

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MELLOIS EN
POITOU

APPROUVÉ LE 05 MARS 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 05/03/2026 approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat.



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1 - LE POA – PREAMBULE.....	3
2 - LE PROGRAMME D’ACTIONS.....	5
2.1. Les grands objectifs du POA.....	5
2.1 Le programme d’actions détaillé.....	6
3 - ESTIMATION BUDGÉTAIRE DU PLH	44

1 - LE POA – PREAMBULE

Article L.151-45 du code de l'urbanisme

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de mobilité, il comporte un programme d'orientations et d'actions.

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de mobilité. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme.

Article R.151-54 du code de l'urbanisme

3° Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier prévu au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et dont les missions sont définies à l'article R. 302-1-4 du même code.

Article R.302-1-2 du code de la construction et de l'habitation

Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier mentionné au III de l'article L. 302-1 ;
- b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Mellois en Poitou, territoire rural, n'a pas l'obligation d'élaborer un PLH. Pourtant, en 2021, elle a choisi d'ajouter un « H » au PLUi dont l'élaboration avait déjà été engagée, à l'échelle de 62 communes (58 depuis le 1^{er} janvier 2025 après fusion de 5 d'entre elles), même si elle ne constitue pas un territoire à enjeux forts.

La jeune communauté de communes, née en 2017 de la fusion de 4 EPCI, a ainsi affirmé sa volonté de construire au fil des ans la politique de l'habitat intercommunale qu'elle entend mettre en œuvre pour renouer avec une croissance mesurée de sa population.

Le présent document présente les actions que Mellois en Poitou souhaite mettre en œuvre dans le cadre de la construction de sa politique de l'habitat.

Les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat sont déclinées sur 6 ans et découlent de la stratégie et des objectifs de Mellois en Poitou déclinés dans le PADD pour la durée du PLUi H.

Une évaluation est prévue une évaluation du PLUi tenant lieu de PLH au bout de 6 ans conformément à l'article L153-28 du code de l'urbanisme.

2 - LE PROGRAMME D' ACTIONS

2.1. Les grands objectifs du POA

Un projet organisé autour de 5 orientations déclinées en actions. Chaque action se réfère à un ou plusieurs objectifs du PADD.

Orientation 1 - Appuyer la production de logements sur une armature territoriale consolidée

Action 1.1. Territorialiser la production de logements

Orientation 2 - Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire

Action 2.1 - Agir sur la vacance pour revitaliser les centres-bourgs

Action 2.2 - Accompagner la location

Action 2.3 - Accueillir les jeunes

Orientation 3 - Diversifier l'offre en logements pour l'adapter aux besoins de la population et accompagner les habitants

Action 3.1 - Développer le parc social et en faciliter l'accès

Action 3.2 - Informer-orienter-conseiller les habitants

Action 3.3 - Agir pour la rénovation énergétique des logements des ménages à revenus limités et contre le logement indigne

Action 3.4 - Développer une offre adaptée aux seniors et aux personnes en perte d'autonomie

Action 3.5 - Adapter l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion aux besoins des personnes vulnérables

Action 3.6 - Répondre aux besoins des gens du voyage

Orientation 4 - Limiter la consommation d'espace

Action 4.1 - Aller vers une stratégie foncière

Action 4.2 - Promouvoir les lotissements communaux

Action 4.3 - Développer une culture de l'habitat économe en espace

Orientation 5 - Construire et piloter la politique de l'habitat

Action 5.1 - Créer la gouvernance de la politique de l'habitat

Action 5.2 - Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

2.1 Le programme d'actions détaillé

ORIENTATION 1 : APPUYER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR UNE ARMATURE TERRITORIALE CONSOLIDÉE

Action 1.1	Territorialiser la production de logements
------------	--

Objectif(s) de référence

Développer l'offre en logements permettant l'accueil de nouveaux habitants

S'appuyer sur l'armature territoriale (polarités) pour accueillir de nouveaux habitants

Limiter la consommation du foncier en priorisant la densification

Contexte et objectifs

Mellois en Poitou attend une production de logements de l'ordre de 119 logement/an : 100 logements neufs et 19 logements sortis de vacance et/ou issus du renouvellement urbain, soit 1000 logements neufs en 10 ans.

L'offre en logements doit intégrer cette évolution à l'horizon 2031 : il est attendu 114 logements supplémentaires issus de la vacance et du renouvellement urbain et 600 logements neufs.

Mellois en Poitou a choisi d'appliquer une densité moyenne 13 logt/ha sur la totalité du territoire avec une différenciation de la densité basée sur l'armature urbaine :

- 15 logts/ha pour les bourgs où la constructibilité en densification et extension urbaine est possible,
- 12,5 logts/ha pour les villages où la constructibilité est possible en densification et à justifier en extension urbaine,
- 10 logts/ha pour les hameaux de moins de 30 logements où constructibilité est uniquement possible en densification,
- Au sein des entités rurales et/ou isolées l'extension urbaine n'est pas possible, seules les extensions d'annexes ou de bâtiments existants sont autorisées.

Dans chaque commune, la production de logements a été répartie en fonction de ces différentes densités au sein du territoire communal en s'appuyant sur localisation de la construction neuve définie dans le PADD : 40% des logements neufs sont à produire dans les enveloppes urbaines, à proximité des commerces et des services et des besoins en logements exprimés par les communes.

Déclinaison territoriale

Déclinaison territoriale de la construction neuve par bassin de vie

(en gras : pôles principaux-pôles intermédiaires-pôles de proximité)

BASSIN DE VIE LAMBON, BELLE ET BERONNE	Nombre de logements neufs 2026-2031
	Total
AIGONDIGNE	80 à 85
MELLE	63 à 92
CELLES-SUR-BELLE	43 à 80
FRESSINES	53 à 61
MARCILLE	31 à 59
PRAILLES-LA COUARDE	
SAINT-ROMANS-LES-MELLE	
BEAUSSAIS-VITRE	
TOTAL BASSIN DE VIE	275 à 377

BASSIN DE VIE BOUTONNE ET FORET 15 COMMUNES	Nombre de logements neufs 2026-2031
	Total
BRIOUX-SUR-BOUTONNE	19 à 25
PERIGNE	16
CHIZE	8 à 13
VERNOUX-SUR-BOUTONNE	26 à 68
VILLEFOLLET	
SECONDIGNE-SUR-BELLE	
ENSGNE	
FOSSES (LES)	
LE VERT	
ASNIERES EN POITOU	
BRIEUIL-SUR-CHIZE	
SELIGNE	
VILLIERS-SUR-CHIZE	
VILLIERS-EN-BOIS	
JUILLE	
TOTAL BASSIN DE VIE	69 A 122

BASSIN DE VIE AUME, BOUTONNE ET GUIDIER	Nombre de logements neufs 2026-2031
	Total
CHEF-BOUTONNE	40 à 50
COUTURE- D'ARGENSON	23 à 45
LOUBIGNE	
VALDELAUME	
AUBIGNE	
CHERIGNE	
LOUBILLE	
PAIZAY-LE-CHAPT	
LUSSERAY	
FONTENILLE ST MARTIN D ENTRAIGUES	
VILLEMAIN	
LUCHE-SUR-BRIOUX	
TOTAL BASSIN DE VIE	72 à 95

BASSIN DE VIE PERUSE ET BOULEURE	Nombre de logements neufs 2026-2031
	Total
SAUZE-VAUSSAIS*	23 à 40
PLIBOU*	91 à 115
MONTALEMBERT*	
CAUNAY*	
ALLOINAY	
LIMALONGES	
SAINT-VINCENT-LA- CHATRE	
CLUSSAIS-LA- POMMERAIE	
FONTIVILLIE	
MAIRE LEVESCAULT	
LORIGNE	
SAINT-COUTANT	
MAISONNAY	
MELLERAN	
LA CHAPELLE POUILLOUX	
TOTAL BASSIN DE VIE	114 à 155

BASSIN DE VIE SEVRE ET DIVE	Nombre de logements neufs 2026-2031
	Total
LA MOTHE SAINT HERAY	14 à 17
LEZAY	7 à 8
SEPVRET	44 à 47
ROM	
CHENAY	
CHEY	
EXOUDUN	
SAINTE-SOLINE	
PERS	
VANZAY	
VANCAIS	
MESSE	
TOTAL BASSIN DE VIE	65 à 72

Rôle de Mellois en Poitou

Recueil et analyse des indicateurs.

Partenaires

Communes, Etat.

Moyens humains

0,05 ETP

Calendrier prévisionnel

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Suivi de la production de logements	☒	☒	☒	☒	☒	☒

2026	2027	2028	2029	2030	2031
0	0	0	0	0	0

Indicateur de suivi

Suivi de la construction neuve par commune à partir des données Sitadel (logements commencés par commune)

Suivi annuel de la vacance via la plateforme Zéro Logement Vacant (cf actions 2.2, 3.3)

Evaluation de la consommation foncière par l'habitat en zone urbaine et à urbaniser

ORIENTATION 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE

Action 2.1

Agir sur la vacance pour revitaliser les centres-bourgs

Objectif(s) de référence

Reconquérir les logements vacants en priorité dans les bourgs

Développer le parc locatif aidé privé et public et l'adapter à la demande

Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

Recourir au renouvellement urbain si le besoin est mis en évidence

Encourager l'accession à la propriété abordable pour les ménages à revenus limités

Développer l'offre en petits logements et logements sociaux à proximité des commerces, des solutions de transports et des services

Contexte et objectifs

A travers la convention d'ORT, Mellois en Poitou s'est donné comme ambition de proposer des logements de qualité, au plus près des services et des emplois, pour tous les âges de la vie et en limitant le recours à la voiture pour « habiter un cœur de bourg reconnu pour la qualité de son bâti ».

Conformément aux engagements pris dans la convention, une étude fine de l'habitat vacant et/ou dégradé a ciblé les secteurs d'intervention des communes en matière d'accompagnement des propriétaires ou en matière d'achat en vue de réhabilitation ». Le repérage de terrain mené dans les périmètres de l'ORT a ainsi permis d'identifier 325 logements vacants. Parmi eux, 191 présentent un bon potentiel de réhabilitation (surface, espace extérieur, luminosité...) : 55 sont en état de dégradation légère, 78 en dégradation moyenne et 58 lourdement dégradés. 26% des logements identifiés comme vacants sont en état moyen. Parmi les 325 logements vacants 135 sont libres depuis plus de 2 ans.

Cet arpentage des périmètres ORT réalisé dans le cadre de l'étude préalable à la mise en œuvre d'un dispositif pour l'amélioration de l'habitat privé permet à la communauté de communes de s'emparer de la question de la revitalisation des centres-bourgs par le biais de la remise sur le marché des logements vacants.

Cette ambition s'inscrit à la fois dans les volets « dynamique territoriale » et « information-conseil-orientation » du Pacte territorial -soit les volets obligatoires- et dans le volet « accompagnement » que Mellois en Poitou a choisi de mettre en œuvre.

Contenu de l'action

Identification et prise de contact avec les propriétaires à partir de la plateforme Zéro Logement Vacant,

Animations spécifiques dans le cadre des volets 1 et 2 du Pacte territorial qui visent à aller vers les ménages, les publics prioritaires et les professionnels :

- Animation de réunions publiques de présentation des dispositifs locaux d'amélioration de l'habitat privé,
- Entretiens individuels avec les propriétaires puisque 82% des biens vacants habitent le territoire,
- Visite de l'immeuble et proposition de scénarii d'aménagement, chiffrage sommaire et subventions mobilisables pour faciliter la réhabilitation ou la vente.

L'accompagnement des propriétaires intéressés et éligibles aux différentes aides aux travaux et à la prime de sortie de vacance de Mellois en Poitou sera réalisé dans le cadre du volet 3 du pacte territorial.

Prime à la sortie de vacance : pour inciter les propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans à sortir leur bien de la vacance et à mettre sur le marché locatif des logements de qualité et correspondant aux attentes actuelles des ménages, Mellois en Poitou propose une prime à la sortie de vacance de 5 000€ par logement mis en location après travaux, pour 10 logements par an.

Déclinaison territoriale

Toutes les communes mais l'étude démontre que la vacance de longue durée est concentrée dans les centres-bourgs et les hameaux donc l'effet des mesures prises par Mellois en Poitou est attendu en priorité dans ces centralités.

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031
☒	☒	☒	☒		
Animation renforcée sortie de vacance pendant le pacte territorial		Animation renforcée sortie de vacance si prolongation du pacte territorial			
☒	☒	☒	☒		
Prime sortie de vacance pendant le pacte territorial		Prime sortie de vacance si prolongation du pacte territorial			

Rôle de Mellois en Poitou

Porteur de projet, financeur

Partenaires

Communes, Anah

Moyens humains

0,10 ETP

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031
70 000€	70 000€	70 000€	70 000€		
En cas de prolongation du pacte territorial					

Indicateur de suivi

Nombre de propriétaires contactés par ZLV et suivis.

Nombre d'animations réalisées.

Nombre de logements ayant bénéficié de la prime à la sortie de vacance de Mellois en Poitou.

Action 2.2

Accompagner la location

Objectif(s) de référence

Objectif 2.1 Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages

Objectif 3.1 Permettre un parcours résidentiel complet au sein du territoire

Objectif 3.2 Favoriser la mixité sociale et permettre aux ménages à revenus limités de vivre dans le territoire grâce à des logements abordables

Contexte et objectifs

La location est le plus souvent la première étape de l'installation des ménages dans un territoire. Le parc locatif permet aussi de maintenir sur le territoire des personnes qui peuvent être en recherche de logement car en phase de mobilité résidentielle notamment liée à la décohabitation, à une recomposition familiale, etc. ou désirant un logement mieux adapté à leurs attentes.

Mellois en Poitou pâtit d'une offre locative particulièrement faible (22,8% des résidences principales sont louées), ce qui ne permet pas d'accueillir en particulier les jeunes, les actifs (jeunes et moins jeunes) qui souhaitent s'installer sur le territoire. Le parc locatif social, peu développé (5% des résidences principales) et en situation de grande tension locative ne vient pas pallier l'insuffisance de l'offre privée. Augmenter le nombre et le taux de logements locatifs privés permet à la fois de capter les nouveaux arrivants et de maintenir les ménages sur le territoire, tout en participant à détendre le marché. La qualité de vie dans le logement participe également à la stabilisation des ménages.

Mellois en Poitou et l'ADIL79 ont développé un partenariat actif qui s'intensifie chaque année. La communauté de communes participe notamment à l'observatoire des loyers mis en place par l'ADIL79.

Dans ce cadre, le loyer médian du parc privé à l'échelle des deux communautés de communes réunies Haut Val de Sèvre et Mellois en Poitou est estimé à 6€/m² pour les logements individuels et 7,8€/m² pour les logements collectifs, soit les loyers les plus bas des territoires étudiés qui comprend également les trois communautés d'agglomération des Deux-Sèvres. La location n'est pas attractive pour les propriétaires disposant d'un bien vacant ou qui pourrait changer d'affectation. Mellois en Poitou doit donc intervenir pour proposer un service aux futurs bailleurs et rendre le territoire plus attractif.

Contenu de l'action

Prendre appui sur l'ADIL79 pour proposer aux particuliers, investisseurs, etc. désirant se tourner vers la location d'un logement une sécurisation juridique et budgétaire de leurs projets par des consultations spécifiques dans les permanences du territoire.

Programmer des actions d'information et communication auprès des professionnels de l'immobilier locaux et rappeler les aides que peut apporter Action Logement aux entreprises locales cotisantes.

Ces deux missions, neutres et gratuites, viennent compléter celles de l'Espace conseil France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine, pour constituer un guichet de la rénovation de l'habitat renforcé. En cas de prolongation du Pacte territorial, elles sont également prolongées.

Le financement des travaux d'amélioration des logements en vue de la location relève du volet 3 du pacte territorial et est développé dans la fiche 3.3, les missions de l'Espace conseil France Rénov dans la fiche 3.2.

Le permis de louer est un outil permettant d'apporter une connaissance du marché locatif, voire de garantir la qualité du parc de logements offerts à la location dans des périmètres ciblés. La réflexion sur sa mise en place sera approfondie.

Déclinaison territoriale

Ensemble des communes de Mellois en Poitou.

Calendrier prévisionnel

2026 ☒	2027 ☒	2028 ☒	2029 ☒	2030 ☒	2031 ☒
Missions complémentaires aux volets obligatoires du pacte territorial		Prolongation du pacte territorial ?			
Promotion et sécurisation de la location		Promotion et sécurisation de la location			

Rôle de Mellois en Poitou

Porteur des actions.

Partenaires

ADIL79, Anah, professionnels de l'immobilier, Action Logement...

Moyens humains

0,10

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031
15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€
ADIL79					

Nombre de propriétaires engagés dans un projet de location ayant consulté l'ADIL79

Nombre d'actions de promotion portées par Mellois en Poitou ou tout autre prestataire.

Action 2.3

Accueillir les jeunes

Objectif(s) de référence

Accueillir les jeunes actifs en proposant une offre adaptée et diversifiée aux étudiants, stagiaires et jeunes travailleurs

Proposer des solutions innovantes pour favoriser la mixité générationnelle dans les opérations

Développer l'offre en petits logements et logements sociaux à proximité des commerces, des solutions de transport et des services

Contexte et objectifs

Les jeunes actifs sont nombreux sur le territoire de Mellois en Poitou. Pour autant, l'offre locative adaptée à leurs attentes reste insuffisante car la tension sur le marché locatif est très élevée et le public jeune est particulièrement impacté. A l'échelle de Mellois en Poitou, le parc social ne comprend que 13,2% de T1 et T2 alors que c'est sur ces petits logements que la tension est la plus élevée : elle atteint respectivement 8% et 7,55 en 2020. Le territoire n'est donc pas en capacité de répondre à la demande des jeunes actifs.

Une offre d'accueil existe, il s'agit de 7 résidences habitat jeunes implantées dans 6 communes et propriétés de Mellois en Poitou. L'association Toits Etc... y accueille des jeunes de 16 à 30 ans en insertion socioprofessionnelle (CDI, CDD, Alternance, Formation, Service Civique, Scolarité, Contrat d'Engagement Jeunes, ...). L'association gère les résidences, accompagne les jeunes et a également créé un Service Logement Jeunes pour offrir de nouvelles solutions de logement passant par :

- La captation de logements du parc privé, y compris la mobilisation de gîtes ruraux,
- la mise en relation jeune/hébergeant,
- La création de nouvelles réponses en mettant en lien l'offre et la demande (chambres chez l'habitant, cohabitation intergénérationnelle, habitat partagé, etc.), Le parc privé essentiellement composé de grands logements, souvent sous-occupé par des propriétaires âgés s'y prêterait particulièrement bien,
- L'accompagnement des propriétaires à louer ou accueillir des jeunes locataires,
- Recenser les besoins et informer les employeurs sur les solutions existantes de logement pour leurs futurs employés, apprentis ou stagiaires.

La résidence habitat jeunes située à Chef-Boutonne s'est dégradée au fil du temps et n'offre plus des conditions de vie acceptables. La création d'une nouvelle résidence de 11 places sur le site de l'ancien EHPAD en centre bourg est prévue. Mellois en Poitou est propriétaire des résidences habitat jeunes.

Contenu de l'action

Accompagner les associations qui œuvrent à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle solidaire et à des solutions innovantes de nature à favoriser l'hébergement des jeunes : promotion des actions et prise en charge de l'adhésion des propriétaires au Service Logement Jeunes de Toits Etc... d'un montant de 40€/an.

Location par Mellois en Poitou après travaux réalisés par la communauté de communes à l'association Toits Etc... d'une partie d'un bâti vacant situé en centre-bourg de Chef-Boutonne (suite au déplacement d'un EHPAD) pour la création d'une nouvelle résidence habitat jeunes et de 2 logements sous-loués par l'association à de jeunes actifs.

Déclinaison territoriale

Nouvelle résidence habitat jeunes composée de 10 logements à Chef-Boutonne et d'un logement d'urgence destiné aux personnes victimes de violence.

Deux logements à Chef-Boutonne en intermédiation locative (location/sous-location) à destination de jeunes actifs.

Cohabitation intergénérationnelle sur l'ensemble du territoire.

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031
☒	☒	☒	☒	☒	☒
Accompagnement du Service Logement Jeunes					

Rôle de Mellois en Poitou

Facilitateur, propriétaire des résidences habitat jeunes.

Partenaires

Association Toits Etc, communes, office de tourisme de Mellois en Poitou

Moyens humains

0,05 ETP

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031
1000	1000	1000	1000	1000	1000
Prise en charge de l'adhésion au Service logement jeunes et communication					

Mise à disposition du foncier à Toits Etc. et travaux d'aménagement de la nouvelle résidence habitat jeunes à Chef-Boutonne non compris.

Indicateur de suivi

Nombre d'opérations de promotion de la cohabitation intergénérationnelle assurées par Mellois en Poitou.

Nombre de prise en charge de l'adhésion au Service Logement Jeunes de l'association Toits Etc... par Mellois en Poitou.

Mise en service de la nouvelle résidence habitat jeunes de Chef-Boutonne et mise en location/sous location des 2 logements pour jeunes actifs.

ORIENTATION 3 - DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR L'ADAPTER AUX BESOINS DE LA POPULATION ET ACCOMPAGNER LES HABITANTS

Action 3.1 Développer le parc social et en faciliter l'accès

Objectif(s) de référence

Objectif 2.1 Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages

Objectif 3.1 Permettre un parcours résidentiel complet au sein du territoire

Objectif 3.2 Favoriser la mixité sociale et permettre aux ménages à revenus limités de vivre dans le territoire grâce à des logements abordables

Contexte et objectifs

Le parc locatif social compte 1152 logements en 2024, tous conventionnés et appartenant à un unique bailleur. Si 29 communes de Mellois en Poitou disposent de logements sociaux, la majorité du parc est située à Melle (47,5% du parc social de Mellois en Poitou et 547 logements) et à Celles-sur-Belle (19 % du parc social, 229 logements,). 13 communes ont moins de 5 logements et 33 n'en ont aucun (source RPLS 2024).

Le parc social n'est pas en mesure de répondre à la demande qui est en augmentation en particulier depuis la crise du Covid. A Melle, au 31 décembre 2023, 222 demandes étaient enregistrées alors que 40 logements ont été attribués cette année-là (48 en 2024) avec un délai moyen d'attribution de 19 mois pour un logement de 3 pièces. A Celles-sur-Belle, 18 logements ont été attribués en 2023 et 16 en 2024, avec un délai moyen d'attribution de 11 mois. La tension l'échelle de Mellois en Poitou (hors mutation) était de 5,93 en 2022, supérieure à la moyenne départementale de 4,55 (source SNE), idem en 2021 : 4,59 demandes en cours pour 1 attribution à l'échelle de Mellois en Poitou et 3,8 pour les Deux-Sèvres. Le faible nombre d'attributions n'invite pas Mellois en Poitou à s'orienter vers une politique d'attribution des logements sociaux d'ici 2031. Les publics prioritaires relèvent de l'article L.441-1 du CCH et du droit au logement opposable, en attendant le prochain PDALHPD.

En 10 ans, 61 logements ont été mis en service alors que la vente de 237 logements a été programmée de 2019 à 2025. Le parc locatif social diminue alors que la demande augmente. Il est ainsi passé de 1208 logements en 2021 à 1152 en 2024. En 2024, aucun logement n'a été agréé et aucun projet ne sera déposé en 2025.

La communauté de communes Mellois en Poitou n'est pas suffisamment attractive pour les bailleurs sociaux qui préfèrent s'investir dans les agglomérations proches telles que la Communauté d'Agglomération du Niortais et les communes « SRU ». **C'est l'obstacle majeur**

que doit surmonter la communauté de communes, alors que Mellois en Poitou manque de logements sociaux pour répondre à la demande.

Mellois en Poitou fait donc le pari d'attirer de nouveaux bailleurs sociaux et affirme à travers son PLUi H sa volonté de voir le parc social augmenter progressivement pour répondre à une demande locative croissante et participer à la mixité sociale.

Si la demande en petits logements est forte et souvent exprimée par des seniors et des jeunes isolés, Mellois en Poitou doit aussi être en mesure de répondre aux besoins des familles à l'augmentation du nombre de ménages monoparentaux. Le parc locatif social doit être en mesure de répondre à tous les segments de la demande.

Les opérations d'acquisition-amélioration, souvent complexes, sont à programmer dans les bourgs structurants afin de réutiliser le bâti existant, limiter la consommation foncière par l'habitat et participer à la revitalisation des centralités, conformément au PADD et à l'ORT. Cependant, le développement du parc locatif social reste principalement adossé à la construction neuve.

Les communes disposent également en propre d'un parc locatif non conventionné vacant ou d'anciens logements d'instituteurs, presbytères... L'amélioration de ce parc en mobilisant un prêt PALULOS permet le conventionnement à l'APL sécurisant à la fois le bailleur et l'occupant et l'intégration dans le parc social de ces logements communaux à niveau de loyer PLUS.

C'est à travers le volet 3 du Pacte territorial que les propriétaires bailleurs privés seront invités à produire du logement conventionné, cf fiches 3.2 et 3.3.

Il n'est pas programmé dans les 6 années d'opération de location-accession financée en PSLA, idem pour le bail réel solidaire qui suppose l'intervention d'un OFS pour une accession à la propriété abordable. Ces opérations ne sont pas pour autant exclues si des projets émergent.

Contenu de l'action

Prospecter les bailleurs sociaux pour augmenter le nombre d'organismes présents sur le territoire, augmenter, diversifier le parc et l'adapter à la demande locale.

Participation au financement d'opérations d'acquisition/amélioration dans les bourgs structurants : 12 000€/logement.

Faire connaître les modalités d'enregistrement de la demande en logement social pour favoriser l'accès au parc.

Accompagner les communes dont les projets de réhabilitation de bâti existant l'obtention des prêts PALULOS et des financements complémentaires (fonds vert, etc.)

Déclinaison territoriale

Il est attendu un développement du parc social en priorité dans pôles définis par le SCoT approuvé le 2 mars 2020 et listés dans le PADD : les pôles principaux, intermédiaires et de proximité.

Chaque opération devra comprendre au minimum 30% de logements très sociaux (PLAI) et un maximum de 70% de logements sociaux PLUS. Les logements PLS ne pourront pas représenter plus de 20% du nombre total de logements d'une opération de logements ordinaires.

Pôles Et communes	Production de LLS* attendus de 2026 à 2031		
	Neuf	Acq- amélioration	Total
Pôles principaux	30	15	45
<i>Melle</i>	20	9	29
<i>Celles-sur-Belle</i>	10	6	16
Pôles intermédiaires	20	10	30
Pôles de proximité	15	5	20
Autres communes	7	3	10
Total	67	38	105

La production de logements sociaux doit répondre à la demande en petits logements tout en prenant en compte le besoin de logements des familles pour répondre à l'objectif 2 du PADD « renforcer l'attractivité résidentielle en tenant compte du caractère rural du territoire » et sa déclinaison (2.1) : adapter l'offre de logements aux besoins des ménages.

La tension est particulièrement forte sur les petites typologies de logements (T1-T2) puisqu'elle est de 8 en 2020 (8 demandes pour 1 attribution). L'effort de production doit donc prendre en compte cette situation à l'échelle de Mellois en Poitou, sauf pour les pôles principaux. Ces communes ont besoin d'équilibrer leur population, en particulier Melle qui voit le nombre d'habitants décroître alors que le pourcentage de ménages d'une seule personne augmente et représente 41,9% des ménages en 2021 et que celui de ménages dont la famille principale est un couple avec enfants (source Insee) est passé de 20,4 en 2010 à 15,7 en 2021. La demande enregistrée traduit déjà l'attrait pour cette commune puisque les T3-T4 sont les logements les plus demandés au 31/12/2023 (source SNE). Pour Celles-sur-Belle, la demande est équitablement répartie entre T1-T2 et T3-T4, la demande en très grands logements existe mais elle est très limitée : 2 demandes sur 55 au 31/12/2023.

Typologie de la production :

- Pour les pôles intermédiaires, pôles de proximité et les autres communes, il s'agit d'orienter la production des logements sociaux vers les petites typologies :
→ 50 % de T1-T2 minimum,
- Pour les pôles principaux, la production sera orientée en priorité vers les logements à destination des familles :
→ à Melle : 20% de T1-T2, 70% de T3-T4, 10% de T5 et +,
→ à Celles-sur-Belle : 40% de T1-T2, 55% de T3-T4, 5% de T5 et +.

Autres communes	Nb de LLS* attendus de 2026 à 2031 avec PALULOS
Total	5

*LLS = logements locatifs sociaux

Total général pour 6 ans	110
--------------------------	-----

Le parc conventionné privé n'est pas comptabilisé dans ces objectifs de production qui pourront inclure des logements avec agrément PLAI adapté. 42 logements locatifs privés conventionnés (cf fiche 3.3) produits dans le cadre du volet 3 du Pacte territorial France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine viendront compléter l'offre locative sociale d'ici 2031.

A partir de 2025, un guichet d'enregistrement de la demande situé dans le centre de Melle, dans l'agence locale du bailleur, sera opérationnel. La communauté de communes assurera la promotion du guichet.

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031
☒	☒	☒	☒	☒	☒
Prospection des bailleurs	Prospection des bailleurs et financement	Financement	Financement	Financement	Financement

Rôle de Mellois en Poitou

Suivi de la programmation et financement de la production de logements locatifs sociaux à partir du bâti existant.

Partenaires

URHLM, bailleurs sociaux, Etat, communes, Action Logement.

Moyens humains

0,10 ETP

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
3 LLS 36 000€	4 LLS 48 000€	4 LLS 48 000€	8 LLS 96 000€	8 LLS 96 000€	8 LLS 96 000€	35 LLS 420 000€

Indicateur de suivi

- Nombre de logements agréés par l'Etat
- Nombre de logements financés par Mellois en Poitou et types de financements
- Nombre de logements mis en service
- Tension par type de logement et pour l'ensemble du parc social

Action 3.2

Informer-orienter-conseiller les habitants

Objectif(s) de référence

Objectif 2.1. Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages

Objectif 2.2. Requalifier le parc de logements existants

Objectif 3.1. Permettre un parcours résidentiel complet au sein du territoire

Objectif 3.2. Favoriser la mixité sociale et permettre aux ménages à revenus limités de vivre dans le territoire grâce à des logements abordables

Objectif 3.3. Être en capacité d'accueillir et de préserver les personnes en grande difficulté

Objectif 3.4. Conforter l'accueil des gens du voyage

Objectif 4.1. Encourager de nouvelles formes d'habitat

Objectif 4.2. Permettre et encadrer les projets innovants

Contexte et objectifs

Le Pacte territorial France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine 2025-2027 conduit à la mise en œuvre d'un guichet unique de la rénovation de l'habitat sous la bannière France Rénov', véritable porte d'entrée dans un parcours de rénovation de l'habitat. Mellois en Poitou en assure le portage pour le compte des quatre EPCI qui mutualisent leurs actions et confie au Centre régional des énergies renouvelables (CRER) les actions de sensibilisation, d'animation, de mobilisation des professionnels et d'aller vers les publics prioritaires. La communauté de communes relaie également auprès des habitants la campagne de communication nationale.

De multiples partenariats se sont inscrits dans le temps, formalisés ou non, toujours neutres et gratuits et les acteurs de l'habitat -au sens large- sont donc présents : l'ADIL79 apporte un conseil juridique et financier sur le logement, le CAUE et l'UDAP des Deux-Sèvres (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine) accompagnent et conseillent les particuliers et professionnels en matière de qualité architecturale et paysagère.

Mellois en Poitou définit une politique de l'habitat pour assurer aux habitants du territoire actuels et futurs une qualité de vie à travers des logements et un environnement de qualité. C'est également l'engagement pris à travers le projet de territoire et le PCAET, etc.

Contenu de l'action

Conforter l'Espace conseil France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine, service public de l'habitat, sous forme de guichet unique matérialisé pour assurer aux habitants de Mellois en Poitou :

- Information, conseil, orientation dans le cadre des volets « dynamique territoriale » et « information-conseil-orientation » du Pacte territoire France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine,
- Information sur la sortie de vacance et les aides accordées par Mellois en Poitou,

- Conseils techniques et mobilisation des subventions de Mellois en Poitou venant compléter les aides de l'Anah dans le cadre du volet « accompagnement » du Pacte territorial,
- Information sur l'aide à l'accession à la propriété de Mellois en Poitou (cf fiche action « Revitaliser les centres-bourgs par l'accession à la propriété dans l'ancien »), etc.

Informations et conseils des partenaires habituels de Mellois en Poitou pour un parcours sécurisé vers l'accession à la propriété, l'accès au parc social (cf fiche action « Développer le parc social et en faciliter l'accès »), la location, etc. peuvent être complétés par de nouveaux acteurs tels que France services, les CCAS...

Outre l'accueil du public, le guichet unique peut être le support à différentes animations ou ateliers.

Déclinaison territoriale

Un lieu de permanence à Melle à déterminer.

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031
☒	☒	☒	☒		
Volets obligatoires du Pacte territorial		Volets obligatoires du Pacte territorial si prolongation			
Poursuite des partenariats avec l'ADIL79 (cf actions de l'orientation 2), le CAUE, l'UDAF					

Rôle de Mellois en Poitou

Porteur de projet, organisateur du guichet unique conforté

Partenaires

CRER, ADIL79, CAUE, UDAF, France Services, associations, CCAS, bailleurs sociaux...

Moyens humains

0,4 ETP

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031
24 000€	24 000	24 000€	24 000€	3 000€	3 000€

Indicateurs de suivi

Mise en place du guichet habitat renforcé

Nombre de permanences

Nature des permanences

Fréquentation du guichet habitat

Action 3.3

Agir pour la rénovation énergétique des logements et contre le logement indigne

Objectifs de référence

Objectif 2.1. Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages

Objectif 2.2. Requalifier le parc de logements existants

Objectif 3.2. Favoriser la mixité et permettre aux ménages à revenus limités de vivre dans le territoire grâce à des logements abordables

Contexte et objectifs

A travers le Document d'orientation et d'objectifs du SCoT de Mellois en Poitou approuvé en 2020, la communauté de communes a déterminé ses objectifs en matière d'habitat : « rénover le parc de logements existant et diversifier l'offre de logement » et « améliorer la répartition des nouvelles offres sur le territoire et limiter l'étalement urbain ». L'amélioration de l'habitat est également au cœur des attentes des communes signataires de l'ORT qui font toutes le même constat :

- Forte augmentation de la vacance,
- Forte tension sur le marché locatif et faiblesse du parc locatif social.
- Présence de logements dégradés, voire très dégradés,
- Inadaptation du parc de logements aux modes d'habiter actuels,

Aussi, la thématique « Habitat, rénovation urbaine et patrimoine » constitue le premier levier stratégique de revitalisation envisagé. Elle est aussi au cœur du projet de territoire.

Mellois en Poitou a donc décidé d'engager une étude préalable à la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel pour l'amélioration de l'habitat privé en 2024 pour répondre aux enjeux identifiés pour le territoire :

- La vitalité des bourgs : poursuivre la rénovation de l'habitat ancien dégradé et lutter contre la vacance
- L'accueil d'une population nouvelle : proposer une offre locative adaptée à la demande,
- L'énergie dans le logement : lutter contre la précarité énergétique, réduire le coût des charges de fonctionnement des logements pour les ménages les plus modestes,
- La sécurité et la salubrité dans le logement : détecter, lutter et traiter l'habitat indigne et les situations de mal logement.

Une attention toute particulière a été portée durant l'étude aux bourgs constituant l'armature urbaine du territoire – ou bourgs structurants- qui comptent 51% du parc privé et qui ont fait l'objet d'un diagnostic approfondi de l'habitat vacant et/ou dégradé, dans les périmètres de l'ORT.

A l'échelle de Mellois en Poitou, 5% des logements sont potentiellement dégradés et les locataires sont particulièrement touchés. Le stock logements dégradés et occupés a été repéré et quantifié. Quant à La lutte contre l'habitat indigne, elle constitue une des priorités de Mellois

en Poitou car 42% du parc privé est en catégorie 6,7 ou 8 et parce que 1430 logements sont en catégories 7 et 8.

Le constat est fait de nombreux bâtiments laissés vacants par leur propriétaire sans stratégie patrimoniale.

La stratégie territoriale « Habitat et aménagement » du Plan climat air énergie arrêté en conseil communautaire le 19 décembre 2024 se décline en actions parmi lesquelles « Les logements sont rénovés énergétiquement ». Aussi, au vu du constat dressé dans l'étude habitat d'un important parc de logements privés concerné par la problématique « énergie » (plus de 18 000 logements classés entre G et D et 57% du parc de logements construit avant la première réglementation thermique) et ce tout particulièrement dans les 11 bourgs structurants, Mellois en Poitou choisit d'intervenir en faveur de la diminution de la consommation d'énergie des ménages à revenus modestes et très modestes et pour lutter contre les logements indignes, pour une meilleure qualité de vie dans les logements.

Contenu de l'action

Mellois en Poitou vient compléter les aides de l'Anah dans le cadre de la mise en œuvre volontaire du volet 3 du Pacte territorial France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine :

Pour la rénovation énergétique des logements :

- des propriétaires occupants modestes et très modestes bénéficiant de « *Ma Prime Rénov' Parcours accompagné* » : 2 000€/logement pour 45 logements/an,
- des propriétaires bailleurs modestes et très modestes bénéficiant de « *Ma Prime Rénov' Parcours accompagné* » sans conventionnement du logement : 2 000€/logement pour 4 logements/an,
- des propriétaires bailleurs bénéficiant de *Loc Avantage* et d'une *subvention de l'Anah pour économie d'énergie* avec conventionnement du logement : 10 000€/logement pour 4 logements/an.

Concernant la lutte contre l'habitat indigne, dégradé, les travaux de sécurité-salubrité, de décence et transformation d'usage, Mellois en Poitou apporte des financements complémentaires à « Ma Prime Logement Décent » pour :

- les propriétaires occupants modestes et très modestes qui engagent des travaux dans des logements indignes ou très dégradés : 4 000€/logement pour 5 logements/an,
- les propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux lourds pour des logements indignes et très dégradés (17 500€/logement pour 5 logements/an), des travaux de sécurité-salubrité, décence, transformation d'usage et logements moyennement dégradés (12 500€/logements pour 3 logements/an) avec conventionnement du logement et sans condition de revenu s'appliquant aux bailleurs.

Cette première implication dans la lutte contre l'habitat indigne pourra être poursuivie et approfondie à partir de 2027 dans le cadre d'une OPAH renouvellement urbain sur des secteurs si une étude préalable conclue à la nécessité de l'opération dans des secteurs à définir.

Dans le cadre du Mellois en Poitou met également en œuvre une ingénierie au titre des interventions sur l'habitat privé pour accompagner le propriétaire pour la définition et le suivi du projet de travaux.

Ces actions sont programmées jusqu'à la fin du Pacte territorial jusqu'en 2027 et en tenant compte d'une prolongation souhaitée jusqu'en 2029.

La mise en œuvre du permis de louer est un outil de lutte contre l'habitat indigne sur lequel Mellois en Poitou doit se pencher pendant la durée du POA, comme indiqué dans l'action 2.3 « accompagner la location ».

Déclinaison territoriale

Toutes les communes.

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031
☒	☒	☒	☒		
Mise en œuvre du volet 3 du pacte territorial		Mise en œuvre du volet 3 du pacte territorial si prolongation			
	☒	☒	☒	☒	☒
	Etude préalable à une OPAH RU multisite	Mise en œuvre d'une OPAH RU multisite 2027-2031			

Rôle de Mellois en Poitou

Porteur du projet, financeur de l'amélioration de l'habitat privé

Partenaires

Anah, communes, ARS, Département, CCAS,

Moyens humains

0,30 ETP

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031
374 000€		374 000€			

Indicateur de suivi

Nombre de logements améliorés avec les aides de l'Anah Ma Prim Rénov' Parcours accompagné et Ma Prim Logement Décent pour les propriétaires occupants (modestes/très modestes) et bailleurs (logements conventionnés/non conventionnés) ... et avec les aides de Mellois en Poitou, d'autres financeurs, et montant des aides accordées.

Action 3.4 Développer une offre adaptée aux seniors et aux personnes en perte d'autonomie

Objectif(s) de référence

Adapter les logements à la perte d'autonomie et au vieillissement de la population

Promouvoir un habitat de transition entre logement et hébergement spécifique

Développer l'offre en petits logements et logements sociaux à proximité des commerces, des solutions de transport et des services

Proposer des solutions innovantes pour favoriser la mixité générationnelle dans les opérations

Développer un habitat inclusif pour une nouvelle forme de vie à domicile

Contexte et objectifs

En 2021, plus d'un habitant de Mellois en Poitou sur trois a plus de 60 ans (35% de la population), soit 16 224 personnes. La tranche d'âge 60-74 ans constitue 21,3% de la population et ce taux -qui a connu une progression de 4,8 points entre 2010 et 2021- est en constante augmentation, alors que le taux de personnes de 75 ans et plus est stable pendant cette période.

Mellois en Poitou a taux d'équipement en structures d'hébergement adaptées à la perte d'autonomie et aux besoins du grand âge suffisant pour répondre aux besoins de la population à court et moyen terme. Pour les seniors -et notamment les plus jeunes d'entre eux et pour les personnes sans perte d'autonomie- l'offre en structures intermédiaires entre logement et hébergement spécifique est à développer pour des personnes sans besoin spécifique mais qui ne veulent plus vivre à leur domicile et/ou souhaitent se rapprocher des commerces et services et bénéficier d'un environnement sécurisé.

Ce que soulignent les acteurs locaux du logement/hébergement, c'est le manque d'habitat intermédiaire entre logement familial et structure médicalisée de type EHPAD. La résidence autonomie constitue une des réponses aux besoins des seniors autonomes. Le secteur public, par le biais du CIAS de Mellois en Poitou et de plusieurs CCAS, gère déjà un village retraite et plusieurs résidences autonomie. L'accueil et l'hébergement de jeunes isolés au sein de ces établissements est une autre réponse possible au besoin de mixité sociale et générationnelle.

Pour des personnes âgées et/ou en situation d'handicap, l'habitat inclusif est aussi un moyen de faire face au vieillissement de la population à mobiliser car il constitue une offre de logement insérée dans la vie locale et accompagnée d'un projet de vie sociale et partagée.

Contenu de l'action

Accompagner les communes et associations porteuses de projets d'habitat passerelle entre le domicile et l'hébergement tels que les résidences autonomie ou l'habitat inclusif, les habitats partagés ainsi que les associations qui œuvrent à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle solidaire dans l'amorçage, la définition du projet et sa faisabilité.

Déclinaison territoriale

Résidences autonomes, habitat inclusif et maisons partagées dans les pôles principaux et intermédiaires.

Cohabitation intergénérationnelle sur l'ensemble du territoire.

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031
☒	☒	☒	☒	☒	☒

Rôle de Mellois en Poitou

Assistance à maîtrise d'ouvrage

Partenaires

Communes, CCAS, CIAS, Département, associations

Moyens humains

0,05 ETP

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031
0	0	0	0	0	0

Indicateur de suivi

Nombre de projets suivis par Mellois en Poitou

Action 3.5 Adapter l'offre d'hébergement d'urgence, d'extrême urgence et d'insertion aux besoins des personnes vulnérables

Objectif(s) de référence

3.3. Être en capacité d'accueillir et de préserver les personnes en grande difficulté

Contexte et objectifs

Les associations, les communes et CCAS répondent localement aux besoins de mise à l'abri et d'hébergement d'urgence et notamment pour les demandeurs d'asile ...

Ces mêmes associations accueillent et accompagnent les personnes qui rencontrent des difficultés économiques et sociales dans 7 résidences habitat jeunes, une résidence sociale, ou encore dans le parc privé via l'intermédiation locative ainsi que les bénéficiaires d'une protection internationale.

Contenu de l'action

Améliorer la connaissance de la chaîne de réponse à l'urgence : du besoin à l'accueil.

Avoir une vue exhaustive des solutions d'hébergement et de logement d'insertion existantes à destination des personnes les plus fragiles et les acteurs.

Partager la connaissance du public à accueillir : public du prochain PDALHPD, demandeurs au titre du droit au logement opposable (DALO), demandeurs de logements prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH, etc.

Répondre aux besoins à identifier, notamment dans le prochain PDLALHPD.

Déclinaison territoriale

Toutes les communes

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031
☒	☒	☒	☒	☒	☒
Acquisition-partage des connaissances		Identification des besoins	Définition de la réponse et du porteur		

Rôle de Mellois en Poitou

Portage de l'action

Partenaires

Communes, associations, Etat, Département, CCAS, ADIL79...

Moyens humains

0,05 ETP

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031
0	0	0	A définir si besoin identifiés		

Indicateur de suivi

Urgence : qui fait quoi ?

Recensement des solutions actuelles d'hébergement/logement, capacités d'accueil, structure porteuse, etc...

Action 3.6 Répondre aux besoins des gens du voyage

Objectif(s) de référence

3.4. Conforter l'accueil des gens du voyage.

Contexte et objectifs

L'aire d'accueil des gens du voyage située à Melle a été détruite en 2021. Inscrite au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, cette aire est à nouveau fonctionnelle après les travaux de réhabilitation conduits par Mellois en Poitou. Son ouverture a eu lieu en mai 2024.

Toutefois, l'aire d'accueil ne répond manifestement pas aux attentes actuelles des familles ancrées sur le territoire et qui vont aujourd'hui vers une relative sédentarisation, notamment pendant la période scolaire dans un périmètre restreint autour des écoles.

L'absence de solutions d'accueil alternative à l'aire d'accueil rend le stationnement des voyageurs problématique sur un certain nombre de sites, même si contrairement à certains territoires voisins, la présence des gens du voyage sur le territoire est faible. En effet, les familles en voie de sédentarisation monopolisent la majorité des places disponibles de l'aire.

Mellois en Poitou s'interroge sur l'accueil des familles de voyageurs sur le territoire et l'accompagnement social à apporter à cette population pour :

- Améliorer les conditions de vie et d'accueil des gens du voyage, qu'ils voyagent toujours ou qu'ils soient en voie de sédentarisation.
- Limiter les stationnements illicites.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en cours d'élaboration, il devrait être approuvé en 2026.

Contenu de l'action

En 2025, Mellois en Poitou a donc confié une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) à un prestataire pour estimer les besoins sociaux et les attentes des gens du voyage.

Il est attendu :

- la détermination des besoins en habitat adapté à une plus grande sédentarisation des voyageurs et l'identification des familles intéressées,
- la définition du projet d'hébergement avec les familles sédentarisées concernées,
- l'identification d'un ou plusieurs site(s) propice(s) à la création d'un ou de plusieurs terrains familiaux,
- le développement de partenariats et leur formalisation,
- l'identification d'intervenants susceptibles d'accompagner les familles pendant la période de réalisation des terrains, et de les aider à se les approprier,
- l'identification de l'accompagnement social à déployer sur le territoire.

Cette MOUS s'inscrit dans l'engagement de la CCMP de poursuivre la réflexion sur l'accompagnement des gens du voyage en fonction de leurs choix de mode de vie (itinérance,

semi-sédentarisation, terrain familial, logement social, etc...) et proposer des solutions d'accueil adaptées aux situations.

Les conclusions de la mission seront livrées en 2026 et notamment les modalités de logement les plus adaptées à chaque famille (habitat adapté en pleine propriété ou en locatif, terrain familial locatif ou en pleine propriété, construction en dur, ...) et l'identification des types de terrains et de logements souhaités afin que les financements correspondants soient mobilisés (PLA-I adapté, accession sociale à la propriété, ...).

Mellois en Poitou prendra en compte les prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage à compter de son approbation.

Déclinaison territoriale

La MOUS devra proposer, en concertation avec les communes, la localisation des besoins en logements adaptés et/ou terrains familiaux à réaliser qui ne sera connue qu'en 2026.

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031
☒			A définir		
Fin de la MOUS					

Les conclusions de la MOUS détermineront les modalités d'intervention de Mellois en Poitou à l'issue de la mission et le partenariat à développer, le calendrier, les moyens humains à déployer.

Rôle de Mellois en Poitou

Mellois en Poitou porte la MOUS et la question de l'accueil des gens du voyage.

Partenaires

Etat, associations, CCAS et à préciser à l'issue de la MOUS.

Moyens humains

0,05 et à définir à l'issue de la MOUS.

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031
92 000€	57 000€	57 000€	57 000€	57 000€	57 000€

Indicateur de suivi

Restitution de la MOUS.

Orientation 4 - Limiter la consommation d'espace

Action 4.1

Aller vers une stratégie foncière

Objectif(s) de référence

Ensemble des objectifs du PADD.

Contexte et objectifs

Un axe fort de la politique de l'habitat de Mellois en Poitou consiste à produire du logement pour répondre aux besoins à partir du bâti existant par la sortie de vacance (cf fiche 2.5), reconquête de friches urbaines, etc. de façon à limiter la consommation d'espace par l'habitat. Aussi, 40% seulement de la construction neuve est prévue dans l'enveloppe urbaine existante, 60% dans les zones d'extension urbaine.

Un important travail de terrain -ou arpentage- a été mené dans le cadre de l'étude préalable à la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel pour l'amélioration de l'habitat privé 2024-2025 qui a permis de repérer les immeubles susceptibles d'être concernés par un dispositif de « renouvellement urbain » et des secteurs prioritaires d'intervention.

L'analyse foncière, à travers une approche de traitement de l'habitat indigne et dégradé, a :

- identifié des potentialités foncières : îlots offrant des potentiels de restructuration (îlots à densifier, à remodeler...) en tenant compte de la valeur architecturale éventuelle des bâtiments existants,
- repéré des immeubles ou îlots nécessitant une intervention publique à calibrer, pouvant prendre la forme d'opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux, sous interdiction définitive d'habiter (RHI) ou de traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux et des opérations de restauration immobilière ».

Le potentiel de mutation des immeubles concernés a été évalué.

Contenu de l'action

Mellois en Poitou, à travers la lutte contre l'habitat indigne, engage une toute première stratégie foncière adaptée à ses capacités financières qui consiste en :

- La définition de secteurs d'intervention prioritaires parmi lesquels figureront ces immeubles repérés dans le cadre de l'étude,
- Une veille foncière sur ces périmètres à engager avec les communes,
- Un recours à l'EPF Nouvelle-Aquitaine en cas de nécessité d'acquisition de biens et portage foncier.

Déclinaison territoriale

La stratégie foncière concerne l'ensemble des communes mais cible en priorité les bourgs structurants.

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031
☒	☒	☒	☒	☒	☒

Rôle de Mellois en Poitou

Initiative et coordination de la stratégie foncière définie avec les communes.

Partenaires

Communes, EPF Nouvelle-Aquitaine

Moyens humains

0,10 ETP

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031
0	0	0	0	0	0

Indicateur de suivi

Secteurs d'interventions définis

Conventions avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine

Action 4.2

Promouvoir les lotissements communaux

Objectif(s) de référence

Objectif 1.1 Développer une offre de logements permettant l'accueil de nouveaux habitants

Objectif 1.2 S'appuyer sur l'armature territoriale pour accueillir de nouveaux habitants

Objectif 3.1 Permettre un parcours résidentiel complet au sein du territoire

Contexte et objectifs

Une offre en parcelles constructibles existe déjà mais de nombreux lots demeurent invendus. Les candidats à l'accession à la propriété ou de potentiels investisseurs n'ont pas connaissance de l'offre de lots à vendre existante.

Afin d'attirer et fixer sa population, le territoire doit avoir la capacité d'offrir aux ménages, et en particulier aux jeunes ménages, une offre de parcelles constructibles disponibles à la vente variée et adaptée aux besoins.

Assurer la promotion et mettre en avant les lots disponibles à la vente.

Vendre les parcelles disponibles avant d'engager la création de nouveaux lotissements consommateurs d'espace.

Contenu de l'action

Création, mise en ligne et actualisation d'un annuaire des lotissements communaux pour rendre visible et promouvoir l'offre en terrains constructibles proposée par les communes.

Mobilisation des zones à urbaniser et mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation du PLUi H pour produire une offre nouvelle de logements privilégiant la maîtrise d'ouvrage publique, notamment sous forme de lotissements communaux.

Déclinaison territoriale

Sont concernées les communes qui disposent de lotissements communaux et qui souhaitent en assurer la promotion via l'annuaire.

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031
	☒	☒	☒	☒	☒
	Création de l'outil annuaire	Mise en ligne et actualisation annuelle			

Rôle de Mellois en Poitou

Porteur du projet : conception à partir de visites des lotissements communaux et actualisation de l'annuaire

Partenaires

Communes volontaires.

Moyens humains

0,25 ETP

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031
0	3000	1000	1000	1000	1000

Indicateur de suivi

Dates de mise en ligne de l'annuaire et de mise à jour.

Suivi du nombre de lots proposé.

Action 4.3

Développer une culture de l'habitat économe en espace

Objectif(s) de référence

1.3. Limiter la consommation du foncier en priorisant la densification

4.1. Encourager de nouvelles formes d'habitat

4.2. Permettre et encadrer les projets innovants

Contexte et objectifs

De 2026 à 2036, la collectivité Mellois en Poitou a fait le choix de limiter sa consommation foncière à 17,5 ha par an au maximum et de 45,71% de l'espace consommé à l'habitat soit un maximum de 80 ha sur 10 ans.

La maison individuelle constitue le modèle hégémonique de production de logement sur le territoire, ce qui génère un étalement urbain et une importante consommation d'espace par l'habitat. Or, d'autres modes d'occupation de l'espace par l'habitat sont possibles, que ce soit par la densification douce- et des seuils ont été définis dans le PLUi H en fonction de l'armature urbaine- ou par des conceptions de projets différentes, à des formes d'habitat économes en espace et novatrices telles que l'habitat intergénérationnel, participatif, etc.

De nouvelles approches de l'habitat existent permettant notamment lever les freins à la densification, de se projeter dans de nouvelles manières d'habiter.

Contenu de l'action

Développer une nouvelle culture de l'habitat moins consommateur d'espace en sensibilisant les habitants, élus, agents pendant 3 années au moins.

Organiser au moins une manifestation par an, avec l'appui d'un professionnel et/ou d'autres collectivités impliquées dans une démarche similaire, à destination des communes et les acteurs locaux ou non impliqués dans l'acte de construire et d'habiter le territoire.

Déclinaison territoriale

Toutes les communes

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031
☒	☒	☒			

Rôle de Mellois en Poitou

Animation et sensibilisation

Partenaires

Communes (élus et techniciens), CAUE, Département, Etat, conseil de développement...

Moyens humains

0,05 ETP

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031
5 000€	5 000€	5 000€			

Indicateur de suivi

Nombre de manifestations.

ORIENTATION 5 - CONSTRUIRE ET PILOTER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action 5.1 Créer la gouvernance de l'habitat

Contexte et objectifs

Le POA est l'expression d'une politique intercommunale de l'habitat naissante. Sa mise en application nécessite la mise en place d'instances de pilotage dédiées.

Contenu de l'action

Mettre en place un comité de pilotage « habitat » composé d'élus, des représentants des services de l'Etat et ouvert aux acteurs locaux du logement et de l'hébergement qui assure le suivi des actions mises en œuvre, notamment à partir des données fournies par l'observatoire de l'habitat et du foncier sur l'évaluation à 6 ans de la politique de la politique de l'habitat menée par Mellois en Poitou.

Le comité de pilotage peut s'appuyer sur des groupes de travail thématiques et échange avec le conseil de développement.

Le comité de pilotage se réunit au moins une fois par an.

Asseoir la politique de l'habitat de Mellois en Poitou par des rencontres annuelles de l'habitat sur une journée à laquelle sont conviés les communes, les partenaires identifiés dans le POA et les acteurs locaux, cette manifestation ayant pour but de permettre à chacun d'identifier l'écosystème local.

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	→ 2035
☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	
Mise en place			Bilan à mi-parcours			Évaluation	

Partenaires

Communes, Etat, Anah, Département, acteurs du logement et de l'hébergement et partenaires de Mellois en Poitou : ADIL79, CCAS, Toits Etc...,

Moyens humains

0,05 ETP

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	→ 2035
☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	
Pas de moyens financiers à mobiliser							

Action 5.2 Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Objectif(s) de référence

Tous les objectifs du PADD

Contexte et objectifs

L'observatoire de l'habitat et du foncier à mettre en place au plus tard trois ans après que le PLUi H soit exécutoire.

Dans le cadre d'un PLH, ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers ainsi que l'offre foncière disponible à partir de données et indicateurs à collecter auprès des partenaires de Mellois en Poitou ou à produire par la communauté de communes.

Contenu de l'action – producteurs de données - déclinaison territoriale de la donnée

Les indicateurs de suivi et d'évaluation propres à chaque action du POA sont spécifiés dans chaque fiche action.

L'observatoire de l'habitat et du foncier (OFH) va croiser enjeux de production de logements et mobilisation du foncier à partir de données fiables à collecter et analyser. Il constitue un outil de pilotage de la politique de l'habitat.

Données collectées

Données générales visant à l'analyse de l'adéquation de l'offre à la demande en logements	Producteur	Périodicité	Échelle
Population/logement	Insee	Annuelle	Commune
Suivi de la construction neuve	Sitadel2	Annuelle	Commune
Suivi de la vacance	LOVAC - ZLV	Annuelle	Commune
Suivi du parc locatif social	RPLS	Annuelle	Commune
Demande locative sociale et attributions	SNE	Annuelle	Commune
Production de logements sociaux – suivi des agréments	DDT	Annuelle	Commune
Niveaux de loyer dans le parc privé	ADIL79	Annuelle	Mellois en Poitou Haut Val de Sèvre

Suivi de l'accès social à la propriété	SGFGAS	Annuelle	Mellois en Poitou
--	--------	----------	-------------------

Evaluation de la consommation foncière par l'habitat

Consommation foncière par l'habitat	Producteur	Périodicité
Permis de construire	Mellois en Poitou	Annuelle

Recensements de l'offre foncière disponible à conduire pour la mobilisation et l'utilisation des terrains et bâtiments susceptibles d'accueillir des logements ou des activités

Recensements à conduire à l'échelle de Mellois en Poitou	Producteur	Périodicité
Recensement des locaux vacants	Mellois en Poitou	Trisannuelle
Recensement des friches constructibles		
Recensement des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application du PLU h		
Recensement dans les secteurs urbanisés des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables		
Recensement dans les zones urbaines des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques		

Connaissance des marchés fonciers et immobiliers

Mobilisation des acteurs de l'immobilier autour de tables rondes, ateliers de travail pour approfondir la connaissance des coûts de l'immobilier et la dynamique locale des différents marchés.

Calendrier prévisionnel

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 → 2035
	☒	☒	☒	☒	☒	☒

Rôle de Mellois en Poitou

Porteur et animateur de l'OFH.

Producteur de données.

Moyens humains

0,20 ETP

Moyens financiers

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 → 2035
0	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	

Indicateur de suivi

Productions de l'observatoire – bilans intermédiaire à 3 ans et bilan final à 6 ans.

3 - ESTIMATION BUDGÉTAIRE DU PLH

n°	intitulé de l'action	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.1	Territorialiser la production de logements	-	-	-	-	-	-
2.1	Agir sur la vacance pour revitaliser les centres-bourgs	70 000	70 000	70 000	70 000		
2.2	Accompagner la location	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
2.3	Accueillir les jeunes	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
3.1	Développer le parc social et en faciliter l'accès	36 000	48 000	48 000	96 000	96 000	96 000
3.2	Informier-orienter-conseiller les habitants	24 000	24 000	24 000	24 000	3 000	3 000
3.3	Agir pour la rénovation énergétique des logements des ménages à revenus limités et contre le logement indigne	374 000	374 000	374 000	374 000		
3.4	Développer une offre adaptée aux seniors et aux personnes en perte d'autonomie	-	-	-	-	-	-
3.5	Adapter l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion aux besoins des personnes vulnérables	-	-	-	-	-	-
3.6	Répondre aux besoins des gens du voyage	92 000	57 000	57 000	57 000	57 000	57 000
4.1	Aller vers une stratégie foncière	-	-	-	-	-	-
4.2	Promouvoir les lotissements communaux	-	3 000	1 000	1 000	1 000	1 000
4.3	Développer une culture de l'habitat économe en espace	5 000	5 000	5 000	-	-	
5.1	Créer la gouvernance de la politique de l'habitat	-	-	-	-	-	-
5.2	Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier	-	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
TOTAL		617 000	598 000	596 000	639 000	174 000	174 000