taille, studio ou T1, par insuffisance de l'offre.



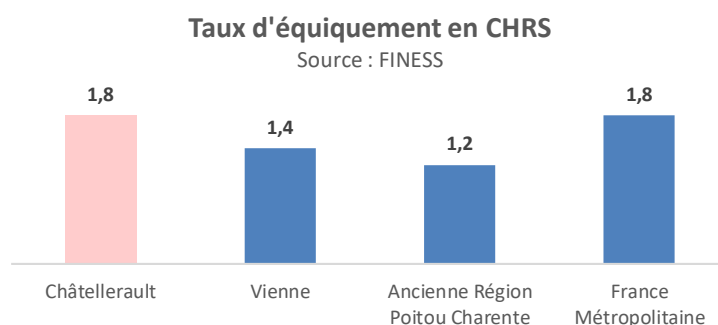
## 2. Des solutions d'hébergements pour les publics fragilisés



Avec environ 184 places d'accueil d'hébergement d'urgence ou d'insertion, le dispositif d'accueil des personnes défavorisées est bien développé pour Grand Châtelleraut. Les publics sont accueillis dans différents types de structures : logements temporaires, logements d'urgence, CHRS, maison relais, parc très social. Ces établissements sont concentrés à Châtelleraut. Seule la communauté Emmaüs est localisée à Naintré et 2 logements d'urgence existent à Naintré et à Thuré.



La ville centre compte 3 CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) d'une capacité totale de 75 places : 44 places d'urgence, 19 places en insertion, 12 places en stabilisation. Soit un **taux d'équipement de 1,8 places pour 1 000 habitants âgés de 20 à 59 ans** (1,4 en 2012 dans le département, 1,2 dans l'ancienne région Poitou Charente). Une maison relais d'une capacité d'accueil de 25 places, vient compléter le dispositif de Châtelleraut.



Le 115 (numéro d'urgence sociale), le SAMU social de la Croix Rouge qui organise des maraudes de novembre à mars et les nuitées d'hôtel pendant l'hiver (200 nuits environ en 2009) complètent le dispositif.

**La mise en place d'un SIAO** (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation) dans le territoire depuis 2011 assure une meilleure connaissance des besoins par territoire, notamment en rural.



Structure	Etablissement	Commune	Gestionnaire	Capacités
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)	CHRS du CCAS de Châtelleraut Rue Paul Painlevé	Châtelleraut	CCAS	19 places en insertion en collectif, dont 3 d'accueil immédiat et 11 places en appartement diffus partagés
	Service d'Insertion Sociale Adultes (SISA)	Châtelleraut	ADSEA	40 places en logements diffus
	La Ferme de l'Espoir	Châtelleraut	La Ferme de l'Espoir	12 places en stabilisation + 4 places en urgence
Maison relais	UDAF	Châtelleraut	UDAF	25 places
Aide au Logement Temporaire (ALT)	Appartements de dépannage	Châtelleraut	CCAS	11 logements
	SISA	Châtelleraut/ Naintré	ADSEA	2 logements
	Les Toits du cœur	Châtelleraut	Restos du cœur	8 appartements
	Emmaüs	Naintré	Emmaüs	27 places

Source : FINISS 2017, <http://annuaire.action-sociale.org>, PLH 2011-2016

### 3. LE PDALHPD de la Vienne

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2021 a été validé en CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) le 3 juillet 2017. Le plan d'actions du PDALHPD s'articule autour de 5 axes d'interventions prioritaires, décliné en 15 actions. Il précise pour chacune d'entre elles l'acteur chargé de son pilotage et les partenaires appelés à être mobilisés dans le cadre de sa mise en œuvre.

- **Axe 1** : Développer une meilleure connaissance des besoins et de l'offre existante
- **Axe 2** : Améliorer la réponse aux situations relevant d'un cumul de problématiques médico-psycho-sociales
- **Axe 3** : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des publics du Plan
- **Axe 4** : Développer des solutions d'hébergement ou adapter les solutions existantes aux besoins
- **Axe 5** : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

Un Indice de Fragilité Sociale (IFS) a été établi au moyen de 4 indicateurs clés, afin de visualiser, de manière synthétique, les territoires les plus en difficulté. Il ressort de cette analyse que les deux EPCI les plus importants (Grand Poitiers et Pays Châtelleraudais<sup>6</sup>) concentrent davantage de fragilités sociales.

Le PDALHPD met en évidence le bon taux d'équipement de l'ancienne CA du Pays Châtelleraudais, mais précise le manque de logements accompagnés et l'absence de CADA (Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile).

En outre, les procédures d'expulsion sont proportionnellement plus nombreuses sur l'arrondissement de Châtelleraut. L'ancienne CA du Pays Châtelleraudais, puis la CC du Civraisien en Poitou apportent le plus fort taux de réponse aux difficultés des ménages concernant le paiement de leurs loyers, du point de vue de la mobilisation du FSL « maintien » (8 aides pour 100 ménages allocataires CAF en impayés de loyer, contre 5 en moyenne départementale).

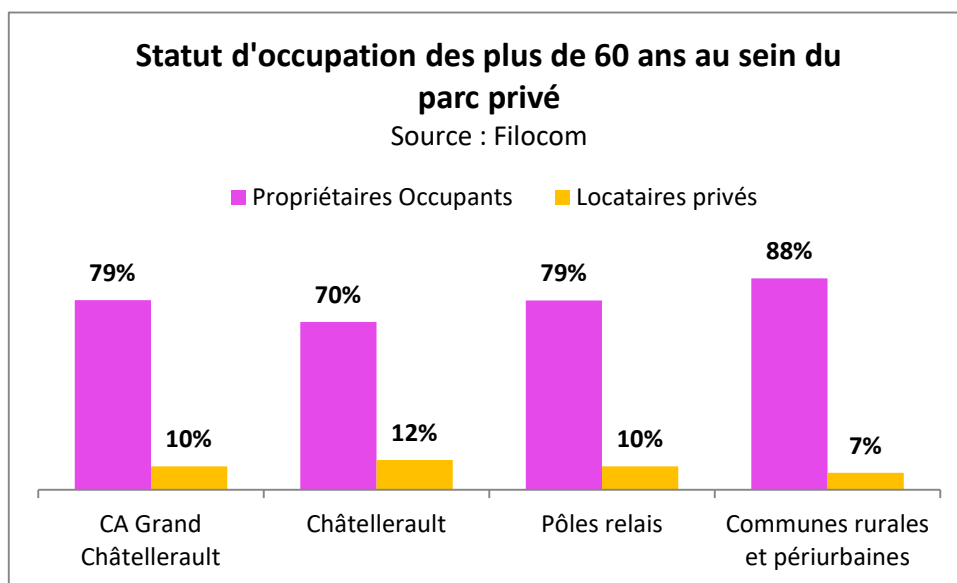
<sup>6</sup> Diagnostic réalisé sur l'ancienne intercommunalité

### III. Les besoins des personnes âgées

#### 1. De nombreuses personnes âgées propriétaires de leur maison

La part de la population des 60 ans et plus a augmenté de +2,5 % par an entre 2009 et 2014. Le territoire compte plus de 25 000 personnes de plus de 60 ans, soit 30 % de la population en 2014.

Au sein du parc privé, 46% des occupants ont 60 ans et plus. Parmi eux (source FILOCOM 2015) 79% sont propriétaires occupants et 10% sont des locataires. Le poids des propriétaires occupants de 60 ans et plus est beaucoup plus important dans les communes rurales et périurbaines (88%).



Parmi les 65 ans et plus, 86% vivent dans une maison de grande taille (78% T4 et plus). La présence de propriétaires âgés dans de grands logements peut être à l'origine de difficultés d'entretien et de situations de sous-occupation.

De plus, 2,5 % des 65 ans et plus vivent avec des tiers (colocation, accueil chez un proche) contre 3,5 % dans le département, 4 529 personnes bénéficient de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à domicile au 31 décembre 2014, une problématique liée à l'isolement est à surveiller.

Dans le cadre des deux OPAH lancées dans le territoire de l'ex-CAPC il est prévu l'adaptation à la perte d'autonomie de près de 100 logements, 33 ont été réalisés dans l'OPAH communautaire, 1 seul dans l'OPAH-RU.

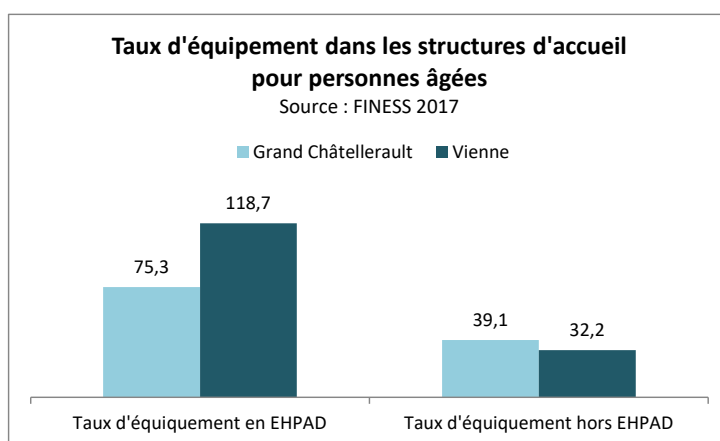
Face aux difficultés, quelques seniors se tournent vers le parc social, ainsi 16% des demandeurs ont plus de 60 ans, contre 12% dans la Vienne. Parmi les demandeurs de plus de 60 ans, 40% ont entre 60 et 64 ans, 29% ont entre 65 et 69 ans et 31% ont plus de 70 ans. La pression pour les plus de 60 ans est plus importante que pour les jeunes : 2 demandes pour 1 attribution.

	60-64 ans	65-69 ans	70 ans et plus
Demandes	72	52	57
Attributions	27	26	32
<b>Pression</b>	<b>2,7</b>	<b>2,00</b>	<b>1,78</b>

## 2. Un taux d'équipement en EHPAD inférieur à la moyenne départementale

On compte 760 places en EHPAD, réparties entre 9 EHPAD et une USLD (Unité de Soins de Longue Durée). Soit un taux en places d'hébergement en EHPAD de 69,4 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus. Ce taux est très inférieur à la moyenne départementale : 118,7‰. Globalement, le département de la Vienne est mieux doté en structures d'hébergement pour personnes âgées qu'en moyenne dans la région et en France. La moyenne de la nouvelle région est de 105,3‰

Le taux en places d'hébergement hors EHPAD (places en maison de retraite, logements de foyers-logements) de 39,1 pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus. Ce qui est supérieur aux moyennes départementale et régionale : 32,2‰ et 22,2 ‰.



Le territoire dispose également de 12 places en accueil de jour, de trois foyers restaurants pour personnes âgées et de plusieurs Services Prestataires d'Aide à Domicile.

Le territoire compte 3 CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination, un à Châtelleraut et deux qui interviennent sur Grand Châtelleraut (intégrés aux MDS de Châtelleraut). Guichet unique d'information, d'orientation et d'accompagnement, leur objectif est de contribuer à améliorer la vie quotidienne des personnes âgées.

L'offre d'EHPAD est bien répartie sur le territoire avec 8 communes disposant d'une structure. Châtelleraut, de par son rôle de pôle urbain, concentre en volume l'offre la plus importante. Malgré cette dispersion géographique de l'offre en places d'EHPAD, le taux d'équipement de Grand Châtelleraut est très inférieur à celui du département. Il convient d'être vigilant quant à l'évolution de ce taux compte-tenu du vieillissement rapide qui s'opère sur le territoire. L'offre en hébergement hors EHPAD est géographiquement moins dispersée avec une présence sur 5 communes, cependant le taux d'équipement est supérieur à celui du département. De plus, la présence de service d'aide au maintien à domicile peut pallier cette géographie plus restreinte.



Personnes âgées	Communes	Places	Taux d'équipement	
			Grand Châtelleraut	Vienne
<b>Hébergement complet EHPAD</b>		<b>762</b>	<b>75,3</b>	<b>118,7</b>
EHPAD - LA PIERRE MEULIERE	VOUNEUIL SUR VIENNE	65		
EHPAD - LE VILLAGE (GH NV)	CHATELLERAULT CEDEX	245		
EHPAD - LES ROUSSELIERES	PLEUMARTIN	54		
EHPAD - LES TILLEULS	CHATELLERAULT	84		
EHPAD - RESIDENCE DE L'ECHENEAU	ST GERVAIS LES TROIS CLOCH	57		
EHPAD - RESIDENCE LOUIS ARAGON	NAINTRE	45		
EHPAD - RESID. DU PONTREAU ST LUCIEN	LENCLOITRE	55		
EHPAD - RESIDENCE LES TOURNESOLS	DANGE ST ROMAIN	34		
EHPAD - RESIDENCE LA TOUR DE VIGENNA	SENILLE	63		
USLD LE VILLAGE - GH NORD-VIENNE	CHATELLERAULT CEDEX	60		
<b>Hébergement hors EHPAD</b>		<b>395</b>	<b>39,1</b>	<b>32,2</b>
FOYER RESIDENCE ELSA TRIOLET (résidence autonomie)	NAINTRE	55		
LOGEMENT FOYER TIVOLI (résidence autonomie)	CHATELLERAULT	90		
MARPA D'ARCHIGNY (résidence autonomie)	ARCHIGNY	20		
RESIDENCE BEAUCHENE (résidence autonomie)	CHATELLERAULT	27		
RESIDENCE LES RENARDIERES	CHATELLERAULT	79		
RESIDENCE MAISONNEE D'AVAUCOURT	CHATELLERAULT	26		
LOGEMENT FOYER 'LE FLOREAL'	DANGE ST ROMAIN	48		
RESIDENCE L'AGE D'OR	LENCLOITRE	50		

Taux d'équipement = Nb de places pour 1000 personnes de plus de 75 ans

Source : FINESS 2017 - <http://annuaire.action-sociale.org> - STATISS 2016

### 3. Le Schéma Départemental de l'autonomie 2015-2019

Le département de la Vienne s'est doté d'un Schéma départemental de l'autonomie 2015 - 2019 qui concerne à la fois le champ des personnes âgées et celui des personnes handicapées, autour de problématiques communes liées à l'autonomie des personnes et notamment le vieillissement, le soutien aux aidants et le logement.

Ce schéma est la feuille de route des actions à mener, sur 5 ans, autour de 3 axes stratégiques que sont la coordination, le maintien à domicile et les établissements.

#### Axe 1 : optimiser la coordination des actions et la coopération entre acteurs

- Orientation 1 : Faciliter l'accès à l'information et l'orientation des personnes
- Orientation 2 : Améliorer le parcours des personnes
- Orientation 3 : Faciliter la coopération entre acteurs

#### Axe 2 : conforter la vie à domicile.

- Orientation 1 : Améliorer la qualité de l'accompagnement des personnes à domicile
- Orientation 2 : Promouvoir les solutions intermédiaires

#### Axe 3 : diversifier et améliorer l'offre en établissements et services médico-sociaux

- Orientation 1 : Mettre en adéquation l'offre aux besoins
- Orientation 2 : Travailler sur la qualité de l'accompagnement

## IV. L'accueil des personnes handicapées

### 1. Une capacité d'accueil des personnes handicapées satisfaisante mais uniquement concentrée à Châtellerault



L'ensemble des structures d'accueil à destination des personnes handicapées se trouve dans la commune de Châtellerault.

Le territoire dispose d'une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) de 64 places, soit un taux de 1,6 places pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans. Ce taux est supérieur à celui du département : 0,6%.

On recense également 103 places d'hébergement en foyer, soit un taux d'équipement de 2,6 places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans. Ce taux est largement supérieur à la moyenne départementale : 1,7%.

Le territoire dispose d'un ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail) d'une capacité d'accueil de 108 personnes, soit un taux d'équipement de 2,7 place pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans. Ce taux est très inférieur à celui du département : 4,2%. A cet établissement s'ajoute une entreprise adaptée pouvant accueillir 37 personnes. L'offre pour les personnes handicapées est concentrée dans la ville centre.

Le foyer de vie, la MAS et l'ESAT disposent d'un service d'accueil de jour offrant au total 26 places. Cependant, le territoire ne possède pas de Foyers d'Accueil Médicalisé (F.A.M.).

Cependant, tous ces ménages n'ont pas nécessairement besoin d'un hébergement spécifique. Pour ces personnes la question du maintien à domicile rejoint alors les problématiques propres aux personnes âgées.

En 2015, le département comptait 5 831 bénéficiaires de l'AAH (Allocation aux Adultes Handicapés).

Personnes handicapées	Communes	Places	Taux d'équipement	
			Grand Châtellerault	Vienne
<b>Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)</b>		<b>64</b>	<b>1,6</b>	<b>0,6</b>
MAS DU PARC - APAJH	CHATELLERAULT	64		
<b>Foyer de Vie Adultes Handicapés</b>		<b>103</b>	<b>2,7</b>	<b>4,2</b>
FOYER HEBERG. DU CART	CHATELLERAULT	25		
FOYER RESIDENCE BEAUREGARD	CHATELLERAULT	53		
FOYER DE VIE	CHATELLERAULT	25		
<b>Etablissement et service d'aide par le travail (ESAT)</b>		<b>108</b>	<b>2,7</b>	<b>4,2</b>
ESAT - APAJH 86	CHATELLERAULT	108		

Taux d'équipement = Nb de places pour 1000 personnes âgées de 20 à 59 ans

Source : FINESS 2017 - <http://annuaire.action-sociale.org> - STATISS 2016

Depuis la loi d'adaptation de la société au vieillissement (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016), les personnes handicapées vieillissantes sont accueillies au sein des résidences autonomes.

## V. Une offre d'accueil des Gens du voyage à développer

Grand Châtelleraut, proportionnellement à son nombre d'habitants, accueille le plus de populations issues de la communauté des gens du voyage au sein du département de la Vienne. Le territoire est donc particulièrement engagé au titre des orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, en cours de renouvellement. L'agglomération, au-delà de répondre à ses obligations réglementaires, souhaite aller plus loin en apportant des réponses adaptées, notamment aux familles qui ne voyagent pas ou très peu.

### 1. Les équipements de l'Agglomération à destination des gens du voyage

Une aire de grand passage est à disposition des Gens du voyage au lieu-dit " Pont de Mollé" à Châtelleraut. Ouverte de mai à septembre elle peut accueillir 130 caravanes sur 2,5 hectares.

Le territoire possède 120 places en aires d'accueil :

- Châtelleraut : située au 25 avenue de Kaya. Ouverte toute l'année avec une fermeture annuelle elle dispose de 27 emplacements représentant 54 places de caravanes ;
- Naintré : située au lieu-dit "les Champs des gros chilloux". Ouverte toute l'année avec une fermeture annuelle elle dispose de 8 emplacements représentant 16 places de caravanes ;
- Lençloître : située au lieu-dit « Les Essarts du Calais ». Ouverte toute l'année avec une fermeture annuelle elle dispose de 4 emplacements représentant 8 places de caravanes ;
- Scorbé-Clairvaux : située au lieu-dit « Les Terrasses ». Ouverte toute l'année avec une fermeture annuelle elle dispose de 4 emplacements représentant 8 places de caravanes ;
- Saint-Genest d'Ambière : située au lieu-dit « Sous Vaiton ». Ouverte toute l'année avec une fermeture annuelle elle dispose de 4 emplacements représentant 8 places de caravanes ;
- La Roche-Posay : située au lieu-dit « Les cerisiers noirs ». Ouverte toute l'année elle dispose de 6 emplacements représentant 18 places de caravanes.

### 2. La sédentarisation des gens du voyage, un enjeu fort pour le territoire

Conformément aux données de l'Association Départementale d'Accueil et de Promotion des Gens du Voyage pour le diagnostic élaboré dans leur contrat de projet 2014-2018, les modes de résidence des gens du voyage sont diversifiés et ne sauraient se résumer aux seuls équipements mis à disposition par le territoire (aires d'accueil).

Bon nombre de « Gens du Voyage » résidant sur le territoire de Grand Châtelleraut ne sont pas rattachés aux communes sur lesquelles ils vivent. En effet, le nombre de rattachements communaux n'est pas en corrélation avec le nombre de résidents « Gens du Voyage ». A Châtelleraut, le nombre de « Gens du Voyage » est estimé en habitat caravane à près de 520 personnes, soit 160 personnes sur l'aire d'accueil et 360 personnes sur des terrains familiaux privés ou publics.

A Naintré, cette estimation est portée à 100 personnes en habitat caravane, soit 60 personnes sur l'aire d'accueil et 40 personnes sur des terrains familiaux privés. A Colombiers, elle est de 300 personnes en habitat caravane sur des terrains familiaux privés.

On observe sur le territoire de Grand Châtelleraut un fort attachement à l'habitat caravane même pour les familles sédentarisées depuis longtemps. En effet, d'une part, sur les quartiers d'habitat classique, les caravanes en « garage mort » voire même habitées, sont stationnées sur les espaces collectifs (parking).

D'autre part, il est constaté une recrudescence de la reprise de la vie en caravane sans pour autant qu'il y ait reprise du voyage par les jeunes couples depuis quelques années (principalement aux Renardières).

Les caractéristiques sociales principales de la population « gens du voyage » peuvent être synthétisées :

- Des familles qui voyagent peu
- Un fort ancrage sur le territoire châtelleraudais
- Un grand attachement à l'habitat caravane
- Une grande précarité (92% des familles perçoivent les minima sociaux)
- Une population très jeune (base de la pyramide des âges très large, 59% ont moins de 25 ans)

- Des familles plus nombreuses que dans le reste de la population.

Grand Châtellerault possède également **deux terrains familiaux pour une capacité de 14 caravanes** :

- 1 aire familiale à Vouneuil-sur-Vienne-Le Pontreau de **9 places** ;
- 1 aire familiale à Châtellerault-Le Chêne Bâtard de **4 places**.



Selon le Schéma Départemental d'Accueil, d'Habitat et d'Insertion des Gens du Voyage 2018-2024 de la Vienne en cours d'élaboration (une validation est prévue fin 2019), l'un des principaux enjeux du territoire est la sédentarisation. Si l'état des lieux révèle incontestablement le développement de terrains familiaux sur le territoire et sur les communes d'implantation des gens du voyage, l'enjeu pour l'Agglomération est à la fois d'assurer un équilibre territorial et de favoriser la mixité sociale. Les travaux menés en partenariat entre les services de l'Etat et du département, pilotes du schéma, et l'Agglomération ont permis de dégager les préconisations suivantes : la réalisation de 2 à 4 terrains familiaux au sein de Grand Châtellerault répartis en 1 à 2 TF à Châtelleraults et/ou ses communes limitrophes, 1 à 2 TF sur le territoire de vie de Naintré/Scorbé-Clairvaux/Colombiers et/ou leurs communes limitrophes.



## VI. Constats



### CONSTATS / BESOINS SPECIFIQUES

#### Parcours résidentiels

- Une offre d'hébergement social et de logements temporaires largement sollicitée
- Des seniors majoritairement propriétaires de leurs maisons
- Des besoins émergents pour les jeunes ménages
- Des besoins en habitat permettant d'accompagner la sédentarisation des ménages issus de la communauté Gens du voyage

# CHAPITRE 5 : VOLET FONCIER

# Chapitre 5 : Volet foncier

## Introduction



### 1. Cadre législatif

Les évolutions actuelles des territoires urbains, la persistance des besoins en constructions, la nécessaire maîtrise de l'étalement urbain, conduisent à une nouvelle prise de conscience de la nécessité de mettre en œuvre des politiques foncières adaptées et de mobiliser des moyens et des outils permettant leur réalisation.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a renforcé le volet foncier des PLH. L'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation indique que le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.



### 2. Méthodologie

Le référentiel foncier doit garantir la réactivité de la collectivité face aux opportunités et servir la mise en œuvre d'une stratégie foncière volontariste de renouvellement et de densification de son tissu urbain.

L'étude des réserves foncières s'appuie sur la mise en place d'un socle de connaissances foncières et immobilières, véritable outil d'aide à la décision pour les collectivités.

L'objectif est d'identifier, au sein des enveloppes urbaines, les gisements fonciers bâtis et non bâtis.

Ce travail a été réalisé selon la méthodologie présentée comme suit.

- Définition d'un périmètre d'étude

Le périmètre d'étude constitue l'enveloppe au sein de laquelle a été effectuée l'identification du potentiel foncier sous la forme de dents creuses ou de parcelles sous-occupées.

Une série de filtres successifs ont été appliqués conduisant à l'établissement d'un périmètre plus restreint ne retenant que les espaces pouvant réellement faire l'objet d'opérations d'aménagement. Ainsi les zones inconstructibles ont été exclues du périmètre d'étude (périmètre d'aléa fort de risque technologique, inondation ou cavités souterraines, zone de protection environnementale, servitudes, contraintes liées aux activités agricoles...).

- Recenser les gisements au sein du périmètre d'étude

Au sein de ce périmètre d'étude, ont été repérées les dents creuses et les parcelles potentiellement divisibles :

- Dent creuse : interstice urbain non bâti entre deux espaces bâtis
- Parcelle potentielle divisible : considérées comme sous occupées, parcelle comprise entre 1 000m<sup>2</sup> et 2 000m<sup>2</sup> et parcelle supérieure à 2 000m<sup>2</sup>

Ce foncier repéré a été soumis à différents filtres, de manière à nuancer les propositions et à envisager ce potentiel foncier sous un angle qualitatif (occupation, taille des parcelles, pente, situation dans le tissu urbain, desserte par les réseaux routiers, etc.).

Ce repérage a été affiné par photo aérienne.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU de Châtellerault, un travail sur le foncier a été réalisé, permettant l'identification, au sein du tissu urbain, de gisements bâtis ou non bâtis susceptibles à court, moyen ou long termes d'être divisés, de muter (changement de destination) ou encore d'être densifiés.

Deux types de gisements ont été recensés :

- Les gisements fonciers sans bâti non stratégiques (dents creuses, jardins, parcelles agricoles, etc.)
- Les gisements fonciers sans bâti stratégiques (dents creuses de grande envergure).

Cela ne signifie pas que l'ensemble des parcelles repérées sur les 47 communes seront mobilisées dans le temps du présent PLH. En effet, une très large majorité d'entre elles appartiennent à des particuliers et sont donc soumises à leur initiative.



# I. Potentiel foncier du territoire

## 1. Châtellerault : reprise du PLU de Châtellerault



**Les gisements fonciers sans bâti non stratégiques** représentent 34,2 ha soit 1,9% de la totalité de la tâche urbaine sur Châtellerault. On prenant la densité moyenne actuelle (19logements / ha) cela offre un potentiel brut de 650 logement dans le diffus. Ce potentiel brut est à nuancer puisqu'il est conditionné par l'initiative privée. En appliquant un coefficient de rétention de 50 %, On dégage un potentiel net de logements de l'ordre de 300-350 logements. Ce coefficient a été appliqué pour prendre en compte la faisabilité des divisions parcellaires et les aléas liés à l'initiative privée.



**Les gisements fonciers sans bâti stratégiques** représentent 33,75ha soit 1,9% de la totalité de la tâche urbaine sur Châtellerault. On prenant la densité moyenne actuelle (19 logements / ha) cela offre un potentiel brut de 640 logement dans les secteurs stratégiques.



## 2. Le reste du territoire

Le travail d'identification de gisements fonciers sur le reste du territoire de la CAGC a permis d'identifier une surface totale de 412,3 ha. Pour le détail des surfaces totales par commune, se reporter au tableau en annexe.

Structuration territoriale	Grande parcelle bâtie potentiellement divisible : surface mobilisable	Parcelle non bâtie	Total
Pôle d'équilibre	35.8	18.3	54.1
Pôle relais	69.0	35.5	104.4
Espace urbain aggloméré	30.9	12.1	42.9
Couronne périurbaine	29.7	13.2	42.9
Espace périphérique	110.1	57.8	168.0
<b>Total</b>	<b>275.4</b>	<b>136.9</b>	<b>412.3</b>



# CHAPITRE 6 : SYNTHESE ET ENJEUX

# Chapitre 6 : Synthèse et enjeux

## I. Synthèse générale



### CONSTATS

#### Démographie

- Une tendance à la stabilité démographique à l'échelle intercommunale
- Une chute de la dynamique de construction depuis la crise, mais qui se poursuit sur la période récente, et ce, malgré une amorce d'embellie économique
- Un déficit d'attractivité de la ville centre, mais aussi de la frange Nord du territoire au profit des communes situées sur l'axe Poitiers-Châtelleraut
- Un vieillissement accentué par l'arrivée de ménages retraités ou à l'approche de la retraite
- Une fragilité économique marquée dans la ville centre et les communes les plus rurales

#### Parcours résidentiels

- Une offre de grands logements individuels de moins en moins adaptée au profil de la population
- Une offre locative, notamment sociale, concentrée sur Châtelleraut ; une offre très peu diversifiée hors de la ville centre
- Un marché détendu avec une faible pression sur le parc social et des biens en accession abordables pour la population locale
- Une offre locative privée globalement de médiocre qualité et une forte demande de la part de ménages en mobilité ou pour un 1er logement
- Une offre d'hébergement social et de logements temporaires largement sollicitée
- Des besoins en habitat permettant d'accompagner la sédentarisation des ménages issus de la communauté Gens du voyage

#### Réhabilitation de l'existant

- Une problématique de vacance structurelle, marqueur de la détente du marché (2 300 logements vacants depuis plus de 2 ans)
- Un phénomène qui touche la ville centre et une partie des bourgs identifiés comme structurants
- Des situations de précarité dans le parc privé, notamment locatif et une grande partie des propriétaires pouvant prétendre aux aides de l'Anah
- Des dispositifs d'amélioration de l'habitat engagés qui n'atteignent pas encore les objectifs fixés. Mais dont les résultats des dernières années sont encourageants.



## II. Les enjeux identifiés sur le territoire



### ENJEUX

#### Démographie

- La relance de la construction pour accompagner le développement économique
- Le retour d'une attractivité résidentielle pour la ville de Châtelleraut
- La diversification des produits proposés pour répondre aux mutations démographiques et sociologiques

*Les enjeux soulignés par l'Etat dans le Porter à Connaissance :*

- Renforcer le rôle des pôles structurants et accompagner le projet urbain de la ville de Châtelleraut
- Améliorer les liens entre développement résidentiel, développement économique et commercial pour limiter les déplacements et mieux répondre aux besoins des actifs
- Accompagner le vieillissement de la population

#### Parcours résidentiels

- La maîtrise du développement dans un contexte de marché détendu pour limiter la concurrence entre les différents parcs
- La diversification des produits proposés et l'amélioration de la qualité de l'offre locative
- Le maintien de l'attractivité du parc social ancien au regard de l'offre neuve
- L'obtention d'un consensus sur les objectifs du nouveau SDAHGV

*Les enjeux soulignés par l'Etat dans le Porter à Connaissance :*

- Maitriser l'étalement urbain pavillonnaire, consommateur d'espaces naturels et agricoles
- Permettre le choix dans les parcours résidentiels
- Fluidifier les parcours entre l'hébergement et le logement classique
- Apporter une réponse aux besoins des jeunes

#### Réhabilitation de l'existant

- La lutte contre la vacance par une approche globale sur le bâti et son environnement (commerce, espaces publics, etc.)
- L'accompagnement des propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration
- La communication sur les possibilités de conventionnement du parc privé

*Les enjeux soulignés par l'Etat dans le Porter à Connaissance :*

- L'amélioration de la performance énergétique du parc
- La revitalisation des centres-bourgs et la lutte contre la vacance
- La lutte contre l'habitat indigne

# CHAPITRE 7 : ANNEXES

# Chapitre 7 : Annexes



Répartition par catégorie de logements en 2014 - Source : INSEE RP 2014								
		Nb de Logements	Nb de Résidences Principales	Nb de Résidences secondaires	Nb de Logements Vacants	% de Résidences Principales	% de Résidences secondaires	% de Logements Vacants
86004	Angles-sur-l'Anglin	410	191	179	40	47%	44%	10%
86007	Antran	548	497	18	33	91%	3%	6%
86009	Archigny	605	503	44	58	83%	7%	10%
86014	Availles-en-Châtelleraut	766	699	16	51	91%	2%	7%
86020	Bellefonds	117	105	6	6	90%	5%	5%
86032	Bonneuil-Matours	1006	882	63	61	88%	6%	6%
86042	Buxeuil	508	434	43	31	85%	8%	6%
86046	Cenon-sur-Vienne	874	824	21	29	94%	2%	3%
86047	Cernay	221	195	7	19	88%	3%	9%
86066	Châtelleraut	18322	15621	356	2345	85%	2%	13%
86072	Chenevelles	265	178	36	51	67%	14%	19%
86081	Colombiers	635	560	23	52	88%	4%	8%
86086	Coussay-les-Bois	514	411	48	55	80%	9%	11%
86092	Dangé-Saint-Romain	1545	1377	34	133	89%	2%	9%
86096	Doussay	334	284	15	34	85%	5%	10%
86111	Ingrandes	840	767	11	62	91%	1%	7%
86125	Leigné-les-Bois	297	243	25	29	82%	8%	10%
86127	Leigné-sur-Usseau	203	186	8	9	92%	4%	4%
86128	Lenclôître	1299	1124	41	134	87%	3%	10%
86129	Lésigny	314	259	38	18	82%	12%	6%
86130	Leugny	255	185	47	23	73%	18%	9%
86143	Mairé	147	78	42	26	53%	29%	18%
86162	Mondion	69	54	9	7	78%	13%	10%
86164	Monthoirion	324	283	14	26	88%	4%	8%
86174	Naintré	2689	2495	38	156	93%	1%	6%
86182	Orches	223	165	23	35	74%	10%	16%
86183	Les Ormes	850	720	33	97	85%	4%	11%
86184	Ouzilly	407	355	23	29	87%	6%	7%
86186	Oyré	481	426	34	22	88%	7%	5%
86193	Pleumartin	674	547	61	67	81%	9%	10%
86195	Port-de-Piles	293	239	12	42	82%	4%	14%
86207	La Roche-Posay	1569	759	667	143	48%	43%	9%
86217	Saint-Christophe	168	132	16	20	79%	10%	12%
86221	Saint-Genest-d'Ambière	597	513	26	58	86%	4%	10%
86224	Saint-Gervais-les-Trois-Clochers	668	549	37	83	82%	5%	12%
86241	Saint-Rémy-sur-Creuse	263	192	40	31	73%	15%	12%
86245	Senillé-Saint-Sauveur	792	715	38	40	90%	5%	5%
86257	Savigny-sous-Faye	207	150	32	26	72%	15%	12%
86258	Scorbé-Clairvaux	1104	1001	18	85	91%	2%	8%
86260	Sérigny	201	148	35	18	74%	17%	9%
86265	Sossais	224	187	8	28	84%	4%	13%
86272	Thuré	1346	1172	73	101	87%	5%	8%
86275	Usseau	274	245	10	19	90%	4%	7%
86279	Vaux-sur-Vienne	275	248	18	9	90%	7%	3%
86280	Vellèches	213	177	8	27	83%	4%	13%
86288	Vicq-sur-Gartempe	497	327	90	79	66%	18%	16%
86298	Vouneuil-sur-Vienne	959	826	59	74	86%	6%	8%



### Répartition des résidences principales par type - Source :

INSEE RP 2014

		Nb de Maisons	Nb d'Appartements	% de Maisons	% d'Appartements
86004	Angles-sur-l'Anglin	404	6	99%	1%
86007	Antran	541	6	99%	1%
86009	Archigny	572	13	98%	2%
86014	Availles-en-Châtelleraut	757	6	99%	1%
86020	Bellefonds	117	0	100%	0%
86032	Bonneuil-Matours	962	40	96%	4%
86042	Buxeuil	495	12	98%	2%
86046	Cenon-sur-Vienne	830	40	95%	5%
86047	Cernay	220	1	100%	0%
86066	Châtelleraut	11271	6815	62%	38%
86072	Chenevelles	263	1	100%	0%
86081	Colombiers	626	6	99%	1%
86086	Coussay-les-Bois	509	4	99%	1%
86092	Dangé-Saint-Romain	1392	102	93%	7%
86096	Doussay	328	3	99%	1%
86111	Ingrandes	788	52	94%	6%
86125	Leigné-les-Bois	289	6	98%	2%
86127	Leigné-sur-Usseau	200	1	100%	0%
86128	Lencloître	1134	116	91%	9%
86129	Lésigny	312	0	100%	0%
86130	Leugny	254	0	100%	0%
86143	Mairé	147	0	100%	0%
86162	Mondion	67	1	99%	1%
86164	Monthoiron	315	7	98%	2%
86174	Naintré	2425	189	93%	7%
86182	Orches	221	0	100%	0%
86183	Les Ormes	799	49	94%	6%
86184	Ouzilly	401	5	99%	1%
86186	Oyré	459	18	96%	4%
86193	Pleumartin	621	53	92%	8%
86195	Port-de-Piles	272	20	93%	7%
86207	La Roche-Posay	873	684	56%	44%
86217	Saint-Christophe	167	1	99%	1%
86221	Saint-Genest-d'Ambière	569	21	96%	4%
86224	Saint-Gervais-les-Trois-Clochers	619	28	96%	4%
86241	Saint-Rémy-sur-Creuse	246	1	100%	0%
86245	Senillé-Saint-Sauveur	779	11	99%	1%
86257	Savigny-sous-Faye	202	5	97%	3%
86258	Scorbé-Clairvaux	1033	62	94%	6%
86260	Séringy	200	1	99%	1%
86265	Sossais	222	1	100%	0%
86272	Thuré	1317	21	98%	2%
86275	Usseau	270	1	100%	0%
86279	Vaux-sur-Vienne	275	0	100%	0%
86280	Vellèches	211	2	99%	1%
86288	Vicq-sur-Gartempe	492	4	99%	1%
86298	Vouneuil-sur-Vienne	927	27	97%	3%



Evolution annuelle moyenne des résidences  
principales par type 2009-2014 - Source : INSEE RP  
2014

		Taux d'évolution annuel moyen des maisons	Taux d'évolution annuel moyen des appartements
86004	Angles-sur-l'Anglin	1.1%	-15.3%
86007	Antran	1.8%	-9.7%
86009	Archigny	2.4%	-13.0%
86014	Availles-en-Châtelleraut	2.2%	14.9%
86020	Bellefonds	1.7%	(0 en 2009)
86032	Bonneuil-Matours	0.9%	-1.4%
86042	Buxeuil	1.8%	0.3%
86046	Cenon-sur-Vienne	1.1%	11.7%
86047	Cernay	1.7%	(0 en 2009)
86066	Châtelleraut	0.9%	-0.7%
86072	Chenevelles	0.3%	0.0%
86081	Colombiers	1.2%	-5.6%
86086	Coussay-les-Bois	1.8%	0.1%
86092	Dangé-Saint-Romain	0.5%	-3.1%
86096	Doussay	1.8%	0.0%
86111	Ingrandes	0.4%	1.6%
86125	Leigné-les-Bois	1.2%	-6.3%
86127	Leigné-sur-Usseau	1.5%	-0.1%
86128	Lenclôître	0.6%	1.4%
86129	Lésigny	1.4%	-100.0%
86130	Leugny	0.2%	-100.0%
86143	Mairé	0.3%	-100.0%
86162	Mondion	-3.0%	(0 en 2009)
86164	Monthoiron	1.2%	-0.8%
86174	Naintré	1.1%	1.8%
86182	Orches	0.3%	-100.0%
86183	Les Ormes	1.7%	-1.5%
86184	Ouzilly	2.7%	-0.5%
86186	Oyré	2.3%	-0.4%
86193	Pleumartin	0.8%	4.4%
86195	Port-de-Piles	0.6%	-0.3%
86207	La Roche-Posay	0.9%	1.2%
86217	Saint-Christophe	0.7%	(0 en 2009)
86221	Saint-Genest-d'Ambière	0.1%	5.6%
86224	Saint-Gervais-les-Trois-Clochers	0.8%	-9.5%
86241	Saint-Rémy-sur-Creuse	-1.0%	(0 en 2009)
86245	Senillé-Saint-Sauveur	11.9%	6.4%
86257	Savigny-sous-Faye	0.8%	(0 en 2009)
86258	Scorbé-Clairvaux	-0.1%	2.4%
86260	Sérigny	0.8%	(0 en 2009)
86265	Sossais	2.0%	(0 en 2009)
86272	Thuré	1.0%	-2.0%
86275	Usseau	0.8%	-0.9%
86279	Vaux-sur-Vienne	0.7%	(0 en 2009)
86280	Vellèches	1.9%	2.2%
86288	Vicq-sur-Gartempe	0.1%	(0 en 2009)
86298	Vouneuil-sur-Vienne	1.0%	-2.8%



Résidences principales par statut d'occupation - Source : INSEE RP 2014

		Nb de Propriétaires	Nb de Locataires	Nb de Locataires HLM	Nb de Locataires privés	Nb de Logés gratuitement	% Propriétaires occupants	% Locataires	% Locataires HLM	% Locataires privés	% Logés gratuitement
86004	Angles-sur-l'Anglin	162	24	3	21	5	85%	13%	2%	11%	3%
86007	Antran	415	82	23	59	0	84%	16%	5%	12%	0%
86009	Archigny	383	111	10	101	9	76%	22%	2%	20%	2%
86014	Availles-en-Châtellerauld	560	131	26	105	8	80%	19%	4%	15%	1%
86020	Bellefonds	82	22	0	22	1	78%	21%	0%	21%	1%
86032	Bonneuil-Matours	647	225	68	157	10	73%	26%	8%	18%	1%
86042	Buxeuil	327	103	51	51	4	75%	24%	12%	12%	1%
86046	Cenon-sur-Vienne	603	216	99	117	5	73%	26%	12%	14%	1%
86047	Cernay	175	18	0	18	2	90%	9%	0%	9%	1%
86066	Châtellerauld	8442	6922	3038	3884	257	54%	44%	19%	25%	2%
86072	Chenevelles	148	27	7	20	3	83%	15%	4%	11%	2%
86081	Colombiers	507	48	4	44	5	91%	9%	1%	8%	1%
86086	Coussay-les-Bois	322	81	6	75	8	78%	20%	1%	18%	2%
86092	Dangé-Saint-Romain	967	398	101	297	12	70%	29%	7%	22%	1%
86096	Doussay	225	53	0	53	6	79%	19%	0%	19%	2%
86111	Ingrandes	585	169	72	97	13	76%	22%	9%	13%	2%
86125	Leigné-les-Bois	199	40	0	40	3	82%	17%	0%	17%	1%
86127	Leigné-sur-Usseau	163	22	4	18	1	88%	12%	2%	10%	1%
86128	Lençloître	756	346	47	299	21	67%	31%	4%	27%	2%
86129	Lésigny	231	22	0	22	6	89%	8%	0%	8%	2%
86130	Leugny	146	35	7	28	4	79%	19%	4%	15%	2%
86143	Mairé	63	11	1	10	4	81%	14%	1%	13%	5%
86162	Mondion	42	9	0	9	3	79%	16%	0%	16%	5%
86164	Monthoiron	236	45	21	23	3	83%	16%	8%	8%	1%
86174	Naintré	1754	690	301	388	51	70%	28%	12%	16%	2%
86182	Orches	133	30	1	29	2	81%	18%	1%	17%	1%
86183	Les Ormes	547	162	25	137	10	76%	23%	4%	19%	1%
86184	Ouzilly	297	53	11	42	6	83%	15%	3%	12%	2%
86186	Oyré	347	74	9	65	5	81%	17%	2%	15%	1%
86193	Pleumartin	389	136	25	111	22	71%	25%	5%	20%	4%
86195	Port-de-Piles	181	54	29	25	4	76%	23%	12%	10%	2%
86207	La Roche-Posay	503	237	86	152	18	66%	31%	11%	20%	2%
86217	Saint-Christophe	117	13	0	13	2	89%	10%	0%	10%	1%
86221	Saint-Genest-d'Ambière	420	87	10	77	6	82%	17%	2%	15%	1%
86224	Saint-Gervais-les-Trois-Clochers	396	137	44	93	15	72%	25%	8%	17%	3%
86241	Saint-Rémy-sur-Creuse	163	25	0	25	4	85%	13%	0%	13%	2%
86245	Senillé-Saint-Sauveur	594	113	28	86	8	83%	16%	4%	12%	1%
86257	Savigny-sous-Faye	131	14	0	14	5	87%	9%	0%	9%	3%
86258	Scorbé-Clairvaux	810	188	11	177	3	81%	19%	1%	18%	0%
86260	Sérigny	128	15	0	15	4	87%	10%	0%	10%	3%
86265	Sossais	146	37	10	27	4	78%	20%	5%	14%	2%
86272	Thuré	997	168	46	123	7	85%	14%	4%	10%	1%
86275	Usseau	197	45	2	43	3	80%	18%	1%	18%	1%
86279	Vaux-sur-Vienne	216	28	12	17	3	87%	11%	5%	7%	1%
86280	Vellèches	146	29	6	22	2	83%	16%	4%	13%	1%
86288	Vicq-sur-Gartempe	282	34	3	31	11	86%	10%	1%	9%	3%
86298	Vouneuil-sur-Vienne	615	202	69	133	9	74%	24%	8%	16%	1%

## Potentiel foncier par commune

Libellé géographique	Structuration territoriale	Grande parcelle bâtie potentiellement divisible : surface mobilisable	Parcelle non bâtie	Total
ANGLES-SUR-L'ANGLIN	Espace périphérique	3.3	1.11	4.41
ANTRAN	Espace urbain aggloméré	5.88	1.77	7.65
ARCHIGNY	Espace périphérique	3.395	2.25	5.645
AVAILLES-EN-CHATELLERAULT	Couronne périurbaine	6.82	3.97	10.79
BELLEFONDS	Espace périphérique	1.25	0.78	2.03
BONNEUIL-MATOURS	Pôle relais	13.145	7.33	20.475
BUXEUIL	Espace périphérique	5.015	2.56	7.575
CENON-SUR-VIENNE	Espace urbain aggloméré	7.315	3.47	10.785
CERNAY	Espace périphérique	3.06	1.68	4.74
CHENEVELLES	Espace périphérique	1.625	0.18	1.805
COLOMBIERS	Couronne périurbaine	12.805	4.87	17.675
COUSSAY-LES-BOIS	Espace périphérique	6.02	3.46	9.48
DANGE-SAINT-ROMAIN	Pôle d'équilibre	15.095	4.85	19.945
DOUSSAY	Espace périphérique	3.11	2.26	5.37
INGRANDES	Espace périphérique	5.635	2.53	8.165
LA ROCHE-POSAY	Pôle d'équilibre	10.375	4.33	14.705
LEIGNE-LES-BOIS	Espace périphérique	3.845	1.63	5.475
LEIGNE-SUR-USSEAU	Espace périphérique	1.995	1.28	3.275
LENCLOITRE	Pôle d'équilibre	10.325	9.14	19.465
LES ORMES	Espace périphérique	11.27	3.88	15.15
LESIGNY	Espace périphérique	3.08	1.86	4.94
LEUGNY	Espace périphérique	2.655	1.06	3.715
MAIRE	Espace périphérique	0.895	1.24	2.135
MONDION	Espace périphérique	0.11	0.13	0.24
MONTHOIRON	Espace périphérique	3.89	1.16	5.05
NAINTRE	Pôle relais	32.155	15.68	47.835
ORCHES	Espace périphérique	0.76	0.87	1.63
OUZILLY	Espace périphérique	6.09	2.88	8.97
OYRE	Espace périphérique	3.06	1.7	4.76
PLEUMARTIN	Pôle relais	7.995	4.05	12.045
PORT-DE-PILES	Espace périphérique	1.34	1	2.34
SAINT-CHRISTOPHE	Espace périphérique	0.88	0.78	1.66
SAINT-GENEST-D'AMBIERE	Espace périphérique	7.43	4.73	12.16
SAINT-GERVAIS-LES-TROIS-CLOCHES	Pôle relais	3.32	1.99	5.31
SAINT-REMY-SUR-CREUSE	Espace périphérique	2.64	1.37	4.01
SAVIGNY-SOUS-FAYE	Espace périphérique	1.415	0.52	1.935
SCORBE-CLAIRVAUX	Pôle relais	12.335	6.4	18.735
SENILLE-SAINT-SAUVEUR	Espace périphérique	13.145	4.85	17.995
SERIGNY	Espace périphérique	0.86	0.59	1.45
SOSSAIS	Espace périphérique	0.46	0.45	0.91
THURE	Espace urbain aggloméré	17.685	6.81	24.495
USSEAU	Espace périphérique	1.435	0.43	1.865
VAUX-SUR-VIENNE	Espace périphérique	3.49	2.35	5.84
VELLECHES	Espace périphérique	1.745	1.29	3.035
VICQ-SUR-GARTEMPE	Espace périphérique	5.23	4.97	10.2
VOUNEUIL-SUR-VIENNE	Couronne périurbaine	10.055	4.37	14.425

