

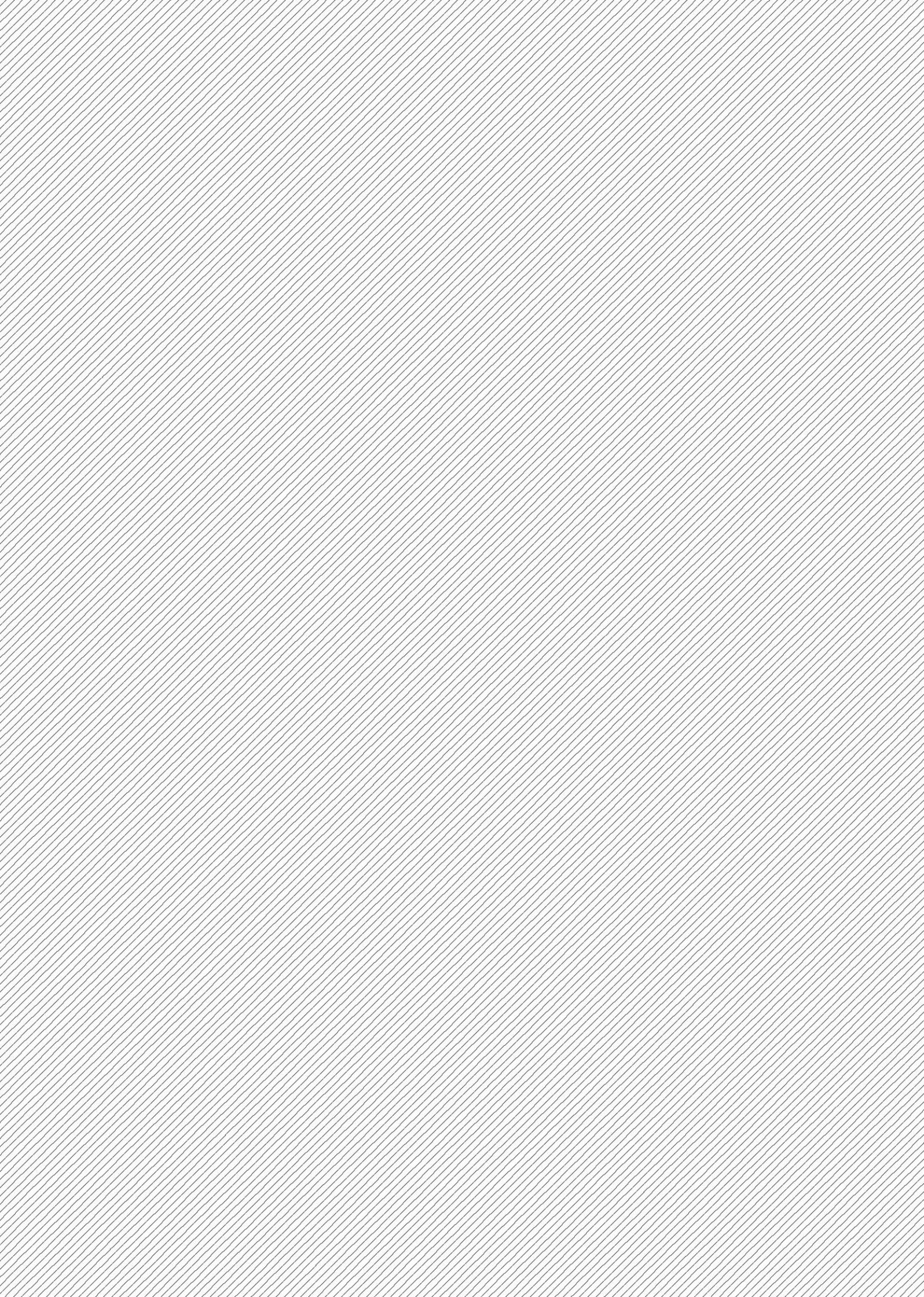
DOCUMENT  
PROVISOIRE

Mai 2020

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
PARTHENAY-GÂTINE

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

DIAGNOSTIC / ENJEUX





# SOMMAIRE

<b>Propos introductifs</b>	<b>8</b>
<b>Cadre d'élaboration du PLH</b>	<b>10</b>
A- Un projet commun à construire pour le nouveau territoire	10
B- Rappel législatif : Article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation	11
C- Les textes de référence	13
D- Les attentes de l'État (extrait du porter à connaissance)	13
E- Les phases d'élaboration du PLH de la CCPG	14
G- Schéma de gouvernance du PLH	16
<b>Parthenay Gâtine : une identité rurale forte et un territoire polarisé</b>	<b>18</b>
Une identité rurale forte en recomposition	18
L'élargissement des bassins de vie	18
Un espace rural polarisé	18
Près de sept actifs occupés sur dix habitent et travaillent dans la CCPG	19
Un territoire traversé par deux axes routiers principaux : l'un orienté Est-Ouest (Poitiers-Nantes) et l'autre Nord-Sud (Saumur-Niort)	20
ENJEUX	21
<b>La demande potentielle de logement</b>	<b>22</b>
A- Dynamiques démographiques	22
Une dynamique démographique en perte de vitesse sur la période 2011-2016	22
Ralentissement de la croissance démographique	22
Baisse de l'attractivité résidentielle	23
Le déficit du solde naturel s'accroît depuis 2008	23
Réduction de la croissance démographique dans la majorité des communes	24
B- Vieillesse de la population	25
Un vieillissement de la population qui s'accélère	25
Plus de personnes âgées et moins de jeunes actifs	26
Hausse importante des personnes âgées à l'horizon 2030	27
C- Réduction de la taille moyenne des ménages	28
Baisse de la taille moyenne des ménages	28
Hausse du nombre de petits ménages	29
Augmentation des isolés âgés de 40 ans et plus	29
D- Niveau de formation et niveau de revenus peu élevés	30
Une moindre qualification de la population au regard de la moyenne départementale	30
35% des habitants sont diplômés d'un CAP ou d'un BEP	30
De fortes disparités entre les communes	31
60% de la population active résidente est employé ou ouvrier	31
Un niveau de vie plus faible et qui progresse un peu moins vite	32
E- Les mobilités résidentielles	33
Des échanges principalement avec les territoires voisins	33
ENJEUX	35

<b>L'offre de logements</b>	<b>36</b>
A- 47% de l'offre de logements située dans l'agglomération de Parthenay	36
B- Une dynamique d'évolution du parc portée par les communes périurbaines de Parthenay	37
C- Une majorité de maisons individuelles	38
Une complémentarité de l'offre de logements entre Parthenay et les autres communes	38
Hausse du parc de grands logements	39
D- Une progression de la vacance	39
10% du parc de logements est inoccupé selon l'INSEE en 2015	40
Au sens des Impôts, 375 logements sont déclarés vacants depuis plus de trois ans en 2019	42
Un parc de logements vacants concentré à Parthenay et dans quelques polarités	42
E- La qualité du parc de logements	44
77% du parc a été achevé avant 1990	44
L'habitat est le premier secteur de consommation d'énergie	45
Des combustibles et des modes de chauffage différents selon le statut d'occupation	45
La vulnérabilité et la précarité énergétique	46
Les ménages de Parthenay-Gâtine particulièrement exposés à la vulnérabilité énergétique	46
Hausse du nombre de propriétaires bénéficiant d'une aide publique pour améliorer la performance énergétique de leur logement	48
3,5% du parc privé était potentiellement indigne en 2013	48
Baisse du nombre de logements du parc privé potentiellement indignes entre 2005 et 2013	49
ENJEUX	49
<b>Les fonctions et dynamiques dans le parc locatif</b>	<b>50</b>
A- 28% de locataires dans la CCPG	50
Une offre locative plus importante à Parthenay	50
B- La fonction d'accueil des parcs locatifs	50
C- Distinctions et complémentarités entre les parcs locatifs publics et privés	52
Des loyers moyens identiques entre le parc social récent et le parc privé	53
D- Le profil des locataires	53
57% des locataires sont des familles avec enfant(s) et 25% de personnes seules	53
Le rôle important du parc social pour l'accueil des ménages précaires	54
E- Près de 1 000 logements locatifs publics	55
Peu de vacance dans le parc social et un loyer moyen inférieur à 5 € par m <sup>2</sup>	56
46% du parc social mis en service depuis plus de 25 ans	56
39% des logements locatifs sociaux sont considérés comme énergivores	56
F- Les demandeurs d'un logement dans le parc public	57
Stabilité de la demande locative sociale	57
Une tension locative sociale supérieure à celle des Deux-Sèvres mais un délai d'attente relativement court	57
Une demande orientée vers les T2/T3	58
ENJEUX	59
<b>Les dynamiques des marchés locaux de l'habitat</b>	<b>60</b>
A- le marché de l'immobilier ancien : premier marché de l'habitat	60
Un marché porté par l'individuel	60
Des prix oscillant autour de 90 000 € pour l'achat d'une maison dans l'ancien	60
Des prix plus élevés dans les communes limitrophes de Parthenay	61
B- Un marché de la construction neuve quasiment à l'arrêt	62
L'habitat individuel est majoritaire dans la production neuve	63
Une production plus portée par les polarités	63

C- Les primo-accédants se tournent vers l'ancien	64
ENJEUX	65
<b>L'accès et le maintien dans le logement</b>	<b>66</b>
A- Les politiques de l'habitat en faveur des personnes âgées	66
Hausse des personnes âgées	66
65% de couple sans enfant et 26% de personnes seules	66
Des revenus plus modestes pour les 75 ans et plus	67
B- L'hébergement des adultes handicapés	68
C- Les populations en situation de précarité	70
Les familles monoparentales ont des revenus très modestes	71
Les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement	71
Le Fonds Solidarité Logement (FSL)	71
Sous location et sorties de dispositifs vers le droit commun	71
Les demandeurs liés au Service intégré d'accueil et d'insertion (SIAO)	72
L'offre d'hébergement d'urgence et de logements temporaires	72
Hébergement d'urgence et pour demandeurs d'asiles	72
Logements temporaires et de transition	73
D- Le logement des jeunes	73
61% des jeunes résident dans un logement indépendant et majoritairement dans le parc locatif privé	73
Le revenu des jeunes plus faible que celui de l'ensemble des ménages	74
E- Les gens du voyage	75
ENJEUX	75
<b>Le foncier et le cadre de développement de l'habitat</b>	<b>76</b>
A- le cadre de développement de l'habitat	76
Les éléments du SCoT du Pays de Gâtine	76
L'organisation générale de l'espace	76
Le rééquilibrage de l'armature urbaine	76
La priorité au réinvestissement urbain	77
Limiter les extensions urbaines	77
La compétence foncière	78
B- Le marché du terrain à bâtir	79
Baisse des ventes de lot à bâtir depuis fin 2012	79
Des prix de terrain nu autour de 20 € par m <sup>2</sup>	79
Près de 300 lots à bâtir disponibles en 2019	80
C- La consommation foncière	81
D- Le potentiel de développement foncier de l'habitat	81
ENJEUX	81
<b>Annexes</b>	<b>82</b>
Méthodologie	82
Territoires observés	82
Sources utilisées	83
Périmètres d'intervention de l'EPF Nouvelle-Aquitaine à Parthenay	85



# PROPOS INTRODUCTIFS

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine (CCPG) a décidé le 25 octobre 2018, de prescrire l'élaboration de son Programme local de l'habitat (PLH). Cette délibération définit plusieurs objectifs :

- définir une stratégie en matière de politique locale de l'habitat ;
- coordonner les acteurs et les politiques sectorielles ;
- favoriser la cohérence avec les documents d'urbanisme ;
- produire de la connaissance et observer de façon continue.

Le PLH est le document cadre de planification et d'organisation de la politique intercommunale du logement sur six ans. Il constitue à la fois la feuille de route de la compétence habitat communautaire et le document de référence pour orienter la réflexion et l'action des communes et de tous les partenaires de l'habitat (institutions, financeurs publics, bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier...).

Le contenu d'un Programme local de l'habitat se compose, comme suit :

- **un premier document rassemblant tous les éléments de diagnostic et d'enjeux ;**  
**Il présente un état des lieux du territoire en matière d'habitat. A partir d'une étude réalisée à l'échelle du territoire et des données recueillies auprès des différents partenaires, il permet d'analyser les principales problématiques rencontrées et détermine les priorités.**
- un second exposant les orientations définies ;  
Il présente les orientations et fixe les objectifs en matière de politique de l'habitat en concertation avec les élus et les partenaires locaux. Ces orientations et objectifs permettront d'établir des pistes d'actions qui serviront de base au programme d'actions.
- un troisième exposant le programme d'actions.  
Il détermine les engagements de la collectivité et dresse les conditions de mise en œuvre des actions retenues.



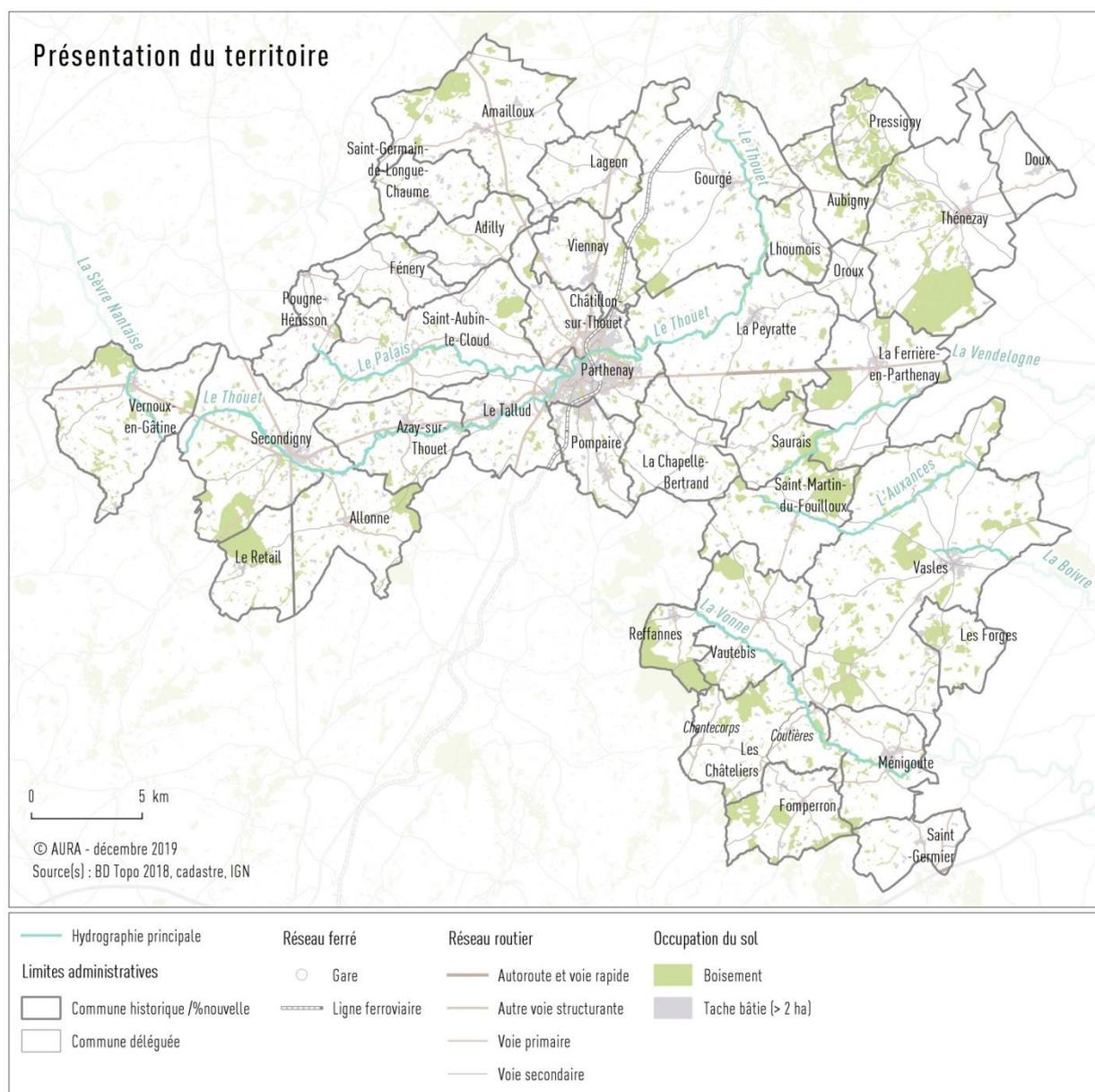
# CADRE D'ELABORATION DU PLH

## A- Un projet commun à construire pour le nouveau territoire

Avec la recomposition territoriale qui s'est opérée dans les Deux-Sèvres, est née une nouvelle intercommunalité au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine (CCPG).

Ce nouvel Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) a élaboré son projet de territoire pour définir une véritable stratégie territoriale. Ce projet a défini quatre défis à relever et met en place des actions sur la période 2015-2025 :

- Développer l'économie, l'emploi ;
- Être attractif pour la jeunesse ;
- Rendre accessible l'ensemble des services du territoire à tous les habitants ;
- Construire et valoriser l'identité de la CCPG au travers son paysage, son patrimoine, ses festivals et au regard des territoires voisins.



Sur le plan de l'aménagement, la CCPG est situé dans le Pôle d'équilibre territorial rural (PETR) Pays de Gâtine, dans lequel un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est en vigueur depuis le 13 décembre 2015 et un projet de Parc naturel régional (PNR) en cours de réflexion.

Dans le cadre de ses nouvelles compétences, la CCPG a souhaité engagé, fin 2018, un nouveau projet de planification urbaine, un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Parallèlement et selon les seuils réglementaires<sup>1</sup>, elle est également tenue d'élaborer son premier Programme local de l'habitat (PLH), qui est le document cadre de planification et d'organisation de la politique intercommunale du logement sur six ans. Il constitue à la fois la feuille de route de la compétence habitat communautaire et le document de référence pour orienter la réflexion et l'action des communes et de tous les partenaires de l'habitat (institutions, financeurs publics, bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier...).

Dans ce contexte, la CCPG élabore conjointement les deux documents (PLUi et PLH), afin de définir une nouvelle politique d'urbanisme et d'habitat sur son territoire. Ces documents seront donc complémentaires : le PLUi sera facilitateur en termes d'aménagement pour déployer les actions du PLH, même si ces derniers obéissent à deux démarches administratives distinctes et à des périodicités différentes.

## **B- Rappel législatif : Article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation**

**Le PLH est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses trente-huit communes membres.** Il définit, pour une durée de six ans :

- les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1<sup>er</sup>-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

**Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.**

---

<sup>1</sup> Un Programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle,
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne,
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement,
- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme,
- la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour l'application de cette disposition,
- les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1<sup>er</sup> mars 2014,
- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage,
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants,
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

**Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par niveau de pôles de l'organisation territoriale du PLUi. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :**

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

## C- Les textes de référence

Les grands principes qui guident l'élaboration et le cadre de la politique de l'habitat sont contenus dans les textes législatifs suivants. L'élaboration de ce nouveau PLH prend en compte des éléments législatifs qui n'étaient pas pris en compte dans le cadre du précédent PLH, notamment les deux textes de loi les plus récents à savoir, les lois dites LEC et ELAN :

- la loi du 31 mai 1990 dite « Loi Besson »,
- la loi du 31 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions,
- la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
- la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (SRU),
- la loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004,
- la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL),
- la loi instituant le Droit Au Logement Opposable du 5 mars 2007 (DALO),
- la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (MOLLE),
- la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2),
- la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social du 18 janvier 2013,
- la loi pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,
- la loi Égalité et Citoyenneté (dite LEC) du 27 janvier 2017,
- la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite ELAN) du 23 novembre 2018.

## D- Les attentes de l'État (extrait du porter à connaissance)

Le PLH doit décliner sur six années les réponses à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, en matière de développement ou d'adaptation de l'offre, cela pour tous les publics, notamment pour les personnes ou ménages aux ressources les plus modestes. A partir des caractéristiques et spécificités du territoire telles qu'elles ressortent de l'approche statistique et des documents disponibles, les enjeux du PLH de la CC Parthenay-Gâtine doivent porter, du point de vue des priorités de l'Etat, sur les thématiques suivantes :

- **La maîtrise foncière** : le PLH doit assurer l'articulation entre les stratégies foncières et l'habitat. Son diagnostic listera le potentiel foncier disponible en le qualifiant et en le hiérarchisant, afin de pouvoir mesurer la capacité de mobilisation et les opportunités possibles au sein des enveloppes urbaines de chaque commune. L'effort de densification et de renouvellement urbain doit se traduire par des objectifs qui seront repris dans le PLUi en cours d'élaboration. Le PLH de Parthenay-Gâtine définira les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier. Des conventions ont été signées avec l'établissement public foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine et les communes de Parthenay, La Ferrière-en-Parthenay et Vasles. Celles-ci ciblent principalement des périmètres d'intervention de centres anciens, pour engager une politique foncière de réhabilitation du bâti dégradé et des friches commerciales ou industrielles.
- **Contribuer à la satisfaction des besoins en logement : les nouvelles constructions** ; La DREAL a estimé, selon sa méthode quantitative des besoins en logements, à 168 logements à construire en moyenne par an pour la CC de Parthenay-Gâtine. La répartition de cet objectif entre les communes doit prendre en compte le foncier disponible pour limiter l'étalement urbain, l'existence des équipements et des services, les possibilités de transports en commun, la remise sur le marché de logements vacants. Cette production doit être adaptée aux caractéristiques de la demande, tout en garantissant une répartition équilibrée sur le territoire.

- **Développer et moderniser le parc locatif social en lien avec les principaux bailleurs du département** : le PLH doit définir une nouvelle stratégie pour une production mieux adaptée aux nécessités des ménages, en proposant une nouvelle offre de petits logements (T2/T3) et dans une moindre mesure de grands logements (T5) pour les familles recomposées. Les bailleurs sociaux doivent s’engager dans la rénovation énergétique de leur parc, une analyse plus fine est nécessaire pour identifier les actions de rénovation voir de démolition. Le PLH devra fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs sur le parc social.
- **Permettre l’accession sociale à la propriété** : Le PLH devra proposer des actions pour faciliter les parcours résidentiels, en favorisant l’accession sociale (mobilisation du parc ancien, vacant et vente de logements sociaux).
- **Loger les populations spécifiques** : La loi oblige tous les réservataires l’obligation de loger tous les ménages DALO ou prioritaires (listés à l’article L.441-1 du Code de la construction et de l’habitat), à hauteur de 25% de leurs attributions. Le PLH doit prendre en compte les besoins de ces ménages. Il doit répondre au vieillissement des ménages, en proposant des actions sur l’adaptation des logements tant publics que privés et sur la mobilité pour pallier à leurs difficultés de se déplacer... Le PLH doit apporter aussi des solutions à la problématique de déplacement des jeunes. Conformément au Schéma départemental d’accueil et d’habitat des gens du voyage en vigueur, le PLH devra augmenter la capacité d’accueil de l’aire de grand passage et faciliter la création de terrains familiaux.
- **Favoriser l’amélioration de l’habitat, lutter contre l’habitat indigne et améliorer les performances thermiques** : Le PLH devra mettre des actions pour inciter les propriétaires occupants et bailleurs à rénover et à réhabiliter leurs logements, en compléments des dispositifs mis en place par le Département. Le PLH devra mettre un outil de veille et d’information sur les quelques copropriétés présentes dans le territoire, pour anticiper les difficultés éventuelles. Le PLH fixera les objectifs en matière de performance énergétique des logements locatifs (conventionnés et non-conventionnés) et occupés par des propriétaires éligibles et non-éligibles aux aides de l’Anah).
- **La gouvernance du PLH** : La gouvernance est importante pour la mise en œuvre de la stratégie définie dans le PLH. L’association avec les acteurs locaux est déterminante lors de son élaboration (notamment pour le Plan d’actions), son suivi et son évaluation. L’Etat demande à ce que la collectivité délibère au moins une fois par an sur l’état de réalisation du PLH. Après arrêt, elle devra communiquer le projet pour avis au représentant de l’Etat et au Comité Régional de l’Habitat et de l’Hébergement, adresser également à ces derniers un bilan des actions à mi-parcours et à 6 ans. Pour le suivi de ces actions, la collectivité devra se doter d’outils d’observation en établissant des indicateurs de suivi sur : l’analyse de la conjoncture du marché foncier et immobilier, l’analyse de l’offre foncière et des marchés fonciers, le suivi de la demande de logement locatif social et le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et dans le parc de logements privés.

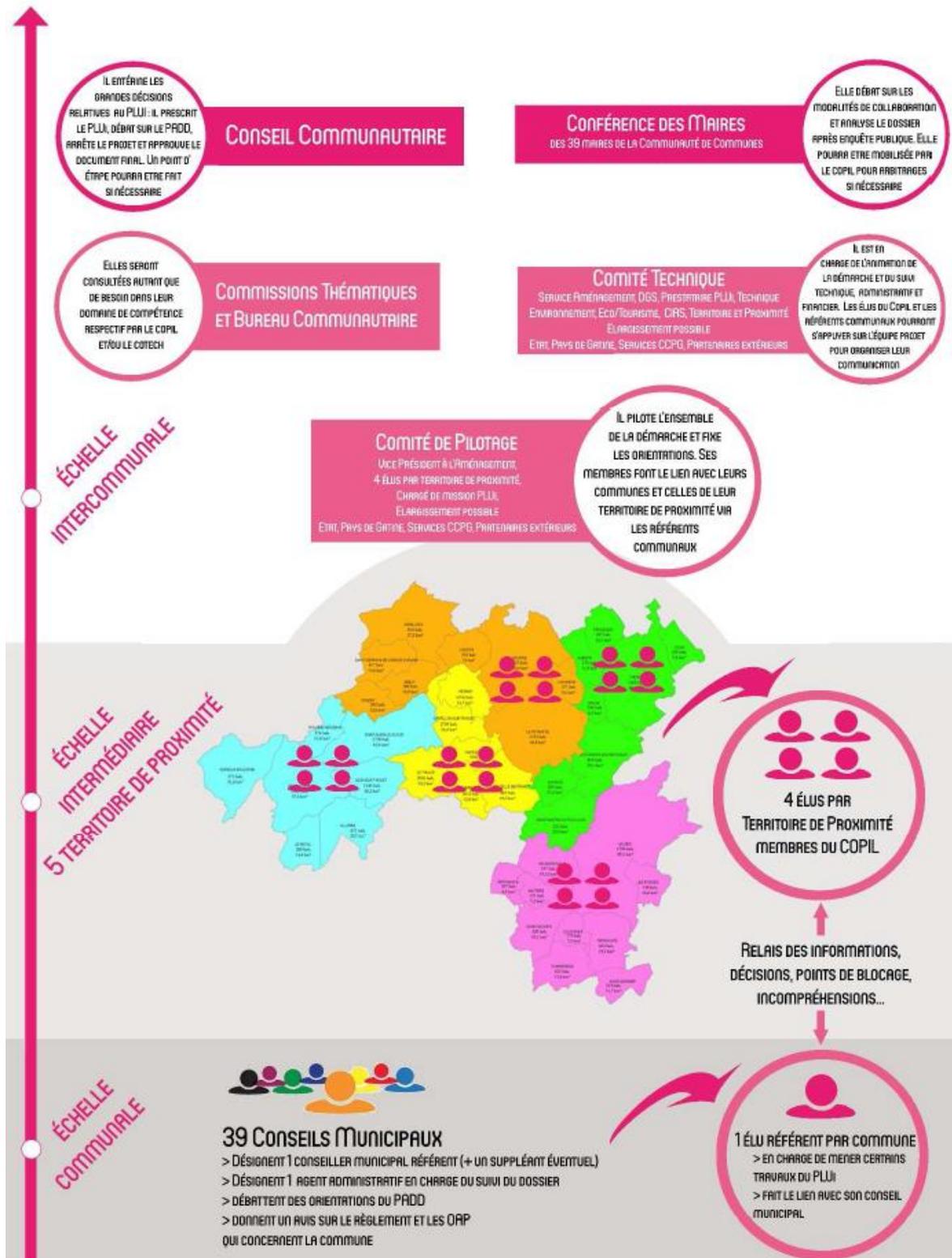
## E- Les phases d’élaboration du PLH de la CCPG

ÉTAPES	ÉVÈNEMENT	DATES
<b>LANCEMENT DE LA DÉMARCHE DU PLH</b>	Conseil communautaire : délibération de lancement du PLH	25/10/2018
	Comité de pilotage : méthode et calendrier prévisionnel Réunions dans les cinq territoires de proximité	28/01/2019 Mars /Avril 2019

<p><b>DIAGNOSTIC /ENJEUX</b> (janvier 2019 à décembre 2019)</p>	<p>Questionnaire auprès des 38 communes</p> <p>Comité de pilotage présentant les éléments de diagnostic :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dynamiques démographiques et des ménages</li> <li>- Parc de logements</li> <li>- Dynamiques du marché des logements</li> </ul> <p>Ateliers avec les acteurs de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acteurs du parc privé</li> <li>- Acteurs du parc social</li> <li>- Publics aux besoins spécifiques</li> <li>- Synthèse des enjeux identifiés</li> </ul> <p>Comité de pilotage : consommation foncière et repérage du potentiel de gisement foncier</p> <p>Comité de pilotage : repérage de logements vacants et synthèse des enjeux</p>	<p>Avril /Mai 2019</p> <p>02/07/2019</p> <p>10/07/2019</p> <p>11/07/2019</p> <p>22/10/2019</p> <p>10/12/2019</p> <p>04/11/2019</p> <p>17/12/2019</p>
<p><b>ORIENTATIONS</b> (janvier 2020 à janvier 2021)</p>	<p>Séminaire élus : scénario de préparation des grands enjeux prioritaires et des orientations du PLH (partagé avec le PADD du PLUi)</p> <p>Comité de pilotage pour validation des propositions du séminaire</p> <p>Appropriation des documents par les nouveaux élus</p> <p>Ateliers thématiques avec les élus et les acteurs</p> <p>Comité de pilotage pour présenter les orientations du PLH</p>	<p>05/02/2020</p> <p>11/02/2020</p> <p>A compléter</p>
<p><b>PROGRAMME D' ACTIONS</b> (février 2021 à novembre 2021)</p>	<p>Réunions d'échanges avec les acteurs de l'habitat pour lister les actions et les conditions de mise en œuvre</p> <p>Conférence intercommunale du logement (CIL) : présentation des propositions d'actions du PLH</p> <p>Comité de pilotage : validation du programme d'actions du PLH</p>	<p>A compléter</p>
<p><b>PHASE ADMINISTRATIVE</b> (novembre 2021 à janvier 2022)</p>	<p>Comité de pilotage : validation des documents</p> <p>Conseil communautaire : Arrêt de projet du PLH</p> <p>Consultation et avis du CRHH et des EP compétents</p> <p>Prise en compte des observations éventuelles pour finalisation des documents</p> <p>Conseil communautaire : Approbation du PLH</p>	<p>A compléter</p>

## G- Schéma de gouvernance du PLH

Afin de ne pas multiplier les instances, la collectivité a organisé une gouvernance identique pour les deux démarches d'élaboration du PLH et du PLUi.







## Près de sept actifs occupés sur dix habitent et travaillent dans la CCPG

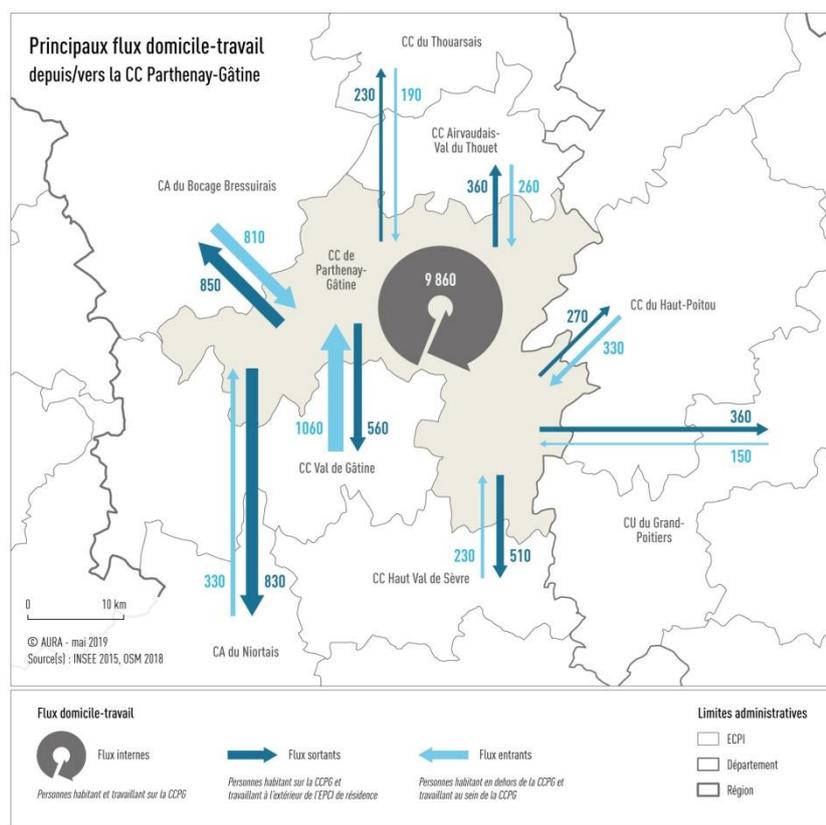
La répartition des flux domicile-travail s'avère assez proche de celle des EPCI voisins du Thouarsais et du Bressuirais avec :

- une majorité de flux internes ;
- des flux sortants supérieurs aux flux entrants (plus de résidents actifs occupés que d'emplois sur la CCPG).

Elle traduit globalement une organisation autour d'une ville-centre pourvoyeuse d'emplois, quoique de manière moins affirmée par rapport à Bressuire et Thouars : les périmètres des EPCI correspondent davantage aux bassins d'emplois que pour Parthenay-Gâtine.

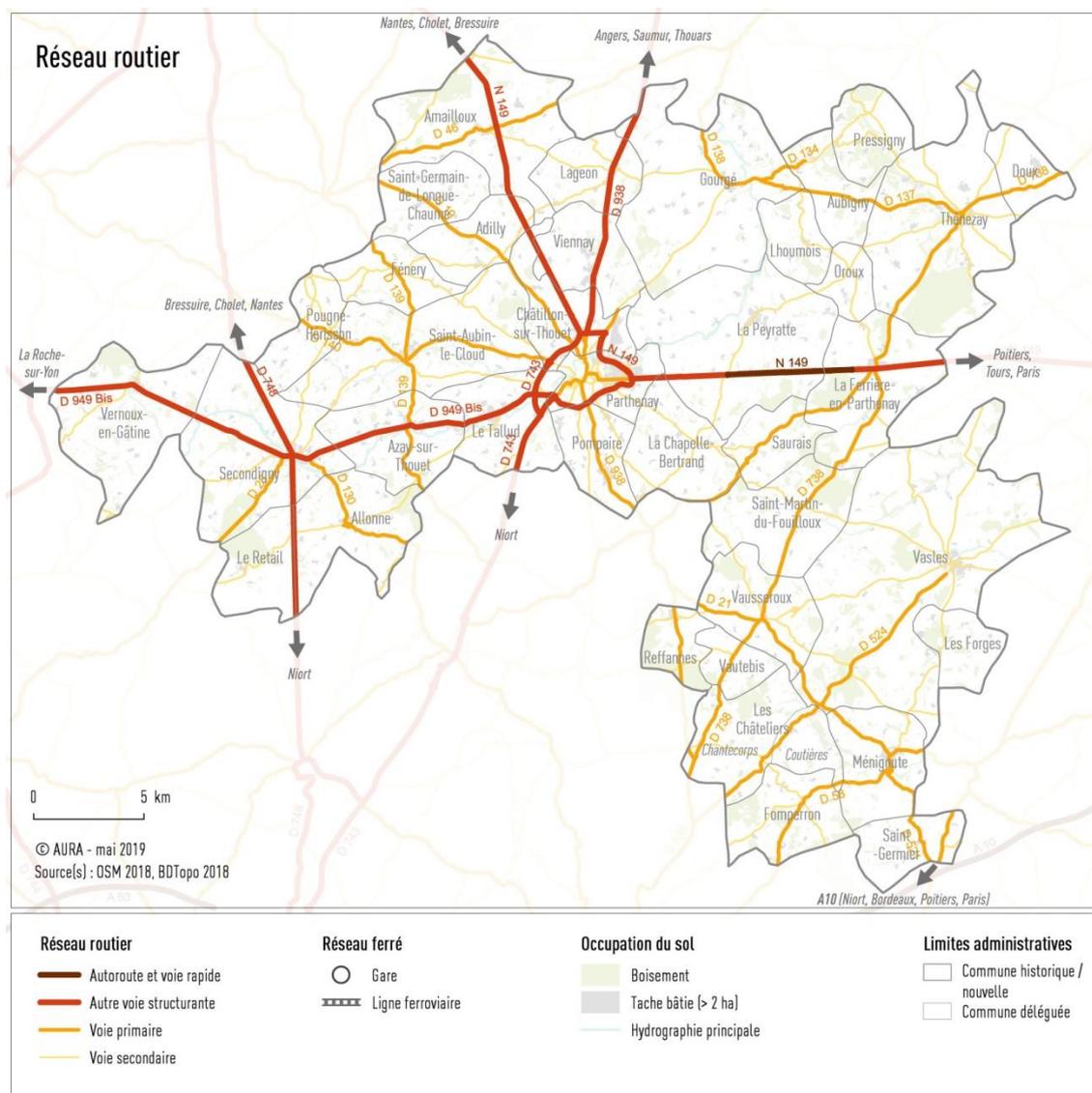
La CC Airvaudais-Val du Thouet et la CC Val de Gâtine présentent quant à elle des profils différents, typiques de territoires ruraux ou périurbains, avec moins d'emplois et dépendant de pôles extérieurs.

**9 860 actifs travaillent et se déplacent dans la CCPG, représentant 72% des emplois totaux.** Parallèlement, on note plus d'actifs occupés de la CCPG qui quittent le territoire que d'entrants entre les intercommunalités voisines, à l'exception de la CC Val de Gâtine.



Pour en savoir plus : voir diagnostic territorial provisoire du PLUi

## Un territoire traversé par deux axes routiers principaux : l'un orienté Est-Ouest (Poitiers-Nantes) et l'autre Nord-Sud (Saumur-Niort)



Pour en savoir plus : voir diagnostic territorial provisoire du PLUi

## ENJEUX

- *La prise en considération des multiples influences ;*
- *Le renforcement de l'attractivité de Parthenay et l'équilibre entre les pôles relais, de proximité et le milieu rural (enjeux potentiellement contradictoires) ;*
- *L'organisation des services en s'appuyant sur les pôles existants.*

(Issus du diagnostic territorial provisoire du PLUi)

# LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENT

## A- Dynamiques démographiques

### Une dynamique démographique en perte de vitesse sur la période 2011-2016

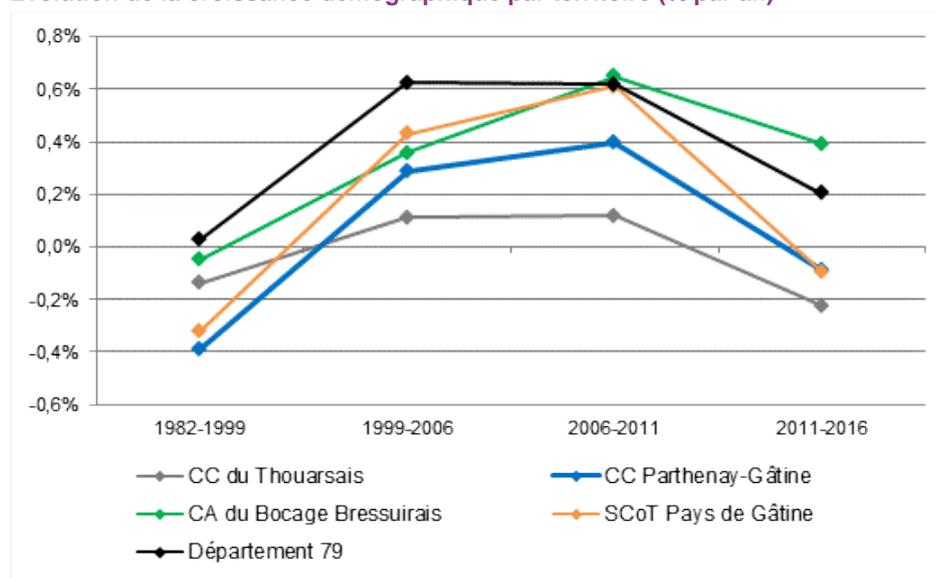
Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la population de la CC de Parthenay-Gâtine s'élève à 37 782 habitants, représentant 10% de la population départementale. Sa densité est de 45 habitants par km<sup>2</sup> en 2016, supérieure à celle de la moyenne du Pays de Gâtine (41 habitants /km<sup>2</sup>) et inférieure aux moyennes départementale (62), régionale (70) et nationale (118).

27% des habitants résident à Parthenay et 27% également dans cinq communes (Châtillon-sur-Thouet, Le Tallud, Pompaire, Secondigny et St-Aubin-le-Cloud). Les 32 autres communes accueillent 46% de la population de Parthenay-Gâtine.

### Ralentissement de la croissance démographique

Entre 2011 et 2016, le taux de croissance démographique de la CCPG est de -0,1% (-174), en recul par rapport à la période intercensitaire précédente (+0,4%/an entre 2006 et 2011). Cette tendance se retrouve également dans les intercommunalités voisines et à l'échelle départementale.

### Evolution de la croissance démographique par territoire (% par an)



Source : INSEE, RP 1982 à 2016, population municipale (exploitation principale).

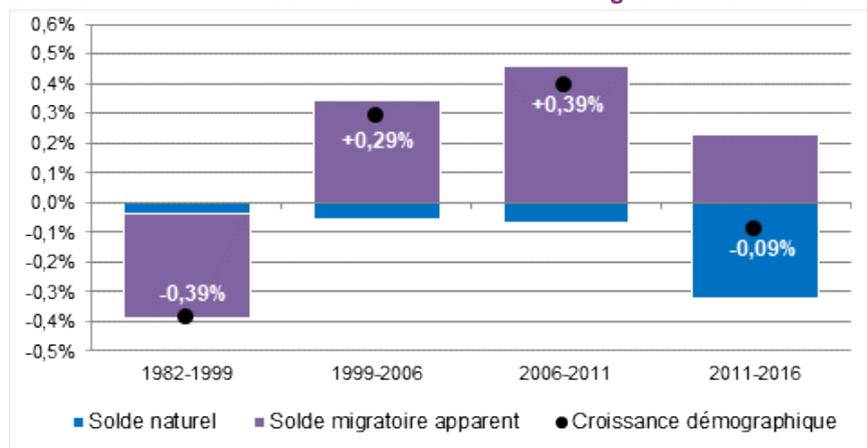
## Baisse de l'attractivité résidentielle

Ce ralentissement de la dynamique démographique de la CCPG entre 2011 et 2016 s'explique par :

- une baisse de l'attractivité résidentielle (baisse de l'excédent migratoire<sup>2</sup>) ;
- un déficit du solde naturel<sup>3</sup> qui se creuse.

Le déficit du solde naturel n'est plus compensé par l'arrivée de nouveaux habitants dans le territoire, contrairement aux périodes précédentes.

### Evolution de la contribution des soldes naturel et migratoire à la croissance démographique (% par an)



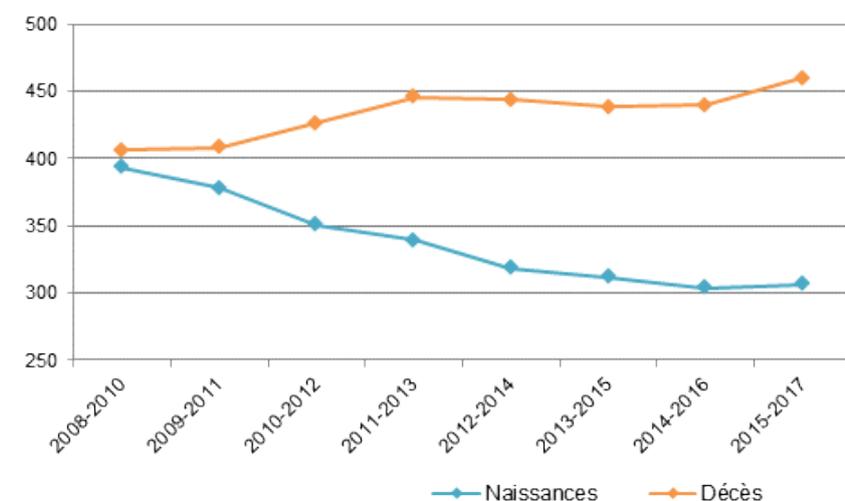
Source : INSEE, RP 1982 à 2016, population municipale (exploitation principale).

## Le déficit du solde naturel s'accroît depuis 2008

L'accentuation du déficit du solde naturel s'explique par une baisse régulière du nombre de naissances et une progression du nombre de décès, depuis 2008.

Cette évolution s'observe quasiment dans toutes les communes de la CCPG.

### Evolution 2008-2017 des naissances et des décès (moyenne triennale glissante)

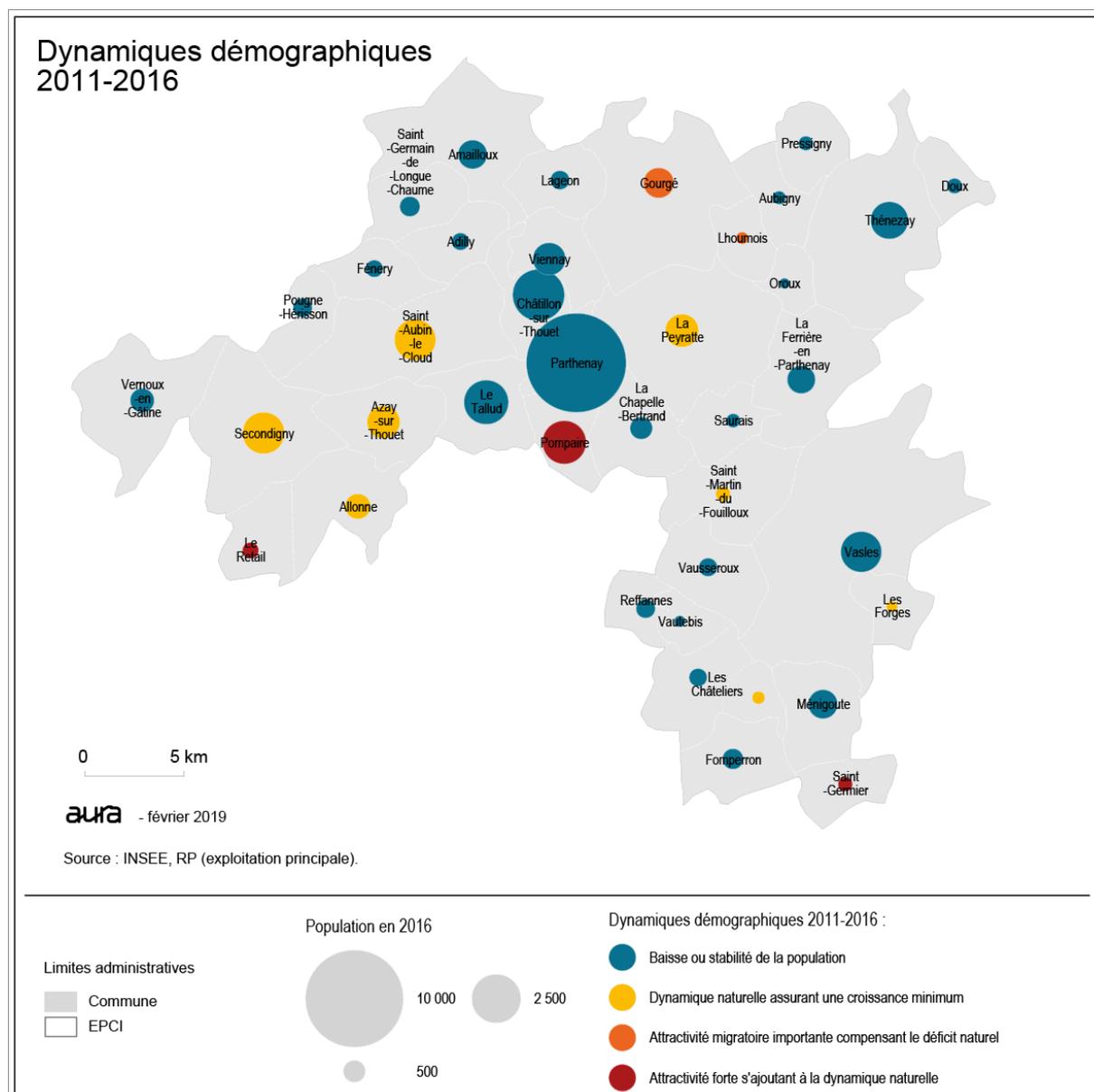


Source : INSEE, Etat-civil, naissances et décès domiciliés par commune.

<sup>2</sup> Différence entre les arrivées et les départs de population

<sup>3</sup> Différence entre le nombre de naissances et de décès

## Réduction de la croissance démographique dans la majorité des communes



De manière générale, on constate que l'ouest du territoire de Parthenay-Gâtine est plus dynamique que les autres secteurs.

La baisse ou la relative stabilité de la population s'observe dans vingt-six communes sur trente-deux de la CCPG entre 2011 et 2016, notamment à Chatillon-sur-Thouet (-103), à Thénézay (-51) et à Vasles (-44). A noter que Parthenay enregistre une relative stabilité de son nombre d'habitants sur cette même période (-2).

A l'inverse, Le Retail, Pompaire, St-Germier, Gourgé et Lhoumois enregistrent une hausse de leur population.

Dans les communes d'Allonne, d'Azay-sur-Thouet, des Forges, de La Peyratte, de St-Aubin-le-Cloud, de St-Martin-du-Fouilloux et de Secondigny, on constate une croissance démographique résultant d'un excédent naturel compensant le déficit migratoire.

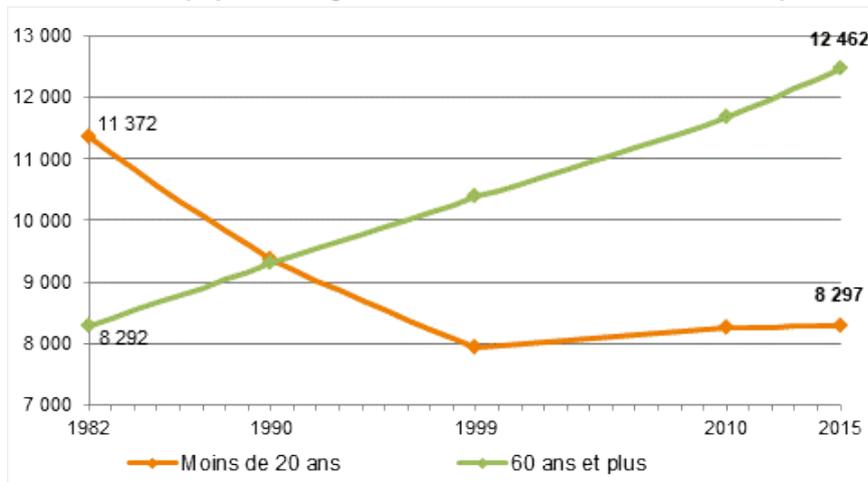
## B- Vieillessement de la population

### Un vieillissement de la population qui s'accélère

Comme partout en France, la population vieillit du fait du poids des personnes de la génération du baby-boom (1946-1964).

Ce phénomène touche aussi la population du territoire de Parthenay-Gâtine : les habitants âgés de 60 ans et plus augmentent régulièrement (+158 en moyenne par an entre 2010 et 2015), tandis que la population des plus jeunes (moins de 20 ans) stagne depuis 1999 (+10 en moyenne par an sur la même période).

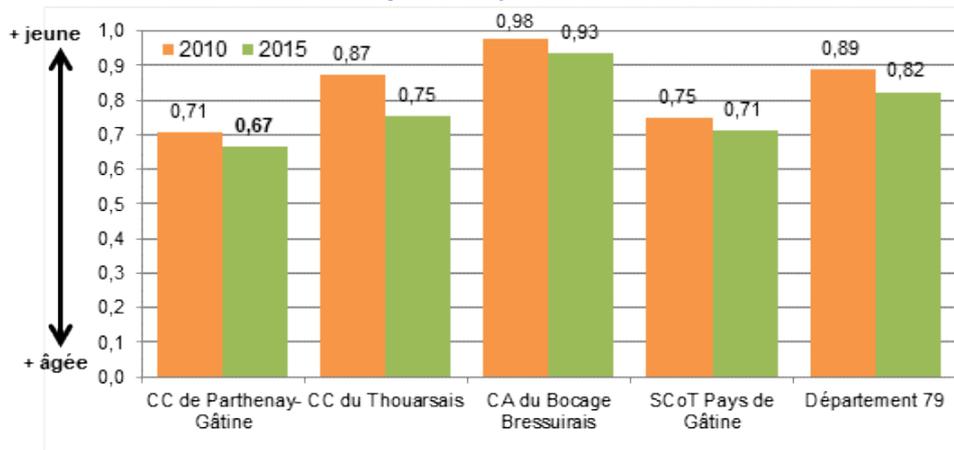
#### Evolution de la population âgée de moins de 20 ans et de 60 ans et plus dans la CCPG



Source : INSEE, RP 1982 à 2015 (exploitation principale).

Cette accélération du vieillissement de la population s'observe aussi dans les intercommunalités voisines et à l'échelle départementale. Cependant, la CCPG présente le plus faible indice de jeunesse.

#### Evolution 2010-2015 de l'indice de jeunesse par territoire



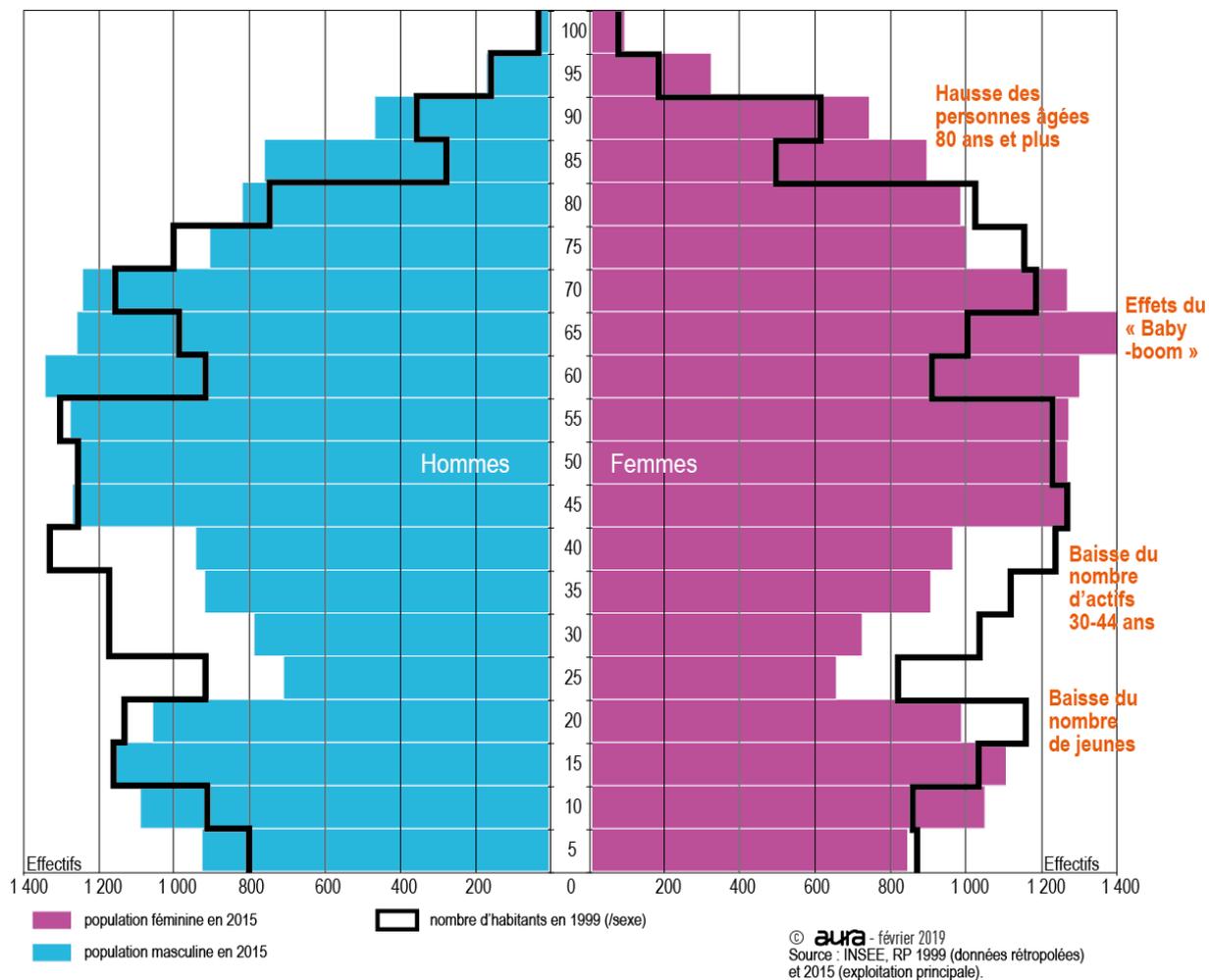
Source : INSEE, RP 2010 et 2015 (exploitation principale).

Aide de lecture : l'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgée de 60 ans et plus. Si l'indice est inférieur à 1, la population âgée de 60 ans et plus est plus nombreuse que celle des moins de 20 ans.

En 2015, un habitant de la CCPG sur trois est âgé de 60 ans et plus, alors que 22% de la population est âgée de moins de 20 ans.

## Plus de personnes âgées et moins de jeunes actifs

Evolution 1999-2015 de la population par âge



Entre 1999 et 2015, la structure par âge de la population de la CCPG évolue significativement pour :

- les jeunes actifs âgés de 30 à 44 ans (-1 075 habitants sur la période) ;
- les personnes âgées de 65 ans et plus (+1 386 sur cette même période).

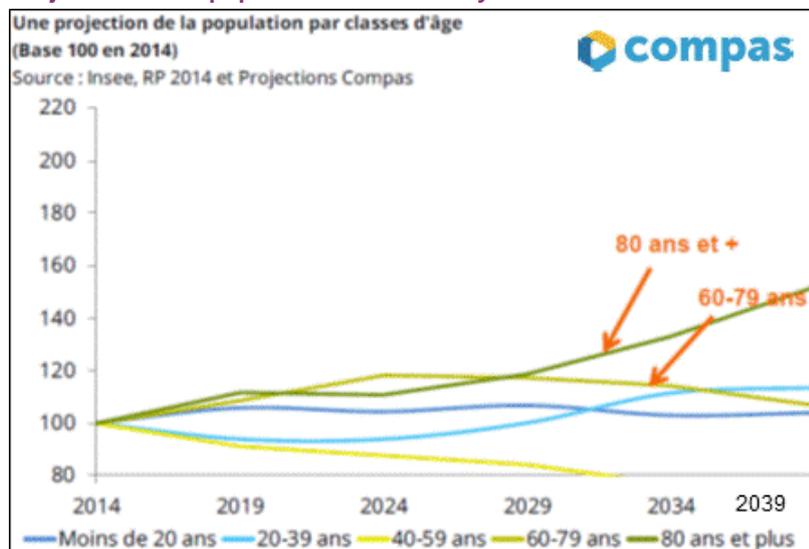
Par ailleurs on observe une relative stabilité de la part des jeunes de moins de 20 ans (celle-ci restant à 22%) sur cette même période.

## Hausse importante des personnes âgées à l'horizon 2030

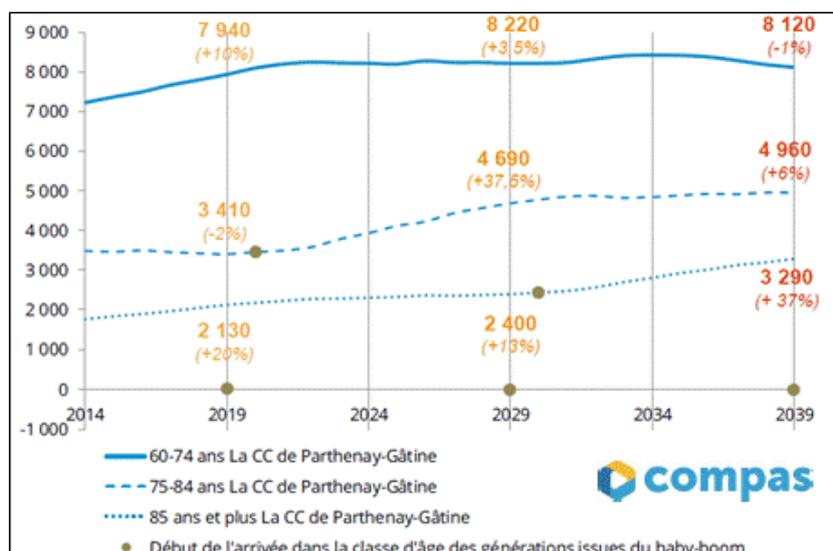
Dans le cadre de travaux sur l'analyse des besoins sociaux de la CCPG, le bureau d'études (Compas) a mesuré l'impact de ce vieillissement dans les prochaines années.

Cette projection de population est un exercice théorique pour faire vieillir la population qui s'appuie sur les tendances observées actuellement. Elle donne toutefois une tendance sur la prochaine décennie.

### Projections de la population de Parthenay-Gâtine à l'horizon 2040



### Projection de la population âgée de 60 ans et plus par classe



Source : CCPG, Centre intercommunale d'action sociale, extrait de l'étude de l'analyse des besoins sociaux.

Ces projections indiquent les évolutions suivantes :

- la poursuite du vieillissement de la population de la CCPG (en 2029, 40% de la population serait âgée de 60 ans et plus contre 33% en 2015) ;
- une hausse importante des personnes les plus âgées sensibles au phénomène de dépendance (augmentation de la part des 75 ans et plus à partir de 2024) ;
- une baisse de la part des actifs âgés entre 40-59 ans (impact des Papy Boomers) ;
- une stabilité de la population âgée de moins de 20 ans et une hausse des jeunes actifs âgés entre 20 et 39 ans.

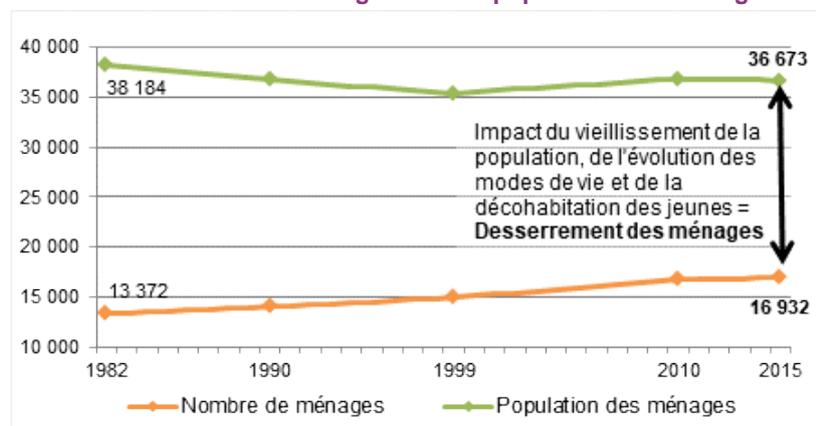
## C- Réduction de la taille moyenne des ménages

### Baisse de la taille moyenne des ménages

Le nombre de ménages de Parthenay-Gâtine s'élève à 16 932 en 2015, en hausse de 0,2%/an sur la période 2010-2015, soit une croissance plus rapide que celle de la population. Ainsi, le nombre de ménages s'est accru de 13% entre 1999 et 2015, alors que dans le même temps le nombre d'habitants n'augmente que légèrement (+3%).

La taille moyenne des ménages n'a cessé de se réduire, passant de 2,86 en 1982, à 2,37 en 1999 et 2,17 en 2015. Cela s'explique par deux grandes évolutions majeures : le vieillissement des ménages (les enfants quittent le foyer, les ménages restent avec 1 ou 2 personnes) et l'évolution des modes de vie (divorce, séparation, mise en couple plus tardive...).

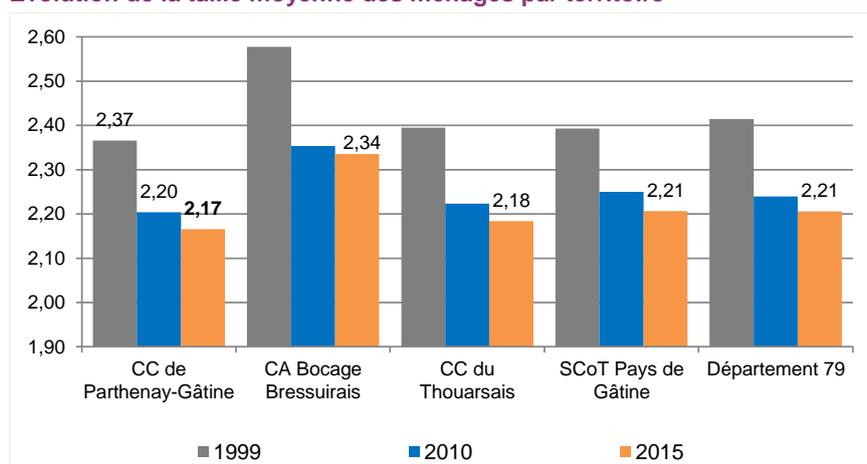
### Evolution du nombre de ménages et de la population des ménages dans la CCPG



Source : INSEE, RP 1982 à 2015, nombre de ménages (exploitation principale).

La baisse de la taille moyenne des ménages touche également les territoires de comparaison, mais la CCPG présente la plus faible taille moyenne des ménages en 2015.

### Evolution de la taille moyenne des ménages par territoire



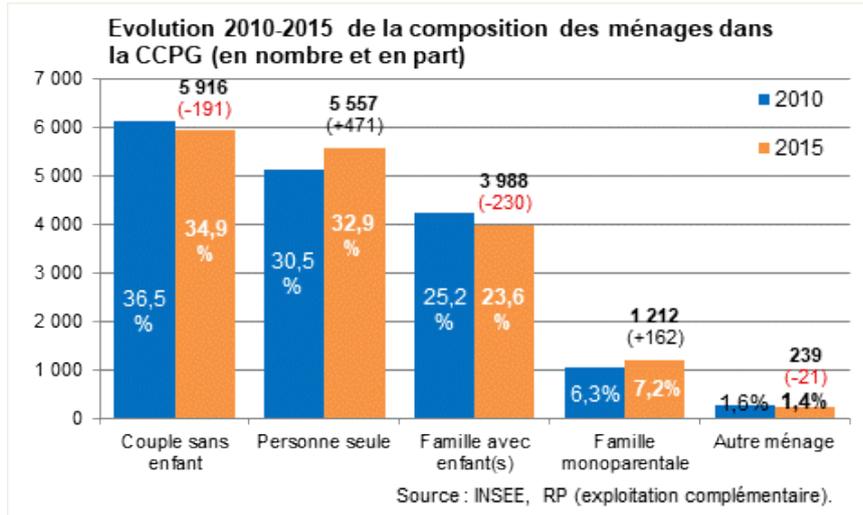
Source : INSEE, RP 2010 et 2015, taille moyenne des ménages (exploitation principale).

## Hausse du nombre de petits ménages

Cette réduction de la taille moyenne des ménages se traduit par une évolution de la composition des ménages, avec principalement une hausse des personnes seules (+471 entre 2010 et 2015) et dans une moindre mesure des familles monoparentales (+162 sur 5 ans).

En 2015, les ménages de la CCPG se composent principalement de couples sans enfant (35%, même si leur nombre baisse de 191 ménages entre 2010 et 2015) et d'isolés (33%). La part des couples avec enfant(s) s'élève à 24% en 2015, leur nombre se réduit de 230 ménages sur la même période. La part des familles monoparentales reste peu importante dans la CCPG (7% en 2015).

### Evolution de la composition des ménages de la CCPG (en nombre et en part)

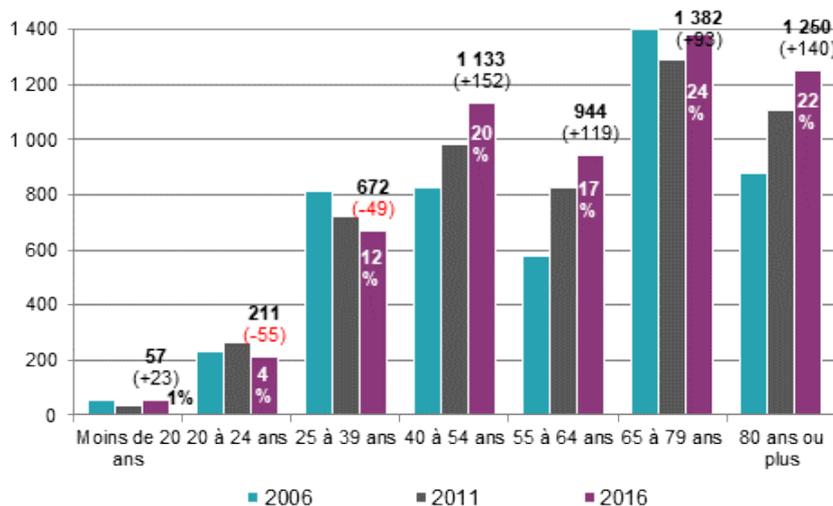


Source : INSEE, RP 2010 et 2015 (exploitation complémentaire).

## Augmentation des isolés âgés de 40 ans et plus

En 2016, on compte près de 5 650 habitants vivant seuls dans la CCPG. Leur nombre augmente régulièrement (en moyenne +86 habitants par an entre 2006 et 2016). Cette hausse des personnes seules concerne essentiellement celles âgées de 40 ans et plus. Entre 2011 et 2016, leurs effectifs augmentent de 504 habitants alors que les moins de 40 ans baissent de 81 personnes dans le même temps.

### Evolution 2006-2016 des personnes seules par classe d'âge dans la CCPG (en nombre et en part)



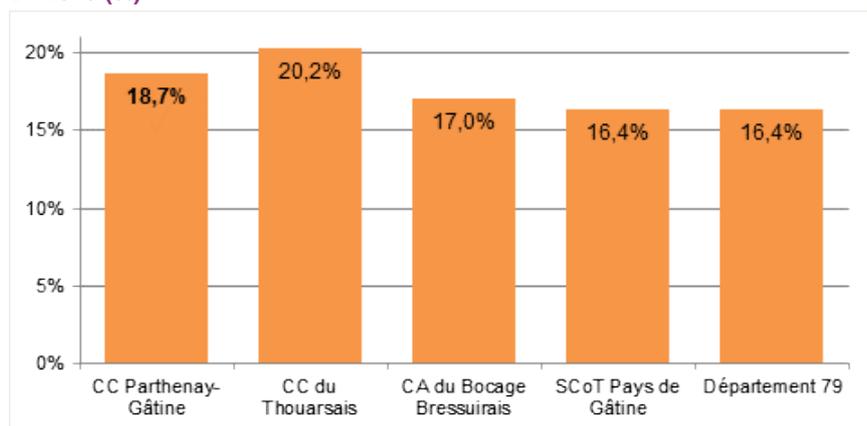
Source : INSEE, RP 2006 à 2016 (exploitation principale).

## D- Niveau de formation et niveau de revenus peu élevés

### Une moindre qualification de la population au regard de la moyenne départementale

En 2015, 2 651 habitants de la CCPG sont sans diplôme ou titulaire du Brevet des Collèges, parmi la population non scolarisée et âgée de 15 à 54 ans, représentant 19% des effectifs.

#### Part de la population non scolarisée âgée de 15 à 54 ans sans diplôme ou titulaire du Brevet des collèges en 2015 (%)

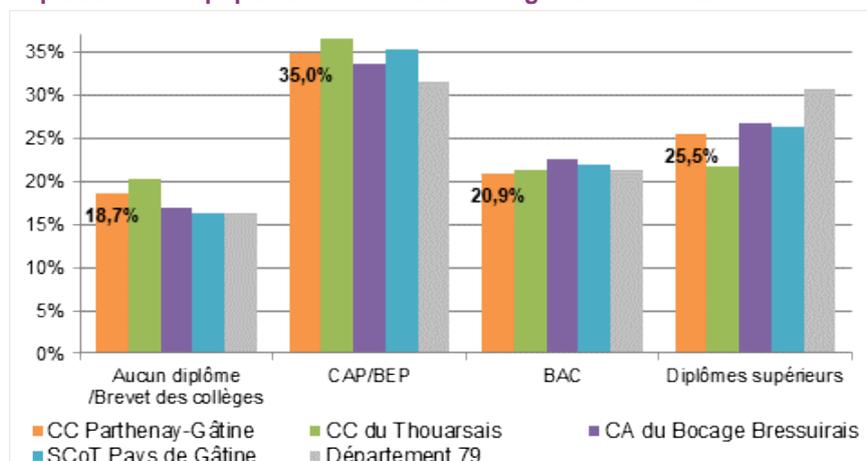


Source : INSEE, RP 2015, fichiers détaillés (exploitation principale).

NB : Calcul effectué sans les personnes âgées de 55 ans et plus souvent peu diplômées.

### 35% des habitants sont diplômés d'un CAP ou d'un BEP

#### Répartition de la population non scolarisée âgée de 15 à 54 ans selon leur niveau de diplôme en 2015 (%)



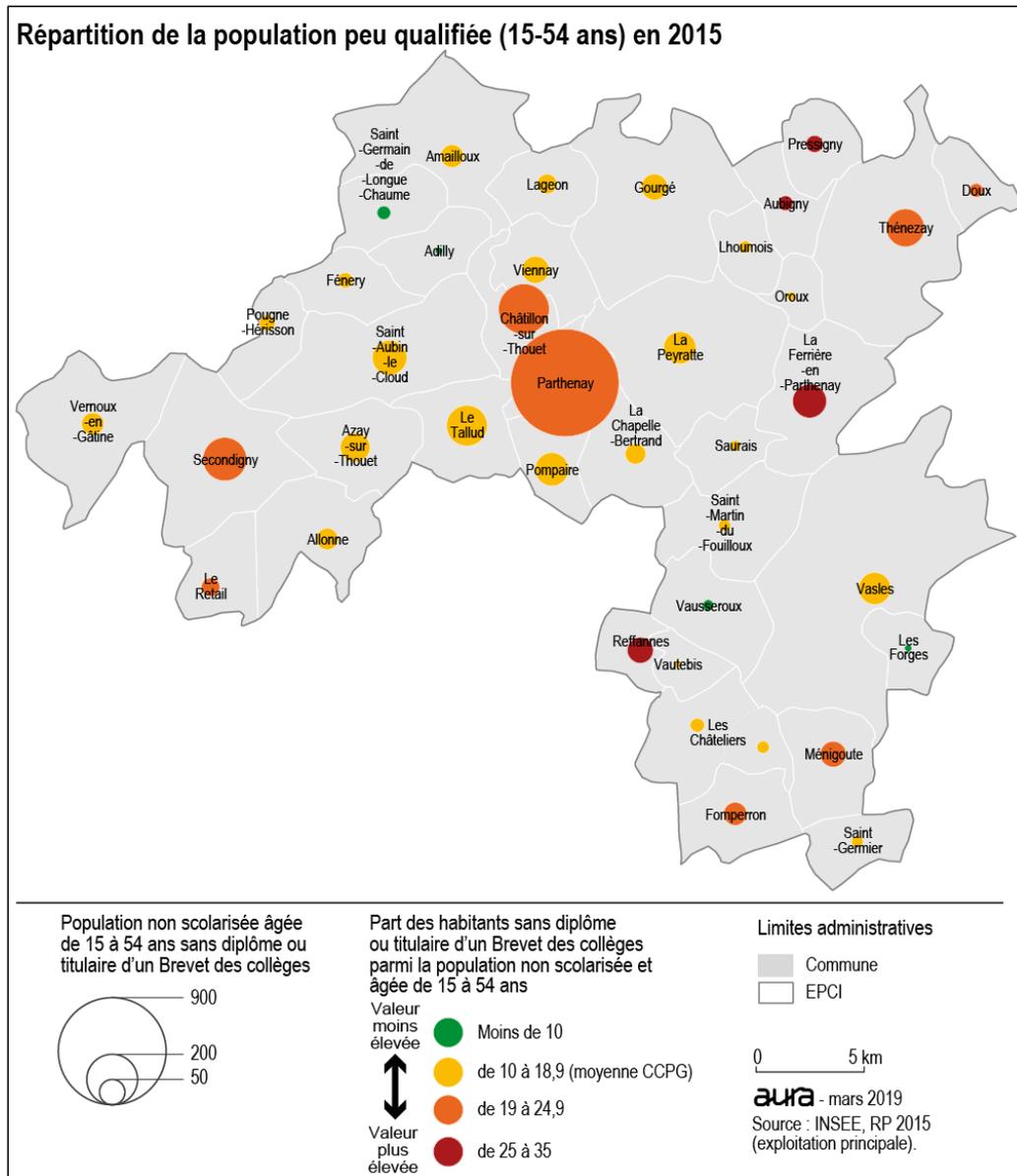
Source : INSEE, RP 2015, fichiers détaillés (exploitation principale).

NB : Pour éviter d'accroître la population sans diplôme, il a été retiré les personnes âgées de 55 ans et plus.

Près de 5 000 habitants de la CCPG sont titulaires d'un CAP ou d'un BEP, diplômes les plus représentés et part comparable avec les territoires voisins.

Plus d'un habitant sur quatre est titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur (3 617 personnes), proportion inférieure à la moyenne départementale et proche de celle des EPCI de Gâtine.

## De fortes disparités entre les communes



La population peu qualifiée se concentre particulièrement dans l'agglomération de Parthenay (34% dans la ville centre) et dans quelques polarités du SCoT (Secondigny, Thénézay).

En 2016, Parthenay-Gâtine compte 13 636 emplois, en baisse depuis 2011 (en moyenne -136 par an). Le nombre d'actifs occupés qui résident dans la CCPG s'élève à 14 039 individus en 2016. Entre 2011 et 2016, on enregistre une baisse des effectifs (-909), en lien avec le vieillissement de la population.

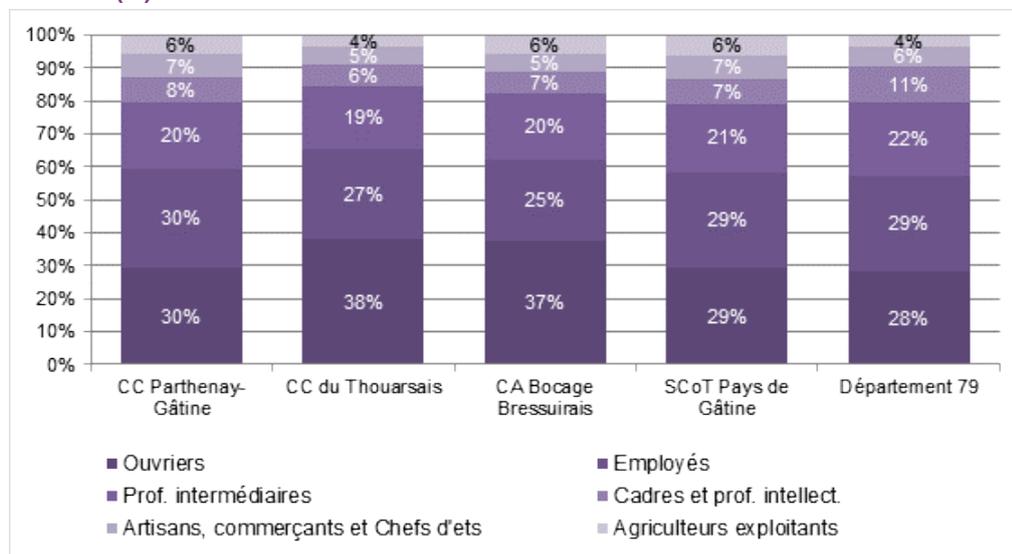
## 60% de la population active résidente est employé ou ouvrier

Près de 60% d'entre eux occupent un poste d'employé ou d'ouvrier. Cette proportion est inférieure aux intercommunalités voisines (en moyenne 63%) et supérieure à celle des Deux-Sèvres (57%). Le poste de profession intermédiaire représente 20% des actifs résidents de la CCPG en 2016. La part de cette CSP reste stable entre 2011 et 2016.

On note une part légèrement plus importante de cadres à Parthenay-Gâtine (8% et +48 en volume sur 5 ans) que dans les territoires de comparaison (en moyenne 7%), mais qui reste inférieure à celle du Département (11% en raison de l'influence de l'agglomération niortaise).

Le poids des agriculteurs exploitants augmente entre 2011 et 2016 (de 5% à 6%), à l'inverse des intercommunalités voisines où la part recule.

### Répartition de la population active âgée de 15 ans et plus selon la catégorie socioprofessionnelle (CSP) par territoire (%)



Source : INSEE, RP 2016 (exploitation complémentaire).

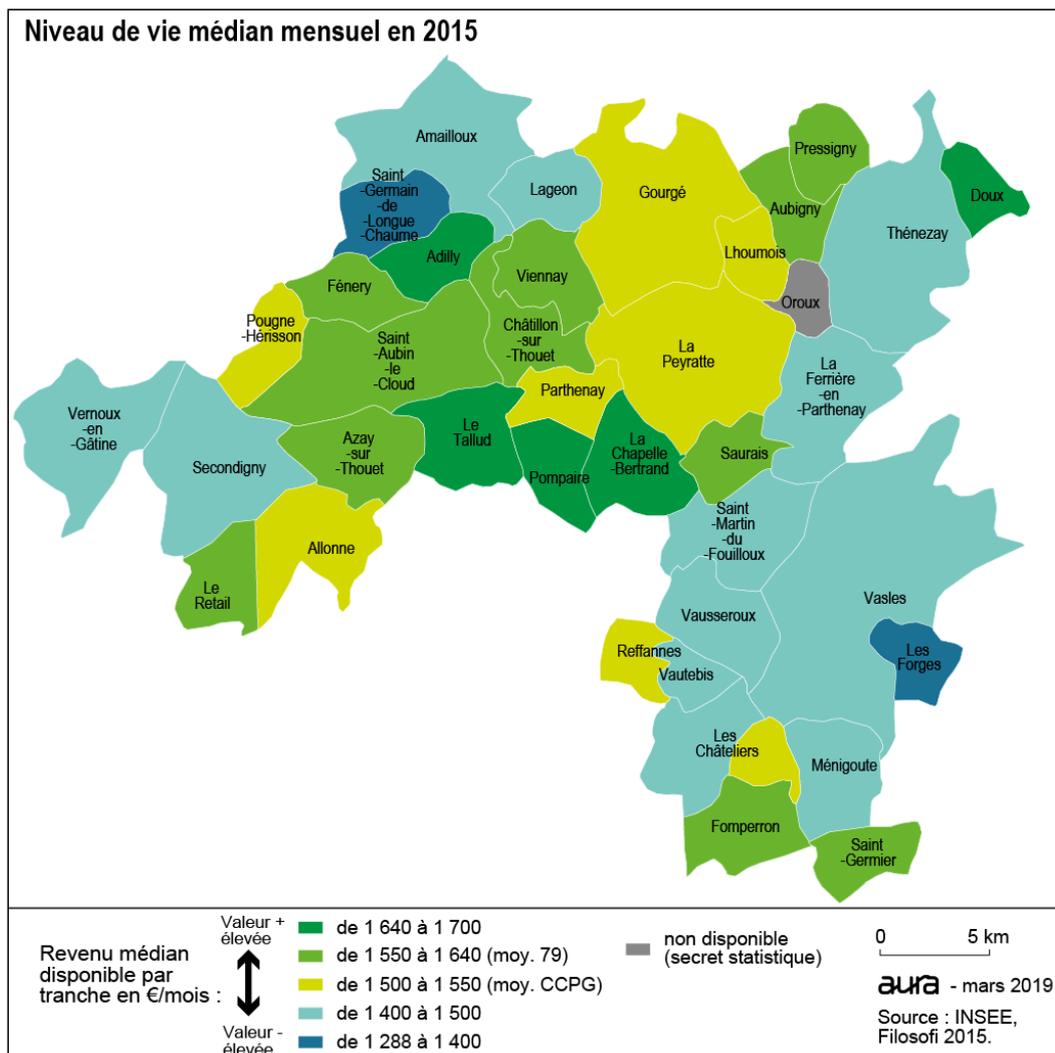
### Un niveau de vie plus faible et qui progresse un peu moins vite

Le revenu médian disponible des ménages de Parthenay-Gâtine est de 1 559 € par unité de consommation (UC) en 2016. Il est inférieur aux moyennes départementale (1 658 €) et nationale (1 734 €).

Ce niveau de vie plus faible s'explique non seulement par une population un peu moins qualifiée, mais aussi par une part importante d'employé ou d'ouvrier.

Entre 2014 et 2016, ce revenu médian disponible progresse de +1,2% à l'échelle de Parthenay-Gâtine, contre +1,6% au niveau national (en € constants de 2016).

Au sein de l'intercommunalité, on distingue des disparités de revenu entre les communes, notamment entre celles situées autour de Parthenay (des revenus médians plus aisés) et celles plus éloignées (des revenus médians plus bas).



NB : Le revenu disponible d'un ménage, également appelé "niveau de vie", est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu au nombre d'unités de consommation (UC) qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC.

## E- Les mobilités résidentielles

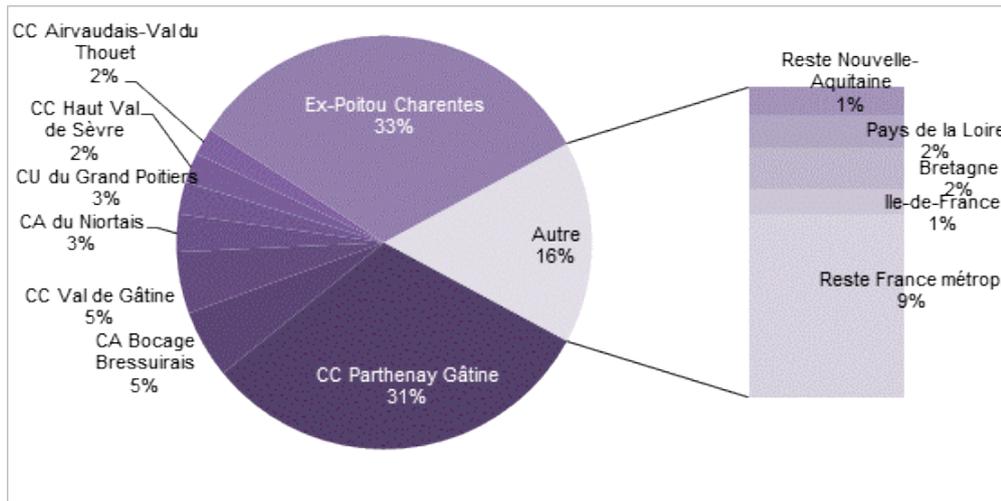
Entre 2014 et 2015, 1 860 habitants se sont installés dans la CC de Parthenay-Gâtine et 1 388 individus en sont partis, soit un excédent migratoire résidentiel de +472 habitants.

Dans le même temps, près de 1 200 personnes ont déménagé au sein de la CC de Parthenay-Gâtine.

### Des échanges principalement avec les territoires voisins

Parmi ces emménagés récents, 31% sont restés dans le territoire de Parthenay-Gâtine, 14% proviennent d'une intercommunalité voisine, 6% des agglomérations niortaise et poitevine et 33% depuis une autre commune de l'ex-région Poitou-Charentes.

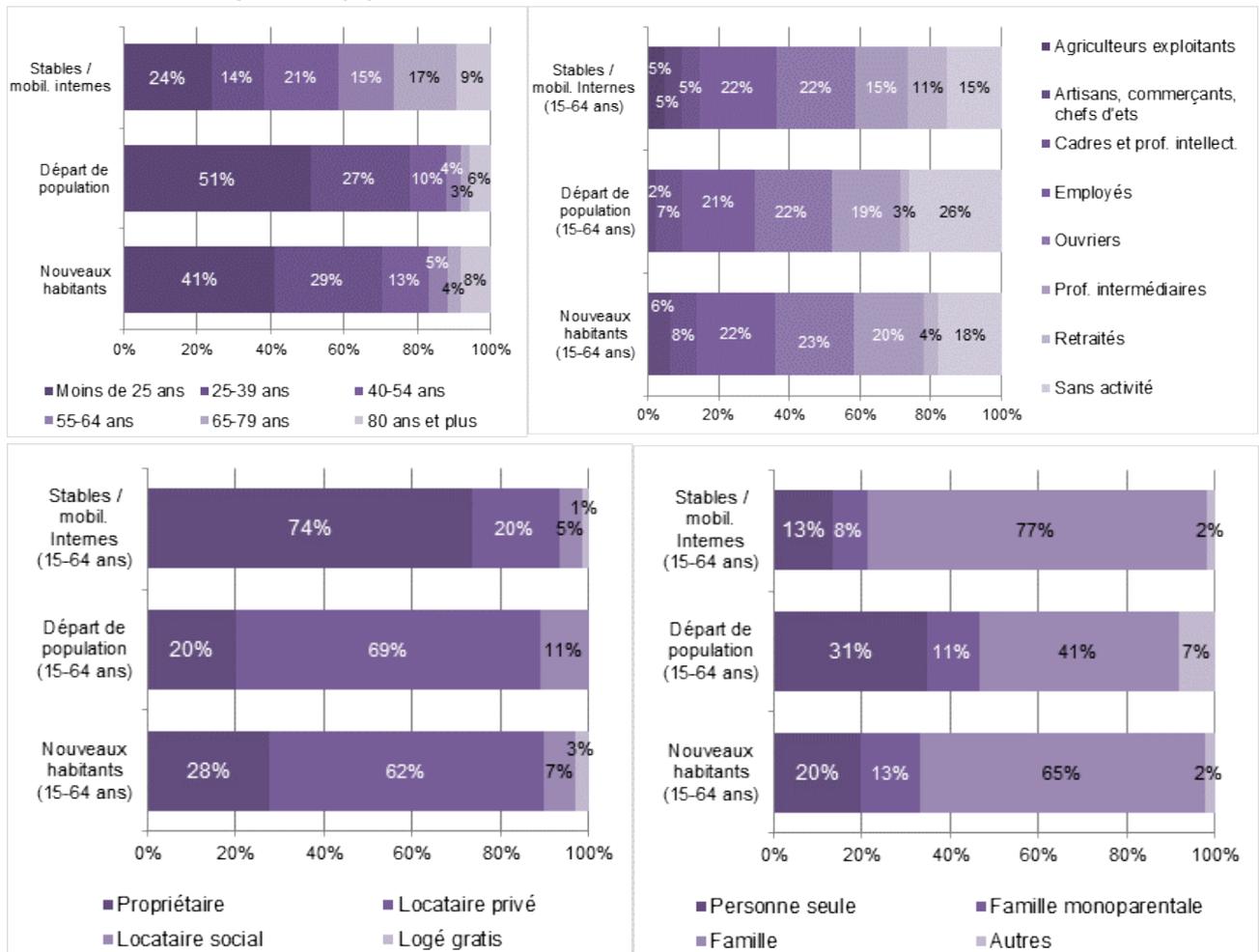
**Lieu de résidence 1 an auparavant des ménages ayant changé de résidence (%)**



Source : INSEE, Fichier des mobilités résidentielles de 2015, hors DOM TOM et étranger.

Profil des ménages entrant dans la CC de Parthenay-Gâtine : 70% des chefs de ménages sont âgés de moins de 39 ans ; 45% sont employés ou ouvriers et 20% exercent une profession intermédiaire ; 65% vivent en famille ; 62% s'installent dans le parc locatif privé ; le logement occupé est une maison (82%).

**Profil par âge, par CSP, par statut d'occupation et selon la composition des ménages ayant changé ou pas de résidence 1 an auparavant (%)**



Source : INSEE, Fichier des mobilités résidentielles de 2015, hors DOM TOM et étranger.

## ENJEUX

- *L'attractivité résidentielle en lien avec l'activité économique ;*
- *La « transition » démographique ;*
- *Une offre de logements adaptée aux besoins des habitants du territoire.*

# L'OFFRE DE LOGEMENTS

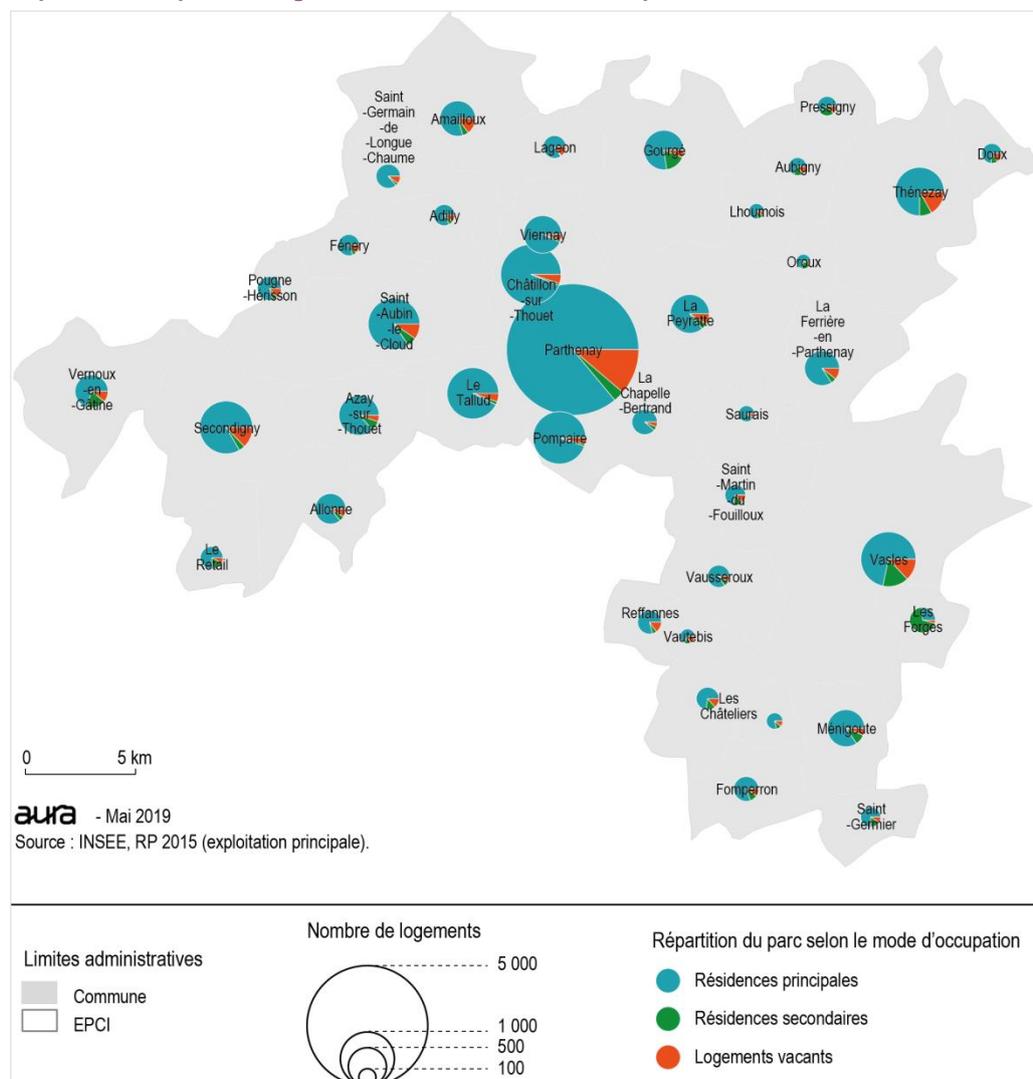
En 2015, Parthenay-Gâtine compte 20 271 logements, en hausse de 0,6%/an (+612) entre 2010 et 2015, soit une croissance environ six fois plus rapide que celle de la population. Ainsi, le nombre de logements s'est accru de 17% en 16 ans, alors que le nombre d'habitants a augmenté de 4%.

## A- 47% de l'offre de logements située dans l'agglomération de Parthenay

La ville de Parthenay compte près de 6 000 logements, soit 30% du parc total de la CCPG. Si on ajoute les quatre communes agglomérantes<sup>4</sup>, elles représentent 47% du parc total.

Saint-Aubin-le-Cloud, Secondigny, Thénézay et Vasles constituent un second groupe où le poids de leur parc excède entre 4 et 5% de celui de la CC de Parthenay-Gâtine. Le poids du parc des trente-trois communes restantes oscille entre 1 et 3% du total.

### Répartition du parc de logements selon le mode d'occupation en 2015



<sup>4</sup> Communes formant l'unité urbaine de Parthenay : Chatillon-sur-Thouet, Parthenay, Pompaire, Le Tallud et Viennay.



Le parc de logements de l'agglomération de Parthenay a progressé en moyenne de +0,5% par an entre 2010 et 2015, alors que celui du reste de l'intercommunalité s'accroît de +0,7% par an sur cette même période. A l'inverse le parc de logements de quelques communes (Aubigny, Doux, Les Forges et Pressigny) diminue de quelques unités sur la même période. Cela peut s'expliquer par la démolition de logements, la transformation de petits en grands logements ou par le changement de destination de logements en activité.

Au-delà de cette dichotomie urbaine, quelques communes telles que Le Tallud, Pompaire et La Ferrière-en-Parthenay enregistrent des taux de croissance supérieurs à 1% par an.

## C- Une majorité de maisons individuelles

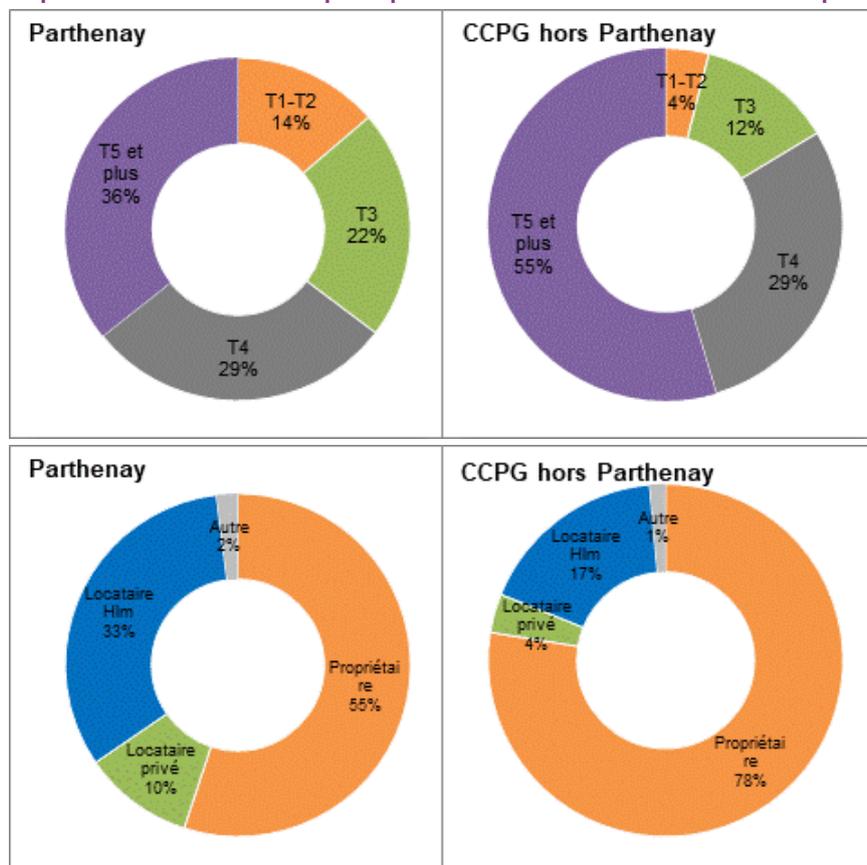
Le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles, représentant 88% du parc en 2015. A Parthenay, le poids de l'individuel est moins prépondérant que dans le reste du territoire (67% contre en moyenne 97%).

### Une complémentarité de l'offre de logements entre Parthenay et les autres communes

Le parc de résidences principales se compose principalement de T4/T5 et plus en maisons individuelles (75% du total) et de T2/T3 en appartements (6% du total). 71% des résidents sont propriétaires de leurs logements en 2015.

Cette répartition de l'offre de logements selon la taille et le statut d'occupation se différencie entre Parthenay et les autres communes de l'intercommunalité.

#### Répartition des résidences principales selon la taille et le statut d'occupation par territoire en 2015 (%)



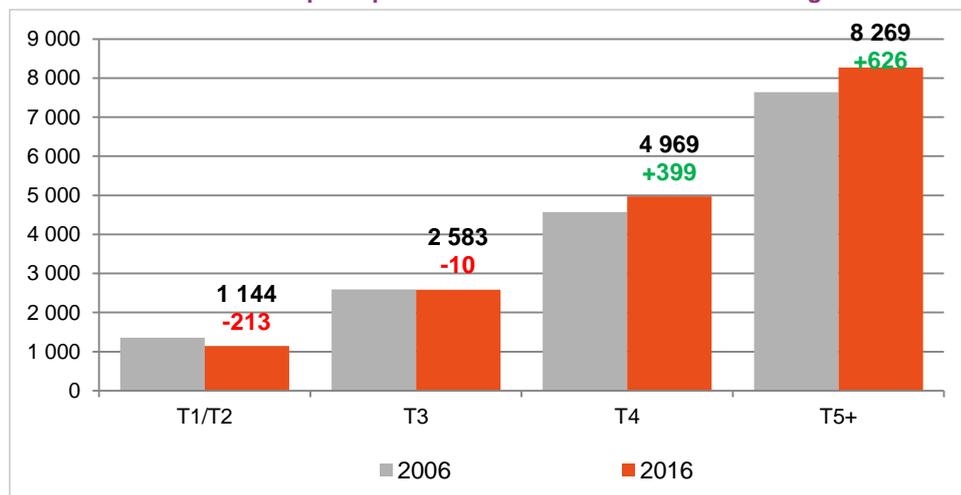
Source : INSEE, RP 2015 (exploitation principale).

L'offre de petits logements (T1/T2) est concentrée à Parthenay (60% du total), à l'inverse des grands logements (78% des T5 et plus sont localisés dans les autres communes).

La part de propriétaires occupants est plus importante dans les autres communes (78%) qu'à Parthenay (55%), puisque l'offre locative y est plus importante (47% du total de la CCPG).

## Hausse du parc de grands logements

### Evolution des résidences principales de la CCPG selon la taille des logements



Source : INSEE, RP 2011 et 2016 (exploitation principale).

Entre 2006 et 2016, le parc de logements de la CCPG de T4 et plus augmente de 8%, tandis que celui des T3 et moins baisse de 6%.

Cette baisse des petits logements peut s'expliquer par la transformation de petits logements en grands logements dans le parc collectif ou dans le parc individuel ancien de centre-bourg ou de centre-ville. La hausse du parc de grands logements résulte en partie par une part plus majoritaire de maisons dans le parc neuf (97% entre 2008 et 2017<sup>6</sup>).

## D- Une progression de la vacance

En matière de vacance, deux sources sont mobilisées dans ce diagnostic.

Pour l'INSEE, un logement est considéré comme vacant, s'il se trouve dans l'une des situations suivantes :

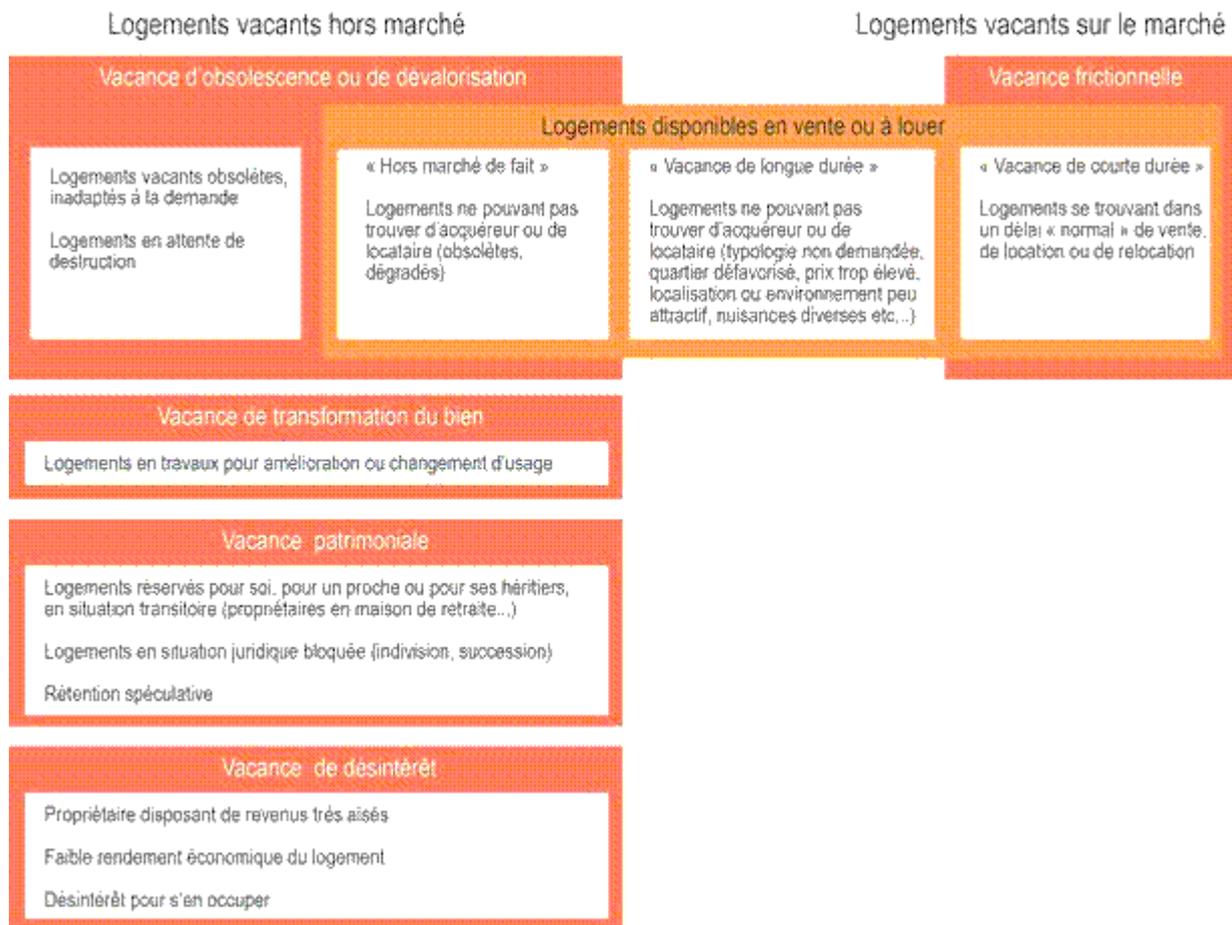
- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou à un locataire en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur ou par un propriétaire pour un usage futur au profit de ses employés ou de sa famille ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (indécision, travaux à réaliser, vétuste...).

L'INSEE ne distingue pas la vacance dite frictionnelle (liée au fonctionnement du marché) de la vacance structurelle (logements hors marché ou obsolètes).

La seconde source est le Fichier des locaux vacants de la DGFiP, qui définit ce statut comme un logement qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier, vide de meuble et n'est pas assujéti à la Taxe d'Habitation.

<sup>6</sup> Pour en savoir plus : voir la partie sur le marché de la construction neuve

L'utilisation de ce fichier permet d'avoir des données plus récentes et de qualifier un peu plus le type de vacance (durée, nature du bien)<sup>7</sup>.



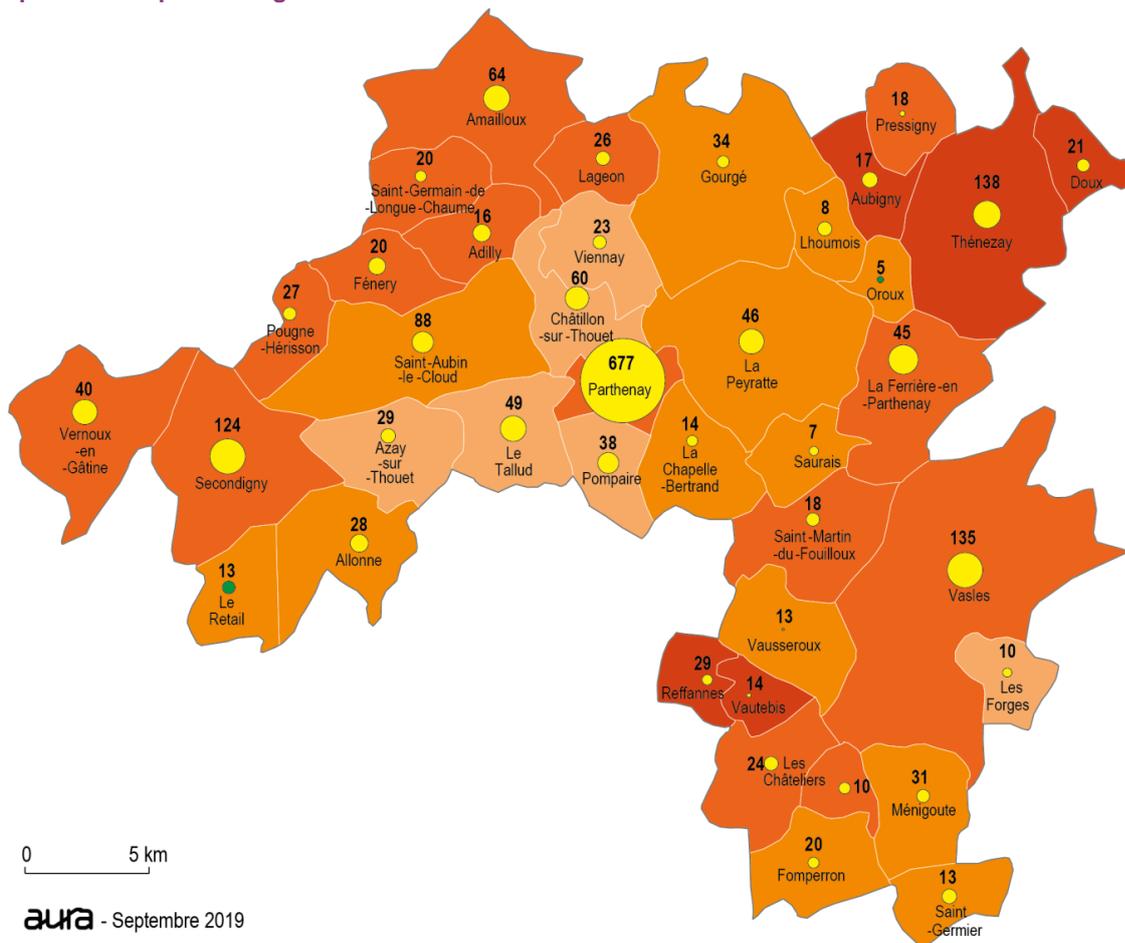
## 10% du parc de logements est inoccupé selon l'INSEE en 2015

En 2015, 2 016 logements sont déclarés vacants, dont un tiers situé à Parthenay. Le taux de vacance s'élève à 10% du parc de logements en 2015 à l'échelle de la CCPG. Ce taux est très variable d'une commune à l'autre : il varie de 5% à Chatillon-sur-Thouet et au Tallud à plus de 15% à Amailloux, Aubigny, Reffannes et Thénézay.

Entre 2010 et 2015, le nombre de logements inoccupés a augmenté de 460 unités (soit 92 par an, un taux passant de 7,9% à 9,9%), comme dans les territoires de comparaison.

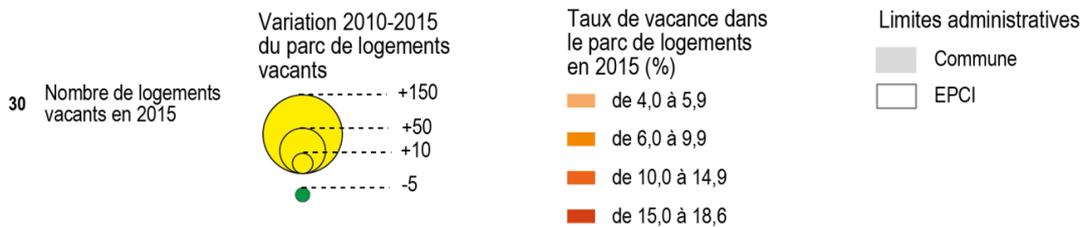
<sup>7</sup> Pour en savoir plus sur la méthodologie : voir partie sur les sources utilisées

## Répartition du parc de logements vacants et évolution 2010/2015



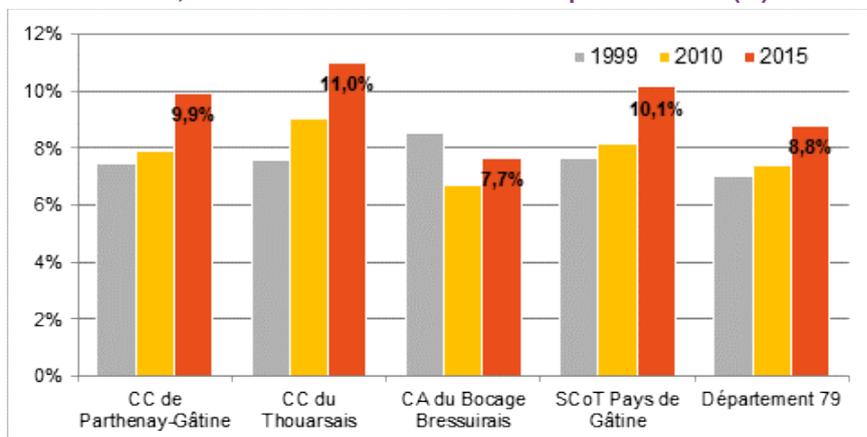
0 5 km

aura - Septembre 2019



Source : INSEE, RP 2010 et 2015 (exploitation principale).

## Evolution 1999, 2010 et 2015 du taux de vacance par territoires (%)



Source : INSEE, RP 1999, 2010 et 2015 (exploitation principale).

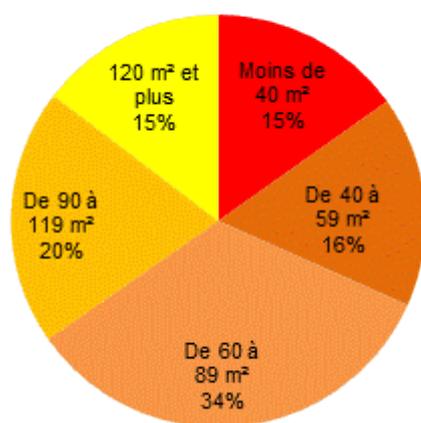
## Au sens des Impôts, 375 logements sont déclarés vacants depuis plus de trois ans en 2019

Au 1<sup>er</sup> mars 2019, les données des services fiscaux et le repérage terrain réalisé par les services de la CCPG permettent d'estimer à 754, le nombre de logements déclarés vacants depuis plus de trois ans dans les bourgs et les villages<sup>8</sup> de Parthenay-Gâtine.

Suite à des échanges avec les communes de la CCPG, **375 logements sont considérés « réellement » vacants.**

Les caractéristiques principales de ces 375 logements vacants sont : un parc essentiellement composé de maisons (80% ou 54% de 60 à 119 m<sup>2</sup>), très anciennes (90% construit avant 1970), composées de grands logements (55% de T4 et plus). Les propriétaires de ces biens non occupés résident pour 32% dans la même commune et 26% dans le même département.

### Répartition des logements « réellement vacants » selon la surface habitable (%)



Source : DGFiP 2019, locaux déclarés « réellement vacants » (375).

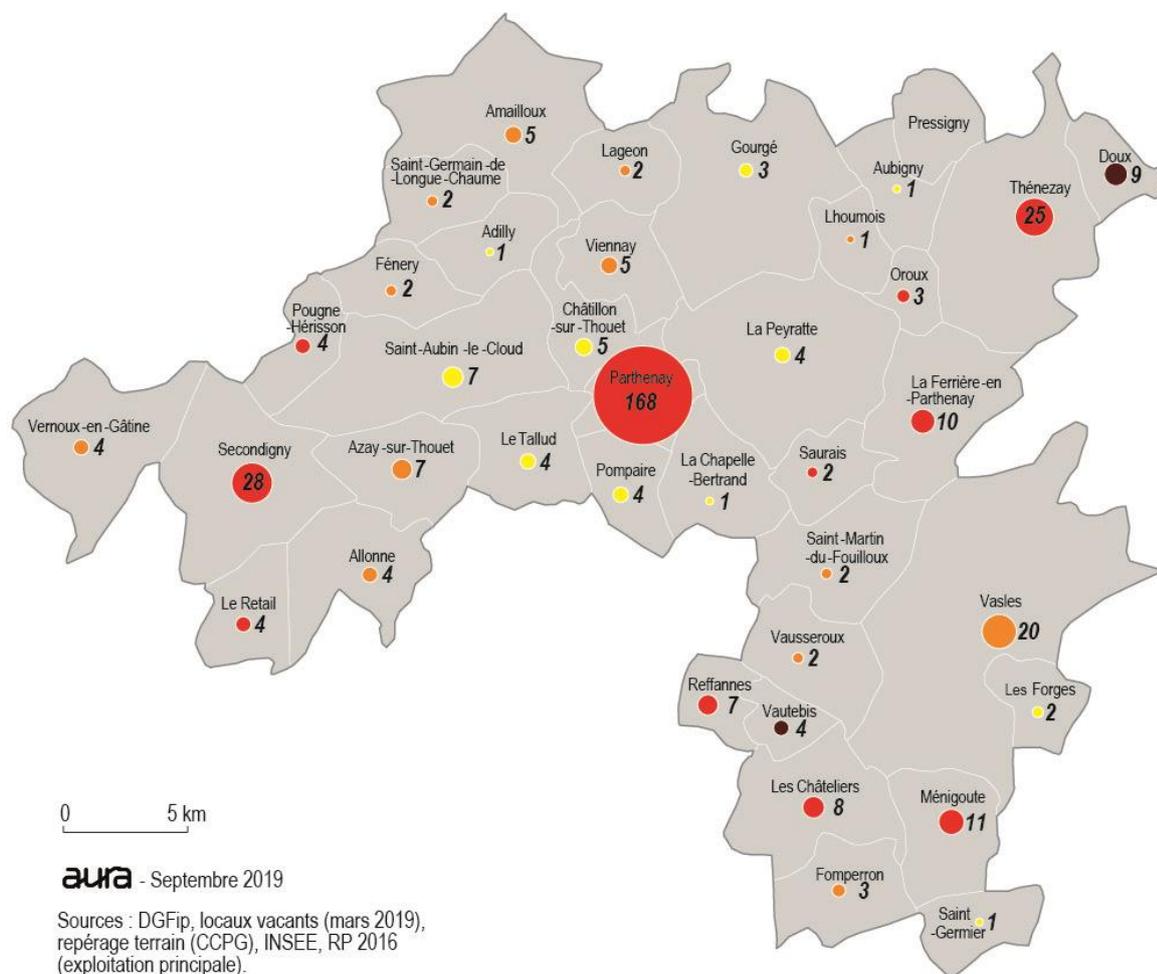
### Un parc de logements vacants concentré à Parthenay et dans quelques polarités

Le parc de logements vacants se concentre dans quelques communes de la CCPG : 45% est situé à Parthenay, 7% à Thénézay, 7% à Secondigny et 5% à Vasles.

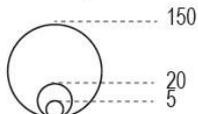
Ce premier travail de recensement des logements vacants nécessite une investigation supplémentaire (diagnostic, rencontres avec les propriétaires et les élus), qui pourra être menée dans le cadre d'une action spécifique du PLH, afin d'identifier le potentiel mobilisable.

<sup>8</sup> Le repérage de ce parc vacant s'est concentré dans les zones urbaines les plus denses, à savoir l'agglomération de Parthenay comprenant les parties concernées de Châtillon-sur-Thouet, Pompaire et Le Tallud, les 38 bourgs et principaux villages de plus de 30 habitations de la CC de Parthenay-Gâtine

## Répartition des logements « réellement vacants » par commune



Nombre de logements vacants par commune



4 Nombre de logements vacants par commune

Taux de vacance (%)  
(/total logements 2016)



Limites administratives

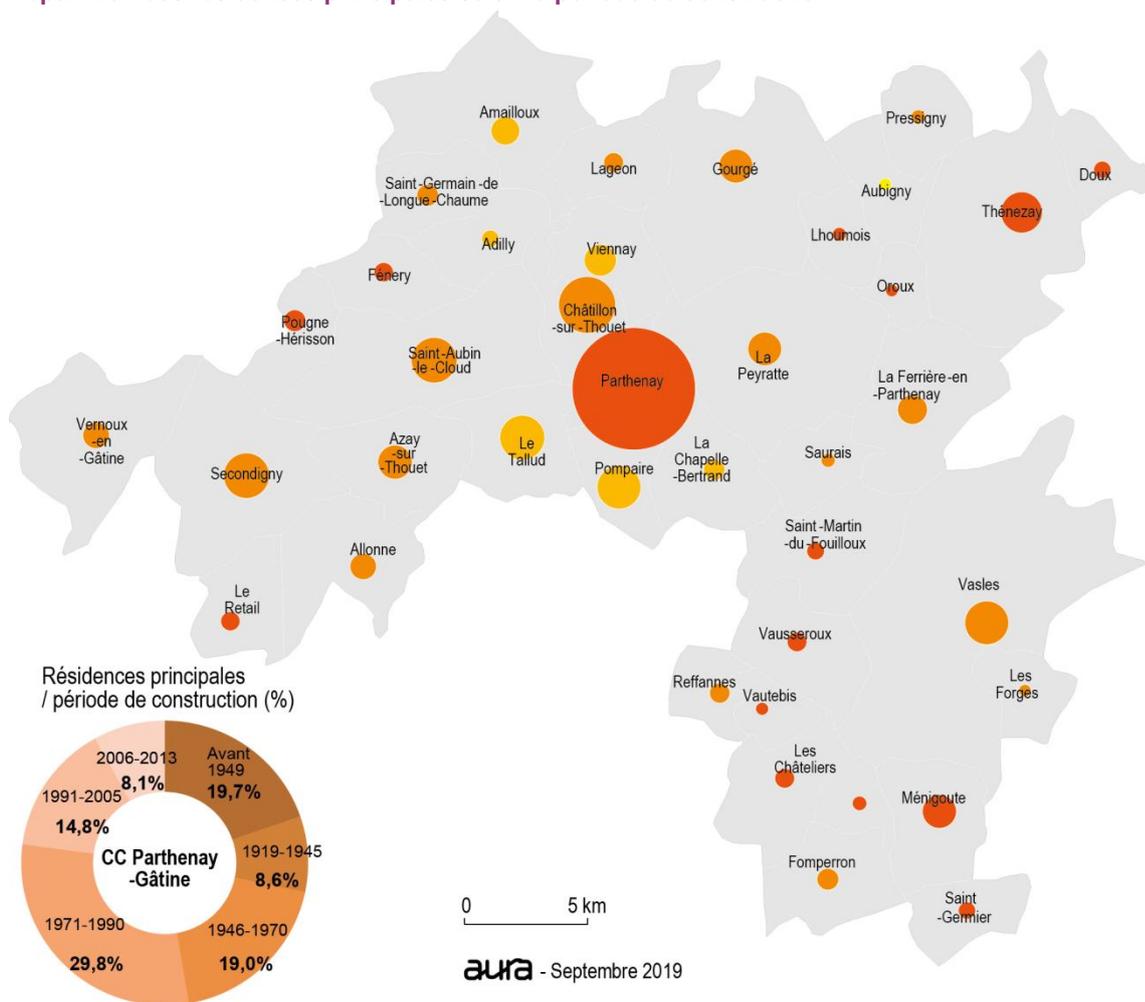


## E- La qualité du parc de logements

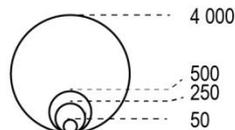
### 77% du parc a été achevé avant 1990

En 2016, Parthenay-Gâtine compte 12 941 résidences principales achevées de plus de 25 ans (avant 1990), représentant 78% du total. Au sein de la CCPG, cette part varie de 60% pour Aubigny à plus de 90% pour Oroux et Vautebis.

### Répartition des résidences principales selon la période de construction



Résidences principales construites avant 1990



Part des résidences principales construites avant 1990 (%)



Limites administratives



Source : INSEE, RP 2016 (exploitation principale).

## L'habitat est le premier secteur de consommation d'énergie

La consommation énergétique<sup>9</sup> totale de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine<sup>10</sup> s'élève à 958 GWh<sup>11</sup> en 2015, représentant 36,3% de celle du Pays de Gâtine et 8,3% de celle des Deux-Sèvres. Autrement dit, cette consommation énergétique s'élève à **28 MWh par habitant pour la CCPG**, inférieure à celle des moyennes du Pays et du département (avec respectivement 40 et 31 MWh /habitant).

Ces résultats sont à corréliser avec la population et les activités économiques présentes sur le territoire.

**Avec 37% de la consommation énergétique de la CCPG, le secteur résidentiel se retrouve en tête, mais très proche de celui des transports**, tandis que le secteur industriel consomme plus d'énergie à l'échelle du Pays (37% résultat impacté par la présence de la cimenterie Calcia à Airvault), celui des transports s'élève à 27% et le résidentiel 23%.

### Consommation énergétique par secteur d'activité (%)

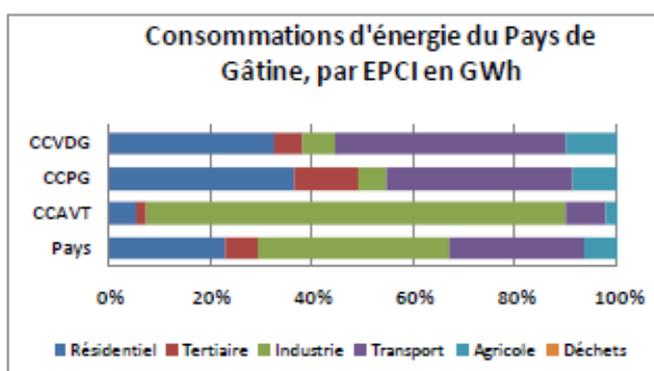
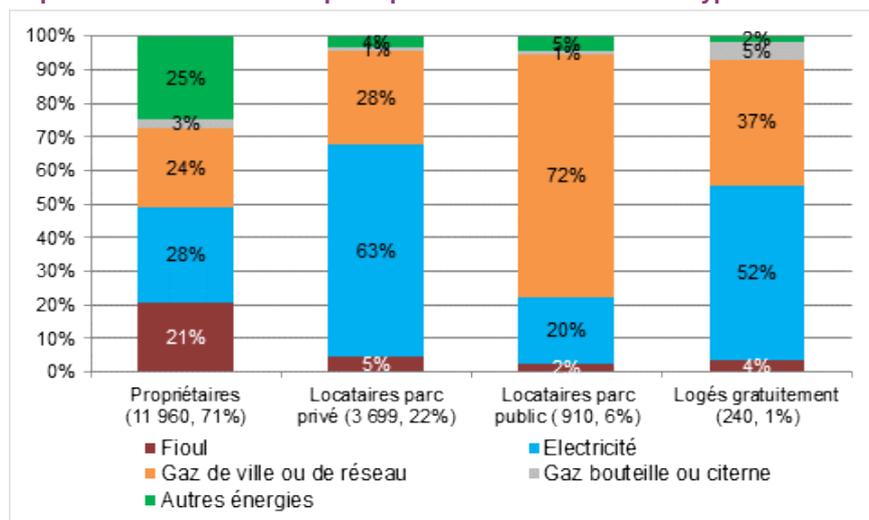


Figure 9 : Consommations d'énergies du Pays de Gâtine, par EPCI et par secteur - AREC

## Des combustibles et des modes de chauffage différents selon le statut d'occupation

### Répartition des résidences principales de la CCPG selon le type de combustible principal en 2016 (%)



Source : INSEE, RP 2016, Fichier détails logements (exploitation principale).

<sup>9</sup> La consommation d'énergie finale correspond à l'énergie qui est consommée sous toutes ses formes (produits pétroliers, électricité, gaz naturel, énergies renouvelables...) par l'ensemble des utilisateurs du département, particuliers et acteurs économiques.

<sup>10</sup> Extrait du diagnostic du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Gâtine ; pour en savoir plus, voir également l'Etat initial de l'environnement du PLUi de la CC Parthenay-Gâtine

<sup>11</sup> 1 GWh = 1 000 MWh = 1 000 000 kWh ; 1 kWh représentant l'énergie nécessaire pour la cuisson d'un gâteau à 200° au four pendant 1h (puissance de 1 000W).

En 2016, 56% des résidences principales de la CCPG utilisent comme combustible principal, le fioul et l'électricité, à part égale (28% chacun). 21% des ménages se tournent vers du gaz de ville ou en réseau et 21% aussi vers d'autres énergies (principalement renouvelables bois, solaire ou géothermie etc.).

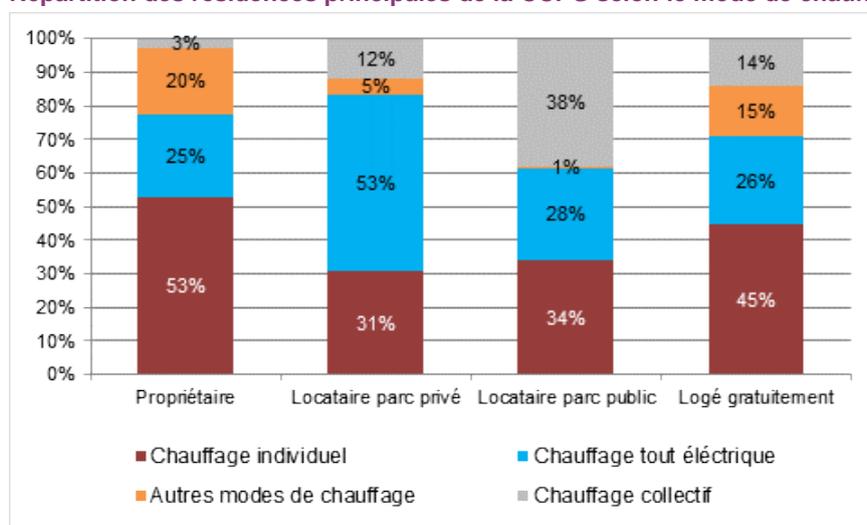
On observe des disparités entre les communes plus urbanisées et plus rurales : par exemple 58% des ménages de Parthenay disposent du gaz de ville contre plus de 40% des ménages de Doux, d'Oroux ou de Pougne-Hérissou utilisent le fioul.

58% des résidences principales sont équipées d'un chauffage individuel et 24% d'un chauffage tout électrique.

Le propriétaire privilégie le chauffage individuel (62%) et utilise plutôt le fuel comme combustible principal de son logement (32%) ou des énergies différentes (26%).

53% des locataires du parc privé disposent du chauffage électrique, dont la consommation peut-être importante si le logement est mal isolé.

### Répartition des résidences principales de la CCPG selon le mode de chauffage en 2016 (%)



Source : INSEE, RP 2016, Fichier détails logements (exploitation principale).

## La vulnérabilité et la précarité énergétique

Ces deux notions traduisent de manière générale, une difficulté voire une incapacité à chauffer correctement son logement.

**La vulnérabilité énergétique des ménages** est la prise en compte dans le budget des ménages de la hausse durable du coût de l'énergie. L'INSEE a défini des seuils : un ménage est considéré vulnérable si 8% de son revenu disponible est consacré au budget énergie de son logement et/ou 4,5% de son revenu au budget carburant.

En 2015, l'INSEE<sup>12</sup> estime à 31,5% des ménages des Deux-Sèvres comme exposés potentiellement à la vulnérabilité énergétique (pour le logement et/ou le carburant), part la plus élevée de l'ex-région Poitou-Charentes. Près de 32 000 ménages dans les Deux-Sèvres sont exposés à cette vulnérabilité pour le logement uniquement (20,4%).

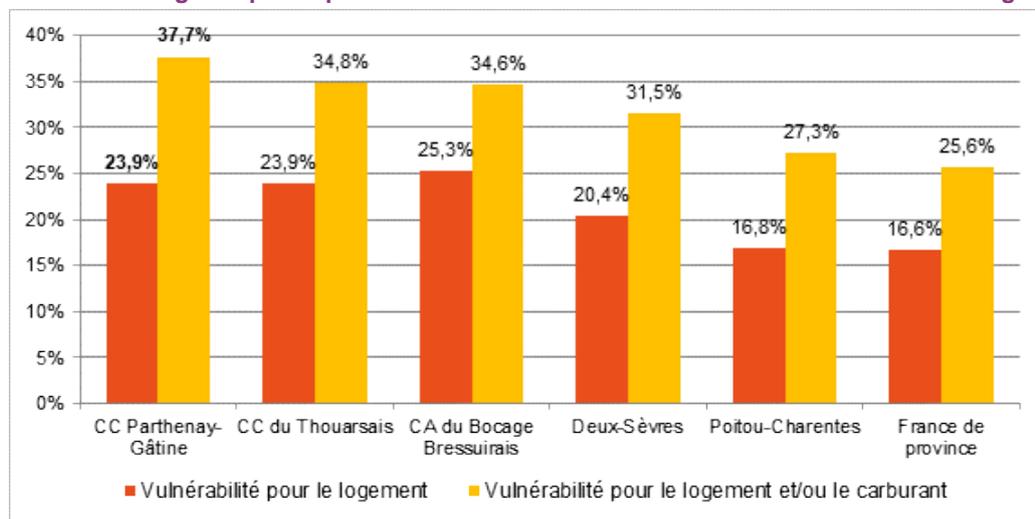
### Les ménages de Parthenay-Gâtine particulièrement exposés à la vulnérabilité énergétique

En 2015, on dénombre à Parthenay-Gâtine environ 4 000 ménages exposés potentiellement à la vulnérabilité énergétique pour le logement, soit 24% du total des ménages.

<sup>12</sup> Publication Analyses Poitou-Charentes n°9, janvier 2015

Si on ajoute la vulnérabilité énergétique liée au carburant (dans le cadre de déplacements contraints<sup>13</sup>), ce sont plus de 6 000 ménages pour Parthenay-Gâtine (38%) qui sont concernés, soit la part la plus élevée des territoires de comparaison.

#### Part des ménages exposés potentiellement à au moins une forme de vulnérabilité énergétique (%)



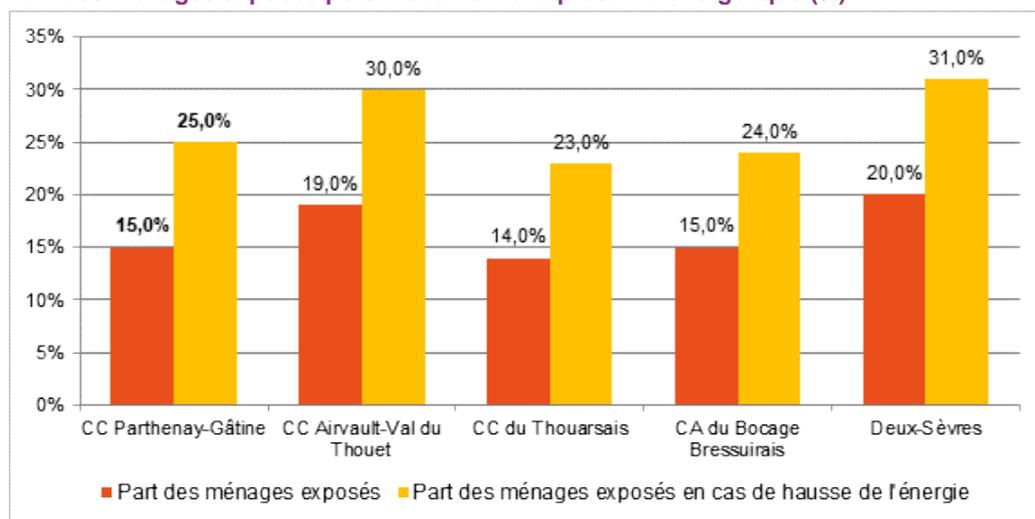
Source : INSEE, Données de la publication Analyses n°9 de janvier 2015.

**La précarité énergétique** se définit comme un ménage qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

Le Département des Deux-Sèvres a demandé une estimation du nombre de logements exposés à la précarité énergétique à l'AREC en 2014<sup>14</sup> (en partenariat avec l'INSEE).

S'agissant de la CCPG, 2 500 ménages seraient concernés, soit 15% du total des effectifs. Ce nombre passerait à environ 4 000, en cas de hausse des coûts d'énergie, représentant un ménage sur quatre.

#### Part des ménages exposés potentiellement à la précarité énergétique (%)



Source : AREC Nouvelle-Aquitaine, La précarité énergétique des ménages dans leur logement : Détails des profils de ménages exposés des 13 intercommunalités des Deux-Sèvres, Décembre 2014.

<sup>13</sup> Déplacements réalisés pour le travail, les études, les achats, la santé ou pour une raison administrative.

<sup>14</sup> Pour en savoir plus sur la méthodologie : La précarité énergétique des ménages dans leur logement en Deux-Sèvres, avril 2013

## Hausse du nombre de propriétaires bénéficiant d'une aide publique pour améliorer la performance énergétique de leur logement

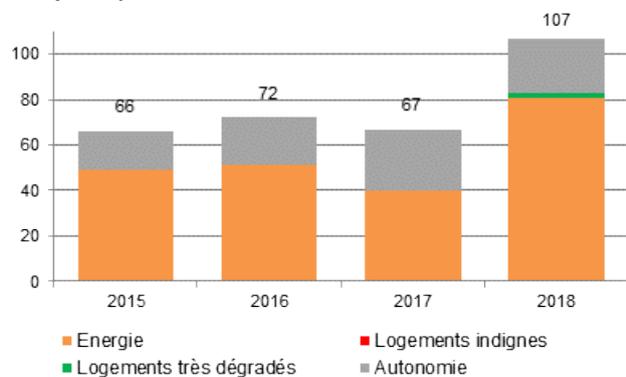
Lors de l'OPAH RU<sup>15</sup> sur la ville de Parthenay entre 2009 et 2014, **112 logements de propriétaires occupants et 54 logements de propriétaires bailleurs (dont une forte majorité était vacant)** ont été réhabilités.

42 logements ont bénéficié d'un ravalement de façade ainsi que 28 devantures commerciales (soit 66% des objectifs prévus par la convention signée avec l'anah<sup>16</sup>).

Depuis 2018 et jusqu'à fin 2022, le territoire de la CCPG bénéficie du PIG<sup>17</sup> Habiter mieux déployé à l'échelle départementale. Il s'adresse uniquement aux propriétaires occupants qui réalisent des travaux de rénovation pour améliorer les performances énergétiques de leur logement et/ou adapter leur logement à une perte d'autonomie.

**Le nombre de propriétaires occupants qui a réalisé des travaux a augmenté entre 2017 et 2018 (+40). Cette hausse concerne particulièrement ceux ayant effectué des travaux pour améliorer la qualité énergétique de leur logement (impact du PIG).**

### Evolution du nombre de logements aidés par l'anah dans la CC de Parthenay-Gâtine (Propriétaires occupants)



Source : DDT et anah des Deux-Sèvres, Infocentre édité le 28/02/2019.

Sur la période 2015-2018, la part de propriétaires sollicitant l'anah pour des travaux d'adaptation de leur logement demeure importante (29% du total des aides anah de la CCPG).

A contrario, on constate peu de mobilisation d'aides pour des logements très dégradés ou indignes, dont les dossiers sont plus délicats à monter.

## 3,5% du parc privé était potentiellement indigne en 2013

La notion d'habitat indigne ne recouvre pas une définition stricte. Elle concerne l'ensemble des logements, des immeubles et des locaux insalubres, les locaux présentant du plomb (saturnisme), les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires.

Pour prendre en compte la complexité de la lutte contre l'habitat indigne et la nécessité d'engager une action partenariale, un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a été créé en décembre 2012. Un protocole signé en 2013 entre l'État, le Conseil départemental, le Parquet, la ville de Niort, la CAF, la MSA, l'Association des maires et l'ADIL décline les engagements de chacun de ces membres. La DDT et l'ARS sont copilotes de ce pôle et l'ADIL est l'opérateur qui assure l'accueil et l'orientation des ménages, souvent signalés par les travailleurs sociaux.

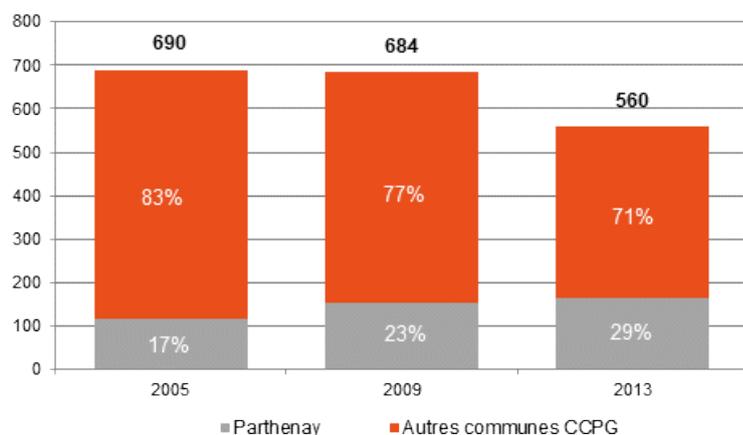
<sup>15</sup> Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain

<sup>16</sup> Agence nationale de l'habitat

<sup>17</sup> Programme d'intérêt général

## Baisse du nombre de logements du parc privé potentiellement indignes entre 2005 et 2013

### Evolution du nombre de logements du parc privé potentiellement indignes dans la CC de Parthenay-Gâtine



Source : DDT et anah des Deux-Sèvres, Porter à connaissance.

Entre 2005 et 2013, le nombre de logements privés potentiellement indignes a baissé de 19% à l'échelle de la CCPG, constat identique au niveau départemental (-18%).

**Le taux de logements privés potentiellement indignes (PPI) est relativement faible (3,5%), se situant proche de la moyenne départementale (3,6%).** En volume **560 logements privés**<sup>18</sup> correspondent aux critères laissant supposer des situations d'indignité<sup>19</sup>. 1 036 habitants sont concernés, avec autant de ménages propriétaires occupants que de ménages locataires. Les ménages âgés sont les plus touchés (42%), dont 76% de propriétaires occupants et 42% de ménages âgés de 60 ans et plus.

**La ville de Parthenay concentre 29% des situations de PPI**, soit 117 logements en 2013. **La proportion et le nombre de logements en PPI de Parthenay ont baissé entre 2005 et 2013** (-15 soit 132 en 2005), un petit effet de l'OPAH RU qui s'est déroulée entre 2009 et 2014 (voir page précédente)...

## ENJEUX

- *Un parc existant à mobiliser ;*
- *La lutte contre la vacance ;*
- *La qualité, le confort et la performance énergétique du parc de logements existants ;*
- *Des secteurs d'interventions et d'amélioration de l'habitat privé à privilégier dans les centres-bourgs et dans quelques communes ;*
- *La « transition écologique » (énergie, réchauffement climatique...).*

<sup>18</sup> Source : CD Rom Anah Parc privé potentiellement indigne (PPI), données 2013 à partir des Fichiers fiscaux (pas d'actualisation depuis).

<sup>19</sup> Croisement des indicateurs de revenus des ménages et de la catégorie cadastrale des logements 7 ou 8 (médiocre et très médiocre)

# LES FONCTIONS ET DYNAMIQUES DANS LE PARC LOCATIF

## A- 28% de locataires dans la CCPG

La dénomination du parc locatif correspond à l'ensemble du parc de résidences principales occupé par des locataires privés et publics au moment du recensement.

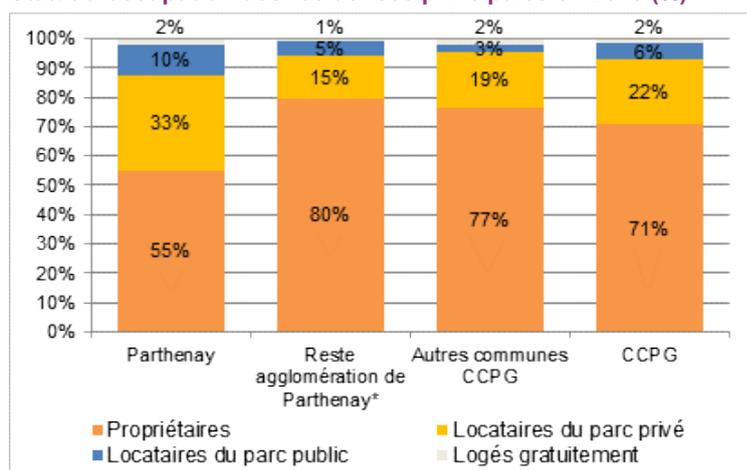
En 2015, les locataires représentent 28% des occupants des résidences principales, part proche de celles des intercommunalités de Bressuire, Thouars (27%) et du Département (30%).

**Le parc locatif est constitué de 4 690 logements**, dont la plupart sont localisés à Parthenay (47% du total). Châtillon-sur-Thouet et Secondigny disposent chacune d'environ 230 logements locatifs (soit 5% du total).

Au sein du parc locatif, l'offre privée est plus représentée (80% du total contre 20% pour l'offre locative publique). L'offre locative privée est plus importante que l'offre publique dans les différents territoires de comparaison (>66%).

### Une offre locative plus importante à Parthenay

Statut d'occupation des résidences principales en 2015 (%)



Source : INSEE, RP 2015 (exploitation principale).

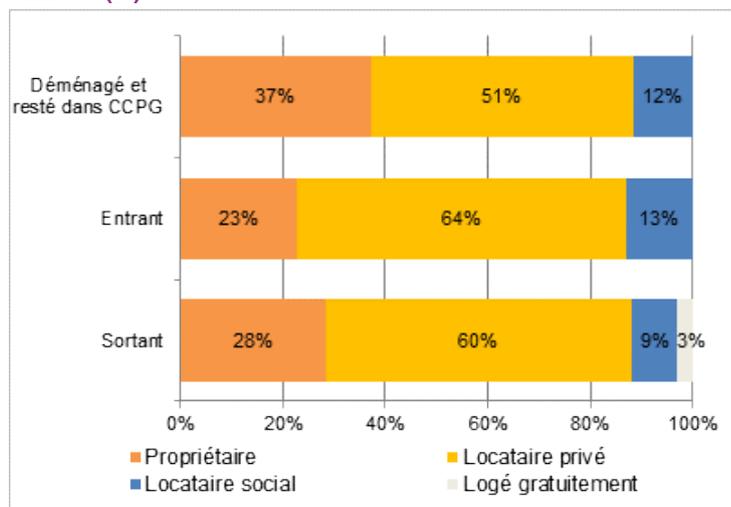
\* Châtillon-sur-Thouet, Pompaire, Le Tallud et Viennay.

## B- La fonction d'accueil des parcs locatifs

L'analyse des nouveaux arrivants met en évidence le rôle du parc locatif dans sa fonction d'accueil des nouvelles populations.

Entre 2014 et 2015 parmi ceux qui se sont installés dans la CCPG, 77% sont des locataires (64% dans le parc privé et 13% dans le parc public).

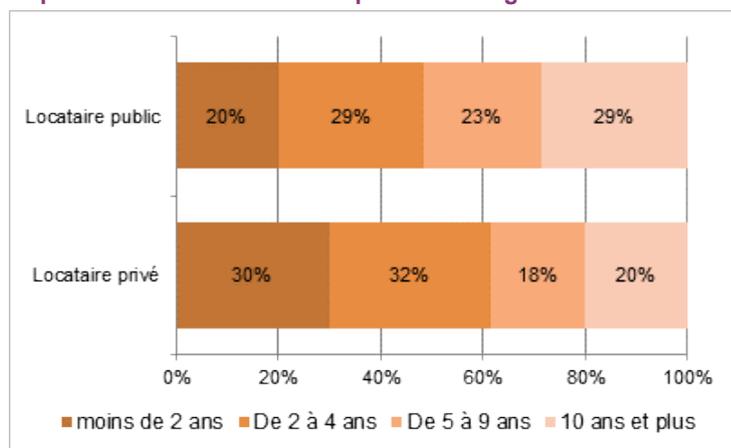
### Profil par statut d'occupation des logements des personnes selon leur lieu de résidence 1 an auparavant en 2015 (%)



Source : INSEE, fichier des mobilités résidentielles de 2015, hors DOM TOM et étranger.

Cette fonction d'accueil du parc locatif et particulièrement du parc privé est soulignée par les durées d'occupation de ces logements. En parc privé la durée d'occupation des logements est plus courte (30% de deux ans et moins) que 20% dans le secteur public. Dans le parc public, 51% des locataires restent cinq ans ou plus.

### Répartition des durées d'occupation des logements locatifs



Source : INSEE, RP 2016, fichier détails logements (exploitation principale).

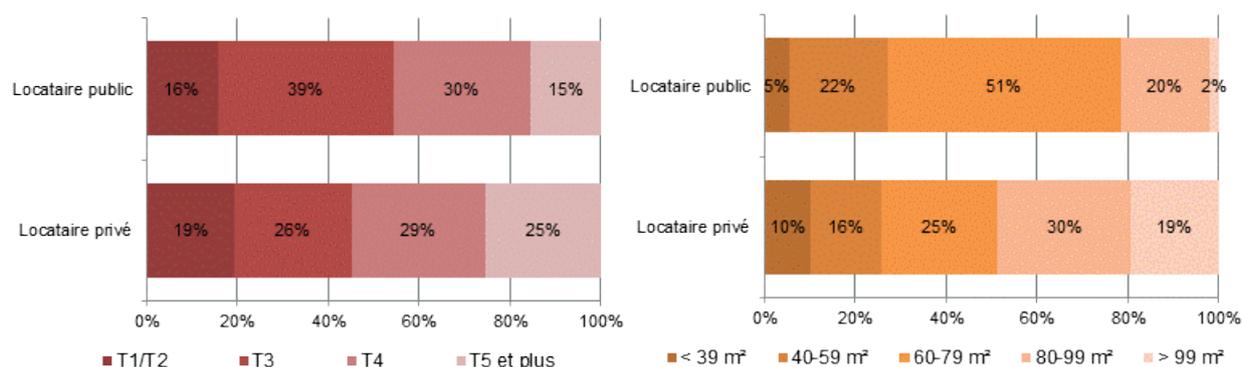
Le parc locatif, notamment privé est une étape dans le parcours résidentiel des ménages, avant une stabilisation de l'emploi, une accession à la propriété... L'adaptation et la qualité de ce parc sont indispensables pour l'accueil des nouveaux arrivants dans de bonnes conditions.

## C- Distinctions et complémentarités entre les parcs locatifs publics et privés

En terme de typologie de logements, le parc public se caractérise par une offre plus importante :

- **en collectif** que dans le parc privé (45 contre 30%) ;
- **en logements de taille intermédiaire** (69% de 3 et 4 pièces) que dans le parc privé (55%) ;
- **en logements de grande surface** (73% des logements sociaux ont surface habitable comprise entre 40 et 79 m<sup>2</sup> contre 41% dans le privé).

### Répartition du parc locatif selon la taille et la surface en 2016 (%)



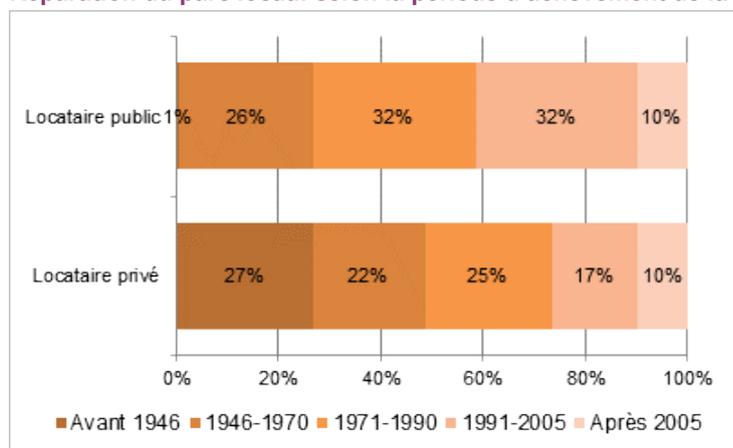
Source : INSEE, RP 2016, fichier détails logements (exploitation principale).

Le parc locatif privé plus diversifié en taille permet de mieux répondre aux besoins des petits ménages. Cependant il est plus ancien et peut nécessiter des travaux d'amélioration et d'adaptation.

Le parc privé se caractérise par :

- **une ancienneté du parc** : 49% de l'offre a été produite avant 1970 contre 27% pour le parc HLM ;
- **une rotation plus importante** : 30% des locations sont occupées pour une durée de moins de deux ans, contre 20% dans le parc social.

### Répartition du parc locatif selon la période d'achèvement de la construction en 2016 (%)

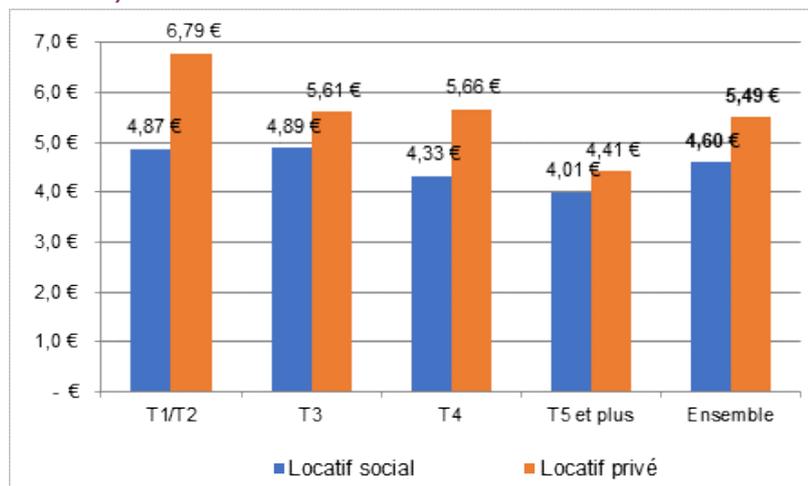


Source : INSEE, RP 2016, fichier détails logements (exploitation principale).

## Des loyers moyens identiques entre le parc social récent et le parc privé

Le loyer moyen hors charges dans le parc social de Parthenay-Gâtine est plus bas que celui constaté dans le parc locatif privé (4,6 contre 5,5 € par m<sup>2</sup> de surface habitable, soit moins d'un euro par m<sup>2</sup> de surface habitable). L'écart de loyer est plus important pour les petits logements (près de 2 €) pour lesquels la rotation est plus importante et pour les T4 (1,33 €).

### Loyer moyen hors charges selon le statut et la taille pratiqués sur Parthenay-Gâtine (en € par m<sup>2</sup> de surface habitable)



Sources : DREAL Nouvelle-Aquitaine, répertoire du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et FNAIM - ADIL 79 - Traitement Pôle observation ADIL 79 (logements disponibles à la location sur la période 2015-2017).

Le loyer moyen du parc social neuf ou achevé depuis moins de cinq ans s'élève à 5,54 € par m<sup>2</sup> de surface habitable, identique à celui observé pour l'ensemble du parc privé.

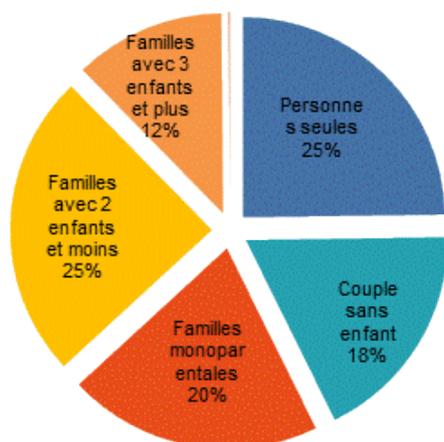
## D- Le profil des locataires

### 57% des locataires sont des familles avec enfant(s) et 25% de personnes seules

Plus de la moitié des locataires sont des familles avec enfant(s) : 25% de familles avec 1 à 2 enfants, 20% de familles monoparentales et 12% de familles nombreuses (3 enfants et plus).

Un autre profil se détache des autres est celui des personnes seules (un locataire sur quatre contre 12% parmi les propriétaires en 2015).

### Composition des ménages occupant un logement locatif en 2015 (cantons de Parthenay et de Gâtine, en %)

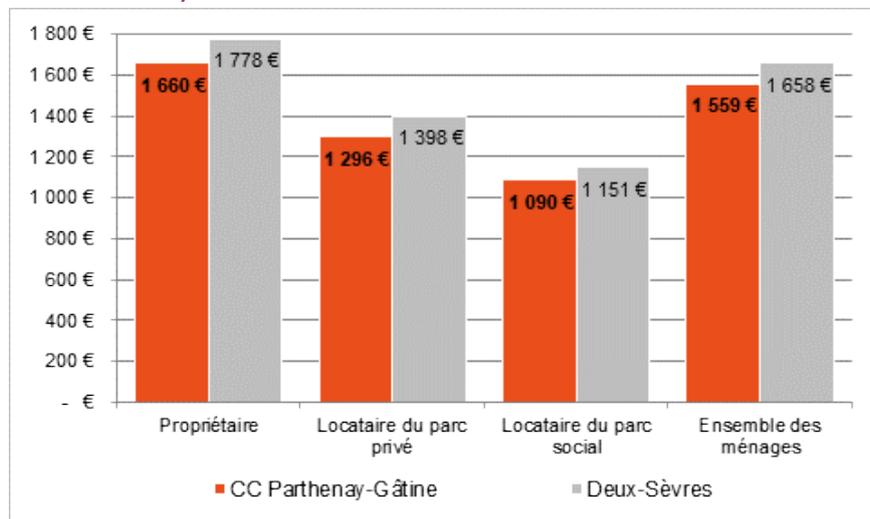


Source : INSEE, RP 2016, fichier détails individus (cantons de Parthenay et de Gâtine).

## Le rôle important du parc social pour l'accueil des ménages précaires

Le revenu des ménages logés dans le parc locatif est plus faible que celui de l'ensemble des ménages de Parthenay-Gâtine, notamment ceux résidant dans le parc social.

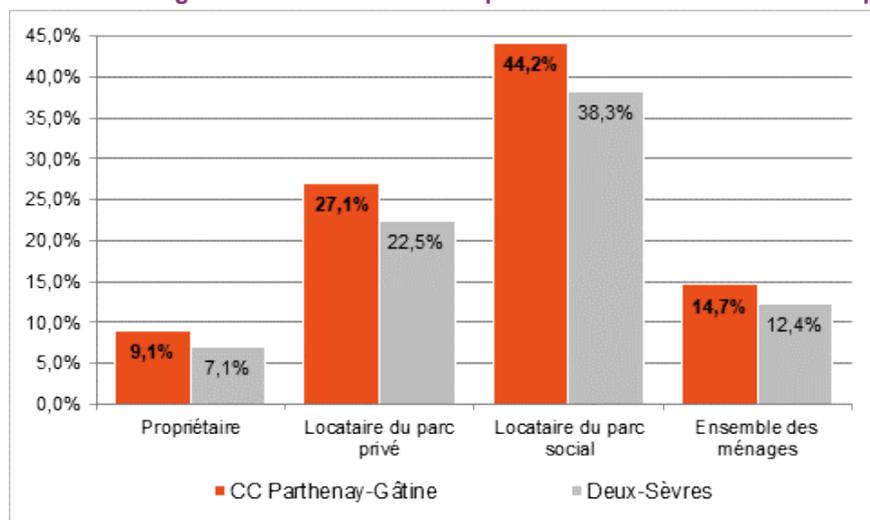
### Revenu médian des ménages selon leur statut d'occupation en 2016 (en € par mois et par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi, revenu médian des ménages selon le statut d'occupation en 2016.

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté (défini par l'INSEE<sup>20</sup>) est élevée parmi les locataires, notamment ceux dans le parc social. Leur part dans le parc locatif social de la CCPG est supérieure de six points à celle observée à l'échelle départementale.

### Part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté selon leur statut d'occupation en 2016 (en %)



Source : INSEE, Filosofi, part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté (60% du revenu médian de la France métropolitaine) en 2016.

<sup>20</sup> Ménages disposant de ressources inférieures à 1 026 € par mois et par unité de consommation en 2016

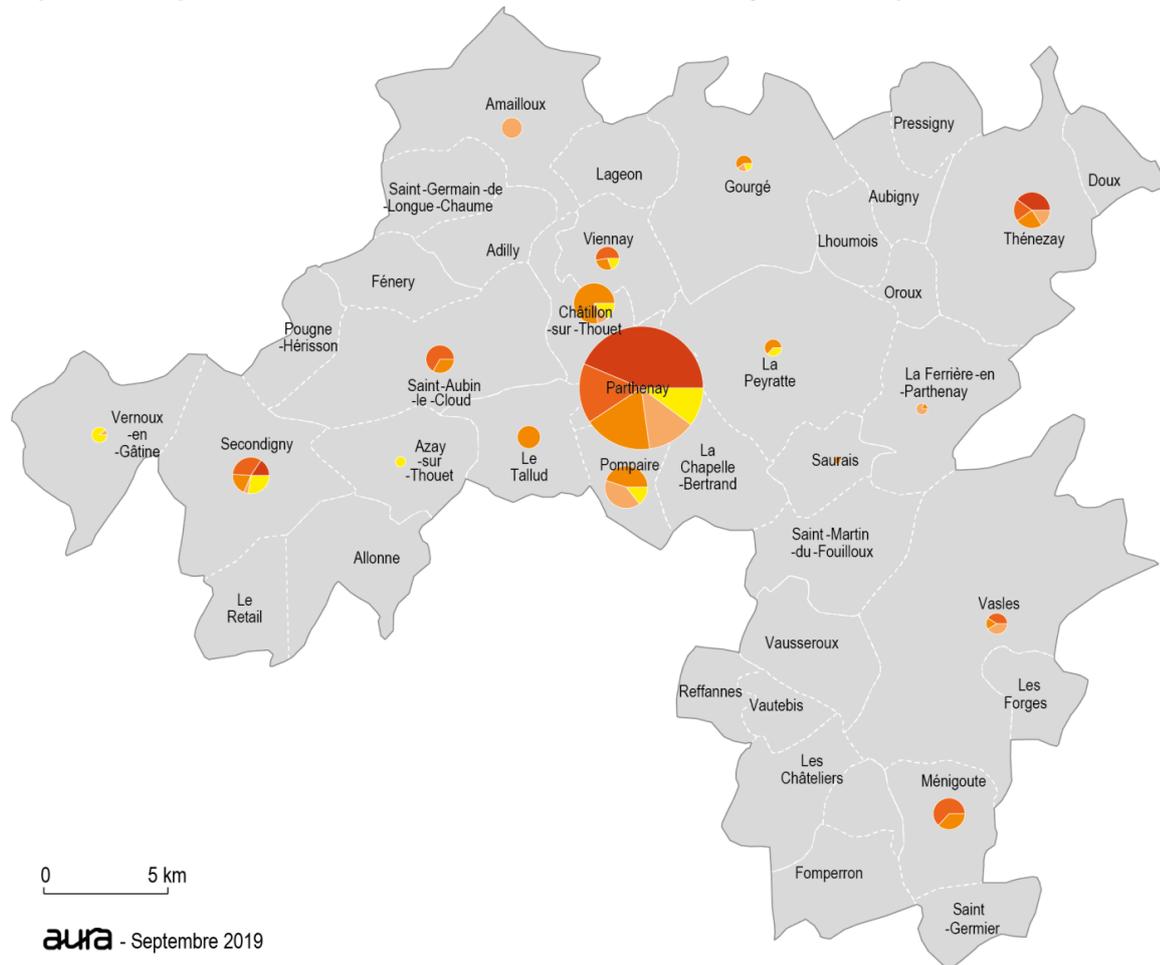
## E- Près de 1 000 logements locatifs publics

La CC de Parthenay-Gâtine compte 994 logements locatifs sociaux<sup>21</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2018, dont 58% situés uniquement à Parthenay. Pompaire propose 7% de l'offre locative sociale de la CCPG, Châtillon-sur-Thouet 6% et 5% chacune pour Secondigny et Thénézay. Au total dix-sept communes sur les trente-huit (y comprises les polarités<sup>22</sup>) proposent une offre locative sociale.

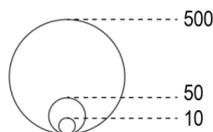
Parthenay-Gâtine n'est pas concerné par l'application de l'article 55 de la Loi SRU, puisque l'intercommunalité compte moins de 50 000 habitants.

Le parc locatif social est géré par Deux-Sèvres Habitat (58% du total) et Immobilière Atlantic Aménagement (37%). Le reste du patrimoine est détenu par Erilia et Soliha Sud-Ouest (5%).

### Répartition du parc locatif social selon la mise en location au 1<sup>er</sup> janvier 2018 par commune



Nombre de logements locatifs sociaux



Répartition selon la mise en service :

- avant 1971
- De 2000 à 2011
- De 1971 à 1989
- Après 2011
- De 1990 à 1999

Limites administratives

- Commune
- EPCI

Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, répertoire du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

<sup>21</sup> Sont comptabilisés les logements loués avec un contrat de location, ceux proposés à la location mais vacants et les logements pris en charge par une association.

<sup>22</sup> Liste des polarités SCOT Pays de Gâtine dans la partie du diagnostic « Le foncier et le cadre de développement de l'habitat ».

## Peu de vacance dans le parc social et un loyer moyen inférieur à 5 € par m<sup>2</sup>

**Le parc public est faiblement concerné par la vacance** : 16 logements soit 1,6% au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Au sein du parc vacant, on distingue la vacance commerciale (moins de 3 mois qui s'élève à 1,2%) de la vacance structurelle (supérieure à 3 mois, qui est de 0,4%).

**Compte-tenu du poids du parc ancien, le loyer moyen est peu élevé et s'élève à 4,60 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.** Le loyer varie selon le type (5,02 € pour une maison contre 3,93 € pour un appartement), la taille (4,87 € par m<sup>2</sup> pour un T1/T2 contre 4,01 € pour un T5 et plus) et l'ancienneté du parc (3,78 € pour un logement d'avant 1970 contre 5,54 € par m<sup>2</sup> pour un logement de moins de cinq ans).

## 46% du parc social mis en service depuis plus de 25 ans

28% du parc social de la CCPG a été mis en service avant 1971 (Parthenay et Thénézay uniquement concernées), soient 272 logements.

18% du parc social de la CCPG a été construit entre 1971 et 1989 (180 unités), 46% du parc social de la CCPG a été mis en service avant 1990 et se concentre dans sept communes (Ménigoute, Parthenay, Saint-Aubin-le-Cloud, Secondigny, Thénézay, Vasles et Viennay).

28% de l'offre a été livrée entre 1990 et 1999 (274 logements soit autant qu'avant 1971). Le développement de l'offre s'étend à l'ensemble des communes notamment les polarités.

15% des logements ont été mis en service entre 2000 et 2010 (146 unités). Au cours des cinq dernières années, 114 logements sociaux ont été mis en location dans le territoire de Parthenay-Gâtine, représentant 11% de l'ensemble du parc et en moyenne 23 logements proposés par an (volume supérieur à la période 2000-2011 12 par an).

## 39% des logements locatifs sociaux sont considérés comme énergivores

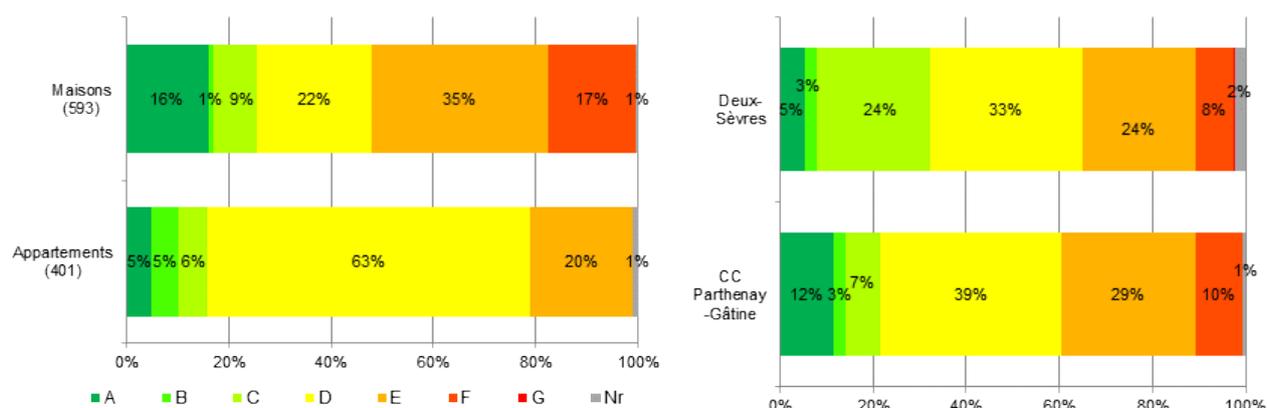
Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 385 logements sociaux sont classés « D » au titre du Diagnostic de performance énergétique (DPE), soit 39% du parc (contre 33% à l'échelle départementale).

387 autres logements locatifs sociaux sont classés « E ou F ou G » (considérés comme énergivores), représentant 39% du parc social de Parthenay-Gâtine (contre 32% pour le département).

79% des logements sociaux de la CCPG sont des maisons dont le mode de chauffage « tout électrique » est pénalisé par le classement DPE.

15% du parc social de Parthenay-Gâtine est classé comme très économe (« A ou B ») et 7% en C, alors que la part de celui des Deux-Sèvres s'élève à 32% pour ces trois catégories.

### Répartition du parc locatif social selon le type et le DPE au 1<sup>er</sup> janvier 2018



Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, répertoire du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## F- Les demandeurs d'un logement dans le parc public

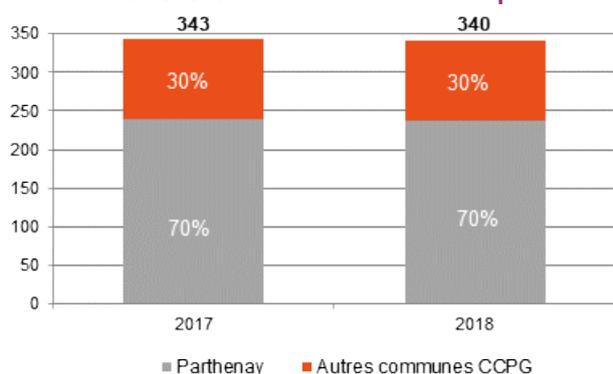
Au 31 décembre 2018, 340 ménages étaient en attente d'un logement social dans le territoire de Parthenay-Gâtine. Parmi ces demandeurs, 26% sont déjà locataires du parc social et souhaitent changer de logement.

**250 ménages souhaitent donc obtenir pour la première fois un logement social** (demande externe). Ces derniers résident en majorité dans le parc locatif privé ou sont hébergés...

70% des demandeurs de Parthenay-Gâtine sont en attente d'un logement locatif social sur Parthenay, là où l'offre est plus abondante (58% du parc).

### Stabilité de la demande locative sociale

#### Evolution 2017/2018 de la demande dans le parc social de la CC de Parthenay-Gâtine



Source : DDT 79, SNE, Porter à connaissance.

En 2018, 89 attributions ont été effectuées dans le parc locatif social de Parthenay-Gâtine. 14 entrants ont changé de logement social et **75 ménages sont donc entrés pour la première fois dans un logement social** (attributions externes). 28% de ces derniers étaient locataires du parc privé, 22% hébergés par un particulier et 16% propriétaires occupants.

### Une tension locative sociale supérieure à celle des Deux-Sèvres mais un délai d'attente relativement court

Même si la demande locative sociale reste stable entre 2017 et 2018, la tension locative sociale progresse pour Parthenay-Gâtine (baisse du nombre d'attributions entre 2017 et 2018), comme à l'échelle départementale.

Indicateurs	CC Parthenay-Gâtine		Deux-Sèvres	
	2017	2018	2017	2018
Indicateur de tension <sup>23</sup>	2,77	3,42	2,39	2,61
Délai moyen d'attribution (en mois)	NC	7,8	7,0	8,0

Source : DDT 79, SNE, Porter à connaissance.

NC : non communiqué.

En 2018, le délai moyen pour l'obtention d'un logement locatif social est de 7,8 mois pour Parthenay-Gâtine (7,8 mois), durée relativement courte, en comparaison des moyennes régionale (9 mois) et nationale (13 mois).

<sup>23</sup> Exprime le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur une année pour les ménages non logés dans le parc public.

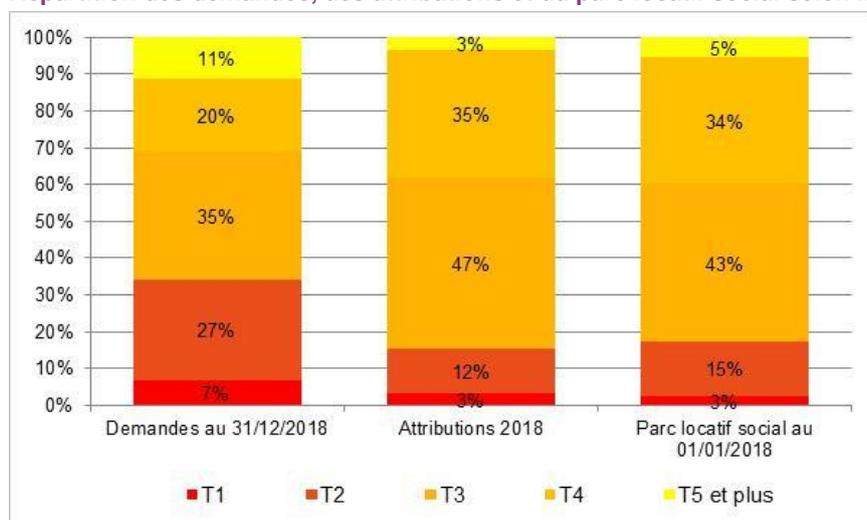
## Une demande orientée vers les T2/T3

Fin 2018, 35% des logements demandés sont des T3 (161 demandes), correspondant à l'offre disponible dans le territoire (43% du parc composé de T3). Ainsi en 2018, 47% des demandes satisfaites ont été pour un logement de type 3.

La demande en T2 arrive en seconde position (27% soit 148 ménages), alors que le parc de l'EPCI propose peu de logements sociaux de cette taille (15%, 126 en volume). Seulement, 12% des entrants 2018 ont obtenu un T2. **La tension est plus forte pour les T2, en lien avec le profil des demandeurs qui sont pour 48% des personnes seules.**

Pour les plus grands logements (T4 ou T5 et plus), la demande est un peu moins importante (31%) et l'offre disponible semble répondre aux besoins des ménages (31% des demandes, 38% d'attributions).

### Répartition des demandes, des attributions et du parc locatif social selon la taille de logement (%)



Sources : AFIPADE, données communiquées par l'AROSH Poitou-Charentes et DREAL Nouvelle-Aquitaine, répertoire du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

NB : L'interprétation des données sur les attributions mérite une certaine prudence, en raison du faible volume (89).

## ENJEUX

- *Le renforcement et l'adaptation du parc locatif ;*
- *L'amélioration de la qualité et du confort du parc locatif existant ;*
- *Le rôle du parc public pour l'accueil des ménages très modestes.*

# LES DYNAMIQUES DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT

## A- le marché de l'immobilier ancien : premier marché de l'habitat

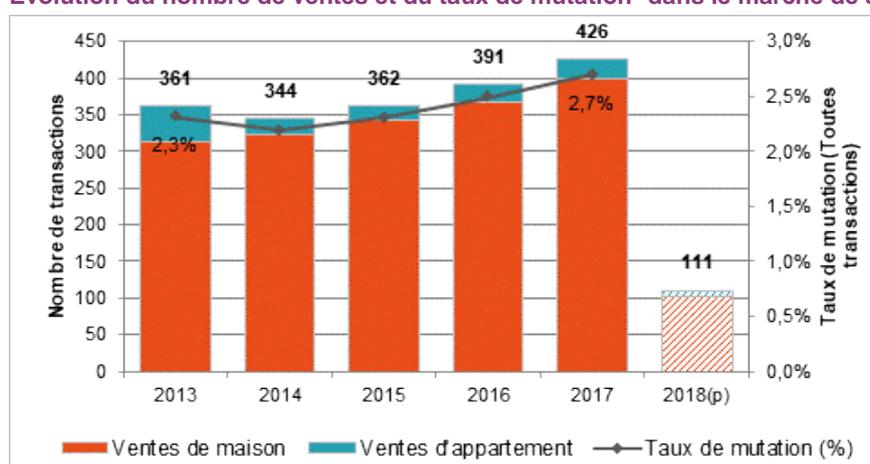
Entre 2013 et 2017, le marché de seconde main a été très actif sur Parthenay-Gâtine, avec en moyenne 377 ventes de biens immobiliers par an, avec une nette accélération du rythme des ventes en 2016 et 2017 (avec respectivement +8% et +9%). Ainsi, le taux de mutation dans le parc de logements privés est passé de 2,3% à 2,7% sur cette même période.

Le contexte est très favorable avec le faible niveau des taux d'intérêt bancaires et les prix de vente modérés.

93% des transactions enregistrées entre 2013 et 2017 sont des ventes de maisons.

### Un marché porté par l'individuel

#### Evolution du nombre de ventes et du taux de mutation\* dans le marché de seconde main



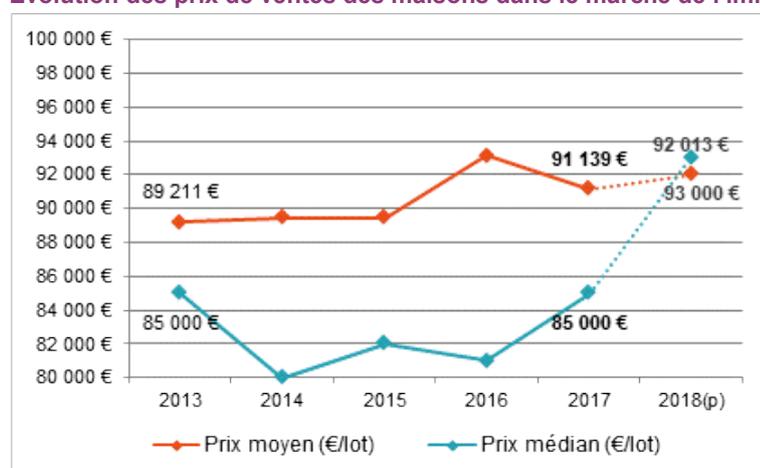
Sources : INSEE, RP (exploitation principale) et DGFiP, DVF 2018.

(p) données incomplètes et provisoires.

\* Rapport exprimé en % entre le nombre de transactions et le parc de logements privés de l'année

### Des prix oscillant autour de 90 000 € pour l'achat d'une maison dans l'ancien

#### Evolution des prix de ventes des maisons dans le marché de l'immobilier ancien (en € par lot)



Source : DGFiP, DVF 2018.

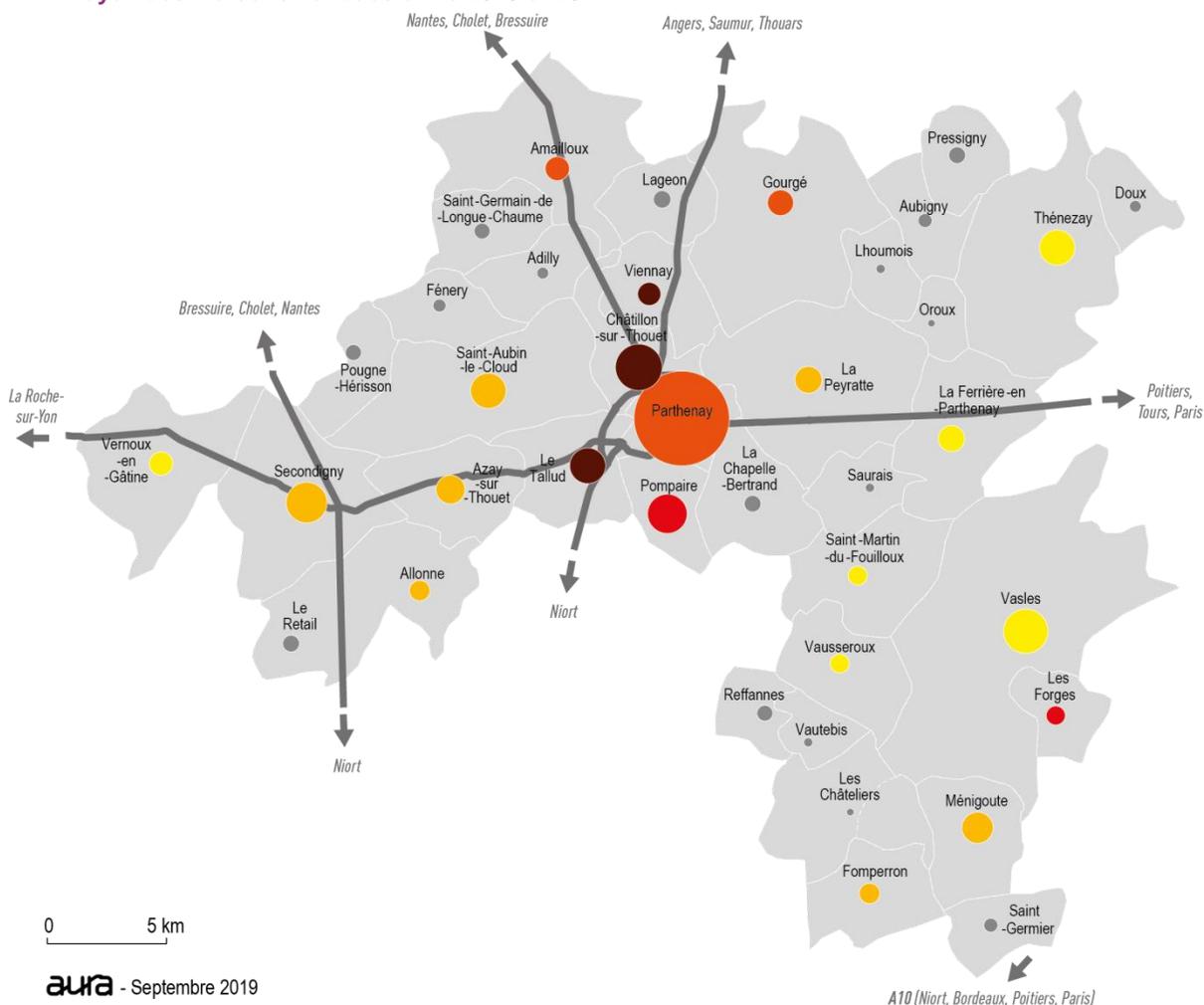
(p) données incomplètes et provisoires.

Depuis 2016, le prix moyen des biens est repassé au-dessus de 90 000 €. En 2017, le prix moyen pour l'achat d'une maison dans l'ancien est d'environ 91 000 €, la médiane s'élevant à 85 000 € pour cette même année.

## Des prix plus élevés dans les communes limitrophes de Parthenay

Entre 2015 et 2017, les prix moyens des maisons individuelles oscillent de 62 000 € à Vernoux-en-Gâtine, jusqu'à 127 000 € pour Viennay.

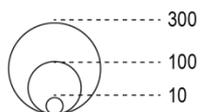
### Prix moyen des maisons vendues entre 2015 et 2017



0 5 km

aura - Septembre 2019

Total ventes de maisons dans l'ancien (2015-2017)



Source : DGFiP, DVF 2018.

Prix moyen d'une maison (moyenne sur 3 ans, € par lot)



Limites administratives



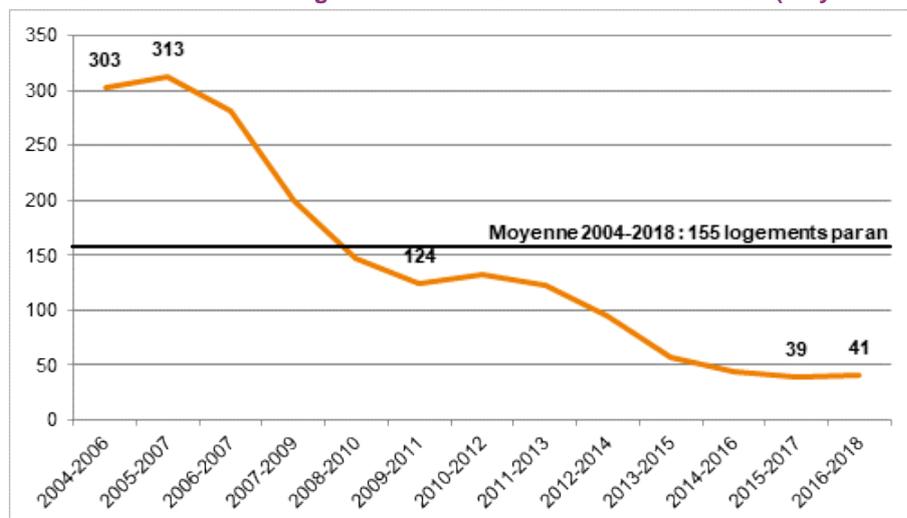
## B- Un marché de la construction neuve quasiment à l'arrêt

Parthenay-Gâtine enregistre une baisse régulière de la construction de logements neufs depuis le début des années 2000. La production neuve est passée en moyenne :

- de 294 unités par an sur la période 2004-2007 ;
- à 146 unités par an sur la période 2008-2012 ;
- puis 52 unités par an sur la période 2013-2018.

Cette tendance se retrouve dans toutes les intercommunalités voisines et à l'échelle départementale (-47% entre les périodes 2008-2012 et 2013-2018).

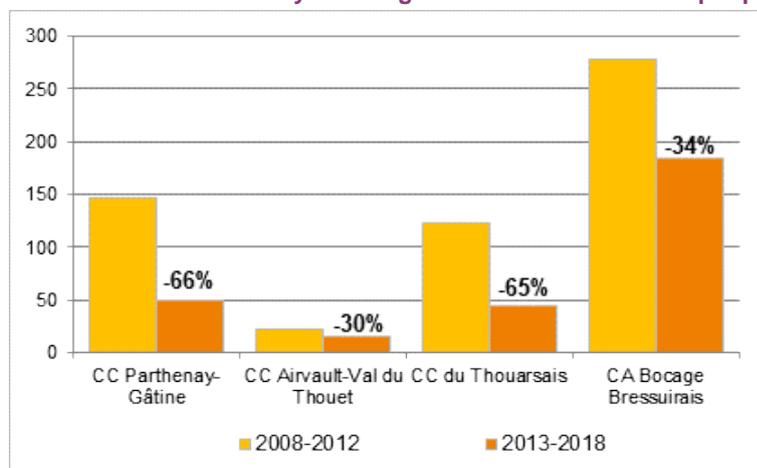
### Evolution du nombre de logements ordinaires neufs en date réelle (moyenne triennale glissante)



Source : MTES-SDeS, Sitadel2, logements neufs ordinaires en date réelle.

Cette chute des mises en chantier résulte à la fois de facteurs exogènes (crises économiques, hausse des coûts de construction, modifications des conditions d'octroi du PTZ, difficultés des ménages pour accéder vers du neuf, offre en habitat pavillonnaire en lotissement qui semble de moins en moins correspondre à la demande...) et dans certains cas endogènes (localisation du foncier disponible, document d'urbanisme en cours de révision, aménagement technique complexe de zone constructible...).

### Evolution du nombre moyen de logements ordinaires neufs par période



Source : MTES-SDeS, Sitadel2, logements neufs ordinaires en date réelle.

## L'habitat individuel est majoritaire dans la production neuve

Le développement de l'habitat est principalement porté par la maison individuelle. Entre 2008 et 2017, la production a été réalisée à 97% en individuel, 2% en collectif et 1% en résidence. Cette proportion importante en individuel se constate aussi dans les territoires voisins.

### Part de la production de logements neufs en individuel par période (%)

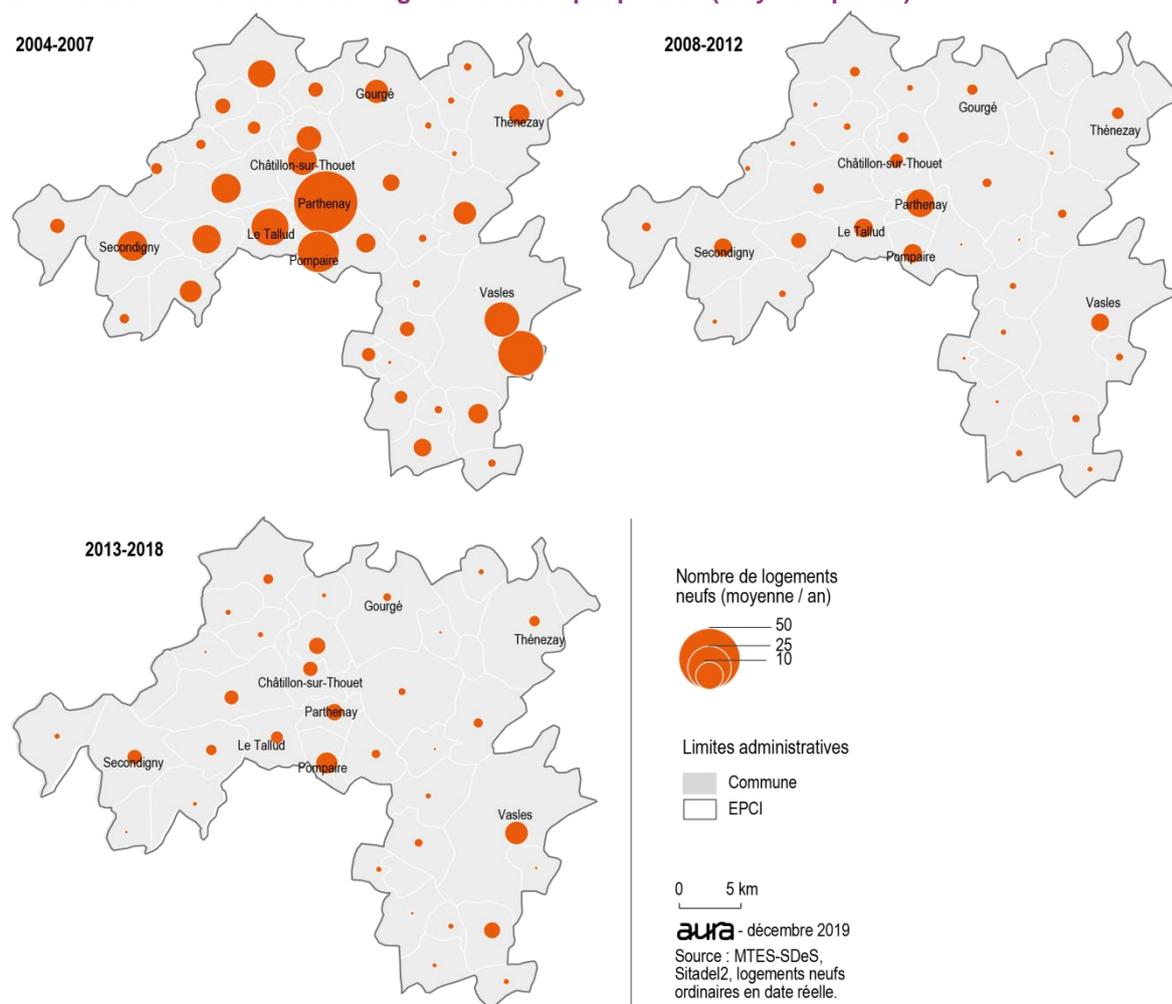
	2008-2012	2013-2018
<b>CC Parthenay-Gâtine</b>	<b>98%</b>	<b>96%</b>
CC Airvault-Val du Thouet	100%	100%
CC du Thouarsais	94%	97%
CA Bocage Bressuirais	96%	95%
Deux-Sèvres	83%	91%

Source : MTES-SDeS, Sitadel2, logements neufs ordinaires en date réelle.

## Une production plus portée par les polarités

La CCPG est passée d'une production diffuse de logements neufs à un « recentrage » de celle-ci dans l'agglomération de Parthenay et dans quelques polarités du SCoT.

### Evolution de la construction de logements neufs par période (moyenne par an)

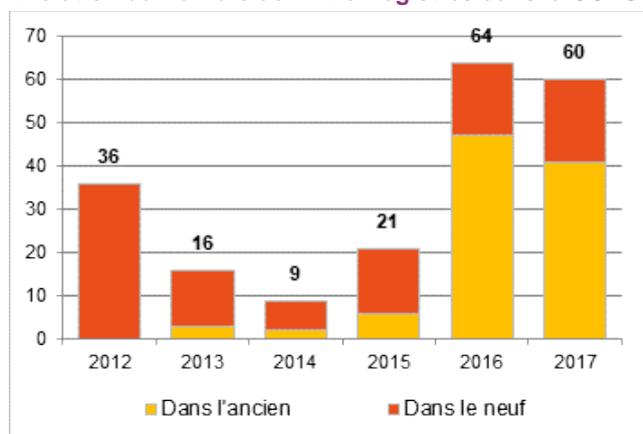


## C- Les primo-accédants se tournent vers l'ancien

Entre 2012 et 2017, en moyenne 34 ménages par an de la CC de Parthenay-Gâtine ont bénéficié d'un Prêt à taux zéro (PTZ). L'évolution du nombre de PTZ accordés durant cette période est liée aux nombreuses modifications, dont il a fait l'objet :

- 2012 : recentrage du PTZ uniquement sur le neuf et sous conditions de ressources.
- 2013 : baisse des plafonds de ressources pour favoriser l'accession aux plus modestes.
- 2015 : hausse des plafonds de ressources, relèvement des montants du PTZ et ouverture au parc locatif social existant et à l'ancien dans les zones moins tendues (zone C principalement) et dans les secteurs de revitalisation des centres-bourgs.
- 2016 : réouverture à l'ancien pour tous les logements dans tous les territoires à la condition de réaliser des travaux à hauteur de 25% du coût total de l'opération, conditions de revenus légèrement relevées, de même pour la quotité (jusqu'à 40% du projet d'achat immobilier) et généralisation du différé de remboursement.
- 2018 : recentrage du dispositif. Abaissement à 20% de la quotité de prêt pour les opérations en neuf en zone détendue (zone B2 et C). Maintien de la quotité à 40 % pour les opérations d'acquisition-amélioration et la quotité de 10 % pour les opérations réalisées dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants.

### Evolution du nombre de PTZ enregistrés dans la CCPG selon la nature du logement

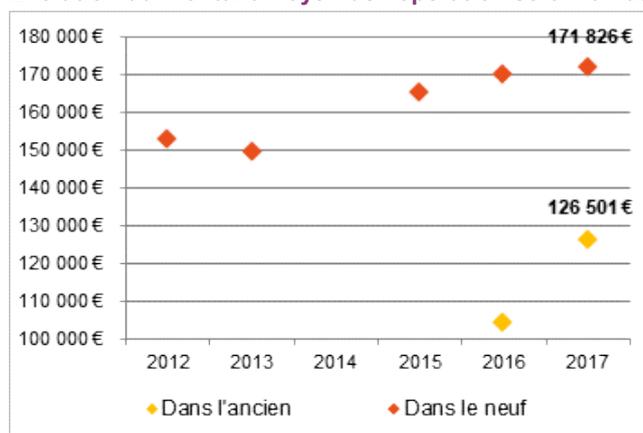


Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, évolution du nombre de PTZ.

Depuis 2016, le nombre de bénéficiaires d'un PTZ est désormais porté par des accédants à la propriété d'un logement ancien (en moyenne 71% du total), contrairement aux années précédentes (87% vers du logement neuf). Les acquéreurs d'un bien dans l'ancien doivent réaliser des travaux d'amélioration et participent aussi à la requalification du parc avec l'appui des artisans et des entreprises locales.

Les prix sont très variables en fonction de la localisation du bien et de sa nature. Les écarts de prix entre le neuf et l'ancien sont d'environ 30% pour 2017.

### Evolution du montant moyen de l'opération selon la nature du logement (en € par lot) - CCPG



Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, évolution du nombre de PTZ.

## ENJEUX

- *Les besoins en logements neufs à répartir entre les communes ;*
- *Le développement de formes urbaines plus innovantes, moins consommatrices en foncier et variées pour les ménages ;*
- *Une offre de logements à adapter aux capacités financières des ménages.*

# L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

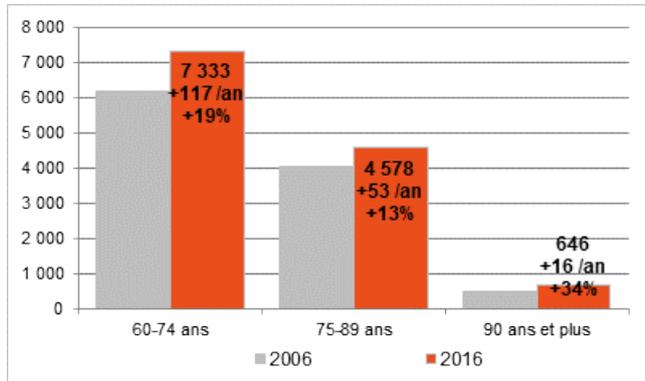
Cette partie traite de la question des besoins et de l'offre de logements des personnes qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

## A- Les politiques de l'habitat en faveur des personnes âgées

Comme on a pu le voir dans les pages 27 à 29, la prise en compte du vieillissement dans la politique de l'habitat de la CCPEG est un enjeu important.

### Hausse des personnes âgées

#### Evolution de la population de 60 ans et plus sur Parthenay-Gâtine

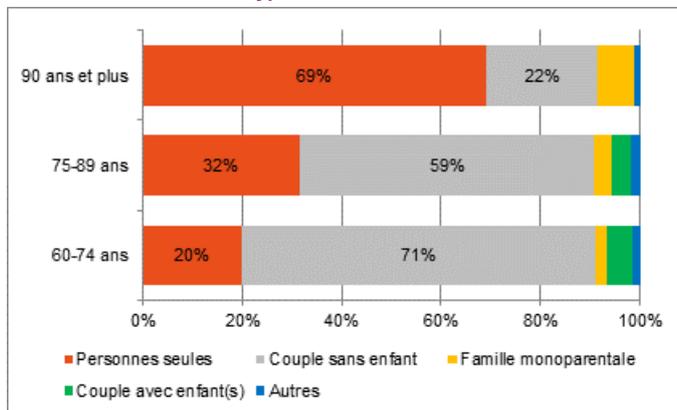


Source : INSEE, RP 2006 et 2016 (exploitation principale).

La population de 60 ans et plus, et notamment des 75 ans et plus, est confrontée à court moyen termes à anticiper des solutions de logement, soit de maintien à domicile, de souhait d'adaptation de leur logement, de changement de domicile ou d'intégration de structures d'hébergement adaptées. Dans leur choix d'évolution de logement, il apparaît que les personnes âgées souhaitent majoritairement rester à leur domicile en l'adaptant. Dans d'autres cas, elles font le choix de déménager dans un nouveau logement plus adapté en centralité et à proximité des services et des commerces. La dépendance ou l'isolement des personnes âgées sont des facteurs déterminants de leurs choix résidentiels.

### 65% de couple sans enfant et 26% de personnes seules

#### Evolution de la population de 60 ans et plus selon la composition du ménage en 2016 (% , cantons de Gâtine et de Parthenay)



Source : INSEE, RP 2016 Fichier détails individus.

Sur le territoire, les demandes de logements en résidences services se développent : Parthenay est la seule commune disposant de cette offre (125 logements).

L'autre alternative entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement est l'offre de logements autonomes<sup>24</sup> ou en logements groupés (village retraite), équipements que l'on retrouve à Parthenay, Pompaire et St-Aubin-le-Cloud (125 logements)

Le territoire dispose également de neuf établissements accueillant des personnes âgées dépendantes<sup>25</sup>. Ces établissements représentent 634 places, soit un taux d'équipement de 121 places pour 1 000 habitants de plus de 75 ans. Ce taux est proche de celui de la moyenne départementale.

#### Capacité des structures d'accueil pour personnes âgées dépendantes par territoire

Territoires	Nombre de places en EHPAD	Population âgée de 75 ans et plus	Ratio pour 1 000 habitants de 75 ans et plus (‰)
<b>CC de Parthenay-Gâtine</b>	<b>634</b>	<b>5 223</b>	<b>121</b>
Pays de Gâtine	1 424	8 956	159
CC du Thouarsais	508	4 478	113
CA du Bocage Bressuirais	1 128	7 854	144
Département Deux-Sèvres	5 904	42 942	137

Sources : FINESS 2017 (CIAS pour la CC de Parthenay-Gâtine), INSEE 2016.

L'offre en hébergements pour personnes âgées est diversifiée et concentrée de manière plus importante sur Parthenay (5 établissements) et les communes limitrophes (Le Tallud, Pompaire, La Peyratte, St-Aubin-le-Cloud). Les pôles relais et de proximité assurent un complément d'offres permettant de couvrir l'ensemble du territoire, en particulier Secondigny, Thénézay et Ménagoutte (2 établissements chacun).

L'adéquation entre l'offre et la diversité de la demande est d'autant plus prégnante aujourd'hui compte tenu des projections démographiques. Selon le scénario construit par le bureau d'études Compas, à l'horizon 2030, la part des plus de 60 ans continuerait à augmenter pour atteindre 40% de la population totale.

Ces valeurs ne sont que des projections mais demeurent néanmoins intéressantes à anticiper. Ce vieillissement de la population pose la question du développement de l'offre de logements et d'hébergements sur le territoire en lien avec la capacité financière des ménages.

La gestion de nouveaux hébergements est suivie par le Conseil départemental, qui conduit sa stratégie à partir de son Schéma pour l'autonomie (2015-2020).

En terme d'accompagnement, Parthenay-Gâtine dispose d'une structure d'accueil et d'information (Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique à Parthenay, notamment pour les personnes déficientes via le réseau MAIA), des services d'aide et d'accompagnement à domicile (SSAD) assurés par le CIAS de Parthenay-Gâtine et par la société privée de services O<sub>2</sub> (agence située à Parthenay).

#### Des revenus plus modestes pour les 75 ans et plus

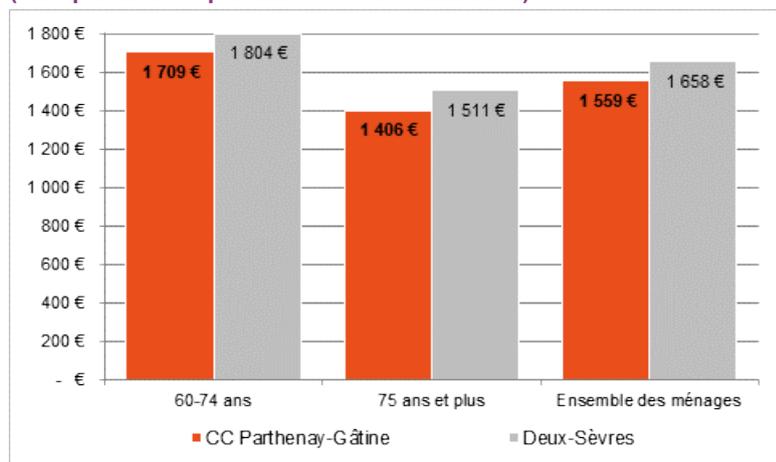
Le revenu médian des ménages âgés des 75 ans et plus est plus bas que celui des 60-74 ans, de l'ensemble des ménages de la CC de Parthenay-Gâtine et des ménages âgés du département.

Compte-tenu de ces niveaux de revenu et des prix de vente des logements, les propriétaires âgés ont peu de capacités pour envisager un parcours résidentiel. L'adaptation de leurs logements devient un enjeu majeur pour un maintien à domicile dans de bonnes conditions.

<sup>24</sup> Les résidences autonomie (ex logements-foyers) sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs

<sup>25</sup> Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), anciennement dénommés maisons de retraite, sont des structures médicalisées qui accueillent des personnes âgées dépendantes

### Comparaison du revenu médian disponible des personnes âgées avec celui de l'ensemble des ménages (en € par mois et par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi 2016.

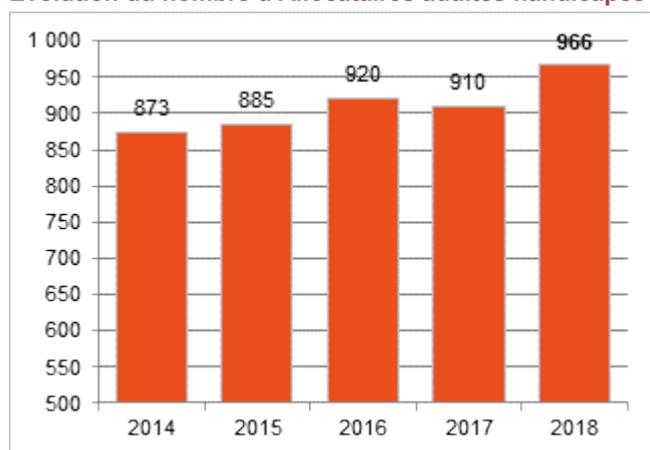
## B- L'hébergement des adultes handicapés

Fin 2018<sup>26</sup>, 966 personnes du territoire étaient bénéficiaires d'une Allocation adulte handicapé (AAH), représentant 17% des allocataires CAF de la CCPG et 13% du total des bénéficiaires de l'AAH à l'échelle départementale (surreprésentation).

Le nombre d'allocataires de l'AAH augmente régulièrement depuis 2014 (en moyenne +2% par an sur la période 2014-2018). Cette tendance est aussi observée à l'échelle départementale (+2%), en lien avec le vieillissement de la population.

Cinq établissements proposent 451 places, soit 12 places pour mille habitants<sup>27</sup> (contre 6 places pour mille habitants à l'échelle départementale).

### Evolution du nombre d'Allocataires adultes handicapés (AAH) sur la CCPG



Source : CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA).

Les besoins en logements pour ce public sont difficiles à estimer, plus particulièrement dans la prise en compte du vieillissement de ces populations et l'aggravation de leur handicap ou l'apparition d'une maladie chronique en plus.

<sup>26</sup> Données issues de la Caisse d'allocations familiales des Deux-Sèvres au 31 décembre 2018

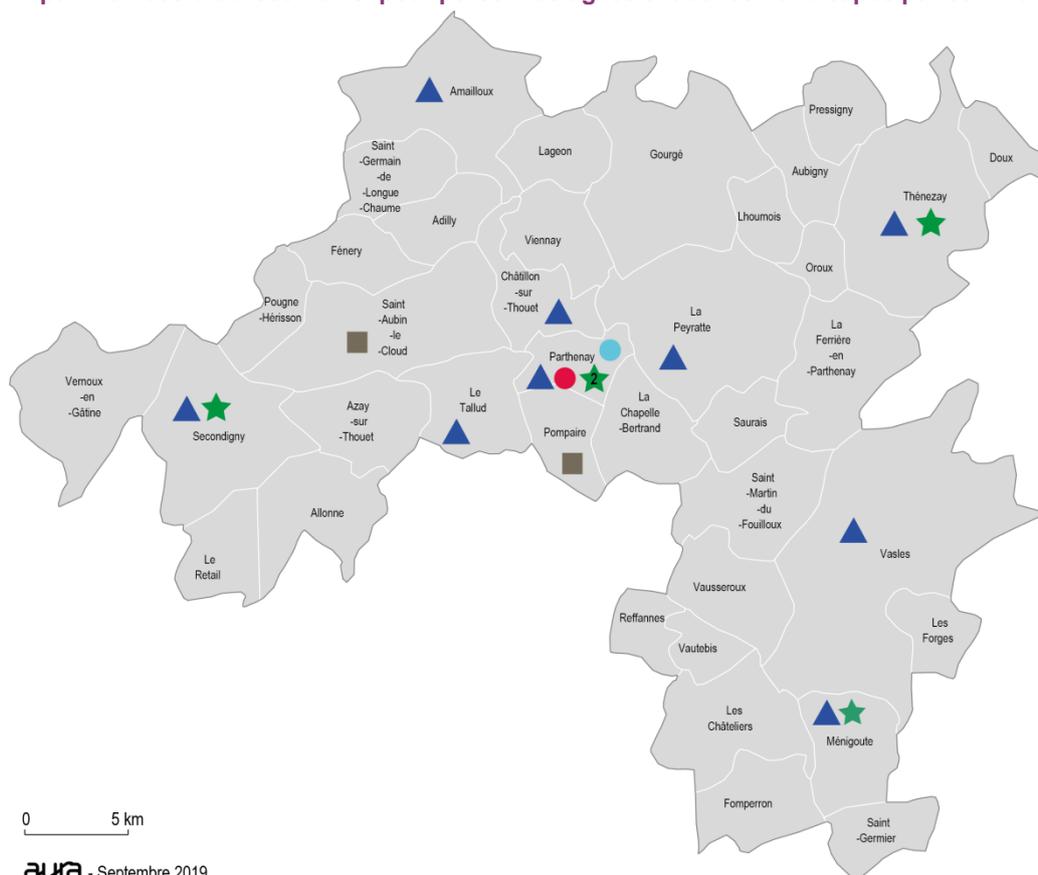
<sup>27</sup> Rapport entre le nombre de places et le nombre d'habitants pour mille

## Répartition du nombre de places pour adultes handicapés selon le type de structure

Type de structure (nombre de places)	Pays de Gâtine	Département Deux-Sèvres
Service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS)	52	471
Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH)	0	49
Foyers de vie (hébergement complet)	168	434
Foyer d'hébergement permanent	70	322
Etablissement et service d'aide par le travail (ESAT)	148	849
Maison d'accueil spécialisé (MAS)	2	5
Foyer d'accueil médicalisé (FAM)	5	10
Unité pour personnes handicapées vieillissantes (PHV)	6	24
<b>Total</b>	<b>451</b>	<b>2 164</b>

Source : DDT 79, Données transmises en 2019

## Répartition des établissements pour personnes âgées et adultes handicapés par commune



aura - Septembre 2019

- |  |                                       |                         |
|--|---------------------------------------|-------------------------|
| Type d'établissements pour personnes âgées | Etablissement pour adultes handicapés | Limites administratives |
| ▲ EHPAD                                    | ★                                     | ■ Commune               |
| ● Résidence autonome (ex-Foyer Logement)   |                                       | □ EPCI                  |
| ■ Village retraite                         |                                       |                         |
| ● Résidence services                       |                                       |                         |

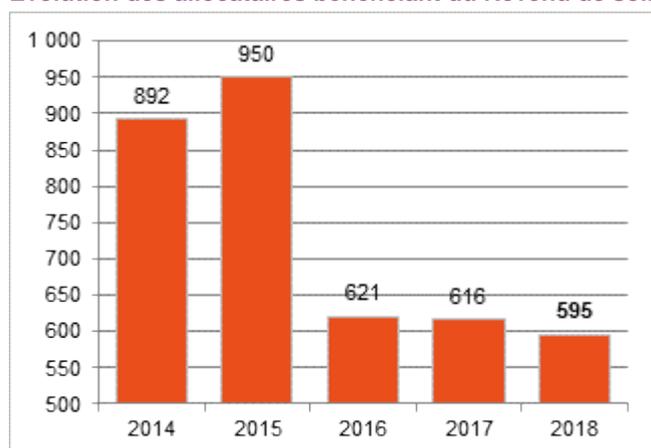
Sources : Pays de Gâtine 2017 et CIAS de Parthenay 2019.

## C- Les populations en situation de précarité

Fin 2018<sup>28</sup>, 595 foyers allocataires percevaient le Revenu de solidarité active (RSA) dans la CCPG, soient 10% du total des allocataires CAF de l'intercommunalité et 10% du total des bénéficiaires du RSA à l'échelle départementale.

Ce nombre de bénéficiaires du RSA diminue légèrement depuis 2016 (en moyenne -1,4% par an entre 2016 et 2018), parallèlement à la mise en place de la prime de précarité (PPA).

### Evolution des allocataires bénéficiant du Revenu de solidarité active (RSA)



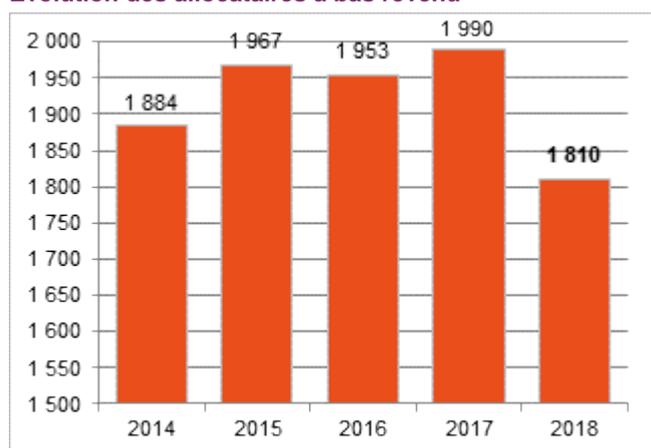
Source : Caisse d'allocations familiales, données Open-data CAF.

NB : Cette rupture de séries entre 2015 et 2016 s'explique par le passage progressif du Revenu minimum d'insertion (RMI) au RSA.

Fin 2018<sup>17</sup>, 1 810 allocataires CAF vivent avec un revenu inférieur à 1 071 € par mois et par unité de consommation (ménages à bas revenus<sup>29</sup>) dans la CCPG, soit 31% du total des allocataires du territoire.

Entre 2017 et 2018, le nombre d'allocataires à bas revenu baisse de façon plus prononcée qu'au niveau départemental (-9% contre -1%).

### Evolution des allocataires à bas revenu



Source : Caisse d'allocations familiales, données Open-data CAF.

<sup>28</sup> Données issues de la Caisse d'allocations familiales des Deux-Sèvres au 31 décembre 2018

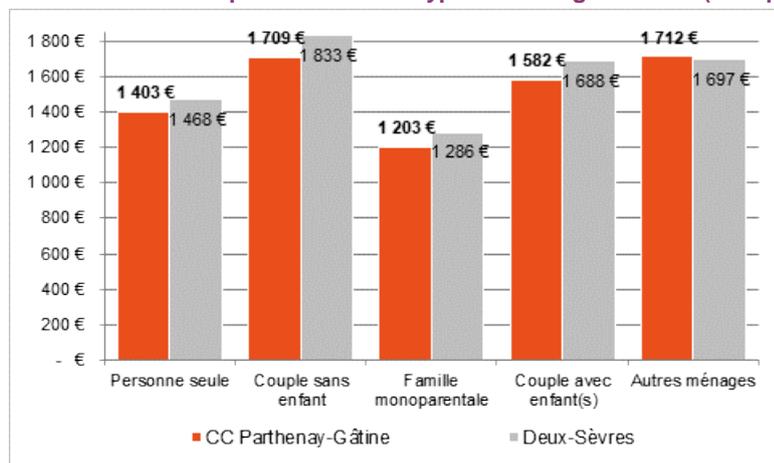
<sup>29</sup> Allocataires CAF non étudiants et âgés de moins de 65 ans

## Les familles monoparentales ont des revenus très modestes

En 2016, on compte 1 210 familles monoparentales représentant 7% des ménages et 11% des familles de Parthenay-Gâtine.

Leur revenu médian disponible est très faible en comparaison des autres ménages, constat identique à l'échelle départementale.

### Revenu médian disponible selon le type de ménage en 2016 (en € par mois et par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi 2016.

## Les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement

### Le Fonds Solidarité Logement (FSL)

Le FSL permet de délivrer des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...). Les aides du FSL peuvent ainsi notamment permettre d'aider les ménages aux ressources très modestes et en difficulté à financer le dépôt de garantie, le premier loyer, l'assurance du logement, de rembourser les dettes de loyers dont le règlement conditionne l'accès à un nouveau logement, ou de rembourser des impayés de factures d'eau, d'énergie, de téléphone. Les aides du FSL sont délivrées sous conditions et après instruction auprès d'une commission et décision du bureau FSL du département.

Quelques ménages de Parthenay-Gâtine ont bénéficié d'aides du FSL, auxquelles s'ajoutent parfois des mesures d'Accompagnement social lié au logement et à la prévention des expulsions (ASLL). Elles ont été assurées par l'association Un Toit en Gâtine jusqu'à fin 2018, puis confiées depuis 2019 à Soliha Charente-Maritime /Deux-Sèvres.

### Sous location et sorties de dispositifs vers le droit commun

La sous-location dans le parc public ou privé représente une solution pour sortir des dispositifs d'hébergement ou obtenir un premier logement (notamment sous la forme de baux glissants).

L'association Un Toit en Gâtine propose un parc de 34 logements en location, qu'elle sous-loue aux publics relevant du PDALHPD<sup>30</sup>. Ces ménages sont en capacité d'habiter mais ne disposent pas toutes les garanties pour l'accès à un logement autonome, compte tenu de leurs difficultés (sociales, financières, précarité de l'emploi ...). Quarante ménages ont bénéficié en 2018 de ce dispositif dont 73% habitaient dans la CCPG<sup>31</sup>.

<sup>30</sup> Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

<sup>31</sup> Extrait du rapport d'activités 2018 Un Toit en Gâtine

## Les demandeurs liés au Service intégré d'accueil et d'insertion (SIAO)

Depuis fin 2009, l'État a mis en place un service public de l'hébergement et de l'accès au logement. Le Service intégré d'accueil et d'insertion (SIAO) a pour objectif de contribuer à améliorer l'orientation et la prise en charge des personnes sans logement, et de construire des parcours d'hébergement et d'insertion adaptés. Il vise toutes les personnes sans abri ou en détresse, y compris les demandeurs d'asile. Dans les Deux-Sèvres, les missions sont assurées dans deux lieux :

- Le Centre Hospitalier (CH) de Niort assure l'urgence, coordonne l'attribution de toutes les places d'hébergement d'urgence, contribue à l'observation locale de l'hébergement d'urgence et coordonne les acteurs de la veille sociale ;
- Jusqu'à fin 2018, l'association Un Toit en Gâtine assurait l'insertion, la gestion en direct pour l'attribution de toutes les places d'hébergement « insertion », en procédant à une évaluation de la demande, identifiait et orientait les personnes ayant besoin d'un logement de transition ou adapté (formule intermédiaire entre hébergement et logement banal) et participait aux Commissions de pré-attribution. Enfin, elle recensait les demandes de logement ordinaire et faisait le lien avec le contingent préfectoral.

Dans le cadre de sa mission d'accueil, d'information, et d'orientation, le CHRS<sup>32</sup> Un Toit en Gâtine a instruit 123 demandes en 2018<sup>33</sup> (182 personnes dont 50 enfants). 54% de ces demandeurs ont moins de 30 ans et 74% sont isolés et 19% de familles monoparentales. 23% résident sur Parthenay-Gâtine. Les principaux motifs de leur demande sont l'absence de logement (35%), l'hébergement ou le logement précaire par des tiers (32%) et des accidents de parcours de vie<sup>34</sup> (12%). Les solutions apportées sont principalement un hébergement vers un CHRS (24%).

A partir de 2019, cette mission d'insertion est assurée par le CH de Niort.

## L'offre d'hébergement d'urgence et de logements temporaires

### Hébergement d'urgence et pour demandeurs d'asiles

#### Répartition du nombre de places par structure et par territoire

Structures	Parthenay-Gâtine	Deux-Sèvres
Urgence :	14	102
– dont CHRS		38
– dont stabilisation	4	36
– dont CHRS insertion	8	64
CADA <sup>35</sup>	0	280
HUDA <sup>36</sup> et ex-CAO	0	182
PRAHDA <sup>37</sup>	0	92
CPH <sup>38</sup>	50	50

Source : DDCSPP Deux-Sèvres, données au 07/10/2019.

<sup>32</sup> Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

<sup>33</sup> Extrait du rapport d'activités 2018 Un Toit en Gâtine

<sup>34</sup> Séparation, rupture parent/enfant

<sup>35</sup> Centre d'accueil de demandeurs d'asile

<sup>36</sup> Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile

<sup>37</sup> Programme d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile

<sup>38</sup> Le Centre Provisoire d'Hébergement accueille les personnes et familles ayant obtenu le statut de réfugié conventionnel ou le bénéfice de la protection subsidiaire

## Logements temporaires et de transition

### Répartition du nombre de places par structure et par territoire

Structures	Parthenay-Gâtine	Deux-Sèvres
Logements et chambres conventionnés à l'ALT <sup>39</sup> (cumul avec Habitat d'Urgence)	6	102
Logements loués en sous-location	34	?
Dispositif MNA <sup>40</sup>	20	?

Source : DDCSPP Deux-Sèvres, données au 07/10/2019.

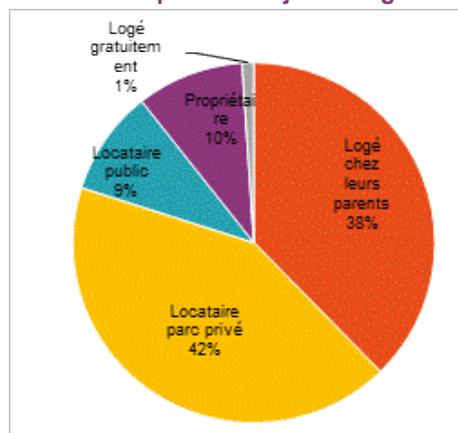
## D- Le logement des jeunes

En 2016, on compte 1 918 jeunes âgés de 18 à 24 ans, représentant 5% de la population de Parthenay-Gâtine. Les besoins en logements et en hébergement sont couverts par une offre multiple :

- les internats : plusieurs places disponibles en lycées ;
- les Résidences habitat jeunes (RHJ) : 64 places sur trois sites (60 à Parthenay, 9 à Airvault et 4 à Thénezay) ;
- les offres privées de petits logements (195 T1 et 527 T2).

### 61% des jeunes résident dans un logement indépendant et majoritairement dans le parc locatif privé

#### Mode d'occupation des jeunes âgés de 18 à 24 ans en 2015 (Cantons de Parthenay et de Gâtine, en %)



Source : INSEE, fichier détails individus 2015.

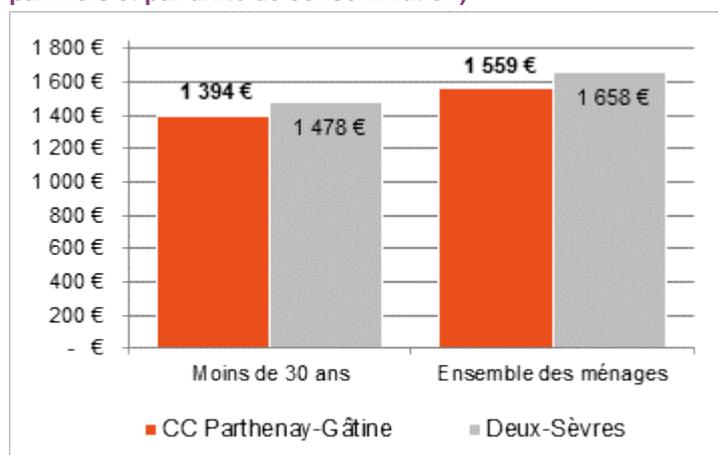
1 240 jeunes disposent d'un logement indépendant, dont 65% logés dans le parc locatif privé. Près d'un millier réside chez leurs parents.

<sup>39</sup> Allocation logement à caractère temporaire

<sup>40</sup> Mineurs non accompagnés

## Le revenu des jeunes plus faible que celui de l'ensemble des ménages

Comparaison du revenu médian disponible des jeunes avec celui de l'ensemble des ménages en 2016 (en € par mois et par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi 2016.

Venant juste d'entrer dans la vie active ou étant encore en formation, les jeunes de moins de trente ans disposent d'un revenu médian disponible plus faible que celui de l'ensemble des ménages de Parthenay-Gâtine.

Au regard du niveau de loyer, le taux d'effort pour un jeune se logeant dans le parc locatif privé est de 21,5%<sup>41</sup>.

Parallèlement à l'élaboration du PLH, la CC de Parthenay-Gâtine doit réaliser :

- une Convention intercommunale d'attributions (CIA) dans laquelle figurent des objectifs d'attributions en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre de peuplement. Elle comprend un document-cadre fixant les orientations en matière d'attribution, comprenant des objectifs chiffrés et territorialisés et les engagements des acteurs pour mettre en œuvre ces orientations
- un Plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information du demandeur (PPGDID). Il définit des orientations destinées à satisfaire le droit à l'information sur le territoire et à assurer la gestion partagée de la demande.

Ces documents doivent être en articulation avec le PLH et sont suivis par la Conférence intercommunale du logement (CIL).

<sup>41</sup> Calcul théorique établi à partir d'un loyer d'un logement de 44 m<sup>2</sup> à un prix mensuel hors charges de 300 € (6,8 € pour un T1/T2) rapporté au revenu médian disponible des jeunes de moins de 30 ans.

## E- Les gens du voyage

Depuis le début des années 80, l'État préconise la réalisation de schémas départementaux pour une meilleure connaissance des Gens du Voyage et de leurs besoins en matière d'habitat.

Le Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage des Deux-Sèvres couvrant la période 2018-2023 définit trois axes stratégiques, déclinés en plusieurs fiches actions :

1. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage et diversifier les modes d'habitat : améliorer la connaissance des problématiques locales d'accueil, repérer et quantifier les stationnements illicites ; optimiser l'utilisation des aires existantes et augmenter leur capacité sur les territoires présentant des besoins avérés ; développer la capacité des aires de grand passage ; accompagner le développement des projets de terrains familiaux et d'habitat adapté ; favoriser le maintien dans un logement ordinaire.
2. Favoriser l'inclusion sociale et professionnelle des gens du voyage : favoriser l'autonomie des familles en confortant l'accompagnement global ; favoriser la fréquentation régulière d'un établissement scolaire dès l'école maternelle, proposer des solutions d'instruction pour les élèves de classe d'âge collège et les accompagner dans la construction d'un projet professionnel et la découverte des formations ; renforcer l'insertion socioprofessionnelle des gens du voyage ; promouvoir la santé des gens du voyage.
3. Suivre et animer le Schéma : renforcer le pilotage du Schéma et assurer la coordination du Schéma.

Pour répondre aux objectifs du Plan départemental et aux lois du 5 juillet 2000 et du 7 août 2015, la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine dispose :

- d'une aire de petit passage (La Prévoisière) à Secondigny (4 emplacements) ;
- d'une aire d'accueil (Les Coteaux) à Parthenay (15 emplacements) ;
- d'une aire de grand passage (Les Coteaux) à Parthenay (50 places, extension 120/150 places à terme).

Toutes les communes de la CCPG répondent à leurs obligations légales. Un professionnel est chargé de l'accueil et de l'accompagnement social des Gens du Voyage (emploi partagé avec le Bocage Bressuirais et le Thouarsais).

### ENJEUX

- *La coordination des acteurs sociaux et du logement dans la réponse aux besoins des publics spécifiques, précaires et aux jeunes ;*
- *Le potentiel de développement des offres de logements et d'hébergement des personnes âgées face à la progression et la diversité des besoins.*

# LE FONCIER ET LE CADRE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

En matière de développement de l'habitat, le foncier demeure la matière première nécessaire à la fois à la production et au renouvellement de l'habitat.

## A- le cadre de développement de l'habitat

### Les éléments du SCoT du Pays de Gâtine

Le SCoT du Pays de Gâtine a été approuvé le 5 octobre 2015. Dans ce document plusieurs orientations, objectifs, prescriptions et recommandations ont été définis et s'appliquent à l'ensemble des PLH et documents d'urbanisme.

Le PLH doit être compatible avec le SCoT et tenir compte de l'ensemble des orientations et des objectifs chiffrés en termes de production, de densités et de consommations foncières. Les principales orientations concernant la production de l'habitat et la consommation foncière sont les suivantes :

- sur l'organisation générale de l'espace et principe d'équilibre ;
- sur le rééquilibrage de l'armature urbaine ;
- sur la priorité au réinvestissement urbain ;
- sur la limitation des extensions urbaines ;
- sur le développement de l'offre d'accueil de la population, l'équilibre social de l'habitat ;
- sur la construction de logements sociaux et aidés et la mixité urbaine.

### L'organisation générale de l'espace

La consommation foncière pour l'habitat n'est pas précisée par intercommunalité, mais à l'échelle du PETR, à savoir +27 ha par an sur la période 2016-2028.

### Le rééquilibrage de l'armature urbaine

Répartition des objectifs de logements à créer en tenant compte d'un rééquilibrage du territoire avec l'armature urbaine :

Niveau	Nom	Communes	Objectif moyen /an
1	Polarité principale	<b>Parthenay, Chatillon /Thouet, Le Tallud et Pompaire</b>	90
2	Pôles relais	Airvault, Champdeniers-Saint-Denis, Coulonges-sur-Autize et <b>Secondigny</b>	43
3	Pôles de proximité	<b>La Peyratte</b> , Mazières-en-Gâtine, <b>Ménigoute</b> , <b>Saint-Aubin-Le-Cloud</b> , Saint-Pardoux, <b>Thénezay</b> , <b>Vasles</b>	50
4	Mini-pôles	<b>Amailloux</b> , Ardin, Assais-les-Jumeaux, <b>Azay-sur-Thouet</b> , Fenioux, <b>Gourgé</b> , <b>La Ferrière-en-Parthenay</b> , Le Busseau Saint-Christophe-sur-Roc, Saint-Loup-lamairé, Saint-Pompain, Verruyes, <b>Viennay</b>	54
5	Ensemble des autres communes rurales (Villages et hameaux)		83
<b>Total SCoT</b>			<b>320</b>

Répartition par intercommunalités (définies au 1er janvier 2014) :

EPCI	Objectif moyen / an
CC Airvault-Val du Thouet	25
<b>CC Parthenay-Gâtine</b>	<b>182</b>
CC Gâtine-Autize	45
CC Sud Gâtine	36
CC Val d'Egray	32
<b>Total SCoT</b>	<b>320</b>

La priorité au réinvestissement urbain

L'objectif global du nombre des logements à construire dans des espaces potentiels de densification urbaine, se répartit de la façon suivante :

Niveau	Nom	Objectif de logements à réaliser en %
1	Polarité principale	20%
2	Pôles relais	20%
3	Pôles de proximité	20%
4	Mini-pôles	10%
5	Ensemble des autres communes rurales (Villages et hameaux)	10%
<b>SCoT Pays de Gâtine</b>		<b>16%</b>

Programmation prévue pour atteindre ces objectifs compte-tenu des difficultés à mettre en œuvre les opérations :

- 50% à réaliser dans les 8 prochaines années (soit sur la période 2016-2024) ;
- les 50% restants dans les 4 années suivantes (2024 – 2028).

Limiter les extensions urbaines

Le SCoT a défini un objectif moyen en % de logements à réaliser au sein d'une opération d'ensemble, en fonction de l'armature urbaine :

Niveau	Nom	Part des logements à réaliser en opérations d'ensemble (%)
1	Polarité principale	80% et plus
2	Pôles relais	70%
3	Pôles de proximité	60%
4	Mini-pôles	50%
5	Ensemble des autres communes rurales (Villages et hameaux)	40%
<b>SCoT Pays de Gâtine</b>		<b>60-62%</b>

### Objectifs en logements et surfaces par niveau de l'armature urbaine :

Niveau	Objectifs de densification (en nombre de logements)	Opérations individuelles en extension		Opérations collectives en extension		Total des opérations en extension		Taille moyenne des parcelles en m <sup>2</sup>
		Nb de logements	Surface en ha	Nb de logements	Surface en ha	Nb de logements	Surface en ha	
1	214	171	19,7	685	59,9	856	80	790
2	104	125	14,4	291	25,5	416	40	835
3	120	192	22,1	288	25,2	480	47	880
4	65	293	33,6	293	25,6	585	59	925
5	100	540	62,1	360	31,5	900	94	970
<b>Total</b>	<b>603</b>	<b>1 321</b>	<b>151,9</b>	<b>1 917</b>	<b>167,7</b>	<b>3 237</b>	<b>320</b>	<b>884</b>

Les surfaces des opérations indiquées comprennent l'aménagement et les espaces publics.

### Objectifs en logements et en surface par intercommunalités (définies au 1<sup>er</sup> janvier 2014) :

EPCI	Nb de logements à produire en extension	Total surface des logements en extension
CC Airvault-Val du Thouet	250	26
CC Parthenay-Gâtine	1 816	176
CC Gâtine-Autize	469	47
CC Sud Gâtine	364	37
CC Val d'Egray	334	34
<b>Total SCoT</b>	<b>3 237</b>	<b>320</b>

Les surfaces des opérations indiquées comprennent l'aménagement et les espaces publics.

## La compétence foncière

**L'action foncière de la CC Parthenay-Gâtine porte uniquement sur la thématique économique** (zones dédiées à l'implantation d'activités économiques).

Même si depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la CCPG est compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme, ce qui lui donne la compétence de plein droit pour instaurer et exercer le droit de préemption urbain. Toutefois, la collectivité a décidé de laisser aux communes leurs prérogatives en déléguant la compétence en matière d'exercice du droit de préemption sur les zones urbaines des PLU, à l'intérieur du périmètre du Site patrimonial remarquable et sur des parcelles constructibles identifiées dans les cartes communales.

Par ailleurs, la CCPG a délégué à l'EPF Nouvelle-Aquitaine<sup>42</sup>, sur la ville de Parthenay, depuis le 31 juillet 2014, l'exercice du droit de préemption urbain sur l'ensemble des parcelles au sein de plusieurs périmètres d'intervention (carte en annexes).

Deux autres communes ont également signé une convention avec l'EPF (La Ferrière-en-Parthenay et Vasles).

<sup>42</sup> Etablissement public foncier

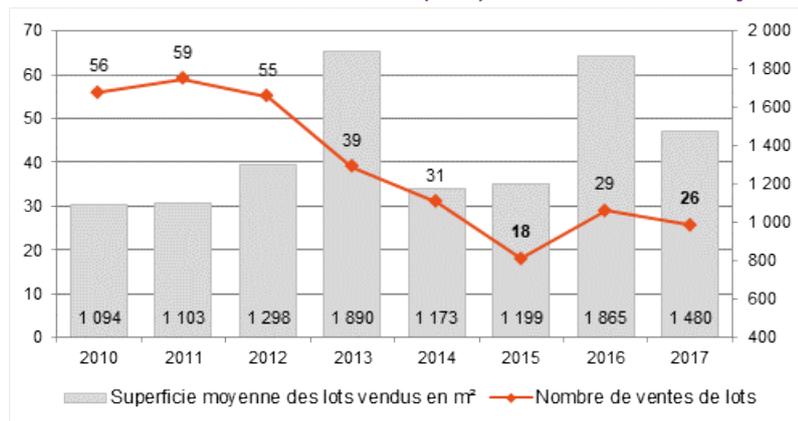
## B- Le marché du terrain à bâtir

### Baisse des ventes de lot à bâtir depuis fin 2012

Parallèlement au rythme de production de logements neufs, le nombre de ventes de terrain à bâtir dans la CCPG baisse régulièrement depuis fin 2012. Sur la dernière période quinquennale, on compte en moyenne 30 ventes par an de terrain à bâtir dans les trente-huit communes de Parthenay-Gâtine.

Depuis 2016, on observe un léger sursaut de l'activité par rapport à 2015 (27 contre 18 par an), mais on reste loin de la moyenne de la période 2010-2012 (57 /an).

### Evolution des ventes de lots à bâtir (€/m<sup>2</sup>) et de leur surface moyenne (m<sup>2</sup>) sur la CCPG



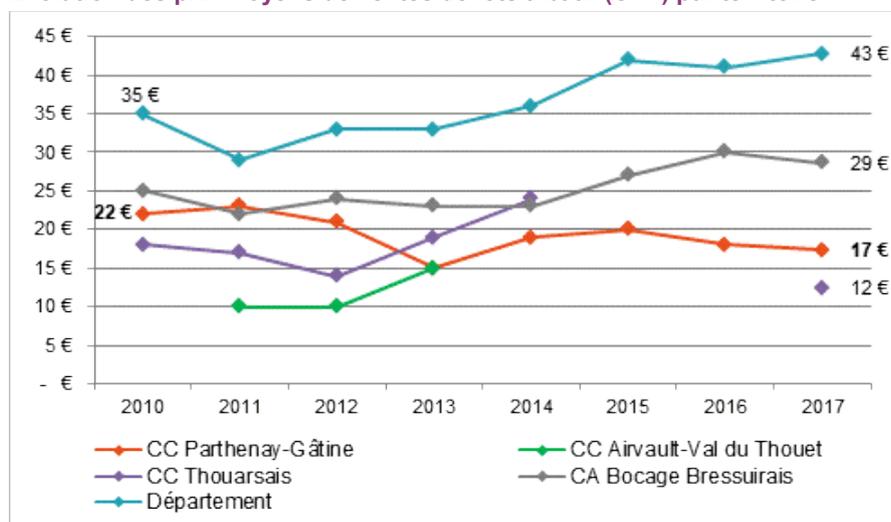
Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, Enquête des prix des terrains à bâtir.

Compte-tenu du faible nombre de ventes, les superficies moyennes des terrains sont très variables d'une année à l'autre, mais on peut retenir que les surfaces cédées dépasseraient souvent 1 000 m<sup>2</sup> selon les données de la DREAL Nouvelle-Aquitaine.

### Des prix de terrain nu autour de 20 € par m<sup>2</sup>

Le prix moyen d'un terrain à bâtir sur la CCPG s'établit à près de 20 € par m<sup>2</sup> sur la période 2010-2017, soit presque deux fois plus bas que celui de la moyenne départementale portée par les prix observés dans l'agglomération de Niort. Le niveau de prix de la CCPG est comparable à celui des intercommunalités voisines.

### Evolution des prix moyens de ventes de lots à bâtir (€/m<sup>2</sup>) par territoire



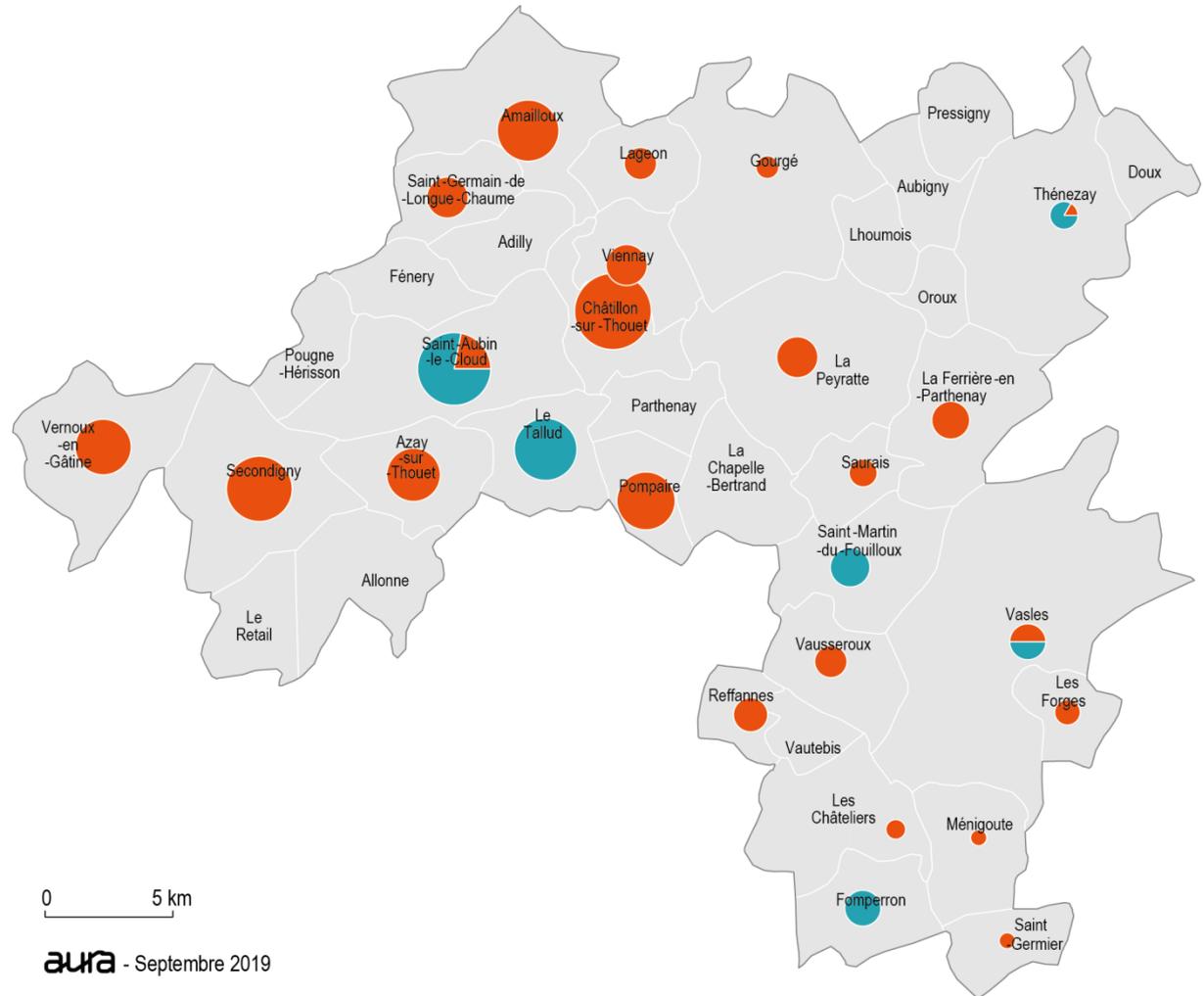
Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, Enquête des prix des terrains à bâtir.

## Près de 300 lots à bâtir disponibles en 2019

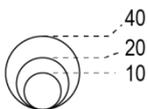
A la fin du premier semestre 2019, 291 lots de terrain à bâtir sont disponibles dans vingt-deux communes de la CC Parthenay-Gâtine. Si on applique le rythme de ventes constaté entre 2013 et 2017 par la DREAL (30 unités par an), **la durée d'écoulement théorique du stock de la CCPG serait de près de dix ans.**

Par ailleurs, sept communes ont des projets de lotissement, comptant environ une centaine de lots supplémentaires.

### Répartition du nombre de lots à bâtir disponibles et en projet par territoire



Total lots à bâtir



Type de lots à bâtir :

- lots disponibles
- lots en projet

Limites administratives

- Commune
- EPCI

Source : CC Parthenay-Gâtine, données communales transmises en juin 2019 et traitement aura.

## C- La consommation foncière

Voir diagnostic territorial provisoire du PLUi

## D- Le potentiel de développement foncier de l'habitat

Voir diagnostic territorial provisoire du PLUi

### ENJEUX

- *La réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols*
- *La compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT en matière de consommation d'espaces ;*
- *La prise en compte des dispositions du SRADDET Nouvelle-Aquitaine (-50% de consommation d'espaces) et des perspectives de « Zéro Artificialisation Nette » demandés par le Plan Biodiversité de 2008 ;*
- *La définition de la stratégie urbaine (projet communal) pour l'agglomération, les bourgs et les principaux villages (Densification/Extension et modalités) ;*
- *La densité et la prise en compte des évolutions des attentes et des besoins dans les opérations, en renouvellement urbain comme en extension ;*
- *La faisabilité de la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain en territoire rural ;*
  - *La répartition géographique des objectifs de construction et de rénovation, au regard de l'armature territoriale ;*
  - *Les stratégies foncières publiques des communes à définir et à mener.*

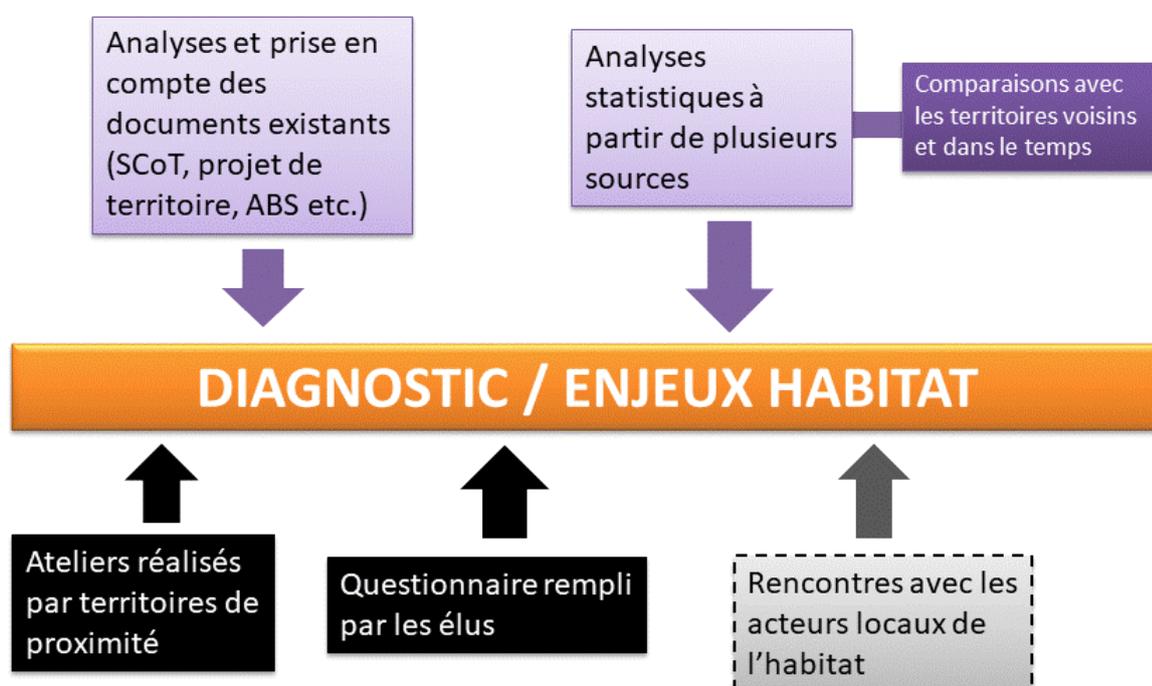
(Issus en partie du diagnostic territorial du PLUi)

# ANNEXES

## Méthodologie

Cette partie a pour objet d'exposer brièvement comment le présent diagnostic a été élaboré. Il s'est appuyé sur :

- des études déjà réalisées ou en cours (SCoT, projet de territoire, analyse des besoins sociaux etc.) ;
- des données statistiques sur de longues périodes, comparées avec des résultats de territoire de comparaison proches de la Communauté de communes (CC) de Parthenay-Gâtine ;
- un questionnaire rempli par les élus ;
- les rencontres avec les acteurs locaux de l'habitat.



## Territoires observés

Compte-tenu de son positionnement géographique et de sa recomposition territoriale, il est proposé de comparer la CC de Parthenay-Gâtine, avec :

- la Communauté d'agglomération (CA) du Bressuirais,
- la CC du Thouarsais,
- la CA Saumur Val de Loire,
- le SCoT Pays de Gâtine
- le département des Deux-Sèvres.

## Sources utilisées

Ce diagnostic a été construit à partir **des statistiques et des documents les plus récents avant l'arrêt de projet du PLH de la CC de Parthenay-Gâtine** :

- le Recensement de la population (RP, INSEE) : Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de moins de 10 000 habitants (l'ensemble des communes du Thouarsais est concerné), **une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée une fois tous les cinq ans**. Les informations collectées sont ramenées à une même date de référence (au 1<sup>er</sup> janvier de l'année médiane) pour toutes les communes, afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles et pour obtenir une meilleure robustesse des données.

Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées de 2004 à 2008. Ainsi, à partir de fin 2008, il a été possible d'élaborer puis de diffuser les résultats complets du recensement millésimé 2006, date du milieu de la période. Depuis lors et chaque année, les résultats du recensement sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes : abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et prise en compte de l'enquête nouvelle.

**L'analyse des évolutions doit être réalisée sur des intervalles d'au moins cinq ans afin que les échantillons enquêtés soient entièrement distincts, même si les résultats sont produits et diffusés chaque année.** En effet, la méthode du recensement est basée sur des cycles de collecte de cinq ans. Les données qui ont servi à calculer les populations par exemple de 2015 sont donc en partie les mêmes que celles qui ont servi à calculer celles de 2010. De ce fait, d'un point de vue technique, la comparaison 2014-2015 ne correspond pas exactement à l'évolution de la population entre 2014 et 2015. Les comparaisons sur les résultats du recensement rénové ne sont rigoureusement possibles que sur des périodes de 5 années au moins, donc à partir de la comparaison entre 2010 et 2015.

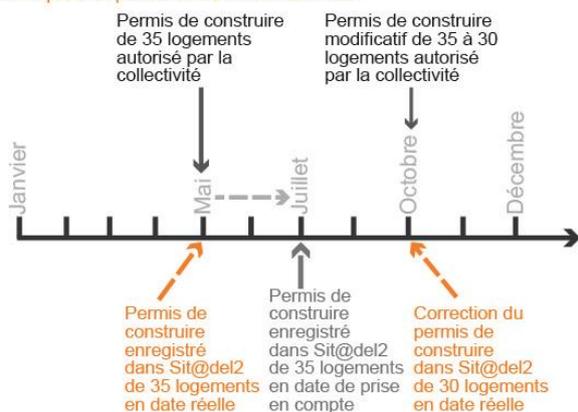
**Dans le présent diagnostic, les millésimes utilisés sont ceux de 2010 et de 2015, correspondant aux statistiques les plus récentes avant l'arrêt de projet du PLH. Parfois, il a été utilisé les millésimes antérieurs (1990 et 1999) pour avoir une tendance observée plus longue.**

- le fichier d'état-civil (INSEE) : il permet de disposer à l'échelle communale, du nombre de naissances et de décès pour chaque année. **Il a été utilisé les données sur les naissances sur la période 1997-2017, période de vingt ans temps du SCoT. 2017 est l'année la plus récente avant l'arrêt de projet du PLH.**
- la base de données FILoSoFi (INSEE) : Le dispositif Fichier Localisé Social et Fiscal permet de disposer d'indicateurs sur les revenus déclarés (avant redistribution) d'une part, et sur les revenus disponibles (après redistribution et imputation de revenus financiers non déclarés) d'autre part, à l'échelle communale, supracommunale et infracommunale, depuis 2012. **Il permet de comparer les territoires entre eux et d'avoir des éléments d'explication sur les écarts de revenu entre les ménages. Le millésime utilisé est celui de 2016, le plus récent avant l'arrêt de projet du PLH. L'inconvénient de cette base est qu'elle repose sur une géographie territoriale antérieure à celle du 1<sup>er</sup> janvier 2018.**
- les données relatives à la dynamique du marché résidentiel (Adil des Deux-Sèvres) : Cette structure associative analyse périodiquement les marchés de l'immobilier du neuf, de l'ancien et locatif privé, au travers un observatoire du marché du logement. Elle utilise plusieurs sources et l'année mise à disposition est 2016.
- le Fichier des permis de construire (Sitadel2) : Ces données publiques communales proviennent du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (Commissaire Général au Développement Durable).

Les estimations sont produites à partir de la base de données Sitadel2 qui **rassemble les informations relatives aux autorisations de construire et aux mises en chantier transmises par les centres instructeurs** (services de l'État, collectivités territoriales).

Ils existent deux types de séries :

Exemple d'un permis de construire autorisé :



- **les séries en date réelle** rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois au cours duquel il s'est effectivement produit. Compte-tenu des retards de transmission, les chiffres en date réelle relatifs au mois n font l'objet de plusieurs révisions successives avant de se stabiliser progressivement.

- A l'inverse, dans **les séries en date de prise en compte**, chaque événement est comptabilisé au titre du mois au cours duquel l'information a été transmise.

**Les données utilisées sont celles en date réelle, afin de connaître la construction de logements neufs et de locaux d'activités. La période disponible avant l'arrêt de projet du PLH est 2004-2017.**

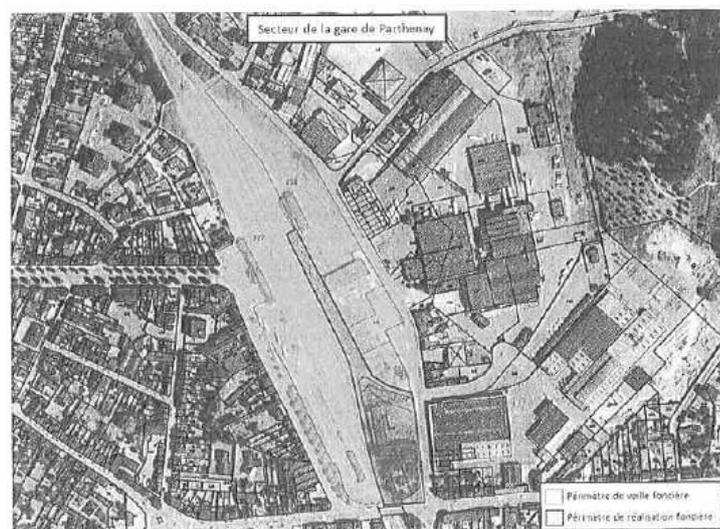
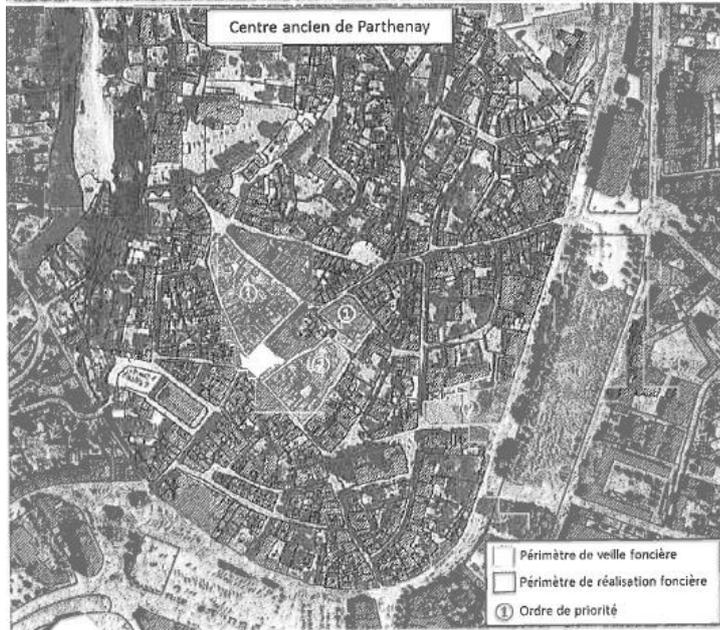
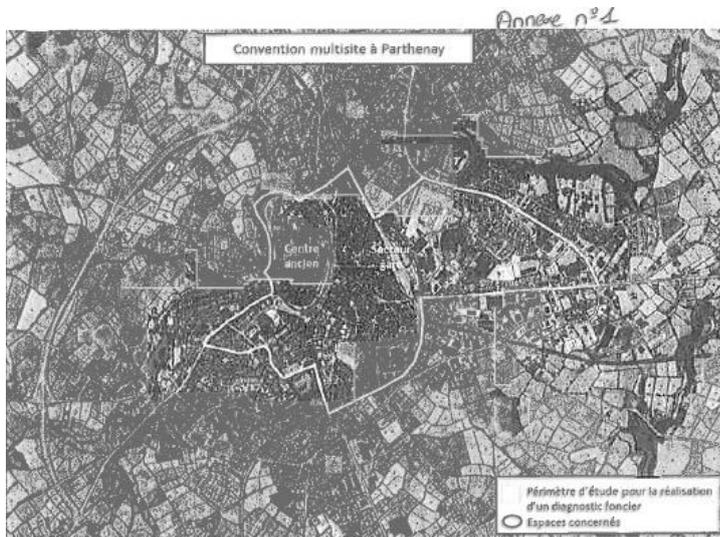
- Le Fichier des locaux vacants (1767 BisCom, DGFiP) : En vertu des dispositions de l'article L-135-B du Livre des procédures fiscales, le fichier des locaux vacants est communicable aux communes, aux EPCI à fiscalité propre et aux départements sur leur demande auprès de leur Service de Fiscalité Directe Locale (SFDL). Pour une année donnée, quatre vagues de production et envoi de ce fichier sont organisées au niveau de la DGFiP. Les fichiers 1767 BisCom produits en N sont tous issus d'une même situation (observée en début d'année, avant la campagne de mise à jour des occupants dans les locaux pour la taxation TH de l'année N).

**Il indique une description très sommaire pour chaque local déclaré potentiellement vacant (nature du local, adresse du bien, année de début de la vacance et durée, type de propriétaire et indication si adresse différente).**

**Le millésime utilisé pour la première fois est celui du 1<sup>er</sup> avril 2019 pour la CC Parthenay-Gâtine.** La méthodologie d'exploitation suivie est la suivante :

- réaliser un croisement avec les Fichiers Fonciers du CEREMA ;
  - conserver uniquement les locaux à usage d'habitation ;
  - ne retenir que les locaux déclarés vacants dans les fichiers fonciers et les locaux vacants dont la durée dépasse 3 ans et plus ;
- L'objectif est de repérer uniquement les logements vacants d'origine structurelle (c'est-à-dire inoccupés depuis plusieurs années pour des raisons liés à la vétusté du logement, à la situation du propriétaire ou encore la localisation du logement).
- L'agence d'urbanisme a retenu le seuil de 3 ans minimum, qui correspond à celui des Fichiers fiscaux dans les zones détendues. En effet, les logements vacants depuis moins de 3 ans relèvent plus de la vacance « frictionnelle » ou « conjoncturelle », c'est-à-dire liée à la rotation dans le parc locatif ou le parc existant en cas de vente.
- ne retenir que les logements vacants situés dans la tâche urbaine de la CCPG en excluant ceux dans le périmètre d'un site d'exploitation agricole ;
- La mobilisation du parc vacant est recentrée uniquement dans les centres-bourgs, dans les villages et hameaux concentrant au moins 30 logements.
- ne retenir que les propriétés privées.

# Périmètres d'intervention de l'EPF Nouvelle-Aquitaine à Parthenay





**Agence d'urbanisme de la région angevine**

Alexandra LE PROVOST – Directrice

**Contact études, pôle Habitat, foncier et solidarités :**

Nathalie MONTOT, Responsable du Pôle  
Sébastien BOIREAU, Chef de projet

Mai 2020

aura

agence d'urbanisme  
de la région angevine  
29, rue Thiers  
49100 Angers  
Tel.+33 (0)2 41 18 23 80  
Fax +33 (0)2 41 18 23 90  
aura@aurangevine.org  
[www.aurangevine.org](http://www.aurangevine.org)

