



**CIVRAISIEN
EN POITOU**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Élaboration du Programme Local de
l'Habitat (PLH) de la Communauté de
Communes du Civraisien en Poitou**

**Rapport de diagnostic
Document définitif**

NOVASCOPIA

- 1 Contexte territorial
- 2 Les évolutions sociodémographiques
- 3 Zoom sur les mobilités résidentielles
- 4 Le parc de logements
- 5 Le marché immobilier
- 6 La consommation foncière
- 7 Les publics aux besoins nécessitant des réponses spécifiques

Méthodologie

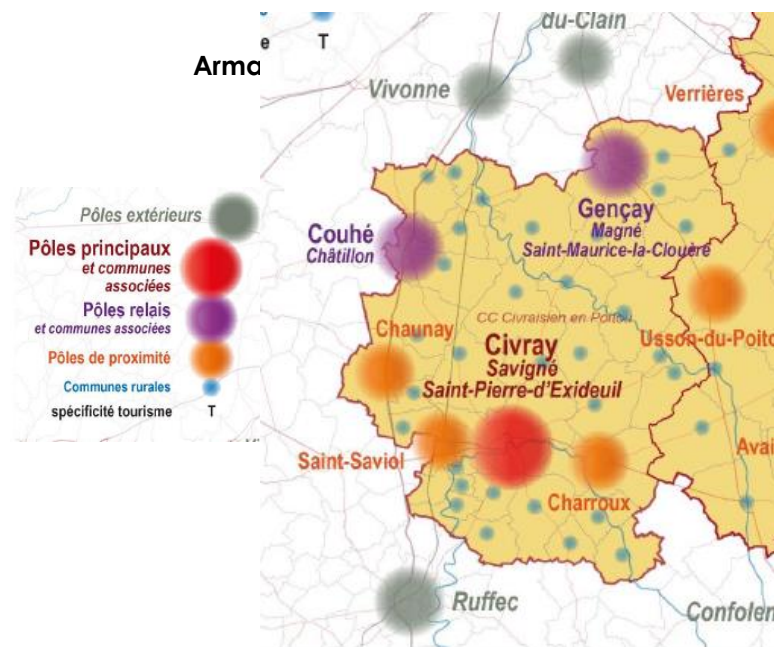
Le diagnostic a été élaboré en croisant

• Des données statistiques

- Issues de différentes sources : INSEE, RPLS, FILOCOM, fichier des locaux vacants (1767BISCOM), ECLN, Sit@del2, PTZ, ANAH, DVF, leboncoin, meilleurs-agents.com, fichiers fonciers.

• Analysées à différentes échelles

- L'EPCI
- L'armature urbaine définie dans le cadre du SCOT
- Le bassin de vie, défini par l'INSEE comme « le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants »
 - Précaution : La commune de Linazay, appartient au bassin de vie de Sauzé-Vaussais mais a été rattachée au bassin de vie de Civray pour simplifier les analyses.
 - 3 bassins de vie sont ainsi délimités : Civray, Gençay et Couhé.
- La commune
- Les **études déjà réalisées**, notamment dans le cadre de l'élaboration du SCOT, du PLUi et du CLS (contrat local de santé).
- Le **regard des communes** et des maires, au travers de rencontres communales ayant rassemblé 26 communes.
- Le **regard des acteurs du territoire**, au travers d'**entretiens individuels** avec : la DDT, le CAUE, SOLIHA, l'EPFNA, l'ADIL 86, l'ADAPGV, le Syndicat mixte du SCoT Sud Vienne, la MDS, Cicérone, le CIAS, l'ARS, la Mission Locale, Habitat de la Vienne, Action Logement, la CAF de la Vienne.



Bassins de vie (Zonage INSEE 2012)



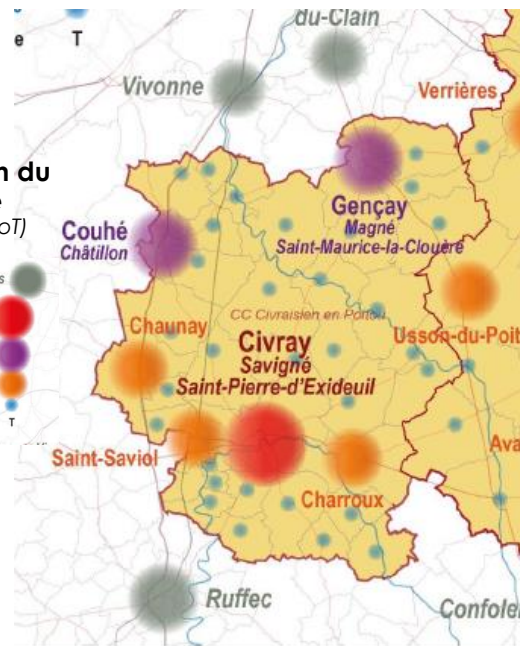
1

Contexte territorial

Un territoire rural avec une diversité de types de communes - un territoire en partie sous influence de Poitiers

- **Un territoire à dominante rurale, avec néanmoins une diversité de communes**
 - Le territoire est composé d'une diversité de communes. L'armature territoriale du SCoT distingue :
 - Des pôles principaux et communes associées,
 - Des pôles relais et communes associées,
 - Des pôles de proximité,
 - Des communes rurales.
 - Cette diversité constitue **un atout pour répondre aux diversités des besoins et offrir des parcours résidentiels** aux différents profils de ménages.
- **Un territoire sous influence de Poitiers : des dynamiques distinctes selon les secteurs du territoire**
 - Le secteur « nord » (Gencéen et Nord Ouest) en particulier, situé dans l'aire urbaine de Poitiers, possède un profil périurbain plus dynamique, tirant profit de sa proximité avec l'agglomération de Poitiers (en particulier pour les communes à proximité des axes de transport).
 - Et le secteur « sud », avec un profil rural et une baisse démographique continue. Ce secteur est davantage sous influence du Ruffécois.

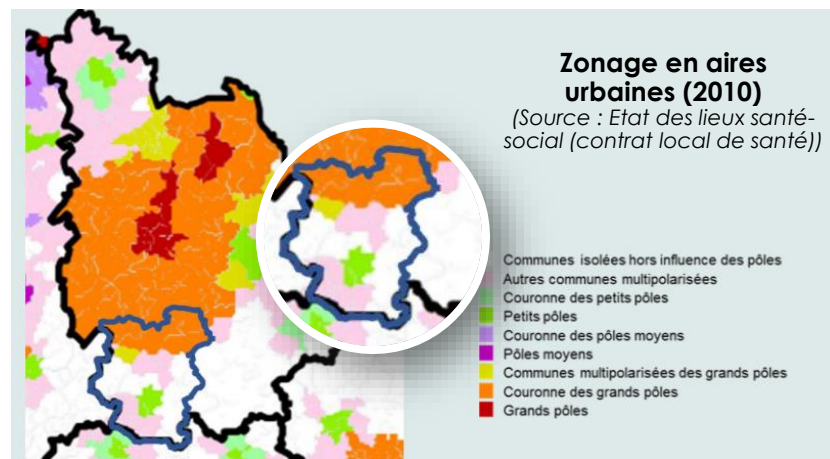
Structuration du territoire
(Source : SCoT)



Structuration du territoire (SCoT)	Commune
1_Pôle principal	Civray Saint-Pierre-d'Exideuil Savigné
2_Pôles relais	Valence-en-Poitou Gençay Magné Saint-Maurice-la-Clouère
3_Pôles de proximité	Charroux Chaunay Saint-Saviol
4_Communes rurales	Anché Asnois Blanzay Brion Bruz Champagné-le-Sec Champagné-Saint-Hilaire Champniers La Chapelle-Bâton Chatain Château-Garnier La Ferrière-Airoux Genouillé Joussé Linazay Lizant Payroux Romagne Saint-Gaudent Saint-Macoux Saint-Romain Saint-Secondin Sommières-du-Clain Surin Voulême Voulon

Zonage en aires urbaines (2010)

(Source : Etat des lieux santé-social (contrat local de santé))



Un territoire avec un secteur Nord et un secteur Sud aux dynamiques distinctes

L'approche en termes d'inégalités sociales de santé permet également de distinguer deux secteurs au sein du territoire

- **Au Nord, les bassins ruraux plutôt favorisés**

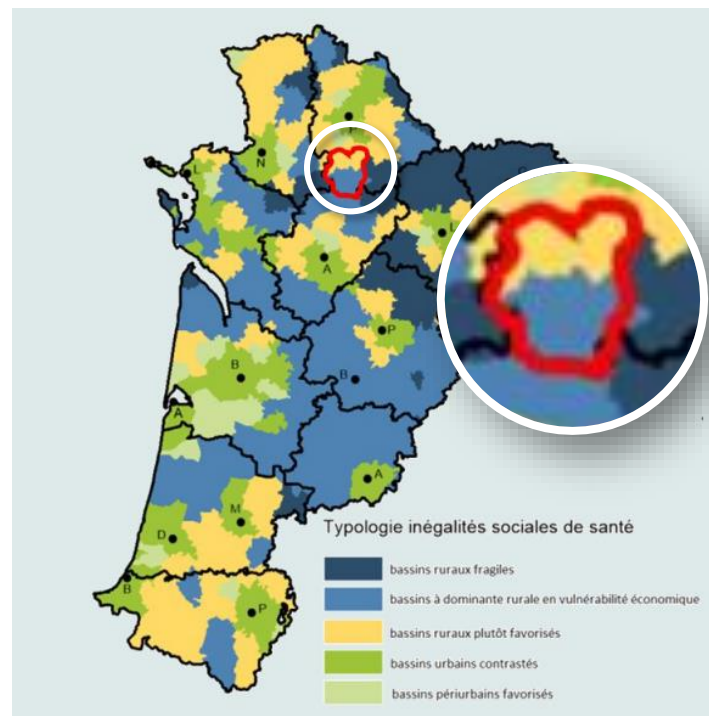
- Situés au nord, plus proches de Poitiers, les bassins de vie de Couhé et Gençay sont à dominante rurale. La plupart des indicateurs décrivent une situation proche de la moyenne régionale, avec une situation légèrement plus favorable, tant sur le plan socio-démographique que sur celui des indicateurs de santé.
- La population se caractérise par une proportion d'habitants âgés de moins de 25 ans plus importante qu'au niveau régional.
- A noter une situation légèrement moins favorable pour ce qui concerne l'offre de soins en spécialistes, omnipraticiens et kinésithérapeutes.

- **Au Sud, un bassin à dominante rurale en vulnérabilité économique**

- Situé au sud de la CC le bassin de vie de Civray se distingue essentiellement par une situation économique moins favorable qu'au niveau régional, particulièrement en matière de chômage, d'emplois précaires et de revenus.
- La proportion de logements potentiellement indignes y est beaucoup plus élevée.
- L'offre de soins s'éloigne peu de la moyenne régionale, comme les indicateurs de santé, malgré des ALD légèrement plus fréquentes, notamment pour les troubles mentaux.

(source : Contrat Local de Santé, 2019)

Typologie socio-sanitaire des bassins de vie
(Source : Etat des lieux santé-social (contrat local de santé))



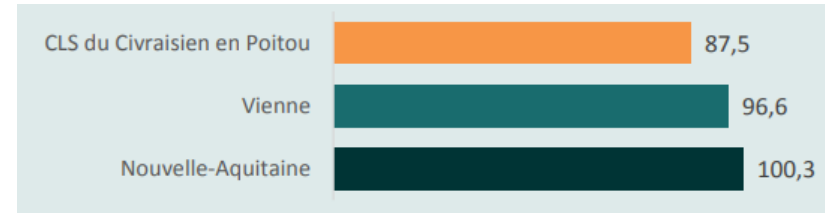
La typologie présentée dans la carte ci-dessus combine des données démographiques et socio-économiques à des données d'offre de soins et de santé des populations, à un niveau géographique fin (bassin de vie).

L'accès aux équipements de santé : un territoire moins bien doté que la moyenne départementale et régionale - des disparités marquées entre les secteurs du territoire

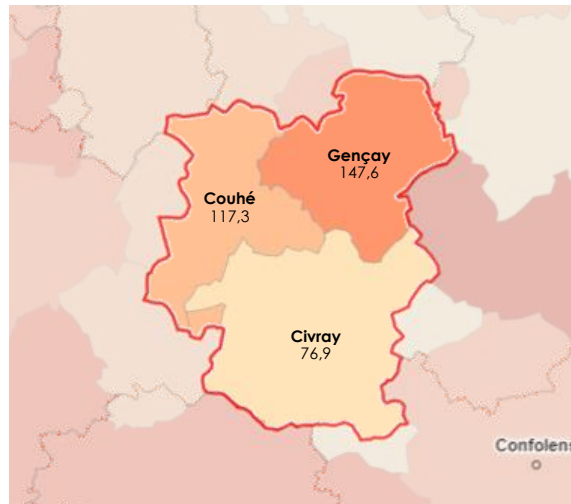
- En termes d'offre de santé (médecins généralistes, infirmiers libéraux notamment), un EPCI légèrement moins bien doté que le reste du Département et de la Région
- La **densité de médecins généralistes** calculée au 1er janvier 2018 (c'est-à-dire le nombre de médecins généralistes rapporté au nombre d'habitants du territoire) est légèrement inférieure aux moyennes départementale et régionale : 87,1 professionnels pour 100 000 habitants contre respectivement 96,6 et 100,3.
- **Des contrastes entre les secteurs du territoire** : une différence entre les bassins de vie situés au nord et celui au sud, moins bien doté.
- Pour les bassins de vie de Gençay et Couhé : une densité de médecins généralistes de 123 et 85,3, contre 76,9 pour Civray
- Pour les bassins de vie de Gençay et Couhé, une densité d'infirmiers libéraux de 147,6 et 117,3 contre 76,9 à Civray

Densité de médecins généralistes pour 100 000 personnes en 2018

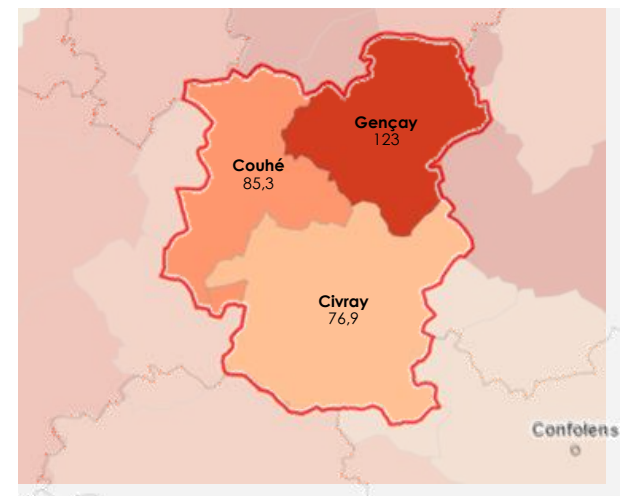
(Source : Etat des lieux santé-social (contrat local de santé))



Densité d'infirmiers libéraux (pour 100 000 personnes)



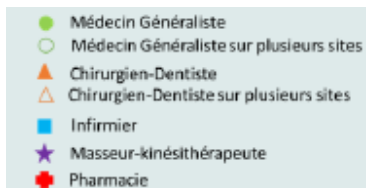
Densité de médecins généralistes libéraux (pour 100 000 personnes)



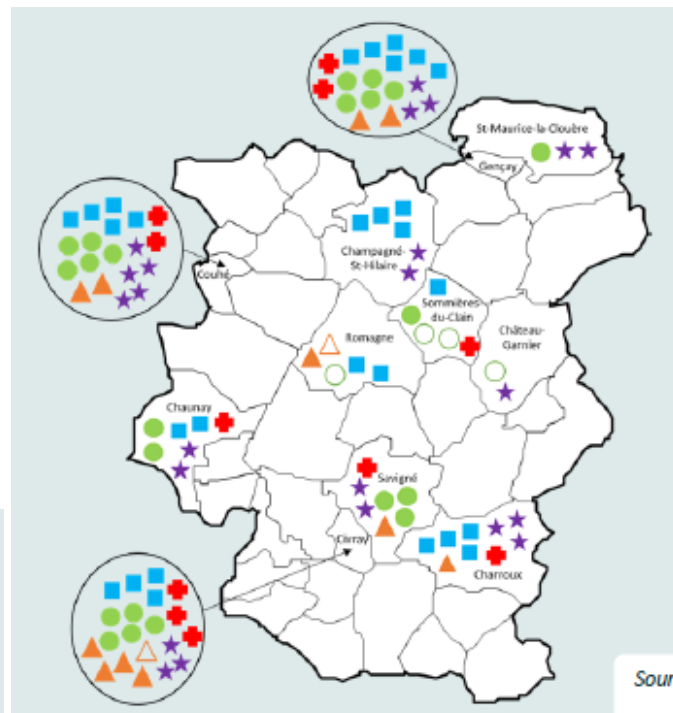
L'accès aux équipements de santé : un territoire moins bien doté que la moyenne départementale et régionale - des disparités marquées entre les secteurs du territoire

• Des contrastes entre les communes du territoire :

- Le territoire compte 3 maisons de santé pluriprofessionnelles (MSP)
 - à Civray, Gençay et Sommières-du-Clain.
- 26 médecins généralistes,
 - Château-Garnier : 1, Chaunay : 2, Civray : 5, Valence-en-Poitou : 5, Gençay : 5, Romagne : 1, Saint-Maurice-la-Clouère : 1, Savigné : 3, Sommières-du-Clain : 3
- 29 infirmiers libéraux ,
 - Champagné-Saint-Hilaire : 5, Charroux : 4, Chaunay : 2, Civray : 4, Valence-en-Poitou : 5, Gençay : 6, Romagne : 2, Sommières-du-Clain : 1

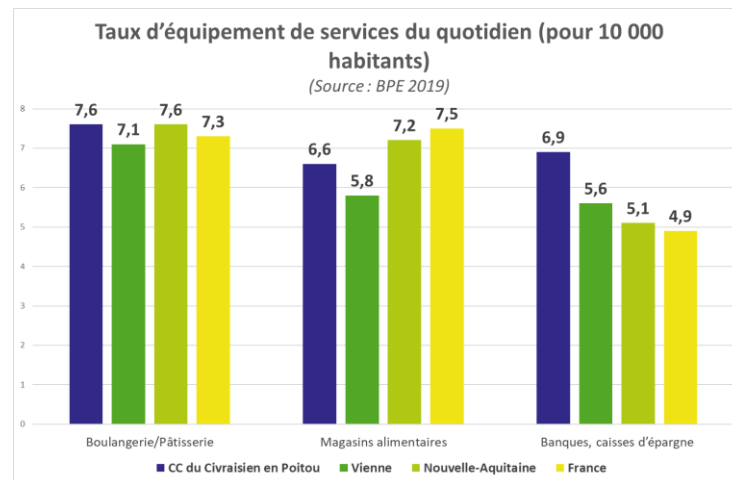


Principaux professionnels de santé en 2018
(Source : Etat des lieux santé-social (contrat local de santé))

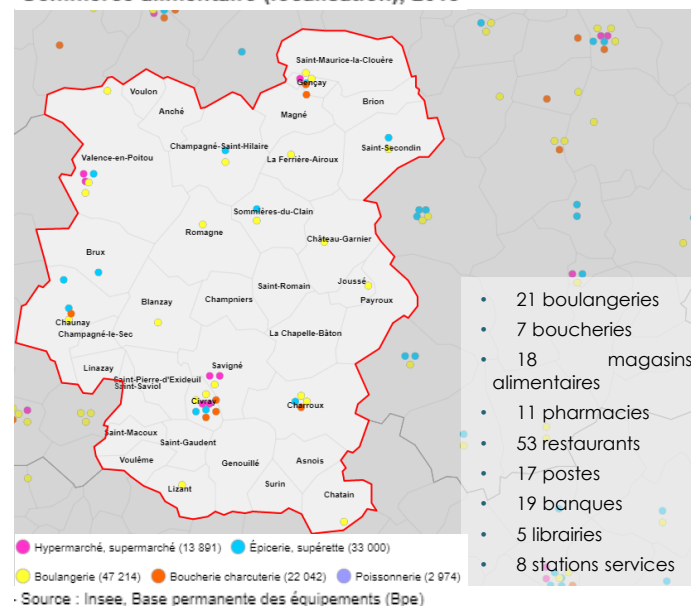


Services et commerces de proximité : une concentration dans certaines communes

- **Globalement, un territoire plutôt bien doté en commerces de proximité, au-dessous de la moyenne départementale :**
 - En 2019, 5,1 commerces pour 10 000 habitants pour la CC, contre 4,8 pour la Vienne.
 - **Une concentration des commerces et services dans certaines communes**
 - A noter que certaines communes, (des villages) ne possèdent aucun service de proximité.
- Cette répartition des commerces et services sur le territoire pose la question, pour certaines communes, certains secteurs moins bien dotés, de la dépendance à la voiture individuelle, et du temps d'accessibilité aux services.
- Il semble nécessaire de renforcer l'équilibre de l'activité commerciale entre les villes et bourgs centres avec le reste du territoire.



Commerce alimentaire (localisation), 2019



Une fonction résidentielle plus marquée que la fonction économique – une diminution du nombre d'emplois sur le territoire

- Un territoire avec une fonction résidentielle plus marquée que la fonction économique : davantage d'actifs résidant sur le territoire que d'emplois
- Une diminution du nombre d'emplois sur le territoire
 - Une diminution du nombre d'actifs sur le territoire (-0,1% par an entre 2012 et 2017)
 - Une diminution plus marquée du nombre d'emplois sur le territoire : -0,7% par an entre 2012 et 2017 (une perte de près de 300 emplois)
 - Un rapport emplois/actif qui diminue entre 2012 et 2017, passant de 0,81 emplois/actif à 0,78 emploi/actif
- Une perte d'emplois « agriculteurs exploitants » notamment. Ils représentent la moitié des emplois perdus.
 - Dans le domaine agricole, la Fromagerie de Saint-Saviol la fermé ses portes fin 2020, une centaine de personnes ont perdu leur emploi.
- Un léger gain au niveau de la catégorie « professions intermédiaires ».

“ Afin de retrouver une certaine dynamique démographique, le territoire doit se doter des emplois nécessaires à l'accueil de population, et donc être attractif pour les entreprises. C'est grâce à de nouveaux emplois que les nouveaux habitants viendront. **La condition du développement économique du territoire est donc fondamentale.** ”

Extrait du PLUi

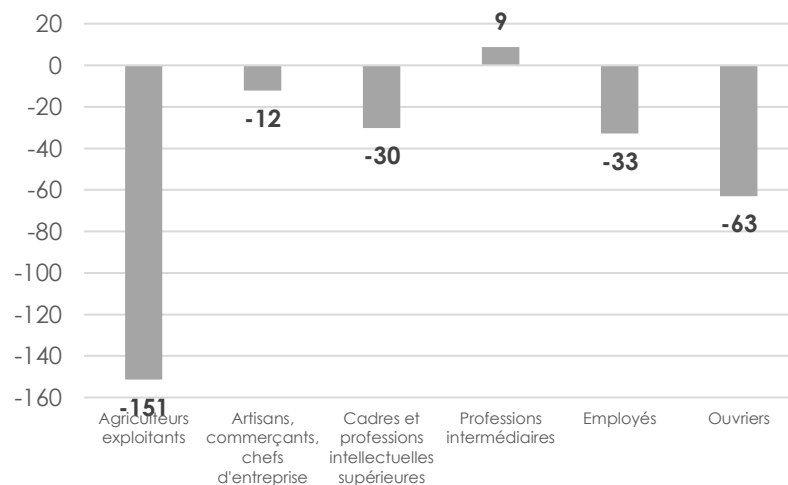
- En outre, des difficultés de recrutement pour certaines grandes entreprises (plus de 50 salariés) :

“ Lorsque les entreprises recrutent, elles rencontrent des difficultés car peu d'attractivité du territoire Civraisien, malgré les prix de l'immobilier à l'achat extrêmement bas (807 € du m2) contre environ 1578 € pour Grand Poitiers. ”

Entretiens acteurs

CC du Civraisien en Poitou	Nombre d'emplois au lieu de travail	Actifs ayant un emploi et résidant dans la zone	Rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés résidant sur le territoire
Source : Insee 2012, 2017			
En 2012	8215	10160	0,81
En 2017	7926	10113	0,78
Taux d'évolution annuel entre 2012 et 2017	-0,7%	-0,1%	

Evolution du nombre d'emplois sur le territoire entre 2012 et 2017 en fonction de la catégorie socio-professionnelle (Source : Insee 2012, 2017)

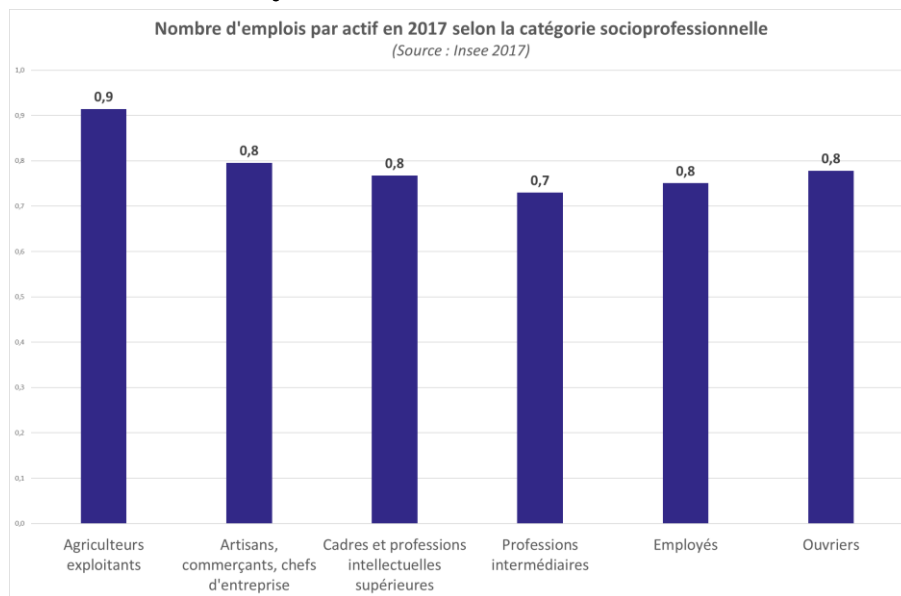
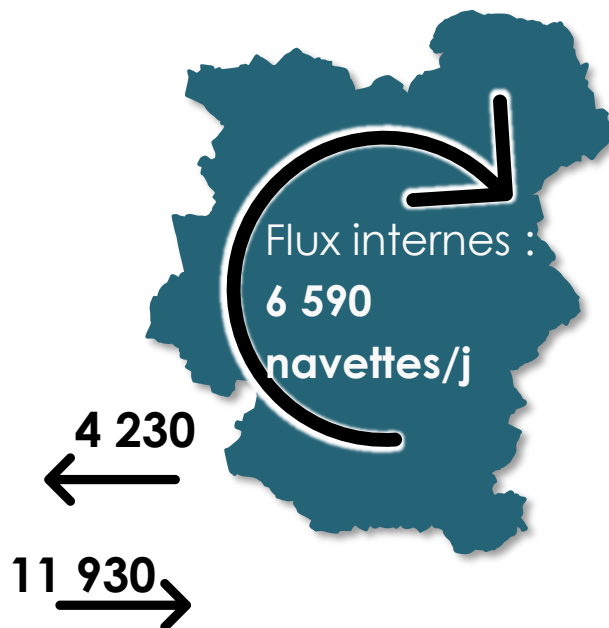


Une fonction résidentielle plus affirmée que la fonction économique : des mobilités domicile travail induites

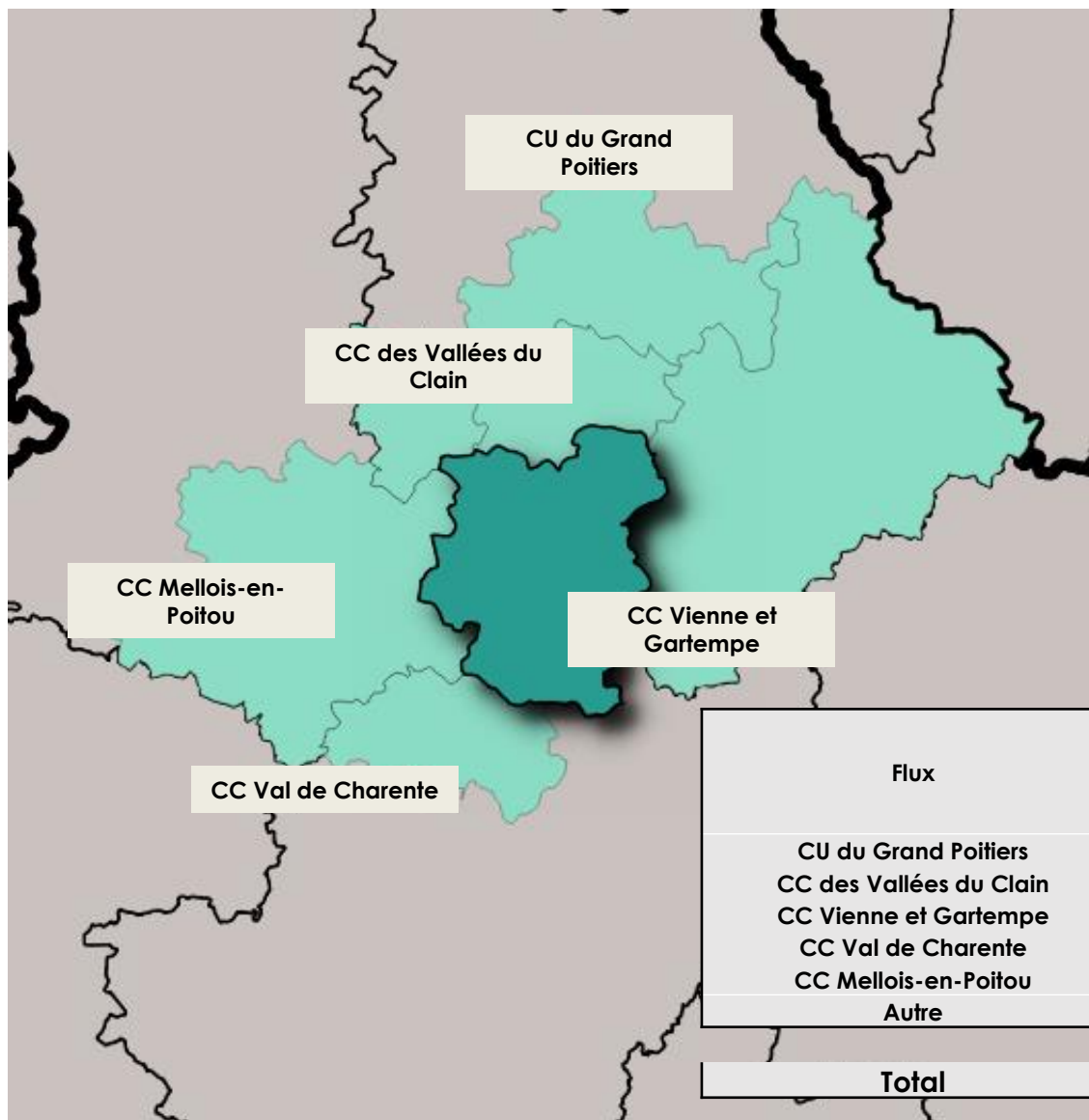
- Des actifs qui vont travailler en dehors du territoire :
- Seulement 59% des actifs de la CCCP y travaillent
 - Dont 52% dans leur commune de résidence (soit 30% du total des actifs résidents)
- 41% des actifs du territoire travaillent en dehors de la CCCP
 - Dont 46% dans la CU du Grand Poitiers (soit 19% du total des actifs travaillant en dehors du territoire)

→ Une forte influence du bassin d'emploi du Grand Poitiers, des mobilités domicile-travail induites.

- En termes de catégories socio-professionnelles : une part importante d'employés du territoire vont travailler en dehors du territoire :
 - Seulement 0,7 emplois par actif du territoire correspondant à la catégorie « employé ».
 - Malgré la perte d'emplois correspondant à la catégorie « agriculteurs exploitants », 0,9 emploi/actif du territoire en 2017 correspond à cette catégorie.



Les mobilités domicile-travail : des flux avec certains EPCI/voisins, et en particulier le Grand Poitiers



Les flux entre EPCI :

- **Quantitativement, des flux qui se font majoritairement avec la CU du Grand Poitiers** : 46% des personnes qui travaillent en dehors de la CCCP vont sur la CU du grand Poitiers
- **Des flux également assez importants avec la CC des Vallées du Clain** : 15% des sortants et 18% des entrants
- À noter : des flux entrants assez importants en provenance de la CC Mellois-en-Poitou : 16% des flux entrant en sont issus.

→ Une dépendance vis-à-vis du Grand Poitiers qui accentue le déséquilibre territorial qui s'opère entre les différents secteurs du territoire.

Flux	SORTANTS : habitent sur la CCCP et travaillent en dehors	% des SORTANTS	ENTRANTS : travaillent sur la CCCP et habitent en dehors	% des ENTRANTS	Solde (entrants- sortants)
CU du Grand Poitiers	1941	46%	440	23%	-1501
CC des Vallées du Clain	649	15%	339	18%	-310
CC Vienne et Gartempe	427	10%	225	12%	-202
CC Val de Charente	314	7%	247	13%	-67
CC Mellois-en-Poitou	265	6%	307	16%	42
Autre	632	15%	376	19%	-256
Total	4228	100%	1934	100%	-2294

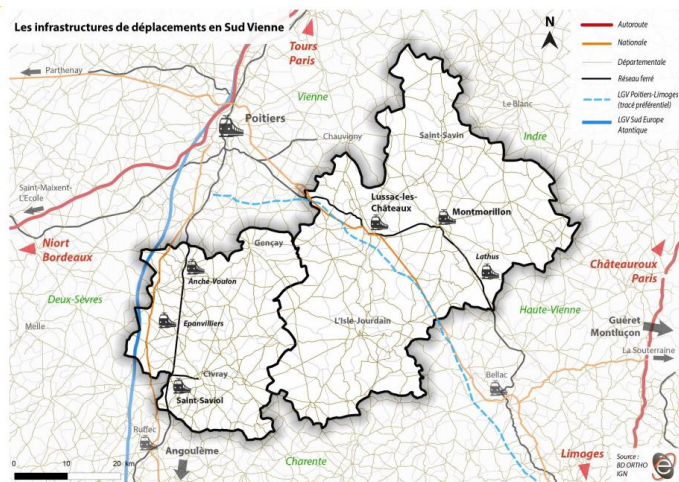
Les mobilités domicile travail : une augmentation de l'usage de la voiture ces dernières années

Des actifs qui vont travailler en dehors de leur commune de résidence : une augmentation de l'usage de la voiture

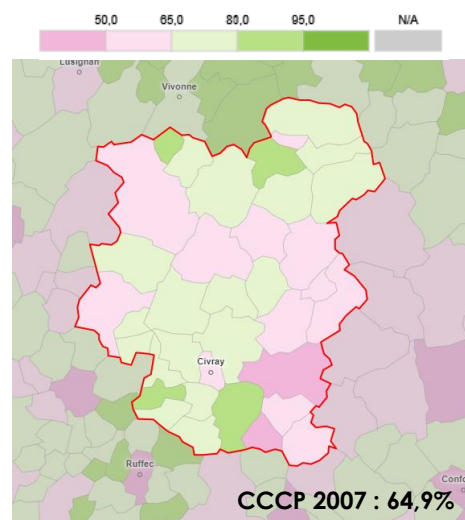
- En 10 ans, la part des actifs travaillant dans une autre commune que leur commune de résidence a sensiblement augmenté, passant de 64,9% à 69,9%.
- Une augmentation moins marquée à l'échelle nationale : de 64% à 65,9%.
- L'usage de la voiture a également augmenté, passant de 80,6% à 85,0%.
- Une augmentation moins marquée à l'échelle nationale : de 70,0% à 70,5%.
- Ce constat n'est pas surprenant dans un territoire à dominante rurale. Plus que du confort, la possibilité de se mouvoir est vitale, notamment pour travailler et construire sa sociabilité.

“ L'éloignement du territoire avec les bassins d'emplois et la faible présence des transports en commun sont **les principaux facteurs de cette forte utilisation de la voiture.** ”

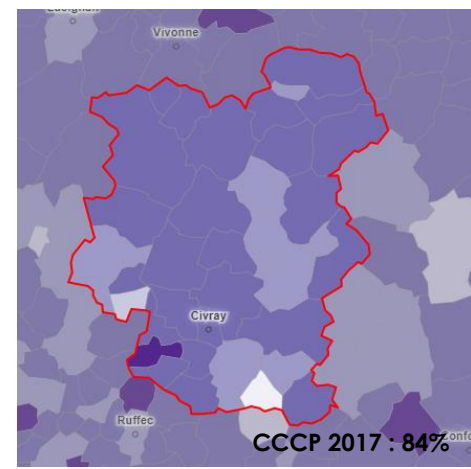
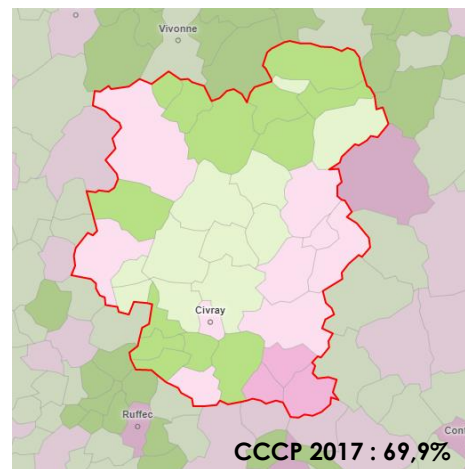
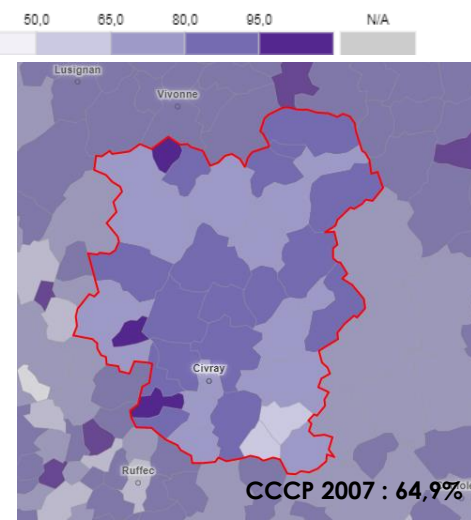
Extrait du PLUi



Part des actifs occupés de 15 ans et plus travaillant dans une autre commune que leur commune de résidence (%) en 2007 et en 2017 (Source : INSEE)



Part des déplacements domicile-travail en voiture (%) en 2007 et 2017 (Source : INSEE)



Le développement du numérique : un enjeu identifié par le territoire ; des évolutions ces dernières années

- Le développement du numérique sur le territoire est un enjeu pour l'avenir du territoire
- Une bonne couverture 4G :
 - Entre 2017 et 2020, une évolution sur le territoire de la CCCP : l'ensemble des communes en 2020 est couvert en 4G par a minima un opérateur.
 - Mais la qualité du réseau 4G et l'accessibilité de la 4G restent à nuances, certaines communes n'étant pas entièrement couvertes
- Un raccordement à la fibre à améliorer :
 - En 2020, le territoire de la CCCP est très mal doté.
 - En revanche, une évolution sur les territoires voisins entre 2019 et 2020 (cf cartes ci-contre) qui laisse présager une extension du phénomène à la CCCP
- Enjeu pour l'attractivité du territoire la couverture numérique pour permettre le télétravail et l'installation de nouveaux ménages

Le développement du numérique sur le territoire est un enjeu pour l'avenir du territoire.

La présence d'une connexion internet est un facteur déterminant dans la recherche d'un bien immobilier, notamment au vu de la crise sanitaire et des envies de plus en plus fortes de télétravailler.

Il s'agit d'offrir aux habitants et aux entreprises un haut niveau de service de communication numérique.

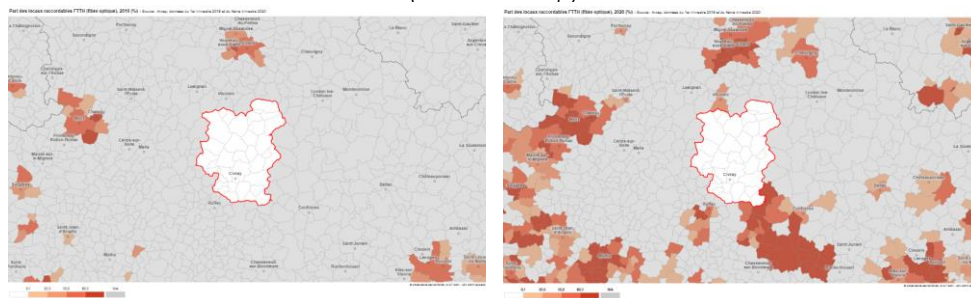
Extrait du SCoT

Part de la surface couverte en 4G par a minima un opérateur en 2017 et 2020 (Source : Arcep)



Part de la surface couverte en 4G par a minima un opérateur : ces taux reflètent la disponibilité, à l'extérieur des bâtiments, d'accès à un service, tel que les opérateurs l'affichent sur leurs cartes de couverture.

Part des locaux raccordables fibre optique en 2019 et 2020 (Source : Arcep)



Les locaux raccordables au réseau FttH correspondent aux logements ou locaux à usage professionnel raccordables à un réseau de communications à très haut débit en fibre optique par l'intermédiaire d'un point de mutualisation

« La première chose que l'on demande quand on s'installe : la qualité de l'internet et de la téléphonie. Il y a des efforts de faits, mais toujours une difficulté sur ce point. Dans une optique de développement du télétravail, c'est un gros frein. L'accès au numérique reste une vraie problématique »

Rencontres communales

La cadre de vie : un atout du territoire à valoriser davantage ; le tourisme, un potentiel bien identifié

- Le territoire dispose d'atouts en ce qui concerne le cadre de vie

“ Les atouts du territoire ? Être loin, préservé, avec un cadre de vie de qualité.

Entretiens acteurs

- Le tourisme constitue un potentiel bien identifié, à exploiter davantage

- Des atouts identifiés :

- Un potentiel touristique en partie exploité grâce à divers équipements et sites touristiques (musées, circuits de randonnées, hébergement... (source : diagnostic du PLUi)
- Une présence de touristes et de résidents secondaires d'origine anglo-saxonne permettant de souligner la qualité et le potentiel qu'offrent les patrimoines bâti et naturel.

“ L'arrivée des Anglais a inversé le regard de certains habitants sur leur territoire ; **cela permet de voir le territoire par le biais de ses atouts et de ses ressources.**

Entretiens acteurs

- Une dynamique de développement touristique engagée

- La CCCP dispose de la compétence promotion du tourisme, et s'est dotée d'un schéma de développement touristique approuvé en 2019.
- Plusieurs axes ont été identifiés en termes de développement :
 - Positionner le Civraisien en Poitou dans la grande Région Nouvelle Aquitaine
 - Développer une stratégie touristique adaptée à la diversité des publics
 - Optimiser les partenariats et les moyens

SCHEMA DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE



<http://www.civraisienpoitou.fr/projets/schema-de-developpement-touristique>

- Des efforts à poursuivre, notamment sur la valorisation du cadre bâti

- Aujourd'hui, un atout touristique insuffisamment exploité, et un tourisme qui n'a pas les retombées attendues. Des marges de travail sur la valorisation du patrimoine et sur l'embellissement, sur la valorisation du patrimoine bâti et paysager.

“ Une offre de produits touristiques significative mais qui ne génère que trop peu de retombées économiques.

Extrait SCoT

- A noter : un travail en cours à l'échelle du département : réalisation d'un atlas des paysages (pilotage CAUE) (publication d'ici 2 ans, accessible sur internet et accès tout public synthétisé sous la forme d'un guide de voyage).



Synthèse et enjeux sur le contexte territorial

Des éléments de contexte/des spécificités du territoire à prendre en compte dans la réflexion :

- Un territoire « à deux vitesses », avec un secteur Nord plus urbain, sous influence de Poitiers, et un secteur Sud plus rural
- Une accessibilité aux équipements et services différente selon les communes générant un différentiel d'attractivité selon les communes
- Un faible dynamisme économique, pourtant nécessaire pour développer le territoire « *un territoire qui devient plus résidentiel, les activités économiques peinent à renforcer son attractivité* » (source : entretiens acteurs)
- Des enjeux de mobilité identifiés : développement du transport en commun, relier le territoire aux différents pôles, relier le sud, repenser la place des modes doux...

Des difficultés pour attirer des jeunes ménages actifs

- Liées au manque d'emploi sur le territoire de la CC, et au rayonnement modéré de Poitiers « *Poitiers n'est pas une métropole assez puissante pour générer de l'attractivité (...) Poitiers a laissé filer ses emplois industriels, maintenant on n'a que du tertiaire.* » (source : entretiens acteurs)
- Liées à la qualité de l'internet et de la téléphonie « un frein au développement du télétravail »

L'enjeu de « tirer parti » des atouts pour favoriser la dynamique du territoire et tenir compte des spécificités du territoire et des différents secteurs dans la réponse aux besoins en logements

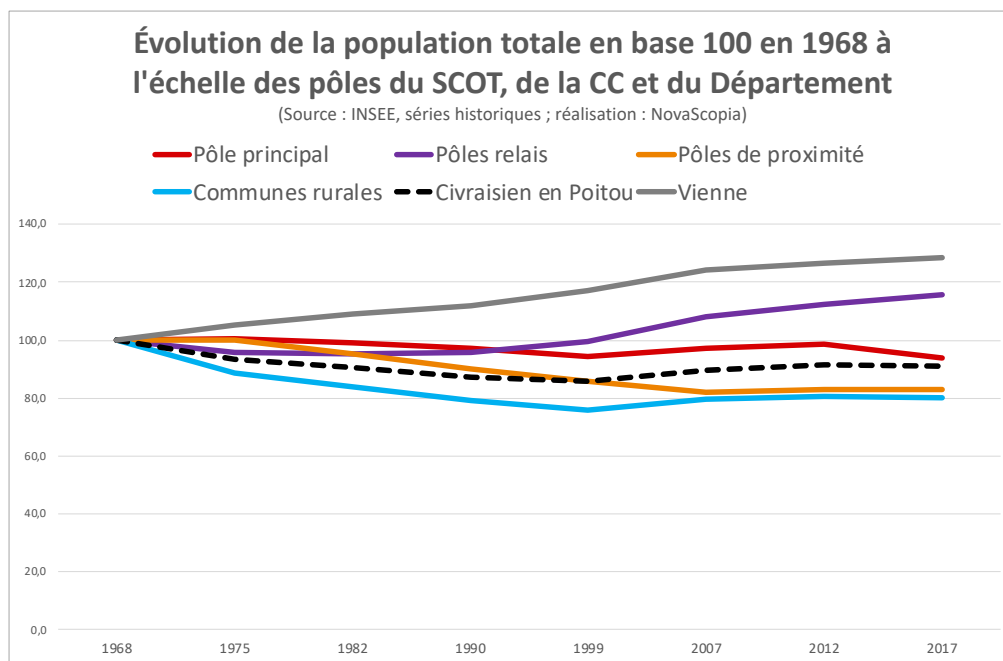
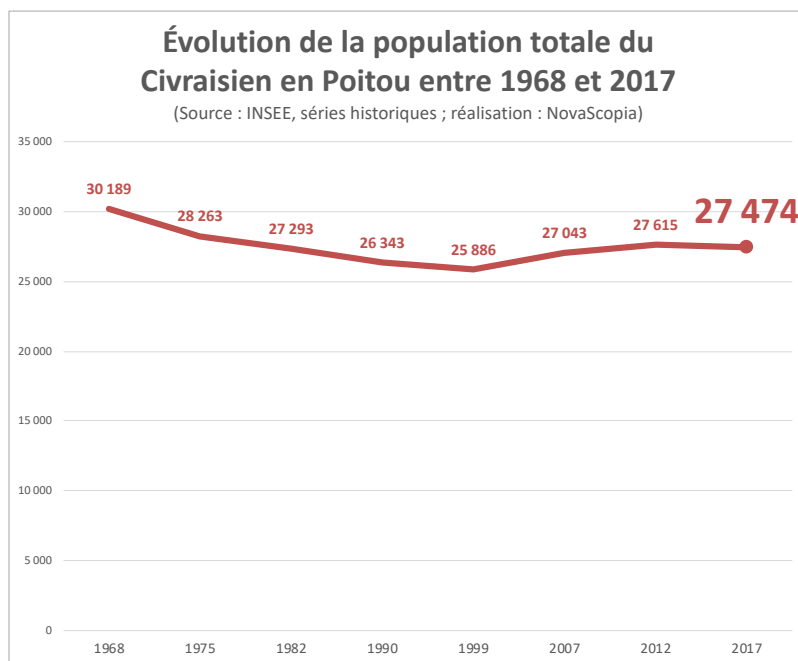
- Des axes routiers permettant une bonne desserte de certains secteurs du territoire, et une proximité à Poitiers et son bassin d'emplois
- Une attractivité « résidentielle » du territoire :
 - un accueil de personnes habitant sur le territoire mais travaillant en dehors
 - une diversité de typologies de communes et d'ambiances résidentielles
- Une attractivité en lien avec la qualité des paysages :
 - une entrée « cadre de vie » à conforter : notamment en lien avec un potentiel phénomène de « retour au vert » en lien avec la crise/contexte sanitaire
 - L'atout du tourisme à développer
 - Un enjeu dans le fait de valoriser le patrimoine bâti local, mettre en avant l'authenticité des communes « *rendre les centre-bourgs plus attractifs et esthétiques* » (source : entretiens acteurs).

2

Les évolutions sociodémographiques

Une population globalement en baisse, un regain depuis les années 2000

- Depuis les 50 dernières années, la CC du Civraisien en Poitou dans son ensemble **perd de la population**, contrairement au reste du département qui gagne continuellement des habitants depuis 1968.
- **Depuis les années 2000**, on observe toutefois **un regain de population** dans le Civraisien en Poitou.
- Cette tendance intercommunale masque des disparités **entre types de communes dans l'armature du SCoT**
 - **Les pôles relais (Couhé et Gençay) et leurs communes associées** connaissent une **hausse constante de leur population**, d'autant plus importante depuis les années 2000.
 - À l'inverse, les pôles de proximité et les communes rurales connaissent une stabilisation de leur population depuis les années 2000.
 - **Le pôle principal** est le seul qui **perd sensiblement de la population** entre 2012 et 2017.



Des évolutions démographiques récentes contrastées selon les communes : une croissance au Nord-Ouest, un recul au Sud-Est

- Le territoire est marqué par des dynamiques communales contrastées

- Globalement, **une population en hausse pour les communes du Nord-Ouest** du territoire, qui jouissent de l'attractivité de Poitiers et se démarquent par
 - La **proximité de Poitiers** pour St-Maurice-la-Clouère, Gençay, Magné, Champagné-Saint-Hilaire
 - La **desserte de la N10** pour les communes de Linazay, Chaunay, Valence-en-Poitou
- Inversement, une population en baisse pour les communes du Sud du territoire.

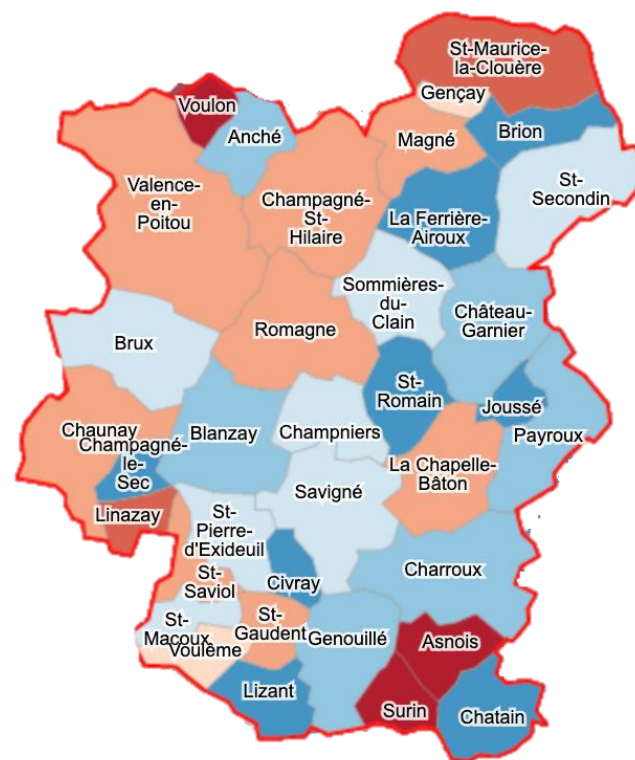
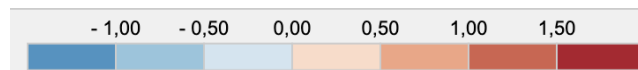
“ Au Nord-Ouest, pour les communes qui sont sur la RN10, la dynamique démographique est positive. Au Sud, il y a une forte déprise.

“ Ceux qui sont dans la zone d'attractivité des villes souffrent moins, pour les villages enclavés, c'est plus difficile.

Rencontres communales

Taux d'évolution annuel de la population (%) 2012-2017

Source : Insee, RP



© ANCT 2020 - IGN Admin Express 10km

Des dynamiques récentes contrastées, un point commun : aucune croissance tirée par le seul solde naturel

Les dynamiques d'évolution observées sont liées à des phénomènes contrastés

- **Des communes avec une population croissante ...**

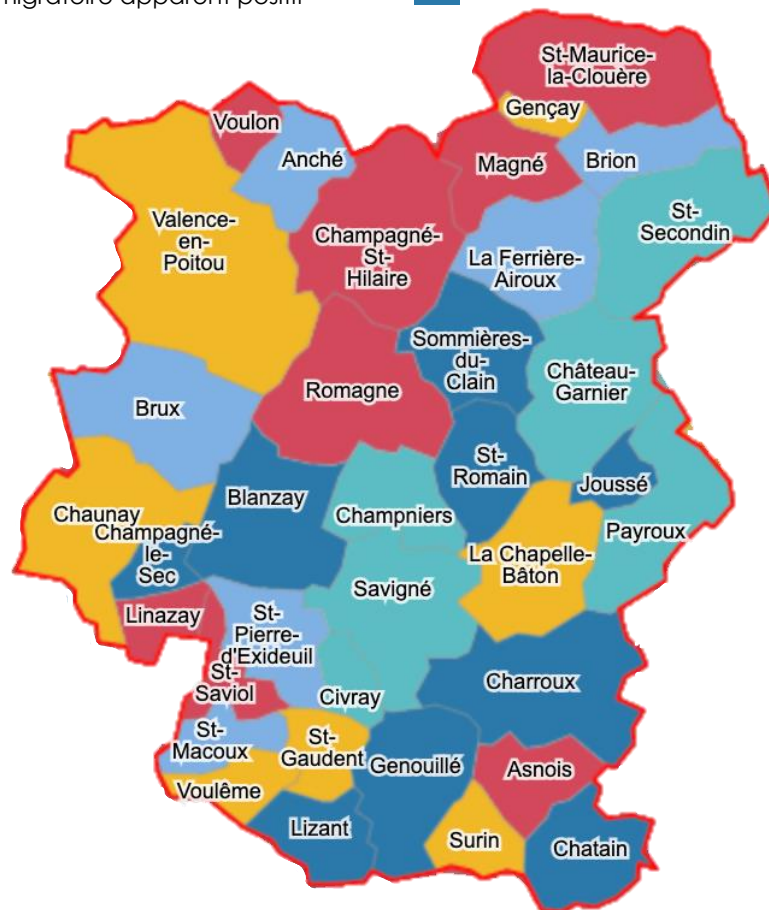
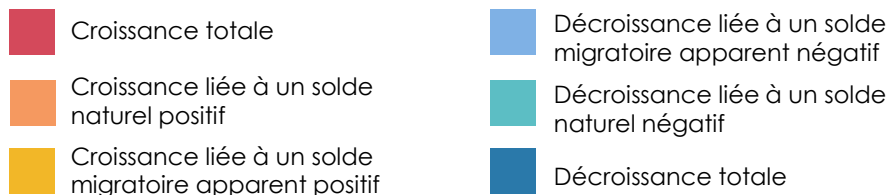
- Dont la **croissance est tirée à la fois par le solde naturel et le solde migratoire** : Asnois, Champagné-Saint-Hilaire, Linazay, Magné, Romagne, Saint-Maurice-la-Clouère, Saint-Saviol, Voulon. Ces communes se caractérisent par une **population plus jeune et familiale**, et une **attractivité vis-à-vis de l'extérieur en raison de leur situation géographique stratégique**.
- Dont la **croissance est tirée uniquement par le solde migratoire** : La Chapelle-Bâton, Chaunay, Saint-Gaudent, Surin, Valence-en-Poitou, Voulême.

- **Des communes avec une population en baisse ...**

- **En raison d'un solde migratoire négatif** malgré un solde naturel positif : Anché, Brion, Brux, La Ferrière-Airoux, Saint-Macoux, Saint-Pierre-d'Exideuil
- **En raison d'un solde naturel négatif** malgré un solde migratoire positif : Champniers, Château-Garnier, Civray, Payroux, Savigné, Saint-Secondin.
- **En raison d'un solde naturel et d'un solde migratoire négatifs** : Blanzay, Champagné-le-Sec, Charroux, Chatain, Genouillé, Joussé, Lizant, Saint-Romain, Sommières-du-Clain.

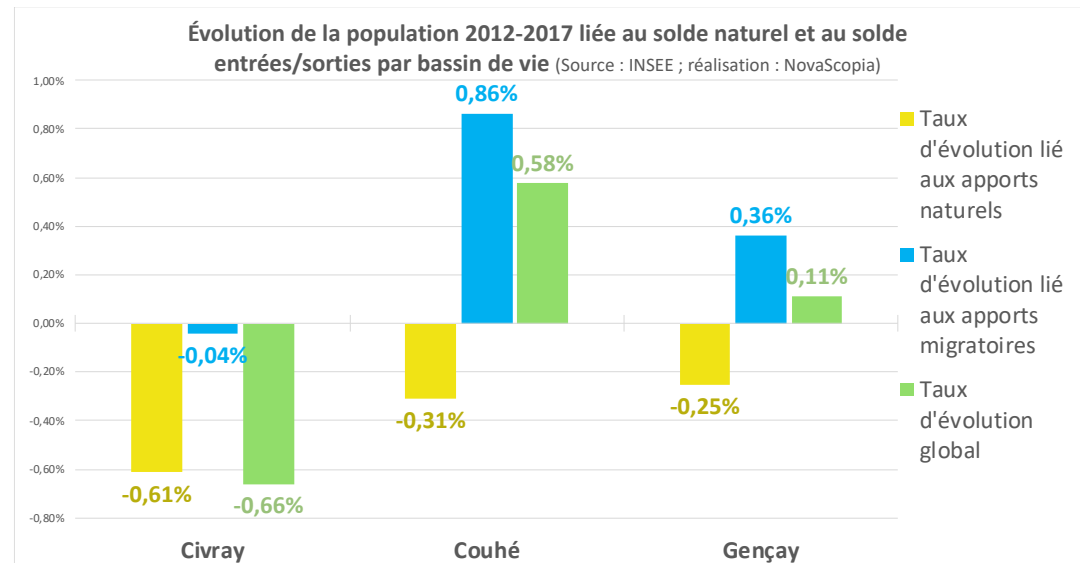
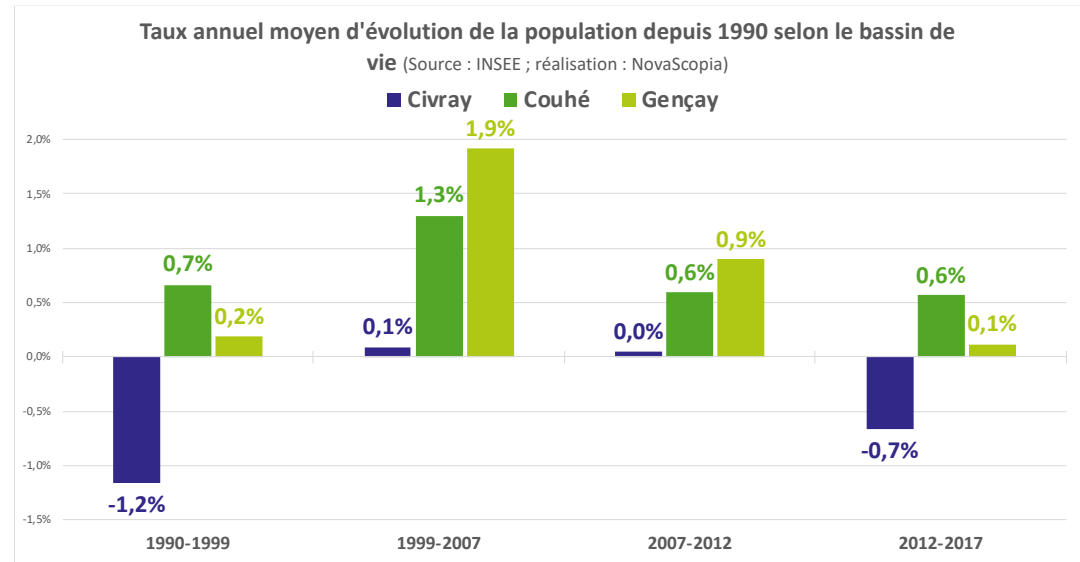
Typologie des soldes naturel et migratoire apparent 2012-2017

(Source : INSEE RP)



Une croissance constante de la population pour les bassins de vie de Couhé et Gençay, tirée par les apports migratoires ; un recul de la population dans le bassin de vie de Civray, lié à un déficit dans les apports naturels

- Sur le long terme, sur la période 1990-2017, les trois bassins de vie du territoire connaissent **des évolutions relativement différenciées de leur population**
 - Une croissance continue pour le bassin de vie de Couhé.
 - Une évolution en dents de scie pour le bassin de vie de Gençay, avec une forte hausse entre 1999 et 2012.
 - Une légère hausse entre 1999 et 2012 pour le bassin de vie de Civray, une forte baisse entre 1990 et 1999 et entre 2012 et 2017.
- Sur les 5 dernières années, l'apport naturel de population** (différence entre les naissances et les décès) **a été négatif pour l'ensemble des bassins de vie, et de manière plus marquée pour celui de Civray.**
- Pour les bassins de vie de Gençay et Couhé, l'apport migratoire de population a permis de compenser cette perte de population**
 - De manière significative pour Couhé, avec +0,86% de population lié aux apports migratoires, pour un taux d'évolution global de +0,6%
 - De manière plus modérée pour Gençay, avec +0,36% de population lié aux apports migratoires, pour un taux d'évolution global de +0,1%



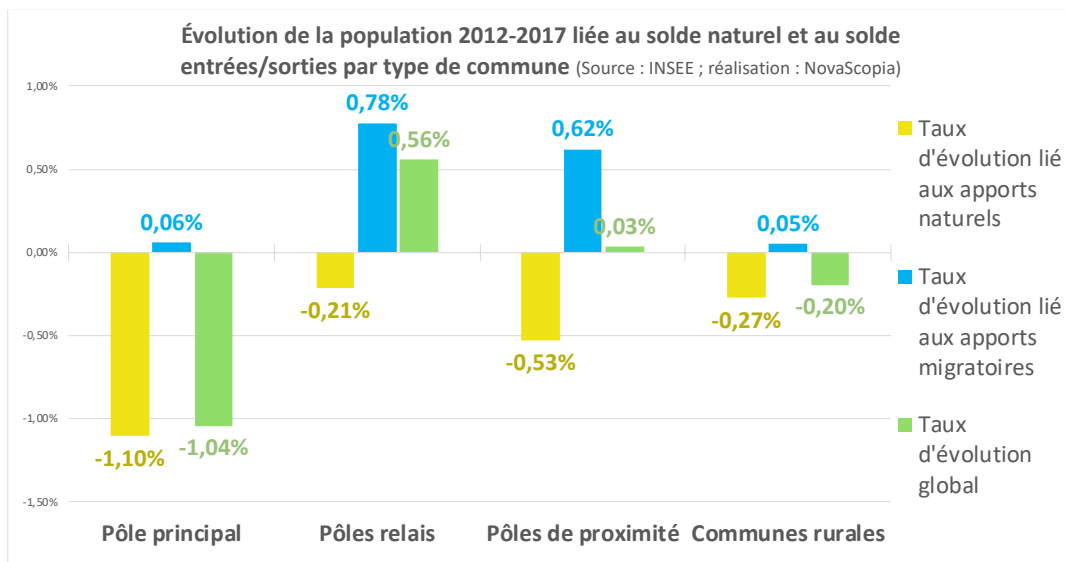
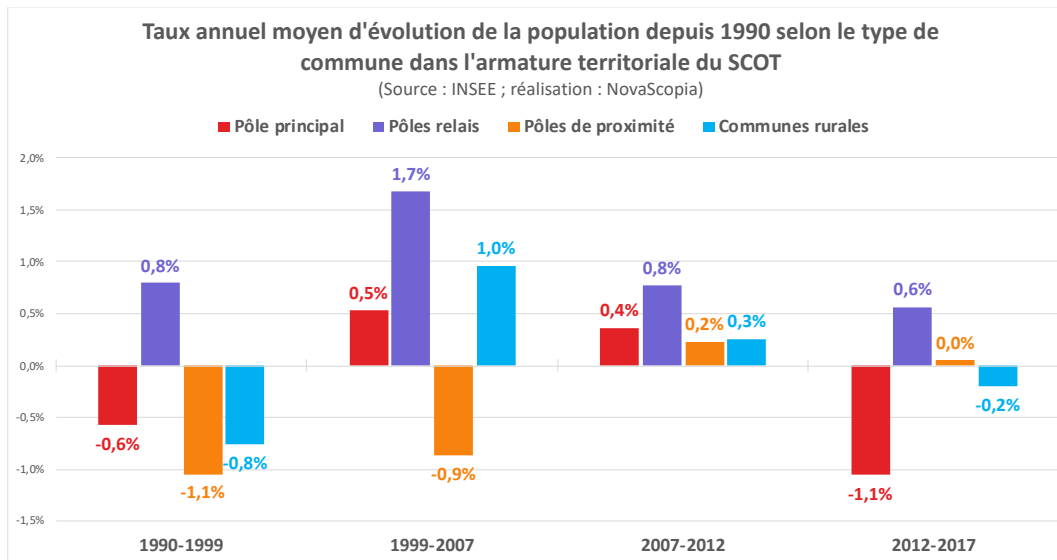
Une croissance continue de la population des pôles relais ; des évolutions plus variables pour les autres types de communes

- Sur la période 1990-2017, les 4 types de communes connaissent des évolutions démographiques contrastées :

- Une évolution en dents de scie pour le pôle principal et les communes associées ainsi que les communes rurales :
 - En baisse entre 1990 et 1999 et sur 2012-2017, de manière significative pour le pôle principal
 - En hausse entre 1999 et 2012
- Une croissance constante pour les pôles relais et leurs communes associées, en particulier entre 1999 et 2007
- Une forte baisse pour les pôles de proximité de 1990 à 2007, une légère croissance depuis 2007

- Sur les 5 dernières années, l'apport naturel de population (différence entre les naissances et les décès) a été négatif pour les 4 types de communes

- Pour les pôles relais et de proximité, les apports migratoires ont permis de compenser ce phénomène, de manière significative pour les pôles relais dont la population augmente de 0,6% par an
- À l'inverse, pour le pôle principal et les communes rurales, le faible apport migratoire n'a pas permis de compenser la perte « naturelle » de population



Une forte présence britannique dans le sud du territoire

- **5,2%** de la population du Civraisien en Poitou n'a pas la nationalité française.
- Ce chiffre illustre un phénomène propre au Sud du territoire et au Sud du Département : **la forte présence de populations anglaises**. Ainsi, plus de 20% de la population est étrangère dans certaines communes. Si les statistiques publiques ne permettent pas d'affirmer que ces 20% sont entièrement des ressortissants anglais, le discours des acteurs tend à confirmer cette hypothèse.
- Selon les élus, cet « **effet vallée du Sud Vienne** » s'explique à la fois par le **cadre de vie** et la qualité paysagère et patrimoniale du territoire, ainsi que par des **prix immobiliers** peu élevés.

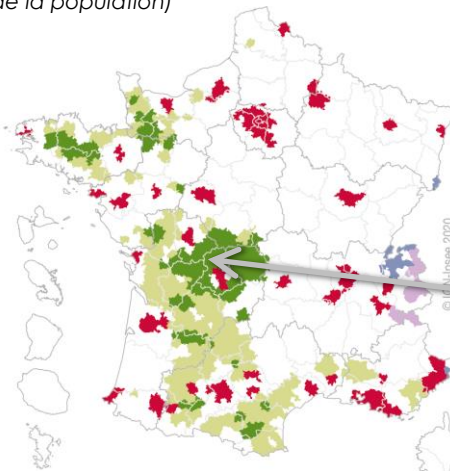
“ Dans notre commune on a quasiment 20% de population britannique, et c'est reparti à la hausse, ça ne s'arrête pas. Il y a ceux arrivés il y a 25 ans et qui restent, et des nouveaux qui remplacent ceux qui partent. Ça tourne entre eux, les maisons se revendent.

Rencontres communales

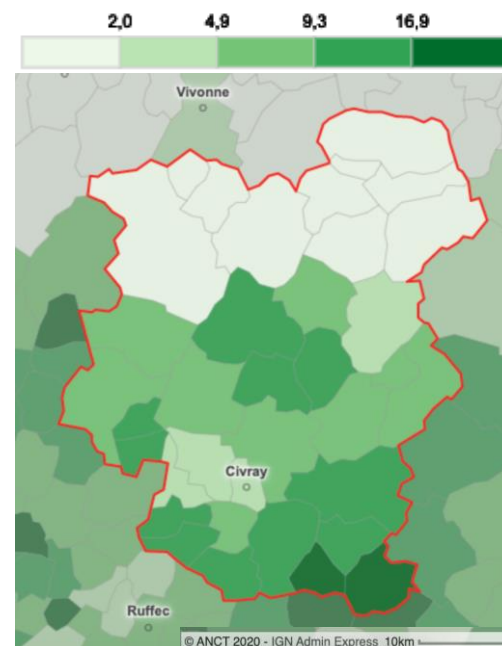
Types de bassin de vie selon le profil et la présence de la population britannique

(Source : INSEE, recensements de la population)

- A - Territoires peu ou très peu denses, avec majorité de Britanniques retraités et forte présence britannique
- B - Territoires peu ou moyennement denses, avec majorité de Britanniques retraités
- C - Grandes agglomérations, avec surtout des Britanniques en emploi ou étudiants
- D - Territoires frontaliers, avec des Britanniques travaillant à l'étranger
- E - Territoires touristiques des Alpes, avec des Britanniques plus jeunes et en emploi
- F - Autres territoires (moins de 100 Britanniques)



Part d'étrangers dans la population en 2017 (Source : INSEE)



313 britanniques
soit **3,4%** de la
population (2016)



76 britanniques
soit **0,9%** de la
population (2016)

925 britanniques
soit **7,1%** de la
population (2016)

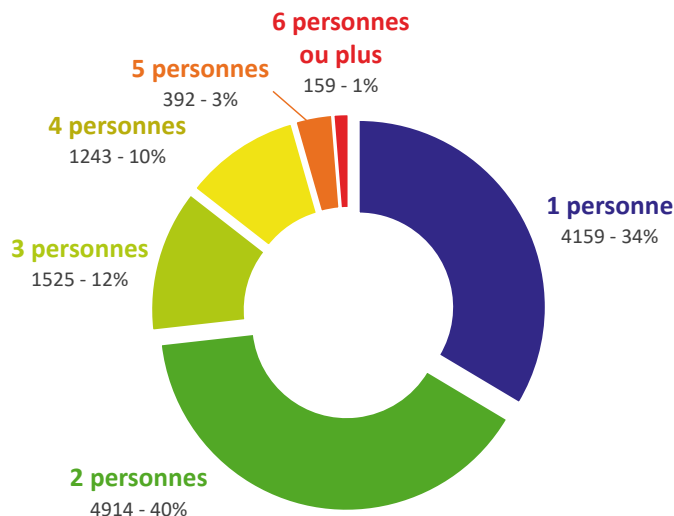
Des ménages globalement de petite taille ; des ménages plus grands au Nord

74% des ménages du Civraisien en Poitou sont composés de **deux personnes ou moins**

- Les ménages du Civraisien en Poitou sont relativement plus petits que la moyenne française : en moyenne, **2,1 personnes par ménage** sur le Civraisien en Poitou, contre 2,2 pour la France
- Cela s'explique par une très faible proportion de « grandes familles » : seuls 4% des ménages sont composés de 5 personnes ou plus
- Au sein du territoire, les réalités sont différentes selon les communes
 - Des ménages plus grands au Nord
 - Des ménages plus petits au Sud

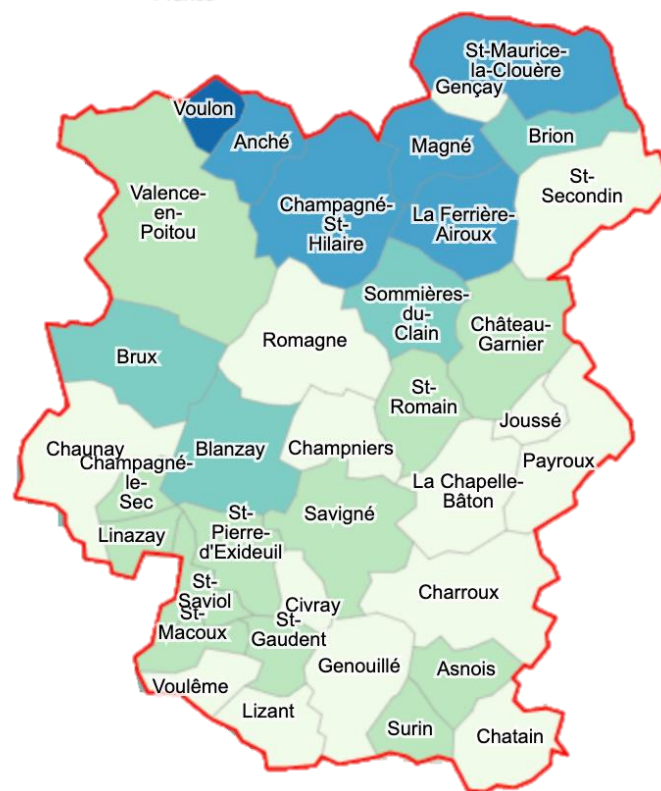
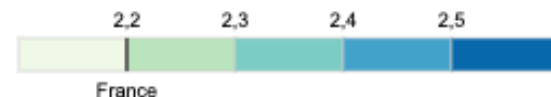
Répartition des ménages par taille en 2017

(Source : INSEE ; réalisation Novascopia)



Taille moyenne des ménages en 2017 (personnes par ménage)

(Source : INSEE ; réalisation : Observatoire des territoires)

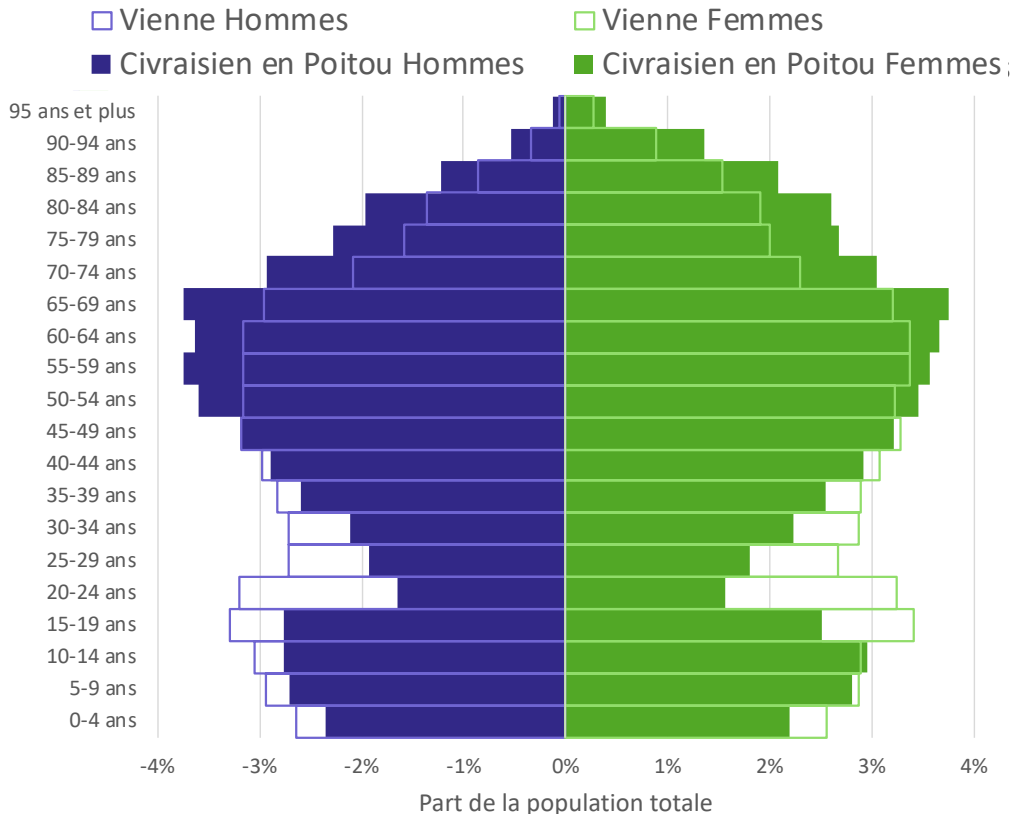


À l'échelle intercommunale, un vieillissement de la population marqué

- La pyramide des âges du Civraisien en Poitou est marquée par :
 - Une plus grande part de personnes âgées de plus de 50 ans, **en particulier de plus de 70 ans**
 - Un « creux » dans la population entre 15 et 40 ans, **en particulier entre 20 et 35 ans**, tranche d'âge correspondant aux premières étapes du parcours résidentiel et généralement à l'installation et la création d'une famille.
- Le vieillissement de la population**, phénomène national et mondial, **apparaît plus marqué dans le Civraisien en Poitou que dans le reste du Département.**
- Ainsi, l'**indice de vieillesse** (volume de personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans) est de 136 en 2017 pour le Civraisien en Poitou, contre 126 en 2012.
 - Il est de 90 pour la Vienne, 106 pour la Nouvelle-Aquitaine, et 80 pour la France

Pyramide des âges du Civraisien en Poitou et de la Vienne

(Source : INSEE ; réalisation : NovaScopia)



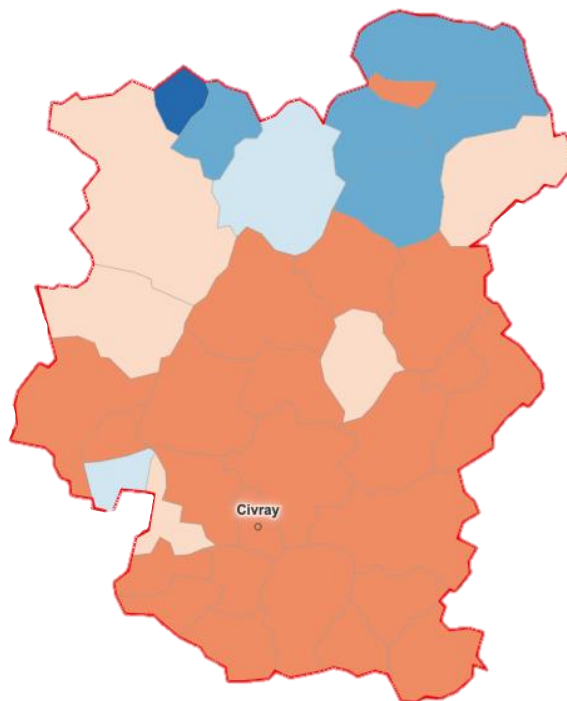
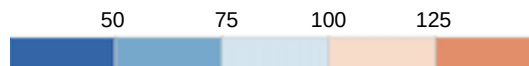
Des différences entre communes : une partie Nord plus jeune que le reste du territoire

- Ce constat masque néanmoins des **différences communales**, observables avec l'**indice de vieillesse** (volume de personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans) par commune.
- Les communes du Sud du territoire (hors Linazay) ont un indice de vieillesse supérieur à 100 (plus de personnes de 65 ans et plus que de jeunes de moins de 20 ans).
- À l'inverse, les communes du Nord ont un indice de vieillesse inférieur à 100, voire inférieur à 50 pour Voulon.

“ On est une petite commune rurale mais notre gros avantage c'est d'être au bord de la N10, on est à Poitiers en 30 min. Ça nous permet d'avoir des jeunes qui habitent sur la commune, on n'a pas les mêmes problématiques que les communes plus enclavées.

“ On a une population vieillissante, en diminution. Avant il y avait une rue complète avec des familles de 3 enfants, aujourd'hui ce sont des personnes de 50-60 ans, qui se retrouvent tous seuls. Pour nos écoles, c'est moins intéressant.

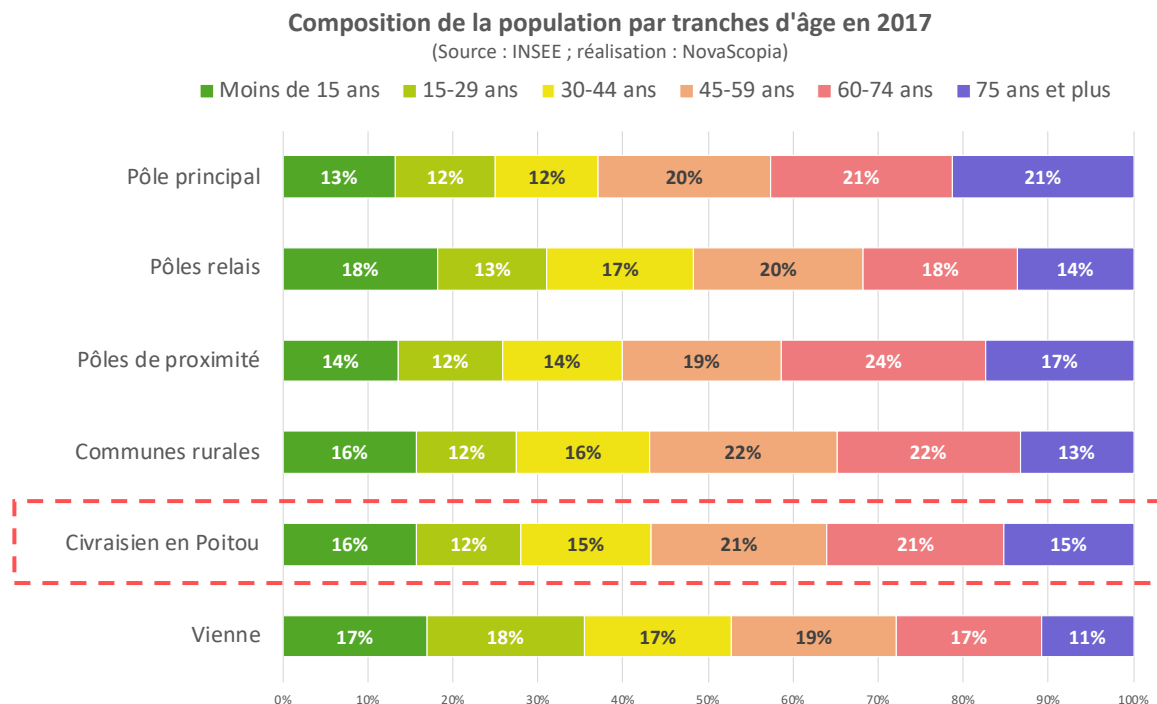
Indice de vieillesse en 2017 (Source : INSEE ; réalisation : Observatoire des territoires)



Rencontres communales

Une part de 15-29 ans plus faible que la moyenne départementale ; et relativement plus de personnes âgées, en particulier dans le pôle principal

- La structure de la population par tranches d'âge illustre ce phénomène :
 - Les **pôles relais** et leurs communes associées sont **plus jeunes** que le reste du Civraisien en Poitou
 - À l'inverse, le **pôle principal** et ses communes associées, ainsi que les **communes rurales**, sont **plus âgés** que la moyenne du territoire, avec près de **45% de la population au-dessus de 60 ans**
- Globalement, le Civraisien en Poitou se distingue de la moyenne départementale par une part plus faible de 15-29 ans, et une part plus élevée de 60 ans et plus



- Des **signaux faibles de changement de tendance** sont ressentis par certaines communes sur les dernières années (post-dernier recensement de 2017)

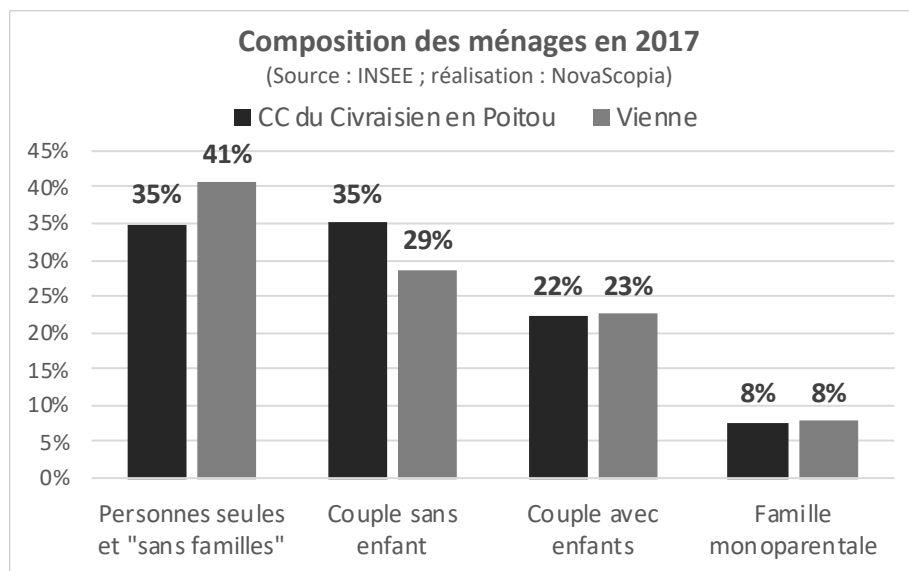


On ressent une nouvelle population vraiment plus jeune qui profite d'un prix de l'habitat bas pour acheter et s'installer. Il y a de nouvelles naissances, ce sont des signaux faibles qui révèlent que des choses sont en train de bouger.

Rencontres communales

Un territoire familial : une majorité de couples avec enfants

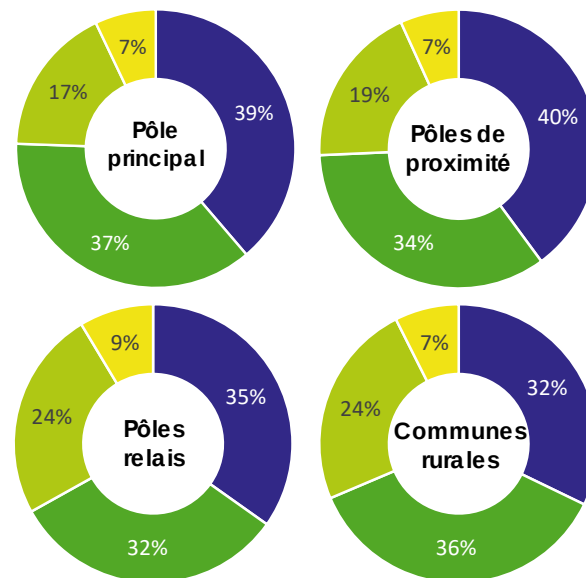
- La composition des ménages de la CC du Civraisien en Poitou est relativement similaire à celle de la Vienne.
 - Une **majorité de personnes seules**, mais une proportion relativement plus faible qu'à l'échelle départementale (35% pour la CCCP, 41% pour la Vienne)
 - Inversement, on compte une **part plus forte de couples sans enfants**, (35% pour la CCCP)
 - Les familles monoparentales représentent 8% des ménages, et les couples avec enfants 22%
- Au sein de la CC, on observe quelques différences
 - Le **pôle principal et ses communes associées** tendent à accueillir moins de couples avec enfants que le reste des communes et que la moyenne intercommunale. À l'inverse, ils accueillent **plus de couples sans enfants**.
 - Les **communes rurales et les pôles relais et leurs communes associées** tendent à avoir une **population plus familiale**, avec 43% de couples avec enfants parmi la population.



Composition des ménages en 2017

(Source : INSEE, réalisation : NovaScopia)

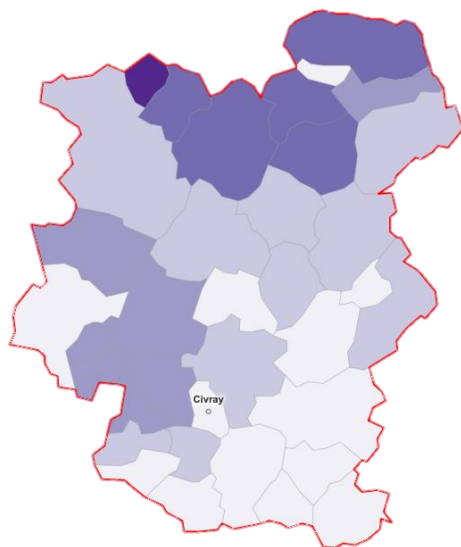
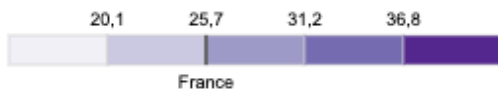
- Personnes seules et "sans familles"
- Couple sans enfant
- Couple avec enfants
- Famille monoparentale



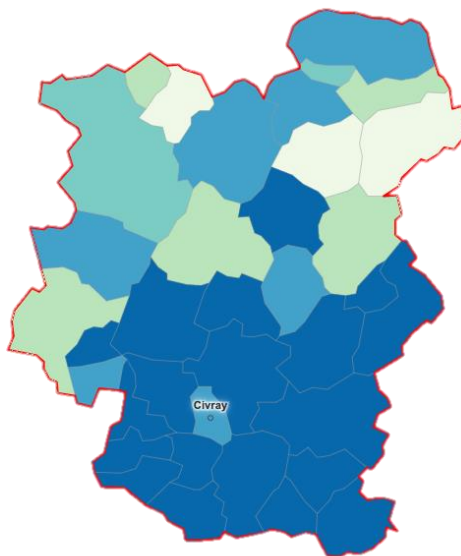
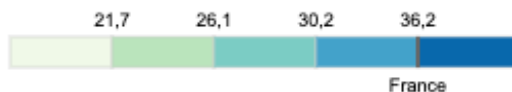
Des caractéristiques sociodémographiques contrastées selon les parties du territoire

- **Au Nord du territoire, une population davantage familiale** : une part de couples avec enfants parmi les ménages supérieure à la moyenne nationale, des ménages en moyenne plus grands
- **À l'inverse, au Sud-Est du territoire**, une part de couples avec enfants inférieure à 20%. Cette partie du territoire accueille **davantage de couples sans enfants et de personnes âgées**.

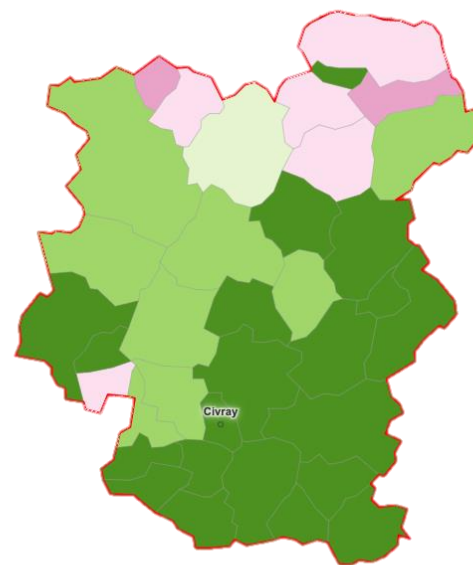
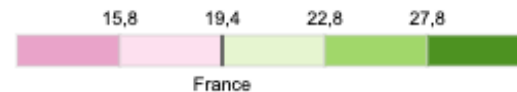
Part des ménages en couple avec enfants en 2017 (Source : INSEE)



Part des ménages en couple sans enfants en 2017 (Source : INSEE)



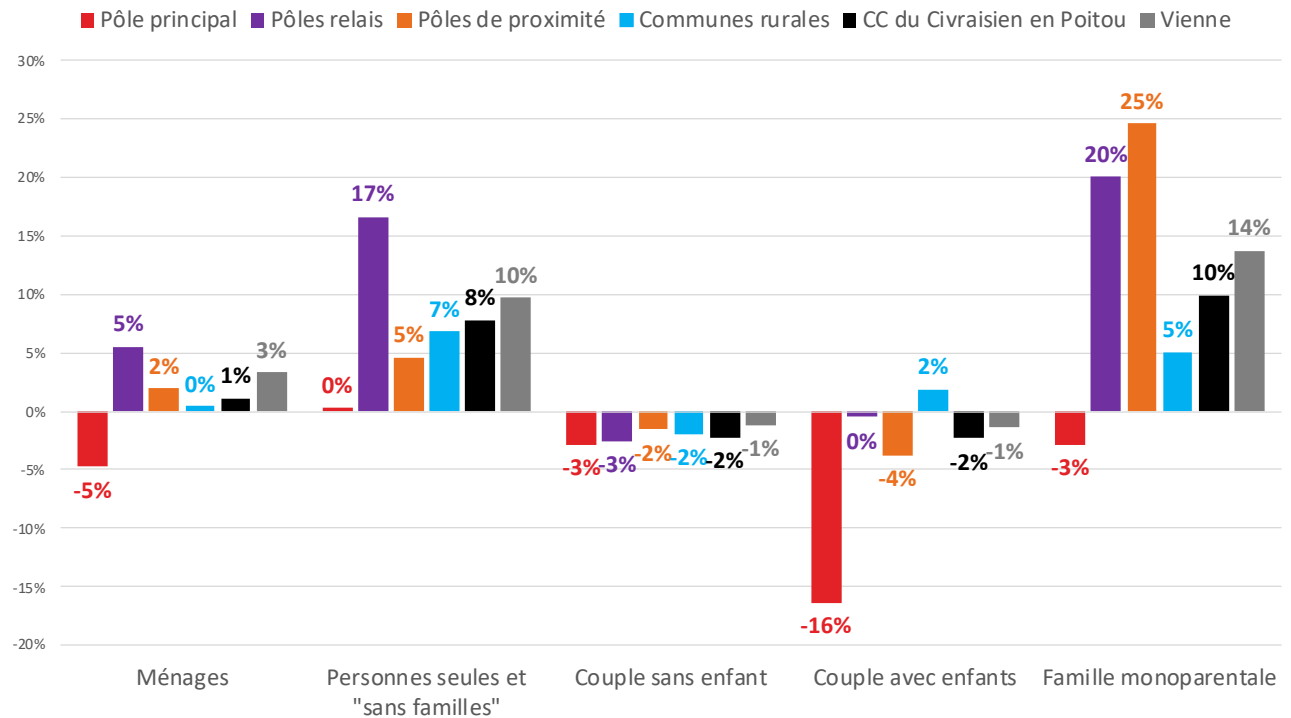
Part des 65 ans et plus en 2017 (Source : INSEE)



Dans les dernières années, un infléchissement des tendances : une croissance des personnes seules et « sans famille » et des familles monoparentales

- À l'échelle de la CC, une tendance comparable à celle du Département :
 - Une **baisse du volume de couples**, avec et sans enfants.
 - À l'inverse, une **hausse du volume de personnes seules et de familles monoparentales**
- Le pôle principal et ses communes associées tendent à perdre des ménages entre 2012 et 2017 (-5%). Cette baisse de population semble correspondre principalement par une baisse du volume de couples avec enfants.
- Les différents territoires voient globalement le volume de familles monoparentales augmenter, en particulier dans les pôles relais et leurs communes associées ainsi que dans les pôles de proximité.

Évolution (taux de variation) de la composition des ménages entre 2012 et 2017 (Source : INSEE ; réalisation : NovaScopia)



Une population plus précaire que le reste du territoire, notamment chez les personnes âgées

Les indicateurs de taux de pauvreté et de médiane du revenu disponibles montrent :

- **Des revenus globalement plus faibles** que les moyennes départementales et régionales, et que les EPCI voisins
- **Un taux de pauvreté plus élevé** que dans le reste du Département, de la Région et des territoires voisins, **en particulier pour les personnes âgées**

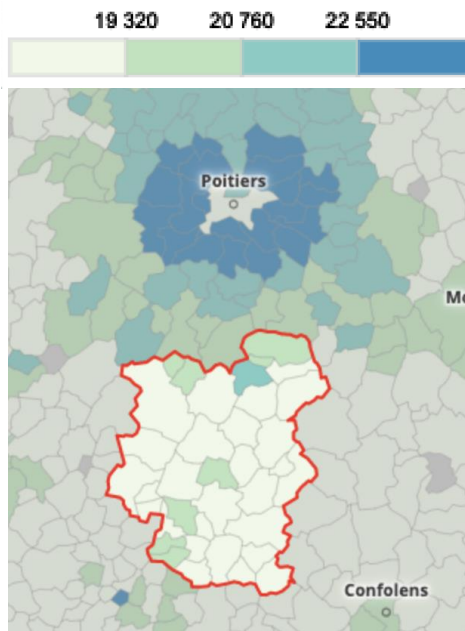
N.B. : Le taux de pauvreté correspond à la **proportion d'individus** appartenant à des ménages dont le **niveau de vie** (après transferts, impôts et prestations sociales) est **inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible** de l'ensemble de la population.

⇒ Ces éléments impliquent des enjeux sur au moins trois thématiques :

- **L'accessibilité financière** du parc de logements, en accession mais aussi en location
- **Le confort** des logements et les enjeux de salubrité / de décence du logement
- **La performance énergétique** des logements et les problématiques de précarité énergétique

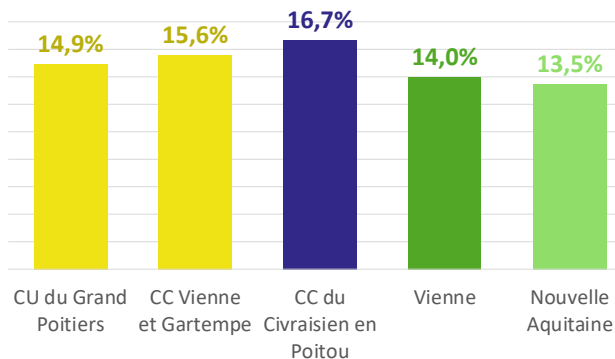
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2017

(Source : INSEE Filosofi ; réalisation Observatoires des territoires)



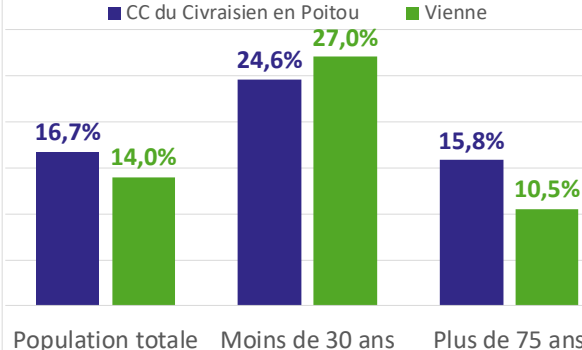
Taux de pauvreté au seuil de 60% en 2017

(Source : INSEE Filosofi)



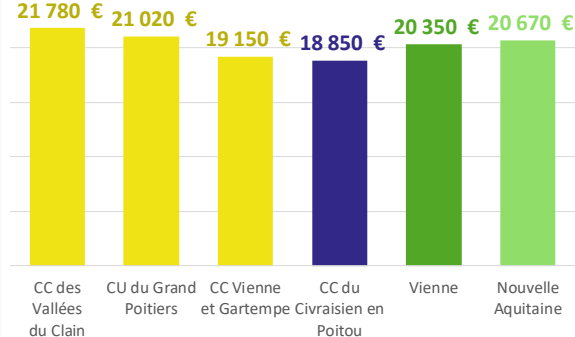
Taux de pauvreté au seuil de 60% en 2017

(Source : INSEE Filosofi)



Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2017

(Source : INSEE Filosofi)





Synthèse et enjeux sur les évolutions sociodémographiques

Une population globalement en baisse, un regain depuis les années 2000

Des dynamiques récentes contrastées selon l'importance des apports migratoires, un point commun : aucune croissance tirée par le seul solde naturel

- **Une croissance continue de la population des pôles relais** ; des évolutions plus variables pour les autres types de communes
- **Une croissance constante de la population pour les bassins de vie de Couhé et Gençay**, tirée par les apports migratoires
- **Un recul de la population dans le bassin de vie de Civray**, lié à un déficit dans les apports naturels qui n'est pas compensé par des apports migratoires

→ **Des enjeux en termes d'attractivité du territoire et de « positionnement » de la ville-centre**

Des évolutions et des réalités sociodémographiques contrastées selon les secteurs du territoire

• **Au Nord**

- Une population globalement en hausse
- Une population relativement plus aisée
- Des ménages plus familiaux et plus grands

• **Au centre et au Sud**

- Une population globalement en baisse
- Une forte proportion de personnes âgées (notamment dans le pôle principal)
- Une forte présence de britanniques retraités
- Une plus grande part de couples sans enfants

Un léger infléchissement des tendances en termes de composition familiale :

- Une croissance des personnes seules et « sans famille » et des familles monoparentales
- Un enjeu en termes d'adéquation de l'offre de logement avec de nouvelles typologies familiales de plus en plus présentes sur le territoire

Une population plus précaire que le reste du Département

- Notamment chez les personnes âgées.
- Des enjeux en termes d'accessibilité financière, de confort et de précarité énergétique.

3

**Zoom sur les
mobilités
résidentielles**

Zoom sur les mobilités résidentielles : les flux analysés

- **Une analyse des mobilités résidentielles à différents niveaux :**
 - Vis-à-vis de l'extérieur de la CC du Civraisien en Poitou
 - En interne à la CC du Civraisien en Poitou
- **Une analyse vis-à-vis de l'extérieur de la CC qui permet de mieux comprendre le positionnement de la CC :**
 - Au sein de la Région et du Département
 - Par rapport aux EPCI voisins, notamment la CU du Grand Poitiers, la CC Vienne et Gartempe et la CC des Vallées du Clain
- **Une analyse des flux internes qui permet de mieux comprendre le positionnement/rôle joué par les différents types de communes de la CC :**
 - Pôle principal et communes associées, pôles de proximité, pôles relais et communes associées, communes rurales
- **Une analyse des profils des entrants et des sortants portant sur différents points :**
 - Composition familiale
 - Taille de ménage
 - Statut d'occupation
 - Catégorie socio-professionnelle
 - Âge

LÉGENDE

-  **X** Nombre de personnes des ménages
-  Couple avec enfant(s)
-  Couple sans enfant
-  Personne seule
-  Famille monoparentale
-  Personne âgée
-  Locataire du parc privé
-  Locataire du parc social
-  Propriétaire

Grands flux

- Entre 2015 et 2017, le Civraisien en Poitou a **gagné 559** habitants, soit en moyenne **185 habitants par an**.
- La majorité des flux sont réalisés avec le reste du Département (50% des entrants et 54% des sortants)
 - Au global, le Civraisien en Poitou est **bénéficiaire du reste du Département** en particulier de la CU du Grand Poitiers et de la CC du Haut-Poitou
 - Toutefois, la CC est **déficitaire vis-à-vis de la CC Vienne et Gartempe et de la CC des Vallées du Clain**
- Si le Civraisien en Poitou est bénéficiaire vis-à-vis du reste du Département, **la CC est déficitaire vis-à-vis du reste de la Région** (hors Vienne), et en particulier des départements de **Charente** et des **Deux-Sèvres**
- À l'inverse, le Civraisien en Poitou est largement **bénéficiaire vis-à-vis de territoires extérieurs à la Région** :
 - 32% des entrants viennent de territoires hors Nouvelle-Aquitaine
 - Seul 15% des sortants quittent la Nouvelle-Aquitaine

Migrations résidentielles vers et hors de la CC du Civraisien en Poitou entre 2015 et 2017 (Source : INSEE, fichier mobilités résidentielles)

		Entrants		Sortants		Solde
Reste du Département	+	1 702	50%	1 549	54%	+ 153
CU du Grand Poitiers	+	843	25%	727	25%	+ 116
CC Vienne et Gartempe	-	315	9%	386	14%	-71
CC des Vallées du Clain	-	241	7%	370	13%	-130
CC du Haut-Poitou	+	191	6%	16	1%	+ 175
CA Grand Châtellerauld	+	96	3%	49	2%	+ 47
CC du Pays Loudunais	+	15	0%	0	0%	+ 15
Reste de la Région	-	631	18%	889	31%	-259
Charente	-	260	8%	319	11%	-59
Deux-Sèvres	-	212	6%	312	11%	-100
Reste de la France	+	1 082	32%	417	15%	+ 665
Total	+	3 414		2 855		+ 559

Grands flux – profils des entrants et des sortants

3 414 nouveaux arrivants sur la CC entre 2015 et 2017

2 855 habitants partant de la CC entre 2015 et 2017

⇒ **Soit 559 habitants supplémentaires vis-à-vis de l'extérieur de la CC (+186 habitants par an en moyenne)**

Entrants

- Couples avec enfants (31%)
- Couples sans enfant (27%)
- Entre 25 et 39 ans (31%)
- Entre 40 et 54 ans (29%)
- Plus de 55 ans (26%)
- Retraités (17%)
- Ménages de 2 personnes et de 4 personnes et plus

Viennent

- Dans les communes rurales (48%)
- En tant que propriétaires (39%)

Sortants

- Familles monoparentales (29%)
- Personnes seules (27%)
- Entre 15 et 24 ans (25%)
- Entre 25 et 39 ans (26% des sortants, mais CC bénéficiaire vis-à-vis de cette tranche d'âge)
- Employés (24%)
- Sans activité professionnelle (14%)
- Ménages d'une personne

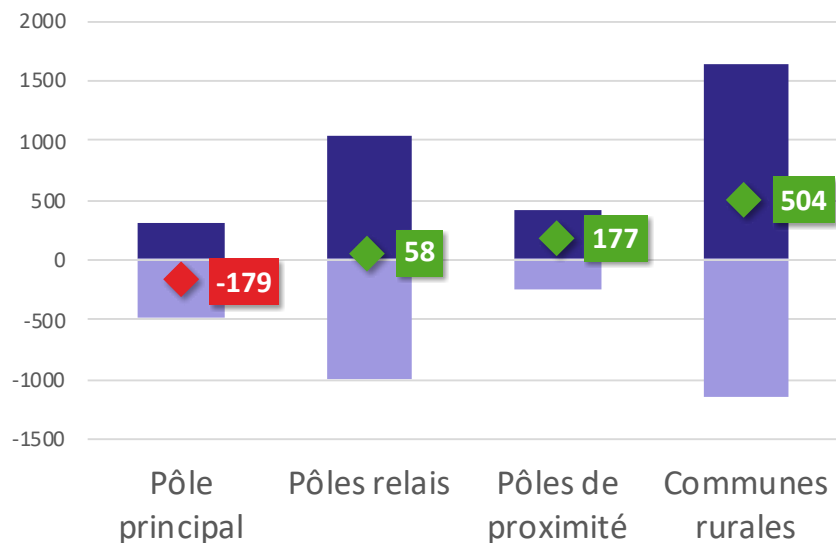
Partent

- Du pôle principal
- Pour être locataires du parc privé (58%)

Grands flux – profils des entrants et des sortants

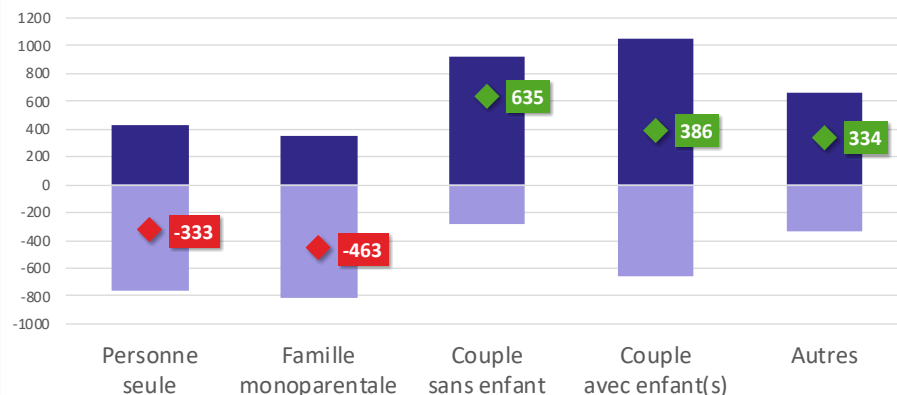
Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et l'extérieur par type de commune (Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



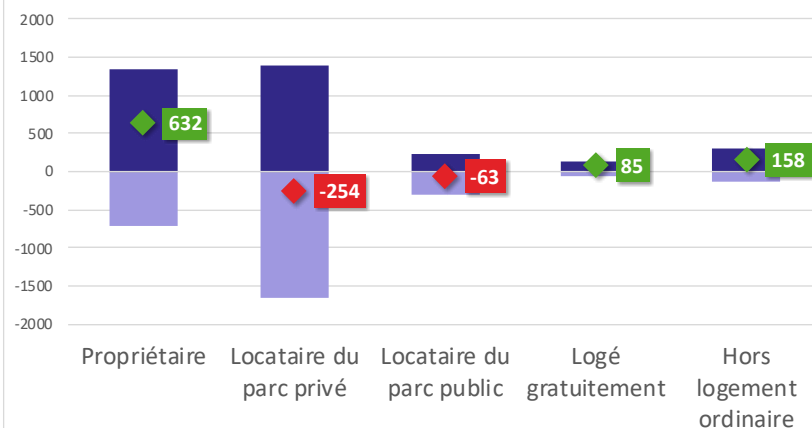
Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et l'extérieur par composition familiale (Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde

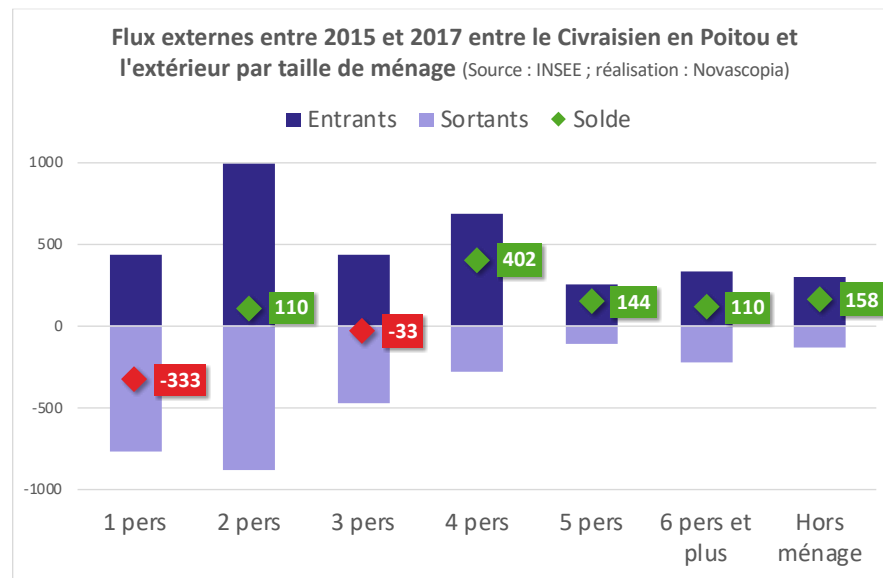
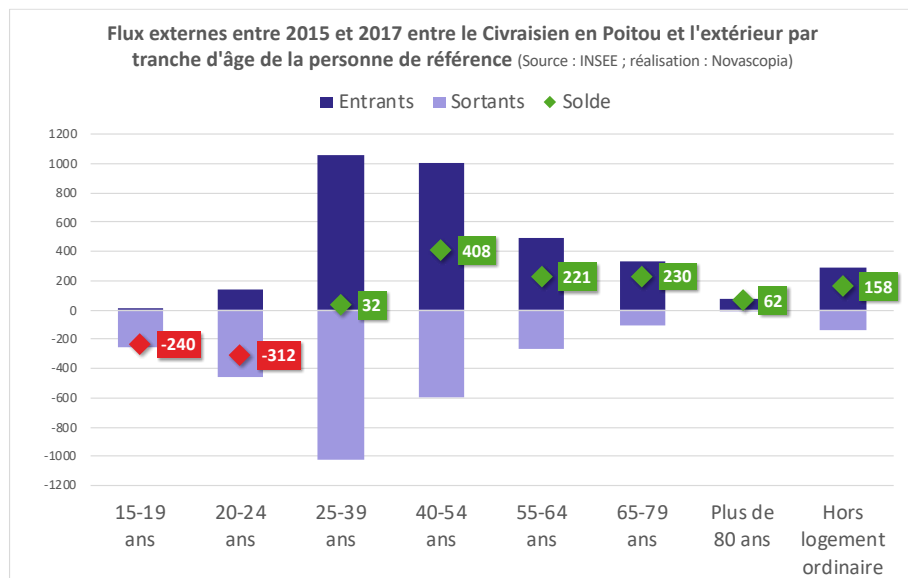
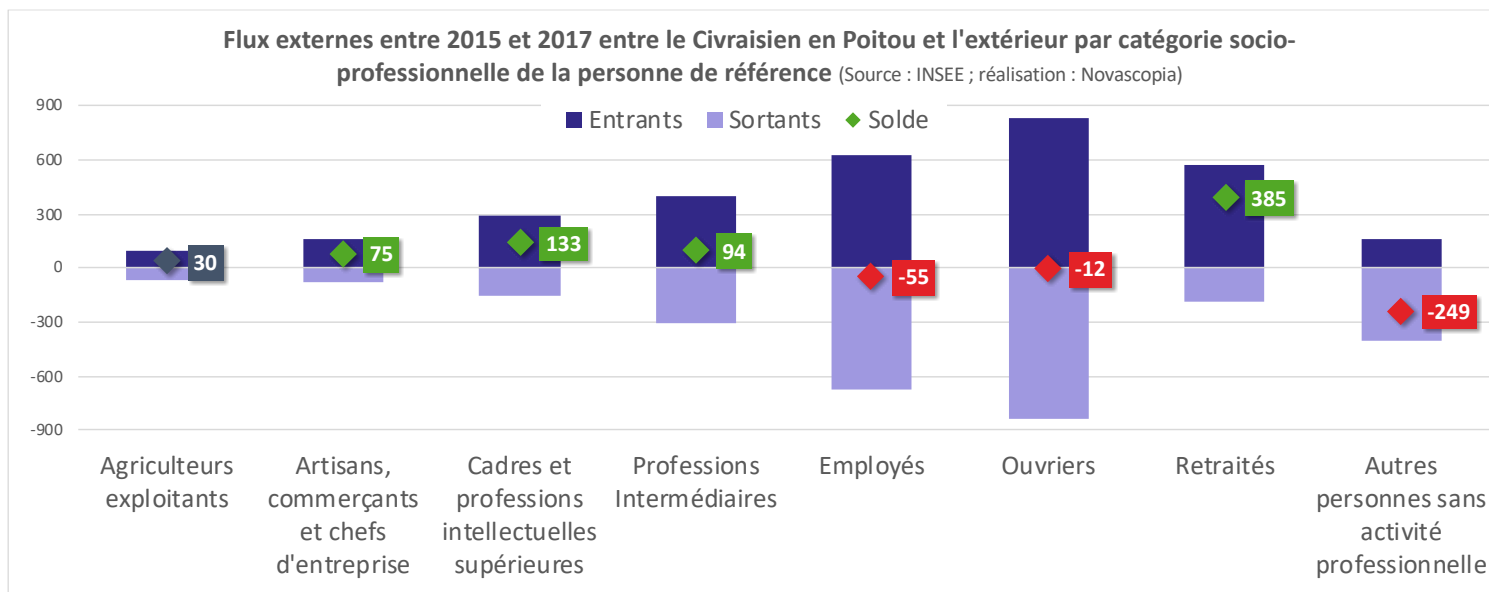


Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et l'extérieur par statut d'occupation (Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



Grands flux – profils des entrants et des sortants



Reste du Département – profils des entrants et des sortants

1 702 nouveaux arrivants venant du reste du Département entre 2015 et 2017

1 549 habitants partant de la CC vers le reste du Département entre 2015 et 2017

⇒ **Soit 153 habitants supplémentaires vis-à-vis du reste du Département (+51 habitants par an en moyenne)**

Entrants

- Couples avec enfants (28%)
- Couples sans enfant (22%)
- Famille monoparentale (16%)
- Personnes hors ménage et en colocation (« **autres** » : 26%)
- **Employés** (25%) et **professions intermédiaires** (14%)
- Hors logement ordinaire (13%)
- Ménages de **4 personnes et plus** (43%)
- **Entre 25 et 39 ans** (40% des entrants, mais CC déficitaire vis-à-vis de cette tranche d'âge)
- **Entre 40 et 54 ans** (27%)

Viennent

- Dans les pôles relais (40%)
- En tant que propriétaires (26%)

Sortants

- Personnes seules (28%)
- Ouvriers (35%)
- Sans activité professionnelle (14%)
- Ménages de 1-2 personnes (56%)
- Entre 15 et 24 ans (27%)
- Entre 25 et 39 ans (45%)

Partent

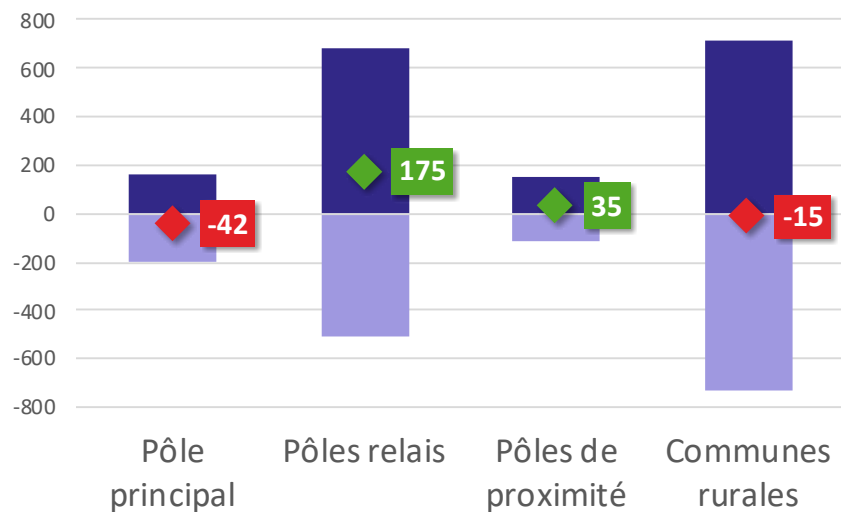
- Du pôle principal
- Pour être locataires du parc privé (54%) ou public (19%)

Reste du Département – profils des entrants et des sortants

Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et le reste du Département par type de commune

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

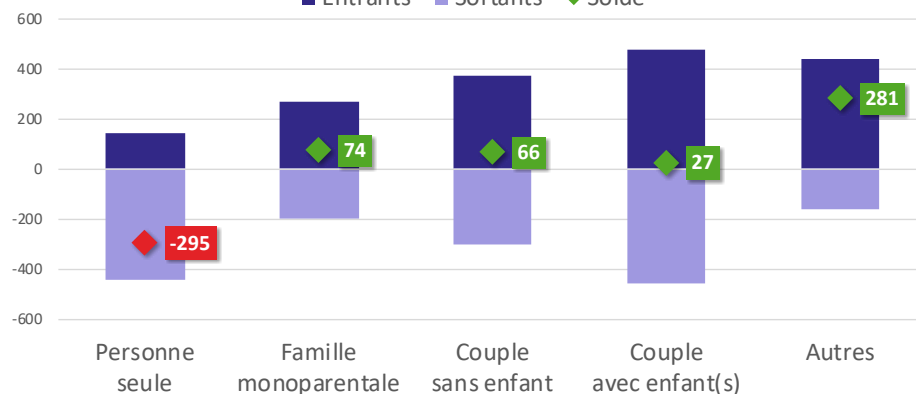
■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et le reste du Département par composition familiale

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

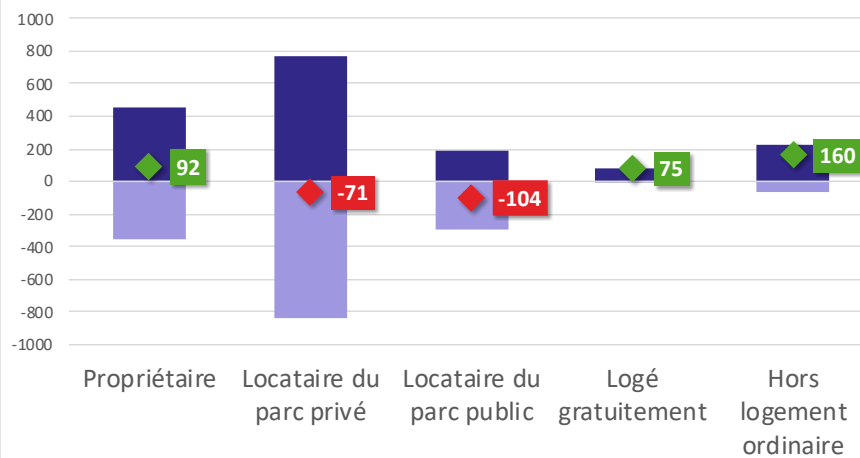
■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



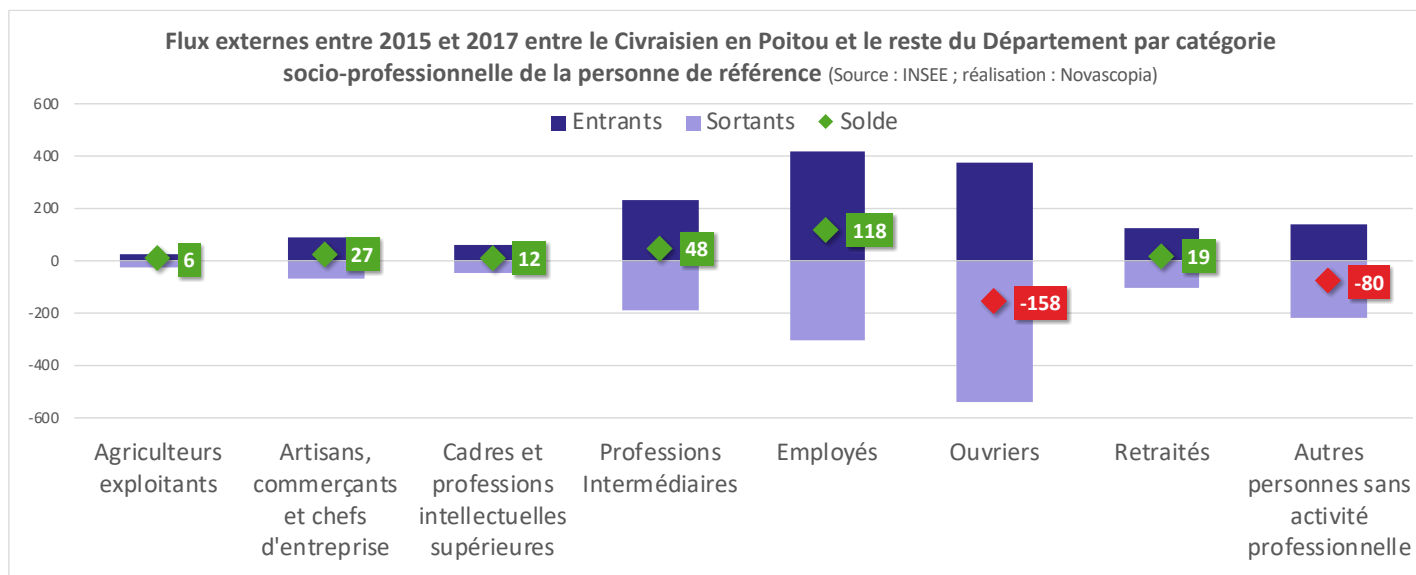
Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et le reste du Département par statut d'occupation

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



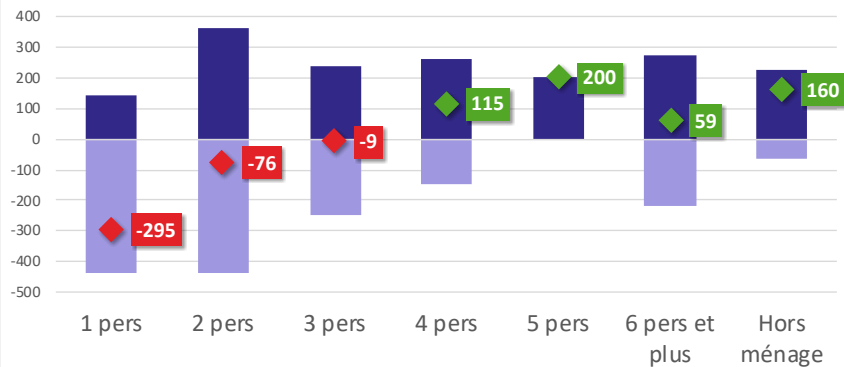
Reste du Département – profils des entrants et des sortants



Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et le reste du Département par taille de ménage

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

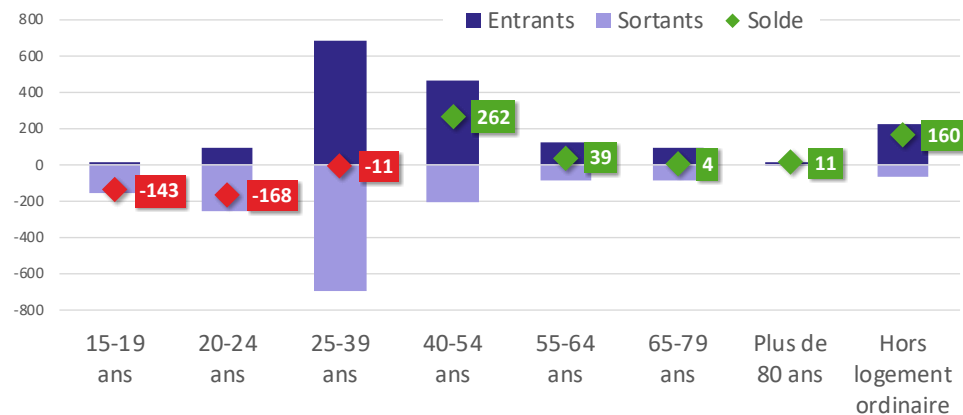
■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et le reste du Département par tranche d'âge de la personne de référence

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



843 nouveaux arrivants sur la CC issus de la CU du Grand Poitiers entre 2015 et 2017

727 habitants partant de la CC vers la CU du Grand Poitiers entre 2015 et 2017

⇒ **Soit 116 habitants supplémentaires vis-à-vis de la CU du Grand Poitiers (+39 habitants par an en moyenne)**

Entrants

- Ménages de **3 personnes et +** (70%)
- Couples avec enfants (35%)
- Familles monoparentales (19%)
- Entre 25 et 39 ans (47%)
- Entre 40 et 54 ans (31%)
- Professions intermédiaires (20%)
- Des CSP relativement similaires entre sortants et entrants (professions intermédiaires, employés et ouvriers). Mais une plus forte part **d'artisans, commerçants, chefs d'entreprises** (11%)

Viennent

- Dans les pôles relais (57%)
- Dans les communes rurales (36%)
- Pour accéder à la **propriété** (28%) ou être logés gratuitement ou hors logement ordinaire

Sortants

- Ménages de **moins de 2 personnes** (70%)
- Personnes seules (45%)
- Entre 15 et 24 ans (37%) et
- Entre 25 et 39 ans (37% mais solde bénéficiaire pour la CC)
- Des CSP relativement similaires entre sortants et entrants (professions intermédiaires, employés et ouvriers). Mais une plus forte part de personnes
 - Sans activité (19%), dont **étudiants** (15%)
 - **Cadres** et professions intellectuelles supérieures (3% contre 0)

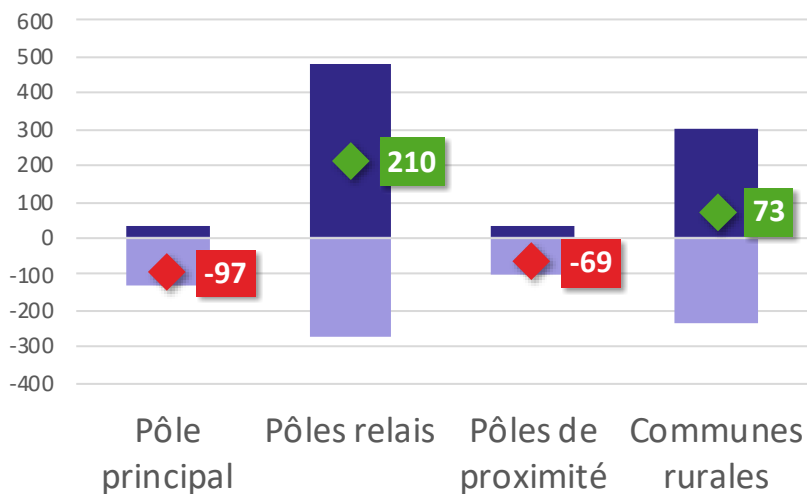
Partent

- Du pôle principal
- Des pôles de proximité
- Pour des **locations** dans le **parc privé** (58%) ou **public** (17%) dans la CU du Grand Poitiers

Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et la CU du Grand Poitiers par type de commune

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

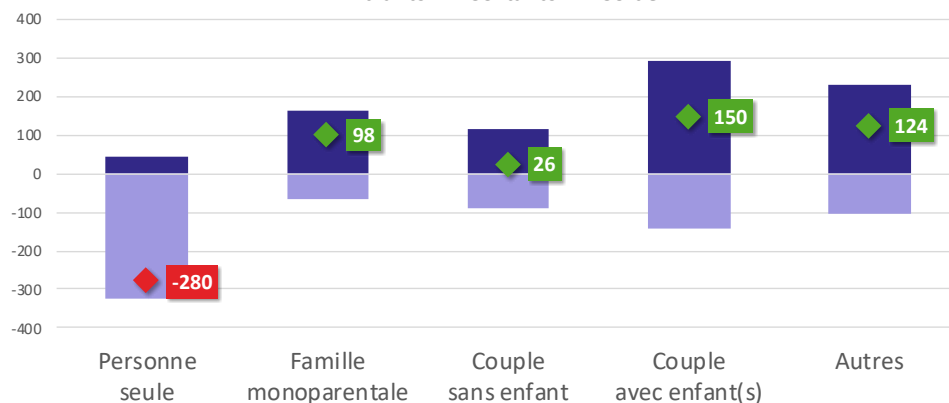
■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et la CU du Grand Poitiers par composition familiale

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

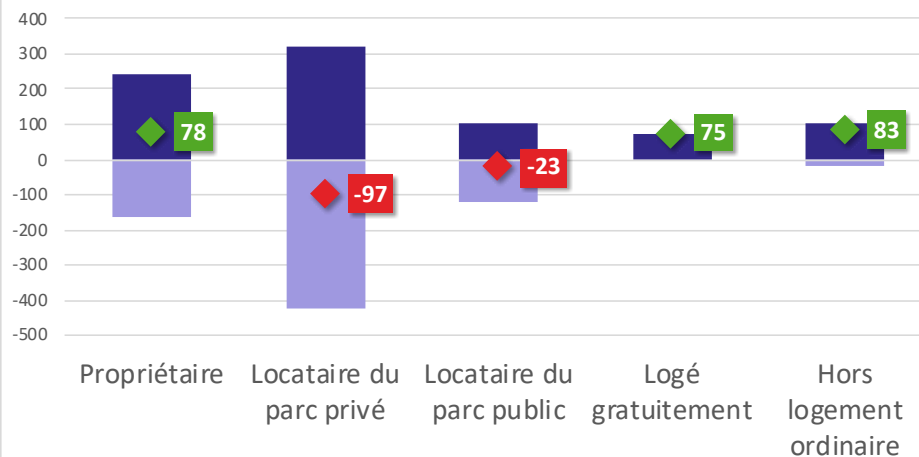
■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



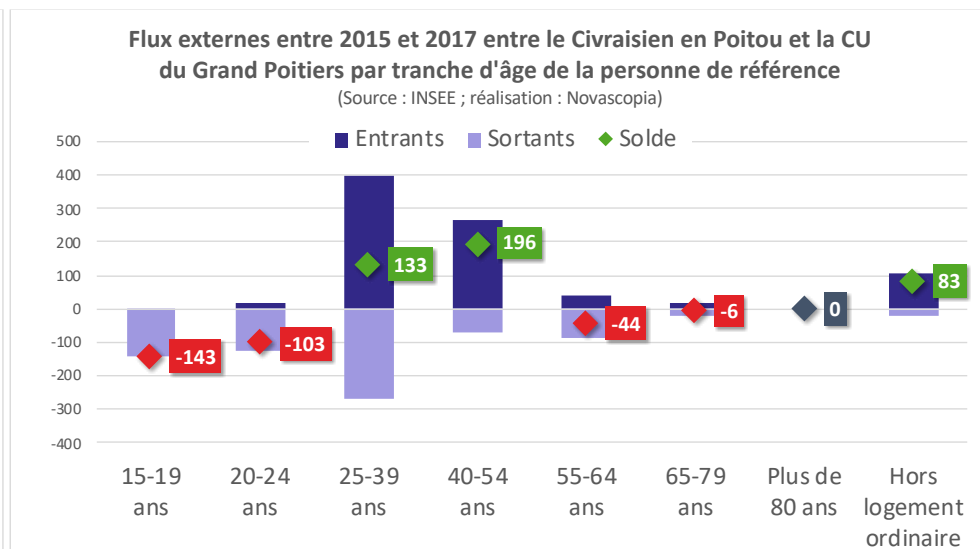
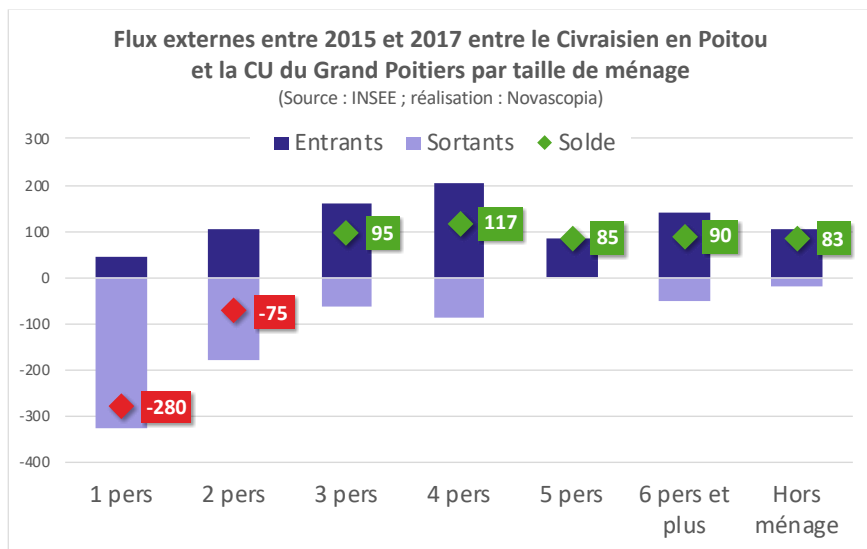
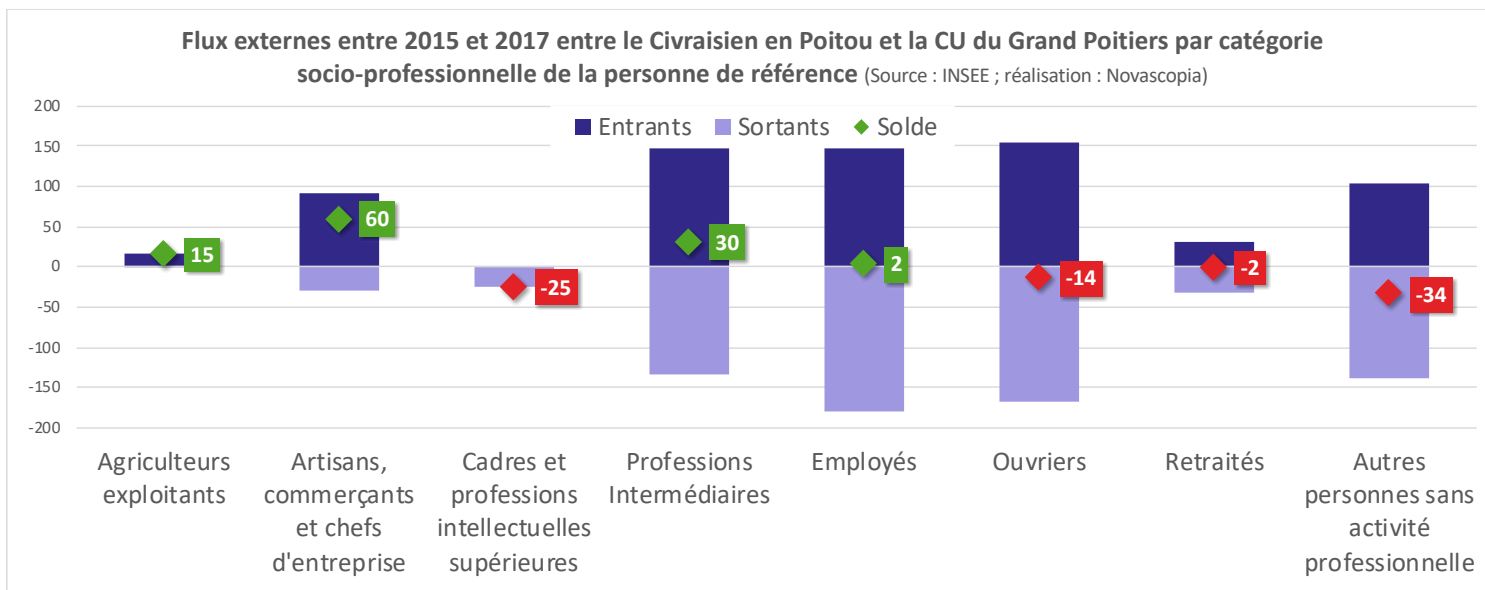
Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et la CU du Grand Poitiers par statut d'occupation

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



CU du Grand Poitiers – profils des entrants et des sortants



315 nouveaux arrivants sur la CC issus de la CC Vienne et Gartempe entre 2015 et 2017

386 habitants partant de la CC vers la CC Vienne et Gartempe entre 2015 et 2017

⇒ **Soit 71 habitants perdus vis-à-vis de la CC Vienne et Gartempe (- 24 habitants par an en moyenne)**

Entrants

- **Couples sans enfants** (33%) = ménages de 2 pers.
- Familles **monoparentales** (28%)
- **Hors ménage** et en colocation (« autres » : 25%)
- Majoritairement dans les tranches d'âge 20-24 ans (14%), 25-39 ans (34%) et 40-54 ans (16%), mais la CC est déficitaire vis-à-vis de celles-ci
- Un solde positif pour les **plus de 55 ans** (17%)
- Ménages de 4 et 5 personnes (42%)
- **Employés** (33%)

Viennent

- Dans **les pôles de proximité** (33%)
- Dans le **pôle principal** (27%)

Pour habiter

- En majorité en **location dans le parc privé** (64%), mais un solde négatif pour ce statut d'occupation
- **Hors logement ordinaire** (19%)

Sortants

- **Couples avec enfants** (46%)
- Entre **25 et 39 ans** (57%)
- Ménages de **3 personnes** (26%)
- Ménages de **6 personnes** (25%)
- **Ouvriers** (50%)
- **Sans activité** professionnelle (20%)

Partent

- Des communes rurales (61%)
- Des pôles relais (23%)

Pour être

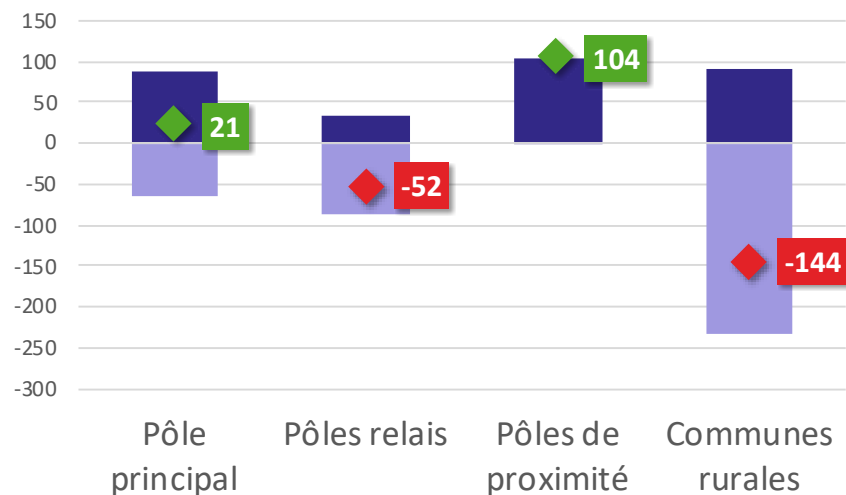
- **Locataires** du parc **privé** (54%)
- **Propriétaires** (25%)
- **Locataires** du parc **public** (16%)

CC Vienne et Gartempe

Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et la CC Vienne et Gartempe par type de commune

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

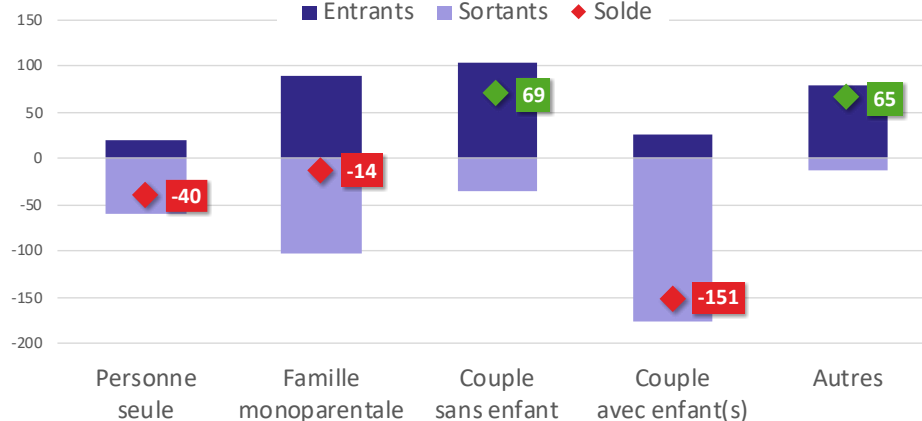
■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et la CC Vienne et Gartempe par composition familiale

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

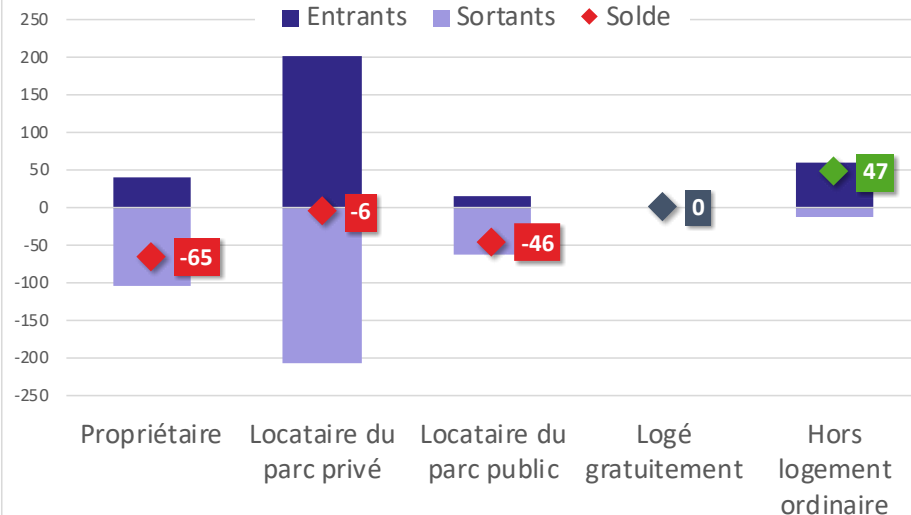
■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et la CC Vienne et Gartempe par statut d'occupation

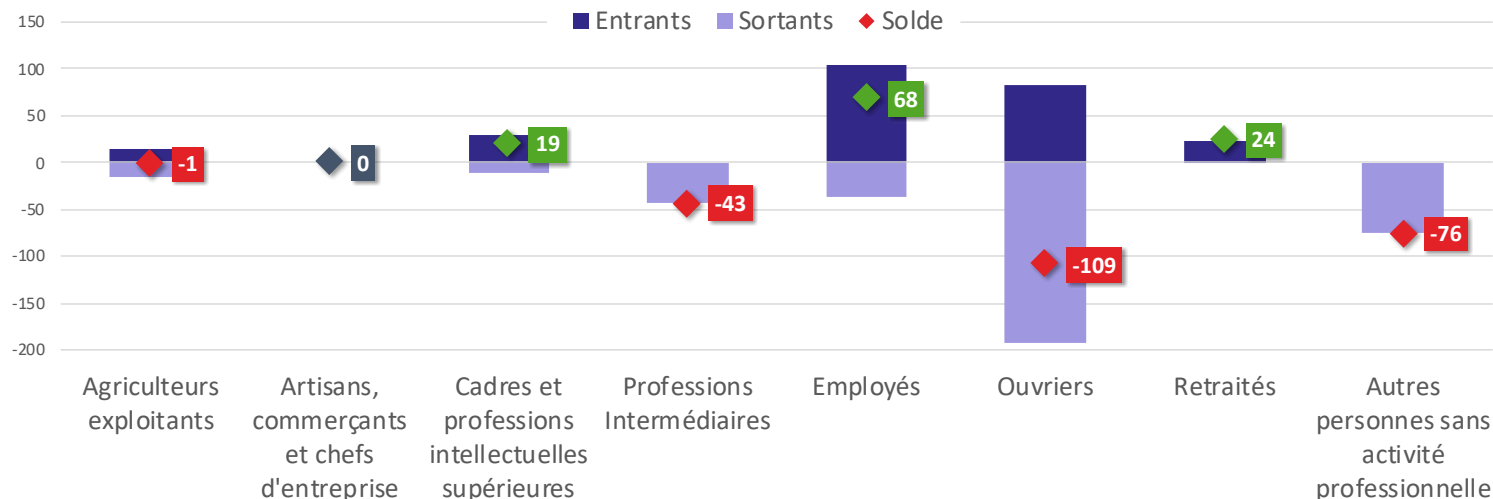
(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



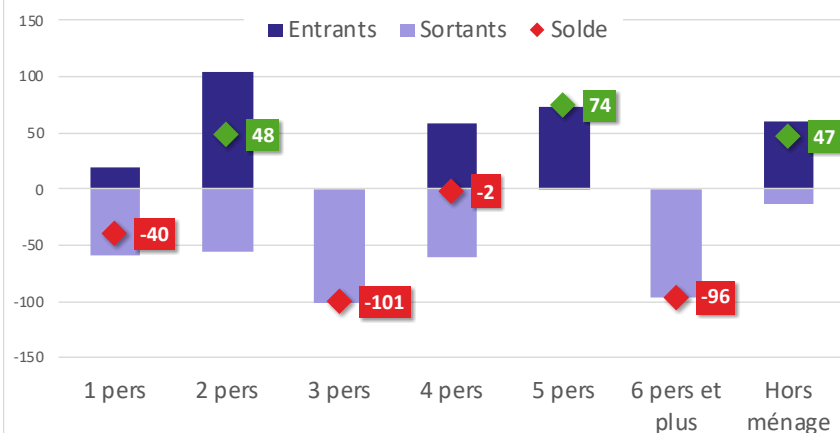
CC Vienne et Gartempe

Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et la CC Vienne et Gartempe par catégorie socio-professionnelle de la personne de référence (Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



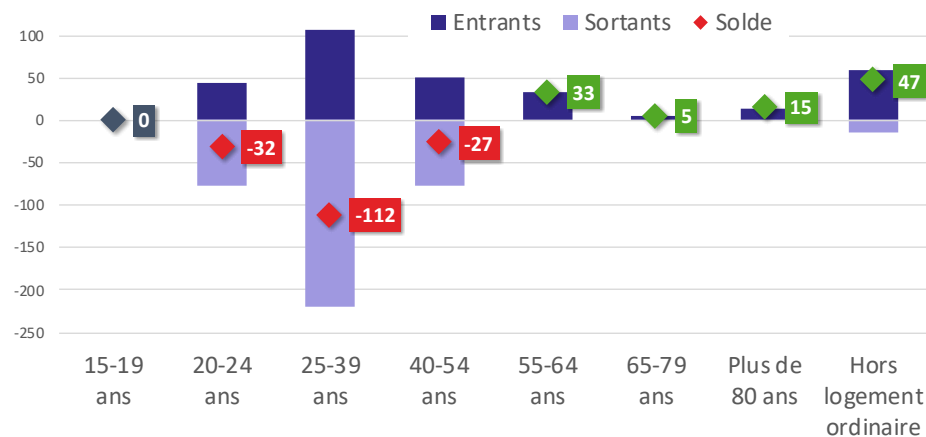
Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et la CC Vienne et Gartempe par taille de ménage (Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et la CC Vienne et Gartempe par tranche d'âge de la personne de référence (Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



241 nouveaux arrivants sur la CC issus de la CC des Vallées du Clain entre 2015 et 2017

370 habitants partant de la CC vers la CC des Vallées du Clain entre 2015 et 2017

⇒ **Soit 130 habitants perdus vis-à-vis de la CC des Vallées du Clain (- 43 habitants par an en moyenne)**

Entrants

- Des **grands ménages**, de 6 personnes et plus (56%)
- **En couple avec enfants** (38%)
- Hors ménage et en colocation (« autres » : 37%)
- **Entre 40 et 54 ans** (40%)
- Entre 55 et 64 ans (12%)
- Ouvriers (48%)
- Employés (31%)

Viennent

- Dans les communes rurales (57%)
- Dans le pôle principal (18%)
- Pour être locataires du parc privé (50%)

Sortants

- Des **petits ménages** de 2 personnes (49%)
- **En couple sans enfant** (44%)
- En couple avec enfants (33%)
- Entre 20 et 24 ans (15%)
- **Entre 25 et 39 ans** (42%)
- De **plus de 65 ans** (19%)
- Ouvriers (48%)
- Retraités (20%)

Partent

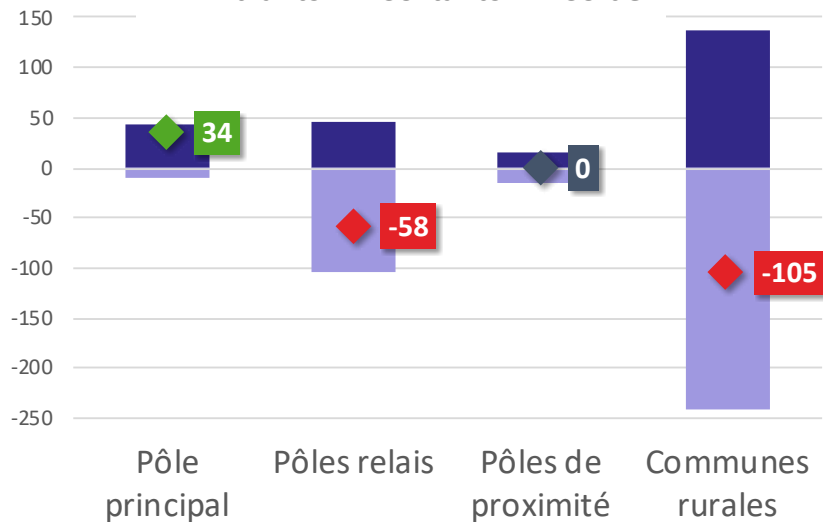
- Des communes rurales (65%)
- Des pôles relais (28%)
- Pour être locataires du parc public (28%)

CC des Vallées du Clain

Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et la CC des Vallées du Clain par type de commune

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

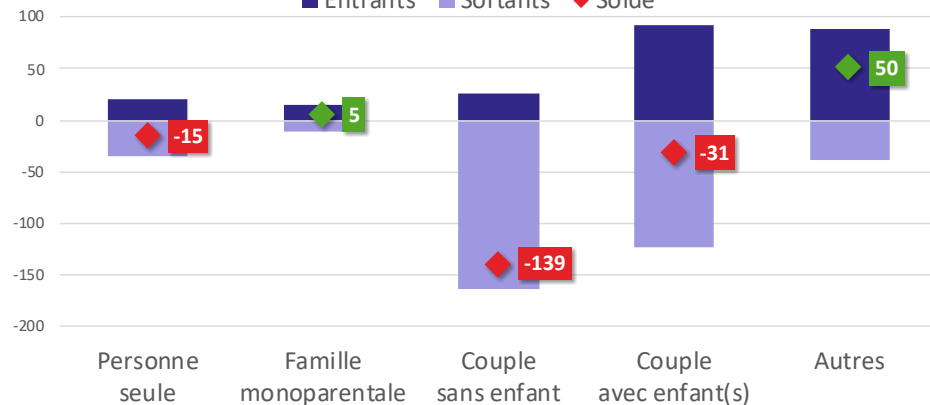
■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et la CC des Vallées du Clain par composition familiale

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

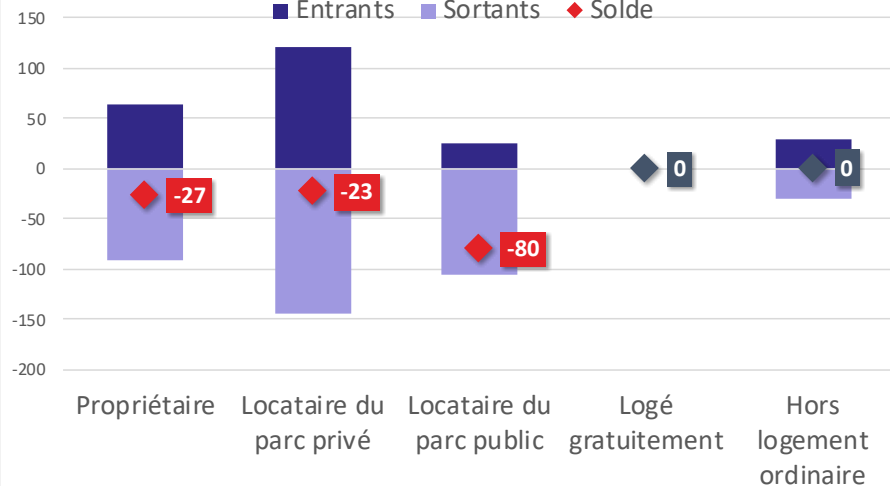
■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



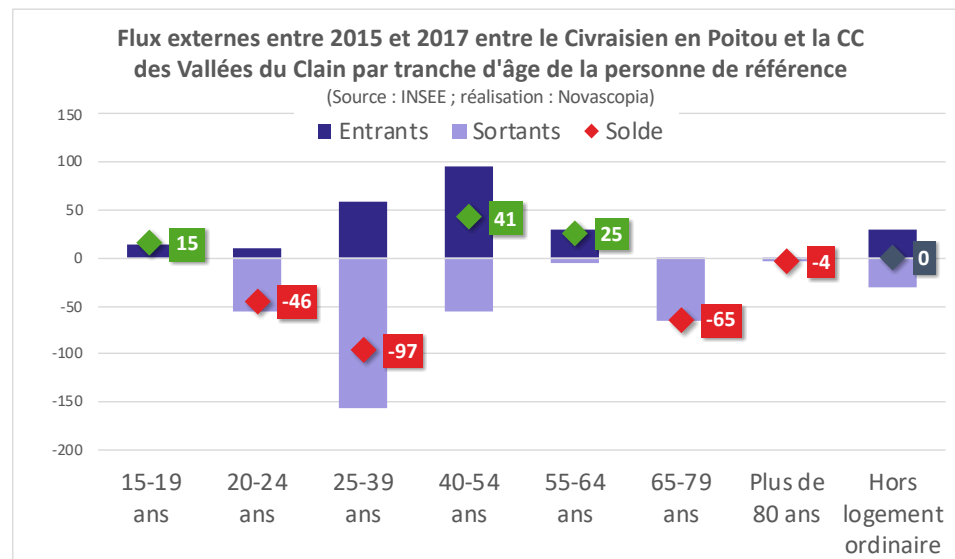
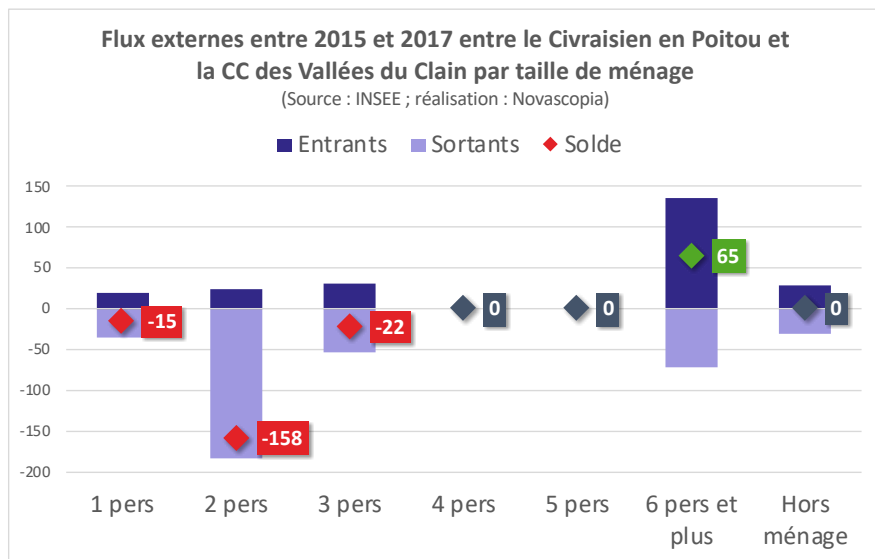
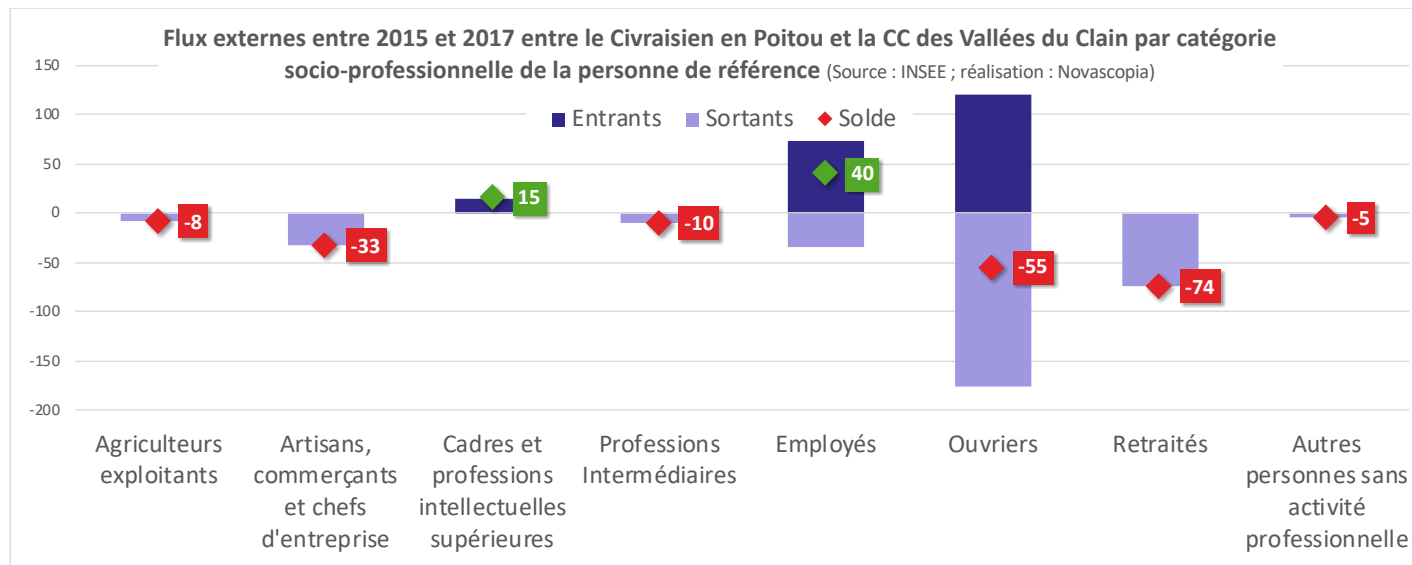
Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et la CC des Vallées du Clain par statut d'occupation

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



CC des Vallées du Clain



Reste de la Région hors Vienne – profils des entrants et des sortants

631 nouveaux arrivants venant du reste de la Région (hors Vienne) entre 2015 et 2017

889 habitants partant de la CC vers le reste de la Région (hors Vienne) entre 2015 et 2017

⇒ **Soit 259 habitants perdus vis-à-vis du reste de la Région (hors Vienne) (- 86 habitants par an en moyenne)**

Entrants

- **Des compositions familiales similaires entre entrants et sortants** : couples avec enfants (30%), sans enfant (26%) et des personnes seules (24%)
- Des ménages de 4 personnes ou plus (36%)
- En volume, un solde positif d'agriculteurs et de retraités
- Un solde positif de plus de 65 ans

Viennent

- Dans les communes rurales (56%)
- Pour être propriétaires (44%)

Sortants

- **Des compositions familiales similaires entre entrants et sortants** : couples avec enfants (29%), sans enfant (29%) et des personnes seules (26%)
- Des petits ménages de 3 personnes ou moins (83%)
- Des employés et des personnes sans emploi
- Des ménages de moins de 65 ans

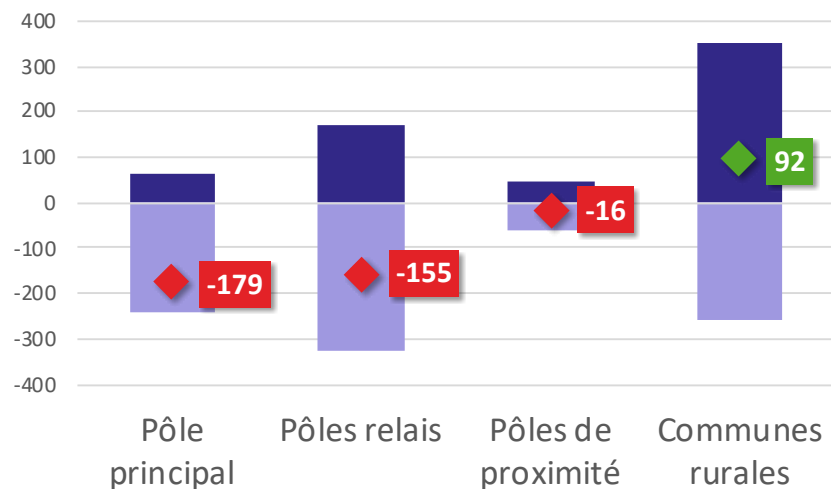
Partent

- Des pôles relais (37%)
- Du pôle principal (27%)
- Pour être locataires du parc privé (59%)

Reste de la Région hors Vienne – profils des entrants et des sortants

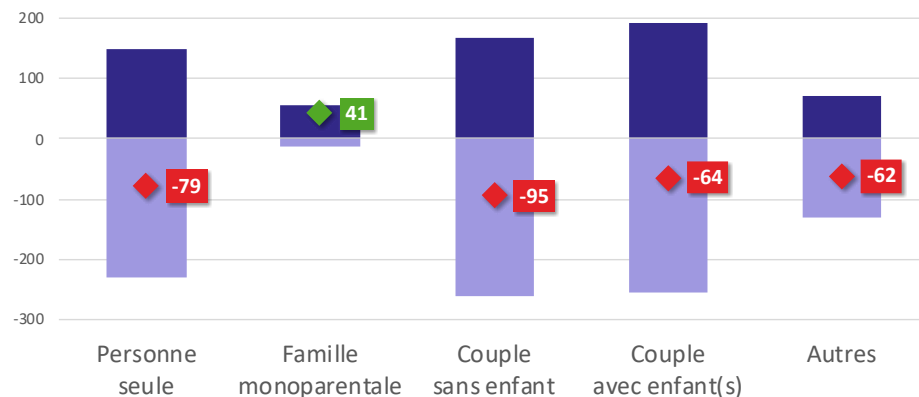
Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou le reste de la Région hors Vienne par type de commune (Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et le reste de la Région hors Vienne par composition familiale (Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

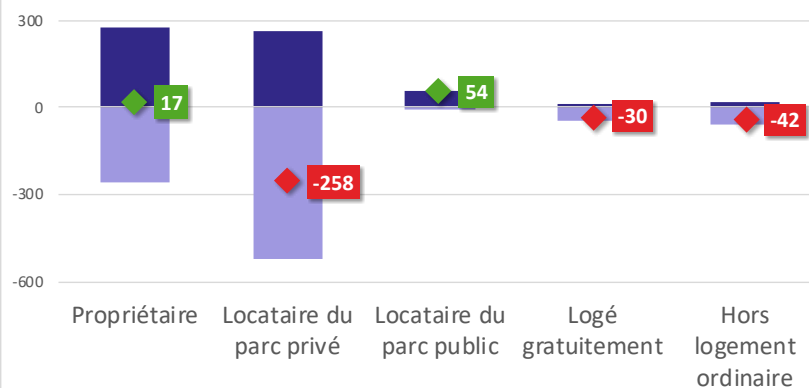
■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



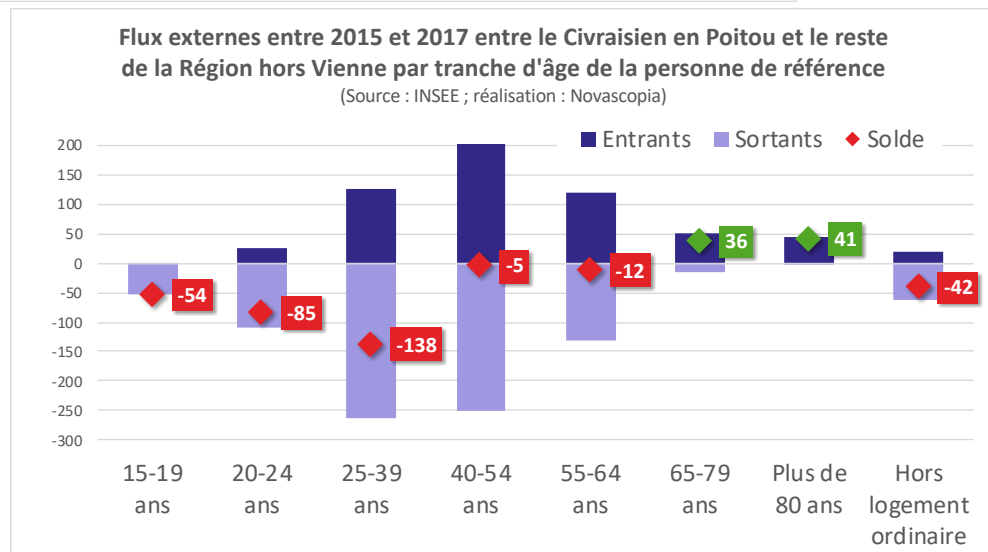
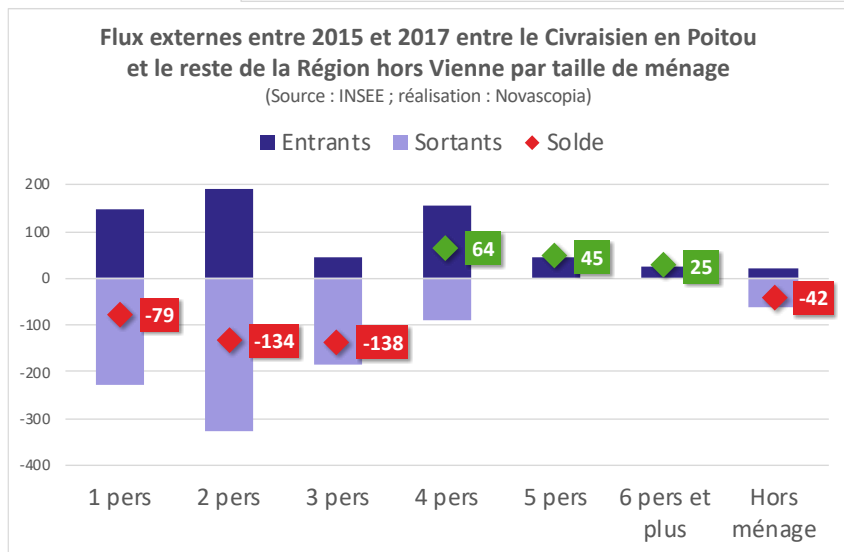
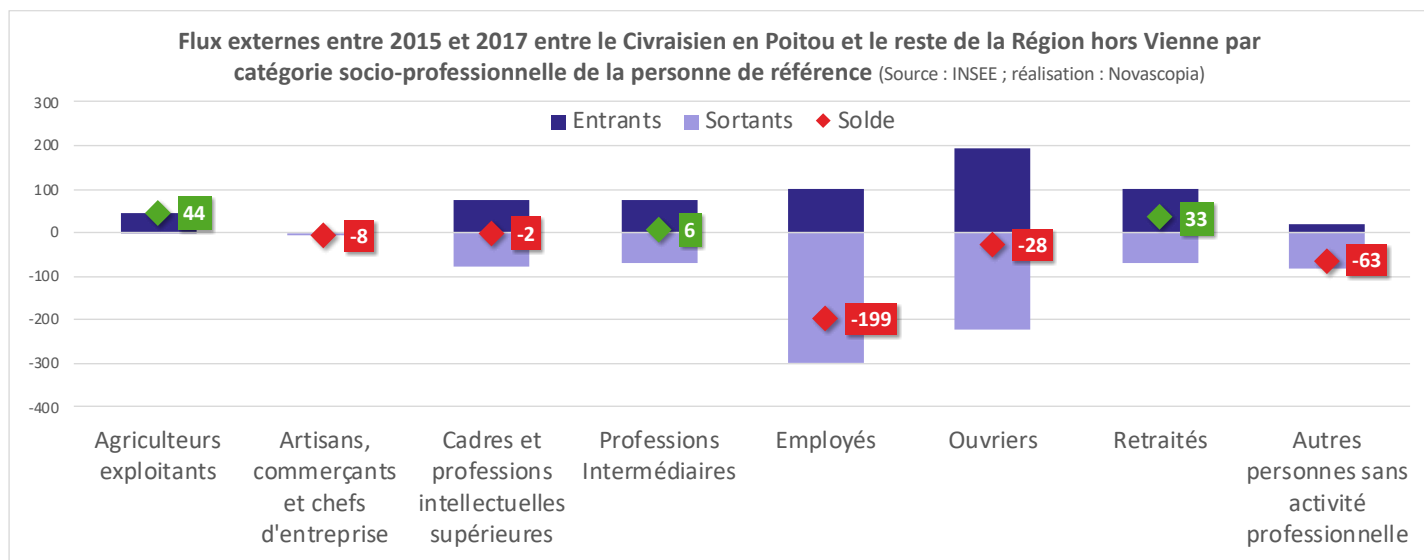
Flux externes entre 2015 et 2017 entre le Civraisien en Poitou et le reste de la Région hors Vienne par statut d'occupation

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)

■ Entrants ■ Sortants ◆ Solde



Reste de la Région hors Vienne – profils des entrants et des sortants



SYNTHÈSE SUR LES MOBILITÉS EXTERNES

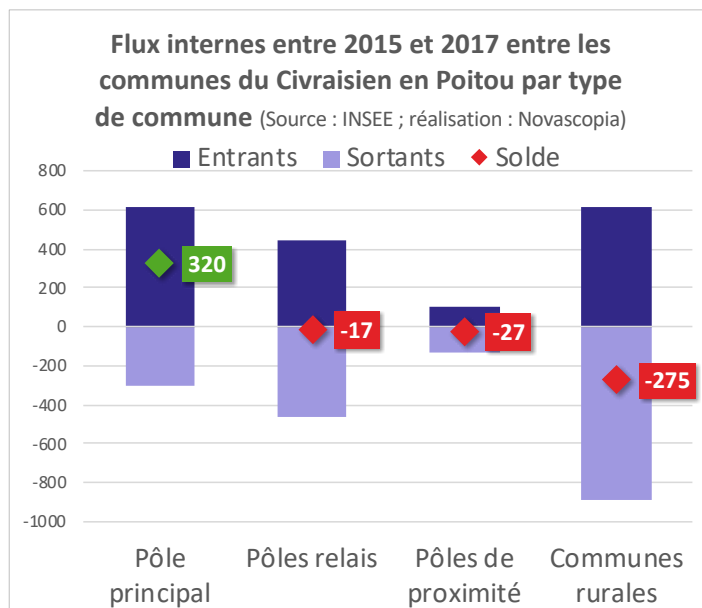


Dans l'ensemble, **le Civraisien en Poitou gagne de la population vis-à-vis de l'extérieur**. Le territoire **attire principalement des couples avec enfants et des couples sans enfants, dans les communes rurales en accession à la propriété**. À l'inverse, ceux qui quittent le territoire sont des personnes seules ou des familles monoparentales, issues du pôle principal et se dirigent vers la location dans le parc privé.

	Solde	Arrivent sur la CC	Sortent de la CC	LÉGENDE
Reste du Département	++	4+ Pôles relais	2- Pôle principal	X Nombre de personnes des ménages Couple avec enfant(s) Couple sans enfant Personne seule Famille monoparentale Personne âgée
CU du Grand Poitiers	++	3+ Pôles relais Communes rurales	2- Pôles principal et de proximité 	
CC Vienne et Gartempe	-	4-5 Pôles de proximité	3 6 Communes rurales	
CC des Vallées du Clain	--	6+ 40-54 ans Communes rurales	2- 25-40 ans Communes rurales	Locataire du parc privé Locataire du parc social Propriétaire
Reste de la Région	---	4+ Communes rurales	3- Pôles principal et relais	

Mobilités internes

- **3 961** habitants ont déménagé au sein de la CC entre 2015 et 2017, **dont 1 784 ont changé de commune**. Ce sont ces derniers qui sont analysés dans cette partie.
- Des communes rurales largement déficitaires, qui « diffusent » sur le reste de la CC.
- Un pôle principal bénéficiaire, en grande partie vis-à-vis des communes rurales.
- Des pôles relais qui accueillent autant qu'ils diffusent en interne à la CC.
- Peu d'interactions avec et entre les pôles de proximité.
N.B. : Les migrations internes avec les pôles de proximité ne seront pas analysées en détail compte tenu du faible volume de migrations.



		Arrivée				
		Pôle principal	Pôles relais	Pôles de proximité	Communes rurales	Total général
Départ	Pôle principal	107		15	177	298
	Pôles relais	80	209	15	157	461
	Pôles de proximité	62		30	40	132
	Communes rurales	369	235	45	245	893
	Total général	618	444	104	618	1 784

Mobilités internes

Dans quel type de commune vont les habitants qui changent de commune au sein du Civraisien en Poitou selon le type de commune de départ ?

		Arrivée				
		Pôle principal	Pôles relais	Pôles de proximité	Communes rurales	Total général
Départ	Pôle principal	36%	0%	5%	59%	100%
	Pôles relais	17%	45%	3%	34%	100%
	Pôles de proximité	47%	0%	23%	30%	100%
	Communes rurales	41%	26%	5%	27%	100%
	Total général	35%	25%	6%	35%	100%

- Les habitants qui déménagent du pôle principal s'installent en majorité dans des communes rurales, ou changent de commune au sein du pôle principal
- Les habitants qui déménagent des pôles relais restent principalement dans une commune d'un pôle relais (et communes associées)
- Les habitants qui déménagent de pôles de proximité se dirigent principalement vers le pôle principal, et en plus petite partie vers les communes rurales
- Les habitants qui déménagent de communes rurales vont principalement vers le pôle principal

De quel type de commune viennent les habitants qui changent de commune au sein du Civraisien en Poitou selon le type de commune d'arrivée ?

		Arrivée				
		Pôle principal	Pôles relais	Pôles de proximité	Communes rurales	Total général
Départ	Pôle principal	17%	0%	14%	29%	17%
	Pôles relais	13%	47%	14%	25%	26%
	Pôles de proximité	10%	0%	29%	6%	7%
	Communes rurales	60%	53%	43%	40%	50%
	Total général	100%	100%	100%	100%	100%

- Les nouveaux arrivants dans le pôle principal viennent en majorité de communes rurales
- Les nouveaux habitants de pôles relais viennent de communes rurales et d'autres pôles relais et communes associées
- Les nouveaux habitants de pôles de proximité sont principalement issus de communes rurales
- Les nouveaux habitants de communes rurales viennent en majorité d'autres communes rurales, mais également du pôle principal ou de pôles relais

Migrations résidentielles avec le pôle principal

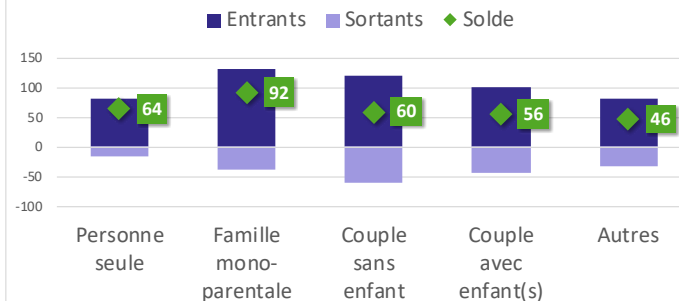
Le pôle principal et ses communes associées sont très largement **bénéficiaires** dans les migrations résidentielles internes vis-à-vis du reste des autres types de communes, en particulier des communes rurales.

- **Profil type des entrants** : locataires du parc privé, de tous âges, familles monoparentales, couples avec enfants, personnes seules
- **Profil type des sortants** : locataires du parc public, entre 65 et 80 ans, en couple sans enfant



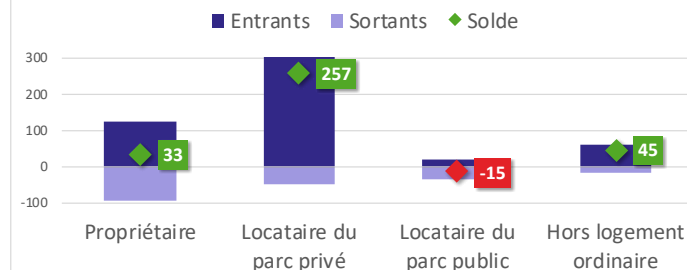
Flux internes à la CC avec le pôle principal entre 2015 et 2017 par composition familiale

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



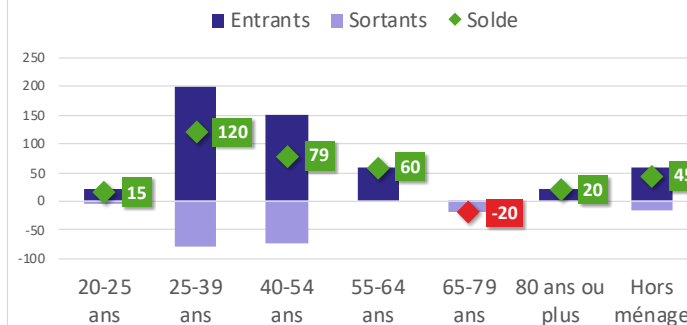
Flux internes à la CC avec le pôle principal entre 2015 et 2017 par statut d'occupation

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



Flux internes à la CC avec le pôle principal entre 2015 et 2017 par âge de la personne de référence

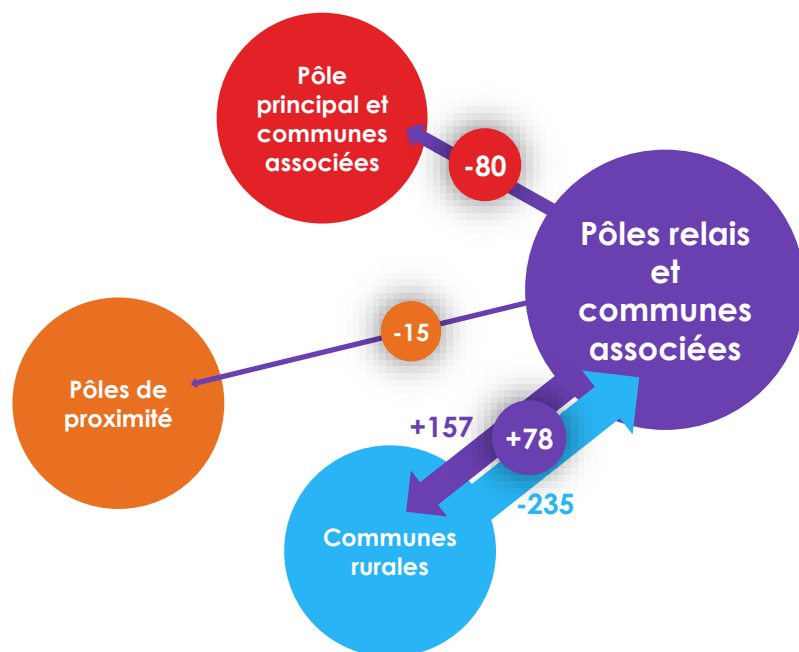
(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



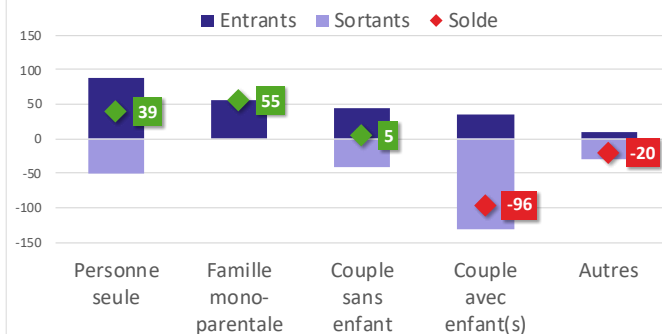
Migrations résidentielles avec les pôles relais

Les pôles relais et leurs communes associées globalement « à l'équilibre » dans les migrations résidentielles internes vis-à-vis du reste des autres types de communes.

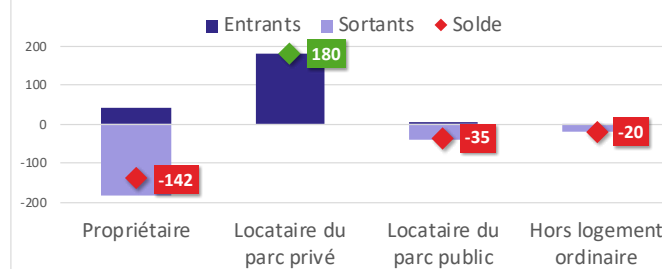
- **Profil type des entrants** : locataires du parc privé, de moins de 40 ans, familles monoparentales ou personnes seules, issus des communes rurales
- **Profil type des sortants** : propriétaires, entre 40 et 55 ans, en couple avec enfant(s)



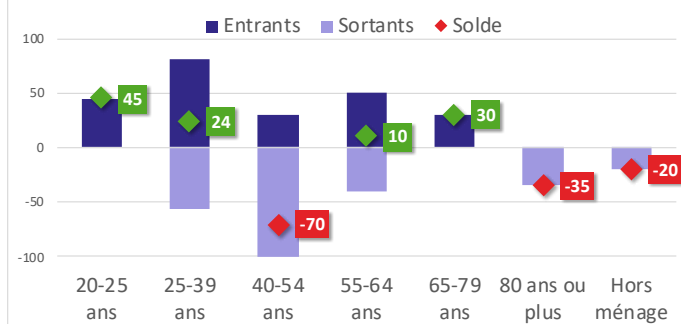
Flux internes à la CC avec les pôles relais entre 2015 et 2017 par composition familiale
(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



Flux internes à la CC avec les pôles relais entre 2015 et 2017 par statut d'occupation
(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



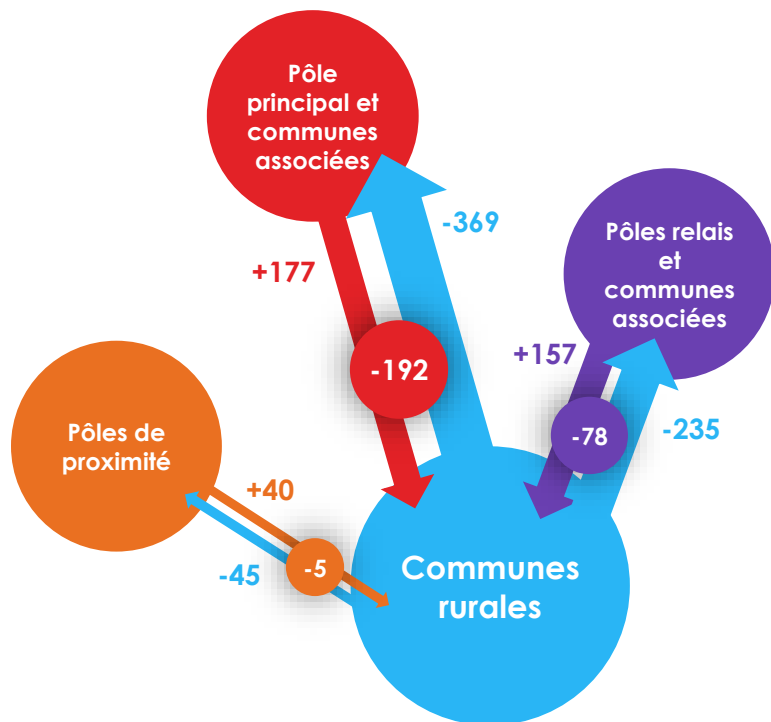
Flux internes à la CC avec les pôles relais entre 2015 et 2017 par âge de la personne de référence
(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



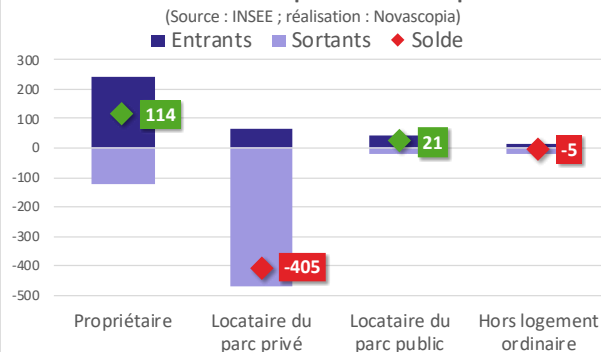
Migrations résidentielles avec les communes rurales

Les **communes rurales** sont largement **déficitaires** dans les migrations résidentielles internes vis-à-vis du reste des autres types de communes, en particulier du pôle principal.

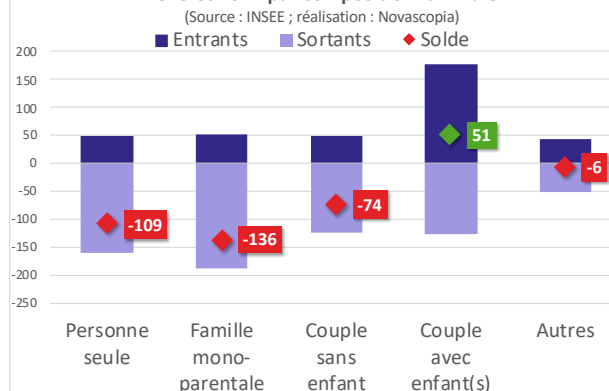
- **Profil type des entrants** : couples avec enfants, entre 40 et 54 ans, accédant à la propriété
- **Profil type des sortants** : tout type de composition familiale, entre 25 et 39 ans, deviennent locataires du parc privé



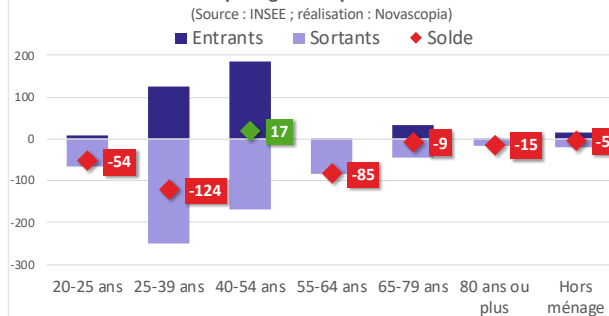
Flux internes à la CC avec les communes rurales entre 2015 et 2017 par statut d'occupation



Flux internes à la CC avec les communes rurales entre 2015 et 2017 par composition familiale



Flux internes à la CC avec les communes rurales entre 2015 et 2017 par âge de la personne de référence





SYNTHÈSE SUR LES MOBILITÉS INTERNES

Le pôle principal et ses communes associées sont très largement bénéficiaires dans les migrations résidentielles internes vis-à-vis du reste des autres types de communes, en particulier des communes rurales. Profil type des entrants : locataires du parc privé, de tous âges, familles monoparentales, couples avec enfants, personnes seules, Profil type des sortants : locataires du parc public, entre 65 et 80 ans, en couple sans enfant.

	Solde	Entrants	Sortants	LÉGENDE Couple avec enfant(s) Couple sans enfant Personne seule Famille monoparentale Personne âgée L Locataire du parc privé Ls Locataire du parc social P Propriétaire
Pôle principal et communes associées	+++	L	Ls	
Pôles relais et communes associées	-	25-39 ans L	40-55 ans P	
Pôles de proximité	-	Volumes trop faibles pour analyses	Volumes trop faibles pour analyses	
Communes rurales	---	40-55 ans P	25-39 ans P	

4

Le parc de logements

Structure et évolution du parc de logements
Caractéristiques et état du parc
Fonctions résidentielles

4.1 Structure et évolution du parc de logements

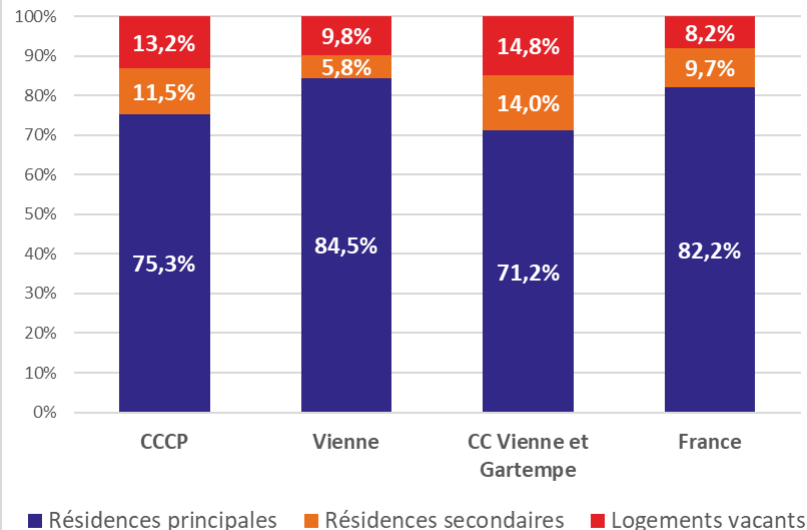
Un parc de logements caractérisé par le poids de la vacance et des résidences secondaires

Un parc de logements qui se caractérise par une part importante de logements vacants et de résidences secondaires

- Au recensement de 2017, la Communauté de Communes compte **16 455 logements** ; 1/4 de ces logements sont situés sur les communes de Valence-en-Poitou (15%) et Civray (10%).
 - Une part élevée de logements vacants :
 - **13,2% de logements vacants**,
 - 3,5 points de plus que la moyenne départementale (**9,8%**)
 - en **augmentation** ces dernières années : **+12,1%** entre 2012 et 2017
 - Une part importante de résidences secondaires
 - **11,5% de résidences secondaires**
 - Cette part est 2 fois plus élevée que la moyenne départementale (5,8%)
 - Elle reste **stable voire diminue** ces dernières années (+0,8% entre 2012 et 2017)
 - Une croissance faible comparée à celle du département (+0,8% contre +10%)
 - Une part relativement faible de résidences principales :
 - **75,3% de résidences principales**
 - de 10 points inférieur à la moyenne départementale (84,5%)
 - ... en faible croissance : **+1% entre 2012 et 2017 (+3,3% pour le département)**.
- ⇒ Un constat qui illustre la prépondérance de la vacance

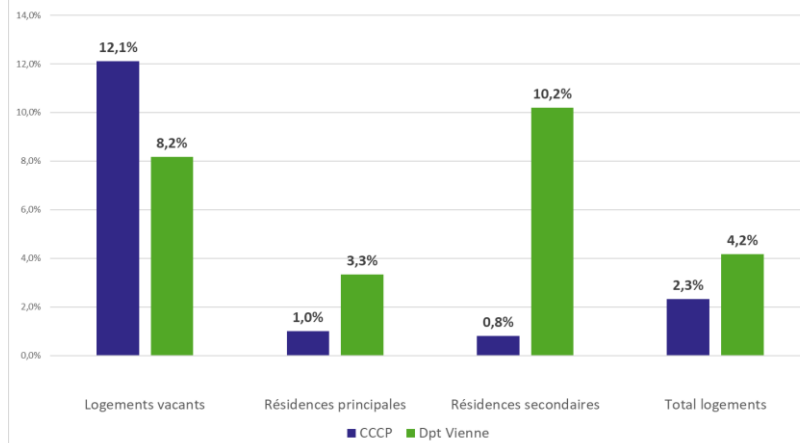
Structure du parc de logements

(Source : INSEE 2017)



Taux de variation des logements et de leur occupation entre 2012 et 2017

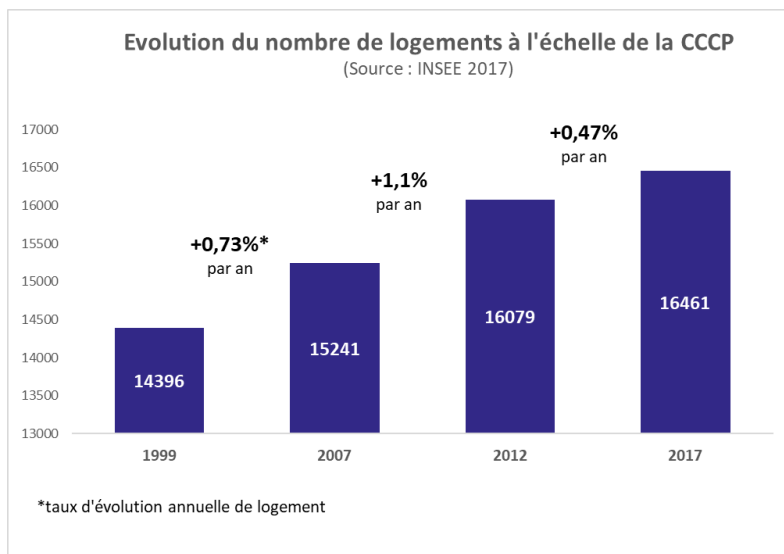
(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



Un parc de logements en progression lente, soulignant le décalage entre le Nord et le Sud du territoire

Une croissance du volume de logements qui ralentit ces dernières années

- Taux d'évolution annuel moyen du parc de logements entre 2012 et 2017 bas (**0,47%**), comparé à l'échelle départementale (**0,82%**)
- **Une croissance annuelle du nombre de logements divisée par deux** sur l'ensemble de la CCCP entre les deux périodes 2007-2012 et 2012-2017.

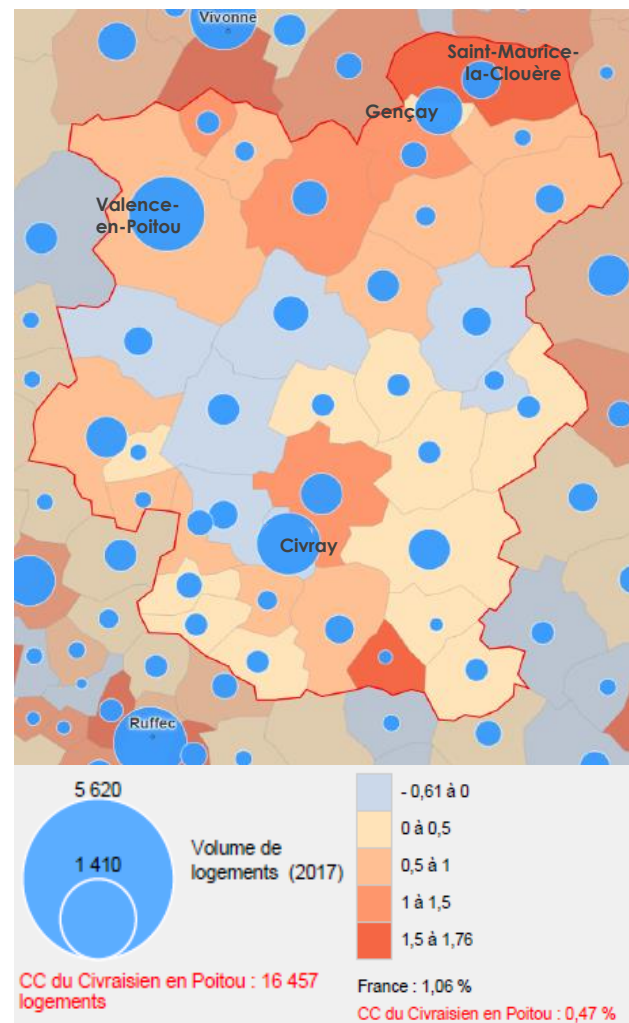


Des contrastes entre les communes du territoire

- Un parc de logements stable voire qui diminue pour certaines communes, au centre du territoire
- Une augmentation sensible pour plusieurs communes, notamment Saint-Maurice-la-Clouère

Evolution annuelle moyenne du parc de logements entre 2012 et 2017

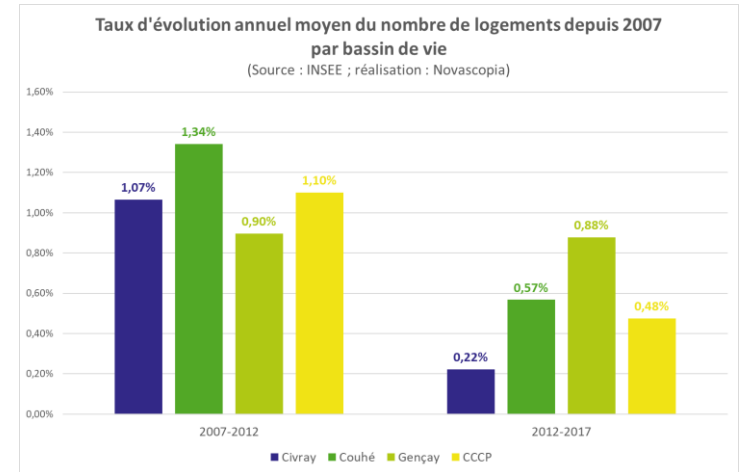
(Source : INSEE, RP 1968-2017)



Un parc de logements en progression lente, soulignant le décalage entre le Nord et le Sud du territoire

Une évolution du parc de logements qui souligne le décalage entre le Nord et le Sud du territoire :

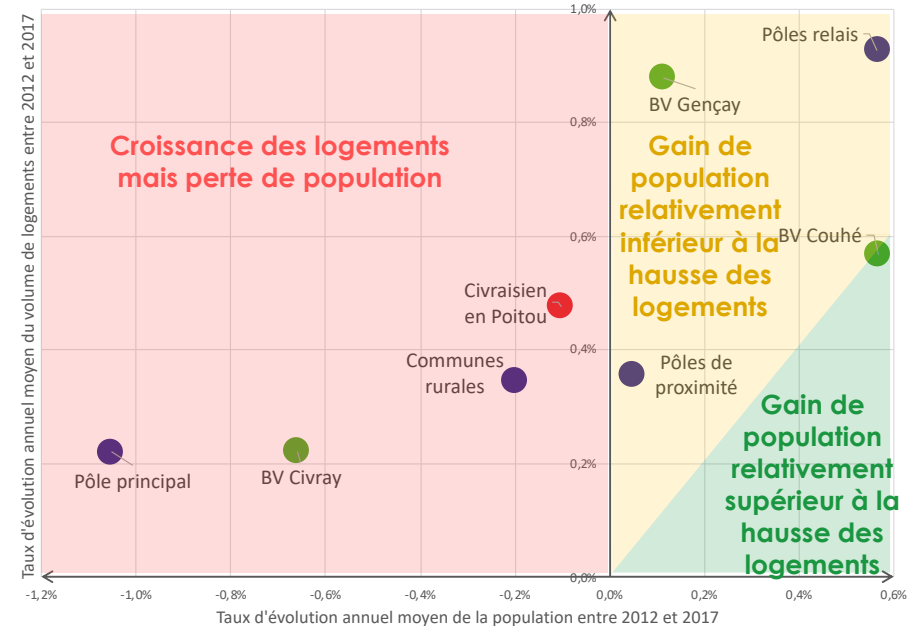
- Une croissance du parc de logement concentrée dans le nord du territoire : **+0,57% et +0,88%** pour les bassins de vie de Couhé et Gençay sur 2012-2017, contre **+0,22%** de logements/an pour le bassin de vie de Civray.
- A laquelle s'ajoute un **ralentissement du rythme de production de logements très marqué pour le bassin de vie de Civray** entre les périodes 2007-2012 et 2012-2017 (divisé par 5 : de +1,07% à +0,22%) alors qu'il est divisé par 2 pour le bassin de vie de Couhé (de +1,34% à 0,57%) et stable pour le bassin de vie de Gençay (+0,90% à +0,88%).



Taux d'évolution annuel moyen du volume de logements rapporté à l'évolution de la population entre 2012 et 2017 (source : INSEE, réalisation Novascopia)

Une évolution du parc de logements pas forcément corrélée à l'évolution de la population selon les secteurs :

- Dans le bassin de vie de **Civray**, sur la période 2012-2017, la croissance des logements (+0,2%) **est inversement proportionnelle** avec la croissance de la population (-0,7%)
- Dans le bassin de vie de **Gençay**, la croissance des logements (+0,9%) est **relativement supérieure** à la hausse de la population (+0,1%)
- Dans le bassin de vie de **Couhé**, la croissance des logements (+0,6%) est **proportionnelle** à la croissance de la population (+0,6%)



Une production de logements en baisse significative et concentrée sur certains secteurs

Entre 2009 et 2018, **environ 60 logements mis en chantier en moyenne par an** sur la CCCP, soit 2,2 logements commencés/an/1000 habitants.

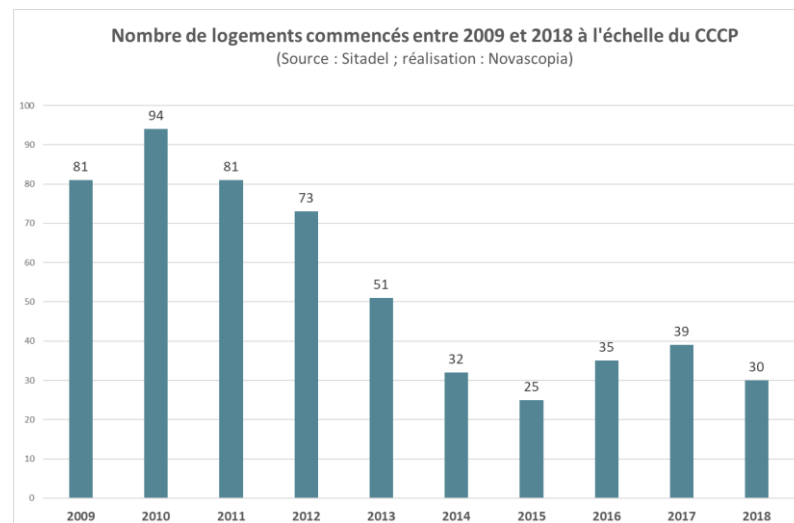
Un **volume de production en baisse significative** depuis 2010 (divisé par 3). A mettre en lien avec la dynamique démographique observée ces dernières années.

Une dynamique de production de logements contrastée entre les communes, et concentrée autour de certains secteurs

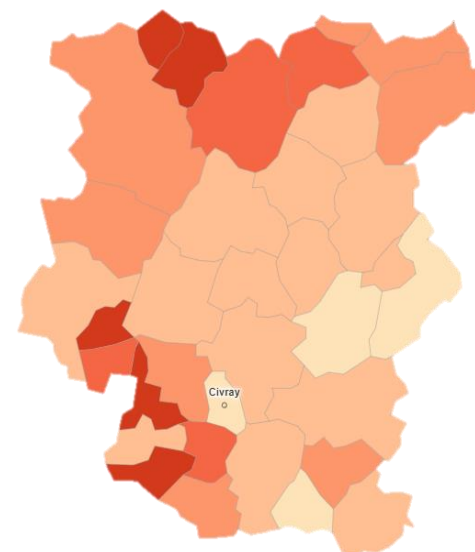
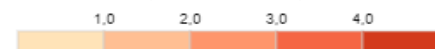
Les communes les plus actives en production de logements situées à proximité de Gençay, Civray et Valence en Poitou

- **Saint-Maurice-le-Clouère**, à proximité de Gençay (5,2 logements commencés par an/1000 habitants)
- **Voulon** (4,7) et **Anché** (4,1) à proximité de Valence-en-Poitou
- **Champagné-le-Sec** (4,3) **Saint-Saviol** (4,8) et **Voulême** (4,7), à proximité de Civray

En ce qui concerne les communes de Valence-en-Poitou, Civray et Gençay en elles-mêmes : des dynamiques plus faibles, en particulier pour Civray (0,8 logements commencés/an/1000 hab)



Volume annuel moyen de logements commencés entre 2009 et 2018 pour 1000 habitants
(Source : INSEE)



Un poids des résidences principales relativement faible et concentré autour de Gençay, Valence-en-Poitou et Civray

Une part de résidences principales relativement faible

- **12 391** résidences principales, soit **75,3%** du parc de logements
- inférieure à la moyenne départementale (84,5%)
- ... en faible croissance : +1% entre 2012 et 2017 (+3,3% pour le département).

Des résidences principales concentrées dans 3 communes du territoire

- **33%** du parc de RP (soit **4089 RP**) est réparti entre Civray (**10%**) Gençay (**7%**) et Valence-en-Poitou (**16%**)

Un poids des résidences principales qui varie selon les communes du territoire :

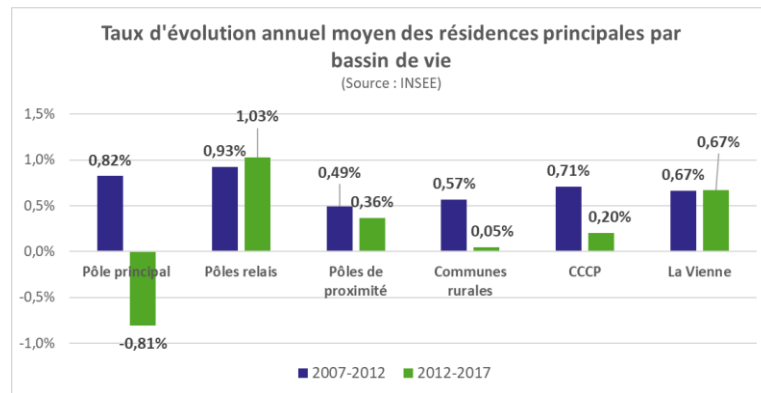
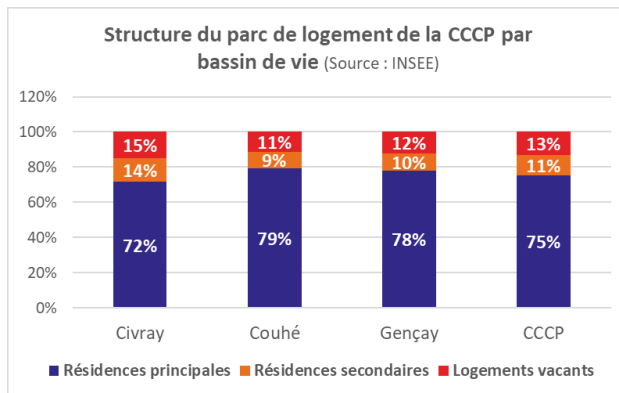
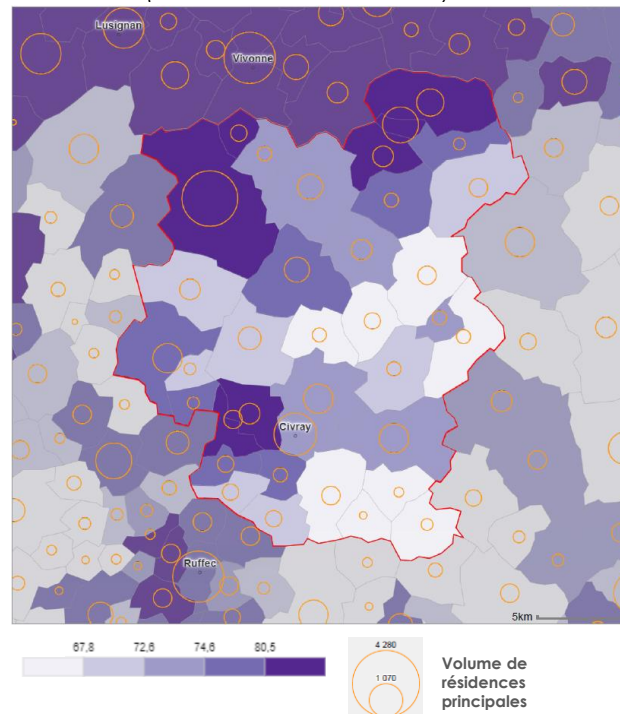
- De 51% (Surin) à 85% (Gençay, St Maurice la Clouère)

Un **taux plus faible dans le bassin de vie de Civray, avec 72%** de résidences principales, contre 78 et 79% respectivement pour les bassins de vie de Gençay et de Couhé.

Une **croissance** de résidences principales **globalement faible, concentrée au nord** du territoire

Part des résidences principales (2017)

(Source : INSEE, RP 1968-2017)



Le parc de résidences principales : des dynamiques contrastées entre les communes

Commune	Nombre de résidences principales en 2017	Poids des résidences principales au sein du parc en 2017	Evolution du parc de résidences principales en moyenne annuelle entre 2012 et 2017	Poids de la commune au sein du parc de résidences principales de la CCCP	Poids de la commune au sein du parc de logements total de la CCCP
Anché	143	73%	-0,1%	1%	1%
Asnois	74	63%	2,8%	1%	1%
Blanzay	340	69%	-1,1%	3%	3%
Brion	99	76%	0,0%	1%	1%
Brux	306	73%	-0,6%	2%	3%
Champagné-le-Sec	93	68%	-0,6%	1%	1%
Champagné-Saint-Hilaire	416	73%	1,5%	3%	3%
Champniers	167	66%	0,0%	1%	2%
La Chapelle-Bâton	171	72%	0,6%	1%	1%
Charroux	578	74%	0,0%	5%	5%
Chatain	126	56%	-1,3%	1%	1%
Château-Garnier	245	66%	-0,3%	2%	2%
Chaunay	579	76%	0,7%	5%	5%
Civray	1251	73%	-1,4%	10%	10%
Valence-en-Poitou	1997	83%	1,2%	16%	15%
La Ferrière-Airoux	136	80%	-0,1%	1%	1%
Gençay	841	85%	0,2%	7%	6%
Genouillé	244	66%	-0,1%	2%	2%
Joussé	148	74%	-2,1%	1%	1%
Linazay	102	76%	1,5%	1%	1%
Lizant	191	69%	-0,4%	2%	2%
Magné	281	82%	1,4%	2%	2%
Payroux	168	64%	-0,6%	1%	2%
Romagne	410	75%	0,2%	3%	3%
Saint-Gaudent	141	77%	1,0%	1%	1%
Saint-Macoux	218	75%	0,5%	2%	2%
Saint-Maurice-la-Clouère	542	85%	1,7%	4%	4%
Saint-Pierre-d'Exideuil	334	80%	-0,4%	3%	3%
Saint-Romain	179	66%	-1,2%	1%	2%
Saint-Saviol	238	82%	0,4%	2%	2%
Saint-Secondin	269	70%	0,5%	2%	2%
Savigné	599	74%	0,3%	5%	5%
Sommières-du-Clain	328	74%	0,4%	3%	3%
Surin	60	51%	1,4%	0%	1%
Voulême	192	69%	0,2%	2%	2%
Voulon	184	81%	1,3%	1%	1%

CCCP	12390	75%	0,2%	100%	100%	68
------	-------	-----	------	------	------	----

Un parc de résidences secondaires important, concentrées sur les parties sud et centre-est du territoire

Une part importante de résidences secondaires

- **1887** résidences secondaires, soit **12%** du parc de logements

Des contrastes entre les communes

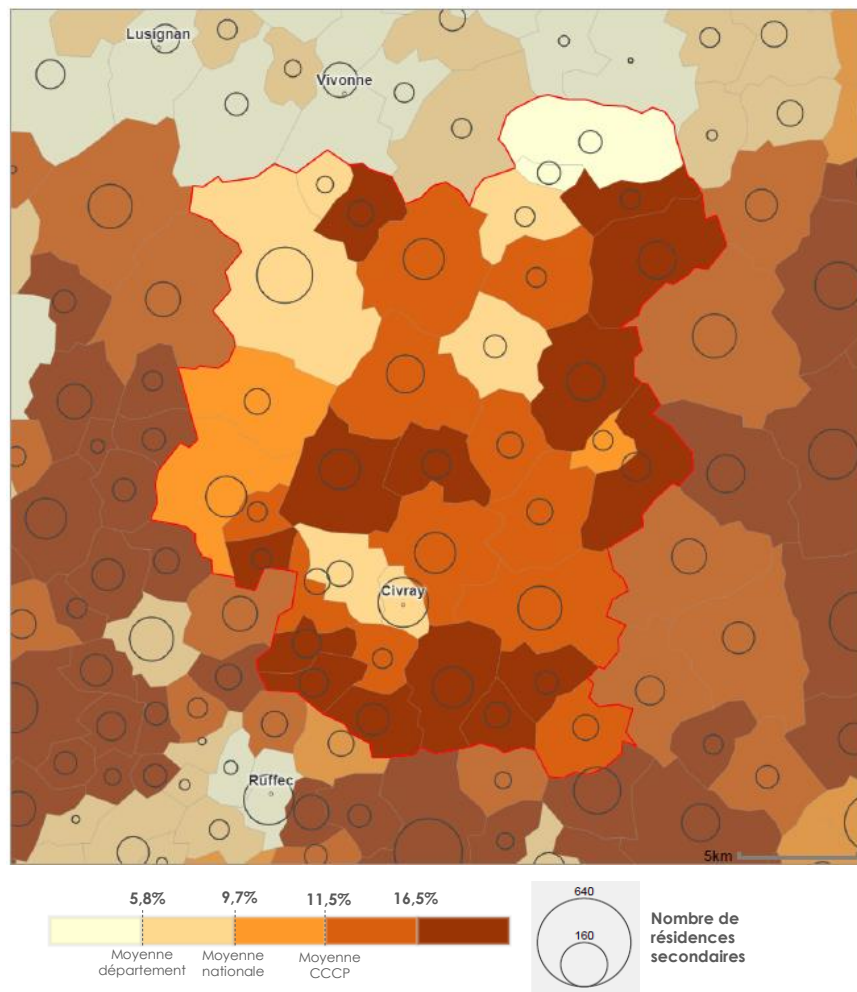
- Allant de **2,9%** (Gençay) à **27,9%** (Surin)

Une part plus importante de résidences secondaires au sud et dans le centre-est du territoire

- Au **sud** : **6 communes ont un taux supérieur à 16,5% de résidences secondaires** : Saint-Macoux, Voulême, Lizant, Genouillé, Surin, Asnois
- Au **centre-est** : **6 communes ont un taux supérieur à 16,5%** de RS : Blanzay, Champniers, Payroux, Château-Garnier, Saint-Secondin, Brion

Part des résidences secondaires (2017)

(Source : INSEE, RP 1968-2017)



Un parc de résidences secondaires globalement stable, avec néanmoins des évolutions différentes par bassin de vie

Une évolution du parc de résidences secondaires relativement faible, notamment au regard du reste du département :

- **-0,6%** sur la période 2007-2012; **+0,2%** sur la période 2012-2017
- Une évolution très faible comparée au département : respectivement **+5%** et **+1,6%**

“ *Un ralentissement de la progression des résidences secondaires sous le coup du développement des résidences principales, mais aussi de la progression de la vacance.* ”

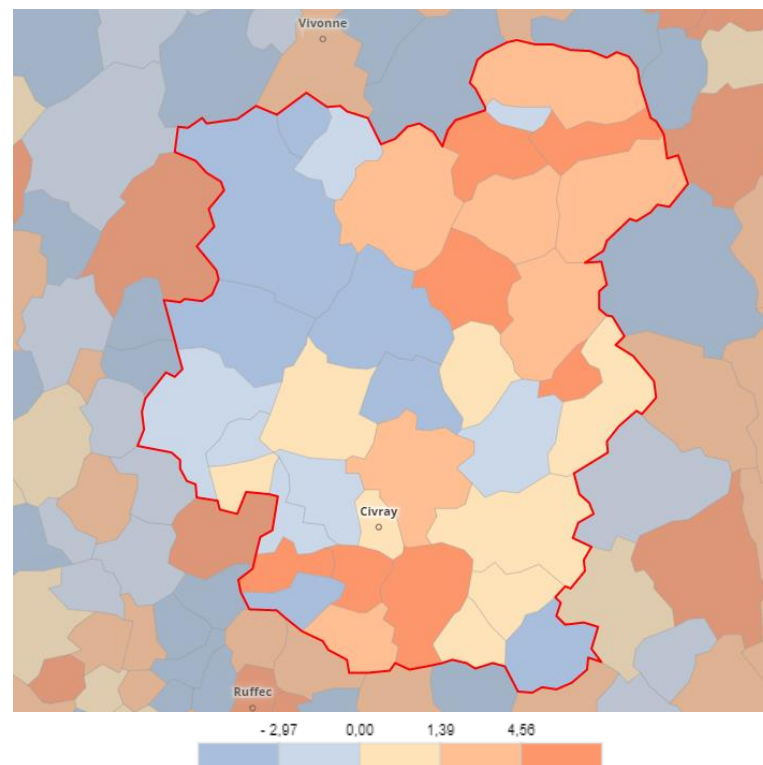
Extrait SCoT

Des **écarts très marqués** selon les parties du territoire : une fonction secondaire

- Qui **diminue fortement** dans la partie **nord-ouest**
- Qui **s'accroît** dans le **nord-est** autour de Gençay
- Au sein même de la **partie Sud** du territoire, une **disparité importante** entre les communes

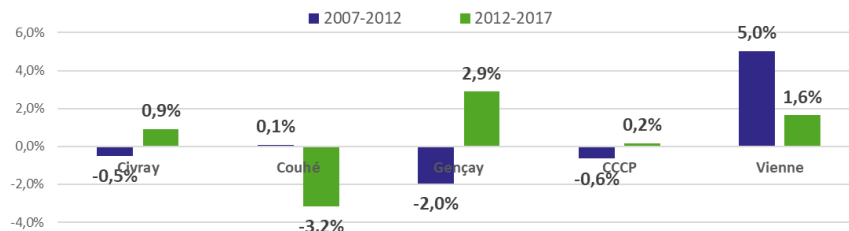
Taux d'évolution annuel du nombre de résidences secondaires 2012-2017

(Source : INSEE, RP 1968-2017)



Taux d'évolution annuel moyen des résidences secondaires par bassin de vie

(Source : INSEE)



Le parc de résidences secondaires : des dynamiques contrastées entre les communes

Précaution d'analyse : les logements recensés en résidences secondaires peuvent en réalité recouvrir des situations de vacance déguisée ou de personnes occupant leur logement à l'année.

Des contrastes entre les communes du territoire :

- Des communes avec un fort taux de résidences secondaires (Genouillé 24%, St Macoux 17%, Surin 28%...)
- Globalement, un taux de résidences secondaires élevé pour les communes rurales
- A noter un taux relativement élevé pour Savigné, pôle principal (12%)

Des évolutions différentes selon les communes du territoire :

- Un parc de résidences secondaires qui augmente fortement sur certaines communes, notamment des communes rurales
- A noter une augmentation significative pour le pôle relai Magné +13,3%,

→ Quelle complémentarité entre les communes ? Quel équilibre trouver entre fonction résidentielle et fonction touristique ?

Commune	Nombre de résidences secondaires en 2017	Poids des résidences secondaires sein du parc en 2017	Evolution du parc de résidences secondaires en moyenne annuelle entre 2012 et 2017	Poids de la commune au sein du parc de résidences secondaires de la CCCP	Poids de la commune au sein du parc de logements total de la CCCP
Anché	35	18%	-1,1%	2%	1%
Asnois	31	26%	0,0%	2%	1%
Blanzay	87	18%	0,7%	5%	3%
Brion	25	19%	5,0%	1%	1%
Brux	41	10%	-4,2%	2%	3%
Champagné-le-Sec	20	15%	-1,8%	1%	1%
Champagné-Saint-Hilaire	84	15%	1,5%	4%	3%
Champniers	43	17%	-3,5%	2%	2%
La Chapelle-Bâton	33	14%	-0,6%	2%	1%
Charroux	103	13%	1,5%	5%	5%
Chatain	35	15%	-6,5%	2%	1%
Château-Garnier	72	19%	1,5%	4%	2%
Chaunay	86	11%	-2,8%	5%	5%
Civray	136	8%	0,3%	7%	10%
Valence-en-Poitou	171	7%	-2,9%	9%	15%
La Ferrière-Airoux	22	13%	4,4%	1%	1%
Gençay	29	3%	-1,3%	2%	6%
Genouillé	90	24%	8,1%	5%	2%
Joussé	21	11%	6,3%	1%	1%
Linazay	22	16%	0,0%	1%	1%
Lizant	57	21%	4,3%	3%	2%
Magné	25	7%	13,3%	1%	2%
Payroux	43	16%	0,0%	2%	2%
Romagne	76	14%	-3,3%	4%	3%
Saint-Gaudent	22	12%	7,5%	1%	1%
Saint-Macoux	48	17%	16,9%	3%	2%
Saint-Maurice-la-Clouère	28	4%	3,3%	1%	4%
Saint-Pierre-d'Exideuil	33	8%	-2,2%	2%	3%
Saint-Romain	41	15%	0,0%	2%	2%
Saint-Saviol	34	12%	-0,6%	2%	2%
Saint-Secondin	72	19%	3,2%	4%	2%
Savigné	95	12%	1,8%	5%	5%
Sommières-du-Clain	32	7%	5,6%	2%	3%
Surin	33	28%	0,6%	2%	1%
Voulême	46	17%	-3,6%	2%	2%
Voulon	17	8%	-6,9%	1%	1%

CCCP	1888	11%	0,2%	100%	100%
------	------	-----	------	------	------

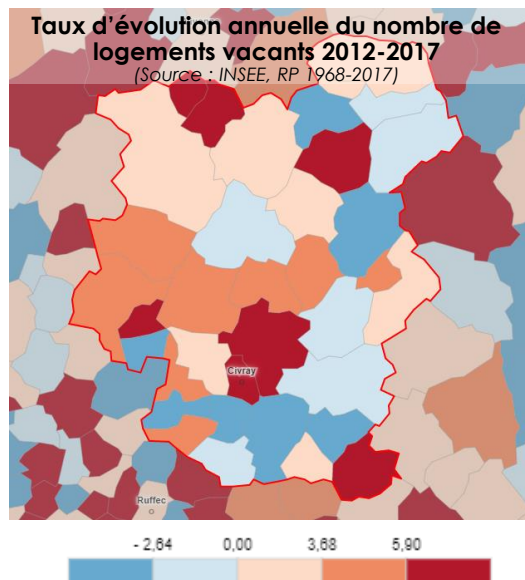
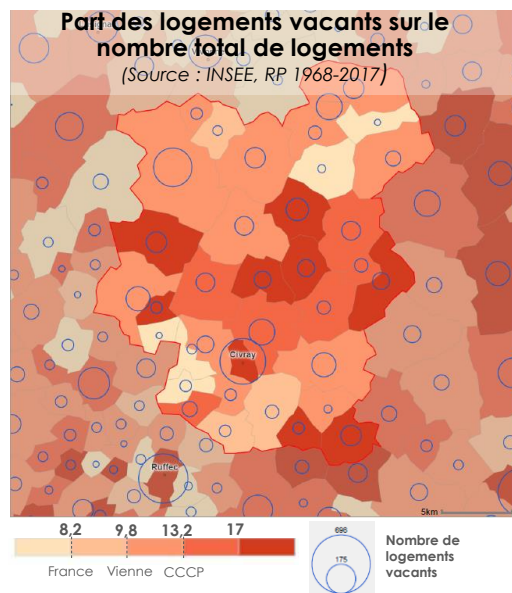
Le parc de logements vacants : une vacance élevée et inégalement répartie : le sud et le centre du territoire très fortement impactés (1/2)

Une part élevée de logements vacants :

- 13,2% de logements vacants, au dessus de la moyenne départementale (9,8%),
- et en augmentation ces dernières années : +2,4% par an en moyenne annuelle entre 2012 et 2017
- Une vacance qui varie selon les communes du territoire : de **5,3%** (Brion) à **29,1%** (Chatain)

Des communes avec une vacance élevée

- 15 communes ont un taux de vacance supérieure à celui de la CCCP
- La commune de Civray présente une vacance relativement élevée (19%), et concentre 15% du parc de logements vacants de l'EPCI contre 10% du parc de logements total.
- Une augmentation du parc de logements vacants à Civray (+5,9%) et sa commune voisine Savigné (+6%).



Précautions d'analyse

Les données de l'INSEE concernant la vacance sont à analyser avec précaution.

Les volumes de logements vacants sont la majeure partie du temps surestimés, mais l'analyse des évolutions apporte des indications sur les tendances à l'œuvre, et l'analyse des taux de logements vacants permet des comparaisons entre territoires.

Néanmoins, la hausse de la vacance peut être liée à de fortes mutations dans le parc privé, et ne représente pas forcément une vacance de longue durée.

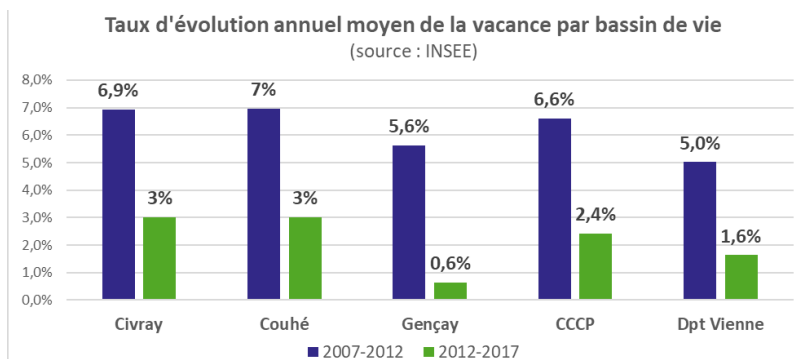
Le parc de logements vacants : une vacance élevée et inégalement répartie : le sud et le centre du territoire très fortement impactés (2/2)

Globalement, une vacance plus marquée sur le sud du territoire...

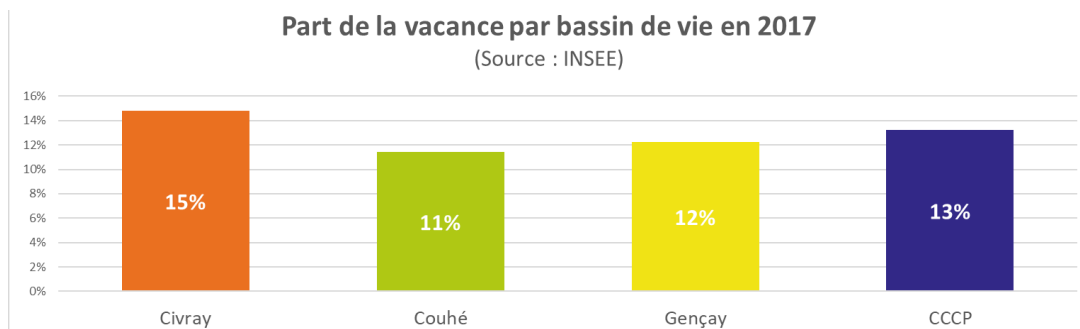
- Une vacance plus marquée sur le bassin de vie de Civray (15%) que sur ceux de Couhé (11%) et Gençay (12%)

... Et un ralentissement de l'évolution de la vacance au nord

- Un ralentissement de l'évolution de la vacance sur le bassin de vie de Gençay : de +5,6% par an à +0,6% entre les périodes 2007-2012 et 2012-2017.
- Une diminution de la vacance dans les communes voisines de Gençay (Magné -3,7%, Château-Garnier -2,6%, Brion -2,6%...)



- ⇒ Des enjeux sur l'ensemble du territoire en ce qui concerne le réinvestissement du parc existant
- ⇒ Des nuances à apporter selon les communes du territoire



Le parc de logements vacants : une vacance élevée et inégalement répartie

Zoom à l'échelle communale

Des contrastes entre les communes du territoire :

- Des communes qui présentent un taux de vacance élevé : Brux (18%), Champagné le sec (18%), Chatain (29%), Civray (19%), Payroux (19%), Sommière du Clain (19%), Surin (21%)...
- Avec une augmentation de la vacance relativement marquée pour certaines : Chatain (+13,0%), Civray (+6,7%),
- Des communes avec un taux de vacance relativement faible, à un niveau autour de 7% (on estime à 6-7% le taux de vacance « frictionnel », permettant la fluidité parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements) : Saint-Saviol, Linazay, Saint-Macoux, La Ferrière-Airoux

Commune	Nombre de logements vacants en 2017	Poids des logements vacants au sein du parc en 2017	Evolution du parc vacant en moyenne annuelle entre 2012 et 2017	Poids de la commune au sein du parc de logements vacants de la CCCP en 2017	Poids de la commune au sein du parc de logements total de la CCCP
Anché	19	10%	22,2%	1%	1%
Asnois	12	10%	-7,4%	1%	1%
Blanzay	65	13%	5,0%	3%	3%
Brion	7	5%	-2,5%	0%	1%
Brux	75	18%	6,3%	3%	3%
Champagné-le-Sec	24	18%	6,7%	1%	1%
Champagné-Saint-Hilaire	70	12%	0,3%	3%	3%
Champniers	45	18%	6,5%	2%	2%
La Chapelle-Bâton	34	14%	-0,6%	2%	1%
Charroux	99	13%	-1,0%	5%	5%
Chatain	66	29%	13,0%	3%	1%
Château-Garnier	57	15%	-2,5%	3%	2%
Chaunay	93	12%	4,2%	4%	5%
Civray	328	19%	6,7%	15%	10%
Valence-en-Poitou	246	10%	1,7%	11%	15%
La Ferrière-Airoux	13	8%	8,9%	1%	1%
Gençay	116	12%	2,7%	5%	6%
Genouillé	34	9%	-6,1%	2%	2%
Joussé	30	15%	4,0%	1%	1%
Linazay	10	7%	-3,3%	0%	1%
Lizant	26	9%	-2,7%	1%	2%
Magné	35	10%	-3,7%	2%	2%
Payroux	50	19%	2,7%	2%	2%
Romagne	63	11%	-1,7%	3%	3%
Saint-Gaudent	21	11%	-3,2%	1%	1%
Saint-Macoux	24	8%	-9,6%	1%	2%
Saint-Maurice-la-Clouère	67	11%	2,3%	3%	4%
Saint-Pierre-d'Exideuil	48	12%	2,9%	2%	3%
Saint-Romain	49	18%	5,8%	2%	2%
Saint-Saviol	20	7%	5,0%	1%	2%
Saint-Secondin	44	11%	-0,4%	2%	2%
Savigné	114	14%	6,8%	5%	5%
Sommières-du-Clain	85	19%	1,8%	4%	3%
Surin	25	21%	3,8%	1%	1%
Voulême	38	14%	6,2%	2%	2%
Voulon	25	11%	15,7%	1%	1%
CCCP	2177	13%	2,4%	100%	100%

Zoom sur la vacance : caractéristiques des logements vacants / analyse des causes de la vacance : des logements vacants anciens et en mauvais état

Des logements vacants en majorité anciens ...

- Une **prédominance des logements anciens** parmi les logements vacants : près des 3/4 des LV datent d'avant 1949 (contre 58% du parc total)

... et en mauvais état :

- Des logements vacants majoritairement en mauvais état : **86% des logements vacants de la CCCP sont en catégorie cadastrale 6, 7 ou 8.**
- Des communes du territoire qui présente une part importante de logements en mauvais état au sein de leur parc vacant, pouvant en partie expliquer les causes de la vacance (part de logements en mauvais état (catégories cadastrales 6-7-8) au sein du parc de logements vacants) (Charroux : 89% ; Savigné : 86% ; Valence en Poitou : 90% ; Gençay : 90%).
- A noter que Civray, qui concentre une grande part des logements vacants, possède un parc vacant de « meilleure » qualité que la moyenne de la CCCP (59% des logements vacants de Civray sont des catégories cadastrales 6-7-8)

Des propriétaires de logements vacants plutôt âgés :

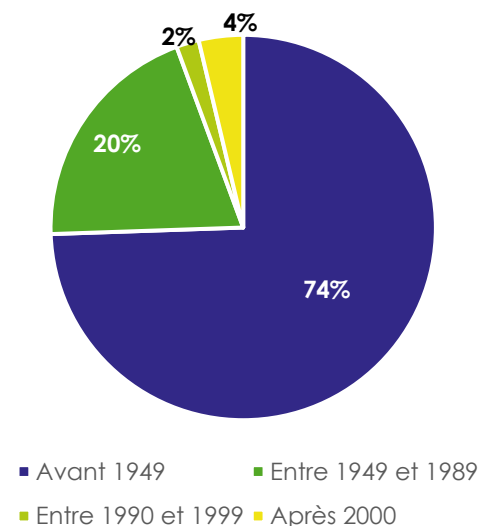
- Parmi les données disponibles (81% de renseignés) : 69% des propriétaires de logements vacants ont plus de 60 ans (contre 59% des résidences principales (pas de données pour les logements au total))

Une vacance globalement de longue durée

- 76% des logements vacants le sont depuis plus de 5 ans : une vacance ancienne « structurelle »

La vacance sur la CCCP par période de construction du logement

Source : Filocom 2017



Quel potentiel de réinvestissement du parc de logements vacants ? Des actions pour « aller chercher » les propriétaires âgés et les accompagner dans la remise en état et la remise sur le marché des logements ?

Zoom sur la vacance : une part importante de petits logements parmi les logements vacants

Une sur représentativité du logement collectif et en particulier des petits logements au sein des logements vacants :

- Des appartements qui représentent 17% des logements vacants, tandis qu'ils représentent seulement 7% du parc total
- 29% des logements vacants font moins de 55 m² (tandis que les logements de moins de 55 m² ne représentent que 13% du parc de logements total)

→ Le cas des logements au-dessus des locaux commerciaux

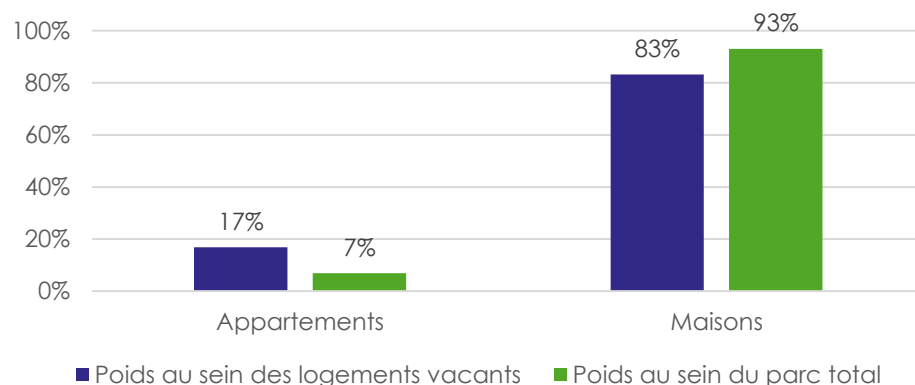
“ Un des enjeux de la baisse de la vacance passe par la modernisation et la rénovation des logements au-dessus des locaux commerciaux, qui ont été transformés en petits logements (...) La taxe sur les logements vacants mise en place en 2016 les [les propriétaires] obligent à se déclarer comme occupants [et] a permis de débloquent des situations sur les commerces vacants.

Rencontres communales

Un travail de restructuration de l'offre à envisager ?

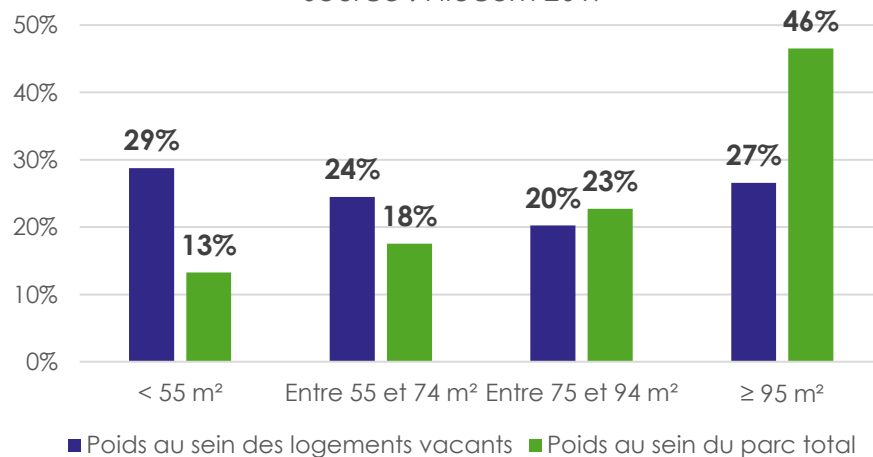
Mise en perspective du poids des appartements et des maisons au sein des logements vacants et au sein du parc total de la CCCP

Source : Filocom 2017



Mise en perspective du parc vacant et du parc total selon la surface habitable

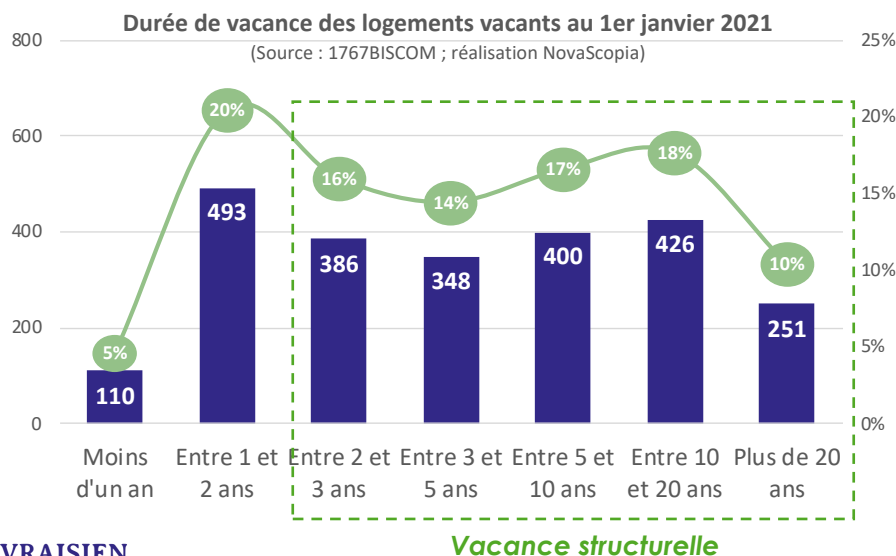
Source : Filocom 2017



Une vacance structurelle diffuse sur le territoire, plus de 1 000 logements vacants depuis plus de 5 ans → un enjeu de qualité et de dégradation de l'habitat vacant

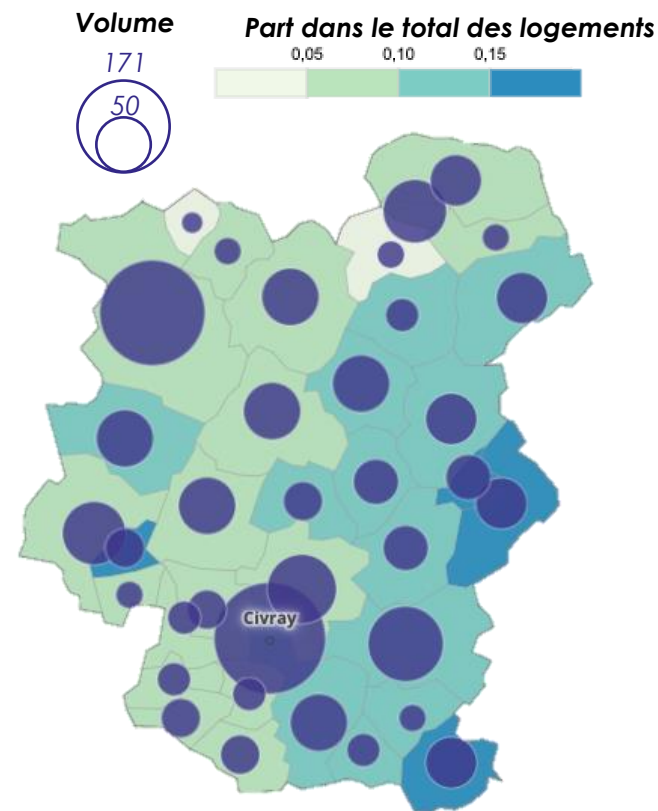
1 425 logements sont **vacants de manière structurelle** sur le Civraisien en Poitou en 2021, **soit 8,7% des logements**

- **L'ensemble des communes du Civraisien en Poitou ont des logements vacants de manière structurelle.** La **vacance structurelle** est une vacance de longue durée, qui concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché. Elle peut être définie comme de la vacance de plus de 2 ans.
- En volume, les communes de **Civray et Valence-en-Poitou concentrent près d'un quart du total** des logements vacants de manière structurelle de la CC (tout comme elles concentrent 25% des logements). Toutefois, Civray concentre relativement plus de logements vacants que de logements (12% contre 10,4%). À l'inverse, Valence-en-Poitou en concentre moins (11,2% contre 14,7%)
- On observe un taux de vacance plus élevé sur la partie Est du territoire, hormis les communes du Nord



Afin d'**écarter la vacance fiscale fictive**, nous avons enlevé du décompte les logements ayant fait l'objet d'une **mutation** depuis moins de 3 ans, appartenant à certains **propriétaires** (CC, commune, ...) et étant **vacants** depuis moins de 2 ans.

Logements vacants de manière structurelle en 2021
(Source : Fichiers 1767BISCOM traité par NovaScopia)





Synthèse et enjeux sur le parc de logements : structure et évolution

Une production de logements en baisse, concentrée sur certains secteurs qui souligne et accentue le décalage Nord/Sud

Un parc de logements caractérisé par le poids de la vacance et des résidences secondaires

Un déséquilibre entre résidences secondaires / résidences principales

- Un parc de résidences secondaires important, globalement stable, concentrées sur les parties sud et centre-est du territoire
 - Un parc de résidences principales relativement faible, concentré dans certains secteurs (Gençay, Valence-en-Poitou et Civray concentrent 33% du parc de résidences principales de la CC).
- Une vigilance sur les fonctions résidentielles de certaines communes

La vacance : le « point noir » du territoire

- Une vacance élevée et inégalement répartie : le sud et le centre du territoire très fortement impactés
 - Des logements vacants anciens et en mauvais état, constitués en grande partie de petits logements
- **Enjeux de restructuration et de réinvestissement du parc vacant**

4.2 Caractéristiques et état du parc

Un parc composé quasi exclusivement de maisons et de grands logements

Un parc composé quasi exclusivement de maisons

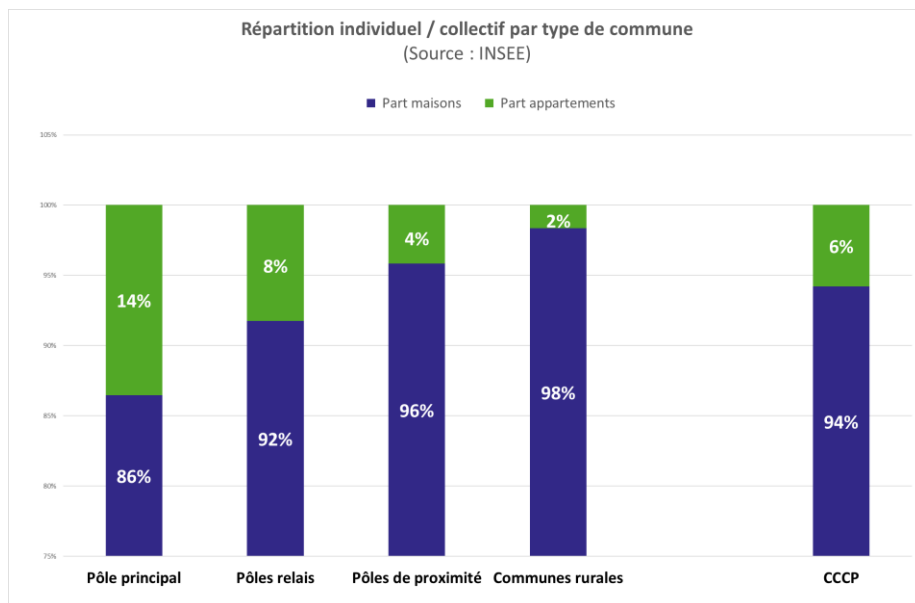
- **94%** de maisons à l'échelle de la CCCP

Sur l'ensemble du parc de logements, une répartition habitat individuel et collectif équilibrée entre les trois bassins de vie

- Civray : **6%** de logements collectifs
- Couhé : **5%** de logements collectifs
- Gençay : **7%** de logements collectifs

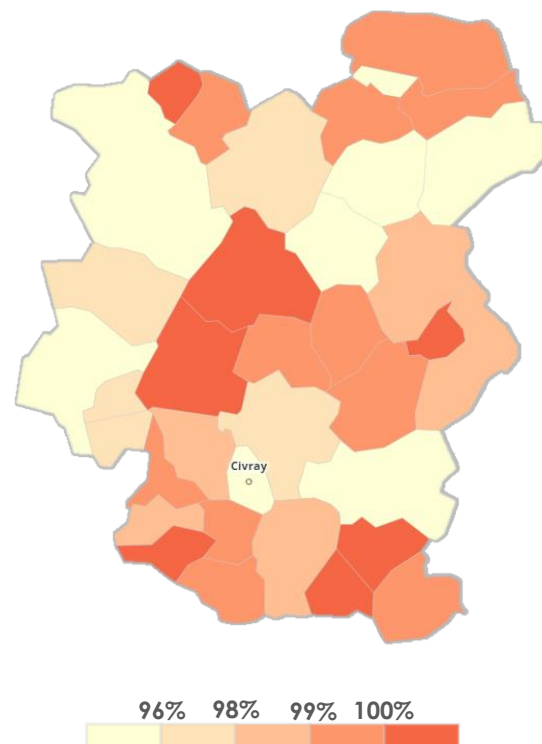
Une prédominance du logement individuel dans les communes rurales

- qui comptent plus de **98%** de logements individuels
- Comparé aux communes du pôle principal (86% du parc total) et des pôles relais (92% du parc total)



Part des maisons dans le total des résidences principales (2017)

(Source : INSEE, RP 1968-2017)



Un parc composé quasi exclusivement de maisons et de grands logements

Un poids important de grands logements : 78% de T4 et T5+ à l'échelle de la CCCP.

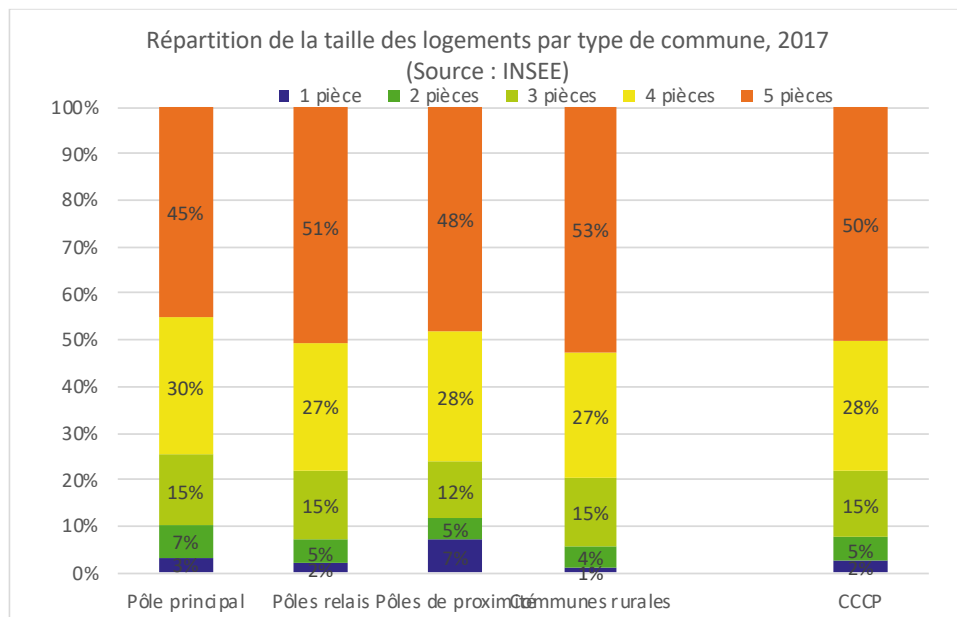
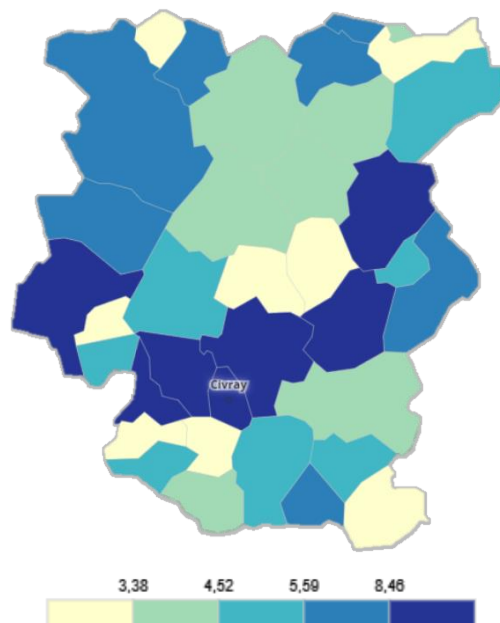
Un nombre relativement faible de petits logements : 7,5% de petits logements (T1/T2) à l'échelle de la CCCP

Plus présents dans les communes au centre autour de la commune de Civray : Civray 13,7%, Savigné 9,9%, La Chapelle-Bâton 11,8%...

Avec des **disparités importantes** entre les communes : de 1,1% (Champagné-le-Sec) à 15,2% (Château-Garnier)

Une part de petits logements plus importante dans les pôles principaux (10% de T1/T2) et de proximité (12% de T1/T2)

Part des T1-T2 par commune au sein du parc
(Source : INSEE)



Une potentielle inadéquation entre le parc de logements et la taille des ménages ?

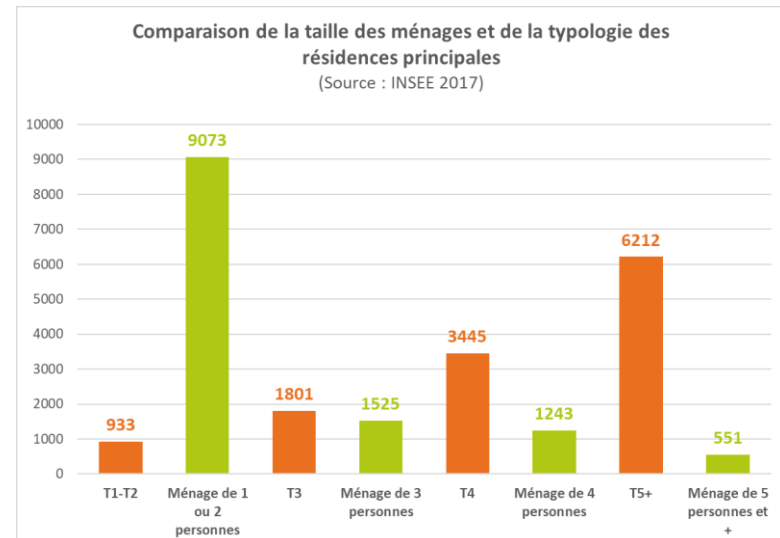
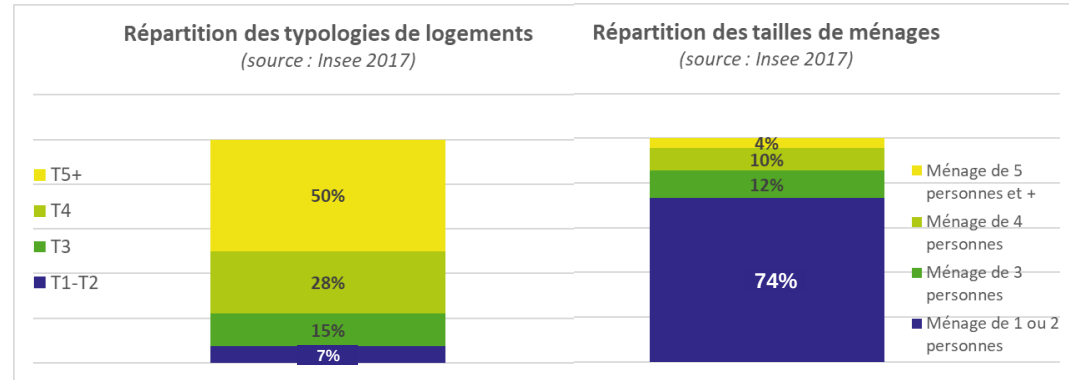
Une sous-occupation des logements marquée sur le territoire

- **Une potentielle inadéquation entre le parc de logements et la taille des ménages :**

- Une surreprésentation des ménages de 1 ou 2 personnes : 74% des ménages du territoire sont composés d'une ou deux personnes. Plus d'1/3 des ménages du territoire est composé de ménages d'1 personne,
- Seulement 7% du parc est composé de T1/T2 (15% de T3).

- **Il semble donc difficile aux petits ménages de trouver un logement qui leur soit adapté.**

- On peut imaginer que compte tenu du vieillissement de la population, certaines situations de sous-occupation concernent des ménages âgés qui ne souhaitent pas quitter leur logement.
- Pour autant, il n'est pas à exclure que d'autres ménages, pour rester sur le territoire, se logent dans des logements plus grands que leurs besoins, les obligeant à assumer un surcoût financier.
- A l'échelle de l'EPCI : une sous occupation* de 86,6% (Vienne : 76,4%, France : 68,9%)
- *pourcentage de résidences principales sous-occupées par rapport à l'ensemble des résidences principales.



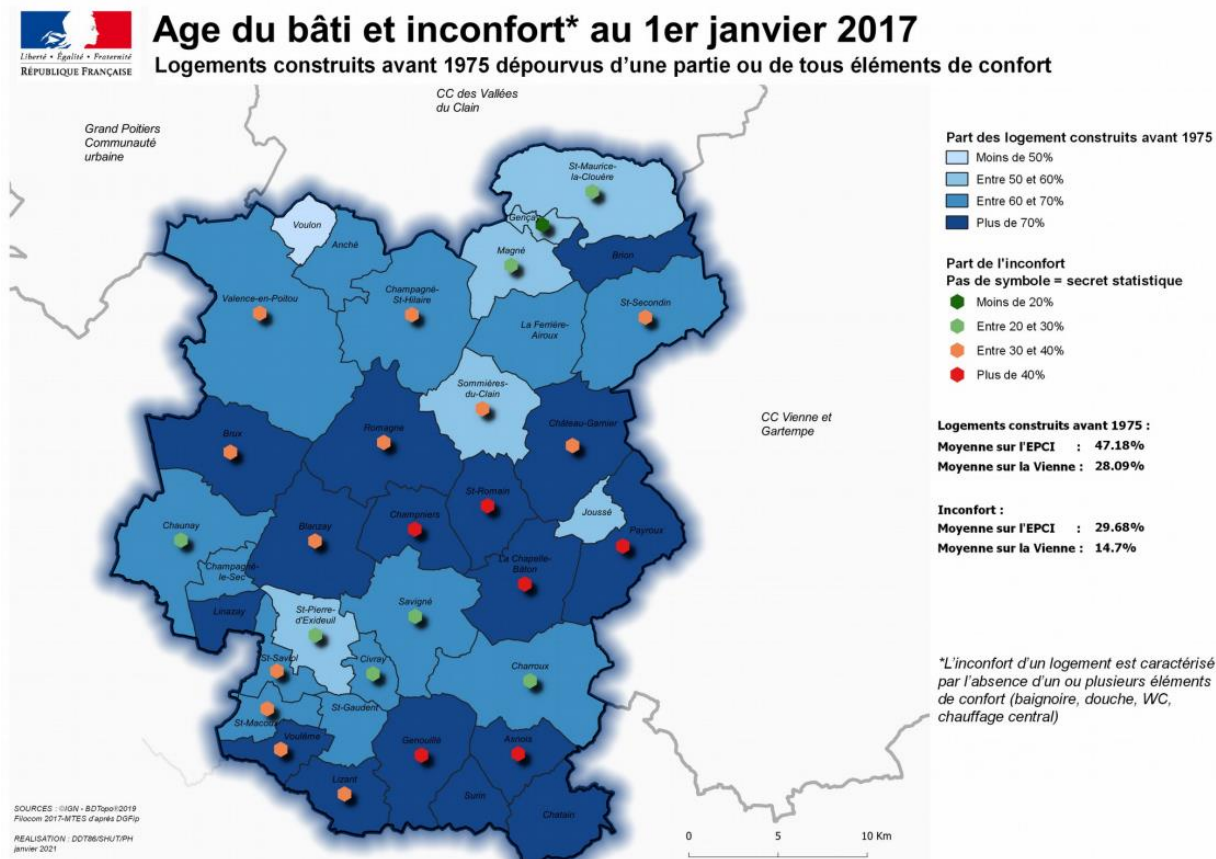
Des logements plus anciens, et plus inconfortables que sur le reste du département

Des logements plus anciens, et plus inconfortables que sur le reste du département :

- 47% des logements ont été construits avant 1975 sur l'EPCI, contre 28% sur la Vienne
- Un inconfort moyen de 30% sur l'EPCI, contre 15% sur la Vienne

Un croisement entre âge du bâti et inconfort qui met en avant des besoins plus marqués sur certaines communes :

- Des communes qui cumulent un parc composé à plus de 70% de logements datant d'avant 1975, et une part de l'inconfort supérieure à 40% : Champniers, St Romain, La Chapelle-Bâton, Payroux, Genouillé, Asnois



Source : PAC de l'Etat

Un parc relativement ancien, surtout dans le Sud du territoire, qui interroge sur les besoins en rénovation

A l'échelle de la CCCP, un parc relativement ancien

- **50%** du parc de résidences principales construit **avant 1970**
- **72%** du parc de résidences principales construit **avant 1990**

Des disparités importantes entre les communes

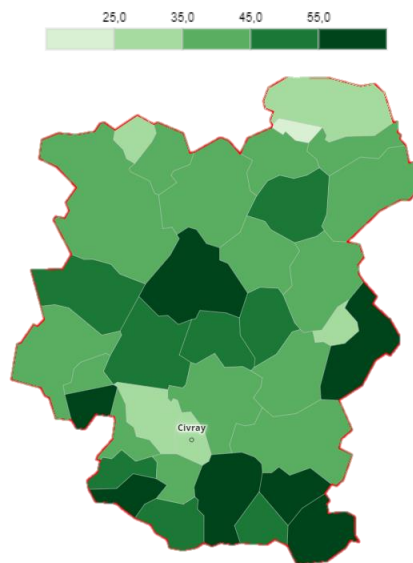
- Une concentration des constructions les plus anciennes dans le sud du territoire (**59,1%** des RP construites avant 1946 à Genouillé, **74%** à Asnois, **58,7%** à Châtain...)

L'ancienneté du parc pose la question de besoins en rénovations, et notamment énergétique

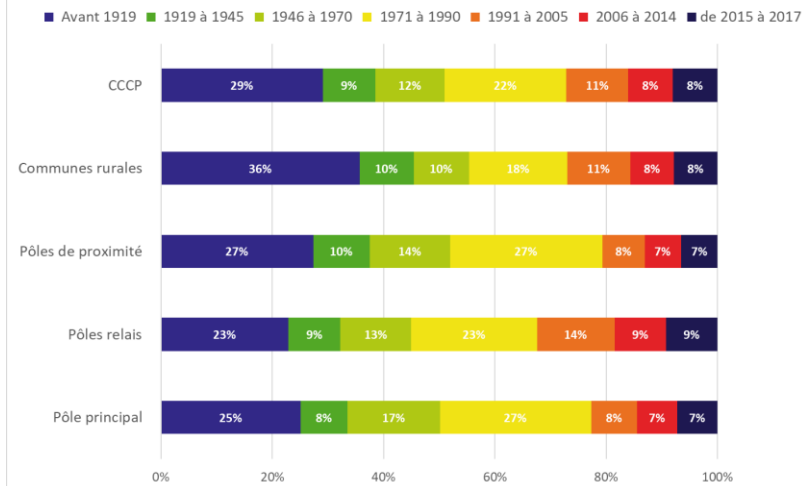
“ Une problématique de précarité énergétique très présente sur le territoire, qui concerne aussi bien les propriétaires que les locataires du privé et les locataires du parc social

Entretiens acteurs

Part des résidences principales construites avant 1946, 2017 (Source : INSEE)



Répartition des résidences principales par année de construction (Source : INSEE)



Zoom sur le recours au FSL : des enjeux sur la quasi totalité de la Communauté de Communes, un recours davantage marqué au Sud Est du territoire

À l'échelle départementale, les caractéristiques du recours au FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement) sont les suivantes :



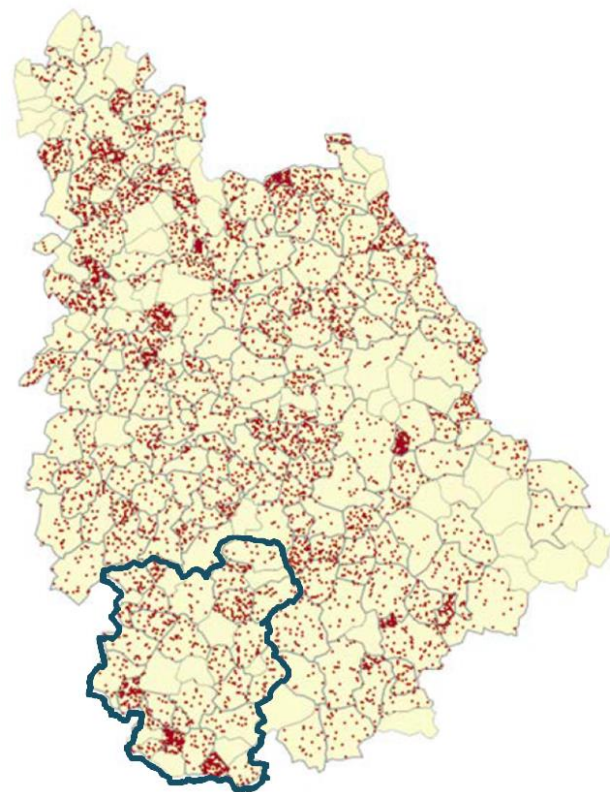
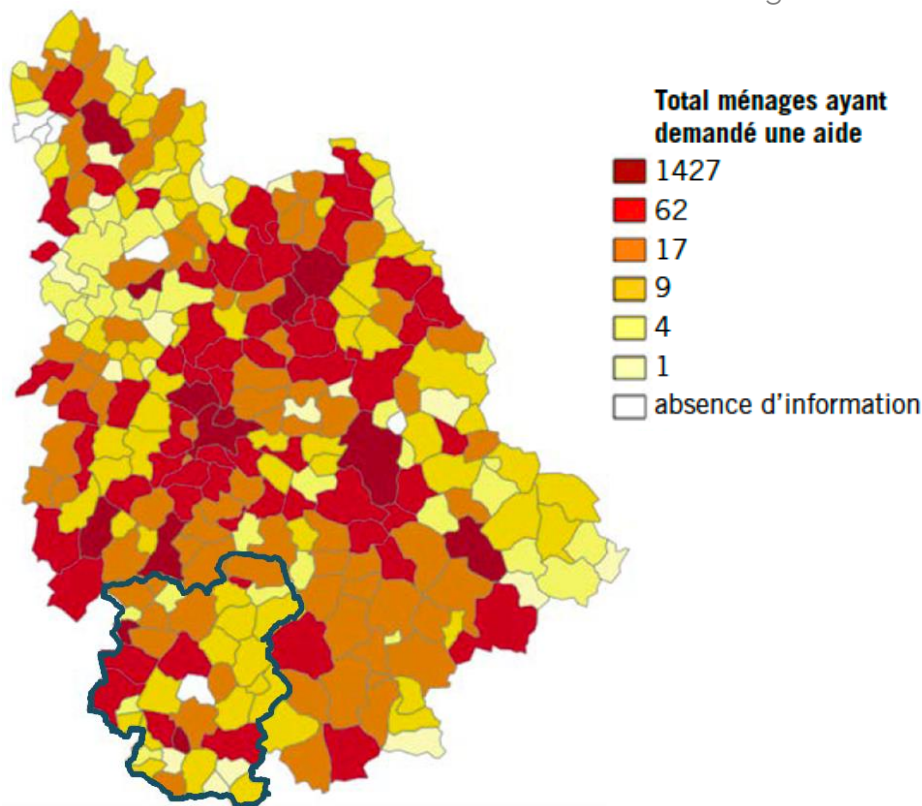
La dette énergétique est à 63 % électrique, 16 % pour l'eau, 14 % pour le gaz, 7% autres énergie.

37 % des ménages sont au RSA et 7 % des ménages ayant demandé une aide au FSL sont retraités.

Les ménages en demandes répétitives sont très régulièrement logés dans un habitat inadapté, soit au regard de la composition familiale, T2 ou T3 de plus de 50 m² , soit à cause de faibles ressources, DPE E ou F, soit les deux.

82 % des demandes concernent le parc privé pour 68 % de locataires.

Diagnostic du Schéma départemental de l'Habitat 2017-2021



Le sujet de la rénovation énergétique investi par les propriétaires occupants ; un enjeu de mobiliser plus fortement les propriétaires bailleurs

Des aides de l'ANAH principalement mobilisées par les propriétaires occupants, l'enjeu de mobiliser plus fortement les propriétaires bailleurs

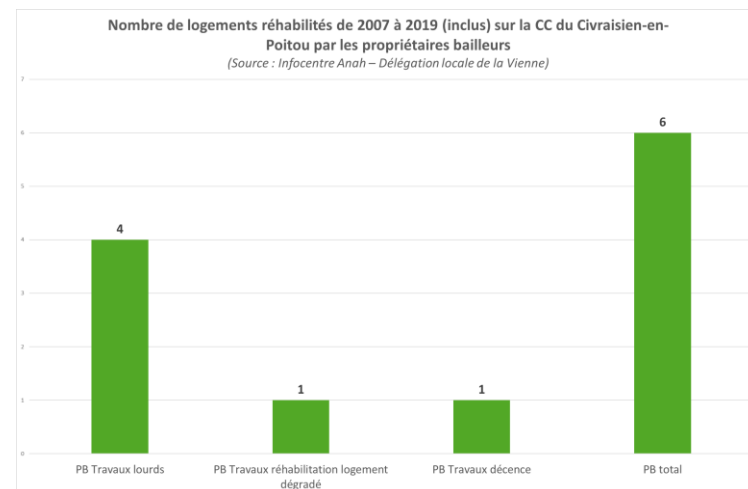
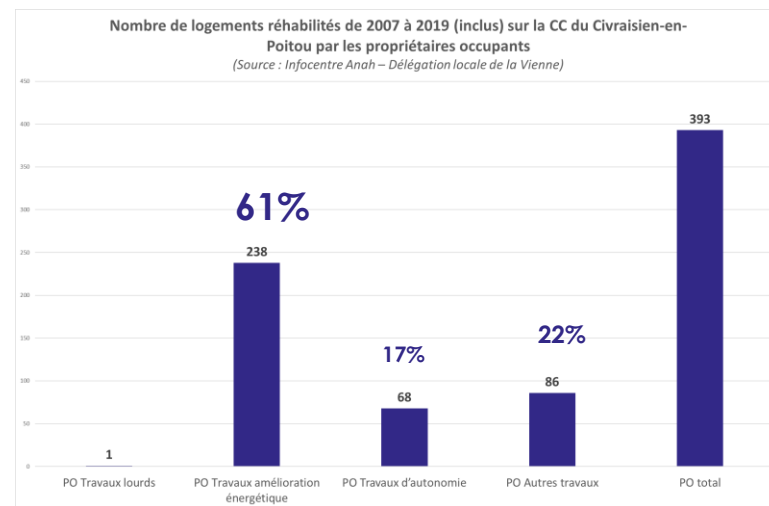
- Entre 2007 et 2019, 399 logements ont été réhabilités par les propriétaires de l'EPCI, à 98% par des propriétaires occupants.
- Seulement 6 aides accordées à des propriétaires bailleurs entre 2007 et 2019. Pourtant, des enjeux d'amélioration du parc locatif privé identifiés.

“ Une offre locative privée caractérisée par des loyers relativement élevés, pour des niveaux de confort pas toujours assurés

Entretiens acteurs

Des aides mobilisées en grande majorité pour des travaux d'amélioration énergétique, qui représente bien un enjeu sur le territoire

- La réhabilitation énergétique constitue un levier important pour lutter contre la précarité énergétique (la moitié des propriétaires du territoire vit sous le seuil de pauvreté)
- Parmi les travaux réalisés par les propriétaires occupants, 61% concernaient des travaux d'amélioration énergétique.



PO = propriétaires occupants
PB = propriétaires bailleurs

L'enjeu d'accompagner les ménages dans des travaux de rénovation plus « impactants »

Un enjeu dans le fait d'accompagner les ménages dans des travaux plus « impactants » et allant au-delà de la rénovation énergétique

- Un enjeu d'adaptation/accessibilité des logements du territoire

“ Beaucoup de maisons sur sous-sol dans les années 70 où les gens vieillissent, avec des difficultés d'accessibilité.

Rencontres communales

Une évolution observée par les acteurs sur la période récente :

- Sur la période récente, une montée en puissance des dossiers autonomie et une poursuite de la rénovation énergétique
- En 2020, avec la prise en charge de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les dossiers autonomie par le conseil départemental, **une augmentation du rythme en ce qui concerne les dossiers autonomie** : dépôt de 10 dossiers autonomie (supérieur à la moyenne annuelle de 5 / an observée sur 2007-2019)

“ En termes d'évolution, une augmentation, notamment des travaux de maintien à domicile

Entretiens acteurs (SOLIHA)

- En 2020, 93 demandes en réhabilitation énergétique ont été déposées par des propriétaires occupants, dont 3 sur 4 sont très modestes (soit des revenus inférieurs à 14 879 € pour une personne seule). **La moitié des dossiers concernaient uniquement le changement de chauffage.**

“ Cette limitation des travaux peut s'expliquer par les revenus modestes des usagers, reflétant leur impossibilité à s'engager dans des travaux de réhabilitation complète

Extrait Porter à connaissance de l'État (PAC)

Des dynamiques engagées contrastées entre les communes

- Au total, près de 400 logements réhabilités entre 2007 et 2019, soit 6% du parc datant d'avant 1970, soit 4,5 logements réhabilités pour 1000 logements du parc datant d'avant 1970 en moyenne annuelle.
- Des communes avec des dynamiques plus ou moins engagées ; des communes avec une dynamique plutôt marquée :
- La Chapelle-Bâton et Blanzay, un parc relativement ancien (65% des RP construites avant 1970), et l'équivalent de 10% de leur parc datant d'avant 1970 réhabilité entre 2007 et 2019.
- Genouillé, 70% du parc construit avant 1970, 14 logements réhabilités entre 2007 et 2019...

(Source : Infocentre Anah – Délégation locale de la Vienne)					
Dynamique de réhabilitation					
Commune	Nombre de logements réhabilités entre 2007 et 2019	Parc construit avant 1970	Part des résidences principales construites avant 1970	Poids des logements réhabilités au sein du parc datant d'avant 1970	Nombre de logements réhabilités pour 1000 logements datant d'avant 1970 en moyenne annuelle
Anché	4	73	51%	5%	4,2
Asnois	3	61	82%	5%	3,8
Blanzay	22	220	65%	10%	7,7
Brion	2	54	55%	4%	2,8
Brux	8	184	60%	4%	3,3
Champagné-le-Sec	3	47	51%	6%	4,9
Champagné-Saint-Hilaire	9	227	55%	4%	3,0
Champniers	9	104	62%	9%	6,7
Charroux	16	326	56%	5%	3,8
Châtain	5	90	71%	6%	4,3
Château-Garnier	8	133	54%	6%	4,6
Chaunay	18	332	57%	5%	4,2
Civray	47	701	56%	7%	5,2
Gençay	27	307	37%	9%	6,8
Genouillé	14	171	70%	8%	6,3
Jossé	10	70	47%	14%	11,0
La Chapelle-Bâton	11	111	65%	10%	7,6
La Ferrière-Ayroux	5	77	57%	6%	5,0
Linazay	3	73	72%	4%	3,1
Lizant	7	113	59%	6%	4,8
Maané	2	145	52%	1%	1,1
Pavroux	12	113	67%	11%	8,2
Romagne	9	274	67%	3%	2,5
Saint-Gaudent	9	68	49%	13%	10,1
Saint-Macoux	7	123	57%	6%	4,4
Saint-Maurice-la-Clouère	14	217	40%	6%	5,0
Saint-Pierre-d'Exideuil	14	145	44%	10%	7,4
Saint-Romain	5	111	62%	5%	3,5
Saint-Saviol	4	114	48%	3%	2,7
Saint-Secondin	7	147	55%	5%	3,7
Saviané	20	329	55%	6%	4,7
Sommières-du-Clain	17	169	52%	10%	7,7
Surin	1	40	66%	3%	1,9
Valence-en-Poitou	34	1113	56%	3%	2,3
Voulême	8	128	66%	6%	4,8
Voulon	5	77	42%	6%	5,0
TOTAL	399	6791	55%	6%	4,5

D'autres leviers que les aides de l'ANAH - l'Eco-PTZ : une baisse de la mobilisation de l'éco-PTZ ces dernières années

- Entre 2009 et 2019, un total de 218 éco-prêts à taux zéro accordés sur le territoire, soit en moyenne 20 par an
 - On note une très nette baisse de ce type de prêt en 2012, et sur la période plus récente, entre 2016 et 2019, une dizaine de prêts/an en moyenne.
 - 56% des prêts concernent un bouquet de 2 actions, et 29% 3 actions ou plus.
 - 100% des prêts concernent des travaux sur des maisons individuelles

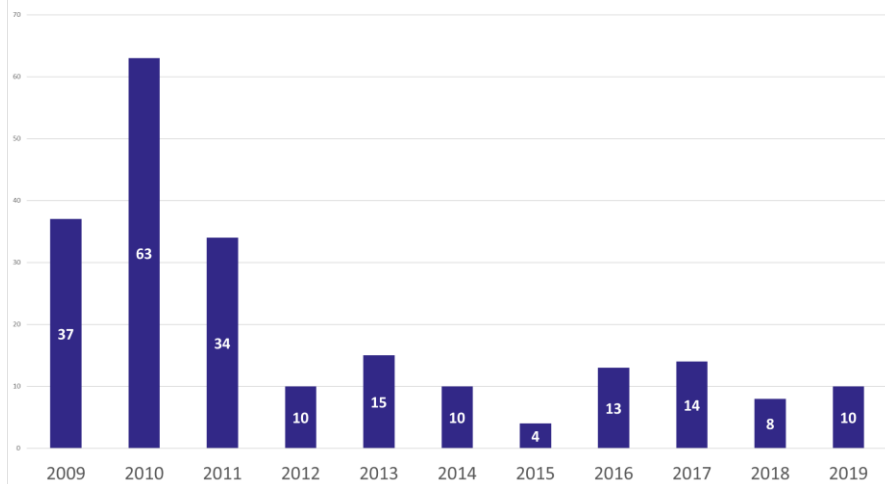
Des éco-PTZ davantage mobilisés sur certaines communes :

- Chaunay concentre 9% des éco-PTZ (20 éco-PTZ), et 5% du parc datant d'avant 1970
- Saint-Maurice-la-Clouère concentre 7% des éco-PTZ (16 éco-PTZ) et 3% du parc datant 1970.

L'éco-prêt à taux zéro permet de financer ses travaux et peut aller dans certains cas jusqu'à 30 000€. Ce dispositif est cumulable avec d'autres aides comme par exemple les aides de l'Anah afin de réduire les coûts de la rénovation.

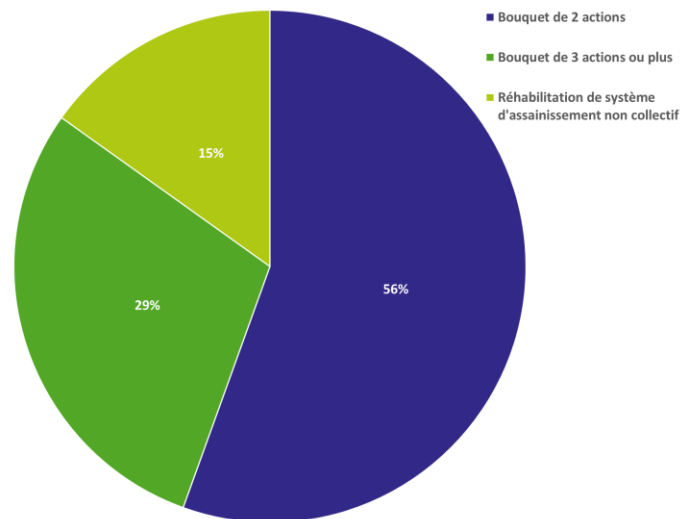
Evolution de la mobilisation des éco-prêts à taux zéro sur le territoire de la CCCP entre 2009 et 2019

Source : Eco-PTZ



Libellé du type de travaux des éco-ptz émis entre 2009 et 2019

Source : Eco-PTZ



Accompagnement et communication : des actions sur le territoire en ce qui concerne la rénovation énergétique

- Des actions sur le territoire pour accompagner / informer / sensibiliser les habitants aux travaux de rénovation énergétique
- Des permanences organisées à Gençay, Valence-en-Poitou et Civray

“ Un territoire avec une dynamique, des permanences mensuelles

Entretiens acteurs (SOLIHA)

CHIFFRES-CLÉS EN 2020

247

PARTICULIERS ACCOMPAGNÉS
DONT 82 REÇUS EN RENDEZ-VOUS :

- 70 rendez-vous lors de 22 permanences organisées à Gençay, Valence-en-Poitou et Civray ;
 - 12 rendez-vous dans nos locaux ;
- Possibilité de rendez-vous en visio.

35

PARTICULIERS SENSIBILISÉS
À L'OCCASION DE 4 ANIMATIONS :

- 2 balades thermographiques à Blanzay et Champagné-Saint-Hilaire ;
- 2 ateliers en visio « Habiter dans la Vienne » avec le CAUE86 ;



L'enjeu d'accompagner davantage la montée en puissance de la rénovation énergétique

- Des enjeux de rénovation énergétiques identifiés par les communes

“ De plus en plus de demandes, un sujet autour de la communication et de l'information (...) Il faudrait peut-être un service spécialisé qui vient voir et qui rassure. Quelqu'un d'officiel qui soit connu et qui vienne voir les gens. **Personne ne veut s'engager car crainte des arnaques.**

Rencontres communales

- Des marges de manœuvre identifiées

“ Nous n'avons pas de financement pour aller au devant des situations

Entretiens acteurs (SOLIHA)

- Mise en place d'un programme animé dédié à la CCCP à la place du programme départemental ?

Accompagnement et communication : des besoins en ce qui concerne le logement indigne/insalubre

- Des besoins d'accompagnement/d'information en ce qui concerne le logement indigne/insalubre
- Des cas de bâti très dégradés, des communes qui se disent démunies face à des situations qu'elles ne savent pas gérer
 - Des bâtis très dégradés

“ Beaucoup de maisons très dégradées (...) Des ruines et on ne peut rien faire.

Rencontres communales

- des difficultés à « prendre en main » le sujet

“ On ne sait pas comment joindre les gens. On a un patrimoine extraordinaire qui est en train de s'écrouler (...) Déjà beaucoup de granges anciennes qui sont perdues. Quand le toit commence à percer et les poutres tombent... les coûts de rénovation sont trop importants

Rencontres communales

“ Aujourd'hui on arrive au plafond de tout ce qui est incitatif. (...) des moyens pour repérer/diagnostiquer, voire mettre des actions coercitives sur certains immeubles

Entretiens acteurs (SOLIHA)

- Des dispositifs qui existent mais qui ne sont pas / peu connus des particuliers pour traiter le volet « habitat indigne »

“ Le volet logement indigne n'est pas traité (...) Une convention de diagnostic de décence des logements avec la CAF de la Vienne : mais **rien pour le Civraisien**

Entretiens acteurs (SOLIHA)

“ On a une offre de service, du travailleur social de l'accompagnement pour le logement indécent... **mais ce n'est pas forcément connu du territoire**

Entretiens acteurs (CAF)

- L'enjeu de traiter certaines situations avant qu'elles ne deviennent trop extrêmes

“ Parfois des situations qu'on va récupérer par la porte d'entrée impayés alors qu'on aurait pu accompagner les locataires en amont

Entretiens acteurs (CAF)

Rappel du process d'intervention de la CAF :

- Signalement à la CAF par le locataire du bien en situation d'indécence
- Des allocations logement consignées jusqu'à 18 mois, en attendant les travaux par le propriétaire
- A noter : un accompagnement des ménages familiaux (avec enfants) uniquement.

Un enjeu transversal dans le fait d'accompagner un réinvestissement qualitatif du bâti

Un point d'attention évoqué en lien avec les travaux de rénovation énergétiques notamment :

“ Avec la massification des rénovations, des dégâts sur le bâti (isolation extérieure). Une catastrophe esthétique mais aussi technique dans certains cas

Entretiens acteurs

Globalement, un effort à faire sur l'embellissement, sur la valorisation du patrimoine

“ On a un beau patrimoine bâti, durable (bois et pierre), et il faut se préoccuper de le réhabiliter et de lui trouver une nouvelle destination.

On a des villages qui ont fait des efforts d'embellissement considérables, et ça attire. Et réciproquement.

Rencontres communales





Synthèse et enjeux sur le parc de logements : caractéristiques et état

Une potentielle inadéquation du parc aux typologies de ménages

- Un parc de grands logements : une inadéquation entre le parc de logements et la taille des ménages ? Une sous-occupation des logements marquée sur le territoire

Un parc ancien, avec des enjeux de rénovation

- Globalement, des logements plus anciens, et plus inconfortables que sur le reste du département.
- Une concentration du parc ancien, avec des enjeux de rénovation, dans le Sud du territoire.
- Le sujet de la rénovation énergétique investi par les propriétaires occupants ; un enjeu de mobiliser plus fortement les propriétaires bailleurs. Plus globalement, un enjeu dans le fait d'accompagner les ménages dans des travaux de rénovation plus « impactants »
- Des besoins d'accompagnement en ce qui concerne le logement indigne/insalubre
- Un enjeu transversal dans le fait d'accompagner un réinvestissement qualitatif du bâti

Des marges de manœuvre identifiées

- SOLIHA n'a pas ce financement pour aller au devant des situations.
- Mise en place d'un programme animé dédié à la CCCP à la place du programme départemental ?

4.3 Fonctions résidentielles

Une part importante de propriétaires occupants comparé à la moyenne départementale

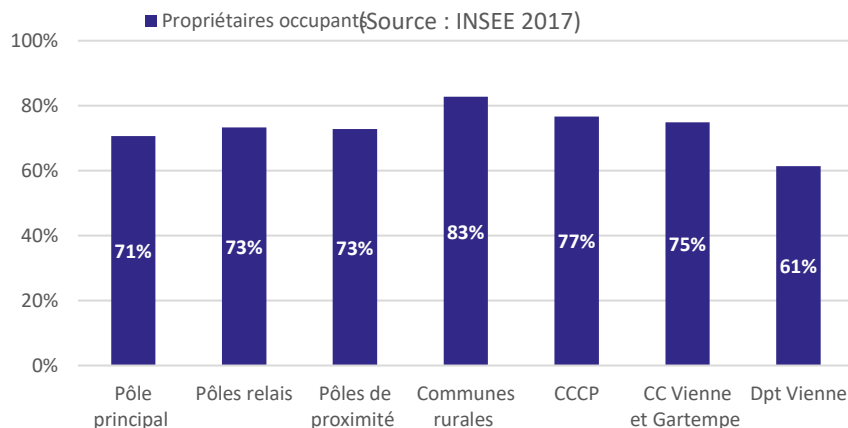
Une part importante de propriétaires occupants

- **77%** à l'échelle de la CCCP
- Un taux nettement supérieur à celui du département (**61%**)
- Et légèrement supérieur à la CC Vienne et Gartempe (**75%**)

Même si toutes les communes présentent un taux de propriétaires occupants supérieur à 60%, il existe des disparités au sein de l'EPCI :

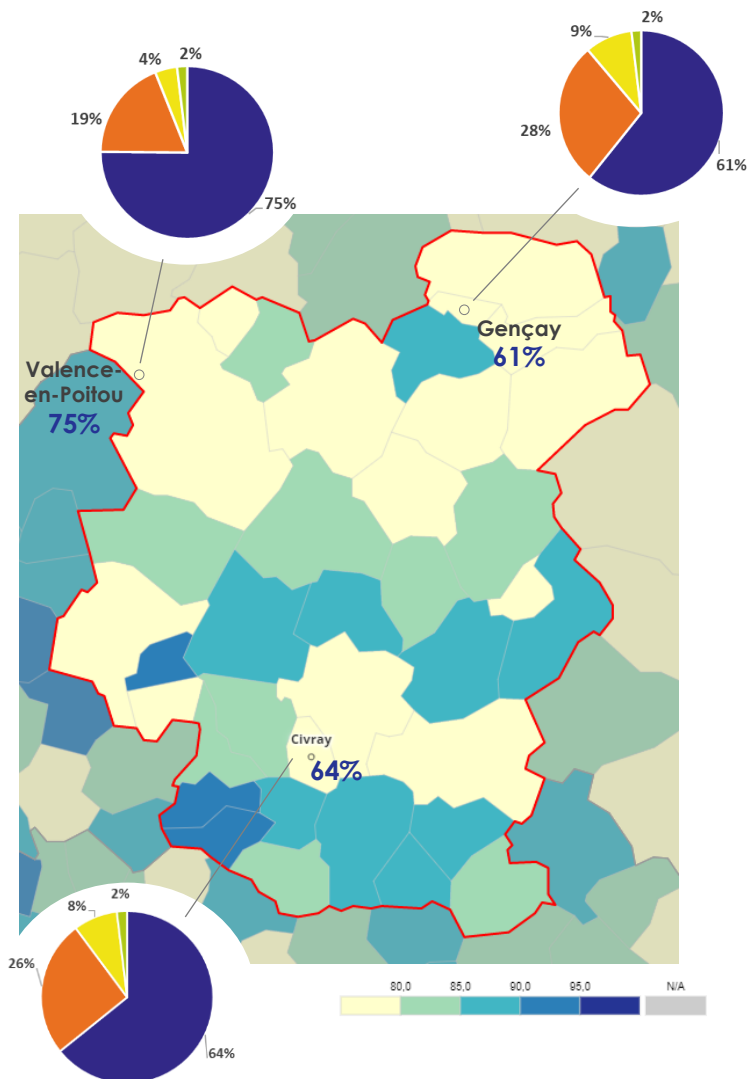
- Allant de **61%** (Gençay) à **91%** (Champagné-le-Sec, Voulême, Saint-Gaudent)
- Une part de propriétaires occupants plus importante dans les communes rurales (83%), et moins marquée dans les pôles principaux (71%).

Répartition des statuts d'occupation des RP par type de communes



Part des RP occupées par des propriétaires occupants

(Source : INSEE 2017)



Un parc locatif assez limité, et concentré dans certains secteurs du territoire

Un parc locatif assez limité sur le territoire

- **21,5%** des résidences principales sont occupées par des locataires (parc privé et parc social)
- Une part significativement plus faible que le reste du département (**37%**), mais similaire à la CC voisine Vienne et Gartempe (**23%**)

Des disparités notables selon les communes

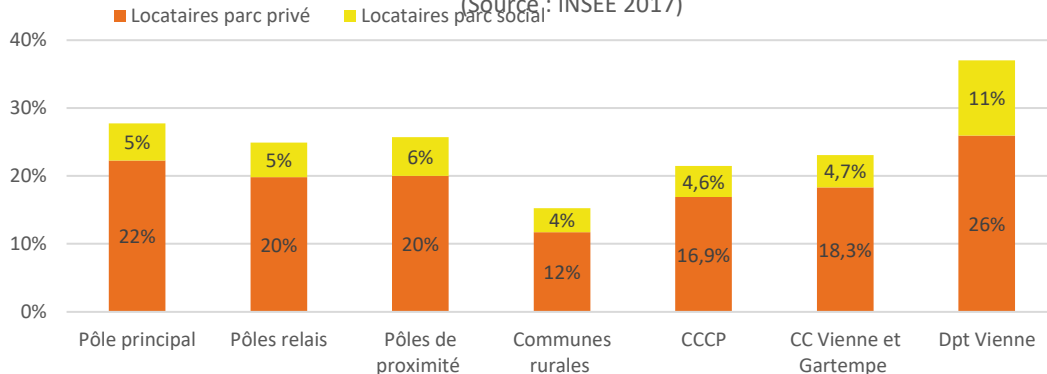
- Des communes avec moins de 10% de locatif (Saint-Macoux, Voulême, Champagné-le-Sec, Blanzay, La Chapelle-Bâton, Champniers)
- Au contraire, des communes avec plus de 20% de locatif (Voulon, Charroux, Chaunay, Civray, Gençay)

“ Une offre locative privée caractérisée par des loyers relativement élevés, pour des niveaux de confort pas toujours assurés ”

Entretiens acteurs

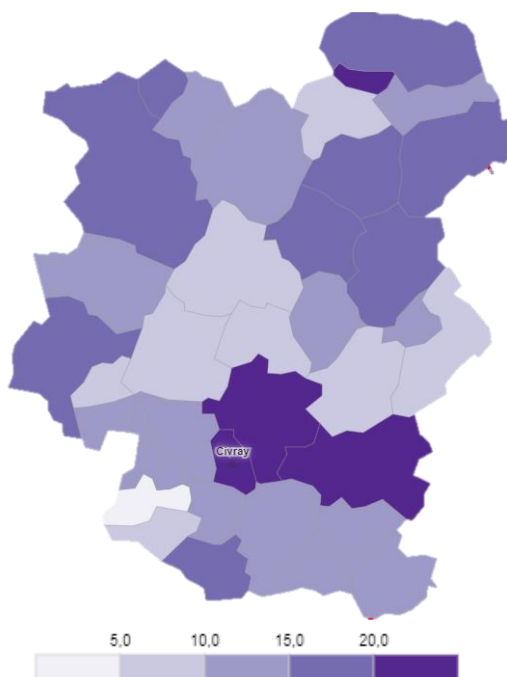
Répartition des statuts d'occupation des RP par type de communes

(Source : INSEE 2017)



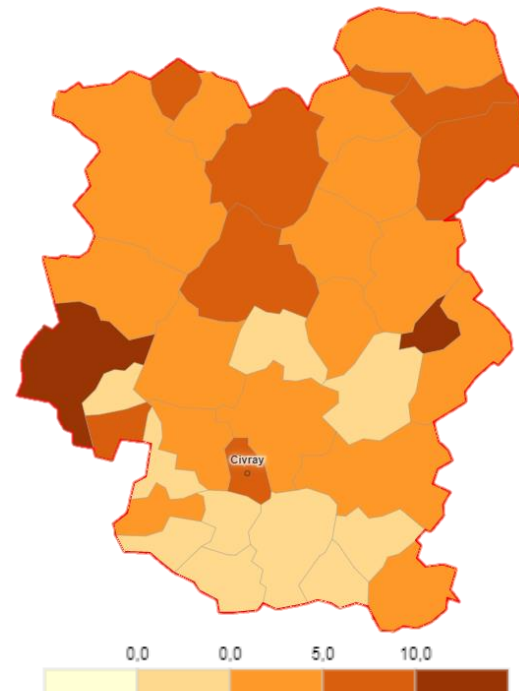
Part des RP occupées par des locataires du parc privé

(Source : INSEE 2017)



Part des RP occupées par des locataires du parc social

(Source : INSEE 2017)



Un parc locatif social assez faible, concentré dans le Nord du territoire, avec une diminution sur la période récente

Volume de logements locatifs sociaux en 2019 et évolution entre 2014 et 2019

(Source : RPLS)

552 logements sociaux sur la CCCP en 2019 (source : fichier RPLS recensant les logements des bailleurs sociaux), soit **4,6% des résidences principales de la CCCP**.

- 524 sont loués
- 11 vacants
- 17 vides (non proposés à la location)

Un parc majoritairement détenu par Habitat de la Vienne

- 82% du parc appartient à Habitat de la Vienne

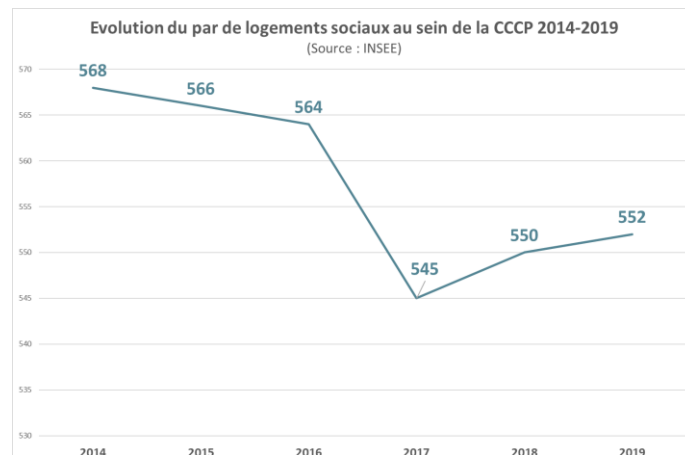
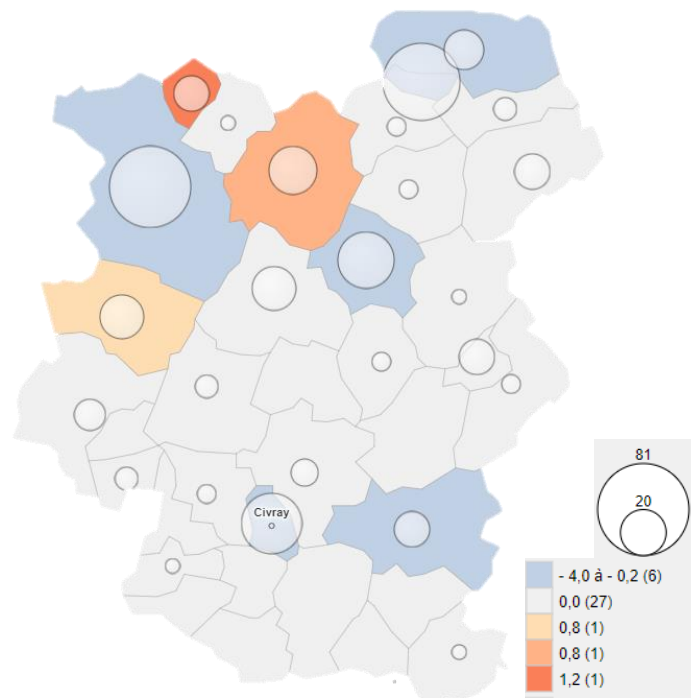
Un parc inégalement réparti :

- 26 communes ont des logements sociaux
- La moitié, 13, ont moins de 10 logements
- **Valence-en-Poitou, Civray et Gençay concentrent 42% du parc total** (232 logements)
- Des logements sociaux qui se situent **majoritairement sur le Nord du territoire**, avec néanmoins un **parc relativement important à Civray** (54 logements), quelques logements dans les communes voisines (Charroux, Savigné, St Pierre d'Exideuil)

Un parc locatif social qui a globalement diminué sur la période 2014-2019, passant de 568 logements à 552 logements (-3,2%/an)

Des contrastes selon les communes ; parmi les 26 communes avec du logement locatif social :

- 17 n'ont pas eu d'évolution entre 2014 et 2019
- 6 ont vu leur parc diminuer, notamment Civray (-20 logements, en lien avec la démolition d'un collectif de 30 logements)
- 3 ont vu leur parc augmenter (Champagné-Saint-Hilaire, Voulon et Brux)



Un parc qui se concentre dans certains secteurs du territoire - Une dynamique de développement du parc locatif social relativement limitée

Une concentration du parc dans certains secteurs

- A noter : le secteur « pôle principal » concentre 18% du parc de résidences principales, contre seulement 13% du parc de logements locatifs sociaux ; les pôles de proximité concentrent 11% du parc des résidences principales contre 6% du parc de logements locatifs sociaux.
- A l'inverse, les pôles relais et communes rurales sont comparativement mieux dotés en logement locatif social.

“ Une production très faible de logements locatifs sociaux (LLS), voire trop faible dans les petites centralités comme Civray, Gençay ou Valence-en-Poitou, se réduisant au fil des années (...) Sur les 10 dernières années, on compte 11 opérations

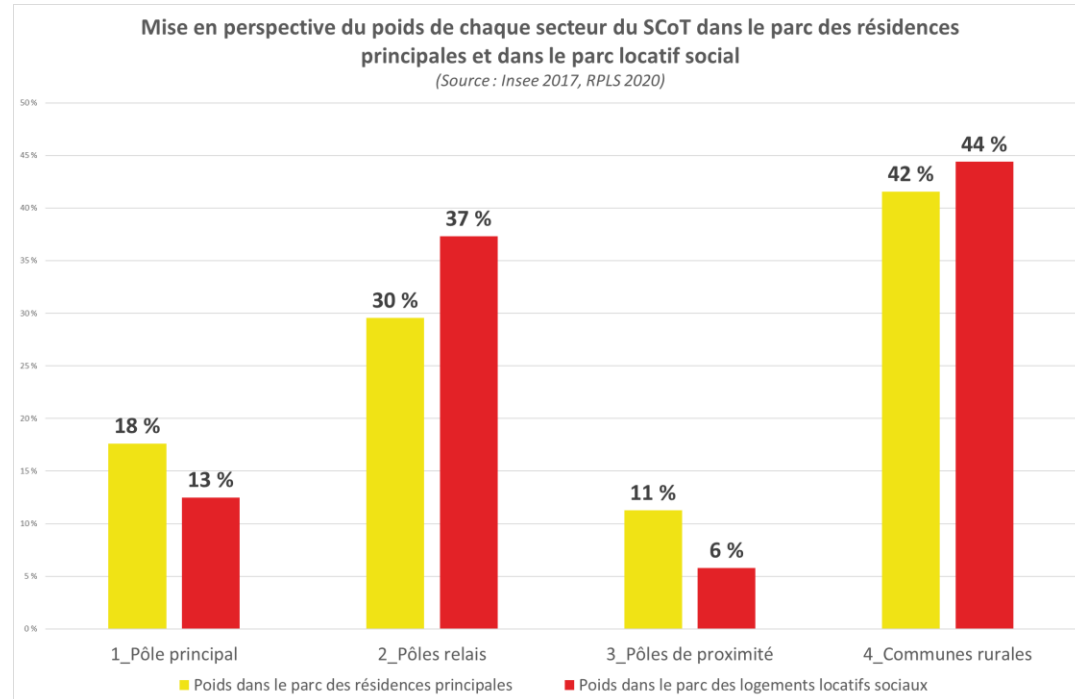
Extrait PAC

- Une vacance faible (2% de vacance au total, moins de 1% de vacance de plus de 3 mois au 1^{er} janvier 2020)

“ Il ne s'agit pas d'un territoire tendu avec une forte demande, mais **une demande de gens qui sont déjà sur le territoire, qui occupent des maisons qui ne sont plus adaptées au vieillissement**

Entretiens acteurs (Habitat de la Vienne)

→ Quels enjeux de développement et de rééquilibrage territorial de l'offre ?



Une tension sur le parc social en lien avec la faiblesse et la qualité de l'offre locative privée

- Une concurrence public/privé

“ La plus grosse concurrence : le secteur privé. Car les tarifs ne sont pas très différents. Mais la qualité du parc privé est inférieure à celle du parc social (...) les gens nous quittent et reviennent rapidement.

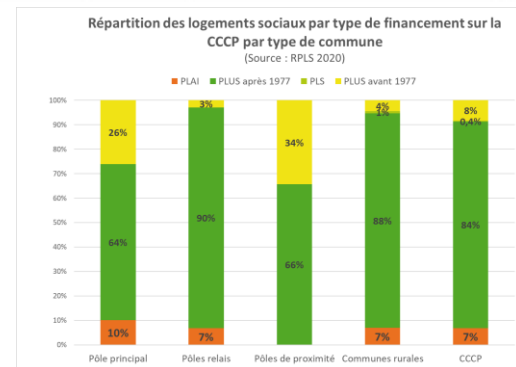
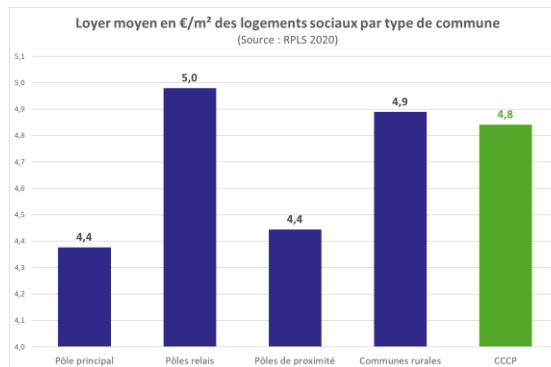
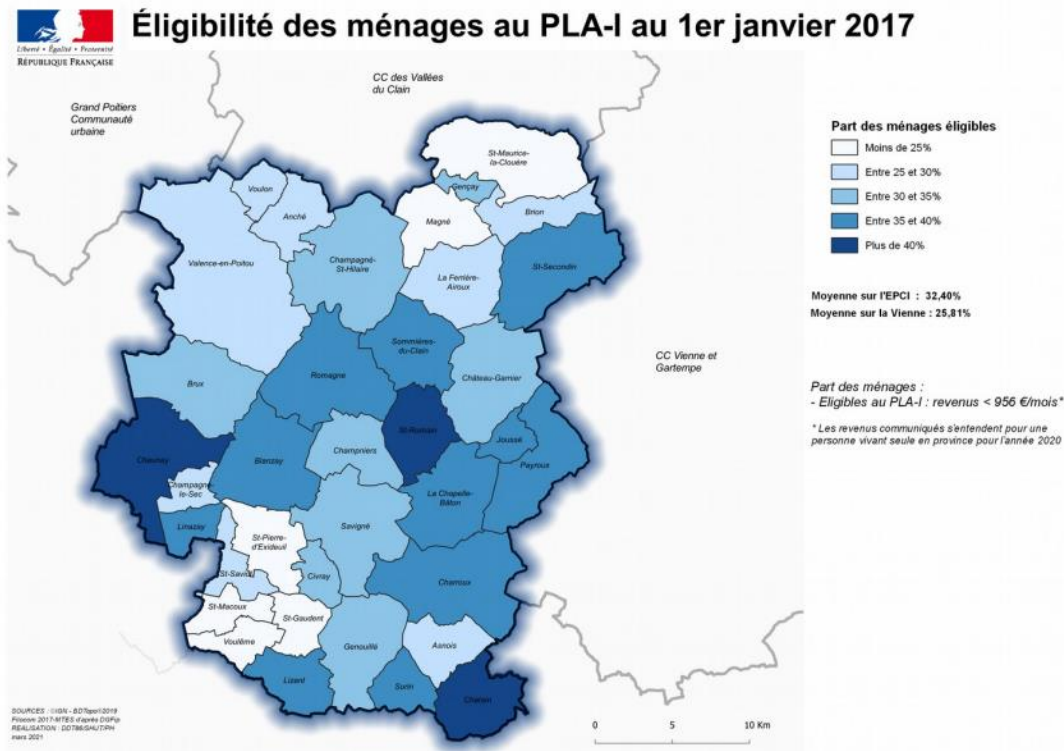
Entretiens acteurs (Habitat de la Vienne)

Près d'1/3 des ménages du territoire sont éligibles au logement PLAI

- **Près d'un tiers des ménages disposent de très faibles ressources : 32%** des ménages du territoire sont éligibles au **PLAI** (moins de 956 €/mois pour une personne seule), contre 26% en moyenne à l'échelle du département.
- Certaines communes sont plus particulièrement concernées. Hormis le nord et le sud-ouest liés à l'attractivité de Poitiers et des Deux-Sèvres, le territoire reste particulièrement impacté par des faibles ressources.
- Moins de 5% du parc est composé de logements locatifs sociaux, et au sein de ce parc 7% correspond à du PLA-I.
- Certaines communes n'ont aucun logement PLA-I

Définitions

- Les **logements PLA-I**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les **logements PLS** sont financés par le Prêt Locatif Social et les logements PLI par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.



Au delà d'un besoin quantitatif de développement de l'offre, des besoins de rééquilibrage de l'offre en termes de typologie

Un parc locatif social en majorité constitué par du logement individuel (80%)

- Un parc majoritairement individuel, qui « vit » bien

“ Un patrimoine qui demande beaucoup moins de gestion locative (...) moins de troubles du voisinage ou autre

Entretiens acteurs (Habitat de la Vienne)

- A noter **une part de logements collectifs nettement plus importante que sur l'ensemble du parc de résidences principales** : 20% de collectif dans le parc social, contre 7% dans le parc global.
- Un parc collectif plus représenté dans les pôles principaux et les pôles relais

Une certaine inadéquation entre le parc et le profil des demandeurs/de la demande de logements locatifs sociaux

- Des logements locatifs sociaux constitués en majorité de T3 (53%) et T4 (33%).
- Au 1^{er} janvier 2021, 144 demandeurs, à la recherche notamment de T2 pour 36% d'entre eux
- Un parc qui dispose de 9% de T1

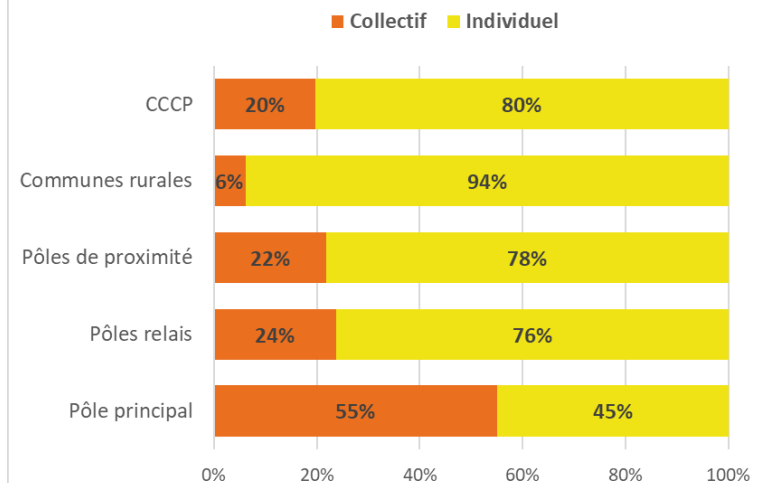
À noter sur la tendance récente : des acteurs qui observent

“ Une explosion de demande de logement social car hausse des séparations. Grand besoin en T3

Entretiens acteurs (Habitat de la Vienne)

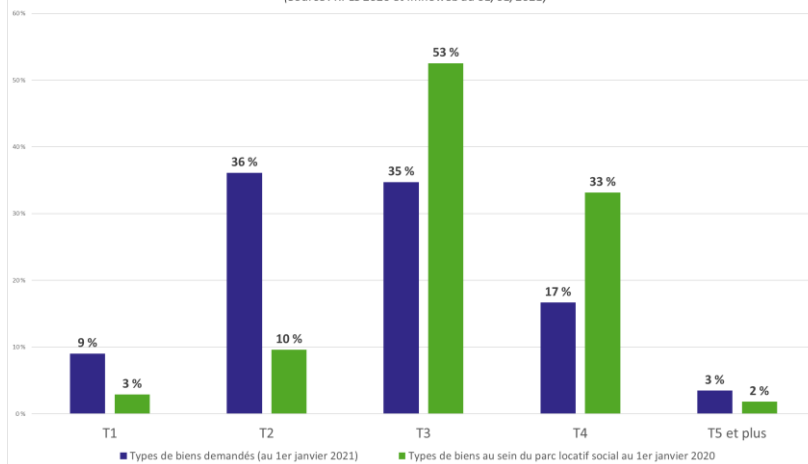
Répartition individuel / collectif des logements sociaux par type de commune

(Source : RPLS 2020)



Mise en perspective entre le type de bien demandé par les demandeurs et la structure du parc de logements locatifs sociaux

(Source : RPLS 2020 et Imhoweb au 01/01/2021)



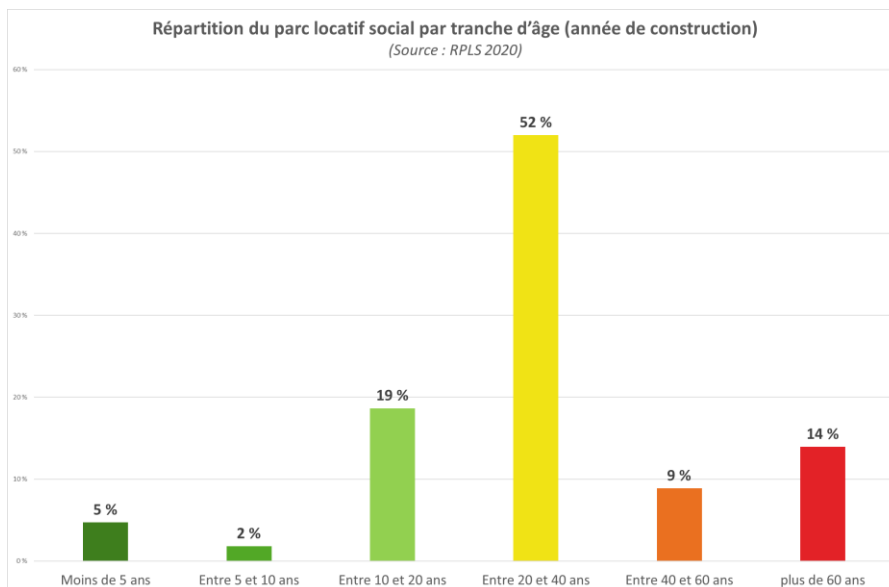
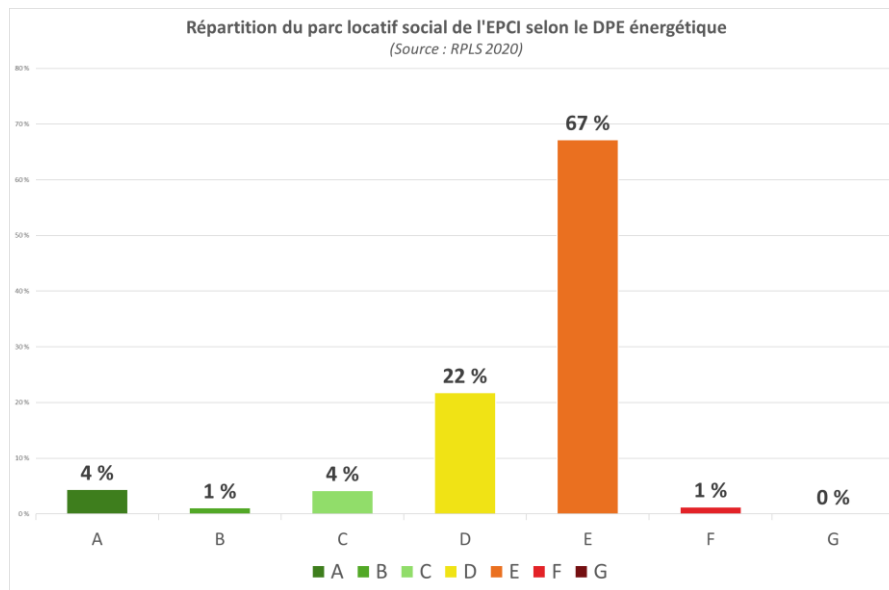
Des besoins de travaux sur le parc : des enjeux de rénovation thermique

- Plus des 2/3 du parc locatif social sont en étiquette E, F ou G.
- A mettre en lien avec l'ancienneté du parc : seulement 1/4 du parc a moins de 20 ans (au 1^{er} janvier 2020)
- Selon les communes, un parc plus ou moins ancien :
 - Une majorité de communes avec un parc datant de plus de 20 ans
 - Gençay, Civray notamment ont plus des 3/4 de leur parc datant de plus de 20 ans.
- Des ambitions en ce qui concerne la rénovation du parc, inscrites dans la Convention d'utilité sociale (CUS) d'Habitat de la Vienne :

“ Une CUS qui porte une stratégie d'éradication des bâtiments à étiquette E-F-G d'ici 5 ans

Entretiens acteurs (Habitat de la Vienne)

- Quelles stratégies de rénovation ?



Des besoins de travaux sur le parc : au-delà de la rénovation énergétique, des enjeux d'adaptation du parc

- **Globalement un patrimoine bien entretenu.** Des travaux réguliers, des bailleurs qui « refont les logements à chaque départ de locataire. »
- Par ailleurs, des bâtiments sur lesquels ils sont plus en désinvestissement car ne répondent plus à la demande : pas de travaux prévus, même à long terme. Réflexion notamment sur un bâtiment à Charroux : se posent la question de maintenir leur offre sur cette acquisition amélioration.
- **Une demande de personnes vieillissantes ; des enjeux d'adaptation du parc**
- Pas de stratégie globale formalisée, des travaux réalisés au cas par cas par les bailleurs

- **En termes de développement, une offre « seniors » pensée par le bailleur Habitat de la Vienne**, qui est un office avec un label Habitat Service Senior (HSS).
- Réalisation de logements individuels, de petites typologies, dédiés aux seniors.
- Des conditions de proximité, de services.
- Le développement d'une offre de petits logements individuels pour « répondre à un besoin rural »

“ Des territoires comme Civray, ce sont des territoires qui demandent ça pour permettre à la population de rester sur place (...) **des petits logements (T2-T3-T4 plain-pied) individuel vraiment individuel : pas groupé**

Entretiens acteurs (Habitat de la Vienne)

“ **Des travaux réalisés à la demande des locataires.** Une politique de travaux limitée : adaptations de salle de bains (baignoires en douches), électrification de volets roulants. Pas une vraie adaptation PMR (personnes à mobilité réduite). **Pas des grosses adaptations mais nous essayons de maintenir et fidéliser nos locataires dans leurs logements.**

Entretiens acteurs (Habitat de la Vienne)

Du parc réalisé en partie par acquisition amélioration : une contribution des bailleurs au réinvestissement du bâti existant du territoire

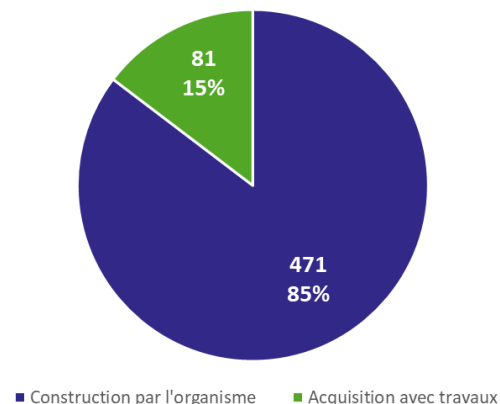
- 15% du parc construit par acquisition amélioration, mais des contraintes identifiées par les bailleurs

“ On a beaucoup racheté / récupéré du vieux patrimoine. Pas mal **d'acquisitions améliorations de vieilles bâtisses transformées en plusieurs logements** (Charroux, Savigné, ..). Mais **biens très difficiles à relouer car ne correspondent pas à la demande** et logements qui ne vieillissent pas très bien

Entretiens acteurs (Habitat de la Vienne)

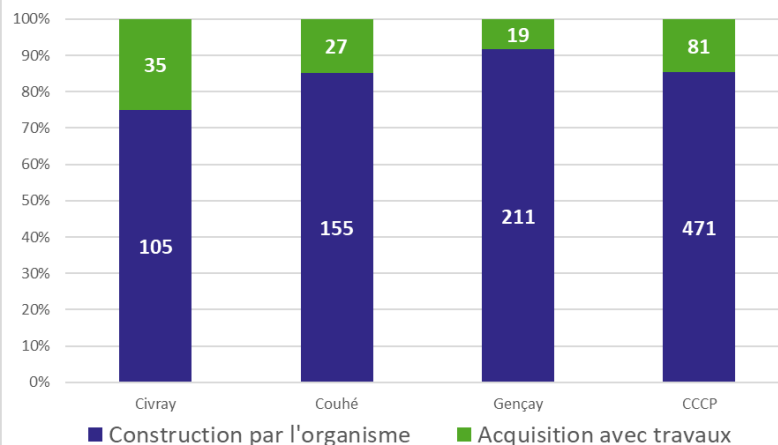
Répartition des logements sociaux par origine de construction à l'échelle de la CCCP

(Source : RPLS 2020)



Répartition des logements sociaux par origine de construction par bassin de vie

(Source : RPLS 2020)



Point sur les copropriétés

8 copropriétés sur le territoire, concentrées dans 3 communes ; la moitié présente des signes de fragilité

- On compte 8 copropriétés sur le Civraisien-en-Poitou, situées à Gençay, Civray et Valence-en-Poitou.
- Construites avant 1949, 4 présentent des signes de fragilité pouvant basculer en dégradation.
- Les copropriétés sont majoritairement occupées par des locataires.



Synthèse et enjeux sur le parc de logements : fonctions résidentielles et occupation

Occupation du parc :

- Une part importante de propriétaires occupants comparé à la moyenne départementale.
- Un parc locatif assez limité, et concentré dans certains secteurs du territoire.

Zoom sur le parc locatif privé :

- Une offre locative privée caractérisée par des loyers relativement élevés, pour des niveaux de confort pas toujours assurés

Zoom sur le parc locatif social :

- Un parc locatif social limité, concentré dans le Nord du territoire
- Une faible production en baisse sur la période récente
- **Une certaine tension sur le parc locatif social, qui pose des questions sur les enjeux de développement :**
 - Une potentielle demande sur le territoire : près d'1/3 des ménages du territoire sont éligibles au logement PLAI
 - Une faible vacance, et une tension sur le parc social en lien avec la faiblesse et la qualité de l'offre locative privée

- **Au delà d'un besoin quantitatif de développement de l'offre, des besoins de rééquilibrage de l'offre en terme de typologie :**

- un parc constitué de T3/T4, et des demandes qui portent sur des T1/T2.

- **Et des besoins de travaux sur le parc :**

- Des besoins de rénovation thermique. Un parc ancien, en particulier sur certaines communes. Des ambitions des bailleurs en ce qui concerne la rénovation énergétique du parc.
 - Au-delà de la rénovation énergétique, des besoins d'adaptation du parc

- **Une volonté de réinvestir les centre-bourgs** avec des projets ambitieux, en lien avec l'objectif de **valoriser le patrimoine** et d'**augmenter l'attractivité**

- Civray : AMI Revitalisation des centres-bourgs - Région
 - Civray – Gençay – Valence-en-Poitou : Dispositif « Petites Villes de Demain »

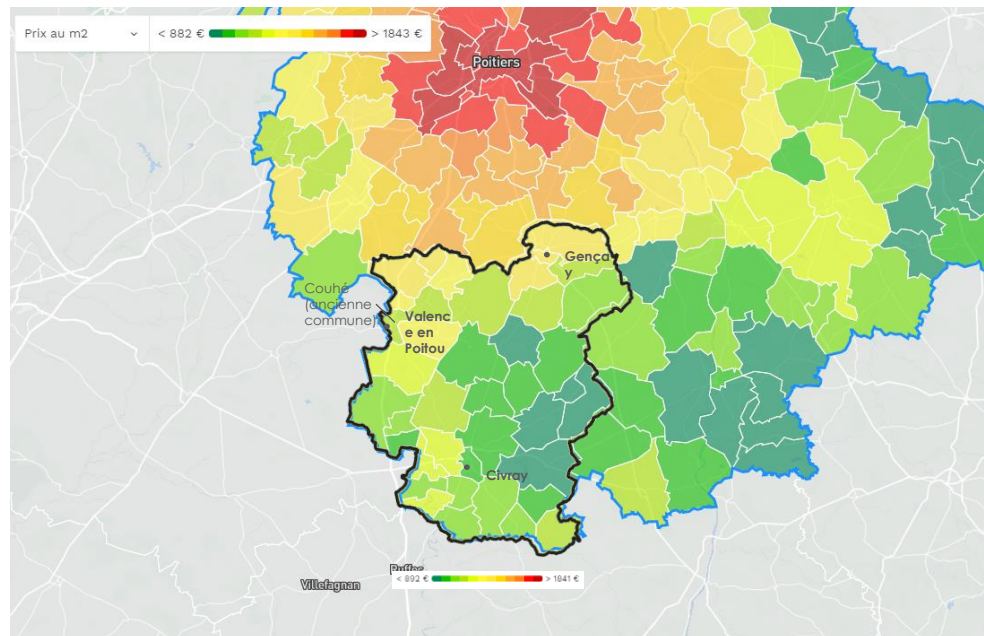
5

**Le marché
immobilier**

Des niveaux de prix maîtrisés ; une influence de Poitiers sur le secteur nord du territoire

- Des prix qui oscillent du simple au double, entre 641€/m² (Payroux) et 1262€/m² (St Maurice-La-Clouère).
 - L'EPCI présente globalement des prix plus faibles que le reste du département : Vienne : 1394€/m² pour des maisons, 1693€/m² pour des appartements
- Des communes avec des prix plus faibles :
 - Joussé : 798€/m²
 - Payroux : 641€/m²
 - La Chapelle-Bâton : 877€/m²
 - Charroux : 878€/m²
- D'autres communes avec des prix plus élevés, notamment pour les communes plus au Nord, influencées par la proximité à Poitiers :
 - Anché : 1205€/m²
 - Magné : 1242€/m²
 - Gençay : 1252€/m²
 - Saint-Maurice-la-Clouère : 1262€/m²

Prix au m2 dans la CCCP
(Source : Meilleursagents.com au 23/06/21)



Gençay
Prix m2 moyen

 **1252 €**

Civray
Prix m2 moyen

 **972 €**

Couhé
Prix m2 moyen

 **1107 €**

Exemples de
bens vendus
récemment sur le
territoire
Source : Meilleurs
agents.com au
23/06/2021





Maison vendue en Février 2021
La chaillochere, Blanzay

5 pièces 3 salles de bain 166 m²

Faites estimer votre bien
En complément, obtenez les prix des biens similaires au vôtre, récemment vendus par Transactions Immobilières Charentaises Ruffec Tic Ruffec





Maison vendue en Novembre 2020
Beauvais 86700 romagne france, ROMAGNE

3 pièces 1 salle de bain 80 m²

Faites estimer votre bien
En complément, obtenez les prix des biens similaires au vôtre, récemment vendus par Guy Hoquet Poitiers

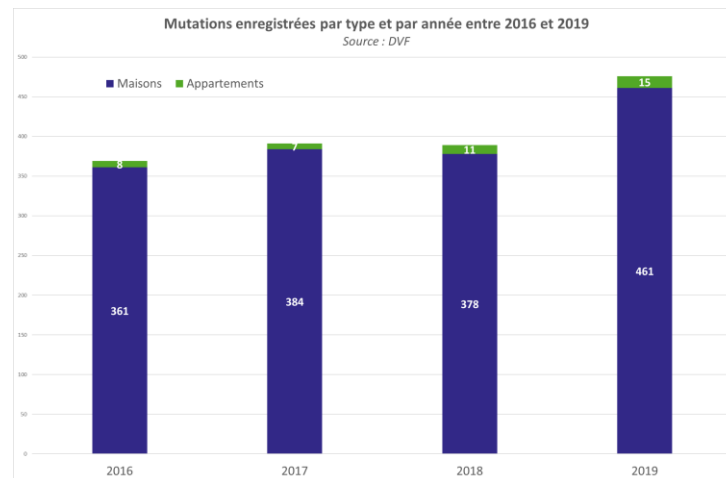
Nom

Des mutations (changements de propriétaire) en hausse sur la période récente

- Entre 2016 et 2019, +29% de mutations pour les maisons et les appartements
- Passant de 369 mutations enregistrées en 2016 à 476 enregistrées en 2019
- En 2020 et 2021 : quel possible impact de la crise sanitaire ? Des ménages plus « urbains » qui viendraient se mettre au vert ?

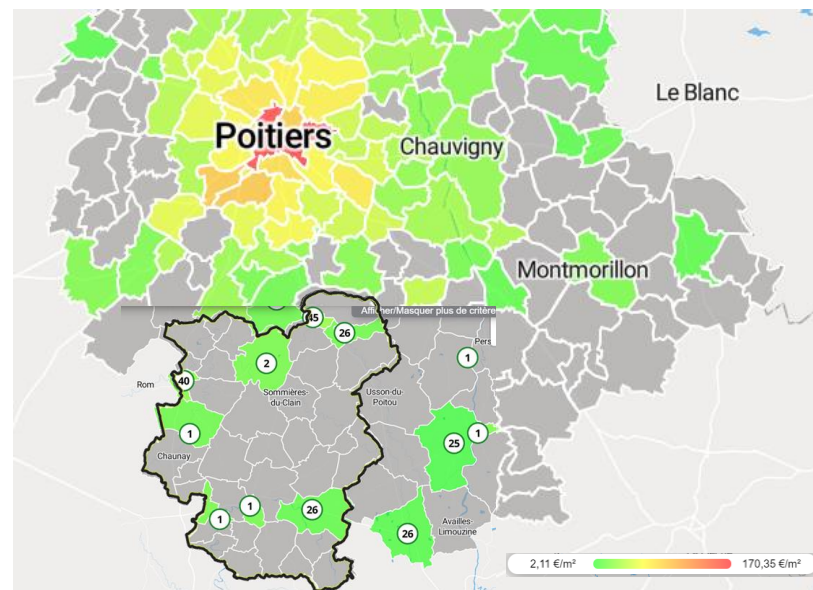
Terrains à bâtir :

- En termes de terrains à bâtir : des communes avec plus ou moins d'offres, à des niveaux de prix variés :
- Au 23/06/21, 8 communes présentent une offre de terrains, notamment :
- Charroux, 26 annonces, 11,77€/m²
 - Dont 24 terrain + maison. Les prix vont de 94 923 € à 242 770€
- Brion, 26 annonces, 17,42€/m²
 - Dont 24 terrain + maison. Des prix variant de 105 631 € à 236 941 €.
- Couhé, 40 annonces, 29,96€/m²
 - Dont 34 terrain + maison : Les prix vont de 110 484 € à 336 096 € pour des surfaces de 742 m² à 3000 m².
- Gençay, 45 annonces : 36,73€/m²
 - Dont 40 terrain + maison : Les prix vont de 123 057 € à 325 238 € pour des surfaces de 1026 m² à 1850 m².



Prix m2 dans la CCCP des terrains à bâtir

(Source : terrain-construction.com, 23/06/21)



Un parc locatif privé peu répandu sur le territoire, des prix inférieurs à ceux du département.

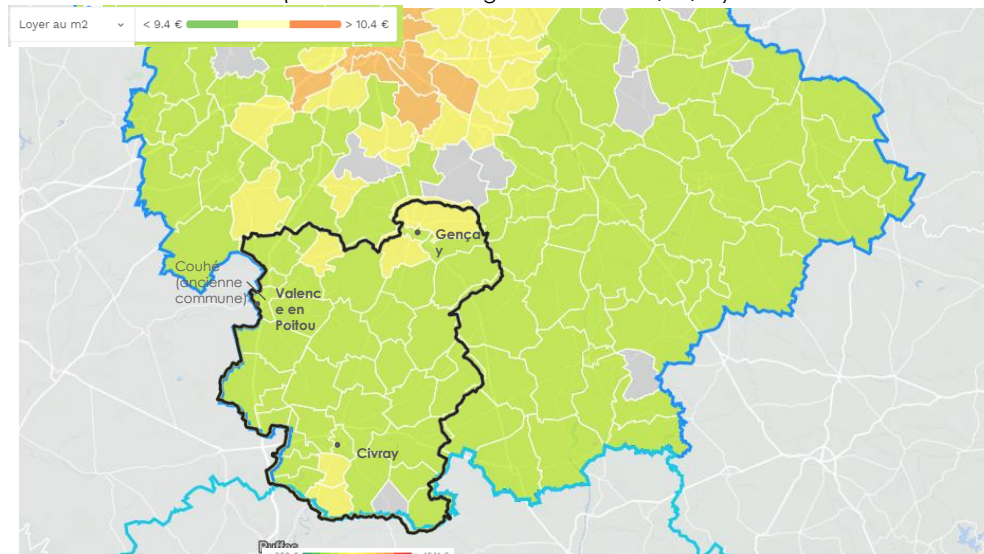
- Un parc locatif privé peu répandu sur le territoire.
- Des prix légèrement au-dessus des prix du locatif social (4,8€/m²)
- Une concurrence public/privé ressentie :

“ **Une concurrence entre parc locatif social et parc locatif privé** car les tarifs ne sont pas très différents. Mais la qualité du parc privé est inférieure à celle du parc social.

Entretiens acteurs (Habitat de la Vienne)

- Un parc locatif plus cher sur Civray que sur Gençay, contrairement à l'accession.
- Des besoins de rénovation assez élevés selon les acteurs
- Des prix qui varient sensiblement selon le bien proposé

Prix loyer m2 dans la CCCP
(Source : Meilleursagents.com au 23/06/21)



Gençay

Loyer mensuel/m2 moyen

🏠 7,5 €

🏢 7,6 €

Civray

Loyer mensuel/m2 moyen

🏠 7,5 €

🏢 8,8 €

Couhé

Loyer mensuel/m2 moyen

🏠 7,5 €

🏢 8,5 €



A louer T4 100m2
4 Pièces - 100 m² - Civray 86400
500 € Charges comprises
02/05/2021 à 18:30



Appartement T3 - Maison de bourg Gençay
2 Pièces - 74 m² - Gençay 86100
480 € Charges comprises
14/06/2021 à 18:29



Maison type 5 sur valence en poitou
5 Pièces - 130 m² - Valence-en-Poitou 86700
790 € charges comprises



Appartement 2 pièces 50 m²
2 Pièces - 50 m² - Civray 86400
360 € Charges comprises
16/05/2021 à 00:32

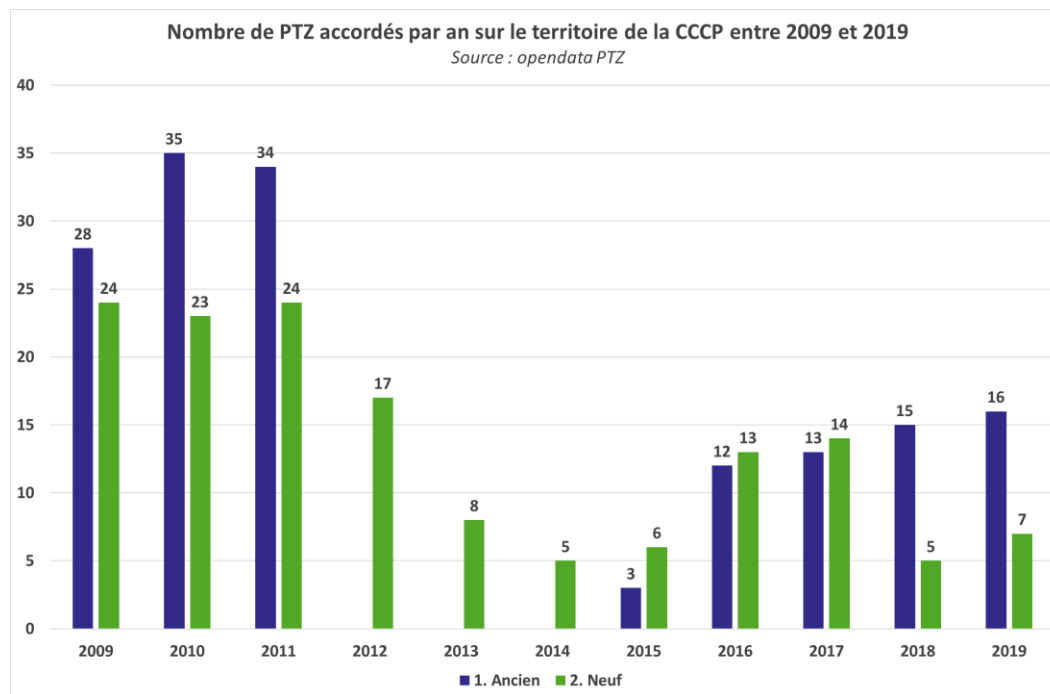
L'accession aidée sur le territoire : une mobilisation du PTZ relativement faible, majoritairement tournée vers l'ancien

Entre 2009 et 2019, un total de 302 PTZ mobilisés sur le territoire de la CCCP.

- À 98% pour des logements individuels
- À 52% dans l'ancien

De fortes fluctuations suivant les évolutions de sa réglementation :

- Jusqu'à 2012, le PTZ est plus utilisé car il est ouvert au neuf et à l'ancien, avec des conditions de ressources peu restrictives (voire sans condition de ressource entre 2011 et 2012).
- Par la suite, l'ancien est exclu du PTZ et les conditions de ressources sont rétablies.
- En 2015, l'ancien est à nouveau éligible selon les zones géographiques et sous condition de travaux.
- Sur le territoire, le PTZ est aujourd'hui majoritairement utilisé pour de l'accession à la propriété dans le l'ancien.



Pour rappel : évolutions des conditions de financement du PTZ :

Dans les zones B1 :

- Le PTZ dans l'ancien avec travaux a été supprimé à partir du 1er janvier 2018.
- Le PTZ dans le neuf est maintenu.

Dans les zones B2 et C :

- Le PTZ dans le neuf est prolongé jusqu'à 2021 mais avec une enveloppe limitée à 20% du montant maximal de l'acquisition contre 40% auparavant ; au-delà de 2021, seules les zones A et B1 conserveront des PTZ dans le neuf
- Maintien du PTZ dans l'ancien avec travaux avec les mêmes plafonds et quotités qu'en 2017.

L'ensemble des communes de la CCCP est en zone C

L'accession aidée sur le territoire : un peu de vente HLM, pas de PSLA sur le territoire

De la vente HLM par les bailleurs sociaux du territoire

- Habitat de la Vienne notamment évoque de la vente HLM aux locataires en place
- Ont également fléchi certaines cités où le logement peut être vendu vide quand il se libère.

Pas de PSLA sur le territoire :

- Pas de PSLA sur le secteur de la communauté de communes.

Des initiatives indépendantes sur certaines communes :

- Commune déléguée de Payré (Bord de la nationale 10, accès à 20 min de Poitiers) : Volonté de développer accession à la propriété en développant un lotissement ; ont lancé expropriation pour construire du logement neuf. Lotissement des minières, destiné plutôt au monde ouvrier en « accession abordable ».



Synthèse et enjeux sur le marché immobilier

- **Des niveaux de prix maîtrisés ; une influence de Poitiers sur le secteur nord du territoire**
- **En ce qui concerne les ventes d'appartements et maisons, un nombre de transactions en hausse**
 - Des prix qui peuvent varier du simple au double selon les communes du territoire : entre 640€/m² et 1 260€/m².
 - Un nombre de transactions en légère hausse sur la période récente : de 369 ventes en 2016 à 461 en 2019 (+29%)
- **En ce qui concerne les terrains à bâtir : des contrastes importants sur le territoire ; une nécessaire prise en compte des limites**
 - environ 130 offres en cours en juin 2021,
 - Portée par un faible volume de communes
 - Des prix qui varient entre 100 000€ et 350 000€ environ, selon les communes et les terrains.
- **En ce qui concerne l'accession aidée sur le territoire : des enjeux de développement de l'accession aidée**
 - Une mobilisation du PTZ relativement faible, en grande partie tournée vers l'ancien
 - Pas de dynamique de PSLA
 - Quelques ventes HLM
 - Des initiatives sur certaines communes du territoire
- **En ce qui concerne le marché du locatif privé : des enjeux de développement et de montée en qualité du parc**
 - Peu d'offre sur le territoire
 - Un marché du locatif privé peu répandu sur le territoire
 - Des prix inférieurs à ceux du département
 - Un parc locatif plus cher sur Civray que sur Gençay, contrairement à l'accession.
 - Une concurrence en termes de prix entre le locatif social et le locatif privé ;
 - Des besoins de rénovation élevés.

6

La consommation foncière

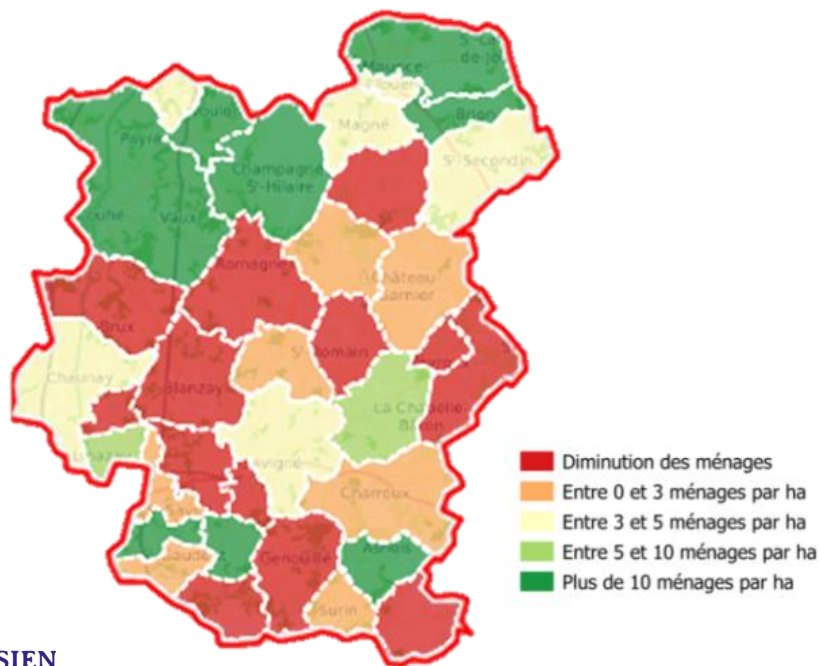
Une consommation foncière décorrélée de l'arrivée de nouveaux ménages

- Une consommation d'espace non corrélée à l'arrivée de nouveaux ménages :

- Une grande majorité des communes du Civraisien-en-Poitou a tendance à recourir à l'artificialisation de leur territoire de façon non corrélée à l'arrivée de nouveaux ménages :
- 13 communes ont vu leur nombre de ménages baisser et le nombre d'ha artificialisé augmenter :
- En moyenne, à l'échelle de la CCCP, entre 0 et 3 ménages par ha accueillis sur la période 2012-2017

Evolution des ménages par ha artificialisé pour l'habitat entre 2012 et 2017

(Source : artificialisation.biodiversiteousvivants.fr, à partir des fichiers fonciers)

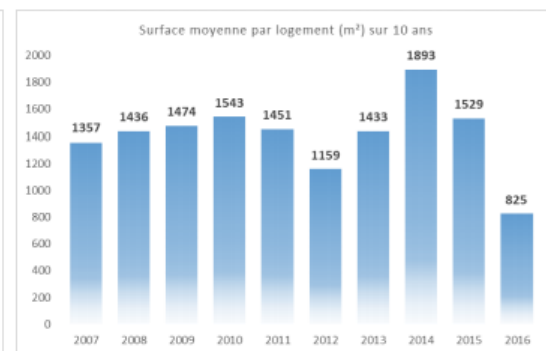
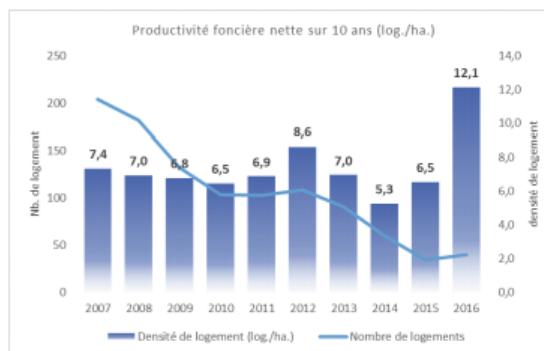
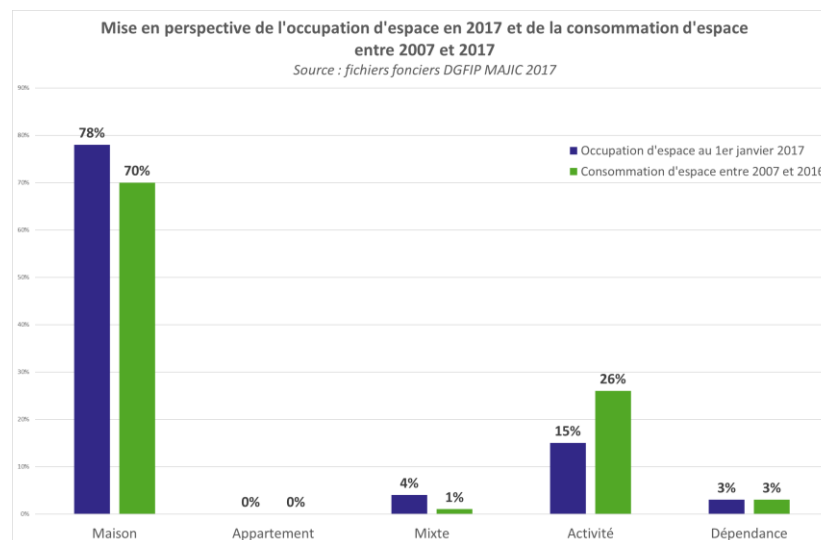


Commune	Evolution des ménages par ha artificialisé pour l'habitat
Civray	Diminution des ménages
Romagne	Diminution des ménages
Lizant	Diminution des ménages
Brux	Diminution des ménages
Joussé	Diminution des ménages
Saint-Pierre-d'Exideuil	Diminution des ménages
Chatain	Diminution des ménages
Blanzay	Diminution des ménages
Champagné-le-Sec	Diminution des ménages
Saint-Romain	Diminution des ménages
Payroux	Diminution des ménages
La Ferrière-Airoux	Diminution des ménages
Genouvillé	Diminution des ménages
Saint-Saviol	Entre 0 et 3 ménages par ha
Château-Garnier	Entre 0 et 3 ménages par ha
Champniers	Entre 0 et 3 ménages par ha
Charroux	Entre 0 et 3 ménages par ha
Surin	Entre 0 et 3 ménages par ha
Sommières-du-Clain	Entre 0 et 3 ménages par ha
Voulême	Entre 0 et 3 ménages par ha
Voulon	Entre 3 et 5 ménages par ha
Chaunay	Entre 3 et 5 ménages par ha
Saint-Secondin	Entre 3 et 5 ménages par ha
Magné	Entre 3 et 5 ménages par ha
Savigné	Entre 3 et 5 ménages par ha
Gençay	Entre 3 et 5 ménages par ha
La Chapelle-Bâton	Entre 5 et 10 ménages par ha
Linazay	Entre 5 et 10 ménages par ha
Champagné-Saint-Hilaire	Plus de 10 ménages par ha
Saint-Macoux	Plus de 10 ménages par ha
Saint-Gaudent	Plus de 10 ménages par ha
Valence-en-Poitou	Plus de 10 ménages par ha
Brion	Plus de 10 ménages par ha
Saint-Maurice-la-Clouère	Plus de 10 ménages par ha
Asnois	Plus de 10 ménages par ha
Anché	Plus de 10 ménages par ha

Une consommation d'espace en grande partie basée sur de l'extension urbaine, malgré une légère densification sur la période récente

Un travail d'analyse de la consommation d'espace réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUI (2020).

- Une consommation moyenne de 15 ha par an pour du logement ces 10 dernières années
- Avec notamment une part importante en extension : 82% en extension contre 18% en densification entre 2007 et 2016.
- Une légère tendance à la densification ces dernières années avec une diminution globalement de la taille des parcelles.
- Des nuances selon les communes du territoire : une productivité foncière (nombre de nouveaux logements/consommation foncière) entre 2007 et 2016 :
 - Qui augmente pour Civray (+10 logts/ha) et les communes associées, ainsi que pour St Maurice-la-Clouère (+2,5 logts/ha)
 - Qui diminue pour Gençay (-1 logt/ha) et pour les pôles de proximité
 - Qui est relativement stable pour les communes rurales
- A noter : une surface urbanisée du territoire majoritairement par les maisons, avec néanmoins une légère tendance à l'augmentation de la part de l'activité ces dernières années.



Source : fichiers fonciers DGFIP MAJIC 2017

Des outils/des actions à mener sur le foncier

Des éléments à prendre en compte dans la réflexion

- Les questions des nouveaux terrains à bâtir et des nouvelles constructions sont des points centraux de la réflexion

“ **Des questions centrales autour de la restructuration du bâti en secteur construit**, de la densification des villages, hameaux et de la réappropriation du bâti existant (...) **un vrai travail de sensibilisation à faire auprès des élus**, en s'appuyant notamment sur des visites, d'échanges entre élus de différents EPCI pour les encourager à ne pas hésiter à reconfigurer le bâti ».

Entretiens acteurs

Des dispositifs en cours sur le territoire

- 3 communes du territoire sont concernées par le programme « Petite Ville de Demain » (Valence en Poitou, Gençay et Civray)

Zoom sur Petite Ville de Demain

L'offre de services du programme rassemble les outils et expertises apportés par l'ensemble des partenaires nationaux et locaux, et s'organise autour de 3 piliers :

- Le soutien en ingénierie pour donner aux collectivités les moyens de définir et mettre en œuvre leur projet de territoire, en particulier par le renforcement des équipes (par exemple, avec une subvention d'un poste de chef de projet jusqu'à 75%), et l'apport d'expertises externes.
- Des financements sur des mesures thématiques ciblées mobilisées en fonction du projet de territoire et des actions à mettre en place.
- L'accès à un réseau, grâce au Club Petites villes de demain, pour favoriser le partage d'expériences entre pairs.

Une convention cadre entre l'EPF et la CCCP

- Une convention avec Gençay-St-Maurice (friche ancienne laiterie)
- Une convention à Valence-en-Poitou

“ **Le logement est d'une importance capitale. Nous avons confié une mission à l'EPF pour recenser tous les locaux vacants qui pourraient être mobilisés, récupérés voire remis en état pour la location.**

Rencontres communales

- Étude de gisements fonciers : commande qui porte sur les logements vacants. « on passe au scan les centres-bourgs »
- Priorités de l'EPFNA : pas d'extension. -> sont dans la redynamisation de centre-bourgs. Rôle de **porteurs** fonciers





Synthèse et enjeux sur la consommation foncière

- **Une consommation d'espace non corrélée à l'arrivée de nouveaux ménages :**
 - 13 communes ont vu leur nombre de ménages baisser et le nombre d'ha artificialisés augmenter
 - Une consommation d'espace en grande partie basée sur de l'extension urbaine, malgré une légère densification sur la période récente

⇒ Un enjeu de modération de consommation d'espace, qui doit passer par le réinvestissement du parc de logements vacants et la réhabilitation de certains bâtiments.
- **Un travail à mener sur la mobilisation d'outils de maîtrise foncière et la sensibilisation/communication auprès des particuliers :**
 - des dispositifs en cours sur le territoire,
 - une convention cadre entre l'EPF et la CCCP
- **Un enjeu dans le fait de limiter l'extension urbaine**
 - Territorialement, un enjeu dans le fait de recentrer les projets autour des bourgs et de revitaliser les centres anciens
 - Plus que de produire de nouveaux logements, les acteurs s'entendent sur la nécessité de prendre en charge le patrimoine bâti dégradé en lien avec l'objectif la réduction de la vacance
- Globalement **une aspiration à plus de maîtrise et de cohérence** dans la gestion du parc de logement pour certaines communes « le blocage (...) toute la croissance s'est faite par la construction de pavillons avec 1000-2000 m² de terrains. Aujourd'hui, il va falloir réinvestir le centre-bourg. » (source : entretiens acteurs)

7

**Les publics aux besoins
nécessitant des
réponses spécifiques**

Introduction : les publics aux besoins nécessitant des réponses spécifiques

L'article R302-1-1 du CCH indique que le diagnostic du PLH doit comprendre une analyse de l'offre, notamment en hébergement, ainsi qu'une analyse de la demande « qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ».

Dans la même optique, l'article L302-1 du CCH indique que le programme d'actions doit préciser :

- « les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants. »

Ainsi, cette partie s'intéresse :

- À l'habitat des **personnes âgées** et notamment aux résidences pour personnes âgées
- Au logement des **personnes en situation de handicap**
- Au logement des **jeunes et des étudiants**
- Au logement des **travailleurs saisonniers**
- Aux **structures d'accueil et aux dispositifs d'hébergement**
- À l'habitat des **gens du voyage**
- Au **logement d'urgence**, et notamment au logement des femmes victimes de violences
- Au logement des **personnes défavorisées** : populations ou groupes de personnes vulnérables confrontées à de graves problèmes de logement sur un territoire donné, ainsi qu'à une pluralité de difficultés à surmonter (dans des domaines tels que la santé, l'emploi, la formation, la scolarisation, les transports, etc.) et dont l'inclusion dans la société nécessite un accompagnement adapté dans le cadre d'une approche intégrée.

Une population âgée et qui croît dans une partie du territoire

15% de la population du Civraisien en Poitou a **plus de 75 ans**

- 11% pour l'ensemble du Département
- 16% pour la CC Vienne et Gartempe
- 8% pour la CC des Vallées du Clain
- 9% pour la CU du Grand Poitiers

Au sein de la CC, on observe une **scission** entre le « Sud » du territoire (hors Linazay) et la **partie la plus au Nord**, où la part de plus de 75 ans est inférieure à la moyenne nationale.

Civray est la **commune la plus âgée du Civraisien en Poitou** avec plus de 27% d'habitants de plus de 75 ans.

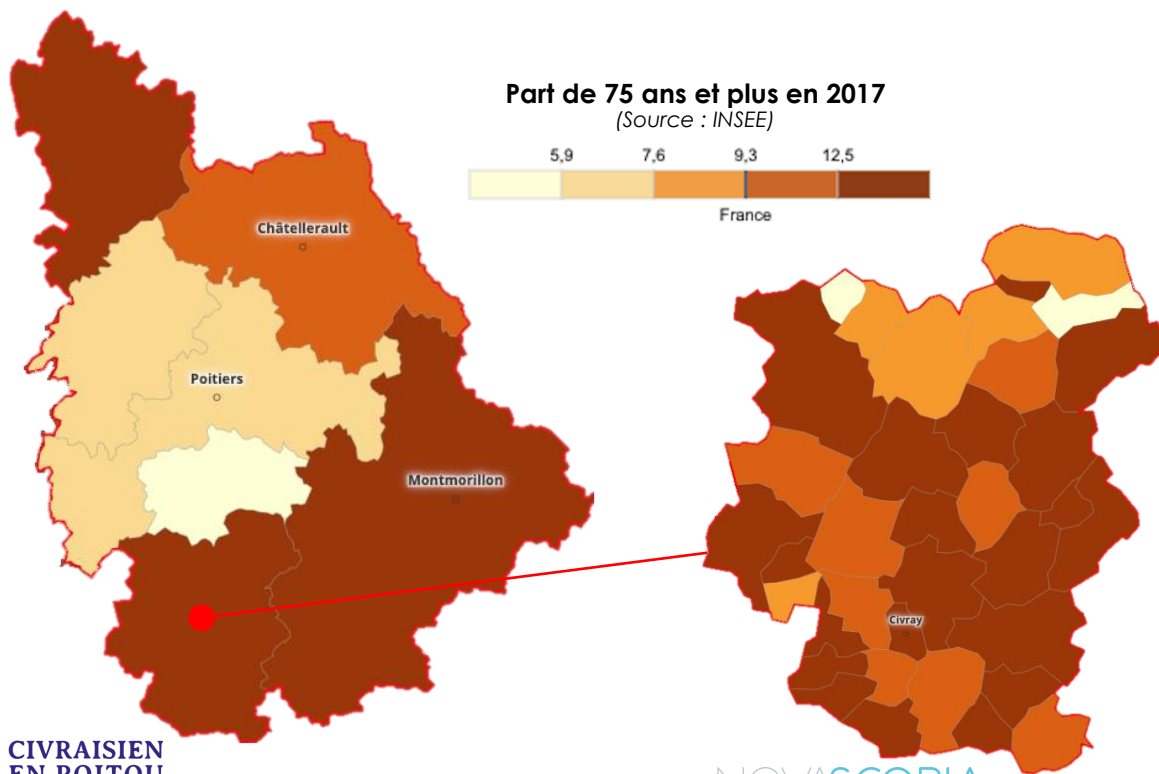
Les communes de **Château-Garnier** et **Gençay** sont également relativement plus âgées que le reste, avec des taux de plus de 75 ans s'élevant respectivement à 26,6% et 21,5%.

Dans les dernières années (2012-2017), **le volume de plus de 75 ans a globalement augmenté**, en moyenne **de 0,54% par an**.

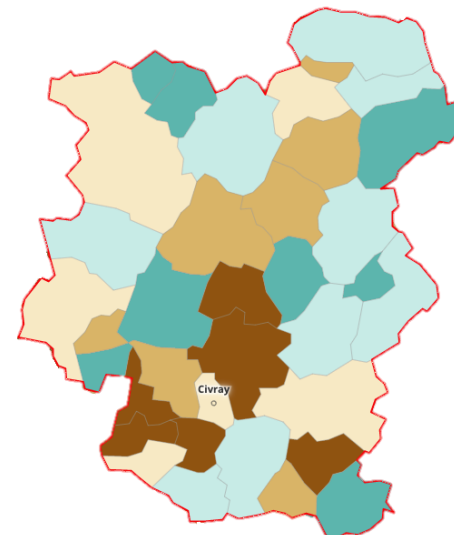
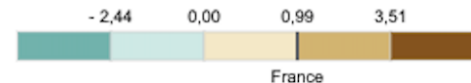
Ce constat recouvre des différences sensibles entre communes, avec une hausse plus marquée dans les communes situées autour de Civray.

Part de 75 ans et plus en 2017

(Source : INSEE)



Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus entre 2012 et 2017 (Source : INSEE)



1/3 des plus de 75 ans vivent seuls, 89% des plus de 80 ans vivent en maison : des enjeux de maintien à domicile des personnes âgées vieillissantes

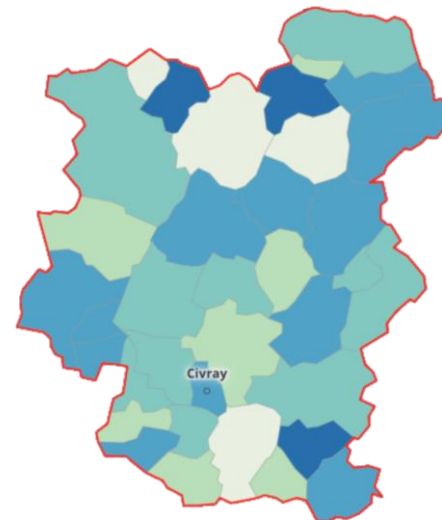
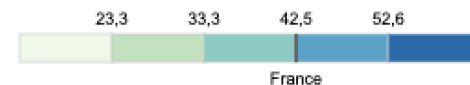
- Sur les 4 180 **personnes âgées de + 75 ans vivant dans le Civraisien en Poitou** en 2017, **1 399 vivent seules**, soit **1/3 du total**, dont 246 à Civray (18% du total), 166 à Valence-en-Poitou (12% du total), et 100 à Gençay (7% du total)
- **Près de 16% des plus de 75 ans ont des revenus inférieurs au taux de pauvreté**, soit 5 points de plus que la moyenne départementale.
- Les personnes âgées sont **principalement propriétaires d'une maison** : 87% pour les 65-79 ans, 80% pour les plus de 80 ans.
- Les **plus de 80 ans habitent davantage en appartement** (7% contre 3% pour les 65-79 ans), **et davantage dans le parc social** (7% contre 4% pour les 65-79 ans).

⇒ Les proportions de personnes âgées en dessous du seuil de pauvreté, vivant seules, en maison, en étant propriétaires mettent en évidence des **enjeux autour du maintien à domicile des personnes âgées du territoire**.

Les partenaires et acteurs du territoire mettent en avant des enjeux de **confort des logements de personnes âgées vieillissantes**.

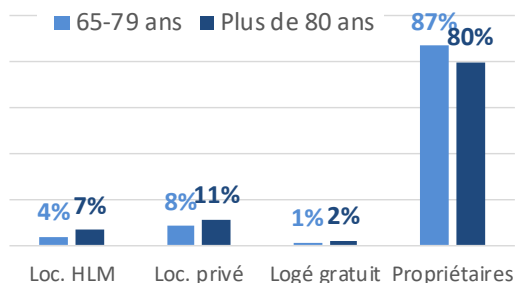
L'augmentation des travaux d'adaptation du logement accompagnés par SOLIHA est manifeste de la **prégnance de ces enjeux sur le territoire**.

Part des personnes de 75 ans et plus vivant seules en 2017 (Source : INSEE)



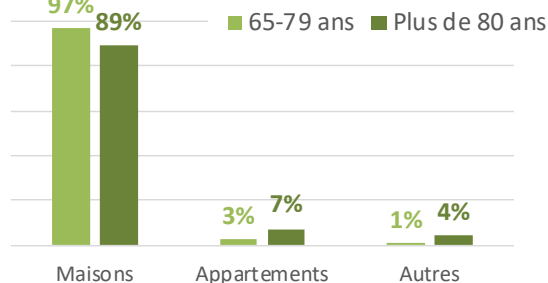
Statut d'occupation des résidences principales des plus de 65 ans du Civraisien en Poitou

(source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



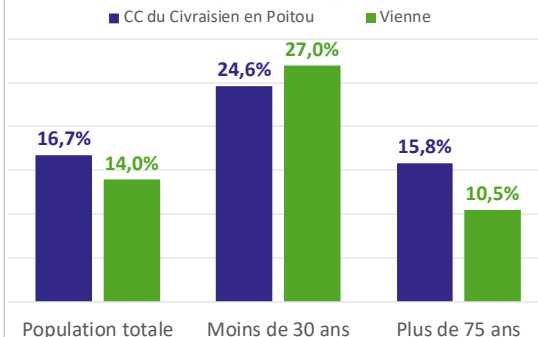
Type de logement des résidences principales des plus de 65 ans du Civraisien en Poitou

(source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



Taux de pauvreté au seuil de 60% en 2017

(Source : INSEE Filosofi)



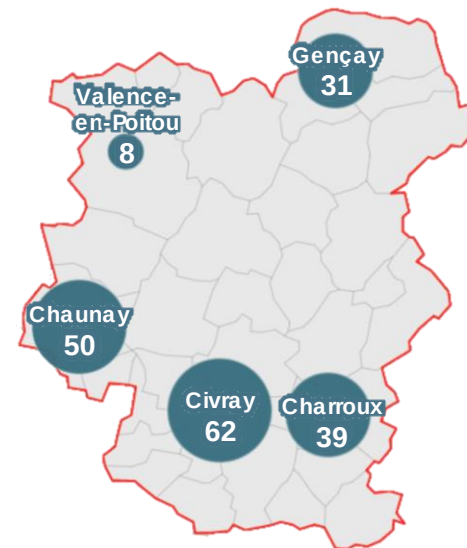
Un territoire bien doté en hébergement, des enjeux dans le maintien à domicile

- Le territoire dispose d'une offre développée en direction des personnes âgées autonomes, avec **5 résidences autonomie réparties sur 5 communes** (Gençay, Charroux, Civray, Chaunay, et Valence-en-Poitou) pour un total de 186 places.
- Ainsi le territoire compte près de 45 places en résidence autonomie pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans, contre 28 pour la Vienne et 17 pour la Nouvelle-Aquitaine (source : diagnostic du CLS).
- Néanmoins, compte tenu des capacités financières de la population âgée du Civraisien en Poitou, ainsi que de l'augmentation continue du volume de personnes âgées, l'offre en hébergement ne peut suffire à répondre à l'ensemble des besoins.

“ Le coût dans un établissement spécialisé ou d'une résidence autonomie ne peut pas être supporté par toutes les personnes âgées. **Même si le Civraisien en Poitou est bien doté en d'établissements médico-sociaux (EHPAD et résidences autonomies), le nombre croissant de personnes âgées ne leur permettra pas de toutes être accueillies.** ”

Fiche action 26 du CLS

Places d'hébergement en
résidence autonomie
(Source : FINESS)



- Habitat de la Vienne a développé une offre locative sociale de logements individuels labellisés HSS** (habitat senior service). Ces logements individuels de plain-pied sont dédiés aux seniors de 65 ans et plus et remplissent des conditions de proximité et de services. Ils permettent de répondre aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie.

“ On a une population vieillissante qui arrive des hameaux et aimerait s'installer en centre-bourg. [...] Avec ces logements, cela permet de maintenir notre population sur le territoire. ”

Rencontres communales



- Si cette offre permet de répondre à une partie des besoins, des enjeux subsistent sur plusieurs thématiques**
 - Le maintien à domicile et l'enjeu d'accès aux **dispositifs de domotique** (action 26 du CLS)
 - La vétusté des logements des personnes âgées vieillissantes et l'enjeu d'amélioration du **confort** (action 21 du CLS)

Une offre relativement diversifiée en direction des personnes en situation de handicap

- Le Civraisien en Poitou offre **100 places d'hébergement à destination des adultes en situation de handicap**, réparties sur 3 foyers de vie, 1 foyer d'hébergement et 1 foyer d'accueil médicalisé (FAM).
- Ainsi, le territoire dispose de **capacités d'hébergement et de taux d'équipement plus importants que les moyennes départementale et régionale**.
- En dehors de ces offres dédiées, les acteurs du territoire mettent en avant un **manque de logements adaptés** pour les personnes en situation de handicap.

“ Il y a un souci par rapport aux personnes en situation de handicap car il y a très peu d'offre de logement adapté. Même dans les constructions récentes il n'y en a pas forcément.

Entretiens acteurs

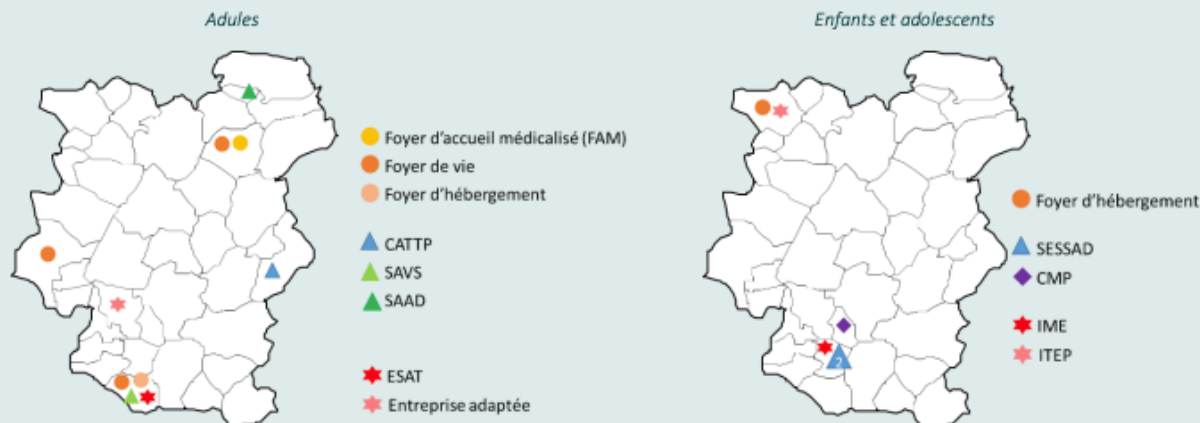
Fig 23. Nombre de places installées dans des structures pour personnes handicapées en 2017 et taux d'équipement pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans

	CLS du Civraisien en Poitou		Vienne	Nouvelle-Aquitaine
	Nombre de places	Taux	Taux	Taux
Maisons d'accueil spécialisé (MAS) - hébergement permanent	0	-	1,1	0,9
Foyers d'accueil médicalisé (FAM) - hébergement permanent	6	0,5	0,7	0,9
Foyers de vie - hébergement permanent	60	5,0	1,1	1,4
Foyers ou unités d'hébergement - hébergement permanent (dont appartements externalisés)	34	2,9	2,3	1,4
Établissement et service d'aide par le travail (ESAT)	60	5,0	4,2	4,0
Sections d'accueil de jour	12	1,0	0,8	0,5

Sources : ARS, Drees (Finess), Insee (RP 2015)

Réalisation : ORS Nouvelle-Aquitaine

Fig 24. Structures d'accueil et dispositifs en direction des personnes en situation de handicap



Sources : Finess

Réalisation : ORS Nouvelle-Aquitaine

Source : Diagnostic du CLS

Jeunes et étudiants

- **Le Civraisien en Poitou offre deux formations en études supérieures au Lycée André Theuriet à Civray :**
 - BTS Comptabilité Gestion
 - BTS Management Commercial Opérationnel
- Les acteurs du territoire mettent en avant des **difficultés pour les jeunes étudiants** de ce BTS **pour se loger sur le territoire**, pour au moins deux raisons :
 - Le faible volume de petits logements
 - La mauvaise qualité d'une grande partie de ces logements
- L'absence d'offre dédiée sur le territoire implique un report vers les offres de Poitiers ou de Montmorillon, mais ces dernières ne correspondent pas toujours aux besoins des jeunes qui, pour certains, souhaitent rester en milieu rural et, pour d'autres, ne disposent pas de solutions de mobilité leur permettant un éloignement du lieu d'emploi ou d'études.
- Outre les étudiants en formation, les étudiants en alternance, dont l'entreprise serait située sur le territoire, rencontrent des difficultés similaires.



Travailleurs saisonniers : un territoire pourvoyeur d'emplois saisonniers, mais a priori pas/peu d'enjeu sur le logement des travailleurs

Le Civraisien en Poitou, notamment en raison d'une forte activité agricole, est un territoire pourvoyeur d'emplois saisonniers

- L'emploi agricole : le deuxième secteur d'activité dans les recrutements en 2021
 - Parmi les projets de recrutement, près des ¾ sont saisonniers
 - Les activités de services, et l'hébergement et la restauration : des volumes de recrutement moins élevés mais une part d'emplois saisonnier tout aussi importante
- ⇒ Des enjeux potentiels autour du logement et de l'hébergement des travailleurs saisonniers du territoire.

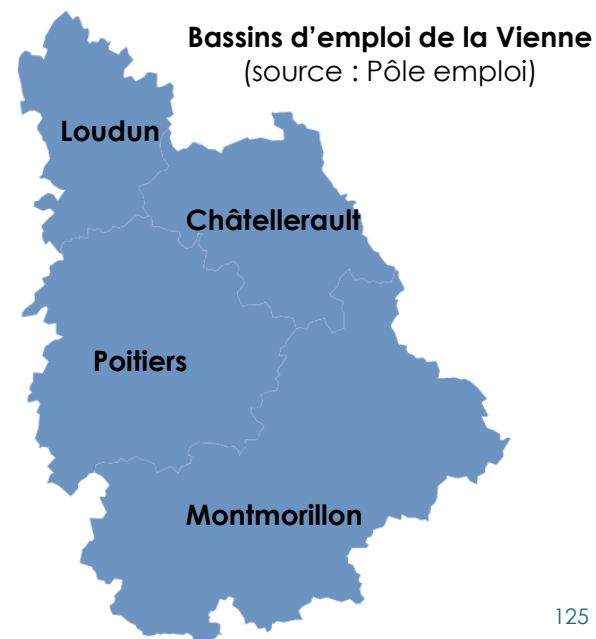
Pour approfondir les potentiels difficultés de logement de saisonniers, il faudrait disposer d'éléments sur les travailleurs de ces secteurs : sont-ils locaux ? viennent-ils sur le territoire pour leur emploi saisonnier ?

A priori, le logement des travailleurs saisonniers ne semble pas constituer une problématique majeure sur le territoire.

Une problématique plus ponctuelle a été soulevée pour les employés saisonniers de la **Vallée des Singes à Romagne**.

Nombre de projets de recrutement en 2021 pour les 6 premiers secteurs dans le Bassin d'emploi de Montmorillon (Source : Pôle emploi, enquête Besoins en Main-d'Œuvre)

Secteurs	Projets de recrutement	Difficultés à recruter	Emplois saisonniers
Santé humaine, action sociale	650	63 %	22 %
Agriculture	390	26 %	72 %
Construction	260	100 %	8 %
Autres activités de services	180	11 %	72 %
Fonction publique	160	44 %	56 %
Hébergement et restauration	160	81 %	69 %
Total	2 580	55 %	38 %



Habitat des Gens du Voyage : un besoin de deux terrains familiaux pour 12 places



- **Deux groupes familiaux résident sur l'aire d'accueil existante de Civray.**

- Un groupe semble aspirer à s'installer sur un terrain familial locatif, peu passant et peu visible. Selon la collectivité, le dimensionnement serait, a minima, de l'ordre de 6 à 8 places de caravane.
- En revanche, le deuxième semble souhaiter un terrain familial privé.
- Les deux groupes se montrent néanmoins inquiets de vivre seuls : un accompagnement serait vraisemblablement à envisager pour évaluer, entre autres, la capacité d'accéder à la propriété.
- Lors des différents échanges, il a aussi été confirmé le besoin de **maintien de l'aire d'accueil**, notamment pour accueillir temporairement des membres des familles présentes sur le territoire (petits enfants, cousins...).
- De plus, l'axe Limoges / Niort / Bressuire / La Rochelle traversant le sud du territoire (secteur de Civray) est régulièrement emprunté. Pour ce qui est des stationnements illicites, ils se concentrent au Sud, le long de la RD 148 autour de Civray et, dans une moindre mesure, le long de la RN 10
- En outre, des terrains familiaux privés ont été recensés, notamment à Saint-Pierre-d'Exideuil, Charroux et Savigné ainsi qu'à Couhé et Saint-Maurice-la-Clouère.
- **La présence de deux groupes dans le secteur de Civray, avec un ancrage territorial avéré, amène à confirmer l'utilité d'une installation plus pérenne pour au moins un groupe familial, sur un ou deux terrain(s) familial(aux) locatif(s), d'une capacité de 12 places au total, tout en maintenant le fonctionnement de l'aire d'accueil actuelle de Civray.**

Schéma départemental d'accueil, d'habitat et d'insertion des gens du voyage 2019-2025



Aujourd'hui, l'aire d'accueil de Civray est principalement occupée par deux groupes familiaux, ayant présentés des volontés de disposer de terrains familiaux. La réponse aux besoins exprimés par ces deux groupes permettrait de « désengorger » l'aire d'accueil et de lui conférer sa vocation première d'accueil temporaire.

Dans la Vienne, faute de solutions, des familles acquièrent des parcelles, souvent en terrain agricole, non constructibles.

Au-delà, les acteurs du territoire expriment un manque d'habitat adapté au mode de vie des Gens du Voyage (permettant de stationner une caravane) dans le parc locatif social.

L'hébergement, le logement d'urgence et le logement des personnes défavorisées

- L'association Cicérone gère **deux logements d'urgence à Civray**, agréés par l'État dans le cadre de l'ALT (allocation logement temporaire).
 - Un logement T1
 - Un logement T3
- En parallèle, plusieurs communes disposent de logements d'urgence.
- **Hormis les logements d'urgence, une offre d'hébergement peu développée** sur le Civraisien en Poitou.
- De même, **une offre en logement locatif social qui reste relativement limitée** en volume et concentrée sur certaines communes
- Pour autant, des besoins multi-facettes, qui concernent une diversité de tranches d'âge.
- Le porter à connaissance de l'État met en avant des enjeux sur les attributions de logement sociaux pour les publics du PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) :



La tension sur le logement social est plus forte sur les T2 et les T5.

Ce constat est d'autant plus présent sur les publics PDALHPD qui représentent 23 % de la demande, avec seulement 15 % des attributions en 2020 sur ce public.

Il s'avère nécessaire de consacrer au moins 30 % des attributions totales aux publics du PDALHPD, en particulier dans les communes de Gençay, Valence-en-Poitou, Civray et Sommières-du-Clain, en développant une offre en T1, T2 et T5 à bas loyer.

Porter à connaissance de l'État



Synthèse et enjeux sur les publics spécifiques

• Des enjeux de maintien à domicile pour les personnes âgées

- 15% de la population a 75 ans ou plus – Civray notamment présente 27% d'habitants de 75 ans ou plus
- **Un territoire bien doté en hébergement, mais des enjeux dans le maintien à domicile**
- Les proportions de personnes âgées en dessous du seuil de pauvreté, vivant seules, en maison, en étant propriétaires mettent en évidence des **enjeux autour du maintien à domicile des personnes âgées du territoire.**
- L'augmentation des travaux d'adaptation du logement accompagnés par SOLIHA est manifeste de la **prégnance de ces enjeux sur le territoire.**

• Le logement des jeunes :

- Peu d'offre de petits logements de qualité à proximité des lieux d'emploi
- Pas d'offre dédiée -> report vers les offres de Poitiers (qui ne correspondent pas à la totalité des besoins) ou Montmorillon (mais offre saturée)
- Avec des enjeux de mobilité

• Les Gens du Voyage

- Habitat des Gens du Voyage : un besoin de deux terrains familiaux pour 12 places

• Les personnes en situation de handicap

- Une offre d'hébergement relativement diversifiée en direction des personnes en situation de handicap
- En dehors de ces offres dédiées, un manque de logements adaptés

• Le logement des travailleurs saisonniers

- Travailleurs saisonniers : un territoire pourvoyeur d'emplois saisonniers, mais a priori pas/peu d'enjeu sur le logement des travailleurs
- Un enjeu plus ponctuel à Romagne ?

• Le logement d'urgence

- Deux logements d'urgence (T1 et T3) gérés par l'association Cicérone dans le cadre de l'ALT
- Des logements communaux faisant office de logements d'urgence, mais hors des circuits SIAO
- Un volume qui ne permet pas de répondre à des besoins protéiformes

• Le logement des personnes défavorisées

- Une offre d'hébergement peu développée
- Une tension locative sociale pour les publics cibles du PDALHPD



**CIVRAISIEN
EN POITOU**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

NOVASCOPIA

24 rue de l'Est

75020 Paris

01 42 54 42 18

contact@novascopia.fr

<https://www.novascopia.fr>

Rapport de diagnostic Document définitif