

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT NEVERS AGGLOMÉRATION

2020-2025



DOCUMENT D'ORIENTATIONS

VERSION 01.2020



TERRITOIRES  
autrement

CODRA<sup>©</sup>



# TABLE DES MATIERES

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. CALIBRAGE DES INTERVENTIONS ET DE LA PRODUCTION 2020 - 2025.....</b>   | <b>5</b>  |
| A. REQUALIFIER LE PARC EXISTANT POUR LE RENDRE PLUS ATTRACTIF ET REpondRE AINSI AUX ATTENTES DES HABITANTS.....      | 6         |
| 1. ACTER QUE LE STOCK DE LOGEMENTS NE DOIT PLUS AUGMENTER.....   | 6         |
| 2. LES OBJECTIFS DU PLH POUR NEVERS AGGLOMERATION.....   | 6         |
| 3. LES OBJECTIFS DU PLH POUR CHAQUE COMMUNE.....   | 7         |
| B. REMETTRE EN TENSION LE MARCHÉ ET REDUIRE LA VACANCE : DEMOLIR 1000 LOGEMENTS (HLM ET PRIVÉS).....                 | 11        |
| 1. ACTER QUE LE STOCK DE LOGEMENTS DOIT DIMINUER POUR REDUIRE LA VACANCE ET REMETTRE EN TENSION L'OFFRE.....         | 11        |
| 2. LES OBJECTIFS DU PLH POUR NEVERS AGGLOMERATION.....   | 11        |
| 3. LES OBJECTIFS DU PLH POUR CHAQUE COMMUNE.....   | 12        |
| C. REpondRE A L'ÉVOLUTION DES BESOINS : PRODUIRE 500 LOGEMENTS NEUFS .....   | 13        |
| 1. PAS DE BESOINS EN LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES, MAIS DES BESOINS EN LOGEMENTS DIFFÉRENTS .....                       | 13        |
| 2. LES OBJECTIFS DU PLH POUR NEVERS AGGLOMERATION.....   | 14        |
| 3. LES OBJECTIFS DU PLH POUR CHAQUE COMMUNE.....   | 14        |
| <b>II. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT DE NEVERS AGGLOMÉRATION.....</b>                         | <b>18</b> |
| A. ORGANISER LES SOLIDARITÉS ET LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX .....  | 18        |
| B. RENFORCER LE RÔLE DES HABITANTS ET DES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS EN TANT QU'ACTEURS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ..... | 20        |
| C. RENFORCER LA COOPERATION ENTRE ACTEURS.....   | 21        |
| D. AGIR POUR REDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES LIÉES A L'HABITAT .....  | 22        |
| <b>ANNEXES.....</b>  | <b>24</b> |
| TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS D'ACTION SUR LE PARC EXISTANT .....  | 24        |
| TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS D'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR PARC.....                                 | 25        |
| ECHEANCIER INDICATIF DE RÉALISATION DE LA PRODUCTION SOCIALE.....  | 26        |
| PRÉCISIONS SUR LA TYPOLOGIE DE LA PRODUCTION SOCIALE .....   | 27        |



# I. CALIBRAGE DES INTERVENTIONS ET DE LA PRODUCTION 2020 - 2025

Usuellement, le PLH fixe des objectifs de production estimés à partir de méthodes de calcul des besoins en logements. Ces méthodes se basent sur des hypothèses d'évolutions démographiques (le plus souvent de croissance démographique) et d'évolutions sur le parc de logements. Le contexte spécifique de Nevers Agglomération nécessite **des ajustements dans l'évaluation des besoins**.

Le précédent PLH de Nevers Agglomération avait la particularité de proposer, déjà, **un pas de côté par rapport aux méthodes classiques**, puisqu'il fixait des objectifs de démolitions. Ces objectifs ont été fixés au regard de la vacance importante, observée à la fois dans le parc social et privé. Le PLH déclinait une stratégie de production au global et de renouvellement dans le parc social. A mi-parcours du PLH, face à l'augmentation de la vacance et aux difficultés grandissantes de mise en location des logements locatifs sociaux, cette stratégie de renouvellement du parc social s'est orientée vers un léger resserrement du parc : les objectifs réévalués devaient conduire au terme du PLH à une diminution du nombre de logements dans le parc locatif social.

**Au terme de ce premier PLH, malgré les actions menées, la vacance a pu être stabilisée dans le parc HLM mais ne s'est pas réduite dans le parc privé. Au contraire, elle s'est accentuée, et on comptabilise environ 190 logements vacants supplémentaires chaque année.**

Afin de répondre aux enjeux posés par cette situation territoriale, le PLH 2020 – 2025 de Nevers Agglomération repose sur trois principes d'actions qui sont au cœur des objectifs chiffrés pour le territoire pour les six prochaines années :

- Répondre prioritairement aux besoins de logements des habitants par une remobilisation du parc existant vacant
- Démolir les logements les plus obsolètes du parc HLM et du parc privé
- Modérer la production neuve et l'orienter vers des produits complémentaires à l'offre déjà existante

## LES OBJECTIFS DU PLH 2020 - 2025



### À 6 ANS

- **780 LOGEMENTS EXISTANTS REQUALIFIES**
- **1 000 LOGEMENTS DÉMOLIS**
- **500 LOGEMENTS NEUFS**

## A. REQUALIFIER LE PARC EXISTANT POUR LE RENDRE PLUS ATTRACTIF ET REpondre AINSI AUX ATTENTES DES HABITANTS

### I. ACTER QUE LE STOCK DE LOGEMENTS NE DOIT PLUS AUGMENTER

#### La construction neuve ne doit pas accentuer la vacance

Le précédent PLH prévoyait une production nette d'environ 1000 logements, c'est-à-dire qu'en comptabilisant les démolitions, le nombre de logements devait être supérieur en 2017 de 1000 logements par rapport à 2012. Le bilan réalisé a démontré qu'au terme du PLH le nombre de logements supplémentaires en 2017 est de moitié inférieur à l'objectif fixé : + 493 logements.

Alors même que les objectifs de production n'ont pas été atteints, la vacance a augmenté de façon considérable : environ + 1000 logements en 5 ans selon les données fiscales.

- ⇒ En réalité, la perte démographique s'est accentuée par rapport aux hypothèses fixées dans le PLH, à tel point que les besoins en logements supplémentaires étaient en réalité presque nuls.

A l'écriture du PLH 2020 – 2025, les perspectives démographiques proposées par l'INSEE ne se sont pas inversées : le vieillissement de la population induit une baisse de la natalité et le solde migratoire ne devrait pas augmenter. Les perspectives de l'INSEE prévoient un scénario central, sur lequel se basent les travaux du SCoT, qui projette une perte démographique de 11 % de la population du SCoT entre 2013 et 2050. Même dans le plus optimiste des scénarios, l'INSEE projette une perte démographique à l'horizon 2050.

- ⇒ La perte démographique s'annonce pérenne sur le temps du PLH (6 ans). Par conséquent, **les besoins en logements supplémentaires (accroissement de l'ensemble du parc) restent globalement nuls sur la période 2020 – 2025.**
- ⇒ Au terme du PLH 2020 – 2025, le nombre de logements total ne doit pas augmenter, au risque que chaque logement produit conduise à une augmentation de la vacance

### 2. LES OBJECTIFS DU PLH POUR NEVERS AGGLOMERATION

**Bien que le territoire perde des habitants, l'évolution de la structure des ménages génère des besoins en logement : c'est le phénomène de desserrement des ménages et de mouvement de population.**

#### LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT :

Les évolutions sociales, sociétales (vie en couples plus tardive, décohabitations plus nombreuses, divorces) et le vieillissement (augmentation des ménages composés d'une ou deux personnes) font qu'aujourd'hui la population a besoin de davantage de logements qu'autrefois pour se loger : les ménages sont plus petits, donc à population égale, les besoins en logements sont plus élevés.

*Ex : un couple avec 2 enfants génère un besoin de 1 logement pour 4 personnes. La séparation du couple génère un besoin de 2 logements pour le même nombre de personne. A population égale, les besoins en logements sont supérieurs.*

- ⇒ Les phénomènes de desserrement et de mouvement de population impliquent un besoin d'intervention estimé à 130 logements par an, soit **780 logements sur le temps du PLH**

En effet, même si la population et le nombre de ménages baissent globalement sur le territoire, les phénomènes de desserrement, de décohabitation, ainsi que les parcours résidentiels et parcours de

vie (naissance d'un nouvel enfant ou mobilité professionnelle par exemple), conduisent les ménages à changer de logement.

Pour répondre à cette recherche de logements, deux solutions sont possibles :

- La construction neuve : dans le cas présent, il est convenu que le nombre total de logements ne doit pas augmenter, sous peine d'alimenter la vacance
- **L'utilisation de logements existants** : par une amélioration de la qualité et de l'attractivité des logements aujourd'hui inoccupés. La baisse de la vacance est un enjeu fort pour le territoire : les besoins de desserrement des ménages du territoire et de mouvement de population peuvent, quantitativement, trouver une réponse dans la remobilisation des logements vacants.

### 3. LES OBJECTIFS DU PLH POUR CHAQUE COMMUNE

|                               | Actions sur le parc existant permettant la remise sur le marché 2020 - 2025 |            |            |
|-------------------------------|---|------------|------------|
|                               | Parc privé  | AA HLM     | Réhab HLM* |
| Challuy                       | 8   | 0          | 0          |
| Coulanges-lès-Nevers          | 8   | 0          | 0          |
| Fourchambault                 | 55  | 0          | 0          |
| Garchizy                      | 15  | 0          | 0          |
| Germigny-sur-Loire            | 4   | 0          | 0          |
| Gimouille                     | 12  | 0          | 0          |
| Marzy                         | 13  | 0          | 0          |
| Nevers                        | 337   | 40         | 150        |
| Parigny-les-Vaux              | 6   | 0          | 0          |
| Pougues-les-Eaux              | 9   | 10         | 0          |
| Saincaize-Meauce              | 7   | 0          | 0          |
| Sermoise-sur-Loire            | 8   | 0          | 0          |
| Varennnes-Vauzelles           | 38  | 0          | 50         |
| <b>Localisation à définir</b> |   | 10         |            |
| <b>NEVERS AGGLOMÉRATION</b>   | <b>520</b>  | <b>60</b>  | <b>200</b> |
|                               |   | <b>780</b> |            |

\* représentant une partie des opérations de réhabilitation prévues par les organismes sur l'ensemble du parc

Le PLH 2020-2025 porte un objectif particulièrement ambitieux de remobilisation du parc vacant. Plus globalement, il s'agit d'accompagner la montée en gamme de l'offre de logements afin d'assurer sa commercialité sur le court et moyen terme. La remobilisation est ici entendue comme une remise sur le marché de logements vacants mais également la prévention de situations de vacance (lors de mutations ou de remise en location par exemple).

En raison de la déprise démographique du territoire, cette remobilisation de logements inoccupés ne conduira pas directement à une réduction du stock de logements vacants. Pour autant, cette requalification permettra de renforcer l'attractivité du parc existant par rapport à la production neuve en adaptant le parc aujourd'hui déqualifié, à l'évolution des besoins et envies des habitants (remobilisation de logements hors marché ou qui risquent de le devenir). Il s'agit ainsi de limiter l'augmentation de la vacance et l'étalement urbain sur les années à venir. Enfin, les logements vacants étant particulièrement présents dans les centres-villes et centres-bourgs, cette requalification permettra un réinvestissement de ces centralités.

Les actions à mener en la matière sont déclinées en trois volets :

#### I. Remobilisation de logements vacants privés par les ménages

L'essentiel de la vacance est localisé dans **le parc privé**. Les partenaires s'accordent sur la faible qualité de cette offre de logements qui, de fait, ne trouve pas d'acquéreur et alimente le stock de logements inoccupés.

Les objectifs du PLH concernant l'intervention sur ce parc sont fixés à **520 logements d'ici 2025, soit 87 logements par an**.

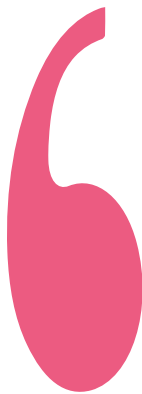
La territorialisation des logements à remobiliser est indicative, mais l'atteinte du volume global constitue un enjeu essentiel pour l'attractivité du territoire

La répartition proposée tient compte de la localisation des logements vacants depuis plus de 3 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'ensemble des communes dispose d'un potentiel de logements mobilisables, identifié dans le fichier I767biscom. Ces logements vacants sont le plus souvent localisés dans les centres anciens, à proximité de l'offre commerciale et des aménités, fragilisées.

Cette remise en marché ne sera permise que par une montée en gamme préalable : des réhabilitations parfois lourdes peuvent s'avérer nécessaires pour que le logement soit mis en adéquation avec les modes de vie actuels et adapté aux enjeux d'accessibilité liés au vieillissement de la population et au handicap. Le volet énergétique nécessite souvent d'être inclus aux travaux de réhabilitation.

Plus globalement, la baisse de la construction neuve observée ces dernières années, et la réévaluation des objectifs de construction du PLH 2020 – 2025 doivent permettre une légère remise en tension, invitant les ménages à s'orienter davantage vers l'ancien que le neuf dont le prix deviendrait moins intéressant. Le retour d'habitants dans ces logements doit être une priorité pour les communes, en amont de toute volonté de développement en extension. Pour inciter les ménages à s'orienter vers l'ancien, souvent avec travaux, les communes, l'agglomération et l'ensemble des partenaires doivent s'organiser pour **proposer un parcours de rénovation plus attractif qu'une accession dans le neuf**. Plusieurs actions en ce sens sont prévues dans le programme d'action du PLH 2020-2025 : réorganisation de la communication sur les dispositifs et aides existants pour faciliter l'accès à l'information, poursuite de l'OPAH-RU, aide à l'accession renforcée pour un achat dans l'ancien, dispositif clé en main pour la rénovation ...





→ **RAMENER DES HABITANTS DANS LES CENTRES, UNE PRIORITÉ POUR LE TERRITOIRE**

→ **INCITER LES MÉNAGES À ACCÉDER DANS L'ANCIEN AVEC TRAVAUX PLUTÔT QUE DANS LE NEUF : UN ENJEU POUR L'ATTRACTIVITÉ**

## 2. Remobilisation de logements vacants privés par les bailleurs sociaux

La requalification du parc privé peut également se faire par le biais d'opérateurs. En complémentarité d'investisseurs institutionnels ou d'opérateurs privés, la mobilisation des bailleurs sociaux est également un levier.

Si tous les développements sociaux nouveaux sont requestionnés du fait de l'impact qu'ils ont sur le reste du parc (hausse de la vacance), ils permettent globalement un renouvellement du parc et de son attractivité. Si les bailleurs se sont positionnés ces dernières années vers le développement de maisons individuelles en périphérie, il convient de **réorienter pour partie la production sociale au profit de la redynamisation des centres.**

Le PLH fixe par conséquence des objectifs d'acquisition – amélioration pour les bailleurs sociaux : 60 logements, soit 10 logements par an.

La territorialisation des objectifs d'acquisition-amélioration est également indicative et sera fonction des opportunités

Les centres-villes de Nevers et Pougues-les-Eaux rencontrent de plus grandes difficultés vis-à-vis de leur centre : pour cette raison, les objectifs de remobilisation y ont été concentrés. Cependant, toute opportunité d'opération en dehors de ces communes peut concourir à l'atteinte des objectifs et pourra faire l'objet d'un accompagnement.

## 3. Remobilisation des logements vacants dans le parc locatif social

Dans le parc locatif social, les bailleurs sociaux travaillent à la réduction de la vacance depuis plusieurs années, notamment par le biais de réhabilitations. Ces réhabilitations améliorent la qualité du logement, notamment sur le volet énergétique, et de fait, sa mise en location.

La territorialisation des réhabilitations qui conduisent à une remise en marché d'un logement vacant

L'impact des réhabilitations sur la vacance n'est pas direct : les réhabilitations permettent une montée en gamme globale de la qualité du logement.

Parfois, ces réhabilitations sont réalisées sur des logements inoccupés, et elles conduisent le plus souvent à une remise en location. D'autres fois, ces réhabilitations sont réalisées sur des logements

déjà occupés. Elles n'induisent alors pas de remise en marché. Mais à moyen terme, elle limite l'obsolescence du logement et sa vacance : la réhabilitation améliore la remise en location.

Les réhabilitations permettent donc de limiter la vacance, directement et dans le flux.

Sur le temps du PLH les interventions qui permettront directement une sortie de vacance sont estimées à 200 réhabilitations, soit environ 30 % des interventions prévues.

Les objectifs de remobilisation de logements vacants par réhabilitation ont été fixés à 150 logements à Nevers et 50 à Varennes-Vauzelles. Cette territorialisation est très théorique : elle prend essentiellement compte de la localisation de la vacance aujourd'hui, et de la localisation des réhabilitations prévues. (Parmi les 700 logements pour lesquels une demande d'aide financière pour des opérations de réhabilitation a été déposée auprès de l'agglomération, environ 190 se situent à Varennes-Vauzelles et environ 510 à Nevers).

## B. REMETTRE EN TENSION LE MARCHÉ ET REDUIRE LA VACANCE : DEMOLIR 1000 LOGEMENTS (HLM ET PRIVÉS)

### I. ACTER QUE LE STOCK DE LOGEMENTS DOIT DIMINUER POUR REDUIRE LA VACANCE ET REMETTRE EN TENSION L'OFFRE

#### La démolition est essentielle

La hausse continue de la vacance porte à plus de 5 000 le nombre de logements vacants sur le territoire, soit 13.9 % des logements en 2015 d'après l'INSEE. Ce stock de logements est considérable, et pour partie hors marché.

La vacance importante, notamment concentrée sur les villes de Nevers, Fourchambault et Pougues-les-Eaux génère des effets négatifs sur le cadre de vie et les activités environnantes. Dans les centres, la perte d'habitants fragilise l'offre commerciale et de services. Elle nuit à l'image globale du territoire, à son attractivité et à son dynamisme.

Plus encore, la vacance induit **une baisse notable des valeurs immobilières** : les logements sont quantitativement trop nombreux, ce qui génère une suroffre. Cette suroffre impacte la valeur de chaque logement mis en marché, puisqu'il est alors en concurrence avec de nombreux logements qui ne trouvent pas d'acquéreur, et dont les prix baissent mécaniquement.

Pour redonner aux logements une certaine valeur, **la remise en tension est nécessaire**. Elle serait évidemment permise par une croissance démographique : si la demande augmente, l'offre gagne en valeur. Mais à court terme, cette croissance démographique n'est pas envisageable. Par conséquent, c'est la réduction de l'offre qu'il faut mettre en œuvre.

Elle se traduit par la démolition d'une partie des logements pour engager une diminution globale du nombre de logements. Lors du précédent PLH, la démolition a été engagée, seulement elle a été associée à une reconstruction quasi équivalente : l'offre de logements a été renouvelée, mais pas réduite.

⇒ Le PLH 2020 – 2025 doit engager un véritable resserrement de l'offre de logements : **le nombre de démolitions doit être supérieur au nombre de logements produits** pour soutenir la valeur des logements

## 2. LES OBJECTIFS DU PLH POUR NEVERS AGGLOMERATION

La remise en tension de l'offre de logements nécessite de diminuer le stock de logements : la démolition doit permettre d'y parvenir. Idéalement, il conviendrait de viser une démolition suffisante pour parvenir à un taux de vacance « normal », situé à environ 8 % de l'offre totale. Seulement, à l'horizon du PLH, ces objectifs ne sont pas réalistes.

Afin de fixer un objectif à la fois ambitieux et réaliste de démolitions à 6 ans, les perspectives des bailleurs sociaux ont été analysées. En effet, bien que 80 % de la vacance soit localisée dans le parc privé, c'est essentiellement dans le parc social que se situent de réelles marges de manœuvre. Le NPNRU du Banlay notamment, constitue une opportunité importante pour la remise en tension globale de l'offre : au-delà de l'impact sur le parc social, ces démolitions devraient également générer une amélioration des marchés privés, puisqu'on observe sur le territoire une grande porosité entre tous les marchés immobiliers.

Des objectifs de démolitions sont ainsi fixés, essentiellement dans le parc social mais également dans le parc privé, dans une moindre mesure étant donné la complexité d'intervention sur le parc privé.

Les bailleurs sociaux disposent de leur propre stratégie patrimoniale, mais globalement, les logements à démolir sont des logements jugés obsolètes ou hors marché. Ces logements sont actuellement vacants, ou feront l'objet d'un relogement.

⇒ Le besoin de démolition est estimé à environ 170 logements / an, soit **1 000 logements sur le temps du PLH**

Pour y parvenir, les objectifs ont été scindés entre parc social et parc privé :

- 900 démolitions dans le parc locatif social
- 100 démolitions dans le parc privé

Effet sur la vacance : - 1000 logements.

### 3. LES OBJECTIFS DU PLH POUR CHAQUE COMMUNE

|                               | Démolition<br>2020 - 2025 |            |
|-------------------------------|---------------------------|------------|
|                               | HLM                       | Parc privé |
| Challuy                       | 0                         | 0          |
| Coulanges-lès-Nevers          | 0                         | 0          |
| Fourchambault                 | 60                        | 5          |
| Garchizy                      | 0                         | 0          |
| Germigny-sur-Loire            | 0                         | 0          |
| Gimouille                     | 0                         | 0          |
| Marzy                         | 0                         | 0          |
| Nevers                        | 700                       | 30         |
| Parigny-les-Vaux              | 0                         | 0          |
| Pougues-les-Eaux              | 0                         | 10         |
| Saincaize-Meauce              | 0                         | 0          |
| Sermoise-sur-Loire            | 0                         | 0          |
| Varenes-Vauzelles             | 0                         | 0          |
| <b>Localisation à définir</b> | 140                       | 55         |
| <b>NEVERS AGGLOMÉRATION</b>   | 900                       | 100        |
|                               | <b>1000</b>               |            |

La stratégie de resserrement du PLH implique de mettre en œuvre une démolition importante des logements les plus obsolètes. Le PLH porte un objectif de 1 000 démolitions à l'horizon 2025 au sein du parc social (900) et privé (100).

1. Dans le parc social, plus de la moitié des démolitions sont déjà programmées : il s'agit en grande partie des démolitions prévues dans le cadre du NPNRU du Banlay (570 démolitions).

Des démolitions sont également programmées à Fourchambault, dans la continuité du renouvellement urbain engagé.

Certaines démolitions de patrimoines locatifs sociaux restent encore à préciser en fonction de discussions en cours avec les collectivités.

2. Dans le parc privé, les démolitions sont bien plus complexes à mettre en œuvre. Au global, on fixe à 100 démolitions les objectifs du PLH sur le parc privé. La territorialisation de ces objectifs est indicative : elle correspond

aux communes rencontrant les difficultés les plus importantes dans leurs centres. Si d'autres communes, dans le cadre de réflexions globales sur l'amélioration de leur offre de logements, conduisaient des opérations de démolitions, celles-ci pourraient également faire l'objet d'un accompagnement de Nevers Agglomération (à condition que la commune et l'opération s'inscrivent dans la stratégie globale de renouvellement et resserrement de l'offre de logements).

## C. REpondre A L'Evolution Des Besoins : Produire 500 Logements Neufs

### I. PAS DE Besoins En Logements Supplémentaires, Mais Des Besoins En Logements Différents

#### Les ménages ont évolué, mais pas les logements

Si le besoin en logements supplémentaires est globalement nul, le besoin en nouveaux logements est bien présent.

La taille des ménages se réduit et en 2014, 42 % des ménages du territoire étaient composés d'une personne vivant seule. Pourtant, seuls 17% des logements occupés sont des petites typologies (T1 ou T2). En raison du niveau des prix des logements la sous-occupation n'est pas toujours problématique pour les ménages mais ces éléments sont tout de même à prendre en compte, notamment pour les personnes disposant de ressources plus faibles.

Par ailleurs, la population vieillit : entre 2009 et 2014, la population des plus de 60 ans a augmenté de près de 1 500 individus. Cette population génère des besoins en logements adaptés (on parle bien ici de logements classiques, et non de places en structure d'hébergement). Ces logements adaptés doivent être accessibles tant du point de l'environnement (espaces publics), que de l'accès au logement (escaliers), que de son aménagement intérieur (surface, étages, domotique, etc..).

⇒ **Le territoire génère des besoins en logements mieux adaptés aux demandes, auxquels il faut pouvoir répondre pour maintenir la population locale**

#### Le marché est détendu, donc les ménages sont plus exigeants

L'adaptation du parc de logements pour répondre à l'évolution des besoins est d'autant plus nécessaire au regard de la situation locale. La faiblesse du niveau de marché et la suroffre donnent aux ménages le choix, tant du point de vue des produits (locatif social, locatif privé, accession dans l'ancien, voire accession dans le neuf : cf. *graphique de porosité du diagnostic*) que des localisations.

Ces ménages ont des attentes vis-à-vis d'une offre de logements attractive et moderne : l'offre est abondante et l'installation au sein de l'agglomération ou en dehors est équivalente pour les ménages, du fait des temps domicile-travail globalement réduits.

Ces ménages ont des exigences par rapport à certains éléments de confort tels que la surface du logement, les espaces extérieurs ou le stationnement. Ces éléments sont faciles à trouver en dehors des centres, ce qui a pour effet de déqualifier fortement l'offre de logements anciens situés dans les centralités : ne disposant pas de ces éléments de confort, ils ne sont pas attractifs et subissent fortement la concurrence des logements situés en périphérie.

⇒ **Le marché est fortement concurrentiel et notamment en dehors de l'agglomération, le territoire doit proposer une offre de logements attractive et concurrentielle**

## 2. LES OBJECTIFS DU PLH POUR NEVERS AGGLOMERATION

Si les besoins en logements supplémentaires sont nuls d'un point de vue quantitatif, il est pourtant nécessaire de renouveler une partie de l'offre de logements par des logements plus attractifs et modernes répondant à un déficit d'offre sur certains produits. Par renouvellement, il est question d'une offre neuve en remplacement d'une offre ancienne. Un renouvellement à 100 % conduirait à la production d'autant de logements qu'il en sera démoli. Cependant, l'objectif de remise en tension implique de réduire l'offre. Par conséquent, le renouvellement proposé correspond environ à un logement neuf construit pour 2 logements démolis.

⇒ Considérant un taux de renouvellement moyen, l'objectif de renouvellement est fixé à environ 83 logements /an, soit **498 logements sur 6 ans.**

Cette production neuve limite l'action sur la vacance, puisque la production neuve participe à l'augmentation du stock. Elle est pourtant nécessaire à deux conditions :

- Elle doit rester mesurée et sensiblement inférieure aux démolitions mises en œuvre
- Elle doit permettre la production de logements attractifs et modernes qui auront une portée réelle sur le maintien des populations locales ou l'accueil de nouvelles : les cibles de clientèles et les localisations devront être soigneusement étudiées.

## 3. LES OBJECTIFS DU PLH POUR CHAQUE COMMUNE

Les rencontres avec les communes ont permis de réaliser un recensement des potentiels de production de logements à l'horizon du PLH.

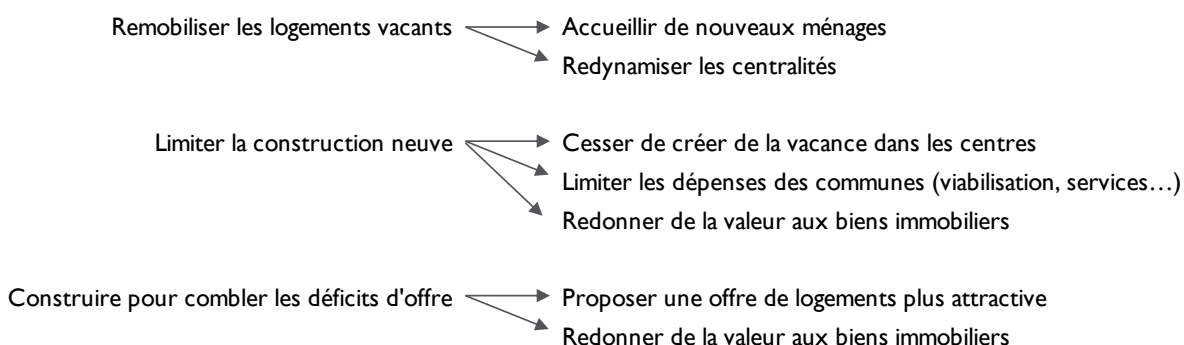
Ces potentiels regroupent à la fois les projets déjà bien engagés, conduisant à une livraison au début du PLH et des intentions ou capacités correspondant à des parcelles urbanisables sur des temps longs.

A l'échelle de l'agglomération, ces projets cumulés représentent **810 logements, dont 587 logements privés, hors diffus.** Ces potentiels sont donc supérieurs au besoin estimé sur une période courte de 6 ans. Si au terme du PLH, ces potentiels conduisaient effectivement à une production de près de 600 logements privés en lotissements et OAP et d'autres logements privés en diffus, alors l'impact prévisible est celui d'une vacance en augmentation.

En réalité, les rythmes de commercialisation des logements privés ces dernières années, corrélés à la baisse démographique qui s'accroît, invitent à relativiser la faisabilité de ces potentiels sur le temps du PLH.

Si au global, il s'agit d'organiser des développements nouveaux raisonnés, il ne s'agit pas de limiter l'accueil de nouveaux ménages.

Effectivement, la construction neuve n'est pas le seul moyen de « produire » des logements : la remobilisation des logements vacants permet également de mettre des logements en marché et d'y accueillir des ménages. Une meilleure répartition de la production entre neuf et remobilisation de l'ancien a de nombreux intérêts, et notamment ceux de redynamiser les centres (où se trouvent l'essentiel des logements vacants), de limiter les dépenses des communes (viabilisation, etc.) et de redonner de la valeur aux biens immobiliers.



Pour ces raisons, et afin de proposer une politique de l'habitat ambitieuse, au service des habitants et du territoire, les objectifs de production neuve sont modérés bien que non négligeables (environ 78 logements par an). Leur répartition sur les treize communes de l'agglomération est délicate, mais définie de manière à consolider les équilibres territoriaux et renforcer l'attractivité territoriale.

Les objectifs de production neuve distinguent la production sociale et privée.

| Production neuve 2020 - 2025  |       |     |              |                                 |                       |  |               |
|-------------------------------|-------|-----|--------------|---------------------------------|-----------------------|--|---------------|
|                               | total | LP  | Logts privés | Logements HLM (PLAI, PLUS, PLS) | Logements spécialisés |  |               |
|                               |       |     |              |                                 | Logts spé GDV         | Pensions de famille/ Résidence sociale | Lgt étudiants |
| Challuy                       | 2%    | 3%  | 10           | 0                               | 20                    | 25                                     | A définir     |
| Coulanges-lès-Nevers          | 16%   | 15% | 50           | 28                              |                       |  |               |
| Fourchambault                 | 3%    | 2%  | 5            | 12                              |                       |  |               |
| Garchizy                      | 10%   | 15% | 50           | 0                               |                       |  |               |
| Germigny-sur-Loire            | 1%    | 2%  | 5            | 0                               |                       |  |               |
| Gimouille                     | 1%    | 2%  | 5            | 0                               |                       |  |               |
| Marzy                         | 10%   | 12% | 40           | 10                              |                       |  |               |
| Nevers                        | 34%   | 21% | 70           | 100                             |                       |  |               |
| Parigny-les-Vaux              | 1%    | 2%  | 5            | 0                               |                       |  |               |
| Pougues-les-Eaux              | 5%    | 8%  | 25           | 0                               |                       |  |               |
| Saincaize-Meauce              | 1%    | 2%  | 5            | 0                               |                       |  |               |
| Sermoise-sur-Loire            | 2%    | 3%  | 10           | 0                               |                       |  |               |
| Vareennes-Vauzelles           | 10%   | 15% | 50           | 0                               |                       |  |               |
| <b>Localisation à définir</b> |       |     |              | 18                              |                       |  |               |
| <b>NEVERS AGGLOMÉRATION</b>   |       |     | <b>330</b>   | <b>168</b>                      | <b>20</b>             | <b>25</b>                              |               |
|                               |       |     |              | <b>498</b>                      | <b>spé</b>            |  |               |

1. Sur les 6 ans du PLH, les objectifs de production sociale sont estimés à 170 logements, soit un tiers de la production totale.

Les objectifs fixés correspondent à des projets engagés de longue date. A Fourchambault, ils correspondent aux reconstitutions partielles suite aux démolitions programmées. A Nevers, il s'agit principalement des reconstitutions dans le cadre du NPNRU.

La production de logements sociaux comportera majoritairement des PLUS et au minimum 30% de PLAI.

2. La production privée est fixée à 330 logements sur les 6 ans du PLH.

La territorialisation proposée tient compte des enjeux de renouvellement du parc de logements de Nevers, notamment parce que les démolitions seront importantes dans la commune. Dans les autres communes, elle prend en considération les dynamiques démographiques passées, les rythmes de construction et les perspectives de développement étant donné les projets des communes.

#### **Encadré n°1 - Situation des communes déficitaires au regard de la loi SRU**

Six communes de l'agglomération sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Parmi celles-ci les communes de Coulanges-les-Nevers, Garchizy et Marzy sont déficitaires.

Part de logement social dans ces communes au 1<sup>er</sup> janvier 2019 :

- Coulanges les Nevers : 14,4 % (déficit de 97 logements sociaux)
- Garchizy : 13% (déficit de 111 logements sociaux)
- Marzy : 2,7% (déficit de 285 logements sociaux)

Le rattrapage des objectifs SRU sur ces communes sera particulièrement difficile à atteindre et ne prend sens que dans une lecture globale de l'ensemble des enjeux territoriaux.

- En marché détendu, l'offre, importante, sur les autres territoires permet de répondre au besoin. La pression est faible, y compris sur les communes déficitaires. En effet, selon le décret n°2019-662 paru en juin 2019, le taux de tension sur l'agglomération est de 1,21 (ratio entre demandes en stock et attributions hors mutations, calculé sur trois ans). Cela place Nevers Agglomération en 8<sup>ème</sup> position des unités urbaines de plus de 30 000 habitants les moins tendues de France.
- Fin novembre 2019 il y avait environ 1600 demandes de logement social actives sur le territoire de l'agglomération dont 42% de demande de mutation. Parmi celles-ci 134 demandes actives concernaient un bien sur Coulanges les Nevers (8% des demandes) ; 24 sur Garchizy (1,5% des demandes) et 9 sur Marzy (0,5% des demandes). 70% des demandeurs souhaitent un logement situé sur la commune de Nevers. Le délai moyen d'attribution d'un logement social sur le territoire est de 165 jours. Ce délai est nettement plus court sur la commune de Garchizy, soulignant la faible tension sur cette commune, puisque sur les 12 derniers mois 21 attributions ont eu lieu sur cette commune, dans un délai moyen de 82 jours.
- Les priorités ont été posées, collégalement avec l'ensemble des acteurs du logement sur le renouvellement urbain (ANRU, Nevers, Fourchambault) et la redynamisation des centres (Action Cœur de Ville, ...). Ces deux priorités mobilisent la quasi totalité des capacités des bailleurs. C'est un élément d'environnement des acteurs que le territoire doit prendre en compte. Le nombre d'opérateurs en présence et leur capacité ne permettraient pas de



produire sur tous les territoires

- Par ailleurs, dans le cadre d'un objectif de resserrement du parc de logements, les objectifs de productions neuves sont volontairement limités à l'échelle globale, ce qui rend d'autant plus complexe la poursuite des différents objectifs : renouvellement urbain, redynamisation des centres, travail sur les dents creuses et limitation de l'étalement urbain, équilibre territorial...
- En marché détendu les demandeurs ont le choix et la production de logements locatifs sociaux neufs sur les communes périphériques, parfois plus attractives, peut venir concurrencer des parcs existants déjà fragiles (QPV notamment) ou créer une demande conjoncturelle de personnes actuellement logées dans le parc privé ou social.
- Il ne s'agit pas pour autant d'acter un abandon du logement social sur ces territoires :
  - Les communes de Coulanges et Garchizy ont déjà beaucoup produit de logement social ces dernières années (39 logements locatifs sociaux livrés à Garchizy depuis 2012 et 40 à Coulanges les Nevers en 2018).
  - La commune de Garchizy a également une population en situation de fragilité sociale avec une part conséquente de Gens du Voyage et un quartier en territoire de veille. Bien que soumise à l'objectif SRU la production de logements sociaux sur cette commune ne participerait pas nécessairement à un renforcement de la mixité sociale à l'échelle intercommunale.

Ainsi, pour la période 2020-2025, il est proposé sur ces communes :

- De produire 28 logements locatifs sociaux neufs sur la commune de Coulanges les Nevers
- De produire 10 logements locatifs sociaux neufs sur la commune de Marzy
- De ne pas préciser, à ce stade, d'objectifs de production sociale neuve sur la commune de Garchizy mais de permettre la production, le cas échéant, sur cette commune au titre des objectifs non encore territorialisés (18 logements locatifs sociaux neufs et 10 logements en acquisition-amélioration)

Ces objectifs feront l'objet d'une attention toute particulière lors de l'évaluation de mi-parcours. La production sociale, notamment sur ces communes, pourra être réévaluée en cas de regain de tension sur le marché locatif social.

## II. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT DE NEVERS AGGLOMÉRATION

Dans le cadre de la mise en œuvre de son PLH 2020 – 2025, Nevers Agglomération souhaite que la poursuite de ces objectifs chiffrés, déclinés à l'échelle communale, participe à quatre grands objectifs transversaux qui ont guidé l'élaboration du programme d'actions :

1. Le principe de solidarité et l'organisation des équilibres territoriaux
2. Le renforcement du rôle des habitants dans le processus de montée en gamme du parc de logements
3. La coopération entre les différents acteurs du territoire
4. La réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat

### A. ORGANISER LES SOLIDARITÉS ET LES EQUILIBRES TERRITORIAUX

**Chaque opération menée sur l'une des communes de Nevers Agglomération a des impacts sur le reste du territoire communautaire ce qui rend nécessaire les coopérations territoriales dans un souci de solidarité et de maintien des équilibres territoriaux.**

*La perte démographique importante rend complexe la mise en œuvre des politiques publiques, mais conduit à une injonction : celle de la solidarité. Si dans un contexte de tension des marchés immobiliers, la concurrence peut être bénéfique, à Nevers Agglomération elle est particulièrement préjudiciable à l'attractivité du territoire. En matière d'habitat, la construction neuve par exemple, est particulièrement concurrentielle du parc existant : chaque logement neuf construit conduit à un logement vacant supplémentaire à l'échelle de l'agglomération, puisqu'au global le territoire perd des ménages. Ces logements qui deviennent vacants sont le plus souvent situés dans les centres, où le parc de logements est effectivement le moins attractif. Mais c'est aussi là que l'enjeu de concentration des ménages est le plus fort puisqu'ils permettent de pérenniser l'offre commerciale et de services. La perte de ménages dans les centres conduit à une perte de dynamisme commercial et par conséquent, à une perte d'attractivité. La revitalisation des centralités est donc un enjeu important. Même si les politiques de l'habitat ne peuvent pas impulser seules le regain d'attractivité nécessaire, elles y participent plus ou moins fortement.*

#### **Une action territoriale structurée :**

Dans le cadre de son nouveau PLH, Nevers Agglomération souhaite porter une action renforcée sur les zones géographiques suivantes :

- Le centre-ville de Nevers comme cœur de ville et cœur d'agglomération
- L'ensemble des centralités du territoire communautaire (centre-ville, centre-bourg)
- Les territoires de la politique de la ville (dont le Banlay) : Quartiers Politique de la Ville et territoires de veille

Le programme d'actions s'attache à des actions prioritaires sur ces territoires.

### **Des actions différenciées mais sur l'ensemble des communes de l'agglomération :**

Outre ces actions renforcées, Nevers agglomération souhaite défendre le principe d'une intervention à l'échelle de l'ensemble de ses territoires communautaires : des actions seront déclinées territorialement afin de permettre une montée en gamme du parc de logement sur chaque commune de la communauté d'agglomération.

Les habitants de l'ensemble de la communauté d'agglomération auront accès à des services renforcés en matière de rénovation notamment.

### **Une politique active en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle :**

A travers cette déclinaison territoriale des actions du PLH, Nevers Agglomération visera à renforcer la mixité sociale et la mixité fonctionnelle sur le territoire de la communauté d'agglomération.

Pour cela, le rôle social du parc HLM est réaffirmé comme acteur du logement des personnes en situation de précarité mais il est également envisagé dans le plan d'actions comme un acteur du logement mixte grâce à l'accueil d'un large public : personnes âgées, jeunes, étudiants, actifs en mobilité professionnelle...

Plus largement, la stratégie du parc social sera adaptée au contexte local (marché détendu) et une lecture territoriale au cas par cas sera faite pour identifier les besoins de programmation de logement locatif social.

Enfin, Nevers Agglomération mettra en place une politique d'attribution vigilante afin de concourir à l'augmentation de la mixité sociale sur son territoire, en accord avec la législation en vigueur et les enjeux locaux.

## B. RENFORCER LE RÔLE DES HABITANTS ET DES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS EN TANT QU'ACTEURS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

*Dans le cadre de son précédent PLH, Nevers Agglomération mettait l'accent sur le rôle des organismes de logement social dans la mise en œuvre de son plan d'action. Sans occulter le rôle clé de ces acteurs, pour son nouveau PLH, la communauté d'agglomération souhaite renforcer la place des habitants et propriétaires dans la mise en œuvre de sa politique locale de l'habitat. En effet, les trois quarts des logements du territoire appartiennent à des propriétaires privés et il est donc nécessaire qu'ils soient impliqués pour que les objectifs définis puissent être atteints.*

### **Une affirmation du rôle et de l'image de proximité de Nevers Agglomération à travers le développement d'une offre de services aux habitants :**

De manière concrète, Nevers Agglomération renforcera son rôle d'acteur de proximité en développant des services directs à destination des habitants : information, sensibilisation, aides financières... Plus largement, cette offre de services se structurera autour de deux axes opérationnels : l'accompagnement et une information pour tous (jeunes, seniors, actifs, personnes en situation de précarité...).

Par ces actions Nevers Agglomération cherchera à amener les habitants à se saisir plus particulièrement de certains sujets : l'achat de logements déjà existants plutôt que de logements neufs ; la rénovation énergétique ; la montée en gamme et la remise sur le marché des biens vacants... Pour y parvenir la communauté d'agglomération utilisera différents moyens à sa disposition dont les outils numériques et les nouvelles technologies lorsque cela sera pertinent.

## C. RENFORCER LA COOPERATION ENTRE ACTEURS

**La coopération entre acteurs est rendue nécessaire par la situation du marché du logement sur le territoire.** En effet, des jeux de concurrence peuvent s'exprimer entre opérateurs. Les bailleurs par exemple, qu'ils soient sociaux ou privés, sont en concurrence étant donné la grande porosité des marchés (une offre locative privée de faible qualité à un niveau de prix équivalent à celui du parc social). Cette concurrence conduit à une vacance importante dans les deux parcs, qui contraint ces opérateurs dans leur capacité financière à réhabiliter ces logements, ou à en développer de nouveaux. Cette concurrence est également préjudiciable au territoire puisqu'elle empêche la montée en gamme de l'offre de logements.

Par ailleurs, la dispersion actuelle des capacités d'ingénierie et des savoirs rend nécessaire la coopération entre acteurs pour parvenir à mener des opérations complexes.

### **Un rôle de pilote, animateur et facilitateur pour Nevers Agglomération :**

Afin de dépasser ces concurrences potentielles et d'atteindre les objectifs fixés dans son nouveau PLH, Nevers Agglomération se positionnera comme facilitateur et pilote de méthodes de travail innovantes mettant au cœur les principes de l'intelligence collective. La coopération entre acteurs permettra un croisement des regards et points de vue et des savoirs et savoir-faire des différents partenaires (bailleurs sociaux, agents immobiliers, Action Logement, investisseurs, ...). La communauté d'agglomération accordera également une grande importance à ce que chacun trouve sa place dans le cadre de co-construction de projets immobiliers dans les centres visant au renouvellement et au resserrement de l'offre immobilière (opérations de reconquête de logements vacants, de démolition, construction, rénovation dans les centres).

### **Une organisation souple permettant d'être réactifs collectivement :**

L'organisation mise en place permettra une plus grande réactivité afin que les acteurs puissent s'adapter ensemble aux évolutions de contexte. Elle permettra également une évaluation et une amélioration au fil de l'eau.

## D. AGIR POUR REDUIRE LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES LIEES A L'HABITAT

*En matière de transition écologique et de réduction des consommations énergétiques, Nevers Agglomération se doit de poursuivre les objectifs fixés au niveau national. Pour ce faire, l'habitat constitue un levier d'action important puisqu'à l'heure actuelle le secteur résidentiel est localement le premier poste de consommation d'énergie (43% des consommations énergétiques du territoire). La situation de l'agglomération, présentant de nombreux logements énergivores et une partie notable de la population en situation de précarité énergétique, renforce l'attention que la communauté d'agglomération portera à ces sujets.*

### **Une priorité donnée à la réduction des consommations et à une intervention de masse :**

Sur ces thématiques, le choix de Nevers Agglomération dans le cadre de son PLH est de mettre l'accent sur la réduction des consommations énergétiques par une évolution du parc existant et des incitations financières pour la qualité énergétique des constructions neuves.

La communauté d'agglomération fait également le choix de privilégier une action de masse c'est-à-dire une évolution d'une large part du parc de logements, en augmentant le volume de rénovations par rapport à la période précédente. Pour cela, l'action menée sera renforcée sur les moments-clé des parcours résidentiels, propices à la réalisation de travaux conduisant à une réduction des consommations énergétiques. Une fois la démarche de travaux acceptée par le propriétaire, l'offre de services proposée visera à aller le plus loin possible dans la rénovation énergétique, dans l'idéal jusqu'à un niveau BBC.

Concernant les opérations de réhabilitation menées par les bailleurs sociaux, un soutien spécifique aux opérations exemplaires pourra être envisagé, à condition que ces opérations soient reproductibles.

### **Le PLH, un outil de mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial :**

Nevers Agglomération articulera son PLH avec son nouveau Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration. Ainsi, pour parvenir à une réduction significative des consommations énergétiques sur le territoire, un objectif de réhabilitation de 3700 logements pour la période 2020-2025 est partagé entre le PLH et le PCAET. Cet objectif comprend :

- La réhabilitation de 700 logements locatifs sociaux à un niveau BBC avec le soutien financier de l'agglomération
- La réhabilitation de 500 logements privés en mutation (sortie de vacance ou prévention de vacance)
- La réhabilitation de 2500 logements privés occupés

Les objectifs de réhabilitations dans le parc de logements privés concernent des travaux menés de manière libre par les propriétaires et ceux conduits grâce à un appui de l'agglomération, des autres collectivités locales ou du niveau national.

Par ailleurs, il s'agira de décliner dans le domaine de l'habitat les orientations du nouveau plan climat à travers un plan d'action partagé entre ces deux documents stratégiques et en mettant en avant l'intérêt d'une telle démarche pour les habitants (réduction des factures énergétiques, amélioration du confort de vie...).

## Encadré n°2 - Stratégie foncière

Le territoire dispose des capacités foncières nécessaires à l'atteinte des objectifs de production définis ci-dessus (cf. *Diagnostic*).

Plusieurs actions seront poursuivies ou mises en place afin que l'atteinte des objectifs quantitatifs se réalise dans le respect des principes de lutte contre l'étalement urbain définis, entre autres, dans le SCoT du Grand Nevers et le PCAET de Nevers Agglomération.

- Le projet de PLH 2020-2025 met l'accent sur la requalification du parc privé afin d'améliorer les conditions de vie des habitants mais aussi de renforcer son attractivité vis-à-vis du parc neuf et vise ainsi un objectif de limitation de l'étalement urbain.
- Dans un souci de resserrement du parc de logements, les objectifs de production neuve sont volontairement resserrés en comparaison des capacités foncières identifiées sur l'ensemble du territoire et un travail a déjà été entrepris afin de mettre en cohérence les documents d'urbanisme avec les objectifs du PLH (travail mené avec la commune de Garchizy par exemple, dont le nouveau PLU est en cours d'élaboration).
- La majorité des opérations de production de logements sociaux neufs portent sur des sites en renouvellement urbain ou sur des dents creuses et ne génèrent donc que très peu de nouvelle artificialisation des sols. En effet, sur les 230 nouveaux logements sociaux prévus, 60 sont prévus dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration, et 128 d'ores et déjà identifiés dans des opérations sur des sites en renouvellement urbain ou sur des dents creuses.
- Dans le cadre d'Action Cœur de Ville un travail important est engagé en matière d'identification et de traitement de friches urbaines. L'Atelier des Projets, prévu dans le cadre du plan d'action (*Action n°2*) constituera un cadre de travail complémentaire sur l'ensemble des communes de l'agglomération pour définir des projets à mener sur des bâtiments existants et l'appel à projet (*Action n°3*) comportera un volet « Logement dans les centres ».
- Dans un souci d'objectivation et en coordination avec le SCoT du Grand Nevers, une étude comparative est prévue sur les coûts et impacts induits des différents types de développement (en extension type lotissement, en densification et en renouvellement). Cette étude s'inscrit dans le développement des missions de l'Observatoire de l'habitat et du foncier (*Action n°4*).

# ANNEXES

## TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS D'ACTION SUR LE PARC EXISTANT

|                               | Actions sur le parc privé 2020-2025          |                                  | Actions sur le parc locatif social 2020-2025 |   |                              |
|-------------------------------|--|----------------------------------|--|---|------------------------------|
|                               | Remobilisation parc privé                    |                                  | Réhabilitation HLM                           |   | Acquisition-<br>Amélioration |
|                               | Requalification pour<br>remise sur le marché | Dont conventionnements<br>ANAH * | Total réhabilitations<br>thermiques          | Dont remobilisation<br>de logements vacants |                              |
| Challuy                       | 8  | 3                                | 0  | 0   | 0                            |
| Coulanges-lès-Nevers          | 8  | 3                                | 0  | 0   | 0                            |
| Fourchambault                 | 55   | 25                               | 0  | 0   | 0                            |
| Garchizy                      | 15   | 6                                | 0  | 0   | 0                            |
| Germigny-sur-Loire            | 4  | 0                                | 0  | 0   | 0                            |
| Gimouille                     | 12   | 2                                | 0  | 0   | 0                            |
| Marzy                         | 13   | 5                                | 0  | 0   | 0                            |
| Nevers                        | 337  | 105                              | 510  | 150   | 40                           |
| Parigny-les-Vaux              | 6  | 2                                | 0  | 0   | 0                            |
| Pougues-les-Eaux              | 9  | 3                                | 0  | 0   | 10                           |
| Saincaize-Meauce              | 7  | 0                                | 0  | 0   | 0                            |
| Sermoise-sur-Loire            | 8  | 3                                | 0  | 0   | 0                            |
| Varennes-Vauzelles            | 38   | 6                                | 190  | 50  | 0                            |
| <b>Localisation à définir</b> |  |                                  |  |   | 10                           |
| <b>NEVERS AGGLOMÉRATION</b>   | <b>520</b>                                   | <b>163</b>                       | <b>700</b>                                   | <b>200</b>                                  | <b>60</b>                    |

\* Concernant les conventionnements ANAH, afin de contribuer à l'amélioration du parc existant, les conventionnements avec travaux seront privilégiés. Dans le cas de conventionnement sans travaux une attention particulière sera portée à la qualité du logement conventionné.



## TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS D'EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR PARC

|                               | Actions sur le parc privé 2020-2025 |                  |   | Actions sur le parc social 2020-2025 |                          |                                    |   |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|---|
|                               | Démolition                          | Production neuve | Variation (production neuve - démolition) | Démolition                           | Acquisition-Amélioration | Production neuve (PLAI, PLUS, PLS) | Variation (AA + production neuve - démolitions) |
| Challuy                       | 0                                   | 10               | 10  | 0                                    | 0                        | 0                                  | 0   |
| Coulanges-lès-Nevers          | 0                                   | 50               | 50  | 0                                    | 0                        | 28                                 | 28  |
| Fourchambault                 | 5                                   | 5                | 0   | 60                                   | 0                        | 12                                 | -48   |
| Garchizy                      | 0                                   | 50               | 50  | 0                                    | 0                        | 0                                  | 0   |
| Germigny-sur-Loire            | 0                                   | 5                | 5   | 0                                    | 0                        | 0                                  | 0   |
| Gimouille                     | 0                                   | 5                | 5   | 0                                    | 0                        | 0                                  | 0   |
| Marzy                         | 0                                   | 40               | 40  | 0                                    | 0                        | 10                                 | 10  |
| Nevers                        | 30                                  | 70               | 40  | 700                                  | 40                       | 100                                | -560  |
| Parigny-les-Vaux              | 0                                   | 5                | 5   | 0                                    | 0                        | 0                                  | 0   |
| Pougues-les-Eaux              | 10                                  | 25               | 15  | 0                                    | 10                       | 0                                  | 10  |
| Saincaize-Meauce              | 0                                   | 5                | 5   | 0                                    | 0                        | 0                                  | 0   |
| Sermoise-sur-Loire            | 0                                   | 10               | 10  | 0                                    | 0                        | 0                                  | 0   |
| Varennes-Vauzelles            | 0                                   | 50               | 50  | 0                                    | 0                        | 0                                  | 0   |
| <b>Localisation à définir</b> | 55                                  |                  | -55                                       | 140                                  | 10                       | 18                                 | -112  |
| <b>NEVERS AGGLOMÉRATION</b>   | 100                                 | 330              | 230                                       | 900                                  | 60                       | 168                                | -672  |

## ECHEANCIER INDICATIF DE REALISATION DE LA PRODUCTION SOCIALE

|                                 | Production sociale<br>2020-2022 | Production sociale<br>2023-2025 |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Challuy                         | 0                               | 0                               |
| Coulanges-lès-Nevers            | 28                              | 0                               |
| Fourchambault                   | 12                              | 0                               |
| Garchizy                        | 0                               | 0                               |
| Germigny-sur-Loire              | 0                               | 0                               |
| Gimouille                       | 0                               | 0                               |
| Marzy                           | 0                               | 10                              |
| Nevers                          | 80                              | 60                              |
| Parigny-les-Vaux                | 0                               | 0                               |
| Pougues-les-Eaux                | 0                               | 10                              |
| Saincaize-Meauce                | 0                               | 0                               |
| Sermoise-sur-Loire              | 0                               | 0                               |
| Varennes-Vauzelles              | 0                               | 0                               |
| <i>Localisation à définir</i>   | 10                              | 18                              |
| <b>NEVERS<br/>AGGLOMÉRATION</b> | <b>130</b>                      | <b>98</b>                       |

Ce tableau reprend de manière indicative les calendriers de réalisation des opérations de production sociale neuve et de production sociale en acquisition-amélioration.

## PRECISIONS SUR LA TYPOLOGIE DE LA PRODUCTION SOCIALE

|                                 | PLAI      | PLUS       | PSLA      |
|---------------------------------|-----------|------------|-----------|
| Challuy                         | 0         | 0          | 0         |
| Coulanges-lès-Nevers            | 8         | 20         | 2         |
| Fourchambault                   | 7         | 5          | 0         |
| Garchizy                        | 0         | 0          | 0         |
| Germigny-sur-Loire              | 0         | 0          | 0         |
| Gimouille                       | 0         | 0          | 0         |
| Marzy                           | 3         | 7          | 0         |
| Nevers                          | 45        | 95         | 10        |
| Parigny-les-Vaux                | 0         | 0          | 0         |
| Pougues-les-Eaux                | 4         | 6          | 0         |
| Saincaize-Meauce                | 0         | 0          | 0         |
| Sermoise-sur-Loire              | 0         | 0          | 0         |
| Varennes-Vauzelles              | 0         | 0          | 0         |
| <b>Localisation à définir</b>   | 11        | 17         | 0         |
| <b>NEVERS<br/>AGGLOMÉRATION</b> | <b>78</b> | <b>150</b> | <b>12</b> |

Ce tableau reprend de manière indicative la typologie des logements issus des opérations de production sociale neuve et de production sociale en acquisition-amélioration (par type de financement). La production de logements sociaux comportera majoritairement des PLUS et au minimum 30% de PLAI.

Cette production neuve est portée en grande partie par la reconstitution de l'offre dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier du Banlay. La convention ANRU pour ce projet, en cours de finalisation, prévoit une reconstitution portée à 70% par des logements de taille T2-T3. De manière générale, afin de s'adapter aux besoins, la production sociale sera prioritairement tournée vers la production de logements de taille intermédiaire (T2, T3 ou T4). En termes de formes urbaines, les constructions en petits collectifs et en logements individuels seront privilégiées.