



Ecole Polytechnique de Tours  
Département Aménagement  
35 allée Ferdinand de Lesseps BP 30 553  
37 205 Tours – Cedex 3  
Tel : 02 47 36 14 50



Syndicat Mixte du Pays Civraisien  
8 avenue de la Gare  
86 400 Civray  
Tel : 05 49 87 67 60

# PLH DU PAYS CIVRAISIEN (86)

## RAPPEL DU DIAGNOSTIC, SCENARII D'EVOLUTION ET PROGRAMME D' ACTIONS

Responsable du stage : M. SOUCHAUD,  
directeur du Pays Civraisien

Tuteurs : M. CARRIERE et M. FAUGOUIN

Clémence BABINET  
Aurélie BATAILLE  
Aurélie HOUDEAU  
Clément LUBIENSKI  
Valentine OMONT



« Le Programme Local de l'Habitat définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et à assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

*Définition officielle du PLH, selon le Code de la Construction et de l'Habitation*

## REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier vivement M. SOUCHAUD, directeur du Syndicat Mixte du pays Civraisien et M. CARRIERE, professeur au CESA, pour leur soutien et leur conseils tout au long du stage.

Nos remerciement s'adressent aussi à :

M. ACHARD, agent immobilier, agence Nowak  
Mme ANGUIS, ancienne chargée d'études, agence Guy Taïeb Conseil  
Mme ANDRAULT, service prestations pour personnes âgées, DDISS  
M. BECHEMILH, agent immobilier, agence L&L  
Mme BUDNY, responsable de l'antenne de Civray, UTISS  
Mme CHAUTARD, service habitat, DRE  
Mme CHEVALIER, chargée d'études sur l'observatoire de l'habitat, ADIL  
Mme COLIN, subdivisionnaire de Civray, DAAE  
Mme COMBA, service santé environnement, DDASS  
M. CREVON, service planification, DDE  
M. DAGONAT, chargé d'études sur les OPAH, Vienne Habitat  
Mme DELCAMBRE, service maîtrise d'ouvrage, OPAC  
M. FAYADA, service logement, Conseil Régional  
Mme GALLAS, service atelier de l'habitat, DDE  
Mme GIVELET, service établissements pour personnes âgées, DDISS  
Mme JAMMOT, responsable du service habitat, Conseil Général  
Mme LAMBERT, responsable du service habitat, ANAH  
M. LANDRIN, chargé d'études, Pays Mellois  
Mme LEGENDRE, responsable de l'ADAPGV 86  
Mme MARANDON, service étude de marché, OPAC  
Mme MAZEAU, service atelier de l'habitat, DDE  
M. MOREL, directeur de l'ALPAJE  
M. NICOLE, directeur du FJT de Poitiers  
Mme PAREAUD, service lotissement / ZAC, DDE  
M. PETIT, service permis de construire, DDE  
M. VERGEAU, responsable de l'observatoire de l'habitat, DRE  
M. VIGNERIE, responsable de la mission PALD, FSL 86  
Mme VRIGNAULT, responsable de l'URFJT de la Vienne

Nous souhaitons également remercier les quarante élus du pays Civraisien, le personnel des mairies, ainsi que les membres du Syndicat Mixte, qui ont su nous accueillir et répondre à nos questions.

# SOMMAIRE

REMERCIEMENTS	4
PREAMBULE	7
INTRODUCTION	8
<b>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DU PLH DU PAYS CIVRAISIEN</b>	<b>10</b>
PARTIE 1 : LES PRINCIPAUX ACTEURS INSTITUTIONNELS DANS LE DOMAINE L'HABITAT ET DU FONCIER	11
A. <i>Le patrimoine bâti, une politique européenne</i>	12
B. <i>L'Etat, un acteur délégateur mais qui reste incontournable</i>	12
C. <i>La Région Poitou-Charentes, un partenaire de plus en plus présent</i>	14
D. <i>Le Département de la Vienne, un acteur clé dans la politique du logement</i>	15
E. <i>Le pays Civraisien, un nouveau partenaire</i>	16
PARTIE 2 : ETAT DES LIEUX DE L'HABITAT DANS LE PAYS CIVRAISIEN	18
I. LE PAYS ET SA POPULATION	19
A. <i>Le pays Civraisien</i>	19
1. Une structure fédératrice	19
2. L'habitat, une compétence partagée	20
3. Le pays Civraisien, un territoire hétérogène	21
B. <i>Une population en mutation</i>	21
1. Une croissance démographique contrastée	21
2. Un vieillissement de la population	24
3. Une diminution de la taille des ménages	26
C. <i>La problématique foncière</i>	26
II. LA DYNAMIQUE DE L'HABITAT	31
A. <i>Des statuts d'occupation en évolution</i>	31
B. <i>Vers une valorisation du parc ancien</i>	32
III. TYPOLOGIE DU LOGEMENT DU PAYS CIVRAISIEN	35
A. <i>Le parc en accession à la propriété</i>	35
1. Une croissance généralisée mais inégale	35
2. La construction neuve	36
3. La réhabilitation du bâti ancien	38
B. <i>Le parc de logements locatifs publics</i>	39
1. Un nombre de logements locatifs publics important sur le pays	39
2. Une offre inégalement répartie	39
3. Les caractéristiques de la demande	41
C. <i>Le parc de logements locatifs privés</i>	43
1. Une offre insuffisante	43
2. La répartition du parc locatif privé sur le pays et son évolution	43
3. Les caractéristiques de la demande	44
D. <i>Les logements spécifiques</i>	45
1. Les hébergements pour personnes âgées et PMR	45
2. Les logements pour les jeunes	47
3. Les logements pour les personnes défavorisées	48
4. Les aires pour les gens du voyage	48
5. Les hébergements touristiques	48
PARTIE 3 : LES ENJEUX DU PLH DU PAYS CIVRAISIEN	51
<b>SCENARII D'EVOLUTION</b>	<b>55</b>
I. LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES	58
A. <i>Scénario 1 : « au fil de l'eau »</i>	58
B. <i>Scénario 2 : Une croissance relativement forte</i>	59
C. <i>Scénario 3 : Une croissance modérée</i>	61

II.	ESTIMATION DU NOMBRE DE MENAGES POUR LES TROIS SCENARII	63
III.	LES BESOINS POTENTIELS EN LOGEMENT D'ICI 2011	64
IV.	L'ESTIMATION DU BESOIN FONCIER A L'HORIZON 2011	67
V.	TABLEAUX RECAPITULATIFS DES TROIS SCENARII D'EVOLUTION	68
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b>		<b>69</b>
TABLE DES FICHES ACTIONS		77
<b>ORIENTATION 1 :</b>		
<b>DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT</b>		<b>78</b>
<i>Action 1-1 : Renouveler l'offre de logements locatifs publics sociaux</i>		79
<i>Action 1-2 : Soutenir la production et la réhabilitation de logements locatifs privés</i>		86
<i>Action 1-3 : Soutenir l'accession à la propriété par la construction neuve</i>		92
<b>ORIENTATION 2 :</b>		
<b>AMELIORATION DE L'HABITAT EXISTANT</b>		<b>99</b>
<i>Action 2-1 : Encourager les projets d'amélioration de l'habitat</i>		100
<i>Action 2-2 : Valoriser le patrimoine architectural</i>		105
<b>ORIENTATION 3 :</b>		
<b>RENFORCEMENT DU DISPOSITIF D'ACCUEIL DES POPULATIONS SPECIFIQUES</b>		<b>109</b>
<i>Action 3-1 : Accroître l'offre en logement adapté à la perte de mobilité</i>		110
<i>Action 3-2 : Développer les logements pour les jeunes</i>		115
<i>Action 3-3 : Renouveler l'offre en logement occasionnel</i>		118
<i>Action 3-4 : Améliorer l'accueil des gens du voyage</i>		121
<i>Action 3-5 : Encourager les hébergements touristiques</i>		124
<b>ORIENTATION 4 :</b>		
<b>ASSISTANCE ET EVALUATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT ET DU FONCIER</b>		<b>127</b>
<i>Action 4-1 : Observer et mieux connaître le foncier</i>		128
<i>Action 4-2 : Développer la planification foncière</i>		131
<i>Action 4-3 : Encourager les communes à acquérir du foncier</i>		136
<i>Action 4-4 : Connaître les mouvements de l'habitat sur le territoire</i>		139
<i>Action 4-5 : Elaborer un programme d'information et de communication sur la politique de l'habitat</i>		142
<b>ORIENTATION 5 :</b>		
<b>MESURES D'ACCOMPAGNEMENTS</b>		<b>144</b>
<i>Action 5-1 : Sensibiliser au développement durable</i>		145
<i>Action 5-2 : Développer et adapter les systèmes d'assainissement</i>		151
<i>Action 5-3 : Maintenir et adapter les commerces et services de la vie quotidienne</i>		154
<i>Action 5-4 : Améliorer l'accès aux soins et adapter les services de secours et de sécurité</i>		158
<i>Action 5-5 : Développer les réseaux de communication (Internet, téléphone...)</i>		161
CONCLUSION		163
BIBLIOGRAPHIE		164
TABLE DES ILLUSTRATIONS		167
TABLES DES CARTES ET DES TABLEAUX		169
GLOSSAIRE		170
ANNEXES		172

## PREAMBULE

Cette étude intervient dans le cadre d'un stage de groupe de dernière année d'IUP « Aménagement et Développement du Territoire ». Il nous permet, après trois années passées à l'Université, une entrée progressive dans le monde du travail. Il finalise donc notre formation et nous offre la possibilité d'acquérir une expérience professionnelle enrichissante.

Le Syndicat Mixte du pays Civraisien s'attache à connaître son territoire, ses dynamiques et ses enjeux. Ainsi, il mène depuis quelques années des études diverses afin d'obtenir une vision globale de l'espace. Cette initiative s'inscrit dans une volonté de développer le territoire de manière cohérente, en s'appuyant sur des diagnostics précis et des évaluations pertinentes des besoins à court, moyen et long termes.

L'habitat fait partie de l'une des préoccupations du Syndicat Mixte. C'est pourquoi il a souhaité se lancer dans l'élaboration d'un PLH (Programme Local d'Habitat). Cette démarche s'intègre dans la politique globale de l'habitat du pays Civraisien. La réalisation de la première phase de ce programme a été achevée en juin dernier. Le Syndicat Mixte nous a sollicité, pour poursuivre et mener à bien ce projet.

Monsieur Souchaud, directeur du Syndicat Mixte, a été notre maître de stage durant ces dix semaines et nous a guidé dans nos démarches. Ce stage a également été encadré par Monsieur Carrière, enseignant-chercheur au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de Tours, qui nous a continuellement suivi et orienté dans nos choix.

Il est à noter que l'ensemble des tableaux et des photographies de ce rapport, sauf indications contraires, sont de notre propre réalisation.

# INTRODUCTION

Le Syndicat Mixte, reconnu comme pays en 2002, a pour objectif de mener une politique d'aménagement du territoire cohérente, en respectant les besoins spécifiques de chaque commune qui le compose. Son territoire s'étend sur quatre communautés de communes, regroupant quarante communes. Situé au cœur de la Région Poitou-Charentes, le pays Civraisien se localise dans une zone rurale, dont une partie est sous l'influence de l'agglomération Poitevine.

Comme de nombreux territoires ruraux français, le pays Civraisien connaît un vieillissement de sa population. Néanmoins, depuis le recensement de 1999, ce territoire voit sa population augmenter grâce à l'arrivée de néo-ruraux et de Britanniques. Afin d'évaluer l'impact de cette nouvelle dynamique démographique sur l'habitat, le pays Civraisien a entrepris la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat.

Cette volonté d'engager une politique globale de l'habitat, doit permettre une prise en compte des attentes des élus et des dispositifs déjà entrepris par les collectivités. Aussi, l'objectif de cette démarche n'est pas de produire une simple analyse de recensement des diverses problématiques concernant le logement. En effet, le souhait du pays est d'établir une étude « évaluation - action ». Le PLH, véritable démarche concertée, vise essentiellement à mettre les différents acteurs en synergie, afin de produire un document contractuel immédiatement applicable.

Ce document de programmation à moyen terme (cinq ans), créé en 1983, permet en effet de définir une politique de l'habitat à une échelle géographique « pertinente », qui est généralement le bassin d'habitat. Il doit s'intégrer de façon cohérente aux autres politiques, telles que la planification spatiale, le développement économique et social, l'action foncière ou l'urbanisme opérationnel. Ses principaux objectifs sont de diversifier l'offre en logement pour répondre aux attentes des populations, tout en favorisant un développement équilibré du territoire.

La première partie du PLH, réalisée l'an passé, propose un état des lieux du parc de logements et de ses occupants sur le territoire Civraisien. Cette première phase de diagnostic a permis de mesurer les besoins en logement et le fonctionnement du marché local. Aussi, le diagnostic a répertorié l'offre et la demande pour tous les types d'habitat présents sur le territoire (locatif public, privé, accession à la propriété, logement des populations spécifiques...). Ce recensement montre alors, la répartition et l'état de chaque catégorie de logements. Ainsi, ce document a révélé une inégale répartition des types d'habitat au niveau de chaque communauté de communes. Il s'agit donc, au regard des dysfonctionnements repérés, de formuler des propositions pour gommer les disparités et parvenir à un meilleur équilibre social et urbain.

Dans l'optique de répondre au mieux aux objectifs du PLH, notre travail consiste donc à élaborer la phase opérationnelle du PLH. Il s'agit de définir des **enjeux** et **orientations** résultant du diagnostic, ainsi que d'établir des **scénarii d'évolution** du territoire. Ces différents constats nous permettront ainsi, de réaliser un **programme d'actions** visant à orienter la politique de l'habitat du pays Civrasiens.

La période d'application du PLH a été déterminée à partir des données disponibles les plus récentes (2004) et de la durée minimale obligatoire d'un PLH (cinq ans).

Les derniers chiffres disponibles sont issus de la mise à jour du recensement de 1999 et des estimations établies dans le diagnostic du PLH. L'année 2004 a donc été choisie comme point de départ de notre raisonnement. De plus, l'année d'élaboration étant 2006, il nous a semblé pertinent d'étaler la durée du PLH jusqu'à 2011.

Notre mission est, dans un premier temps, de proposer une synthèse du diagnostic, présentant les éléments clés du territoire au niveau de la démographie et de l'habitat. Nous nous attacherons à dégager de cette synthèse, des enjeux communs à l'ensemble du territoire d'étude, au niveau de la politique de l'habitat. Ceux-ci seront alors déclinés en orientations, afin de préciser la réalisation de l'enjeu. Ensuite, nous présenterons une prévision du besoin prévisible, en logement et en foncier, aux horizons 2011. Les estimations se feront à partir de scénarii d'évolution, basés sur différentes croissances de la population. Enfin, Le programme d'actions, composé de fiches détaillées sur chaque thématique du logement, déterminera les actions à mettre en œuvre et les outils nécessaires à la réalisation de chaque objectif. De plus, il permettra l'application concrète des dispositifs du PLH pour chaque communauté de communes.

La finalité attendue du PLH est de servir de base à toutes les actions entreprises au niveau de l'habitat à l'échelle du pays.

Notre rapport se présente en trois tomes.

Le premier comprend la synthèse du diagnostic, la définition des enjeux, la présentation des scénarii et du programme d'actions. Le second constitue la « boîte à outils », qui doit être utilisée en parallèle du premier document. En effet, cette dernière apporte des précisions sur les aides financières et les opérations en matière d'habitat à réaliser. Enfin, le dernier tome est une synthèse de notre travail, qui présente les grandes problématiques du territoire et les propositions hiérarchisées.

# SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DU PLH DU PAYS CIVRAISIEN

## Partie 1 : Les principaux acteurs institutionnels dans le domaine l’habitat et du foncier

De nombreux acteurs, à différentes échelles, interviennent dans le champ de l'habitat et du logement. Ils élaborent une politique de l'habitat et jouent un rôle juridique et financier. Ils informent, orientent et conseillent les propriétaires, locataires, élus et particuliers, ainsi que les organismes compétents dans le domaine de l'habitat.

Il serait trop exhaustif de détailler tous les partenaires. Néanmoins, il est important de préciser les compétences et les moyens d'actions des principaux acteurs de l'habitat.

Les compétences du pays Civraisien, des quatre communautés de communes et des communes, seront traitées lors de la première partie consacrée au diagnostic.

### **A. Le patrimoine bâti, une politique européenne**

Parallèlement au Contrat de Plan Etat-Région (CPER 2000-2006), la Région Poitou-Charentes bénéficie de subventions européennes dans le cadre du Document Unique de Programmation (DOCUP). Le pays Civraisien reçoit lui aussi des aides de l'Europe par le biais du programme LEADER +.

Toutefois, ces aides ne visent pas spécifiquement l'habitat. En effet, celles-ci concernent principalement la valorisation du patrimoine bâti, notamment rural, à des fins de promotion touristique et culturelle.

### **B. L'Etat, un acteur délégateur mais qui reste incontournable**

Les orientations de l'Etat suivent deux principes :

- permettre à chacun de vivre dans la dignité
- offrir à chacun la liberté de choix de son logement

Afin de répondre à ces objectifs, l'Etat a adopté de nouvelles lois depuis 2000.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), votée le 13 décembre 2000, a affirmé ces deux grandes orientations en déclarant « le droit au logement pour tous ».

Elle se compose de trois volets : urbanisme, habitat et transport. Tous ces domaines vont prendre en compte le souci de cohérence, de solidarité et de développement durable.

Concernant le volet habitat, de nouvelles mesures vont être mises en place telles que :

- la pérennisation du parc locatif social et un élargissement des compétences des organismes HLM.
- le renforcement du traitement de l'habitat privé dégradé, par la simplification des procédures de péril et d'insalubrité, ainsi que par la création de la « grande ANAH », regroupant au sein de l'agence l'ensemble des aides au logement.

- de nouveaux droits donnés aux locataires, par la reconnaissance du « droit à un logement décent », et par le développement des mécanismes de concertation, notamment dans le parc locatif social.

La loi « Urbanisme et Habitat », approuvée en 2003, vient assouplir, mais aussi, compléter la loi SRU. En ce sens, elle renforce la nécessaire prise en compte du développement durable, et notamment, dans la construction. De plus, elle relance les investissements dans le logement locatif neuf et ancien.

Le Plan de Cohésion Social, présenté à l'assemblée nationale le 24 juin 2004 par Jean-Louis Borloo, vise à remédier à la crise du logement. Ce plan va s'étendre sur une période de 5 ans et va intervenir sur quatre axes à l'échelle du territoire français :

- Produire du logement social : la carence en logements sociaux étant très forte, le plan prévoit donc de produire 500 000 logements sociaux.
- Mobiliser le parc privé : il prévoit également d'accroître le parc privé, en résorbant la vacance de 100 000 logements et en produisant 200 000 logements à loyers maîtrisés.
- Réformer l'accès à la propriété : il prévoit la création du nouveau prêt à taux zéro (*Cf. fiche PTZ p.62 dans la « boîte à outils »*) et l'amélioration des prêts en faveur des familles aux ressources modestes. Il met en place la location-accession pour 240 000 ménages.
- Renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence : pour remédier au manque d'hébergements d'urgence, le plan souhaite atteindre une capacité globale de 100 000 places.

La loi relative aux délégations de compétences a été votée le 13 août 2004, puis complétée le 1<sup>er</sup> janvier 2005. Sous réserve de l'approbation d'un PLH, les aides publiques à la pierre fournies par l'Etat peuvent être déléguées aux EPCI, s'ils possèdent la compétence habitat, ou aux Départements. Ce transfert s'effectue par le biais d'une convention passée entre l'Etat et les Départements. De plus, celle-ci peut s'accompagner d'une convention avec l'ANAH pour les crédits relatifs au parc privé.

Ces aides déléguées concernent :

- la construction, la réhabilitation et la démolition de logements sociaux ;
- les aides pour les rénovations et réhabilitations de l'habitat privé (ANAH), en location ou en accession ;
- la création de places d'hébergement.

C'est une délégation complète qui doit prendre en compte tous les segments du logement et toutes les natures d'interventions publiques. Cet outil s'inscrit donc dans une démarche de décentralisation, même s'il ne s'agit pas d'un transfert de compétences mais d'une

délégation d'attributions. Cette délégation non obligatoire est conclue pour une durée de trois à six ans pour les EPCI, et de six ans pour les Départements.

La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, comprend un important volet logement. Elle prévoit également, que la délégation de compétences tienne compte des objectifs du Plan de Cohésion Sociale, déclinés au niveau Régional.

D'autres mesures ont été instaurées par la loi du 13 août 2004 :

- les communes conserveront la faculté d'accorder des garanties d'emprunt pour la réalisation de logements locatifs sociaux, même si la compétence en matière de logement est confiée à l'EPCI ;
- incitations à la création d'outils d'observation du fonctionnement des marchés locaux du logement ;
- transfert au Département de la totalité de la gestion et du financement du Fonds de Solidarité Logement (*Cf. fiche FSL p.57 dans la « boîte à outils »*) ;
- élargissement des possibilités d'aides au logement, à l'ensemble des collectivités territoriales qui peuvent intervenir en complément ou indépendamment des aides de l'Etat.

Le Département de la Vienne n'a pas encore bénéficié de cette délégation de compétences. Pour l'obtenir, il travaille aujourd'hui à la mise en place de ces objectifs, comme par exemple, sur la création d'un observatoire de l'habitat. La convention de délégation de compétences devrait être signée l'été prochain.

### **C. La Région Poitou-Charentes, un partenaire de plus en plus présent**

La Région ne possède pas réellement de compétences dans l'habitat. Seul le volet territorial du Contrat de Plan Etat-Région (CPER) lui permet de participer à cette politique. Néanmoins, suite aux élections de 2005, le Conseil Régional du Poitou-Charentes a souhaité intégrer cette thématique dans ses priorités. Pour cela, il a institué une nouvelle commission appelée « Logement et Solidarités ». Accompagnée d'un budget propre, cette dernière va permettre de promouvoir une politique cohérente à l'échelle de la Région.

Le CPER, actuellement en cours, fixe en accord avec la politique de l'Etat, trois principaux objectifs en matière de logement :

- Développer l'offre locative sociale
- Transformer les quartiers d'habitat social public les plus dégradés
- Développer l'accession sociale à la propriété, avec le prêt à taux zéro et l'acquisition des logements locatifs sociaux par leurs propriétaires

Parallèlement et en lien avec ce programme, la Région a établi ses propres priorités en matière de logements. Ainsi, elle a mis en place divers outils et moyens pour atteindre les objectifs.

Les différentes actions de la Région Poitou-Charentes vont donc porter sur quatre thématiques :

- La problématique foncière
- La problématique liée aux logements des jeunes
- La promotion de la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)
- La thématique des personnes défavorisées

Toutes ces thématiques ont principalement pour but de soutenir la création des logements publics sociaux.

Ainsi, par exemple, la Région a mis en place un système de portage foncier pour répondre à la problématique du blocage foncier. Les organismes HLM, les communautés de communes et les communes, peuvent désormais acquérir un terrain, grâce à un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), et le rembourser au bout de cinq années à taux zéro. Pour profiter de cet outil, les bénéficiaires doivent intégrer la notion de mixité sociale, en programmant au moins 50% de logements HLM dans leur projet. La Région se chargera de porter financièrement ces aides.

Pour promouvoir la démarche HQE, la Région a également établi une politique incitative à travers le plan Régional « 1000 maisons bois économes en énergie ». Celle-ci vise à soutenir l'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes, en leur attribuant une subvention forfaitaire de 8 000 €.

Le développement de l'habitat durable est donc une priorité Régionale. Elle répond ainsi aux attentes du public pour un habitat sain et respectueux de l'environnement, faisant diminuer de manière importante les charges liées à la consommation d'énergie.

Face à la crise du logement social en Poitou-Charentes (taux de logements sociaux par habitant inférieur de 4 points à la moyenne nationale), la Région en a fait l'une de ses priorités. Aussi, elle s'affirme peu à peu comme un réel acteur du logement.

#### **D. Le Département de la Vienne, un acteur clé dans la politique du logement**

Pour réagir contre la tendance de concentration de la population sur l'axe Poitiers Châtelleraut, et pour lutter contre le danger de dévitalisation du milieu rural, le Département de la Vienne s'est engagé très fortement dans une politique équilibrée d'aménagement de son territoire.

Le logement constitue donc, pour le Département, un enjeu prioritaire d'intervention. Le financement du logement social et la répartition des logements sur le territoire, sont de la compétence de l'Etat. Ce dernier, dans le cadre de la loi Besson de 1990, a intégré le Département à cette politique. Cette participation s'effectue à travers l'adoption d'une

convention triennale, renouvelée chaque année, entre le Département, l'Etat et divers organismes tels que l'ADIL, l'OPAC...

Les enjeux des conventions engagées sur la Vienne, sont d'augmenter et de diversifier la production de tous types de logements, ainsi que d'accompagner la politique du gouvernement pour la relance du logement social.

Pour cela, elle fixe de nombreux objectifs en matière :

- d'aménagement du territoire, avec un accompagnement des efforts effectués, pour maintenir l'emploi et la qualité de la vie en dehors des grandes agglomération et avec la requalification des quartiers, par une aide nouvelle à la construction démolition ;
- de mixité sociale par l'amélioration des équilibres sociaux ;
- d'adéquation de l'offre à la demande par la construction de logements locatifs sociaux, le développement de logements locatifs intermédiaires, l'augmentation de l'accession à la propriété et de l'aide aux propriétaires occupants ;
- de réhabilitation du patrimoine ancien.

Pour conclure, la convention a permis l'accès au logement des ménages défavorisés de façon durable. Elle a également incité à la diversification de l'offre en logements et à la réhabilitation du patrimoine public et privé.

## **E. Le pays Civraisien, un nouveau partenaire**

Crée en 1997, le Syndicat Mixte du pays Civraisien vient compléter le développement de l'intercommunalité en constituant un nouveau cadre de développement local. Il s'agit d'un établissement public de coopération intercommunal, sans fiscalité propre. Son périmètre d'étude a été approuvé par la Commission Régionale d'Aménagement et de Développement du Territoire (CRADT) en janvier 2002. La création du conseil de développement en juin 2002, puis l'adoption de la charte de développement, clôturent à ce jour, l'évolution institutionnelle du pays Civraisien.

Jusqu'en 2001, seulement trois compétences lui étaient dévolues : le développement touristique, le développement économique, ainsi que l'insertion et la formation des jeunes. Avec la LOADDT (Loi Voynet), le Syndicat Mixte va élargir ses compétences aux domaines suivants :

- patrimoine et habitat
- développement des énergies renouvelables et des économies d'énergies
- la culture
- les services de proximité
- les technologies de l'information et de la communication
- la gestion d'un chantier d'insertion

Le Syndicat Mixte du pays Civraisien a pour rôle de mobiliser, de conseiller et de coordonner les différents acteurs du territoire, qu'ils soient institutionnels ou partenaires. De plus, il mène également des actions d'animations et de promotions dans ses domaines de compétences.

A ce titre, le pays Civraisien va donc intervenir sur l'habitat. Plusieurs missions vont lui être déléguées :

- Sensibiliser la population sur l'éco-habitat
- Combler la carence en hébergements pour les jeunes en difficultés
- Aider financièrement les communautés de communes pour l'accompagnement des OPAH
- Valoriser et réhabiliter le petit patrimoine bâti non protégé

La politique de l'habitat est un domaine traditionnellement géré par les communes, et de plus en plus, par les communautés de communes. Aussi, l'intervention du pays dans ce domaine, se limite essentiellement à la préservation de l'identité patrimoniale de son territoire, en promouvant le tourisme et sa qualité architecturale et paysagère.

Toutefois, le pays a décidé de s'investir dans ce domaine en réalisant un Programme Local de l'Habitat.

## Partie 2 : Etat des lieux de l'habitat dans le pays Civraisien

# I. Le pays et sa population

## A. Le pays Civraisien

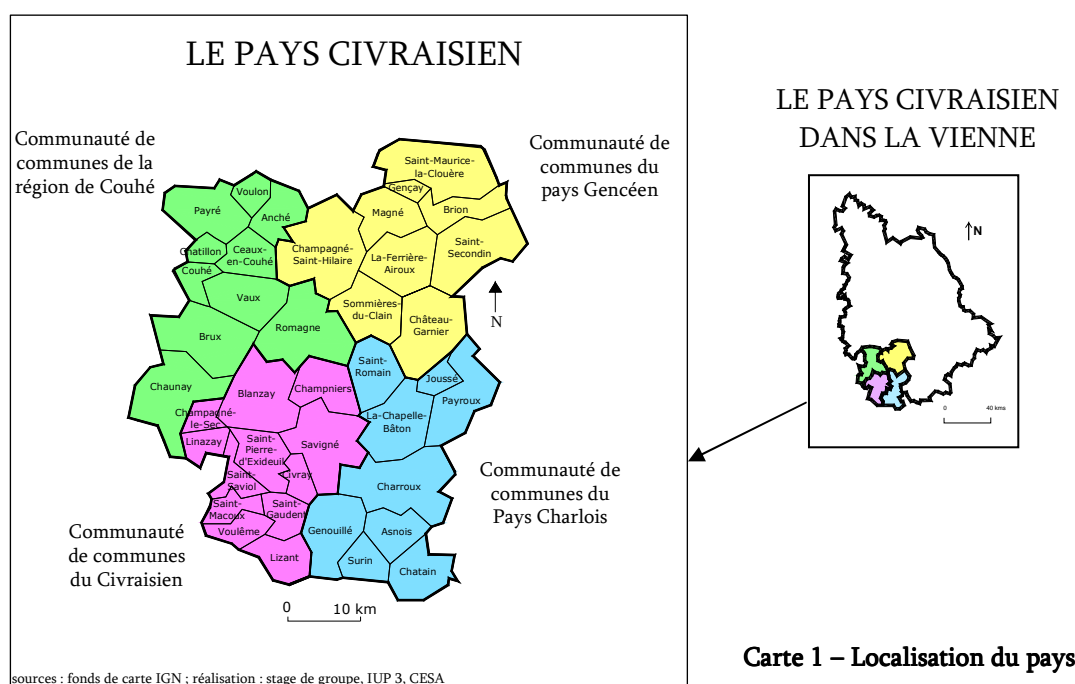
### 1. Une structure fédératrice

Le pays Civraisien se situe au cœur de la Région Poitou-Charentes, au sud-ouest du Département de la Vienne. Ce territoire a été constitué dès 1979. Successivement, les Lois d'Orientation sur l'Aménagement et le Développement du Territoire (LOADT) de 1995 et 1999, vont lui permettre d'élargir ses compétences. Le pays a été reconnu comme territoire de projet en 2002.

D'après le recensement de 2004, la population est de 26 934 habitants pour une superficie de 895 km<sup>2</sup>.

Le Pays fédère 40 communes réparties en quatre communautés de communes :

- La communauté de communes du Civraisien (canton de Civray) compte 8 494 habitants en 2004 et regroupe 12 communes ;
- La communauté de communes de la Région de Couhé (canton de Couhé) compte 7 592 habitants et regroupe 10 communes ;
- La communauté de communes du Pays Charlois (canton de Charroux) compte 4 160 habitants et regroupe 9 communes ;
- La communauté de communes du Pays Gencéen (canton de Gençay hormis la commune de Usson du Poitou) compte 6 688 habitants et regroupe 9 communes.



## 2. L'habitat, une compétence partagée

Chaque communauté de communes peut prendre comme prérogative l'habitat dans ses compétences optionnelles. Le pays a fortement incité les présidents des communautés de communes à choisir cette option, afin de faciliter le montage des opérations liées à l'habitat. De plus, cette compétence tend à favoriser une meilleure équité territoriale.

**TABEAU 1 - COMPETENCES DES COMMUNAUTES DE COMMUNES EN MATIERE D'HABITAT**

Communauté de communes du Civraisien	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Participation financière à l'effort d'amélioration de l'habitat dans le cadre des OPAH et toutes autres opérations similaires (grâce à une convention avec Vienne Habitat).</li> <li>-Participation au service d'information sur les aides à l'amélioration de l'habitat.</li> <li>-Soutien à la réhabilitation de logements sociaux par l'attribution d'un fonds de concours à la commune maître d'ouvrage.</li> <li>-Création, extension, aménagement, entretien et gestion d'aires de passage d'intérêt communautaire pour l'accueil des gens du voyage à Civray.</li> </ul>
Communauté de communes du Pays Charlois	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Politique du logement et du cadre de vie.</li> <li>-Mise en œuvre d'opérations de l'habitat (en particulier OPAH).</li> <li>-Création et aménagement de lotissements communaux.</li> <li>-Acquisition et aménagement d'un terrain réservé aux gens du voyage.</li> </ul>
Communauté de communes du Pays Gençéen	Dans le cas où, la réglementation en vigueur ne permettra pas aux communes membres de conventionner avec l'Etat en matière d'habitat, la communauté de communes s'y substituera.
Communauté de communes de la Région de Couhé	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Mise en œuvre, accompagnement et soutien cantonal en partenariat avec l'Etat, les autres collectivités publiques et les organismes sociaux en vue de lutter contre l'exclusion et afin de favoriser l'insertion sociale et économique des personnes défavorisées.</li> <li>-Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.</li> <li>-Gestion des foyers logements de Couhé et Chaunay.</li> </ul>

*Sources : données des communautés de communes*

Les compétences des communes en matière d'habitat sont multiples. Le maire est en effet, la personne la plus apte à guider l'urbanisation de sa commune. Il peut signer les permis de construire, réaliser des lotissements, des réhabilitations...

### 3. Le pays Civraisien, un territoire hétérogène

Le pays possède une physionomie hétérogène. Le territoire répond à différentes problématiques en fonction de sa proximité avec Poitiers, de l'influence de la RN 10 et enfin, de son caractère patrimonial.

Ces disparités vont développer de fortes différences entre les communautés de communes de Couhé et Gençay, qui vont peu à peu devenir de véritables communes périurbaines, et les communautés de communes du sud du pays.

En effet, l'influence de l'agglomération poitevine est de plus en plus importante dans les communautés de communes de Couhé et Gençay. Ainsi, on voit se multiplier les constructions neuves pour répondre à l'arrivée d'une nouvelle population. Celle-ci contribue à revitaliser et redynamiser certaines communes rurales dans le nord du pays. Ces deux communautés de communes voient ainsi, leur population se rajeunir : les nouveaux arrivants étant principalement de jeunes ménages.

Comme le montre les dernières mises à jour du recensement, ce phénomène s'observe à l'échelle nationale. La périurbanisation progresse de plus en plus. On assiste à un retour de la population vers les « campagnes » localisées à proximité d'une ville importante. Aujourd'hui, les communes situées dans la deuxième couronne, à environ 25-30 kilomètres de la ville centre, profitent de plus en plus de son attractivité. L'« exode urbain » est une réalité aujourd'hui encore relativement discrète, mais qui pourtant, commence à s'accroître.

En ce qui concerne les communautés de communes de Civray et Charroux, elles ne bénéficient que très rarement de l'arrivée des périurbains, compte tenu de leur éloignement de l'agglomération de Poitiers et des principales dessertes routières du Département. Ces communautés de communes sont donc géographiquement plus isolées que celles du nord. Par conséquent, elles restent un peu à l'écart de cette forte croissance démographique. C'est principalement l'arrivée de personnes étrangères, notamment britanniques, qui va permettre d'impulser une légère augmentation de la population.

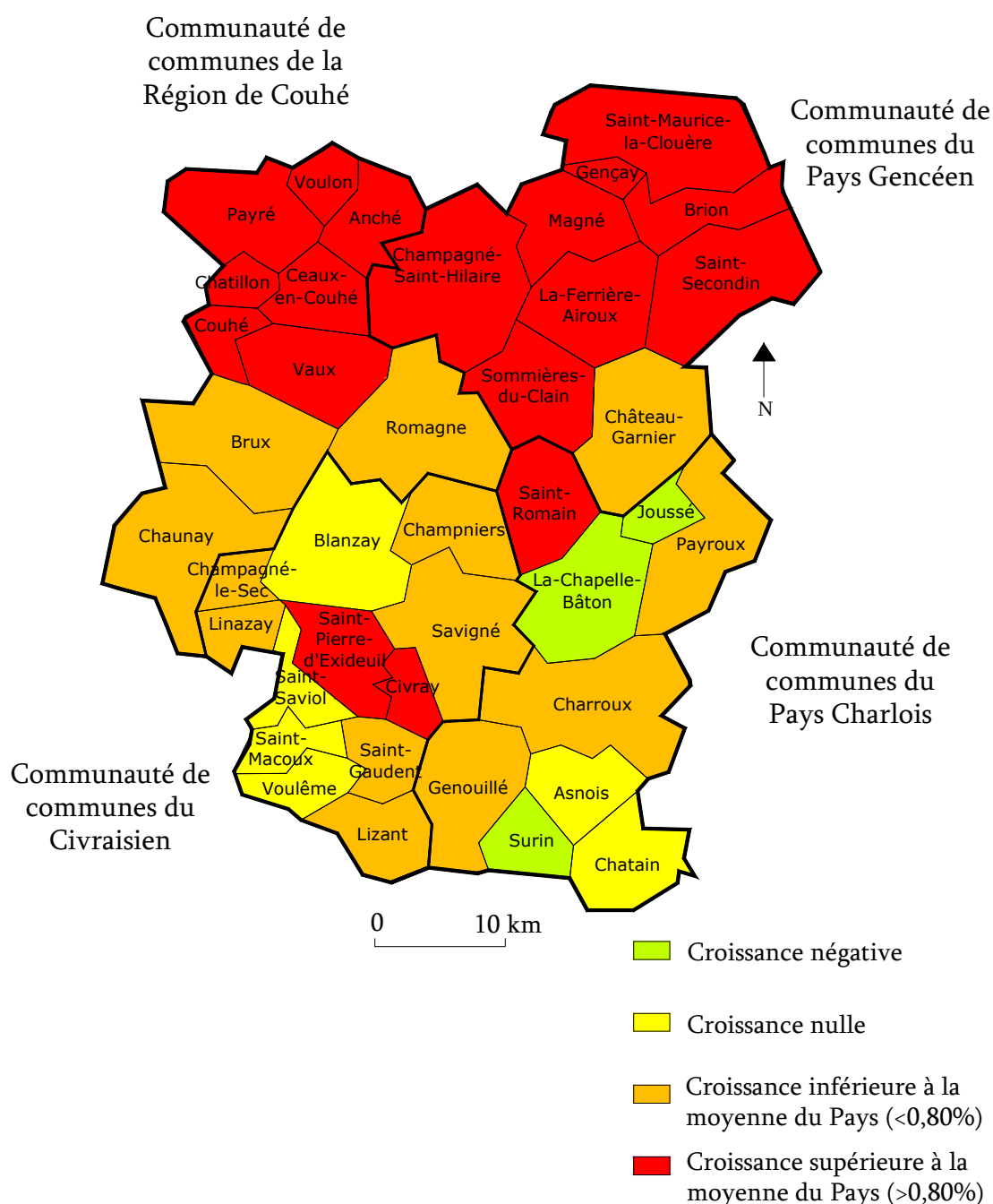
## B. Une population en mutation

### 1. Une croissance démographique contrastée

Le pays compte, d'après les derniers recensements effectués en 2004, 26 934 habitants. En moyenne, le pays connaît une **croissance annuelle de la population de +0,80% entre 1999 et 2004.**

CARTE 2

# CROISSANCE DE LA POPULATION DU PAYS CIVRAISIEN ENTRE 1999 ET 2006



sources : fond de carte IGN et données personnelles d'après les entretiens avec les maires  
réalisation : stage de groupe, IUP 3, CESA

On observe des disparités entre le sud et le nord : les soldes migratoires et les variations de populations diffèrent entre les communautés de communes, comme nous le montre le tableau ci-dessous.

**TABEAU 2 – ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES**

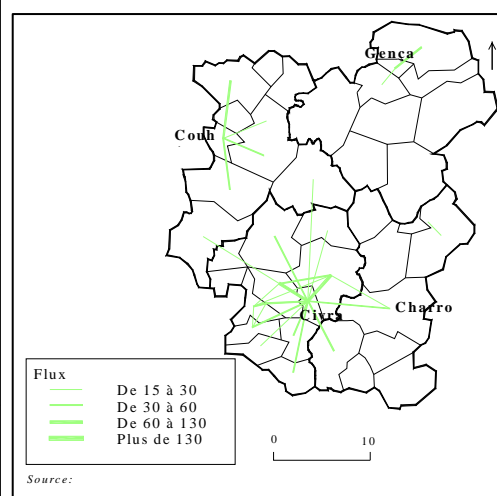
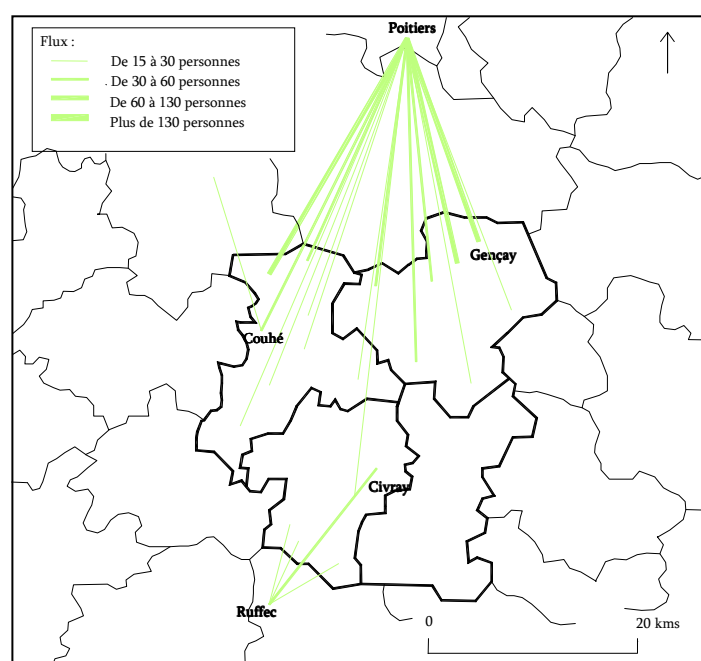
	Taux de variation annuel de la population		Taux annuel de variation de la population dû au mouvement migratoire
	1990-1999	1999-2004 (estimation)	1990-1999
C.C de Charroux	-0,82%	+0,06%	- 0,12%
C.C de Civray	-0,55%	+0,41%	- 0,26%
C.C de Couhé	+0,37%	+1,17%	+1,08%
C.C de Gencay	+0,10%	+1,36%	+0,62%
Pays Civraisien	-0,18%	+0,80%	+0,31%

Sources : INSEE et diagnostic PLH 2005, réalisation IUP 3, stage 2006

**Au nord, la population croît six fois plus vite qu’au sud**, principalement en raison d’un solde migratoire positif, dû à la proximité de Poitiers.

D’ailleurs, ce phénomène est bien représenté par les migrations domicile - travail. En effet, celles-ci sont liées essentiellement aux pôles d’emplois présents sur la communauté d’agglomération de Poitiers.

**CARTE 3 – LES MIGRATIONS SORTANTES DOMICILE- TRAVAIL EN 1999 SUR LE PAYS CIVRAISIEN**



Source :

Source: IAAT

En revanche, le sud ne connaît quasiment aucune migration pendulaire vers Poitiers. Les communes de Civray, Saint-Pierre d'Exideuil, et Savigné s'affirment comme le principal pôle d'emplois du sud du pays. Le solde migratoire reste néanmoins négatif. Ainsi, peu à peu les populations, les services, et les commerces délaissent ce territoire.

## 2. Un vieillissement de la population

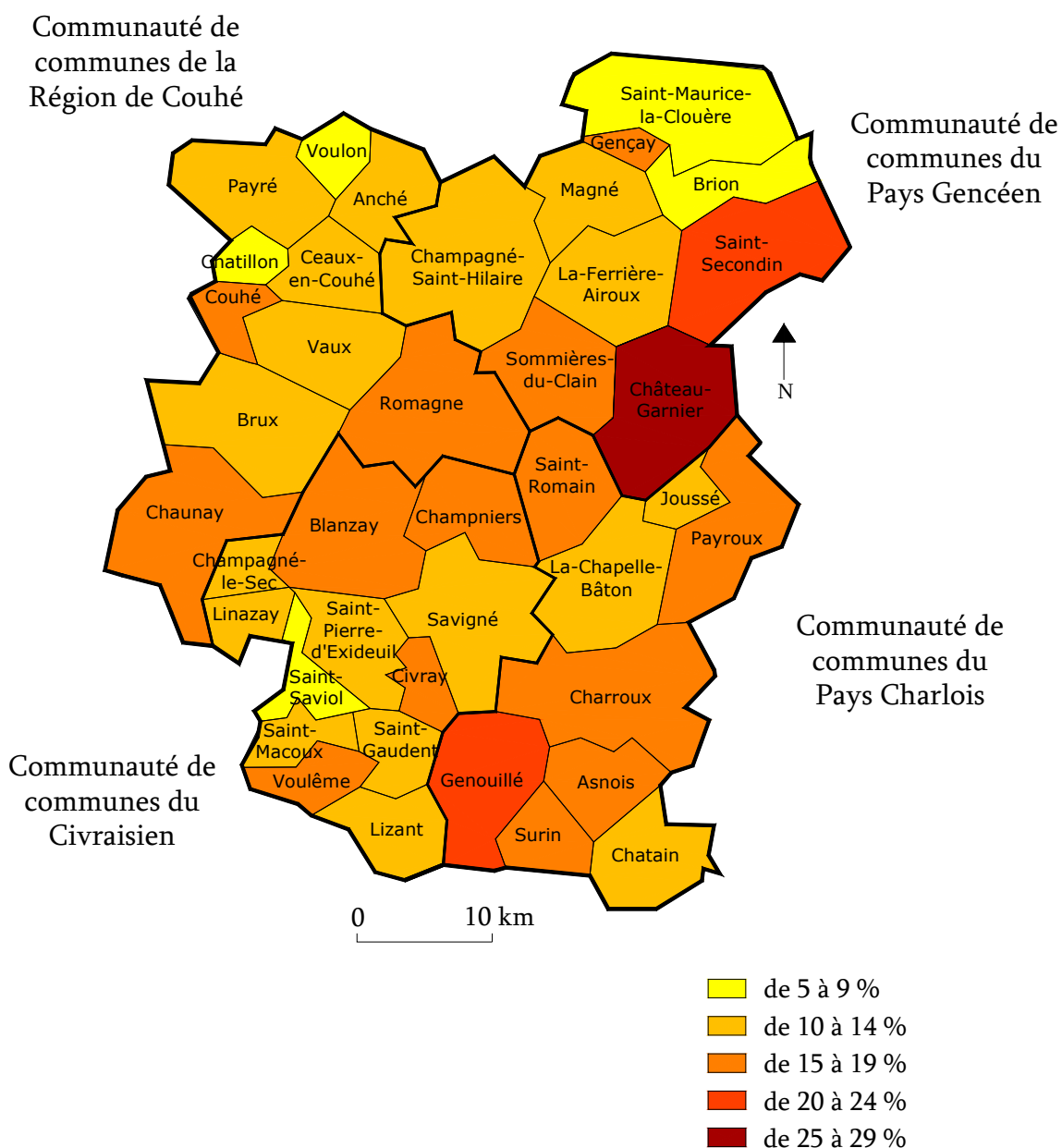
La population du pays Civraisien se caractérise également par une faible présence de jeunes sur le territoire. **La part des moins de 20 ans, soit 16% sur l'ensemble du pays, est en dessous de celle du Département de la Vienne de 7 points.**

De son côté, la population âgée est largement sur-représentée. **En 1999, la part des plus de 60 ans s'élevait à 36% dans le pays Civraisien**, contre 23% pour le Département.

Aujourd'hui, les tendances amorcées en 1999, notamment le rajeunissement de population au nord, se sont amplifiées. Ainsi, le sud du pays connaît un fort vieillissement de la population qui n'est pas compensé par l'arrivée de jeunes couples. Globalement, le pays Civraisien connaît un vieillissement accru de sa population. **De ce fait, l'INSEE prévoit que la part des personnes âgées de plus de 60 ans atteindra 44% de la population en 2015.**

CARTE 4

# LA PART DES PLUS DE 75 ANS DANS LA POPULATION TOTALE DU PAYS CIVRAISIEN EN 1999



sources : fond de carte IGN et données personnelles d'après les entretiens avec les maires  
réalisation : stage de groupe, IUP 3, CESA

### **3. Une diminution de la taille des ménages**

Le pays Civrasiens connaît actuellement un phénomène de desserrement des ménages. Trois raisons expliquent ce constat :

- l'explosion de la famille traditionnelle ;
- la décohabitation de plus en plus précoce des jeunes ;
- le vieillissement de la population dû à l'accroissement de la durée de vie.

En 1982, le taux moyen du pays Civrasiens était de 2,7 personnes par ménage, tandis qu'en 1999, on ne comptait plus que 2,3 personnes. Cette tendance se retrouve sur l'ensemble du territoire français dans une moindre mesure, puisque la taille moyenne des ménages pour les territoires ruraux est de 2,57 en 1999.

La croissance démographique observée depuis 1999, conjuguée à la poursuite du vieillissement de la population et à la diminution de la taille des ménages, vont provoquer de nouveaux besoins en matière de logements. Ces phénomènes vont engendrer d'une part, une augmentation de la demande en logement, et d'autre part, une nécessaire adaptation de l'offre, comme nous le verrons dans la troisième partie.

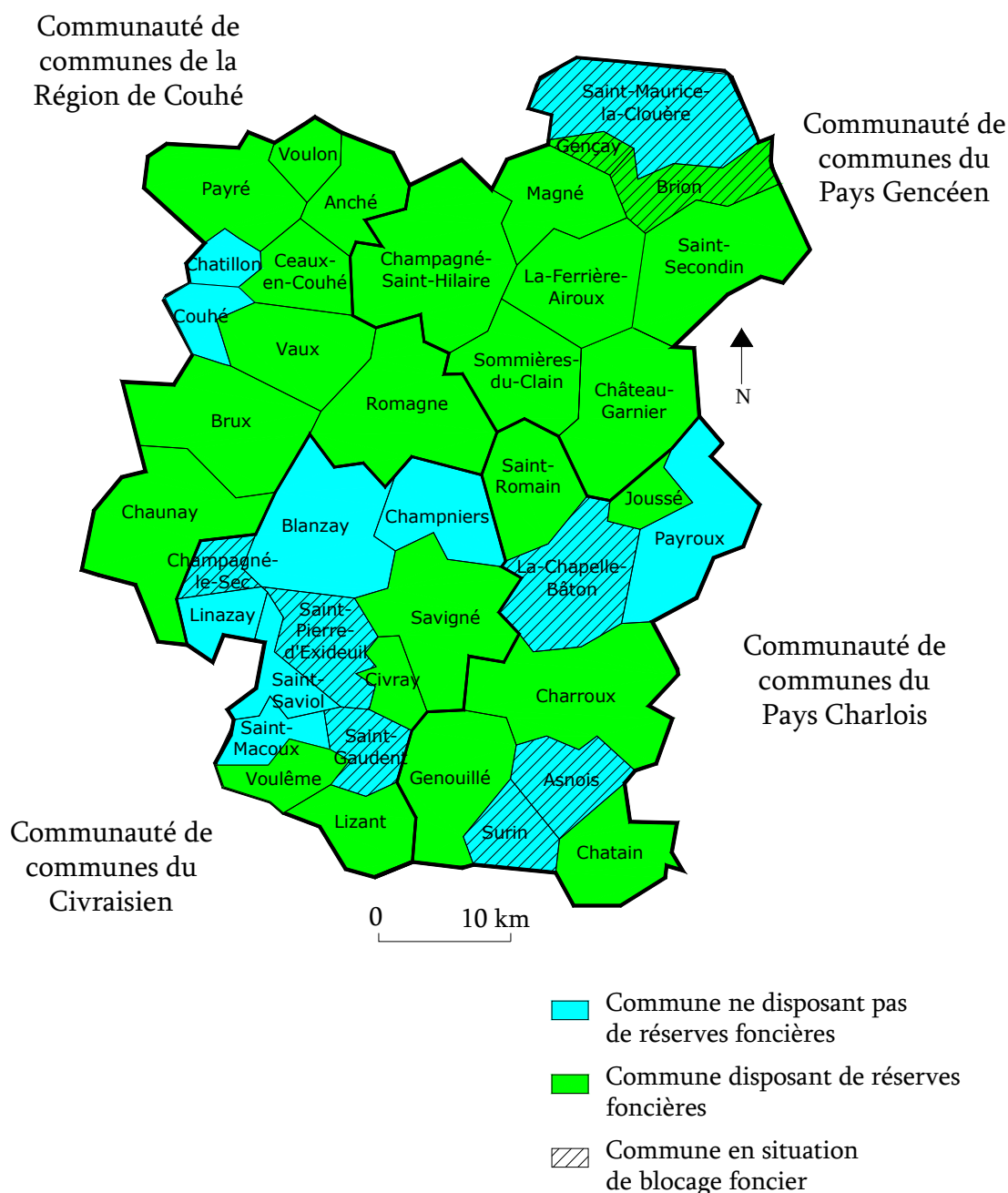
Ces demandes en logement vont également induire des impacts sur le territoire en matière de foncier. C'est pourquoi le foncier devient aujourd'hui un enjeu majeur du territoire.

### **C. La problématique foncière**

Suite à l'augmentation des besoins en logement, une offre importante de foncier va devoir être mobilisée. Ainsi, dans le but de développer la construction, une grande majorité des communes a acquis de petites réserves foncières, mais celles-ci s'avèrent de plus en plus difficiles à constituer. Aujourd'hui, de nombreux maires affirment que dans un avenir proche, ils se retrouveront en situation de blocage foncier.

CARTE 5

# L'ETAT DU FONCIER DANS LE PAYS CIVRAISIEN EN 2006



sources : fond de carte IGN et données personnelles d'après les entretiens avec les maires  
réalisation : stage de groupe, IUP 3, CESA

Plusieurs raisons expliquent le phénomène de blocage foncier :

- La rétenction foncière est, selon les maires, la principale cause du manque de foncier. En effet, l'attachement de certains propriétaires à leurs terres, empêche le développement des communes rurales. Ainsi, la commune de Brion, située dans la communauté de communes du Pays Gencéen, voit actuellement son urbanisation bloquée, malgré la demande en construction. Ce phénomène se retrouve également au sud, notamment sur la commune de Saint-Gaudent qui jouit d'une attractivité liée à sa proximité avec Civray. Cette problématique est aujourd'hui accentuée, puisque les communes sans document d'urbanisme, ne peuvent construire qu'en continuité avec le bâti existant. Ainsi, le nombre de terrains potentiellement constructibles est réduit, limitant par ailleurs le nombre de propriétaires désireux de vendre leurs terres.

- Le manque de terrains constructibles limite l'extension du bâti des communes du pays Civraisien. Ceci s'explique par deux constats.

D'une part, la trop faible superficie de la commune peut limiter la construction neuve. Par exemple, Gençay, située au nord du pays, ne disposera bientôt plus de réserves foncières suite à son manque de terres. Néanmoins, ce phénomène concerne peu de communes, car beaucoup possèdent des surfaces étendues.

D'autre part, les incidences topographiques constituent elles aussi, un frein à l'extension des communes. Ainsi, la municipalité de Champniers (communauté de communes du Civraisien) a vu certains projets refusés en raison de la présence de sols argileux sur ses réserves foncières. De même, certaines communes, dont Chatain, sont confrontées à des problèmes de terrains inondables.

- Le prix du foncier constitue lui aussi un blocage pour les projets des communes. Au nord du pays Civraisien, les prix des terrains ont fortement augmenté avec l'arrivée des périurbains. Au sud, cette inflation est moindre, mais elle a suivi l'évolution générale du prix des terres agricoles. Cette augmentation a été de 30% en 10 ans. Celle-ci ne constitue pas réellement un frein à l'achat de terrains par les particuliers, mais par contre, elle empêche certaines communes à constituer des réserves foncières, faute de moyens financiers.

- Le manque de planification sur certaines communes a engendré une impossibilité de répondre à la nouvelle demande en logement. Cette dernière peut être davantage prévue, grâce aux documents d'urbanisme qui donnent une vision possible du développement futur du territoire.

En effet, posséder un document pour les communes peut s'avérer avantageux. La commune obtient ainsi, le droit de préemption, outil qui la rend prioritaire pour l'achat d'un terrain. De plus, la carte communale permet aux communes, si elles le souhaitent, de prendre de nouvelles compétences en matière de constructions, telles que la signature, à leur nom, des permis de construire et des certificats d'urbanisme. Si le document d'urbanisme réalisé est un Plan Local d'Urbanisme, ces compétences deviennent obligatoires.

La carte communale apparaît donc comme un outil approprié pour contrôler l'expansion des villages. Mais très peu de municipalités se déclarent favorables à sa mise en œuvre, par manque de temps et d'intérêt pour cette planification. En effet, pour beaucoup d'élus, cette réglementation n'est pas toujours appropriée en milieu rural, compte tenu du nombre peu élevé de projets.

Bien qu'une très grande majorité des communes du pays Civrasién voit leur population augmenter, très peu possèdent un document d'urbanisme (Cf. carte page suivante). Cependant, dans la majorité des cas, ces communes s'appuient sur leur schéma directeur d'assainissement, qui définit des zones constructibles, pour contrôler leur urbanisation. En général, les nouvelles implantations se font en continuité du centre-bourg et l'insertion paysagère reste souvent prise en compte.

Néanmoins, ce n'est pas toujours le cas. Le manque de documents d'urbanisme conduit parfois à la création de nouveaux lotissements, sans démarche prospective ou réflexion globale. L'intégration des constructions nouvelles dans le tissu local, est donc un enjeu important, afin de préserver l'identité patrimoniale et architecturale du pays.

Le pays Civrasién, à dominante rurale, voit aujourd'hui sa dynamique modifiée par l'arrivée de nouvelles populations. Les statuts d'occupation évoluent et le parc ancien est peu à peu réinvesti.

CARTE 6

# ETAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2006

Communauté de  
communes de la  
Région de Couhé

Communauté de  
communes du  
Pays Gencéen



Catégories et état d'avancement des documents  
d'urbanisme sur le pays en mars 2006

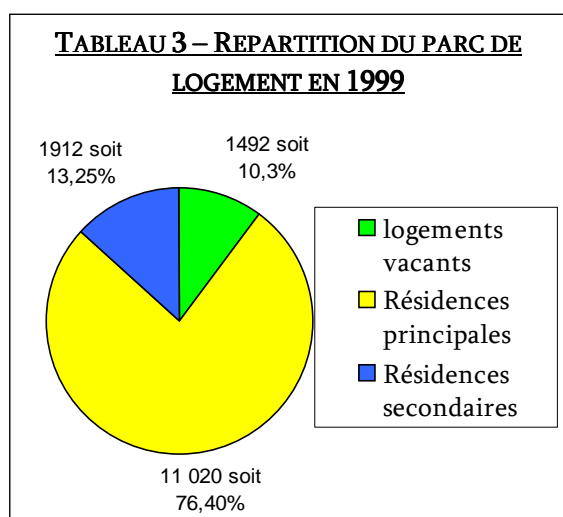
- PLU approuvé
- PLU en révision
- Carte communale approuvée
- carte communale en élaboration
- Pas de document d'urbanisme - RNU

sources : fond de carte IGN et données personnelles d'après les entretiens avec les maires  
réalisation : stage de groupe, IUP 3, CESA

## II. La dynamique de l'habitat

### A. Des statuts d'occupation en évolution

Avec l'augmentation et l'arrivée de nouvelles populations, l'habitat a dû s'adapter aux attentes des néo-ruraux, sans pour autant délaisser les demandes des habitants présents sur le territoire.



Sources : INSEE et diagnostic PLH 2005,  
Réalisation : IUP 3, stage 2006

- **75% des résidences présentes sur le pays Civraisien sont des résidences principales.** Les maisons individuelles ou les « fermes » représentent 9/10<sup>e</sup> du parc de résidences principales. Le logement collectif est sous-représenté car il n'est pas adapté en milieu rural (3,9% des résidences principales).

- Le pays est aujourd'hui confronté à une forte représentation des résidences secondaires. Entre 1990 et 1999, la part des résidences secondaires a augmenté de 6,3% sur l'ensemble du territoire. Aujourd'hui, elles représentent 13% du total des logements contre 6,4% pour le Département de la Vienne.

Cependant, ce chiffre traduit mal la réalité. En effet, la communauté de communes du Pays Gencéen a connu une diminution de 8,2% des résidences secondaires, tandis que le taux sur celle de Charroux a augmenté de 30%.

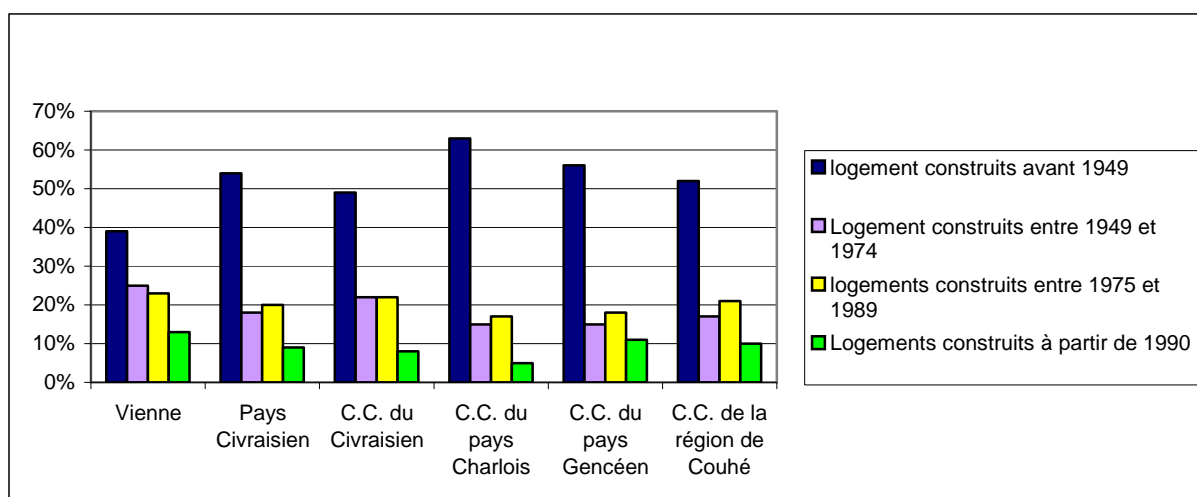
Néanmoins, depuis environ 5 ans, les professionnels de l'immobilier ont constaté une évolution croissante des résidences principales, alors que la croissance des résidences secondaires tend à se ralentir.

Cet accroissement de résidences secondaires, dans le sud du pays, est souvent responsable d'une perte de dynamisme des communes, notamment lorsqu'il provoque la diminution de résidences principales. Toutefois, cet argument avancé par de nombreux maires, mérite d'être nuancé. L'absence de commerce et d'activité, est à son tour un frein au développement et au maintien des résidences principales, et ce, à la faveur des résidences secondaires.

## B. Vers une valorisation du parc ancien

- Le parc de logements du pays Civraisien se caractérise principalement par son **ancienneté**. En effet, ce dernier se compose à 54% de logements construits avant 1949. Ce chiffre, bien que supérieur de 15 points à la moyenne Départementale, correspond à la moyenne des communes rurales du Département de la Vienne. Les communautés de communes du Pays Charlois et du Pays Gencéen sont particulièrement concernées par cette caractéristique.

**TABLEAU 4 – L'ANCIENNETE DU BATI SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 1999**

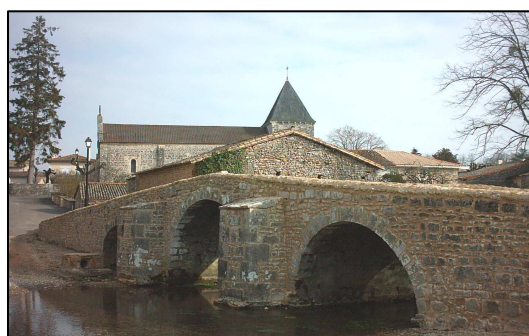


Sources : INSEE et diagnostic PLH 2005

L'ancienneté du bâti entraîne plusieurs phénomènes, notamment en terme de vacance et d'insalubrité des logements. En parallèle, ce patrimoine favorise le développement du tourisme et impulse l'arrivée de Britanniques, amateurs de vieilles pierres.



*Photo 1 - Façade en vieilles pierres  
à Château Garnier*



*Photo 2 - Patrimoine architectural de Vaux-en-Couhé*

- **Le pays Civraisien comptait 10% de logements vacants sur son parc en 1999.** Cette part est supérieure aux moyennes du Département (8,3%) et de la Région (7,2%). Ce fort taux est largement à mettre en relation avec l'ancienneté du parc, puisque 80% des logements vacants concernent des habitations construites avant 1915. Les communautés de communes les plus touchées sont celles du Pays Charlois (12% du parc total) et du Civraisien (11,2%). La partie nord du pays Civraisien subit une plus forte pression démographique, donc une demande en logement plus importante, entraînant une diminution des logements vides.



*Photo 3 - Logement vacant à Sommières-du-Clain*



*Photo 4 - Logement vacant sur la commune de Couhé*

- **Le pays Civraisien est également marqué par un fort taux de logements globalement inconfortables**, c'est à dire des logements ne présentant pas tous les éléments de confort de base (douche ou baignoire, sanitaires et / ou chauffage central).

Ainsi, 35,8% du parc de logements du pays Civraisien est considéré comme étant du logement inconfortable, très inconfortable voire même précaire. La communauté de communes du Pays Charlois reste la plus confrontée à ce type d'habitat, car 42,3% de ses logements sont sous-équipés en éléments de confort.

Des logements insalubres et indignes présents sur le territoire, sont souvent occupés par des personnes en difficultés (personnes âgées notamment). En effet, 21,3 % des logements sont potentiellement indignes sur le territoire, ce qui est supérieur à la moyenne Départementale de la Vienne de 9 points.

Les différentes opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH et PARH, puis PST et réhabilitation en secteur diffus), menées sur les quatre communautés de communes, ainsi que l'arrivée des Anglais, ont permis de résorber, en partie, l'habitat insalubre. De plus, ces opérations ont favorisé la remise sur le marché immobilier des logements vacants.



*Photo 5 - Exemple d'habitat insalubre à Couhé*



*Saint-Romain*



*Sommières-du-Clain*

On retrouve sur le pays Civraisien tous les types de logements, mais leurs répartitions spatiales, ainsi que leurs nombres, varient sur tout le territoire. Cependant, le parc de logements reste homogène, puisqu' il est constitué à **96% par des logements individuels**. En ce qui concerne les populations spécifiques, celles-ci disposent de logements adaptés, mais leurs capacités d'accueil et leurs qualités demeures limitées.

### III. TYPOLOGIE DU LOGEMENT DU PAYS CIVRAISIEN

#### A. Le parc en accession à la propriété

##### 1. Une croissance généralisée mais inégale

Le parc en accession à la propriété n'a cessé de croître depuis 1990. En effet, comme nous le montre le tableau ci-dessous, l'évolution du nombre de propriétaires a augmenté de 7,3% en 9 ans.

**TABLEAU 5 – CARACTERISTIQUES DE L'ACCESSION SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 1999**

	Nombre de résidences en accession en 1999	Dont résidences principales	Dont résidences secondaires	Part de résidences en accession sur le parc total en 1999	Taux d'évolution de résidences en accession entre 1990 et 1999
C.C du Pays Charlois	1 782	1 389	393	70%	+ 7,6%
C.C du Civraisien	3 353	2 773	580	69%	+ 7,1%
C.C de la Région de Couhé	2 932	2 306	626	67 %	+ 15,2%
C.C du Pays Gencéen	2 324	1 946	378	66%	+ 4,5%

*Sources : INSEE 1990 et 1999, et diagnostic PLH 2005*

Néanmoins, des différences existent entre les quatre communautés de communes. Trois sous-ensembles peuvent ainsi être dégagés :

- Le sud du pays, représenté par les communautés de communes du Civraisien et du Pays Charlois, connaît une augmentation de son nombre de résidences en accession, qui suit celle du pays Civraisien ;
- La communauté de communes de la Région de Couhé est marquée par une progression deux fois plus importante que la moyenne du pays, grâce à la proximité de la N10 qui permet d'accéder rapidement à Poitiers ;
- La communauté de communes du Pays Gencéen qui, malgré sa proximité avec l'agglomération poitevine, connaît une dynamique d'accession à la propriété ralentie.

Pour accéder à la propriété, les acquéreurs disposent de deux options : soit construire, soit racheter un logement.

## 2. La construction neuve

Le bâti existant à acquérir étant peu disponible et cher, la demande en matière de constructions neuves individuelles est de plus en plus importante.



*Photo 8 - Construction neuve « hors lotissement » sur la commune de La Ferrière Airoux*



*Photo 9 - Construction d'un nouveau lotissement à St Maurice-la-Clouère*

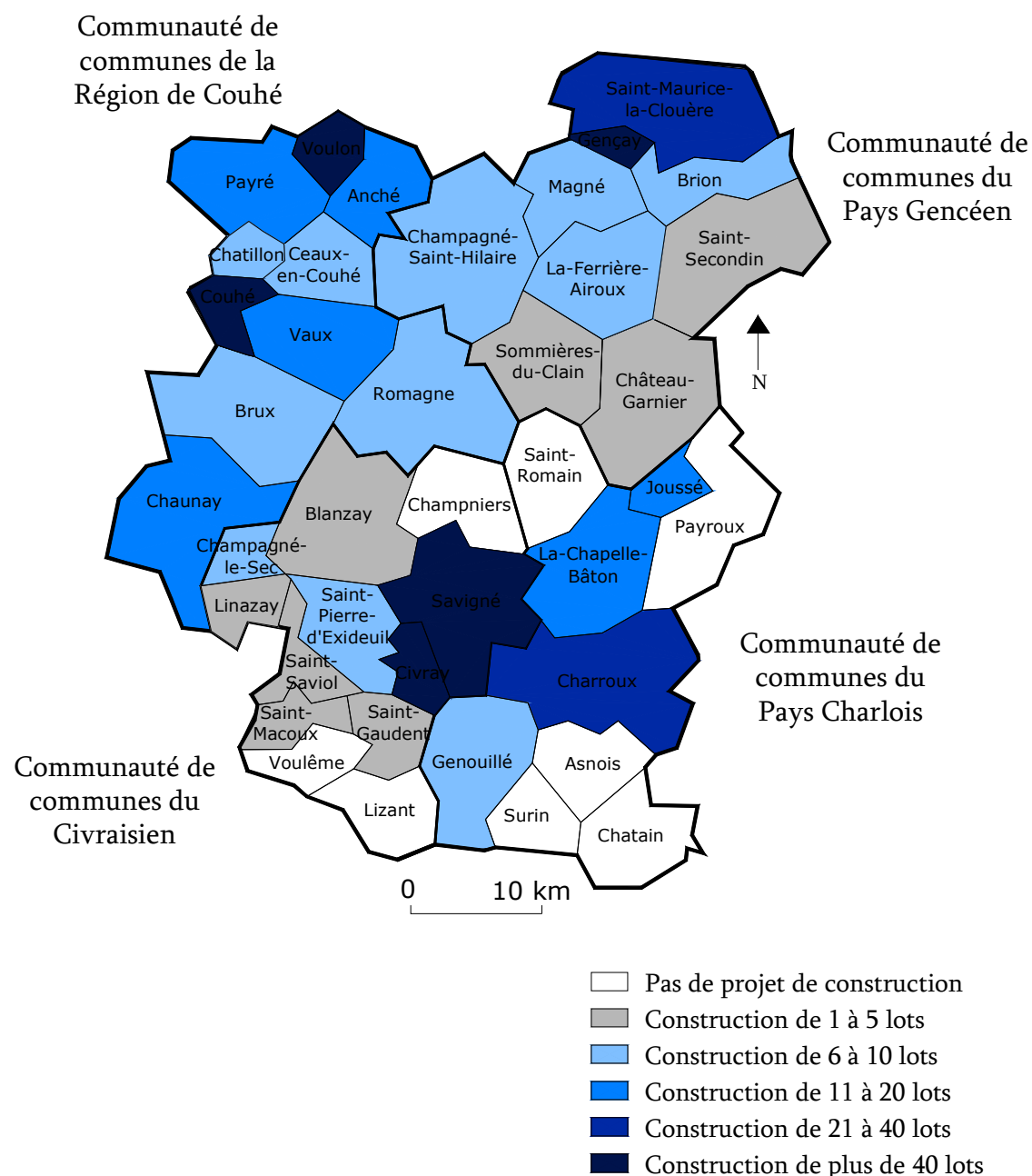
Ce sont principalement de jeunes couples actifs qui optent pour le neuf. Leurs souhaits se dirigent principalement vers de grandes parcelles : environ 1150 m<sup>2</sup> (moyenne des lots vendus sur le pays). La demande n'exclut aucune partie du pays.

Cependant, une nouvelle distinction entre le nord et le sud du territoire s'opère. En effet, on constate un accroissement des constructions neuves, notamment sous forme de lotissements, dans la partie nord du pays. Gençay, par exemple, prévoit la construction de 77 lots, dont 12 logements OPAC. La proximité de Poitiers et de son agglomération est une fois de plus à l'origine de ce phénomène.

Les communes situées au sud du territoire connaissent une dynamique moins forte. Les projets de lotissements n'excèdent rarement plus de 6 lots hormis sur les deux chefs-lieux de canton (Charroux et Civray) et sur Savigné.

CARTE 7

# PROJETS DE CONSTRUCTIONS NEUVES SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2006



sources : fond de carte IGN et données personnelles d'après les entretiens avec les maires  
réalisation : stage de groupe, IUP 3, CESA

### 3. La réhabilitation du bâti ancien

La demande en accession pour le bâti traditionnel à réhabiliter est forte et se ressent sur tout le territoire du pays Civraisien. La population britannique a amorcé cet engouement depuis environ cinq ans. Cette dynamique a contribué à l'augmentation des prix de l'immobilier dans le bâti ancien. Ainsi, seules les personnes les plus aisées peuvent envisager de devenir propriétaires de ce type de logements.

La demande en accession à la propriété continuera à progresser sur le pays en raison de la croissance démographique. Conjugué à ce phénomène, la réhabilitation des logements anciens contribue à une augmentation des prix des logements, et donc, à plus ou moins long terme du foncier.



*Photo 10 - Logement réhabilité à Champniers*



*Photo 11 - Logement réhabilité à Vaux-en-Couhé*

## B. Le parc de logements locatifs publics

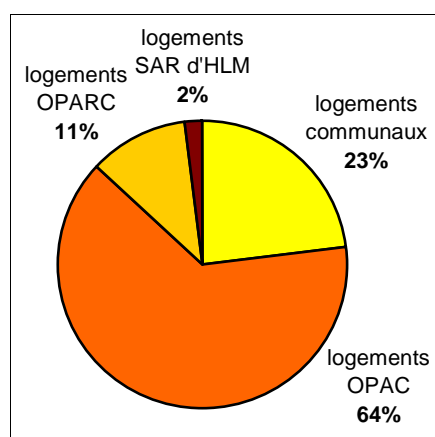
### 1. Un nombre de logements locatifs publics important sur le pays

Le territoire possède une offre en logement locatif public suffisante, puisque **le taux de logements sociaux, rapporté au nombre de résidences principales, est de 6% sur le pays Civraisien.**

L'offre en logement locatif public est principalement portée par le parc HLM. Ce dernier représente 4,5% des résidences principales et reste ainsi, supérieur à la moyenne nationale des territoires ruraux (4%). **Le territoire compte 506 logements HLM**, dont 420 gérés par l'OPAC (86), 74 par l'OPARC (86) et 12 par la SAR d'HLM de Poitiers.

De plus, les communes mettent à disposition de leurs habitants, 145 logements communaux locatifs, dont 77 conventionnés avec L'ANAH.

**TABLEAU 6 - PART DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS  
PAR BAILLEUR EN 2005 SUR LE PAYS CIVRAISIEN**



Sources : OPAC 86, OPARC 86, SAR HLM de Poitiers,  
Réalisation : IUP 3, stage 2006

### 2. Une offre inégalement répartie

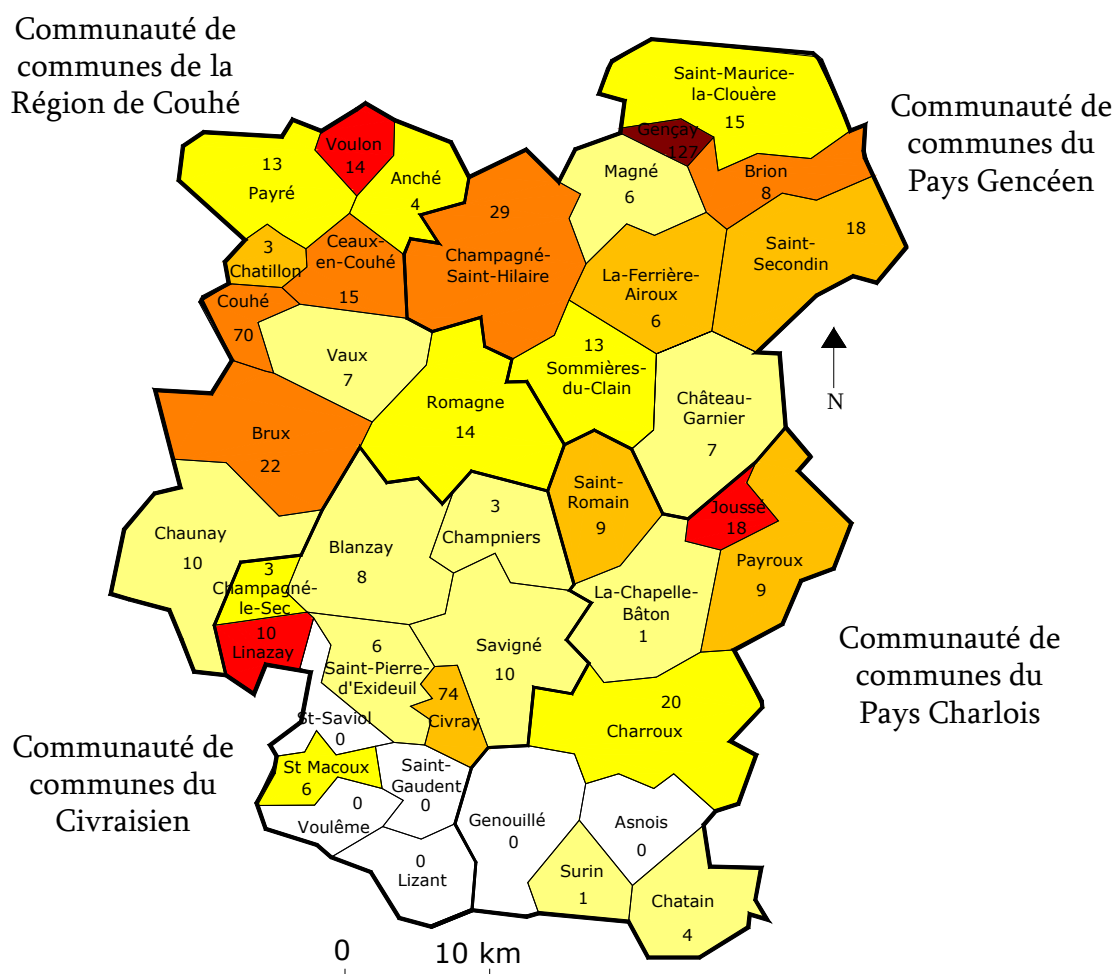
Cette offre satisfaisante cache des disparités.

La communauté de communes du Civraisien compte 130 logements locatifs publics. Celle de Charroux en comptabilise 80. Ces deux communautés de communes se révèlent largement moins bien dotées que celles situées au nord du territoire.

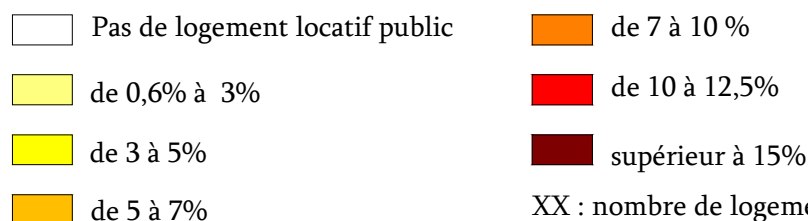
En effet, près de **70% de l'offre se situe sur les communautés de communes de Gençay et de Couhé qui regroupent respectivement 254 et 190 logements locatifs publics.** De plus, hormis Charroux, ce sont les chefs-lieux des cantons qui concentrent l'essentiel de l'offre.

**CARTE 8**

# CARTE DU LOGEMENT LOCATIF PUBLIC SOCIAL SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2005



Taux de logement locatif public à vocation sociale par rapport au nombre de résidences principales :



XX : nombre de logement locatif public à vocation sociale

sources : fond de carte IGN et réalisations personnelles d'après les entretiens avec les maires et les données du diagnostic CESA 2005  
réalisation stage de groupe, IUP 3, CESA 2006

Si les communautés de communes de Couhé et de Gençay sont bien équipées, celle du Civraisien ne possède que peu d'offres, puisque l'on y compte seulement 1,5 logements pour 100 habitants.

**TABLEAU 7 - DENSITE DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS  
POUR 100 HABITANTS EN 2004**

C.C du Pays Charlois	1,92
C.C du Civraisien	1,53
C.C de la Région de Couhé	2,5
C.C de Pays Gencéen	3,8
Pays Civraisien	2,4

*Sources : OPAC 86, OPARC 86, SAR HLM de Poitiers,  
Réalisation : IUP 3, stage 2006*

### 3. Les caractéristiques de la demande

En 2004, 308 demandes ont été dénombrées<sup>1</sup> sur le pays Civraisien.

- 80% de la demande est émise par des ménages composés de une à deux personnes.
- La demande est majoritairement locale. 66% des demandeurs résidaient déjà sur le pays Civraisien et 23% résidaient sur le Département (sur ces 23%, 50% viennent de l'agglomération de Poitiers).
- La demande est principalement émise par les habitants des communes du nord du pays. De plus, 57% des demandeurs de logements HLM résidant sur le territoire, souhaitent être relogés sur leur commune actuelle de résidence.
- La demande est principalement portée sur les communes du nord du pays. Globalement la communauté de communes de Gençay rassemble 33% de la demande, tandis que celle de Couhé comptabilise 30% de la demande totale en logement locatif HLM.
- La demande porte essentiellement sur des logements individuels avec jardin et garage :

---

<sup>1</sup> D'après les données du Numéro Unique de 2004



*Photo 12 - Logement individuel de l'OPAC, avec jardin et garage à St Romain*



*Photo 13 - Logement individuel de l'OPARC à Couhé*

Le logement collectif est peu présent sur le pays, excepté à Civray où il représente 87% du parc HLM. Ce collectif, peu adapté à la demande, voit une partie de ses logements en situation de vacance.



*Photo 14 - Immeuble de l'OPAC à Civray*

L'offre en logement locatif public semble donc être globalement satisfaisante dans la mesure où les délais d'attribution sont faibles et que certains logements, notamment à Civray, sont vacants. Cependant, la demande en logement locatif public se concentre où il existe déjà une offre. Aussi, pour certains maires, la répartition non homogène des logements locatifs publics et leur ancienneté, pour une partie d'entre eux, peuvent cacher un certain manque de logements.

## C. Le parc de logements locatifs privés

### 1. Une offre insuffisante

L'offre locative du pays Civraisien est portée essentiellement par **le parc privé**, avec près de **80% de l'offre totale de logements locatifs**.

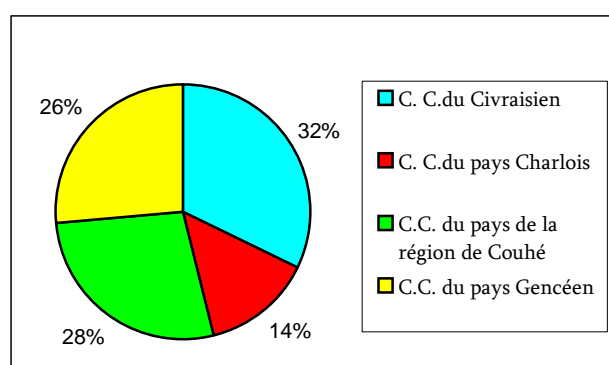
Le territoire compte 2026 logements locatifs privés (chiffre établi par le recensement de 1999). Ils représentent **18% des résidences principales du territoire. Ce taux est faible** comparé à celui du Département, qui est de l'ordre de 25%, et à celui des communes françaises de moins de 5000 habitants, qui est de 21,7%.

De plus, peu de logements privés sont conventionnés sur le pays Civraisien.

### 2. La répartition du parc locatif privé sur le pays et son évolution

Les communautés de communes du Pays Gencéen et de la Région de Couhé semblent être dotées de manière équilibrée en logement locatif privé, tandis que le sud du pays Civraisien possède une répartition plus hétérogène. En effet, la majorité de l'offre en logement locatif privé dans le sud, se situe sur la communauté de communes de Civray, et sur la commune de Charroux.

**TABLEAU 8 – REPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES**  
**PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES EN 1999**



*Sources : INSEE et diagnostic PLH 2005,  
Réalisation : IUP3, stage 2006*

Mais ces résultats sur la répartition des logements locatifs privés doivent être nuancés. D'une part, **l'offre reste principalement présente sur les chefs-lieux de canton qui possèdent plus du quart de leur parc en locatif privé**. D'autre part, les villes situées au nord du pays attirent les investisseurs, contribuant ainsi à augmenter l'effectif de ce type de logements.

**TABLEAU 9 - EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES**  
**PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE 1990-1999**

	Nombre de logements locatifs privés en 1990	Nombre de logements locatifs privés en 1999	Taux d'évolution entre 1990 et 1999	Densité du logement locatif privé pour 100 habitants en 1999
C.C de Charroux	244	280	14,8%	7
C.C du Civray	588	654	11,3%	8
C.C de Couhé	408	559	37%	8
C.C de Gençay	380	533	40,3%	8
Pays Civraisien	1020	2026	25,1%	8

*Sources : INSEE et diagnostic PLH 2005, réalisation : IUP 3, stage 2006*

Ce sont les communautés de communes de la Région de Couhé et du Pays Gencéen qui ont bénéficié le plus de cette croissance en logement locatif privé. Néanmoins, le nombre de logements locatifs privés, proportionnellement à la population de chaque communauté de communes, reste sensiblement égal. Cette faible densité touche donc le pays Civraisien dans son ensemble.

Cette augmentation est principalement due aux OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) réalisées sur les communautés de communes de Gençay, Couhé et Civray, et au PARH (Programme d'Animation Rurale de l'Habitat) qui a été initié sur celle de Charroux. Si ces opérations ont permis le développement du locatif dans le parc privé, elles n'ont que peu réussi à impulser la réalisation de logements locatifs conventionnés.

### 3. Les caractéristiques de la demande

- Une demande croissante difficile à satisfaire : la **demande semble avoir augmentée** ces dernières années. L'évolution du nombre de demandeurs peut s'expliquer par le fait, que le prix de l'immobilier est actuellement trop élevé pour que certains ménages puissent se lancer dans l'accession à la propriété ; ils se dirigent donc vers le locatif. Pour beaucoup, il s'agit d'une situation d'attente avant d'accéder à la propriété.

D'après les entretiens avec les maires, il ressort qu'il existe un grand **manque de logements locatifs**, notamment intermédiaires, sur l'ensemble du territoire. Cette carence résulte en partie, par le faible nombre de particuliers souhaitant investir sur le pays Civraisien.

- La demande en locatif privé émane principalement de ménages souvent jeunes : 70 % des demandeurs ont entre 20 et 30 ans. Ce sont de jeunes ménages qui souhaitent s'installer sur le pays. En revanche, les retraités sont peu demandeurs ; ils représentent seulement 15% de la demande.

- La demande concerne essentiellement le logement individuel avec jardin : de type T3 ou T4 pour les jeunes couples avec enfants, et de type T1 ou T2 pour les jeunes en décohabitation et pour les personnes âgées.

## D. Les logements spécifiques

### 1. Les hébergements pour personnes âgées et PMR

Comme nous l'avons précisé précédemment, la population sur le pays Civraisien est vieillissante et la part des personnes âgées risque de continuer à s'accroître...

#### Une offre conséquente :

L'offre destinée aux personnes âgées est diversifiée sur le territoire. Il existe six maisons de retraite, cinq logements foyers et deux résidences sociales répartis de façon plus ou moins homogène sur le territoire (Cf. carte page suivante).

Les maisons de retraite présentent une capacité d'accueil de 419 lits, tandis que les logements foyers comptent 248 lits.



*Photo 15 - Résidence sociale pour personnes âgées à Sommières du Clain*

Le taux d'équipement (nombre de places offertes pour 1000 personnes de plus de 75 ans) est de 159,8 sur le pays Civraisien, ce qui est supérieur aux taux d'équipement départemental (142,2) et régional (149,1).



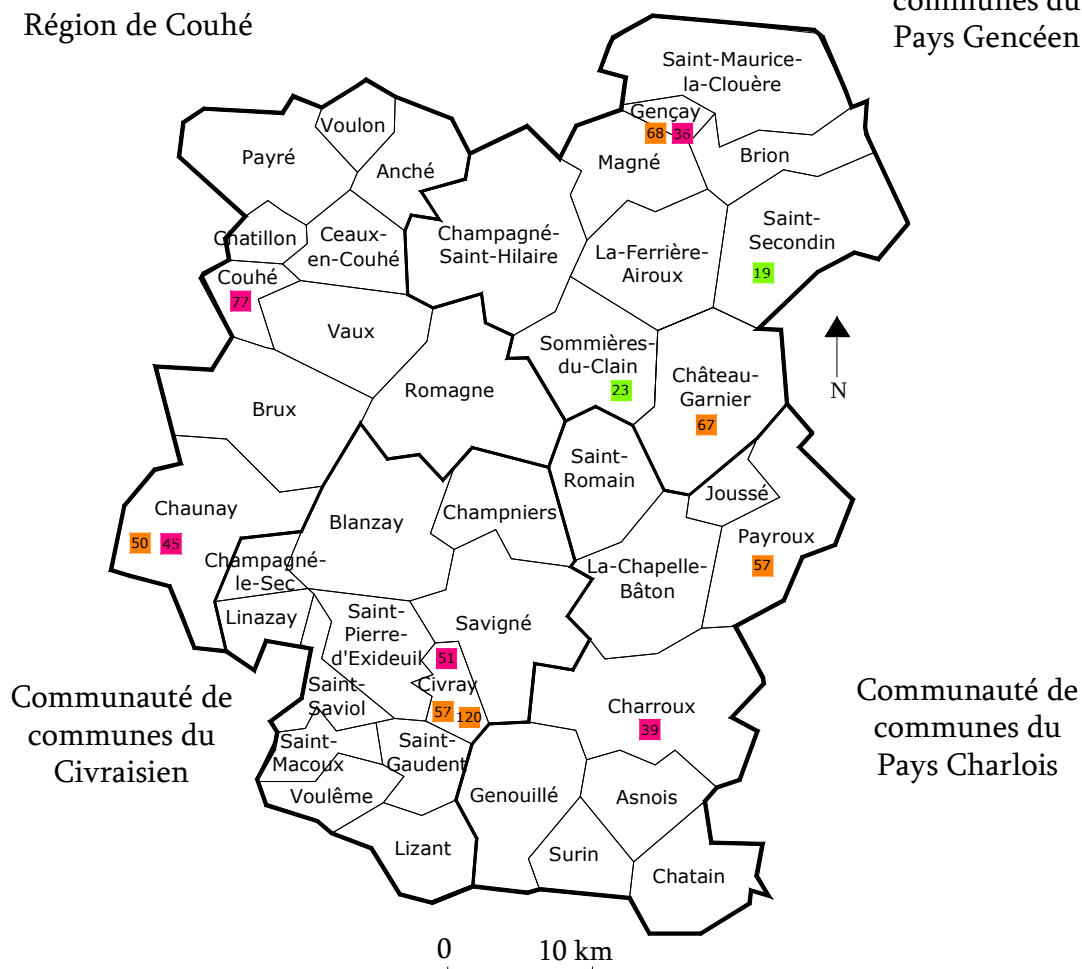
*Photo 16 - Maison de retraite de Civray*

**CARTE 9**

# LES STRUCTURES D'HEBERGEMENTS POUR LES PERSONNES ÂGÉES SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2006

Communauté de  
communes de la  
Région de Couhé

Communauté de  
communes du  
Pays Gencéen



Structures d'hébergements :

■ Logements foyers

■ EHPAD

■ Résidences sociales

20: nombre de lits, capacité d'accueil (prise en compte des projets)

sources : fond de carte IGN et DDISS  
réalisation : stage de groupe, IUP 3, CESA

L'offre en hébergement semble suffisante. Cependant, il semble que les besoins soient sous-estimés. En effet, de nombreux logements foyers et maisons de retraite déclarent tenir des listes d'attente. De plus, même si ces équipements sont avant tout destinés à une clientèle de proximité, ils rayonnent souvent sur un large territoire et attirent de nombreuses populations. Par exemple, la maison de retraite située à Civray accueille des personnes provenant de la région de Ruffec, ville située à une trentaine de kilomètres, dans le Département de la Charente.

L'offre en logement adaptée aux Personnes à Mobilité Réduite est satisfaisante sur le pays. Elle se situe majoritairement sur la commune de Sommières-du-Clain (communauté de communes de Gençay) qui dispose d'une résidence sociale de 35 logements OPAC. Les opérateurs HLM prennent davantage en compte les PMR dans la conception de leurs logements. Concernant le parc privé, l'ANAH intervient essentiellement sur des logements déjà occupés à adapter aux handicaps.

#### Une demande tournée vers le maintien à domicile :

Les structures d'hébergement pour les personnes âgées connaissent une demande importante, mais celle-ci diminue avec la mise en place de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie depuis 2002. Ainsi, les personnes restent dans leur habitation plus longtemps, mais elles vivent souvent dans des logements inconfortables, faute de moyens financiers. Le dispositif de maintien à domicile doit donc être renforcé pour répondre aux besoins des personnes âgées.

La demande s'oriente également vers les logements sociaux HLM et les logements foyers, adaptés à la mobilité réduite des personnes âgées. La localisation en centre-bourg est un critère déterminant pour faciliter l'accès aux services et commerces de proximité.

## **2. Les logements pour les jeunes**

L'offre en logement pour les jeunes est inégalement répartie sur le pays. En effet, les appartements pour cette population sont situés essentiellement sur les communautés de communes de Civray et Couhé. Cette implantation s'explique par le nombre important d'établissements scolaires et d'entreprises sur les chefs-lieux de canton.

De plus, le territoire ne dispose pas de résidences sociales. Pourtant, certains jeunes estiment avoir besoin d'un accompagnement dans leur transition, entre le foyer parental et l'appartement individuel.



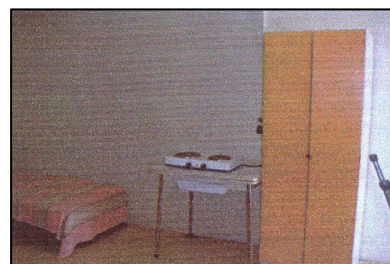
*Photo 17 - Studios en réhabilitation à Civray*

### 3. Les logements pour les personnes défavorisées

#### Les hébergements d'urgence :

Ces hébergements sont des lieux de passage, où la durée d'accueil est d'une à trois nuits. Il existe seulement un hébergement d'urgence sur le pays Civraisien. Il est localisé à Civray. Les occupants sont principalement des personnes en situation de précarité ayant entre 40 et 50 ans.

La fréquentation de l'hébergement d'urgence a été multipliée par 16 depuis une quinzaine d'années. Le local est actuellement utilisé 90 à 100 jours par an.



*Photo 18 - Logement d'urgence de Civray (diagnostic 2005)*

#### Les hébergements temporaires :

L'offre est plutôt restreinte sur le territoire. Le pays Civraisien compte deux hébergements temporaires : l'un à Gençay et l'autre à Civray. Ces logements temporaires se situent dans les chefs-lieux de canton, ce qui permet de limiter les problèmes de mobilité.

La durée d'occupation de l'hébergement s'étend sur trois mois renouvelables une fois. Le délai de six mois maximum d'hébergement est souvent dépassé par les locataires. L'offre en hébergement temporaire est ainsi saturée.

Les occupants des logements temporaires sont essentiellement des jeunes (18-25 ans) et des personnes en situation de rupture familiale.

### 4. Les aires pour les gens du voyage

Le pays compte quatre aires de passage, mais celles-ci sont peu entretenues.

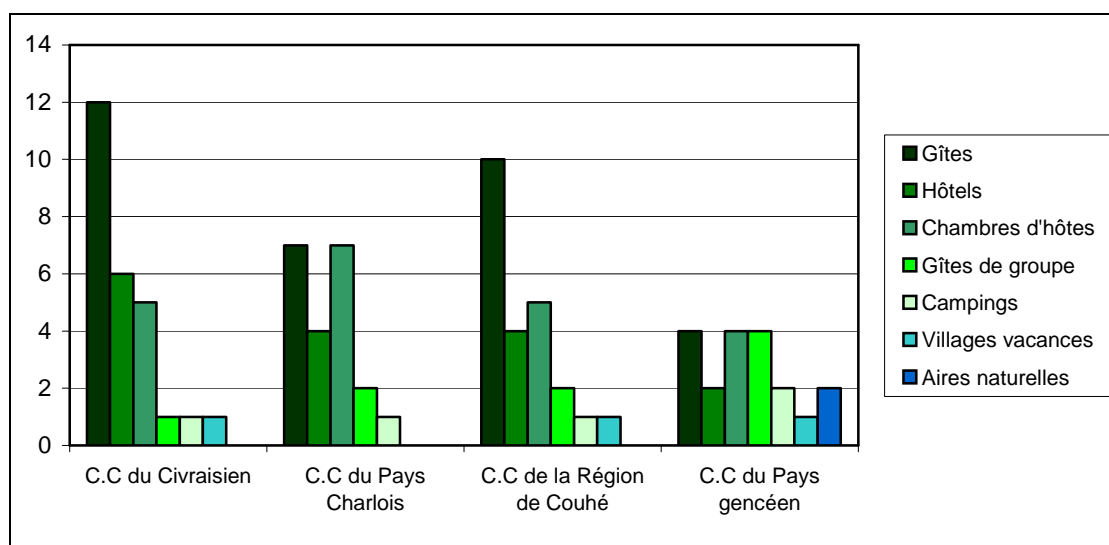
Les communautés de communes de Charroux et Civray disposent de la compétence pour la création d'aires d'accueil pour les gens du voyage. Deux projets sont en cours sur le pays Civraisien : une aire d'accueil de 20 places sur Civray et une autre sur Couhé. Ces aires ont pour but d'améliorer la qualité de l'offre.



*Photo 19 - Aire de passage de Civray*

### 5. Les hébergements touristiques

Des gîtes, des chambres d'hôtes, des hôtels, des gîtes de groupe, des campings, des villages de vacances...les logements pour les touristes sont variés sur le territoire. Au total, près d'une centaine de structures sont présentes sur le pays Civraisien, ce qui représente une capacité d'accueil de plus de 1800 personnes.

**TABLEAU 10 - REPARTITION DES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES**

Source : Diagnostic PLH 2005

L'offre est inégalement répartie sur le territoire. En effet, la communauté de communes du Pays Charlois ne possède qu'une vingtaine de structures d'hébergement, et une capacité d'accueil de 172 personnes. Celle de la Région de Couhé peut accueillir 823 personnes. Ce constat semble d'autant plus étonnant, puisque la communauté de communes du Pays Charlois est celle qui bénéficie du plus grand nombre de visiteurs sur le pays. Son attractivité résulte principalement de son patrimoine roman et de la vallée de la Charente.

La demande porte essentiellement sur les gîtes et chambres d'hôtes. La plupart des touristes recherchent un hébergement typique de la région. Les familles demandent souvent des gîtes ruraux, tandis que les personnes âgées orientent leurs demandes sur les hôtels ou chambres d'hôtes.

Le pays Civraisien mène une politique locale de soutien au développement touristique, au travers de la requalification et de la modernisation de l'offre existante.



Photo 22 - Un hôtel de Civray



Photo 20 - Village vacances de Civray



Photo 21 - Camping de Civray

Suite à l'augmentation des besoins, la production de logements s'accroît sur le pays Civraisien. Cette dernière est tournée principalement vers la construction de pavillons individuels en accession à la propriété. Les bailleurs sociaux, notamment l'OPAC, ont peu investi sur une majeure partie du territoire, suite à des problèmes de vacance. Cependant, la principale difficulté du territoire concerne le manque de logements locatifs privés à destination des classes intermédiaires.

Les logements et les hébergements pour les personnes âgées, sont diversifiés et de nouveaux projets viennent compléter cette offre. Par contre, certaines autres populations spécifiques comme les jeunes ou encore les personnes en difficultés trouvent peu de lieux acceptant de les accueillir.

## Partie 3 : Les enjeux du PLH du pays Civrasisien

L'état des lieux qui vous a été présenté précédemment, nous a permis de dégager des problématiques communes aux différents territoires du pays. En effet, le vieillissement de la population, l'habitat insalubre ou encore le manque de logements locatifs privés, constituent des problèmes récurrents pour l'ensemble du pays. Les enjeux qui découlent de ce diagnostic, concernent l'ensemble des communes et communautés de communes. Ils sont le point de départ, pour la mise en place d'une véritable politique de l'habitat.

Ainsi, trois constats majeurs viennent appuyer notre réflexion sur l'habitat dans le pays Civrasisien.

#### **PREMIER CONSTAT :**

Le premier constat que nous avons pu relever sur le territoire Civrasisien, concerne l'arrivée de nouvelles populations et leurs attentes en matière de logements. Celles-ci s'orientent principalement vers l'accession à la propriété et la mise en valeur du patrimoine bâti. Quant au logement locatif, notamment privé, il connaît lui aussi un accroissement de sa demande, même si cette dernière reste secondaire. Les habitants et les nouveaux arrivants présentent, en effet, des besoins en logement très diversifiés.

Si l'offre en locatif public semble aujourd'hui quantitativement suffisante, une carence se fait sentir en locatif privé, principalement intermédiaire. De plus, l'arrivée des Anglais et des amateurs de vieilles pierres a relancé le marché de l'habitat ancien, entraînant alors une augmentation des prix de l'immobilier. Ces phénomènes conjugués, vont contraindre certains ménages, qu'ils soient déjà résidents ou nouveaux venus sur le territoire, à se tourner vers l'accession à la propriété par la construction neuve.

La relance du marché de l'habitat ancien va favoriser une diminution de la vacance et des logements à réhabiliter sur l'ensemble du territoire. Néanmoins, beaucoup d'habitations restent encore délabrées et insalubres. Cette image porte préjudice aux caractères architecturaux et patrimoniaux du territoire. En effet, les nouveaux arrivants se révèlent particulièrement sensibles à leur environnement. On assiste donc à de nouvelles demandes en matières de protection et de valorisation du patrimoine.

⇒ Ainsi, notre premier enjeu est de **permettre un maintien et un accueil de qualité pour la population**. Son accomplissement passe principalement par la diversification de l'offre en logement et une amélioration de l'habitat existant. Ces orientations permettront le renouvellement de l'offre et surtout la mobilisation d'une partie du patrimoine bâti encore inexploité.

**DEUXIEME CONSTAT :**

Le deuxième constat que nous avons relevé, concerne le manque d'adaptation des logements aux populations spécifiques. En effet, les populations sur le territoire sont disparates et ont des demandes différentes. Alors que les communes projettent la construction de lotissements pour les couples avec enfants, les jeunes en décohabitation familiale disposent d'une offre limitée. Au contraire, les hébergements pour les personnes âgées sont variés, mais celles-ci désirent davantage prolonger leur maintien à domicile dans leur propre maison ou dans un petit logement à proximité des services. Cependant, peu d'habitations sont actuellement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

En ce qui concerne les personnes en situation de précarité, il existe des logements temporaires et d'urgence sur le territoire. Cependant, ils sont insuffisants et parfois de mauvaise qualité. Quant aux gens du voyage, ces derniers peuvent être accueillis dans trois communautés de communes. Néanmoins, cet accueil reste très précaire et limité en nombre de places. Suite à ce constat, deux aires d'accueil sont en projet sur le pays pour recevoir convenablement les gens du voyage.

⇒ Par conséquent, notre deuxième enjeu est de **garantir à tous le droit au logement**. Le renforcement du dispositif d'accueil de la population permettra la réalisation de cet enjeu, qui doit être soutenu par les élus pour permettre une répartition équitable de tous les types de logements.

**TROISIEME CONSTAT :**

Enfin, le dernier constat observé concerne l'habitat au sens large. En effet, les problématiques liées au foncier et aux mesures d'accompagnements (services divers à la population) constituent deux domaines d'intervention que les communes ne doivent pas négliger. En effet, le manque de documents d'urbanisme et de planification foncière, entraîne des opérations de développement réalisées au « coup par coup », sans projet global. Ces actions limitent la cohérence territoriale du pays et accentue l'étalement urbain. Ce manque de planification rend difficile l'estimation des besoins futurs des nouvelles populations en matière de services.

De ce fait, les mesures d'accompagnements sont trop souvent oubliées. Pourtant, l'augmentation des services devrait être assurée au même rythme que la croissance de la population. Aussi, les communes se doivent de maîtriser leur urbanisation en fonction de leur possibilité de création et d'adaptation de nouveaux services, afin d'éviter de possibles incohérences et leur endettement éventuel. A ce titre, la prise en compte du développement durable doit également faire partie des priorités dans l'étude de tout projet d'aménagement.

⇒ Ainsi, notre troisième et dernier enjeu est d'**assurer un développement harmonieux** du pays Civrasién. L'assistance et l'évaluation des politiques de l'habitat et du foncier sont des outils pertinents pour gérer ce territoire. Des mesures d'accompagnements sont nécessaires pour assurer une politique de l'habitat cohérente.

**TABLEAU 11 – ENJEUX/ORIENTATIONS**

Enjeux	Orientations
<b>Permettre un maintien et un accueil de qualité pour les populations</b>	Diversification de l'offre en logement
	Amélioration de l'habitat existant
<b>Garantir à tous le droit au logement</b>	Renforcement du dispositif d'accueil des populations spécifiques
<b>Assurer un développement harmonieux du territoire</b>	Assistance et évaluation des politiques de l'habitat et du foncier
	Mesures d'accompagnements

# SCENARII D'EVOLUTION

Le diagnostic du pays Civraisien et les orientations qui en découlent, ont permis de cerner les problématiques du territoire. A partir de ce constat général, la deuxième partie du PLH propose de se projeter dans le futur grâce à des scénarii d'évolution. En raison de l'absence de données au-delà de l'année 2004 (derniers chiffres disponibles du recensement intermédiaire), la programmation du PLH couvrira la période 2004-2011.

Les scénarii constituent un élément essentiel de la politique de l'habitat, en permettant l'évaluation des besoins quantitatifs en logements et en foncier pour un temps donné. Ils ont ainsi, pour rôle de prévoir différentes tendances démographiques en fonction des dynamiques d'évolution possibles pour chaque communauté de communes du pays Civraisien.

Nous avons choisi de traiter trois scénarii afin de renforcer le rôle de communication du PLH auprès des élus. En effet, au travers des comparaisons proposées, nous souhaitons insister sur l'impact d'un choix d'évolution sur leur territoire.

Ces hypothèses de développement serviront de support à la définition des fiches actions, volet opérationnel du PLH présenté en troisième partie du dossier.

#### **TROIS SCENARII ONT ETE DEFINIS :**

-le premier scénario, dit « au fil de l'eau », vise à poursuivre la croissance démographique enregistrée entre 1999 et 2004.

-le deuxième scénario, à plus forte croissance, propose une vision optimiste du territoire en matière d'augmentation de la population.

-le troisième scénario, plus raisonnable, est basé sur une croissance démographique positive, mais plus modérée que celle enregistrée entre 1999 et 2004.

L'ensemble des populations estimées dans les tableaux, correspond à la population sans double compte. De plus, les différentes hypothèses chiffrées ont été estimées d'après les données du diagnostic et des calculs personnels. Par conséquent, nous avons volontairement omis les sources, afin d'éviter la surcharge des tableaux.

**TABLEAU 12 - ETAT DES LIEUX DE LA POPULATION DE 1982 A 2004**

	Population 1982-1990		Population 1990-1999		Population 1999-2004	
	Population totale en 1990	Taux de croissance 1982-1990	Population totale en 1999	Taux de croissance 1990-1999	Population totale en 2004	Taux de croissance 1999-2004
*CC. Charroux	4467	-1,02 %	4148	-0,82 %	4160	0,06 %
CC. Civray	8751	-0,38 %	8324	-0,55 %	8494	0,41 %
CC. Couhé	6930	-0,54 %	7162	0,37 %	7592	1,17 %
CC. Gençay	6195	0,01 %	6252	0,10 %	6688	1,36 %
<b>Pays</b>	<b>26343</b>	<b>-0,44 %</b>	<b>25886</b>	<b>-0,19%</b>	<b>26934</b>	<b>0,80 %</b>

\*CC. = communauté de communes

L'ensemble des taux de croissance présentés dans cette deuxième partie, sont tous des taux de croissance annuelle.

Une fois les tendances démographiques établies pour les trois scénarii, nous étudierons la demande en logements engendrée par les nouvelles arrivées à l'horizon 2011. Enfin, nous conclurons ces scénarii par l'estimation du besoin foncier, en fonction du besoin supposé en logements entre 2004 et 2011.

## I. Les prévisions démographiques

### A. Scénario 1 : « au fil de l'eau »

#### METHODE D'ELABORATION DU SCENARIO :

Ce scénario reprend la tendance démographique 1999-2004, et la poursuit jusqu'en 2011. Chaque communauté de communes conserve donc son taux de croissance 1999-2004.

#### HYPOTHESES DU SCENARIO 1 :

##### ➤ Pays Civraisien :

Maintien de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 0,80%

Poursuite du vieillissement de la population

Dynamisme économique équivalent à celui des années 1990

Ralentissement du desserrement de la taille des ménages

##### ➤ Communauté de communes de Charroux :

Maintien de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 0,06%

Stabilisation de la croissance de la population étrangère / britannique

##### ➤ Communauté de communes de Civray :

Maintien de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 0,41%

Stabilisation de la croissance de la population étrangère / britannique

##### ➤ Communauté de communes de Couhé :

Maintien de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 1,17%

Poursuite de l'arrivée des périurbains en provenance de Poitiers

Maintien de l'attractivité de la RN 10

##### ➤ Communauté de communes de Gençay :

Maintien de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 1,36%

Poursuite de l'arrivée des périurbains en provenance de Poitiers

**TABLEAU 13 - HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES DU SCENARIO 1**

	1999 - 2004			Scénario 1 2004 - 2011		
	Taux de croissance 1999-2004	Population totale en 2004	Population en plus entre 1999 et 2004	Taux de croissance estimé 2004-2011	Population totale estimée en 2011	Population estimée en plus entre 2004 et 2011
CC. Charroux	0,06 %	4160	12	0,06 %	4177	17
CC. Civray	0,41 %	8494	170	0,41 %	8741	247
CC. Couhé	1,17 %	7592	430	1,17 %	8236	644
CC. Gençay	1,36 %	6688	436	1,36 %	7351	663
<b>Pays</b>	<b>0,80 %</b>	<b>26934</b>	<b>1048</b>	<b>0,80 %</b>	<b>28505</b>	<b>1571</b>

## B. Scénario 2 : Une croissance relativement forte

### METHODE D'ELABORATION DU SCENARIO :

Depuis 1999, le pays a connu une relance démographique. Ainsi, son taux de croissance annuel est passé de **-0,19 %** entre 1990 et 1999, à **0,80 %** entre 1999 et 2004.

Pour le scénario 2, nous souhaitons appliquer pour la période 2004-2011, une croissance plus forte que celle enregistrée entre 1999 et 2004, c'est-à-dire supérieure à 0,80 %.

Afin de rester réaliste, nous proposons d'atteindre un taux de croissance de **1 %** entre **1999 et 2011**. Ce taux nous paraît cohérent au vu des caractéristiques actuelles du territoire. En dessous de ce taux, le scénario de « croissance forte » ne semble pas pertinent dans un souci de comparaison avec la tendance actuelle. A l'inverse, un taux supérieur à 1 % apparaît en décalage avec, entre autres, les potentialités économiques du pays en cours et (supposées) à venir.

A partir du taux de croissance de 1% entre 1999 et 2011, nous avons déterminé celui de **2004-2011**, qui est de **1,16 %**. Nous avons alors estimé la population du pays en 2011 : **29200 habitants**.

Une fois l'objectif de population fixé à l'échelle du pays, il s'agissait de répartir ces 29200 habitants sur l'ensemble du territoire. Cette distribution prend en compte les spécificités de chaque communauté de communes, et respecte plus ou moins le poids démographique de chacune au sein du pays, en comparaison avec celui de 2004. Nous avons plus particulièrement renforcé l'importance démographique des communautés de communes de Couhé et Gençay, en raison de leur plus fort dynamisme.

Le tableau ci-dessous permet de replacer les taux et les chiffres de population selon les années. Ceux colorés en rouges, sont les « clefs de voûte » essentiels à ce scénario. Ils sont le point de départ des calculs démographiques pour l'ensemble du territoire.

**TABLEAU 14 – METHODOLOGIE DU SCENARIO 2**

Scénario 2	Population en 1999	Population en 2004 (*)		Population estimée en 2011 (*)		Croissance 1999-2004	Croissance 2004-2011	Croissance 1999-2011
CC. Charroux	4148	4160	<b>15,4 %</b>	4200	<b>14,4 %</b>	0,06 %	0,14 %	0,10 %
CC. Civray	8324	8494	<b>31,5 %</b>	8800	<b>30,1 %</b>	0,41 %	0,51 %	0,46 %
CC. Couhé	7162	7592	<b>28,2 %</b>	8600	<b>29,5 %</b>	1,17 %	1,80 %	1,54 %
CC. Gençay	6252	6688	<b>24,8 %</b>	7600	<b>26 %</b>	1,36 %	1,84 %	1,64 %
Pays	25886	26934	<b>100 %</b>	<b>29200</b>	<b>100 %</b>	<b>0,80 %</b>	<b>1,16 %</b>	<b>1 %</b>

(\*) Les pourcentages représentent le poids démographique de chaque communauté de communes au sein du pays.

**HYPOTHESES DU SCENARIO 2 :****➤ Pays Civraisien :**

Augmentation de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 1,16 %

Poursuite du vieillissement de la population

Dynamisme économique équivalent à celui des années 1990

Ralentissement du desserrement de la taille des ménages

**➤ Communauté de communes de Charroux :**

Augmentation de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 0,14 %

Maintien de la croissance migratoire des étrangers / Britanniques

**➤ Communauté de communes de Civray :**

Augmentation de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 0,51 %

Maintien de la croissance migratoire des étrangers / Britanniques

**➤ Communauté de communes de Couhé :**

Augmentation de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 1,80 %

Accentuation de l'arrivée des périurbains en provenance de Poitiers

Accroissement de l'attractivité de la RN 10

**➤ Communauté de communes de Gençay :**

Augmentation de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 1,84 %

Accentuation de l'arrivée des périurbains en provenance de Poitiers

**TABEAU 15 - HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES DU SCENARIO 2**

	1999 - 2004			Scénario 2 2004 - 2011		
	Taux de croissance 1999-2004	Population totale en 2004	Population en plus entre 1999 et 2004	Taux de croissance estimé 2004-2011	Population totale estimée en 2011	Population estimée en plus entre 2004 et 2011
CC. Charroux	0,06 %	4160	12	<b>0,14 %</b>	<b>4200</b>	40
CC. Civray	0,41 %	8494	170	<b>0,51 %</b>	<b>8800</b>	306
CC. Couhé	1,17 %	7592	430	<b>1,80 %</b>	<b>8600</b>	1008
CC. Gençay	1,36 %	6688	436	<b>1,84 %</b>	<b>7600</b>	912
<b>Pays</b>	<b>0,80 %</b>	<b>26934</b>	<b>1048</b>	<b>1,16 %</b>	<b>29200</b>	<b>2266</b>

### C. Scénario 3 : Une croissance modérée

#### METHODE D'ELABORATION DU SCENARIO :

Le scénario 3 a pour finalité d'étudier la tendance démographique 2004-2011, selon une croissance plus modérée que celle de la période 1999-2004. Pour cela, nous nous sommes appuyés sur les résultats des scénarii 1 et 2, dans le but d'obtenir le taux de croissance souhaité.

Le taux de croissance 2004-2011 a été calculé de façon à rester cohérent avec l'évolution négative 1982-1999, tout en prenant en compte l'essor démographique enregistré entre 1999 et 2004. Le scénario 3 intègre ces tendances, et applique une croissance plus modérée pour la période 2004-2011. Il suppose donc que la dynamique 1999-2004 va s'adoucir pendant la durée du PLH.

Selon le même procédé que pour le scénario 2, on pose comme hypothèse, que le taux de croissance **1999-2011** sera de **0,66 %**, ce qui donne un taux de croissance **2004-2011** de **0,56%**.

Nous pouvons donc estimé à partir de ces taux, la population en 2011 sur le Pays Civraisien, soit **28000** habitants.

La répartition de la population sur les quatre communautés de communes s'effectue selon la même méthode que pour le scénario 2. Elle prend en compte leurs spécificités et s'appuie sur le poids démographique de chacune au sein du pays, en comparaison avec celui de 2004.

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution du territoire et de ses composantes depuis 1982, et met en valeur la tendance souhaitée dans ce scénario pour 2011.

**TABLEAU 16 - METHODOLOGIE DU SCENARIO 3**

Scénario 3	Population 1999	Population en 2004 (*)		Population estimée en 2011 (*)		Croissance 1999-2004	Croissance 2004-2011	Croissance 1999-2011
CC. Charroux	4148	4160	<b>15,4 %</b>	4100	<b>14,6 %</b>	0,06 %	-0,21 %	-0,10 %
CC. Civray	8324	8494	<b>31,5 %</b>	8650	<b>30,9 %</b>	0,41 %	0,26 %	0,32 %
CC. Couhé	7162	7592	<b>28,2 %</b>	8050	<b>28,8 %</b>	1,17 %	0,84 %	0,98 %
CC. Gençay	6252	6688	<b>24,8 %</b>	7200	<b>25,7 %</b>	1,36 %	1,06 %	1,18 %
Pays	<b>25886</b>	<b>26934</b>	<b>100 %</b>	<b>28000</b>	<b>100 %</b>	<b>0,80 %</b>	<b>0,56 %</b>	<b>0,66 %</b>

(\*) Les pourcentages représentent le poids démographique de chaque communauté de communes au sein du pays.

**HYPOTHESES DU SCENARIO 3 :****➤ Pays Civraisien :**

Ralentissement de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 0,56 %

Poursuite du vieillissement de la population

Dynamisme économique équivalent à celui des années 1990

Ralentissement du desserrement de la taille des ménages

**➤ Communauté de communes de Charroux :**

Recul de la croissance observée entre 1999 et 2004 : - 0,21 %

Essoufflement de l'arrivée des étrangers / Britanniques

**➤ Communauté de communes de Civray :**

Ralentissement de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 0,26 %

Stabilisation de la population étrangère / britannique

**➤ Communauté de communes de Couhé :**

Ralentissement de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 0,84 %

Stabilisation de l'arrivée des périurbains

Ralentissement de l'attractivité de la RN 10

**➤ Communauté de communes de Gençay :**

Ralentissement de la croissance observée entre 1999 et 2004 : + 1,06 %

Stabilisation de l'arrivée des périurbains

**TABLEAU 17 - HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES DU SCENARIO 3**

	1999 - 2004			Scénario 3 2004 - 2011		
	Taux de croissance 1999-2004	Population totale en 2004	Population en plus entre 1999 et 2004	Taux de croissance estimé 2004-2011	Population totale estimée en 2011	Population estimée en plus entre 2004 et 2011
CC. Charroux	0,06 %	4160	12	<b>-0,21 %</b>	<b>4100</b>	-60
CC. Civray	0,41 %	8494	170	<b>0,26 %</b>	<b>8650</b>	156
CC. Couhé	1,17 %	7592	430	<b>0,84 %</b>	<b>8050</b>	458
CC. Gençay	1,36 %	6688	436	<b>1,06 %</b>	<b>7200</b>	512
<b>Pays</b>	<b>0,80 %</b>	<b>26934</b>	<b>1048</b>	<b>0,56 %</b>	<b>28000</b>	<b>1066</b>

## II. Estimation du nombre de ménages pour les trois scénarii

La taille moyenne des ménages en 2004 est de 2,2 personnes par foyer. Nous avons estimé que la taille moyenne des ménages en 2011 serait de **2,1 personnes par foyer**. Ainsi, d'après les hypothèses démographiques précédentes, nous pouvons en déduire le nombre de ménages à l'horizon 2011 :

⇒ Nombre de ménage en 2011 = (population des ménages estimée en 2011) ÷ 2,1

**TABLEAUX 18 – ESTIMATION DU NOMBRE DE MENAGES EN 2011 POUR LES TROIS SCENARII**

Situation en 2004	Population totale en 2004	Population des ménages en 2004	Nombre de ménages en 2004
CC. Charroux	4160	4075	1852
CC. Civray	8494	8294	3770
CC. Couhé	7592	7502	3410
CC. Gençay	6688	6608	3004
<b>Pays</b>	<b>26934</b>	<b>26472</b>	<b>12036</b>

Scénario 1	Population totale estimée en 2011	Population des ménages estimée en 2011	Nombre de ménages estimé en 2011	Ménages en plus entre 2004 et 2011
CC. Charroux	4177	4091	1948	<b>96</b>
CC. Civray	8741	8532	4063	<b>293</b>
CC. Couhé	8236	8136	3874	<b>464</b>
CC. Gençay	7351	7270	3462	<b>458</b>
<b>Pays</b>	<b>28505</b>	<b>28020</b>	<b>13347</b>	<b>1314</b>

Scénario 2	Population totale estimée en 2011	Population des ménages estimée en 2011	Nombre de ménages estimé en 2011	Ménages en plus entre 2004 et 2011
CC. Charroux	4200	4114	1959	<b>107</b>
CC. Civray	8800	8590	4090	<b>320</b>
CC. Couhé	8600	8496	4045	<b>635</b>
CC. Gençay	7600	7516	3579	<b>575</b>
<b>Pays</b>	<b>29200</b>	<b>28704</b>	<b>13673</b>	<b>1640</b>

Scénario 3	Population totale estimée en 2011	Population des ménages estimée en 2011	Nombre de ménages estimé en 2011	Ménages en plus entre 2004 et 2011
CC. Charroux	4100	4016	1912	<b>60</b>
CC. Civray	8650	8443	4021	<b>251</b>
CC. Couhé	8050	7952	3787	<b>377</b>
CC. Gençay	7200	7121	3391	<b>387</b>
<b>Pays</b>	<b>28000</b>	<b>27524</b>	<b>13111</b>	<b>1078</b>

A partir de la différence de ménages entre 2004 et 2011, nous pouvons désormais estimer le besoin en logement pour la période du PLH, ainsi que la répartition de ce besoin selon les différents types de logements.

### III. Les besoins potentiels en logement d'ici 2011

Après avoir évalué les tendances démographiques pour les années à venir, nous allons à présent déterminer la répartition des différents types de logements selon les scénarii.

#### POSTULATS DE DEPART

- Les logements pour les jeunes, les personnes en situation de précarité et les gens du voyage ne sont pas pris en compte dans les calculs, car peu présents sur le territoire (occupation ponctuelle). En revanche, ils seront plus précisément abordés dans les fiches actions.
- La catégorie des personnes âgées est incluse dans ces scénarii, étant donné leur grand nombre et leur occupation permanente dans les structures d'hébergement qui leurs sont réservées.

#### METHODE DE REPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS :

Un ménage correspond à un logement. Le nombre de logements découle donc du nombre de ménages chiffré précédemment. Sur chaque communauté de communes, les types d'habitat se voient attribuer une quantité de logements en fonction des besoins.

Le nombre de logements pour chaque type a été évalué en tenant compte de la répartition en 2004. Les taux de répartition sont supposés plus ou moins équivalents pour les trois scénarii, suite au manque de données sur la demande.

Sur X logements prévus pour 2011, il faut :

- x logements locatifs publics
- x logements locatifs privés
- x logements en accession
- x logements pour les personnes âgées

Le développement de l'accession à la propriété pour toutes les catégories de personnes, fait parti des priorités des élus sur le territoire. Ainsi, il est apparu essentiel de garder une part importante de logements en accession pour satisfaire la demande.

Au sujet des logements locatifs publics, nous avons estimé que la production sera faible, suite à la baisse d'intervention de l'OPAC 86 sur le pays Civraisien. En effet, 145 logements ont été construits entre 1996 et 2000, et seulement 11 entre 2001 et 2005, ce qui semblerait actuellement suffisant pour le pays Civraisien. Cet organisme souhaite davantage se concentrer sur l'adaptation et la rénovation de son parc de logements. Néanmoins, d'autres bailleurs sociaux, tel que l'OPARC 86, agissent encore sur le territoire, notamment au nord du pays, au niveau des communautés de communes de Couhé et Gençay.

Il est à noter que les chiffres du logement locatif public estimés ci-après, suivent la tendance nationale en milieu rural.

Pour répondre à la demande en logement locatif, nous avons orienté les actions vers le locatif privé, suite aux désengagements des bailleurs sociaux. D'autre part, les élus nous ont spécifié leur volonté de développer ce type d'habitat. En outre, la réappropriation de logements vacants (10 % sur le pays) et le changement d'usage de bâtiment en habitation permettront, en plus des constructions neuves, de réalimenter le marché du locatif privé.

Enfin, concernant les hébergements pour les personnes âgées, l'offre est satisfaisante aujourd'hui sur le pays Civraisien. Pour les années à venir, quelque soit les scénarii, il faudra continuer à ajuster l'offre à la demande.

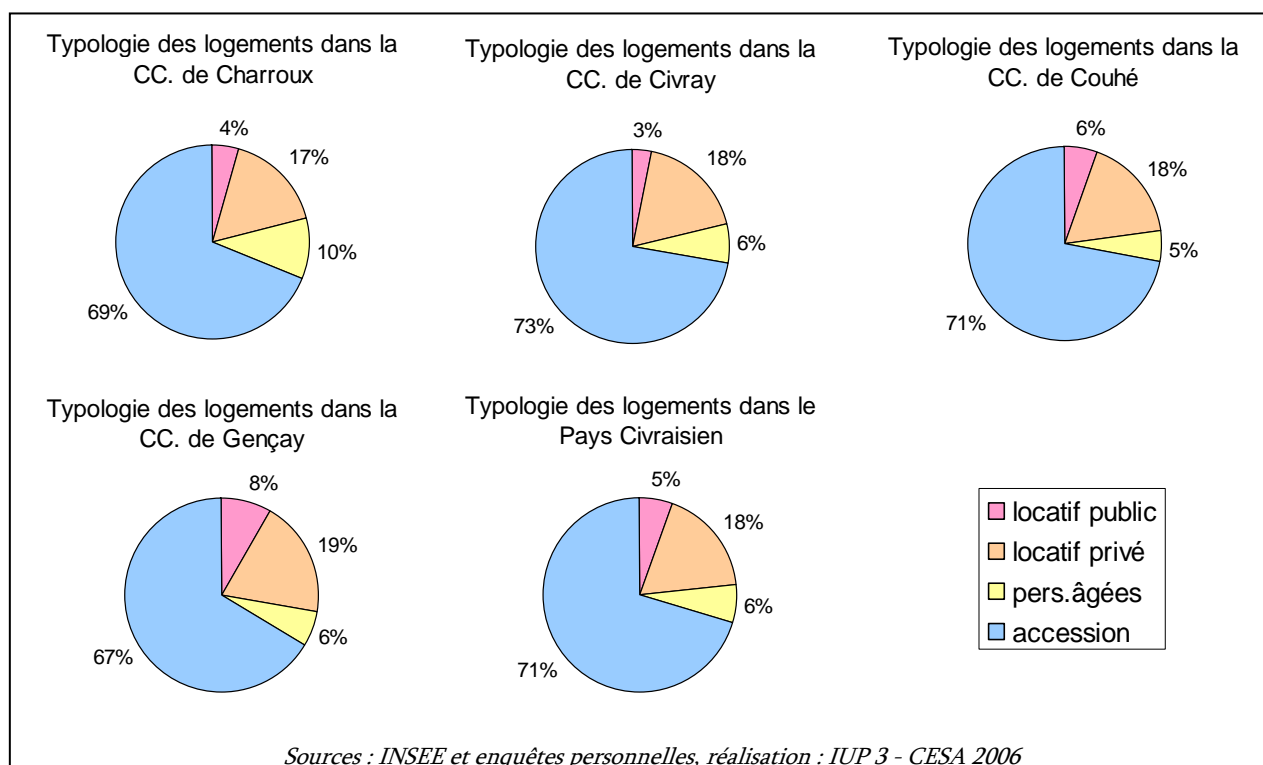
**TABLEAU 19 - REPARTITION DES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS EN 2004**

Situation en 2004	Nombre de logements*	Logements locatifs publics	Logements locatifs privés	Logements pour les personnes âgées**	Logements en accession
CC. Charroux	1852	80	310	96	1356
CC. Civray	3770	130	679	228	2733
CC. Couhé	3410	190	599	172	2449
CC. Gençay	3004	254	578	213	1959
<b>Pays</b>	<b>12036</b>	<b>654</b>	<b>2166</b>	<b>709</b>	<b>8507</b>

\*nombre de logements = nombre de ménages

\*\*le logement des personnes âgées englobe les lits en EHPA et en EHPAD

**TABLEAU 20 - DIAGRAMMES DE REPARTITION DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE CIVRAISIEN EN 2004**



Le besoin en logement calculé pour la durée du PLH, va permettre de préciser le nombre de logements à mettre sur le marché pour satisfaire la demande, c'est-à-dire, à produire ou à réhabiliter.

**TABLEAUX 21 - REPARTITION DU BESOIN EN LOGEMENT SELON LES TROIS SCENARII (ESTIMATIONS)**

Compte tenu des difficultés à évaluer la demande future pour chaque type de logements, ces derniers sont répartis suivant les mêmes pourcentages que 2004.

Scénario 1	Nombre de logements		Logements locatifs publics		Logements locatifs privés		Logements** pour les pers. âgées		Logements en accession	
	Total en 2011	Besoin prévu*	Total en 2011	Besoin prévu*	Total en 2011	Besoin prévu*	Total en 2011	Besoin prévu*	Total en 2011	Besoin prévu*
CC. Charroux	1948	96	84	4	325	15	101	5	1438	72
CC. Civray	4063	293	140	10	735	56	245	17	2948	210
CC. Couhé	3874	464	215	25	680	81	195	23	2784	335
CC. Gençay	3462	458	295	41	675	97	245	32	2247	288
<b>Pays</b>	<b>13347</b>	<b>1314</b>	<b>734</b>	<b>80</b>	<b>2415</b>	<b>249</b>	<b>786</b>	<b>77</b>	<b>9412</b>	<b>905</b>

\*Besoin en logement estimé entre 2004 et 2011.

\*\*le logement des personnes âgées englobe les lits en EHPA et en EHPAD

Scénario 2	Nombre de logements		Logements locatifs publics		Logements locatifs privés		Logements pour les pers. Agées		Logements en accession	
	Total en 2011	Besoin prévu*	Total en 2011	Besoin prévu*	Total en 2011	Besoin prévu*	Total en 2011	Besoin prévu*	Total en 2011	Besoin prévu*
CC. Charroux	1959	107	85	5	328	18	102	6	1444	78
CC. Civray	4090	320	145	15	740	61	248	20	2957	224
CC. Couhé	4045	635	225	35	710	111	204	32	2906	457
CC. Gençay	3579	575	305	51	690	112	254	41	2330	371
<b>Pays</b>	<b>13673</b>	<b>1637</b>	<b>760</b>	<b>106</b>	<b>2468</b>	<b>302</b>	<b>808</b>	<b>99</b>	<b>9637</b>	<b>1130</b>

Scénario 3	Nombre de logements		Logements locatifs publics		Logements locatifs privés		Logements pour les pers. Agées		Logements en accession	
	Total en 2011	Besoin prévu*	Total en 2011	Besoin prévu*	Total en 2011	Besoin prévu*	Total en 2011	Besoin prévu*	Total en 2011	Besoin prévu*
CC. Charroux	1912	60	82	2	320	10	99	3	1411	45
CC. Civray	4021	251	138	8	725	46	242	14	2916	183
CC. Couhé	3787	377	210	20	665	66	190	18	2722	273
CC. Gençay	3391	387	285	31	652	74	240	27	2214	259
<b>Pays</b>	<b>13111</b>	<b>1178</b>	<b>715</b>	<b>61</b>	<b>2362</b>	<b>196</b>	<b>771</b>	<b>62</b>	<b>9263</b>	<b>756</b>

L'accession à la propriété est ici surestimée. Seule la construction neuve est comptabilisée, et non la remise sur le marché de logements vacant.

Les estimations suivantes vont permettre de mettre en place des actions spécifiques, détaillées dans le programme d'action.

## IV. L'estimation du besoin foncier à l'horizon 2011

L'estimation du besoin foncier est un élément important du PLH. Il permet de planifier les réserves foncières et les zones constructibles nécessaires à la construction des logements.

### POSTULATS DE DEPART :

- La taille moyenne des parcelles pour les constructions neuves est environ de 1000 m<sup>2</sup> au nord, et 1500 m<sup>2</sup> au sud.
- Pour les trois scénarii, la rétention foncière n'est pas prise en compte dans le calcul du besoin foncier. Il est en effet difficile d'évaluer l'évolution du marché foncier dans les cinq prochaines années, et par conséquent, de connaître le nombre d'hectares que les propriétaires fonciers privés ne voudront pas vendre.
- Le besoin foncier d'ici 2011 a été surévalué pour la simplification des calculs. Nous avons estimé que l'ensemble de la demande en logement, calculé d'après le nombre de ménages serait satisfait par la construction neuve. Pour une évaluation plus juste, il faudrait également prendre en compte le nombre de changement d'usage de bâtiments en logements, et le nombre de logements vacants remis sur le marché d'ici 2011.

Besoin foncier = (besoin en logement en 2011) x (taille moyenne des parcelles en hectare)

**TABLEAUX 22 – ESTIMATION DU BESOIN FONCIER EN 2011 SELON LES TROIS SCENARI**

Scénario 1	Besoin prévu en logement en 2011	Taille moyenne des parcelles (en m <sup>2</sup> )	Besoin foncier (en hectare)
CC. Charroux	96	1500	<b>14,4 ha</b>
CC. Civray	293	1500	<b>43,95 ha</b>
CC. Couhé	464	1000	<b>46,4 ha</b>
CC. Gençay	458	1000	<b>45,8 ha</b>
<b>Pays</b>	<b>1311</b>	<b>1150</b>	<b>150,55 ha</b>

Scénario 2	Besoin prévu en logement en 2011	Taille moyenne des parcelles (en m <sup>2</sup> )	Besoin foncier (en hectare)
CC. Charroux	107	1500	<b>16,05 ha</b>
CC. Civray	320	1500	<b>48 ha</b>
CC. Couhé	635	1000	<b>63,5 ha</b>
CC. Gençay	575	1000	<b>57,5 ha</b>
<b>Pays</b>	<b>1637</b>	<b>1150</b>	<b>185,05 ha</b>

Scénario 3	Besoin prévu en logement en 2011	Taille moyenne des parcelles (en m <sup>2</sup> )	Besoin foncier (en hectare)
CC. Charroux	60	1500	<b>9 ha</b>
CC. Civray	251	1500	<b>37,65 ha</b>
CC. Couhé	377	1000	<b>37,7 ha</b>
CC. Gençay	387	1000	<b>38,7 ha</b>
<b>Pays</b>	<b>1175</b>	<b>1150</b>	<b>123,05 ha</b>

## V. Tableaux récapitulatifs des trois scénarii d'évolution

Afin d'avoir une vision globale et concise du territoire en 2011 au travers des scénarii d'évolution proposés, nous avons sélectionné les estimations les plus pertinentes, regroupées dans les tableaux ci-dessous.

**TABLEAU 23 – SYNTHÈSE DU SCENARIO 1**

Estimations pour 2011	Population totale	Nombre total de ménages	Besoin prévu en logement	Besoin foncier (en hectare)
CC. Charroux	4177	1948	96	14,4 ha
CC. Civray	8741	4063	293	43,95 ha
CC. Couhé	8236	3874	464	46,4 ha
CC. Gençay	7351	3462	458	45,8 ha
<b>Pays</b>	<b>28505</b>	<b>13347</b>	<b>1311</b>	<b>150,55 ha</b>

**TABLEAU 24 – SYNTHÈSE DU SCENARIO 2**

Estimations pour 2011	Population totale	Nombre total de ménages	Besoin prévu en logement	Besoin foncier (en hectare)
CC. Charroux	4200	1959	107	16,05 ha
CC. Civray	8800	4090	320	48 ha
CC. Couhé	8600	4045	635	63,5 ha
CC. Gençay	7600	3579	575	57,5 ha
<b>Pays</b>	<b>29200</b>	<b>13673</b>	<b>1637</b>	<b>185,05 ha</b>

**TABLEAU 25 – SYNTHÈSE DU SCENARIO 3**

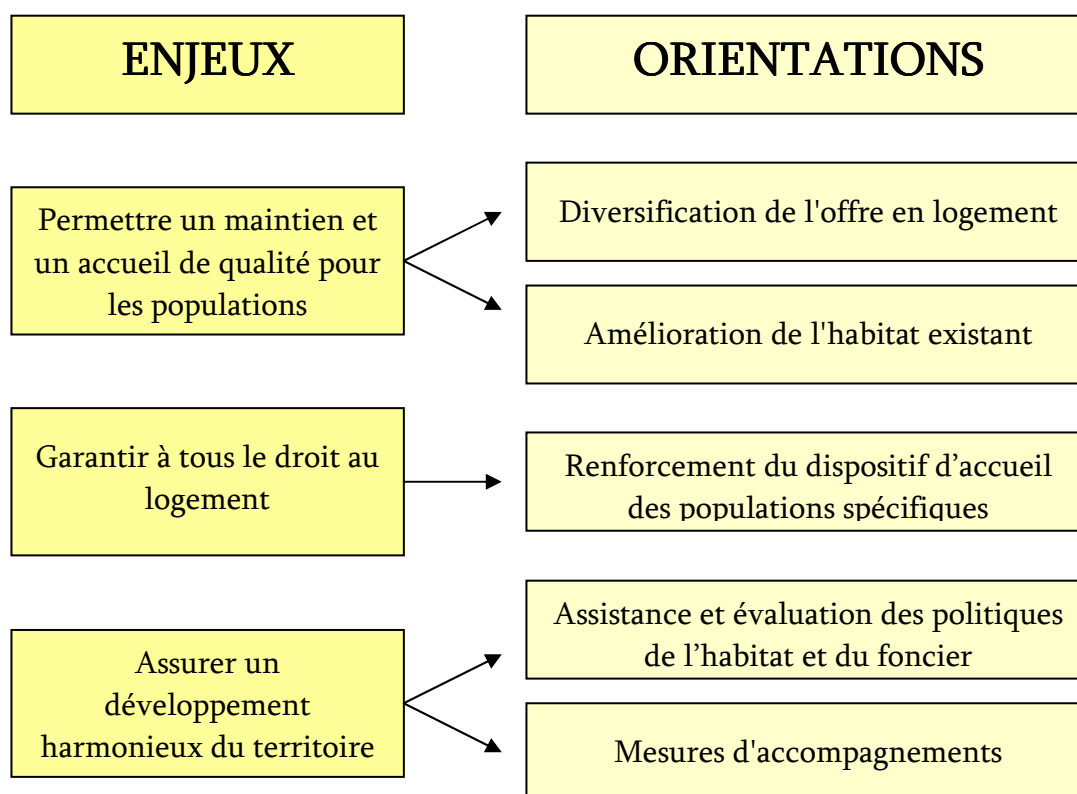
Estimations pour 2011	Population totale	Nombre total de ménages	Besoin prévu en logement	Besoin foncier (en hectare)
CC. Charroux	4100	1912	60	9 ha
CC. Civray	8650	4021	251	37,65 ha
CC. Couhé	8050	3787	377	37,7 ha
CC. Gençay	7200	3391	387	38,7 ha
<b>Pays</b>	<b>28000</b>	<b>13111</b>	<b>1175</b>	<b>123,05 ha</b>

Pour préciser cette démarche, chaque communauté de communes doit à présent, évaluer le nombre d'hectares à mobiliser pour satisfaire les besoins en logement des communes. Après avoir présenté ces scénarii aux présidents des communautés de communes, ils ont tous opté pour le deuxième scénario, à forte croissance. Les élus ont une vision optimiste de leur territoire, et souhaitent mener une politique volontariste en matière d'habitat.

# PROGRAMME D' ACTIONS

Les scénarii étudiés précédemment pour la durée du PLH, ont montré trois enjeux du territoire Civrasién au travers des différentes tendances démographiques choisies. Les effets de ces hypothèses d'évolution vont induire une politique de l'habitat particulière pour chaque communauté de communes.

Afin de guider cette politique, nous avons établi un programme d'actions basé sur les enjeux issus du diagnostic. Ce dernier s'attache également à traiter l'ensemble du territoire concerné, en spatialisant les actions préconisées. La finalité de ce programme est de répondre au mieux aux enjeux et orientations qui ont été définies précédemment.

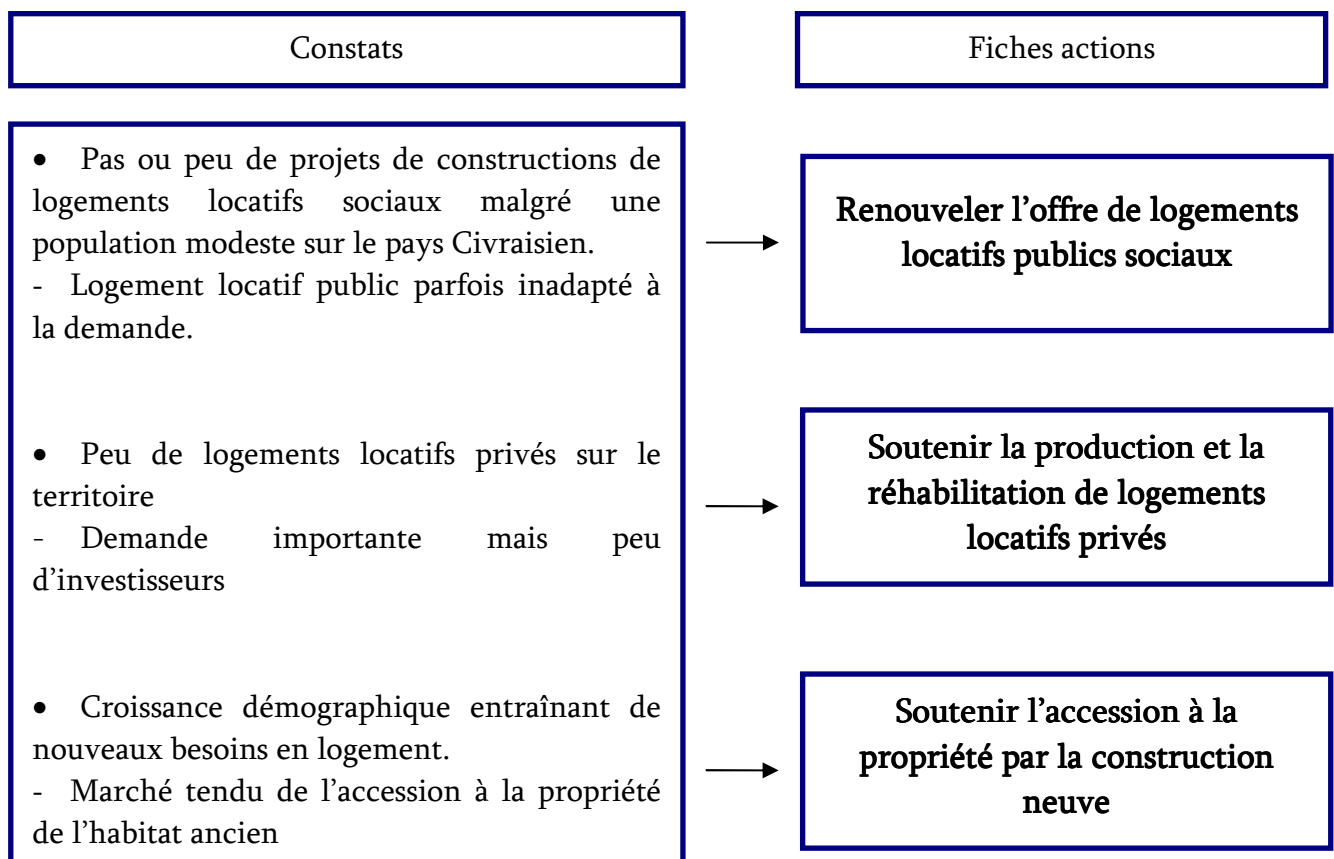


Le programme d'actions précise les moyens et dispositifs à mettre en place pour remédier aux dysfonctionnements du territoire en matière d'habitat. Il contribue également à l'élaboration d'une politique globale et cohérente sur l'ensemble du pays Civrasién.

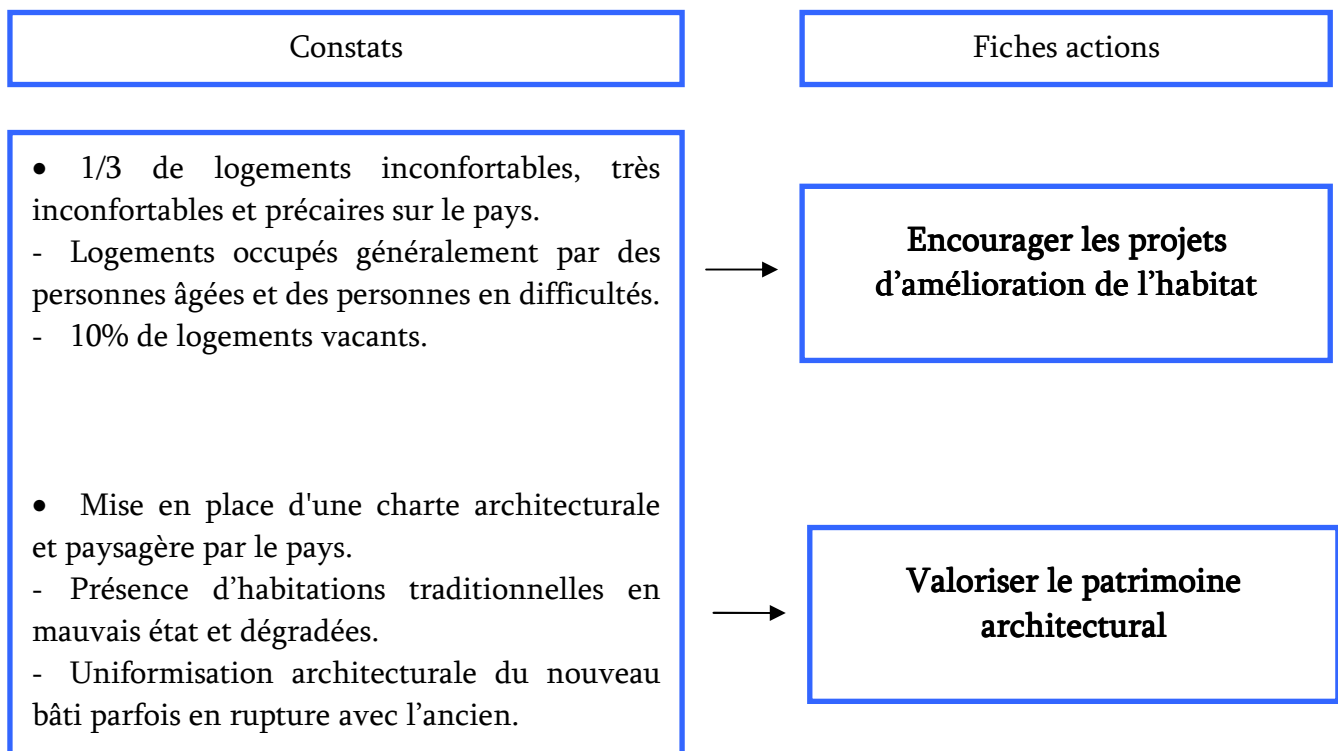
Il se présente sous forme de fiches actions. Celles-ci fixent des objectifs, définissent des actions à mettre en œuvre en les quantifiant et en les spatialisant. Enfin, elles précisent les moyens dont disposent les élus et les particuliers pour répondre aux différentes thématiques.

Afin de rendre ces fiches opérationnelles, une boîte à outils est disponible en complément du programme d'actions (dossier « boîte à outils »). Elle contient les principaux outils financiers et techniques ainsi que les partenaires et acteurs intervenant dans la thématique habitat.

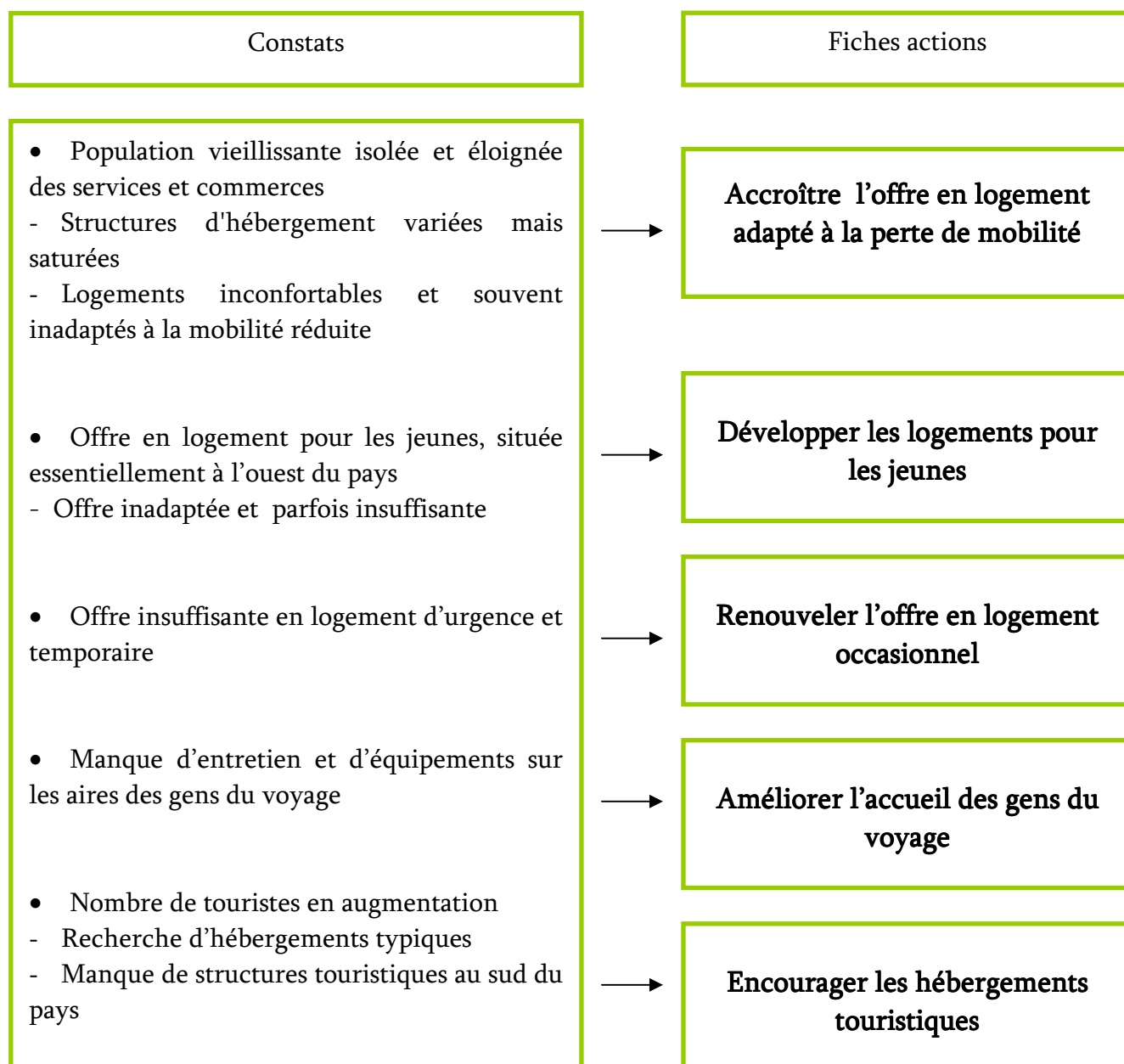
## ORIENTATION 1 : « DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT »



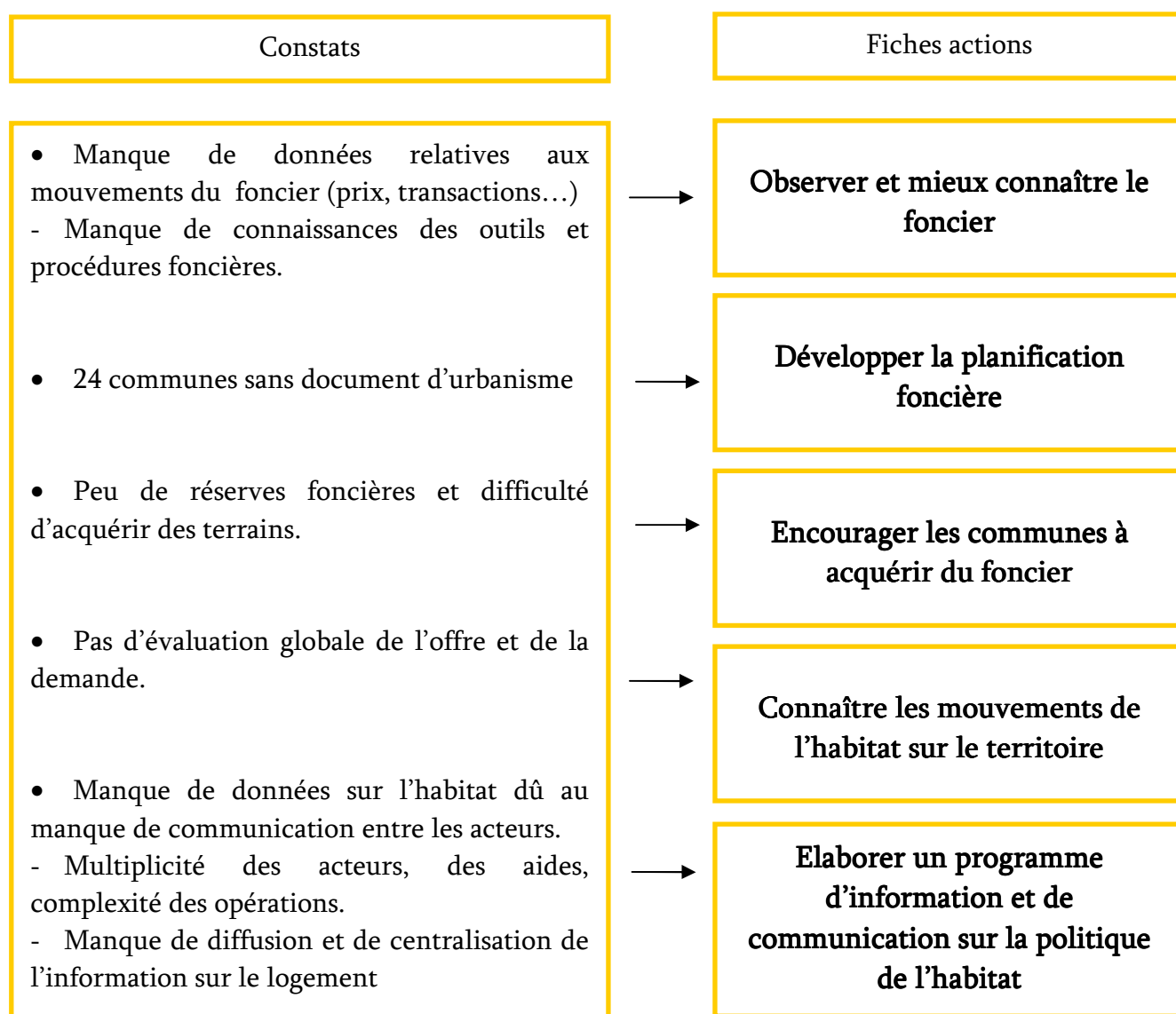
## ORIENTATION 2 : « AMELIORATION DE L'HABITAT EXISTANT »



### ORIENTATION 3 : « RENFORCEMENT DU DISPOSITIF D'ACCUEIL DES POPULATIONS SPECIFIQUES »



## ORIENTATION 4 : « ASSISTANCE ET EVALUATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT ET DU FONCIER »



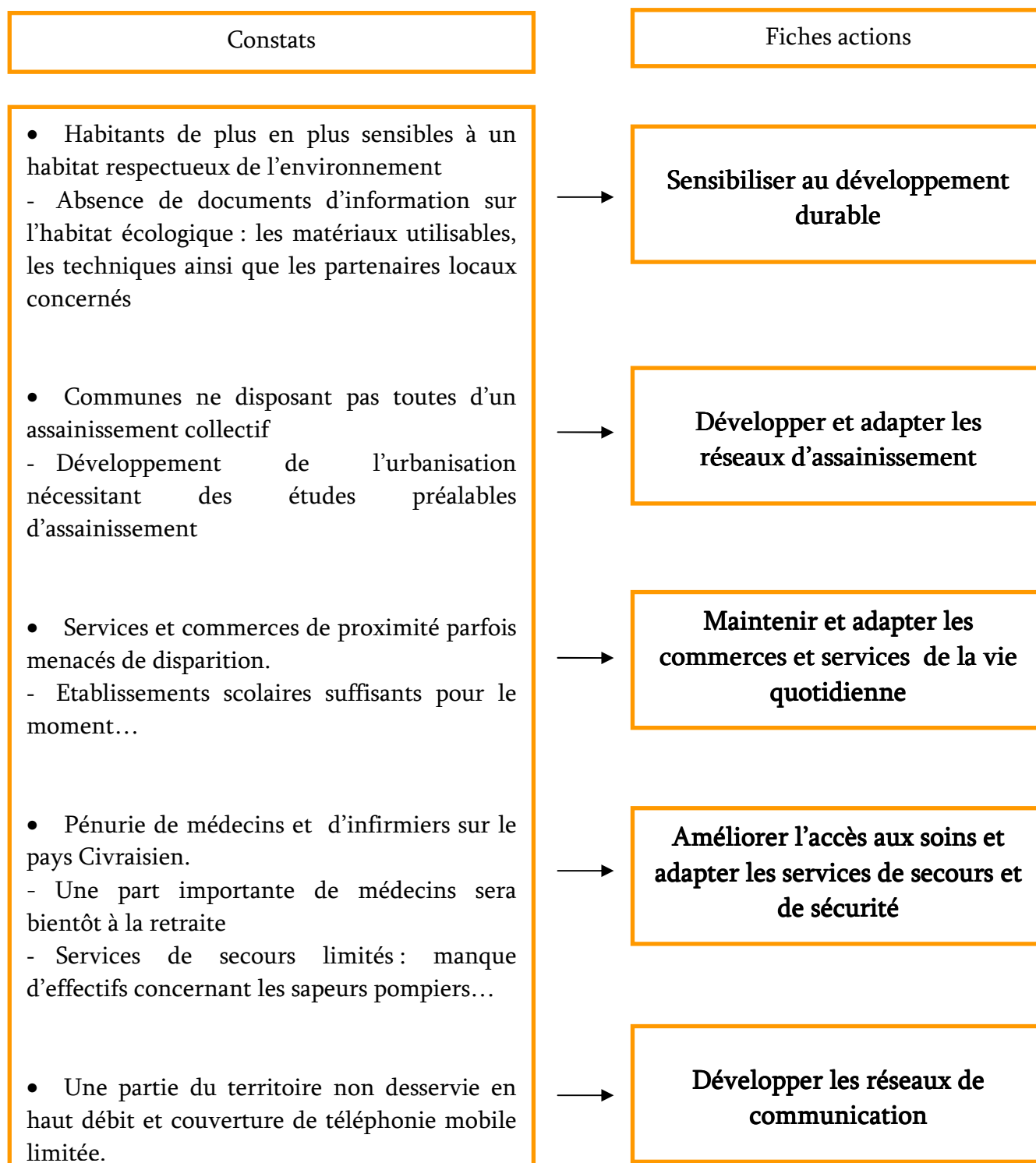
## ORIENTATION 5 : « LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENTS »

Les mesures d'accompagnements concernent aussi bien l'assainissement, que les bureaux de poste, les commerces et les soins médicaux...tous ces services et équipements constituent des facteurs d'attractivité, de maintien de la population et contribuent à la cohésion économique, sociale et territoriale du pays. Les notions de protection et de respect de l'environnement doivent intégrer la réflexion menée.

Il semble important de moderniser les services publics et d'adapter le maillage aux réalités actuelles en prenant en considération les évolutions démographiques. Le développement durable doit également être pris en compte dans les projets concernant l'habitat sur le territoire.

Il est essentiel, lorsque l'on élabore une politique de l'habitat, d'anticiper les futurs besoins en terme de services, commerces et équipements. Le but n'est pas de faire de ces communes rurales « des villages-dortoirs » et de négliger les équipements de base dont elles ont besoin pour rester attractives.

C'est pourquoi nous avons choisi de développer les mesures d'accompagnements dans notre rapport. Cependant, ces dernières font généralement l'objet d'une étude effectuée en parallèle à celle du PLH, mais ne constituent pas une partie intégrante de celui-ci. En effet, un diagnostic sur les services publics, présents dans le pays Civraisien, a déjà été effectué par un groupe d'étudiants du CESA en juin 2003. Il énumère tous les services, commerces et équipements existants sur le territoire, et détaille les actions à mettre en œuvre pour répondre aux carences dans ces domaines. La réflexion sur les mesures d'accompagnements restera donc globale. Néanmoins, nous nous sommes appuyés sur ce rapport et sur les entretiens avec les élus, pour dégager des grands constats, afin d'établir des fiches actions. Le programme d'actions de cette orientation sera moins détaillé pour les raisons évoquées précédemment.



# TABLE DES FICHES ACTIONS

## **ORIENTATION 1 : DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT \_\_ 78**

ACTION 1-1 : RENOUVELER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS SOCIAUX \_\_\_\_\_ 79

ACTION 1-2 : SOUTENIR LA PRODUCTION ET LA REHABILITATION DE LOGEMENTS LOCATIFS  
PRIVES \_\_\_\_\_ 86

ACTION 1-3 : SOUTENIR L'ACCESSION A LA PROPRIETE PAR LA CONSTRUCTION NEUVE \_\_\_\_\_ 92

## **ORIENTATION 2 : AMELIORATION DE L'HABITAT EXISTANT \_\_\_\_\_ 99**

ACTION 2-1 : ENCOURAGER LES PROJETS D'AMELIORATION DE L'HABITAT \_\_\_\_\_ 100

ACTION 2-2 : VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL \_\_\_\_\_ 105

## **ORIENTATION 3 : RENFORCEMENT DU DISPOSITIF D'ACCUEIL DES POPULATIONS SPECIFIQUES \_\_\_\_\_ 109**

ACTION 3-1 : ACCROITRE L'OFFRE EN LOGEMENT ADAPTE A LA PERTE DE MOBILITE \_\_\_\_\_ 110

ACTION 3-2 : DEVELOPPER LES LOGEMENTS POUR LES JEUNES \_\_\_\_\_ 115

ACTION 3-3 : RENOUVELER L'OFFRE EN LOGEMENT OCCASIONNEL \_\_\_\_\_ 118

ACTION 3-4 : AMELIORER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE \_\_\_\_\_ 121

ACTION 3-5 : ENCOURAGER LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES \_\_\_\_\_ 124

## **ORIENTATION 4 : ASSISTANCE ET EVALUATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT ET DU FONCIER \_\_\_\_\_ 127**

ACTION 4-1 : OBSERVER ET MIEUX CONNAITRE LE FONCIER \_\_\_\_\_ 128

ACTION 4-2 : DEVELOPPER LA PLANIFICATION FONCIERE \_\_\_\_\_ 131

ACTION 4-3 : ENCOURAGER LES COMMUNES A ACQUERIR DU FONCIER \_\_\_\_\_ 136

ACTION 4-4 : CONNAITRE LES MOUVEMENTS DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE \_\_\_\_\_ 139

ACTION 4-5 : ELABORER UN PROGRAMME D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION SUR LA  
POLITIQUE DE L'HABITAT \_\_\_\_\_ 142

## **ORIENTATION 5 : LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENTS \_\_\_\_\_ 144**

ACTION 5-1 : SENSIBILISER AU DEVELOPPEMENT DURABLE \_\_\_\_\_ 145

ACTION 5-2 : DEVELOPPER ET ADAPTER LES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT \_\_\_\_\_ 151

ACTION 5-3 : MAINTENIR ET ADAPTER LES COMMERCE ET SERVICES DE LA VIE QUOTIDIENNE  
\_\_\_\_\_ 154

ACTION 5-4 : AMELIORER L'ACCES AUX SOINS ET ADAPTER LES SERVICES DE SECOURS ET DE  
SECURITE \_\_\_\_\_ 158

ACTION 5-5 : DEVELOPPER LES RESEAUX DE COMMUNICATION (INTERNET, TELEPHONE...) 161

## Orientation 1 : Diversification de l'offre en logement

## Action 1-1 : Renouveler l'offre de logements locatifs publics sociaux

### SITUATION ACTUELLE :

- Le territoire est bien pourvu en logement locatif public : 6 % des résidences principales sont des logements à caractère locatif public (taux supérieur à la moyenne des communes rurales françaises). Néanmoins, cette moyenne cache des disparités entre les communes et les chefs-lieux de canton, mais également entre les communautés de communes situées au nord (68 % de l'offre) et celles situées au sud du pays.  
Sur cette moyenne de 6 %, seul **4,45 % des résidences principales sont des logements locatifs publics à vocation sociale**. Ce taux rejoint la moyenne des communes rurales françaises.
- Actuellement, on peut noter une diminution des projets de création de logements communaux. Différentes raisons sont évoquées par les élus :
  - la diminution de la Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale accordée par l'Etat (*Cf. fiche PALULOS p.46 dans la « Boîte à outils »*)
  - le problème d'équilibre financier, notamment lié au non-paiement des loyers par les locataires
  - l'image négative du locatif social
  - le manque de bâtiments innocupés dans les centres-bourgs pouvant être réaffectés pour du logement.
- On constate également un désengagement des bailleurs sociaux sur une grande partie du pays Civraisien. Ainsi l'OPAC 86, principal opérateur sur le territoire, n'a réalisé que 11 logements sur la période 2001/2005. La raison majeure reste la crainte de ne pas atteindre l'équilibre financier. La vacance sur ces opérations est un autre motif de ce désengagement, car elle entraîne un important déficit des budgets. Face à cet impératif, l'OPAC 86 demande aux communes, en plus de l'achat du terrain, une participation financière à chaque nouvelle construction. Cependant le nord du territoire ne connaît pas cette difficulté, du fait de la présence d'OPARC 86 qui y réalise de nombreuses opérations.
- La population sur le territoire est modeste : seulement 38 % des foyers fiscaux sont imposables (moyenne régionale : 47 %). Ainsi, une grande partie des habitants peut accéder au logement social.  
Concernant la demande, elle émane à 78 % de ménages composés de 1 à 2 personnes, tandis que 88 % des logements sont de type T3/T4.

- Globalement le parc reste constitué de logements individuels composés de petits pavillons avec jardins et garages. Seul Civray possède des logements collectifs. Cependant, cette offre semble mal adaptée en milieu rural, puisque cinq ou six logements OPAC 86 restent inoccupés.



*Photo 23 - Un exemple de logements peu adaptés (Civray)*

### OBJECTIFS :

- **Construire** : poursuivre la création de logements locatifs publics, au même rythme que la croissance de la population.
- **Equilibrer** : permettre aux populations modestes de se maintenir sur le territoire et de se loger dans la commune de leur choix.
- **Adapter** : permettre le maintien des populations, notamment jeunes et âgées, sur le pays en adaptant l'offre aux demandes.

### ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :

- La compétence des communes « **construction de logements sociaux** » pourrait être déléguée aux communautés de communes. Cette délégation permettrait ainsi, de prendre en charge la partie financière demandée aux communes par l'OPAC 86. L'objectif de ce transfert de compétences est de mieux répartir l'offre en logement public social et d'inciter l'ensemble des élus à en réaliser. De plus, sa gestion à l'échelle intercommunale faciliterait la mobilisation des bailleurs sociaux sur le territoire.

Le terrain destiné à la construction de ces logements est actuellement cédé par la commune pour 1 € symbolique aux bailleurs sociaux. Afin de favoriser son engagement dans ces opérations, cette contribution restera à sa charge.

- Dans chaque projet de lotissement communal supérieur à dix lots, une réflexion en lien avec les bailleurs et la communauté de communes devra être menée. Compte tenu de l'augmentation de la population, du fort taux de personnes ayant des revenus modestes et de la carence en logement locatif privé, il nous semble pertinent de réserver une part au moins équivalente à 4,45 % des lots (soit la moyenne actuelle du taux de logement locatif public sur le pays), pour la construction de logements locatifs publics. Bien que ce taux puisse paraître élevé, il n'est pas démesuré. En effet, la demande reste souvent sous estimée, étant donné qu'elle est fonction de l'offre disponible. La demande se manifeste essentiellement lorsqu'un logement se libère ou lors de la réalisation d'un nouveau projet. C'est pourquoi il nous semble nécessaire d'impulser cette demande, notamment par la création de nouveaux logements.



*Photo 24 - Exemple de mixité résidentielle à Joussé comprenant des résidences principales en accession (à gauche sur la photographie) et des logements locatifs sociaux (à droite)*

- Afin de pallier le désengagement des bailleurs sociaux, principalement sur le sud du territoire, l'appel d'offre pourra être étendu à l'ensemble des opérateurs de Poitou-Charentes. Ceux à proximité de la Vienne, sont en effet susceptibles de réaliser une opération sur le territoire.
- Les communes peuvent s'engager à créer des logements communaux conventionnés, dans le cas où les bailleurs sociaux restent réticents à s'investir sur le territoire. Pour cela, elles peuvent passer par la construction, la réhabilitation ou le changement d'usage de bâtiments.
- Le retour en centre-bourg des personnes âgées et la demande des jeunes, nécessitent la construction ou la réhabilitation de logements de petites tailles (T2) à proximité des services et des commerces. En effet, le territoire compte peu de logements répondant à leurs besoins. Concernant les logements de plain-pied pour les personnes âgées, ils devront être adaptés aux Personnes à Mobilité Réduites (*Cf. fiche actions 3-1 : Accroître l'offre de logements adaptés à la perte de mobilité p.110*).

- L'arrivée ou le maintien des jeunes ménages requiert de poursuivre la réalisation de logements individuels, essentiellement T3 et T4, sous forme de petits pavillons avec jardins et garages.



*Photo 25 et Photo 26 - Exemples de petits pavillons OPAC (T3 ou T4) à Blanzay*

### **AIDES FINANCIERES :**

- Financement des logements communaux grâce à la PALULOS (Prime à L'Amélioration des Logements à Usage Locatifs et à Occupation Sociale).
- Financement des logements par les bailleurs sociaux grâce :
  - au PLS (Prêt Locatif Social) pour la construction ou la réhabilitation de logements destinés à la location pour des personnes aux revenus moyens
  - au PLUS (Prêt Locatif à Usage Sociale) pour la construction ou la réhabilitation de logements destinés à la location pour des personnes à revenus modestes
  - au PLA-I (Prêt Locatif Aidé – d'Intégration) pour la construction ou la réhabilitation de logements destinés à la location pour des personnes aux revenus très modestes

*Se reporter aux fiches PLUS et PLA-I p.48, PLS p.66, dans la « boîte à outils »*

### **ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- OPAC 86
- OPARC 86
- SARHLM

**PRECONISATIONS : REEQUILIBRER L'OFFRE EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL****TABLEAU 26 - LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS ESTIMES POUR LA PERIODES 2004-2011**

	Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3	
	Total en 2011	Nouveau besoin*	Total en 2011	Nouveau besoin	Total en 2011	Nouveau besoin
CC. Charroux	84	4	85	5	82	2
CC. Civray	140	10	145	15	138	8
CC. Couhé	215	25	225	35	210	20
CC. Gençay	295	41	305	51	285	31
Pays Civraisien	734	80	760	106	715	61

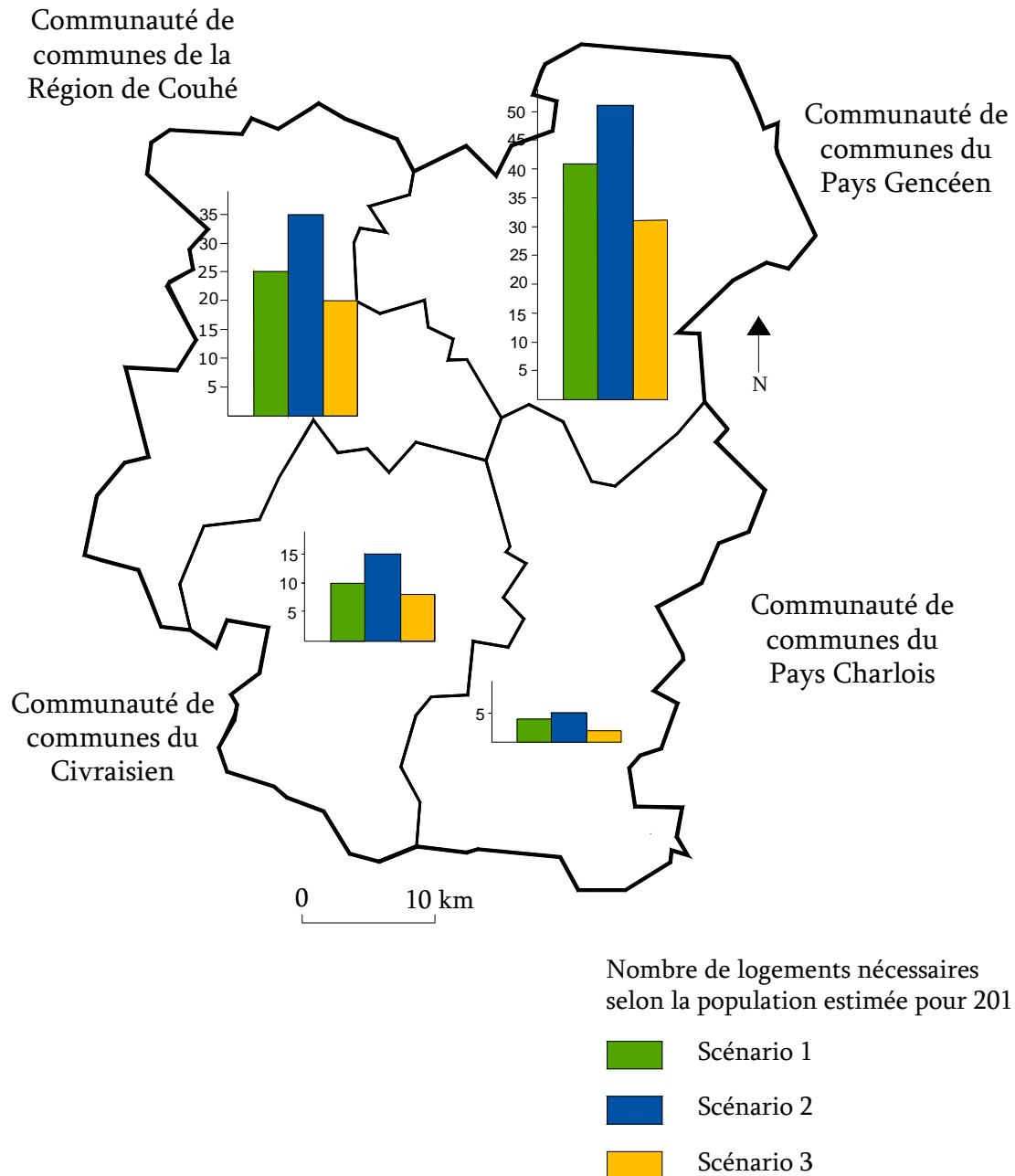
*\*Besoin prévu en nouveaux logements pour la période 2004 - 2011*

Les scénarii présentés ici, estiment le besoin en logement locatif public à construire sur le territoire, et plus précisément pour chaque communauté de communes, à l'horizon 2011. Ces chiffres reprennent la répartition des logements locatifs publics, par rapport au nombre total de résidences principales en 2004. Le déséquilibre nord / sud a été conservé, compte tenu des besoins plus importants en logement public au nord qu'au sud. En effet, les communautés de communes de Couhé et de Gençay regroupent 75 % de la demande en HLM sur l'ensemble du territoire.

**En 2011, les logements locatifs publics représenteront toujours 6 % des résidences principales du pays, et les logements sociaux 4,5 %, soit la moyenne des territoires ruraux.**

**CARTE 10**

# BESOIN EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL PUBLIC SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2011



sources : fond de carte IGN et données personnelles d'après les entretiens avec les maires  
réalisation : stage de groupe, IUP 3, CESA

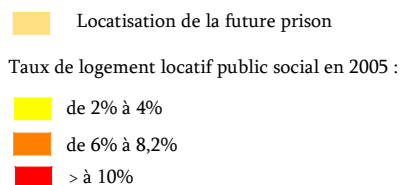
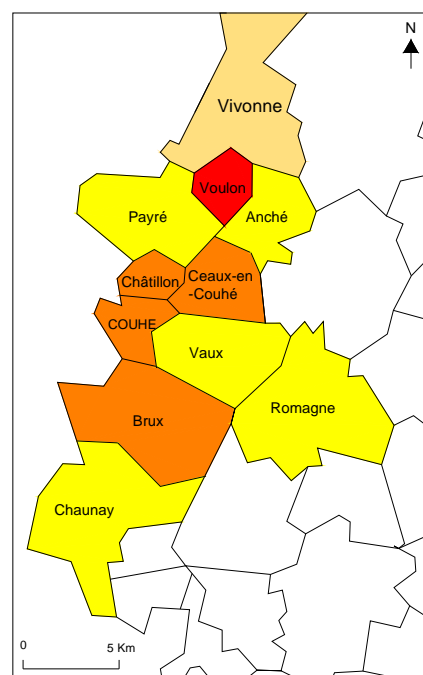
Face à ces différentes évolutions possibles, les **présidents des communautés de communes ont opté pour le scénario 2**, privilégiant ainsi un renouvellement fort de ce parc.

- Toutefois, il nous semble nécessaire de répartir plus équitablement l'offre au sein de chaque communauté de communes, et notamment entre les chefs-lieux de canton et les autres communes.

Par exemple, Civray concentre à elle seule 57 % de l'offre en logement public social, tandis que Saint-Gaudent ne possède aucun logement de ce type, malgré sa proximité avec Civray. Il semble donc intéressant de créer un ou deux logements publics sociaux sur cette commune.

La communauté de communes de Couhé présente une meilleure répartition de l'offre en logement locatif. En effet, la commune de Couhé ne possède que 37 % des logements locatifs publics sociaux, présents sur le territoire intercommunal. Néanmoins, cette répartition cache des disparités. En effet, l'extrémité nord de cette communauté de communes possède peu de logements publics sociaux. Anché et Payré comptabilisent respectivement 3,5 % de logements publics sociaux, et Vaux 2,5 %. Ces faibles taux vont devoir être augmentés en raison de l'augmentation de la population prévue par le scénario 2. En effet, les hypothèses d'évolution prévoient un maintien de l'attractivité liée à la RN 10, ainsi que l'accroissement de l'arrivée des périurbains. Cependant, c'est surtout l'implantation d'une prison à Vivonne, commune jouxtant Voulon et Anché, qui va impulser une nouvelle dynamique sur ce territoire. Son arrivée va permettre la création d'environ 400 postes. Ce développement va induire de nouveaux besoins en logement en accession, mais aussi en locatif social. C'est pourquoi il paraît pertinent de créer des logements locatifs sur ces trois communes, à savoir Anché, Payré et Vaux, afin d'attirer de nouvelles populations dans ce secteur. Les autres communes proches de Vivonne, ne présentent pas de carences majeures en logement locatif social. C'est pourquoi nous considérons qu'elles ne sont pas prioritaires dans cette action.

REPARTITION DU LOGEMENT LOCATIF PUBLIC SOCIAL SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE COUHE EN 2005



Source : données du diagnostic du PLH, stage CESA 2005  
Réalisation : stage de groupe CESA 2006

La carte ci-dessus illustre la répartition des logements publics à vocation sociale et précise la situation de Vivonne par rapport à la communauté de communes de Couhé.

## Action 1-2 : Soutenir la production et la réhabilitation de logements locatifs privés

### SITUATION ACTUELLE :

- Le parc locatif privé est difficile à appréhender en raison de l'absence de données le concernant. En effet, il est marqué par un marché de « particuliers à particuliers », n'indiquant pas précisément le profil du demandeur ou l'état du logement.

- Le locatif privé représente 80 % de l'ensemble des logements locatifs, mais il est minoritaire dans le parc global de logements. En comparant le taux de logements locatifs privés entre le pays Civrasiens (18%), et les zones rurales françaises (21,5%), on peut remarquer une réelle carence en logement locatif privé sur le territoire. Cette insuffisance est renforcée par le manque d'investisseurs, principalement dans le sud du pays. Pourtant, le locatif privé est une des étapes du parcours résidentiel des jeunes, avant d'accéder à la propriété.



*Photo 27 - Futurs logements locatifs privés à Couhé*

- De plus, peu de logements locatifs privés sont conventionnés sur le territoire Civrasiens. Trois explications permettent de comprendre cette tendance. Tout d'abord, les propriétaires craignent de connaître des situations d'impayé ou de dégradation de logement. De plus, le conventionnement bloque le loyer du logement pendant 9 ans. Enfin, les travaux de réhabilitation entrepris par les propriétaires sont souvent de faibles ampleurs et présentent donc un faible coût. La subvention, accordée par l'ANAH pour ces petits travaux, satisfait les propriétaires faisant du loyer libre, sans les encourager à faire du conventionnement (alors que les subventions sont plus importantes pour du logement conventionné). (Cf. fiche aide de l'ANAH p.69, dans la « boîte à outils »).

### OBJECTIFS :

- Adapter l'offre à la demande et la répartir sur l'ensemble du pays
- Inciter les propriétaires à conventionner leur logement et à mettre sur le marché leur logement réhabilité

**ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :****• Produire du locatif privé :**

Le logement locatif doit être développé dans les zones les moins bien dotées, pour répondre à la demande, mais également pour impulser une dynamique locative.

La production de logements locatifs privés passe par :

- la remise sur le marché des logements vacants, à réhabiliter ou non, en orientant le statut d'occupation vers le locatif privé
- la construction de logements locatifs privés par des investisseurs (propriétaires privés, promoteurs, agences immobilières...)
- le changement d'usage de bâtiments agricoles en logement locatif privé.

Avant de s'engager dans des actions (constructions ou réhabilitations), il est nécessaire de connaître l'offre et la demande. Cette analyse permettra alors d'identifier les besoins en logement locatif privé. Afin de satisfaire cette demande, il faut tout d'abord repérer le potentiel de logements vacants susceptibles d'être remis sur le marché, ainsi que le nombre de bâtiments pouvant être transformés en habitations. Par la suite, les besoins supplémentaires seront comblés par la construction neuve.

Il est important d'adapter cette nouvelle production aux spécificités des demandeurs. En effet, les jeunes et les personnes âgées sollicitent des petits logements en centre-bourg, alors que les couples s'orientent davantage vers du T3 / T4 avec jardin. Le locatif privé est, pour cette catégorie, une étape souvent indispensable avant d'accéder à la propriété. Il faut donc encourager le développement de logements locatifs de grande taille, pour attirer ces jeunes ménages.

**• Attirer les investisseurs privés :**

La construction du logement locatif privé ne peut se faire sans la présence d'investisseurs privés sur le territoire. Il est important de faire connaître la demande en locatif privé sur le territoire, auprès des éventuels investisseurs, à une échelle plus vaste que celle du Département de la Vienne (Départements limitrophes).

**• Sensibiliser au conventionnement :**

Les propriétaires bailleurs sur le territoire du pays s'engagent peu dans du logement conventionné. Pourtant, les loyers modérés correspondent aux revenus modestes des habitants du pays. Cette action passe par la mise en place d'une politique d'incitation financière pour encourager le conventionnement. De plus, un accompagnement social doit être renforcé auprès des locataires les plus en difficultés, afin de « rassurer » les propriétaires dans leur « démarche sociale ».



*Photo 28 - Futurs logements conventionnés à Saint-Romain*

**OUTILS :****- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :**

Les communautés de communes doivent suivre l'effort engagé par l'Etat au niveau du développement du logement locatif privé. Pour cela, elles peuvent, lors d'OPAH, augmenter leur participation financière pour inciter les propriétaires à conventionner les logements et à remettre sur le marché les logements vacants (*Cf. fiche OPAH p.22 dans la boîte à outils* »).

**- Programme Social Thématique (PST) :**

Lorsqu'un propriétaire s'engage dans un PST pour faire du logement très social, l'association FSL 86 se charge de lui trouver des locataires et d'assurer un suivi social, si nécessaire. De plus, le Fonds Social Logements (FSL) accordé à ces locataires, permet d'assurer le paiement des loyers (*Cf. fiche PST p.34, et FSL p.57 dans la « boîte à outils »*). Il est à noter qu'en 2003, cinq logements PST ont été mis en place sur le pays Civrasiens.

**- Réalisation d'une plaquette sur le logement conventionné :**

Ce document d'information a pour objectif de faire connaître les avantages du logement conventionné, et de préciser les aides dont les propriétaires peuvent bénéficier. Lors des OPAH, il serait intéressant de diffuser cette brochure aux personnes susceptibles de réaliser du logement social privé.

**- Dispositif De Robien :**

La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, crée le dispositif De Robien, outil en faveur de l'investissement locatif. Il permet au propriétaire :

- de choisir librement son locataire, sans contrainte de plafonds de ressources
- de fixer les loyers à un niveau proche de ceux du marché
- de bénéficier d'un amortissement fiscal pour la construction neuve, les réhabilitations et les remises sur le marché de logements vacants.

Concernant l'amortissement fiscal appliqué aux acquisitions d'un logement ancien, celle-ci est possible que lorsque la réhabilitation est conséquente (*Cf. annexe I p.174*).

- Lors des projets d'urbanisme d'une certaine ampleur (de type ZAC), des **terrains** peuvent être **réservés** pour des investisseurs privés désirant construire du locatif privé (*Cf. fiche ZAC p.37 dans la « boîte à outils »*).

**AIDES FINANCIERES :**

*Cf. fiches ANAH p.69, OPAH p.22, PST p.34, FSL p.57 dans la « boîte à outils »*

**ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- Pays Civraisien
- Administrations d'Etat : DRE, DDE, DDASS, ANAH
- Association FSL 86
- Vienne Habitat
- Caisse d'Allocations Familiales (CAF)
- Promoteurs, Agences Immobilières
- Propriétaires bailleurs

**PRECONISATION : DEVELOPPER LE LOCATIF PRIVE**

Le tableau ci-joint montre les besoins en logement locatif privé à l'horizon 2011.

**TABLEAU 27 - LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES ESTIMES POUR LA PERIODE 2004-2011**  
**EN TENANT COMPTE DE LA REPARTITION ACTUELLE**

	Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3	
	Total en 2011	Nouveau besoin*	Total en 2011	Nouveau besoin	Total en 2011	Nouveau besoin
CC. Charroux	325	15	328	18	320	10
CC. Civray	735	56	740	61	725	46
CC. Couhé	680	81	710	111	665	66
CC. Gençay	675	97	690	112	652	74
<b>Pays Civraisien</b>	<b>2415</b>	<b>249</b>	<b>2468</b>	<b>302</b>	<b>2362</b>	<b>196</b>

*\*Besoin prévu en nouveaux logements pour la période 2004 - 2011*

Les scénarii présentés ici, estiment le nombre de logements locatifs privés qui seront présents sur le territoire, et plus précisément sur chaque communauté de communes, à l'horizon 2011. Ces chiffres reprennent la répartition de logements locatifs privés, par rapport au nombre total de résidences principales en 2004. A l'échelle du pays, le logement locatif privé représentait 18 % en 2004. Aussi, ces prévisions illustrent le devenir du pays Civraisien, si aucune politique volontariste en matière d'incitation à la location n'était menée.

Suite à la carence observée sur le territoire, il est nécessaire d'accroître le logement locatif privé, au moins au même taux que la moyenne française qui est de 21,7 %. Dans nos scénarii, l'augmentation de logements locatifs privés, par rapport au nombre de ménages, se poursuit au même rythme que celui enregistré entre 1999 et 2004.

Or de nombreuses actions préconisées, telles que la mise en place d'une OPAH, vont tendre à augmenter ce taux. Aussi, nous pouvons estimer que celui-ci, actuellement de 18%, va tendre à l'horizon 2011 à rejoindre la moyenne française des communes de moins de 5000 habitants : 21,7% du parc des résidences principales totales.

Selon les différentes évolutions possibles de la croissance démographique, les **présidents des communautés de communes ont opté pour le scénario 2**, privilégiant ainsi une augmentation forte de ce parc.

**TABLEAU 28 - LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES SOUHAITES POUR LA PERIODE 2004-2011**

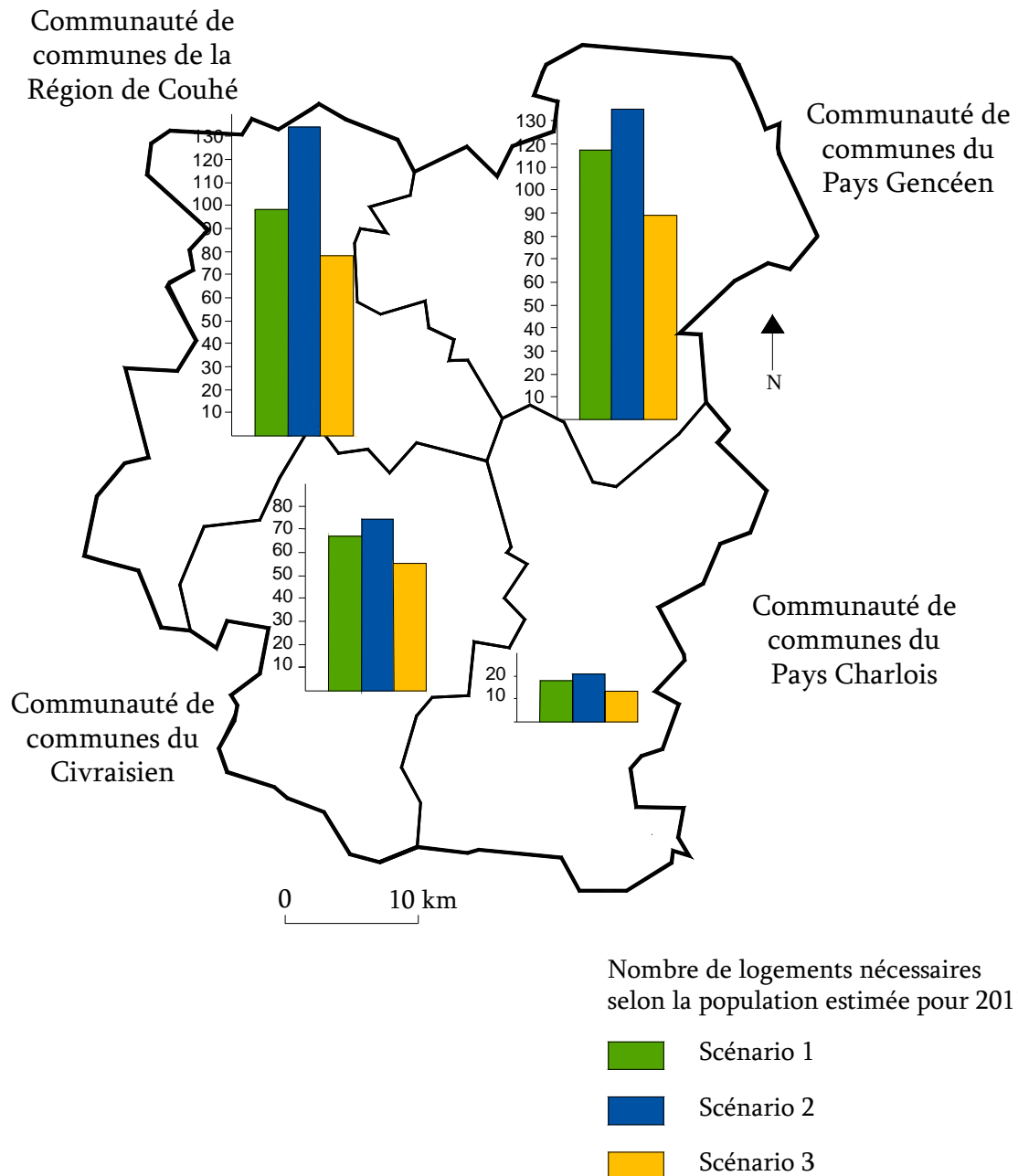
	Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3	
	Total en 2011	Nouveau besoin	Total en 2011	Nouveau besoin	Total en 2011	Nouveau besoin
CC. Charroux	328	18	331	21	323	13
CC. Civray	746	67	753	74	734	55
CC. Couhé	697	98	733	134	678	79
CC. Gençay	695	117	713	135	667	89
<b>Pays Civraisien</b>	<b>2466</b>	<b>300</b>	<b>2530</b>	<b>364</b>	<b>2402</b>	<b>236</b>

Ce deuxième tableau vient préciser l'évolution souhaitée et attendue pour le pays Civraisien en terme de logements locatifs privés. Les chiffres pour le pays Civraisien correspondent à la moyenne française (21,7 %). Cependant, le chiffre pour chaque communauté de communes respecte la proportion de logements locatifs présents sur leur territoire en 2004, par rapport à l'ensemble des résidences principales privées sur le pays.

La carte ci dessous représente les nouveaux logements locatifs privés, selon les différents scénarii, à remettre sur le marché ou à construire.

**CARTE 11**

## BESOIN EN LOGEMENT LOCATIF PRIVE SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2011



sources : fond de carte IGN et données personnelles d'après les entretiens avec les maires  
réalisation : stage de groupe, IUP 3, CESA

## Action 1-3 : Soutenir l'accèsion à la propriété par la construction neuve

Nous avons choisi de traiter dans cette fiche uniquement l'accèsion à la propriété par la construction neuve ; le marché de l'habitat ancien ne présentant pas de dysfonctionnements sur lesquels notre politique pourrait influencer. En effet, ce dernier reste toujours aussi attractif. Cependant, l'aspect qualitatif du parc ancien sera traité dans la fiche action 2-1 : *Encourager les projets d'amélioration de l'habitat p.100*.

### SITUATION ACTUELLE :

- Le pays Civraisien connaît actuellement une augmentation de la population. Celle-ci est due, d'une part à l'arrivée de néo-ruraux (périurbains et nouveaux retraités) sur le nord du pays, et d'autre part à la venue de populations étrangères, essentiellement Britannique, au sud. Ces nouveaux arrivants vont induire un accroissement de la demande en logement. Aussi, le marché de l'accèsion va devenir de plus en plus tendu, rendant difficile le parcours résidentiel de nombreux ménages. De ce fait, beaucoup de personnes vont délaisser le parc ancien trop cher et moins disponible pour la construction neuve.
- Le bâti existant à acquérir étant peu disponible, la demande en matière de construction neuve individuelle est de plus en plus importante. Celle ci est portée majoritairement par de jeunes ménages actifs, et se caractérise par l'achat de grandes parcelles et la construction de pavillons plus ou moins grands.
- Le parc en accèsion à la propriété se caractérise sur le pays Civraisien par sa grande dispersion. En effet, à l'exception de quelques gros centres-bourgs, l'essentiel des logements se situe au sein de petits hameaux, composés d'habitations anciennes.



*Photo 29 - Hameau sur Blanzay*

- Le pays Civraisien connaît une augmentation généralisée du nombre de résidences en accession depuis 1990. Cependant, certaines communes, particulièrement au sud du pays, rencontrent des difficultés financières et foncières pour répondre à cette demande.

## OBJECTIFS

- Poursuivre la construction pour répondre aux besoins
- Diversifier l'offre en accession à la propriété
- Revitaliser les hameaux
- Respecter la charte architecturale du pays et prendre en compte l'insertion paysagère des nouvelles constructions afin de sauvegarder l'atout patrimonial du territoire  
(Cf. fiche action 2-2 : Valoriser le patrimoine architectural p.105)

## ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE

- Avec l'augmentation de la population sur le pays Civraisien, **la poursuite de la création de logements** doit être maintenue. Suite au manque d'investisseurs sur la majeure partie du territoire, hors chefs-lieux de canton, les communes peuvent réaliser des lotissements communaux. Pour cela, les communes se doivent de dégager du foncier qu'elles viabiliseront. Cette compétence permet ainsi aux communes d'impulser et de maîtriser leur croissance. (Cf. fiche le lotissement communal p.11, dans la « boîte à outils »)



Photo 30 - Un projet de lotissement communal à Civray

- Afin d'aider les communes ne possédant de moyens financiers suffisants, une **délégation de compétences à destination des communautés de communes** pourrait être effectuée. C'est déjà le cas à Charroux, où la communauté de communes a pris la compétence « **création et aménagement de lotissements communaux** ». Ainsi, l'achat et la viabilisation du terrain pourront être pris en charge par cette dernière. Cette politique pourra être appliquée sur l'ensemble des communautés de communes du pays, principalement sur celle de Civray, où certaines communes connaissent ces difficultés.

- La création de logements en accession ne doit pas empêcher les ménages les plus modestes d'accéder à la propriété. C'est pourquoi il faut encourager la diversification du parc en accession, notamment pour les primo-accédants. Il existe plusieurs alternatives pour réaliser du **logement d'accession sociale**, qu'il soit d'initiative privée ou publique.

Le Plan de Cohésion Sociale a initié un nouveau concept : la maison à 100 000 €. De plus, un dispositif de location-accession sociale a été créé, visant à éviter le surendettement des ménages. Ces deux moyens d'accession à la propriété doivent être impulsés sur le pays. Ainsi, malgré la carence de logements locatifs intermédiaires, les communes pourront, grâce à ces dispositifs, maintenir ou recevoir les jeunes ménages actifs, dont la demande n'est actuellement pas satisfaite.

- Le développement des constructions neuves doit être réalisé dans le respect de la mixité sociale et intergénérationnelle. Actuellement, de nombreux hameaux, composés d'habitations traditionnelles, voient leur population vieillir. En effet, le prix de l'immobilier souvent élevé pour les jeunes ménages et le manque de logements en bon état ne permettent pas de diversifier l'occupation de ces hameaux. Ainsi, de nombreux villages se vident de leur population. Il s'agit donc d'**encourager quelques constructions dans les hameaux**, afin de permettre un développement intergénérationnel. Ces nouvelles constructions provenant de jeunes ménages, inciteraient également les personnes âgées à rester dans leur domicile et à rompre leur isolement. Toutefois, ce développement doit s'effectuer en continuité du bâti existant et doit rester cohérent avec celui-ci. De ce fait, les constructions devront rester limitées quantitativement.



*Photo 31 et Photo 32 - Exemples de terrains à construire ou de constructions neuves dans les hameaux de Blanzay*

## OUTILS

- Dans le but de **conserver les caractéristiques architecturales et l'identité** du pays (*Cf. fiche action 2-2 : Valoriser le patrimoine architectural p.105*), les communes possédant un **PLU**, doivent s'engager à édicter des règles précises pour les constructions neuves. Pour les communes ne possédant pas de document d'urbanisme comprenant une partie réglementaire, elles peuvent veiller au respect de la qualité architecturale en imposant certaines règles au sein des **cahiers des charges ou des règlements des lotissements** (*Cf. fiche le lotissement communal p.11, dans la « boîte à outils »*).

- Certaines communes du pays Civraisien se trouvent aujourd'hui confrontées à des problèmes de blocage foncier. C'est pourquoi, afin de faciliter la construction neuve et donc l'acquisition de terrains, ces dernières peuvent réaliser un document d'urbanisme. En effet, ce dernier permet aux communes d'obtenir le **droit de préemption** sur l'ensemble des zones communales. De plus, le **PLU et la carte communale** permettent un développement harmonieux du territoire. Les communes peuvent ainsi évaluer leur capacité à intégrer des nouvelles constructions en fonction de l'augmentation de la population. (*Cf. fiche actions 4-2 : Développer la planification foncière p.131*).

- Le **PSLA** (Prêt Social Location Accession) a été impulsé en 2004. Il vise à lutter contre le surendettement des ménages, en lien avec l'accession à la propriété. Il permet d'acquérir un logement après une phase locative, au cours de laquelle les ménages peuvent constituer leur épargne, et ainsi, diminuer leur besoin d'endettement. Ce prêt permet le financement d'opérations de construction et d'acquisition de logements neufs par des promoteurs privés ou publics. (*Cf. fiche PSLA p.60 dans la « boîte à outils »*)

- La **maison à 100 000 €** vise à proposer une possibilité d'accéder à la propriété aux ménages ayant des revenus modestes. Ils peuvent ainsi construire une maison répondant à des critères de qualités architecturales élevés et à des normes strictes en matière de développement durable. Ces maisons seront accessibles à 100 000 € « clés en main ». (C'est-à-dire que tous les frais administratifs et de raccordement aux réseaux sont inclus dans le prix). De plus, la haute qualité environnementale de la maison doit permettre d'économiser 15 % au moins de la consommation en énergie.

L'objectif de 100 000 € est atteint en limitant l'impact de la hausse du prix du foncier grâce à la mobilisation d'aides des collectivités publiques et à l'utilisation de dispositifs juridiques innovants. Plusieurs montages d'opérations sont possibles. Ces derniers vont être déterminés en fonction du lieu de construction des logements.

Les ménages disposant de ressources modestes auront la possibilité, grâce à un mécanisme de dissociation du foncier et du bâti, de devenir propriétaire de leur logement, sans avoir au moins dans un premier temps, à acheter le terrain.

En plus de pouvoir bénéficier du prêt à taux 0% (PTZ), les ménages disposeront, grâce à la commune, d'un terrain au moyen d'un bail à construction. Le terrain sera assorti d'une option d'achat, que le ménage pourra exercer après remboursement de son pavillon.  
(Cf. Annexe IV, p.177)



*Photo 33 - Exemple de maisons à 100 000 euros  
Architectes : Flahaut Design et associés  
Sources : [www.o-flahault.com](http://www.o-flahault.com)*

### **AIDES FINANCIERES :**

- Cf. fiches PSLA p.60, PTZ p.62, prêt conventionné p.58, PLS p.66 dans la « boîte à outils »

### **ACTEURS**

- Collectivités locales
- Conseil Général de la Vienne
- DDE
- Investisseurs privés
- Banques financières
- ADEME

**PRECONISATIONS :****TABLEAU 29 - LOGEMENTS EN ACCESSION ESTIMES POUR LA PERIODE 2004-2011**

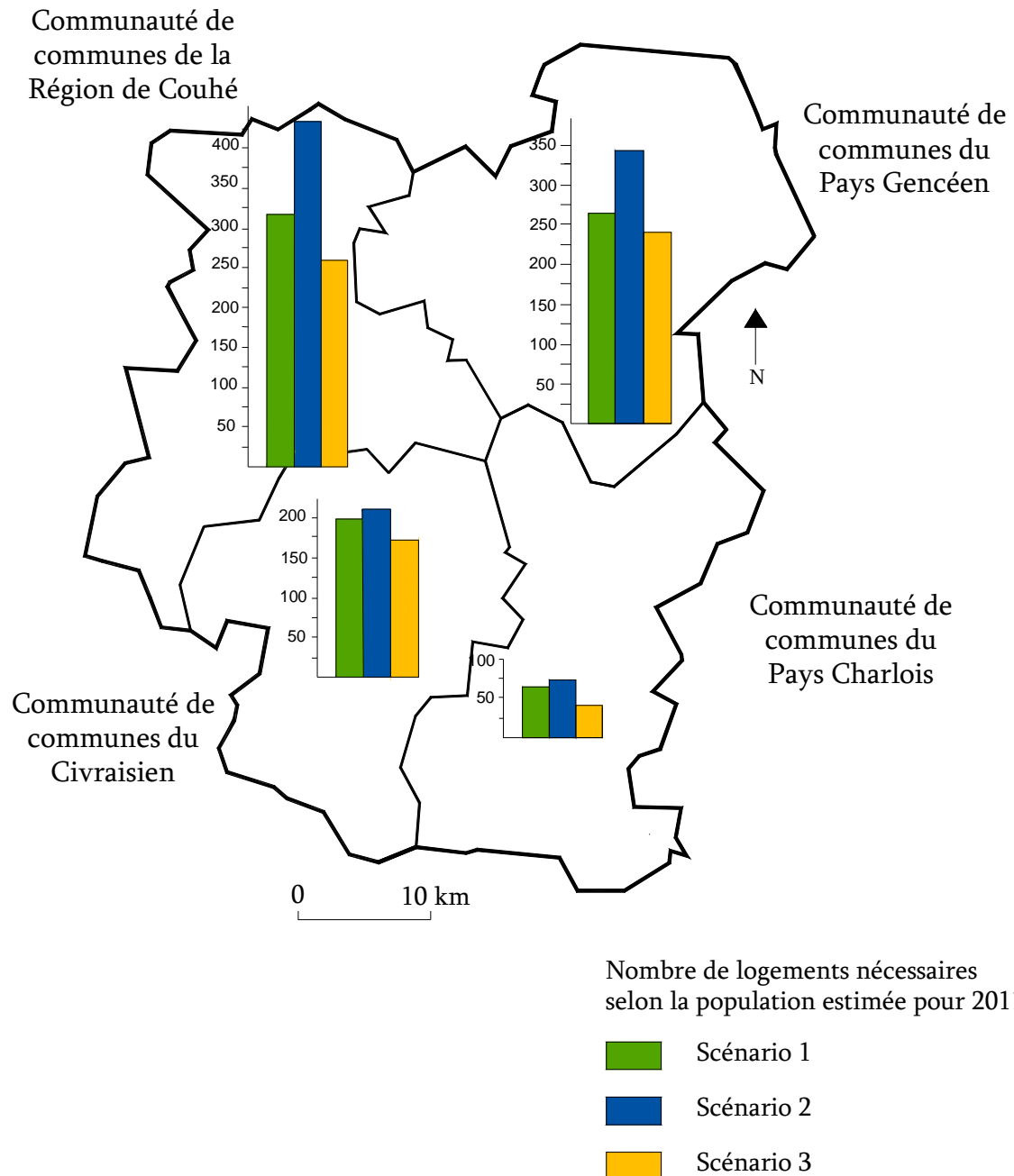
	Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3	
	Total en 2011	Nouveau besoin	Total en 2011	Nouveau besoin	Total en 2011	Nouveau besoin
CC. Charroux	1438	72	1444	78	1411	45
CC. Civray	2948	210	2957	224	2916	183
CC. Couhé	2784	335	2906	457	2722	273
CC. Gençay	2247	288	2330	371	2214	259
<b>Pays Civraisien</b>	<b>9412</b>	<b>905</b>	<b>9637</b>	<b>1130</b>	<b>9263</b>	<b>756</b>

Ce tableau, présenté dans la partie scénarii, rend compte du nombre de logements en accession à la propriété à développer sur le territoire, selon les trois hypothèses de croissance du pays Civraisien. Ces chiffres traduisent les logements à construire ou à remettre sur le marché.

Avec la mise en place d'une politique dynamique de l'habitat, accentuée principalement vers la remise sur le marché de logements vacants conventionnés, le nombre de constructions neuves va diminuer. La carte, ci dessous, illustre donc les besoins en logement au niveau de l'accession à la propriété. **Elle tient compte, à la différence des chiffres des scénarii, de la baisse de la demande induite par l'augmentation des logements locatifs privés.**

CARTE 12

## BESOIN EN ACCESSION A LA PROPRIETE SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2011



sources : fonds de carte IGN et données personnelles d'après les entretiens avec les maires  
réalisation : stage de groupe, IUP 3, CESA

## Orientation 2 : Amélioration de l'habitat existant

## Action 2-1 : Encourager les projets d'amélioration de l'habitat

### SITUATION ACTUELLE :

#### - Logements insalubres :

L'insalubrité du pays est due à la présence d'un parc ancien, datant pour la moitié d'avant 1949. Elle concerne surtout les logements privés en accession à la propriété, et notamment ceux localisés dans les hameaux. L'habitat indigne touche les populations les plus défavorisées, et en majorité, les personnes ayant plus de 60 ans.



*Photo 34 - Logement indigne à Jossé*

#### - Logements inconfortables :

La part des logements « inconfortables, très inconfortables et précaires » atteint 35,8% dans le pays Civraisien, contre 21,4% dans la Vienne (chiffres du recensement : 1999). L'existence de logements inconfortables, est principalement liée au caractère rural des habitations non adaptées aux normes de confort actuelles. De plus, tout comme l'insalubrité, ces logements sont souvent occupés par des ménages en difficultés sociales ou financières, n'ayant pas les moyens d'améliorer leur logement. Les communautés de communes de Charroux et Gençay sont les plus touchées par le phénomène d'inconfort, avec respectivement 42,3% et 37,4% de logements très inconfortables.



*Photo 35 - La Ferrière-Airoux*

#### - Logements vacants :

Le territoire compte 10% de logements vacants contre 6,5% pour l'ensemble des territoires ruraux de France. Cependant, il y a eu une baisse de la vacance de 7% entre 1990 et 1999 grâce aux PST, et OPAH réalisés sur le territoire (*Cf. fiches OPAH p.22 et PST p.34, dans la « boîte à outils »*). Les Britanniques ont contribué à la diminution de cette vacance. Les logements vacants restant, sont pour beaucoup de petites tailles, sans jardin et fortement dégradés.

### OBJECTIFS :

- Identifier les logements potentiellement insalubres, inconfortables et vacants.
- Améliorer l'habitat existant
- Suivre et coordonner les opérations de valorisation de l'habitat existant.

## ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :

- Il est nécessaire d'effectuer un **travail exploratoire** sur les logements insalubres, inconfortables et vacants (nombres, propriétaires, état de la dégradation...). Ce recueil de données permettra alors de cibler les opérations sur des thématiques identifiées comme prioritaires.

- A partir de ce repérage, nous recommandons la mise en place d'**opérations groupées d'amélioration** de l'habitat, en complément de celles réalisées précédemment. Elles consistent à rassembler des collectivités locales autour d'une trame d'actions communes, dans le but de requalifier le parc de logements privés. Pour ces types d'interventions, un fort engagement des élus est souhaitable. Il permet de renforcer le porter à connaissance de l'opération, et de sensibiliser davantage les particuliers. De plus, la **compétence « amélioration de l'habitat »** des communautés de communes est un élément primordial à la mise en œuvre de ces projets. Elle permet une contribution financière supplémentaire de la collectivité, et une répartition équitable des aides sur son secteur.



*Photo 36 - Maison réhabilitée dans le cadre d'une OPAH à Blanzay*

- L'instauration d'une **animation permanente** autour de l'amélioration de l'habitat, est une action complémentaire aux opérations de requalification. Elle consiste à informer régulièrement les particuliers sur les aides existantes, et permet de constituer les dossiers de demandes de subventions. En opérations groupées, le suivi-animation est renforcé par l'organisation de réunions intermédiaires et d'un suivi social (si nécessaire).

## OUTILS :

- Le **diagnostic préalable** permet de repérer les logements potentiellement indignes sur un territoire. Son travail d'observation utilise les données de l'Observatoire de l'habitat (*Cf. fiche action 4-4 : Connaître les mouvements de l'habitat sur le territoire p.139*), notamment en reprenant la base de données FILOCOM. Des enquêtes logements auprès des particuliers, compléteront ce diagnostic préalable.

- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (**OPAH**), le Programme d'Intérêt Général (**PIG**) et le Programme Social Thématique (**PST**) sont des outils opérationnels utilisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat. Ces trois dispositifs font l'objet de fiches détaillées dans la « boîte à outils ». Dans la partie « préconisation » ci-après, nous allons nous attacher à la définition d'une OPAH à l'échelle du pays, nécessaire à la cohérence des actions en matière d'habitat.

- La **procédure d'insalubrité** et l'**arrêté de péril** sont déclenchés, dès lors qu'un risque sanitaire ou sécuritaire est repéré dans un logement. Le maire est le principal initiateur de ces moyens juridiques (*Cf. les fiches procédure d'insalubrité p.16 et procédure de péril p.14, dans la « boîte à outils »*).

La photo ci-contre représente une situation de péril, où les procédures pourraient être appliquées.



*Photo 37 - Château-Garnier*

- Le « **Point Habitat Pays** » est une permanence de Vienne Habitat, présente dans chaque chef-lieu de canton. Elle permet aux collectivités locales de maintenir une équipe d'animation après le déroulement d'une OPAH. Son but est de créer des conditions favorables pour initier les travaux de réhabilitation uniquement en secteur diffus.

- Les communautés de communes peuvent **conventionner avec Vienne Habitat**, pour renforcer les « Point Habitat Pays ». La convention permet de mettre en place des permanences supplémentaires, et d'augmenter la présence sur le terrain, afin de guider au mieux les particuliers. La communauté de communes de Civray a choisi de conventionner avec Vienne Habitat, pour rendre son « Point Habitat » plus opérationnel. Les autres communautés de communes devraient elles aussi, en l'absence d'OPAH, mettre en place ce dispositif, afin d'inciter les travaux de réhabilitation en secteur diffus.

### **AIDES FINANCIERES:**

*Cf. fiches aides de l'ANAH p.69, OPAH p.22, PIG p.28, PST p.34, dans la « boîte à outils ».*

### **ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- Pays Civraisien
- Administrations d'Etat : DRE, DDE, DDASS, Préfecture, ANAH
- Conseil Départemental de l'Hygiène (CDH)
- Opérateurs des projets de requalification : Vienne Habitat, PACT de la Vienne, Agence Technique Départementale (ATD)
- Mutuelle Sociale Agricole (MSA), Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

## PRECONISATION : REALISATION D'UNE OPAH A L'ECHELLE DU PAYS

Suite à l'analyse des données FILOCOM et à nos enquêtes, nous avons remarqué que 20% du parc de logements était indigne en 2003. A partir de ce constat, nous recommandons la mise en place d'une OPAH pour améliorer les logements. L'échelle d'intervention choisie est le pays, poursuivant ainsi la cohérence territoriale commencée avec le PLH.

Pour faciliter la démarche de cette OPAH « supra-intercommunale », chaque communauté de communes doit posséder la compétence OPAH afin de pouvoir signer la convention au nom des communes de son territoire intercommunal. Dans le cas contraire, la convention OPAH devra être validée par toutes les communes du groupement. Le fonds de concours complémentaire à l'ANAH sera alors réduit, étant donné le faible potentiel fiscal de certaines communes.

Cette OPAH à l'échelle du pays permettra aux communautés de communes de mutualiser les moyens, afin de rendre le diagnostic et les études pré-opérationnelles moins coûteuses (une seule analyse préalable au lieu de quatre dans le cas de quatre OPAH indépendantes). Néanmoins, chaque collectivité reste libre de choisir ses propres thématiques, adaptées à son territoire, et de financer ces dernières en conséquence.

Cependant, dans la convention d'OPAH, trois thématiques sont obligatoires pour toutes les communautés de communes depuis 2003 :

- le logement à loyer maîtrisé (loyer intermédiaire, conventionné classique et PST)
- la remise sur le marché de logements vacants
- l'insalubrité et le saturnisme

Des thématiques supplémentaires peuvent compléter celles imposées par le Plan de Cohésion Sociale. Sur le pays, nous avons estimé que la principale problématique à prendre en compte est le **maintien à domicile des personnes âgées**. En effet, 61% des logements du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) sur le pays<sup>2</sup>, sont occupés par des ménages âgés (plus de 60 ans). Ces derniers, grâce à l'OPAH, pourront continuer à vivre dans des conditions décentes.

Le **développement durable** constitue la deuxième thématique que l'on souhaite aborder au sein de l'OPAH. La finalité est de maîtriser les consommations d'énergies, notamment au travers des énergies renouvelables, ainsi que d'encourager l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement.

Pour les thématiques obligatoires, les collectivités doivent fournir des aides complémentaires à l'ANAH. Par exemple, une aide de 5% minimum doit être apportée aux propriétaires par les communautés de communes, pour inciter au conventionnement des logements. Au sujet des thématiques supplémentaires, seules les collectivités participent aux financements des travaux de réhabilitation.

---

<sup>2</sup> : données FILOCOM, 2003

A partir de l'étude sur les logements indignes et des bilans des OPAH antérieurs, nous avons déterminé un nombre de logements à réhabiliter par an, sur les trois ans de l'opération. A l'issue de cette échéance, un bilan devra être effectué afin d'évaluer la pertinence d'une nouvelle opération, renouvelable seulement sur deux ans.

#### Définition du parc privé potentiellement indigne (PPPI) :

La classification est estimée en fonction de la taxe d'habitation et des impôts des ménages. Trois catégories nous permettent de déterminer les objectifs à atteindre en matière de réhabilitation des logements indignes :

- Catégorie cadastrale 6 : logements ordinaires, occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM.
- Catégorie cadastrale 7 : logements médiocres sans confort, occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.
- Catégorie cadastrale 8 : logements très médiocres, proche de l'insalubrité irrémédiables, occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.

**TABLEAU 30 – LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE EN 2003**

	PPPI (nombre de logements) en 2003	Dont catégorie 6 En 2003	Dont catégories 7-8 En 2003
Cc. Charroux	417	186	231
Cc. Civray	632	337	295
Cc. Couhé	685	310	375
Cc. Gençay	664	341	323
<b>Pays Civraisien</b>	<b>2398</b>	<b>1174</b>	<b>1224</b>

Source : données FILOCOM, réalisation : stage de groupe 2006 – CESA IUP 3

D'après les données de 2003, sur un total de 12 000 logements, on peut constater que 1224 logements ont été déclarés comme étant dans un état très médiocre. Ainsi, il serait intéressant d'orienter principalement les subventions de l'OPAH vers les catégories 7 et 8 du PPPI. En estimant que l'opération se déroulera sur cinq ans, **l'objectif est d'atteindre 244 logements réhabilités par an** à l'échelle du pays.

Nous supposons, en tenant compte des OPAH précédentes, qu'environ 75% des dossiers de réhabilitation vont provenir de propriétaires occupants. Il s'agira alors de favoriser les ménages âgés dans l'amélioration de leur habitat, afin de répondre à la thématique sur les personnes âgées.

#### Animation de l'OPAH :

Dans l'optique de mobiliser un maximum de propriétaires (bailleurs ou occupants), il sera nécessaire d'envoyer des courriers d'information sur la mise en place de l'OPAH, en insistant vers les propriétaires de logements de catégories 7 et 8 du PPPI.

Par la suite, les opérateurs seront chargés d'organiser des réunions pour répondre aux attentes des ménages désirant s'investir dans cette démarche.

La fréquence des permanences de l'opérateur, pourra être d'une fois par semaine dans les chefs-lieux de canton, et d'une fois par mois dans les autres communes.

## Action 2-2 : Valoriser le patrimoine architectural

### SITUATION ACTUELLE :



*Photo 38 - Blanzay*

Le pays Civraisien comporte de nombreuses habitations typiques. Ce patrimoine est caractérisé principalement par des murs en moellon de calcaire, appareillés différemment selon les territoires (secteur de Brandes et Terres Rouges) et des tuiles en « tiges de botte ». La maison traditionnelle du pays Civraisien, est représentée par la ferme à trois travées (une porte, et deux fenêtres).

Actuellement, nous pouvons constater une uniformisation architecturale des nouvelles constructions, en rupture avec l'habitat traditionnel. Malgré tout, le pays est activement engagé dans la valorisation du patrimoine, à travers sa charte architecturale et paysagère (élaborée en 2004), et par son action volontariste de sauvegarde du petit patrimoine (lavoirs, fours à pain...).

### OBJECTIFS :

- Lutter contre la banalisation architecturale du territoire
- Valoriser l'image du patrimoine bâti

### ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :

#### • **Inciter à respecter les caractéristiques architecturales :**

Il est nécessaire d'introduire des prescriptions architecturales dans les cahiers des charges des lotissements et des Zones d'Aménagement Concertées, afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage. En effet, trop peu d'aménageurs et lotisseurs s'engagent dans une réflexion globale au niveau de leurs projets.

Aussi, pour favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions, nous souhaitons renforcer le règlement des documents d'urbanisme, en imposant l'introduction de caractéristiques traditionnelles lors de tout permis de construire (par exemple, utilisation du crépi ocre issu des terres rouges, respect de la volumétrie, maintien des ouvertures classiques...).



*Photo 39 - Gencay – incohérence architecturale ?*

- **Sensibiliser au patrimoine :**

Pour que cette démarche soit acceptée par les habitants, un programme de sensibilisation doit être mis en place. Celui-ci passe par la diffusion de la charte architecturale et paysagère du pays Civrasiens.

- **Valorisation extérieure du bâti :**

Le réseau routier secondaire, sinueux, induit un mode de découverte du territoire particulier, « c'est le lieu de perception du paysage ». Dans l'optique d'un meilleur impact visuel du bâti le long de ces voies, nous préconisons la mise en valeur des façades. Cela se traduit par une politique communale ou intercommunale, de ravalement des façades. Il est aussi souhaitable d'utiliser des couleurs vives pour les menuiseries, en harmonie avec les vieilles pierres. Ces interventions sur le bâti peuvent être complémentaires aux thématiques des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).



*Photo 40 et Photo 41 - Exemple de patrimoine réhabilité coloré, à Vaux en Couhé et à Saint Maurice-La-Clouère*



- **Poursuivre les opérations « aménagement des centres-bourgs » :**

Il s'agit d'encourager les communes à s'engager dans une démarche de valorisation de leur centre-bourg. Actuellement, on peut observer une forte mobilisation des élus autour de ces projets. Des aides du Conseil Régional et Général sont disponibles pour assister ces communes dans leurs actions.

OUTILS :

Photo 42 - La Charte Architecturale

- La **Charte architecturale et paysagère** du pays Civraisien, élaborée en 2004, propose un état des lieux du patrimoine naturel, bâti et architectural. Il serait nécessaire de **traduire en anglais la Charte**, en raison de l'importance de la population britannique sur le pays. L'ensemble des opérations d'aménagement et d'urbanisme, doit tenir compte de ce document, afin de préserver l'identité de ce territoire.

- La brochure d'information ci-contre a été réalisée pour faire connaître la Charte au grand public. Elle a été élaborée en 2004, par les cabinets Mandragore et Ponant Stratégie Urbaine, avec l'assistance du Conservatoire Régional des Espace Naturels. Ce prospectus insiste sur l'importance de cette démarche de qualité dans les futurs projets.

AIDES FINANCIERES :

- Etant donné le désengagement de l'ANAH au niveau des ravalements de façades, les collectivités peuvent **constituer un fonds**, afin d'inciter les propriétaires à rénover l'extérieur de leurs habitations. La communauté de communes de Civray s'est engagée dans cette démarche.

- Le pays participe également par le biais du **programme européen Leader +**, au subventionnement des travaux de restauration de façades situées au sein des périmètres classés. Cette politique est actuellement en phase d'expérimentation sur le pays Civraisien et est menée sur deux communes : Couhé et Charroux. Le rôle du pays Civraisien est de prendre en charge en amont, la réalisation de référentiels établis par un architecte du patrimoine. Ce dernier, par l'intermédiaire du Syndicat Mixte, conseille gratuitement les particuliers quant aux rénovations à effectuer.

- Le **Fonds Régional d'Intervention Local (FRIL)** est un outil régional d'aides aux petites communes ou groupements de communes (inférieures à 10 000 habitants), confrontés à d'importantes difficultés, lorsqu'ils doivent faire face à des investissements publics. Il a été créé en juillet 2005, pour trois ans (2005-2007), dans le but de pallier le désengagement de l'Etat sur la Dotation Générale d'Equipement (DGE).

- Communes entre 2 000 et 10 000 habitants : aide à l'investissement jusqu'à 200 000€.
- Communes inférieures à 2 000 habitants : aide à l'investissement jusqu'à 400 000€  
(Cf. *fiche aides du Conseil Régional p.82, dans « la boîte à outils »*)

Exemple : la commune de Couhé bénéficie actuellement du FRIL dans le cadre de l'aménagement de son centre-bourg.

- Le Conseil Général subventionne les opérations d'aménagements ponctuelles de centres-bourgs, initiées par les communes (ou leur groupement), susceptibles de rendre les bourgs plus accueillants. La subvention en 2005, représentait 25% du coût HT des travaux, plafonnée à 30 000 €.

Pour un projet de restructuration entière des centres-bourgs, le Conseil Général apporte une aide de 25% du coût HT des travaux, plafonnée à 60 000 € (taux de 2005).

(Cf. *aides du Conseil Général p.71, dans la « boîte à outils »*)

### **ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- Pays Civraisien
- Conseil Régional et Conseil Général
- Union Européenne (FEDER, LEADER +)

## Orientation 3 : Renforcement du dispositif d'accueil des populations spécifiques

## Action 3-1 : Accroître l'offre en logement adapté à la perte de mobilité

### SITUATION ACTUELLE :

Le pays Civraisien connaît un vieillissement de sa population : la part des personnes de plus de 60 ans représente actuellement 36% de la population totale (elle atteindra 44% en 2015). Cette population âgée est souvent isolée dans les hameaux, éloignée du centre-bourg qui concentre les services et les commerces.

Un grand nombre de personnes âgées ne souhaite pas intégrer un établissement collectif. Il existe deux types de structures : l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), anciennement maison de retraite, et l'EHPA (logement foyer, résidence sociale).

Les personnes âgées désirent de moins en moins être déracinées de leur environnement familial. Malgré cette réticence, ces hébergements collectifs, pourtant nombreux et variés sur le territoire, sont saturés et peu adaptés aux besoins.

Parallèlement, le Département de la Vienne a mis en place une politique volontariste envers les personnes âgées, à travers les aides au maintien à domicile. Cette politique a pour but de diminuer le nombre de demandes d'admission dans les établissements médicalisés. Cependant, les logements des personnes âgées sont souvent dégradés et inadaptés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). De plus, les personnes âgées hésitent à entreprendre des travaux d'amélioration, qu'elles jugent lourds et difficiles à mettre en place.



*Photo 43- Foyer logement de Couhé*



*Photo 44 - EHPAD de Payroux*

### OBJECTIFS :

- Donner une alternative aux hébergements collectifs
- Rompre l'isolement des personnes âgées
- Offrir des établissements adaptés aux besoins des personnes âgées

**ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :**

- **Adapter les logements**

L'ancienneté du parc et le refus de réaliser des travaux d'amélioration, rendent difficile notamment, le déplacement des personnes âgées et PMR dans leur logement. Ainsi, il est indispensable d'encourager les propriétaires à améliorer leur logement pour reconfigurer leur espace de vie.

En outre, il serait intéressant que les bailleurs sociaux prennent en compte les PMR dans leur projet, en leur réservant quelques logements. L'OPARC a ainsi construit sept pavillons de plain pied à Couhé en 1999. Ces logements respectent les normes d'installation nécessaires, pour aider des personnes âgées et PMR dans leur vie quotidienne.



*Photo 45 - Logements OPARC à Couhé*

- **Encourager les familles d'accueil**

Le Département de la Vienne compte 170 familles d'accueil agréées par la Direction Départementale des Interventions Sanitaires et Sociales (DDISS). Elles hébergent des personnes âgées ou PMR, et leur apportent un soutien permanent dans leur vie quotidienne. Depuis la loi du 30 décembre 2004, les « assistantes pour personnes âgées » ont vu leurs conditions de travail s'améliorer : rémunérations et formations supplémentaires, prise en charge ponctuelle des personnes âgées par les EHPAD...

Il serait donc intéressant de sensibiliser la population et de diffuser cette alternative aux établissements collectifs.

- **Construire ou réhabiliter des logements en centre-bourg**

D'après les entretiens auprès des maires, les personnes âgées, résidant actuellement dans les hameaux, souhaiteraient revenir en centre-bourg. Ces personnes désirent rompre l'isolement et accéder plus facilement aux services et aux commerces. En effet, le vieillissement de la population nécessite une proximité des services de soins et de santé. Les élus doivent donc s'attendre à accueillir davantage de personnes âgées au sein du bourg.

- **Développer un réseau d'informations et de communications**

Il s'agit de répertorier tous les organismes intervenant dans la mise en place et la gestion des services aux personnes âgées. Un réseau entre ces acteurs doit être créé, afin de faciliter la circulation des informations concernant les établissements collectifs et les aides au maintien à domicile. Le sud de la Vienne ne possède pas encore de structures pouvant effectuer un relais au niveau local. Sa création sur le pays Civraisien est indispensable pour renseigner et aider plus facilement les personnes âgées.

- **Permettre la restructuration des établissements existants**

Les établissements collectifs ne correspondent pas aux attentes des personnes âgées, en raison de l'offre d'accueil limitée. En effet, les EHPAD existants disposent essentiellement de places permanentes (durée d'hébergement indéfinie). Pourtant, il existe d'autres types d'accueil au sein des maisons de retraite tels que :

- les places temporaires (durée de séjour de 3 mois maximum) ;
- les places d'accueil de jour (absence de nuitée sur place) ;
- les places réservées aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

La restructuration des EHPAD, à travers la diversification de l'offre d'accueil, semble nécessaire pour élargir leur domaine d'actions. L'hébergement temporaire ou en urgence des personnes âgées, sera alors possible par la réservation de quelques lits en établissements. De plus, les personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer peuvent être mieux pris en charge, au sein d'une unité adaptée à leur handicap.



*Photo 46 - EHPAD de Civray à restructurer*

## **OUTILS :**

- **Les Services de Soins Infirmiers A Domicile (SSIAD)**

Le développement de ces services participera à l'amélioration des conditions de maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, et permettra également de repousser la nécessité d'intégrer un établissement d'hébergement médicalisé.

- **OPAH, PIG ou PST**

La réalisation de travaux à travers ces types d'opérations, apportera une qualité aux logements. Ainsi, il est important de sensibiliser et d'encourager les opérations d'amélioration de l'habitat pour maintenir les personnes âgées dans un logement confortable et adapté à leurs besoins.

*(Cf. fiches OPAH p.22, PIG p.28, et PST p.34, dans la « boîte à outils »).*

- **Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC)**

Le CLIC est un guichet d'accueil de proximité, d'informations, de conseils et d'orientations, destiné aux personnes âgées et à leur entourage. Il rassemble toutes les informations susceptibles d'aider les personnes âgées dans leur vie quotidienne. Institué sur le Pays Civraisien, il aura pour vocation de mettre en réseau les actions et services concernant la population âgée. De plus, cette structure permettra d'évaluer les besoins et les demandes des personnes âgées.

Un audit réalisé par la DDISS en 2005, a permis d'étudier les CLIC existants sur le Département. Cette analyse a montré l'intérêt d'établir ce type de structures à l'échelle du pays Civraisien et de définir clairement ses compétences.

- **Schéma Départemental Gérontologique de la Vienne**

Ce schéma, élaboré par la DDISS et le Conseil Général, propose des orientations à l'échelle du Département sur le thème du logement des personnes âgées pour la période 2003-2007. La réalisation d'un diagnostic et de pistes de réflexions, permettent en effet, de guider les élus dans la création d'établissements et dans le maintien à domicile des personnes âgées pendant cinq ans.

**AIDES FINANCIERES :**

- Aide Personnalisée au Logement (*Cf. fiche APL p.56, dans « la boîte à outils »*)
- Allocation Logement (*Cf. fiche AL p.53, dans « la boîte à outils »*)
- Allocation Personnalisée d'Autonomie (*Cf. fiche APA p.54, dans « la boîte à outils »*)
- Allocation Adulte Handicapé (*Cf. fiche AAH p.51, dans « la boîte à outils »*)
- Aides de l'ANAH (*Cf. fiche aides de l'ANAH p.69, dans « la boîte à outils »*)
- Aides du Conseil Général pour le maintien à domicile des personnes âgées par l'intermédiaire du Fonds Départemental d'Aide à l'Amélioration de l'Habitat
- Aides du Conseil Général pour la restructuration des EHPAD
- Aides du Conseil Général en faveur des personnes handicapées  
(*Cf. aides du Conseil Général p.71 dans la « boîte à outils »*)

**ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- Administrations d'Etat : DDE, ANAH, DDASS
- Conseil Général, DDISS
- Organismes HLM
- CAF
- MSA

**PRECONISATIONS :**

- Il nous semble nécessaire que tous les EHPAD proposent une offre d'accueil diversifiée.
- Le tableau ci-contre, montre la répartition actuelle des places d'accueil. Ainsi, la restructuration des établissements, permettra d'ajouter aux hébergements permanents (P), des places temporaires (T), d'accueil de jour (AJ) et des unités Alzheimer (ALZ).

**TABLEAU 31 – REPARTITION ACTUELLE DES EHPAD**

Etablissements	Lits	Offres d'accueil			
	Total	P	T	AJ	ALZ
EHPAD intercommunal CHAUNAY	50	49	1	0	0
EHPAD public "Les Capucines" CIVRAY	120	120	0	0	0
EHPAD privé "La Rêverie" CHATEAU GARNIER	67	67	0	0	0
EHPAD privé "Santa Monica" CIVRAY	57	44	2	1	10
EHPAD privé "Résidence Les Cèdres" PAYROUX	57	57	0	0	0

Source : DDISS de Poitiers, 2006

- Les personnes âgées semblent davantage intéressées par le logement foyer que par les maisons de retraite. L'offre actuelle apparaît suffisante, mais les élus devront effectuer une étude afin d'évaluer les besoins en logement foyer après 2007 (date de la fin du schéma gérontologique). En effet, ce type d'hébergement constitue un intermédiaire entre le maintien à domicile et les maisons de retraite. De plus, les loyers sont adaptés aux revenus souvent modestes des personnes âgées.

Cette évaluation permettra alors d'inscrire les projets des élus du pays Civraisien dans le prochain schéma gérontologique, qui s'échelonnara de 2008 à 2012. Ainsi, l'offre en hébergement pour cette population restera variée et adaptée à tous les besoins.

## Action 3-2 : Développer les logements pour les jeunes

### SITUATION ACTUELLE :

- Les jeunes de 18-25 ans représentent environ 13 % de la population du pays en 2004. Certains vivent encore au domicile des parents, en raison des problèmes de mobilité et financiers rencontrés. D'autres quittent le territoire pour poursuivre des études supérieures, en raison de l'insuffisance des formations sur le pays. Cependant, une demande en logement existe, provenant de stagiaires, intérimaires, apprentis et de quelques jeunes souhaitant être autonomes.
- L'offre en logement pour les jeunes est inégalement répartie sur le pays. La commune de Couhé dispose de nombreux petits logements réalisés par l'OPARC, en centre bourg. Concernant la commune de Civray, un investisseur privé réhabilite actuellement une vingtaine de logements de type T1 et T2 réservés aux jeunes. Suite à la construction d'une EPHAD à Gençay, la municipalité transformera une partie de l'ancien logement foyer en résidence sociale, afin d'offrir du logement temporaire, pour les jeunes par exemple. Quant à la commune de Charroux, l'offre en logement y est quasi-inexistante pour cette partie de la population.
- Certains jeunes recherchent des appartements individuels, mais paradoxalement, ils estiment avoir besoin d'un accompagnement. Ils trouvent, en effet, les démarches administratives et financières trop complexes. De plus, parmi cette population, certains nécessitent un soutien et suivi social au quotidien.



*Photo 47- Logements OPARC à Couhé*



*Photo 48- Logements en réhabilitation à Civray*

**OBJECTIFS :**

- Equilibrer le territoire en petits logements
- Accompagner et orienter les jeunes

**ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :**

- **Construire de petits appartements indépendants à l'est du pays :**

Il serait judicieux de construire et de réserver de petits logements locatifs de type T1 ou T2 pour les jeunes célibataires, en couple ou en collocation souhaitant accéder à une certaine autonomie. De part la concentration de services sur les chefs lieux de canton, Gençay et Charroux sont les mieux dotés pour construire 4 ou 5 logements. Les communes pourront solliciter des organismes HLM, pour développer cette offre en centre-bourg.

- **Créer de petites résidences sociales :**

Les jeunes souhaitant quitter le foyer parental, ne sont pas toujours prêts à gérer seul un logement. C'est pourquoi la création de petites résidences sociales accompagnerait les jeunes au quotidien, grâce à des animateurs, assistantes sociales, conseillers d'orientation... D'après une enquête réalisée par l'Association Locale Pour l'Accession des Jeunes à l'Emploi (ALPAJE) en 2002, un jeune sur deux voudrait bénéficier de ce type d'actions. La résidence sociale servirait donc de transition entre le domicile des parents et un appartement indépendant.

- **Soutenir les associations en lien avec les jeunes :**

Il existe des associations destinées aux jeunes, qui ont pour but de les guider dans la recherche d'un logement ou d'un emploi. Ces structures sont ouvertes à tous les jeunes ayant besoin d'un soutien financier et / ou moral dans leur vie quotidienne.

L'absence de revenus rend difficile l'accès à un logement, notamment pour les jeunes de moins de 25 ans, ne travaillant pas ou ne bénéficiant pas du RMI. Ainsi, dans l'attente d'un logement fixe, certaines associations proposent aux jeunes en difficulté des hébergements provisoires. Ces actions paraissent donc indispensables pour faciliter la vie des jeunes qui sont peu pris en compte dans la politique de l'habitat sur le pays.

- **Mettre en place un document de consultation :**

Les renseignements concernant le logement pour les jeunes, ne sont pas regroupés et classés au sein d'un document unique. Il est donc difficile de connaître précisément l'offre sur le territoire. Ainsi, l'élaboration de ce document permettra de recenser tous les logements disponibles, appartenant aux propriétaires bailleurs, organismes HLM et communes. Ce listing sera consultable sur Internet pour faciliter l'accès à l'information.

**OUTILS :****- Le Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT).**

La première fonction d'un FJT est d'offrir le gîte et le couvert, ainsi qu'un accompagnement à tous les jeunes en mobilité professionnelle, en formation ou en poursuite d'études. De plus, il permet aux jeunes d'échapper à la solitude et de participer à la vie associative, tout en se préparant à être autonome. Un FJT d'une dizaine de places pourrait répondre aux besoins des jeunes du pays nécessitant un accompagnement social. L'image négative du FJT auprès des jeunes populations demande à être améliorée, grâce à un programme de sensibilisation en lien avec l'ALPAJE.

La commune de Civray semble la plus adaptée pour implanter le FJT, en raison de son nombre d'établissements scolaires, d'entreprises et d'associations.

**- Le site Internet via l'ALPAJE.**

Cette association ne dispose pas actuellement d'un site Internet. Pourtant, elle serait la plus compétente pour diffuser les informations en lien avec les jeunes. Le site pourra comporter deux volets : emploi et logement. La partie logement énumérera les locations disponibles, leur coût et leur localisation.

**ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- Conseil Général
- Organismes HLM
- Associations : ALPAJE, Union Régionale des Foyers des Jeunes Travailleurs (URFJT)

## Action 3-3 : Renouveler l'offre en logement occasionnel

### SITUATION ACTUELLE :

L'offre de logements occasionnels sur le pays, est insuffisante pour répondre aux quelques demandes provenant de personnes en difficultés.

Il existe deux types de logements occasionnels :

- d'urgence : durée limitée à trois nuits ;
- temporaires : hébergement de 3 mois, renouvelable une fois.

Les logements d'urgence et temporaires sont fréquentés principalement par une population âgée de moins de 25 ans et de 40 à 50 ans. Ces logements sont souvent occupés par des personnes seules ou avec enfants, en situation de rupture familiale ou ayant perdu leur emploi.

En outre, la situation stratégique des logements occasionnels dans les chefs-lieux de canton s'explique par la proximité des commerces et des services. En effet, les populations concernées connaissent des problèmes de mobilité, et doivent accéder facilement aux services sociaux.

Enfin, la qualité de ces logements ne permet pas aux personnes défavorisées de vivre dans des conditions convenables. Les élus hésitent parfois à entreprendre des travaux d'amélioration en raison de leurs coûts.



*Photo 49 - Logement temporaire de Civray*

**OBJECTIF :**

Il s'agit d'**offrir aux personnes démunies un logement de qualité et adapté à leur demande**, en équipant l'ensemble des chefs-lieux de canton en logements occasionnels.

**ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :**

- **Réhabiliter les logements d'urgence.**

Les logements actuels se présentent souvent sous la forme d'un « local ». Il existe uniquement un logement d'urgence de qualité sur le pays, situé à Civray, et qui est géré par l'association des « indigents de passage ».

Les communes de Charroux et de Couhé disposent d'un local, mais ils sont indisponibles. En effet, en l'absence de normes de sécurité et de confort, le local de Charroux a fermé. Quant à celui de Couhé, aucune association du territoire n'a pu à ce jour reprendre le logement pour le remettre à disposition. Il manque aussi un logement d'urgence sur la commune de Gençay. Ainsi, il nous semble important de réhabiliter et d'équiper correctement ce type de logement sur ces trois communes, afin de pouvoir accueillir en urgence des personnes en difficulté.

- **Créer des logements temporaires.**

Le pays Civraisien possède deux logements bénéficiant de l'Aide au Logement Temporaire (ALT) permettant de proposer un hébergement à destination des personnes dépourvues de leur logement. Ces logements se situent à Civray et Gençay.

Le délai de six mois étant souvent dépassé, il serait intéressant de proposer des logements temporaires supplémentaires sur le territoire, à proximité des services et commerces.

Certains bâtiments communaux non utilisés pendant l'année, peuvent servir de logements temporaires afin de pallier à la demande.

Une offre en logements de type T2 répondrait aux besoins des personnes en situation de rupture familiale.

- **Soutenir les associations et les CCAS.**

Le réseau associatif dans le domaine de l'hébergement temporaire est satisfaisant. Les associations Alizé et Logement Soleil, ainsi que les CCAS, aident les personnes défavorisées à trouver un logement. Le soutien des collectivités et du Département, doit être maintenu et développé pour renforcer l'accompagnement de ces personnes.

**OUTILS :**

- **Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PALD) :**

Le PALD organise le logement à caractère social au niveau du Département. Il s'agit de développer une offre de logements adaptés à la demande, tout en recherchant la solvabilité, l'accompagnement et l'insertion des ménages en difficultés.

- **Gîtes ou locaux communaux :**

Selon la disponibilité des structures communales, ces dernières peuvent être mises à disposition des personnes défavorisées si les logements occasionnels sont déjà occupés.

**AIDES FINANCIERES ET SOCIALES :**

- ALT (*Cf. fiche ALT p.44, dans la « boîte à outils »*).
- Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)

**ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- Centre Communal d'Actions Sociales (CCAS)
- Associations : Logement Soleil, Alizé
- Unité Territoriale des Interventions Sanitaires et Sociales (UTISS)
- CAF

## Action 3-4 : Améliorer l'accueil des gens du voyage

### SITUATION ACTUELLE :

Il existe plusieurs types d'accueil à destination des gens du voyage : aire de passage, aire d'accueil, terrain familial et aire de grand rassemblement. Le pays Civrasiens dispose d'aires de passage pour accueillir les gens du voyage, sauf sur la communauté de communes de Gençay.

Les communes de Couhé et de Civray disposeront chacune d'une aire d'accueil dans les mois à venir. La gestion sera déléguée aux communautés de communes.

D'après une enquête réalisée par l'Association Départementale pour l'Accueil et la Promotion des Gens du Voyage (ADAPGV), le pays Civrasiens se situe sur le passage de ces populations. Ainsi, l'ensemble des aires est occupé voire saturé. Par conséquent, des familles stationnent quelque temps sur des lieux inappropriés.

De plus, la mauvaise qualité des aires et le manque d'équipements, ne permettent pas aux gens du voyage de vivre convenablement. Malgré ces conditions difficiles, certaines familles souhaiteraient rester plusieurs mois sur la même aire en attendant la fin de l'année scolaire de leurs enfants.



*Photo 50 - Aire de passage de Civray*



*Photo 51 - Future aire d'accueil de Couhé*

### OBJECTIF :

Il s'agit **d'accueillir convenablement les gens du voyage** sur l'ensemble du pays, en prenant en compte les besoins de chaque famille.

**ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :**

- **Développer la qualité des aires :**

L'organisation et l'aménagement de l'espace, doivent être conçus de manière à offrir des conditions de vie familiale et collective, les meilleures possibles. Il est nécessaire de prendre en compte la spécificité du mode d'habiter en caravane, et notamment le fait qu'une partie de la vie de ces habitants se passe à l'extérieur. Le soin apporté aux aménagements de l'aire, à ses espaces intérieurs et à son insertion dans l'environnement, est essentiel pour la réussite de ce lieu d'habitat.

Les places de caravanes doivent être dotées d'un accès aisé aux sanitaires ainsi qu'à l'alimentation en eau et en électricité pour les aires d'accueil. Cependant, dans l'attente des futurs projets, les aires sur le pays ne proposent pas une qualité de vie décente pour les gens du voyage. En outre, il faudrait améliorer l'aire de Charroux et aménager un terrain sur la communauté de communes de Gençay.

- **Créer un terrain familial :**

D'après nos entretiens, le pays manquerait d'un terrain familial pour la semi-sédentarisation de certaines familles. Ce type d'accueil est le seul à autoriser les familles à rester pour une période d'un an maximum. Cette semi-sédentarisation leur permet de scolariser leurs enfants dans un même établissement, tout au long de l'année scolaire.

Les gens du voyage souhaitent s'installer sur des aires conviviales de 5 ou 6 emplacements. De plus, le lieu d'accueil doit être accessible par une voie de communication principale et être situé à l'entrée des bourgs.

Les familles, désirant s'installer sur le pays Civraisien, doivent être intégrées à l'élaboration du projet, afin que le lieu d'implantation du terrain familial soit le mieux adapté à leurs besoins.

- **Signaler les aires pour favoriser leur accès :**

Les aires pour les gens du voyage sur le territoire sont souvent mal indiquées. Cette mauvaise signalisation ne facilite pas l'accès aux terrains, provoquant un stationnement illégal des gens du voyage. En outre, la « population itinérante » ne connaît pas toujours la localisation des aires.

Ainsi, nous préconisons une étude sur la signalisation des aires existantes et futures, pour inciter et aider l'installation des gens du voyage sur les terrains aménagés. Les panneaux signalétiques devront être implantés notamment sur les axes principaux, tels que la N10.



*Photo 52 - Signalisation de l'aire de Couhé*

**OUTILS :****- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage :**

Mis en place en 2002, le schéma est un document de référence sur lequel les élus doivent s'appuyer pour développer sur le territoire de leur commune, l'accueil des gens du voyage. Ce schéma fixe les obligations de chaque commune, et permet aux élus de situer leur projet au sein de l'ensemble du dispositif départemental. Il précise la destination et la capacité des aires à réaliser. Il donne également des précisions sur les actions d'accompagnements à prévoir, afin d'offrir aux familles concernées un véritable accueil au-delà du stationnement de la caravane.

**- Association Départementale pour l'Accueil et la Promotion des Gens du Voyage :**

L'ADAPGV 86 a pour but d'entreprendre toute action visant la reconnaissance, et non la discrimination de la population des gens du voyage résidant ou circulant dans la Vienne. Cette association, reconnue centre social, gère l'ensemble des aires de la communauté d'agglomération de Poitiers. Ainsi, la gestion des aires du Pays Civraisien peut être associée à l'ADAPGV de la Vienne, afin d'apporter un soutien et un accompagnement social à la population des gens du voyage.

**AIDES FINANCIERES :**

*Cf. fiche gens du voyage p.42 et fiche aides du Conseil Général p.71, dans la « boîte à outils »*

**ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- Administration d'Etat : DDE
- Conseil Général
- ADAPGV 86
- CAF

## Action 3-5 : Encourager les hébergements touristiques

### SITUATION ACTUELLE :

Le territoire du Civraisien attire chaque année davantage de touristes, venus principalement pour la qualité de l'environnement, des paysages et du patrimoine bâti. Ainsi, le pays propose près d'une centaine d'hébergements touristiques (gîtes, campings, chambres d'hôtes...). Cependant, malgré l'offre variée, les logements pour les touristes sont insuffisants et inégalement répartis sur le territoire. En effet, la communauté de communes de Charroux, pourtant dotée d'un patrimoine de qualité, dispose peu d'hébergements touristiques.



*Photo 53 - Gîte communal de Blanzay*



*Photo 54 - Camping de Civray*

### OBJECTIF :

Il s'agit de prendre en compte les touristes dans les réflexions sur l'habitat, afin d'adapter l'offre en hébergement à leur demande. La diversification des structures touristiques est alors indispensable, pour permettre un accueil de qualité, au sein de ce territoire marqué par un patrimoine paysager et architectural intéressant.

### ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :

- **Essayer de développer un « pôle touristique » au sud du pays :**

Situé au cœur de la Région Poitou-Charentes, le pays possède un patrimoine aussi bien naturel que bâti, de grande qualité. Grâce à cet atout, le pays attire ainsi chaque année de nombreux visiteurs adeptes de tourisme vert.

La communauté de communes de Charroux compte le plus grand nombre de visiteurs (près de 10 000 en 2005). Les touristes sont attirés essentiellement par la vallée de la Charente et le patrimoine architectural de Charroux.

Cependant, le sud du territoire souffre d'un manque d'hébergements. Aussi le camping de Charroux, qui compte actuellement six emplacements, se doit d'augmenter sa capacité d'accueil. Parallèlement, l'office de tourisme devra mettre en place une action de sensibilisation pour inciter les particuliers à créer des chambres d'hôtes, aujourd'hui en nombre insuffisant sur la communauté de communes de Charroux (sept chambres en 2005).



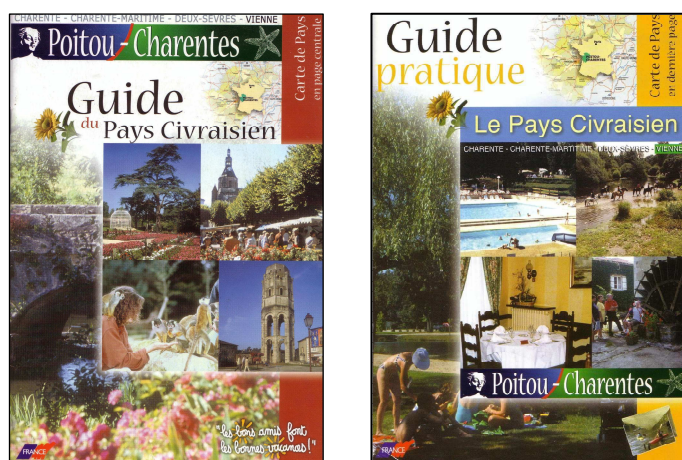
*Photo 55 - Tour Charlemagne à Charroux  
Source : [www.villagesdefrance.free.fr](http://www.villagesdefrance.free.fr)*

- **Développer des hébergements typiques du territoire**

La majorité des touristes recherche un hébergement typique du pays Civraisien (tels que les gîtes ruraux), afin de vivre dans un cadre de qualité à l'image du bâti traditionnel. C'est pourquoi la réhabilitation de bâtiments de caractère en structures d'hébergement, semble la meilleure technique pour accueillir des touristes. En parallèle, la valorisation des ressources locales sera un atout supplémentaire pour attirer de nouveaux visiteurs.

- **Informier les touristes des lieux et hébergements touristiques**

Le pays Civraisien a élaboré des guides touristiques pour renseigner les personnes désirant rester quelques jours sur le territoire. Cependant, cette diffusion se restreint au niveau local limitant ainsi son impact. La mise en place d'un nouveau système d'informations, via Internet, semble nécessaire afin de développer le tourisme sur le territoire du Civraisien.



*Photo 56 - Guides touristiques du pays Civraisien*

**OUTILS :****- La Cité de caractères :**

Depuis quelques années, la municipalité de Charroux a entrepris de valoriser son cœur de village, grâce à la mise en place d'un label. Le projet de « Cité de caractères » de Charroux fait partie intégrante du contrat de pays 2005-2006 signé avec la Région. Cette commune aux caractéristiques médiévales, va donc pouvoir mettre en valeur la qualité de son patrimoine bâti intégrant notamment, une grande abbaye fondée par Charlemagne.

**- Les « fermes pédagogiques » :**

Les fermes pédagogiques constituent un outil pertinent pour lier accueil de qualité et valorisation des ressources locales. De plus, ce type d'hébergement est adapté à tous les types de touristes (scolaires, retraités, familles, urbains...) désirant être au cœur de la vie traditionnelle du pays.

**- Le site Internet du pays :**

La mise en place d'un site Internet, au niveau du pays Civraisien, permettrait une meilleure diffusion des informations sur les types d'hébergement existants. De plus, ce dispositif compléterait les documents écrits déjà réalisés par le pays, et rendrait l'offre plus lisible.

**AIDES FINANCIERES :**

Le Conseil Général aide les communes et les particuliers à développer l'offre en hébergement touristique. Ainsi, Il propose des subventions pour la création ou la rénovation de gîtes, de chambres d'hôtes et d'hôtels. De plus, il existe une aide pour l'amélioration et les extensions de campings.

*(Cf. fiche aides du Conseil Général p.71, dans la « boîte à outils »)*

**ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- Offices de tourisme
- pays Civraisien
- Conseil Régional

## Orientation 4 : Assistance et évaluation des politiques de l'habitat et du foncier

## Action 4-1 : Observer et mieux connaître le foncier

### SITUATION ACTUELLE :

A l'échelle du pays, il existe une réelle carence de données sur le foncier, c'est-à-dire sur son volume, sur les variations des prix, sur les transactions et sur les disponibilités foncières des communes. Il en est de même pour les outils et les procédures de la réglementation foncière. De plus, les communes ont des difficultés à apprécier l'évolution de leur situation foncière. Enfin, nous pouvons constater une absence de structures qui observent et évaluent l'état du foncier au niveau communal.

### OBJECTIF :

Il s'agit donc d'**observer le foncier** afin d'apprécier et de maîtriser au mieux le territoire, en vue d'une politique foncière équilibrée et harmonieuse. Cette observation s'effectuera à une échelle plus large que celle du pays. Toutefois, les études auront vocation à influencer sur la gestion foncière locale.

### ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :

#### - **Créer un observatoire foncier :**

Cet observatoire doit être mis en place à une échelle d'intervention lui permettant d'être en relation avec l'ensemble des collectivités territoriales. Pour cela, nous préconisons de le constituer au niveau du Département de la Vienne, afin de faciliter l'évaluation et la comparaison des dynamiques des territoires ruraux et urbains.

#### - **Elaborer un cahier des charges pour l'observatoire :**

Cette ligne de conduite se traduit par un document de référence qui regroupe les objectifs, les sources d'informations utilisées, les moyens alloués au fonctionnement de l'observatoire, ainsi qu'à sa production.

⇒ Principaux objectifs contenu dans le cahier des charges :

Le principal objectif de l'observatoire est de **regrouper l'ensemble des données** sur le foncier. La visibilité de ces données passe par un traitement approfondi via des cartes, tableaux, graphiques... nécessaires à une utilisation rapide et efficace des données. L'actualisation de ces dernières est également un élément essentiel, pour permettre aux études réalisées de rester fiables. La coordination entre les acteurs et les partenaires du foncier, de l'habitat et de l'aménagement, doit être optimale, pour assurer une collecte complète et diversifiée.

Le second objectif concerne la **diffusion des données** aux élus et aux acteurs locaux de l'aménagement du territoire, afin de les renseigner sur l'état et l'évolution du foncier. Ils pourront ainsi améliorer la cohérence de leurs actions, et prévoir au plus juste l'avenir de leur territoire.

- **Contractualiser avec les acteurs :**

Une liste de partenaires susceptibles d'apporter des informations utiles pour l'observatoire, et/ou d'être concernés par les données, devra être établie. Une contractualisation entre les acteurs intéressés et l'observatoire sera alors, réalisée dans l'optique d'un partage équitable de l'information.

### **OUTILS :**

- Le regroupement des données se fera par l'intermédiaire d'un interlocuteur privilégié : le « **réfèrent foncier** ». Nous estimons qu'un seul poste sur tout le Département, engagera un travail considérable. C'est pourquoi, nous recommandons la création de quatre postes à l'échelle des arrondissements : Poitiers, Châtelleraut, Montmorillon, Loudun. Les référents fonciers auront pour fonction de rassembler les données de leur secteur. Cependant, un travail en commun est nécessaire pour réaliser les études et comparer les tendances.

- La création d'un **réseau intranet** entre les élus, les partenaires et l'observatoire facilitera la collecte des informations. Pour la confidentialité des données, ce réseau ne sera accessible qu'aux acteurs ayant contractualisés avec l'observatoire. Au niveau communal, les maires pourront fournir à l'observatoire, un dossier récapitulatif sur l'état de leur foncier. Les partenaires seront, quant à eux sollicités pour la diffusion de leurs analyses (études de marché, transactions immobilières...). Pour cela, la mise en place d'un **Système d'Information Géographique (SIG)** s'impose. Le recours à un bureau d'étude est alors recommandé pour son installation.

Le réseau intranet pourra également faciliter la diffusion des données et des résultats de l'observatoire à tous les élus et partenaires. En complément, les référents seront chargés de **publier des rapports** sur l'état du foncier, accessibles à tout public.

- La mise en place de **cadastres communaux** (voir intercommunaux) **numérisés**, est un outil supplémentaire pour aider l'observatoire à mieux connaître le territoire communal et ses zonages. En effet, la répartition et la localisation des réserves foncières, des terrains constructibles/inconstructibles... sont difficilement appréhendables sans document visuel. Aussi, cet outil permet d'actualiser rapidement les modifications et de limiter les déplacements du référent.

**AIDES FINANCIERES :**

Le Conseil Général de la Vienne apporte une subvention aux communes désirant numériser leur cadastre. La digitalisation est estimée à 1,33 € HT par parcelle ; 30% de ce coût est pris en charge par le Conseil Général. (*Cf. aides du Conseil Général p.71, dans la « boîte à outils »*)

**ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- Administrations d'Etat : DRE, DDE
- Conseil Général et Conseil Régional de la Vienne
- DGI : Direction Générale des Impôts
- Notaires, agences immobilières et promoteurs
- SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Exploitation Rurale

## Action 4-2 : Développer la planification foncière

### SITUATION ACTUELLE :

Onze communes du pays Civrasiens possèdent un document d'urbanisme. Les autres communes sont sous la législation du Règlement National d'Urbanisme, le RNU.

Parmi les communes, il y a :

- |                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| - 4 PLU approuvés      | - 1 carte communale approuvée        |
| - 6 PLU en révision    | - 4 cartes communales en élaboration |
| - 0 PLU en élaboration | - 25 sans document d'urbanisme – RNU |

### OBJECTIFS :

- Encourager les communes à se doter d'un document d'urbanisme local en mettant en avant l'intérêt de la planification urbaine.
- Améliorer la gestion du foncier afin d'éviter les phénomènes d'étalement urbain et de mitage de l'espace.
- Assurer une cohérence entre les différents documents d'urbanisme à l'échelle du pays.

### ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

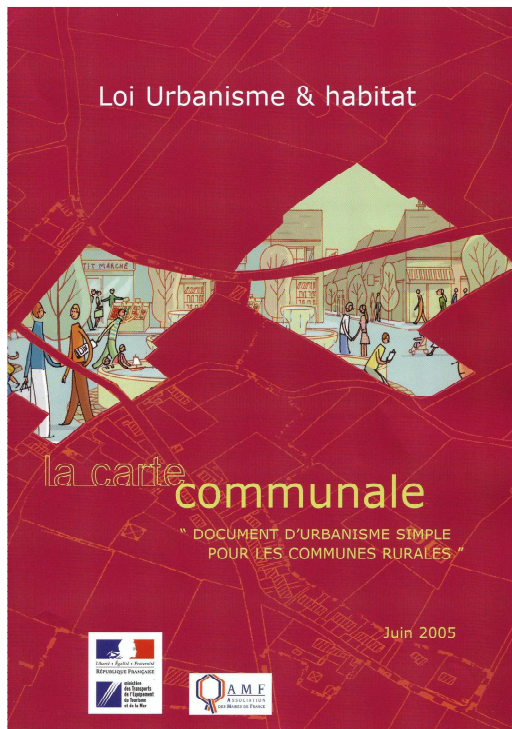
Afin d'aider les communes à mieux gérer leur foncier, il est nécessaire de les sensibiliser à la planification foncière, par l'intermédiaire d'un **programme de communication sur la planification** (documents écrits et réunions thématiques). Elles pourront ainsi améliorer la gestion des futures zones constructibles, tout en sauvegardant les zones agricoles et naturelles.

#### *Carte communale :*

La Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat, et de la Construction (DGUHC), en collaboration avec l'association des Maires de France, a réalisé en juin 2005, un document sur la carte communale en lien avec la Loi Urbanisme et Habitat de 2003. Ce dossier a été élaboré spécialement pour les élus ruraux afin qu'ils apprécient l'intérêt de ce document d'urbanisme.

Pour compléter ce dispositif, nous préconisons de mettre en place des réunions sur la pertinence d'une carte communale. Celle-ci est recommandée pour les communes où le rythme de constructions neuves est en croissance (3 à 4 permis de construire par an). La commune pourra ainsi **élargir le périmètre constructible** au delà des « parties déjà urbanisées », notamment autour des hameaux. Elle peut également bénéficier du **Droit de Préemption Urbain (DPU)** à condition de prendre la compétence correspondante.

Cet outil permet à la commune de se porter acquéreur prioritaire d'un bien en voie d'aliénation, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement. Enfin, avec l'approbation d'une carte communale, la commune peut décider de délivrer elle-même ses permis de construire.



*Document réalisé par la Direction  
Générale de l'Urbanisme, de  
l'Habitat, et de la Construction  
(DGHUC), en collaboration avec  
l'association des Maires de France*

*Photo 57 - La Carte Communale*

### *Plan Local d'Urbanisme (PLU) :*

Un même document de communication que la carte communale, existe au niveau du PLU. Nous préconisons, en plus de la diffusion de cette brochure, la mise en place de réunions pour sensibiliser les élus à ce document d'urbanisme. Le PLU est conseillé pour les communes qui ont un marché du foncier et de l'immobilier important, avec au moins 6 à 7 permis de construire par an (constructions neuves). Le PLU permet aux autorités locales de prévoir l'affectation spécifique de certains espaces et de les accompagner d'une réglementation précise en matière de constructions, de cohérence architecturale et paysagère... Ce document d'urbanisme est accompagné d'outils, tel que le DPU, déjà cité précédemment, ou encore la Zone d'Aménagement Concerté (*Cf. fiche ZAC p.37, dans la « boîte à outils »*).

### **OUTIL :**

L'observatoire du foncier pourra intervenir pour conseiller les communes sur la pertinence d'un document d'urbanisme.

**AIDES FINANCIERES :**

- ⇒ Coût de réalisation d'un PLU : de 25 000 à 30 000 € TTC
- ⇒ Coût de réalisation d'une carte communale : 10 000 € TTC
- La Dotation Générale de Décentralisation (DGD) est un moyen d'aider les communes dans leur effort de planification. Elle est attribuée à toutes les communes qui élaborent ou révisent un document d'urbanisme.
  - En 2005, la DGD accordée pour les PLU en cours d'élaboration ou de révision, a atteint 40% du montant HT de la consultation du bureau d'étude le « plus compétitif ». En plus de ces aides, un forfait de 1 000 € par commune, est attribué pour les dépenses matérielles.
  - Concernant la carte communale, la DGC s'élève également à 40% du montant HT de la consultation du bureau d'étude le « plus compétitif ». Le forfait pour les dépenses matérielles, est de 250 € par commune.
- La commune peut également récupérer dans les deux ans, la TVA correspondant au coût d'élaboration (ou révision) du document d'urbanisme.

L'ensemble des aides permet à la commune de financer à hauteur de 50 %, son document d'urbanisme.

**ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- Observatoire du foncier
- Administrations d'Etat : DRE, DDE
- Conseil Général, Conseil Régional de la Vienne

**PRECONISATIONS :**

Communes sans document d'urbanisme en 2006	Besoin supposé en document d'urbanisme	Justification
Anché	Oui	Projet de lotissement de 19 lots à venir – proximité de Poitiers
Asnois	Non	Peu de projets de construction
Blanzay	Non	Peu de projets de construction
Brion	Non	Dynamique de construction ponctuelle
Brux	<b>Carte Communale en cours</b>	Lotissement récent de 40 lots
Ceaux-en-Couhé	Oui	Forte demande de construction en raison de la proximité de la RN10
Champagnier Saint Hilaire	Oui	Lotissement récent de 24 lots
Champniers	Non	Peu de projets de construction
Chapagné le Sec	Non	Peu de projets de construction
Chatain	Non	Peu de projets de construction
Château Garnier	Oui	Souhait de la commune - zonage en cours
Chatillon	Oui	Beaucoup de construction en raison de la proximité de la RN10
Genouillé	Non	Peu de projets de construction
Joussé	Non	Dynamique de construction ponctuelle
La Chapelle bâton	Non	Dynamique de construction ponctuelle
La Ferrière Airoux	Oui	Projets de lotissements réguliers – Maîtrise du mitage
Lizant	Non	Peu de projets de construction
Magné	<b>Carte Communale en cours</b>	Maîtriser le développement urbain
Payroux	Non	Peu de projets de construction
Saint-Gaudent	Non	Peu de projets de construction
Saint-Macoux	<b>Carte Communale en cours</b>	Souhait de préserver les zones naturelles et de densifier le bourg
Saint-Romain	Non	Peu de projets de construction
Saint-Saviol	Oui	Proche de Civray – constructions régulières – gare SNCF
Saint-Secondin	Oui	Demande en construction régulière
Sommières-du-Clain	<b>Carte communale en cours</b>	Permettre la densification des hameaux - prévoir des parcelles pour les lotisseurs privés
Surin	Non	Peu de projets de construction
Vaux-en-Couhé	Oui	Demande en construction régulière – proximité de la RN10
Voulême	Oui	Souhait de la commune
Voulon	Oui	20 lots prévus par an sur 5 ans

Source : DDE et entretiens avec les Maires, réalisation : stage de groupe 2006, CESA IUP3

**ESTIMATION DU BESOIN FONCIER A INTEGRER DANS L'ELABORATION D'UN DOCUMENT D'URBANISME :**

Le besoin foncier présenté dans le tableau ci-dessous, a été estimé dans les scénarii d'évolution. Il a été déterminé en fonction de la croissance supposée du nombre de ménages, pour la période du PLH. Ces estimations permettent de définir les zones futures à urbaniser, afin de répondre à la demande de constructions.

**TABEAU 32 – ESTIMATION DU BESOIN FONCIER SELON LES TROIS SCENARI**

Scénario 1	Besoin en logement en 2011	Taille moyenne des parcelles (en m <sup>2</sup> )	Besoin foncier (en hectare)
CC. Charroux	96	1500	<b>14,4 ha</b>
CC. Civray	293	1500	<b>43,95 ha</b>
CC. Couhé	464	1000	<b>46,4 ha</b>
CC. Gençay	458	1000	<b>45,8 ha</b>
<b>Pays</b>	<b>1311</b>	<b>1150</b>	<b>150,55 ha</b>

Scénario 2	Besoin en logement en 2011	Taille moyenne des parcelles (en m <sup>2</sup> )	Besoin foncier (en hectare)
CC. Charroux	107	1500	<b>16,05 ha</b>
CC. Civray	320	1500	<b>48 ha</b>
CC. Couhé	635	1000	<b>63,5 ha</b>
CC. Gençay	575	1000	<b>57,5 ha</b>
<b>Pays</b>	<b>1637</b>	<b>1150</b>	<b>185,05 ha</b>

Scénario 3	Besoin en logement en 2011	Taille moyenne des parcelles (en m <sup>2</sup> )	Besoin foncier (en hectare)
CC. Charroux	60	1500	<b>9 ha</b>
CC. Civray	251	1500	<b>37,65 ha</b>
CC. Couhé	377	1000	<b>37,7 ha</b>
CC. Gençay	387	1000	<b>38,7 ha</b>
<b>Pays</b>	<b>1175</b>	<b>1150</b>	<b>123,05 ha</b>

Sources : diagnostic PLH 2005 et entretiens avec les élus, réalisation : stage de groupe 2006, CESA IUP3

Cette analyse montre l'importance d'une gestion équilibrée du foncier, afin de répartir harmonieusement et équitablement les futures constructions de logements. La planification foncière apparaît donc, comme une action incontournable. La programmation des zones constructibles permettra alors d'orienter l'urbanisation, dans l'optique d'un développement durable et maîtrisé.

## Action 4-3 : Encourager les communes à acquérir du foncier

### SITUATION ACTUELLE :

D'après les entretiens avec les élus, la constitution de réserves foncières est parfois difficile du fait de la rétention foncière et du renchérissement des terres agricoles, surtout au nord du pays. Un potentiel foncier existe cependant. On peut constater que la « non maîtrise » du foncier, peut devenir un frein au développement de l'habitat.

### OBJECTIF :

Il s'agit **d'acquérir des réserves foncières** au niveau communal, dans le but d'anticiper l'augmentation du prix du foncier, d'optimiser le foncier et de diversifier l'offre en logement en favorisant la « mixité » d'occupation des parcelles.

Les réserves foncières ont été instaurées en France avec la Loi d'Orientation Foncière (LOF) du 30 décembre 1967 ; leur régime juridique a été adapté, notamment dans le cadre de la décentralisation avec la loi du 18 juillet 1985.

La constitution des réserves foncières répond en pratique à un double objectif : acquérir des biens et les maintenir en l'état, en vue de leurs affectations ultérieures, et constituer un patrimoine foncier dans le souci de prévenir les aléas du marché foncier. Les réserves foncières répondent à une gestion planifiée du patrimoine foncier local.

### ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :

#### - **Estimer le besoin foncier :**

L'estimation du besoin foncier est un élément important pour planifier les réserves foncières et les zones constructibles nécessaires à la construction des nouveaux logements. Cette action permet ainsi aux communes la prévision et la gestion de leur croissance.

#### - **Constituer des réserves foncières :**

Pour constituer des réserves foncières, il faut répertorier les zones potentiellement constructibles. Ces dernières doivent être autorisées par les documents d'urbanisme présents, ou le cas échéant, le Règlement National d'Urbanisme (RNU). La constitution de réserves foncières peut être assurée par une structure indépendante.

## OUTILS :

- **L'observatoire du foncier** est un outil essentiel pour l'estimation du besoin foncier. Il permet de rassembler l'ensemble des données relatives au foncier. Une fois ces données regroupées, il est nécessaire d'élaborer des **scénarii**, afin d'évaluer le nombre d'hectares à mobiliser en fonction de l'augmentation du nombre de ménage, et donc de la demande en construction. Les **documents d'urbanisme** locaux sont par la suite utilisés, pour repérer les zones susceptibles d'être acquises.

- **L'Etablissement Public Foncier (EPF)**, est un établissement public local à caractère industriel et commercial. Il peut réaliser toutes acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières. Il peut agir pour son compte ou pour le compte de collectivités locales. Il est à noter que la DRE prévoit la création d'un EPF à l'échelle régionale. Ce dernier sera opérationnel courant 2007. Cet outil viendra en complément des autres outils locaux suivants, préconisés pour l'acquisition foncière.

*Il existe trois outils principaux au niveau local, pour constituer des réserves foncières :*

- **Acquisition à l'amiable :**

L'acquisition à l'amiable est la méthode la plus utilisée.

- **Expropriation :**

L'expropriation n'est réalisable qu'à partir de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement ou d'urbanisme.

- **Droit de Préemption Urbain :**

Le DPU permet à la commune d'être prioritaire lors de la vente d'un bien, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement

*Deux autres outils peuvent compléter le dispositif d'acquisition de réserves foncières :*

- **Participation pour Voiries et Réseaux (PVR) :**

La PVR est un outil pour développer les zones constructibles, hors des zones équipées en VRD (Voiries et Réseaux Divers), permettant ainsi, d'augmenter le potentiel foncier mobilisable.

La PVR a été mise en place par l'article 46 de la Loi SRU. Elle correspond au financement d'une partie des voies et réseaux par les riverains. C'est le conseil municipal qui institue cette participation sur le périmètre de la commune, qu'elle soit ou non dotée d'un PLU ou d'une carte communale. Le conseil municipal arrête pour chaque voie nouvelle et pour chaque réseau réalisé, la part du coût des travaux mis à la charge des propriétaires riverains. Cette participation est exigible des propriétaires fonciers qui bénéficient de la voie sans laquelle le terrain ne serait pas constructible.

Cette opération se révèle intéressante car elle permet, par la suite aux communes, de pouvoir urbaniser de nouveaux terrains pour des coûts de VRD moindres.

- **Majoration de la Taxe Foncière sur les propriétés non bâties (TFnB) :**

Certains propriétaires fonciers refusent de mettre en vente leur bien alors que ce dernier est inutilisé. Cette rétention foncière participe au blocage foncier de quelques communes. Pour lutter contre ce phénomène, il est envisageable dans certains cas de majorer la TFnB pour inciter ces propriétaires à céder leurs terrains. La commune peut alors acquérir ces terrains, notamment par le DPU, dans l'optique de se constituer des réserves foncières.

### AIDES FINANCIERES :

Le Conseil Général peut octroyer une subvention pour aider les politiques foncières communales et intercommunales. Les subventions sont accordées pour les acquisitions directes de terrains destinées à la constitution de réserves foncières à vocation d'habitat.

La subvention peut atteindre **25% du montant de l'acquisition HT** (y compris les frais annexes), avec un plafond de 15 000 €. La constitution du dossier de demandes de subventions est réalisée par délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire. (*Cf. aides du Conseil Général, p.71, dans la « boîte à outils »*)

#### *Conditions d'octroi :*

Pour bénéficier de cette subvention, la commune doit posséder un document d'urbanisme approuvé, dans lequel les projets d'aménagement sont (ou devront être) mentionnés, ou une étude globale d'aménagement.

Les terrains, sont destinés à pourvoir les besoins en développement, à une échéance de dix ans environ. Les communes, ou groupements de communes, ont la possibilité d'utiliser immédiatement une partie des terrains acquis.

Concernant l'achat de terrains destinés à l'habitat social, les bailleurs publics seront sollicités pour donner leurs avis sur la localisation des parcelles concernées.

### ACTEURS ET PARTENAIRES :

- Collectivités locales
- Observatoire foncier
- Etablissement Public Foncier
- Conseil Général, Conseil Régional de la Vienne
- Administrations d'Etat : DRE, DDE
- SAFER

## Action 4-4 : Connaître les mouvements de l'habitat sur le territoire

### SITUATION ACTUELLE :

Le grand nombre d'acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat, complexifie les relations entre élus et techniciens, et entraîne une dispersion des données. Elles sont alors difficilement exploitables. Les actions en matière d'habitat sont souvent ponctuelles, et sans réelles dépendances entre elles. Enfin, il n'existe pas d'évaluation globale de l'offre et de la demande sur le territoire.

### OBJECTIF :

L'objectif est de connaître et de maîtriser les mouvements de l'habitat sur le territoire. Pour cela, il est nécessaire de se baser sur l'évaluation de l'offre et de la demande en logement, afin de constituer une base de données. Il s'agit également de vérifier si les politiques de l'habitat sont ajustées et adaptées au territoire.

De la même façon que pour l'observatoire du foncier, l'échelle d'intervention préconisée est plus large que celle du pays, permettant ainsi d'avoir une vision globale de la politique de l'habitat.

### ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :

#### **- Créer un observatoire de l'habitat :**

La constitution d'un observatoire est essentielle pour mener une politique globale de l'habitat à l'échelle d'un territoire. Le Conseil Général de la Vienne prévoit la mise en place d'une telle structure d'ici fin 2006, au sein de l'Agence Départementale d'Informations sur le Logement (ADIL). Par sa création, le Département répond ainsi aux conditions imposées par l'Etat, pour recevoir la délégation de compétence « Habitat ». Ainsi, l'échelle du Département semble la plus pertinente pour la création d'un observatoire. De plus, son intégration dans une structure de référence dans le domaine du logement, lui confère une certaine légitimité. C'est pourquoi nous estimons important de développer cet outil, nécessaire à la mise en place et au suivi du PLH.

#### **- Etablir un cahier des charges pour l'observatoire :**

Le cahier des charges se décline en différents objectifs. Il présente également les sources d'informations utilisées, le fonctionnement et le financement de l'observatoire. Nous insisterons, dans cette fiche action sur les objectifs de l'observatoire, puisque le fonctionnement est déjà à l'étude au sein du Conseil Général.

⇒ Principaux objectifs contenu dans le cahier des charges :

Le principal objectif de l'observatoire est le **recueil** de données sur les différents types de logements (locatifs, accessions, parc public, parc privé...). La prise en compte des demandes de chaque population spécifique est essentielle, afin de satisfaire l'ensemble des besoins. L'information doit être complétée, en plus des analyses, par une cartographie détaillée et lisible. De plus, la mise à jour des données selon le contexte actuel, devra être réalisée afin de permettre un ajustement des politiques de l'habitat.

Enfin, la coordination entre les acteurs et partenaires du foncier, de l'habitat et de l'aménagement, doit être optimale, pour assurer une collecte complète et diversifiée.

En complément de cet objectif, l'observatoire devra **diffuser** l'information traitée vers les mairies et les partenaires de l'habitat. Ils pourront ainsi optimiser leurs politiques et harmoniser leurs actions afin d'anticiper au mieux, les tendances futures.

Enfin, l'observatoire a également pour mission d'**identifier et de coordonner** les différents acteurs de l'habitat. La définition du rôle et de la place de chacun au sein de la structure est nécessaire, pour améliorer la lisibilité et la cohérence de leurs actions.

- **Contractualiser avec des acteurs :**

Suite au recensement des acteurs de l'habitat, une contractualisation avec les partenaires intéressés, permettra d'échanger équitablement l'information.

- **Mise en place d'une instance de suivi du PLH au sein de l'observatoire :**

Ce suivi est recommandé pour l'ensemble des PLH du Département de la Vienne, dont celui du pays Civraisien. Il s'agit d'évaluer la mise en œuvre du programme d'actions du PLH. A partir de ce constat, l'observatoire sera chargé d'émettre des avis sur la pertinence des interventions, de donner des conseils, et si besoin, d'ajuster les objectifs. Enfin, en partenariat avec le comité de pilotage, il pourra participer aux révisions du PLH.

**OUTILS :**

- Le « **référent habitat** » sera la personne ressource au sein de l'observatoire, chargée de gérer les missions de cette structure. Il est à rappeler que l'ADIL a déjà créé ce poste. Cependant, étant donnée la charge de travail, nous préconisons la mise en place d'un second poste.

- Un **réseau d'informations** entre les élus, les acteurs de l'habitat et l'observatoire permettra la collecte de données. L'utilisation d'un Système d'Information Géographique (SIG) est préconisée pour rendre effectif ce réseau. Les enquêtes et les études des différents marchés alimenteront la base de données du SIG. Ce réseau peut être utilisé en complément de celui établi dans le cadre de l'observatoire du foncier.

- L'organisation de **réunions thématiques** est recommandée, sur la politique de l'habitat et du PLH. Elles permettront aux différents acteurs concernés, de se rencontrer plus souvent pour aborder les problématiques en cours. Une réunion du comité de pilotage du PLH est conseillée au moins une fois par an, pour repérer les difficultés de mises en oeuvre des actions, mesurer leurs effets, et réévaluer les objectifs selon le contexte. Le référent habitat, ou son collaborateur, sera chargé d'animer ces réunions.
- La **publication des résultats** de l'observatoire, est un élément important pour valoriser le travail effectué, et pour se faire connaître auprès des citoyens.

### **ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- ADIL
- Administrations d'Etat : DDE, DRE, ANAH, DDASS...
- Conseil Général, Conseil Régional de la Vienne
- INSEE
- Opérateurs du logement public et privé : OPAC86, SARHLM, OPARC86, Vienne Habitat, Association FSL86...
- Agences immobilières, notaires, promoteurs (transactions immobilières)
- CDC
- Représentants des ménages, des locataires...

## Action 4-5 : Elaborer un programme d'information et de communication sur la politique de l'habitat

### SITUATION ACTUELLE :

Les enquêtes ont révélé que les élus et les citoyens, cernaient avec difficultés la démarche du PLH, à cause de l'insuffisance de communication et d'information à son sujet. De même, du fait de la complexité et de la multiplicité des acteurs, des aides, et des opérations dans le domaine de l'habitat, il existe un manque d'informations claire et précise sur le logement.

### OBJECTIF :

Il s'agit d'impliquer et de mobiliser les élus et les citoyens autour de l'habitat et du PLH. Cette démarche de sensibilisation est nécessaire afin de mener une politique de l'habitat réussie sur le pays Civraisien.

### ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

Pour répondre à cet enjeu, un **programme de communication** traitant de la thématique du logement et du PLH pourra être élaboré. Pour cela, nous suggérons de diffuser deux documents d'information : un premier sur le logement, et un second sur le PLH.

### OUTILS :

- L'élaboration d'un **guide pratique** pourra être envisagé afin de faciliter l'accueil des populations et d'améliorer la lisibilité des services liés au logement. Toutes les informations comprises dans ce guide, devront être la synthèse des documents déjà existants. Celui-ci proposera des informations relatives à l'ensemble du parc de logements, afin de répondre aux attentes des habitants et des nouveaux arrivants.

Exemple de contenu du guide :

- Typologie du logement
- Modalités pour l'accession et la location
- Liste des partenaires à rencontrer selon le type de logement recherché, avec adresses et numéros de téléphone
- Aides et financements selon la typologie des logements et des plafonds de ressources

- Nous préconisons également la création d'une **brochure sur le PLH**, dans le but d'expliquer cette démarche aux élus et aux citoyens.

Exemple de contenu de brochure PLH :

- Définition PLH
- Echelle d'intervention et durée
- Enjeux d'un PLH
- Programme d'actions du PLH
- Acteurs et partenaires concernés par le PLH

#### **ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- Collectivités locales
- Observatoire de l'habitat
- Administrations d'Etat : DDE, ADIL
- Conseil Général et Conseil Régional de la Vienne
- Tous les acteurs agissant dans le domaine de l'habitat

## Orientation 5 : Les mesures d'accompagnements

## Action 5-1 : Sensibiliser au développement durable

### SITUATION ACTUELLE :

#### ➤ **L'éco-construction :**

Les modes de constructions modernes (PVC, aluminium, béton armé, solvants chimiques...) ont un impact non négligeable sur la santé et l'environnement. Cependant, l'utilisation de matériaux écologiques est peu développée, alors qu'elle n'augmente les coûts de construction que de 15 à 20%.

Les habitants recherchent de plus en plus une maison confortable, en harmonie avec la nature, et peu consommatrice d'énergie.

Selon les budgets, l'environnement architectural, les compétences des entreprises locales, chacun peut faire des choix de matériaux et d'architectures adaptés à ses besoins.

L'ossature bois et la brique monomur (brique creuse très large et pourvue de nombreuses alvéoles) sont les solutions les plus représentées pour la construction.

Cependant, il est souvent difficile de trouver des informations précises sur les matériaux et techniques utilisables, ainsi que sur les professionnels formés à leur mise en œuvre.

Sur le pays Civraisien, les projets d'éco-construction sont peu nombreux. Néanmoins la commune de Saint-Secondin est en cours de réflexion sur la création d'un éco-village. Cette initiative est portée actuellement par le pays, qui désire l'intégrer dans une démarche de « pôle d'excellence rurale ».

#### ➤ **Les énergies renouvelables :**

##### *Potentiel d'énergie renouvelable lié au bois :*

La superficie totale de la forêt en pays Civraisien est de 11 500 hectares. La forêt est essentiellement privée et très morcelée (la taille moyenne des parcelles est de un hectare). Seulement 13,6 % de la surface privée est gérée par un Plan Simple de gestion, ce qui induit une faible mise en valeur de la ressource en bois.

L'essence la plus représentée est le châtaignier, surtout sur les terres rouges recouvrant les deux-tiers de la surface du pays. Il peut être utilisé pour les menuiseries, le bois de chauffage, le parquet ou encore pour le bardage extérieur.

La filière forêt-bois, qui participe au maintien de l'activité en milieu rural, est représentée par seulement 4 entrepreneurs, 2 scieurs et une coopérative forestière.

Certaines communes, comme Château-Garnier dans la communauté de communes de Gençay, ont mis en place une chaudière à bois, qui alimente en chauffage les bâtiments publics.

Cependant, les plaquettes de bois sont achetées hors du pays, ce qui augmente les coûts de fonctionnement.

*Potentiel d'énergie renouvelable lié au vent :*

De nombreuses études en cours ou réalisées sur les communes du pays Civrasiens, permettent d'évaluer la puissance du vent sur le territoire.

Ainsi, trois communes de la communauté de communes de Gençay sont en contact avec deux sociétés de Nantes, pour l'implantation d'un parc éolien correspondant à un projet de 18 éoliennes sur les communes de Saint-Secondin, Saint-Maurice et Brion.

*Potentiel d'énergie renouvelable lié au soleil :*

Le pays compte peu d'expériences au niveau des chauffe-eau solaires et des cellules photovoltaïques.

Pourtant, beaucoup d'habitations dans les hameaux peuvent bénéficier de ces techniques.

**OBJECTIFS :**

- Inciter les communes et les particuliers à utiliser des matériaux sains et recyclables pour les constructions.
- Encourager la mise en place des énergies renouvelables au niveau des habitations.
- Diffuser les informations relatives au développement durable.

**ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :**

▫ Les communes peuvent **mettre en place des éco-constructions** pour essayer d'intégrer le développement durable dans leur politique de l'habitat. Elles peuvent être réalisées au sein d'un hameau ou d'un lotissement, afin de réduire les impacts des nouvelles constructions sur l'environnement. Pour cela, les communes devront privilégier l'utilisation des matériaux tels que le bois (pour l'ossature et les menuiseries), les briques monomur, les tuiles en terre cuite (pour la toiture), le chanvre (pour l'isolation), et le verre (pour la lumière). Ce concept intègre la notion de gestion collective des ressources au niveau de l'eau et de l'énergie. Il permet aussi d'engager une réflexion sur le retraitement des déchets.



*Photo 58 - Exemple d'éco-construction dans les Bouches-du-Rhône  
Sources : Maisons écologiques d'aujourd'hui édition 2005*

De plus, dans ce contexte, la Région Poitou-Charentes a également mis en place une politique incitative à travers le plan régional « **1000 maisons-bois économes en énergie** ». Les communes et les particuliers peuvent ainsi bénéficier de subventions grâce à ce dispositif. Ce concept répond aux attentes du public pour un habitat sain et respectueux de l'environnement, faisant diminuer les charges liées à la consommation d'énergie. (Cf. *fiche aides du conseil régional p.82, dans « la boîte à outils »*).

Aussi, le Conseil Général de la Vienne soutient un projet de maisons économes en énergie : les « maisons à 100 000 € ». Celles-ci sont conçues par deux architectes nantais : Bazantay et Gasté qui utilise aussi l'ossature bois pour leur construction. (Cf. *fiche action 1-3 : Soutenir l'accession à la propriété par la construction neuve p.92*)

▫ **Une filière bois-énergie pourra être élaborée**, afin de recycler les déchets issus de l'industrie du bois, en plaquettes utilisables pour les **chaudières à bois**. Ce dispositif valorisera davantage cette ressource et réduira la dépense énergétique du pays Civraisien. Un recensement des projets de chaudières à bois permettra d'évaluer la demande. Cette étude pourra être complétée par une estimation des ressources disponibles en bois, afin de dégager le potentiel mobilisable.

Une action concertée entre les communes intéressées par le chauffage au bois et les propriétaires forestiers est indispensable, pour mener à bien cette opération.

Afin d'économiser les ressources énergétiques, les communes et les particuliers peuvent utiliser différentes techniques.

▫ Par exemple, **le chauffe-eau solaire** se substitue au chauffe-eau électrique et autres chauffe-eau à gaz pour permettre aux occupants d'un logement (individuel ou collectif) de couvrir une large part de leur consommation d'eau chaude sanitaire, grâce à l'énergie solaire. Pour cela, cet appareil recourt à la conversion thermique du rayonnement solaire. Ce concept présente plusieurs avantages. Il valorise en toute sécurité, une énergie naturelle et inépuisable, et évite le rejet dans l'atmosphère de plusieurs centaines de kilogrammes d'oxyde de carbone. De plus, les économies réalisées représentent de 50 à 70% des dépenses d'énergie nécessaires à la production d'eau chaude sanitaire.

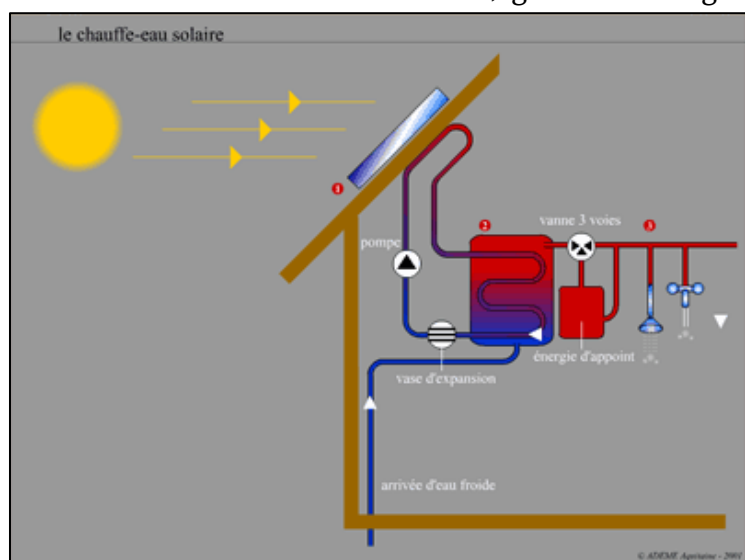


Photo 59 - Schéma d'un chauffe-eau solaire  
Sources : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

- Aussi, **la mise en place d'une citerne** pour récupérer les eaux pluviales permet d'économiser l'eau. En effet, l'eau récupérée peut être utilisée pour l'arrosage, ou pour alimenter les sanitaires.
- La **coordination des acteurs** autour des actions de développement durable est nécessaire pour porter les projets. Cette mise en réseau permet alors de confronter les intérêts de chacun, afin d'évaluer les objectifs et les impacts de la démarche sur le territoire.
- **L'édition d'un guide sur l'habitat écologique** et durable permettra de guider les élus et les particuliers dans leur démarche. Celui-ci pourra contenir :
  - les techniques de constructions écologiques
  - l'application des principes du développement durable aux projets de réhabilitation
  - les aides et financements
  - les acteurs, partenaires et associations
  - les principaux sites Internet
  - les entreprises locales compétentes

### OUTILS :

- La **démarche Haute Qualité Environnementale** (HQE) est un outil de « management de projet », visant à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement. L'association HQE regroupant des institutions politiques, des organismes officiels, des fédérations de fabricants et de professionnels du bâtiment, fait la promotion de la qualité environnementale des bâtiments, en direction des maîtres d'ouvrages publics. Elle propose une prise en compte de l'environnement à partir d'une grille d'évaluation de 14 cibles, regroupées en quatre groupes d'objectifs : l'éco-construction, l'éco-gestion, la santé et le confort. Cette démarche peut être portée par une collectivité qui sera alors aidée financièrement et techniquement par l'ADEME (*Cf. fiche HQE p.8, dans la « boîte à outils »*).
- Les « **pôles d'excellence rurale** », créés en octobre 2005, sont des projets favorisant le développement des territoires ruraux. Afin de recevoir le label « pôle d'excellence rurale », un projet local doit permettre de valoriser les territoires ruraux dans 4 domaines :
  - la promotion des richesses naturelles, culturelles, et touristiques (patrimoine)
  - la valorisation et la gestion des ressources naturelles dans une perspective environnementale (développement durable)
  - l'offre de services et accueil de nouvelles populations
  - les productions industrielles et artisanales, services locaux, avec en particulier l'utilisation de technologies innovantes.

Le « pôle d'excellence rurale » est nécessairement lié à un territoire rural faisant partie des Zones de Revitalisation Rurale (ZRR), définies par la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, ou à une commune n'appartenant pas à une aire urbaine de plus de 30 000 habitants.

#### *Critères d'évaluation des projets*

Pour être labellisés, les projets de « pôles d'excellence rurale » devront répondre à différentes caractéristiques :

- une ambition en matière d'emploi, afin d'évaluer les retombées économiques sur le territoire
  - une priorité donnée au développement durable, pour limiter « l'empreinte énergétique » des activités
  - un ancrage rural fort, dans le but de respecter les spécificités locales
  - une conduite du projet par une association de partenaires publics et privés
  - une place affirmée à l'innovation au niveau des préoccupations abordées ou des technologies utilisées.
- Certaines associations, comme l'association pour la Construction Respectueuse de l'Environnement et économe en Energie (CREE) ou la Maison écologique et Terre vivante, ont co-édité un **annuaire national de l'habitat écologique** qui pourrait être acheté par chaque communauté de communes pour le mettre à la disposition des particuliers. Ce document rassemble de nombreuses adresses dans tous les métiers concernés par la construction (architectes, artisans...).

#### **AIDES FINANCIERES :**

- aides de la Région Poitou-Charentes par l'intermédiaire du Fonds Régional pour la Maîtrise de l'Energie, des Déchets et du Développement Durable pour la mise en place d'un chauffe-eau solaire (*Cf. fiche aides du Conseil Régional p.82, dans « la boîte à outils »*).
- aides de l'État et de l'Union européenne pour la mise en place d'un « pôle d'excellence rurale » : subvention maximum de 1 000 000 € sur un projet sélectionné, dans la limite de 33 % du montant éligible du projet (hors TVA). Ce taux peut être porté à 50 % dans les zones de revitalisation rurale.
- aides de l'ANAH pour la prise en compte du développement durable dans les projets de réhabilitation.

**ACTEURS ET PARTENAIRES :**

- ADEME
- ANAH
- Conseil Régional de Poitou-Charentes
- Conseil Général de la Vienne
- Association HQE
- Pays Civraisien
- Union Européenne (Leader +)
- La Maison écologique
- Terre vivante

## Action 5-2 : Développer et adapter les systèmes d'assainissement

### SITUATION ACTUELLE:

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 donne des compétences et des obligations nouvelles aux communes, notamment dans le domaine de l'assainissement :

- En matière d'assainissement collectif, les communes sont désormais responsables de la mise en place et de l'entretien de l'ensemble de la filière. Elles doivent assurer la collecte des eaux usées, le bon fonctionnement des stations d'épuration et l'élimination des boues produites.
- En matière d'assainissement individuel, les communes ont dorénavant la responsabilité du contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles ont également la possibilité, si elles le souhaitent, de prendre en charge leur entretien. Concernant le contrôle technique de l'assainissement individuel, la commune peut néanmoins, si ces nouvelles charges sont trop lourdes, déléguer cette compétence à la communauté de communes.

Les communes sont obligées de délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et non collectif, en réalisant une étude de zonage (schéma de zonage ou schéma directeur d'assainissement).

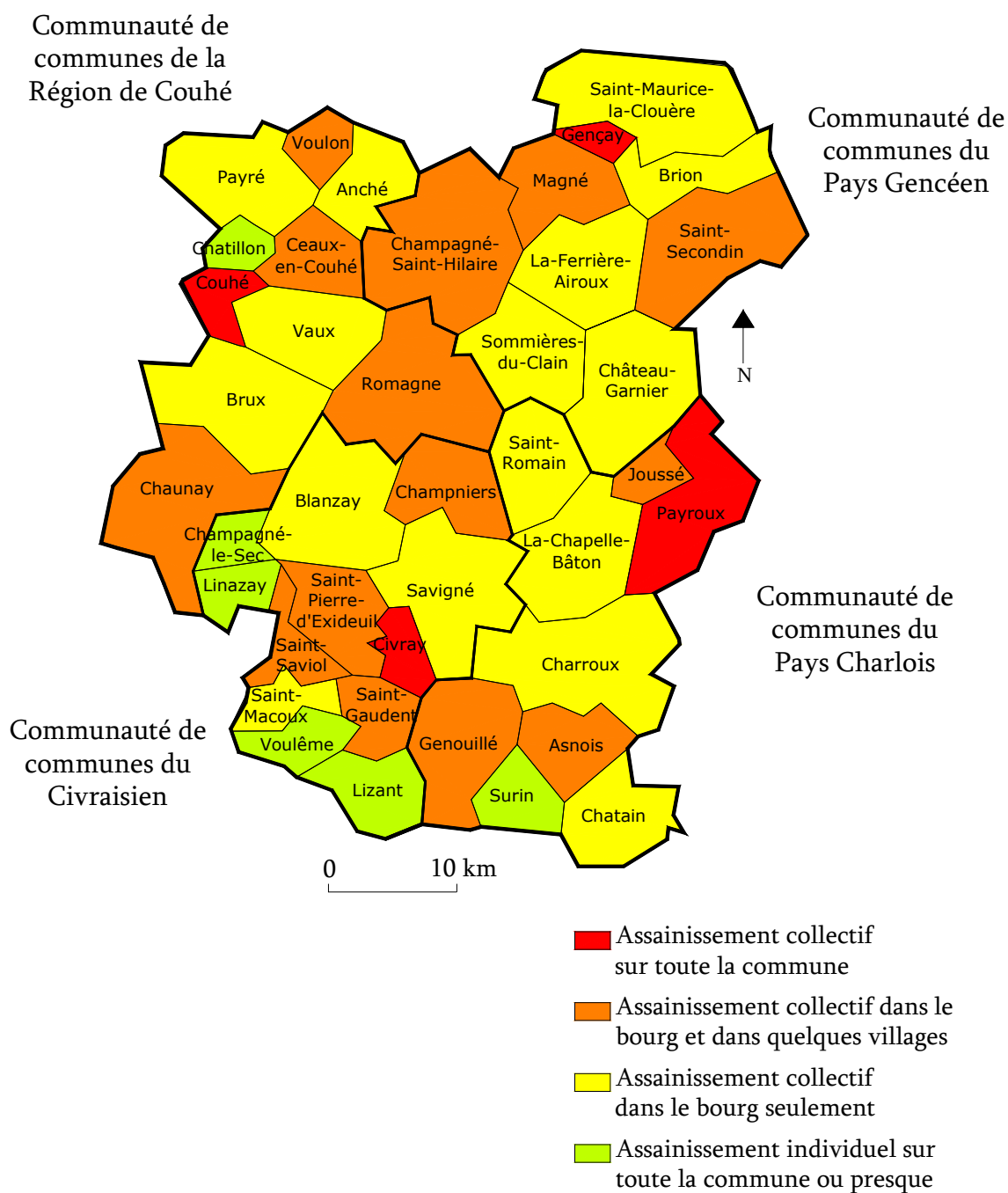
La mise en place d'un assainissement collectif est une opération lourde et coûteuse pour les petites communes. Dans ce cas, la compétence assainissement peut être confiée à la communauté de communes.

L'assainissement collectif est un enjeu majeur pour le développement des communes rurales. C'est également un facteur déterminant pour la construction de nouveaux lotissements.

Nous avons établi, à partir des entretiens avec les maires, une carte de la situation actuelle en terme d'assainissement sur le pays Civrasiens (Cf. carte page suivante).

**CARTE 13**

## L'ETAT DE L'ASSAINISSEMENT DANS LE PAYS CIVRAISIEN EN 2006



sources : fond de carte IGN et données personnelles d'après les entretiens avec les maires  
réalisation : stage de groupe, IUP 3, CESA

- Sur l'ensemble des communes du pays Civrasiens, la grande majorité des bourgs sont équipés en système d'assainissement collectif. Des hameaux proches de ces bourgs sont parfois associés à cette opération. Seules six communes possèdent uniquement de l'assainissement individuel. A contrario, quatre communes, principalement les chefs-lieux de canton, ont un système d'assainissement collectif sur l'ensemble de leur territoire (bourg et tous les hameaux).
- Le coût de cette opération constitue souvent un frein au développement de ce système collectif. Ainsi dans la grande majorité des hameaux isolés, l'assainissement s'effectue de façon individuelle ou parfois semi-collective. De plus, il n'est pas toujours judicieux de mettre du collectif lorsque le nombre d'habitations est faible.

### **OBJECTIF :**

L'objectif est de **favoriser la mise en place de systèmes d'assainissement adaptés au nombre de constructions**. Il s'agit d'**encourager et d'anticiper la mise en place des systèmes collectifs ou semi-collectifs** lorsque le besoin est déjà réel, ou lorsqu'un développement futur de l'habitat est prévu. L'assainissement collectif est un facteur de valorisation des nouvelles constructions et il contribue à améliorer les conditions de vie des habitants.

### **ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :**

- Une **réflexion doit être menée lors des projets de lotissements et de toutes formes d'urbanisation nouvelle**. A partir des projets de constructions, il faut s'interroger sur la nécessité de mettre en place un système d'assainissement collectif ou semi-collectif. Une **étude préalable d'assainissement** est alors nécessaire pour déterminer les besoins. Cette réflexion doit permettre d'éviter des incohérences lors du développement territorial
- L'assainissement étant une opération lourde et coûteuse, **cette compétence pourrait être confiée aux communautés de communes**. Elle serait alors responsable du montage des études et de la coordination des acteurs en matière d'assainissement. Ce transfert de compétence a déjà été mis en place sur la communauté de communes de Couhé.
- De plus, ces communes peuvent être aidées dans leur démarche par le Conseil Général, qui subventionne les études et la réalisation des réseaux d'assainissement. (*Cf. fiche aides du Conseil Général p.71 dans la « boîte à outils »*)

## Action 5-3 : Maintenir et adapter les commerces et services de la vie quotidienne

### SITUATION ACTUELLE :

#### ➤ Services publics de proximité :

- Concernant les **établissements scolaires**, il semble qu'actuellement le nombre d'établissements scolaires soit suffisant pour accueillir les enfants et adolescents en âge d'être scolarisés. Cependant, certaines communes connaissent des fermetures de classes, essentiellement des maternelles et des écoles primaires. Les communes s'organisent alors, afin de créer des Groupements Pédagogiques Intercommunaux pour garder une structure scolaire sur leur territoire. En revanche, le nombre de collèges et lycées répond aux besoins actuels.

- Le **service postal** est bien représenté sur le territoire Civraisien. En revanche il n'est pas toujours adapté aux spécificités du territoire. Une alternative aux bureaux de poste est mise en place depuis deux ans, il s'agit des points postes.



Photo 60 - Bureau de poste de Blanzay

#### ➤ Commerces de proximité :

- Les **grands équipements commerciaux**, notamment les moyennes surfaces, sont suffisantes sur le pays. Les commerces sont essentiellement concentrés dans les chefs-lieux de canton. Néanmoins, la communauté de communes du pays Charlois ne compte pas de moyenne surface.



Photo 61 - Coiffeur mixte de Blanzay

- Huit communes sur quarante ne disposent d'aucun **commerce et service de proximité** (alimentation, café-bar, boulangerie, boucherie, salon de coiffure, pharmacie). Néanmoins, ces communes sont localisées près des chefs-lieux de canton ou d'un bourg structurant. On observe une tendance globale à la baisse, due essentiellement à la fréquentation des moyennes surfaces et à l'absence de repreneurs. En effet, on assiste souvent à un déclin commercial et à un vieillissement des commerçants.

- L'offre en **commerce itinérant** est hétérogène sur le territoire. Au nord-ouest du pays Civraisien, les communes ne disposant que d'un seul commerce, sont desservies par la tournée de l'épicier, boulangerie, et boucher. Par contre, d'autres communes comme Champniers, Saint-Romain, la Chapelle-Bâton, Asnois, Surin, ou Voulème ne disposant que d'un ou deux commerces de proximité, ne sont desservies que par les boulangers. Pourtant, dans ces communes, un besoin plus important peut se faire ressentir à cause du fort taux de personnes âgées. Les territoires situés au sud-ouest du pays ont peu de commerces de proximité, mais les tournées complètent bien l'offre commerciale.

### OBJECTIFS :

- Maintenir et adapter les établissements scolaires pour permettre l'accueil des nouveaux élèves et inciter les jeunes ménages à s'installer sur le territoire.
- Développer les autres formes de présence postale là où le maintien d'un bureau ne semble pas pertinent.
- Garantir l'accès, pour tous, aux commerces et services de proximité en diversifiant l'offre dans les communes (hors chefs-lieux de canton).

### ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :

- Le maintien des écoles maternelles, primaires et élémentaires, reste un facteur important d'attractivité pour les nouveaux ménages. Avec l'augmentation progressive de la population, essentiellement constituée de jeunes ménages, il convient de s'interroger sur la capacité d'accueil des écoles. Cette réflexion concerne principalement, les écoles situées dans les communes au nord du pays Civraisien.

En vue de l'arrivée éventuelle de nouveaux élèves, il sera nécessaire **d'ouvrir des classes supplémentaires**, voir d'agrandir certains établissements scolaires. Néanmoins, l'augmentation du nombre d'élèves ne devrait pas bouleverser l'organisation actuelle et le fonctionnement des établissements scolaires. Le Conseil Général de la Vienne accorde aux communes ou groupements de communes des subventions pour la construction de classes.

Aussi, il aide au fonctionnement des écoles maternelles en milieu rural qui sont en regroupement pédagogique. (Cf. *fiche aides du Conseil Général p.71, dans la « boîte à outils »*).



*Photo 62 - Ecole primaire publique de Château-Garnier*

Cette offre doit être complétée par un accueil de qualité de la petite enfance. Actuellement, il existe un manque important dans les communes situées au nord du pays Civraisien, en terme d'accueil temporaire. **Des haltes-garderies devront peut-être être créées, surtout dans le nord** où l'évolution démographique est positive et où le taux des femmes en âge de procréer est important.

- Il s'agirait également de redessiner le réseau postal et de renouveler le service rendu, afin d'attirer de nouveaux habitants soucieux d'un certain confort de « base ». Afin de garantir un service postal de qualité dans la majorité des communes, une alternative aux bureaux de poste a été créée depuis deux ans. Il s'agit **des points poste**, c'est-à-dire d'un partenariat entre la poste et un commerçant. L'un des avantages de cette forme de présence postale, est l'amplitude des horaires proposés par le commerçant. Cette forme postale semble très intéressante pour les nouveaux arrivants, qui sont essentiellement des jeunes ménages, et pour les populations âgées qui se déplacent difficilement. Ce concept doit être poursuivi essentiellement dans le sud du pays Civraisien, où les bureaux de poste ont des difficultés à se maintenir et où la population est la plus vieillissante.

- Avec l'augmentation de la population prévue pour 2012, la création d'autres grands équipements commerciaux ne semble pas réellement pertinente. Ceci se justifie par trois raisons principales :

- La plupart des nouveaux ménages, notamment au nord du pays Civraisien, travaille à Poitiers et effectuent fréquemment leurs achats dans cette même ville.
- L'offre est déjà suffisante sur le pays
- Le développement des grandes surfaces contribue à la fermeture des petits commerces de proximité, pourtant nécessaire au dynamisme des communes rurales.

- Afin de pallier l'offre en commerce et service de proximité, **il faudrait créer des points multiservices ou compléter l'offre des commerces déjà existants**. Ces regroupements, appelés « uni service », peuvent constituer une alternative à la disparition des commerces et services de proximité. Ils permettent d'offrir une gamme élargie de services : dépôt de journaux, relais d'entreprises de vente par correspondance, services postaux, point argent, informations sur les horaires de train, accès Internet, fax... Les points multiservices devront être implantés dans les communes où l'offre existante est actuellement faible, mais également dans les communes où le taux de personnes âgées est élevé. Pour aider les communes souhaitant mettre en place un point multiservices, le Conseil Général de la Vienne subventionne ces opérations à hauteur de 35% d'un montant de travaux subventionnables de 25 000 €. (Cf. *fiche aides du Conseil Général p.71, dans la « boîte à outils »*).



Photo 63 - Multiservices (alimentation, presse...) à Château Garnier



POINT MULTISERVICES :

Espace informatique / Internet

Envoi et réception de fax

Photocopies / minitel

Retrait bancaire

Point poste / Dépôt photos

Cartes de téléphone

*Photo 64 - Point multiservices à Cheneche, dans la Vienne*

*Source : [www.pointmultiservices.com](http://www.pointmultiservices.com)*

- Enfin, il faudrait s'interroger sur la pertinence des parcours suivis par des commerçants itinérants, afin de rééquilibrer l'offre en direction des communes « mal desservies » par les tournées.

## Action 5-4 : Améliorer l'accès aux soins et adapter les services de secours et de sécurité

### SITUATION ACTUELLE :

*L'accès aux soins est un droit fondamental pour tous les citoyens. Les milieux ruraux, territoires souvent vieillissants, sont aujourd'hui touchés par le manque de praticiens. Le pays Civraisien n'échappe pas à cette règle. Il connaît un déficit de professionnels de la santé. En revanche l'offre en établissement et structure de santé semble suffisante.*

- La densité en médecins généralistes (nombre de médecins pour 10 000 habitants) est de 11,2 sur le pays, tandis qu'elle atteint 11,8 pour le Département de la Vienne. Cependant, on note de grandes disparités au sein du pays. La communauté de communes de Charroux compte seulement 4,8 médecins pour 10 000 habitants tandis que celle de Civray en compte 14,4. On observe donc une carence du nombre de médecins généralistes sur le pays Civraisien. Celle-ci risque de s'accroître dans les années à venir, en raison principalement du départ en retraite de certains d'entre eux et de l'augmentation envisagée de la population âgée.
- En ce qui concerne les médecins de garde, leur nombre dans les secteurs couvrant le pays est généralement inférieur à la moyenne départementale. Aussi, les temps d'intervention sont élevés en raison de l'importance de la superficie couverte.



Photo 65 - La garde du secteur pour les ambulances de Sommières-du-Clain

- Les infirmiers sont répartis de manière très hétérogène, même si la moyenne sur le pays Civraisien (8,1 infirmières pour 10 000 habitants) est proche de la moyenne nationale (8,2). En effet, la communauté de communes de Gençay compte 16 infirmiers pour 10 000 habitants, tandis que les trois autres communautés de communes ont une moyenne

inférieure à la moyenne nationale. Avec l'augmentation de la population âgée, la demande en soins infirmiers, qui n'est actuellement pas satisfaisante, va se multiplier. Ainsi, le pays Civraisien connaît une **pénurie d'infirmiers importante**.

La gendarmerie, les sapeurs-pompiers et le SAMU sont les trois services de secours publics essentiels à tout territoire pour assurer une sécurité minimale à chaque citoyen.

- Trois brigades de gendarmerie couvrent le pays Civraisien. Le ratio souhaité gendarme/population est d'un gendarme pour 1 000 habitants. **Ce ratio est atteint dans le sud du pays, tandis que le nord est légèrement en sous-effectif**. Cependant, ce nombre semble toutefois suffisant pour le maintien d'un service de qualité.
- Le pays Civraisien **manque actuellement de sapeurs pompiers**. A Charroux, les sapeurs-pompiers subissent une baisse d'effectif, tandis que dans les autres centres de secours du pays, les chiffres se maintiennent.



*Photo 66 - Le centre de secours de Civray*

- Les services médicaux d'urgence (SAMU) dépendent des professionnels médicaux locaux. Les craintes vis-à-vis de la **baisse des effectifs** de médecins, influenceront également dans la qualité de ce service.

### **OBJECTIFS :**

- Favoriser l'installation de jeunes médecins et infirmiers en milieu rural
- Empêcher la disparition des médecins de garde et des structures de santé sur le pays
- Maintenir le niveau de sécurité actuel et améliorer le service de secours aux personnes

### ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :

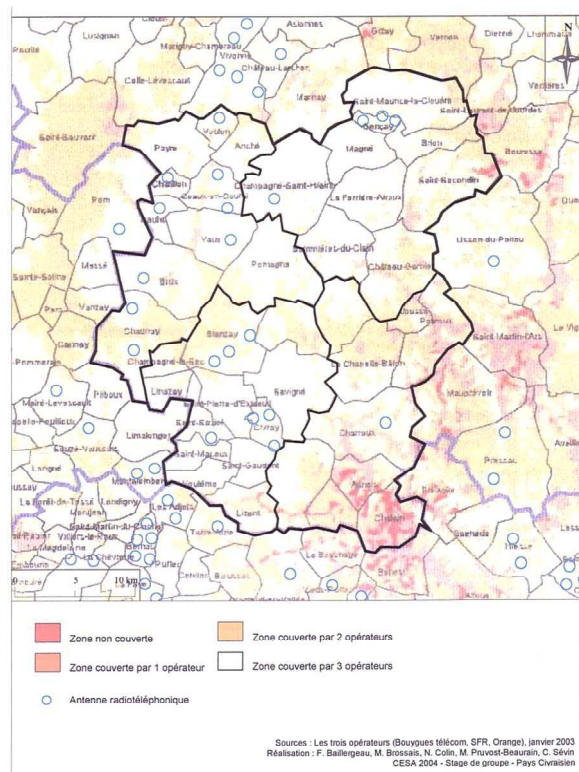
- Pour faire face à la pénurie de professionnels de la santé, des aides techniques et administratives pourraient améliorer les conditions de vie des praticiens. L'exercice en groupe semble être une piste à développer. La **création d'une maison médicale de proximité** permettra de maintenir les professionnels, essentiellement dans la communauté de communes de Charroux où le taux de personnes âgées y est prépondérant. Des locaux pourraient être mis à la disposition des professionnels pour qu'ils assurent des permanences hebdomadaires.
- Concernant, les médecins de garde, **un local de repos et une maison de garde médicale commune**, pourrait permettre aux professionnels médicaux (médecins, ambulanciers, infirmiers...) d'effectuer des gardes communes et de mutualiser leurs moyens en cas de secours important. Ce dispositif permettrait une meilleure rapidité d'intervention et une meilleure lisibilité des secours médicaux par la population.
- Il sera nécessaire de **créer des postes supplémentaires pour la gendarmerie** en tenant compte du ratio officiel et de l'évolution démographique.
- **L'augmentation du nombre de sapeurs pompier** est essentielle pour la sécurité des habitants du pays. Il convient donc de favoriser l'installation de nouveaux volontaires pour pallier cette sous-représentation, ou de trouver une solution alternative afin d'assurer une protection efficace du territoire.

## Action 5-5 : Développer les réseaux de communication (Internet, téléphone...)

### SITUATION ACTUELLE :

- En ce qui concerne le **téléphone mobile**, l'association des Maires de France a signé avec l'Etat et les opérateurs (Bouygues, France Télécom, Orange, SFR...) une convention pour la mise en œuvre du plan d'extension de la couverture du territoire par les réseaux de téléphonie mobile. Le maillage du territoire en téléphonie mobile est inégal. En 2003, 7 communes du pays sont couvertes par les trois opérateurs : Bouygues, SFR, Orange. La couverture du reste du territoire n'est pas optimale. Le choix de l'opérateur par les habitants reste limité, puisque certaines zones ne disposent que d'un ou deux opérateurs.

Aussi, la couverture en téléphonie dépend d'antennes relais. Actuellement 20 antennes sont implantées sur le pays Civraisien. Cependant, il existe des disparités : l'est du territoire est par exemple beaucoup moins bien pourvu en antennes que l'ouest.



**CARTE 14 – LA COUVERTURE EN TELEPHONE MOBILE DU PAYS CIVRAISIEN EN 2006**

- L'**équipement haut débit (ADSL)** sur le pays est en développement. La grande majorité des centres-bourgs sont équipés. En revanche, ce n'est que rarement le cas dans les hameaux. Il paraît important de couvrir au maximum le territoire, pour éviter d'exclure une partie de la population et de créer une fracture numérique. De plus, étant donné le vieillissement de la population et la fragilité des services publics sur le territoire, il apparaît encore plus important de permettre l'accès à In

### OBJECTIFS :

- Permettre l'accès à tous, aux réseaux de téléphonie mobile, principalement à l'est
- Rompre l'isolement de certaines communes rurales
- Faciliter les démarches administratives, l'accès à l'information pour tous les publics via Internet (personnes âgées, scolaires, entreprises...)

L'enjeu des infrastructures haut débit et de la couverture en téléphonie mobile est souvent sous-estimé. Pourtant l'accès des ménages, des entreprises, des écoles et collectivités aux réseaux, constitue un facteur d'attractivité et de compétitivité du territoire.

### **ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE :**

- Il faudrait **installer de nouvelles antennes relais sur le territoire** et les répartir de façon à gommer les disparités existantes sur certaines communes. L'idéal serait, à long terme, que tout le territoire soit couvert par les trois opérateurs de téléphonie mobile.
- **La poursuite de la couverture en ADSL sur tout le territoire doit être effectuée.** Pour aider les communes dans cette démarche, le Conseil Général de la Vienne soutient le développement d'infrastructures expérimentales haut-débit. (*Cf. fiche aides du Conseil Général p.71, dans la « boîte à outils »*).
- Il nous semble nécessaire **de mettre en place d'avantage d'espaces publics numériques**, afin d'offrir à tous les habitants un accès équitable à Internet. Le but principal est donc de permettre à la population d'obtenir un plus grand nombre d'informations sur les services non présents sur le territoire (CAF, Assedic...). Ces pôles devront être localisés dans les lieux les plus fréquentés : mairies, écoles, points multiservices...).

## CONCLUSION

Le diagnostic a mis en valeur les atouts et les faiblesses du territoire au niveau de la politique de l'habitat. Les scénarii d'évolution, quant à eux, ont permis de poursuivre l'évolution du territoire en matière de logements selon diverses hypothèses de croissance de population. Une fois, ces deux constats réalisés, un actuel et un autre à l'échéance du PLH (2011), nous avons pu dégager trois grands enjeux pour le pays Civrasiens. Ainsi, « Permettre un maintien et un accueil de qualité pour les populations », « Garantir à tous le droit au logement » et enfin « Assurer un développement harmonieux du territoire », ont constitué la trame de notre travail. La troisième partie de notre rapport vient apporter des réponses à ces enjeux territoriaux et aux nouveaux besoins en logement déterminés dans les scénarii. Ils viennent ainsi définir le programme d'actions à suivre pendant les cinq ans à venir, au niveau de la politique locale de l'habitat.

La réussite du Programme Local de l'Habitat dépend de la volonté des élus à s'intégrer dans cette démarche. Ils sont les principaux acteurs intervenant sur le territoire, et leur mobilisation permet d'ajuster les objectifs du PLH à leurs spécificités locales. Grâce à cette participation, les élus peuvent sensibiliser davantage les citoyens aux questions propres au logement. Les partenaires de l'habitat doivent également être inclus dans ce programme d'actions, afin d'assurer une meilleure coordination entre les acteurs institutionnels et les élus. Ces relations favorisent la prise en compte de l'ensemble des centres d'intérêt, portés par les différents partenaires. Le PLH permet alors de répondre à la demande de toutes les populations.

La politique de l'habitat doit être insérée au sein des autres domaines de l'aménagement du territoire (services, transport, tourisme...), dans l'optique de garantir une cohérence territoriale. Cette vision globale est essentielle pour maintenir l'identité du pays Civrasiens. En effet, le développement des communes doit se faire en adéquation avec le respect des caractéristiques rurales propres à cette région. L'authenticité de ces espaces est un facteur d'attractivité à valoriser par les élus, dans le but de maintenir le dynamisme amorcé depuis quelques années.

Pour conclure, cette étude a permis d'identifier des dysfonctionnements au niveau de l'habitat sur le pays Civrasiens. Nous avons tenté de les résoudre par l'élaboration d'un PLH comprenant des actions à mettre en œuvre à l'échelle intercommunale. Une étude approfondie au niveau communale, permettra d'affiner les préconisations pour répondre précisément à la demande.

## BIBLIOGRAPHIE

### ➤ Documents et ouvrages

- Bilan de l'OPAH – PST du canton de Gençay, réalisé du 1<sup>er</sup> janvier 1993 au 31 décembre 1995 ; Agence Technique Départementale de la Vienne, 18 p.
- Bilan de l'Opération Habitat du pays Charlois, réalisé du 1<sup>er</sup> janvier 1997 au 31 décembre 1998 ; Agence Technique Départementale de la Vienne, 12 p.
- Bilan de l'OPAH de la communauté de communes de Civray, réalisé entre 1997 et 1999, Vienne Habitat, 6 p.
- Bilan de l'OPAH de la communauté de communes de Couhé, réalisé entre 1999 et 2001 ; Vienne Habitat, 28 p.
- Convention pour l'Assistance Technique fournie par l'Etat pour des raisons de Solidarité et d'Aménagement du Territoire aux Groupements Intercommunaux, 3 septembre 2003, Cellule d'Ingénierie publique et DDE 86, 12 p.
- Convention pour l'Assistance Technique fournie par l'Etat pour des raisons de Solidarité et d'Aménagement du Territoire aux Communes, 3 septembre 2003, Cellule d'Ingénierie publique et DDE 86, 12 p.
- Condition d'attribution des subventions pour l'amélioration des logements privés, propriétaires bailleurs et occupants, janvier 2006, Document d'information non contractuel réalisé par l'ANAH, 15 p.
- Circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général du 8 novembre 2002, 28 p.
- code de l'urbanisme, Editions du juris-classeur, art. L. 111-1-2, R. 111-14-1, R.421-33, R.421-36
- Diagnostic du pays Civraisien, 2005, Stage de Groupe CESA, Synthèse 30 p., Rapport 316 p.
- Etude PLH du pays Mellois, novembre 2003, réalisée par le Syndicat Mixte du pays Mellois, cahier des charges, 12 p. ; diagnostic PLH Mellois, 84 p. ; Programme d'actions du PLH Mellois, 35 p.

- Etude PLH du pays Montmorillonnais, réalisé par le Syndicat Mixte du pays Montmorillonnais, diagnostic PLH, octobre 2004, 33 p. ; orientations et cadrages des besoins en logement, novembre 2004, 29 p.
- FILOCOM 2001, METLIM / INSEE RGP 1999
- Guide de l'habitat : aide à la rénovation des logements anciens, 2006, Vienne Habitat, 55 p.
- Guides pratiques : le pays Civraisien, réalisés par le pays Civraisien
- La Charte Architecturale et Paysagère du Pays Civraisien, 2004, réalisée par le bureau d'étude Mandragore et Ponant Stratégies Urbaines
- La Charte de Développement Durable du Pays Civraisien, juin 2004, réalisée par le Pays Civraisien
- La lettre de l'Habitat, n°3 et 4, 2005, réalisée et éditée par le Service Habitat Construction DRE Poitou-Charentes, 26 p.
- L'Habitat indigne et indécent : préventions et moyens d'actions, Département de la Vienne, octobre 2005, réalisé et édité par la DDASS et l'Association FSL 86, 23 p.
- Les services aux publics dans le pays Civraisien, stage de groupe du CESA, avril à juin 2004, Tome 1, 46 p.; Tome 2, 171 p.; Tome 3, 130 p.
- Loi Urbanisme et Habitat : la Carte Communale, juin 2005, réalisé et édité par le ministère des Transports, du Tourisme et de la Mer et par la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction, 16 p.
- Mémento LMD, Droit de l'urbanisme 2<sup>ème</sup> édition, 2005, Bernard Drobenko, Gualino éditeur, 295 p.
- Plan d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Vienne (PALD de la Vienne), mai 2004, réalisé par l'Association FSL 86  
Bilan 2003 du PALD, réalisé par FSL 86
- Rapport d'enquête de la PAIO du pays Civraisien : Mise en évidence de la situation de logement des jeunes dans une dynamique d'insertion, Janvier 2002, Caroline Dollfus
- Schéma Départemental Gérontologique de la Vienne 2003 – 2007, avril 2003, réalisé par la DDASS et la DISS, édité par le Conseil Départemental de la Vienne. 92 p.

➤ **Sites Internet**

- [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)
- [www.cg86.fr](http://www.cg86.fr) / les aides aux collectivités / PDF : le PADC (le dixième Programme d'aide au développement des communes) 04/02/2005
- [www.cohesionsociale.gouv.fr](http://www.cohesionsociale.gouv.fr)/ espace Logement / Les informations professionnelles / Délégation de compétence ; plan de cohésion sociale
- [www.cr-poitou-charentes.fr](http://www.cr-poitou-charentes.fr) / Services en ligne / aides du conseil général/ rubrique région/ FRIL (Fonds Régional d'Intervention Locale)
- [www.insee.fr](http://www.insee.fr) /recensement de la population/ recensement en 1999 et 2004
- [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)/ droit français / Les codes / codes de l'Urbanisme ou codes de la Construction et de l'Habitation
- [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)/IMG/ PDF /maison 100 000 € : la maison à 100 000 € : mode d'emploi (25/12/2005)
- [www.mairie-poitiers.fr](http://www.mairie-poitiers.fr) / Pratique / Logement / Opac 86 et SAR HLM
- [www.o-flahault.com](http://www.o-flahault.com)/FR/actualites.html : exemple de maison à 100 000 € : « Le Patio »
- [www.oparc.fr](http://www.oparc.fr)
- [www.ufjt.org](http://www.ufjt.org) (Union des Foyers et services pour les jeunes travailleurs)
- [www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr) : (PDF) Evaluation des OPAH et PIG en milieu rural (17 juin 2004)
- [www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr) / logement/construction/données citadelles
- [www.villagesdefrance.free.fr](http://www.villagesdefrance.free.fr)

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

PHOTO 1 - FAÇADE EN VIEILLES PIERRES	32
PHOTO 2 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE VAUX-EN-COUHE	32
PHOTO 3 - LOGEMENT VACANT A SOMMIERES-DU-CLAIN	33
PHOTO 4 - LOGEMENT VACANT SUR LA COMMUNE DE COUHE	33
PHOTO 5 - EXEMPLE D'HABITAT INSALUBRE A COUHE	33
PHOTO 6 - EXEMPLE DE REHABILITATION A SAINT ROMAIN	34
PHOTO 7 - LOGEMENT REHABILITE A SOMMIERES-DU-CLAIN	34
PHOTO 8 - CONSTRUCTION NEUVE « HORS LOTISSEMENT » SUR LA COMMUNE DE LA FERRIERE AIROUX	36
PHOTO 9 - CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU LOTISSEMENT	36
PHOTO 10 - LOGEMENT REHABILITE A CHAMPNIERS	38
PHOTO 11 - LOGEMENT REHABILITE A VAUX-EN-COUHE	38
PHOTO 12 - LOGEMENT INDIVIDUEL DE L'OPAC, AVEC JARDIN ET GARAGE A ST ROMAIN	42
PHOTO 13 - LOGEMENT INDIVIDUEL DE L'OPARC A COUHE	42
PHOTO 14 - IMMEUBLE DE L'OPAC A CIVRAY	42
PHOTO 15 - RESIDENCE SOCIALE POUR PERSONNES AGEES A SOMMIERES DU CLAIN	45
PHOTO 16 - MAISON DE RETRAITE DE CIVRAY	45
PHOTO 17 - STUDIOS EN REHABILITATION A CIVRAY	47
PHOTO 18 - LOGEMENT D'URGENCE DE CIVRAY (DIAGNOSTIC 2005)	48
PHOTO 19 - AIRE DE PASSAGE DE CIVRAY	48
PHOTO 21 - VILLAGE VACANCES DE CIVRAY	49
PHOTO 22 - CAMPING DE CIVRAY	49
PHOTO 20 - UN HOTEL DE CIVRAY	49
PHOTO 23 - UN EXEMPLE DE LOGEMENTS PEU ADAPTES (CIVRAY)	80
PHOTO 24 - EXEMPLE DE MIXITE RESIDENTIELLE A JOUSSE COMPRENANT DES RESIDENCES PRINCIPALES EN ACCESSION	81
PHOTO 25 ET PHOTO 26 - EXEMPLES DE PETITS PAVILLONS OPAC (T3 ou T4) A BLANZAY	82
PHOTO 27 - FUTURS LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES A COUHE	86
PHOTO 28 - FUTURS LOGEMENTS CONVENTIONNES A SAINT-ROMAIN	87
PHOTO 29 - HAMEAU SUR BLANZAY	92
PHOTO 30 - UN PROJET DE LOTISSEMENT COMMUNAL A CIVRAY	93
PHOTO 31 ET PHOTO 32 - EXEMPLES DE TERRAINS A CONSTRUIRE OU DE CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LES HAMEAUX DE BLANZAY	94
PHOTO 33 - EXEMPLE DE MAISONS A 100 000 EUROS	96
PHOTO 34 - LOGEMENT INDIGNE A JOUSSE	100
PHOTO 35 - LA FERRIERE-AIROUX	100
PHOTO 36 - MAISON REHABILITEE DANS LE CADRE D'UNE OPAH A BLANZAY	101
PHOTO 37 - CHATEAU-GARNIER	102
PHOTO 38 - BLANZAY	105
PHOTO 39 - GENCAY – INCOHERENCE ARCHITECTURALE ?	105
PHOTO 40 ET PHOTO 41 - EXEMPLE DE PATRIMOINE REHABILITE COLORE, A VAUX EN COUHE ET A SAINT MAURICE-LA-CLOUERE	106
PHOTO 42 - LA CHARTE ARCHITECTURALE	107
PHOTO 43 - FOYER LOGEMENT DE COUHE	110
PHOTO 44 - EHPAD DE PAYROUX	110
PHOTO 45 - LOGEMENTS OPARC A COUHE	111
PHOTO 46 - EHPAD DE CIVRAY A RESTRUCTURER	112
PHOTO 47 - LOGEMENTS OPARC A COUHE	115
PHOTO 48 - LOGEMENTS EN REHABILITATION A CIVRAY	115
PHOTO 49 - LOGEMENT TEMPORAIRE DE CIVRAY	118
PHOTO 50 - AIRE DE PASSAGE DE CIVRAY	121
PHOTO 51 - FUTURE AIRE D'ACCUEIL DE COUHE	121
PHOTO 52 - SIGNALISATION DE L'AIRE DE COUHE	122
PHOTO 53 - GITE COMMUNAL DE BLANZAY	124
PHOTO 54 - CAMPING DE CIVRAY	124
PHOTO 55 - TOUR CHARLEMAGNE A CHARROUX	125
PHOTO 56 - GUIDES TOURISTIQUES DU PAYS CIVRAISIEN	125

PHOTO 57 - LA CARTE COMMUNALE _____	132
PHOTO 58 - EXEMPLE D'ECO-CONSTRUCTION DANS LES BOUCHES-DU-RHONE _____	146
PHOTO 59 - SCHEMA D'UN CHAUFFE-EAU SOLAIRE _____	147
PHOTO 60 - BUREAU DE POSTE DE BLANZAY _____	154
PHOTO 61 - COIFFEUR MIXTE DE BLANZAY _____	154
PHOTO 62 - ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE DE _____	155
PHOTO 63 - MULTISERVICES (ALIMENTATION, PRESSE...) A CHATEAU GARNIER _____	156
PHOTO 64 - POINT MULTISERVICES A CHENECHÉ, DANS LA VIENNE _____	157
PHOTO 65 - LA GARDE DU SECTEUR POUR LES AMBULANCES DE SOMMIERES-DU-CLAIN _____	158
PHOTO 66 - LE CENTRE DE SECOURS DE CIVRAY _____	159

# TABLES DES CARTES ET DES TABLEAUX

## CARTES :

CARTE 1 – LOCALISATION DU PAYS	19
CARTE 2 – CROISSANCE DE LA POPULATION DU PAYS CIVRAISIEN ENTRE 1999 ET 2006	22
CARTE 3 – LES MIGRATIONS SORTANTES DOMICILE- TRAVAIL EN 1999 SUR LE PAYS CIVRAISIEN	23
CARTE 4 – LA PART DES PLUS DE 75 ANS DANS LA POPULATION TOTALE DU PAYS CIVRAISIEN EN 1999	25
CARTE 5 – L'ETAT DU FONCIER DANS LE PAYS CIVRAISIEN EN 2006	27
CARTE 6 – ETAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2006	30
CARTE 7 – PROJETS DE CONSTRUCTIONS NEUVES SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2006	37
CARTE 8 – LE LOGEMENT LOCATIF PUBLIC SOCIAL SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2005	40
CARTE 9 – LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT POUR LES PERSONNES AGEES SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2006	46
CARTE 10 – BESOIN EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL PUBLIC SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2011	84
CARTE 11 – BESOIN EN LOGEMENT LOCATIF PRIVE SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2011	91
CARTE 12 – BESOIN EN ACCESSION A LA PROPRIETE SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 2011	98
CARTE 13 – L'ETAT DE L'ASSAINISSEMENT DANS LE PAYS CIVRAISIEN EN 2006	152
CARTE 14 – LA COUVERTURE EN TELEPHONE MOBILE DU PAYS CIVRAISIEN EN 2006	161

## TABLEAUX :

TABLEAU 1 - COMPETENCES DES COMMUNAUTES DE COMMUNES EN MATIERE D'HABITAT	20
TABLEAU 2 – EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES	23
TABLEAU 3 – REPARTITION DU PARC DE LOGEMENT EN 1999	31
TABLEAU 4 – L'ANCIENNETE DU BATI SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 1999	32
TABLEAU 5 – CARACTERISTIQUES DE L'ACCESSION SUR LE PAYS CIVRAISIEN EN 1999	35
TABLEAU 6 - PART DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS	39
TABLEAU 7 - DENSITE DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS	41
TABLEAU 8 – REPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES	43
TABLEAU 9 - EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES	44
TABLEAU 10 - REPARTITION DES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES	49
TABLEAU 11 – ENJEUX/ORIENTATIONS	54
TABLEAU 12 - ETAT DES LIEUX DE LA POPULATION DE 1982 A 2004	57
TABLEAU 13 - HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES DU SCENARIO 1	58
TABLEAU 14 – METHODOLOGIE DU SCENARIO 2	59
TABLEAU 15 - HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES DU SCENARIO 2	60
TABLEAU 16 - METHODOLOGIE DU SCENARIO 3	61
TABLEAU 17 - HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES DU SCENARIO 3	62
TABLEAUX 18 – ESTIMATION DU NOMBRE DE MENAGES EN 2011 POUR LES TROIS SCENARII	63
TABLEAU 19 - REPARTITION DES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS EN 2004	65
TABLEAU 20 - DIAGRAMMES DE REPARTITION DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE CIVRAISIEN EN 2004	65
TABLEAUX 21 - REPARTITION DU BESOIN EN LOGEMENT SELON LES TROIS SCENARII (ESTIMATIONS)	66
TABLEAUX 22 – ESTIMATION DU BESOIN FONCIER EN 2011 SELON LES TROIS SCENARII	67
TABLEAU 23 – SYNTHESE DU SCENARIO 1	68
TABLEAU 24 – SYNTHESE DU SCENARIO 2	68
TABLEAU 25 – SYNTHESE DU SCENARIO 3	68
TABLEAU 26 - LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS ESTIMES POUR LA PERIODES 2004-2011	83
TABLEAU 27 - LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES ESTIMES POUR LA PERIODE 2004-2011	89
TABLEAU 28 - LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES SOUHAITES POUR LA PERIODE 2004-2011	90
TABLEAU 29 - LOGEMENTS EN ACCESSION ESTIMES POUR LA PERIODE 2004-2011	97
TABLEAU 30 – LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE EN 2003	104
TABLEAU 31 – REPARTITION ACTUELLE DES EHPAD	114
TABLEAU 32 – ESTIMATION DU BESOIN FONCIER SELON LES TROIS SCENARII	135

## GLOSSAIRE

**AAH** : Allocation Adulte Handicapé  
**ADAPGV** : Association Départementale pour l'Accueil et la Promotion des gens du voyage  
**ADEME** : Agence Départementale pour l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie  
**ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement  
**ADMR** : Aide à Domicile en Milieu Rural  
**AL** : Allocation Logement  
**ALPAJE** : Association Locale Pour l'Accession des Jeunes à l'Emploi  
**ALT** : Aide au Logement Temporaire  
**ANAH** : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat  
**APA** : Allocation Personnalisée d'Autonomie  
**APL** : Aide Personnalisée au Logement  
**ASLL** : Accompagnement Social Lié au Logement  
**ATD** : Agence Technique Départementale  
**CAF** : Caisse d'Allocation Familiale  
**CC** : Communauté de Communes  
**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale  
**CDC** : Caisse des Dépôts et des Consignations  
**CESA** : Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement  
**CDES** : Commission Départementale de l'Education Spéciale  
**CG** : Conseil Général  
**CLIC** : Centre Local d'Information et de Coordination  
**COTOREP** : Commission Technique d'OrientatIon et de Reclassement Professionnel  
**CPER** : Contrat de Plan Etat Région  
**CRADT** : Commission Régionale d'Aménagement et de Développement du Territoire  
**DAEE** : Direction de l'Aménagement, de l'Espace et de l'Environnement  
**DDASS** : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales  
**DDISS** : Direction Départementale des Interventions Sanitaires et Sociales  
**DDE** : Direction Départementale de l'Equipement  
**DRE** : Direction Régionale de l'Equipement  
**DGI** : Direction Générale des Impôts  
**DOCUP** : Document Unique de Programmation  
**DPU** : Droit de Préemption Urbain  
**DRE** : Direction Régionale de l'Equipement  
**EHPA** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées  
**EHPAD** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes  
**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
**EPF** : Etablissement Public Foncier  
**FILOCOM** : Fichier Logement Commune  
**FSL** : Fonds de Solidarité Logement  
**HLM** : Habitation à Loyer Modéré  
**HQE** : Haute Qualité Environnementale

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques  
**MSA** : Mutuelle Sociale Agricole  
**OPAC** : Office Public d'Aménagement et de Construction  
**OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
**OPAH-RU** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Rénovation Urbaine  
**OPAH-RR** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Rénovation Rurale  
**OPARC** : Office Public d'Aménagement Régional et de Construction  
**ORAC** : Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce  
**PACT** : Protection Amélioration Conservation et Transformation de l'habitat  
**PADC** : Programme d'Aide au Développement des Communes  
**PAIO** : Permanence d'Accueil d'Information et d'Orientation  
**PARH** : Programme d'Animation Rurale de l'Habitat  
**PALULOS** : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale  
**PC** : Prêt Conventionné  
**PDALPD** : Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées  
**PIG** : Programme d'Intérêt Général  
**PLA-I** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
**PLH** : Programme local de l'Habitat  
**PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire  
**PLS** : Prêt Locatif Social  
**PLU** : Plan Local d'Urbanisme  
**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social  
**PMR** : Personne à Mobilité Réduite  
**POS** : Plan d'Occupation des Sols  
**PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne  
**PSDC** : Population Sans Doubles Comptes  
**PSLA** : Prêt Social Location Accession  
**PST** : Programme Social Thématique  
**PTZ** : Prêt à Taux Zéro  
**RMI** : Revenu Minimum d'Insertion  
**RGP** : Recensement Général de la Population  
**SAR d'HLM** : Société Anonyme Régionale d'Habitations à Loyers Modérés  
**SEM** : Société d'Economie Mixte  
**SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain  
**SSIAD** : Service de Soins Infirmiers A Domicile  
**TFNB** : Taxe Foncière Non Bâtie  
**UREJT** : Union Régionale des Foyers des Jeunes Travailleurs  
**UTISS** : Unité Territoriale des Interventions Sanitaires et Sociales  
**ZAC** : Zone d'Aménagement Concertée  
**ZAD** : Zone d'Aménagement Différée

# ANNEXES

## TABLE DES ANNEXES

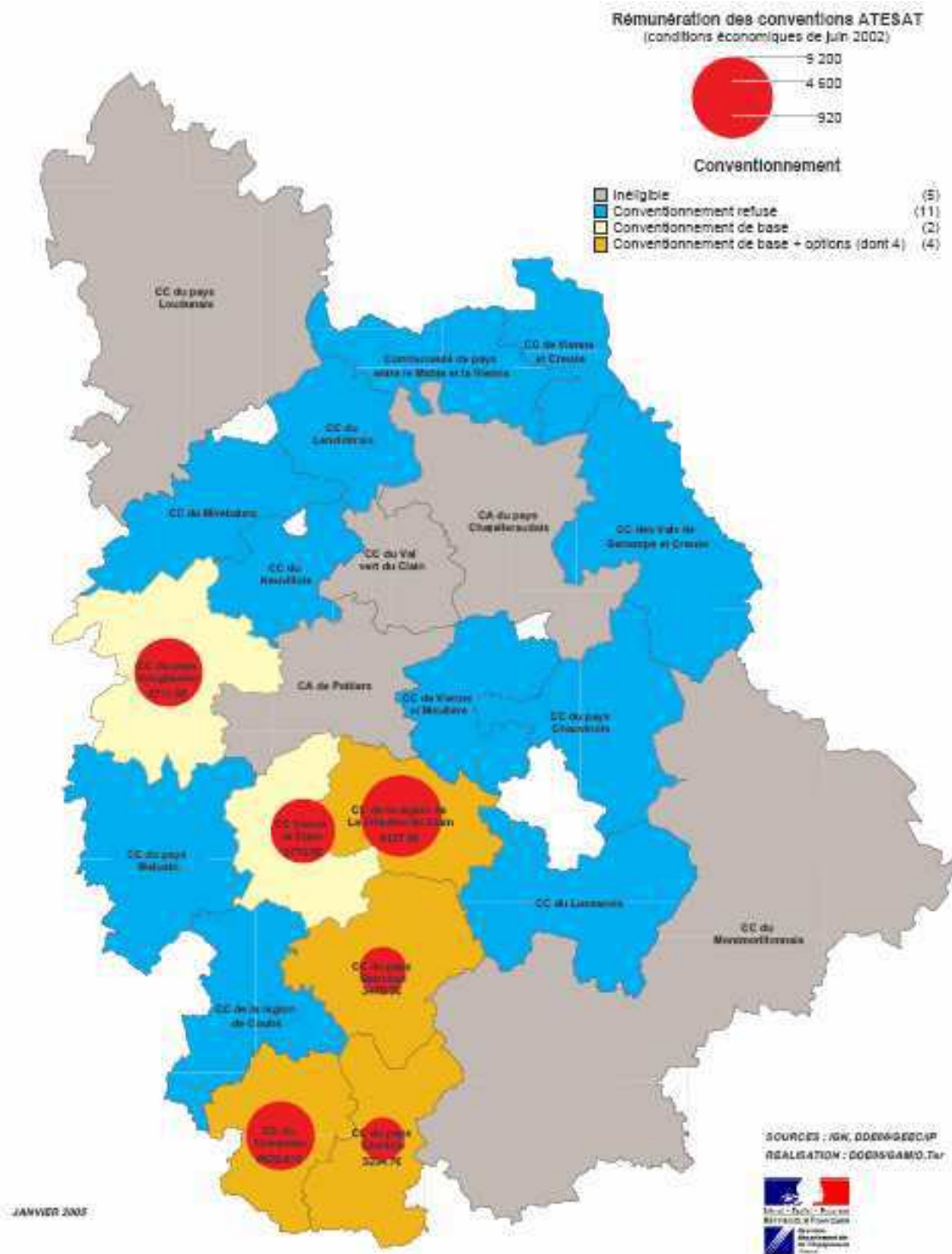
ANNEXE I - DISPOSITIF DE ROBIEN, VOLET LOGEMENT DE LA LOI URBANISME ET HABITAT DU 2 JUILLET 2003 _____	174
ANNEXE II - CONVENTIONNEMENT ATESAT DES EPCI AU 01/01/2005 _____	175
ANNEXE III - CONVENTIONNEMENT ATESAT DES COMMUNES AU 01/01/2005 _____	176
ANNEXE IV - CIRCULAIRE DE LA CHARTE DE LA MAISON A 100 00 €, SIGNEE LE 01/02/2006 _____	177
ANNEXE V - OPAH REALISEES SUR LE PAYS ENTRE 1995 ET 2001 _	179

## Annexe I - Dispositif De Robien, Volet logement de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

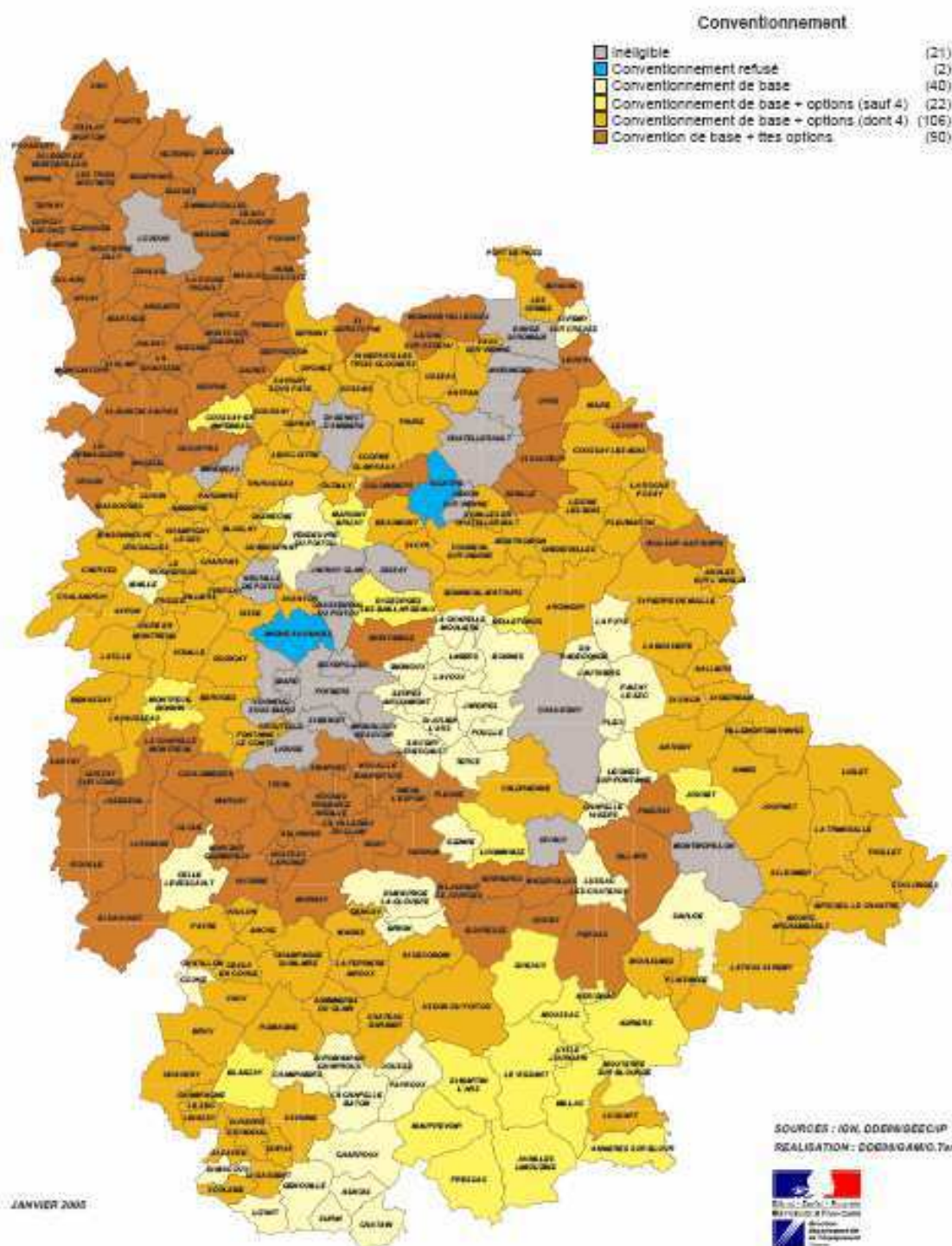
### Panorama du nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif Logements neufs ou anciens à réhabiliter

<b>Entrée en vigueur</b>	Applicable dans le cadre du vote de la loi Urbanisme et Habitat, avec date d'effet rétroactive au 3 avril 2003
<b>Bénéficiaires</b>	Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI...)
<b>Logements concernés</b>	Logement neuf ou ancien, sous certaines conditions de réhabilitation, loué nu à titre de résidence principale
<b>Durée minimale de location</b>	9 ans
<b>Ressources du locataire</b>	Pas de plafonds de ressources
<b>Montant du loyer</b>	Plafonds de loyer fixés à 90 % du loyer du marché dans les zones tendues
<b>Zones d'application des plafonds de loyer</b>	3 zones : Zone A : IDF, Côte d'Azur, Pays Genevois Zone B : agglomérations + 50 000 habitants et agglomérations chères à la marge de l'IDF ou dans les zones littorales et frontalières Zone C : reste du territoire
<b>Régime fiscal</b>	Amortissement du prix d'acquisition au taux de 8 % les 5 premières années puis de 2,5 % les 4 années suivantes. A l'issue des 9 ans et jusqu'à 15 ans, possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an.

## Annexe II - Conventionnement ATESAT des EPCI au 01/01/2005



# Annexe III - Conventionnement ATESAT des communes au 01/01/2005



**Annexe IV - Circulaire de la charte de la maison à 100 00 €, signée le 01/02/2006**

Le Ministre de l'Emploi,  
de la Cohésion Sociale et du Logement

à

Madame et Messieurs les Préfets de région  
Direction régionale de l'Equipe-  
ment

Mesdames et Messieurs les Préfets de  
département  
Direction départementale de l'Equipe-  
ment

Objet : mise en œuvre de la charte de la maison à 100 000 euros

Le Gouvernement a mené des réformes importantes pour encourager l'accès social à la propriété, qui ont permis la mise en œuvre de plusieurs formes d'aides ou de dispositifs dans ce domaine (nouveau prêt à 0%, location-accession...).

A travers la maison à 100 000 euros, le Gouvernement souhaite s'appuyer sur ces dispositifs et les faire converger dans l'objectif de donner la possibilité à des ménages à revenus modestes de devenir propriétaires d'un logement de qualité à un prix maîtrisé.

Le Gouvernement souhaite également proposer des solutions concrètes aux collectivités qui manifestent un intérêt croissant pour l'accès social à la propriété.

Une charte sur la maison à 100 000 euros a été signée le 8 décembre 2005 avec l'ensemble des fédérations professionnelles du secteur et les premiers élus souhaitant s'investir dans ce projet.

Cette charte, annexée à la présente circulaire, définit les caractéristiques des maisons à 100 000 euros et propose des solutions qui permettent, notamment par la mobilisation d'aides financières et l'utilisation de dispositifs juridiques innovants, d'atteindre l'objectif de prix.

J'attache une très grande importance à la qualité et aux prestations des maisons à 100 000 euros. Celles-ci doivent présenter une surface d'au moins 85 m<sup>2</sup> et être livrées « prêtes à vivre ». Elles doivent respecter les prescriptions du label « Très haute performance énergétique » par rapport à la réglementation thermique 2000 et s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain avoisinant par leur localisation et par leur architecture. Les autres caractéristiques des maisons figurent dans le cahier des charges de la charte.

Trois montages juridiques et financiers sont proposés dans la charte pour permettre la réalisation de maisons à 100 000 euros dans des territoires très différents au regard de leur marché immobilier.

Dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine, deux formes d'aides seront combinées pour atteindre l'objectif de prix de 100 000 euros : d'une part, les subventions de l'ANRU pour l'accession sociale à la propriété, d'autre part l'application d'un taux de TVA réduit pour ces opérations, tel que le propose le projet de loi portant engagement national pour le logement. Les ménages accédant à la propriété pourront en outre bénéficier du prêt à 0% pour l'acquisition du logement.

Dans les communes qui ne sont pas en rénovation urbaine, les maisons à 100 000 euros pourront être financées à l'aide d'un prêt social de location-accession (PSLA). L'application du taux de TVA de 5,5% auquel ouvre droit ce dispositif et la minoration du prix de vente du logement pour chaque année passée en phase locative permettront d'atteindre l'objectif de prix de 100 000 euros. Pour que davantage de personnes puissent bénéficier de ce dispositif sécurisant, le Gouvernement en a étendu significativement les plafonds de ressources, par le décret n° 2005-1487 du 2 décembre 2005 et par arrêté daté du même jour.

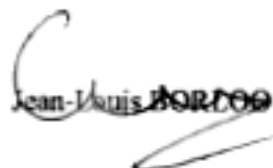
Enfin, les projets de maisons à 100 000 euros pourront également être réalisés dans le cadre d'un nouveau mécanisme de dissociation du foncier et du bâti. Ce mécanisme repose sur un bail à construction par lequel une collectivité met à disposition un terrain lui appartenant à un ménage souhaitant accéder à la propriété. Le ménage acquitte un loyer modéré pour la mise à disposition du terrain et dispose d'une option d'achat sur celui-ci. Pendant toute la durée de la location du terrain, le ménage concentre son effort financier sur l'acquisition ou la construction du logement, qui peut être financée à l'aide d'un prêt à 0%. A tout moment, le ménage peut lever l'option sur le foncier et devenir pleinement propriétaire du terrain et de la maison.

La maison à 100 000 euros suscite un intérêt très marqué de la part de nos concitoyens. Je souhaite donc que vous soyez mobilisés pour son développement.

A cette fin, vous conseillerez les partenaires dans la mise en œuvre des différentes solutions, en vous appuyant sur la charte de la maison à 100 000 euros et sur son mode d'emploi.

Vous vous attacherez à faire connaître cette forme d'accession à la propriété à vos interlocuteurs habituels, organismes de logement social, promoteurs, et élus, et à les inciter à intégrer des maisons à 100 000 euros dans leurs projets. La demande des ménages pourra ainsi être satisfaite.

Vous pourrez aussi utilement communiquer au réseau des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL) les projets de maisons à 100 000 euros dont vous aurez connaissance. Les ADIL seront ainsi en mesure d'orienter et de conseiller les ménages dans les meilleures conditions.



Jean-Louis BORRERO

**Annexe V - OPAH réalisées sur le pays entre 1995 et 2001**

<b>OPAH</b>	<b>Propriétaires Occupants</b>	<b>Propriétaires Bailleurs</b>	<b>Total</b>
Communauté de communes de la Région de Couhé (1999-2001)	130	32	162
Communauté de communes du Pays Charlois (1997-1998)	49	13	62
Communauté de communes du Pays Gençéen (1993-1995)	274	48	322
Communauté de communes du Civraisien (1997-1999)	189	69	258
<b>Total sur le Pays Civrasisien</b>	<b>642</b>	<b>162</b>	<b>804</b>

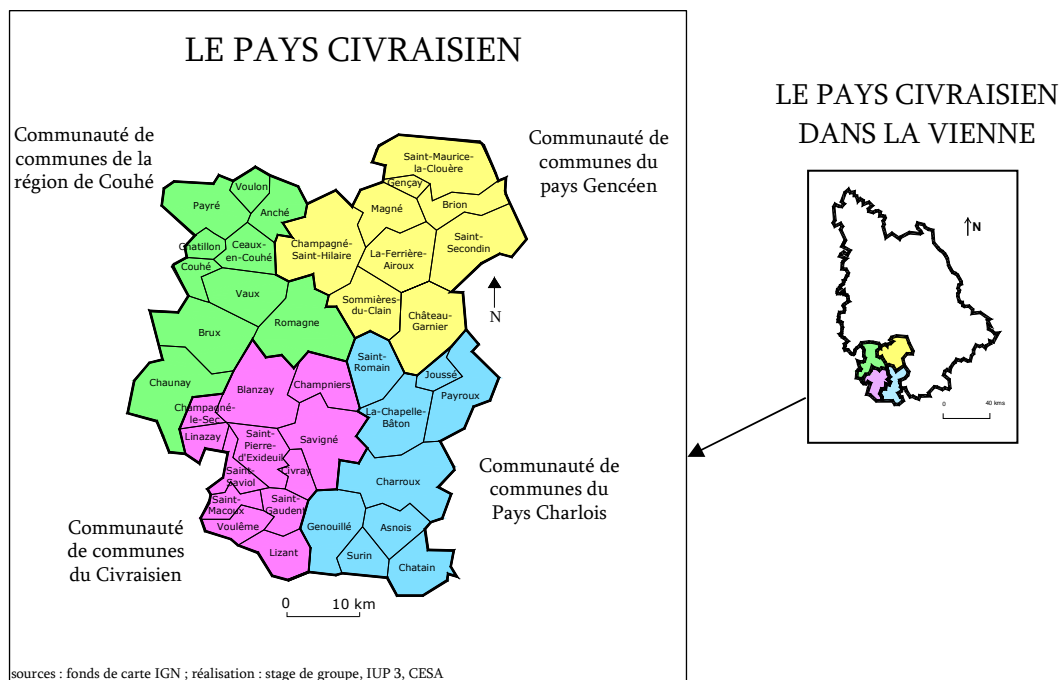


## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>PRESENTATION DES ENJEUX</b>	<b>4</b>
<b>SYNTHESE DES SCENARII D'EVOLUTION DU TERRITOIRE</b>	<b>5</b>
PRESENTATION DU SCENARIO 1	5
PRESENTATION DU SCENARIO 2	6
PRESENTATION DU SCENARIO 3	7
<b>PROGRAMME D'ACTIONS</b>	<b>9</b>
DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT	11
AMELIORATION DE L'HABITAT EXISTANT	15
RENFORCEMENT DU DISPOSITIF D'ACCUEIL DES POPULATIONS SPECIFIQUES	18
ASSISTANCE ET EVALUATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT ET DU FONCIER	24
LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENTS	30
<b>CONCLUSION</b>	<b>36</b>

## INTRODUCTION

Situé au sud du Département de la Vienne, le pays Civraisien se localise dans une zone rurale. Néanmoins, le nord de son territoire constitue la troisième couronne de l'aire périurbaine de Poitiers. Le Syndicat Mixte, reconnu comme pays en 2002, se compose actuellement de 40 communes regroupées en 4 communautés de communes. D'après les chiffres du dernier recensement datant de 2004, il compte 26 934 habitants et s'étend sur une superficie de 895 km<sup>2</sup>.



Comme de nombreux territoires ruraux français, le pays Civraisien connaît un vieillissement de sa population. Néanmoins, depuis le recensement de 1999, ce territoire voit sa population augmenter grâce à l'arrivée de néo-ruraux et de Britanniques. Afin d'évaluer l'impact de cette nouvelle dynamique démographique sur l'habitat, le pays Civraisien a entrepris la réalisation d'un Plan Local de l'Habitat (PLH). Cette démarche a débuté en avril 2005 avec la réalisation d'une étude détaillée sur le logement. Ce diagnostic a alors permis de mieux cerner les atouts et les faiblesses du pays Civraisien en matière d'habitat.

Notre travail consiste donc à élaborer la phase opérationnelle du PLH. Notre analyse définit tout d'abord, les enjeux du pays en matière de logements. Ensuite, l'élaboration de scénarii, prévoyant l'évolution démographique de ce territoire pour la période du PLH, a permis de programmer les futurs besoins en logement. Enfin, la dernière partie de notre étude propose un programme d'actions permettant d'aider les élus dans leur politique de l'habitat. De plus, pour faciliter la mise en œuvre des opérations, une « boîte à outils » définit précisément le cadre d'application de chaque action.

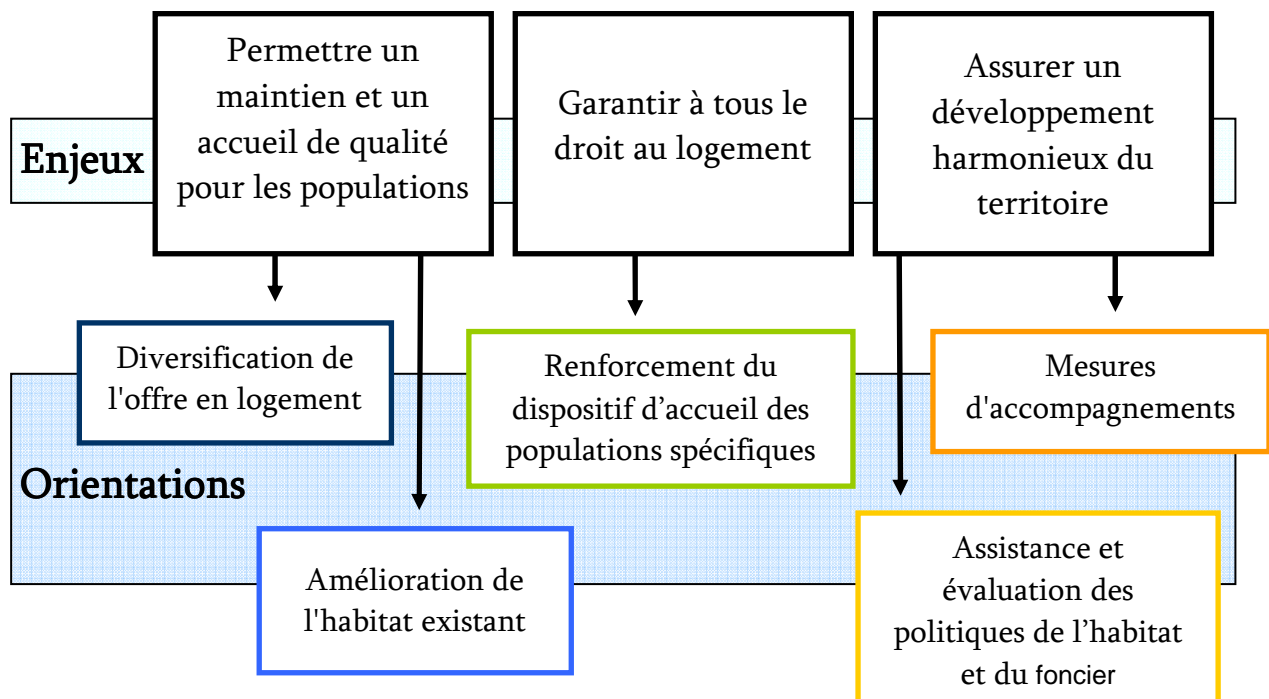
## PRESENTATION DES ENJEUX

Suite au diagnostic de l'habitat sur le pays Civrasiens, nous avons pu dégager trois enjeux qui sont déclinés en orientations, afin de préciser leur réalisation.

Le premier concerne le **maintien et l'accueil de qualité pour les populations**. Son accomplissement passe principalement par la diversification de l'offre en logement et par une amélioration de l'habitat existant. Ces orientations permettront le renouvellement de l'offre et surtout la mobilisation d'une partie du patrimoine bâti encore inexploité.

Le deuxième enjeu, intitulé **garantir à tous le droit au logement**, s'attache à proposer des hébergements aux populations spécifiques qui, en dehors des personnes âgées, se voient souvent délaissées. La prise en compte des hébergements spécifiques permettra la réalisation de cet enjeu, qui doit être soutenu par les élus pour permettre une gestion équitable de tous les types de logements.

Enfin, le dernier enjeu vise à assurer **un développement harmonieux du territoire**, d'une part en favorisant l'assistance et l'évaluation des politiques de l'habitat et d'autre part, en mettant en place des mesures d'accompagnements en lien avec l'arrivée de nouvelles populations.



## SYNTHESE DES SCENARII D'EVOLUTION DU TERRITOIRE

La deuxième phase du PLH concerne l'élaboration des scénarii d'évolution. Il s'agit de définir les tendances démographiques possibles pour 2004/2011, qui influenceront sur la politique de l'habitat. Nous avons choisi cette période en fonction de la dernière mise à jour des données démographiques sur le pays qui date de 2004.

Nous avons déterminé trois scénarii afin de prendre en compte différentes variations de la population au cours de la durée du PLH. Il est à noter que l'ensemble des données des tableaux est issu du diagnostic réalisé en 2005 et de relevés personnels.

### Présentation du scénario 1

Le premier scénario, dit « au fil de l'eau », vise à poursuivre la croissance démographique enregistrée entre 1999 et 2004. On va donc observer sur le pays Civraisien :

- ∞ un maintien de la croissance observée entre 1999 et 2004 et ce, pour chaque communauté de communes ; taux de + 0,80 % en moyenne pour le pays
- ∞ une poursuite du vieillissement de la population
- ∞ un dynamisme économique équivalent à celui des années 1990
- ∞ un ralentissement du desserrement de la taille des ménages.

Ces hypothèses nous ont permis d'évaluer la population à l'horizon 2011. Celle-ci sera de 28505 habitants.

En s'appuyant sur cette estimation et sur le taux de desserrement des ménages (2,1 personnes par ménage), nous avons pu définir les nouveaux besoins en logement et en foncier pour la période du PLH (2004-2011).

*Tableau récapitulatif du scénario 1*

<i>Scénario 1 Estimations pour 2011</i>	<i>Population totale 2004</i>	<i>Croissance estimée entre 2004/ 2011</i>	<i>Population totale 2011</i>	<i>Nombre total de ménages</i>	<i>Besoin en logement <sup>1</sup></i>	<i>Besoin foncier (estimation en hectare)</i>
CC. <sup>2</sup> Charroux	4160	0,06%	4177	1948	96	14,4 ha
CC. Civray	8494	0,41%	8741	4063	293	43,95 ha
CC. Couhé	7592	1,17%	8236	3874	464	46,4 ha
CC. Gençay	6688	1,36%	7351	3462	458	45,8 ha
Pays	26934	0,80%	28505	13347	1311	150,55 ha

<sup>1</sup> Le besoin en logement est égal à la différence de logements entre 2004 et 2011. De plus, il correspond au nombre de logements à produire ou à réhabiliter pendant la période du PLH.

<sup>2</sup> Communauté de Communes

Après avoir déterminé le nombre de logements nécessaires, nous avons effectué une division de ces nouveaux besoins, selon la répartition actuelle du parc de logements des résidences principales. Celle-ci s'opère entre le logement locatif public social, le logement locatif privé, les logements pour les personnes âgées et les logements en accession.

### *Répartition du besoin en logements pour le scénario 1*

Scénario 1	Nombre de logements		Logements locatifs publics		Logements locatifs privés		Logements pour les pers. Agées		Logements en accession	
	Total en 2011	Besoin prévu	Total en 2011	Besoin prévu	Total en 2011	Besoin prévu	Total en 2011	Besoin prévu	Total en 2011	Besoin prévu
CC. Charroux	1948	96	84	4	325	15	101	5	1438	72
CC. Civray	4063	293	140	10	735	56	245	17	2948	210
CC. Couhé	3874	464	215	25	680	81	195	23	2784	335
CC. Gençay	3462	458	295	41	675	97	245	32	2247	288
Pays	13347	1311	734	80	2415	249	786	77	9412	905

## Présentation du scénario 2

Le deuxième scénario, à plus forte croissance, propose une vision optimiste du territoire en matière d'augmentation de la population. En effet, la croissance annuelle de la population est de + 1,16 % par an en moyenne sur le pays. Cependant, les hypothèses non démographique sont les mêmes que pour le scénario 1 (vieillesse de la population, desserrement des ménages, économie).

Ce scénario s'appuie d'une part, sur une accentuation de l'arrivée des périurbains en provenance de Poitiers et d'autre part, sur un accroissement de l'attractivité de la RN 10. Aussi, l'augmentation de la population va principalement marquer les communautés de communes du nord du pays Civraisien qui auront un taux de croissance plus fort.

Ce tableau exprime le nombre d'habitants du pays Civraisien prévu en 2011, soit 29 200 personnes. Cette croissance a été répartie différemment selon chaque communauté de communes en fonction des hypothèses émises ci-dessus.

### *Tableau récapitulatif du scénario 2*

<i>Scénario 2 Estimations pour 2011</i>	<i>Population totale 2004</i>	Croissance estimée entre 2004/ 2011	Population totale 2011	Nombre total de ménages	Besoin en logement <sup>3</sup>	Besoin foncier (estimation en hectare)
CC. <sup>4</sup> Charroux	4160	0,14%	4200	1959	107	16,05 ha
CC. Civray	8494	0,51%	8800	4090	320	48 ha
CC. Couhé	7592	1,80%	8600	4045	635	63,5 ha
CC. Gençay	6688	1,84%	7600	3579	575	57,5 ha
Pays	26934	1,16%	29200	13673	1637	185,05 ha

<sup>3</sup> Le besoin en logement est égal à la différence de logements entre 2004 et 2011. De plus, il correspond au nombre de logements à produire ou à réhabiliter pendant la période du PLH.

<sup>4</sup> Communauté de Communes

Après avoir déterminé le nombre de logements nécessaires, nous avons à nouveau effectué une division de ces nouveaux besoins, selon la répartition actuelle du parc de logements des résidences principales. Celle-ci s'opère entre le logement locatif public sociale, le logement locatif privé, les logements pour les personnes âgées et les logements en accession.

### *Répartition du besoin en logements pour le scénario 2*

Scénario 2	Nombre de logements		Logements locatifs publics		Logements locatifs privés		Logements pour les pers. Agées		Logements en accession	
	Total en 2011	Besoin prévu	Total en 2011	Besoin prévu	Total en 2011	Besoin prévu	Total en 2011	Besoin prévu	Total en 2011	Besoin prévu
CC. Charroux	1959	107	85	5	328	18	102	6	1444	78
CC. Civray	4090	320	145	15	740	61	248	20	2957	224
CC. Couhé	4045	635	225	35	710	111	204	32	2906	457
CC. Gençay	3579	575	305	51	690	112	254	41	2330	371
Pays	13673	1637	760	106	2468	302	808	99	9637	1130

## **Présentation du scénario 3**

Le troisième scénario, quant à lui, est basé sur une croissance démographique positive, mais plus modérée que celle enregistrée entre 1999 et 2004. Cependant, les hypothèses non démographique sont les mêmes que pour le scénario 1 (vieillesse de la population, desserrement des ménages, économie).

Aussi, le taux de croissance annuel est de + 0,56 % sur l'ensemble du pays et ce dernier comptera 28 000 habitants en 2011. Ce chiffre tient compte de l'essoufflement de l'arrivée des Britanniques sur le sud du territoire et de la stabilisation de l'attractivité de la troisième couronne périurbaine de Poitiers.

### *Tableau récapitulatif du scénario 3*

<i>Scénario 3 Estimations pour 2011</i>	<i>Population totale 2004</i>	<i>Croissance estimée entre 2004/ 2011</i>	<i>Population totale 2011</i>	<i>Nombre total de ménages</i>	<i>Besoin en logement <sup>5</sup></i>	<i>Besoin foncier (estimation en hectare)</i>
CC. <sup>6</sup> Charroux	4160	-0,21%	4100	1912	60	9 ha
CC. Civray	8494	0,26%	8650	4021	251	37,65 ha
CC. Couhé	7592	0,84%	8050	3787	377	37,7 ha
CC. Gençay	6688	1,06%	7200	3391	387	38,7 ha
Pays	26934	0,56%	28000	13111	1175	123,05 ha

<sup>5</sup> Le besoin en logement est égal à la différence de logements entre 2004 et 2011. De plus, il correspond au nombre de logements à produire ou à réhabiliter pendant la période du PLH.

<sup>6</sup> Communauté de Communes

Après avoir déterminé le nombre de logements nécessaires, nous avons, comme pour le scénario 1 et 2, effectué une division de ces nouveaux besoins, selon la répartition géographique actuelle du parc de logements des résidences principales. Le tableau ci-après précise cette répartition.

*Répartition du besoin en logements pour le scénario 3*

Scénario 3	Nombre de logements		Logements locatifs publics		Logements locatifs privés		Logements pour les pers. Agées		Logements en accession	
	Total en 2011	Besoin prévu	Total en 2011	Besoin prévu	Total en 2011	Besoin prévu	Total en 2011	Besoin prévu	Total en 2011	Besoin prévu
CC. Charroux	1912	60	82	2	320	10	99	3	1411	45
CC. Civray	4021	251	138	8	725	46	242	14	2916	183
CC. Couhé	3787	377	210	20	665	66	190	18	2722	273
CC. Gençay	3391	387	285	31	652	74	240	27	2214	259
Pays	13111	1175	715	61	2362	196	771	62	9263	756

Ces trois scénarii permettent d’avoir une vision à moyen terme du territoire au niveau de la démographie, du besoin en logement et en foncier. Ils constituent un point d’appui pour notre raisonnement afin de résoudre les dysfonctionnements du pays au niveau de la politique de l’habitat.

## PROGRAMME D' ACTIONS

La première phase du PLH a permis de mettre en évidence trois enjeux définis précédemment. Le programme d'actions vise, par le biais de fiches actions, à apporter des réponses précises, afin de guider la politique du logement. Ces dernières s'attachent ainsi à traiter l'ensemble du territoire concerné en spatialisant, selon les prévisions des différents scénarii, les actions préconisées.

Chaque fiche action sera présentée selon la même trame :

- > constats
- > objectifs
- > actions à mettre en œuvre
- > outils

Le tableau, sur la page suivante, permet de visualiser l'articulation entre les enjeux, les orientations et les fiches actions.

ENJEUX	ORIENTATIONS	PROGRAMME D' ACTIONS
Permettre un maintien et un accueil de qualité pour les populations	<b>Diversification de l'offre en logement</b> <b>Amélioration de l'habitat existant</b>	Renouveler l'offre de logements locatifs publics sociaux Soutenir la production et la réhabilitation de logements locatifs privés Soutenir l'accession à la propriété par la construction neuve Encourager les projets d'amélioration de l'habitat Valoriser le patrimoine architectural
Garantir à tous le droit au logement	<b>Renforcement du dispositif d'accueil des populations spécifiques</b>	Accroître l'offre en logement adapté à la perte de mobilité Développer les logements pour les jeunes Renouveler l'offre en logement occasionnel Améliorer l'accueil des gens du voyage Encourager les hébergements touristiques
Assurer un développement harmonieux du territoire	<b>Assistance et évaluation des politiques de l'habitat et du foncier</b> <b>Les mesures d'accompagnements</b>	Observer et mieux connaître le foncier Développer la planification foncière Encourager les communes à acquérir du foncier Connaître les mouvements de l'habitat sur le territoire Elaborer un programme d'information et de communication sur la politique de l'habitat Sensibiliser au développement durable Développer et adapter les systèmes d'assainissement Maintenir et adapter les commerces et services de la vie quotidienne Améliorer l'accès aux soins et adapter les services de secours et de sécurité Développer les réseaux de communication (internet, téléphone...)

## DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT

## RENOUVELER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS SOCIAUX

### Constats

- ∞ Logements locatifs publics à vocation sociale : 4,45 % des résidences principales.
- ∞ Diminution des projets de création de logements communaux.
- ∞ Désengagement des bailleurs sociaux sur le pays Civraisien, notamment au sud.
- ∞ Population modeste et logements pas toujours adaptés à la demande.

### Objectifs

- ∞ Construire : poursuivre la création de logements locatifs publics, au même rythme que la croissance de la population.
- ∞ Equilibrer : permettre aux populations modestes de se maintenir sur le territoire et de se loger dans la commune de leur choix.
- ∞ Adapter : permettre le maintien des populations, notamment jeunes et âgées, sur le pays en adaptant l'offre aux demandes.

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Inciter les communautés de communes à prendre la compétence « construction des logements sociaux » afin que les groupements prennent en charge la partie financière demandée aux communes par l'OPAC 86.
- ∞ Réfléchir sur l'implantation de logements sociaux dans les projets de construction de lotissements supérieurs à 10 lots.
- ∞ Ouvrir les appels d'offre à toute la Région Poitou-Charentes pour pallier le désengagement des bailleurs sociaux locaux.
- ∞ Inciter la création de logements communaux conventionnés.
- ∞ Construire de nouveaux logements de type T2 pour les personnes âgées et les jeunes, ainsi que des T3 / T4 pour les couples avec enfants.

### Outils

- ∞ Financement des logements communaux grâce à la PALULOS.
- ∞ Financement des logements par les bailleurs sociaux pour la construction ou la réhabilitation de logements destinés à la location grâce :
  - > au PLS (Prêt Locatif Social) pour des personnes aux revenus moyens
  - > au PLUS (Prêt Locatif à Usage Sociale) pour des personnes aux revenus modestes
  - > au PLA-I (Prêt Locatif Aidé – d'Intégration) pour des personnes aux revenus très modestes.

## **SOUTENIR LA PRODUCTION ET LA REHABILITATION DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES**

### **Constats**

- ∞ Carence en logement locatif privé sur le territoire : 18 % des résidences principales sur le pays contre 21,5 % pour les territoires ruraux français.
- ∞ Peu d'investisseurs sur le pays Civraisien, surtout au sud.
- ∞ Peu de logements locatifs privés conventionnés dus aux réticences des propriétaires.

### **Objectifs**

- ∞ Adapter l'offre à la demande et la répartir sur l'ensemble du pays.
- ∞ Inciter les propriétaires à conventionner leur logement et à mettre sur le marché leur logement réhabilité.

### **Actions à mettre en oeuvre**

- ∞ Produire du locatif privé grâce à :
  - > la remise sur le marché des logements vacants, à réhabiliter ou non, en orientant le statut d'occupation vers le locatif privé ;
  - > la construction de logements locatifs privés par des investisseurs (propriétaires privés, promoteurs, agences immobilières...) ;
  - > le changement d'usage de bâtiments agricoles en logements locatifs privés.
- ∞ Repérer le nombre de logements vacants susceptibles d'être remis sur le marché, ainsi que le nombre de bâtiments pouvant être transformés en habitation.
- ∞ Faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages : le locatif privé étant une étape souvent indispensable avant d'accéder à la propriété.
- ∞ Sensibiliser les investisseurs à la forte demande en logement locatif privé sur le territoire pour les attirer.
- ∞ Sensibiliser au conventionnement en accompagnant les propriétaires dans leur démarche.

### **Outils**

- ∞ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
- ∞ Programme Social Thématique (PST) : soutien aux propriétaires grâce à l'association FSL86.
- ∞ Réalisation d'une plaquette sur le logement conventionné.
- ∞ Dispositif De Robien (2003) : outil en faveur de l'investissement locatif.
- ∞ Réserver des terrains aux investisseurs privés lors d'opérations d'urbanismes : ZAC.

## SOUTENIR L'ACCESSION A LA PROPRIETE PAR LA CONSTRUCTION NEUVE

### Constats

- ∞ Croissance de la population entraînant une augmentation de la demande en logement et de la construction de lotissements.
- ∞ Marché tendu de l'accession à la propriété.
- ∞ Demande des jeunes couples : pavillons avec jardin.
- ∞ Essentiel de l'habitat au sein de gros hameaux et des bourgs.

### Objectifs

- ∞ Poursuivre la construction pour répondre aux besoins.
- ∞ Diversifier l'offre en accession à la propriété.
- ∞ Revitaliser les hameaux.
- ∞ Prendre en compte l'insertion paysagère des nouvelles constructions.  
(Cf. fiche action 2-2 : valoriser le patrimoine architectural)

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Poursuivre la création de logements grâce aux lotissements communaux et aux investisseurs privés surtout présents dans les chefs-lieux de canton.
- ∞ Inciter les communautés de communes à prendre la compétence « lotissement » pour acheter et viabiliser le terrain afin d'aider les communes au potentiel fiscal faible.
- ∞ Diversifier le parc d'accession en favorisant l'acquisition de terrains par les jeunes ménages modestes ; réaliser du logement d'accession sociale.
- ∞ Rendre un ou deux lots constructibles dans les hameaux afin de permettre un développement intergénérationnel et de rendre accessible à la propriété ces territoires pour les ménages aux revenus modestes.

### Outils

- ∞ Prescriptions architecturales pour les constructions neuves dans les documents d'urbanisme.
- ∞ Documents d'urbanisme : permettant le droit de préemption urbain.
- ∞ PSLA pour favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages.
- ∞ Favoriser la création des maisons à 100000 € intégrant le développement durable en relation avec le Conseil Général.

## AMELIORATION DE L'HABITAT EXISTANT

## ENCOURAGER LES PROJETS D'AMELIORATION DE L'HABITAT

### **Constats**

- ∞ 1/3 de logements inconfortables, très inconfortables et précaires sur le pays en 1999.
- ∞ Logements occupés généralement par des personnes âgées et personnes en difficultés.
- ∞ 10% de logements vacants sur le pays en 1999.
- ∞ Baisse de la vacance de 7% entre 1990 et 1999 grâce aux PST, OPAH.

### **Objectifs**

- ∞ Identifier les logements potentiellement insalubres, inconfortables et vacants.
- ∞ Améliorer l'habitat.
- ∞ Suivre et coordonner les opérations de valorisation de l'habitat existant.

### **Actions à mettre en oeuvre**

- ∞ Effectuer un travail exploratoire pour recueillir des données sur l'état du parc de logements.
- ∞ Mener des opérations groupées avec un fort engagement des élus dans le but de requalifier de parc de logements privés.
- ∞ Inciter les communautés de communes à prendre la compétence « amélioration de l'habitat » afin de faciliter la mise en œuvre des opérations et de mobiliser des aides supplémentaires.
- ∞ Faciliter la mise en place d'aides et de conseils pour sensibiliser la population.

### **Outils**

- ∞ Diagnostic préalable pour repérer les logements potentiellement indignes sur le pays.
- ∞ Mettre en place une OPAH sur des thématiques particulières : maintien à domicile des personnes âgées et développement durable.
- ∞ Procédures d'insalubrité et de péril.
- ∞ Point Habitat Info mis en place par Vienne Habitat pour conseiller les propriétaires désirant réhabiliter leur logement hors OPAH.
- ∞ Conventionner avec Vienne Habitat pour renforcer les conseils aux particuliers hors OPAH.

## VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

### **Constats**

- ∞ Beaucoup d'habitations typiques en mauvais état.
- ∞ Uniformisation architecturale du nouveau bâti sur le territoire, en rupture avec l'ancien.
- ∞ Mise en place d'une charte architecturale et paysagère par le pays.
- ∞ Politique de valorisation du petit patrimoine par le pays afin de conserver l'identité du territoire.

### **Objectifs**

- ∞ Valoriser l'image du patrimoine bâti.
- ∞ Lutter contre la banalisation du territoire architecturale du territoire.

### **Actions à mettre en oeuvre**

- ∞ Inciter le respect des caractéristiques architecturales dans les opérations d'urbanisme.
- ∞ Renforcer le règlement d'urbanisme au niveau des prescriptions architecturales pour limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage.
- ∞ Sensibiliser au patrimoine.
- ∞ Valorisation extérieure du bâti : entretien et rénovation des façades en centre-bourg (thématique pouvant être incluse dans une OPAH).
- ∞ Poursuivre les opérations « aménagement des centres-bourgs ».

### **Outils**

- ∞ Diffusion et traduction de la charte architecturale et paysagère en anglais en raison de l'importance de la population Britannique sur le territoire.
- ∞ Fonds pour la valorisation des façades pouvant être constitué par les collectivités.
- ∞ Aides du Conseil Régional (FRIL) et du Conseil Général pour les opérations « aménagement des centres-bourgs ».

## RENFORCEMENT DU DISPOSITIF D'ACCUEIL DES POPULATIONS SPECIFIQUES

## ACCROITRE L'OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTES À LA PERTE DE MOBILITE

### Constats

- ∞ Population vieillissante sur tout le pays Civraisien (36 % de la population en 1999).
- ∞ Population isolée, souvent éloignée des services et des commerces.
- ∞ De nombreuses structures d'hébergement variées pour personnes âgées, mais saturées.
- ∞ Augmentation du maintien à domicile grâce à une politique volontariste du Département.
- ∞ Logements souvent inadaptés à la mobilité réduite et inconfortables.

### Objectifs

- ∞ Donner une alternative aux hébergements collectifs.
- ∞ Rompre l'isolement des personnes âgées.
- ∞ Offrir des établissements adaptés aux besoins des personnes âgées.

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Adapter les logements : aider les propriétaires âgées à entreprendre des travaux de mise aux normes et encourager les bailleurs sociaux à construire quelques logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite.
- ∞ Encourager les familles d'accueil qui sont une alternative aux hébergements collectifs.
- ∞ Construire ou réhabiliter des logements en centre-bourg à proximité des services.
- ∞ Développer un réseau d'informations et de communication à l'échelle du pays.
- ∞ Permettre la restructuration des établissements existants en diversifiant l'offre d'hébergement : places d'accueil permanentes, temporaires, de jour ou unités d'Alzheimer.

### Outils

- ∞ Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA).
- ∞ Services de Soins Infirmiers A Domicile (SSIAD).
- ∞ Mettre en place des OPAH, PST ou PIG en aidant les personnes âgées à réhabiliter leur logement.
- ∞ CLIC : Centre Local d'Informations et de Coordination regroupant toutes les informations susceptibles d'aider les personnes âgées dans leur vie quotidienne.
- ∞ Schéma Départemental Gériatrique de la Vienne qui prévoit pour une durée de cinq ans (2003-2007) les projets de constructions d'EHPAD (maison de retraite) ou d'EHPA (logement foyer, résidence sociale).

## DEVELOPPER LES LOGEMENTS POUR LES JEUNES

### Constats

- ∞ Départ des jeunes vers Poitiers pour continuer leurs études et chercher un emploi.
- ∞ Demande émanant des étudiants en lycées professionnels, des saisonniers, des personnes en CDD, des apprentis et des jeunes souhaitant être autonomes.
- ∞ Offre en logement pour les jeunes inégalement répartie.
- ∞ Difficultés financières (paiement de la caution) et problèmes de mobilité.
- ∞ Un jeune sur deux désirant un soutien moral et financier lors de sa première installation dans un logement.

### Objectifs

- ∞ Equilibrer le territoire en petits logements.
- ∞ Accompagner et orienter les jeunes.

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Construire ou adapter de petits appartements indépendants à l'est du pays.
- ∞ Construire de petites résidences sociales (structures avec studios, appartements comprenant des lieux de vie communs) dans les chefs-lieux de canton, permettant d'apporter un soutien financier ou moral aux jeunes.
- ∞ Soutenir et encourager les associations qui développent des logements spécifiques ou fournissent des aides à la personne (UTISS, ALPAGE...).
- ∞ Mettre en place un document de consultation sur un Internet : recensement de tous les logements disponibles pour les jeunes.

### Outils

- ∞ Le foyer de jeunes travailleurs.
- ∞ Site Internet via l'ALPAJE.

## RENOUVELER L'OFFRE EN LOGEMENT OCCASIONNEL

### Constats

- ∞ Offre insuffisante en logement occasionnel pour répondre aux quelques demandes émanant des personnes en difficultés.
- ∞ Situation stratégique des logements occasionnels dans les chefs-lieux de canton.
- ∞ Logements occasionnels existants, parfois précaires.

### Objectif

- ∞ Offrir aux personnes démunies un logement de qualité et adapté à leur demande.

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Réhabiliter les logements d'urgence en ajoutant des éléments de confort.
- ∞ Créer des logements temporaires sur tous les chefs-lieux de canton, notamment des T2 pour répondre aux besoins de personnes seules.
- ∞ Soutenir les associations et les CCAS pour accompagner les personnes en difficultés dans la recherche d'un logement et d'un emploi.

### Outils

- ∞ Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PALD) : il organise le logement à caractère social au niveau du Département.
- ∞ Aide au Logement Temporaire (ALT) pour les associations à but non lucratif, ainsi qu'aux CCAS conventionnés, qui désirent héberger provisoirement (6 mois maximum) des personnes défavorisées.
- ∞ Gîtes ou locaux communaux : ils peuvent être utilisés ponctuellement comme logements temporaires.

## AMELIORER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

### Constats

- ∞ Présence de quatre aires de passage sur le pays.
- ∞ Projet de deux aires d'accueil sur les communes de Couhé et Civray.
- ∞ Pays Civraisien : lieu de passage reconnu des gens du voyage.
- ∞ Manque d'équipements et mauvais entretien sur certaines aires.
- ∞ Stationnement de familles sur des lieux inappropriés.
- ∞ Des familles souhaitent rester plusieurs mois sur la même aire.

### Objectif

- ∞ Accueillir convenablement les gens du voyage.

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Développer la qualité des aires pour offrir une vie décente aux gens du voyage.
- ∞ Créer une aire d'accueil ou de passage sur la communauté de communes de Gençay.
- ∞ Créer un terrain familial pour la semi sédentarisation de certaines familles désirant rester pendant une période scolaire sur une même aire.
- ∞ Signaler les aires pour favoriser leur accès et éviter les stationnements illégaux.

### Outils

- ∞ Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui fixe les obligations de chaque commune et permet aux élus de situer leur projet au sein de l'ensemble du dispositif départemental.
- ∞ Associer l'Association Départementale d'Accueil Pour les Gens du Voyage (ADAPGV) qui est chargée de la gestion de quelques aires et du suivi social de certaines familles.

## ENCOURAGER LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

### Constats

- ∞ Touristes séduits par la qualité du paysage.
- ∞ Touristes majoritairement attirés par des habitations typiques de la région.
- ∞ Offre variée en hébergement, mais insuffisante et inégalement répartie sur le territoire.
- ∞ Diffusion limitée des guides touristiques sur le pays.

### Objectif

- ∞ Prendre en compte les touristes dans les réflexions sur l'habitat afin d'adapter l'offre en hébergement à leur demande.

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Essayer de développer un « pôle touristique » au sud du pays étant donné le nombre de touristes (10 000 en 2005), grâce au renforcement de l'offre en hébergement : extension du camping de Charroux, création de chambres d'hôtes...
- ∞ Développer des hébergements typiques du territoire en réhabilitant de l'habitat traditionnel en structures d'hébergement.
- ∞ Développer des informations sur les lieux et hébergements touristiques.

### Outils

- ∞ La cité de caractère : démarche de qualité réalisée par la commune de Charroux pour valoriser son patrimoine bâti et architectural.
- ∞ Les « fermes pédagogiques » : lier l'accueil de qualité et la valorisation des ressources locales.
- ∞ Site Internet à l'échelle du pays pour rendre plus lisible l'offre en hébergement touristique.

## ASSISTANCE ET EVALUATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT ET DU FONCIER

## OBSERVER ET MIEUX CONNAITRE LE FONCIER

### Constats

- ∞ Manque de données sur le volume foncier, sur les variations des prix, sur les transactions, sur les disponibilités foncières des communes.
- ∞ Manque de connaissances des outils et des procédures de la réglementation foncière.
- ∞ Manque de lisibilité à court et moyen terme de la situation foncière de la plupart des communes.
- ∞ Absence de structure pour expliquer, encourager et encadrer la planification foncière.

### Objectif

- ∞ Observer et mieux connaître le foncier afin de mener une politique harmonieuse sur le pays Civraisien.

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Créer un observatoire foncier au niveau du Département de la Vienne pour regrouper les données sur le foncier, les traiter et les diffuser vers les élus et acteurs locaux de l'aménagement du territoire.
- ∞ Elaborer un cahier des charges : document de références mentionnant les objectifs, le fonctionnement de l'observatoire.
- ∞ Contractualiser avec les acteurs concernés pour un partage équitable de l'information à partir d'une liste de partenaires établie par l'observatoire.

### Outils

- ∞ Mettre en place quatre postes « référents foncier » pour collecter les données sur le foncier (transactions, réserves foncières...) et actualiser ces données.
- ∞ Réseau intranet à travers la mise en place d'un Système d'Information Géographique pour diffuser et collecter plus facilement les données.
- ∞ Mise en place d'un cadastre intercommunal numérisé afin de mieux connaître le territoire communal et ses zonages.

## DEVELOPPER LA PLANIFICATION FONCIERE

### Constats

- ∞ 25 communes sans document d'urbanisme – RNU.
- ∞ 4 cartes communales en élaboration.
- ∞ 1 carte communale approuvée.
- ∞ 6 PLU en révision.
- ∞ 4 PLU approuvés.

### Objectifs

- ∞ Encourager les communes à se doter d'un document d'urbanisme local en mettant en avant l'intérêt de la planification urbaine.
- ∞ Améliorer la gestion du foncier afin d'éviter les phénomènes d'étalement urbain et de mitage de l'espace.
- ∞ Assurer une cohérence entre les différents documents d'urbanisme à l'échelle du pays.

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Développement d'un programme de communication sur la planification :
  - > sur la carte communale : document écrit déjà réalisé par la Direction Générale de l'Urbanisme et de la Construction, mais besoin de mettre en place des réunions montrant les avantages de la carte communale (Droit de Préemption Urbain et élargissement de la zone constructible) ;
  - > sur les PLU : document déjà réalisé par le même organisme que la carte communale, mais réunions à organiser pour montrer les avantages du PLU: DPU, affectations spécifiques de certains espaces...

### Outils

- ∞ Observatoire du foncier.
- ∞ Dotation Générale de Décentralisation qui est attribuée à toutes les communes élaborant ou révisant un document d'urbanisme.

## ENCOURAGER LES COMMUNES A ACQUERIR DU FONCIER

### Constats

- ∞ Constitution de réserves foncières difficile à cause de la rétention foncière et du renchérissement des terres agricoles surtout au nord du pays.
- ∞ Non maîtrise du foncier : frein au développement de l'habitat.

### Objectif

- ∞ Acquérir des réserves foncières pour anticiper l'augmentation des prix des terres, optimiser le foncier et diversifier l'offre en logement.

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Estimer le besoin foncier pour planifier les zones constructibles nécessaires à la construction de nouveaux logements.
- ∞ Répertorier le potentiel foncier : c'est-à-dire les zones potentiellement constructibles.
- ∞ S'appuyer sur l'Etablissement Public Foncier au niveau de la Région qui permet d'acquérir des terrains en vue de la constitution de réserves foncières pour le compte des collectivités.

### Outils

- ∞ Observatoire du foncier : outil essentiel pour estimer le besoin foncier.
- ∞ Participation pour Voiries et Réseaux (PVR) : pour développer les zones constructibles, hors zones équipées en VRD et ainsi augmenter le potentiel foncier mobilisable.
- ∞ Méthodes d'acquisition du foncier :
  - > Acquisition à l'amiable : méthode la plus utilisée
  - > Expropriation : besoin d'une déclaration d'utilité publique
  - > Droit de Préemption Urbain : qui rend la commune prioritaire lors des ventes de biens.
- ∞ Incitations réglementaires et fiscales : majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, pour éviter la rétention foncière.
- ∞ Aide du Conseil Général pour l'acquisition de réserves foncières si la commune dispose d'un document d'urbanisme approuvé et si elle propose un projet de développement cohérent.

## CONNAITRE LES MOUVEMENTS DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

### Constats

- ∞ Multiplicité d'acteurs dans le domaine de l'habitat.
- ∞ Données sur le logement dispersées.
- ∞ Actions ponctuelles en matière d'habitat par les communes.
- ∞ Pas d'évaluation globale de l'offre et de la demande.

### Objectif

- ∞ Connaître et maîtriser les mouvements de l'habitat sur le territoire en se basant sur l'évaluation de l'offre et de la demande en logement.

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ S'appuyer sur l'observatoire de l'habitat à l'échelle du Département (actuellement en cours d'élaboration) pour connaître en continu ce qui se passe sur le territoire en matière d'habitat.
- ∞ Etablir un cahier des charges pour l'observatoire : document de référence mentionnant les objectifs, le fonctionnement de l'observatoire.
- ∞ Contractualiser avec les acteurs pour un partage équitable de l'information.
- ∞ Mise en place d'une instance de suivi du PLH au sein de l'observatoire qui donnera son avis sur le suivi du programme d'actions.

### Outils

- ∞ Mettre en place un poste « référent habitat » pour recenser l'offre et la demande en logement ainsi que les acteurs de l'habitat.
- ∞ Réseau d'informations par l'intermédiaire d'un SIG pour diffuser et collecter plus facilement les données.
- ∞ Réunions thématiques autour du PLH pour permettre aux élus d'évaluer ensemble les actions déjà réalisées.
- ∞ Publication des résultats afin de mettre en valeur le travail effectué par l'observatoire.

## ELABORER UN PROGRAMME D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION SUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT

### **Constats**

- ∞ Mauvaise connaissance de la démarche du PLH par les élus et les citoyens.
- ∞ Manque d'informations sur le logement, mises à la disposition du public.
- ∞ Multiplicité des acteurs, des aides.

### **Objectif**

- ∞ Impliquer et mobiliser les citoyens autour de l'habitat et du PLH.

### **Action à mettre en oeuvre**

- ∞ Etablir un programme de communication autour de la problématique du logement en créant un guide du logement et un document sur le PLH.

### **Outils**

- ∞ Guide pratique du logement à destination du grand public pour faciliter l'accueil des populations et améliorer la lisibilité des services liés au logement (typologie des logements, modalités pour accéder à la propriété, listes des aides et financements, liste des partenaires...).
- ∞ Brochure sur le PLH : pour expliquer cette démarche aux citoyens et élus (définition, échelle d'intervention, enjeux...).

## LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENTS

## SENSIBILISER AU DEVELOPPEMENT DURABLE

### Constats

- ∞ Faible utilisation de matériaux écologiques sur le pays Civraisien.
- ∞ Population désirant une habitation en harmonie avec la nature.
- ∞ Projet d'un éco-village pouvant être intégré à « un pôle d'excellence rural ».
- ∞ Ressource locale en bois non valorisée.
- ∞ Peu d'informations structurées sur les techniques, matériaux, acteurs favorisant un développement durable.

### Objectifs

- ∞ Inciter les communes et les particuliers à utiliser des matériaux sains et recyclables pour les constructions.
- ∞ Encourager la mise en place des énergies renouvelables au niveau des habitations.
- ∞ Diffuser les informations relatives au développement durable.

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Mettre en place des éco-constructions (bois, briques monomurs, chanvre...) dans les zones à urbaniser pour essayer d'intégrer le développement durable dans la politique de l'habitat et limiter l'impact des constructions neuves sur l'environnement.
- ∞ Intégrer les élus dans le plan régional « 1000 maisons-bois économes en énergie ».
- ∞ Elaborer une filière bois-énergie pour recycler les déchets issus de cette industrie et développer les chaudières à bois.
- ∞ Favoriser l'utilisation de chauffe-eau solaire et citerne récupérant les eaux de pluie.
- ∞ Coordonner les acteurs autour du développement durable.
- ∞ Editer un guide sur l'habitat écologique contenant des informations sur les partenaires locaux, les aides disponibles, les techniques innovantes...

### Outils

- ∞ Démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) permettant de mener convenablement un projet d'éco-construction.
- ∞ Pôle d'excellence rurale : mise en place d'un projet partenarial et global.
- ∞ Annuaire national de l'habitat écologique, à diffuser par les collectivités.
- ∞ Aides de l'ADEME, ANAH et de la Région Poitou-Charentes.

## DEVELOPPER ET ADAPTER LES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT

### Constats

- ∞ Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 donnant des compétences nouvelles aux communes dans le domaine de l'assainissement.
- ∞ Mise en place lourde et coûteuse du système d'assainissement collectif.
- ∞ Six communes en assainissement individuel sur le pays.
- ∞ Quatre communes en assainissement collectif sur toute la commune (bourg et hameaux).

### Objectif

- ∞ Favoriser la mise en place de systèmes d'assainissement adaptés au nombre de constructions.

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Réfléchir conjointement aux localisations des zones d'urbanisation futures et aux systèmes d'assainissement à élaborer.
- ∞ Inciter les communautés de communes à prendre la compétence assainissement pour faciliter la mise en place de systèmes collectifs dans les petites communes.

### Outils

- ∞ Aides du Conseil Général de la Vienne pour la mise en place de systèmes d'assainissement collectifs et individuels.

## MAINTENIR ET ADAPTER LES COMMERCE ET SERVICES DE LA VIE QUOTIDIENNE

### **Constats**

- ∞ Etablissements scolaires suffisants actuellement.
- ∞ Services postaux présents sur le pays mais inégalement répartis.
- ∞ Nombre approprié de moyennes surfaces pour la population du pays.
- ∞ Fermeture de commerces de proximité due notamment aux départs en retraite de nombreux commerçants.
- ∞ Huit communes ne disposant d'aucun commerce.
- ∞ Offre hétérogène en commerce itinérant sur le territoire.

### **Objectifs**

- ∞ Maintenir et adapter les établissements scolaires pour permettre l'accueil des nouveaux élèves et inciter les jeunes ménages à s'installer sur le territoire.
- ∞ Développer les autres formes de présence postale là où le maintien d'un bureau ne semble pas pertinent.
- ∞ Garantir l'accès pour tous aux commerces et services de proximité, en diversifiant l'offre dans les communes (hors chefs-lieux de canton).

### **Actions à mettre en oeuvre**

- ∞ Prévoir l'ouverture de classes supplémentaires dans les communes du nord connaissant une forte croissance démographique.
- ∞ Envisager la création de haltes garderies en fonction de l'augmentation de l'effectif scolaire.
- ∞ Mettre en place des points postes dans les communes non dotées d'un service postal.
- ∞ Développer les points multiservices afin de proposer aux habitants une offre variée de services (dépôts de journaux, relais d'entreprises de vente par correspondance, informations sur les horaires de train, accès Internet, fax...)
- ∞ Améliorer le parcours des tournées des commerçants itinérants pour un accès équitable aux services.

### **Outils**

- ∞ Aides du Conseil Général de la Vienne pour la construction ou le fonctionnement des écoles mais également pour le maintien des services en milieu rural.

**AMELIORER L'ACCES AUX SOINS ET ADAPTER LES SERVICES DE SECOURS  
ET DE SECURITE**

**Constats**

- ∞ Carence du nombre de médecins généralistes sur le pays Civraisien.
- ∞ Nombre important de médecins proches de la retraite.
- ∞ Pénurie d'infirmiers sauf sur la communauté de communes de Gençay.
- ∞ Manque de sapeurs pompiers sur le territoire.
- ∞ Brigades de gendarmeries suffisantes.

**Objectifs**

- ∞ Favoriser l'installation de jeunes médecins et infirmiers en milieu rural.
- ∞ Empêcher la disparition des médecins de garde et des structures de santé sur le pays.
- ∞ Maintenir le niveau de sécurité actuel et améliorer le service de secours aux personnes.

**Actions à mettre en oeuvre**

- ∞ Création de maisons médicales de proximité pour maintenir les professionnels de santé sur le territoire en leur fournissant des locaux.
- ∞ Mettre en place une maison de garde médicale commune afin que les médecins et infirmiers mutualisent leurs moyens.
- ∞ Veiller à l'évolution du nombre de gendarmes en tenant compte du ratio officiel et de la croissance démographique.
- ∞ Favoriser l'installation de nouveaux pompiers volontaires.

## DEVELOPPER LES RESEAUX DE COMMUNICATION (INTERNET, TELEPHONE...)

### Constats

- ∞ Un maillage inégal du territoire en téléphonie mobile.
- ∞ 20 antennes relais implantées sur le pays Civraisien.
- ∞ Manque d'antennes à l'est du territoire.
- ∞ Développement de l'équipement haut débit (ADSL) sur le pays.

### Objectifs

- ∞ Faciliter l'accès à tous aux réseaux de téléphonie mobile, principalement à l'est.
- ∞ Rompre l'isolement de certaines communes rurales.
- ∞ Favoriser les démarches administratifs et l'accès à l'information pour tous les publics via Internet (personnes âgées, les scolaires, entreprises...).

### Actions à mettre en oeuvre

- ∞ Installer de nouvelles antennes relais sur le territoire et les répartir de façon à gommer les disparités existantes sur certaines communes.
- ∞ Poursuivre la couverture en ADSL sur tout le territoire.
- ∞ Mettre en place davantage d'espaces publics numériques dans les petites communes.

### Outils

- ∞ Aides du Conseil Général de la Vienne pour le développement d'infrastructures expérimentales pour le haut débit.

## CONCLUSION

Malgré les dynamiques différentes entre le sud et le nord du pays Civraisien, ce territoire dispose de problématiques communes en matière d'habitat. Aussi, le Programme Local de l'Habitat, initié à l'échelle du pays, est porté principalement par le Syndicat Mixte. Néanmoins, ce sont les communautés de communes ou les communes, selon leurs compétences en matière d'habitat, qui devront appliquer ces actions sur le territoire. Ainsi, la réussite de ce programme dépend avant tout, de l'appropriation de ce document par les élus locaux.

Aussi, la politique de l'habitat doit être intégrée au sein d'autres domaines de l'aménagement pour offrir un accueil de qualité aux nouvelles populations. En effet, le développement des communes doit respecter les caractéristiques rurales propres à cette région. De plus, les équipements et services devront être adaptés aux besoins des nouveaux habitants.

Pour conclure, la cohérence territoriale du pays Civraisien se doit d'être garantie afin de maintenir son attractivité amorcée depuis quelques années. Pour cela, le PLH constitue une réponse pertinente pour adapter l'offre à la demande au niveau du logement et pour conserver l'identité territoriale du pays.



*Ce troisième rapport vient en complément de notre Programme d'Actions du PLH du pays Civrasisien. Il reprend et développe sous forme de fiches :*

- les différentes opérations pouvant agir sur l'habitat,*
- les aides financières que peuvent obtenir aussi bien les EPCI que les ménages,*
- les aides accordées par les principaux organismes financeurs.*

*Les différentes thématiques présentées dans ce rapport, ne constituent pas une liste exhaustive des outils en lien avec l'habitat. En effet, elles se composent d'une part, des principales aides et opérations et d'autres part, de celles dont nous nous sommes servies dans notre étude.*

*Le choix de regrouper ces fiches au sein d'un même document, résulte de la volonté de créer un véritable ouvrage synthétique mais surtout facilement consultable, sur les opérations et aides liées à l'habitat.*

# SOMMAIRE

## FICHES OPERATIONNELLES \_\_\_\_\_ 4

ATESAT _____	5
HQE : Haute Qualité Environnementale _____	8
Le lotissement communal _____	11
La procédure de péril _____	14
La procédure d'insalubrité _____	16
Le permis de construire _____	20
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat _____	22
PIG : Projet d'Intérêt Général _____	28
PLH : Programme Local de l'Habitat _____	32
PST : Programme Social Thématique _____	34
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté _____	37

## FICHES FINANCIERES \_\_\_\_\_ 40

### LES AIDES FINANCIERES DESTINEES AUX COLLECTIVITES, AUX ASSOCIATIONS

OU AUX BAILLEURS SOCIAUX _____	41
Aide à la gestion pour les aires d'accueil des gens du voyage _____	42
ALT : Aide au Logement Temporaire _____	44
PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale _____	46
PLA-I et PLUS : Prêt Locatif Aidé d'Intégration et Prêt Locatif à Usage Social _____	48

### AIDES FINANCIERES DESTINEES AUX PARTICULIERS \_\_\_\_\_ 50

AAH : Allocation Adulte Handicapé _____	51
AL : Allocation Logement _____	53
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie _____	54
APL : Aide Personnalisée au logement _____	56
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement _____	57
Prêt Conventionné _____	58
PSLA : Prêt Social Location Accession _____	60
PTZ : Prêt à Taux Zéro _____	62

### AIDES FINANCIERES DESTINEES AUX PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES \_\_\_\_\_ 63

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire _____	64
PLS : Prêt Locatif Social _____	66

## PRINCIPAUX ORGANISMES FINANCEURS \_\_\_\_\_ 68

Aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) _____	69
Aides du Conseil Général de la Vienne _____	71
Aides du Conseil Régional de Poitou-Charentes _____	82

# FICHES OPERATIONNELLES

## ATESAT

ATESAT : Assistance Technique fournie par l'Etat pour des raisons de Solidarité et d'Aménagement du Territoire.

### **Fondements réglementaires :**

La loi d'orientation du 6 février 1992, relative à l'administration territoriale de la République, modifiée par la loi du 11 septembre 2001, permet à certaines collectivités de recourir à l'assistance technique de l'Etat.

### **Généralités :**

Il s'agit d'un service public de proximité, qui permet aux collectivités d'être assistées dans les domaines de la voirie, de l'aménagement et de l'habitat, en raison de l'insuffisance de leurs moyens financiers et humains.

L'Etat agit par solidarité envers ces collectivités, et permet le maintien d'une présence et de compétences, sur l'ensemble du territoire national.

### **Structure porteuse :**

La cellule d'ingénierie publique du Groupe Environnement et Equipement des Collectivités (GEEC) au sein de la DDE, est l'organisme responsable de l'ATESAT.

Elle gère aussi une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), qui peut balayer différents domaines, tels que l'aménagement, les risques, l'environnement..., et une Mission de Maîtrise d'Oeuvre (MOE). Cependant, seule l'ATESAT n'est pas soumise aux règles de la concurrence.

### **Bénéficiaires :**

Les communes ou les groupements de communes peuvent bénéficier de l'assistance, selon les transferts de compétences qui ont été réalisés. Cependant, une sélection est réalisée en fonction de différents critères.

### **Communes éligibles :**

Ces collectivités doivent répondre aux critères définis dans la loi du 11 septembre 2001 pour bénéficier de l'assistance. Une liste des communes ou groupements éligibles, a été fixée par arrêté préfectoral le 5 septembre 2003. Si une commune ou un groupement veut bénéficier de cette aide, ils doivent ensuite signer une convention.

➤ **Conditions d'éligibilité pour les communes :**

- Critère de taille : 3 strates - 2000, 5000, 10 000 habitants.
- Critère de ressources, potentiel fiscal : 3 strates – 1 million, 1.5 millions, 2.5 millions d'euros.

➤ **Conditions d'éligibilité pour les EPCI :**

- Critère de taille 15000 habitants.
- Critère de ressources potentiel fiscal (ou somme des potentiels fiscaux des communes) : inférieur à un million d'euros.

(Cf. cartes ATESAT, annexes II et III du dossier principal, p.175 et 176)

**Rémunération :**

Une rémunération de la part des communes signataires de la convention est demandée pour faire fonctionner ce service. La tarification de l'ATESAT est forfaitaire.

Les communes ayant transférées au moins un des domaines de compétences, voirie aménagement ou habitat à un groupement de communes, bénéficie d'une minoration.

Taille	Tarification	Minoration si EPCI
< 2000 habitants	0,75 € / habitant	70%
2000 à 5000 habitants	0,75 € + 2 € (à compter du 2000 <sup>e</sup> habitants)	55%
5000 à 10 000 habitants	0,75 € + 2 € + 5 € (à compter du 5000 <sup>e</sup> habitants)	40%
EPCI	0,50 € / habitants	-

**Convention :**

La durée de la convention est fixée à un an. Elle peut être renouvelée deux fois. Elle est signée par le maire de la commune ou le président du groupement, et par le préfet du Département de la Vienne.

La convention contient la définition de la mission pour laquelle l'assistance a été mise en place ainsi que la durée et le montant de la rémunération.

La convention peut être résiliée.

## **Missions d'assistanances de base :**

- **Pour les communes :**

*Dans le domaine de la voirie :*

- assistance pour la préparation des arrêtés de circulation et des autorisations de voirie
- assistance pour l'entretien et la réparation de la voie : programmation de travaux, conduite des études, passation des marchés, direction des travaux...
- assistance aux études liées aux ouvrages d'art
- assistance à la définition des compétences à transférer à un groupement de communes

*Dans le domaine de l'aménagement et de l'habitat :*

- conseil sur la faisabilité d'un projet ainsi que sur les procédures et les démarches à suivre pour le réaliser

L'objectif est d'aider le représentant de la commune à apprécier l'opportunité et la faisabilité d'un projet, en formulant des avis oraux pouvant être repris sur des notes écrites. L'assistance peut proposer une méthode de conduite de projet en vue de la définition d'un programme mais ne comprend pas la rédaction d'un cahier des charges. Cependant, l'assistance peut mettre en valeur la nécessité d'avoir recours à une assistance extérieure.

- **Pour les groupements :**

*Dans le domaine de la voirie :*

- assistance pour la préparation des arrêtés de circulation et des autorisations de voirie
- assistance pour l'entretien et la réparation de la voie : programmation de travaux, conduite des études, passation des marchés, direction des travaux...
- assistance aux études liées aux ouvrages d'art
- assistance à la définition des compétences à transférer à un groupement de communes

*Dans le domaine de l'aménagement et de l'habitat :*

- conseil sur la faisabilité d'un projet ainsi que sur les procédures et les démarches à suivre pour le réaliser
- conseil pour l'établissement de diagnostics sur l'aménagement du territoire du groupement (besoins d'expertise pour les groupements récemment créés pour enrichir leur réflexion sur les enjeux du territoire, maîtrise des opérations d'urbanisme...)
- assistance pour l'élaboration de politiques d'intervention en matière d'habitat (définition d'un programme d'étude en vue d'établir un diagnostic, élaboration de cahiers des charges et aide à la conduite d'études)
- assistance à la mise en place d'un service technique

## HQE : Haute Qualité Environnementale

### Les principes de la démarche HQE :

« Réaliser des bâtiments neufs et améliorer des bâtiments existants, qui auront dans leur ensemble des impacts limités sur l'environnement » : telle est la réponse que veulent apporter l'ADEME et ses partenaires, à travers la démarche Haute Qualité Environnementale.

La HQE est d'abord une démarche, celle de "management de projet". Elle vise plus précisément à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement, tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables. Esthétique, confort, agrément de vie, écologie, durabilité : la Haute Qualité Environnementale prend en compte la globalité, joue sur le développement durable, et représente ainsi l'état le plus avancé de l'art de construire.

### Bénéficiaires :

La démarche HQE concerne tout ceux qui souhaitent améliorer la prise en compte de l'environnement lors des opérations de construction ou de réhabilitation.

### Procédures de la démarche HQE :

- **Procédure à destination des collectivités territoriales :**

**Première étape :** établir un contact avec l'ADEME pour élaborer une stratégie le plus tôt possible en amont du projet.

**Deuxième étape :** avec l'aide de l'ADEME, prendre les contacts nécessaires ou utiles avec tous les acteurs concernés, en particulier les collectivités.

**Troisième étape :** s'entourer des conseils d'experts en environnement, pour mettre en œuvre un Système de Management Environnemental (SME). Il s'agit de l'ensemble de l'organisation, des procédures et des pratiques spécifiques à une opération de construction ou d'adaptation d'un bâtiment. Le SME est élaboré, mis en place et géré par le maître d'ouvrage pour définir, mettre en œuvre et vérifier les exigences de la démarche HQE, ainsi que l'état final de l'opération du point de vue de l'environnement.

**Quatrième étape :** travailler au montage financier du projet.

**Cinquième étape** : suivre les phases de déroulement du SME, et associer la délégation régionale de l'ADEME à ces étapes clés. Tout au long de ces étapes, l'ADEME peut participer à l'information et à la formation technique des acteurs.

- **Procédure à destination des particuliers :**

**Première étape** : établir un contact avec l'Espace Info Energie afin de définir le meilleur équipement selon sa consommation d'énergie.

**Deuxième étape** : constitution et dépôt des dossiers de financements : Subventions (collectivités locales, ANAH ...).

**Troisième étape** : attente des agréments pour la demande en commission et pour débiter les travaux (10 jours à 2 mois suivant les organismes financeurs).

**Quatrième étape** : réalisation des travaux.

**Cinquième étape** : demande de solde des subventions (2 à 3 mois pour le paiement suivant les organismes et après agrément de la demande en commission) et prise en compte des crédits d'impôts l'année suivant la réalisation des travaux.

### **Financement :**

➤ ***Pour les collectivités territoriales :***

L'ADEME peut financer jusqu'à 50 % les études de faisabilité, la mise en place du SME et l'intervention d'une assistance à maîtrise d'ouvrage HQE, dans la limite d'un plafond de 75000 € (aide à la décision).

Elle peut également prendre à sa charge jusqu'à 40 % d'une assiette plafonnée à 500 000 € les surcoûts d'investissements justifiés par la démarche HQE dans le cadre des règles d'encadrement communautaire.

➤ ***Pour les particuliers :***

Suivant le décret du 9 février 2005, un crédit d'impôts de 40% peut être attribué aux investissements réalisés sur les résidences principales (production d'eau chaude sanitaire solaire, chauffage solaire, pompes à chaleur...)

La Région finance elle aussi, les investissements des particuliers visant à réduire les consommations d'énergie à hauteur d'une subvention d'environ 800 € (*Cf. fiche aides du Conseil Régional p.82, dans la « boîte à outils »*).

L'ANAH peut également apporter des aides complémentaires aux propriétaires bailleurs ou occupants, sur le montant du matériel certifié HQE (*Cf. fiche aide de l'ANAH p.69 dans la « boîte à outils »*).

**Partenaires :**

- ADEME
- Conseil Régional
- Etat
- ANAH
- Espace Info Energie

## Le lotissement communal

### **Fondements règlementaires :**

La première loi relative au lotissement date de 1919 (loi Cornudet). La loi de 1924 renforce le contrôle de cette opération d'aménagement et met en place l'autorisation de lotir. Le régime juridique du lotissement a été progressivement adapté jusqu'à la loi SRU de 2000 et ses décrets d'application.

Selon le code de l'urbanisme, « constitue un lotissement, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans a eu pour effet, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété ».

### **Intérêt de cette procédure :**

Le lotissement communal permet à de nombreuses communes de maîtriser le développement urbain, voir de le promouvoir tout en réalisant des projets à la bonne échelle.

### **Demande pour une procédure lotissement**

La demande d'autorisation de lotir peut être présentée par :

- le propriétaire du terrain (particulier, commune...) ;
- un mandataire du propriétaire (aménageur par exemple).

Elle est complétée par un dossier contenant une note de présentation du projet, un plan de situation avec son insertion urbaine, un plan de l'état actuel du terrain et de ses abords et un plan définissant la composition d'ensemble du projet, en distinguant les divers usages (privatifs et collectifs) ainsi que les plantations et les divisions parcellaires.

D'autres documents peuvent être demandés selon les caractéristiques du lotissement : étude d'impact, programme d'équipement des travaux...

Si la réalisation du lotissement est prévue par tranches, les conditions et les modalités d'exécution des différentes étapes doivent être mentionnées.

L'article 27 de la loi SRU précise qu'au-delà d'un nombre de lots « constructibles », un projet architectural et paysager sera joint au dossier ; il doit comprendre les dispositions relatives à l'environnement et collecte des déchets.

### **La procédure d'autorisation :**

Le délai d'instruction est de trois mois, il est porté à cinq mois lorsque le projet est soumis à enquête publique.

La compétence pour instruire diffère :

- lorsque la commune est dotée d'un PLU ou d'une carte communale avec option pour exercer la compétence (depuis la loi SRU), l'autorisation relève de la compétence du maire ;
- lorsque la commune n'est pas dotée d'un PLU ni d'une carte communale : l'instruction relève des services de l'Etat.

A l'issu de l'instruction, un arrêté sera pris en rapport avec l'autorisation de lotir.

### **Décision :**

L'autorité compétente (maire, DDE...) peut donner différentes décisions :

- refus d'autorisation de lotir accompagné d'une motivation du refus ;
- autorisation de lotir pouvant être assortie de prescriptions spéciales ;
- le sursis à statuer (2 ans maximum).

L'autorisation de lotir peut porter sur tout ou partie de la propriété (unité foncière). Elle doit préciser le nombre maximum de lots ainsi que leur affectation, la modalité de division en lots du projet et la surface de plancher hors œuvre nette maximale autorisée.

L'autorisation de lotir va permettre la réalisation d'une opération d'urbanisme. A ce titre, sa portée est conditionnée par différentes mesures de publicité :

- ***Administrative :***
  - affichage en mairie dans les 8 jours suivant l'autorisation et pendant au moins deux mois
  - affichage sur le terrain pendant la durée des travaux
- ***Foncière :***
  - publication de l'arrêté de lotir au fichier immobilier par le lotisseur

Deux éléments caractérisent la mise en œuvre du lotissement :

- ***L'exécution des équipements publics :***

L'autorisation de lotir impose aux lotisseurs la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains dans un temps imparti, avant toute commercialisation des lots.

- ***La gestion des lots :***

Les conditions de commercialisation des lots sont soumises à réglementation :

- avant obtention de l'autorisation de lotir, aucune vente, location ou promesse de vente ne sont autorisées ;

- après l'autorisation de lotir, la pré-commercialisation est autorisée dans la limite de certaines garanties unilatérales (caractéristique du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison)

Avec la réalisation du lotissement, la constitution d'une association syndicale va devoir être mise en place. Celle-ci, constituée pour gérer les équipements communs, est une association syndicale libre, personne de droit privé, soumise à la loi du 21 juin 1865.

### **Les règles spécifiques de fonctionnement du lotissement**

- Le **règlement du lotissement**, facultatif et provisoire, est un acte administratif réglementaire. Il doit être conforme aux documents d'urbanisme existants. Il peut contenir des règles plus précises sur le périmètre du lotissement. Le règlement s'impose au lotisseur et à tous les acquéreurs de lots.
- Le **cahier des charges** est un document facultatif à caractère contractuel qui régit les rapports entre co-lotis. Il ne peut pas être utilisé pour contester la légalité d'un permis de construire.

### **Partenaires et aides**

La DDE, par l'intermédiaire de sa cellule d'ingénierie publique, propose une Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour ce type de procédures qui peuvent être longues et complexes. Cette aide passe par la signature d'une convention entre l'Etat et les communes pour 1 an, renouvelable 3 ans. Cette dernière se nomme convention ATESAT : Assistance Technique fournie par l'Etat pour des raisons de Solidarités et d'Aménagement du Territoire. (*Cf. fiche ATESAT p.5 dans la « boîte à outil »*).

## La procédure de péril

### Généralités :

La procédure de péril concerne les immeubles menaçant ruine. A ce titre, le maire, chargé de la police sanitaire de l'habitat en application du code de la Santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental, est tenu d'intervenir sur les immeubles présentant un risque pour ses administrés. Seul ce dernier peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices menaçant ruine.

Le péril existe, lorsqu'un bâtiment ou édifice (destiné à l'habitation ou non) menace d'être en ruine, et peut par son effondrement, compromettre la sécurité. D'une façon générale, toutes les constructions qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaire au maintien de la sécurité publique, sont déclarées en péril.

### Bénéficiaires :

Les bâtiments visés peuvent appartenir à des propriétaires aussi bien privés que publics. Les immeubles abandonnés peuvent également faire l'objet d'une procédure de péril, dès lors qu'ils sont accessibles, et que le danger qu'ils constituent est réel.

### Procédures :

La prévention et la lutte contre le péril, sont prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales (article L 2213 – 24 du CGCT) et développées dans le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L 511-1 à L 511-3 du CCH).

Après avoir été saisi ou pris connaissance du risque, le maire doit vérifier l'état de solidité de l'immeuble. Pour cela, il doit procéder à des visites qui lui permettront de constater et de déclencher la procédure. Plusieurs mesures peuvent être prises :

- La ***procédure ordinaire*** concerne les immeubles dont le péril est menaçant, mais non imminent (articles L 511-1 et L 511-2 du CCH). Un délai de plusieurs mois est octroyé au propriétaire pour réaliser les travaux prescrits, ou pour contester la nature du risque.
- La ***procédure d'urgence*** concerne les immeubles dont le péril est imminent, et peut provoquer, à brèves échéances, des troubles graves. Le maire sollicite immédiatement le juge du tribunal d'instance, qui disposera de 24h pour désigner un expert. Celui-ci statuera sur la gravité du risque et la nécessité éventuelle de faire évacuer l'immeuble.

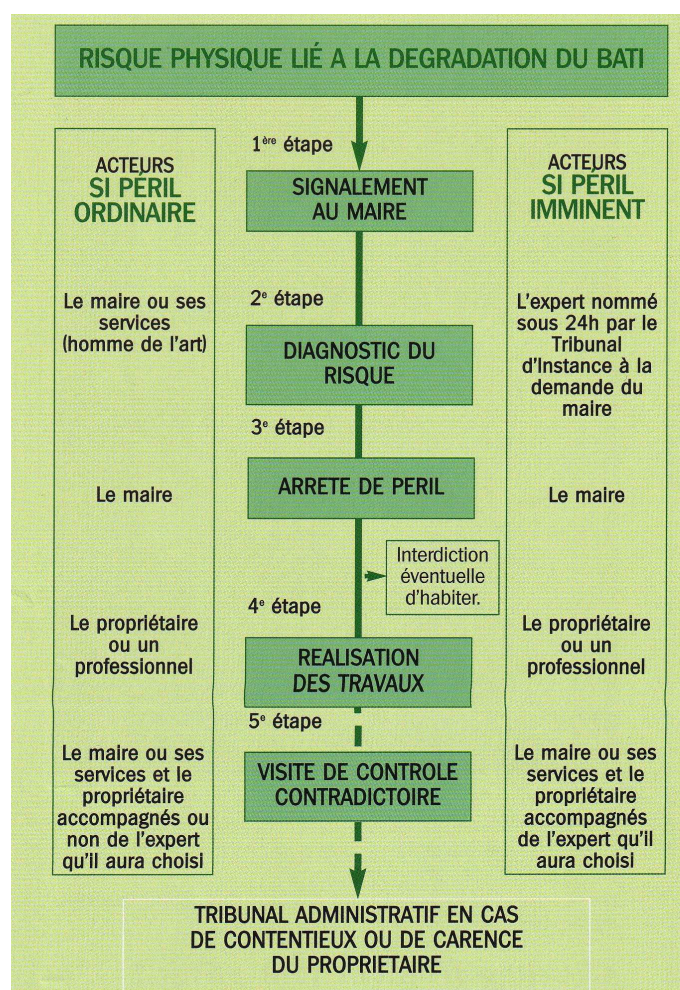
Ces procédures sont déclenchées par arrêté du maire, d'après le constat effectué par un homme de l'art ou un expert judiciaire. Cet arrêté prescrit les travaux à réaliser, afin de mettre fin temporairement ou définitivement au péril. Un délai de réalisation des travaux est fixé, et une visite de contrôle sera effectuée. A cette occasion, si le propriétaire conteste les travaux, il pourra engager une contre expertise.

En cas de carence ou de contestation, le tribunal administratif est saisi. Il peut autoriser la commune à réaliser les travaux d'office.

Dès la prise de l'arrêté de péril par le maire, le propriétaire de l'immeuble, s'il est bailleur, est tenu d'assurer à ses frais, le relogement ou l'hébergement des occupants. De plus, le loyer cesse de lui être dû, jusqu'à la réalisation des travaux spécifiés dans l'arrêté.

En cas de contestation de la part du propriétaire, la commune peut bénéficier des aides de l'ANAH pour supprimer le péril.

La procédure de péril :



Source : « L'habitat indigne et indécents : prévention et moyens d'action », édité par la DDASS et le FSL 86

## La procédure d'insalubrité

### **Généralités :**

L'insalubrité qualifie l'état d'un immeuble dont le degré de dégradation du bâti ou de ses équipements, présente un danger immédiat ou potentiel pour la santé des personnes. La mise en œuvre de cette procédure relève de la compétence de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (art. L 1331-26 et suivant du CSP).

L'insalubrité s'apprécie au cas par cas, suivant un ensemble de critères précisés par la réglementation. Elle peut concerner un immeuble, qu'il soit occupé ou vacant, ou un groupe d'immeubles dès lors qu'il constitue un risque pour la santé de ses habitants ou de ses voisins.

La loi SRU a accru les obligations des maires et des préfets en matière de travaux d'office. Elle a également renforcé la protection des occupants de ces immeubles insalubres.

### **Bénéficiaires :**

Cette procédure se destine aux propriétaires occupants ou bailleurs, privés ou publics. Ces derniers, ainsi que leurs locataires, sont associés pleinement à la procédure. Ils sont conviés aux différentes visites et à la réunion du Conseil Départemental d'Hygiène (CDH). Ils doivent être informés de toutes les notifications prises par le préfet.

### **Droit des locataires ou occupants :**

Cette législation est commune pour l'insalubrité remédiable et irrémédiable.

Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter, le relogement ou l'hébergement est à la charge du propriétaire. Cependant, si les locataires sont responsables de l'insalubrité, le propriétaire peut faire valoir ses droits.

Quand, la procédure impose une interdiction définitive d'habiter, le propriétaire doit faire une offre de relogement aux locataires, correspondant aux besoins et possibilités de ces derniers (lieu de travail, de scolarisation des enfants...). De plus, le propriétaire doit verser aux occupants une indemnité équivalente à 3 mois de loyer, afin de couvrir les frais de réinstallation.

Si le propriétaire est défaillant, la collectivité initiatrice de la procédure, doit prendre le relais pour le relogement, mais un dédommagement de la part du propriétaire doit être versée à la collectivité.

## **Procédures :**

La procédure d'insalubrité est engagée par la DDASS. Elle peut être saisie par différentes personnes :

- le maire, le président de communauté de communes, de pays ou d'agglomération s'il est compétent en matière de logement ;
- tout locataire ou occupant d'un immeuble ;
- la DDASS, elle même, d'après le constat de travailleurs sociaux, d'aides à domicile ou encore d'associations...

La saisine est constituée par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou le dépôt d'une plainte sur place contre remise d'un récépissé.

Suite à cette plainte, une visite d'expert va être effectuée. Cette enquête va permettre de remplir une grille d'insalubrité, tableau qui permet de dresser un état des lieux du logement. A partir de cette grille, le service santé-environnement de la DDASS, ou le service communal d'hygiène et de la santé, établit un rapport motivé sur les conditions d'habitabilité des lieux, qu'il adresse au préfet. Ce dernier invite alors le CDH à statuer sur la réalité de l'insalubrité et sur les mesures propres à y remédier.

Deux procédures peuvent alors être engagées par le Préfet, selon les conclusions du CDH :

- **l'arrêté d'insalubrité remédiable :**

Ce dernier prescrit des mesures appropriées pour lutter contre l'insalubrité du logement et leurs délais d'exécution.

Si le CDH conclut à une insalubrité remédiable, le Préfet prend un arrêté contenant :

- des prescriptions pour les mesures à utiliser pour rompre l'insalubrité
- des délais impartis pour les propriétaires pour réaliser les travaux
- une interdiction temporaire d'habiter (si nécessaire).

- **l'arrêté d'insalubrité irrémédiable :**

Ce dernier aboutit à une interdiction d'habiter et d'utilisation des lieux.

Si le CDH conclut à une insalubrité irrémédiable, le Préfet prend un arrêté contenant :

- une interdiction définitive d'habiter immédiate ou applicable au terme d'un délais
- des prescriptions sur les mesures pour empêcher une occupation inégale du bâtiment (murage des ouvertures)
- une déclaration de démolition de l'immeuble (si nécessaire).

Si les travaux ne sont pas réalisés dans un délai imparti, le Préfet les fait exécuter après mise en demeure infructueuse du propriétaire.

Lorsque la démolition est précisée, les interventions portent sur la réalisation de travaux provisoires pour mettre fin au danger immédiat.

- **Fin des deux procédures d'insalubrité :**

A l'issue du délai imparti pour la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté d'insalubrité, le préfet prononce, par arrêté préfectoral, la levée de l'insalubrité si les travaux ont été réalisés.

En cas d'inexécution des mesures ou travaux prescrits, le préfet peut les faire exécuter d'office, et récupérer les frais engagés auprès du propriétaire par l'intermédiaire des services des impôts.

### **Financement :**

Le financement reste à la charge du propriétaire. Ce dernier, dès lors que son logement est déclaré insalubre, ne peut plus percevoir de loyer, et son locataire n'a plus le droit aux aides au logement versées par la Caisse d'Allocation Familiale ou par la Mutualité Sociale Agricole. Le propriétaire du logement est également tenu de reloger, à ses frais, ses locataires.

Les propriétaires bailleurs et occupants peuvent bénéficier de subventions de l'ANAH pour les sorties d'insalubrité.

Si les travaux ne sont pas réalisés, le maire ou le préfet peut agir, après en avoir informé le propriétaire. La collectivité se substitue alors au propriétaire et peut bénéficier des aides de l'ANAH.

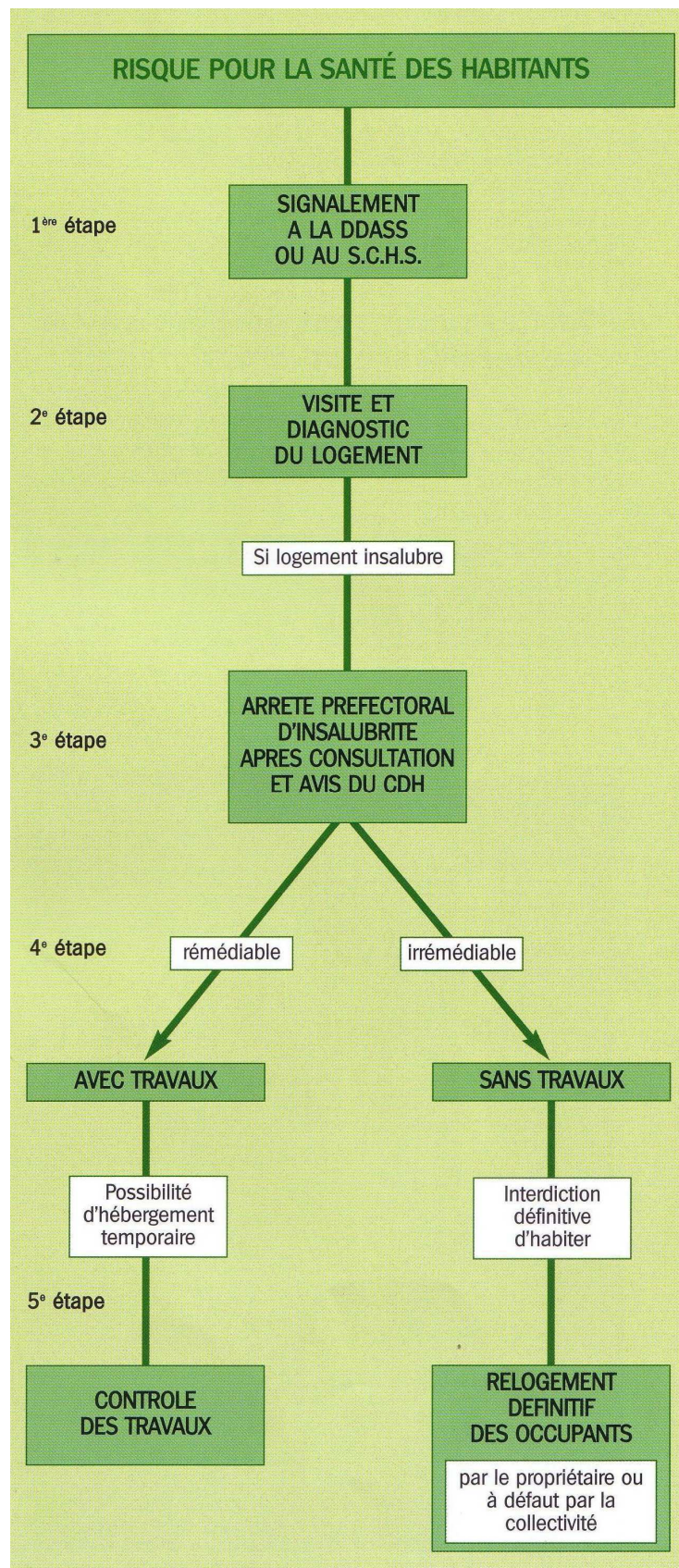
### **Les frais engagés :**

Le coût de l'hébergement temporaire et les frais administratifs liés à la procédure, sont à la charge du propriétaire bailleur.

La réhabilitation d'un logement coûte 30 000 € en moyenne ; les montants s'étendent en général de 20 000 € à 45 000 €. Les coûts des travaux hors taxes, font l'objet de diverses subventions : 50% par l'ANAH, 4600 € par le Conseil Général, et de prêt aidées par la MSA, la CAF. D'autres subventions peuvent intervenir selon le type de travaux réalisés (PMR), la destination du logement (conventionné), et si le propriétaire occupant est une personne âgée (caisse de retraite).

L'insalubrité constitue aujourd'hui, une priorité nationale. A ce titre, elle fait partie des trois points d'actions du Plan de Cohésion Sociale (Plan Borloo). Aussi, la lutte contre l'insalubrité peut bénéficier d'aides majorées grâce à la mise en place d'une OPAH sur le territoire (*Cf. fiche OPAH p.22 dans la « boîte à outils »*).

La procédure d'insalubrité :



Source : « L'habitat indigne et indécent : prévention et moyens d'action », édité par la DDASS et le FSL 86

## Le permis de construire

### **Généralités :**

D'après le Code de l'urbanisme, art. L.111.1.2 :

« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt général ;
- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques... »

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les communes sont de nature, par leur localisation ou leur destination, à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés (art. R.111.14.1 du Code de l'urbanisme).

### **Champ d'application du permis de construire :**

Le permis de construire s'impose pour toute construction neuve, qu'elle que soit sa destination, que le bâtiment soit à usage d'habitation ou non.

De même, le permis de construire est exigé pour « les travaux sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires ».

## **Les services chargés de l’instruction du permis de construire :**

Il faut distinguer :

- dans les communes sans PLU ni carte communale approuvés : le service de l’Etat chargé de l’urbanisme dans le département, est compétent pour instruire le permis de construire.
- dans les communes dotées d’un PLU approuvé, la commune choisit librement le service chargé d’instruire, ce pourra être : les services de l’Etat ; les services de la commune ou d’une autre collectivité territoriale ; les services d’un groupement de collectivités territoriales.

## **La prise de décision :**

*- Pour les communes dotées d’un PLU ou d’une carte communale approuvée (art. R.421.33 du Code de l’urbanisme) :*

Le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Sa signature engage alors la responsabilité de la commune. Pour les communes dotées de cartes communales, contrairement à celles ayant un PLU, le conseil municipal décide de prendre ou non cette compétence (art. L.421.2 .1 du Code de l’urbanisme révisé). Une fois ce choix effectué, le transfert est définitif. Cependant, le maire peut déléguer ses compétences et désigner un autre membre parmi ses adjoints.

*- Pour les communes non dotées d’un PLU ou d’un document d’urbanisme approuvé (art. R.421.36 du Code de l’urbanisme) :*

La décision est prise par le maire au nom de l’Etat, ce qui désengage la commune. Toutefois, elle est prise par le préfet dans certains cas, notamment lorsque le maire et le responsable du service de l’Etat dans le département (DDE) ont émis des avis de sens contraire. De même, le préfet doit intervenir pour les constructions auxquelles un changement de destination doit être autorisé, en application de l’article L.631.7 du Code de la construction et de l’habitation.

## OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

### Fondements réglementaires :

L'OPAH, créée en 1977 et réformée en 2002, est un outil pour développer le parc privé notamment social.

La circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 a impulsé un renouveau des politiques d'intervention publique en quartiers d'habitat privé, en redéfinissant le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

### Généralités :

L'OPAH doit être l'expression d'un **projet d'ensemble d'évolution** de quartiers existants, en zones rurales, urbaines ou périurbaines. Ces zones doivent être confrontées à des difficultés de fonctionnement, dont la définition et l'objet sont précisés par l'article L.103-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) : réhabilitation du cadre immobilier bâti, amélioration de l'offre de logements, notamment locatifs, maintien et développement des services de voisinage, dans le respect des équilibres sociaux et des droits des occupants.

Elle répond avant tout à un projet local, porté par la collectivité territoriale concernée. L'Etat soutient la création d'OPAH au titre des enjeux de solidarité nationale et de lutte contre l'exclusion par le logement dont il est porteur. C'est cette double ambition qui fonde le partenariat autour du projet d'OPAH.

Aussi, elle contribue à la complémentarité entre les parcs de logements privés et publics, grâce à son assistance au développement de l'offre locative privée conventionnée. Ainsi, l'OPAH constitue un véritable atout pour une meilleure répartition des logements sociaux.

### Thématiques de l'OPAH :

Depuis la mise en place du Plan de Cohésion Sociale de 2003, l'OPAH doit porter sur au moins trois priorités :

- le logement à loyer maîtrisé : comprenant les loyers intermédiaires, les loyers conventionnés classiques et les loyers très sociaux dans le cadre du PST
- la remise sur le marché de logements vacants
- l'insalubrité et le saturnisme

La ou les collectivité(s) peuvent rajouter des thématiques supplémentaires, en fonction des spécificités du territoire : maintien à domicile des personnes âgées, développement durable.

### **Objectifs d'une OPAH :**

L'OPAH de droit commun se caractérise par :

- la mise en place d'un dispositif d'incitation ouvert aux propriétaires privés, visant la réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation et les logements ;
- le soutien à l'offre locative à vocation sociale dans le parc privé ;
- l'engagement par la collectivité territoriale d'investissements publics, concernant, l'habitat mais aussi les espaces publics, les équipements et les services, l'amélioration de l'environnement urbain.

C'est une opération incitative qui permet de créer des conditions favorables à la réalisation de travaux. En effet, elle permet de :

- mettre en valeur du patrimoine bâti ;
- remettre aux normes des logements et mobiliser les logements vacants ;
- lutter contre l'insalubrité ;
- développer les logements conventionnés adaptés aux populations défavorisées ;
- dynamiser l'artisanat local.

### **Bénéficiaires :**

L'OPAH permet d'inciter les propriétaires privés, occupants ou bailleurs, à améliorer leur parc immobilier bâti.

### **Echelle d'intervention :**

Le territoire pertinent pour mettre en œuvre une OPAH est le territoire de projet, délimité à l'issue du diagnostic préalable par la collectivité, en liaison avec ses partenaires. L'OPAH peut se dérouler à l'échelle d'un quartier, d'une ville, d'un EPCI (communauté de communes, d'agglomération) ou d'un pays.

### **Durée d'une OPAH :**

L'OPAH est mise en place pour une durée de 3 ans renouvelable 2 ans.

### **Déroulement d'une OPAH :**

Un diagnostic préalable doit être réalisé avant la décision de mettre en œuvre une OPAH. Il est « hors » du dispositif d'OPAH à proprement parler. Il a pour but d'éclairer la collectivité et ses futurs partenaires sur les dysfonctionnements existants sur un territoire. Il doit permettre d'élaborer le cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'établir ainsi les bases d'un premier travail en commun entre les partenaires.

### **1. Appel d'offre.**

L'appel d'offre a pour objectif de choisir le bureau d'étude responsable de l'étude pré-opérationnelle, et celui dirigeant l'animation. Le même bureau d'études peut effectuer ces deux fonctions. Le bureau d'études doit assurer la coordination entre les différents partenaires du projet sous l'impulsion de la collectivité locale.

### **2. Phase d'Etude Pré-opérationnelle et formation d'un comité de pilotage.**

Les études pré-opérationnelles sont des études de faisabilité qui reposent sur les éléments du diagnostic préalable. C'est une période d'information et d'enquête auprès des élus, des propriétaires bailleurs et des occupants.

Durée : 1 an en moyenne.

*Finalités de cette phase :*

- connaissance du fonctionnement du marché local
- estimation des besoins des populations en terme de rénovation de l'habitat
- définition des actions d'aménagement global
- engagements de chacun des partenaires de l'OPAH
- estimation des montants des crédits et des subventions nécessaires à l'OPAH.

Il importe qu'un comité de pilotage soit constitué dès que les enjeux majeurs de l'OPAH sont identifiés. Celui-ci devra comprendre les principaux acteurs intervenant sur le territoire de l'OPAH (collectivités territoriales, ANAH, services de l'Etat concernés) ; il peut aussi être élargi aux associations de quartier, acteurs économiques et sociaux, bailleurs... Il a vocation à assurer le portage politique du projet traité par l'OPAH. Il aura aussi pour mission d'accompagner, de valider et d'évaluer l'OPAH aux principales phases de sa mise en œuvre et jusqu'à son terme.

### **3. Mise en place d'une convention d'OPAH.**

Les signataires sont la ou les collectivités locales, l'ANAH et l'Etat.

La convention d'OPAH, doit être mise à disposition du public pendant une durée d'un mois avant la signature.

*Contenu de la convention :*

- récapitulatif de l'étude
- définition du territoire concerné
- définition des thématiques
- nombre de logements pour 3 ans par thématique
- participation en plus des collectivités
- conditions de révision de la convention
- montant pour le/les bureaux d'étude responsable(s) de l'OPAH

Le maître d'ouvrage peut exiger des objectifs spécifiques et selon leurs réalisations, il donnera une somme au bureau d'études.

#### **4. Phase d'animation Opérationnelle :**

C'est la période de réalisation de l'opération.

Les actions d'animation dépendent du cahier des charges défini entre la collectivité et le bureau d'études.

Durée : 3 ans renouvelables 2 ans

*Finalités de cette phase :*

- informations, conseils et assistance aux élus, aux habitants, aux propriétaires et aux professionnels, grâce à des affiches, plaquettes, démarchages aux particuliers, réunions publiques
- traitement des dossiers de subvention
- réalisation de bilans intermédiaires afin d'évaluer les effets de l'opération, d'apprécier les évolutions de marché et d'ajuster les moyens aux objectifs définis dans la phase d'étude.

#### **5. Choix des dossiers :**

Chaque dossier passe en Commission d'Amélioration Habitat (CAH) (1 par mois) au siège de la délégation départementale de l'ANAH. Les dossiers sont présentés pour décider du montant des attributions financières de l'ANAH.

### **Financement :**

- **Financement pour le diagnostic préalable d'une OPAH :**

Le diagnostic préalable, s'il n'est pas réalisé en régie par la collectivité territoriale, peut être subventionné par l'Etat, sur une base de 20 à 40 % du montant total du diagnostic.

Ce taux peut être porté à 50 % pour réaliser des enquêtes de terrain dans le but de repérer l'habitat indigne.

- **Financement pour la mise en place d'une OPAH par l'Etat :**

L'ANAH reste le principal organisme en ce qui concerne l'apport de subventions.

Pour les études pré-opérationnelles, ainsi que pour le suivi-animation de l'OPAH par an ; l'assiette maximum subventionnable est de 60 000 €. Le taux maximum de subventions ne peut dépasser 20 %, soit 12 000 € du montant Hors Taxe des études réalisées.

- **Financement pour le suivi-animation d'une OPAH :**

La durée de 3 ans correspond à la durée pendant laquelle l'Etat apportera son aide au titre du suivi-animation de l'OPAH. Toutefois, si la durée de l'OPAH est portée à 4 ou 5 ans, le comité de pilotage devra prévoir, dès le départ, les modalités de subvention du suivi-animation au delà de 3 ans par de nouveaux partenaires autre que l'Etat.

En effet, le cofinancement n'est mobilisable que sur les trois premières années de l'opération.

Le Conseil Général intervient également, pour le suivi des OPAH à hauteur de 15 % du coût du suivi d'animation.

- **Subventions des projets des particuliers :**

L'opération, une fois engagée, ouvrira droit aux aides de l'ANAH pendant toute sa durée, soit 5 ans au maximum, pour la réalisation des travaux éligibles, tant par les propriétaires bailleurs qu'occupants.

Dans une OPAH, les travaux subventionnables sont ceux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, d'économie d'énergie, d'isolation acoustique ou d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées.

Selon les secteurs géographiques, le taux de subvention de l'ANAH varie de 35 à 50 % du montant plafonné des travaux subventionnables.

Pour les thématiques obligatoires, le montant des subventions de l'ANAH peut être majoré de 5 % lorsqu'une collectivité territoriale (communauté de communes, Région, pays ...) apporte une aide équivalente. Concernant les thématiques propres aux territoires, seules les collectivités apportent une subvention.

De plus, l'engagement financier de l'ANAH permet de mobiliser d'autres fonds, contrairement en secteur diffus.

### **Partenaires :**

Pour l'accompagnement financier d'un éventuel volet thématique complétant l'OPAH, les partenaires ayant un intérêt particulier pour la thématique visée, peuvent être parallèlement sollicités pour participer à l'OPAH. (CAF, caisses de retraite, ADEME, organismes HLM...)

Dans le cadre des politiques européennes, certains territoires d'OPAH peuvent être compris dans des zones éligibles à des fonds structurels communautaires, et ce, tant en milieu urbain que rural.

### **Diversité des OPAH :**

L'aboutissement de cette réforme de fond, a permis de mettre à disposition des collectivités territoriales et de leurs principaux partenaires, que sont l'Etat et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), trois OPAH différentes, adaptées au plus près des réalités locales et aux besoins actuels de nos concitoyens :

- OPAH de droit commun, dont la vocation est de revaloriser globalement des quartiers et en améliorer l'habitat, et ce aussi bien dans le monde urbain que le monde rural.

- OPAH de Renouveauement Urbain (OPAH-RU), qui a pour objectif de traiter les situations urbaines et sociales les plus difficiles. L'OPAH-RU bénéficie d'aides majorées de l'Etat en contrepartie d'engagements volontaristes de la collectivité territoriale, notamment dans le domaine foncier et immobilier.
- OPAH de Revitalisation Rurale (OPAH-RR), dont l'objectif est d'accompagner dans le champ de l'amélioration de l'habitat un projet de développement local concernant des territoires ruraux en difficultés dans le cadre d'une intercommunalité reconnue (pays, établissement public de coopération intercommunale, parc naturel régional...).

Les territoires susceptibles de faire l'objet d'une OPAH de revitalisation rurale, sont confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation. La collectivité qui s'engage dans cette démarche, va bénéficier de subventions majorées de l'ANAH (*Cf. fiche aides de l'ANAH p.69 dans la « boîte à outils »*). En contrepartie, elle s'engage à mener des actions en faveur du développement local, qui seront spécifiées dans la convention d'OPAH.

La circulaire du 08/11/02 a identifié un certain nombre de critères, qui doivent aider à caractériser les territoires pouvant bénéficier d'une OPAH-RR. Les critères portent sur les tendances lourdes d'évolution du territoire, la population et la richesse fiscale.

Les trois types d'OPAH permettent la mise en œuvre de véritables projets d'ensemble, sur la base d'un diagnostic préalable approfondi et partagé.

## PIG : Projet d'Intérêt Général

### Fondements règlementaires :

La notion de PIG apparaît pour la première fois dans la circulaire du 1<sup>er</sup> juin 1977 relative aux OPAH.

La circulaire du 27 juin 1985 précise les modalités d'application du PIG (art. L.121.12 du Code l'urbanisme devenu L.121.9 du Code de l'urbanisme avec la loi SRU).

La circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002, a impulsé un renouveau des politiques d'intervention publique en quartiers d'habitat privé, en redéfinissant le cadre du Programme d'Intérêt Général.

### Généralités :

Le PIG est un outil partenarial, alternatif à l'OPAH. Il est utilisé pour mener des politiques publiques d'amélioration de l'habitat, **en dehors d'un projet d'ensemble** de territoire, et pouvant porter sur un vaste territoire. Il a pour objectif de résoudre des problématiques particulières, tant dans le champ social que technique de l'habitat.

L'initiative de ce programme est désormais ouverte aux collectivités territoriales depuis 2002, dans le cadre d'une contractualisation avec l'Etat.

Un PIG ne produit pas d'effet juridique direct sur l'utilisation du sol ou de l'espace. Le but est de modifier la réglementation locale existante en instituant de nouvelles servitudes d'urbanisme.

### Les thématiques traitées par un PIG :

- **Dans le champs social :**

Le PIG peut porter par exemple, sur le traitement des logements des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants, des jeunes travailleurs ou des travailleurs saisonniers. Le PIG permet également dans ce volet social, de capter des logements vacants, d'augmenter l'offre de logements notamment privés à vocation sociale, ou de lutter contre l'insalubrité diffuse, par la mise en place d'un programme d'actions ciblées et adaptées.

- **Dans le domaine technique :**

Les problématiques peuvent être liées à la santé dans l'habitat, au logement adapté, et à la prise en compte dans l'habitat existant, de servitudes particulières (zones inondables, zones sismiques, zones de bruit).

L'amélioration des performances techniques dans l'habitat, dont la maîtrise des consommations énergétiques au travers des opérations programmées d'amélioration thermique et énergétiques des bâtiments, peut être pris en compte. La lutte, contre les nuisibles susceptibles de porter atteinte à la pérennité d'immeubles d'habitation, peut aussi être un thème abordé.

- **les situations exceptionnelles :**

Les procédures d'urgences, consécutives à une catastrophe naturelle ou non, requerront désormais la mise en place d'un PIG. Le recours à ce type de PIG doit permettre de réaliser des interventions techniques d'urgence sur les habitations et d'accompagner les habitants concernés.

### **Objectif d'un PIG :**

L'objectif est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet.

### **Bénéficiaires :**

Le PIG s'adresse aux propriétaires privés, occupants ou bailleurs.

### **Echelle d'intervention :**

Cet outil thématique est utilisé dans le cadre d'une intervention sur une zone donnée, **généralement vaste**, qui relève d'une problématique particulière. Il peut se dérouler à l'échelle d'une agglomération, d'un bassin d'habitat, d'un canton ou d'un pays.

### **Durée d'un PIG :**

La durée du PIG est libre compte tenu du contexte et des enjeux locaux. La durée minimale du PIG ne peut pas être inférieure à un an, et la durée maximale ne peut être supérieure à cinq ans (ce qui correspond, par exemple, à la durée des protocoles de lutte contre l'habitat indigne).

### **Déroulement d'un PIG**

Il peut s'avérer nécessaire de réaliser un diagnostic préalable avant de mettre en œuvre un PIG, afin de préciser les objectifs que l'on souhaite donner à ce dernier.

## 1. Diagnostic préalable par un bureau d'études

C'est une période d'information et d'enquête auprès des élus, des propriétaires bailleurs et des occupants. Elle est souvent réalisée par un bureau d'études.

## 2. Mise en place d'un protocole d'accord

*Si le PIG est à l'initiative d'une collectivité*, un protocole d'accord définissant les priorités locales sera réalisé. Ce document spécifie les objectifs, le plan d'action, les engagements des acteurs, l'animation et l'évaluation du programme.

L'arrêté préfectoral prendra alors en compte ce document.

*Si le PIG correspond à des priorités territoriale de l'Etat en matière d'habitat* (la lutte contre l'habitat indigne, contre le bruit, captation de logements vacants...), le préfet peut inclure ces thématiques à travers un PIG. Le protocole d'accord traitera alors des priorités nationales et sera cosigné par les collectivités concernées (Département, communauté de communes, communes...)

Deux conditions sont nécessaires pour valider un PIG :

- la qualification du projet (précision du statut par le préfet et vérification du caractère d'utilité publique du PIG).
- la reconnaissance du PIG par les autorités compétentes (porté à connaissance).

## 3. Arrêté préfectoral

Le périmètre, l'objet et la durée du PIG sont précisés dans l'arrêté préfectoral.

## 4. Le dispositif de suivi et d'évaluation

Les objectifs du PIG doivent être annuellement réexaminés. A cette fin, une structure de suivi doit être constituée au démarrage du programme.

La nature du suivi-animation du PIG variera, suivant les objectifs que se donne la maîtrise d'ouvrage : il pourra s'agir d'un suivi-animation à dominante technique ou à dominante sociale. L'animation est également à adapter à l'échelle du territoire concerné.

## Financement :

### • Financements pour le diagnostic et le suivi-animation d'un PIG :

Pour le diagnostic préalable, ainsi que pour le suivi-animation du PIG par an, l'assiette maximum subventionnable est de 60 000 €. Le taux maximum de subventions ne peut dépasser 35 % soit 21000 € du montant Hors Taxe des études réalisées. Ces subventions sont attribuées par l'ANAH, c'est-à-dire par l'Etat.

Le Conseil Général intervient pour le suivi des PIG, à hauteur de 15 % du coût du suivi d'animation.

- **Subventions des projets des particuliers :**

Les subventions attribuées aux propriétaires, suivent les taux accordés par les différents partenaires et par l'ANAH selon le type de travaux et sa thématique. (*Cf. fiche aides de l'ANAH p.69 dans la « boîte à outils »*).

Le montant des subventions de l'ANAH peut être majoré de 5 % lorsqu'une collectivité territoriale (communauté de communes, Région, pays...) apporte également une aide équivalente.

De plus, l'engagement de l'ANAH dans le subventionnement d'un PIG, permet de mobiliser d'autres fonds pour des thématiques particulières, contrairement aux interventions en secteur diffus.

**Partenaires :**

Selon les thématiques, différents acteurs peuvent intervenir: ADEME, CAF, caisses de retraite...

**PIG actuellement en cours sur le territoire :**

Il existe un PIG de cohésion sociale sur le Département de la Vienne. C'est une convention renouvelée pour l'année 2006 entre l'ANAH, le Conseil Général de la Vienne, et l'Etat. Il permet d'obtenir des subventions pour les logements à loyers conventionnés et intermédiaires. Le département dispose d'une enveloppe de 76 000 € pour 2006, destinée à majorer les aides de l'ANAH.

## PLH : Programme Local de l'Habitat

D'après le préambule du diagnostic réalisé en juin 2005.

### **La procédure du PLH :**

La réalisation d'un PLH est une démarche intercommunale ou communale, de programmation et de planification en matière d'habitat. Elle est menée sous l'initiative des élus locaux qui en ont la responsabilité. La loi préconise une élaboration intercommunale par le biais d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en habitat.

Selon la définition inscrite au code de la construction et de l'habitation, « le PLH définit les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et à assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement ». Il doit en outre répondre à des principes de mixité.

Un PLH est un document de référence sur lequel s'appuient les EPCI. Créé en 1983 par la loi de décentralisation à l'origine pour encourager la production de logements sociaux, sa mission a été élargie avec la notion de mixité sociale par la LOV (Loi d'Orientation pour la Ville) du 13 juillet 1991. La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 ainsi que celle du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, ont fait évoluer la démarche et le contenu du PLH, qui réorganise la politique du logement au niveau local.

Il s'agit d'un document opérationnel devant faire l'objet d'une convention avec l'Etat et qui définit pour une période de 6 ans renouvelables, des principes et actions. A ce titre, il doit servir d'interface entre les acteurs locaux et l'Etat pour les interventions publiques sur le logement.

L'Etat, par cette convention, valide la politique et les moyens prescrits dans le PLH. En outre, elle doit fixer le montant des crédits de paiement alloués aux EPCI et départements.

L'intérêt majeur du PLH est de rendre cohérent les politiques et actions variées d'aménagement et de développement territorial (transports, développement économique, documents d'urbanisme, développement social, culturel...) avec une politique concertée d'habitat.

### **Principaux objectifs d'un PLH :**

- « Répondre aux besoins en logements des populations locales »,
- « Permettre le libre choix de son logement par une offre diversifiée »,

- « Préserver ou créer la mixité des fonctions urbaines dans les différents quartiers et secteurs géographiques »,
- « Equilibrer le développement urbain du territoire »,
- « Résoudre les problèmes de précarité et d'exclusion par le logement »,
- « Etre cohérent notamment avec les orientations du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PALD), le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage du Département, le Schéma Départemental Gérontologique, ou encore le Schéma Départemental pour les Personnes Adultes Handicapées... ».

### **Composition d'un PLH : un document en 3 parties :**

Un PLH doit se composer de 3 éléments :

- un diagnostic qui doit analyser la situation socio-économique des territoires à étudier, sa situation en terme d'offre en logement, de marché immobilier et de foncier...
- un document qui doit énoncer des orientations et des enjeux répondant aux dysfonctionnements étudiés dans le précédent document ; ainsi que des objectifs à atteindre en fonction d'hypothèses et de scénarios d'évolution du territoire. Il doit présenter des principes en matière de diversité et d'équilibre de l'offre, ainsi que des réponses aux besoins des ménages et des personnes mal logées, défavorisées. Ces principes doivent guider un programme d'actions.
- un programme d'actions qui doit définir des moyens et des dispositifs répondant aux enjeux et aux objectifs prédéfinis. Il présente la nature des interventions publiques par catégorie de logements et par secteur géographique, en les quantifiant et en les spatialisant. Il doit également préciser les modalités de suivi et d'évaluation du PLH. En outre, la nouvelle loi enrichit fortement la définition du contenu minimum d'un PLH, il doit définir des conditions de mise en place d'un dispositif d'observatoire de l'habitat.

### **Rôle des communautés de communes dans la politique définie dans les PLH :**

Les EPCI qui verront leur PLH validé par l'Etat, auront un rôle « d'autorités organisatrices » de la politique d'habitat établie dans le PLH. Elles n'auront pas compétence à monter des opérations de construction ou de réhabilitation, mais à attribuer les aides, à définir des orientations et des réglementations et à faire vivre la politique de l'habitat sur le territoire.

## PST : Programme Social Thématique

### **Fondements réglementaires :**

Le programme social thématique de l'ANAH, est apparu avec la loi Besson de mai 1990. Il constitue un PIG au sens de l'article R 353.34 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

### **Généralités :**

La principale différence entre le PIG et le PST, réside dans les subventions à l'amélioration de l'habitat, actuellement octroyées par l'ANAH dans ces deux dispositifs. Ces subventions sont aujourd'hui plus favorables à la production de logement très social en PST qu'en PIG. Le PST ouvre donc droit au conventionnement des logements et aux subventions majorées par l'ANAH.

En contrepartie, le propriétaire s'engage à respecter un loyer conventionné PST pendant 9 ans minimum, et à loger des personnes qui leur sont proposées par une commission d'attribution.

### **Objectifs :**

*Le PST a pour objectif d'inciter les propriétaires bailleurs à :*

- favoriser la création d'une offre de logements locatifs privés sociaux et très sociaux dans les secteurs ruraux par une incitation financière différenciée selon les secteurs géographiques ;
- et de privilégier l'accès des ménages au logement locatif privé par une majoration des subventions.

*En ce qui concerne les propriétaires occupants, le PST vise à :*

- aider tous les propriétaires aux conditions modestes à améliorer leur logement, quel que soit leur lieu d'habitation ;
- et d'apporter des aides majorées dans le cas de logements insalubres ou indignes.

En milieu rural, le PST est l'un des moyens de conforter la confiance des propriétaires, à louer leur logement à des personnes en difficultés. Grâce aux aides financières débloquées (APL, FSL), le paiement du loyer reste garanti. De plus, Il est mis en place un Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) auprès des locataires, afin de les aider dans la gestion de la vie courante.

Le PST départemental de la Vienne associe l'Etat, le département et l'ANAH afin de répondre à ces objectifs.

### **Bénéficiaires :**

Ce sont les propriétaires bailleurs privés et propriétaires occupants démunis.

### **Durée :**

La durée est de 3 ans renouvelables.

### **Echelle d'intervention :**

Cet outil est utilisé dans le cadre d'une intervention sur une zone donnée, généralement vaste ; ici le département suite au Plan Départemental Aide aux Logements des Personnes Défavorisées (PALD).

### **Initiateur :**

Le département, suite aux priorités de l'Etat, initie le PST pour répondre aux objectifs du PALD.

### **Procédure :**

#### **1. Diagnostic préalable :**

Un diagnostic préalable peut si nécessaire être réalisé avant un PST afin d'identifier les logements potentiellement indignes et vacants. Les travailleurs sociaux seront alors intégrés à cette démarche.

#### **2. Convention :**

Le PST fait l'objet d'une convention entre l'Etat, l'ANAH et les collectivités concernées.

#### **3. Suivi-animation :**

Le PST comprend un volet « suivi-animation », en appui aux propriétaires-bailleurs ou aux locataires et un volet « gestion », faisant intervenir un organisme d'aide à la gestion locative

#### **4. Choix des dossiers :**

La délégation locale de l'ANAH instruit les demandes de financement qui lui sont soumises, et les présente à la Commission d'Amélioration de l'Habitat, laquelle statue mensuellement sur les montants des aides.

Chaque demandeur peut constituer lui-même son dossier de demande ou s'adresser aux structures agréées pour le montage technique et financier.

### **Financement :**

Les taux de subvention de l'ANAH sont fixés dans la convention de PST, en fonction des objectifs poursuivis et des revenus des ménages.

Le taux de subvention du PST dépend de son intégration dans le PALD :

- avec suivi PALD : 55 % du montant des travaux Hors Taxe sont subventionnables
- sans suivi PALD : 50 % du montant des travaux Hors Taxe sont subventionnables

Dans le cas où le propriétaire s'engage à louer le logement à des personnes qui lui sont présentées par l'association FSL 86 ou les organismes agréés par le préfet dans le cadre du Plan d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, le dossier bénéficiera d'une aide majorée de l'ANAH.

Le montant des subventions de l'ANAH peut être majoré de 5 % lorsqu'une collectivité territoriale (communauté de communes, Région, pays ...) apporte également une aide équivalente.

### **Partenaires :**

L'association FSL 86 dirige l'application du PST départemental pour les personnes défavorisées. En effet, celle-ci est financée par l'Etat, le Département, la CAF, la MSA, l'association des maires, l'UDAF et le CILV.

Elle est mandatée pour réaliser deux missions :

- la gestion du Fonds Solidarité pour le Logement (FSL) (*Cf. fiche FSL p.57 dans la « boîte à outils »*)
- l'animation du PALD

Sa mission « Animation du PALD » consiste à étudier la demande et les besoins en logements sociaux, et à proposer des solutions de logements avec des mesures d'accompagnements.

### **PST actuellement en cours sur le territoire :**

Le PST forme aujourd'hui, dans la majorité des Départements français, le volet opérationnel d'un Plan Départemental Aide aux Logements des Personnes Défavorisées (PALD). Ce dernier a été institué dans la Vienne en Juillet 1991. Tous les trois ans, il est réactualisé, pour articuler au mieux les différents dispositifs liés aux logements sociaux. Afin de l'appliquer concrètement sur le territoire, un PST pour les personnes défavorisées a été mis en place à l'échelle du Département de la Vienne. 20 logements bénéficient actuellement de subventions, dans le cadre de ce PST départemental.

## ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

### **Fondements réglementaires :**

Cet outil a été créé en 1967, et a été modifié au niveau réglementaire en 1976 et en 1985, avec l'instauration des Plan d'Aménagement de Zone (PAZ). La loi SRU a réformé le régime juridique des ZAC, en intégrant son règlement au PLU, en supprimant le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), et en adaptant les techniques de réalisation.

### **Généralités :**

Selon l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme, les ZAC sont « des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement dans des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les accéder ultérieurement à des utilisateurs publics et privés »

Une très grande diversité d'opérations permet l'utilisation de la technique ZAC. Il peut s'agir d'une action de rénovation urbaine, de la création d'une installation sportive, de l'implantation d'un centre commercial ou l'instauration de zones l'habitat...

### **Intérêt de cette procédure :**

La ZAC est une opération publique, permettant de maîtriser l'urbanisation d'une commune. Elle est impulsée par le maire, principal acteur de la commune. Pour être efficace, cette opération doit faire l'objet d'une réflexion globale à l'échelle de la commune, et doit être réalisée en concertation avec les différents acteurs de l'aménagement. Les investisseurs privés sont inclus dans cette démarche et participent à son élaboration.

La procédure ZAC ne doit pas être confondue avec la procédure lotissement. Cette dernière est réalisée ponctuellement sur un territoire, et la question de la commercialisation des lots est pris en compte, ce qui n'est pas le cas dans la procédure ZAC.

### **La ZAC et les documents d'urbanisme :**

*Pour les communes possédant un PLU :*

La ZAC s'intègre dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, dans le but de prévoir un développement harmonieux de la commune.

D'autre part, le règlement de la ZAC est inclus dans une partie du règlement du PLU, réservée à cet effet. Celui-ci permet de prévoir des règles spécifiques à l'intérieur de l'espace d'aménagement, afin de préserver l'identité et la qualité de cette nouvelle zone urbanisée.

*Pour les communes sans PLU :*

Dans le cas où la commune ne possède pas de PLU, la ZAC doit s'inscrire dans le zonage des cartes communales, ou dans le cadre du droit en vigueur, c'est-à-dire du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

### **Les personnes à l'initiative de la création des ZAC :**

Il existe deux types d'initiatives de ZAC :

- **les ZAC locales** : l'initiative de leur création revient à la commune ou au groupement compétent
- **les autres ZAC** : l'initiative appartient à tout autre intervenant public compétent, « collectivité publique ou établissement public y ayant vocation », selon le code de l'urbanisme L311.1 (par exemple le Département, un organisme HLM...)

Cependant, la procédure ZAC est utilisée principalement par les groupements et les communes qui agissent traditionnellement dans l'urbanisation.

### **La procédure de création :**

La création d'une ZAC ne fait pas l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la DDE ; une délégation du préfet suffit à sa création.

La décision relève :

- du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, dans le cas de la création d'une ZAC locale ;
- du représentant de l'Etat, après avis du conseil municipal, ou de l'organe délibérant de l'EPCI dans les autres cas.

Cette décision va délimiter le(s) périmètre(s) de la ZAC, préciser le mode de réalisation choisi, ainsi que le régime applicable au regard de la Taxe Locale d'Equiperment.

La décision de création fait l'objet de mesures de publicité :

- affichage en mairie
- mention dans un journal départemental.

La procédure de création d'une ZAC, doit également faire l'objet d'une concertation des populations sur les objectifs poursuivis de cet aménagement.

A l'issue de la concertation (qui dure un mois environ), le maire doit présenter un bilan de cette dernière devant le conseil municipal. Celui-ci va ensuite délibérer et arrêter le projet définitif de création.

Le dossier de création d'une ZAC doit comprendre :

- un rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération et qui comporte une description de l'état du site et de son environnement
- un plan de situation
- un plan de délimitation du ou des périmètres dans le cas d'une ZAC multi-sites
- une étude d'impact (quand elle s'impose)
- le mode de réalisation choisi et le régime fiscal applicable, avec plus précisément, la nature des équipements et leur financement, le programme global des constructions à réaliser et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

### **La procédure de réalisation :**

Selon le choix de son initiateur, la réalisation de la ZAC peut être :

- ***conduite en régie***: les opérations sont réalisées directement par la personne publique qui a pris l'initiative de la ZAC
- ***conduite par une convention publique d'aménagement***: cette réalisation reste sous maîtrise publique. L'aménagement est confié à des acteurs susceptibles d'intervenir, tels que les établissements publics fonciers ou d'aménagement, des organismes HLM ou des sociétés d'économie mixte locales...
- ***conduite par une convention ordinaire d'aménagement***: l'opération est confiée à une personne publique ou privée

Techniquement, la réalisation d'une ZAC s'opère selon un processus de plusieurs étapes : l'acquisition des terrains, puis la réalisation des équipements, et enfin la cession des terrains équipés. A la suite de cette dernière étape, la ZAC est supprimée, et le cahier des charges devient caduc. La zone est alors régie par les documents d'urbanisme présents, ou par le RNU dans le cas contraire.

### **Partenaires et aides :**

La DDE, par l'intermédiaire de sa cellule d'ingénierie publique, propose une assistance à la maîtrise d'ouvrage pour ce type de procédures, souvent longues et complexes. Cette aide passe par la signature d'une convention entre l'Etat et les communes pour un an, renouvelable trois ans. Cette dernière se nomme convention ATESAT : Assistance Technique fournie par l'Etat pour des raisons de Solidarités et d'Aménagement du Territoire (Cf. fiche ATESAT p.5 dans la « boîte à outils »).

# FICHES FINANCIERES

## **LES AIDES FINANCIERES DESTINEES AUX COLLECTIVITES, AUX ASSOCIATIONS OU AUX BAILLEURS SOCIAUX**

## Aide à la gestion pour les aires d'accueil des gens du voyage

### **Fondements réglementaires :**

- Loi de juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Décret de juin 2001 relatif au financement des aires d'accueil destinées aux gens du voyage.

### **Objectif :**

Le but est d'aider à la gestion administrative, technique et financière des aires d'accueil destinées aux gens du voyage.

### **Bénéficiaires :**

Une aide forfaitaire est versée aux communes et aux EPCI qui gèrent une ou plusieurs aires d'accueil des gens du voyage.

### **Nature de l'opération :**

- **Aménagement et réhabilitation des aires d'accueil des gens du voyage :**

Un schéma départemental définit, au vu de l'analyse des besoins, les aires d'accueil à réaliser et / ou à réhabiliter.

Les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement dans ce document.

- **Création de terrains familiaux :**

Les terrains familiaux, contrairement aux aires d'accueil, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé, qui peut être locatif ou en pleine propriété. Ils constituent des opérations d'aménagement à caractère privé.

### **Conditions :**

Pour que les gestionnaires puissent bénéficier de l'aide, il convient de respecter les normes techniques fixées par le décret de juin 2001, mais également de respecter le dispositif de gestion et de gardiennage.

## **Dispositif financier :**

- **Aides à l'investissement :**

L'Etat apporte une aide financière pour la réalisation d'une aire, à hauteur d'un maximum de 70 % de la dépense engagée. Cette somme est plafonnée à 15 245 € par place de caravane dans le cas de la création d'une aire, 9 147 € dans le cas d'une réhabilitation.

Le Département de la Vienne apporte lui aussi une aide à cet investissement, à hauteur d'un pourcentage de 15 % minimum de la dépense engagée (*Cf. fiche aides du Conseil Général p.71 dans la « boîte à outils »*). La Caisse d'Allocations Familiales peut également être sollicitée le cas échéant, pour apporter des financements complémentaires.

- **Aides au fonctionnement :**

L'Etat apporte une aide forfaitaire au fonctionnement des aires d'accueil, qui répondent aux conditions techniques règlementaires. Elle est versée par la CAF, en application d'une convention conclue entre l'Etat et le gestionnaire. Cette aide est calculée en fonction du nombre de places de caravanes : le montant s'élève à 128 € par mois et par place de caravane.

## **Procédure :**

La collectivité ou le gestionnaire adresse au Préfet de la Vienne une demande d'aides, sur la base d'un dossier répondant aux attentes précédemment énoncées.

Une convention annuelle est établie entre l'Etat et la collectivité (ou le gestionnaire) fixant les droits et obligations des parties.

Le versement de l'aide est assuré par la CAF.

Cette convention fixe alors le montant prévisionnel de l'aide versée annuellement à ces gestionnaires, en tenant compte de la capacité effective des aires d'accueil. Elle détermine aussi les modalités de calcul du droit d'usage perçu par les gestionnaires des aires d'accueil, et définit les conditions de leur gardiennage.

## **Services référents :**

- Conseil Général
- DDE
- CAF
- ADAPGV (Association Départementale pour l'Accueil et la Promotion des Gens du Voyage)

## ALT : Aide au Logement Temporaire

### **Fondements réglementaires :**

Instituée par la loi Besson de mai 1990, étendue aux CCAS par la loi d'orientation de juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, cette aide forfaitaire est versée aux associations et CCAS qui ont conclu une convention avec l'Etat.

### **Objectif :**

L'aide est destinée aux associations à but non lucratif, ainsi qu'aux CCAS, conventionnés pour héberger provisoirement (6 mois maximum) des personnes défavorisées.

### **Bénéficiaires :**

Les bénéficiaires de l'ALT, sont les personnes aux ressources très faibles voire nulles, désignées comme populations prioritaires par le Plan Départemental Aide aux Logements des Personnes Défavorisées (PALD), et qui n'ont pas accès à un logement autonome. Ce sont les personnes logées à titre temporaire, exclues des aides personnelles au logement.

### **Nature des interventions :**

Les locaux proposés doivent être des logements, chambres d'hôtel ou logements foyers, permettant le respect de la vie privée et « offrant le moins d'obstacles possibles à la vie familiale » (logements collectifs à éviter). Ils doivent répondre à certaines normes minimales de confort et de salubrité.

Seuls sont éligibles à l'aide, les logements dont l'organisme est soit propriétaire, soit locataire, ou dont il a la disposition à titre onéreux.

### **Dispositif financier :**

L'ALT est une aide forfaitaire versée par la CAF.

Son montant est liquidé chaque mois, en fonction de la capacité d'hébergement effective.

Pour chaque hébergement mentionné dans la convention, le montant de l'aide mensuelle est égal à la somme d'un plafond de loyer mensuel et d'une majoration forfaitaire au titre des charges.

**Exemples :**

L'association « logement soleil » possède un logement temporaire à Civray ayant droit à l'aide. Le logement d'urgence de Gençay, géré par le CCAS, bénéficie également de l'ALT.

**Services référents :**

- DDE,
- DDASS
- FSL 86
- CAF
- UTISS
- Association « logement soleil »
- CCAS de Gençay

## **PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale**

### **Objectif :**

Cette prime a pour objet d'aider les propriétaires publics bailleurs ou gestionnaires de logements locatifs sociaux (EPCI) à réaliser des travaux d'amélioration dans les immeubles ou logements existants.

### **Bénéficiaires :**

La PALULOS est réservée à :

- des organismes HLM, des SEM, des organismes contribuant au logement des personnes défavorisées ;
- des établissements publics administratifs, sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements ;
- des communes ne disposant pas d'établissements publics administratifs placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements.

### **Conditions :**

La prime est accordée pour des logements, destinés à être occupés par des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources, modulés selon le type de ménages et la zone géographique.

### **Travaux subventionnables :**

- Travaux ayant pour objet de mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilités (pour les logements achevés depuis au moins 15 ans).
- Travaux destinés à économiser l'énergie dans les logements et immeubles existants depuis Juillet 1981.
- Travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne y compris les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées, et au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les logements et immeubles existants.

### **Dispositif financier :**

La prime s'élève à 10 % du coût des travaux subventionnables, plafonnée à 13 000 € par logement. Le plafond peut être porté à 20 000 €, en cas d'augmentation de la surface habitable d'au moins 10 % dans les logements achevés avant 1960. Le Préfet peut apporter des dérogations à ce plafond, pour des opérations réalisées sur des immeubles dégradés, et pour des opérations de restructuration interne des immeubles ou de reprise de l'architecture intérieure.

Dans certains cas, le taux de la prime peut atteindre 25 % :

- pour la réalisation de travaux de sécurité, d'opérations expérimentales ou dans le cadre des opérations « habitat et vie sociale » ou de Développement Social des Quartiers ;
- pour la réalisation de travaux réalisés dans les foyers pour travailleurs migrants, afin de faciliter leur transformation en résidences sociales ;
- pour la réalisation d'opérations importantes, dont le maître d'ouvrage est une commune de moins de 5000 habitants.

A titre exceptionnel, le Préfet peut porter le taux à 40 %, lorsque le maître d'ouvrage bénéficiaire de la subvention, rencontre des difficultés financières pour la réalisation de travaux d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées.

### **Caractéristiques :**

Un prêt complémentaire à la PALULOS peut être accordé par la Caisse des Dépôts et des Consignations, les caisses d'épargne ou tout autre établissement habilité à consentir des prêts aux collectivités locales.

La PALULOS peut également être complétée par des prêts ou subventions accordés par les organismes collecteurs du « 1% logement » et les collectivités locales.

### **Procédure :**

L'instruction de la demande est effectuée par la DDE, dans le cadre des directives annuelles sur la programmation des aides de l'Etat. La décision de subvention est prise par le Préfet. Elle est accordée au vu d'un programme de travaux joint à la demande déposée par le maître d'ouvrage.

### **Services référents :**

- Collectivités locales
- Etat
- Bailleurs sociaux
- CDC

## PLA-I et PLUS : Prêt Locatif Aidé d'Intégration et Prêt Locatif à Usage Social

### **Objectif :**

Ces prêts permettent de donner aux bailleurs sociaux, les moyens de répondre aux exigences de mixité sociale. Ils leur permettent d'accueillir, dans les mêmes immeubles, des ménages avec des ressources différentes.

### **Bénéficiaires :**

Ils sont destinés aux bailleurs sociaux afin d'accueillir des ménages cumulant difficultés économiques et sociales, et de ce fait, souvent exclus des filières classiques d'attribution de logements. Il s'agit d'offrir une solution de logement pérenne, adaptée aux difficultés des ménages, avec si nécessaire un accompagnement social de manière à favoriser leur intégration.

### **Conditions :**

L'attribution de ces prêts est fonction du revenu du ménage ou de la personne.

Les revenus des ménages locataires ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social classique pour le PLUS. Concernant le PLA-I, le loyer minimum fixé par la convention entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire, ne doit pas dépasser 90 % du loyer maximum PLUS.

### **Nature de l'opération :**

Les PLA-I et les PLUS peuvent être accordés pour financer :

- l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements neufs à usage locatif ;
- la construction de logements à usage locatif ;
- l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants (l'acquisition de logements de plus de 20 ans sans travaux est désormais possible) ;
- l'acquisition et la transformation en logement de locaux affectés à un autre usage ;
- les travaux de construction, d'amélioration ou de transformation réalisés par des organismes HLM, des SEM, des collectivités locales sur des terrains, logements ou immeubles acquis depuis moins de 10 ans sans financement aidé de l'Etat ;
- la réalisation d'opérations de logements foyers à usage locatif ;

- l'acquisition de logements à usage locatif dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

### **Dispositif financier :**

Les taux de subventions se différencient selon le type d'opérations (acquisition amélioration ou construction neuve). De plus, ces opérations bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 % sur les travaux. La TVA à taux réduit (5,5 %) s'applique aux travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement réalisés dans ces opérations. Aucun montant minimum de travaux n'est exigé en acquisition amélioration.

### **Procédure :**

Une convention est obligatoirement passée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire : elle fixe notamment le loyer maximum des logements, dans la limite d'un plafond de loyer modulé selon le type de logement et la zone géographique. Elle ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires.

Les opérations d'acquisition de logements peuvent être accompagnées ou non de travaux d'amélioration. Les logements acquis, construits, ou réhabilités doivent respecter des normes minimales d'habitabilité prévues par arrêté.

### **Services référents :**

- Etat
- Bailleurs sociaux

## **AIDES FINANCIERES DESTINEES AUX PARTICULIERS**

## AAH : Allocation Adulte Handicapé

### Objectif :

L'Allocation Adultes Handicapées (AAH) est un revenu d'existence, assuré par l'Etat aux personnes handicapées, pour faire face aux dépenses de la vie courante.

L'AAH est attribuée à partir d'un certain taux d'incapacité, sous réserve de remplir des conditions d'handicap, d'âge et de ressource.

### Bénéficiaires :

L'AAH est attribuée à toute personne se trouvant dans l'impossibilité d'exercer une activité professionnelle, du fait de son état de santé. Elle est accordée par la COTOREP (Commission Technique d'Orientation et de Reclassement Professionnel) et versée par la CAF, selon le niveau des ressources et l'âge des personnes.

### Conditions pour obtenir l'AAH :

- **Liées à l'handicap :**

La personne doit être atteinte d'un taux d'incapacité permanente :

- d'au moins 80 % ;
- ou compris entre 50 et 79 %. Dans ce cas, elle doit remplir deux conditions supplémentaires : être dans l'impossibilité de se procurer un emploi, compte tenu de son handicap, et ne pas avoir occupé d'emploi pendant un an à la date du dépôt de sa demande d'allocation.

- **Liées à l'âge :**

#### *Age minimum :*

Le demandeur ne doit plus avoir l'âge de bénéficier de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé, c'est à dire qu'il doit être âgé :

- de plus de vingt ans ;
- ou de plus de seize ans, s'il ne remplit plus les conditions pour ouvrir droit aux allocations familiales.

#### *Age maximum :*

En principe, l'AAH n'est plus versée à partir de soixante ans. A cet âge, les bénéficiaires basculent dans le régime de retraite pour inaptitude.

Seuls les bénéficiaires atteints d'une incapacité permanente d'au moins 80 %, peuvent conserver une partie de l'AAH afin de maintenir un niveau de revenu équivalent à 610,28 € lorsque l'avantage vieillesse qu'ils perçoivent est inférieur à ce montant.

- **Liées aux ressources :**

Le plafond annuel de ressources correspondant au revenu net du demandeur qu'il ne doit pas dépasser pour l'année 2004 :

- 7 323,36 € pour une personne seule ;
- 14646,72 € pour une personne vivant en couple (mariée, vivant en concubinage ou liée par un PACS).

Ce plafond est majoré de 3 661,68 € par enfant à charge.

**Procédure :**

Les procédures d'attribution durent deux mois au maximum.

En cas de rejet, la décision doit être motivée et le médecin de la COTOREP doit recevoir la personne.

Les possibilités concrètes de retour à l'emploi doivent être évaluées avant toute baisse significative du taux d'incapacité.

L'AAH peut être complétée sous certaines conditions par un complément pour le maintien en logement autonome, voire une allocation compensatrice.

Enfin, l'AAH peut compléter un revenu professionnel dans la limite d'un plafond de ressources annuelles. La somme versée est alors dégressive jusqu'à hauteur du montant total de l'AAH.

**Service référent :**

- CAF
- COTOREP

## AL : Allocation Logement

### **Bénéficiaires :**

L'allocation Logement est attribuée, sous conditions de ressources, à toute personne qui ne bénéficie pas de l'APL et qui occupe un logement en tant que résidence principale.

### **Conditions :**

- Etre un couple marié depuis moins de 5 ans, si le mariage a été célébré avant que les conjoints n'aient 40 ans ;
- Percevoir une allocation familiale, le complément familial, l'allocation pour jeune enfant, l'allocation de soutien familial ou l'allocation d'éducation spéciale ;
- Avoir au moins une personne à charge.
- Le seuil des ressources à ne pas dépasser dépend de nombreux facteurs, dont le nombre de personnes à charge, le montant du loyer, la zone géographique...

### **Nature des interventions :**

L'allocation logement est attribuée aux locataires ou aux accédants à la propriété pour les aider soit à :

- payer le loyer de leur logement
- rembourser un prêt contracté pour l'accession à la propriété de leur logement
- effectuer des travaux d'amélioration (mise aux normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort).

Elle peut aussi être versée aux :

- personnes occupant une chambre dans un établissement doté de services collectifs (résidence universitaire, maison de retraite, foyer) ;
- Personnes hospitalisées dans des hébergements spécifiques.

### **Service référent :**

- CAF

## APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

### **Fondements réglementaires :**

L'APA a été instituée en janvier 2002 suite :

- à la loi de juillet 2001, relative à la prise en charge de la perte d'autonomie des personnes âgées.
- au décret de novembre 2001, relatif à la prise en charge de la perte d'autonomie des personnes âgées.

### **Objectif :**

L'APA a été mise en place pour les personnes âgées, afin de leurs faciliter la vie et les aider à mieux vivre chez elles ou en établissements.

### **Bénéficiaires :**

L'APA concerne les personnes âgées de plus de 60 ans vivant à domicile, chez un tiers ou dans un établissement d'hébergement (maison de retraite, hôpital, logement foyer...), et qui rencontrent des difficultés pour accomplir des gestes simples de la vie quotidienne.

### **Mode d'attribution :**

Les services du Département calculent le montant de la prestation, en fonction des ressources de la personne. La décision d'attribution est prise par le président du Conseil Général, après avis d'une commission spécialisée.

L'APA est versée chaque mois. A domicile, elle doit être utilisée pour rémunérer des personnes, des services ou des aides techniques favorisant l'autonomie (aides ménagères, soins...).

### **Nature des interventions :**

- **A domicile :**

Une allocation d'environ 1066 € est versée chaque mois. Son montant est calculé en fonction du degré d'autonomie. Cette allocation finance le « plan d'aide » élaboré avec la personne concernée.

- **En établissement :**

L'allocation, calculée en fonction du degré d'autonomie et des ressources, permet de financer les dépenses liées à la prise en charge de la dépendance. L'établissement peut ainsi mettre davantage de personnels et de moyens à la disposition de la personne.

**Procédure :**

Il suffit de retirer un dossier auprès du département, de la commune (CCAS, mairie) ou de l'établissement.

Un médecin ou un travailleur social, évalue le degré d'autonomie. Si la personne âgée vit à domicile, il élabore un « plan d'aide », prévoyant les différents services à mettre en œuvre pour faciliter le maintien à domicile.

**Service référent :**

- Conseil Général
- DDISS

## APL : Aide Personnalisée au logement

### **Objectif :**

L'Aide Personnalisée au Logement, permet de réduire les dépenses de logement des ménages en allégeant :

- la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leur logement ;
- la charge de loyer pour les locataires.

### **Bénéficiaires :**

L'APL est destinée :

- aux propriétaires qui occupent, à titre de résidence principale, un logement qui a été construit, acheté, amélioré ou transformé grâce aux Prêts Conventionnés ou aux Prêts à l'Accession Sociale.
- aux locataires dont le logement a fait l'objet d'une convention passée entre le bailleur et l'Etat.

### **Caractéristiques :**

Le montant de l'APL dépend de la taille du ménage, des ressources et du coût du loyer.

Si la résidence principale ne remplit pas les conditions ouvrant droit à l'APL, le ménage peut néanmoins bénéficier de l'Allocation Logement (AL).

### **Service référent :**

- CAF

## FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

### **Fondements réglementaires :**

- Loi de mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- Loi de juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.
- Décret d'octobre 1999 relatif au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PALD).

### **Objectifs:**

Ce fonds permet aux personnes en difficultés d'accéder à un logement indépendant ou à se maintenir dans les lieux en cas d'impayés locatifs par l'octroi d'aides financières. Il prend également en charge les mesures d'accompagnement social lié au logement nécessaire à l'insertion de ces personnes. Enfin, il finance en partie les coûts de gestion supportés par les associations qui logent des personnes défavorisées.

### **Bénéficiaires :**

Les bénéficiaires sont des personnes ou familles en difficultés. Le PALD définit les catégories de personnes défavorisées avec une priorité accordée aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des taudis. L'association FSL 86 intervient sur le territoire départemental afin d'identifier et d'aider ces personnes. (*Cf. fiche PST p.34 dans la « boîte à outils »*).

### **Procédure :**

- Situation d'urgence : dans le cas d'une demande d'aide concernant une personne ou famille, sans aucun logement ou logée dans un taudis ou une habitation insalubre, précaire ou de fortune, le directeur de l'association FSL 86 a délégation pour traiter le dossier dans un délai maximum de 48 heures.
- Accords administratifs : dans le cadre de sa délégation, le directeur peut prendre des décisions pour les familles et personnes entrant dans les critères de recevabilité des dossiers, sans recueillir l'avis de la commission financière.
- Refus administratifs : le directeur peut prendre des décisions pour les familles et personnes, sans recueillir l'avis de la commission financière.

### **Service référent :**

- L'association FSL 86

## Prêt Conventionné

### **Nature de l'opération :**

Le prêt conventionné permet de financer :

- La construction d'une maison individuelle isolée et l'acquisition du terrain destiné à sa construction ;
- L'acquisition d'un logement neuf, l'acquisition d'un logement ancien, et le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;
- Les travaux d'amélioration dans un logement existant depuis au moins 10 ans et / ou travaux d'économie d'énergie dans un logement achevé au 1<sup>er</sup> janvier 1981 (ou dont le permis de construire était antérieur à cette date) ;
- Les travaux d'aménagement pour rendre habitable des locaux non destinés à la location ;
- L'agrandissement d'un logement, par extension ou surélévation (les travaux doivent aboutir à la création d'une surface minimale de 14 m<sup>2</sup>) ;
- Le remboursement anticipé d'un prêt conventionné à annuités progressives.

### **Conditions :**

Les logements financés par un prêt conventionné doivent répondre à trois conditions :

#### *Destination :*

Le logement doit être destiné à la résidence principale (logement occupé au moins 8 mois par an) : du bénéficiaire, ou de sa famille (conjoint, descendants, ascendants ou ceux de son conjoint), ou de son locataire. Dans ce cas, une convention doit avoir été préalablement conclue avec l'Etat, dans laquelle le propriétaire s'engage à louer le logement pour une durée minimum de 9 ans, et accepte de plafonner le loyer.

Le logement doit être occupé dans l'année qui suit l'acquisition ou la réalisation des travaux (ou dans les 6 ans, en cas de départ à la retraite, de retour d'outre-mer ou de l'étranger).

#### *Surface et habitabilité :*

Le logement doit avoir une surface minimale (en cas de travaux d'agrandissement, il s'agit de la surface qui résultera des travaux) qui dépend de la nature des opérations, du nombre de pièces du logement et de la situation familiale du bénéficiaire.

Il doit également répondre à des conditions minimales d'habitabilité (en cas de travaux d'amélioration, il s'agit des normes résultant de ces travaux), qui dépendent des mêmes facteurs que pour la surface.

*Prix de revient :*

Le coût de la construction, de l'acquisition ou des travaux est limité :

- construction ou acquisition : le prix de revient ne doit pas dépasser un certain prix par m<sup>2</sup> en fonction des régions (ces prix s'appliquent à la surface habitable, plus la moitié des surfaces annexes et garages)
- travaux d'amélioration et/ou d'économie d'énergie : le montant des travaux doit être, quelle que soit la région, au minimum égal à 4200 €.

**Caractéristiques :**

- **Durée :**

Pour acheter, construire ou rembourser un prêt conventionné : 10 à 25 ans.

Pour améliorer ou faire des travaux d'économie d'énergie : 5 à 15 ans.

- **Montant :**

Le montant du prêt peut atteindre 90 % du coût de l'opération.

- **Taux :**

Le taux d'intérêt est fixé à partir d'un taux de référence déterminé par le Crédit Foncier de France, tous les 3 mois, auquel les établissements financiers peuvent ajouter une marge variable selon le type de prêts. Cette marge se situe en moyenne entre 2,3 % et 2,75 %. Les prêts conventionnés peuvent être remboursés selon différentes progressivités. On peut par exemple, avoir des remboursements progressifs pendant 6 ans, puis des remboursements constants pendant 14 ans.

Si l'emprunteur ne dispose pas d'un apport personnel suffisant, les prêts conventionnés peuvent être complétés par les prêts suivants : prêts bancaires, prêts 1 % patronal, prêts à taux 0%, prêt d'épargne logement, prêts aux fonctionnaires, prêts des organismes sociaux.

**Services référents :**

- Etat
- Crédit Foncier de France

## PSLA : Prêt Social Location Accession

### **Objectif :**

Le Prêt Social Location Accession, est un nouveau prêt conventionné, mis en place en 2004. Il permet d'acquérir un logement après une phase locative, au cours de laquelle les ménages peuvent constituer leur épargne et ainsi diminuer leur besoin d'endettement. Ce prêt permet le financement d'opérations de construction et d'acquisition de logements neufs, par les promoteurs privés ou publics.

### **Bénéficiaires :**

Le PSLA est destiné aux ménages dont les ressources sont modestes. De plus, il est attribué pour des ménages ne pouvant pas effectuer un apport personnel afin d'acquérir un logement.

### **Caractéristiques :**

Les accédants bénéficient d'une garantie de relogement, s'ils sont contraints de renoncer à leur projet d'accession, et de garanties de relogement et de rachat en cas de difficultés pendant la phase d'accession. Ces dernières sécurisent le projet d'accession des ménages, tout comme la certitude qui leur est donnée de conserver, au début de la période d'accession, le même niveau de dépense de logement qu'en phase locative.

### **Dispositif financier :**

Il ouvre droit à une TVA à taux réduit (5,5%), et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans. Il permet de réaliser des opérations de location accession bénéficiant d'avantages fiscaux.

### **Nature des interventions :**

Le PSLA s'effectue en deux phases :

- **La phase locative :**

Dans un premier temps, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur HLM. Celui-ci bénéficie d'une TVA à 5,5% et d'une exonération de la TFPB pendant 15 ans.

Le ménage qui occupe le logement, paie une redevance composée d'une indemnité d'occupation (plafonnée à 6,14 euros / m<sup>2</sup> de surface utile), des charges, et d'une part assimilable à une épargne et imputable sur le prix du logement (la « part acquisitive »).

Si le ménage ne souhaite pas lever l'option, il bénéficie de la garantie de relogement. Le vendeur est tenu à la restitution de la part acquisitive de la redevance.

- **La levée d'option et la phase d'accession :**

A l'issue de cette phase, dont la durée prévue dans le contrat de location accession peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

La levée d'option s'accompagne du transfert de propriété.

L'opérateur doit disposer de l'engagement d'un établissement de crédit, pour proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés. Ce peut être le transfert du PSLA accordé initialement à l'opérateur. Ce dernier n'est pas cumulable avec un prêt à taux zéro.

Si l'opérateur contracte des prêts 1%, ceux-ci sont remboursés par anticipation, et les ménages salariés peuvent bénéficier, en phase d'accession, de prêts du 1%.

La mensualité du remboursement ne peut excéder le transfert de propriété.

Le prix de vente du logement est plafonné : en zone rurale à 1648 euros / m<sup>2</sup> de surface utile.

### **Services référents :**

- Etat
- Bailleurs sociaux

## PTZ : Prêt à Taux Zéro

### **Objectif :**

Le Prêt à Taux Zéro est un prêt aidé par l'Etat sans intérêt, accordé sous conditions de ressources, qui finance l'acquisition ou la construction d'une résidence principale.

### **Bénéficiaires :**

L'obtention d'un prêt à 0% est fonction de deux critères :

- Le prêt à 0% est destiné aux ménages qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années.

- Les revenus ne doivent pas excéder des plafonds de ressources, déterminés en fonction de la composition du foyer, la nature du logement et le lieu d'acquisition.

### **Conditions :**

La durée de remboursement du prêt à 0% dépend des ressources. La mensualité à charge correspond aux moyens financiers des ménages pour qu'ils puissent mener à bien leur projet en toute tranquillité.

Si le ménage dispose d'un revenu modeste, le remboursement du capital du prêt à 0% peut être différé, en totalité ou en partie, pendant une période de 15 à 18 ans.

### **Caractéristiques :**

Le prêt à 0% peut représenter jusqu'à 50% du montant total des autres prêts.

Il peut se cumuler avec un prêt bancaire classique ou un Prêt à l'Accession Sociale (PAS) ou encore un Prêt d'Epargne Logement (PEL).

### **Dispositif financier :**

Grâce au prêt à 0%, il est possible de financer l'achat :

- d'un logement neuf (appartement ou construction d'une maison, avec ou sans terrain) ;

- d'un logement ancien (construit depuis plus de 20 ans) qui respecte les normes techniques.

### **Service référent :**

- Etat

## **AIDES FINANCIERES DESTINEES AUX PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES**

## PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

### **Objectif :**

Les PLI sont destinés à financer, dans des zones tendues, des logements dont le loyer se situe entre celui pratiqué dans le secteur locatif social (PLUS ou PLS) et celui observé sur le marché libre.

Ils peuvent également contribuer au développement du parc locatif non social dans les zones où il est absent ou insuffisant.

### **Bénéficiaires :**

Les PLI peuvent être accordés à toutes personnes physiques ou morales. Les bailleurs peuvent donc bénéficier de ce prêt, mais sa vocation intermédiaire ne constitue pas l'une de leurs priorités en zone rurale. De plus, ils doivent s'engager à louer leur logement uniquement pendant la durée du prêt, soit entre neuf et trente ans.

### **Nature de l'opération :**

Les PLI peuvent être accordés pour financer :

- l'acquisition de droits de construire destinés à la construction de logements neufs à usage locatif et à la construction de ces logements ;
- la construction de logements locatifs ;
- l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation en vue de leur amélioration ;
- l'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements...

### **Conditions :**

- Le propriétaire s'engage à louer son logement pour 6 ans minimum ;
- Les loyers ne doivent pas dépasser un certain montant qui diffère en fonction de la surface des logements et de la région concernée ;
- Les ressources des locataires ne doivent pas dépasser certains plafonds, au moment de la signature du bail.

### **Caractéristiques :**

Le PLI propose :

- Un taux d'intérêt fixe de 6 % sur toute la durée du prêt ;

- Un prêt pouvant aller jusqu'à 100 % de l'investissement (si la solvabilité de l'emprunteur le permet) ;
- Une durée de prêt de 25 ans au plus.

La durée du prêt est modulable, et permet de choisir la durée de l'investissement locatif. La location sera d'au moins :

- 6 ans pour un prêt de 15 ans maximum ;
- 12 ans pour un prêt supérieur à 15 ans.

### **Procédure :**

Pour obtenir ce prêt, il faut faire une demande auprès de la direction régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations qui donne, après examen du dossier, son accord ou non.

### **Services référents :**

- Bailleurs sociaux
- Etat
- CDC

## PLS : Prêt Locatif Social

### **Fondements réglementaires :**

- Décret de mars 2001, relatif aux dispositions concernant l'habitation de prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.
- Circulaire de décembre 2003 relative aux prêts locatifs sociaux.

### **Objectif :**

Le PLS est destiné à financer des logements correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au prêt locatif à usage social (PLUS) dans des zones à marché tendu.

### **Bénéficiaires :**

Le Prêt Locatif Social, s'adresse à tous les opérateurs privés (personnes morales ou physiques) et aux opérateurs publics (organismes HLM, SEM, collectivités locales), bien que ces derniers déclarent ne pas l'utiliser. En effet, l'obtention de ce prêt nécessite de finaliser l'opération avec ses fonds propres.

### **Conditions :**

Les opérateurs doivent :

- contribuer au financement de l'opération par un financement propre au moins égal à 10 % du prix de revient prévisionnel de l'opération ;
- s'engager à assurer eux-mêmes la gestion des logements ou à la confier à des organismes agréés.

### **Nature de l'opération :**

Les PLS peuvent être accordés pour financer :

- l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements neufs à usage locatif et à la construction de ces logements ;
- la construction de logements à usage locatif ;
- l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants (l'acquisition de logements de plus de 20 ans sans travaux est désormais possible) ;
- l'acquisition et la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage ;

- les travaux de construction, d'amélioration ou de transformation réalisés par des organismes HLM, des SEM, des collectivités locales sur des terrains, logements ou immeubles acquis depuis moins de 10 ans sans financement aidé de l'Etat ;
- la réalisation d'opérations de logements foyers à usage locatifs ;
- l'acquisition de logements à usage locatif dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

### **Dispositif financier :**

Le montant du PLS doit représenter au moins 50 % du coût de l'opération. Il peut atteindre 90 % au maximum. Dans tous les cas, il est accordé sous réserve de l'équilibre de l'opération.

La durée d'amortissement du prêt est de 30 ans maximum.

Les taux d'intérêt sont de l'ordre de 3,8 à 4 % (selon les établissements prêteurs), indexés sur la variation du taux du livret A.

Les opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs et d'amélioration, de transformation ou d'aménagement de logements existants, et qui sont financés en PLS, bénéficient de la TVA au taux réduit de 5,5 %.

Les constructions neuves financées à l'aide d'un PLS, sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans, dès lors que le montant du prêt représente plus de 50% du coût de l'opération. L'exonération de 15 ans de la taxe foncière s'applique également aux opérations d'acquisition amélioration.

### **Procédure :**

Les opérations financées à l'aide de PLS font l'objet d'une décision d'agrément du Préfet. L'octroi de PLS est subordonné à la conclusion d'une convention prévue par le Code de la Construction et de l'Habitat. Elle ouvre droit à l'APL pour les locataires, sous conditions de ressources. De même, cette convention fixe le loyer maximum autorisé par mètre carré de surface utile, variable selon la zone géographique. La durée de la convention ne peut être inférieure à 15 ans.

### **Services référents :**

- Bailleurs sociaux
- Etat
- CDC

# PRINCIPAUX ORGANISMES FINANCEURS

## Aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

Aides pour l'année 2006.

Propriétaires occupants standards		
<i>Type d'intervention</i>	<i>Taux</i>	<i>Plafonds travaux</i>
Travaux classiques		
Diffus et OPAH classique	20%	13 000 €
OPAH RR*	30%	13 000 €
Travaux de sortie d'insalubrité et de péril	50%	30 000 €
Saturnisme et travaux d'adaptations ou d'accessibilité des immeubles ou logements	70%	8 000 €
Politique en faveur du développement durable**	fenêtres en <b>OPAH ou PIG</b> intégrant une thématique acoustique ou thermique	80€
	chaudière à condensation	900€
	chaudière à bois	900€
	chauffe eau solaire individuel	900€
	système thermodynamique air/eau	900€
	système thermodynamique géothermal	1800€
	système solaire combinés	1800€

Propriétaires occupants très sociaux		
<i>Type d'intervention</i>	<i>Taux</i>	<i>Plafonds travaux</i>
Travaux classiques		
Diffus et OPAH classique	35%	13 000 €
OPAH RR*	35%	13 000 €
Travaux de sortie d'insalubrité et de péril	50%	
Saturnisme et travaux d'adaptations ou d'accessibilité des immeubles ou logements	70%	8 000 €
Politique en faveur du développement durable**	fenêtres en <b>OPAH ou PIG</b> intégrant une thématique acoustique ou thermique	80€
	chaudière à condensation	900€
	chaudière à bois	900€
	chauffe eau solaire individuel	900€
	système thermodynamique air/eau	900€
	système thermodynamique géothermal	1800€
	système solaire combinés	1800€

<b>Propriétaires Bailleurs (zones rurales)</b>		
<i>Type d'intervention</i>	<i>Taux fonction de l'engagement du propriétaire</i>	<i>Primes</i>
Travaux classiques		
Loyer libre	15%	
Loyer intermédiaire	20%	
Loyer conventionné	30%	
Loyers conventionnés très sociaux (PST)	50%	
Travaux de sortie d'insalubrité et de péril	taux fonction du type de loyer + 20%	
Saturnisme et travaux d'adaptations ou d'accessibilité des immeubles ou logements	70% plafonné à 8000€	
Mobilisation des logements vacants***		2 000 €
Politique en faveur du développement durable**	fenêtres en OPAH ou PIG intégrant une thématique acoustique ou thermique	80€
	chaudière à condensation	900€
	chaudière à bois	900€
	chauffe eau solaire individuel	900€
	système thermodynamique air/eau	900€
	système thermodynamique géothermal	1800€
	système solaire combinés	1800€

\* Pour les subventions en PIG se reporter à la thématique

\*\* Le montant est multiplié par deux lorsque l'installation est utilisée au moins par deux logements éligibles aux aides de l'ANAH.

\*\*\* La primes est attribuée si :

- La vacance est d'au mois un an consécutif
- Le montant minimum des travaux subventionnables est de 15 000 € par logement
- Le propriétaire pratique le loyer maîtrisé (intermédiaire et conventionné)

Les aides de l'ANAH peuvent être majorées d'un pourcentage complémentaire de  $X < \text{ou} =$  à 5 % de subvention ANAH si il y a une participation Y d'une ou plusieurs collectivités locales.

### *Rappel sur les loyers maîtrisés :*

	Loyer intermédiaire en zone rurale C	Loyer conventionné classique en zone rurale C	Loyer conventionné très social (PST) en zone rurale C
Logement < à 70 m <sup>2</sup>	7-6 € par m <sup>2</sup>	4,72 € par m <sup>2</sup>	4,53 € par m <sup>2</sup>
Logement > à 70 m <sup>2</sup>	7-6 € par m <sup>2</sup>	4,72 € par m <sup>2</sup>	3,95 € par m <sup>2</sup>

### *Sources :*

Modalités d'intervention des aides de l'ANAH à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006

Récapitulatif des loyers maîtrisés pratiqués et des taux de subventions ANAH pour l'année 2006

## Aides du Conseil Général de la Vienne

### Généralités :

La durée du Xème Programme d'Aide au Développement des Communes (PADC) s'étendra sur une période de 4 ans, de 2005 à 2008.

Les subventions sont accordées, sauf quelques exceptions, sur le coût HT des travaux.

Les collectivités, maîtres d'ouvrages, doivent apporter un autofinancement minimum de 20 % du coût HT de l'opération.

Les projets importants subventionnés devront faire l'objet d'une communication de la part des bénéficiaires.

La Direction des Aides aux Communes et au Développement Local, chargée de l'élaboration et du suivi du Programme d'Aide au Développement des Communes est l'interlocuteur privilégié pour les demandes d'aides.

### SOLIDARITE, ACTION SOCIALE, INSERTION ET PERSONNES HANDICAPEES

#### Thématique : Maintien à domicile des personnes âgées

- **Aide pour la distribution de repas à domicile**

Elle est accordée à tout organisme ou toute association pour le portage des repas à domicile.

Achat de récipients isothermiques : Subvention de 35 % du coût HT plafonnée à 2 300 €.

- **Fonds Départemental d'Aide à l'Amélioration de l'Habitat**

*(En dehors des OPAH et pendant la durée de celle-ci)*

Cette subvention est accordée aux personnes âgées (propriétaires occupants ou locataires) pour des travaux de mise aux normes et d'amélioration du confort d'habitabilité, de toiture, de peinture, de menuiserie et travaux d'adaptation ou d'accès pour personnes handicapées.

La subvention est de 15 % du coût TTC plafonnée à 650 € en complément des aides de l'Etat et/ou des caisses de retraite.

Conditions pour le propriétaire occupant et locataire :

- avoir 55 ans au moins, être à la retraite
- le logement doit être occupé à titre de résidence principale

Conditions pour le propriétaire bailleur :

- le bénéficiaire doit s'engager à louer le logement à une personne âgée,
- le logement doit être loué à usage de résidence principale,
- Conditions de ressources :
- les ressources mensuelles par personne à retenir sont celles prises en compte par les organismes ayant une action sociale en matière de logement.

### **Thématique : établissements pour personnes âgées**

- **Restructuration - Reconstruction des Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)**

Dans le cadre du Schéma Gériatologique mis en place pour la période 2003 – 2007, le Département accorde des subventions pour les investissements autorisés auprès des maisons de retraite existantes publiques ou relevant du secteur associatif et entrant dans le dispositif EHPAD.

La subvention est accordée dans le cadre de :

- la restructuration de bâtiments existants
- la reconstruction totale d'un établissement
- la réalisation de travaux d'aménagements intérieurs des locaux.

La subvention accordée est de 10 % du coût HT dans la limite du coût moyen par lit :

- pour la construction : 61 200 € par lit
- pour l'aménagements de locaux : 42 850 € par lit.

Pour bénéficier d'une subvention départementale, le maître d'ouvrage doit satisfaire les exigences nécessaires pour la transformation de son établissement en EHPAD (respect du cahier des charges relatif à la convention tripartite).

### **Thématique : actions en faveur des personnes handicapées**

- **Construction / aménagements de structures d'hébergement pour personnes handicapées**

Les bénéficiaires peuvent être des communes ou associations gestionnaires.

Les subventions s'élèvent à :

- 3 700 € par place pour la création de bâtiments.
- 30 % du coût HT des travaux plafonnés à 1 800 € par place pour l'aménagement des locaux.
- 800 € (plafond) par place pour l'équipement

- **Maintien à domicile des personnes handicapées**

Les subventions sont accordées aux personnes handicapées vivant à leur domicile ou chez leurs parents avec une incapacité particulièrement grave qui impose des aménagements de l'habitat, l'achat de matériel coûteux, voire l'aménagement de véhicules.

Nature des opérations :

*Aide à l'amélioration de l'habitat*

Ce sont des travaux de mise en conformité du logement, d'accessibilité ou d'adaptation au handicap des occupants (y compris dans un logement neuf en cas de construction, d'acquisition, création de logement dans un bâti existant).

*Aides à l'équipement*

Les aides sont accordées pour l'acquisition de matériels techniques, spécifiques, aménagements de véhicules.

Les bénéficiaires sont :

- les personnes adultes handicapées reconnues par la Commission Technique d'Orientation et de Reclassement Professionnel (COTOREP) pour les aides à l'habitat et l'équipement matériel.
- les enfants handicapés reconnus par la Commission Départementale de l'Education Spéciale (CDES) pour les aides à l'habitat et l'équipement en matériel.
- les adultes ou enfants atteints de pathologies graves et dont l'état de santé nécessite l'aménagement du logement ou un équipement spécifique.

Conditions d'octroi :

- conditions d'âge,
- conditions de domicile (être depuis au moins un 1 an dans le Département de la Vienne hors établissement),
- conditions relatives au statut de personne handicapée (justifier du statut de personne handicapée (Allocation d'Education Spéciale : AES ; Allocation Adulte Handicapée : AAH ; pension d'invalidité ; rente accident du travail),
- conditions de ressources.

*Amélioration de l'habitat*

La subvention est de 15 % du coût TTC des travaux, plafonnée à 1 600 € accordée pour des travaux dont les devis sont supérieurs à 3 100 € et sur le montant total des travaux.

**Thématique : gens du voyage**

- **Création / réhabilitation de places en aire d'accueil**

Dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, le Département participe au financement des investissements réalisés par les collectivités pour la création

et la réhabilitation de places en aires d'accueil et en terrains familiaux, dans les conditions ci-après.

Pour la création, la subvention est de 15 % du coût HT plafonnée à 3 300 € par place

Pour la réhabilitation, la subvention est de 15 % du coût HT plafonnée à 2 000 € par place.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, AGRICULTURE, RURALITE, LOGEMENT ET TOURISME

### **Thématique : système d'information géographique et de numérisation du cadastre**

Les bénéficiaires sont les communes et les communautés de communes.

La subvention est de 30 % sur la base de 1,33 € HT la parcelle pour la digitalisation (soit 0,40 € par parcelle).

### **Thématique : étude générale d'aménagement et de développement**

Pour les communes, la subvention est de 40 % du coût HT plafonnée à 5 000 €.

Pour les groupements de communes, la subvention est de 40 % du coût HT plafonnée à 10 000 €. Les études à réaliser doivent nécessairement intéresser plusieurs communes sur un objet communautaire.

Dans les deux cas, le cumul des aides apportées par les différents organismes financeurs ne doit pas excéder 60 % du coût TTC de l'étude.

### **Thématique : aménagement - restructuration des centres-bourgs**

- **Aménagement des centres-bourgs**

Le Conseil Général aide les communes (ou leur groupement) pour des opérations d'aménagements de centres-bourgs, de places publiques, d'espaces de distraction et plus généralement les travaux et les aménagements susceptibles de rendre les bourgs plus agréables et attrayants, à l'exclusion des aménagements de parkings.

Cette aide concerne également l'éclairage public dans le cadre du programme environnement pour l'intégration des réseaux électriques.

La subvention est de 25 % du coût HT des travaux, plafonnée à 30 000 €.

- **Restructuration des centres-bourgs**

Dans le cadre de la restructuration entière des centres-bourgs (qui est précédée généralement d'une étude d'urbanisme), le Conseil Général apporte une aide de 25 % du coût HT des travaux, plafonnée à 60 000 €, à l'exclusion des aménagements de parkings.

Dans ce cas, s'agissant de projets d'ensemble, il est précisé que les communes (ou leur groupement) qui présentent un dossier pour de telles opérations ne peuvent pas cumuler les autres subventions existantes dans le PADC pour les mêmes travaux.

### **Thématiques : constitution de réserves foncières**

Le Conseil Général peut accorder une subvention pour aider les politiques foncières communales et intercommunales anticipatrices, pour l'implantation de zones d'habitats suivant une étude globale, une carte communale ou un POS/PLU validant les orientations qualitatives, quantitatives et leur localisation.

Le Conseil Général subventionne les communes et les groupements de communes pour l'acquisition de terrains dans le cadre de la création de réserves foncières à vocation d'habitat.

#### **Conditions d'octroi :**

- Existence d'un POS/PLU communal ou carte communale dans lequel les projets d'aménagements sont ou devront être mentionnés ou d'une étude globale d'aménagement.
- Participation financière minimum et modulée de la commune ou communauté de communes en fonction de la localisation de la commune (zone rurale, zone péri-urbaine hors agglomération).
- Prix des terrains déterminés selon l'estimation des domaines.
- Terrains destinés à pourvoir les besoins en développement avec une échéance de 10 ans environ et la possibilité d'utilisation immédiate pour partie.
- Acquisition directe du terrain par la commune ou le groupement de communes.
- Concernant l'achat de terrains destinés à l'habitat social, l'avis des bailleurs publics sera demandé sur la localisation des parcelles de terrains concernées.

La subvention est de 25 % du montant de l'acquisition HT y compris les frais annexes, plafonnée à 15 000 €.

### **Thématiques : hébergements touristiques**

- **Gîtes Ruraux :**

Le Conseil Général subventionne la création ou la rénovation de gîtes (gîte simple - gîte d'étape, de groupes ou d'enfants) labellisés en milieu rural.

La subvention porte sur des travaux de gros oeuvre, peintures, tapisseries, électricité, sanitaires, travaux d'accessibilité aux personnes handicapées, de mise aux normes de sécurité...

Les bénéficiaires peuvent être : les communes, les groupements de communes ou encore les personnes privées.

Conditions d'octroi :

- L'aide à la création ou à la rénovation des gîtes est limitée à 2 gîtes par propriétaire pour les gîtes réalisés par des personnes privées.
- L'aide à la création de gîtes "4 épis" ou "gîtes de caractère" sera accordée sous réserve du respect d'un cahier des charges.
- Le demandeur devra apporter un financement propre de 40 %.
- Les bénéficiaires des subventions du Département devront avoir suivi une formation à l'accueil.

Les subventions pour des « Gîtes simples » sont de :

- 30 % du coût TTC, plafonnée à 9 500 € pour les gîtes "2 ou 3 épis", ayant une capacité inférieure ou égale à 7 personnes,
- 30 % du coût TTC, plafonnée à 12 500 € pour les gîtes "2 ou 3 épis" ayant une capacité de 8 à 10 personnes, un minimum de 4 chambres et 2 sanitaires complets et pour les gîtes "4 épis" ou "gîtes de caractère".

Les subventions pour les « Gîtes d'étape, de groupe, d'enfants » sont de 25 % du coût TTC plafonnées à 16 500 € pour les gîtes ayant une capacité supérieure à 10 personnes.

Ces subventions pourront être majorées de 1 000 € si le label national « Tourisme et Handicap » est obtenu. Les informations concernant ce label sont disponibles sur le site : [www.tourisme.gouv.fr](http://www.tourisme.gouv.fr).

• **Chambres d'hôtes :**

Le Conseil Général accorde une subvention pour la création ou la modernisation de chambres d'hôtes labellisées en milieu rural, dans la limite de cinq chambres par propriétaire. La subvention porte sur des travaux de restructuration de bâtiments (gros oeuvre, revêtements de murs et de sols, électricité, sanitaires ou d'accessibilité pour personnes handicapées...). Le montant minimum des travaux est de 4 500 € TTC / chambre.

Les bénéficiaires sont des personnes privées.

Conditions d'octroi :

- Le demandeur devra apporter un financement propre de 40 %.
- Les bénéficiaires des subventions du Département devront avoir suivi une formation à l'accueil.

La subvention est de 30 % du coût TTC, plafonnée à 1 500 € pour une chambre classée en « confort 3 épis ».

Cette subvention pourra être majorée de 500 €/chambre si le label national « Tourisme et Handicap » est obtenu. Les informations concernant ce label sont disponibles sur le site : [www.tourisme.gouv.fr](http://www.tourisme.gouv.fr).

- **Hôtellerie rurale :**

Le Conseil Général accorde une subvention pour la modernisation des hôtels exclusivement en milieu rural. Cette aide ne concerne pas les chaînes hôtelières.

La subvention porte sur des travaux de rénovation intérieure des chambres, des couloirs d'accès, du hall d'entrée et des sanitaires communs, et sur des travaux d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les bénéficiaires sont les communes, les groupements de communes ou encore les personnes privées (physique ou morale).

Conditions d'octroi :

L'aide financière de l'Assemblée Départementale est limitée pour la durée du PADC à :

- 20 chambres par établissement sous réserve de changement de catégorie après travaux (possibilité d'examen par l'Assemblée pour les demandes supérieures à 20 chambres),
- 7 chambres par établissement pour les travaux réalisés ne permettant pas le changement de catégorie.
- Le demandeur devra apporter un financement propre de 40% minimum.

En ce qui concerne l'aide à la création, l'Assemblée Départementale examinera au cas par cas, les demandes en milieu rural.

Les subventions sont pour :

- Un hôtel 1 étoile : subvention de 40 % du coût HT plafonnée à 1 200 €/chambre
- Un hôtel 2 étoiles : subvention de 40 % du coût HT plafonnée à 2 300 €/chambre
- Un hôtel 3 étoiles : subvention de 40 % du coût HT plafonnée à 3 000 €/chambre

Cette subvention pourra être majorée de 500 €/chambre si le label national « Tourisme et Handicap » est obtenu. Les informations concernant ce label sont disponibles sur le site : [www.tourisme.gouv.fr](http://www.tourisme.gouv.fr).

- **Terrain de camping public**

Le Conseil Général subventionne la création, l'extension et l'amélioration des terrains de camping publics ; ces travaux étant entrepris notamment en vue d'un classement dans la catégorie supérieure.

Les bénéficiaires sont des communes ou groupements de communes.

### *Création et extension de campings*

#### La subvention est pour :

- un terrain de camping 3 étoiles : subvention de 610 € par emplacement, plafonnée à 21 350€, soit 35 emplacements.
- un terrain de camping 4 étoiles : subvention de 765 € par emplacement, plafonnée à 26 775€, soit 35 emplacements.

Ces subventions pourront être majorées de 3 000 € si le label national « Tourisme et Handicap » est obtenu. Les informations concernant ce label sont disponibles sur le site : [www.tourisme.gouv.fr](http://www.tourisme.gouv.fr).

### *Amélioration des équipements*

#### La subvention est pour :

- un terrain de camping 2 étoiles : les demandes de subvention pour l'amélioration des terrains de camping\*\* feront l'objet d'un examen au cas par cas.
- un terrain de camping 3 étoiles : subvention de 35% du coût des travaux HT, plafonnée à 38 000 €
- un terrain de camping 4 étoiles : subvention de 35% du coût des travaux HT, plafonnée à 45 000 €

Ces subventions pourront être majorées de 3 000 € si le label national « Tourisme et Handicap » est obtenu. Les informations concernant ce label sont disponibles sur le site : [www.tourisme.gouv.fr](http://www.tourisme.gouv.fr).

## ENVIRONNEMENT, QUALITE DE LA VIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

### **Thématique : alimentation en eau potable et assainissement**

Le Conseil Général peut aider les communes, les communautés de communes, les syndicats pour la réalisation de travaux en matière d'alimentation en eau potable, (ressources en eau, traitements réservoirs, réseaux de distribution) et d'assainissement (stations d'épuration, réseaux eaux usées et unitaires, réseaux eaux pluviales).

#### *Pour l'attribution de ces aides, 2 zones sont à distinguer :*

- ZONE 1 : communes de plus de 2 000 habitants faisant partie d'une communauté d'agglomération.
- ZONE 2 communes réparties en 3 catégories :
  - communes dont la population est inférieure à 1 000 habitants,
  - communes dont la population est comprise entre 1 000 et 5 000 habitants,
  - communes dont la population est supérieure à 5 000 habitants (Chauvigny, Jaunay-Clan, Montmorillon, Loudun).

Les subventions sont mentionnées dans le tableau ci-après.

Nature des travaux	Taux d'intervention		
	Zone 1	Zone 2	
Assainissement non collectif			
Etude diagnostic de l'assainissement non collectif dans le cadre du contrôle par les communes du fonctionnement des installations	20%		
Assainissement collectif			
Etude de zonage, étude diagnostic, étude filière boues	0	10%	
Station d'épuration * Création ou réhabilitation suite à un diagnostic	0	30%	
Réseau d'eaux usées et unitaires ** Extension (liée uniquement à l'habitat existant) Commune < à 1000 hab. Communes > à 1000 hab. et < à 5000 hab. Communes > à 5000 hab. ***	0 0 0	50% 40% 30%	
Restructuration (suite à une étude diagnostic) Communes < à 1000 hab. Communes > à 1000 hab. et < à 5000 hab. Communes > à 5000 hab.***	0 0 0	Agence de l'eau Adour- Garonne 50% 40% 30%	Agence de l'eau Loire- Bretagne 30% 30% 30%
Réseau d'eaux pluviales	15% plafonnée à 16 000€/an	30%	

(\*) Plancher de travaux subventionnables : 10 000 €.

(\*\*) Plancher de travaux subventionnables : 5 000 €.

(\*\*\*) Pour les communes > à 5 000 habitants : subventions plafonnées à 90 000 €/an, toutes aides confondues, avec possibilité de programmation pluriannuelle.

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI

### Thématique : commerce de première nécessité en milieu rural

Le Conseil Général subventionne la création ou le maintien des commerces de première nécessité en milieu rural lorsque les communes en sont dépourvues.

Les bénéficiaires sont les communes ou les communautés de communes.

La subvention porte sur l'acquisition, l'aménagement, la construction, l'extension de locaux, destinés à la création ou au maintien d'activités de premières nécessités non déjà existantes dans les communes, à l'exclusion du fonds de commerce.

Les activités éligibles sont : les boulangeries, les boucheries, les épiceries, les cafés, les multiservices...

La subvention s'élève à 35 % du coût HT, plafonnée à 25 000 €.

### **Thématique : Activités de services de proximité à la population en milieu rural**

La subvention du Conseil Général permet d'aider et de revitaliser l'activité économique en milieu rural dans les communes de moins de 1 500 habitants et en vue notamment de favoriser le développement d'activités de services de proximité.

Les bénéficiaires sont les communes de moins de 1 500 habitants, et groupements de communes (pour une commune de moins de 1 500 habitants).

La subvention porte sur l'acquisition, l'aménagement, la construction ou l'extension de locaux, destinés à la création d'activités non déjà existantes dans la commune et non aidées par ailleurs par le Département (création, maintien des commerces de première nécessité en milieu rural, et aide à la construction, l'extension, l'acquisition et/ou la remise en état de bâtiments destinés à un usage industriel ou artisanal).

Les activités éligibles sont les entreprises de moins de 15 salariés pour des activités telles que la plomberie, la peinture, le chauffage ou encore les services à la population.

La subvention est de 25 % du coût HT des travaux, plafonnée à 25 000 €.

## **ENSEIGNEMENT, UNIVERSITE, RECHERCHE ET TRANSPORTS SCOLAIRES**

### **Thématique : construction ou rénovation de bâtiments scolaires du 1<sup>er</sup> degré**

Le Conseil Général accorde aux communes ou groupements de communes des subventions pour la construction de classes, de salles de jeux et de cantines.

La subvention pour la construction de classe maternelle et primaire est de 45 % du coût HT des travaux, plafonnée à 22 000 € par classe (maximum 8 classes).

## **Thématique : aide au fonctionnement**

Le Conseil Général accorde aux communes une aide dans les domaines suivants :

➤ ***Équipement matériel des classes maternelles en milieu rural :***

- à leur création
- par suite de regroupement par niveau
- déjà existantes, installées dans des locaux réaménagés ou des locaux neufs

L'aide est alors de 800 €.

➤ ***Fonctionnement des écoles maternelles en milieu rural par suite d'un regroupement pédagogique :***

L'aide annuelle est de 3 300 € pour une classe et de 4 000 € pour deux classes et plus.

➤ ***Fonctionnement des écoles maternelles en milieu rural dans des communes de moins de 1 500 habitants (ne faisant pas partie d'un regroupement et ayant une école maternelle d'une ou deux classes) :***

L'aide annuelle est de 500 € pour une classe, 850 € pour deux classes et plus.

## **NOUVELLES TECHNOLOGIES ET ADMINISTRATION NUMERIQUE**

## **Thématique : développement d'infrastructures expérimentales haut-débit**

La subvention porte sur les infrastructures et l'architecture du réseau avec possibilité de prise en compte d'abonnements.

Les bénéficiaires sont : les communes et groupements de communes.

➤ ***Conditions d'octroi :***

- Les candidats à de tels cofinancements devront proposer un cahier des charges clair et précis sur l'état des lieux, les zones et les populations visées, les technologies utilisées et le plan de financement élaboré.
- L'opération aura un caractère expérimental.
- Les collectivités bénéficiant de cette aide devront fournir des documents de suivis techniques et financiers au Département.

La subvention s'élève à de 25 % des coûts éligibles.

## Aides du Conseil Régional de Poitou-Charentes

### **Le Fonds Régional d'Intervention locale 2005-2007**

Les bénéficiaires sont les communes de moins de 10 000 habitants et leurs Etablissements Publics de Coopération Intercommunal (EPCI) et qui en ont le plus besoin.

Les différents travaux à partir de l'exercice 2005 devront concerner :

- l'aménagement et/ou la rénovation du patrimoine de la collectivité et de ses abords, favorisant le développement local ;
- les services de première nécessité en favorisant le maintien des services publics ;
- les actions du développement touristique ;
- les actions contribuant à l'excellence environnementale (eau, énergie...).

La maîtrise d'ouvrage de ces travaux devra être assurée par les collectivités bénéficiaires.

La sélection des communes s'appuie sur :

- le potentiel fiscal de la collectivité ;
- la taille de la collectivité ;
- l'intérêt régional et la cohérence du projet au regard des priorités régionales ;

Une convention sera signée avec les bénéficiaires du dispositif.

Le montant des subventions sera calculé à partir des éléments suivants :

- deux plafonds d'assiette de travaux éligibles, de 400 000 € pour les communes de moins de 2000 habitants et de 200 000 € pour les communes de 2000 habitants et plus ;
- un plancher d'assiette de travaux éligibles de 3000 € ;
- un montant de subvention minimum fixé à 1 500 €.

Le taux de subvention de la Région sera compris entre 10 et 80 % en fonction des caractéristiques de chaque commune.

### **Le Fonds Régional pour la Maîtrise de l'Energie, des Déchets et du Développement Durable (FRME3D)**

Cette subvention permet d'aider les particuliers à mettre en place un chauffe-eau solaire individuel ; le forfait est de 800 €. Cependant, pour bénéficier de cette aide le « kit solaire » doit être référencé par l'ADEME et sa mise en œuvre doit être assurée par un professionnel adhérent à la charte Qualisol.

### **Le plan régional « 1000 maisons-bois économes en énergie » :**

Celui-ci permet de soutenir les ménages modestes au niveau de l'accession à la propriété et d'assurer l'excellence environnementale.

Cette opération vise à respecter à l'échelon du territoire de Poitou-Charentes les engagements pris par la France dans le cadre des accords de Kyoto en ramenant ses émissions de gaz à effet de serre au niveau de 1990.

Considérant ces enjeux et soucieuse de développer une filière bois-construction en Poitou-Charentes, la Région a décidé de lancer une dynamique d'envergure en faveur de la maison bois économe en énergie par une opération « 1000 maisons bois économes en énergie » et de soutenir dans la réalisation de cet objectif les ménages aux revenus modestes souhaitant accéder à la propriété de leur logement, par le moyen d'une subvention forfaitaire de 8 000 €.

# PLH DU PAYS CIVRAISIEN (86)

RAPPEL DU DIAGNOSTIC, SCENARII  
D'EVOLUTION ET PROGRAMME D' ACTIONS



Clémence BABINET  
Aurélie BATAILLE  
Aurélie HOUDEAU  
Clément LUBIENSKI  
Valentine OMONT

Stage de groupe IUP 3 - Avril 2006

# PLH DU PAYS CIVRAISIEN (86)

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

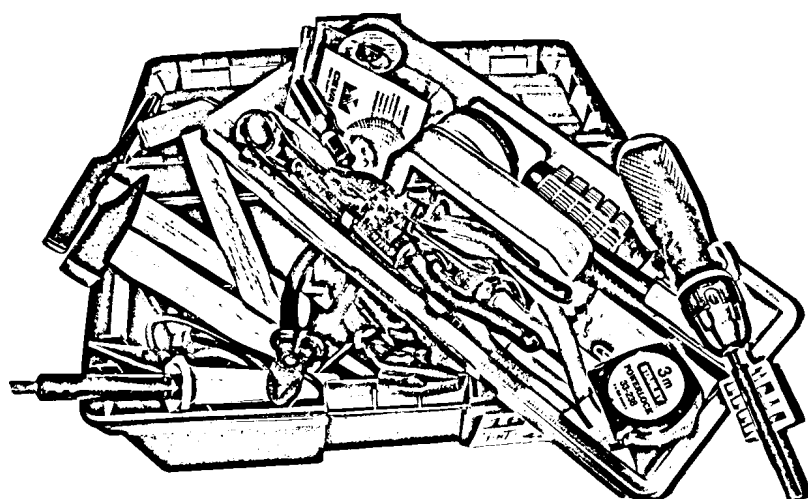


Clémence BABINET  
Aurélië BATAILLE  
Aurélië HOUDEAU  
Clément LUBIENSKI  
Valentine OMONT

Stage de groupe IUP 3 - Avril 2006

# PLH DU PAYS CIVRAISIEN (86)

## BOITE À OUTILS



Clémence BABINET  
Aurélié BATAILLE  
Aurélié HOUDEAU  
Clément LUBIENSKI  
Valentine OMONT

Stage de groupe IUP 3 - Avril 2006