

Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes du Thouarsais

Diagnostic

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Table des matières

PARTIE I : Dynamique Socio Démographique et Économique.....	5
A. Un essoufflement de la dynamique démographique	5
1. Portrait du territoire	5
2. Une dynamique démographique relativement erratique	11
3. Un déclin démographique lié au déficit des soldes naturels et migratoires.....	16
4. Une population vieillissante	21
5. Une baisse de la taille moyenne des ménages.....	27
6. Synthèse	29
B. Un contexte économique fragile.....	30
1. Une baisse de l'emploi entre 2009 et 2020	30
2. Une moindre qualification de la population	32
3. Synthèse	36
C. Une population au revenu modeste.....	36
1. Un niveau de revenu inférieur à la moyenne départementale	36
2. Une part importante de ménages éligibles au logement social.....	37
3. Synthèse	38
PARTIE II : DYNAMIQUE DE L'HABITAT	39
A. Une augmentation significative de la vacance.....	39
1. Une croissance continue du parc de logement.....	39
2. Une progression significative de la vacance avec un inflexion ces dernières années	42
3. Synthèse	49
B. Un territoire dédié à l'accession et à l'habitat individuel.....	50
1. Une prépondérance des propriétaires occupants.....	50
2. Une prédominance de l'habitat individuel.....	50
3. Des résidences principales de grande taille	55
4. Les logements en situation de suroccupation	55
5. Synthèse	57
C. Un parc de logement vieillissant et vulnérable en matière de transition écologique	58
1. Un parc ancien significatif.....	58
2. Faire un paragraphe sur la qualité des logements source FILOCOM (catégorie cadastrale avec graphique)	58
3. Des situations de « mal logement »	58
4. Un parc exposé à la vulnérabilité énergétique.....	60

5. Une problématique prise en charge par les collectivités.....	65
6. Synthèse	69
PARTIE III : LE MARCHÉ DE L'HABITAT	69
A. Le marché du foncier.....	69
1. Un mode de développement favorisant le pavillon individuel consommateur d'espace	69
2. Une offre de terrain à bâtir majoritairement en lotissement.....	70
3. Un fort potentiel de densification foncière	73
4. Synthèse	74
B. Le marché de la construction neuve.....	75
1. Une baisse de la production de logement.....	75
2. Une production principalement dédiée au logement individuel	76
3. Peu de ventes de maisons neuves et relative stabilité des prix.....	78
4. Synthèse	79
C. Le marché de l'immobilier ancien	79
1. Des niveaux de prix relativement stables et abordables et un marché porté majoritairement pas l'individuel	80
2. Des biens « bon marché » mais potentiellement avec des gros travaux	83
3. Un PTZ dynamique pour financer de l'accession dans le parc ancien	83
4. Synthèse	85
D. Certains ménages du Thouarsais n'ont pas les ressources suffisantes pour devenir propriétaires	85
5. Synthèse	87
E. Le marché locatif.....	87
1. Une offre locative qui se concentre sur la ville centre	87
2. La fonction d'accueil du parc locatif.....	88
3. Complémentarités entre les parcs locatifs publics et privés	89
4. Le profil des locataires	91
5. Une offre locative sociale concentrée sur la ville centre.....	92
6. Peu de nouveaux logements sociaux livrés.....	93
7. La vacance du parc social	94
8. Un parc social à faible loyer vieillissant.....	95
9. Les profils de demandeurs d'un logement dans le parc public.....	98
10. Une demande orientée vers les T2/T3.....	101
F. Synthèse	102
PARTIE IV : LES BESOINS SPECIFIQUES	103

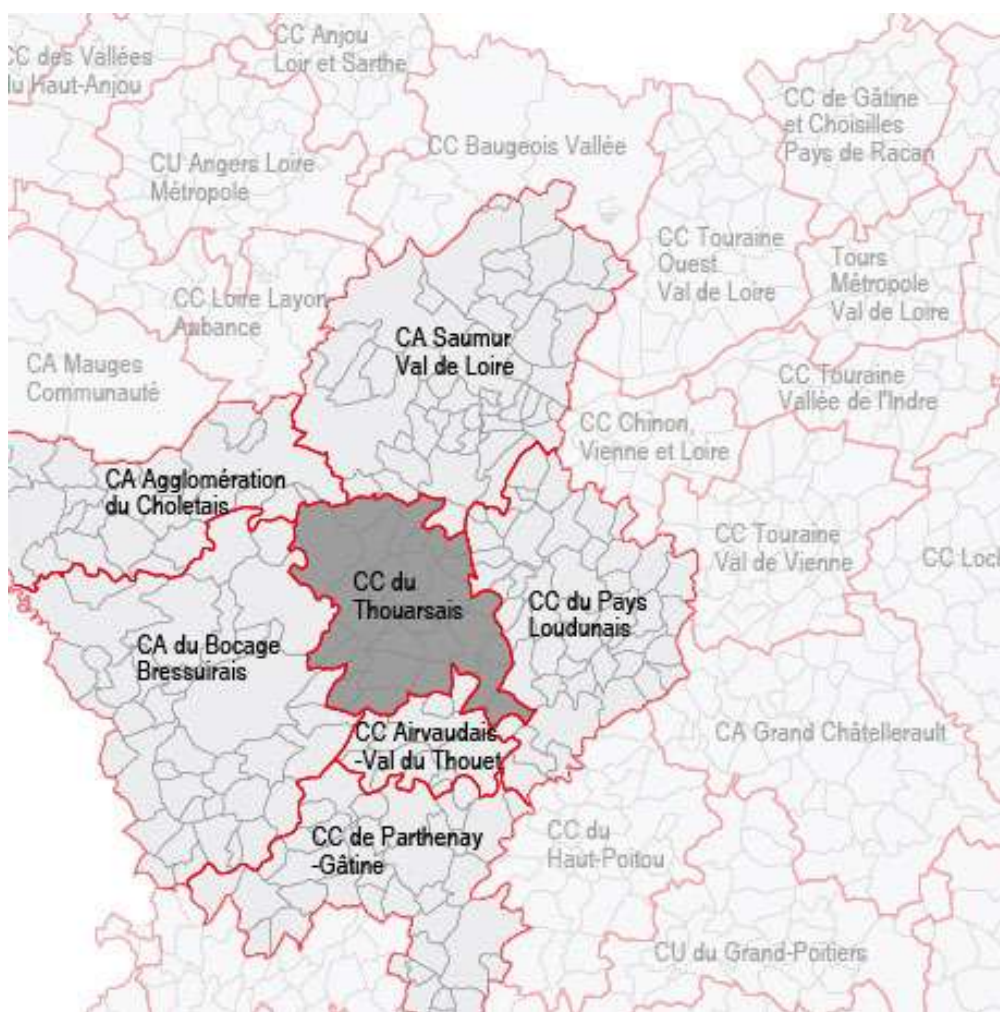
A.	Les gens du voyage.....	103
1.	Les obligations réglementaires assurées par les équipements existants	103
2.	La fréquentation de l'aire d'accueil	104
3.	Synthèse	106
B.	Les personnes âgées	106
1.	Une population âgée en augmentation et des besoins à anticiper.....	106
2.	Un territoire bien couvert par l'offre en structures et services médicalisés mais des besoins futurs à anticiper	107
3.	Des revenus plus faibles pour les ménages âgés de 75 ans et plus.....	109
4.	Une adaptation nécessaire du parc à la perte d'autonomie.....	110
5.	Synthèse	112
C.	Les personnes en situation de handicap.....	112
6.	Une augmentation du nombre d'allocataires AAH.....	112
D.	Les ménages défavorisés	113
1.	Une augmentation du nombre de bénéficiaires des minima sociaux.....	113
2.	Le rôle important du parc social pour l'accueil des ménages précaires	115
3.	Les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement très présents sur le territoire	116
E.	Les jeunes en début de parcours résidentiel.....	118
4.	Des besoins spécifiques	118
5.	Une offre en petits logements existantes parfois de mauvaise qualité.....	119
6.	Une offre d'hébergement spécifique avec la résidence jeunes travailleurs.....	120
7.	Synthèse	120

PARTIE I : Dynamique Socio Démographique et Économique

A. Un essoufflement de la dynamique démographique

1. Portrait du territoire

La Communauté de Commune du Thouarsais (CCT) située au Nord-Est de la Région Nouvelle-Aquitaine et du département des Deux-Sèvres et à la limite des départements de la Vienne, et du Maine et Loire est composée de 24 communes sur 620 km² pour 35 495 habitants (Insee 2020), soit 57 hab/km².



Limites administratives



La Communauté de Communes (CC) du Thouarsais est née suite à la réforme territoriale au 1^{er} janvier 2014, de la réunion de communes issues de quatre collectivités, une partie de la CC de l'Airvaudais, la CC de l'Argentonnais la CC du Saint-Varentais et la CC du Thouarsais : 33 communes puis 24 communes au 1^{er} janvier 2019 suite à quatre fusions de communes :

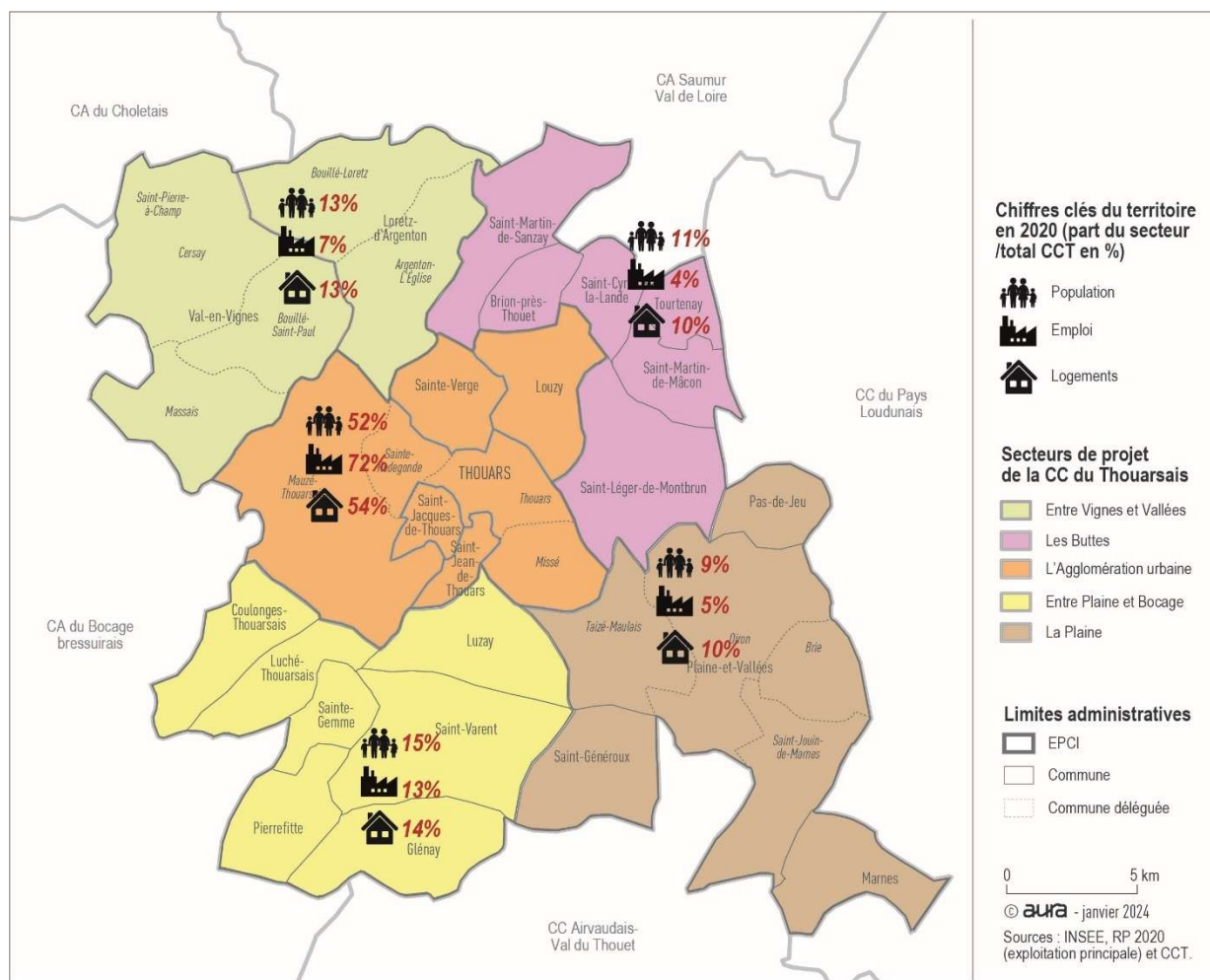
Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- **Val-en-Vignes**, à partir du regroupement de trois communes : Bouillé-Saint-Paul, Cersay et Massais.
- **Loretz-d'Argenton**, à partir du regroupement des communes d'Argenton l'Église et de Bouillé-Loretz ;
- **Thouars**, à partir du regroupement des communes de Mauzé-Thouarsais, Missé, Sainte-Radegonde et Thouars ;
- **Plaine-et-Vallées**, à partir du regroupement des communes de Brie, Oiron, Saint-Jouin-de-Marnes et Taizé-Maulais.

La CCT est un territoire avant tout agricole, puisque ces espaces représentent 80% de la superficie du territoire en 2018. Cette agriculture se caractérise par une filière très diversifiée, s'expliquant par des qualités de sol variées. Elle s'exprime parfaitement dans les paysages agricoles de plaines céréalières ouvertes ou de bocages et vallées alluviales portant une tradition d'élevage. Même si les espaces urbanisés ne couvrent que 5% du territoire, les formes d'urbanisation récentes augmentent la fragilité des activités agricoles et entraînent une banalisation des paysages. Parallèlement, l'image du territoire évolue avec :

- L'évolution des modes de vie (déplacements professionnels, besoins et attentes plus importants des habitants pour les services et l'accès à Internet...) ;
- Les mutations économiques et sociales qui orientent la population vers plus d'emplois de services ;
- Les évolutions agricoles qui bouleversent l'emploi et les paysages etc.

Un territoire polarisé autour de l'agglomération urbaine de Thouars



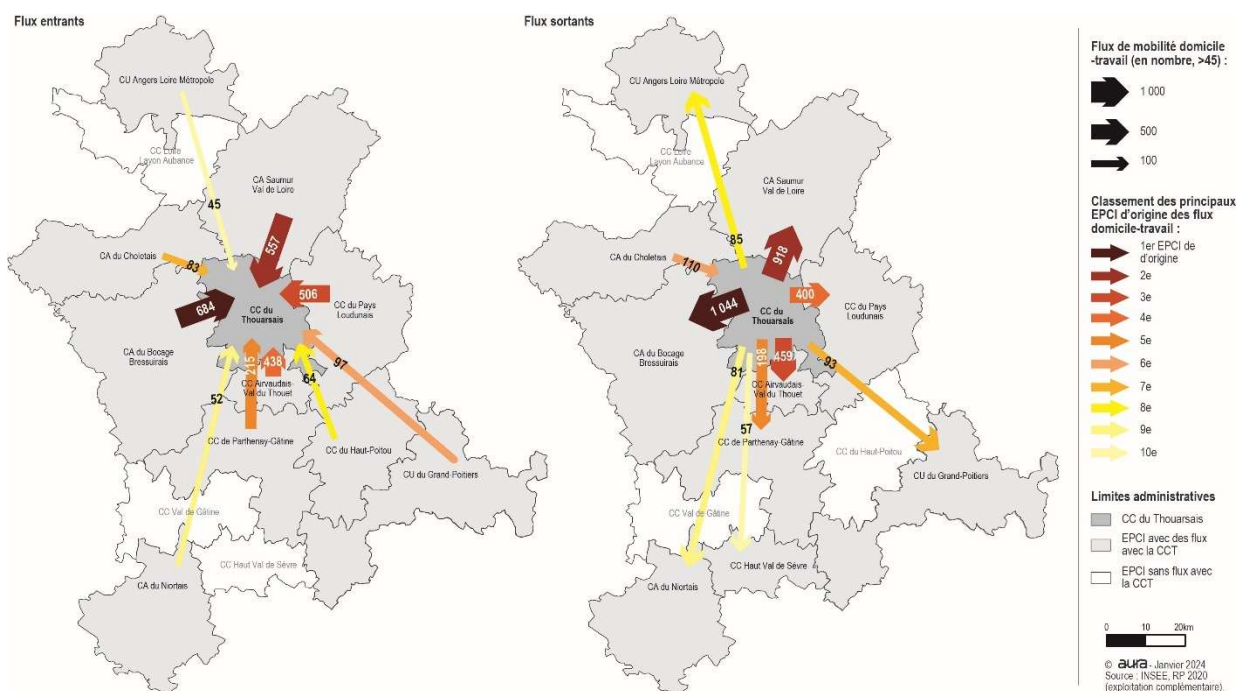
Trois actifs occupés sur quatre travaillent dans le Thouarsais

En 2016, 75% des habitants actifs occupés du Thouarsais travaillent au sein de la Communauté de Communes du Thouarsais (CCT), dont 38% dans leur commune de résidence.

En dehors de la CCT, le Bressuirais est la première destination des habitants actifs occupés du Thouarsais, suivi du Saumurois, de l'Airvaudais, du Loudunais et de Parthenay-Gâtine. Dans le sens inverse, le palmarès est le même pour les deux premiers EPCI d'origine.

Des échanges avec les intercommunalités limitrophes

Principaux flux sortants et entrants entre le Thouarsais et les EPCI limitrophes

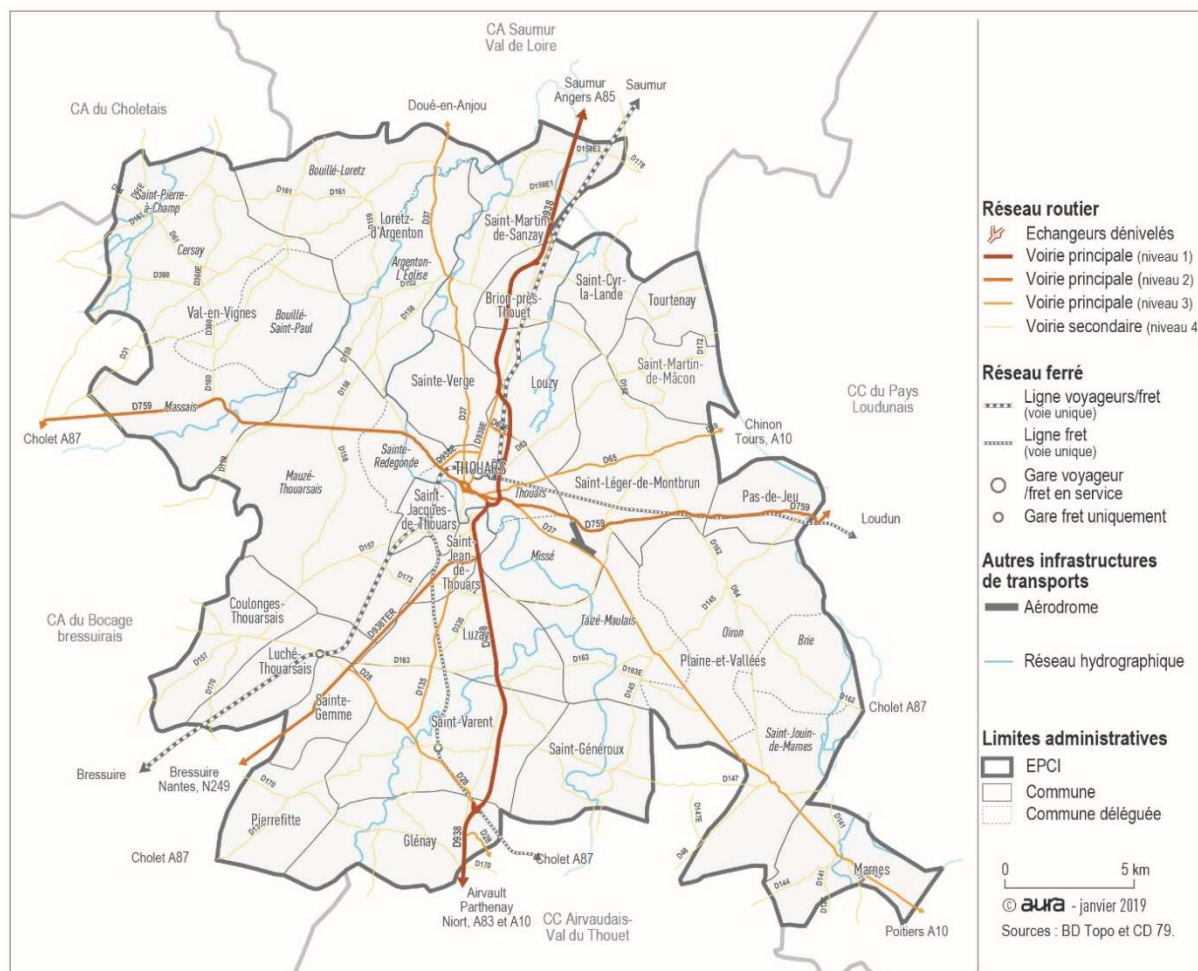


Des axes structurants traversant le Thouarsais

Le Thouarsais est desservi principalement par un axe routier majeur nord-sud (RD 938) qui est aménagé sur son territoire en 2+1 voies. Cet axe dénommé « la Sévrienne » relie Montreuil-Bellay à Niort via Thouars et Parthenay. Les autres voies routières les plus empruntées convergent toutes vers Thouars. Ces dernières sont majoritairement est-ouest et assurent la connexion du Thouarsais au réseau national, et aux polarités de proximité. Cet axe est accompagné par une route départementale (RD 938 Ter), reliant Thouars à Bressuire-Cholet vers Loudun.

Une desserte ferrée traverse également le territoire en reliant le pôle multimodal de la gare de Thouars, vers Saumur au Nord et Bressuire /La Roche-sur-Yon à l'ouest.

Principaux réseaux d'infrastructures de transport dans la CCT



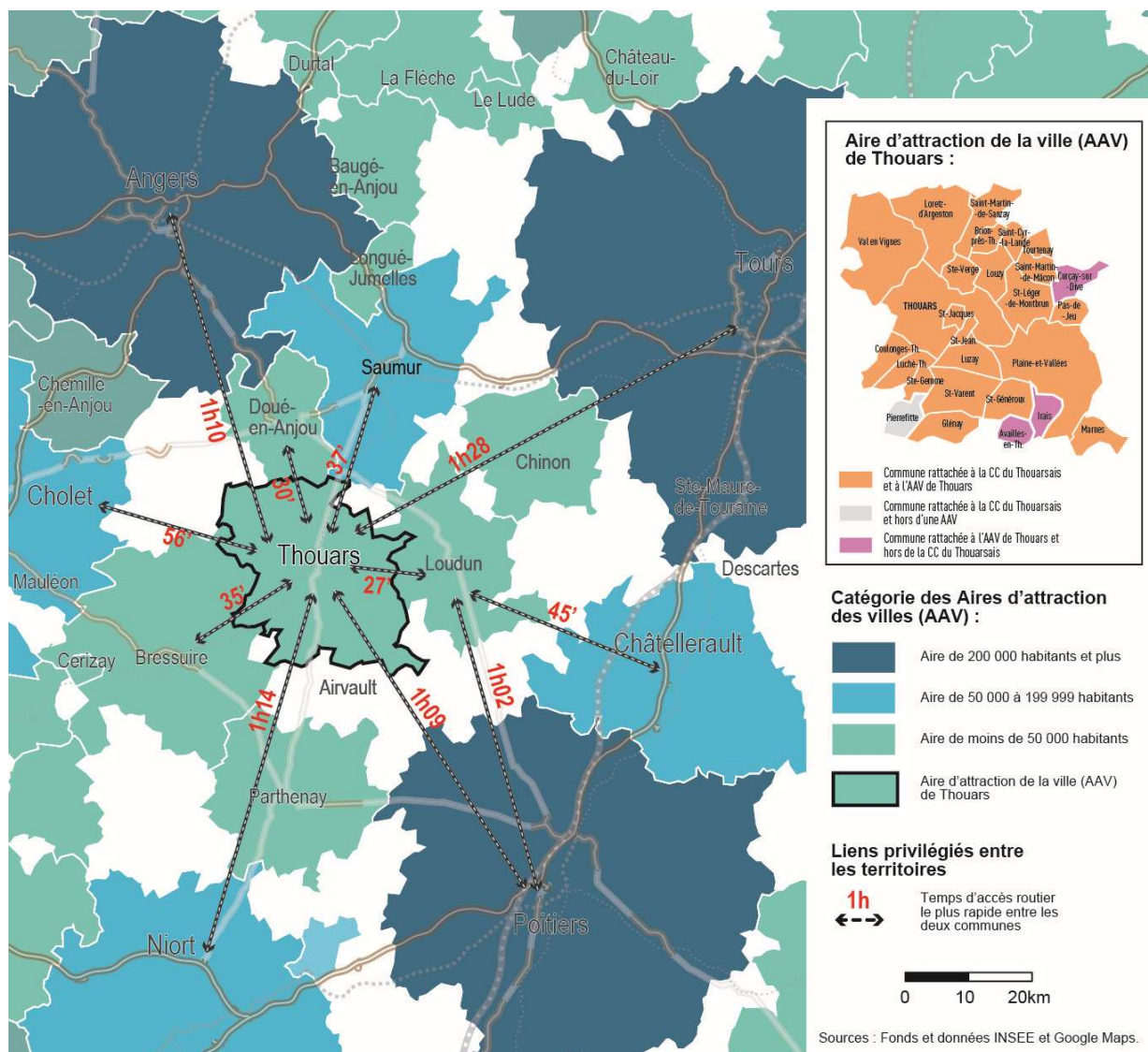
L'aire urbaine de grand pôle¹ la plus proche de Thouars est celle de Saumur, à environ trente minutes. Elle se situe à plus d'une heure des agglomérations de Poitiers et de Niort.

¹ Selon l'INSEE, une aire urbaine ou "grande aire urbaine" est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également :

- les "moyennes aires", ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
- les "petites aires", ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Temps d'accès routier entre l'aire urbaine de Thouars et ses voisins



L'organisation multipolaire du Thouarsais

Il est écrit dans le PLUi : « le projet de développement du Thouarsais s'appuie sur une solidarité entre les communes du territoire pour offrir aux habitants des qualités d'habiter et de travailler respectueuses de l'environnement ». Ainsi, l'organisation territoriale repose sur trois niveaux de pôles² :

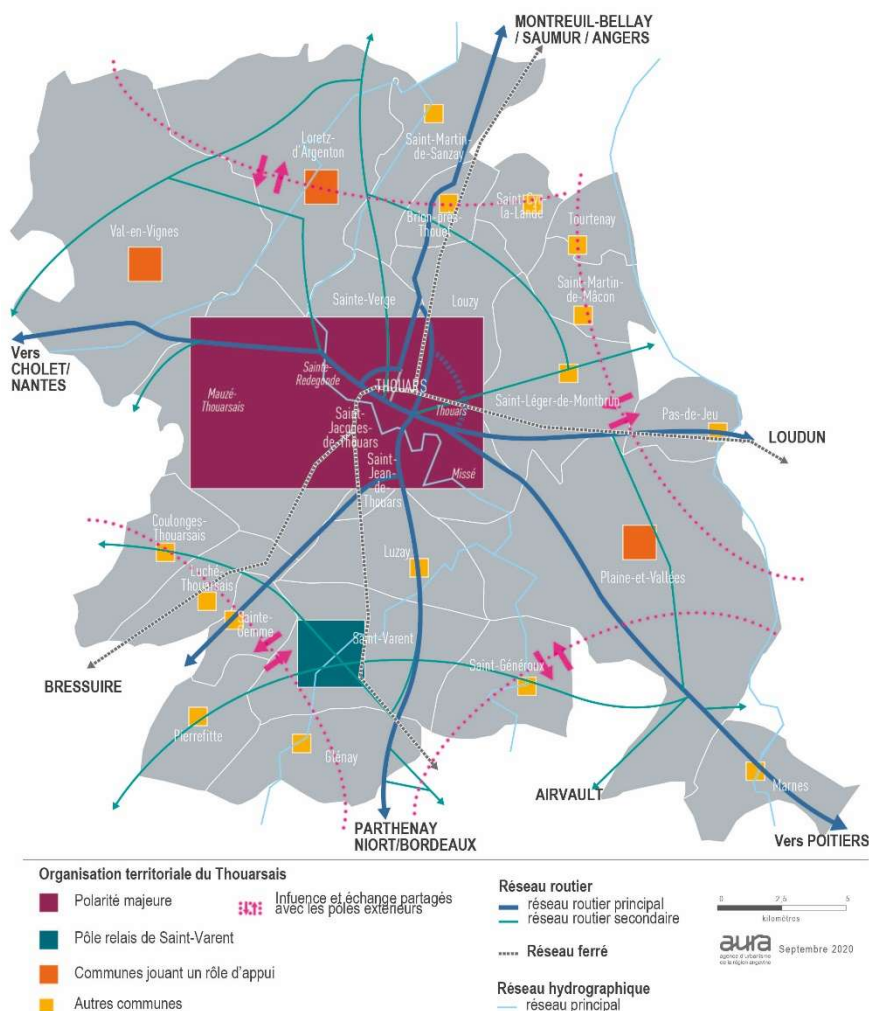
² Au 1^{er} janvier 2019, en plus de la commune nouvelle déjà instaurée de Val-en-Vignes (Bouillé-St-Paul, Cersay, Massais et St-Pierre-à-Champ), sont créées les communes nouvelles de :

- Loretz-d'Argenton (regroupant les communes déléguées d'Argenton-l'Eglise et de Bouillé-Loretz),
- Plaine-et-Vallées (communes déléguées de Brie, Oiron, St-Jouin-de-Marnes et Taizé-Maulais),
- Thouars (communes déléguées de Mauzé-Thouarsais, Missé, Ste-Radegonde et Thouars).

Il est proposé dans le PLH d'intégrer les communes nouvelles dans l'organisation territoriale. En particulier, Thouars désigne la commune nouvelle et non la commune déléguée, sauf mention explicite.

Accusé de réception en préfecture
 079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
 Date de télétransmission : 09/07/2025
 Date de réception préfecture : 09/07/2025

- La polarité majeure regroupant les communes de l'agglomération de Thouars (Louzy, Saint-Jacques-de-Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Verge et Thouars) ;
- Le pôle relais de Saint-Varent ;
- Les autres communes constituent le maillage le plus fin, dont quatre jouant un rôle d'appui car elles disposent d'une offre d'équipements, de services et de commerces plus importante (Loretz d'Argenton, Plaine-et-Vallées et Val-en-Vignes).



2. Une dynamique démographique relativement erratique

Entre 2014 et 2020, le taux de croissance démographique de la CCT est de -0,28% par an (241 habitants sur la période), en recul par rapport à la période précédente (-0,62%/an entre 2009 et 2014).

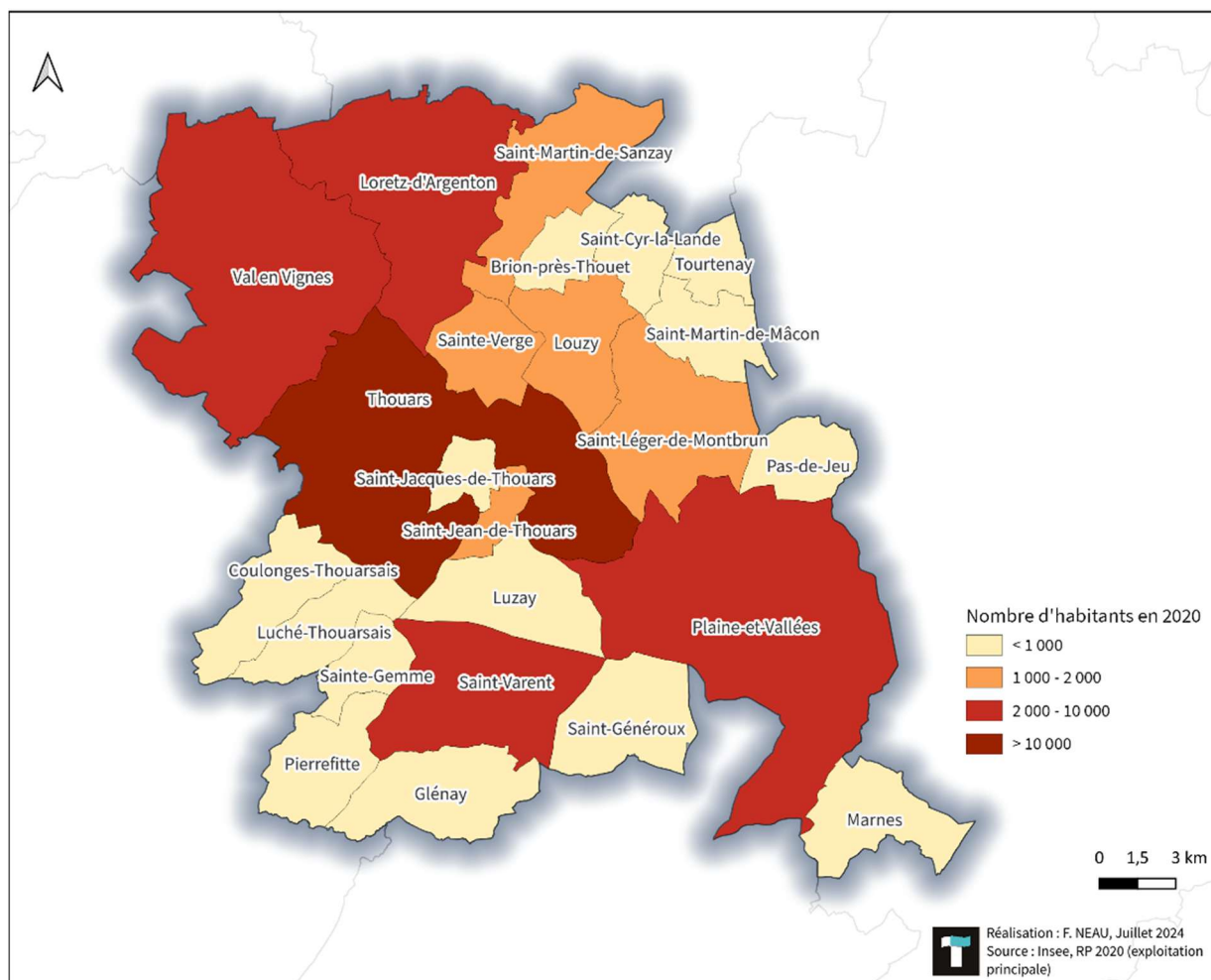
Au 1er janvier 2020, la population³ de la CC du Thouarsais s'élève à 35 495 habitants, représentant 9,5% de la population départementale. Sa densité est de 57 habitants par km² en 2020, proche de la moyenne départementale (62 hab./km²) et inférieure à celle de la Région (72 hab./km²) et de la France métropolitaine (120 hab./km²).

³ Population communale servant à réaliser des statistiques

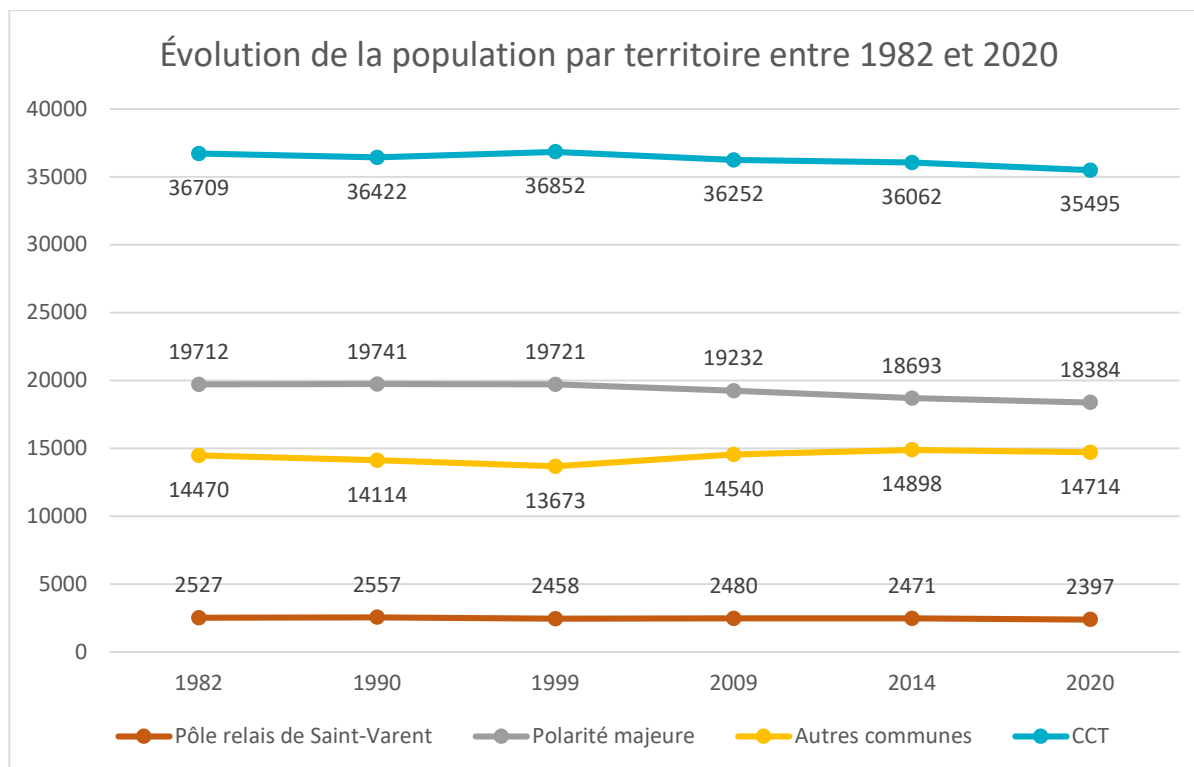
Les communes du territoire peuvent être classées en 3 catégories comme le montre la répartition présentée ci-dessous :

- **14 communes de moins de 1 000 habitants :** Tourtenay, Marnes, Saint-Martin-de-Mâcon, Pierrefitte, Saint-Cyr-la-Lande, Saint-Généroux, Sainte-Gemme, Luché-Thouarsais, Pas-de-Jeu, Coulonges-Thouarsais, Saint-Jacques-de-Thouars, Glénay, Luzay et Brion-près-Thouet
- **5 communes de 1 000 à 2 000 habitants :** Saint-Martin-de-Sanzay, Saint-Léger-de-Montbrun, Louzy, Saint-Jean-de-Thouars et Sainte-Verge
- **5 communes de plus de 2 000 habitants :** Val-en-Vignes, Saint-Varent, Plaine-et-Vallées, Loretz-d'Argenton et Thouars

Répartition de la population thouarsaise en 2020



Une dynamique démographique en baisse dans la polarité majeure et principalement à Thouars



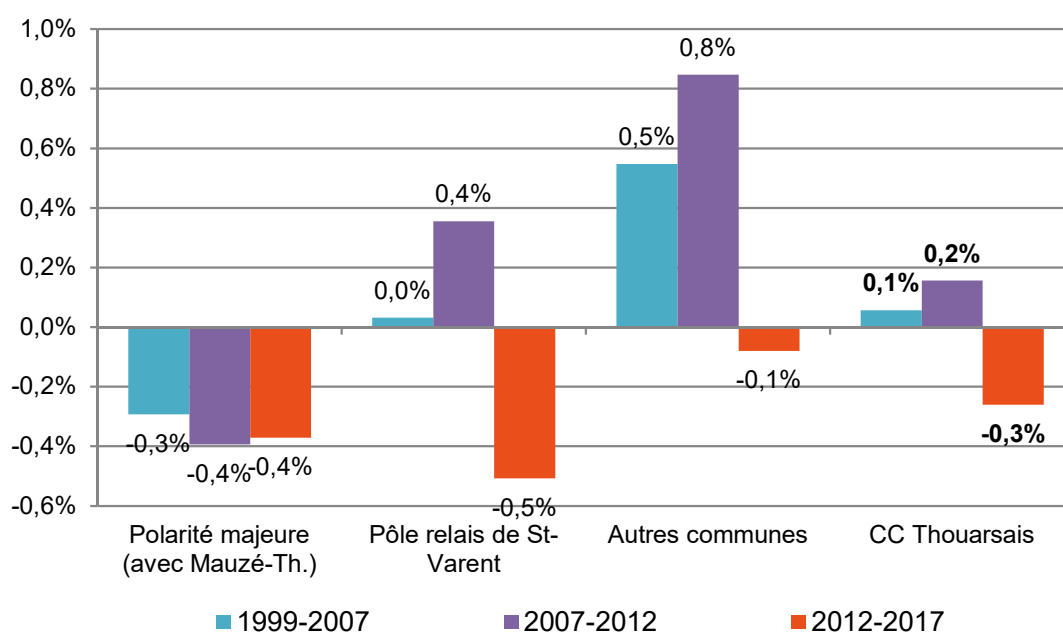
Source : INSEE, RP 1982 à 2020

En 2020, 52% de la population se concentre dans la polarité majeure, 7% dans le pôle de Saint-Varent et 41% dans les autres communes du Thouarsais. Depuis 1990, le poids démographique de la polarité majeure baisse au profit du reste de la CCT, qui subit tout de même un déclin depuis 2012 (respectivement de 54 à 52% pour la polarité majeure contre de 37 à 41% pour les autres communes entre 1999 et 2020).

La polarité de Saint-Varent enregistre une baisse de sa population entre 2014 et 2020 (-74 habitants), alors que les autres communes enregistrent une hausse (-184 habitants).

Baisse de la croissance démographique

Evolution de la croissance démographique selon l'organisation territoriale (% par an)



Source : INSEE, RP 1999 à 2017, population municipale (exploitation principale).

Évolution de la population entre 2009 et 2014 par commune

Communes	Population en 2009	Population en 2014	Population en 2020	Évolution population 2009-2014	Taux d'évolution population 2009-2014 (%)	Taux d'évolution population 2014-2020 (%)
Loretz-d'Argenton	2686	2703	2609	+17	+0,63	-3,48
Brion-près-Thouet	751	775	740	+24	+3,20	-4,52
Val-en-Vignes	1997	2019	2035	+22	+1,10	+0,79
Coulonges-Thouarsais	431	448	437	+17	+3,94	-2,46
Glénay	536	566	570	+30	+5,60	+0,71
Louzy	1257	1322	1300	+65	+2,17	-1,66
Luché-Thouarsais	384	505	528	+121	+31,51	+4,55
Luzay	556	609	637	+53	+9,53	+4,60
Marnes	236	248	225	+12	+5,08	-9,27
Plaine-et-Vallées	2518	2438	2367	-80	-3,18	-2,91

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Pas-de-Jeu	387	403	359	+16	+4,13	-10,92
Pierrefitte	334	349	332	+15	+4,49	-4,87
Saint-Cyr-la-Lande	348	358	371	+10	+2,87	+3,63
Sainte-Gemme	380	399	405	+19	+5,00	+1,50
Saint-Généroux	370	362	342	-8	-2,16	-5,52
Saint-Jacques-de-Thouars	462	459	427	-3	-0,65	-6,97
Saint-Jean-de-Thouars	1352	1331	1355	-21	-1,55	+1,80
Saint-Léger-de-Montbrun	1214	1269	1260	+55	+4,53	-0,71
Saint-Martin-de-Mâcon	317	333	301	+16	+5,05	-9,61
Saint-Martin-de-Sanzay	957	1035	1069	+81	+8,49	+3,29
Saint-Varent	2480	2471	1297	-9	-0,36	-2,99
Sainte-Verge	1455	1423	1385	-32	-2,20	-2,67
Thouars	14706	14158	13917	-548	-3,73	-1,70
Tourtenay	141	124	127	-17	-12,06	+2,42

Source : Insee, RP 2020

Le tableau ci-dessus sur l'évolution de la population entre 2009 et 2020 indique à la fois le nombre d'habitants gagné ou perdu sur chaque commune, et le taux annuel d'évolution sur deux périodes. Ces éléments permettent de voir, pour chaque commune, les périodes d'accélération et de décélération de la dynamique démographique.

Entre 2009 et 2014, la commune de Luché-Thouarsais a enregistré le plus fort taux d'évolution de sa population sur la CCT : +31,51%, soit une hausse de 121 habitants supplémentaires sur la commune. Même tendance pour Luzay qui a vu sa population augmentée de 9,53% (+53 habitants). A l'inverse, Tourtenay a perdu 17 habitants, soit un taux d'évolution de -12,06%. Puis, certaines communes ont un taux d'évolution de leur population plus moins neutre, telles que Loretz-d'Argenton (+0,63%), Val-en-Vignes (+1,10%), Saint-Jacques-de-Thouars (-0,65%) ou encore Saint-Varent (-0,36%). Finalement, sur les 24 communes de la CCT, 8 communes ont connu une baisse de leur population entre 2009 et 2014.

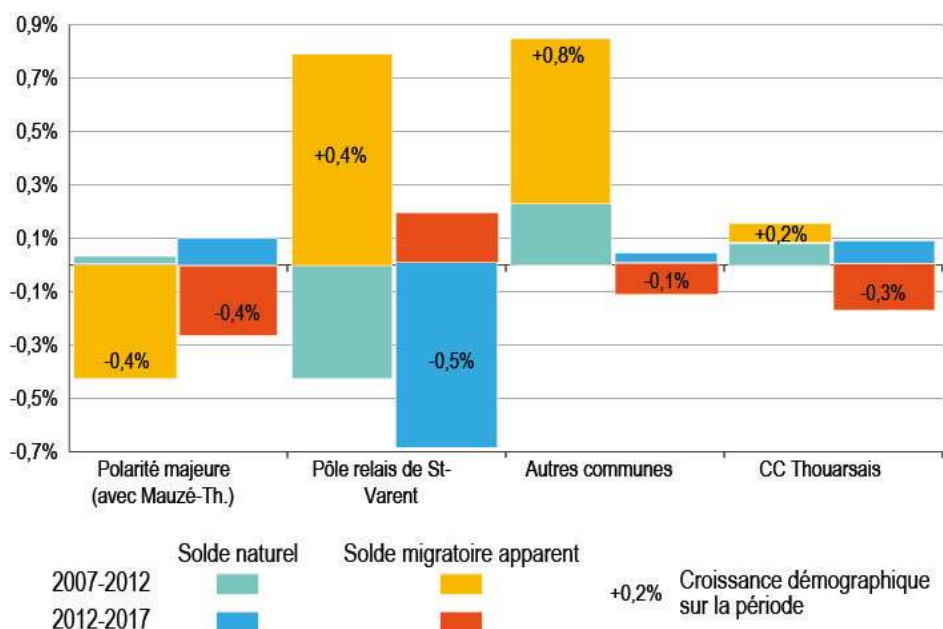
Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Sur la période 2014-2020, les communes qui enregistrent le plus fort taux de croissance démographique sont celles de de Luzay (+4,60%) et Luché-Thouarsais (+4,55%). Toutefois, 15 communes de la CCT présentent un taux de croissance démographique négatif, synonyme de perte d'habitants, allant même jusqu'à -10,92% pour la commune de Pas-de-Jeu, soit -44 habitants. D'ailleurs, Thouars, ville-centre de la CCT, était en perte de population durant cette même période représentant ainsi -241 habitants pour un taux de croissance de -1,70%. **Il est important de noter qu'une légère inflexion s'observe au dernier recensement.**

3. Un déclin démographique lié au déficit des soldes naturels et migratoires

Ce ralentissement de la dynamique démographique de la CCT entre 2012 et 2017 s'explique par une baisse de l'attractivité résidentielle (déficit migratoire⁴) et le déficit du solde naturel⁵. Contrairement à la période précédente, le solde naturel ne compense pas ou ne s'ajoute pas au solde migratoire nul ou légèrement positif.

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



Source : INSEE, RP 1999 à 2017, population municipale (exploitation principale).

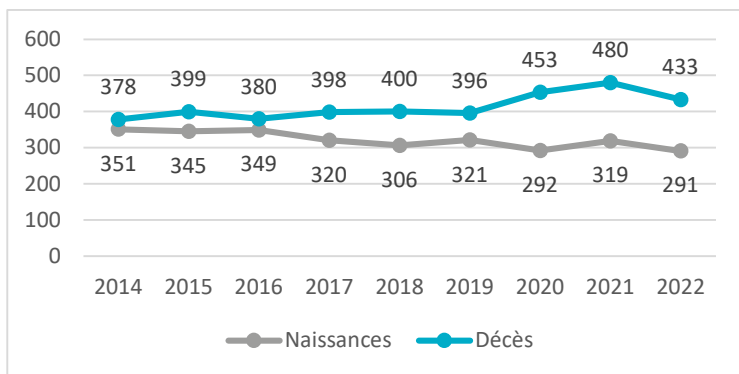
Sur la période récente, l'ensemble des communes perdent de l'attractivité résidentielle, hormis Saint-Varent, qui enregistre plus d'arrivées que de départ de population.

Depuis 2014 le déficit du solde naturel se creuse

Evolution 2014-2022 des naissances et des décès

⁴ Différence entre les arrivées et les départs de population

⁵ Différence entre le nombre de naissances et de décès

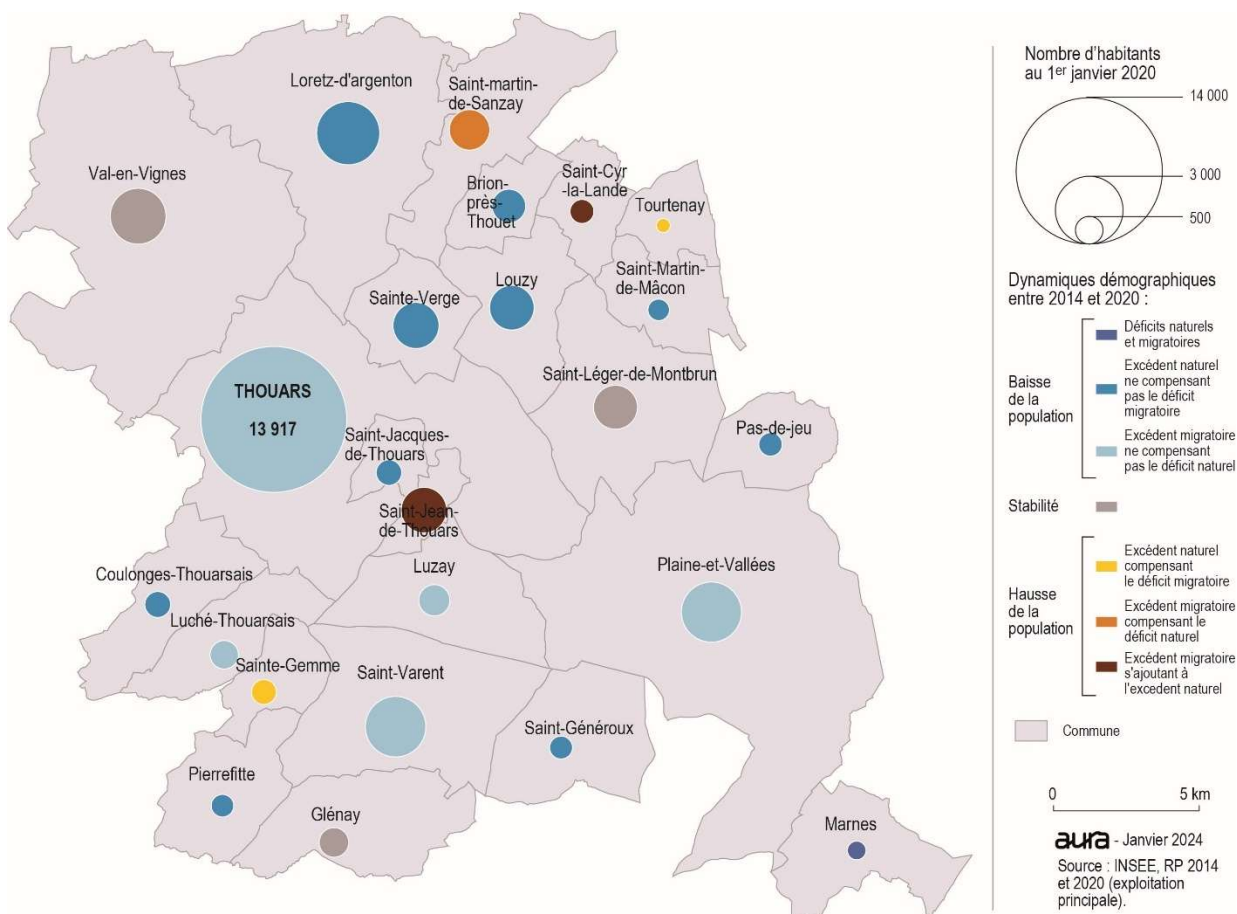


Source : Insee, Naissances et décès domiciliés par commune

L'accentuation du déficit du solde naturel s'explique par une baisse régulière du nombre de naissances et une progression du nombre de décès, depuis 2016. Cette évolution s'observe dans toutes les communes de la CCT sur la période 2014-2022.

Une hausse de la population de la moitié des communes

Evolution des dynamiques démographiques entre 2014 et 2020



Entre 2014 et 2020, la croissance démographique de la CCT est quasi-nulle (-0,1%/an). Au sein de l'intercommunalité, l'évolution de la population est négative dans les quatre communes formant l'agglomération thouarsaise⁶, mais en hausse à Saint-Jean-de-Thouars autre commune de la polarité majeure, de même pour le pôle relais de Saint-Varent.

Communes	Variation démographique 2014-2020	Croissance démographique 2014-2020 (%)	Solde naturel 2014-2020	Solde migratoire 2014-2020
Loretz-d'Argenton	-94	-0,59	52	-146
Brion-près-Thouet	-35	-0,77	19	-54
Val-en-Vignes	16	0,13	53	-37
Coulonges-Thouarsais	-11	-0,41	6	-17
Glénay	4	0,12	1	3
Louzy	-22	-0,28	37	-59
Luché-Thouarsais	23	0,75	23	0
Luzay	28	0,75	19	9
Marnes	-23	-1,61	-11	-12
Plaine-et-Vallées	-71	-0,49	-194	123
Pas-de-Jeu	-44	-1,91	3	-47
Pierrefitte	17	-0,83	2	-19
Saint-Cyr-la-Lande	13	0,60	3	10
Sainte-Gemme	6	0,25	16	-10
Saint-Généroux	-20	-0,94	16	-36
Saint-Jacques-de-Thouars	-32	-1,20	8	-40
Saint-Jean-de-Thouars	24	0,30	16	+8
Saint-Léger-de-Montbrun	-9	-0,12	44	-53
Saint-Martin-de-Mâcon	-32	-1,67	12	-44
Saint-Martin-de-Sanzay	34	0,54	-83	117

⁶ Pour ce calcul, l'agglomération correspond à la définition de l'unité urbaine, qui regroupe les communes de St-Jacques-de-Thouars, St-Jean-de-Thouars, Ste-Verge et Thouars.

Saint-Varent	-74	-0,51	-137	63
Sainte-Verge	-38	-0,45	8	-46
Thouars	-241	-0,29	-281	+40
Tourtenay	3	0,40	9	-6
CCT	-612	-0.5	-359	-253

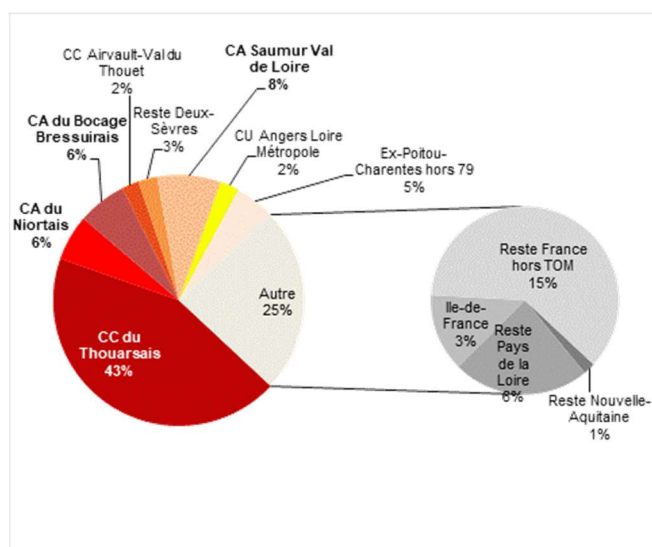
Entre 2014 et 2020, toutes les communes de la CCT enregistrent un solde naturel positif, excepté les communes de Marnes (-11), Plaine-et-Vallées (-194), Saint-Martin-de-Sanzay (-83), Saint-Varent (-137) et Thouars (-281) où l'on observe plus davantage de décès que de naissances. En revanche, Val-en-Vignes (+53) et Loretz-d'Argenton (+52) connaissent le solde naturel le plus élevé de la CCT avec une différence entre les naissances et les décès supérieure à 50. De manière générale, la CCT connaît un solde naturel négatif avec 2 351 décès et 1 992 naissances relevés entre 2014 et 2020 (-359).

Concernant le solde migratoire, les mêmes tendances s'observent puisque, majoritairement, les communes de la CCT enregistrent plus de départs que d'arrivées sur leur territoire. Plus précisément, ce sont 8 communes qui connaissent ce phénomène, alors que les 15 autres communes de la CCT constatent davantage d'arrivées que de départs, hormis Luché-Thouarsais dont le solde migratoire est nul. Il s'agit des communes de Glénay (+3), Luzay (+9), Plaine-et-Vallées (+123), Saint-Cyr-la-Lande (+10), Saint-Jean-de-Thouars (+8), Saint-Martin-de-Sanzay (+117), Saint-Varent (+63) et Thouars (+40)

Des échanges principalement avec les territoires voisins

Entre 2015 et 2016, 1 154 habitants se sont installés dans la CCT et 1 229 individus en sont partis, soit un léger déficit migratoire résidentiel de -75 habitants. Dans le même temps, 886 personnes ont déménagé au sein de la CCT. Parmi ces emménagés récents, 43% sont restés dans le Thouarsais, 18% proviennent d'une intercommunalité limitrophe, 11% des agglomérations de Niort, Angers, Tours et Poitiers et 5% depuis une autre commune de l'ex-région Poitou-Charentes.

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



Source : INSEE, Fichier des mobilités résidentielles, 2015-2016.

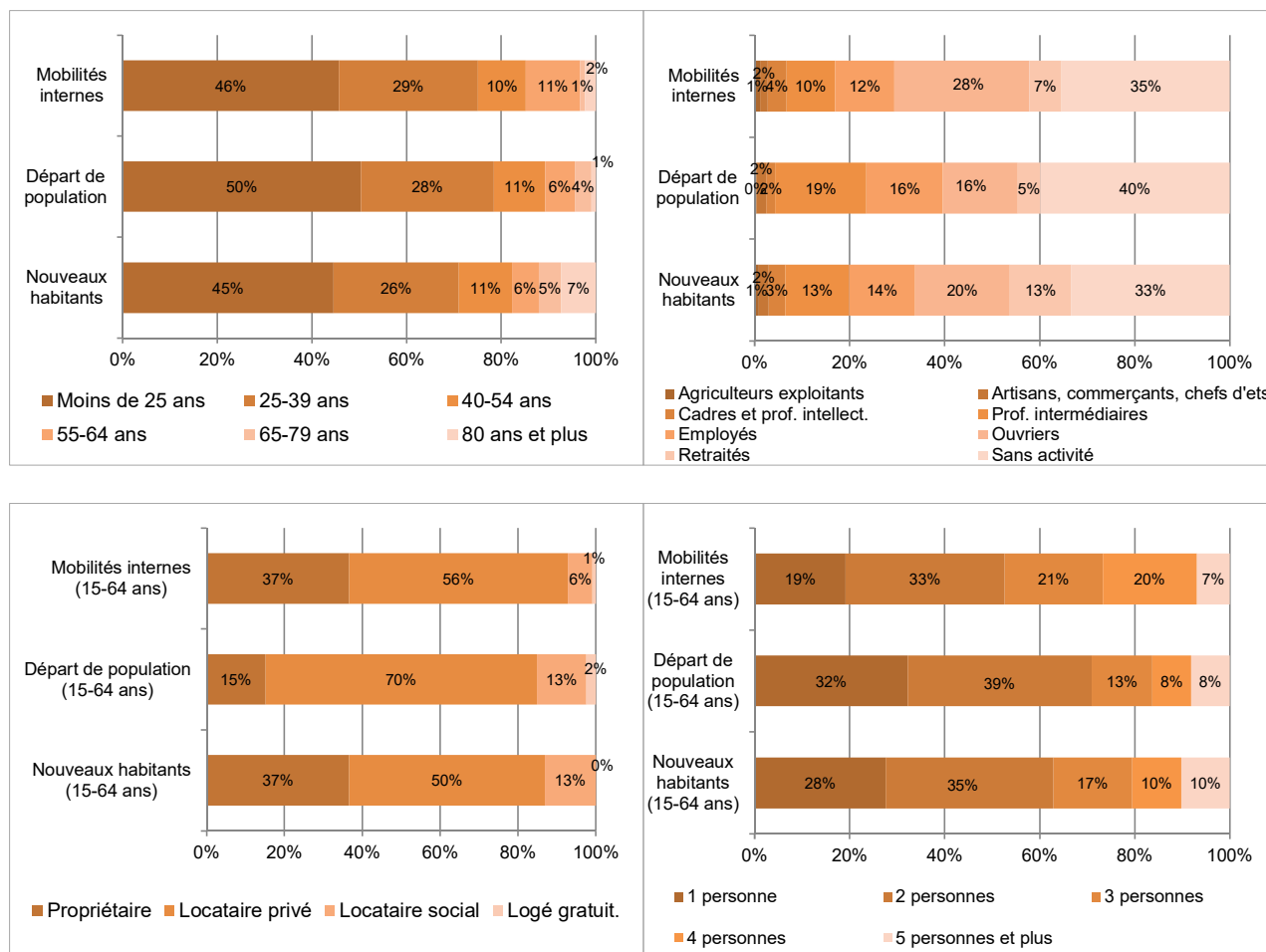
Accueil de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Arrivée de jeunes ménages

Le profil des ménages entrant dans la CCT est le suivant :

- 45% des chefs de ménages sont âgés de moins de 25 ans et 26% âgés de 25 à 39 ans ;
- 5% sont inactifs et 24% exercent une profession d'ouvriers ;
- 64% vivent en famille et 26% sont isolés ;
- 50% s'installent dans le parc locatif privé et 37% accèdent à la propriété ;
- le logement occupé est une maison (70%).

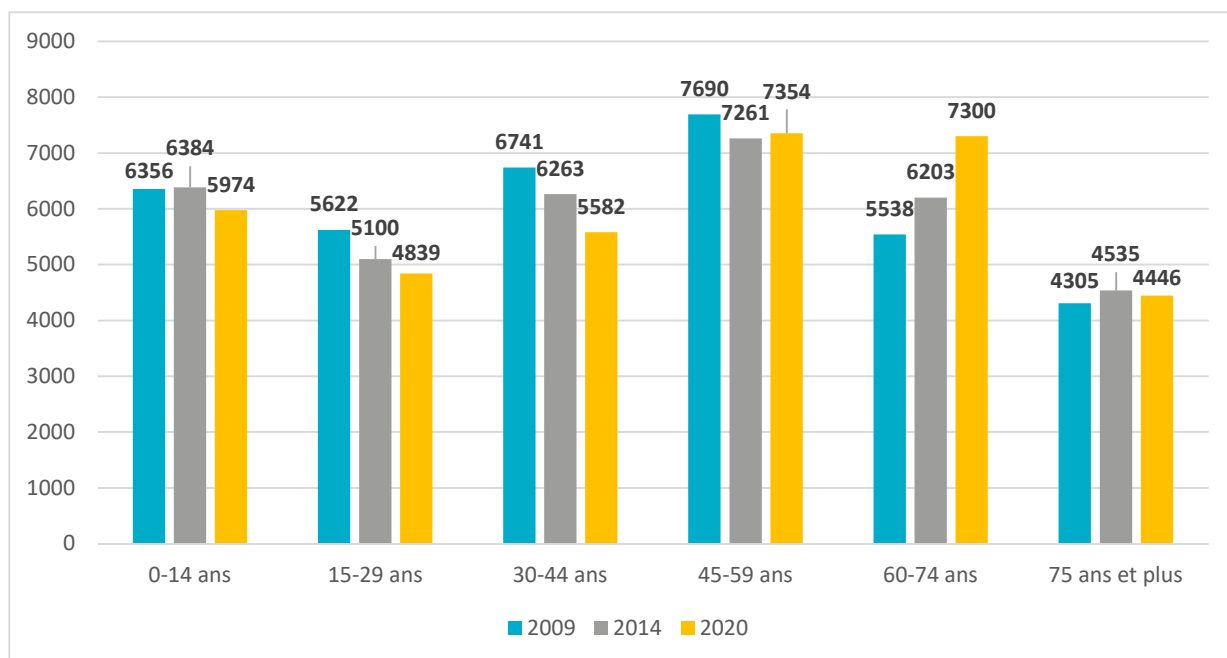
Profil par âge, par CSP, par statut d'occupation et selon la composition des ménages ayant changé ou pas de résidence 1 an auparavant (%)



Source : INSEE, Fichier des mobilités résidentielles 2016, hors TOM et étranger

4. Une population vieillissante

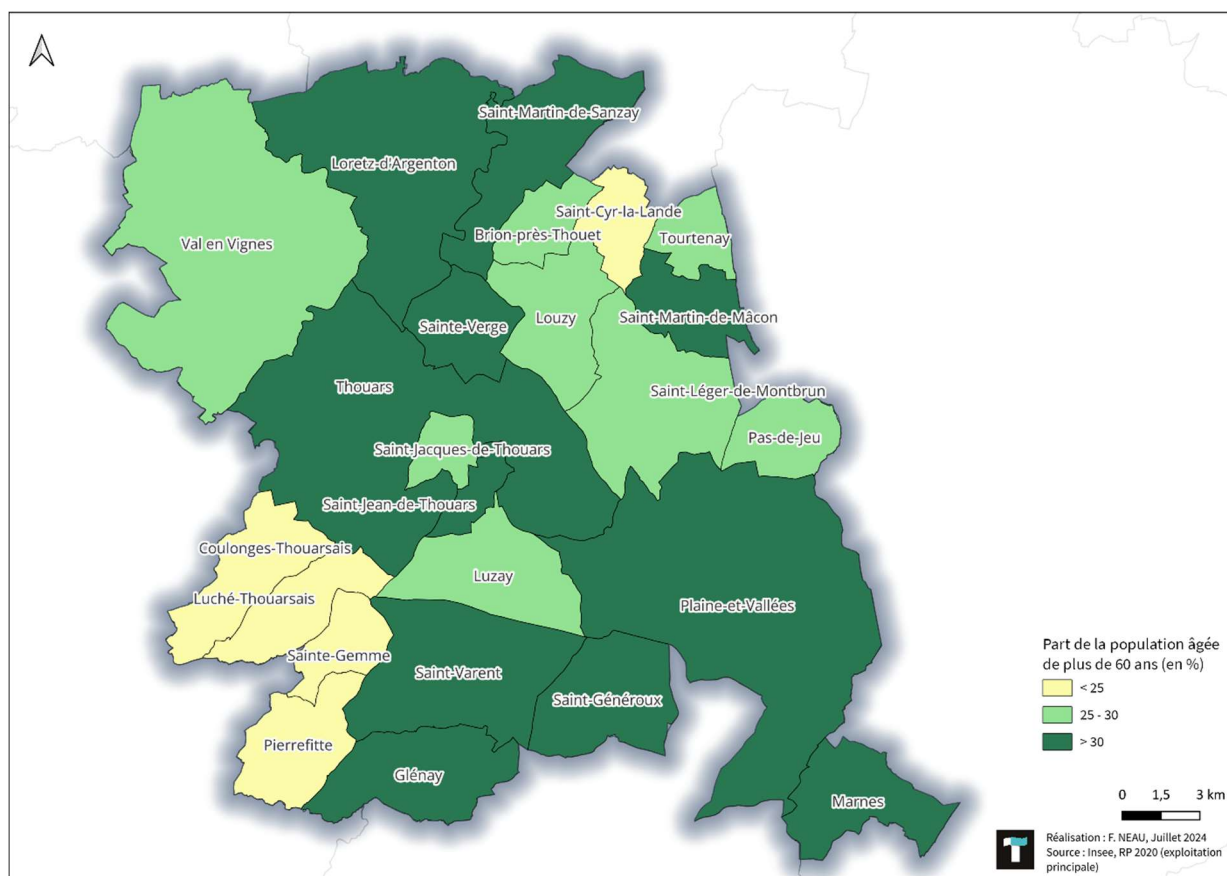
Evolution de la population en fonction des tranches d'âge entre 2009 et 2020



La répartition par tranches d'âges montre notamment une baisse de la population de moins de 44 ans, passant ainsi de 18 719 en 2009 à 16 395 en 2020. A l'inverse, la population âgée de plus de 60 ans a augmenté ces dernières années (9 843 en 2009 contre 11 746 en 2020). Toutefois, la population âgée entre 45 et 59 ans se stabilise au fil des années.

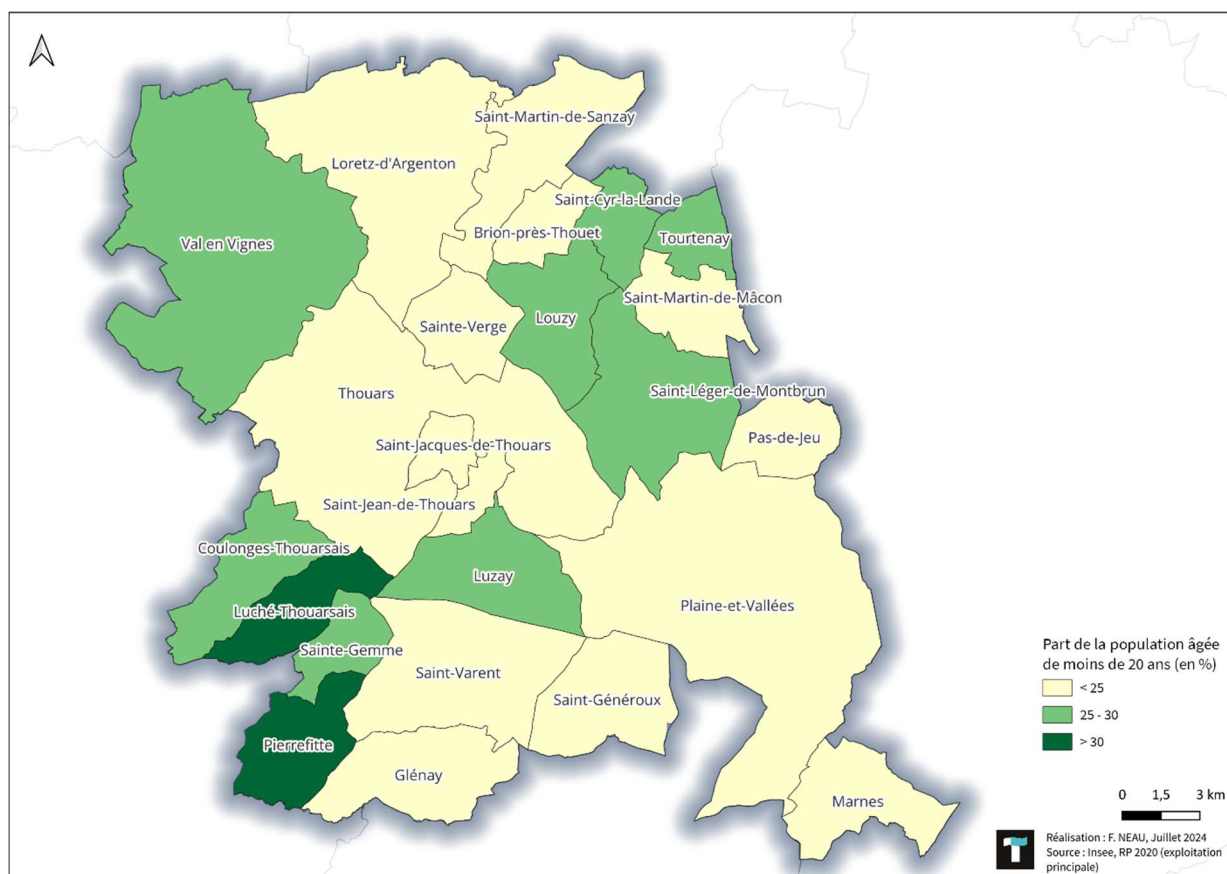
Ces tendances sont les mêmes à l'échelle départementale et nationale. En effet, la population jeune des Deux-Sèvres diminue (33,6% en 2009, puis 31,5% en 2020), tandis que la population âgée augmente (26% en 2009 contre 30,5% en 2020). Même phénomène au niveau national avec une population âgée en croissance passant de 22,3% de la population totale en 2009 à 26,4% en 2020.

Part de la population âgée de plus de 60 ans en 2020 (en %)



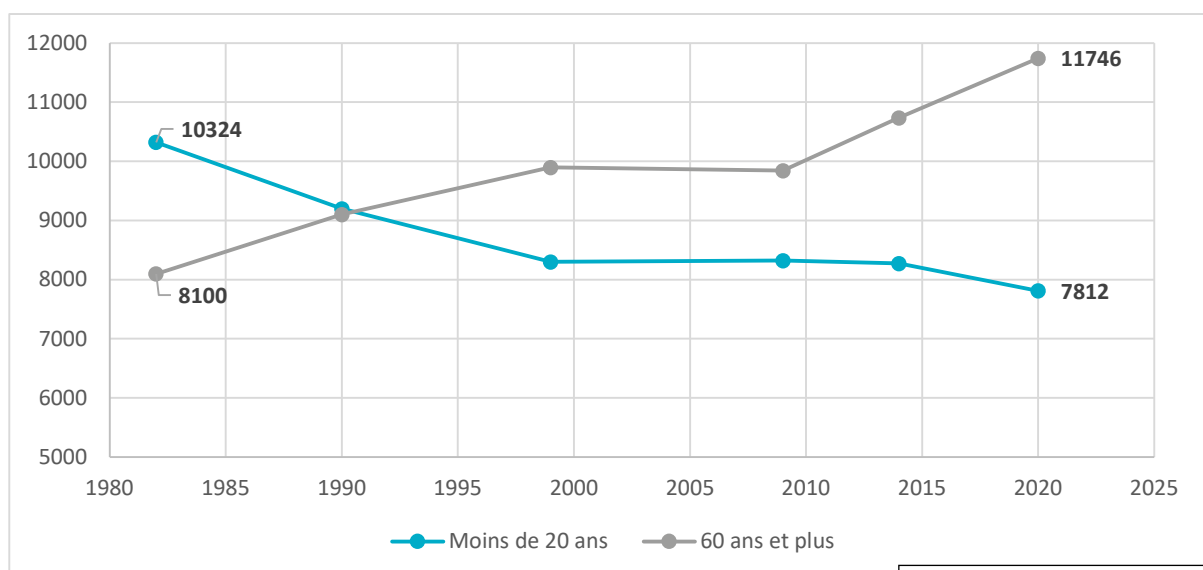
Les communes où la part des personnes âgées de plus de 60 ans est la plus élevée sont Saint-Varent (37%), Plaine-et-Vallées (37%) et Thouars (36%). En effet, ces trois communes possèdent toutes les trois des EHPAD, pouvant ainsi expliquer le nombre important de personnes âgées sur ces territoires. Néanmoins, le taux le plus élevé se situe à Marnes avec près de la moitié de la population (47%) âgée de plus de 60 ans.

Part de la population âgée de moins de 20 ans en 2020 (en %)



A contrario, les personnes âgées sont moins présentes dans plusieurs communes, attirant ainsi les jeunes. Il s'agit principalement des communes de Luché-Thouarsais (33%) et Pierrefitte (32%) où les jeunes représentent une personne sur trois.

Evolution de la population âgée de moins de 20 ans et de 60 ans et plus entre 1982 et 2020



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Source : Insee, RP 1982 à 2020 (exploitation principale).

Depuis 1990, la population âgée de 60 ans et plus est plus importante que celle des moins de 20 ans dans la CCT. Depuis 2009, la population des 60 ans et plus s'accroît plus rapidement (+1,8% par an entre 2009 et 2020 contre +0,4% par an entre 1999 et 2009), alors que celle des plus jeunes baisse moins vite (-0,5% par an entre 2009 et 2020 contre -0,02% par an entre 1999 et 2009). Cette tendance s'accélère sur la période 2011-2016 (+1,8% par an pour les plus de 60 ans et -0,5% par an pour les moins de 20 ans), et aussi dans la plupart des intercommunalités voisines et à l'échelle départementale.

Le vieillissement démographique doit nécessairement être pris en compte dans les futures politiques locales de l'aménagement et de l'habitat. A l'échelle de la CCT, 11 746 habitants avaient plus de 60 ans en 2020. Il convient donc d'anticiper les besoins liés à l'avancée dans l'âge dans le but de favoriser le maintien à domicile, via l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et la mise en place de services à la personne.

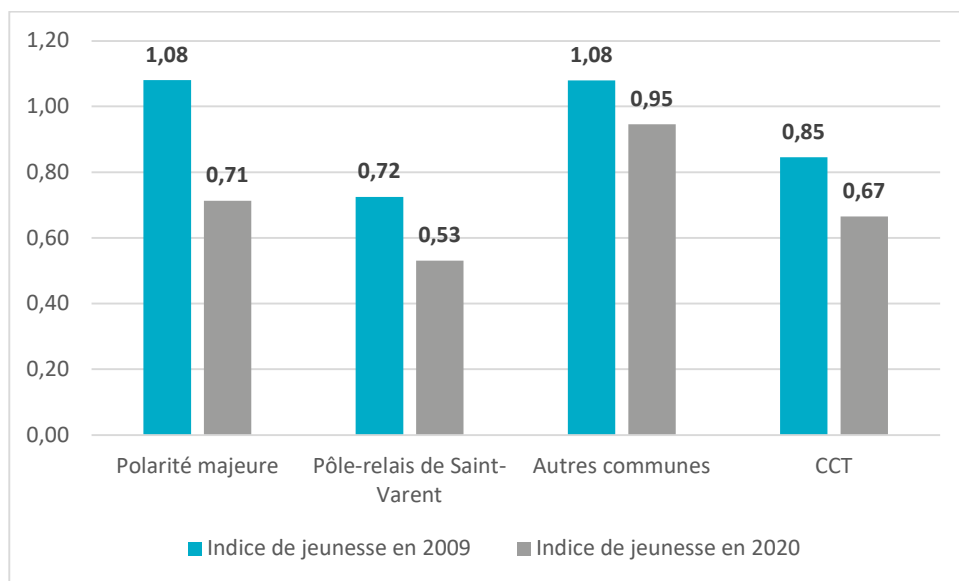
A l'échelle intercommunale, on dénombre 7 structures d'accueil de personnes âgées correspondant à 621 lits :

Commune	Nom de la résidence	Nombre de chambres	Nombres de lits
Val en Vignes (Cersay)	MARPA Les Cerisiers Blancs	22	24
Plaine-et-Vallées (Oiron)	EHPAD Résidence l'Orée des Bois	145	150
Saint-Martin-de-Sanzay	EHPAD Notre-Dame des Neiges	77	77
Saint-Varent	EHPAD Résidence le Grand Chêne	92	96
Thouars	Résidence autonomie Gambetta	70	70
	EHPAD Les Charmes de Fleury	41	70
	EHPAD Résidence Molière	126	134
CC du Thouarsais		573	621

Source : Fichier national des établissements sanitaires et sociaux (Finess)

La présence d'établissements pour l'accueil de personnes âgées influence les données démographiques de la CCT. Par exemple, dans la commune de Saint-Martin-de-Sanzay, la capacité de l'EHPAD représente plus de la moitié de la population âgée de 75 ans et plus. En revanche, à l'échelle de la CCT, le nombre de lits disponibles dans les structures pour personnes âgées représente 14% de la population de plus de 75 ans.

Evolution 2009-2020 de l'indice de jeunesse par territoire



Source : INSEE, RP 2009 et 2020 (exploitation principale).

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

En onze ans, le vieillissement de la population touche plus particulièrement les habitants des communes de la polarité majeure et du pôle relais que ceux résidant dans les autres communes.

En 2020, le Thouarsais compte davantage de personnes âgées de 65 ans et plus que de moins de 20 ans (0,67, soit 11 746 contre 7 812 personnes). L'ensemble des intercommunalités des Deux-Sèvres, sauf l'agglomération de Bressuire ont un indice de jeunesse inférieur à 1, en dessous de la moyenne départementale.

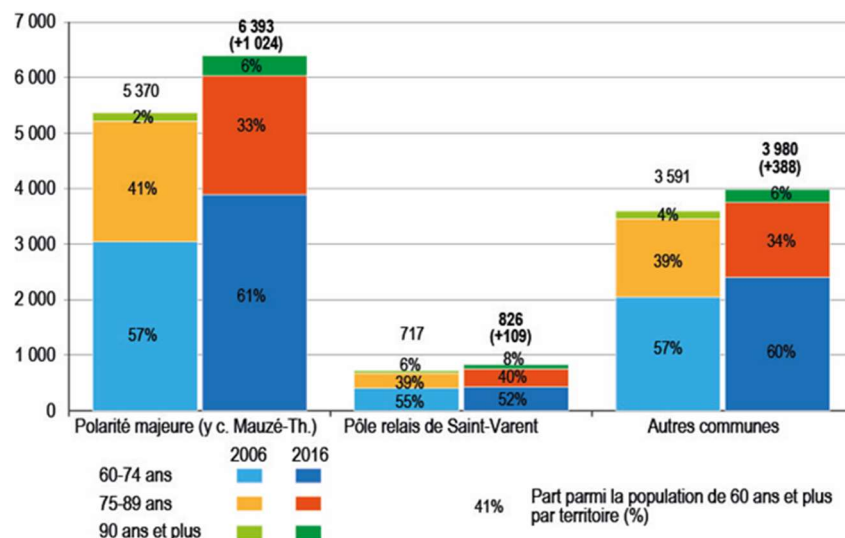
33% de la population âgée de 60 ans et plus en 2020

En 2020, 33% de la population thouarsaise est âgée de 60 ans et plus. Leur part a augmenté de +16% en 11 ans. Cette hausse est plus importante dans les communes de la polarité majeure (+17%) que dans le reste de la CCT (en moyenne +15% entre 2009 et 2020).

Ce phénomène national, combiné à la hausse de l'espérance de vie, s'explique par la part des personnes de la génération du baby-boom (1946-1964) qui accroît la part des sexagénaires et plus. On compte ainsi près de 11 800 personnes âgées, qui résident pour 43% d'entre elles à Thouars, de 7 à 8% dans chacune des communes de Loretz d'Argenton, Plaine-et-Vallées et Saint-Varent. La surreprésentation dans certaines communes est liée à la présence d'hébergement pour les personnes âgées.

Dans l'ensemble des territoires entre 2009 et 2020, on observe une hausse de la part des habitants âgés de 60 à 74 ans et de celle des 75 ans et plus (en moyenne de +3 points).

Evolution de la population âgée de 60 ans et plus

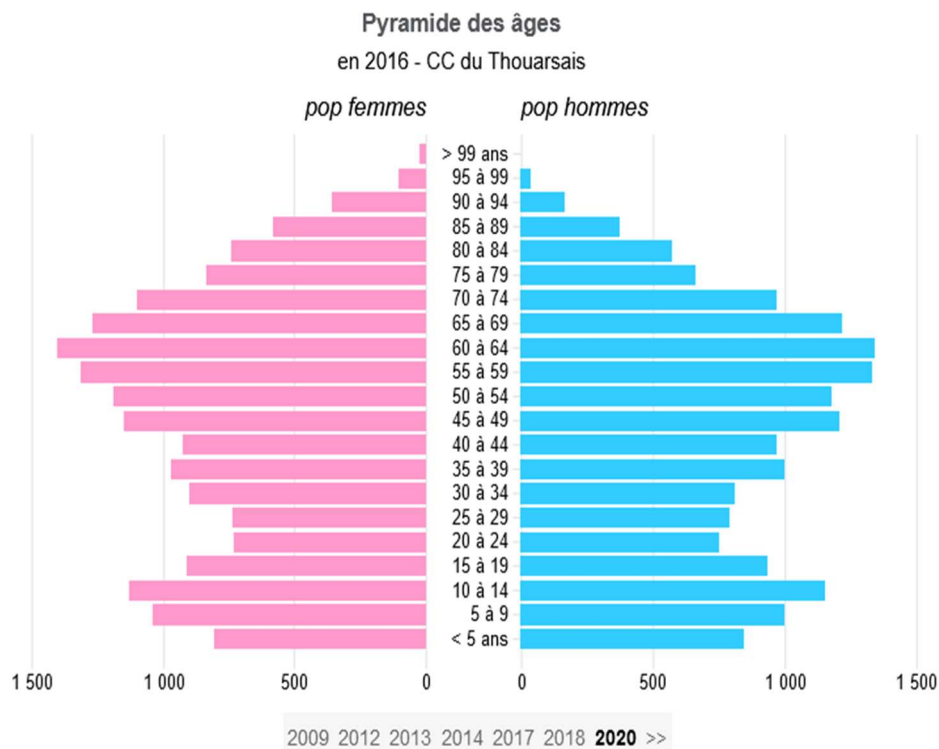


Source : INSEE, RP (exploitation principale).

Plus de personnes âgées et moins de jeunes actifs

Entre 2009 et 2020, la structure par âge de la population de la CCT évolue significativement pour :

- Les jeunes âgés de moins de 30 ans (-1 166 personnes) ;
- Les jeunes actifs âgés de 30 à 44 ans (-1 159 habitants) ;
- La population âgée de 50 à 69 ans (+1 293 personnes) ;
- Les personnes âgées de 80 ans et plus (+414 habitants).



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

5. Une baisse de la taille moyenne des ménages

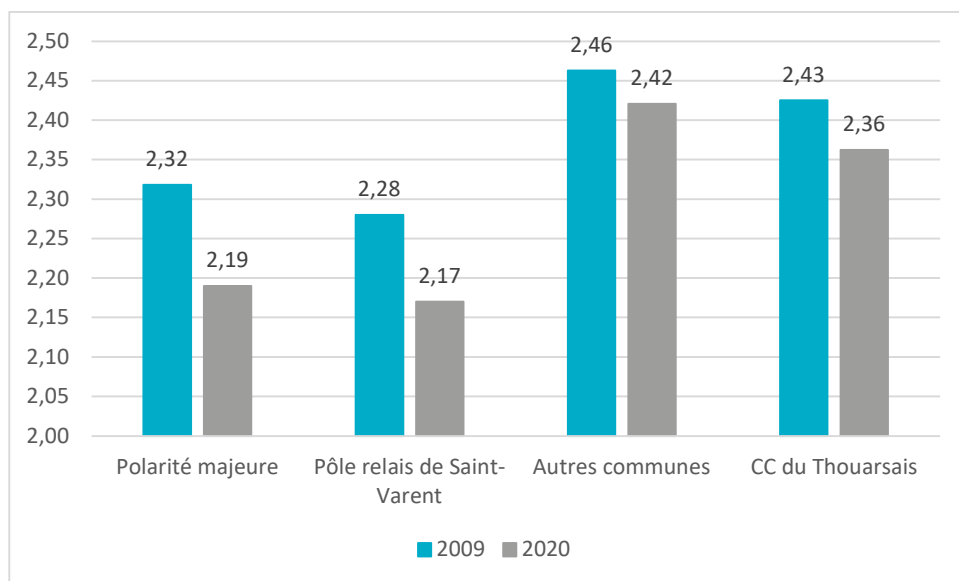
Le nombre de ménages dans le Thouarsais s'élève à 16 440 en 2020, en hausse de 0,3% par an sur la période 2009-2020, soit une croissance plus rapide que celle de la population (-0,2% par an). Ainsi, le nombre de ménages s'est accru de 3% entre 2009 et 2020 (+522 ménages), alors que dans le même temps, le nombre d'habitants diminue légèrement (-0,5%). La taille moyenne des ménages du Thouarsais ne cesse de réduire, passant de 2,39 en 1999, à 2,43 en 2009 et 2,36 en 2020.

La réduction de la taille des ménages constitue une tendance démographique constatée sur la plupart des territoires, tant au niveau national que local.

Cette diminution s'explique par deux grandes évolutions majeures nationales : le vieillissement des ménages (les enfants quittent le foyer, les ménages restent plus longtemps à 1 ou 2 personnes) et l'évolution des modes de vie (divorce, séparation, mise en couple plus tardive...).

Entre 2009 et 2020, la baisse de la taille des ménages touche particulièrement plus les communes de la polarité majeure et du pôle relais (-5% sur dix ans) que celle des autres communes de la CCT (en moyenne -2%).

Evolution de la taille moyenne des ménages par territoire



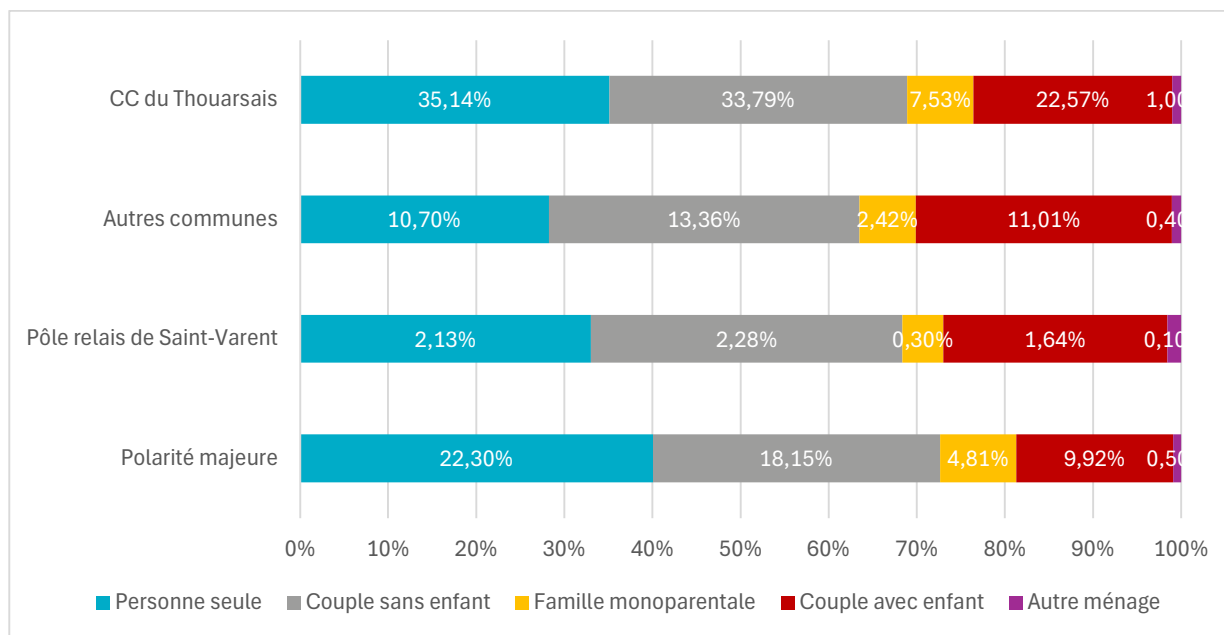
Source : Insee, RP 2020 (exploitation principale).

Hausse du nombre de petits ménages

Cette réduction de la taille moyenne des ménages se traduit par une évolution de la composition des ménages, avec principalement une hausse des personnes seules (+754 entre 2009 et 2020) et dans une moindre mesure des familles monoparentales (+220 sur 10 ans). En 2020, les ménages de la CCT se composent principalement de personnes isolées (35%) et de couples sans enfant (34%). La part des couples avec enfant(s) s'élève à 23% en 2020, leur nombre se réduit de 528 ménages sur la même période. La part des familles monoparentales reste peu importante dans la CCT (8% en 2020).

La taille moyenne des ménages étant plus petite dans les communes de la polarité majeure, la part de personnes seules est plus importante que dans le reste de la CCT (30% contre 27% en moyenne en 2016). Inversement la part de couples avec enfant(s) est moins élevée à Saint-Varent et dans les autres communes que dans la polarité majeure (25% contre 29%).

Profil des ménages par territoire en 2020



Source : INSEE, RP 2020 (exploitation principale).

Malgré la baisse de la taille des ménages, la population du territoire reste majoritairement composée de familles. La CCT compte 16 440 ménages en 2020. Selon l'Insee, sur 16 440 ménages, 10 503 sont des familles, soit 64% des ménages (NB : sont comptabilisés dans les familles, les couples avec ou sans enfant(s) et les familles monoparentales).

Sur la totalité des ménages, 5 555 sont des couples sans enfant (34%), 3 711 sont des couples avec enfant(s) (23%). Les familles monoparentales sont 1 238, soit 8% des ménages sur la CCT (7,6% pour les Deux-Sèvres). Par ailleurs, 35% des ménages sont des personnes seules, cela concerne 5 776 ménages, dont 2 702 hommes (16,4%) et 3 074 femmes (18,7%). Au niveau départemental, 34,7% des ménages sont des personnes seules, 15,6% d'hommes et 19,1% de femmes.

La diminution progressive du nombre de personnes par ménage induit, à population constante, un besoin supplémentaire de logements : il faut produire davantage de logements pour loger le même nombre d'habitants. **Ce phénomène devra être pris en compte dans le cadre de la production de logements.**

Saint-Martin-de-Mâcon est la commune où la taille des ménages diminue le plus fortement. Sur la période 1999-2020, le taux d'évolution de la population est de -9,34% sur cette commune (332 habitants en 1999 contre 301 en 2020). La taille moyenne des ménages passe ainsi de 3,02 à 2,25.

A noter que les communes de Luché-Thouarsais et Sainte-Gemme sont les communes qui affichent une taille de ménages plus élevée (respectivement 3,72 et 2,6), qui ont également un indice de jeunesse élevé et qui connaissent une croissance démographique. Ces communes attirent notamment des jeunes ménages avec enfants.

6. Synthèse

La CC du Thouarsais a connu un essoufflement de sa dynamique démographique dans la période récente (depuis 2000).

Toutes les communes ne connaissent pas la même évolution. Des communes restent attractives, c'est le cas des communes situées entre les pôles d'emploi de Bressuire et Thouars, par exemple. Dans ces secteurs, la population se renouvelle plus rapidement : celle-ci reste relativement jeune et familiale.

D'autres communes souffrent d'un déficit d'attractivité et le solde naturel ne parvient pas à compenser le solde migratoire négatif. La principale conséquence est une accélération du vieillissement de la population et de la baisse de la taille moyenne des ménages.

Ces évolutions auront nécessairement un impact sur la demande en logements, à la fois sur le plan quantitatif et sur le plan qualitatif (nécessaire adaptation de l'offre au vieillissement et à la réduction de la taille des ménages).

B. Un contexte économique fragile

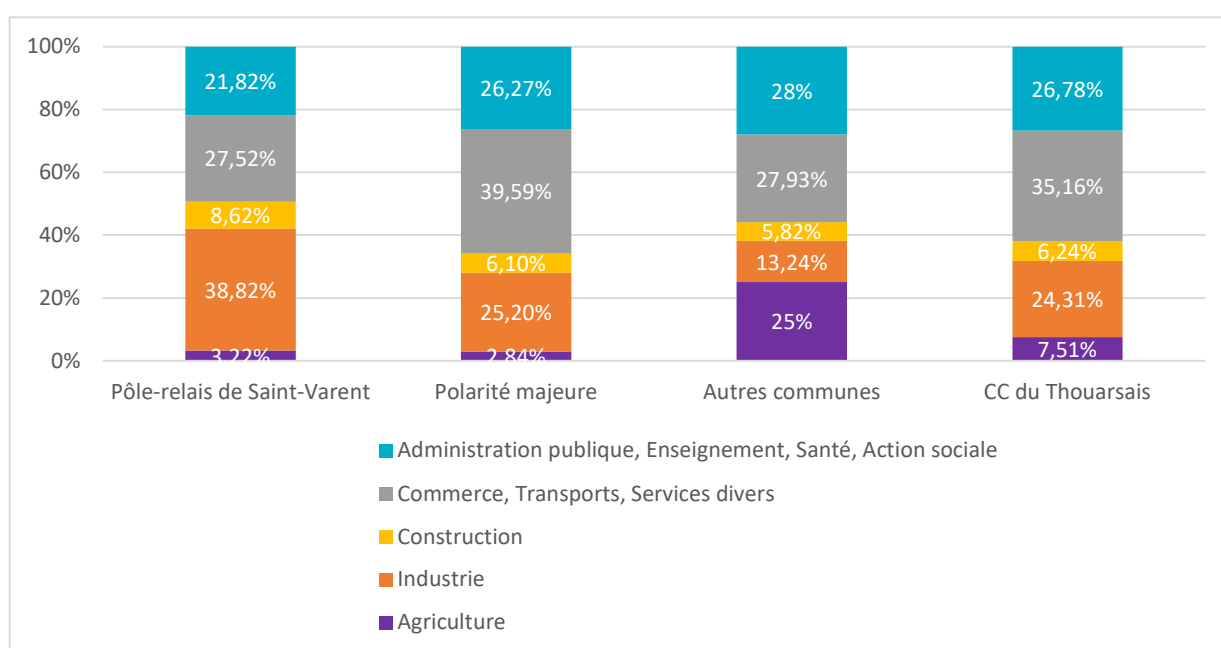
1. Une baisse de l'emploi entre 2009 et 2020

En 2020, le Thouarsais compte 13 251 emplois, dont 62% dans le secteur tertiaire. 35,16% de ces emplois se retrouvent dans les activités de commerce, transport et services. Entre 2009 et 2020, la CCT perd 1 442 emplois.

La nature de l'emploi diffère entre les territoires

66% des emplois tertiaires de la CCT se localisent dans les communes de la polarité majeure alors que l'emploi agricole se concentre pour 75% dans les autres communes.

L'emploi en 2020 selon le secteur d'activité par territoire (%)

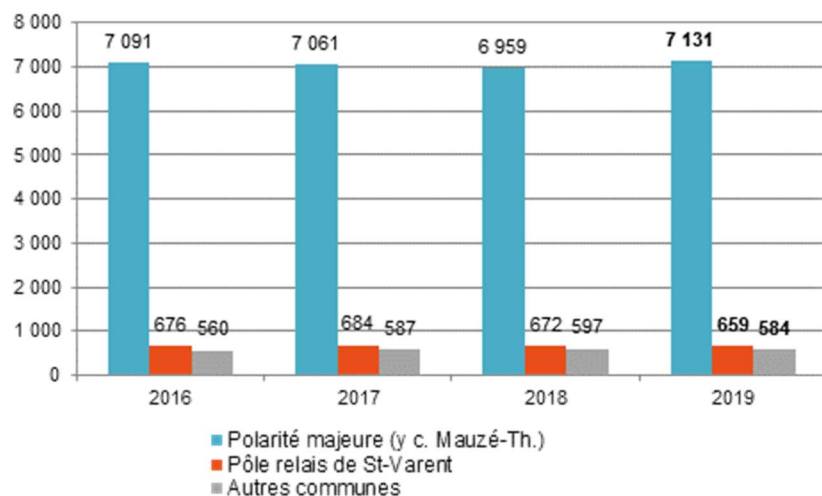


Une relative stabilité de l'emploi salarié privé depuis 2016

En 2019, selon l'URSSAF, on dénombre 8 374 emplois salariés privés⁷, volume relativement stable depuis 2016 (+47) et en progression sur un an (+146). 85% de ces salariés travaillent dans la polarité majeure, dont 72% à Thouars.

⁷ Nombre de salariés inscrits au dernier jour de la période renseigné dans le bordereau de cotisations (BRC) rempli par les établissements exerçant son activité d'employeur en France. Elle couvre l'ensemble des cotisants du secteur privé affiliés au régime général hors agriculture, sylviculture et pêche, hors activités extraterritoriales et hors salariés des particuliers employeurs.

Évolution 2017-2019 de l'emploi salarié privé par territoire

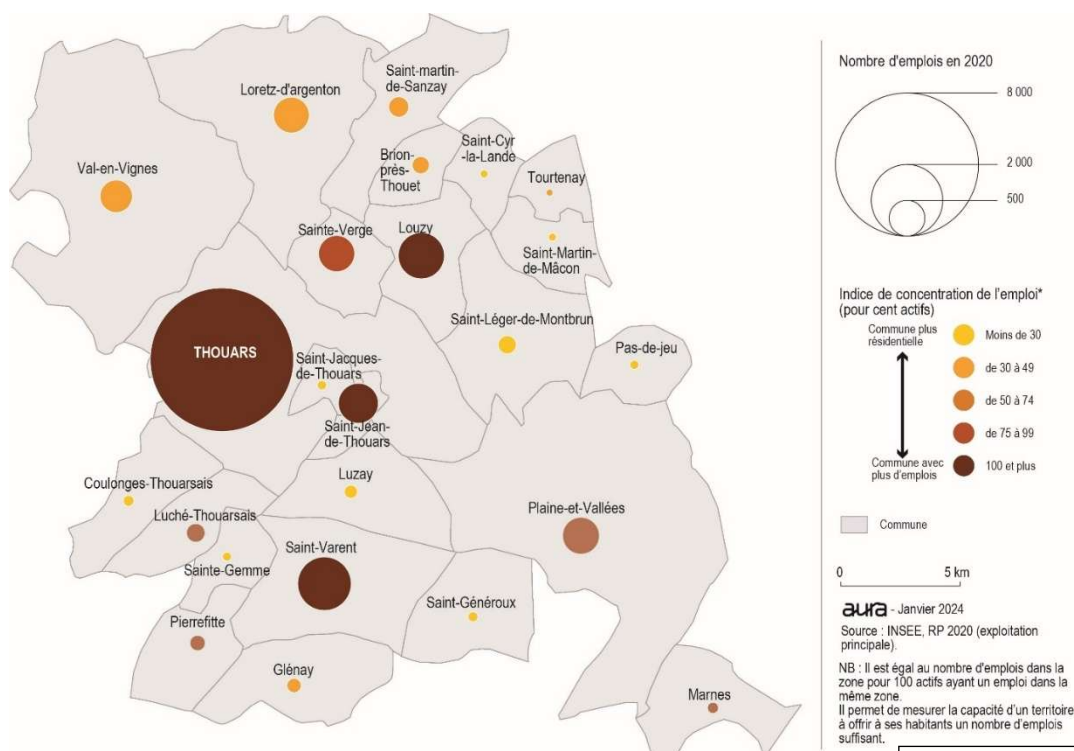


Source : URSSAF, emploi salarié privé.

Une concentration de l'emploi dans la polarité majeure

Le nombre d'actifs occupés qui résident dans la CCT s'élève à 13 735 individus en 2020. Depuis 2009, on enregistre une baisse des effectifs (-992), en lien avec le vieillissement de la population. 73% de l'emploi de la CCT est situé dans les communes de la polarité majeure, principalement à Thouars (59% du total de la CCT), Louzy (5%) et Saint-Jean-de-Thouars (4%). Saint-Varent en tant que pôle relais, accueille également 7% de l'emploi de l'intercommunalité.

Répartition de l'emploi en 2020 par territoire et part des emplois dans la population active (%)

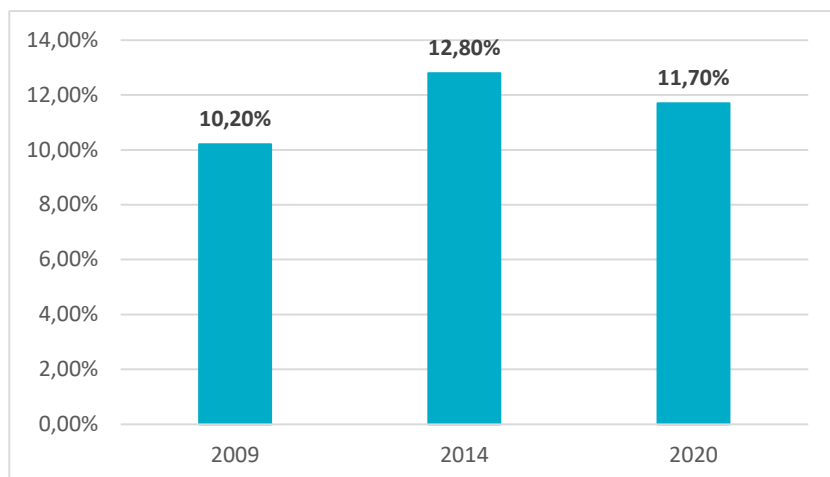


Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Une baisse du taux de chômage

En 2020, le taux de chômage au sens du recensement⁸ de la zone d'emploi Thouars s'élève à 11,7%, en baisse régulière depuis 2014.

Evolution du taux de chômage de la zone d'emploi Thouars (en %)



Source : INSEE, Taux de chômage localisés dans la zone d'emploi de Thouars

2. Une moindre qualification de la population

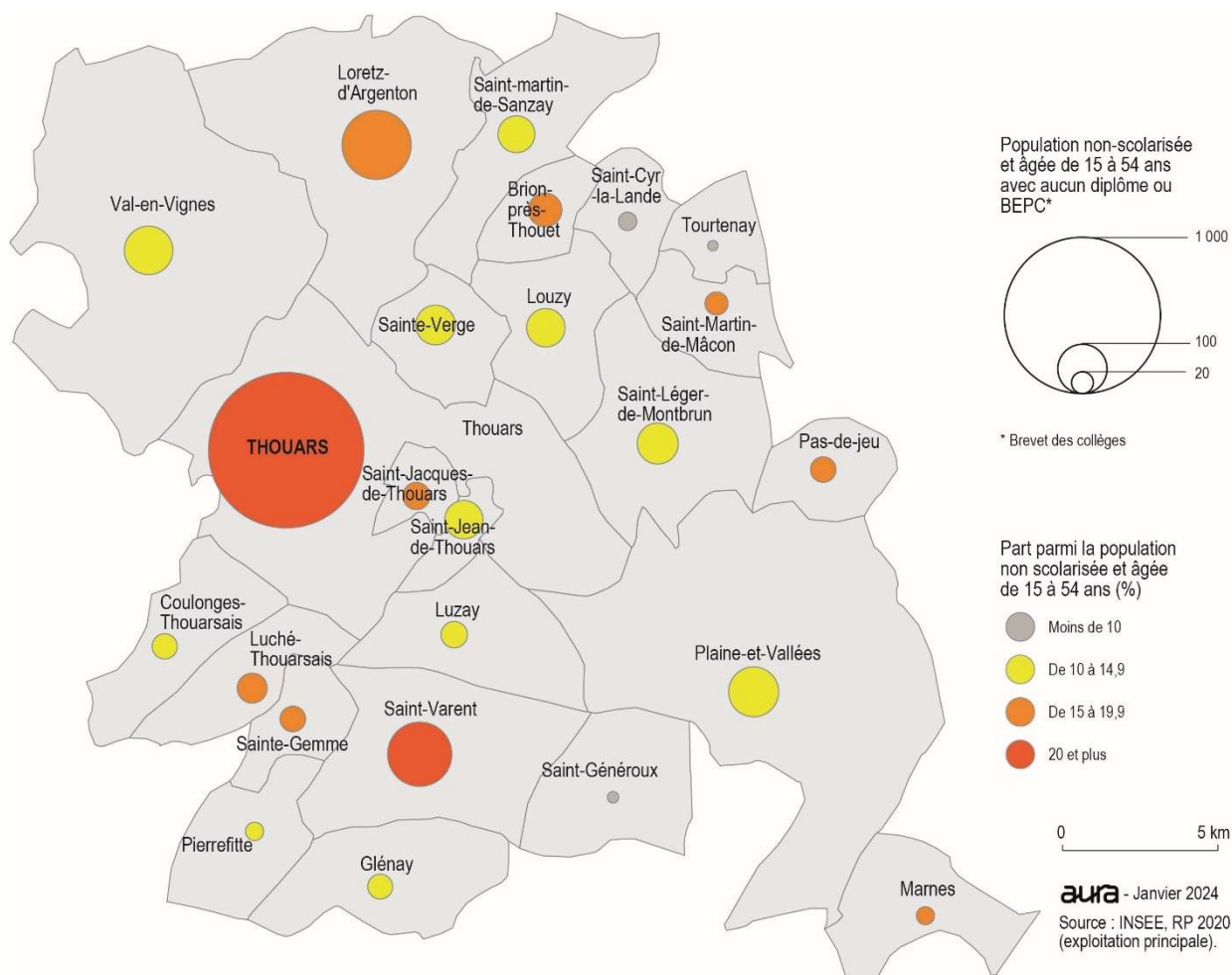
En 2020, 2 590 habitants de la CCT sont sans diplôme ou titulaire du Brevet des Collèges, parmi la population active de 15 à 64 ans, représentant 16,8% des effectifs. Cette part est parmi la plus élevée des intercommunalités voisines des Deux-Sèvres (17,5% pour la CC Parthenay-Gâtine, 16,2% pour la CA du Bocage Bressuirais) et au-dessus des moyennes départementale (15,3%), régionale (14,5%) et nationale (16,2%).

⁸ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs au sens du recensement dans la population active au sens du recensement.

De fortes disparités entre les communes

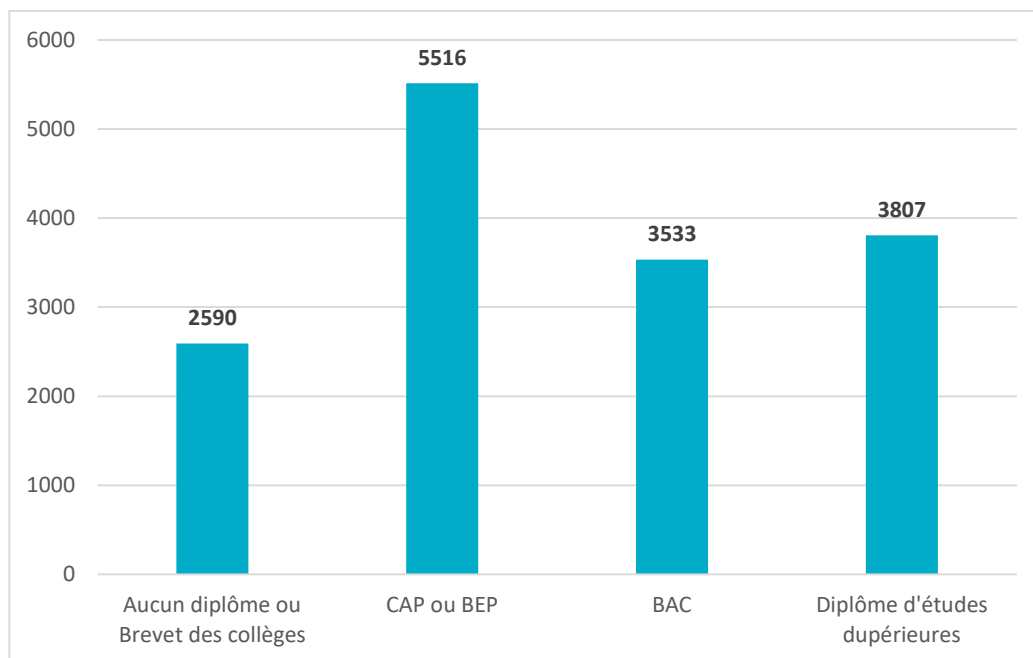
La population peu qualifiée se concentre particulièrement à Thouars (43%) et parmi les quelques communes les plus peuplées, comme Loretz d'Argenton (7,8%) et Saint-Varent (7%).

Répartition de la population non scolarisée âgée de 15 à 54 ans sans diplôme ou titulaire du Brevet des collèges en 2020 (%)



52% des habitants sont diplômés d'un CAP ou d'un BEP

Répartition de la population active âgée de 15 à 54 ans selon leur niveau de diplôme (en nombre et en part) en 2020



Source : INSEE, RP 2020, fichiers détaillés (exploitation principale).

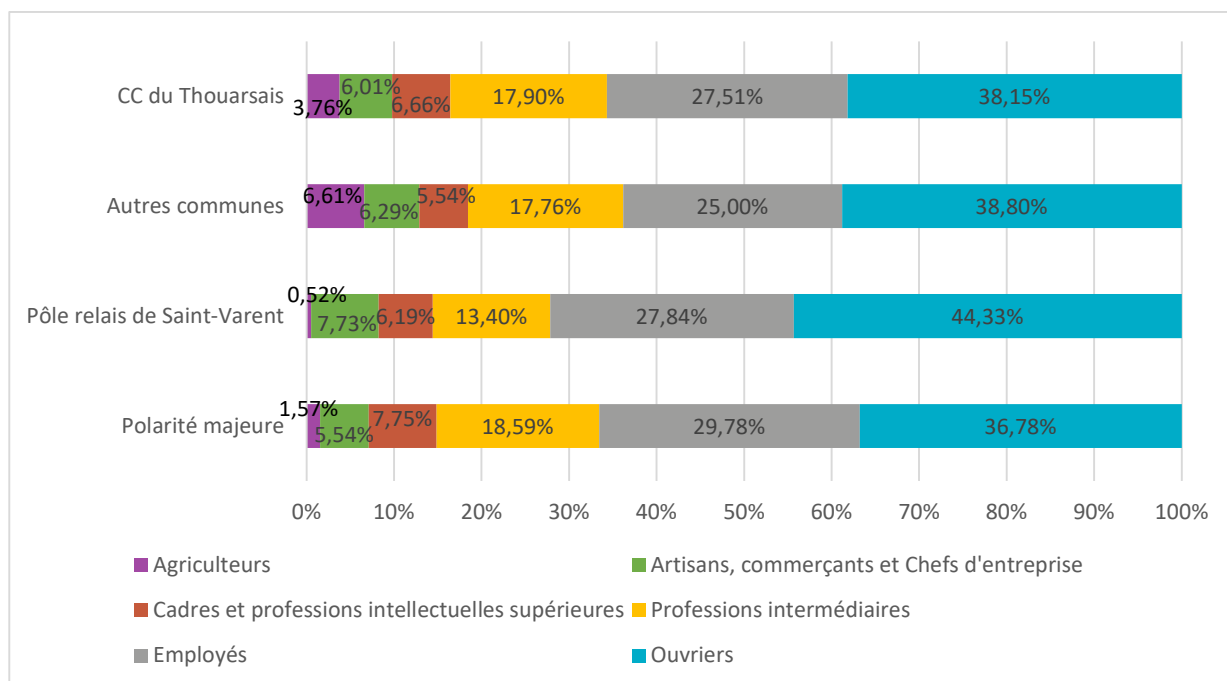
5 516 habitants de la CCT sont titulaires d'un CAP ou d'un BEP, diplômes les plus représentés représentant 36% de la population non scolarisée âgée de 15 à 54 ans. Cette proportion est proche de celle des intercommunalités voisines (de 34% pour le Bressuirais à 40% pour l'Airvaudais). 24,6% des habitants de la CCT est titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur, part inférieure à la moyenne départementale (31,8%) et de celle des EPCI limitrophes (26% pour la CC Parthenay-Gâtine, 27% pour la CA du Bocage Bressuirais et 24% pour la CC Airvault-Val du Thouet).

61,42% de la population active résidente exercent la profession d'employé ou ouvrier

Les deux tiers de la population active occupent un poste d'employé ou d'ouvrier en 2020 et leur part reste stable sur la période 2009-2020. Le poste de profession intermédiaire représente 20,41% des actifs résidents de la CCT. La part de cadres dans le Thouarsais s'élève à 8,18% (en baisse d'un point sur dix ans) et reste inférieure à celle du Département (11% en raison de l'influence de l'agglomération niortaise). Le poids des agriculteurs exploitants baisse entre 2006 et 2016 (de 5% à 4%).

Il existe des disparités au sein de la CCT. La polarité majeure et Saint-Varent comptent proportionnellement plus de cadres et de professions intellectuelles supérieures (7,35% contre 3% pour les autres communes). Dans les communes plus rurales, les agriculteurs apparaissent plus représentés (6% contre en moyenne 2% dans les pôles).

Répartition de la population active âgée entre 15 et 64 ans et plus selon la catégorie socioprofessionnelle (CSP) par territoire en 2020 (%)

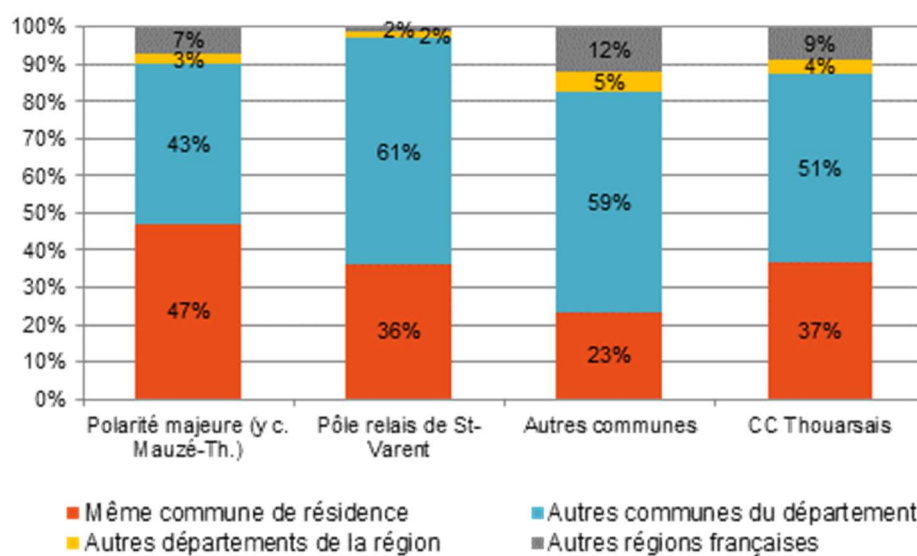


Source : INSEE, RP 2020 (exploitation complémentaire).

Une part importante d'actifs occupés qui réside dans le bassin d'emploi du Thouarsais

37% de la population active travaille et réside dans la même commune de résidence en 2016, (très proche de la moyenne départementale 38%). Cette proportion est plus importante dans la polarité majeure (47%) qu'à Saint-Varent (36%) et dans les autres communes de la CCT (23%).

Répartition de la population active occupée selon le lieu de résidence et le lieu de travail par territoire en 2016 (%)



Source : INSEE, RP 2016 (exploitation complémentaire).

3. Synthèse

La CC du Thouarsais bénéficie d'un contexte économique assez favorable, avec une économie locale basée sur l'industrie avec un bassin d'emploi dynamique concentré majoritairement sur la polarité majeure et le pôle relais de Saint-Varent. Une part importante de la population habite et travaille dans le Thouarsais.

Le territoire présente cependant de fortes disparités territoriales, notamment en ce qui concerne les ménages actifs, la nature de leur emploi et leur revenu.

Les actifs du territoire sont majoritairement des employés et des ouvriers, des catégories professionnelles aux salaires modestes et davantage exposées à la précarité de l'emploi. Pour ces raisons, il est essentiel de garantir à ces ménages des conditions d'habitat « bon marché ».

Enfin, en dehors des pôles d'emploi susmentionnés, la majorité des communes du territoire ne peut développer son attractivité sur la base de l'offre d'emploi : pour rester attractives, ces communes à vocation résidentielle doivent veiller à maintenir la qualité du cadre de vie, et notamment la qualité des conditions d'habitat.

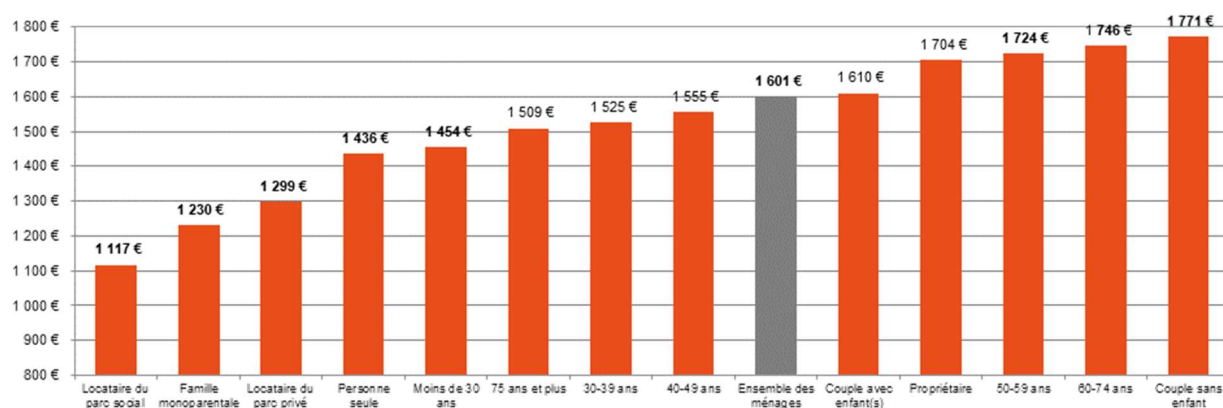
C. Une population au revenu modeste

1. Un niveau de revenu inférieur à la moyenne départementale

En 2017, le revenu médian mensuel s'élève pour les ménages de la CCT à 1 601 € par unité de consommation, légèrement inférieur à la moyenne départementale (1 682 €). Entre 2016 et 2017, ce revenu a progressé de 1,3%, comme à l'échelle départementale (+1,4%).

On constate des écarts importants de revenu entre les ménages du Thouarsais : les locataires et les familles monoparentales disposent en moyenne d'un revenu inférieur à 1 300 € par mois, soit environ 300 € de moins que ceux de l'ensemble des ménages du territoire. Dans une moindre mesure, les personnes seules et les jeunes ont également des revenus modestes (moins de 1 500 € par mois), en comparaison de l'ensemble des ménages (près de 100 € par mois).

Revenu médian mensuel en 2017 par catégorie de ménage (en € par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi 2017, revenu médian mensuel en euros et par unité de consommation.

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

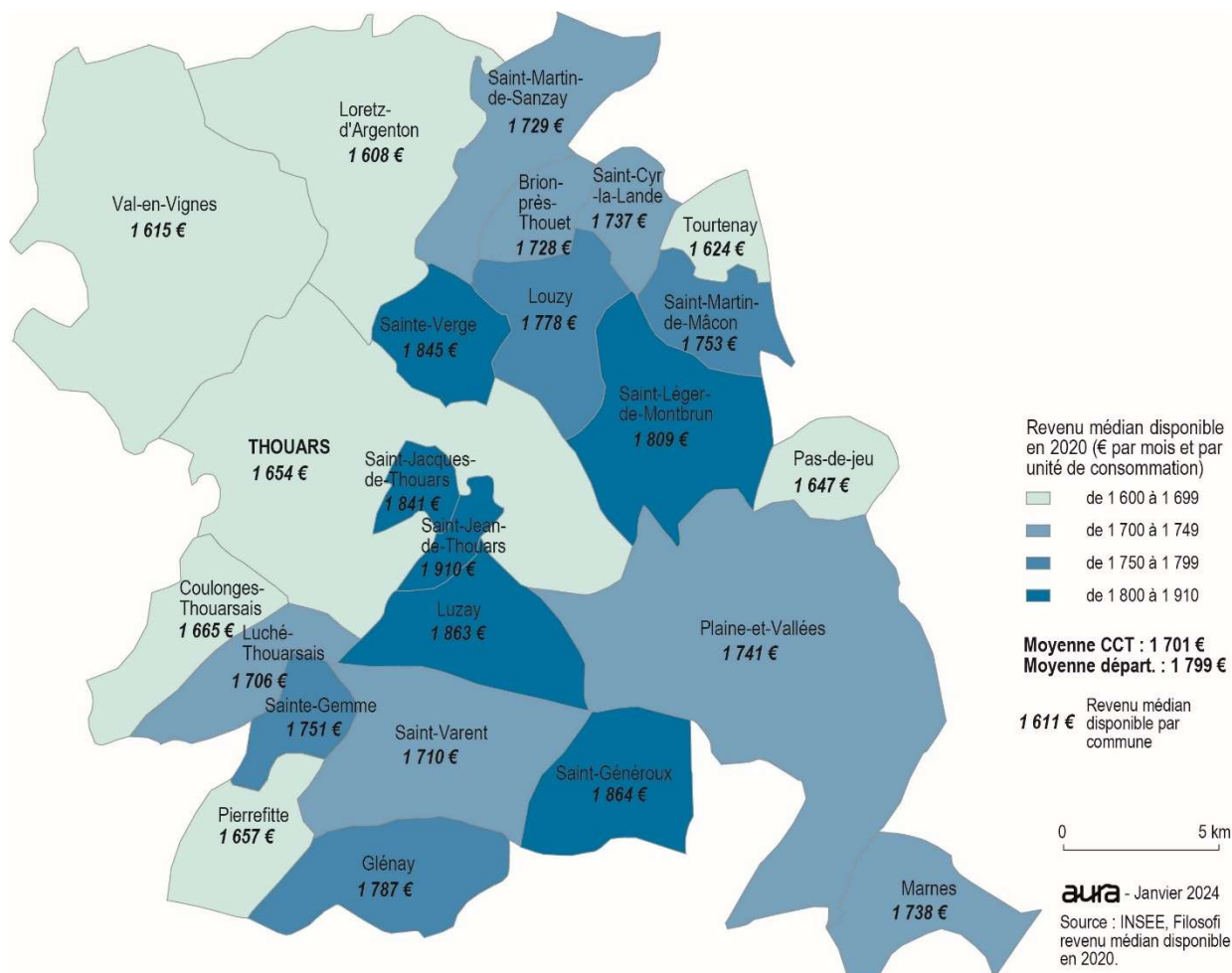
Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Des ménages avec des revenus plus modestes à Thouars et aux marges de la CCT

Au sein de la CCT, de fortes disparités de revenus apparaissent également entre les communes : les ménages disposent d'un revenu médian disponible de 1 624 € par mois à Tourtenay contre 1 910 € par mois à Saint-Jean-de-Thouars (soit un écart de 286 € par mois). Au sein de Thouars en 2016⁹, des écarts de revenu sont très importants entre ceux qui résident dans le quartier des Capucins (1 065 € par mois) contre 1 460 € pour la moyenne communale.

Revenu médian mensuel des ménages par commune en 2020 (en € par unité de consommation)



2. Une part importante de ménages éligibles au logement social

Fin 2018, 2 686 ménages sont bénéficiaires d'une aide au logement dans la CCT, ce qui représente 61,6% de l'ensemble des ménages locataires d'un logement.

⁹ Les données à l'échelle des quartiers prioritaires sont disponibles en 2016, millésime le plus récent de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

63% d'entre eux résident à Thouars, dont 38% dans le quartier prioritaire des Capucins. Parmi ces allocataires, près de 9% d'entre eux ont un taux d'effort supérieur à 30%, soit très peu de reste à vivre tous les mois. 80% de ces ménages résident dans le parc locatif privé.

Répartition des allocataires CAF bénéficiaires d'une aide au logement selon le taux d'effort (après déduction aide au logement, en %)



Source : CAF des Deux-Sèvres au 31.12.2018 (allocataires dont le taux effort est renseigné).

3. Synthèse

Le niveau de revenus des ménages de la CC du Thouarsais est relativement bas, au regard de la moyenne départementale.

Le revenu moyen est particulièrement faible et de nombreux ménages sont éligibles au logement social (sans forcément y être logés, puisque que 85 % des ménages éligibles vivent dans le parc privé). Pour ces ménages, notamment les plus modestes d'entre eux, l'accès et le maintien dans le logement peut s'avérer difficile, même sur un territoire où le marché du logement est peu tendu.

Pour ces raisons, il est essentiel de garantir à ces ménages des conditions d'habitat « bon marché ».

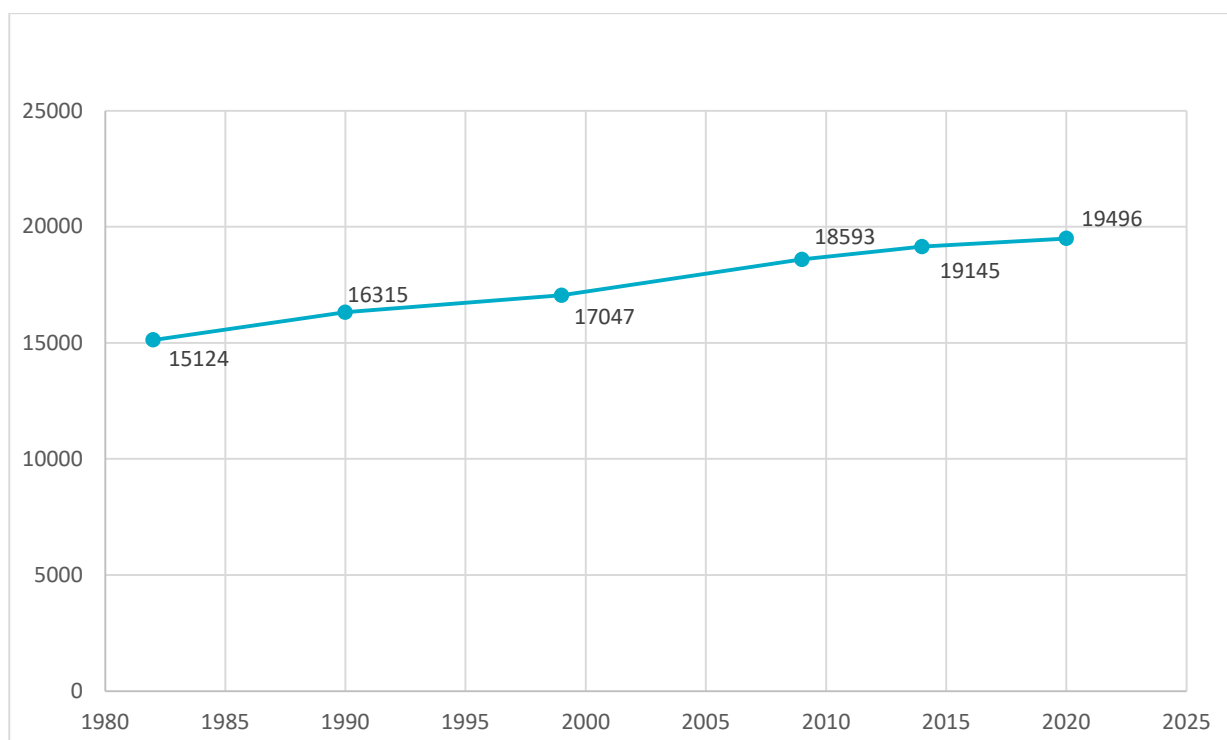
PARTIE II : DYNAMIQUE DE L'HABITAT

A. Une augmentation significative de la vacance

1. Une croissance continue du parc de logement

En 2020, la Communauté de Communes du Thouarsais compte 19 496 logements, en hausse de 0,02%/an (+58) entre 2014 et 2020, tandis que sur la même période, la CCT perd 612 habitants.

Évolution du parc de logements de la CCT entre 1982 et 2020



Thouars compte environ 8 297 logements, soit 43% du parc total de la CCT. Si on ajoute les quatre communes de son unité urbaine (Saint-Jean-de-Thouars, Saint-Jacques-de-Thouars, Sainte-Verge et Louzy), elles représentent 54% du parc total.

54% de l'offre de logements située dans l'unité urbaine de Thouars

Communes	Logements en 2009	Logements en 2014	Logements en 2020	Évolution 2009-2014		Évolution 2014-2020	
				Nombre	%	Nombre	%
Loretz-d'Argenton	1336	1399	1504	63	4,72	105	7,48
Brion-près-Thouet	341	365	382	25	7,19	17	4,69
Val-en-Vignes	1027	1068	1073	41	3,99	5	0,44

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Coulonges-Thouarsais	209	232	230	23	11,08	-2	- 0,81
Glénay	259	279	288	20	7,76	9	3,16
Louzy	538	554	565	16	2,97	11	2,07
Luché-Thouarsais	171	205	226	34	19,88	20	9,88
Luzay	266	288	297	21	7,97	9	3,09
Marnes	175	181	187	6	3,62	6	3,11
Plaine-et-Vallées	1305	1321	1329	16	1,23	8	0,60
Pas-de-Jeu	196	211	212	15	7,80	1	0,53
Pierrefitte	175	182	178	7	3,72	-4	- 1,96
Saint-Cyr-la-Lande	160	168	177	8	5,12	9	5,47
Sainte-Gemme	162	170	179	8	5,09	9	5,11
Saint-Généroux	190	194	196	4	2,11	2	1,00
Saint-Jacques-de-Thouars	216	217	227	1	0,28	10	4,80
Saint-Jean-de-Thouars	626	633	667	7	1,05	34	5,36
Saint-Léger-de-Montbrun	505	534	542	29	5,74	8	1,46
Saint-Martin-de-Mâcon	145	171	170	25	17,55	-1	- 0,50
Saint-Martin-de-Sanzay	496	513	525	18	3,53	12	2,27
Saint-Varent	1168	1213	1243	45	3,84	30	2,46
Sainte-Verge	678	700	705	22	3,25	5	0,73
Thouars	8150	8251	8297	100	1,23	46	0,56
Tourtenay	98	97	98	-1	-1,14	1	1,04

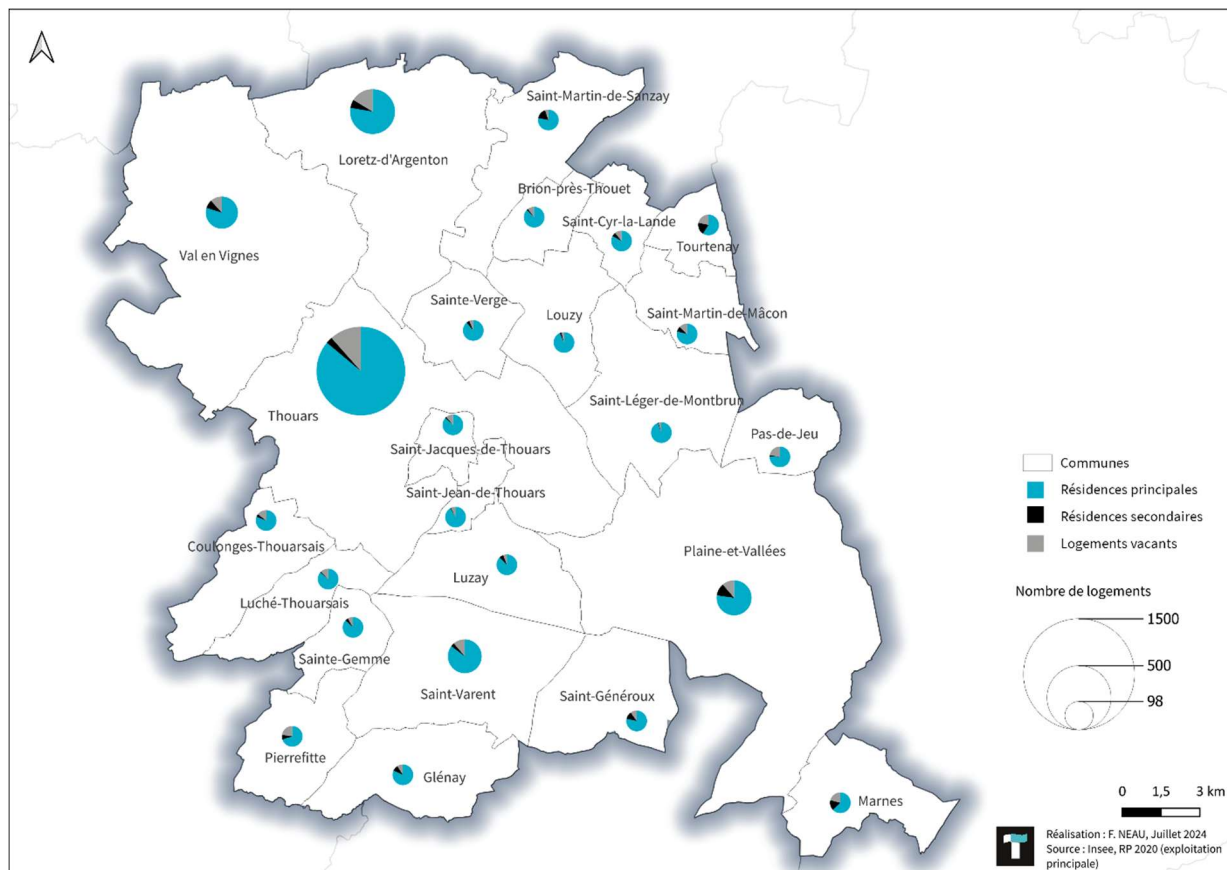
Source : Insee, RP 2020

Les 3 communes nouvelles de Loretz-d'Argenton, Val-en-Vignes et Plaine-et-Vallées représentent respectivement 7,7%, 5,5% et 6,9% du parc de logements. Enfin la commune de Saint-Varent, polarité

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

secondaire de la CCT constitue un pôle de 6,3% du parc de logements de la CCT. Le poids du parc des seize communes restantes oscille entre 1 et 3% du total du parc.

Répartition du parc de logements selon le mode d'occupation en 2020

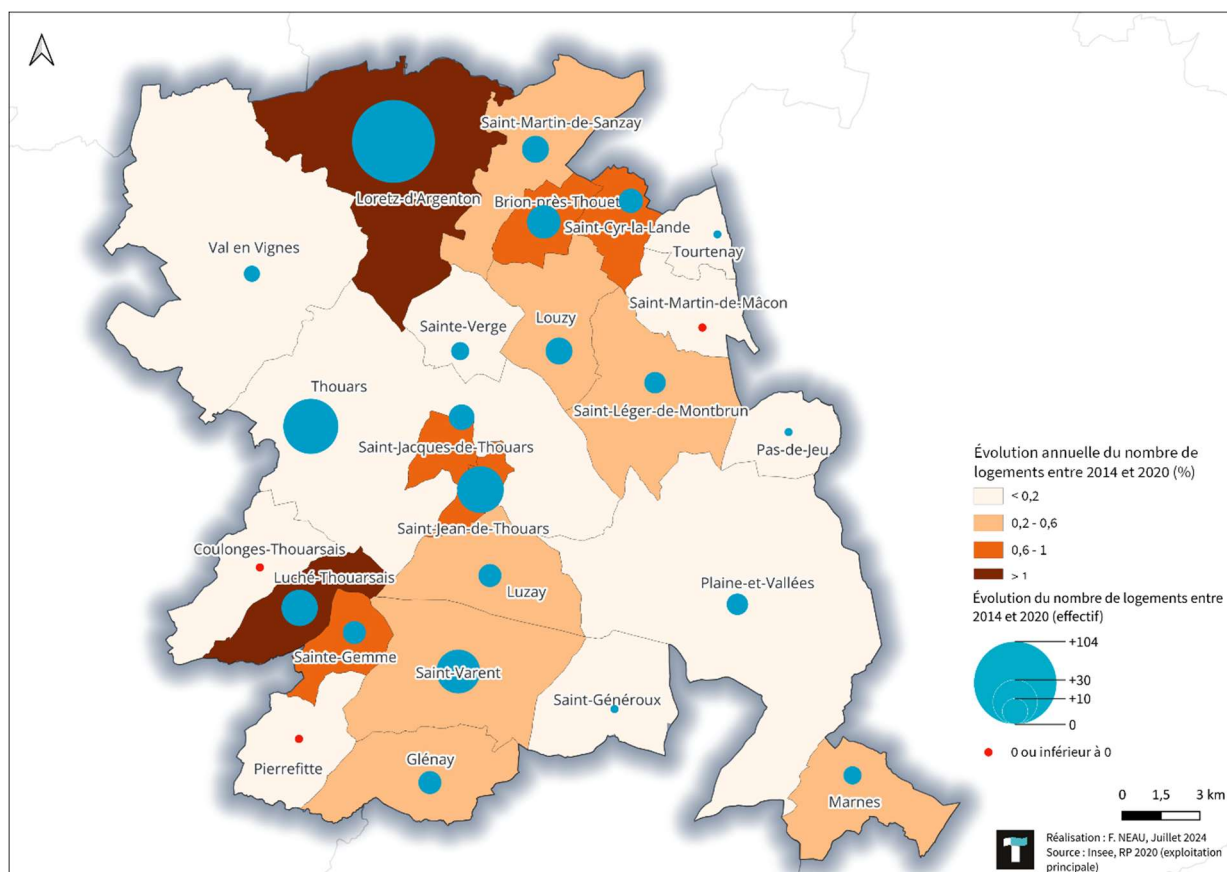


Le parc est composé à 84% de résidences principales, niveau proche de celui des intercommunalités voisines (en moyenne 86%) et des Deux-Sèvres (86%). Cette part diffère entre les communes de la CCT : de 51,5% pour Tourtenay à 94% pour Louzy. Certaines communes assurent une fonction moins résidentielle, avec une part de résidences secondaires très supérieure à la moyenne de la CCT (5,2%). C'est le cas notamment des communes du sud du territoire comme Marnes (14,6%), Tourtenay (17,2%) et Plaine-et-Vallées (12,7%).

Une dynamique d'évolution du parc portée par les communes périurbaines de Thouars

La croissance du parc de logements a été de +0,4% par an entre 2012 et 2017, soit un rythme inférieur à ceux des intercommunalités voisines (+0,6% à +0,9%/an) et des Deux-Sèvres (+0,9%/an). Cette dynamique du parc de logements reste inférieure à la période précédente (2007-2012 : +0,94%/an).

Evolution 2014-2020 de la croissance du parc de logements



Le parc de logements de la zone urbaine de Thouars a progressé en moyenne de +0,45% par an entre 2014 et 2020, alors que celui du reste de l'intercommunalité s'accroît de +0,4% par an sur cette même période. A l'inverse, le parc de logements de quelques communes reste identique ou diminue de quelques unités (notamment à Pierrefitte : -0,33%/an et -4 logements) sur la même période. Cela peut s'expliquer par la démolition de logements, la transformation de petits en grands logements ou par le changement de destination de logements en activité.

Deux communes enregistrent des taux de croissance supérieurs à 1% par an, c'est le cas de Loretz-d'Argenton (+1,25%/an et +105 logements) et Luché-Thouarsais (+1,65%/an et +20 logements).

2. Une progression significative de la vacance avec un inflexion ces dernières années

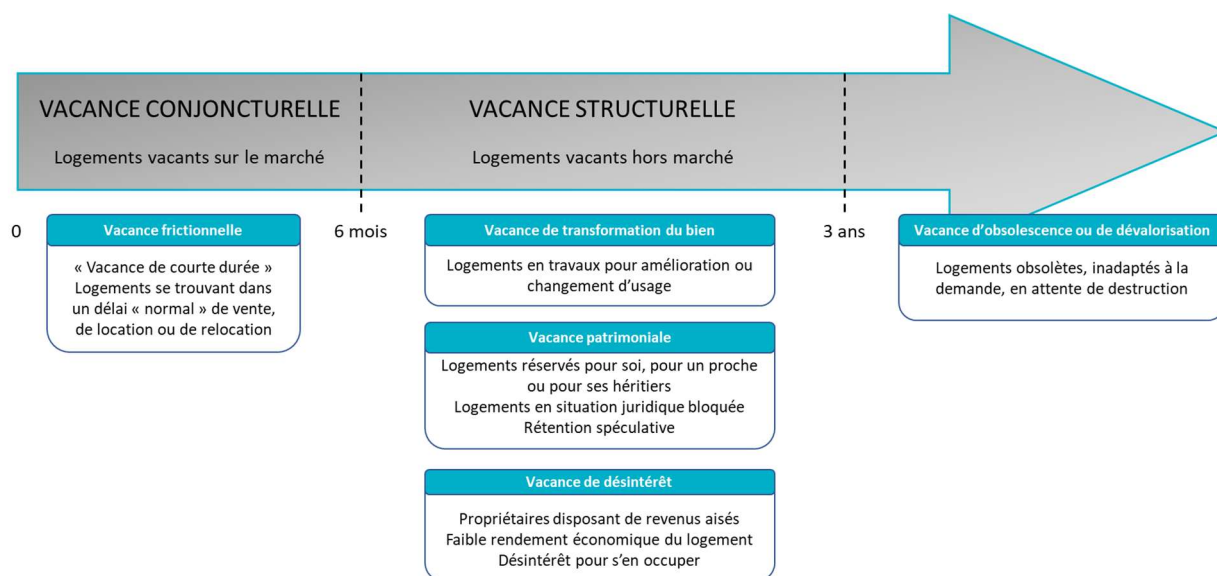
En matière de vacance, deux sources sont mobilisées dans ce diagnostic.

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

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

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

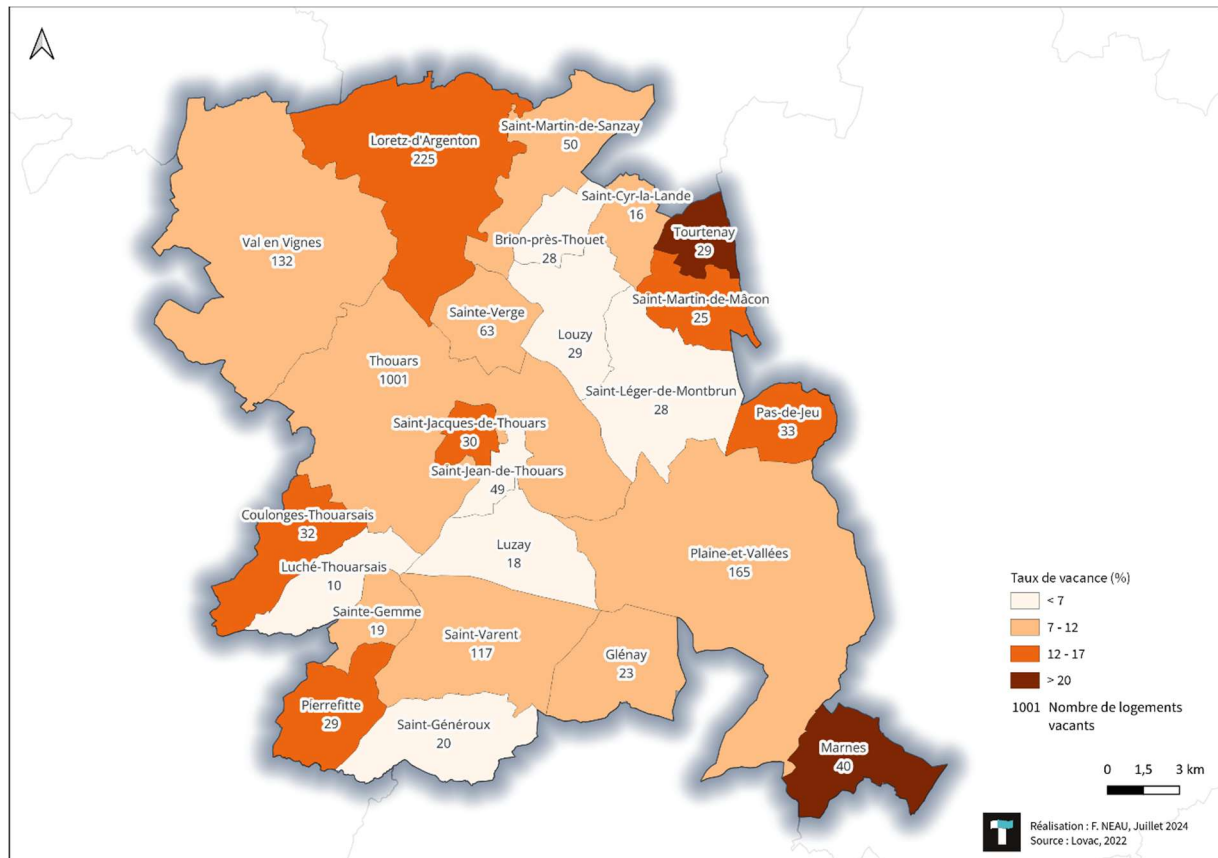
La seconde source est le Fichier des locaux vacants de la DGFIP, qui définit ce statut comme un logement qui n'est pas habité au 1^{er} janvier, vide de meuble et n'est pas assujetti à la Taxe d'Habitation. L'utilisation de ce fichier permet d'avoir des données plus récentes et de qualifier un peu plus le type de vacance (durée, nature du bien)¹⁰.



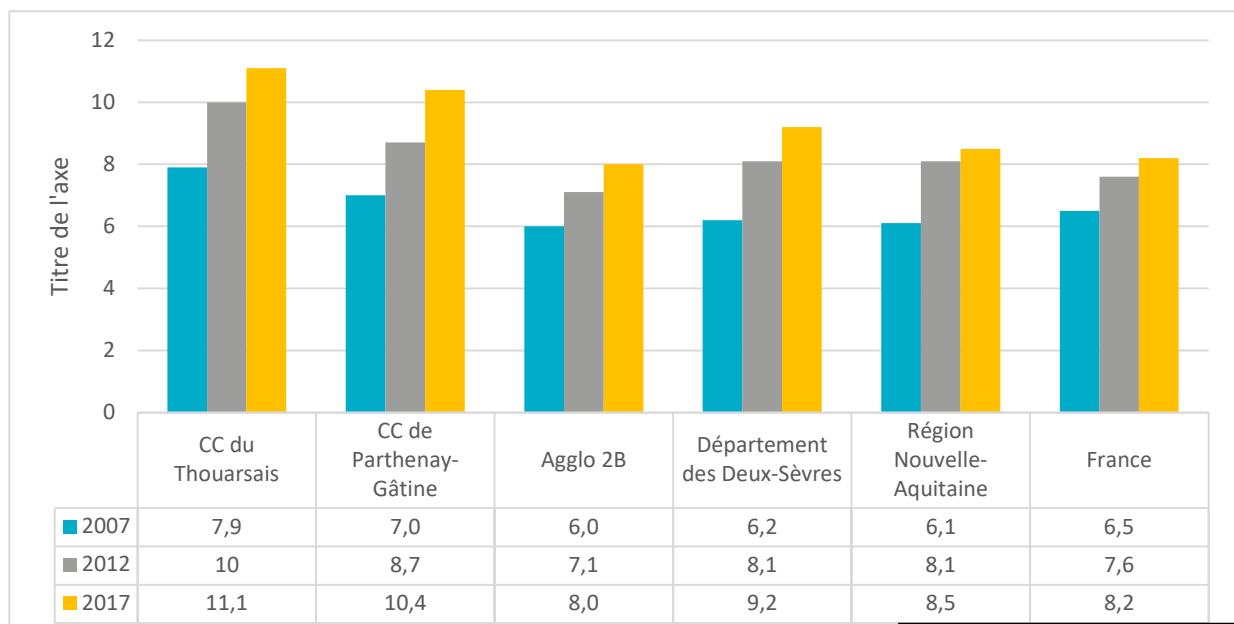
¹⁰ Pour en savoir plus sur la méthodologie : voir partie sur les sources utilisées

11,34% du parc de logements est inoccupé selon Lovac en 2022

Répartition du parc de logements vacants en 2022 (Lovac)



Evolution 2007-2017 du taux de vacance par territoire (%)



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Source : INSEE, RP 2007-2017 (exploitation principale).

Le taux de vacance de 11,1% selon l'Insee est nettement supérieur à celui du département des Deux-Sèvres et de la Région Nouvelle-Aquitaine (9,2% et 8,5%). Il est également supérieur à ceux de la CC de Parthenay-Gâtine (10,1%) et de l'agglomération du Bocage Bressuirais (7,9%).

On constate une évolution très importante de la vacance de 51,1% entre 2007 et 2017. En valeur relative, les logements vacants passent de 1 430 à 2 162 dans le territoire entre 2001 et 2011. On observe également, de manière variable au sein du territoire, le dépeuplement de certains centres-bourgs dont les logements ne répondent plus aux souhaits des ménages. De nombreux ménages préfèrent en effet se loger dans les nouveaux lotissements fréquemment construits en entrée de ville pour bénéficier de jardins et de logements plus modernes.

5 communes ont un taux de vacance supérieur à 15%. De plus, la ville de Thouars possède 1001 logements vacants, soit 5% de la vacance de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Cette première étude nécessite un travail supplémentaire de repérage afin de préciser ces chiffres et d'approfondir la connaissance des causes de la vacance sur le territoire, une étude a été menée sur une durée de 4 mois, de juillet à octobre 2020. Son objectif est de développer une méthodologie de repérage du phénomène de vacance et de déterminer le réel potentiel remobilisable. L'ensemble de ses éléments ont été actualisés début 2024.

Cette étude se concentre sur la vacance structurelle (supérieur à 6 mois). En effet la vacance frictionnelle est de l'ordre du « turn-over » et ne peut entrer en compte dans nos objectifs intercommunaux. L'objectif principal de cette étude est de définir quels sont les logements réellement vacants, les raisons de leur vacance et quels sont leur potentiel de remobilisation.

Le repérage, puis l'analyse des logements vacants mobilisables se sont effectués en plusieurs étapes :

1. Cartographie des logements vacants à l'échelle communale à partir des données du fichier 1767 bis COM
2. Uniquement pour l'approche 2 Thouars : définition d'un échantillon de 50 logements vacants, panel représentatif caractéristique des logements vacants
3. Repérage de terrain et notation des logements vacants
4. Entretiens avec les élus de toutes les communes
5. Actualisation des données au premier trimestre 2024
6. Résultats de l'étude présentés ci-dessous

Il est nécessaire d'indiquer que Thouars présente des chiffres difficilement interprétables en raison de la fusion en 2019 de 4 communes (Thouars, Mauzé-Thouarsais, Sainte-Radegonde et Missé). Thouars centre-ville nécessite une approche particulière en raison de sa forte densité et du nombre de logements vacants.

Résultats pour l'approche 1 :

Nombre de logements réellement vacants hors ancienne commune de Thouars

Repérage dans la CCT hors ancienne commune de Thouars	Nombre de logements
Logements vacants selon la DGFIP	2211
Dont Thouars	1001
Logements occupés	877
Sans informations	120
Logements réellement vacants	1214
Dont Thouars ville centre sans traitement	571

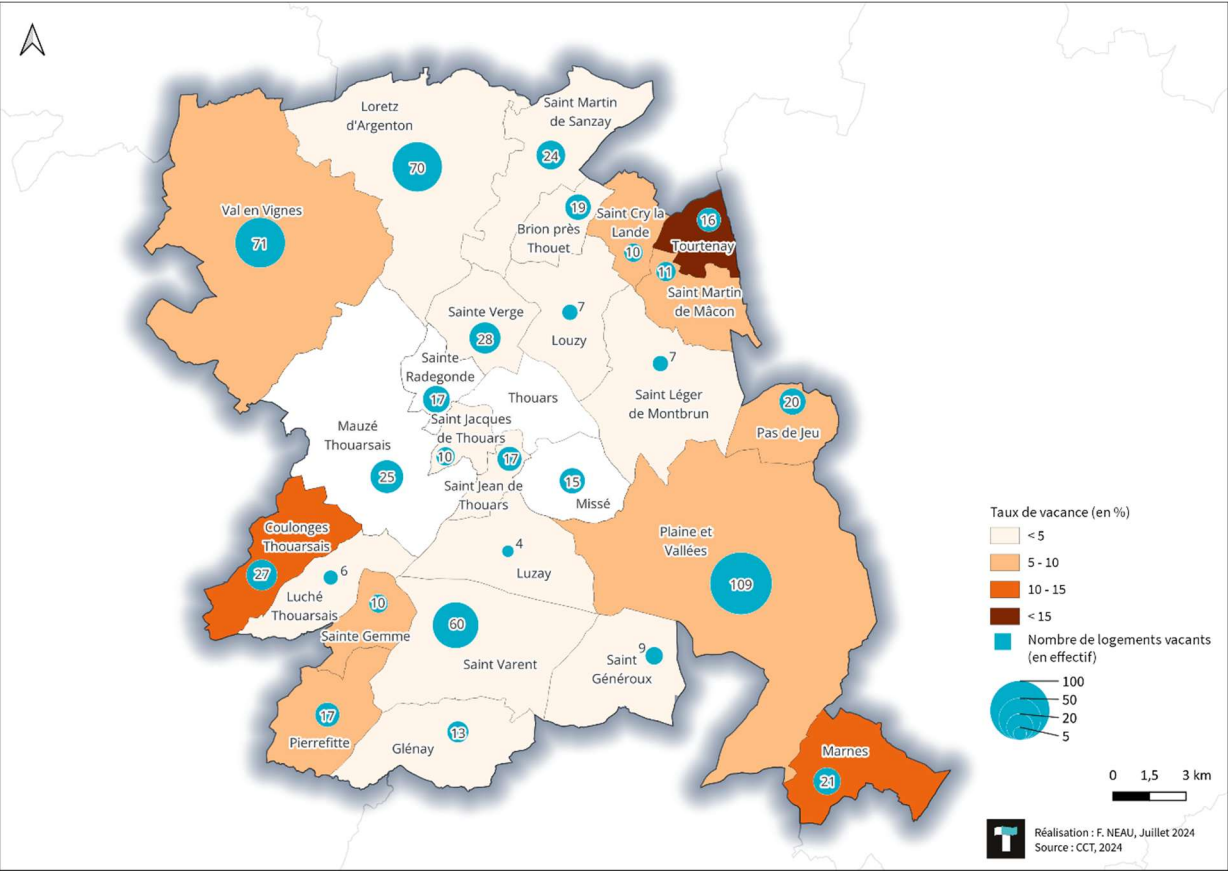
Nombre de logements réellement vacants par commune en 2024

Libellé géographique	Commune déléguée	Logements vacants		
		Facilement mobilisables	Difficilement mobilisables	Total
Loretz-d'Argenton	Argenton-l'Eglise	15	14	29
	Bouillé-Loretz	25	16	41
Brion-près-Thouet		10	9	19
Val en Vignes	Bouillé-Saint-Paul	7	8	15
	Cersay	20	23	43
	Massais	8	5	13
Coulonges-Thouarsais		18	9	27
Glénay		4	9	13
Louzy		2	5	7
Luché-Thouarsais		0	6	6
Luzay		3	1	4
Marnes		7	14	21
Plaine-et-Vallées	Oiron	16	12	28
	Brie	4	11	15
	Taizé-Maulais	14	6	20
	Saint-Jouin-de-Marnes	22	24	46
Pas-de-Jeu		8	12	20
Pierrefitte		9	8	17
Saint-Cyr-la-Lande		1	9	10
Sainte-Gemme		3	7	10
Saint-Généroux		4	5	9
Saint-Jacques-de-Thouars		1	9	10
Saint-Jean-de-Thouars		10	7	17

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Saint-Léger-de-Montbrun		4	3	7
Saint-Martin-de-Mâcon		7	4	11
Saint-Martin-de-Sanzay		5	19	24
Saint-Varent		28	32	60
Sainte-Verge		19	9	28
Thouars	Missé	5	10	15
	Mauzé-Thouarsais	11	14	25
	Sainte-Radegonde	12	5	17
	Thouars			571
Tourtenay		10	6	16

Répartition du parc de logements vacants en 2024 (actualisation CCT)



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Résultats pour l'approche 2 : ancienne commune de Thouars

Nombre de logements vacants hors ancienne commune de Thouars

Repérage dans l'ancienne commune de Thouars	Nombre de logements
Logements vacants selon la DGFIP	571
Sans informations	388
Logements avec informations (terrain + questionnaire)	183
Logements occupés	107
Logements réellement vacants	76
Echantillon n°1 : Panel représentatif	26
Echantillon n°2 : Complémentaire	48

Les raisons de la vacance structurelle : échantillon 1

Raison de la vacance	Nombre de logements
Bien réservé	2
Lourds travaux	11
Problème de succession	5
Propriétaire n'y habite plus	-
En vente ne trouvant pas de preneur	3
Travaux en cours pour vente ou location	5
Logement vétuste ou dégradé	-
Logement sans extérieur	-

Les raisons de la vacance structurelle : échantillon 2

Pour cette analyse de nouveaux critères ont été révélés : Les réseaux et l'enclavement

Raison de la vacance	Nombre de logements
Bien réservé	-
Lourds travaux	18
Problème de succession	13
Propriétaire n'y habite plus	-
En vente ne trouvant pas de preneur	5
Travaux en cours pour vente ou location	6
Logement vétuste ou dégradé	-

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Logement sans extérieur	-
Logement enclavé dans le bourg ou dans la parcelle	5
Logements sans réseaux	1

Conclusion de l'étude

Ce diagnostic précis a permis de mettre en évidence que le nombre théorique de logements vacants déclaré est à nuancer par rapport au nombre réel de logements vacants, d'autant plus dans une démarche de remobilisation des logements de type vacance structurelle.

Cette première analyse est bénéfique pour la collectivité dans le cadre de son observatoire de l'habitat. Elle permet la constitution d'un support de référence permettant de voir les évolutions territoriales et de poser les enjeux avant de déterminer une stratégie d'intervention. Il convient de reprendre ce diagnostic et de l'affiner. En effet, au vu du temps de la mission, certaines limites sont constatées, notamment dans l'échantillonnage permettant de dévoiler une tendance, sans pointer les exceptions. Sont peu représentés également, et pas des moindres, les logements vétustes et dégradés qui sont pourtant nombreux sur les communes, faute d'avoir pu réaliser une visite de tous les logements.

Cette étude permet également d'identifier les raisons de la vacance des logements. Ainsi, nous pouvons constater que les 3 raisons principales sont : Les « biens réservés », sous-entendu la rétention foncière, les logements nécessitant des travaux lourds afin de retourner sur le marché et enfin, des problématiques de succession non réglées.

Toutefois, des échanges ont été réalisés avec notre bureau d'études URBANIS qui, dans le cadre de ses missions, effectue des visites de logements, d'où l'intérêt évident d'une mise en réseaux performante afin de pouvoir échanger les informations quantitatives, mais aussi qualitatives.

Enfin, la mission de repérage a permis de mettre en avant des lacunes en termes d'accompagnement des propriétaires, souvent méconnaissant des différents dispositifs. Nous devons remédier à cette problématique en ciblant les attentes des propriétaires permettant d'engager un processus de communication et de sensibilisation efficient.

3. Synthèse

La vacance dans le parc de logements de la Communauté de Communes du Thouarsais est une des principales problématiques du territoire. Elle est symptomatique des territoires qui possèdent un parc ancien important et qui ont produit beaucoup de nouveaux logements dans la période récente (depuis le début des années 2000). Cette production de logements neufs a contribué à accélérer l'obsolescence du parc le plus ancien : celui-ci ne répond plus aux normes actuelles de confort et/ou aux souhaits des ménages.

A cela, s'ajoute la vacance complexe à remobiliser, tels que les biens sans maître, les biens présumés sans maître, les abandons manifestes, les successions vacantes, les successions en déshérence, etc. En effet, ces situations impliquent de l'ingénierie et des moyens financiers pour les communes avant de remettre ces logements sur le marché.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

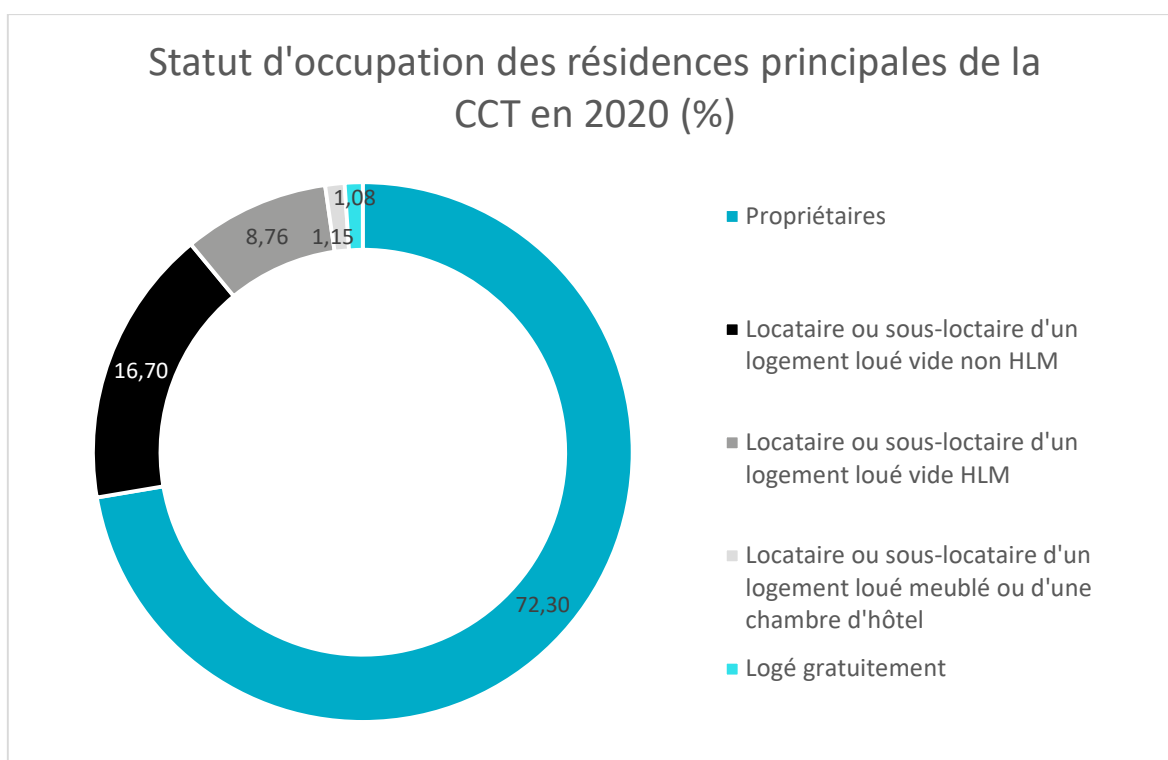
La remise sur le marché des logements vacants sera un des principaux objectifs de la future politique locale de l'habitat. Pour cela, onze communes de la CCT ont mis en place la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants) : Brion-près-Thouet, Loretz-d'Argenton, Marnes, Pas-de-Jeu, Saint-Cyr-la-Lande, Saint-Jacques-de-Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Saint-Martin-de-Mâcon, Thouars, Tourtenay, ainsi que Val en Vignes

B. Un territoire dédié à l'accession et à l'habitat individuel

1. Une prépondérance des propriétaires occupants

En 2020, 72.3% des ménages de l'intercommunalité étaient propriétaires occupants. Cette proportion est proche de la moyenne départementale (69,5%). En raison de l'importance de son parc locatif, Thouars affiche une part de propriétaires occupants plus faible (58,9%).

Le parc locatif privé est prépondérant, puisque les locataires du parc HLM ne représentent que 8.8% des résidences principales. Notons cependant que cette proportion est légèrement supérieure à celle du département (8,4%).



Source : INSEE, 2020

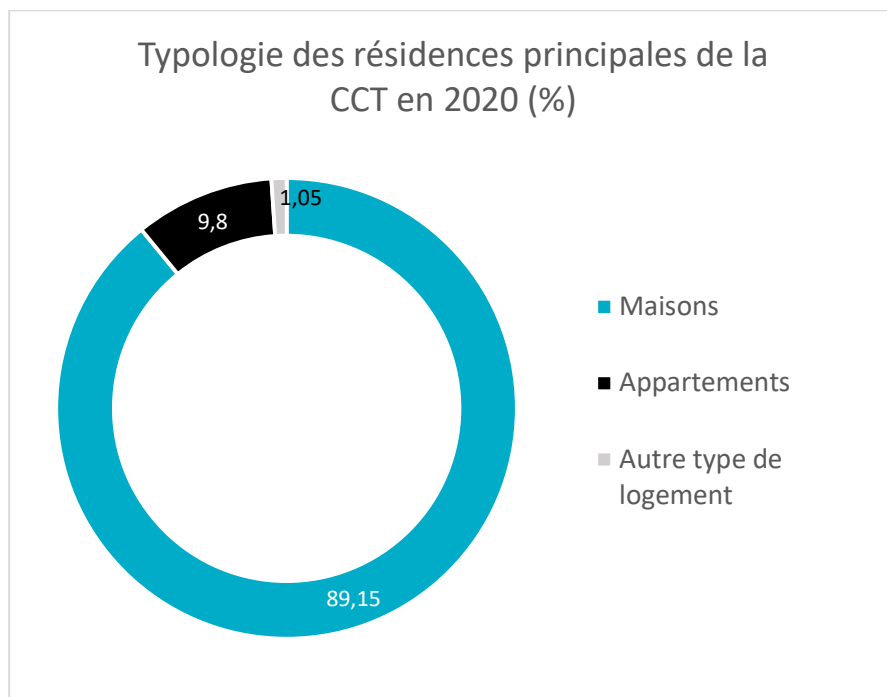
Le parc locatif représente 26.6% des résidences principales. Cette proportion est légèrement inférieure à la moyenne départementale (29,4%).

2. Une prédominance de l'habitat individuel

L'habitat individuel est le modèle dominant le Thouarsais : celui-ci représente 88,5% des logements.

Ainsi, sur 16 387 résidences principales, 14 609 sont des logements individuels et 1 606 sont des logements collectifs.

Compte tenu de l'importance de son parc collectif (1 691 logements en 2020), Thouars ne compte que 78,02% de logements individuels. La ville-centre abrite 20,38% des appartements du territoire.

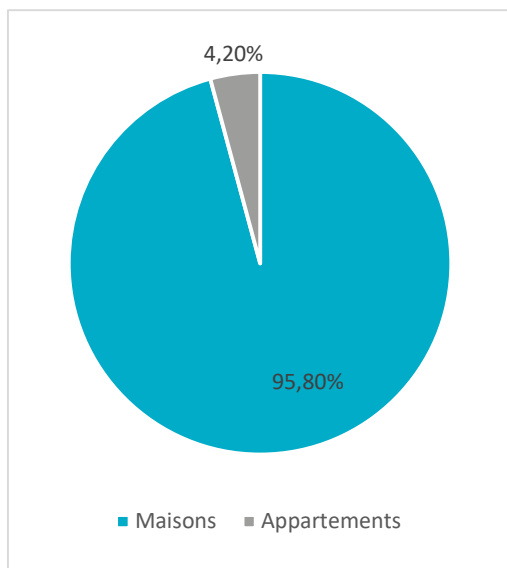


Source : Insee, RP 2020

La production récente de logement a conforté le modèle de la maison individuelle : entre 2013 et 2022, la part de la production en individuel pur (88,03%) est prédominante.

Sur cette même période, seules 3 communes (Saint-Léger-de-Montbrun, Loretz-d'Argenton et Thouars) ont produit des logements collectifs.

Typologie des résidences principales achevées entre 2006 et 2017



Source : Insee, RP 2020

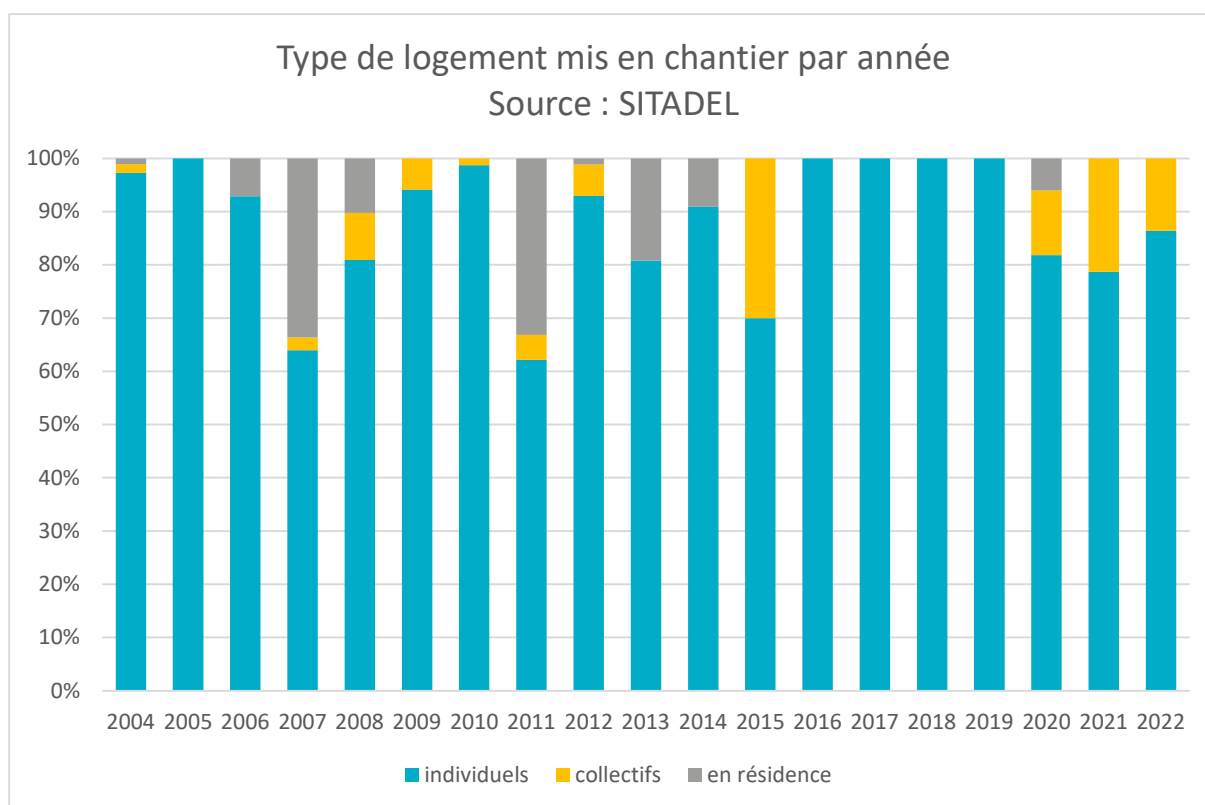
Typologie des résidences principales en 2020

Communes	Maisons	Maisons (%)	Appartements	Appartements (%)
Loretz-d'Argenton	1345	89,45	148	9,84
Brion-près-Thouet	380	99,46	2	0,54
Val-en-Vignes	1026	95,62	28	2,61
Coulonges-Thouarsais	228	99,02	1	0,40
Glénay	287	99,65	0	0
Louzy	546	99,64	18	3,19
Luché-Thouarsais	223	99,08	1	0,46
Luzay	295	99,60	0	0
Marnes	185	98,93	0	0
Plaine-et-Vallées	1313	98,82	8	0,63
Pas-de-Jeu	212	100	0	0
Pierrefitte	178	100	0	0
Saint-Cyr-la-Lande	174	98,29	0	0
Sainte-Gemme	179	100	0	0
Saint-Généroux	192	97,98	4	2,02
Saint-Jacques-de-Thouars	219	96,38	7	3,14

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

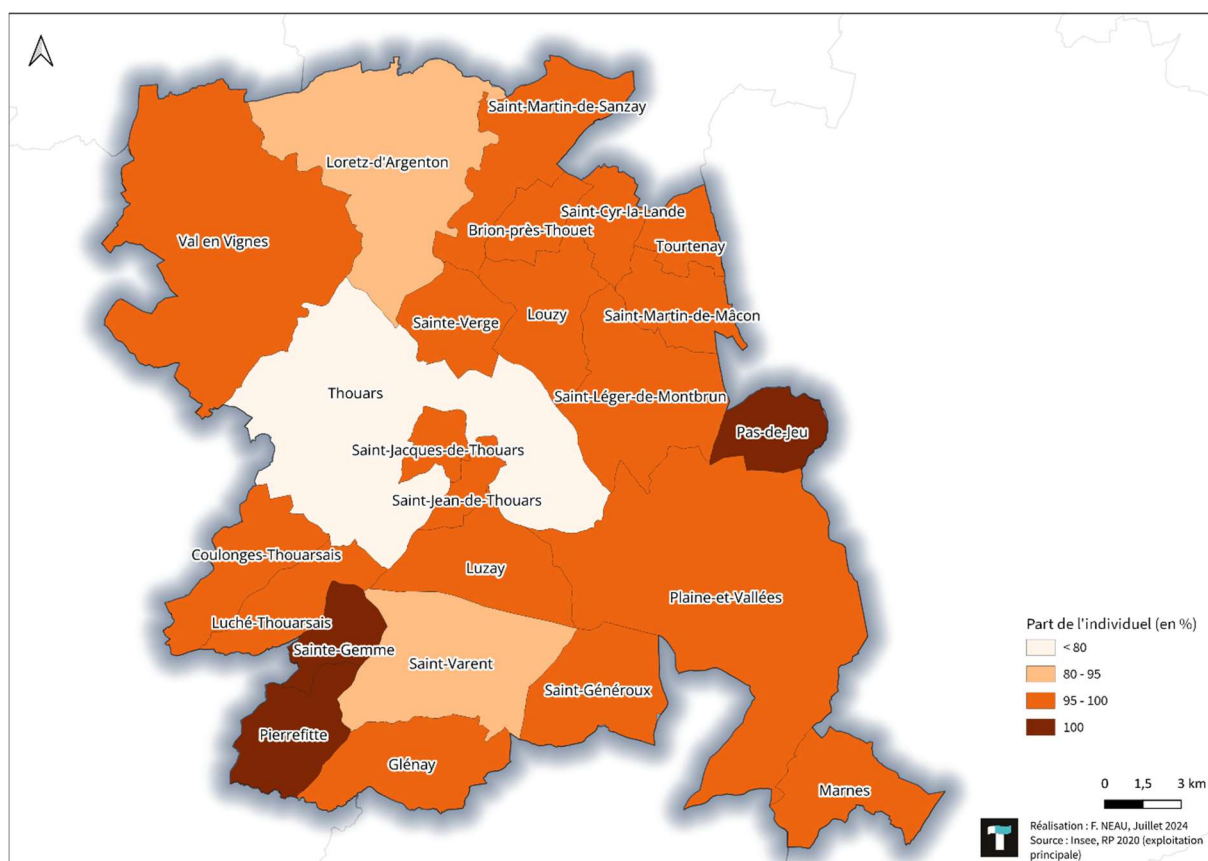
Saint-Jean-de-Thouars	654	98,09	12	1,76
Saint-Léger-de-Montbrun	539	99,44	1	0,18
Saint-Martin-de-Mâcon	169	99,40	1	0,60
Saint-Martin-de-Sanzay	519	98,90	3	0,53
Saint-Varent	1159	93,24	64	5,15
Sainte-Verge	670	95	32	4,48
Thouars	6473	78,02	1691	20,38
Tourtenay	96	97,96	1	1,02

Source : Insee, RP 2020



Comme le montre la carte ci-dessous, l'habitat individuel est prédominant dans le Thouarsais. En effet, seule la Ville de Thouars concentre un taux inférieur de maisons (78%) par rapport aux autres communes. A l'inverse, 33 communes de la CCT présentent une part de l'individuel supérieure à 90%, allant ainsi de 93% à Saint-Varent jusqu'à 100% pour les communes de Sainte-Gemme, Pas-de-Jeu et Pierrefitte. En effet, la Ville de Thouars concentre 83% des logements collectifs, soit 1 691 appartements pour 2 022 sur la CCT.

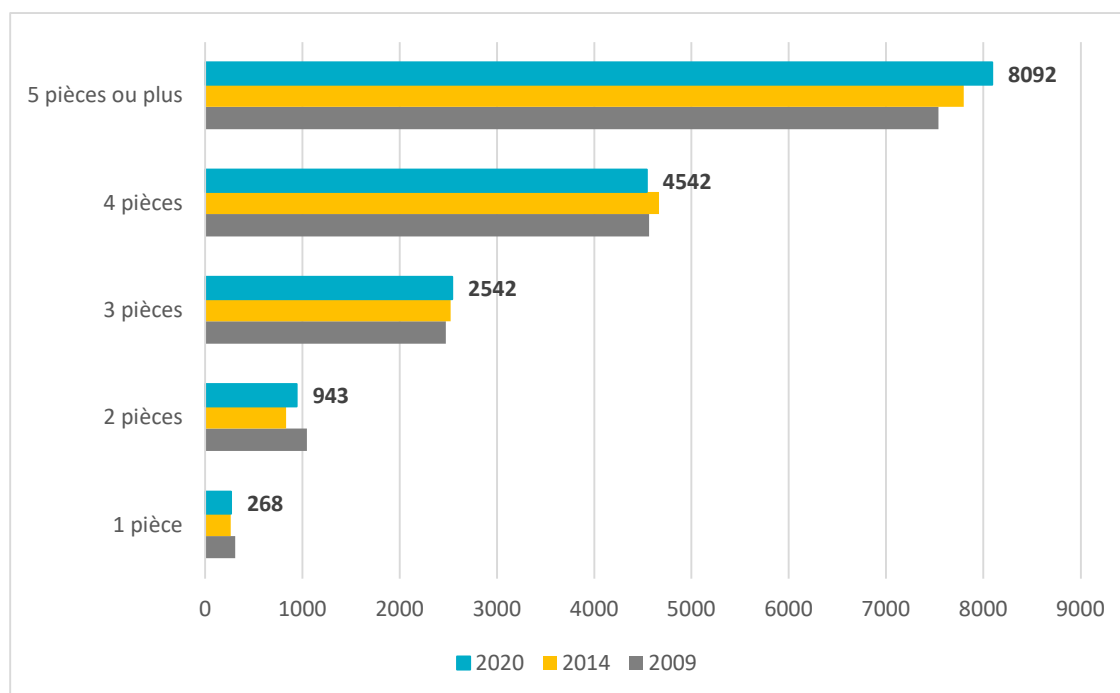
Part de logements individuels en 2020 (en %)



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

3. Des résidences principales de grande taille

Évolution du nombre de pièces des résidences principales entre 2009 et 2020



Le parc de résidences principales se compose principalement de T4/T5 et plus en maisons individuelles (77,2% du total). On constate une augmentation entre 2014 et 2020 des grands logements (+169 logements), une légère augmentation des T3 (+19 logements), de même pour les T2 (+111 logements), ainsi que les T1 (+5 logements). Cette répartition de l'offre de logements selon la taille et le statut d'occupation se différencie entre Thouars et les autres communes de l'intercommunalité.

Le parc de logements de la Communauté de Communes offre donc une majorité de grands logements, alors que la grande majorité des ménages ne sont composés que d'une à deux personnes (65%). La probable inadéquation de l'offre avec la demande permet de mieux comprendre la progression de la vacance sur le territoire.

4. Les logements en situation de suroccupation

Malgré le constat précédent, on observe des logements en sur-occupation sur le territoire.

La suroccupation est un indicateur supplémentaire de fragilité des ménages. La définition de la suroccupation repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d'« occupation normale », fondée sur le nombre de pièces nécessaires au ménage, décompté de la manière suivante :

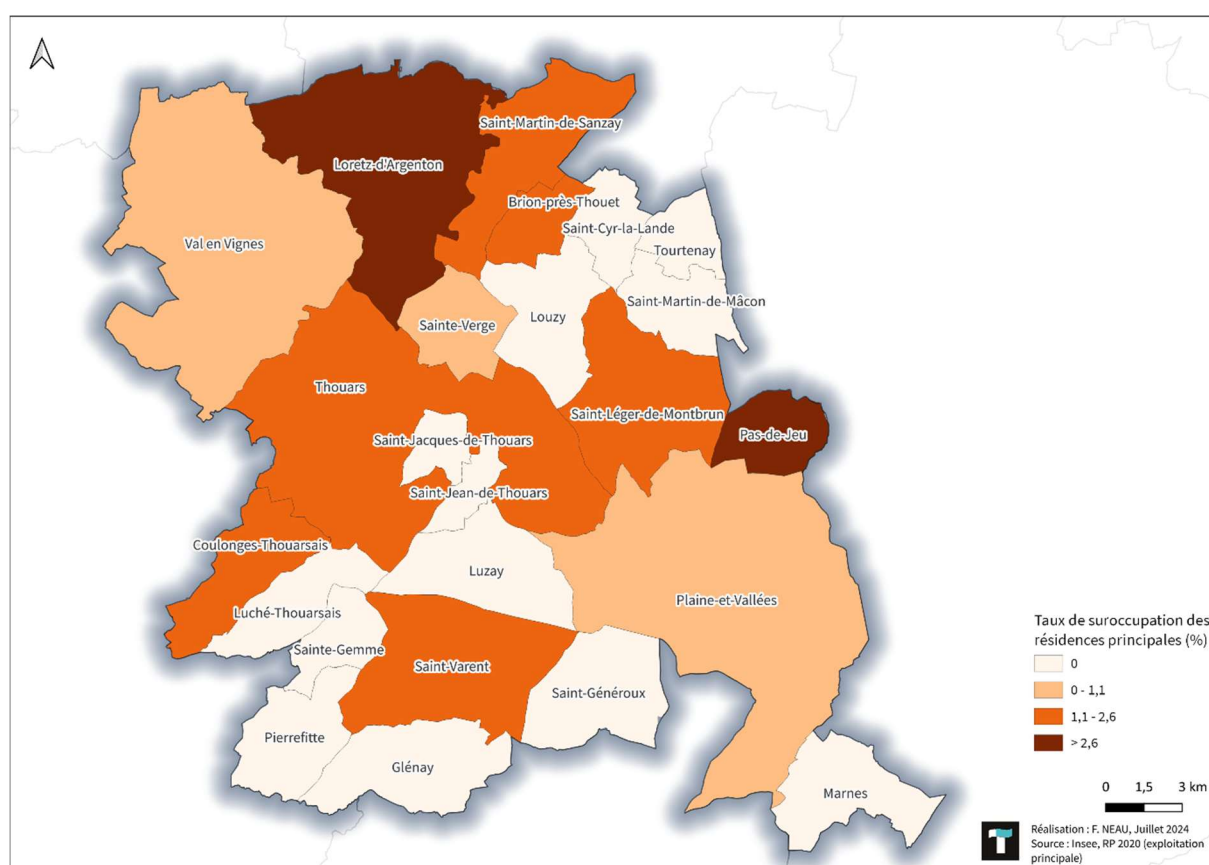
- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans et plus

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ;
- sinon, une pièce par enfant.

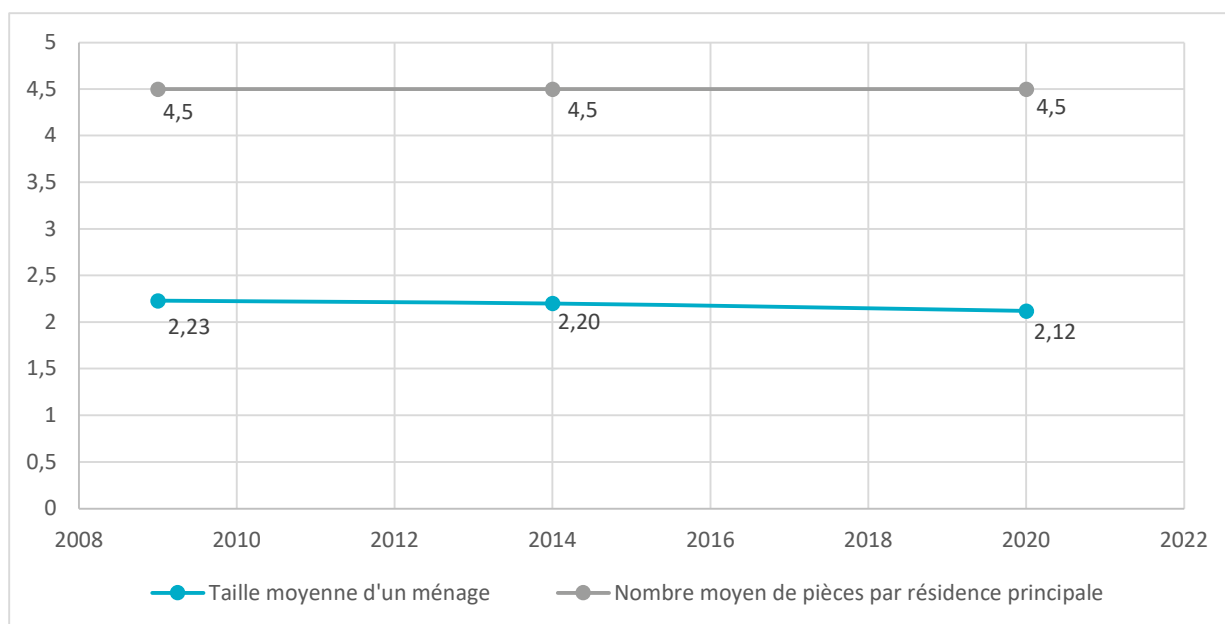
Un logement auquel il manque une pièce est en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué. Par définition, les logements d'une pièce sont considérés comme sur-occupés.

Part des résidences principales en situation de suroccupation en 2020 (en %)



Le parc de logements en situation de suroccupation est estimé à 1,40% sur la CCT, supérieur à celui des territoires voisins de la CC de Parthenay-Gâtine (1,1%) ou encore du Loudunais (1,1%). Il est cependant inférieur à celui des agglomérations proches : 1,4% pour Niort, 1,5% pour l'agglomération du Bocage Bressuirais, et 2,9% pour Poitiers.

Évolution de la taille moyenne des ménages et du nombre moyen de pièces par résidence principale entre 2009 et 2020



Source : Insee, RP 2020

Le graphique ci-dessus affirme que le nombre moyen de pièces par résidence principale est resté au nombre de 4,5 pièces entre 2009 et 2020, en observant aucun changement durant cette période. Au contraire, la taille moyenne des ménages de la CCT tend à diminuer, passant ainsi de 2,23 personnes en 2009 à 2,20 personnes en 2014 et à 2,12 personnes en 2020. Toutefois, les logements paraissent sous-occupés puisque, majoritairement, il s'agit de ménages composés de deux personnes environ occupant principalement des logements de 4 pièces ou plus. Ainsi, le parc de logements de la CCT se trouve majoritairement en sous-occupation, bien que des situations de sur-occupation sont présentes sur le territoire (1,40% des logements) par le fait que le parc n'est pas adapté aux besoins des ménages.

5. Synthèse

Le modèle de développement de l'habitat dans le Thouarsais peut se résumer ainsi : de grandes maisons pour propriétaires occupants. Si ce modèle satisfait la grande majorité des ménages du territoire, il ne répond pas forcément aux souhaits de tous les ménages, d'autant plus que les évolutions démographiques constatées précédemment (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages) risquent de modifier la demande en profondeur.

Il est d'autant moins pérenne qu'il va à l'encontre des principes du développement durable, puisqu'il est grand consommateur d'espace et participe à l'uniformisation des paysages urbains.

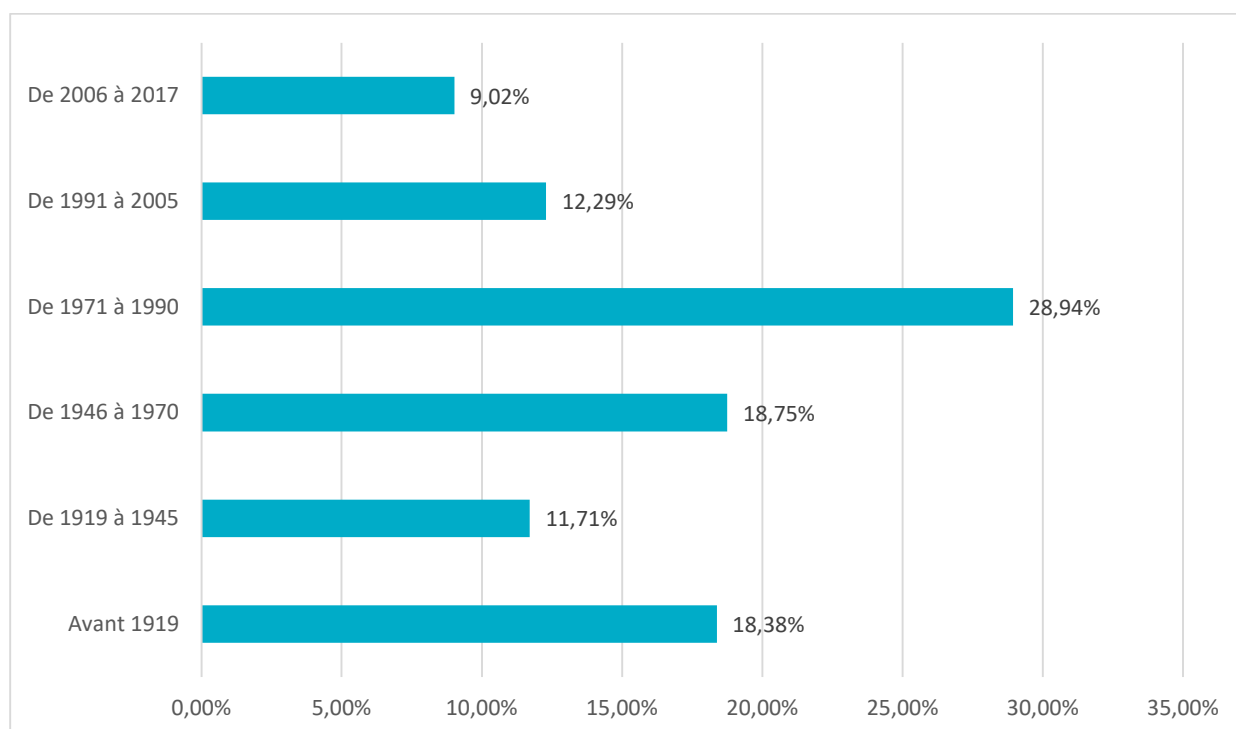
Un effort de diversification dans la production de logement (opérations plus denses, logements plus petits, davantage de locatif, ...) sera sans doute attendu dans les objectifs de la future politique de l'habitat.

C. Un parc de logement vieillissant et vulnérable en matière de transition écologique

1. Un parc ancien significatif

En 2020, la CCT compte 16 387 résidences principales achevées de plus de 30 ans (avant 1990), représentant 77,8% du total. Au sein de la CCT, cette part varie de 58,3% pour Luché-Thouarsais à plus de 91% pour Tourtenay. À Thouars, cette part atteint les 82,1%.

Période de construction des résidences principales de la CCT (%)



Source : Insee, RP 2020

L'ancienneté du parc de logements induit d'importants besoins en termes de réhabilitation.

2. Faire un paragraphe sur la qualité des logements source FILOCOM (catégorie cadastrale avec graphique)

3. Des situations de « mal logement »

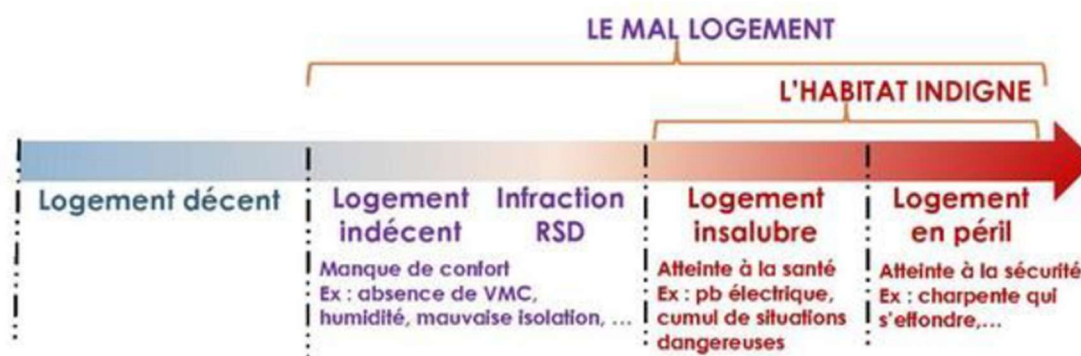
Habitat dégradé, mal logement, logement indigne ou encore insalubre sont autant de déterminants de santé non négligeable. L'habitat, et plus généralement l'urbanisme et l'aménagement du territoire font également partie intégrante des questions de salubrité publique.

La loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 impose que le logement réponde à des normes de décence pour être mis en location et permette l'ouverture d'un droit à une aide au logement.

Aujourd'hui, tout logement loué ou sous-loué, à usage d'habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence, qu'il soit loué nu (vide) ou meublé. Peu importe que le bailleur soit privé ou social.

L'indécence, l'insalubrité et le péril ne doivent pas être confondus car les procédures sont différentes.

L'insalubrité est définie par la notion de danger pour les occupants ou les voisins : dégradation du bâti et effets nocifs pour la santé. La procédure de péril repose sur la notion de sécurité publique et de péril encouru par les occupants ou les passants (désordres tenant à la solidité du bâti). Les situations d'insalubrité et de péril relèvent de l'action des pouvoirs publics au titre de la police de l'hygiène et de la santé publique, alors que la décence relève des relations contractuelles bailleur - locataire.



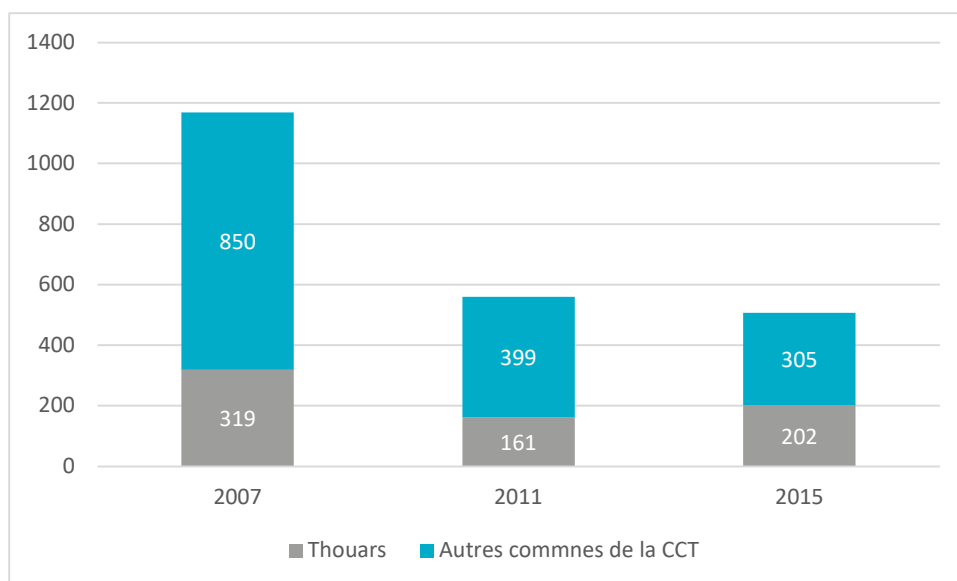
L'approche du « mal logement » peut s'appuyer sur le fichier « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI).

Même si la fiabilité des données du PPPI est sujette à caution en raison du manque de mises à jour des données cadastrales, l'étude de ces données permet néanmoins de mettre en lumière certains points dans le domaine du « mal logement ».

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

Une baisse du nombre de logements du parc privé potentiellement indignes entre 2011 et 2015

Evolution du nombre de logements du parc privé potentiellement indignes



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

En 2015, 507 logements sont potentiellement indignes à l'échelle de la Communauté de Communes du Thouarsais, représentant environ 937 habitants. Parmi ces 507 logements, 202 sont situés à Thouars. Le taux de logements privés potentiellement indignes (PPI) est relativement faible (3,4%) pour la CCT et 5,2% pour Thouars.

Les ménages âgés (de plus de 60 ans) sont les plus touchés (42%) dont 80% de propriétaires occupants.

Entre 2011 et 2013, le nombre de logements privés potentiellement indignes a baissé de 9,5% à l'échelle de la Communauté de Communes du Thouarsais. Les données de 2007 présentent un parc 2 fois plus élevé. Toutefois, ces données sont à prendre en compte avec vigilance dû à l'évolution du mode de calcul. La proportion et le nombre de logements PPI à Thouars ont augmenté entre 2011 et 2015 (+ 41 logements en PPI soit +25,5%).

4. Un parc exposé à la vulnérabilité énergétique

Par ailleurs, la vulnérabilité énergétique « résidentielle », qui se caractérise notamment par le coût consacré au chauffage, est également supérieure à la moyenne régionale et tend à toucher plus de 24,10% des ménages sur la CCT (3 113 ménages), selon les données ONPE (Observatoire National de la Précarité Énergétique) de 2018. On peut y voir une corrélation certaine avec la part également importante des logements construits avant 1946 (problématiques d'isolation, performances énergétiques).

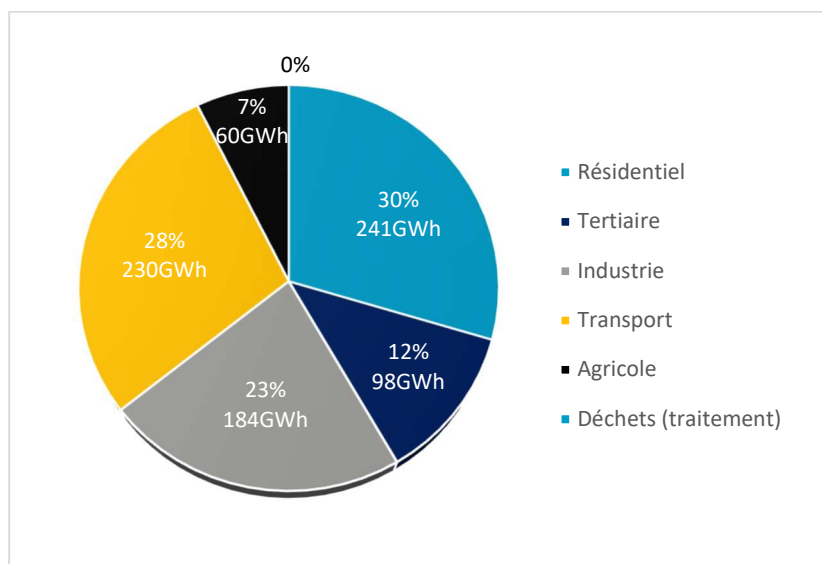
Cette problématique peut également entraîner insalubrité et indignité.

L'habitat le premier secteur de consommation d'énergie et le quatrième secteur émetteur de Gaz à effet de serre

La consommation énergétique totale de la Communauté de communes du Thouarsais s'élève à 813 GWh en 2020, représentant 8,3% de celle des Deux- Sèvres. La facture énergétique du territoire s'élève à 79,80 millions d'euros par soit 2 248 € par habitant dont la moitié est liée à la consommation d'énergie fossiles.

Cette consommation énergétique s'élève à 23 MWh par habitant pour la CCT soit en moyenne 1,4MWh de moins qu'à l'échelle départementale (33,7MWh par habitant).

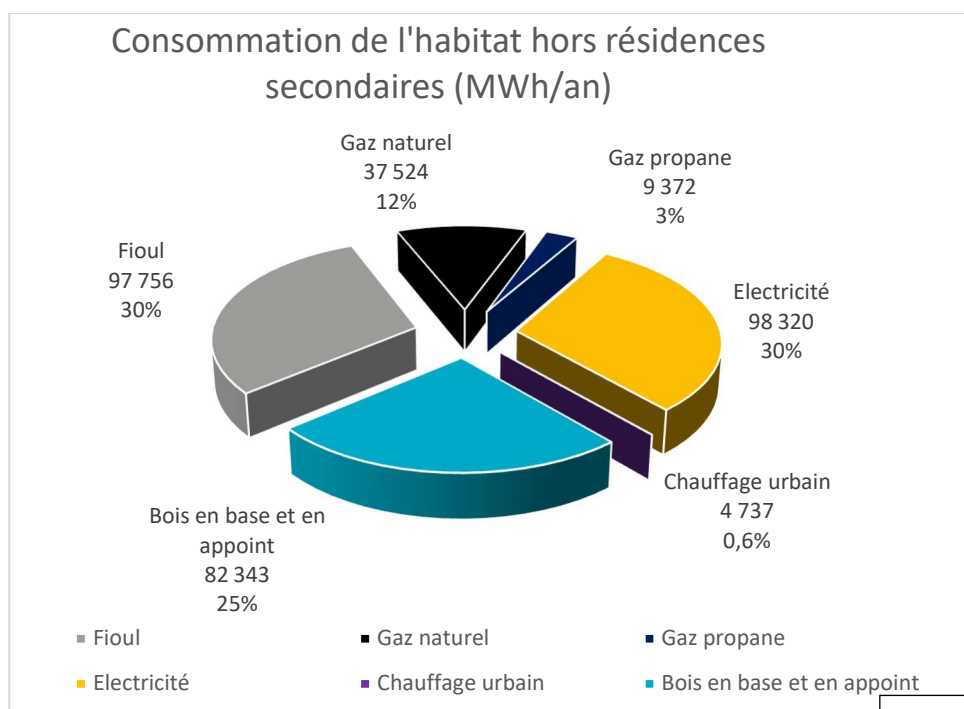
Consommation énergétique par secteur d'activité (%)



Source : AREC, 2020

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

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



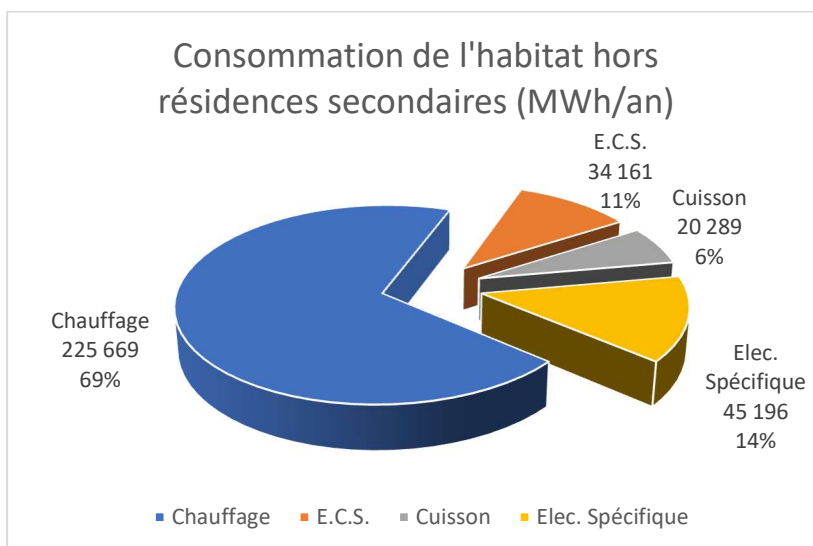
Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

La consommation d'énergie totale pour le secteur résidentiel est de 300 GWh soit une moyenne de 20 000 kWh par résidence principale.

L'âge du parc explique cette consommation relativement élevée. En effet, il est composé à 50% de logements construits avant 1970. Cette année marque la mise en application de la première réglementation thermique. A compter de cette date, les constructions doivent respecter des performances thermiques minimales. On note ainsi que la consommation baisse progressivement avec le renforcement des exigences des réglementations thermiques successives.

Aujourd'hui, les constructions neuves doivent consommer moins de 50 kWh/m²/an. La surface moyenne des logements du territoire étant de 93 m², les consommations ne doivent pas dépasser 4 650 kWh par an pour les besoins de chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage et rafraîchissement auxquels il faut ajouter les consommations spécifiques (TV, informatique, cuisson...). La principale consommation dans le logement, jusqu'aux dernières réglementations thermiques, est celle liée au chauffage. Sur le secteur résidentiel, il représente 70% des consommations.

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



Source : AREC

Plus précisément, lorsque l'on s'attache aux résidences principales, on observe que les logements collectifs sont chauffés à près de 60% par des systèmes électriques puis des énergies fossiles.

Dans les maisons individuelles on note une forte proportion du fioul (39%) puis de l'électricité (29%). Le gaz est faiblement représenté car seules 4 communes du territoire disposent du réseau de gaz. Le bois en chauffage de base est utilisé dans 15% des maisons (2 124 maisons). Les dépenses énergétiques des ménages pèsent sur leur pouvoir d'achat. 14% des ménages hors étudiants du territoire, dépensent plus de 10% de leurs revenus disponibles pour leur logement (chauffage, eau chaude sanitaire, cuisson et électricité spécifique). Ils sont victimes de précarité énergétique.

En cas de forte hausse des coûts de l'énergie, le nombre de ménages en précarité énergétique atteindrait 23% du total des ménages soit 2 points de plus qu'au niveau régional. Ainsi, le territoire présente un enjeu social et un potentiel de réhabilitation thermique et de sensibilisation à la maîtrise

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

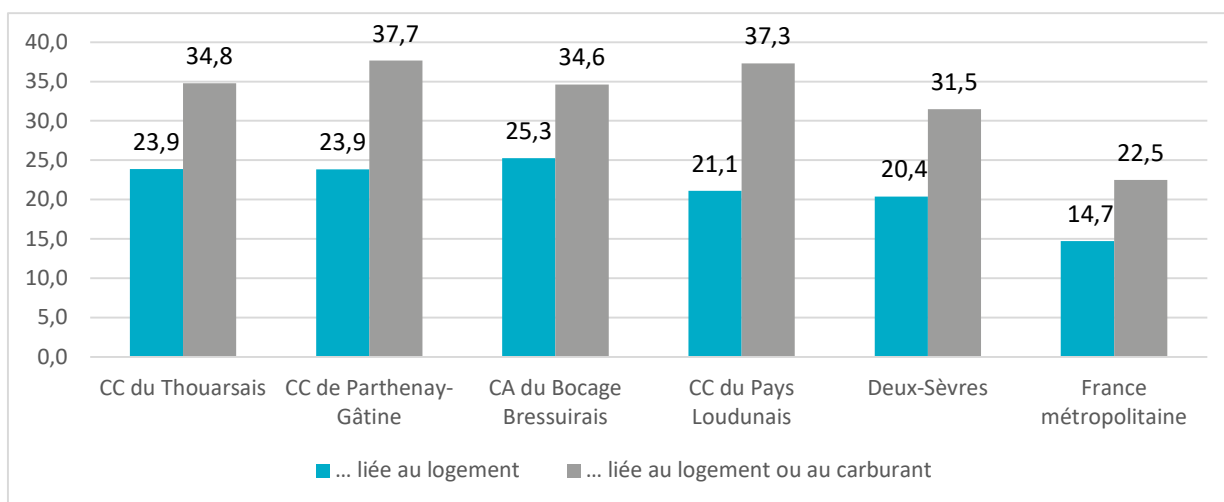
de l'énergie important sur les logements construits jusque dans les années 80 et aujourd'hui habités par des retraités.

La vulnérabilité et la précarité énergétique

Ces deux notions traduisent de manière générale, une difficulté voire une incapacité à chauffer correctement son logement. En Nouvelle-Aquitaine, plus de 350 000 ménages sont exposés à la vulnérabilité énergétique au logement, soit 13,9 % de l'ensemble des ménages : ils dépassent le seuil du taux d'effort énergétique, en consacrant plus de 8,1 % de leur revenu disponible au chauffage de leur logement et à l'eau chaude sanitaire. Cette situation résulte souvent d'une faiblesse des revenus qui ne permettent pas (ou plus) de faire face à des dépenses énergétiques importantes, notamment pour des logements mal isolés ou de grande taille. Ces difficultés sont accentuées dans les zones au climat rigoureux.

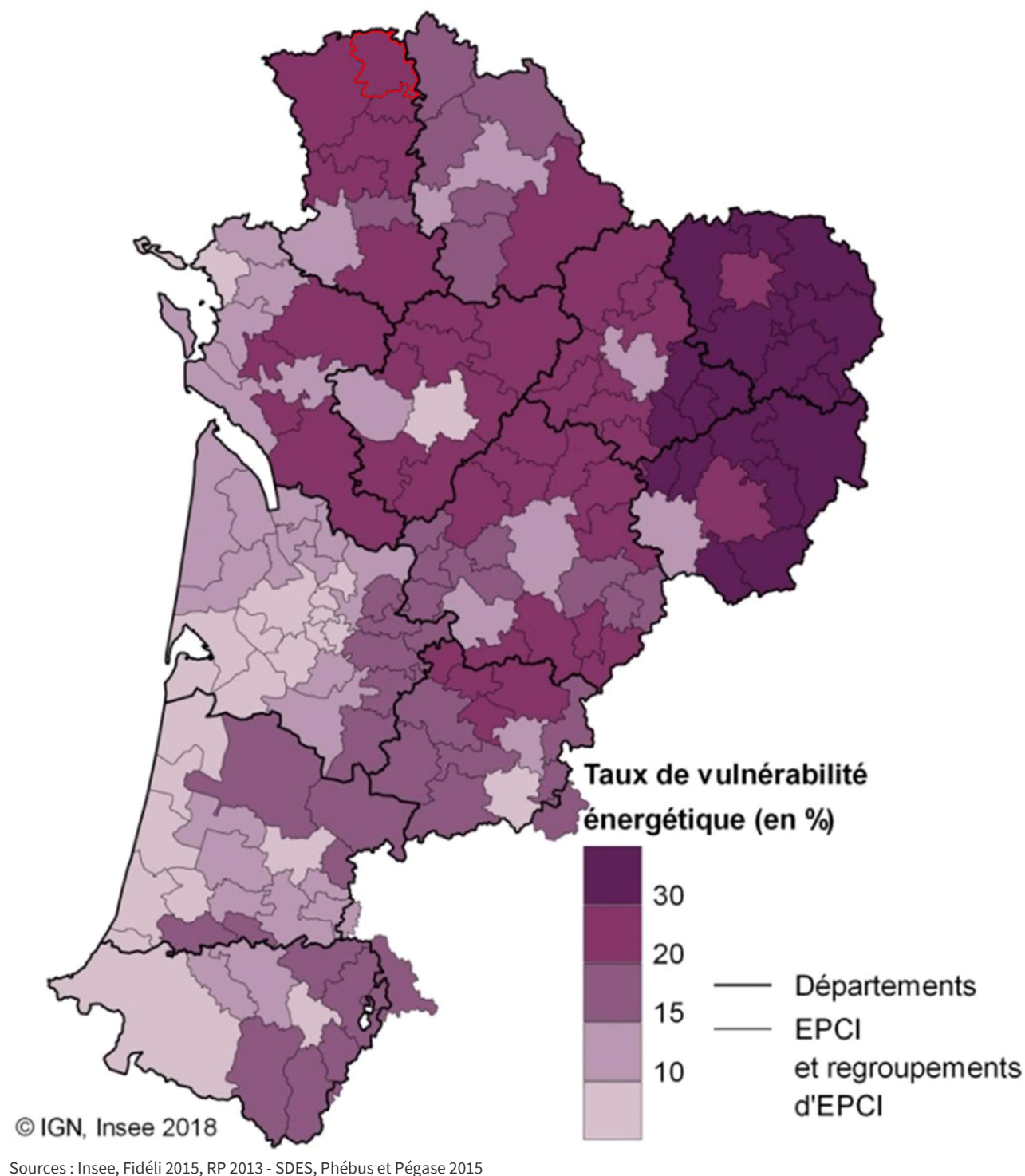
La vulnérabilité énergétique des ménages est la prise en compte dans le budget des ménages de la hausse durable du coût de l'énergie. L'INSEE a défini des seuils : un ménage est considéré vulnérable si 8% de son revenu disponible est consacré au budget énergie de son logement et/ou 4,5% de son revenu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

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



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

Proportion de ménages en situation de vulnérabilité énergétique par zone en Nouvelle-Aquitaine en 2015



<https://www.insee.fr/fr/statistiques/3679957>

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

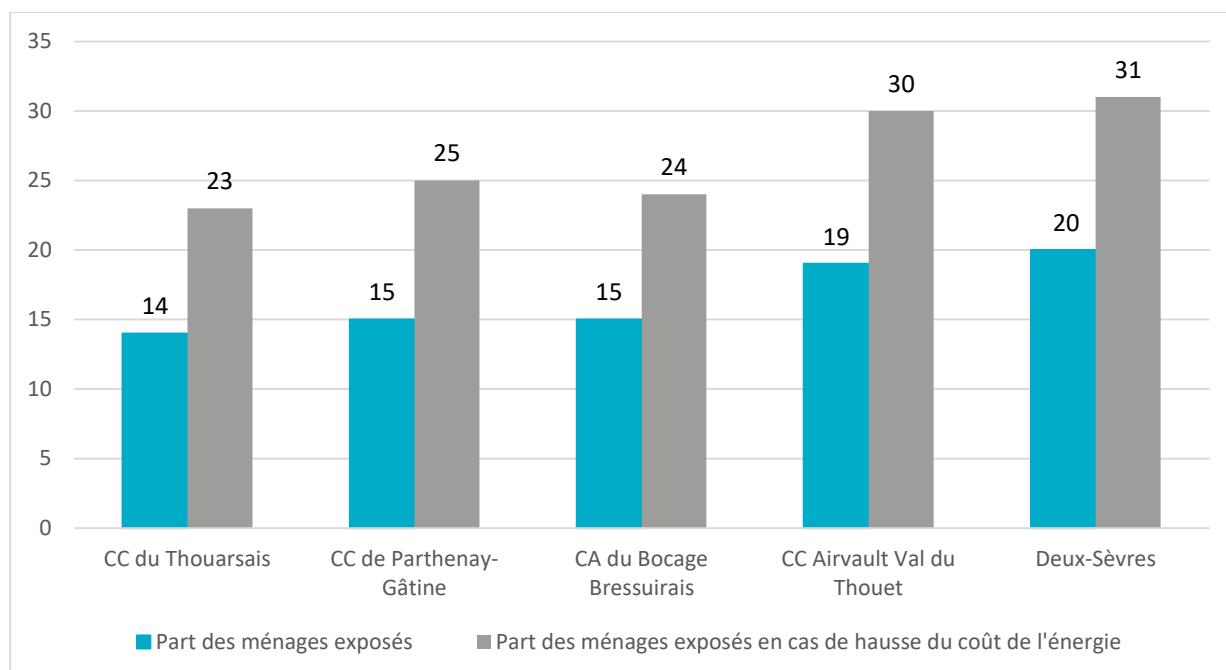
Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

La précarité énergétique se définit comme un ménage qui éprouve dans son logement des difficultés

particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

S'agissant de la CCT, environ 14% des ménages seraient concernés, soit environ 5 100 Thouarsais et Thouarsais. Ce nombre passerait à environ 8 400, en cas de hausse des coûts d'énergie, représentant presque un ménage sur quatre.

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



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

5. Une problématique prise en charge par les collectivités

La Communauté de communes du Thouarsais est engagée depuis plus de 15 ans dans une politique visant à économiser l'énergie, réduire les émissions de gaz à effet de serre et développer les énergies renouvelables sur son territoire. L'objectif affiché est d'être Territoire à Energie POSitive (TEPOS) à l'horizon 2050. Il s'agit donc de réduire fortement les consommations énergétiques afin de pouvoir couvrir les besoins résiduels par des productions locales d'énergies renouvelables.

Le secteur résidentiel représente le 1er secteur consommateur d'énergie à l'échelle de la Communauté de communes du Thouarsais. Il compte environ 17 000 logements dont 95% de résidences principales.

Les deux tiers de ce parc ont été construit avant la première réglementation thermique de 1974. Parmi les transactions enregistrées entre 2013 et 2017, on remarque une surreprésentation des logements très énergivores classés E à G (41%).

La rénovation des logements constitue donc un enjeu majeur pour atteindre les objectifs de transition énergétique locaux. De plus, elle constitue un levier efficace de lutte contre la précarité énergétique qui touche 14% des ménages du territoire. Enfin, la rénovation des logements est un vecteur de développement économique dans le domaine de l'artisanat.

Ainsi, en soutenant la rénovation énergétique des logements, la Communauté de communes du Thouarsais soutient le développement durable de son territoire

OPAH-RU

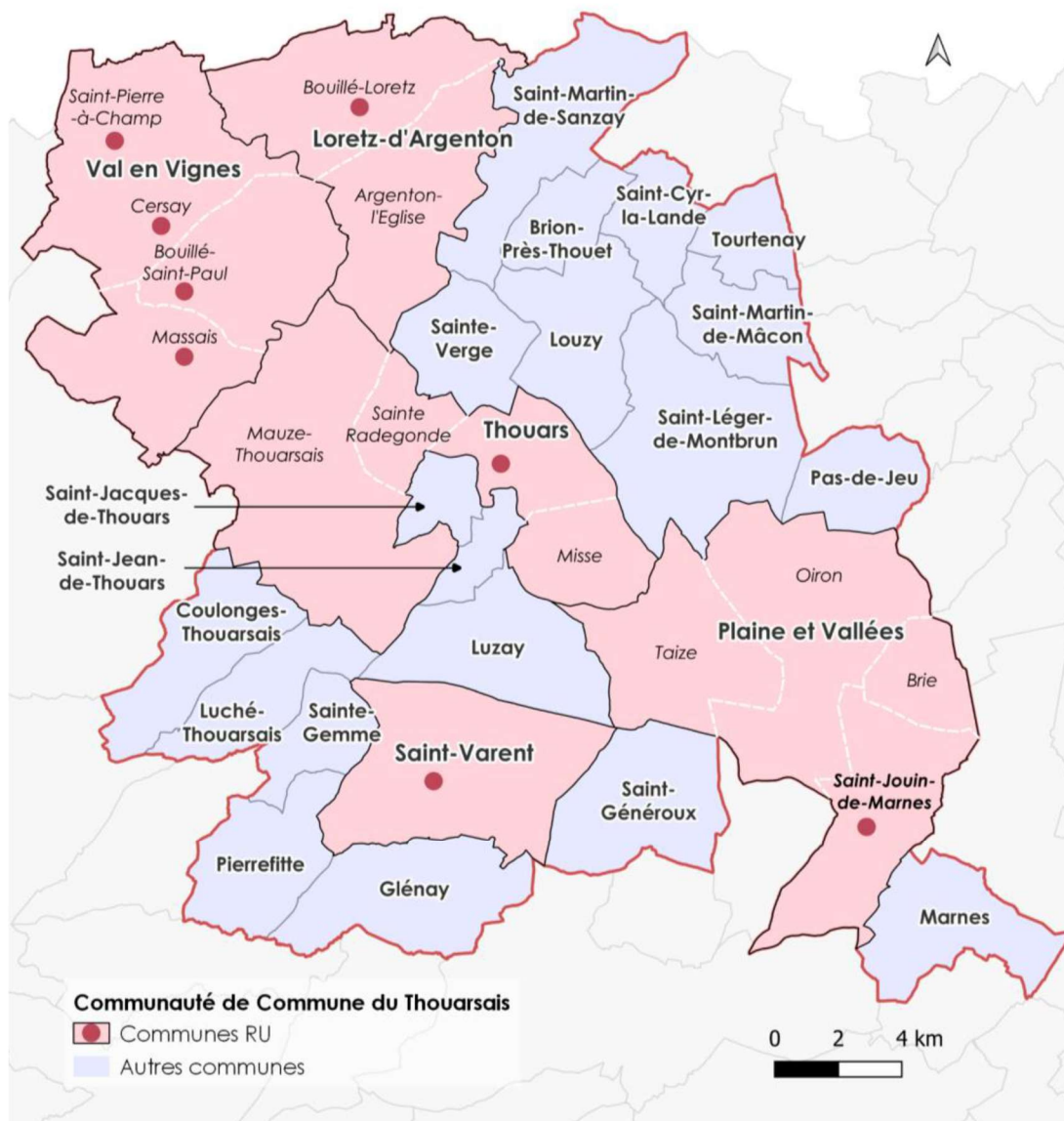
La Communauté de Communes du Thouarsais s'est engagée en mars 2017 dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH RU) qui est arrivée à son terme le 7 mars 2023.

Au départ, l'OPAH RU se concentrait exclusivement sur le centre-ville de Thouars afin de répondre à plusieurs enjeux :

- Le maintien de la présence d'habitants (notamment de jeunes ménages avec enfants) en cœur de ville
- La conservation du caractère patrimonial des bâtiments
- La remise sur le marché de logements vacants non adaptés aux attentes des ménages
- La lutte contre la précarité énergétique

Le périmètre d'intervention de Thouars a été élargi à deux reprises à travers un premier avenant en décembre 2017 et un second en avril 2021. Lors du premier avenant, quatre autres communes ont été incluses dans l'OPAH-RU : Bouillé-Loretz (commune nouvelle de Loretz-d'Argenton), Val-en-Vignes, Saint-Varent et Saint-Jouin-de-Marnes (Plaine-et-Vallées). Le second avenant a apporté de nouveaux objectifs à la convention :

- Le renforcement du volet Lutte contre l'Habitat Indigne,
- La réalisation d'une étude Copropriétés sur le centre-ville de Thouars,
- Le réajustement des objectifs quantitatifs de réhabilitation,
- L'intégration du dispositif d'aide expérimental au ravalement des façades ANAH



Source : Bilan de l'OPAH RU, Soliha, avril 2023.

Malgré un important travail en termes d'animation, le bilan est mitigé : le nombre de dossiers agréés par l'ANAH est insuffisant au regard des objectifs.

73 dossiers ANAH ont été agréés depuis le début de l'OPAH-RU de la CCT toutes thématiques confondues, dont 50 dossiers propriétaires occupants et 23 logements locatifs (propriétaires bailleurs)

Sur l'ensemble des objectifs (propriétaires occupants et bailleurs), 57 des objectifs ont été atteints :

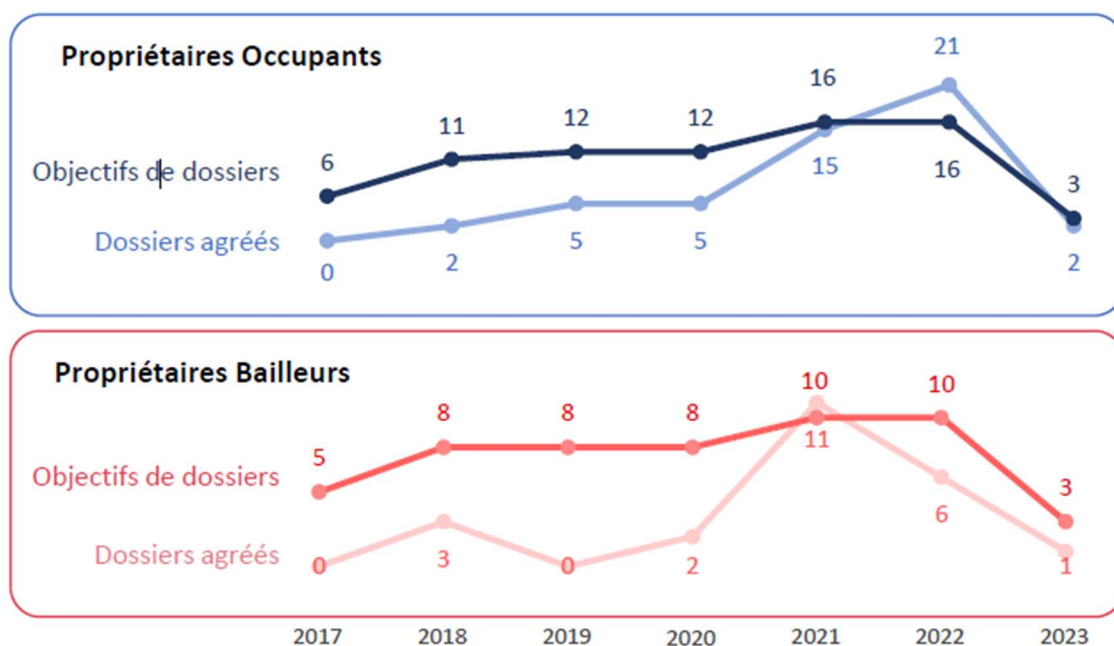
- Pour les propriétaires occupants 66 des objectifs ont été atteints,
- Pour les propriétaires bailleurs 44 des objectifs ont été atteints.

Les objectifs n'ont pas été atteints les 4 premières années de l'OPAH RU mais une nette augmentation des résultats est constatée en 2021 et 2022 La maîtrise d'ouvrage confirme que l'OPAH RU a mis du temps à se lancer, principalement en raison d'un manque de communication et de coordination entre les acteurs, ce qui s'est toutefois bien amélioré au fur et à mesure, grâce à la volonté politique et au projet de redynamisation de Thouars L'opérateur ajoute également que les six premiers mois

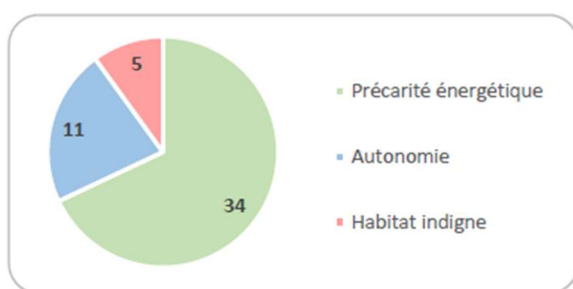
Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

de l'OPAH RU ont majoritairement été dédiés à travailler sur l'avenant pour intégrer les nouvelles communes et sur la communication Aussi, certains dossiers sont également longs à monter, ce qui explique, entre autres, les faibles résultats des premières années et l'augmentation des résultats à partir de 2021

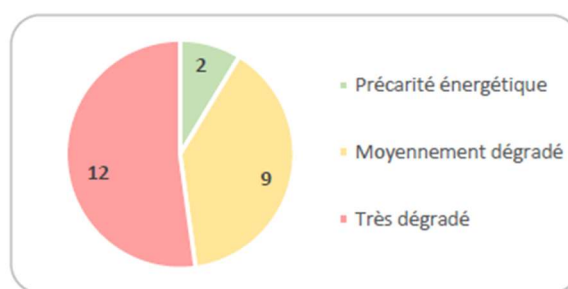
Les dossiers propriétaires occupants sont majoritairement des dossiers de lutte contre la précarité énergétique (68%) tandis que les dossiers propriétaires bailleurs concernent davantage des rénovations d'habitat dégradé et très dégradé (91%)



Comparatif des dossiers agréés par rapport aux objectifs entre 2017 et 2023



Types de dossiers agréés
Propriétaires Occupants



Types de dossiers agréés
Propriétaires Bailleurs

Afin de prolonger l'ensemble de ces dispositifs la CC du Thouarsais a lancé une étude pré-opérationnelle afin de relancer une OPAH-RU sur 6 communes membres qui devrait aboutir à la signature d'une convention d'ici la fin d'année 2024.

T'Rénov

Afin d'accompagner au mieux les habitants dans leur démarche de rénovation durable de leurs logements, de concilier économies financières, préservation de l'environnement et lutte contre la

précarité, la CCT met en place un dispositif de subventions aux travaux de rénovation énergétique. Ce dispositif de subventions aux travaux présente 2 objectifs :

- Contribuer à l'installation des Énergies Renouvelables dans le secteur résidentiel,
- Favoriser la Rénovation Basse Consommation (BBC).

Ainsi la collectivité a déjà aidé près de 3 000 foyers qui ont pu bénéficier de conseils gratuits et neutres.

La CCT a donc aidé, à ce jour, à hauteur de plus de 600 000€ (aides T'Rénov + OPAH).

Des animations ont également été proposées lors de différents temps forts annuels pour sensibiliser aux écogestes à l'image du défi Famille à Energie Positive proposé depuis 7 ans aux habitants.

6. Synthèse

La remise à niveau du parc ancien est une problématique majeure pour le territoire de la CCT. Les collectivités l'ont bien compris, puisqu'elles ont mis en place, dans la période récente, des dispositifs dédiés à la réhabilitation du parc existant. Toutefois, l'enjeu n'est pas tant de résorber les situations de « mal logement » que de résorber la vacance, voire d'anticiper la vacance potentielle des logements en voie d'obsolescence, notamment sur le plan énergétique. Il semble donc opportun de poursuivre les efforts engagés en matière de réhabilitation du parc ancien.

PARTIE III : LE MARCHÉ DE L'HABITAT

A. Le marché du foncier

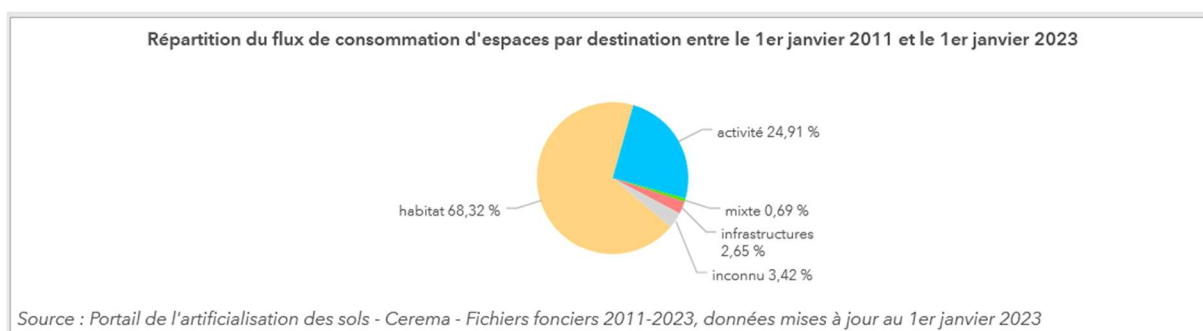
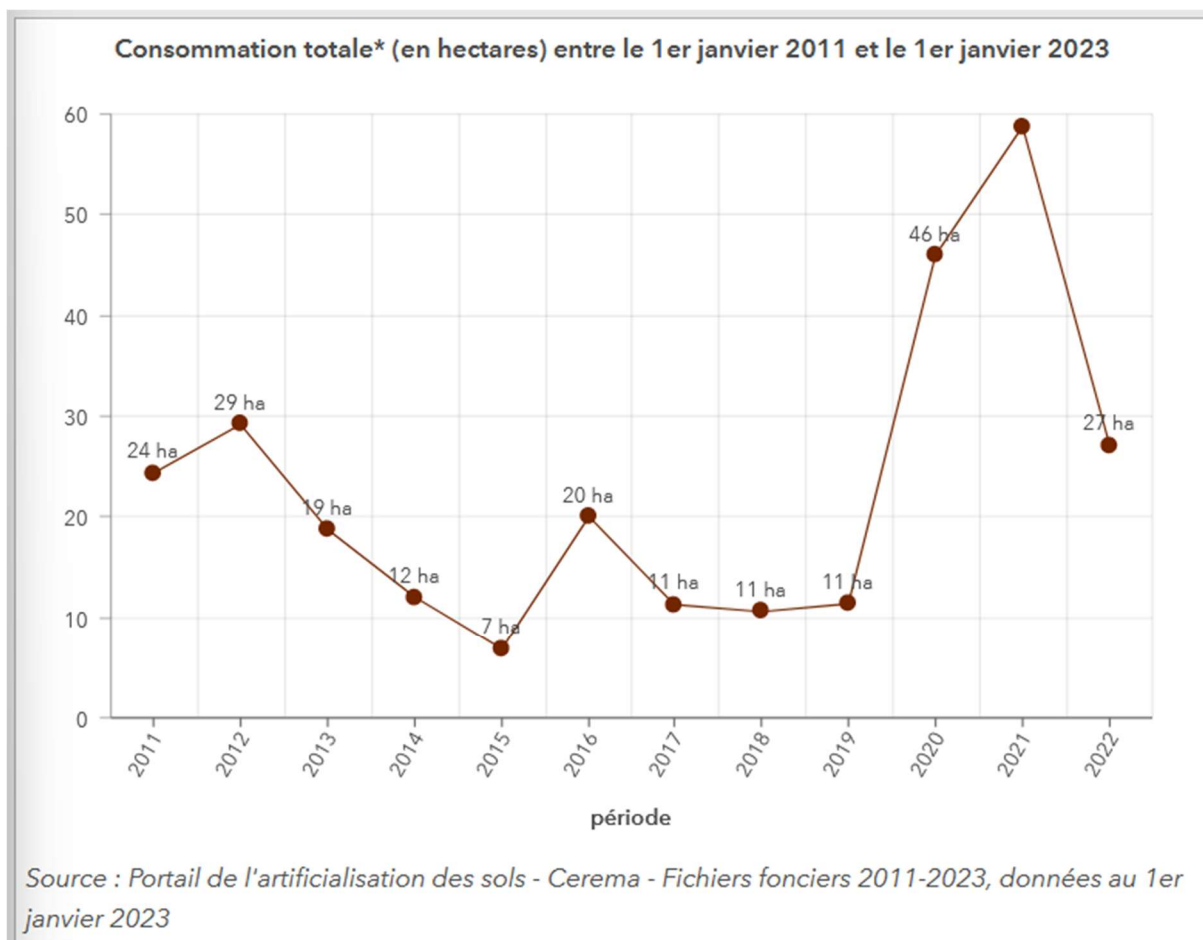
1. Un mode de développement favorisant le pavillon individuel consommateur d'espace

Le dynamisme démographique de la CCT s'est traduit par une importante production de logements, et notamment de logements individuels, grands consommateurs de foncier. Au niveau départemental, les Deux-Sèvres affichent un taux d'artificialisation (6%), et se situe nettement en-dessous de la moyenne nationale (9,3%).

Entre 2009 et 2019, la plupart des communes de l'EPCI ont vu leur population augmenter moins vite que les surfaces artificialisées. Pour 10 d'entre elle la consommation est jugée modérée, car en dessous de la moyenne nationale mais élevé au vu de la démographie. Pour certaines, comme Glénay et Saint-Martin-de-Sanzay, l'évolution de la consommation d'espace est plus rapide que la moyenne nationale, et disproportionnée par rapport à la croissance du nombre de ménages.

Ces chiffres sont issus de l'analyse des fichiers fonciers Majiic et nécessitent d'être relativisés. En effet, la méthode locale utilisée pour le bilan de l'artificialisation via les autorisations d'urbanisme démontre que la consommation foncière soit pour certaines communes erronées.

Le portail de l'artificialisation des sols indique une consommation foncière pour la CCT du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2023 de 279ha, ce sont 189 ha qui ont été consommés pour la production de logements 68,32%).



2. Une offre de terrain à bâtir majoritairement en lotissement

Un repérage sur le site du « Bon coin » a été réalisé pour connaître l'offre foncière mise en vente sur l'ensemble du territoire (janvier 2024). Il convient de prendre ces données avec beaucoup de précaution. En effet, les données sont peu significatives sur certaines communes et le tableau indique des chiffres particulièrement élevés (prix médian).

De manière générale, les élus ont fait remonter une « désaffection » des terrains en lotissement : de nombreuses communes ont du mal à vendre leurs lots (notamment les grands lots qui n'attirent plus les ménages). Cependant, certaines communes n'ayant pas de réserves foncières souhaitent créer

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

des lotissements pour « redynamiser leur commune ». Par ailleurs, la plupart des communes souhaiteraient densifier leur centre-bourg en mobilisant les dents creuses, mais font face à des propriétaires terriens non-vendeurs.

L'offre en lotissement

Commune	Nombre de lots	Médianes		
		Surface (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (€)
Loretz-d'Argenton	27			
Brion-Près-Thouet				
Val-en-Vignes				
Coulonges-Thouarsais	1			
Glénay				
Louzy				
Luché-Thouarsais				
Luzay				
Marnes				
Plaine-et-Vallées	8			
Pas-de-Jeu	4			
Pierrefitte				
Saint-Cyr-la-Lande				
Sainte-Gemme	2			
Saint-Généroux				
Saint-Jacques-de-Thouars				
Saint-Jean-de-Thouars				
Saint-Léger-de-Montbrun				
Saint-Martin-de-Mâcon				
Saint-Martin-de-Sanzay				
Saint-Varent	4			
Sainte-Verge	9			
Thouars	24			
Tourtenay				

L'offre en diffus

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Cette offre est moins importante, mais complémentaire de l'offre en lotissement : les terrains sont plus grands et les prix souvent inférieurs à ceux des lotissements et dans quelques cas supérieurs. Mais, ces terrains sont pour la plupart non viabilisés.

Commune	Nombre de lots	Médianes		
		Surface (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (€)
Loretz-d'Argenton	3	688	21 947	32
Brion-Près-Thouet	3	561	15 167	30
Val-en-Vignes	2	2 256	17 850	8
Coulonges-Thouarsais	1	1 350	11 550	9
Glénay	1	10 200	72 500	7
Louzy				
Luché-Thouarsais				
Luzay				
Marnes				
Plaine-et-Vallées	3	1 720	21 517	17
Pas-de-Jeu	2	1 340	16 620	13
Pierrefitte				
Saint-Cyr-la-Lande				
Sainte-Gemme				
Saint-Généroux				
Saint-Jacques-de-Thouars				
Saint-Jean-de-Thouars	2	1114	28 600	27
Saint-Léger-de-Montbrun	3	2042	23 800	12
Saint-Martin-de-Mâcon				
Saint-Martin-de-Sanzay	4	1 449	34 050	36
Saint-Varent	5	1 910	25 396	15
Sainte-Verge	3	1 090	25 833	28
Thouars	17	1 719	26 958	22
Tourtenay				

3. Un fort potentiel de densification foncière

Un atlas par commune a été réalisé pour identifier les espaces pouvant potentiellement accueillir de nouveaux logements. Les parcelles qui ont été retenus dans le tissu existant sont les parcelles nue en dent creuse, les îlots libres, les friches bâties, les lots en vente dans le cadre d'une opération de lotissement, les OAP en zone urbaine, et les logements vacants depuis plus de trois ans.

Cet atlas est disponible en annexe 1 du présent document.

Les parcelles facilement mobilisables apparaissent en couleur verte. La construction de nouveaux logements pourrait être réalisée durant les six prochaines années. Ce sont les espaces destinés en priorité aux nouvelles constructions de logements neufs.

A l'inverse, les parcelles en rouge sont les plus difficiles à mobiliser. Ce sont des espaces destinés à la construction de nouveaux logements au-delà de la période contractuelle du dit PLH. Ces parcelles présentent des difficultés ou des contraintes à lever avant de pouvoir être mobilisées ou nécessitent des aménagements pour permettre de construire des nouveaux logements.

L'inventaire identifie également les logements vacants. Les points en rouge indiquent la parcelle possédant un ou plusieurs bâtiment(s) vacant(s) à usage d'habitation. Le tableau de la carte mentionnant « parcelles avec logements vacants » indique le nombre de parcelles et non pas le nombre de logements vacants.

L'ensemble de ces éléments ont été croisés avec les transactions immobilières pour être au plus près du contexte immobilier actuel. Ainsi il a été ajouté les données issues des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)¹¹, qui indiquent « potentiellement » les cessions réalisées en 2022 et 2023.

Un analyse terrain a été conduite sur les biens vacants pour objectiver si le bien était toujours vacant ou non suite au changement de propriétaire du bâtiment. Car cession immobilière ne signifie pas forcément la réalisation de travaux et la sortie de la vacance du logement.

Pour chaque commune, un tableau divisé en trois parties est disponible, qui récapitule :

- Le « Potentiel de densification en zone U » permet de montrer de manière quantitative les potentiels de densification au sein de la tache urbaine, et de mettre en avant les parcelles les plus facilement mobilisables. Au sein du potentiel de densification une distinction est faite avec les parcelles « densifiables » faisant l'objet d'une OAP¹² en zone urbaine.
- Le potentiel en extension (zone 1AUh et 2AUh) figurant au PLUi.
- les logements vacants mobilisables, avec une distinction entre les logements facilement mobilisables et ceux difficilement mobilisables.

Environ 782 logements pouvant être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine à moyen termes

¹¹ C'est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption. Cette zone permet à la collectivité de réaliser des opérations d'aménagement urbain d'intérêt général. La collectivité dispose de deux mois (trois mois lorsque le bien est situé en espaces naturels sensibles) à compter de la réception de la DIA pour faire savoir si elle souhaite ou non acquérir le bien. La DIA est remplie lors de la promesse de vente, donc il est possible qu'une DIA n'aboutisse pas toujours à une vente.

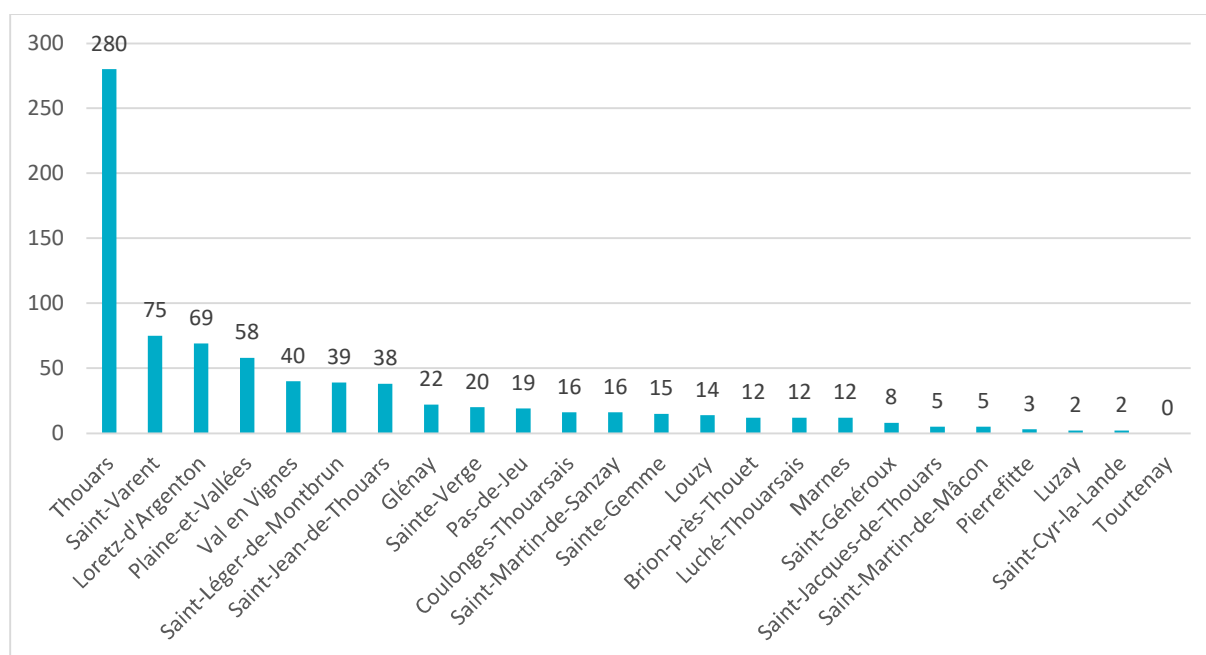
¹² Orientation d'aménagement et de programmation inscrite dans le PLUi de la CCT. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent : porter sur un secteur donné du territoire (OAP de secteurs) ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Le repérage des gisements fonciers a permis d'identifier un potentiel de 777 logements pouvant être réalisés à court ou moyen termes sur le territoire de la Communauté de Communes.

Ces 782 logements sont répartis de la manière suivante :

- 90 logements possibles sur des lots disponibles en lotissement
- 41 logements possibles sur des lots en cours de réalisation (non commercialisés) ;
- 651 dans des « dents creuses » pouvant être aménagées dans les 5 à 15 prochaines années ;
 - Dont 48 logements possibles sur des espaces déjà commercialisés.

Répartition du nombre de logements pouvant être réalisés au sein des dents creuses à court terme



Source : CC du Thouarsais, juin 2024

Parmi les dents-creuses identifiées, toutes ne sont pour autant pas destinées à un aménagement à destination d'habitat. Ce chiffre correspond au **gisement foncier maximal** à court et moyen termes.

4. Synthèse

Depuis le début des années 2000, les communes de la CCT ont développé une importante offre de terrains à bâtir, principalement en lotissement. Compte tenu de la baisse significative de la demande (amorcée en 2008 avec le début de la crise économique), cette offre est aujourd'hui plus difficile à commercialiser.

La demande a évolué non seulement sur le plan quantitatif (moins nombreuse qu'avant), mais aussi sur le plan qualitatif : elle s'oriente dorénavant vers les plus petites parcelles (avant tout pour des raisons budgétaires), et pas systématiquement vers l'offre disponible en lotissement (certains ménages lui préfèrent les terrains en diffus). Et l'offre en stock sur le territoire ne correspond plus forcément à l'attente des ménages.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

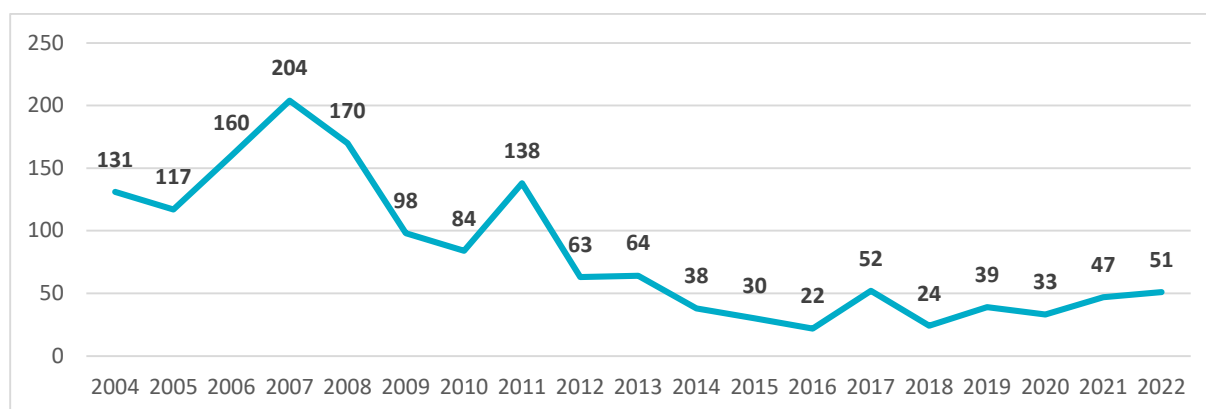
Une adaptation de l'offre foncière semble donc nécessaire : elle doit se diversifier pour proposer aux ménages une plus grande variété de terrains à bâtir. Elle doit également veiller au respect des principes du développement durable, en devenant moins consommatrice d'espace (opérations plus denses et plus souvent localisées dans le tissu urbain existant).

Enfin, il est essentiel de conserver un foncier « bon marché » pour préserver l'attractivité résidentielle du territoire, notamment auprès des primo-accédants.

B. Le marché de la construction neuve

1. Une baisse de la production de logement

Évolution du nombre de logements commencés sur la CCT entre 2004 et 2022



Source : Sitadel 2004-2022

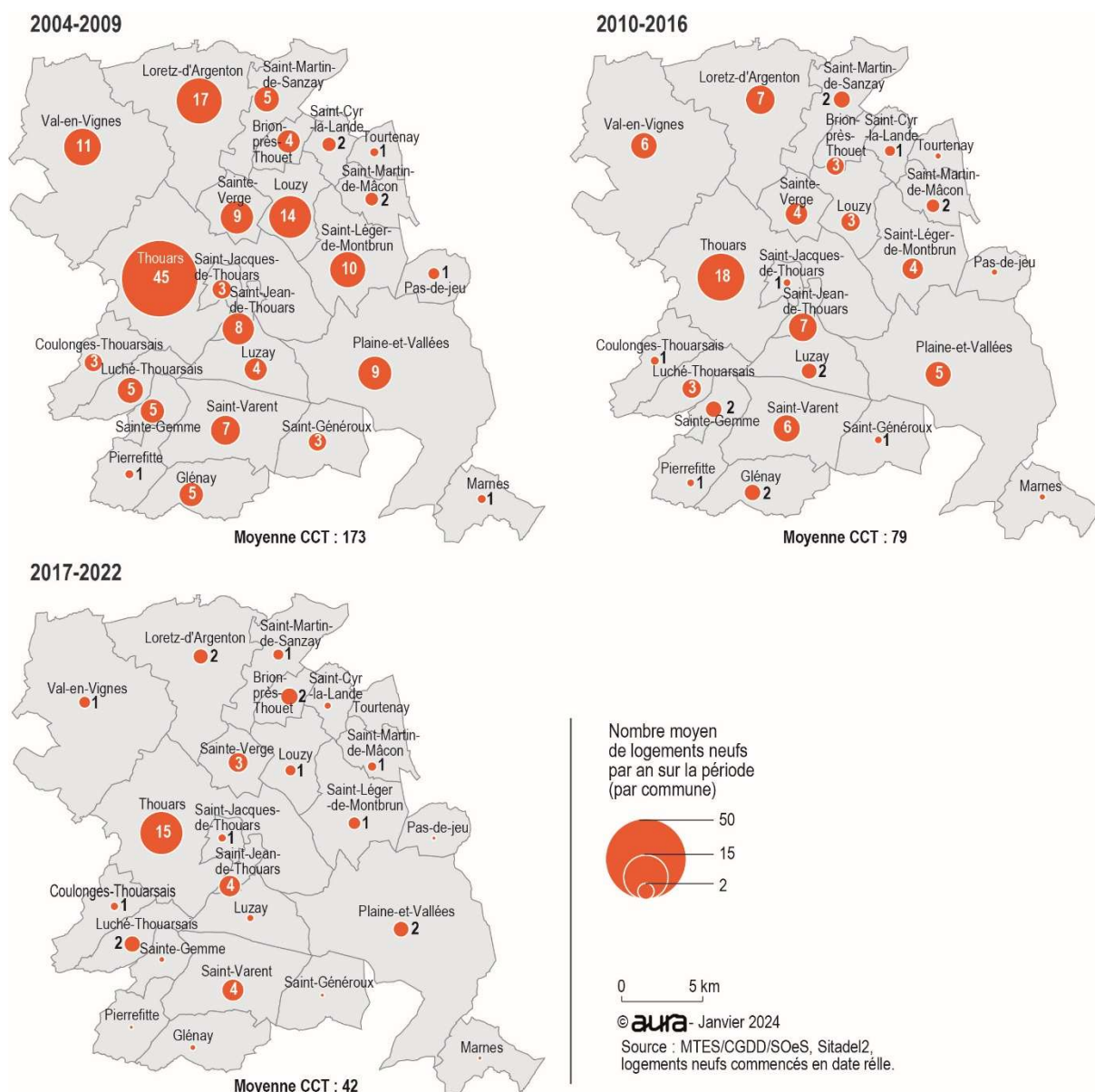
Depuis le milieu des années 2010, le niveau de la construction neuve est en baisse sur le territoire de la CCT de 122 logements commencés en moyenne entre 2004 et 2013 à 37 entre 2014 et 2022. Un peu plus intense sur la période 2004-2008 (156 en moyenne par an), la construction neuve dans le Thouarsais baisse sur la période 2009-2011 (106 en moyenne par an) et s'effondre entre 2012 et 2023 (42 en moyenne par an).

C'est une tendance que l'on observe à l'échelle nationale, et les Deux-Sèvres n'échappent pas à la règle. Cette baisse résulte à la fois de facteurs exogènes (crises économiques, hausse des coûts de construction, modifications des conditions d'octroi du PTZ, difficultés des ménages pour accéder vers du neuf, offre en lotissement qui semble de moins en moins correspondre à la demande...) et dans certains cas endogènes (localisation du foncier disponible, documents d'urbanisme en cours d'élaboration, aménagement technique complexe de zone constructible etc...).

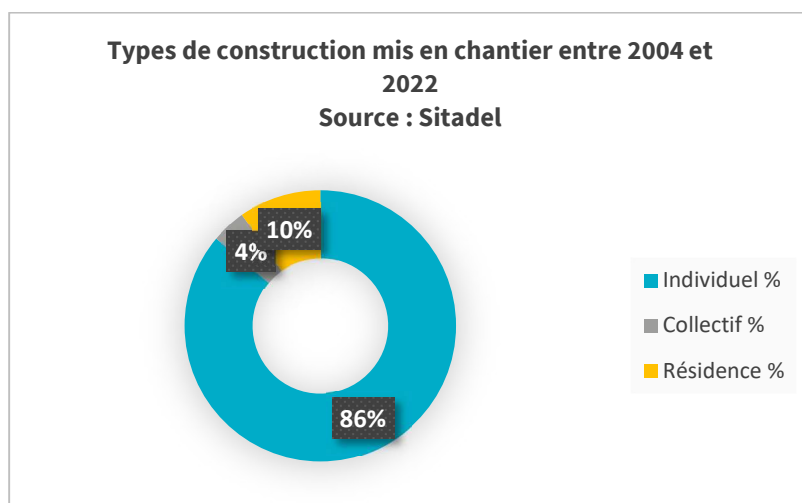
La tendance semble se confirmer sur la CCT au regard de la conjoncture actuelle (prix plus important de la construction, taux des emprunts en augmentation, etc.)

Sur la période récente et malgré la diminution généralisée, 56% de la production de logements neufs se localise dans les pôles (48% dans la polarité majeure et 8% à Saint-Varent).

Répartition de la production neuve par période et par territoire (en nombre et en %)



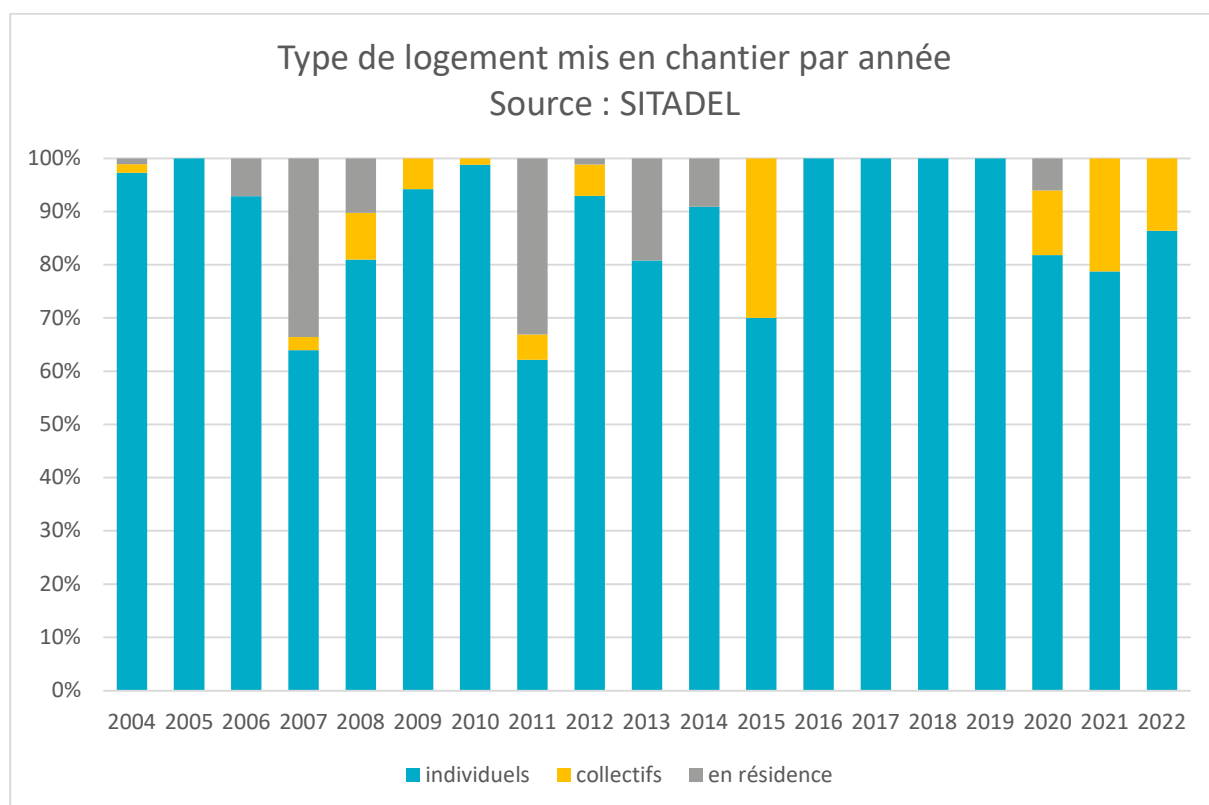
2. Une production principalement dédiée au logement individuel



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

En prenant en compte les logements mis en chantier sur la période 2004-2022 sur l'ensemble des communes (éléments du PLUi), on constate que 86% des logements mis en chantier sont des logements individuels, soit 1 740 logements sur la période.

La production de logements collectifs est très minoritaire (4% des logements commencés, soit 83 logements). La production de logement collectif est très variable mais la régression de ce type de construction semble se confirmer.



La répartition de la typologie des logements mis en chantier sur les années 2004-2022 montre effectivement une prépondérance de l'individuel (voir le graphique ci-dessus) : en 2004, les logements individuels mis en chantier représentaient environ 97% de la production ; en 2016 jusqu'en 2018, la production est exclusivement en individuel.

Communes	Logements commencés 2004-2013	Logements commencés 2014-2022
Loretz-d'Argenton	209	16
Brion-près-Thouet	41	19
Val-en-Vignes	122	15
Coulonges-Thouarsais	18	6
Glénay	38	2
Louzy	103	7
Luché-Thouarsais	54	19

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Luzay	38	6
Marnes	6	2
Plaine-et-Vallées	76	17
Pas-de-Jeu	9	2
Pierrefitte	6	1
Saint-Cyr-la-Lande	15	4
Sainte-Gemme	36	6
Saint-Généroux	17	1
Saint-Jacques-de-Thouars	20	4
Saint-Jean-de-Thouars	73	32
Saint-Léger-de-Montbrun	79	15
Saint-Martin-de-Mâcon	15	4
Saint-Martin-de-Sanzay	41	12
Saint-Varent	83	31
Sainte-Verge	75	25
Thouars	461	127
Tourtenay	4	0

Source : Sitadel 2004-2022

3. Peu de ventes de maisons neuves et relative stabilité des prix

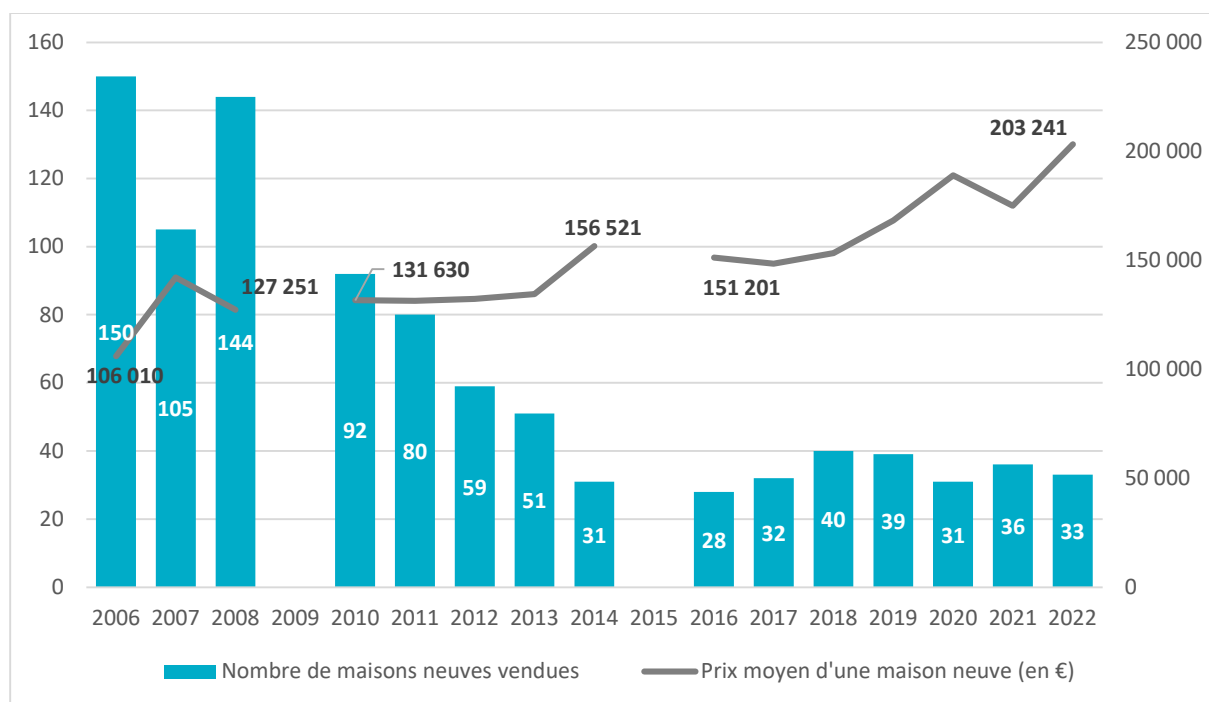
Le marché de la maison neuve est peu actif sur la CCT, ne représentant que 5% des ventes départementales sur la période 2010-2018. Depuis 2010, le nombre de maisons neuves vendues dans les lotissements de la CCT baisse régulièrement. De 2017 à 2019, la tendance s'est légèrement inversée, grâce notamment aux conditions économiques et à l'accession à la propriété plus favorables. Depuis 2020, la conjoncture est de moins en moins favorable au marché de la construction neuve, de l'augmentation du coût de la construction, du prix des terrains et des coûts d'emprunts.

De 2014 à 2018, le prix moyen d'une maison neuve dans la CCT était stable autour de 150 000 € par lot, restant très proche des valeurs observées à l'échelle départementale (le prix moyen en 2018 est de 153 298 € contre 160 047 €, soit 4% plus élevé). La surface habitable de ces maisons neuves varie de 110 à 120 m² selon les années, identique à la tendance départementale.

Depuis 2018 le cout de la construction n'a cessé d'augmenter pour atteindre en moyen 203 241€ soit 1794€/m².

Il en est de même du prix des terrains justifié en partie par l'augmentation des coûts de viabilisation. Ainsi, le prix moyen des lots est passé de 23 81€ en 2012 à 34 801€ en 2022. Le prix moyen à la CCT est de 16€/m² en 2022.

Evolution du nombre de maisons neuves vendues dans les lotissements et du prix moyen (€ par lot¹³)



Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, Enquête des prix des terrains à bâtir, maisons vendues dans les lotissements.

4. Synthèse

Après une longue période de forte activité au début des années 2000, la construction neuve connaît un essoufflement sur le territoire et une baisse conséquente de sa production. Tendence qui perdure et ne devrait pas repartir à la hausse au regard de la conjoncture actuelle.

Les ménages s'orientent majoritairement vers des biens de seconde main, se traduisant par un marché immobilier sur l'ancien très actif sur le territoire. Malgré cette baisse prononcée de la production neuve, les élus souhaitent maintenir une offre foncière disponible. Cette offre doit permettre le développement d'une production plus « vertueuse » (moins gourmande en espace, plus diversifiée en termes de formes urbaines, de typologie, de statut d'occupation, etc.). Pour cela plusieurs enjeux doivent être pris en compte :

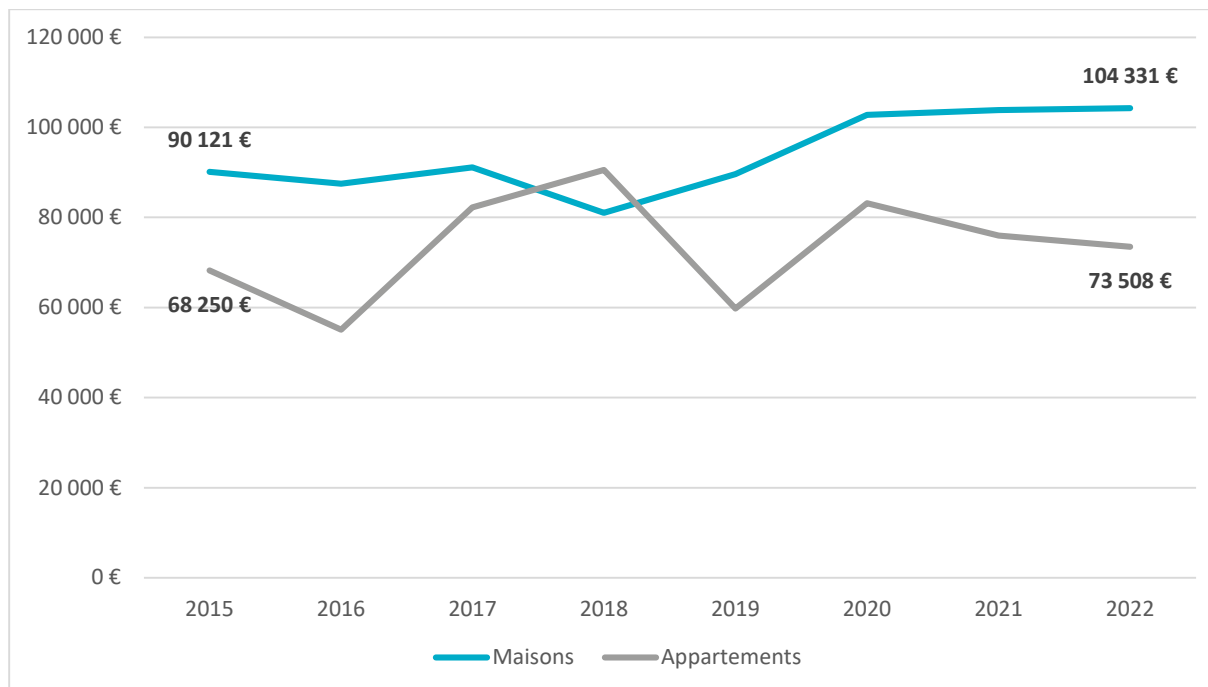
- Ajuster le volume d'offre globale, se coordonner à l'échelle intercommunale pour apporter une réponse pertinente à des besoins ciblés et réels (offres intermédiaires pour les seniors, jeunes familles cherchant la proximité des aménités) et limiter la concurrence entre les territoires
- Adapter la localisation et le profil (taille des parcelles) des offres nouvelles, au regard de l'évolution des attentes des ménages et des contraintes réglementaires

C. Le marché de l'immobilier ancien

¹³ Par logement

1. Des niveaux de prix relativement stables et abordables et un marché porté majoritairement pas l'individuel

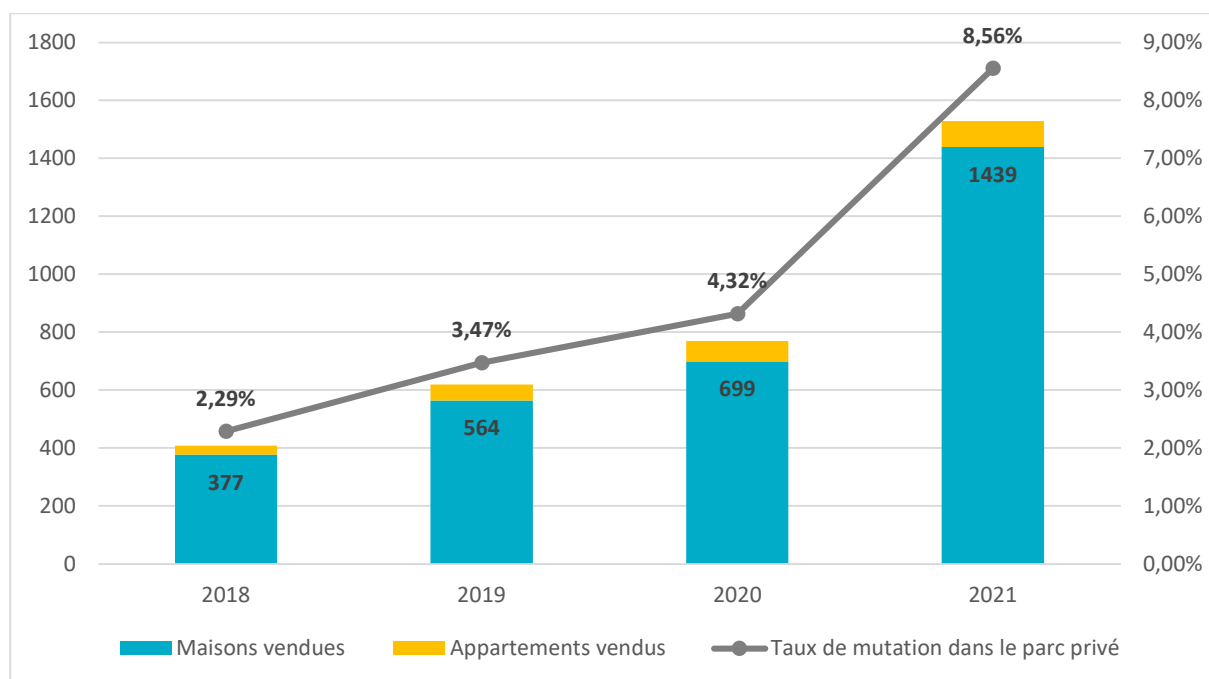
Prix de vente moyen des logements entre 2015 et 2022



Sources : ADIL, DV3F

Depuis l'année 2020, les prix de vente moyens des maisons et appartements sont en baisse, atteignant ainsi 104 331€ en 2022 pour les maisons et 73 508€ pour les appartements. Toutefois, l'année 2018 a été marquée par une forte augmentation des prix de vente des appartements, dépassent ainsi que le prix moyen des maisons :

Evolution du nombre de ventes et du taux de mutation* (en %) dans le marché de seconde main entre 2018 et 2021



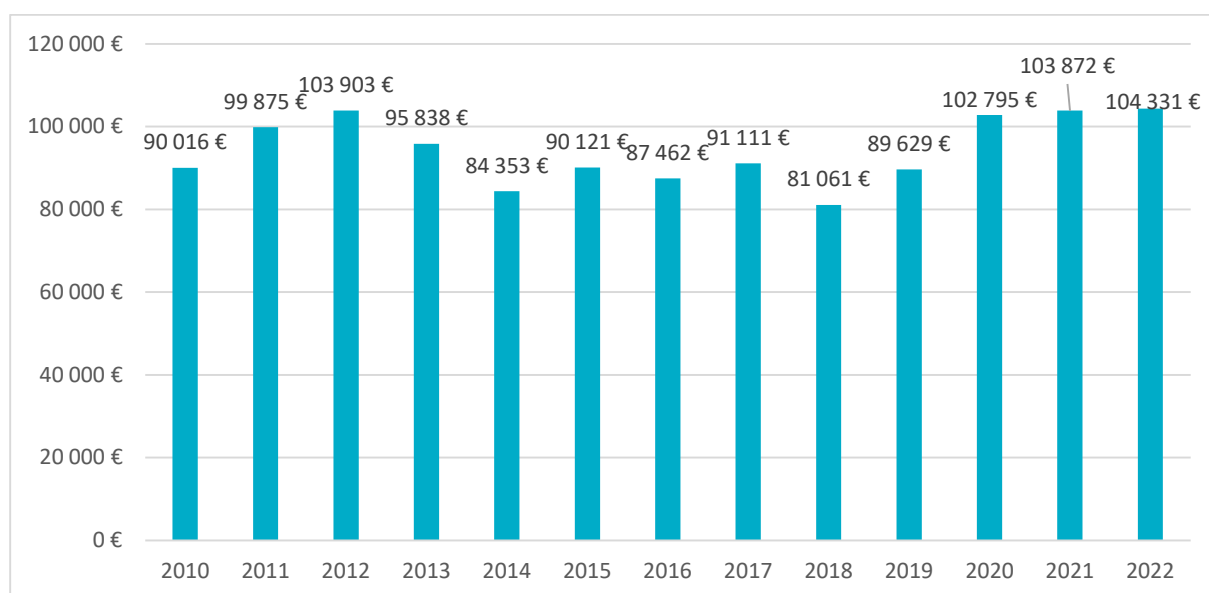
Sources : INSEE, RP et ADIL des Deux-Sèvres (DVF).

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

Entre 2018 et 2021, le marché de seconde main est de plus en plus actif dans le Thouarsais, avec en moyenne 831 ventes de biens immobiliers par an, avec une nette accélération du rythme des ventes depuis 2018 (+281% entre 2018 et 2021). Ainsi, le taux de mutation dans le parc de logements privés est passé de 2,3% à 8,5% sur cette même période. Le contexte est très favorable avec le faible niveau des taux d'intérêt bancaire et les prix de vente modérés. Cela permet de renouveler la population Thouarsaise ou de favoriser l'accession à des ménages disposant de ressources modestes.

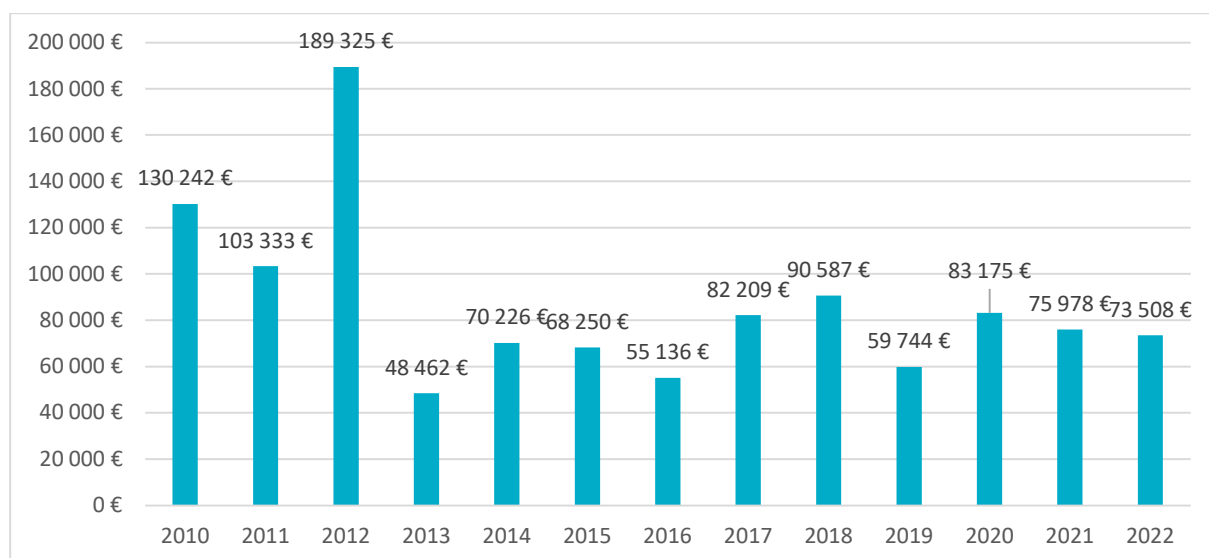
92% des transactions enregistrées entre 2018 et 2021 sont des ventes de maisons. 41% de ces cessions ont lieu à Thouars, 9% à Loretz-d'Argenton, 7% à Plaine-et-Vallées et 6% à Saint-Varent.

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



Le prix des maisons vendues est relativement stable depuis 2012 (moyenne de 94 182€), même si on observe une nette augmentation du prix moyen depuis 2020. Puis une diminution du prix médian qui s'établissait en 2017 à 81 061€ pour la CCT, soit 64% moins élevé que celui du département des Deux-Sèvres¹⁴. Ce niveau de prix est forcément très attractif, notamment pour les accédants les plus modestes dont le budget n'est pas compatible avec un projet en construction neuve.

Evolution des prix de ventes des appartements dans le marché de l'immobilier (en €)



¹⁴ Source : Baromètre immobilier des Notaires (Immoprix).

Nombre et prix moyen des maisons vendues entre 2015 et 2022 par territoire

Territoire	Total de ventes	Prix moyen (en €)
Polarité majeure	2 748	91 350€
Pôle-relais de Saint-Varent	338	89 671€
Autres communes	2 310	95 517€
CC du Thouarsais	5 396	92 966€

Source : ADIL des Deux-Sèvres, DVF

Les chiffres démontrent également une légère disparité des prix entre les pôles et les autres communes. Entre 2015 et 2022, les prix moyens de la polarité majeure de la CCT sont légèrement supérieurs à celui des autres communes (+1,08%).

Cette disparité des prix s'explique principalement par la nature des biens vendus entre ces deux territoires :

- La part des T6 et plus est plus importante dans les autres communes (32% contre 28%), car le poids de ce parc s'élève à 28% des maisons contre 22% ;
- La part des T3/T4 est plus importante dans les pôles, puisqu'elle représente 45% de l'offre de maisons individuelles (contre 35% dans les autres communes).

Ce marché de la revente favorise l'accueil de plus petits ménages dans les pôles et inversement pour les autres communes.

2. Des biens « bon marché » mais potentiellement avec des gros travaux

Pour rappel, 49 % de résidences principales ont été construites avant 1970¹⁵ et 88,5% des résidences principales sont des maisons individuelles, structurellement moins économes en énergie que l'habitat collectif.

La majorité des habitations sont des logements de grande taille, plus coûteux à réhabiliter sur le plan thermique.

3. Un PTZ dynamique pour financer de l'accession dans le parc ancien

Depuis 2017, le nombre de bénéficiaires d'un PTZ est à la baisse (-71% de PTZ accordés pour la période 2017-2020, passant ainsi de 152 aides en 2017 à 43 en 2020 et -23% entre 2020 et 2023, soit 43 dossiers en 2020 contre 33 en 2023). 74% des bénéficiaires d'un PTZ ont financé leur accession dans le parc ancien entre 2017 et 2023.

Comme indiqué précédemment le poids du parc construit avant 1970 s'élève à 49 % des résidences principales de la CCT. Les primo-accédants privilégient plutôt ce parc (en moyenne 74% sur la période 2017-2023), proportion plus importante que celle observée à l'échelle des Deux-Sèvres

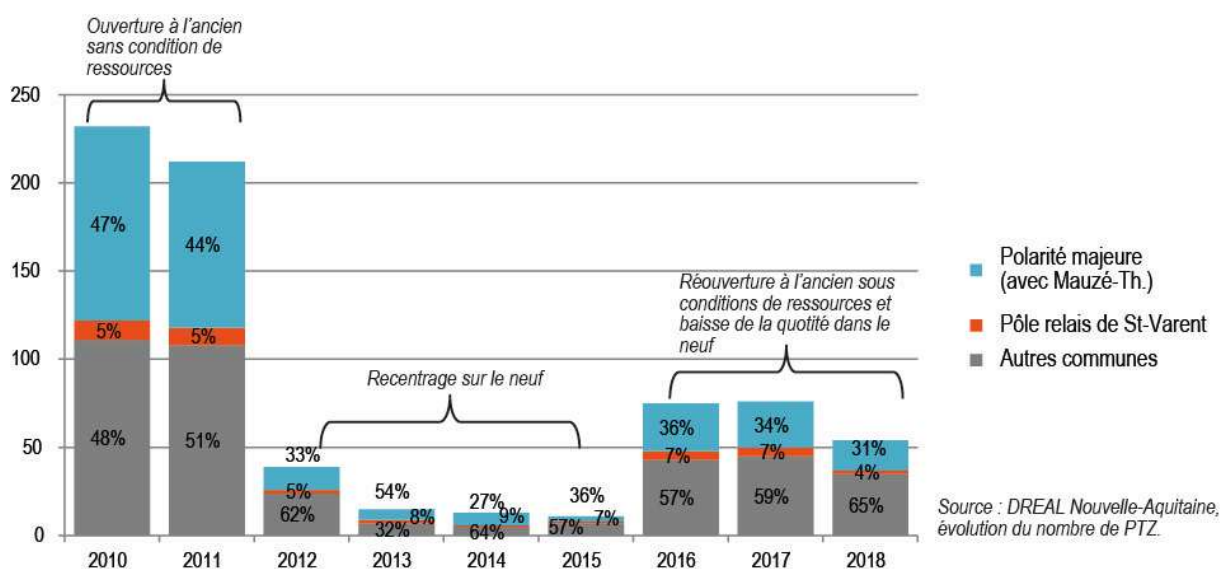
¹⁵ Date de la première réglementation thermique

(60%). Ils réalisent des travaux d'amélioration et participent directement à la requalification du parc de seconde main avec l'appui des artisans et des entreprises locales.

Les primo-accédants bénéficiaires du PTZ se tournent en majorité vers l'individuel (100% en 2023 contre 98% à l'échelle départementale).

Une baisse du nombre de PTZ dans le neuf est constatée, bien qu'elle concerne également l'ancien. D'ailleurs, tous les EPCI du département sont touchés. Plus particulièrement dans le neuf, ce sont le prix du foncier, le prix des travaux et l'augmentation des taux d'intérêt qui freinent les projets.

Evolution du nombre de PTZ enregistrés selon la nature du logement par territoire



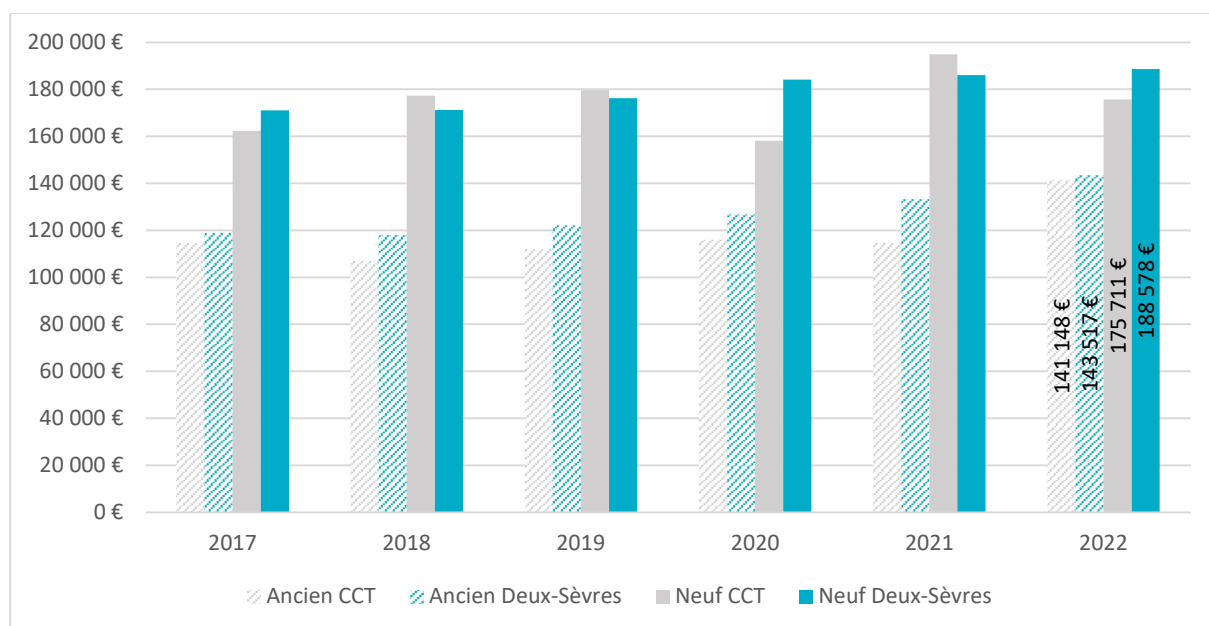
Sur la période 2017-2023, 53% des logements financés par un PTZ sont situés dans les communes hors pôles. Entre 2016 et 2018, 26% des PTZ financés se situent à Thouars, 30% dans les quatre communes proches du Maine-et-Loire (Val-en-Vignes, Loretz-d'Argenton, Brion-près-Thouet et Saint-Martin-de-Sanzay).

Sur la période récente, le PTZ finance dans la plupart des communes une accession essentiellement tournée vers le parc ancien (73%).

En 2023, le prix moyen d'une opération financée par un PTZ dans la CCT varie environ de 135 000 € dans l'ancien à 160 000 € dans le neuf, soit un écart d'environ 13%.

L'écart reste très important avec les prix observés à l'échelle départementale (entre 45 et 49%). Ces différences peuvent s'expliquer par le type de logement (individuel ou collectif) ou par localisation (Niort, etc.).

Evolution du montant moyen de l'opération selon la nature du logement entre 2017 et 2022 (en € par lot)



Source : ADIL des Deux-Sèvres, évolution du nombre de PTZ.

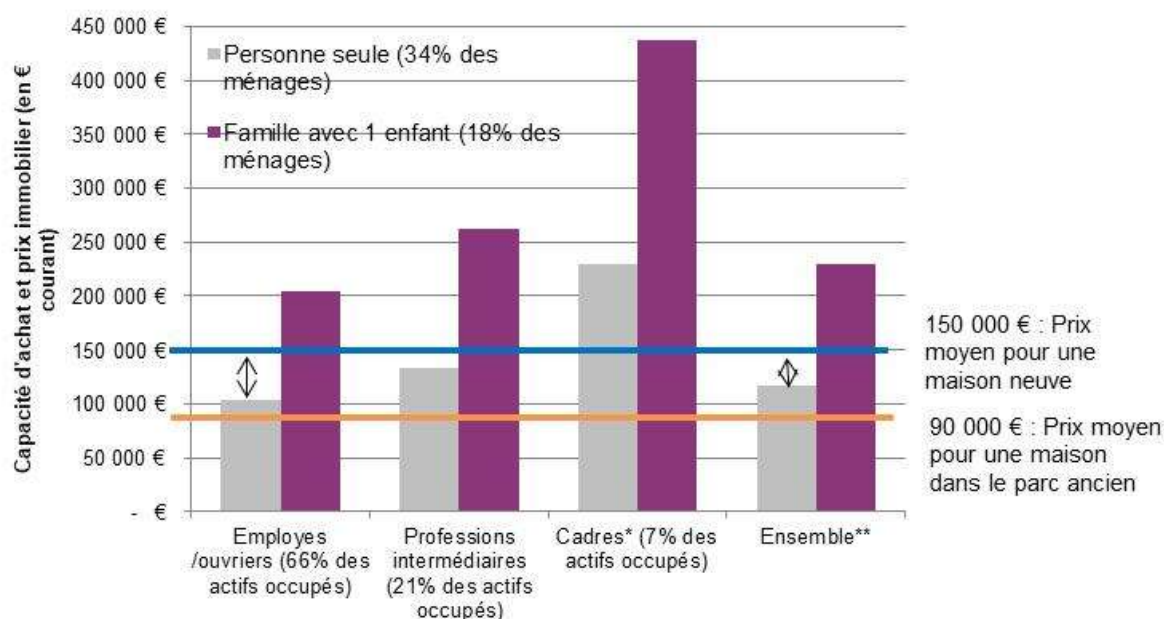
4. Synthèse

Le marché de l'immobilier ancien se porte bien dans la CCT : entre 2016 et 2018, le nombre de transactions dans l'ancien était 7 fois supérieur au nombre de logements commencés en construction neuve (1 212 contre 98). Ce marché capte une grande partie de la demande exprimée sur le territoire, car les prix pratiqués dans l'ancien sont particulièrement attractifs pour les candidats à l'accession, notamment les plus modestes.

L'accession dans l'ancien peut toutefois devenir une mauvaise opération, quand les travaux d'amélioration, notamment sur le plan thermique, ont été sous-estimés par le ménage acquéreur. En l'absence de marge de manœuvre financière, celui-ci peut basculer dans une situation de « mal logement » et s'y installer durablement. Au regard de la structure du parc de logements de la Communauté de Communes (près de la moitié des résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques), un accompagnement des ménages pour sécuriser leur accession à la propriété dans le parc ancien doit être poursuivie dans la continuité de l'OPAH-RU conduite entre 2017 et 2023 et des dispositifs territoriaux, type T'Rénov.

D. Certains ménages du Thouarsais n'ont pas les ressources suffisantes pour devenir propriétaires

Capacité financière des ménages du Thouarsais pour l'achat immobilier



* Cadres, professions intellectuelles supérieures et chefs d'entreprises salariés.
** Champ : Secteur privé et entreprises publiques hors agriculture.

Sources : INSEE, Déclaration annuelle de données sociales (DADS), fichier salariés au lieu de résidence en géographie au 01/01/2020 et prix moyen d'une maison dans l'ancien et dans le neuf (Immoprix, Chambre des notaires).

Aide de lecture : Un employé ou un ouvrier vivant seul dans la CCT disposerait d'un budget maximum de 103 168 € alors que le prix d'une maison dans l'ancien s'élève en moyenne de 90 000 € et 150 000 € dans le neuf.

Globalement les personnes seules (un ménage sur 3 dans le Thouarsais) ont des capacités financières insuffisantes pour acheter un logement neuf dans le Thouarsais (hormis les cadres).

Les employés ou les ouvriers représentant 66% des actifs occupés de la CCT ont également plus de difficultés pour accéder à un logement neuf que les autres catégories socioprofessionnelles.

Simulation ¹⁶ pour un couple avec un enfant souhaitant résider dans une maison de 90 m²

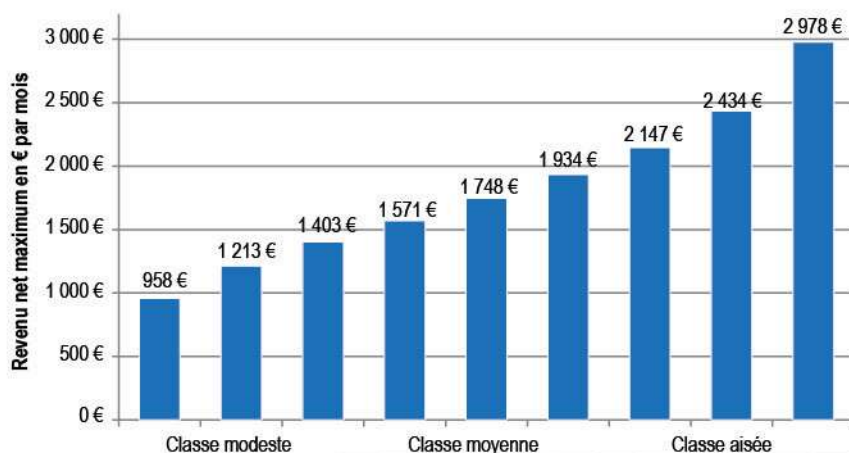
¹⁶ Prêt immobilier sur 20 ans et 25 ans sans apport personnel et sans aide publique.

Simulation (capacité de 33% maximum d'endettement) réalisée à partir des hypothèses suivantes :

- le parc locatif social : 557,80 € (loyer plafond PLUS) et le parc locatif privé : 600 € (moyenne ADIL 79)
- une maison dans le parc ancien : 90 000 € (Immoprix) et une maison dans le parc neuf : 150 000 €

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Répartition des ménages de la CCT selon leur niveau de ressources (en € par mois et par déciles)



Locatif social	
Locatif privé	
Accession dans l'ancien (prêt 20 ans)	
Accession dans l'ancien (prêt 25 ans)	
Accession dans le neuf (prêt 20 ans)	
Accession dans le neuf (prêt 25 ans)	

Sources : INSEE, Filosofi Revenu fiscal net mensuel avant tout abattement et prix moyen d'une maison dans l'ancien et dans le neuf (Immoprix, Chambre des notaires).

Dans le neuf, les prix rendent difficiles l'achat, pour la plupart des ménages locaux, d'une maison (qui nécessite un revenu mensuel moyen de près de 2 000 €).

A l'inverse le parc de l'ancien permet à presque tous les ménages d'accéder à la propriété (avec des ressources égales ou supérieures à 1 200 € par mois).

80% des ménages de la CCT peuvent prétendre à un loyer financé dans le parc locatif social en PLUS.

1. Synthèse

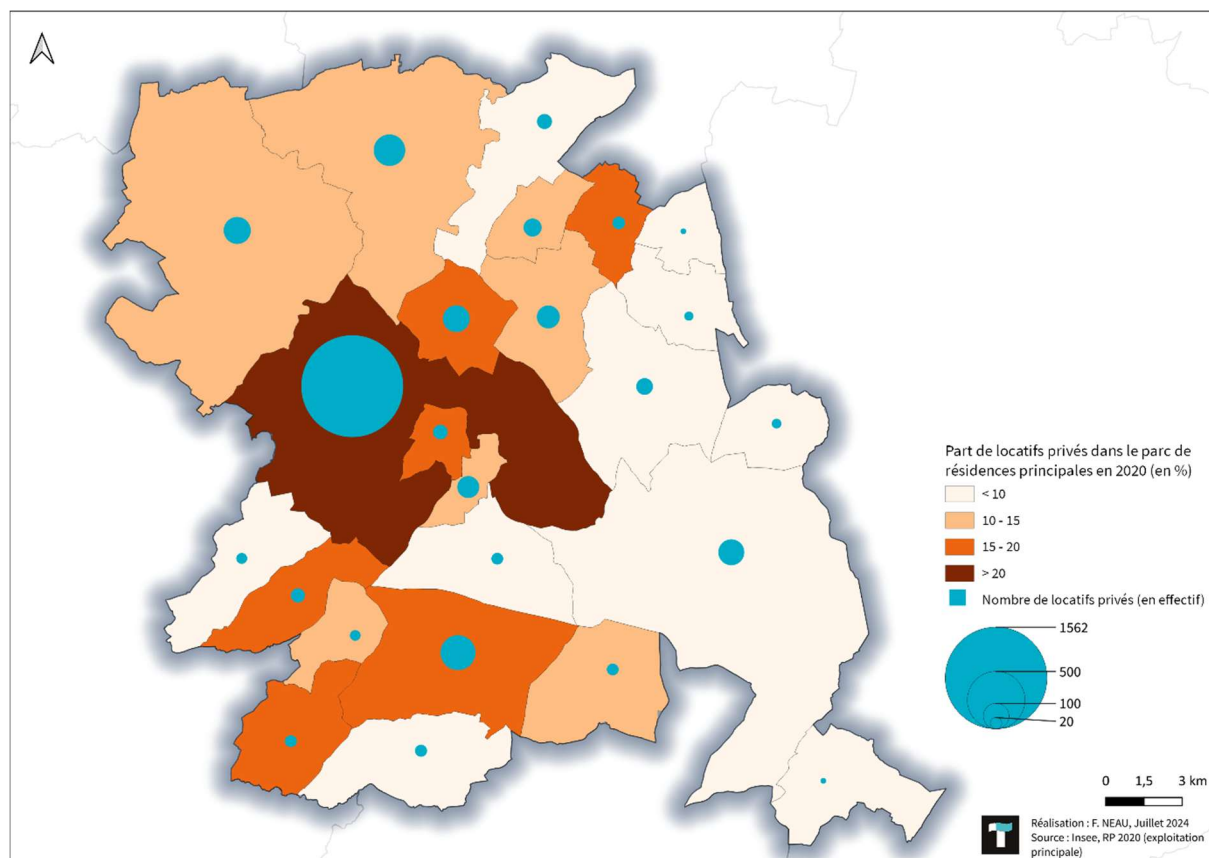
La CCT est un territoire avec une offre d'habitat financièrement accessible à une part importante des ménages (parc locatif social, parc ancien privé locatif et en accession), mais ce qui pose aussi la question du modèle économique d'incitation/accompagnement des propriétaires pour le réinvestissement du parc ancien privé (âge élevé des propriétaires, faible perspective de plus-value, coût des travaux...).

E. Le marché locatif

1. Une offre locative qui se concentre sur la ville centre

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

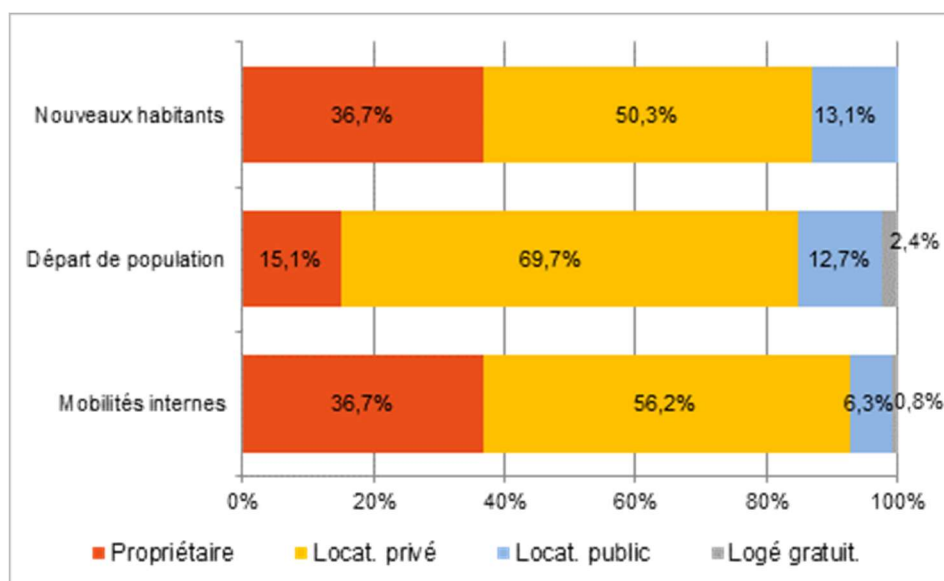
En 2020, les locataires représentent 27% des occupants des résidences principales. Le parc locatif est constitué de 4 362 logements, dont la plupart sont localisés à Thouars (66% du total). Loretz-d'Argenton et Saint-Varent disposent chacune d'environ 226 logements locatifs (soit 10% du total). Au sein du parc locatif, l'offre privée constitue les deux tiers de l'offre (67% du total contre 33% pour l'offre locative publique).



2. La fonction d'accueil du parc locatif

L'analyse des nouveaux arrivants met en évidence le rôle du parc locatif dans sa fonction d'accueil des nouvelles populations. Entre 2015 et 2016, 63% de ces nouveaux arrivants sont locataires (50% dans le parc privé et 13% dans le parc public).

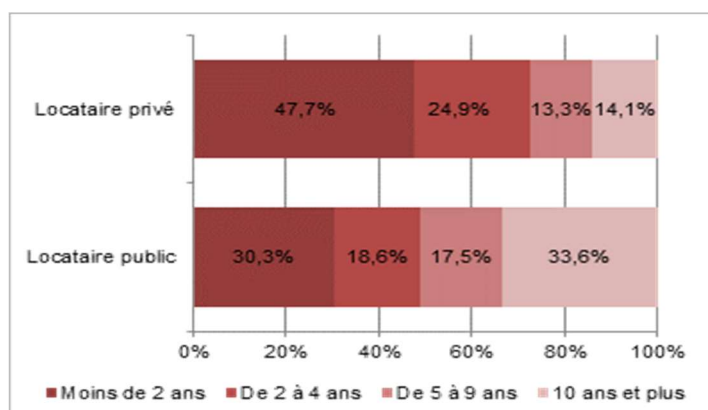
Profil par statut d'occupation des logements des personnes selon leur lieu de résidence 1 an auparavant en 2016 (%)



Source : INSEE, fichier des mobilités résidentielles de 2016, hors TOM et étranger.

Cette fonction d'accueil du parc locatif et particulièrement du parc privé est soulignée par les durées d'occupation de ces logements. En parc privé la durée d'occupation des logements est plus courte (48% de deux ans et moins) que 30% dans le secteur public. Dans le parc public, 51% des locataires restent cinq ans ou plus (contre 27% dans le parc privé).

Répartition des durées d'occupation des logements locatifs



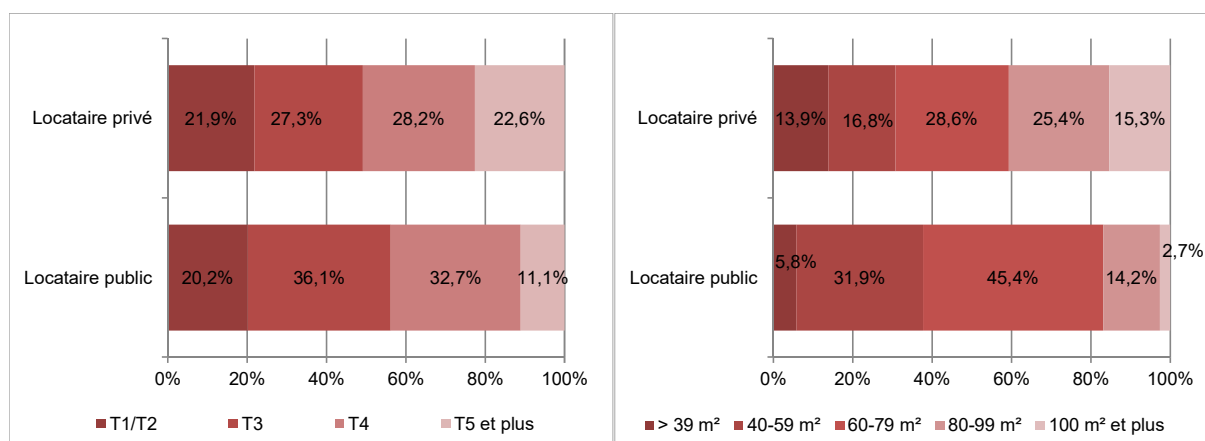
Source : INSEE, RP 2016, fichier détails logements (exploitation principale).

3. Complémentarités entre les parcs locatifs publics et privés

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

- **En collectif** que dans le parc privé (66 contre 26%) ;
- **En logements de taille intermédiaire** (69% de 3 et 4 pièces) que dans le parc privé (56%).

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



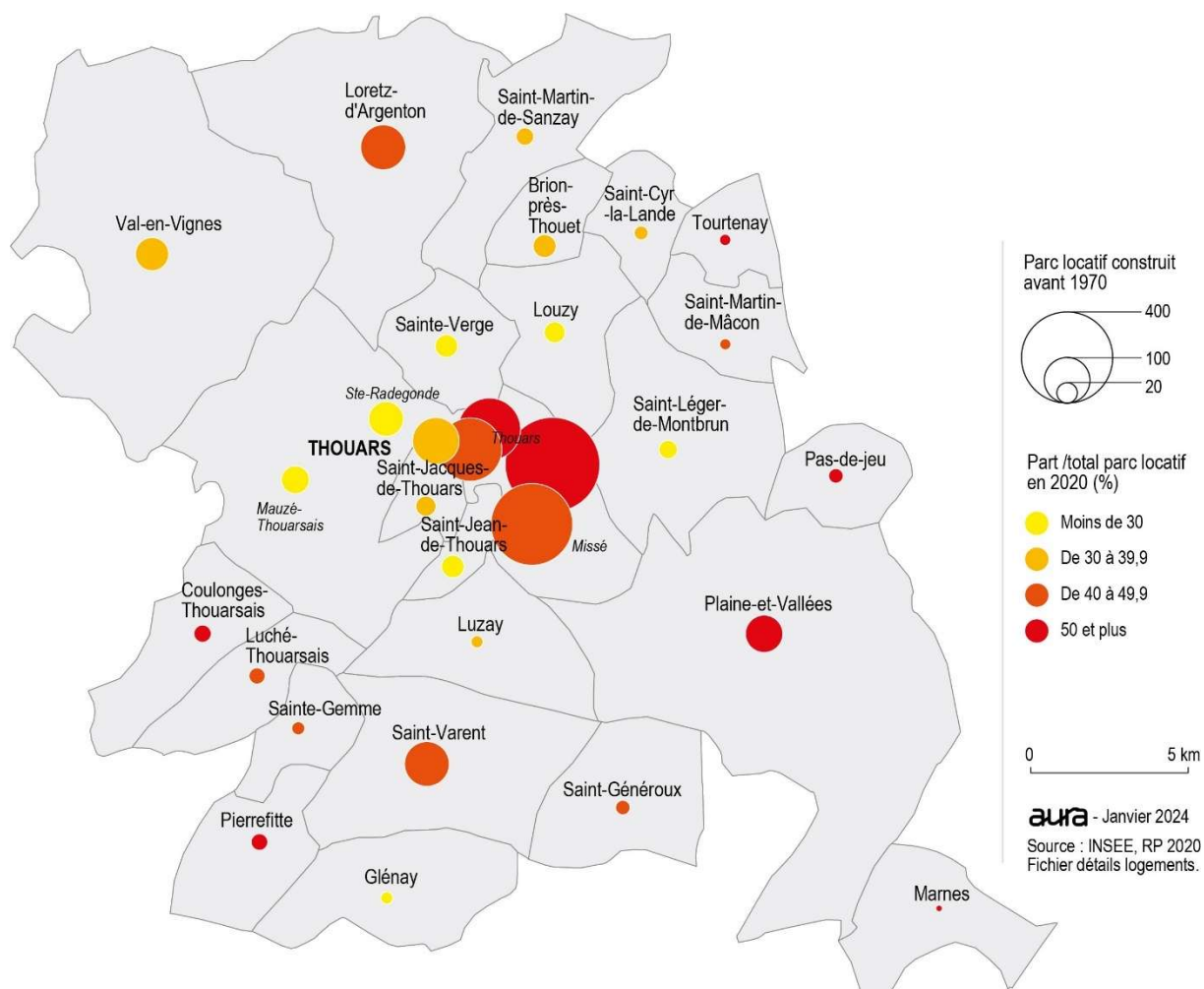
Source : INSEE, RP 2016, fichier détails logements (exploitation principale).

Le parc locatif privé plus diversifié en taille permet de mieux répondre aux besoins des familles. Cependant, il est plus ancien et peut nécessiter des travaux d'amélioration et d'adaptation. Le parc locatif privé se caractérise par :

- **Un parc très ancien** (27% achevé avant 1946 contre 6% dans le parc public) ;
- **Une part plus forte de logements de plus grande surface** (41% contre 17% avec une surface de plus de 80 m²) ;
- **Une rotation plus importante** : 48% des locations sont occupées pour une durée de moins de deux ans, contre 30% dans le parc public.

47% du parc locatif construit depuis 1970, est principalement situé dans les quartiers anciens de Thouars.

Nombre et part de logements locatifs construits avant 1970 par commune en 2020

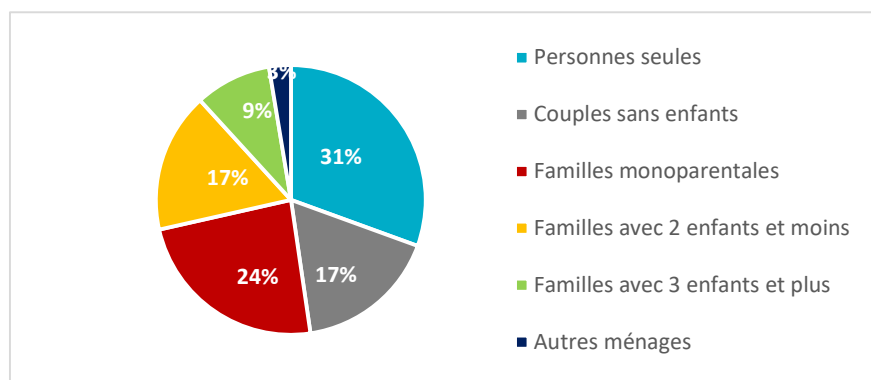


Source : INSEE, RP 2020, fichier détails logements (exploitation principale).

4. Le profil des locataires

Concernant le profil des locataires, 58% des locataires sont des familles avec enfant(s) et 31% de personnes seules.

Composition des ménages occupant un logement locatif en 2019 dans le canton de Thouars (en %)



Source : INSEE, RP 2019, fichier détails individus (cantons de Thouars)

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

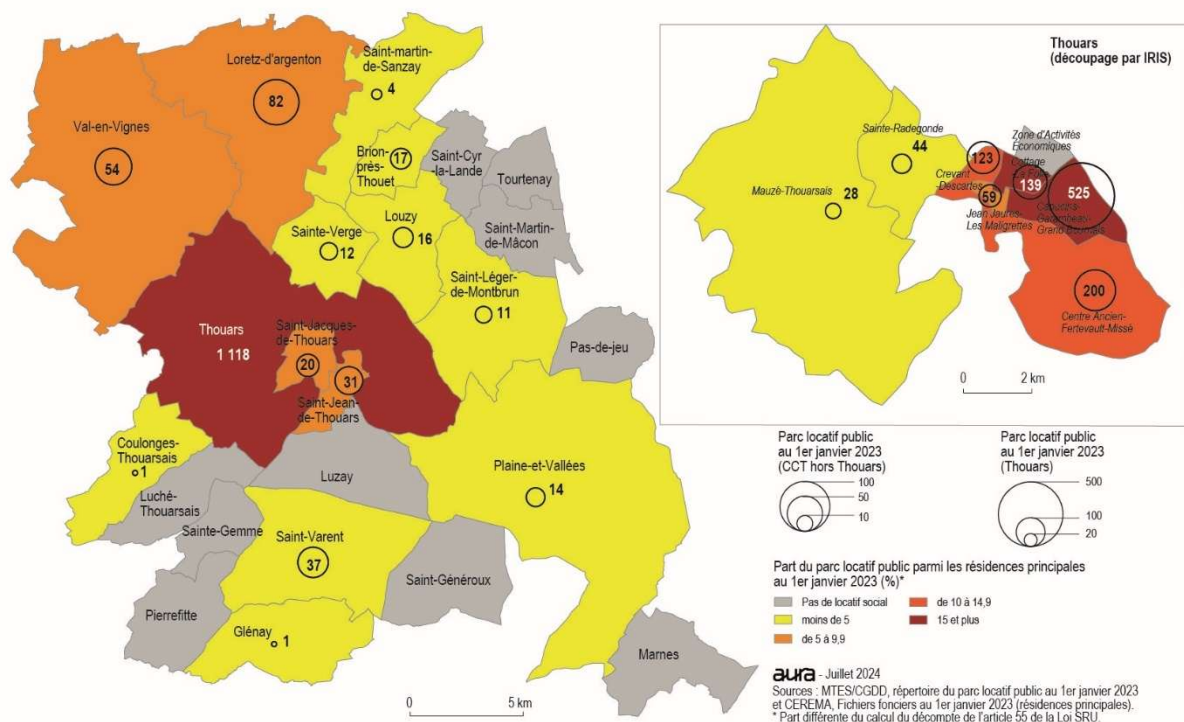
Plus de la moitié des locataires sont des familles avec enfant(s) : 17% de familles avec 1 à 2 enfants, 24% de familles monoparentales et 9% de familles nombreuses (3 enfants et plus). Un autre profil se détache des autres, celui des personnes seules (31% contre 14% parmi les propriétaires en 2019).

5. Une offre locative sociale concentrée sur la ville centre

Le parc de logements locatifs sociaux s'élève à 1 418 unités au 1^{er} janvier 2023, représentant 9,1% du parc social des Deux-Sèvres. Cette offre locative sociale représente 8,6% du parc des résidences principales de la CC du Thouarsais, proche de la part départementale (9,1%). Elle se répartit entre deux bailleurs sociaux : Deux-Sèvres Habitat (85,7% du total) et Atlantic Immobilier (14,3%).

La ville de Thouars comptabilise à elle seule 79% du parc de la CC du Thouarsais. Val-en-Vignes (5,8%) et Loretz-d'Argenton (3,8%) comptent chacune environ 5% du parc de l'EPCI. Les autres communes représentent moins de 3%. Dix communes ne proposent pas d'offre locative sociale. Au sein de Thouars, la moitié du parc se concentre dans le quartier des Capucins inscrit en quartier prioritaire (soit 502 unités).

Répartition du parc locatif social au 1^{er} janvier 2023 et leur part parmi les résidences principales (en %)



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Le parc social du Thouarsais se compose en majorité de logements en collectif (59%), de T3 (41%) et de T4 (36%). Ces proportions varient entre les communes, Thouars et son quartier prioritaire. On distingue ainsi une part :

- Plus importante en collectif à Thouars que dans les autres communes ;
- Plus élevée de petits logements à Thouars que dans les autres communes ;
- De logements plus anciens à Thouars (notamment dans le quartier prioritaire) que dans le reste de la CCT ;
- Plus forte de logements énergivores à Thouars.

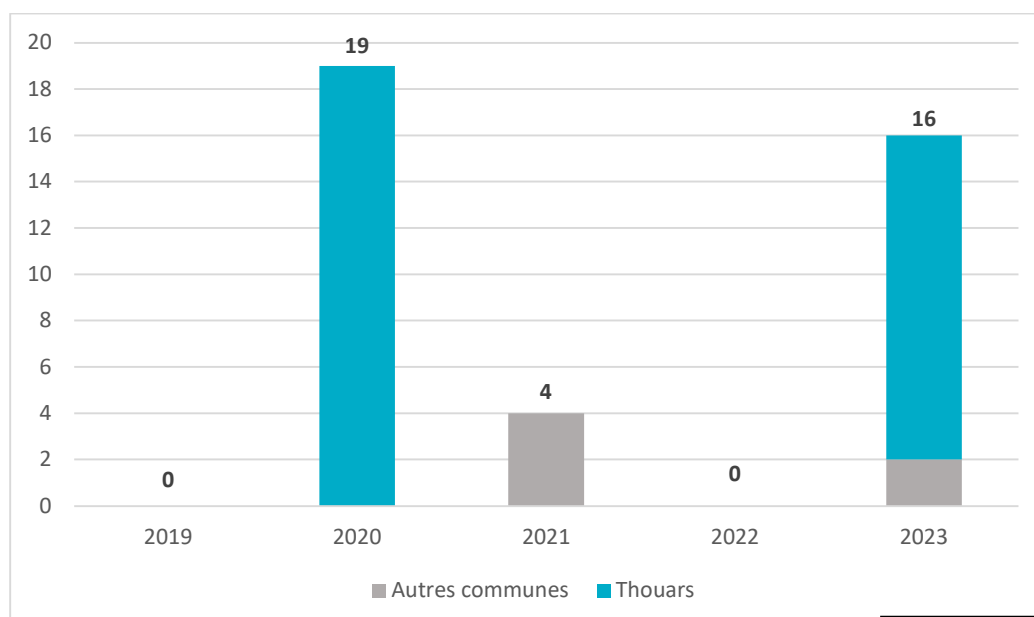
Caractéristiques du parc locatif social selon les territoires (en %)

	Thouars	Quartier Prioritaire	Autres communes CCT	CCT
Part de l'individuel	28,5%	6,6%	87,3%	41,0%
Part de T1/T2	23,1%	19,5%	7,4%	19,7%
Part de T3/T4	74,2%	76,9%	88,3%	77,2%
Part de T5+	2,8%	3,6%	4,3%	3,1%
Part du parc construit avant 1977	48,7%	93,2%	15,5%	53,0%
Part du parc mis en service depuis 2018	3,0%	2,8%	2,0%	2,8%
Part DPE énergie classés E/F/G	29,2%	6,4%	56,2%	34,8%
Total parc au 1^{er} janvier 2023	1 118	502	299	1 418

Source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) au 1^{er} janvier 2023.

6. Peu de nouveaux logements sociaux livrés

Evolution du nombre de logements mis en service depuis 2019



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Source : Répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2023.

Au cours des quatre dernières années, le nombre de logements mis en location a diminué. Ce faible nombre de logements sociaux mis en service est à mettre en corrélation avec la stratégie des bailleurs sociaux dans le territoire, qui oriente leurs activités plus sur la réhabilitation de leur patrimoine existant.

Le quartier prioritaire « Les Capucins » fait également l'objet d'une opération de renouvellement urbain, avec plusieurs opérations de démolitions et de réhabilitations en cours.

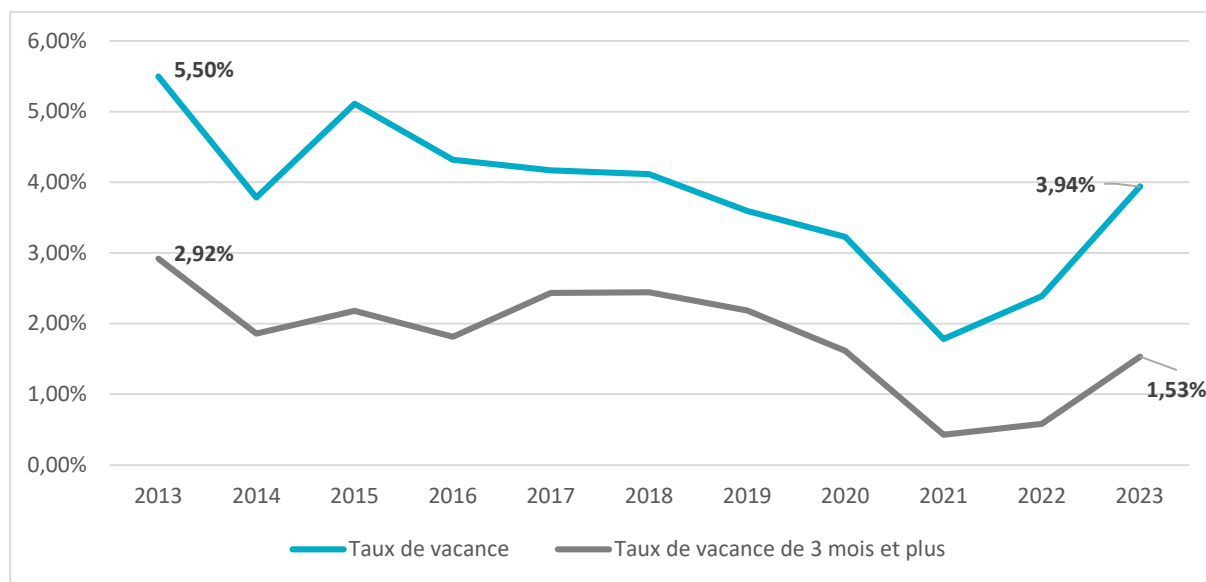
Une offre nouvelle se développe sur le territoire. Ce parc récent a été livré dans trois communes (Thouars en 2020 et 2023, Sainte-Verge en 2021 et Saint-Varent en 2023). 65% de ces logements ont été financés en PLAI¹⁷, donc pour des ménages avec des ressources modestes¹⁸.

7. La vacance du parc social

Au 1^{er} janvier 2023, 3,9% des logements sociaux de la CCT sont vacants, soit 54 unités. Ce taux est supérieur à celui constaté aux niveaux régional (2,3%) et départemental (3,2%). 43 logements vacants sont localisés à Thouars. Depuis fin 2015, le taux de vacance diminue régulièrement dans la CC du Thouarsais (1,8% en 2021), puis repart à la hausse depuis 2021.

Au sein du parc vacant, on distingue la vacance commerciale (moins de 3 mois) de la vacance structurelle (supérieure à 3 mois, qui est de 1,5%). Celle-ci se situe entre les moyennes régionale (1,2%) et départementale (1,8%). Au cours de la période quinquennale, ce taux de vacance structurelle évolue peu et suit la tendance de taux de vacance total.

Evolution du taux de vacance entre 2013 et 2023 (%)



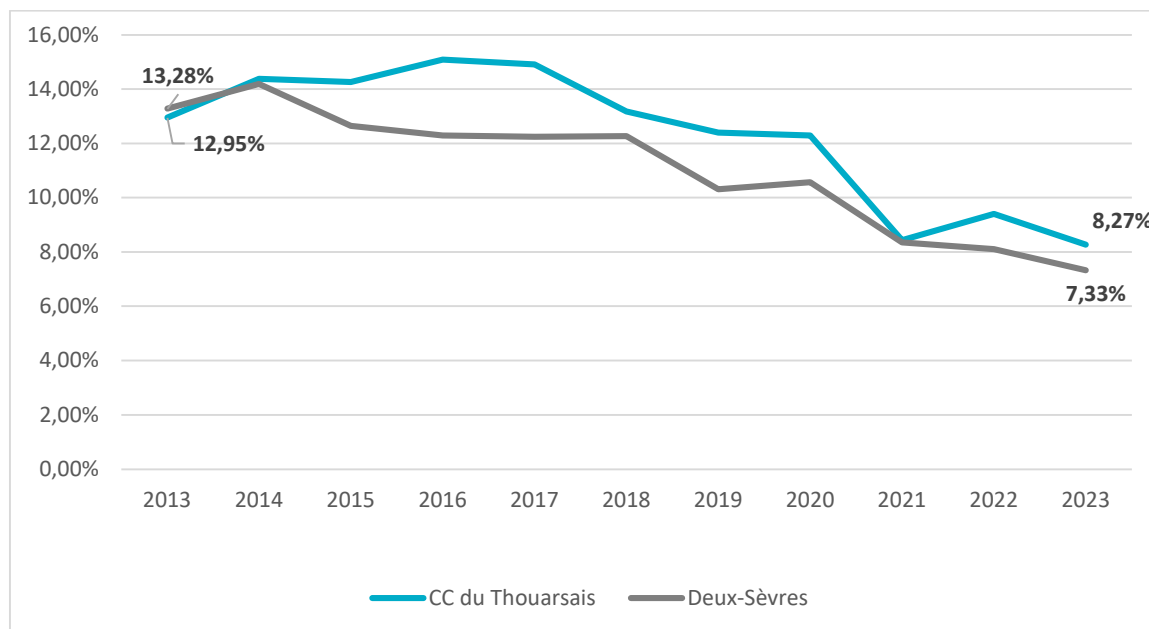
Source : Répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2023.

¹⁷ Prêt locatif aidé d'intégration, ce financement permet de créer du logement locatif social réservé aux ménages les plus modestes (<60% des plafonds Prêt locatif à usage social, PLUS)

¹⁸ Pour accéder à ce type de logement, le revenu ne doit pas dépasser 956 € pour une personne seule (plafonds en vigueur au 1^{er} janvier 2020).

En 2023, le taux de rotation dans le parc social de la CCT s'élève à 8,3%, supérieur à celui observé à l'échelle départementale (7,33%) et légèrement inférieur au niveau régional (8,5%). Depuis 2016, ce taux de mobilité diminue régulièrement à l'échelle de la CCT.

Evolution du taux de mobilité entre 2013 et 2023 (%)

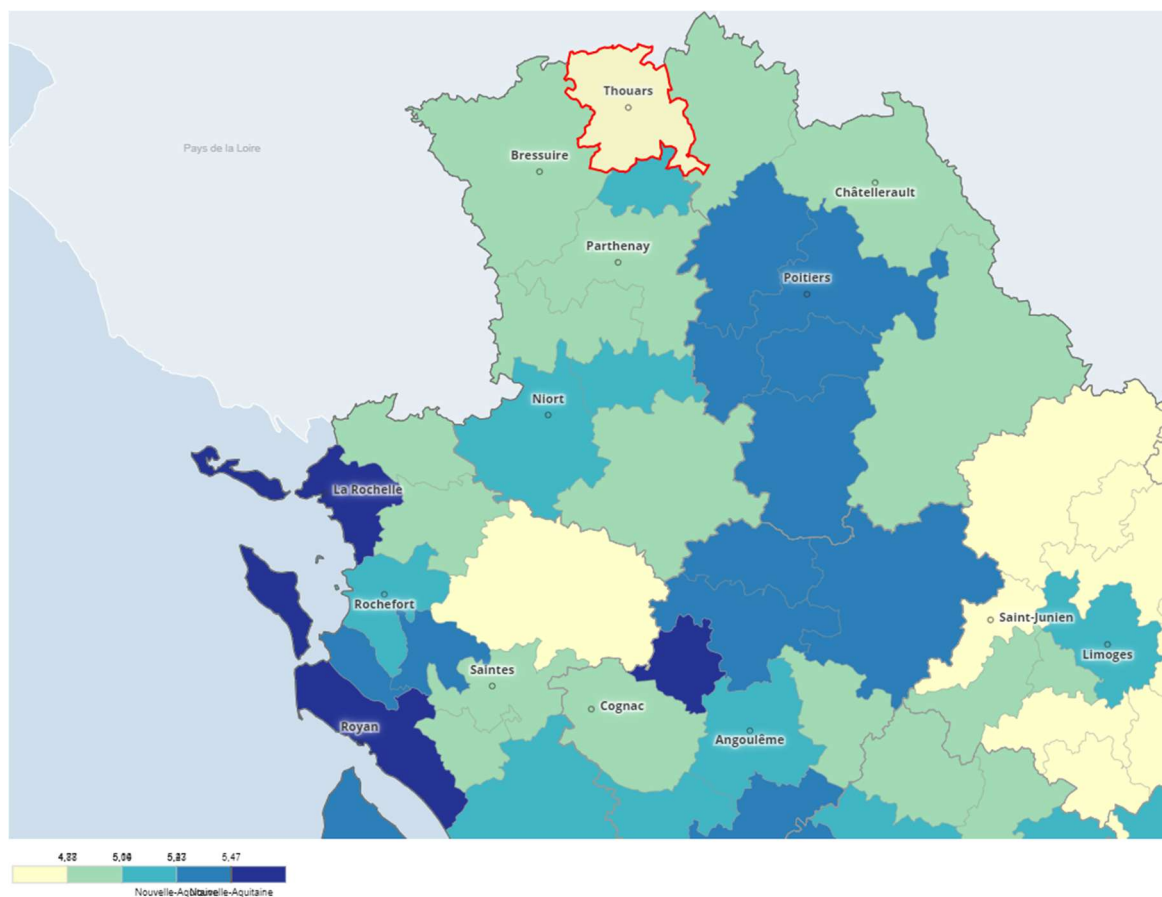


Source : Répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2023.

8. Un parc social à faible loyer vieillissant

Au 1^{er} janvier 2019, le loyer moyen d'un logement locatif social de la CCT est de 4,60 € par m² de surface habitable, soit le plus bas de nos territoires de comparaisons. 60% des loyers de la CCT sont inférieurs au loyer du 1^{er} quartile (4,90 €/m²), contre 41% à l'échelle départementale.

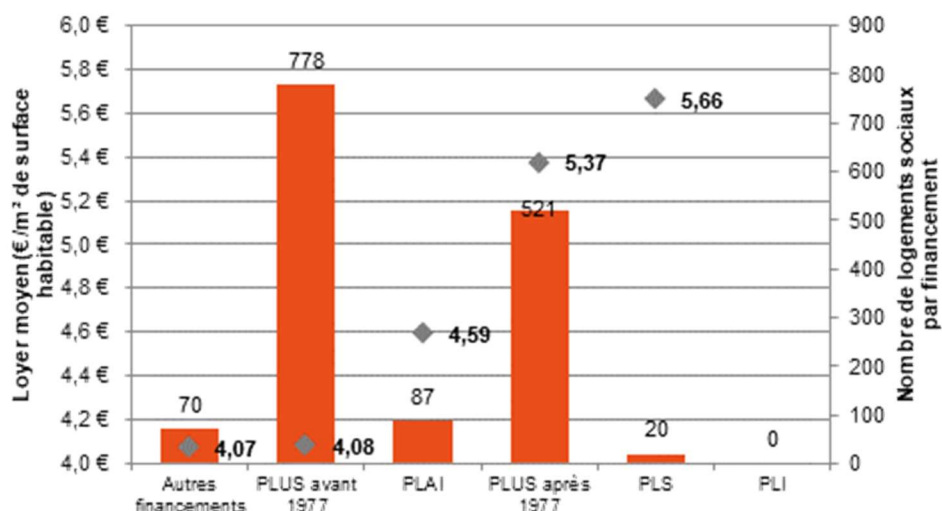
Loyer moyen dans le parc social au 1^{er} janvier 2019 par territoire (en € par m² de surface habitable)



Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019 (traitement SIGENA).

Outre la localisation du logement, d'autres facteurs influent sur le montant du loyer comme son ancienneté et son mode de financement initial. On peut également ajouter d'autres facteurs tels que le type ou la taille de logement. Ce loyer très bas peut s'expliquer par le poids plus important de logements financés par d'anciens financements (HLMO, HBM etc.). Entre 2018 et 2019, le montant du loyer moyen de la CCT a progressé de 1,0%, comme à l'échelle départementale (+1,4%) et au niveau régional (+1,8%).

Loyer moyen dans le parc social au 1^{er} janvier 2019 selon le mode de financement initial (en € par m² de surface habitable)



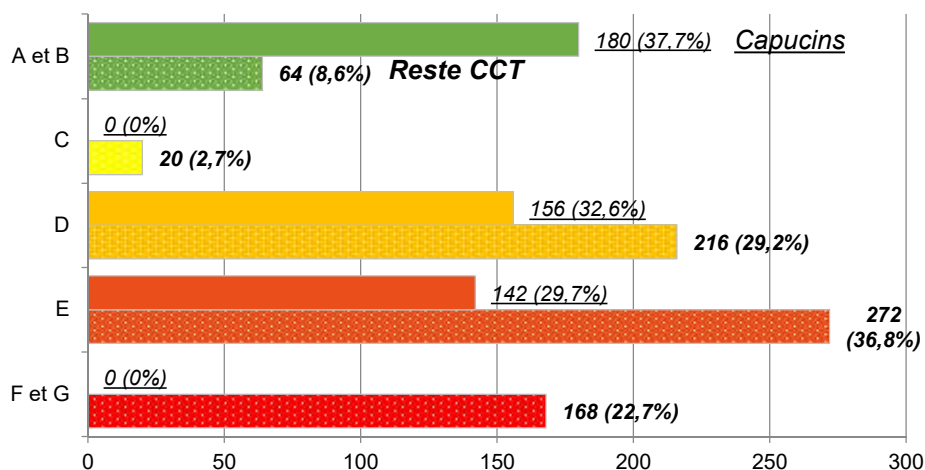
Source : MTES, CGED, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019.

NB : Le parc récent correspond au parc locatif social livré depuis moins de cinq ans et les financements dans le graphique sont détaillés dans le tableau de la page suivante.

Financements du parc locatif social (signification des variables) :

Signification des sigles correspondant au financement du parc locatif social	Codification actuelle	Codification dans le graphique
HBM : Habitat à bon marché, 1930-40	PLUS	PLUS av. 77
PLR : Programme à loyer réduit 1950-1970 PSR : Programme social de relogement 1950-1970	PLUS	PLUS av. 77
HLMO : Habitat à loyer modéré social ordinaire, 1950-1990	PLUS	PLUS av. 77
ILM : Immeuble à loyer modéré, 1970	PLUS	PLUS av. 77
ILN : Immeuble à loyer normal, 1970	PLUS	PLUS av. 77
Prêts spéciaux du Crédit Foncier de France (CFF, 1960-1975)	PLUS	PLUS av. 77
PLA, Prêt locatif aidé (depuis 1990) : -PLA LM : Loyer Minoré -PLA TS : Très Social -PLAI : Insertion	PLAI	PLAI
PLA : Prêt locatif aidé ordinaire (1980-2000)	PLUS	PLUS ap. 77
PLS : Prêt locatif social (depuis 1990)	PLS	PLS
PLUS : Prêt locatif à usage social (depuis 2001)	PLUS	PLUS ap. 77
PLI : Prêt locatif intermédiaire (depuis 1990)	PLI	PLI
Autre financement		Autres financements

Répartition des logements locatifs sociaux de la CCT selon leur classement du Diagnostic de performance énergétique (DPE en %)



Source : Deux-Sèvres Habitat parc locatif social de la CCT (septembre 2020).

S'agissant de la consommation énergétique des logements de Deux-Sèvres Habitat¹⁹, 20% classés en A et B présentent une excellente performance énergétique, tandis que 32% des logements de la CCT sont classés D ou E. 582 logements sont classés E ou F ou G, représentant 48% du parc locatif du parc locatif social de la CCT (contre 32% au niveau départemental et 12% pour la Nouvelle-Aquitaine).

Depuis 2018, le bailleur social réalise des travaux d'amélioration de la performance énergétique notamment dans le quartier des Capucins à Thouars (180 logements en ont bénéficié soit 38% du parc du QPV).

9. Les profils de demandeurs d'un logement dans le parc public

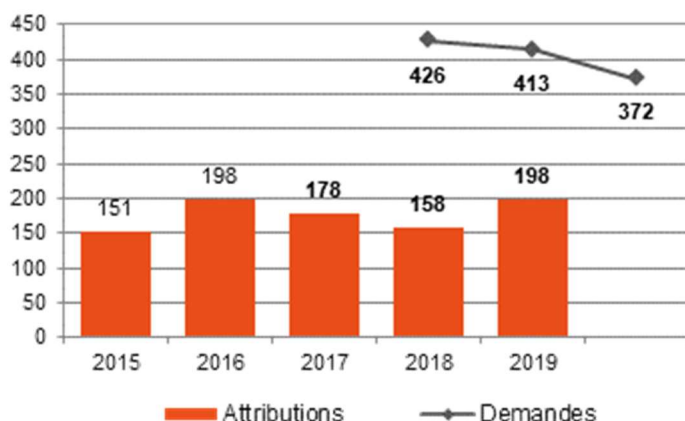
Au 1^{er} janvier 2020, 372 ménages sont en attente d'un logement locatif social dans la CC du Thouarsais. **Depuis 2018, on constate une baisse de la demande locative sociale** (-41 ménages entre 2019 et 2020). Cette diminution touche les demandes de mutations (-8) et de ménages externes²⁰ (-33). **Cette diminution du nombre d'inscrits sur un an concerne principalement Thouars** (-43), alors que dans le reste de la CCT, le volume de demandeurs reste stable (-2). Cette tendance s'explique sans doute par une baisse importante de la mobilité des locataires du parc social et par peu de livraisons de nouveaux logements locatifs sociaux depuis 2014 (voir partie précédente).

Parallèlement entre 2018 et 2019, **le nombre d'attributions dans le parc social de la CCT augmente** de 40 ménages, soit 198 attributions effectuées en 2019. Cette hausse concerne autant des demandes de mutations (+13) que les attributions externes (+27). **Thouars totalise 82% des attributions de la CCT en 2019 et enregistre une hausse des entrants sur un an** (+42), tandis que le nombre d'attributions reste relativement stable dans les autres communes (-2 entre 2018 et 2019).

Evolution de la demande et des attributions dans le parc social de la CCT

¹⁹ Le parc de ce bailleur social représente 84% du parc total de la CCT

²⁰ Demandeurs ne résidant pas dans le parc social

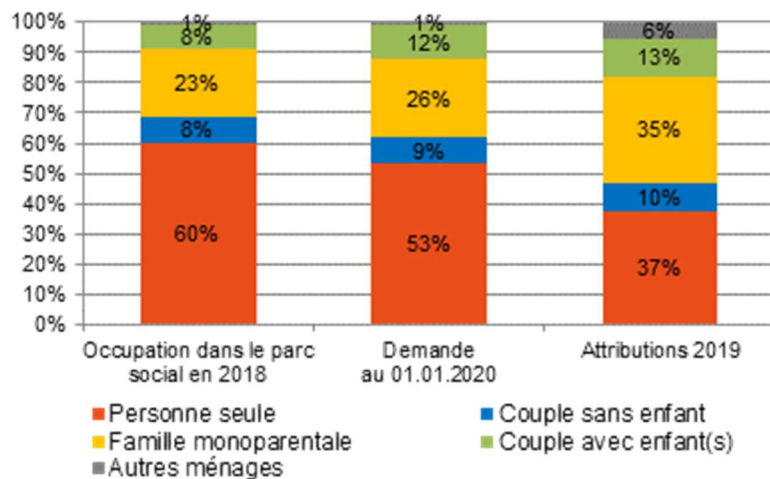


Source : AFIPADE, Fichier de la demande locative sociale des Deux-Sèvres.

La majorité des demandeurs sont des personnes seules. 60% de ces ménages occupent le parc social de la CCT (ils représentent 34% de l'ensemble des ménages en 2016²¹). 37% des entrants sont des personnes isolées en 2019, alors que le parc de petits logements sociaux s'élève à 20%²².

Plus d'un demandeur sur quatre est une famille monoparentale. 23% de ces familles sont logées dans le parc social de la CCT (leur part s'élevant à 8% des ménages de la CCT en 2016¹⁵). 35% d'entre elles sont entrées en 2019 dans le parc social de la CCT, en adéquation avec l'offre majoritaire de type 3 (41%¹⁶).

Répartition des locataires, demandeurs et des entrants selon la composition du ménage (%)



Sources : URHLM Nouvelle-Aquitaine, OPS 2018 et AFIPADE, Fichier de la demande locative sociale des Deux-Sèvres.

Les nouveaux ménages sont davantage précaires dans le QPV des Capucins

En 2020, plus de la moitié des locataires du parc social de la CCT dispose d'un revenu inférieur ou équivalent à 40% des plafonds PLUS²³. En 2019, le profil des nouveaux entrants est plus fragile puisque la part de ces ménages très modestes s'élève à 68%.

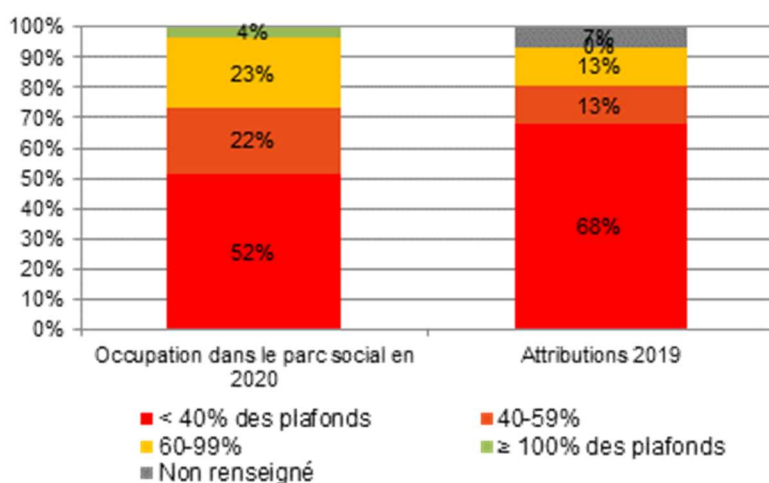
²¹ Source : INSEE, RP 2016 (exploitation complémentaire)

²² Source : MTES, CGED, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019.

²³ Cela correspond pour un couple sans enfant à charge à un revenu mensuel de 1 104 €.

Dans le QP des Capucins, la part des ménages avec un revenu inférieur ou égal à 40% des plafonds PLUS s'élève à 54% en 2020. Comme pour l'ensemble du territoire, la part de ménages entrant en 2019 qui dispose d'aucune ressource est plus importante dans ce quartier que dans le reste de la ville de Thouars et des autres communes de la CCT (avec respectivement 48%, 22% et 17%). Le parc social des Capucins permet de favoriser l'accueil de ménages plus modestes : un parc plus ancien (93% construit avant 1977 contre 21% ailleurs), avec des financements moins récents (93% en HLMO contre 20%) et donc avec des loyers plus faibles.

Répartition des locataires, demandeurs et des entrants selon les plafonds de ressources PLUS du ménage (%)

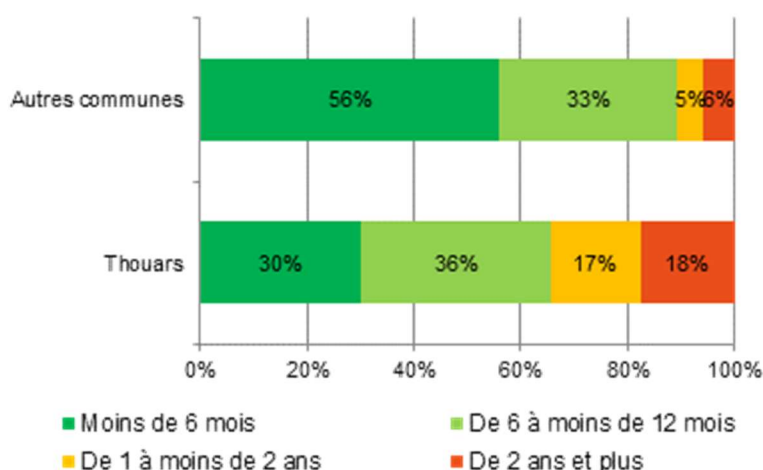


Sources : Deux-Sèvres Habitat, OPS 2020 (locataires de la CCT) et AFIPADE, Fichier de la demande locative sociale des Deux-Sèvres.

Des délais relativement courts pour obtenir un logement locatif social sur la CCT

59% des attributions 2019 ont attendu moins de six mois pour obtenir un logement locatif social dans la CCT. Cependant entre 2017 et 2019, la part des ménages ayant obtenu un logement de moins de six mois a baissé de vingt points. Dans le même temps, la part de ceux ayant attendu depuis plus de deux ans est passée de 2 à 11% des entrants de la CCT.

Evolution de la répartition des entrants selon la durée d'obtention d'un logement locatif social sur la CCT



Source : AFIPADE, Fichier de la demande locative sociale des Deux-Sèvres, attributions de 2017 à 2019.

En 2019, Thouars se distingue par une part de ménages ayant obtenu un logement locatif social en moins de six mois plus faible que dans les autres communes (57 contre 69%). Entre 2017 et 2019, cette part à Thouars est passée de 81 à 57% alors que dans les autres communes, elle varie peu (de 68 à 69%).

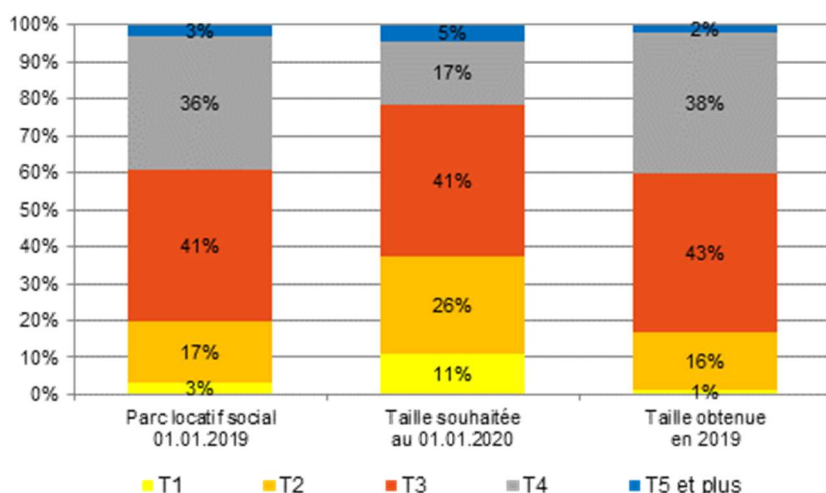
10. Une demande orientée vers les T2/T3

Au 1^{er} janvier 2020, 41% des logements demandés sont des T3 (153 demandes), correspondant à l'offre disponible dans le territoire (41% du parc composé de T3). Ainsi en 2019, 43% des demandes satisfaites l'ont été pour un logement de type 3.

La demande en T2 arrive en seconde position (26% soit 98 ménages), alors que le parc de l'EPCI propose peu de logements sociaux de cette taille (17%, 245 en volume). 16% des entrants 2019 ont obtenu un T2. **La tension est plus forte pour les T2, en lien avec le profil des demandeurs qui sont pour 53% des personnes seules. Cette tension se retrouve aussi, dans une moindre proportion, pour les types 1 : 11% des demandeurs alors que ce parc représente 3% du total de la CCT (46 logements) et la part de ménages entrant dans un T1 est de 1% (soit 2 ménages).**

Pour les plus grands logements (T4 ou T5 et plus), la demande est un peu moins importante (22%) et l'offre disponible semble répondre aux besoins des ménages (39% du parc, 40% d'attributions).

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



Sources : AFIPADE, Fichier de la demande locative sociale des Deux-Sèvres et MTES, CGED, répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2019.

Cette pression sur les petits logements locatifs sociaux (T1, T2) se retrouve dans l'ensemble des territoires de la CCT. Elle semble un peu plus forte dans les autres communes qu'à Thouars (38% des demandeurs, 11% du parc et 8% des attributions contre 37% des demandeurs, 23% du parc et 18% des attributions).

Toutefois, la production de LLS de type 1 ne répond pas à la demande du territoire, puisque selon les dernières données recueillies par Imhoweb, la demande se concentre à 50% pour des T3, 25% pour des T2 et 25% pour des T4.

F. Synthèse

L'offre locative de la CCT est tendue et faiblement abondante au regard de la demande. Beaucoup de ménages nouvellement arrivés ont du mal à se loger sur le territoire. En outre, le territoire dispose peu de petits logements, alors fortement demandés. Une réorientation de l'offre est donc nécessaire pour répondre aux besoins du territoire.

Signalons enfin que le marché s'appuie sur une demande de plus en plus sociale. 80% de la population Thouarsais est éligible au logement social. En l'absence d'une offre adaptée en termes de loyer, il existe un risque de repli des ménages les plus fragiles vers le parc locatif ancien et dégradé.

PARTIE IV : LES BESOINS SPECIFIQUES

A. Les gens du voyage

1. Les obligations réglementaires assurées par les équipements existants

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

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

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

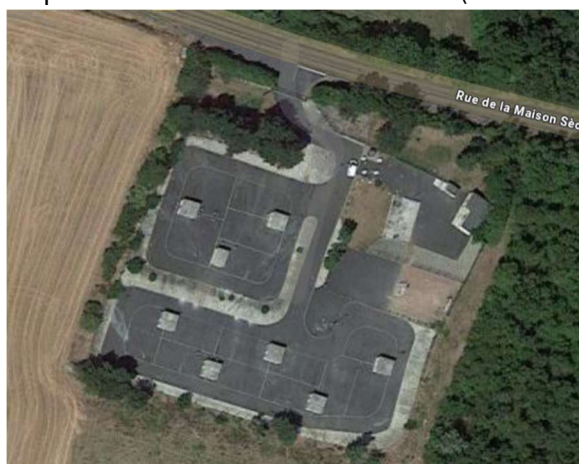
Pour répondre aux objectifs du Plan départemental et aux lois du 5 juillet 2000 et du 7 août 2015, la Communauté de communes du Thouarsais dispose :

- 15 emplacements sur l'aire d'accueil de Thouars
- 1 terrain familial à Saint-Varent.

L'air d'accueil est située « Fief du Chêne » à Thouars, route de Loudun. Cet équipement communautaire est géré en direct par la Communauté de communes.

Le site est plutôt excentré, à 1.5 km du l'hyper marché super U et à 3 km du centre-ville, comme de nombreuses aires d'accueil à l'échelle du département.

Comme le montre la photographie aérienne, les 15 emplacements sont répartis sur 8 unités disposant d'un double bloc sanitaire (douche et WC).



Règlement de l'aire d'accueil :

- Caution : 100 €
- Emplacement : 2,00 € / jour
- Eau : 2,80 € / m³
- Electricité : 0,30 € / kwh
- Gestionnaire : Communauté de Communes du Thouarsais

Les séjours sont soumis à un règlement intérieur et à une grille tarifaire pour le paiement de l'emplacement et des fluides. Ces tarifs de droit de place, de charges d'électricité et d'eau, ainsi que le montant de la caution sont fixés par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes. Le paiement de la caution est demandé à l'entrée des usagers en une seule fois pour toute la durée du séjour, et conditionne l'accès à l'eau et à l'électricité.

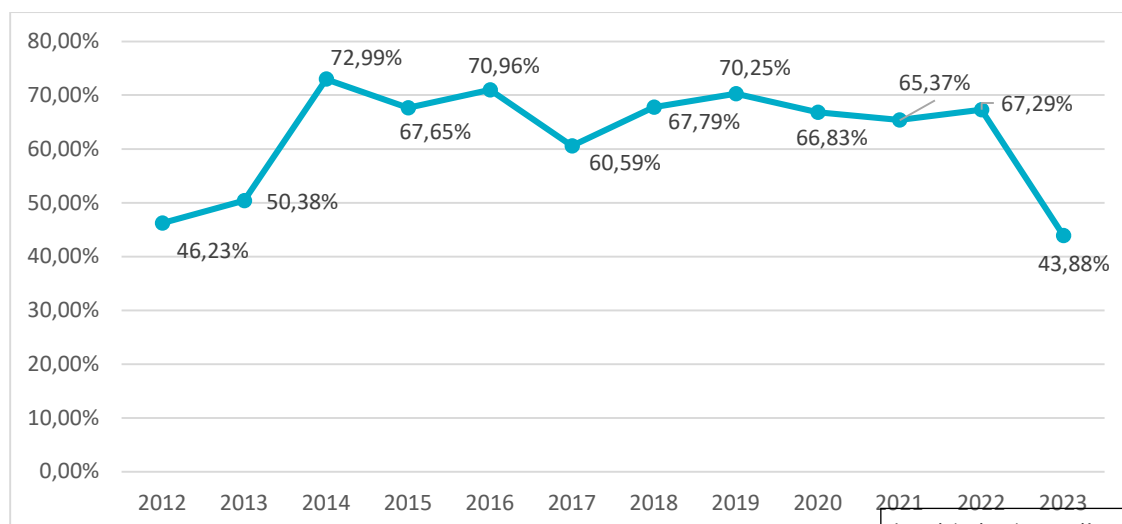
L'agent en charge de l'aire d'accueil est en poste depuis l'ouverture de cet équipement et dispose, de ce fait, d'une très bonne connaissance à la fois des voyageurs et de leurs familles, mais aussi des dispositifs existants ou ayant existé.

Toutes les communes de la CCT répondent à leurs obligations légales. Deux professionnels sont chargés de l'accueil et de l'accompagnement social des Gens du Voyage (emplois partagés avec le Bocage Bressuirais et Parthenay-Gâtine).

Concernant le SDAGV, il est arrivé à échéance le 31 décembre 2023. Il a été prorogé pour un an et un nouveau schéma est en cours de rédaction.

2. La fréquentation de l'aire d'accueil

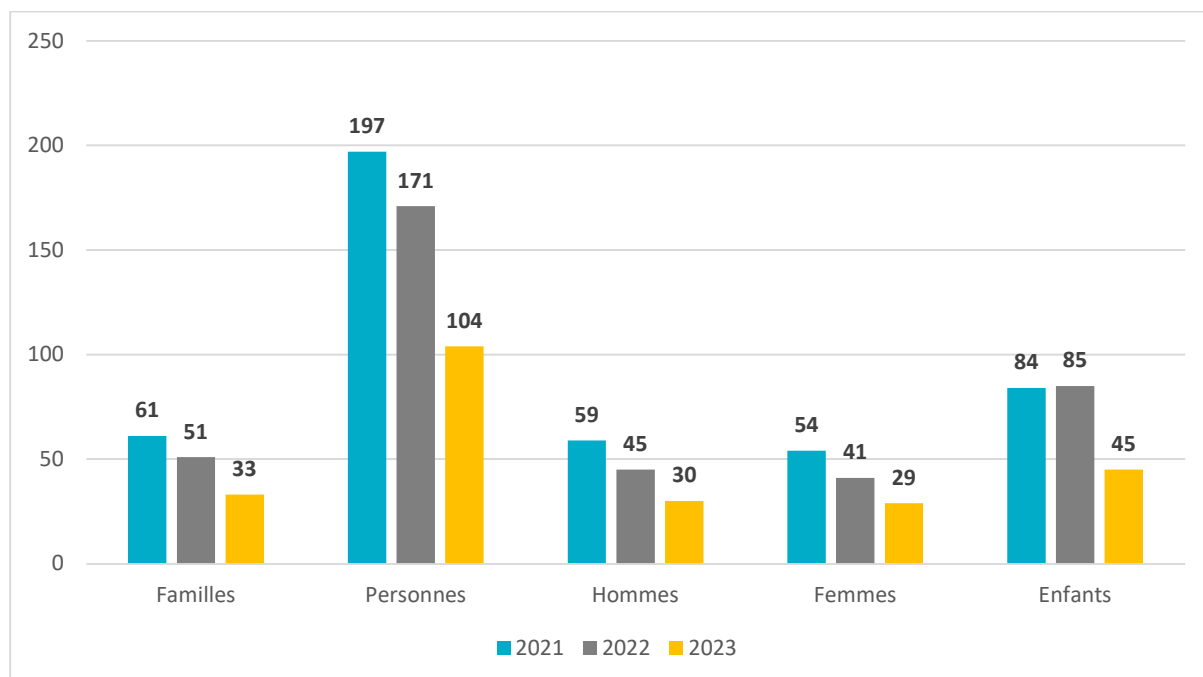
Évolution du taux d'occupation de l'aire d'accueil de gens du voyage entre 2012 et 2023 (en %)



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

L'aire d'accueil connaît un taux d'occupation variable d'une année sur l'autre oscillant entre 60 et 70% entre 2017 et 2022 et a connu une baisse à 44% en 2023, revenant ainsi quasiment au même taux qu'en 2012 (46%).

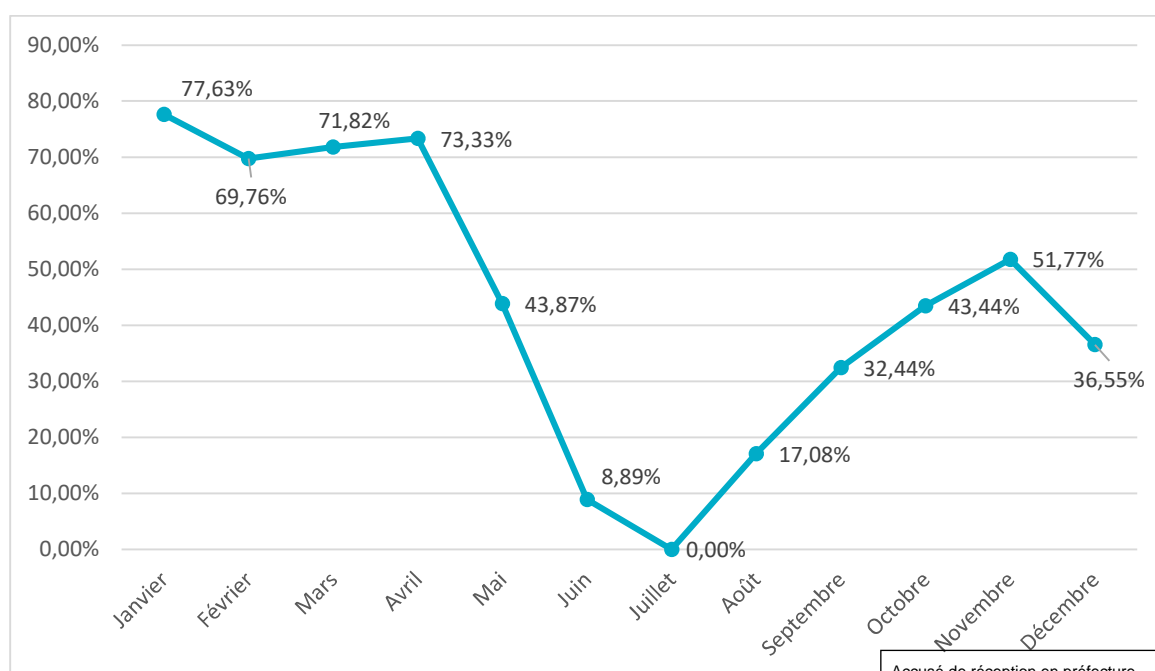
Évolution du nombre de personnes accueillies sur l'aire d'accueil des gens du voyage entre 2021 et 2023



Source : Communauté de Communes du Thouarsais, 2023

En effet, le nombre de personnes accueillies est passé de 197 en 2021 à 104 en 2023. De même pour les familles, qui ont diminué de moitié : 61 familles accueillies en 2021, contre 33 en 2023.

Taux d'occupation de l'aire d'accueil des gens du voyage en 2023 (en %)



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Source : Communauté de Communes du Thouarsais, 2023

Les trois quarts des emplacements de l'aire d'accueil sont occupés durant l'hiver et le début du printemps, puis ce taux d'occupation est en baisse constante jusqu'en juillet, mois où l'aire est fermée. Puis, en août, les gens du voyage reprennent possession de l'aire d'accueil, en augmentation constante jusqu'au mois de novembre, où la moitié des emplacements sont occupés.

3. Synthèse

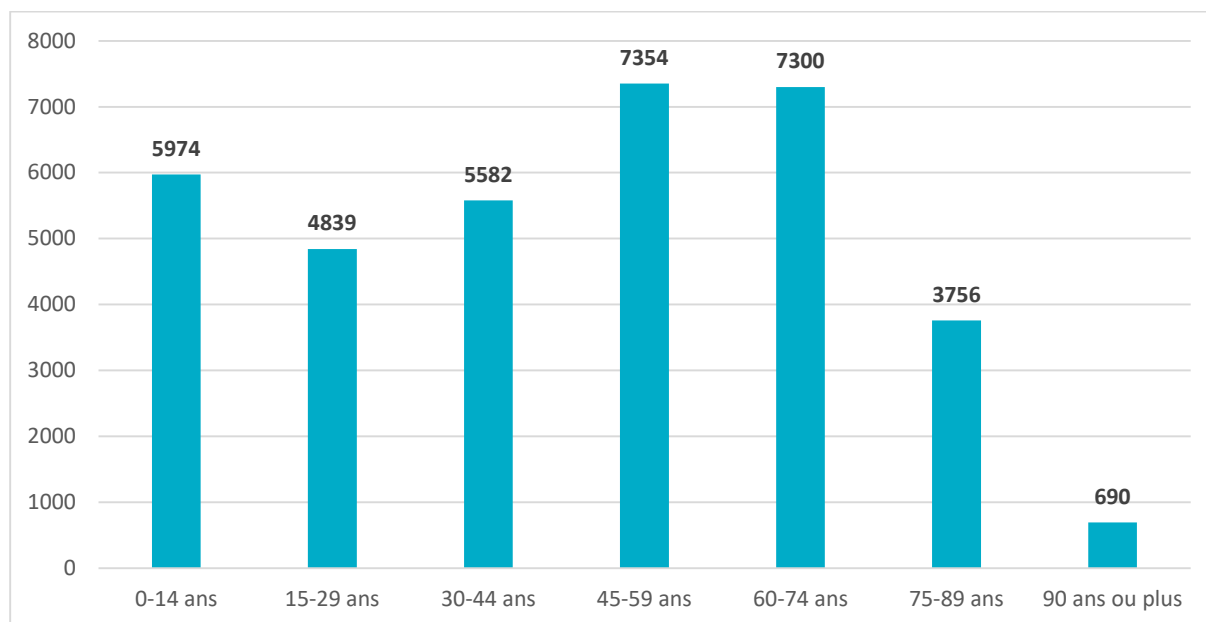
L'aire d'accueil de Thouars semble répondre partiellement aux besoins des gens du voyage. Des besoins sont exprimés en termes de sédentarisation. Une action prioritaire doit être menée face à la recrudescence des demandes de sédentarisation exprimées par de nombreuses familles ancrées historiquement sur ce territoire et désireuses d'un point d'ancrage et face à la concentration très importante de ménages disposant de terrains familiaux privés non conformes aux règles d'urbanisme.

B. Les personnes âgées

1. Une population âgée en augmentation et des besoins à anticiper

Comme on a pu le voir dans la première partie de ce diagnostic, la population des 60 ans et plus accroit rapidement tandis que celle des plus jeunes diminue moins vite. Le vieillissement de la population de la CCT est un enjeu important à prendre en compte dans la politique de l'habitat.

Population par classes d'âges sur la CCT



Source : Insee, RP 2020 (exploitation principale)

La population de 60 ans et plus, et notamment des 75 ans et plus, est confrontée à court moyen termes à anticiper des solutions de logement, soit de maintien à domicile, de souhait d'adaptation de leur logement, de changement de domicile ou d'intégration de structures d'hébergement adaptées. Dans leur choix d'évolution de logement, il apparaît que les personnes âgées souhaitent

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

majoritairement rester à leur domicile en l'adaptant. Dans d'autres cas, elles font le choix de déménager dans un nouveau logement plus adapté en centralité et à proximité des services et des commerces. La dépendance ou l'isolement des personnes âgées sont des facteurs déterminants de leurs choix résidentiels. L'autre alternative entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement est l'offre de logements autonomes²⁴. Le territoire dispose également de 6 établissements accueillant des personnes âgées dépendantes²⁵.

2. Un territoire bien couvert par l'offre en structures et services médicalisés mais des besoins futurs à anticiper

Un EHPAD est un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. C'est une structure médicalisée qui accueille les personnes en chambre individuelle ou collective et qui offre, en plus de l'aide à la vie quotidienne (lever, coucher, toilette, repas, ...) et des soins médicaux personnalisés, des services tels que la restauration, la blanchisserie, les animations, ... L'EHPAD peut être de statut public, privé à but lucratif ou privé associatif.

Sur le territoire de la CCT, on trouve des EHPAD dans plusieurs communes et notons également la présence d'une résidence autonomie à Thouars.

Capacité des structures d'accueil pour personnes âgées dépendantes sur la CCT

Commune	Nom de la résidence	Nombre de chambres	Nombres de lits
Val en Vignes (Cersay)	MARPA Les Cerisiers Blancs	22	24
Plaine-et-Vallées (Oiron)	EHPAD Résidence l'Orée des Bois	145	150
Saint-Martin-de-Sanzay	EHPAD Notre-Dame des Neiges	77	77
Saint-Varent	EHPAD Résidence le Grand Chêne	92	96
Thouars	Résidence autonomie Gambetta	70	70
	EHPAD Les Charmes de Fleury	41	70
	EHPAD Résidence Molière	126	134
CC du Thouarsais		573	621

Source : Fichier national des établissements sanitaires et sociaux (Finess)

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

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

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

Capacité des structures d'accueil pour personnes âgées dépendantes par territoire Territoires	Nombre de places en EHPAD	Population âgée de 75 ans et plus	Ratio pour 1 000 habitants de 75 ans et plus (‰)
CC du Thouarsais	503	4 394	114
CC de Parthenay-Gâtine	634	5 424	117
CA du Bocage Bressuirais	1 128	8 270	136
Département Deux-Sèvres	5 904	43 817	138

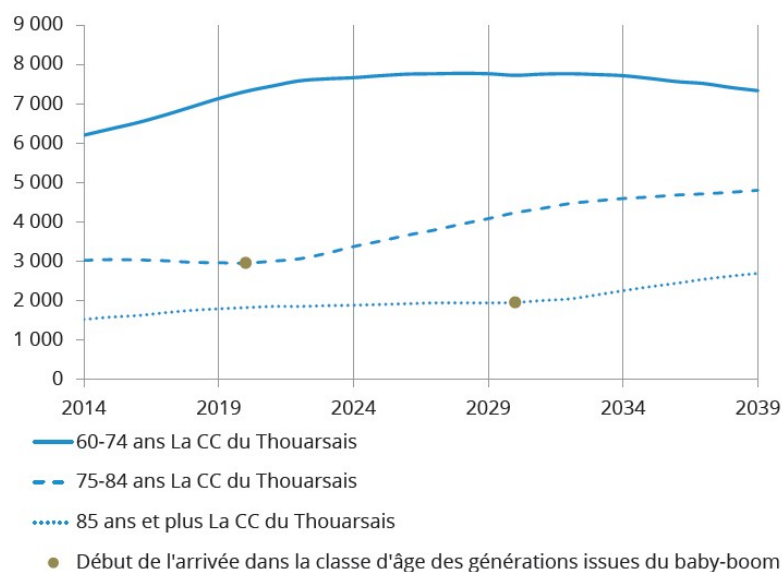
Sources : FINESS 2017 (2020 pour CC Thouarsais), Insee 2021.

L'offre en hébergements pour personnes âgées est diversifiée et concentrée de manière plus importante à Thouars avec ses 2 EHPAD et sa résidence autonome et près de la moitié du nombre de places. Les 3 autres EHPAD sont répartis sur le territoire à Plaine-et-Vallées, Saint-Varent et Saint-Martin-de-Sanzay. Au total, l'offre en EHPAD est d'environ 600 places.

L'adéquation entre l'offre et la diversité de la demande est d'autant plus prégnante aujourd'hui compte tenu des projections démographiques.

Selon le scénario construit par le bureau d'études Compas, l'augmentation de l'espérance de vie, combinée au passage aux âges élevés des générations issues du baby-boom, devrait générer, dans la plupart des territoires de France métropolitaine, une augmentation conséquente de la part des populations les plus âgées dans la population. Les générations issues du baby-boom sont celles nées entre 1945 et le milieu des années 1970. Elles ont commencé à atteindre l'âge de 60 ans depuis 2005, entreront dans la classe d'âge des 75 ans et plus à partir de 2020 et chez les 85 ans et plus à partir de 2030. A l'horizon 2034, la part des plus de 60 ans continuerait à augmenter pour atteindre près de 40% de la population totale, contre 32% aujourd'hui.

Projection des populations âgées par tranche d'âge



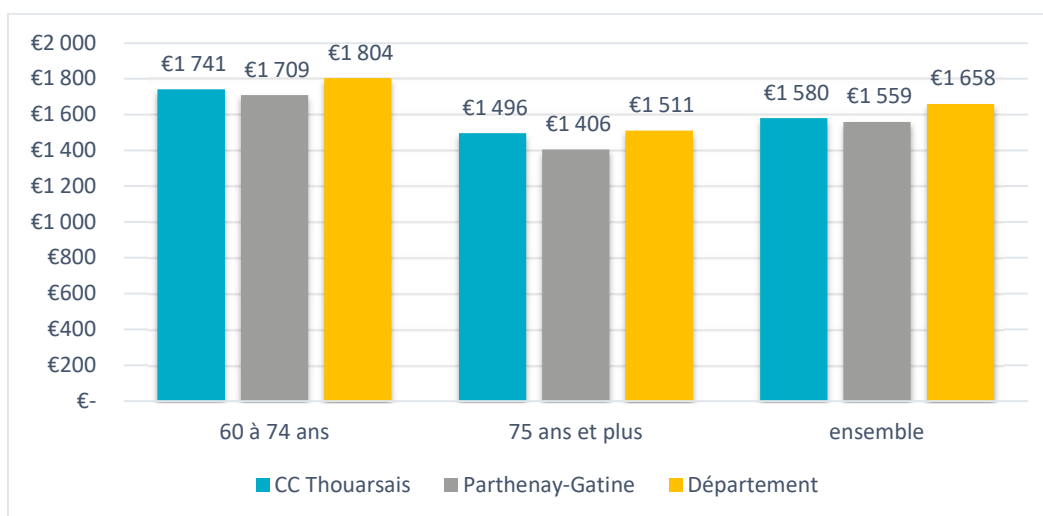
Sources : Insee, RP2014 & Projections Compas.

3. Des revenus plus faibles pour les ménages âgés de 75 ans et plus

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

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

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



Source : INSEE, Filosofi 2016.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

4. Une adaptation nécessaire du parc à la perte d'autonomie

Le dispositif expérimental PAERPA développée depuis 2016 sur le territoire des Deux-Sèvres offre un panel d'actions susceptibles, par nature, de répondre à certains besoins exprimés des personnes âgées de 75 ans et plus vivant à domicile.

Les actions mises en œuvre dans le cadre du projet visant à :

- Améliorer la qualité de vie au domicile ;
- Repérer les situations les plus fragiles des personnes âgées dites « invisibles » ;
- Poursuivre la structuration et la mise en synergie des actions et l'étendre aux actions de prévention et de promotion de la sante.

En outre depuis le 1^{er} janvier 2017, il existe une Coordination Territoriale d'Appui (CTA) qui réunit en son sein les structures de coordination CLIC/Réseaux/MAIA²⁶. Le Centre Local d'information et de Coordination (CLIC) constitue « la porte d'entrée territorial » de la CTA. Au sein des mêmes locaux, les professionnels de LILC, Réseaux, MAIA, Action Sociale Généraliste, Evalueurs APA, permettent d'assurer à l'échelle des trois territoires du Nord du département dont le Thouarsais les différentes missions de la CTA.

Selon ces acteurs, la majorité des sollicitations concernent des demandes d'adaptation des logements.

L'adaptation intérieure des logements concerne souvent les salles de bain et le remplacement de la baignoire par une douche, même si les professionnels reconnaissent que les personnes les plus âgées sont moins demandeuses. Cela concerne tous les types de logements. L'organisation interne du logement peut parfois faire l'objet de l'intervention d'un ergothérapeute. Des demandes portent sur l'installation d'éléments « de confort » (fauteuils qui se relèvent automatiquement, barres de lits, etc...). Enfin, la vétusté de certains logements, la mauvaise isolation, la nécessaire mise en conformité des installations électriques sont des problématiques rencontrées par les seniors du territoire.

Sur tous ces points, le coût, l'avance des frais et le reste à charge sont rédhibitoires pour de nombreuses personnes. Les situations de précarité, voire de grande pauvreté ne permettent pas la réalisation de ces travaux. Parfois, les personnes disposent des ressources, mais ne sont pas prêtes à engager les frais nécessaires pour différentes raisons, et faute d'une prise de conscience partagée avec l'entourage. Mais ce sont le plus souvent les conséquences financières qui conduisent les ménages à refuser les travaux alors qu'ils sont nécessaires en termes de confort mais aussi de sécurité (prévention des chutes par exemple).

L'OPAH RU 2017-2023 a joué un rôle dans l'adaptation des logements à la perte d'autonomie même si les besoins et les enjeux restent importants. Elle a permis à 11 ménages de réaliser des travaux d'adaptation du logement. 50% des objectifs ont été atteints. En plus de ces dossiers, 4 sont mixtes, c'est à dire qu'il s'agit de dossiers adaptation et énergie, mais ils ont été comptabilisés dans les

²⁶ Méthode d'action pour l'intégration des services d'aide et de soin dans le champ de l'autonomie

dossiers énergie. En tout, ce sont donc 15 ménages qui ont été aidés pour adapter leur logement et leur permettre de rester à leur domicile.

Les dossiers d'adaptation ont principalement été réalisés à Thouars et à Saint-Varent, ce qui est cohérent avec la part d'habitants ayant plus de 60 ans (38% à Saint-Varent et 36% à Thouars) En moyenne sur la CCT, 32 des habitants ont plus de 60 ans et 30 dans les Deux Sèvres. En revanche, aucun dossier n'a été monté à Loretz d'Argenton.

Le fait que les objectifs n'aient pas été atteints peut s'expliquer par les périmètres restreints de l'OPAH RU situés dans les centres des communes. En effet, il existe des besoins d'adaptation en centre bourg et centre-ville, mais il y a également de nombreuses situations isolées ou dans les hameaux des communes.

En moyenne, 73 des ménages accompagnés sont très modestes.

Les travaux concernent majoritairement l'adaptation de la salle de bain, notamment pour installer une douche à l'italienne.

Les ménages très modestes ont bénéficié d'un taux de financements médian de 63% et ont réalisé des travaux moins coûteux que les ménages modestes, dont les travaux ont été financés à hauteur médiane de 48%. Les ménages interrogés sont très satisfaits des aides qui leur ont été accordées et n'auraient pas réalisé les travaux sans celles-ci, ou pas entièrement.



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

5. Synthèse

Avec l'entrée progressive des générations du « baby-boom » dans les tranches d'âge élevées, le vieillissement démographique du territoire va s'accroître. Les plus de 60 ans représentaient 29% de la population en 2008 contre 32% en 2019.

A court et moyen termes, cette accélération va générer une augmentation considérable des besoins en termes d'adaptation de l'offre de logement dans le neuf, comme dans l'ancien. Cette augmentation doit être anticipée par les collectivités, en partenariat avec l'ensemble des acteurs et notamment le département (PIG) via le développement et/ou le renforcement de l'ensemble des dispositifs d'aide au maintien à domicile (intégrant les aides destinées à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie).

C'est un enjeu essentiel pour le territoire, car le maintien à domicile correspond au souhait de la grande majorité des ménages concernés, et permet de limiter la pression exercée sur les structures et services spécialisés (même quand le territoire est bien pourvu en la matière).

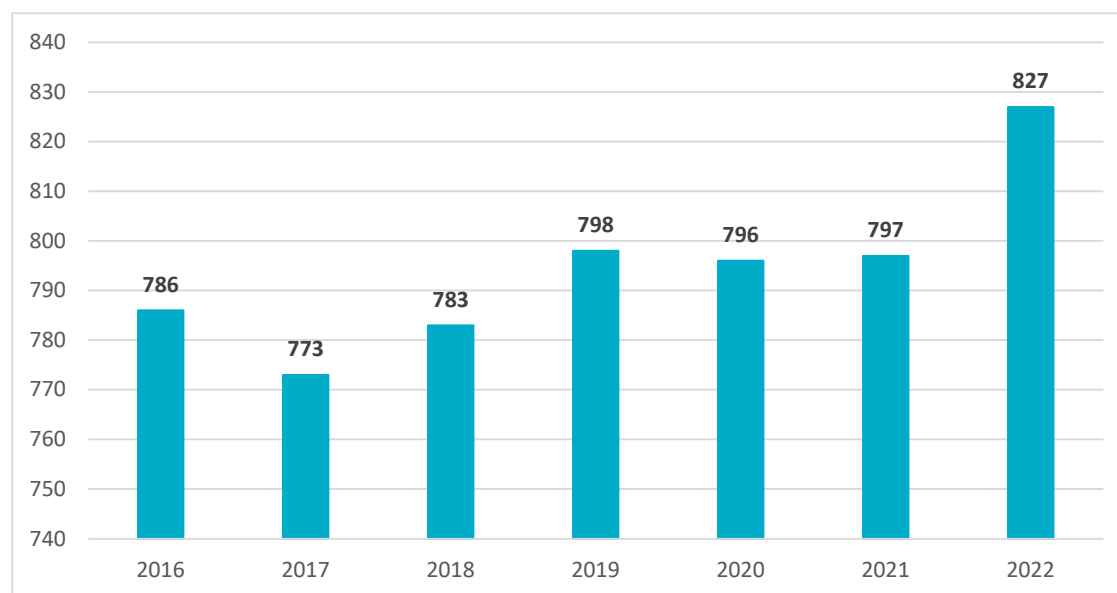
C. Les personnes en situation de handicap

6. Une augmentation du nombre d'allocataires AAH

Fin 2022, 827 personnes du territoire étaient bénéficiaires d'une Allocation adulte handicapé (AAH), représentant 13% des allocataires CAF de la CCT et 12% du total des bénéficiaires de l'AAH à l'échelle départementale (surreprésentation). Le nombre d'allocataires de l'AAH augmente régulièrement depuis une dizaine d'années (en moyenne +4,6% par an sur la période 2014-2018). Cette tendance est supérieure à celle observée à l'échelle départementale (+2%), en lien avec le vieillissement de la population. 4 établissements proposent 69 places, soit 1,9 places pour mille habitants (contre 2,25 places pour mille habitants à l'échelle départementale).

L'allocation aux adultes handicapés (AAH) s'adresse aux personnes handicapées ne pouvant prétendre ni à une pension de retraite, ni à un avantage invalidité, ni à une rente d'accident du travail d'un montant au moins égal à l'AAH.

Evolution du nombre d'Allocataires adultes handicapés (AAH)



Source : Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF)

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

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

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

Type de structure (nombre de places)	CC du Thouarsais	Département Deux-Sèvres
Service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS)	46	471
Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH)	0	49
Foyers de vie (hébergement complet)	23	434
Foyer d'hébergement permanent	46	322
Etablissement et service d'aide par le travail (ESAT)	127	849
Maison d'accueil spécialisé (MAS)	0	5
Foyer d'accueil médicalisé (FAM)	0	10
Unité pour personnes handicapées vieillissantes (PHV)	0	24

Source : DDT 79, Données transmises en 2019.

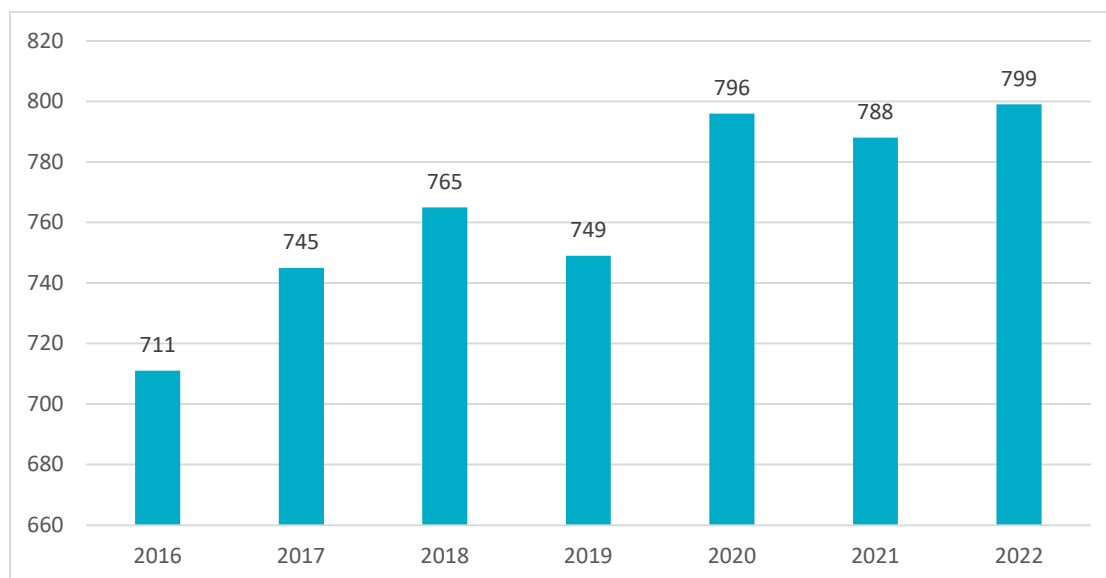
D. Les ménages défavorisés

1. Une augmentation du nombre de bénéficiaires des minima sociaux

Le revenu de solidarité active (RSA), appelé « RSA socle » avant la création de la prime d'activité le 1er janvier 2016, s'adresse à toute personne âgée d'au moins 25 ans ou assumant la charge d'au moins un enfant né ou à naître. Le RSA peut être majoré, temporairement, pour les parents assumant seuls la charge d'au moins un enfant né ou à naître. Fin 2022, 799 foyers allocataires percevaient le Revenu de solidarité active (RSA) dans la CCT, soient 13% du total des allocataires CAF de l'intercommunalité et 13% du total des bénéficiaires du RSA à l'échelle départementale.

Ce nombre de bénéficiaires du RSA est en augmentation depuis 2020 (+6,3% entre 2019 et 2020 et +1,4% entre 2021 et 2022), parallèlement à la mise en place de la prime de précarité (PPA).

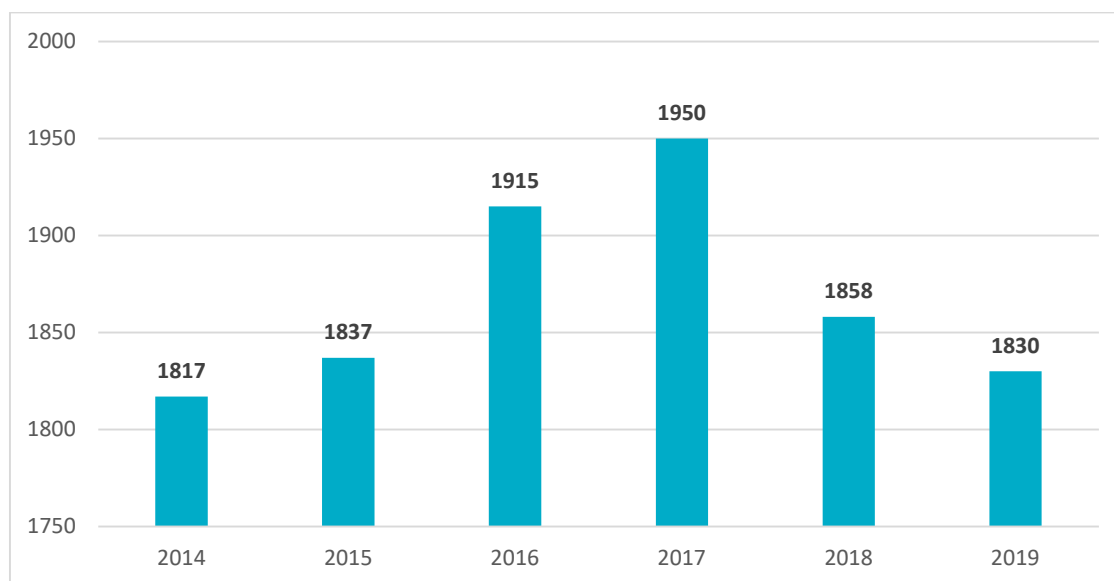
Evolution des allocataires bénéficiant du Revenu de solidarité active (RSA) entre 2016 et 2022



Source : Caisse d'Allocations Familiales, données Open-data CAF.

65% de ces bénéficiaires du RSA résident à Thouars, dont 23% dans le quartier prioritaire.

Evolution des allocataires à bas revenu entre 2014 et 2019



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

Fin 2019, **1 830 allocataires CAF vivent sous le seuil des bas revenus, c'est-à-dire avec moins de 1 071 € par unité de consommation et par mois dans la CCT**, soit 29% du total des allocataires du territoire. Entre 2017 et 2018, le nombre d'allocataires à bas revenu diminue de façon plus prononcée qu'au niveau départemental (-4,7% contre -1%).

Pour ces ménages bénéficiant de très faibles ressources, les questions d'accès et de maintien dans le logement sont prégnantes.

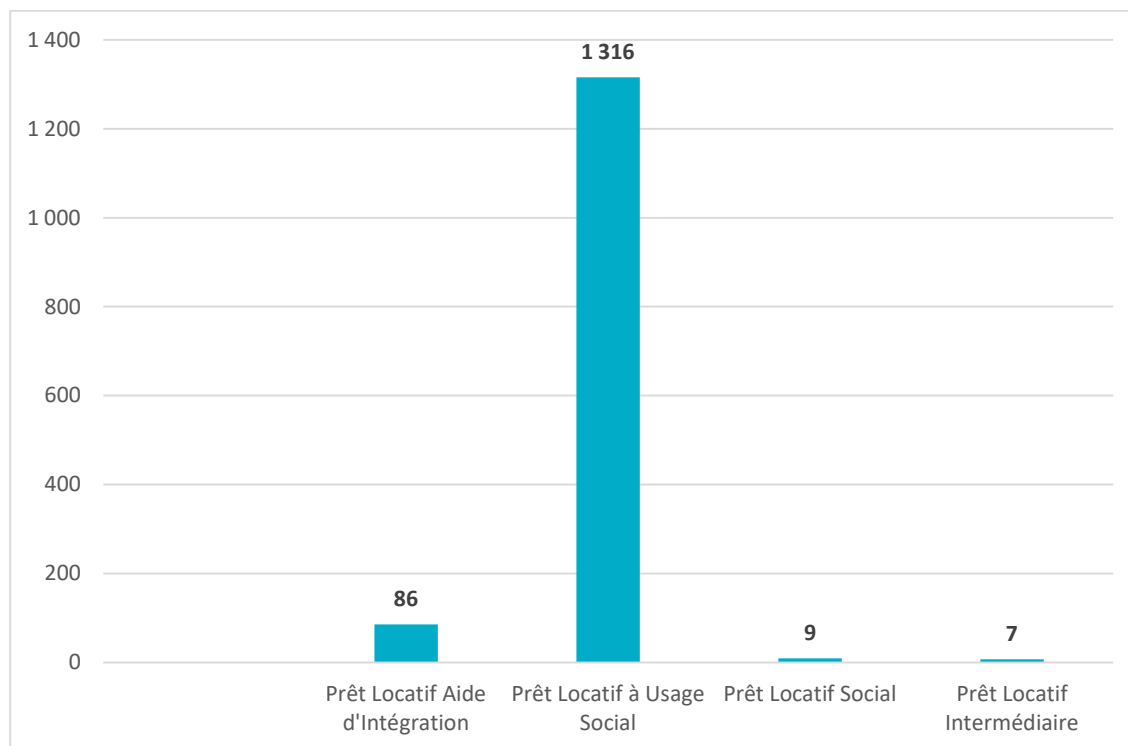
Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

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

Face aux besoins, on constate que le parc social joue un rôle important puisqu'il répond en grande partie aux besoins des habitants de la CCT. Par ailleurs, l'offre sociale adaptée reste très développée sur le territoire.

3,59% du parc de logements est financé en PLAI et assimilés, dont 2,89% sont localisés sur la ville de Thouars. Cette offre répond aux besoins des locataires les plus modestes, mais suffira-t-elle toujours à satisfaire une demande locative de plus en plus sociale ?

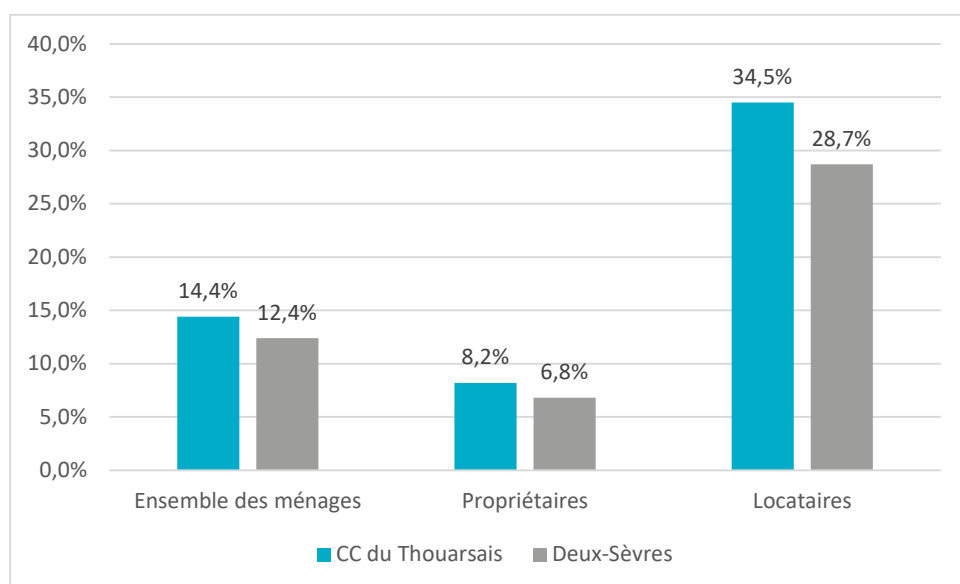
Différents types de financement des logements locatifs sociaux en 2023



La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté (défini par l'INSEE²⁷) est élevée parmi les locataires, notamment ceux qui vivent dans le parc social. Leur part dans le parc locatif privé avec 5,8 points de plus que la moyenne départementale.

²⁷ Ménages disposant de ressources inférieures à 1 026 € par mois et par unité de consommation en 2020

Part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté selon leur statut d'occupation en 2020 (en %)



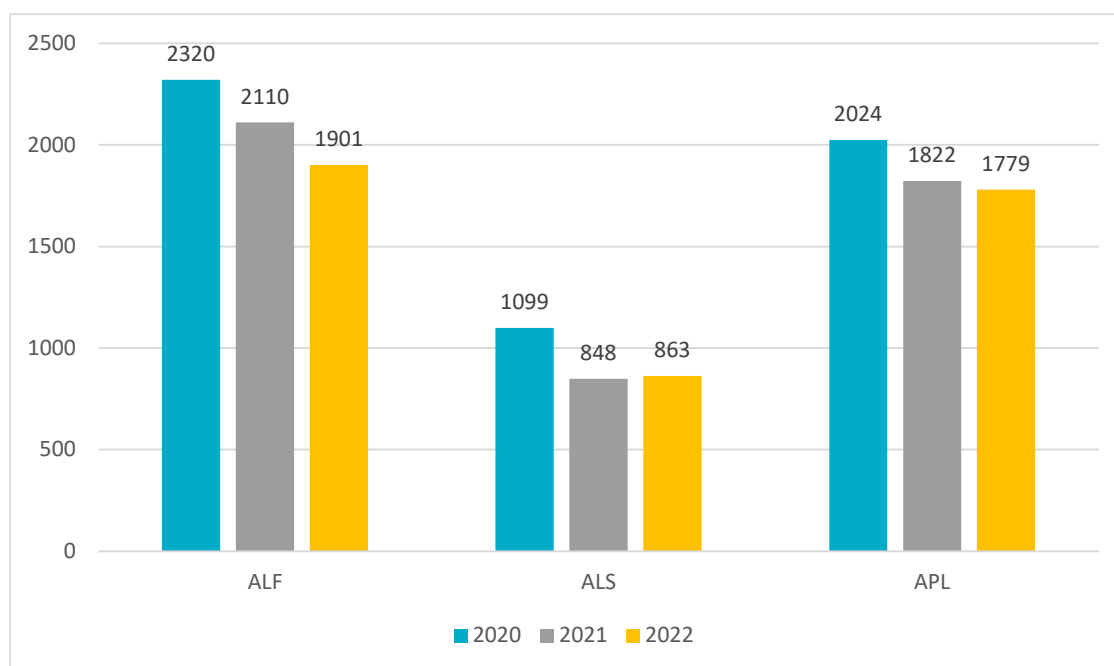
Source : INSEE, Filosofi, part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté (60% du revenu médian de la France métropolitaine) en 2020.

3. Les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement très présents sur le territoire

Les aides aux logements

Aujourd'hui, plusieurs aides financières existent pour le logement. Entre l'Aide Personnalisée au logement (APL), l'Allocation au Logement à caractère Social (ALS) et l'Allocation au Logement à caractère Familial (ALF). Ces aides concernent 4 543 personnes en 2022 et sont en baisse depuis 2016.

Evolution des allocations d'aides au logement



Source : CAF Open Data 2022.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Le Fonds Solidarité Logement (FSL)

Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) accompagne les habitants dans leurs démarches d'accès et de maintien dans le logement. Il finance également l'accompagnement social lié au logement.

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

Ce fond de solidarité est constitué d'une participation du Département (9,6%), des participations des partenaires (collectivité : 4,5%, MSA : 0,2%, fournisseurs d'énergie : 7,1%, bailleurs publics : 1%, distributeurs d'eau et d'assainissement : 2,4%), de la CAF : 3,8% et d'association caritatives : 0,02%. 12% des ressources proviennent des remboursements de prêts et des désengagements.

La CCT a participé à hauteur de 16 625€ en 2023.

En 2019, ce fonds a soutenu 2 600 ménages à l'échelle départementale par le biais d'une aide individuelle ou d'une mesure d'accompagnement, pour un montant global de 1 340 329€ dont 86 244€ à l'échelle de la CCT. Les aides accordées sont réparties (à l'échelle départementale) à 44% pour les dossiers énergie, 28% pour l'accès au logement, 23% pour les demandes d'eau et 4% pour les dossiers impayés de loyer. 40% des ménages aidés sont des familles monoparentales et 30% des personnes seules. L'aide moyenne accordée par dossier FSL est de 313€ en 2019, contre 309€ en 2018.

L'Intermédiation locative (IML)

Le Centre Communal d'Action Social (CCAS) bénéficie d'un conventionnement du Département des Deux-Sèvres avec comme objectif de favoriser l'accès au logement des plus fragiles par l'intermédiaire d'une sous-location à bail glissant. 4 logements sont conventionnés à l'échelle de la CCT à Thouars.

Leurs profils sont hétérogènes, il s'agit notamment de ménages ayant connu des difficultés à assumer de manière régulière la charge du loyer et qui ont pu avoir des impayés de loyer. Il s'agit également de ménages qui présentent des difficultés générales dans la gestion autonome du logement du fait d'addictions ou d'une fragilité psychologique.

Les acteurs locaux soulignent l'intérêt d'un tel outil qui permet une transition vers le logement de droit commun grâce à un accompagnement adapté.

L'accueil d'urgence et les logements temporaires

La CCT présente une offre de logements d'urgence conséquente.

Le 115 (géré par le SIAO²⁸ 79) dispose de 14 places CHRS (Centre d'hébergement et de Réinsertion Sociale) réparties sur 10 logements éclatés sur la ville de Thouars.

Sont également présents sur le territoire :

²⁸ Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

- Centre hébergement d'Urgence : 4 places + 1 sur la période de la trêve hivernale (du 1^{er} novembre au 31 mars)
- 2 logements T3 et T4 en ALT (logement temporaire)
- 6 places en ALT dédiées aux personnes victimes de violences conjugales réparties sur 2 logements (T3 et T4) à compter du 1^{er} novembre 2022

Répartition du nombre de places par structure et par territoire

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

Le Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA)

Les Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) fournissent un refuge aux personnes qui ont demandé l'asile en France. Pendant la durée de l'examen de leur demande de statut de réfugié, les demandeurs d'asile peuvent bénéficier d'un logement, d'un accompagnement administratif pour aider à la procédure de demande d'asile, d'un soutien social qui inclut l'accès aux soins médicaux, la scolarisation des enfants et une aide financière pour les besoins alimentaires. Les CADA sont généralement gérés par des organisations caritatives ou des entreprises privées.

Depuis 2015, le Centre d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) France terre d'asile a une antenne à Thouars, qui fêtera ses dix ans en 2025. En 2021, l'association a obtenu un appel d'offres pour augmenter ses capacités d'accueil à Thouars, en passant de quarante à soixante-dix places. Elles sont aujourd'hui toutes occupées par des demandeurs d'asile en quête d'un nouveau départ. Le CADA met actuellement à disposition 20 logements, dont plusieurs maisons. Il s'agit principalement de logements de type T4 où plusieurs demandeurs d'asile sont accueillis dans un même logement le temps de leur procédure. De plus, 11 logements se situent dans le parc locatif social et 9 logements dans le parc locatif privé.

E. Les jeunes en début de parcours résidentiel

4. Des besoins spécifiques

En 2020, on compte 4 839 jeunes âgés de 15 à 29 ans, représentant 13,63% de la population du Thouarsais.

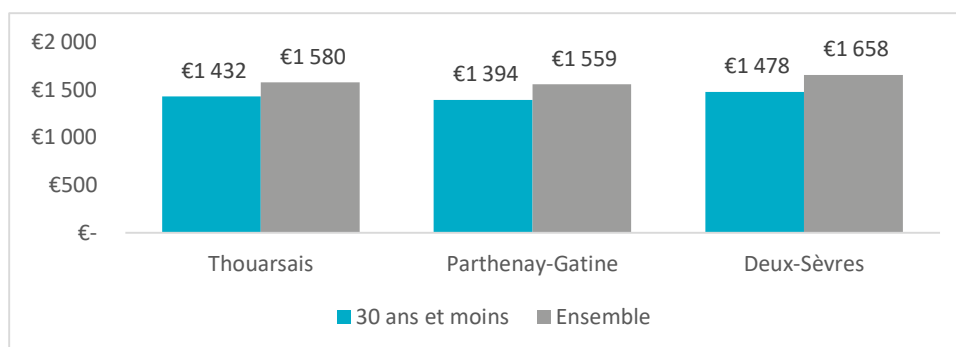
Selon les acteurs locaux rencontrés, les formes de grande précarité et d'exclusion (absence de logement, errance, etc.) sont plutôt rares chez les jeunes du territoire. Les besoins particuliers concernent davantage les difficultés liées à la précarité économique.

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

Au regard du niveau de loyer, le taux d'effort pour un jeune se logeant dans le parc locatif privé est de 21%²⁹.

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

²⁹ Calcul théorique établi à partir d'un loyer d'un logement de 45 m² à un prix mensuel hors charges de 300 € (6,62 € pour un /T2) rapporté au revenu médian disponible des jeunes de moins de 30 ans. Il ne prend pas en compte les aides au logement.



Source : INSEE, Filosofi 2016.

Le parc locatif privé est souvent privilégié par les jeunes (plus facile d'accès et moins stigmatisant que le parc HLM). Les jeunes ont tendance à « boudier » le parc HLM : sur près de 554 demandes en instance, seulement 54 émanaient de ménages âgés de moins de 25 ans (soit environ 9,74%). En outre, la structure du parc locatif public (qui offre peu de petits logements) convient mal aux personnes seules (ce qui est souvent le cas des jeunes en début de parcours résidentiel)

Les réponses apportées à ce public doivent être diverses et particulièrement adaptées à la spécificité de ces ménages : ménages de petite taille, faiblesse et l'irrégularité des ressources, plus grande mobilité résidentielle, plus grande dépendance aux équipements et services publics, ...

Les besoins en logement et en hébergement sont couverts par une offre multiple :

- les internats : plusieurs places disponibles en lycées ;
- la Résidence Habitat Jeunes (RHJ) peut accueillir 34 personnes ;
- les offres privées de petits logements (151 T1 et 396 T2).

5. Une offre en petits logements existantes parfois de mauvaise qualité

L'offre en petits logements est très limitée à l'échelle de la CCT : les T1 représentent 1,6% (268 logements) des résidences principales, et les T2 en représentent 5,8% (943 logements). La ville-centre concentre l'essentiel de l'offre en petits logements (66% des T1 et 67% des T2 présents dans la CCT). L'offre en T1 progresse à peine (+ 5 logements depuis 2014) et le nombre de T2 diminue (111 logements depuis 2014).

Dans le parc HLM de la ville-centre, l'offre disponible en T1 est de 32 logements, puis 226 logements T2, 452 en T3, 377 en T4, puis 31 en T5 et plus.

Faute de pouvoir se loger aisément dans le parc public, les jeunes se tournent vers le parc locatif privé, d'autant plus facilement que les niveaux de loyer sont souvent comparables à ceux du parc locatif social. En revanche, les conditions de logement ne sont pas toujours satisfaisantes et témoignent de conditions de logement parfois indécentes, notamment dans le parc ancien de la ville-centre. Rappelons ici que la CCT a mis en place l'outil Permis de Louer sur un ensemble d'îlots sur centre-ville de Thouars.

Depuis sa mise en place³⁰, la CCT a reçu 92 demandes d'autorisation préalable de mise en location et a accordé :

³⁰ Données arrêtées le 8 juillet 2024

- 50 autorisations de mise en location
- 36 autorisations de mise en location sous réserve de réaliser les travaux prescrits, dont 30 ont été levées
- 6 refus de mise en location

6. Une offre d'hébergement spécifique avec la résidence jeunes travailleurs.

Suite à un diagnostic réalisé par l'Union régionale pour l'habitat des jeunes en 2009, il a été proposé de créer un véritable pôle d'accueil pour les jeunes dans le Thouarsais. Depuis 2013, les jeunes de 16 à 30 ans en situation d'emploi, d'études ou d'insertion professionnelle disposent d'une résidence Habitat Jeunes à Thouars (40 logements meublés, dont 7 en hébergement d'urgence).

Plus qu'une résidence, le but est d'accompagner les jeunes par le biais d'activités et de services. Ces missions sont assurées par l'association Pass'haj Nord Deux-Sèvres.



7. Synthèse

En dehors de l'offre en hébergement spécifique (qui compte aujourd'hui une quarantaine de logements), l'offre en logement ordinaire à destination des jeunes en début de parcours résidentiel n'est pas suffisamment développée sur le territoire. Les jeunes s'orientent donc vers le parc locatif privé, qui ne leur offre pas toujours des conditions d'habitat satisfaisantes. La satisfaction des besoins de ce jeune public doit être appréhendé comme un enjeu essentiel par les collectivités : en fixant durablement les jeunes ménages sur leur territoire, elles assurent à terme le renouvellement de leur population

Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes du Thouarsais

Orientations

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Table des matières

Partie II :	3
Le scénario de développement	3
A. Le cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en septembre 2019	4
B. Les choix de développement de la CC du Thouarsais	4
Orientations	12
PARTIE III :	12
Les orientations de la politique locale de l'habitat	12
Les orientations de la politique communautaire de l'habitat	13
Orientation n°1 Maitriser et réorienter la production de logements pour mieux accompagner le parcours résidentiel des ménages et répondre à leurs besoins	14
Orientation n°2 : Poursuivre la requalification et l'amélioration du parc existant et respectueux de la qualité du cadre de vie	17
Orientation n° 3 : Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques	19
Orientation n°4 : Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat avec la CCT comme « autorité pilote »	22

Partie II :

Le scénario de développement

A. Le cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en septembre 2019

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT propose une stratégie de développement ambitieuse qui vise à attirer de nouveaux habitants avec un objectif démographique « ambitieux mais raisonné » de +0,2% par an. Il prend en compte à la fois la tendance du vieillissement et le renouvellement de la population.

Pour décliner cette ambition, il valorise un maillage qui vise l'équilibre et la complémentarité entre les pôles et les communes rurales, avec pour objectif de faire de Thouars une « ville centre forte » et que son dynamisme entraîne le développement de l'ensemble du territoire

Par ailleurs le PADD prévoit un développement qui s'appuie sur l'organisation territoriale suivante :

- Renforcer le rôle de la polarité majeur pour une agglomération plus forte ;
- Conforter le rôle du pôle relais de Saint-Varent ;
- Assurer l'équilibre du développement dans les autres communes.

En outre le PADD affirme le souhait de limiter l'étalement urbain comme axe fort du projet pour préserver les terres agricoles : cela passe par une maîtrise du mitage et le développement plus cohérent des communes.

B. Les choix de développement de la CC du Thouarsais

1. Le bilan de l'évolution démographique

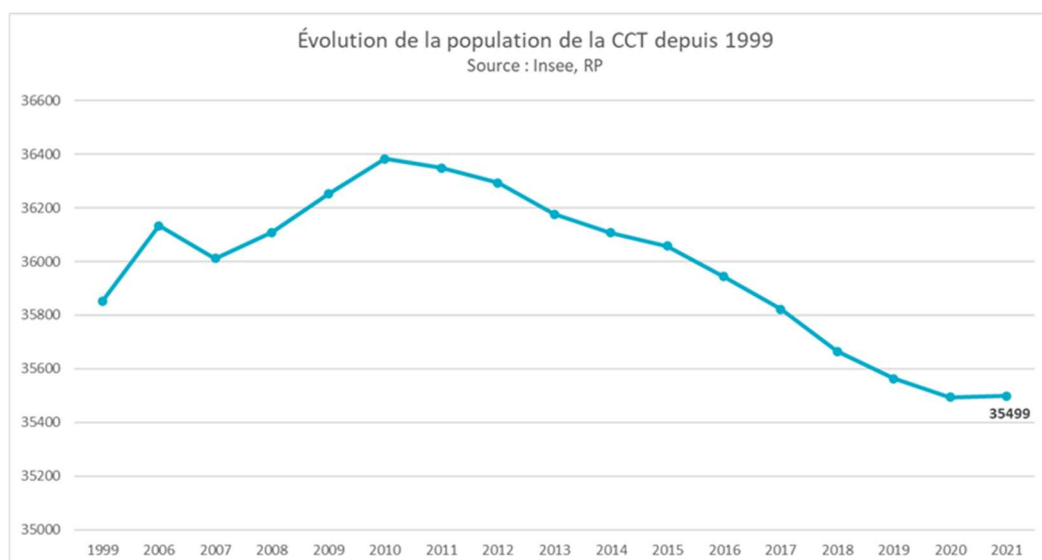
(cf colonne A du tableau récapitulatif)

Pour établir des hypothèses de scénario de développement, il est nécessaire de faire le bilan des évolutions récentes et de le confronter le projet de territoire avec les documents supra-communaux (SCoT).

Aussi le scénario de développement s'appuie sur le bilan des évolutions démographiques des périodes récentes.

Après avoir connu une accélération de sa population jusqu'en 2010 (+0.36%/an), la croissance démographique de la population s'est fortement ralentie et est devenue négatives (-0.44% par an) depuis 2017. La population est passée de 36 252 à 35 495 habitants (entre 2009 et 2020) générant un besoin de **-28 logements en moyenne par an**.

Une inflexion de cette tendance est observée depuis 2020 avec un léger regain de population dans la polarité urbaine et une stagnation sur la population dans les autres communes.



Dans le même temps, la taille moyenne des ménages est passée de 2.23 à 2.12 personnes par ménage, soit une baisse moyenne de -0,7 % par an. Le desserrement des ménages a généré un besoin **de 69 logements en moyenne par an**.

Enfin, les mouvements internes au parc existant (renouvellement, variation des résidences secondaires, variation des logements vacants) ont généré un besoin de **60 logements en moyenne par an**.

La somme des besoins en logement (-28+69+78) a été compensée par l'offre développée par le biais de la construction neuve : **1 306 logements construits (entre 2009 et 2020) soit environ 119 logements en moyenne par an**.

2. Le point mort : hypothèses et objectifs du scénario de développement retenu (cf colonne B du tableau récapitulatif)

Le scénario de développement retenu par les élus de la CC du Thouarsais vise à relancer la croissance démographique autour de 0,2% par an, suite à la baisse de la population constatée jusqu'en 2020.

Il s'agit pour les communes de la CC du Thouarsais de **développer une offre destinée à satisfaire en priorité les besoins des nouveaux ménages issus à la fois du territoire et de l'extérieur du territoire**.

Le besoin en logement généré par cette croissance démographique est estimé à **35 logements en moyenne par an**.

Le scénario propose une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages. Cette hypothèse s'appuie sur le phénomène de vieillissement observé sur le territoire, et qui n'est pas compensé par l'arrivée de familles sur le territoire. Le diagnostic a également montré une augmentation du nombre de personnes seules sur le territoire. Le besoin en logement généré par le desserrement des ménages est estimé à **55 logements en moyenne par an**.

Au regard des moyennes de production observées ces dernières années et des perspectives démographiques souhaitées, les besoins sont compris entre **100 et 120 nouveaux logements par an, comprenant la mobilisation du parc de logements vacants**.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Par conséquent, les besoins en logements à construire, dans l'enveloppe urbaine et extension, sont estimés à environ **110 unités en moyenne par an**.

	Bilan 2009-2020	Scénario de développement 2025-2031
Population des ménages en début de période Population des ménages en fin de période Evolution annuelle	36 252 35 495 -0,31%	+0,2% + 43 habitants
Besoins annuels lié à la croissance démographique	-28 logements	+ 35 logements
Taille moyenne en début de période Taille moyenne en fin de période Variation annuelle	2,23 2,12 -0,7%	-0,32%
Besoins annuels liés au desserrement des ménages	+69 logements	+ 55 logements
Besoins annuels liés à l'évolution du parc existant (vacance, renouvellement urbain)	+78 logements	+ 20 logements RU : +41 (-6/an en RS et -15/an LV)
Construction neuve / an	119 logements / an	
Besoins annuels en production de logement (2025-2031)		110 logements
Répartition de la production		50% en densification 50% en renouvellement urbain

3. Les grands principes de la politique de l'habitat sur la CC du Thouarsais

- Relancer la dynamique démographique et conforter le développement du territoire

L'intercommunalité au travers son PLH envisage de participer activement à l'ambition démographique affiché dans le SCoT approuvé en septembre 2019 en produisant sur la durée du PLH un nombre important de logements pour répondre aux besoins d'accueil. Il s'agit de contribuer aux efforts de production et de reconquête du parc de logements que ce soit en construction ou renouvellement urbain, afin de mieux répondre aux besoins en logement.

Aussi, la CC du Thouarsais envisage **une maîtrise de sa production neuve au regard de l'effet conjoncturel actuel en favorisant le renouvellement urbain plutôt que l'extension et ambitionne une reconquête du parc vacant** pour répondre aux besoins liés au développement démographique, au desserrement des ménages, et au maintien de ses résidences secondaires.



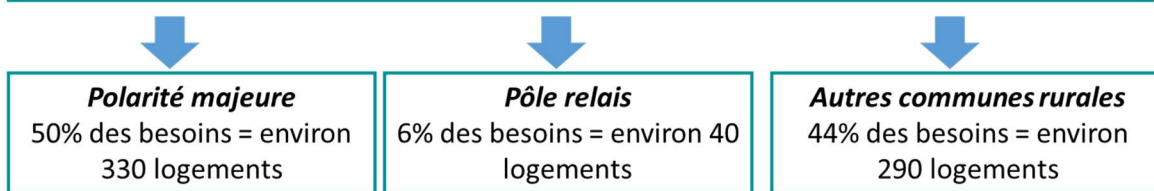
660 logements à produire sur 6 ans (110 logements/an)

- Principe de répartition de la production : Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres démographiques

Le projet vise un accueil plus équilibré des nouveaux habitants au sein du territoire, en meilleure adéquation avec la localisation des équipements, des commerces et services, des activités en place (et à venir) et avec comme objectif la réduction des déplacements motorisés et des émissions de gaz à effet de serre. En cohérence avec les orientations du PADD du PLUi, il s'agit :

- de prioriser la polarité majeure et dans une moindre mesure le pôle relais pour l'accueil des nouveaux habitants,
- d'augmenter la part de Thouars dans la production de logements au sein de la polarité majeure pour renforcer la ville-centre (pour atteindre environ un tiers),
- de répartir la part des autres communes rurales en renforçant l'offre en proportion pour les 5 communes les plus équipées en commerces, services et équipements.

Ce que le PLH permet : 110 logements à construire par / an en moyenne



- **Augmenter la part de Thouars dans la production neuve** au sein de la polarité majeure pour renforcer la ville-centre : 33% des logements à construire dans la polarité, soit environ 110 logements
- **Répartir la part des autres communes rurales** selon la présence des commerces, services et équipements, de la qualité des dessertes et des dynamiques récentes : **maintenir ou renforcer l'offre de logements en proportion pour les 5 communes*** proposant une offre de services plus importante

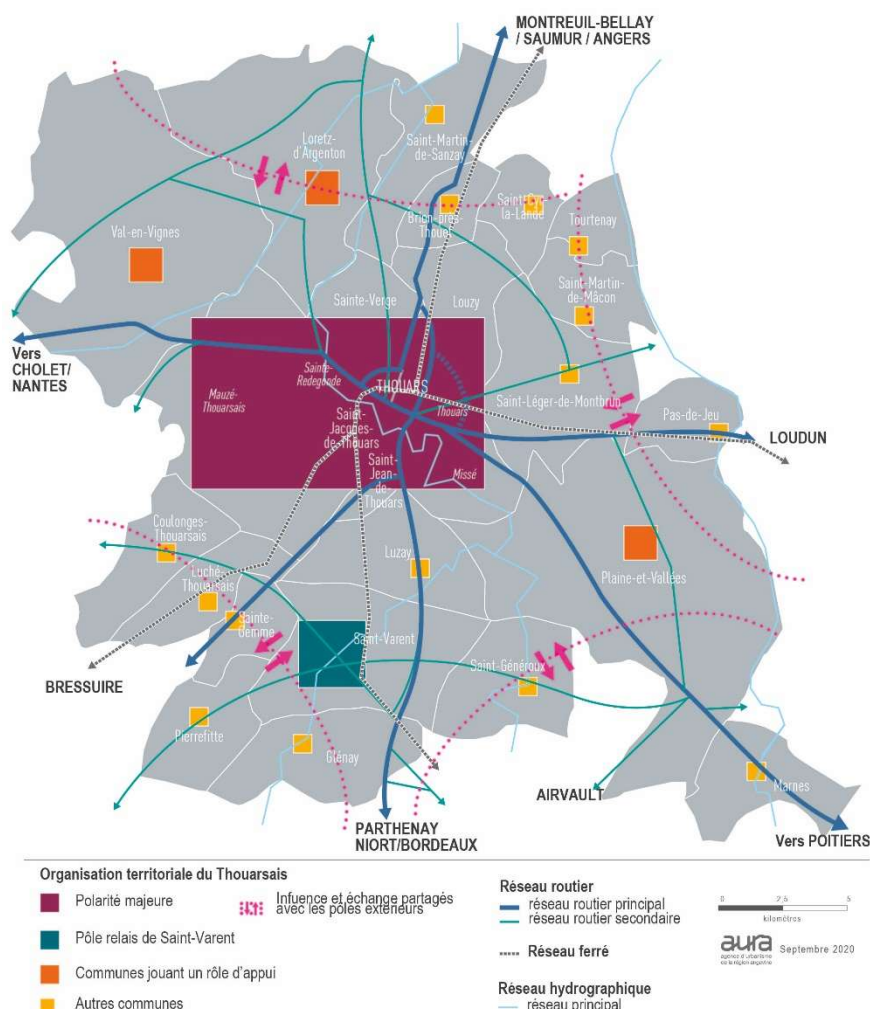
* Loretz d'Argenton, Mauzé-Th (Thouars), Cersay (Val-en-Vignes), Oiron (Plaine-et-Vallées)

5 communes avec offre de services plus importante
45% des besoins = environ 130 logements

Autres communes
55% des besoins = environ 160 logements

- **Principe de solidarité entre les communes dans la répartition du nombre de logements en extension et au sein de la tâche urbaine**

Carte de l'organisation territoriale



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

▪ Objectifs de production par commune

L'application des principes ci-dessus commune par commune donne un nombre théorique de logements à construire sur la durée du PLH pour chacune d'elles. Ce nombre a été confronté à la réalité du terrain et des projets, permettant de définir un objectif de production réaliste pour chaque commune.

Des propositions soumises aux communes sur la base d'hypothèses de cadrage :

- Cadrage de la construction neuve :
 - prise en compte du poids relatif des communes (prorata du volume de logements actuel / production au prorata de la construction neuve récente).
 - prise en compte du potentiel / gisements fonciers (potentiel en renouvellement urbain facilement mobilisable et OAP identifiées dans le PLUi)
- Cadrage des objectifs sur la vacance :
 - Prise en compte de la vacance sur chaque commune (réduction au prorata du nombre de vacants actuel / réduction tenant compte de l'ampleur de la vacance (donc concentrant les objectifs sur les communes avec les plus forts taux).
- Cadrage des objectifs sur le développement du locatif financièrement accessible :
 - En tenant compte du taux actuel de logements sociaux, et de la pression locative (priorités au développement dans la polarité majeure et sur le pôle relais.

Code géographique	Libellé géographique		Construction neuve		dont extension	Dont densification	Mobilisation de l'existant
79014	Loretz-d'Argenton	Bouillé L	15	40	24	16	2
		Argenton	25				4
79056	Brion-près-Thouet		15	15	10	5	2
79063	Val en Vignes	Bouillé-Saint-Paul	4	29	19	10	1
		Cersay	20				5
		Massais	5				1
79102	Coulonges-Thouarsais		13	13	7	6	3
79134	Glénay		3	3	0	3	1
79157	Louzy		30	30	11	19	0
79159	Luché-Thouarsais		33	33	21	12	0
79161	Luzay		33	33	31	2	0
79167	Marnes		2	2	0	2	1
79196	Plaine-et-Vallées	Oiron	25	40	25	15	4
		Brie	2				1
		Taizé-Maulais	11				2
		Saint-Jouin-de-Marnes	2				3
79203	Pas-de-Jeu		3	3	0	3	1
79209	Pierrefitte		3	3	2	1	1
79244	Saint-Cyr-la-Lande		4	4	2	2	0
79250	Sainte-Gemmes		7	7	5	2	2
79252	Saint-Généroux		2	2	2		1
79258	Saint-Jacques-de-Thouars		34	34	29	5	0
79259	Saint-Jean-de-Thouars		37	37	17	20	2
79265	Saint-Léger-de-Montbrun		16	16	8	8	1
79274	Saint-Martin-de-Mâcon		3	3	1	2	1
79277	Saint-Martin-de-Sanzay		11	11	9	2	1
79299	Saint-Varent		40	40	10	30	5
79300	Sainte-Verge		39	39	24	15	4
79329	Thouars	Missé	33	222	73	149	1
		Mauzé-Thouarsais	32				4
		Sainte-Radegonde	47				4
		Thouars	110				30
79331	Tourtenay		1	1	0	1	2
Total			660	660	330	330	90

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- Les logements aidés

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la CC du Thouarsais veillera à favoriser la mixité sociale, le projet politique vise à un renforcement de la mixité sociale et à une solidarité territoriale.

Il convient tout d'abord de préciser la définition du logement aidé qui intègre le logement locatif social et le logement en accession sociale à la propriété. Est considéré comme logement aidé, tout logement bénéficiant d'aides directes (subventions) et/ou indirectes (prêts / exonération) et, le plus souvent, dont les bénéficiaires disposent de ressources inférieures à un plafond.

La CC du Thouarsais souhaite préciser ces catégories pour limiter les interprétations :

- **le logement locatif social** : Tous les logements construits avec l'aide financière de l'État (aide à la pierre). Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés. Seront pris en compte :
 - Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservé aux personnes en situation de plus grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques.
 - Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond aux HLM traditionnelles.
 - Le PLS (Prêt Locatif Social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

Le PLS n'étant pas adapté au territoire, il est convenu de ne pas retenir d'objectifs en matière de PLS. Les objectifs de logements locatifs sociaux ne prennent en compte que les logements financés en PLAI et PLUS.

En complément à cette offre locative sociale, la CC du Thouarsais souhaite développer des logements privés conventionnés qui peuvent constituer une offre alternative au locatif social notamment dans les secteurs peu privilégiés par les bailleurs. Les logements conventionnés permettent par ailleurs de réhabiliter des logements vacants, notamment en centre-ville et centre-bourg à proximité des équipements et des services. Il peut s'agir également d'une réhabilitation d'un bâtiment communal en logements locatifs (Avec le dispositif de Bail à réhabilitation, Soliha BLI Nouvelle-Aquitaine propose à la commune de céder le bien pour une durée définie en contrepartie de travaux de réhabilitation et d'amélioration du bien ; l'Agence immobilière sociale propose de louer les logements réhabilités par un conventionnement locatif).

En synthèse, la CC du Thouarsais retient comme définition du logement locatif aidé : PLUS, PLAI, et les logements privés conventionnés.

Sur la période du PLH, la CC du Thouarsais souhaite tendre vers un maintien de son taux de logements locatifs aidés à l'horizon 2031 aux environs de 9% et vise à préserver les équilibres entre la ville-centre de Thouars et les autres communes. En partant de ces hypothèses, ce sont environ 80 logements locatifs aidés qui devront être produits sur la Communauté de Communes, dont environ 38 sur la ville de Thouars.

Concernant la répartition des logements locatifs aidés, le PLH préconise 85% de logements locatifs PLUS- PLAI et 15% de logements locatifs privés conventionnés sur l'ensemble de la CC du Thouarsais.

	<u>Objectif de production sur 6 ans</u>	<u>Logements sociaux PLUS/PLAI</u>	<u>Logements privés conventionnés</u>
<u>Thouars</u>	38		
<u>Saint Varent</u>	42		
<u>Autres Communes</u>	6		
<u>CC du Thouarsais</u>	86	73	13

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Orientations

PARTIE III :

Les orientations de la politique locale de l'habitat

Les orientations de la politique communautaire de l'habitat

Pour permettre la réalisation des objectifs du scénario de développement retenu, les collectivités de la Communauté de Communes du Thouarsais devront mettre en œuvre une politique de l'habitat adaptée au territoire.

Cette politique, qui fait le lien avec les enjeux mis en évidence à l'issue du diagnostic, se traduit en orientations stratégiques et seront déclinées ultérieurement en modalités opérationnelles dans le programme d'actions.

Orientations	Axes
Maitriser et réorienter la production de logements pour mieux accompagner le parcours résidentiel des ménages et répondre à leurs besoins	Adapter les rythmes de production et privilégier la complémentarité de l'offre.
	Accompagner et maîtriser la construction neuve, pour une meilleure gestion du stock de terrains à bâtir.
	Favoriser la production de logements dans le tissu existant
	Consolider la production locative sociale et axer le développement vers les produits répondant à la demande locale.
	Proposer des conditions favorables pour accueillir et/ou maintenir des jeunes ménages.
Poursuivre la requalification et l'amélioration du parc existant et respectueux de la qualité du cadre de vie	Lutter contre la précarité énergétique et promouvoir l'éco-rénovation
	Amplifier la lutte contre les logements indignes et très dégradés sur le territoire
	Réduire le nombre de logements vacants
Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques	Proposer une offre de logements adaptée à la perte d'autonomie des habitants du territoire
	Développer une offre de logements répondant aux attentes des jeunes
	Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD)
	Répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage
Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat avec la CCT comme « autorité pilote »	Piloter et animer la politique de l'habitat
	Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier
	Informier et communiquer sur la politique de l'habitat

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Orientation n°1 Maîtriser et réorienter la production de logements pour mieux accompagner le parcours résidentiel des ménages et répondre à leurs besoins

La CCT s'est fixée un objectif « ambitieux, mais raisonné » d'augmentation de sa population de +0.2% en moyenne par an. L'accueil et le renouvellement de la population doit permettre de garantir un développement démographique, ainsi que la pérennité des services et des équipements. Mais cela doit passer par l'attractivité de son parc résidentiel pour tous les ménages, quel que soit leur âge, leur composition familiale, ou leur catégorie socioprofessionnelle. Il est donc nécessaire de développer un parc de logements attractif pour maintenir en place et cibler une population nouvelle.

La maîtrise de la production de l'offre en logement et du foncier constitue donc des objectifs majeurs de ce PLH. Il va s'agir de consommer mieux et moins notamment en valorisant les enveloppes urbaines et en proposant une offre abordable pour répondre aux capacités financières des ménages.

Il y a là des enjeux environnementaux (préserver les ressources) et des enjeux sociaux (réduire le coût du logement).

Les axes identifiés sont :

- Adapter les rythmes de production et privilégier la complémentarité de l'offre.
- Accompagner et maîtriser la construction neuve, pour une meilleure gestion du stock de terrains à bâtir.
- Favoriser la production de logements dans le tissu existant
- Consolider la production locative sociale et axer le développement vers les produits répondant à la demande locale.
- Proposer des conditions favorables pour accueillir et/ou maintenir des jeunes ménages.

Les principes correspondants sont :

Concernant l'offre :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) vise la satisfaction des besoins en logements de l'ensemble de la population. S'il s'attache à proposer des produits diversifiés pour répondre aux attentes de tous.

- **Produire 660 logements en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territoriale**

Sur la durée du PLH, la CC du Thouarsais doit produire, en construction neuve ou reconquête du parc existant, une offre de logements suffisante (110 logements par an) pour accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place.

Le diagnostic du PLH et les rencontres avec les différents acteurs de l'habitat ont mis en évidence une tension beaucoup plus forte sur les petites typologies de logement dans le parc privé comme social. Un des enjeux du PLH est donc d'engager un rééquilibrage de l'offre permettant une meilleure adéquation entre la typologie des logements et la taille des ménages.

Il s'agira ainsi de veiller à la production d'une offre sur ce segment manquant afin de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire. L'objectif sera de renforcer la part de petits logements (T2/T3) en location ou accession, pour favoriser l'accueil et l'installation de jeunes, et de seniors sur le territoire (notamment dans les cœurs de ville ou de bourg). Il s'agit à la fois de proposer une offre supplémentaire de logements en résidences permettant de libérer le parc de grands logements existants et d'augmenter le nombre de logements individuels en accession libre, dans l'objectif de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.

- **Maintenir le locatif social sur le territoire**

La CC du Thouarsais envisage de maintenir ce taux à 9 % sur la durée du PLH malgré les projets de démolition-reconstruction sur la ville de Thouars et de la vente de certains logements. Elle souhaite développer une offre nouvelle qui permettra de répondre aux besoins des ménages et favorisera les parcours résidentiels.

Sur la durée du PLH, il va s'agir de produire environ 86 logements locatifs aidés (soit une quinzaine de logements par an). Cette offre locative ainsi produite devra intégrer 73 PLUS-PLAI et 13 logements locatifs privés conventionnés.

- **Accompagner l'accession à la propriété**

Les situations des marchés immobiliers expliquent en grande partie les dynamiques de peuplement. L'installation des primo-accédants, notamment des jeunes familles dépend en effet de la possibilité d'y réaliser un parcours résidentiel, et notamment, une accession à la propriété.

A ce titre, le Programme Local de l'Habitat mettra en place des dispositifs pour favoriser l'accession aidée dans le parc existant, et plus particulièrement dans les centres bourgs et les centres villes.

Par ailleurs, la vente des logements sociaux constitue aussi une opportunité de développer de l'accession abordable sur le territoire.

Concernant la manière de produire cette offre :

- **L'optimisation du foncier par la densification des opérations d'habitat**

La stratégie du SCoT de la CCT vise à optimiser les enveloppes urbaines existantes en fixant un objectif de réalisation à minima de 30% des nouvelles constructions dans le tissu existant sur l'ensemble du territoire du SCoT. Le PLH souhaite être plus ambitieux en incitant à une production dans le tissu existant à hauteur de 50%.

Ceci concourt à conforter des actions pour tendre vers une politique foncière plus vertueuse et minimiser l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, avec des objectifs de densité de logement différenciée selon les secteurs.

Pour minimiser l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, le SCOT définit des objectifs d'optimisation des extensions urbaines à vocation résidentielle. Ces objectifs de densité sont

Accusé de réception en préfecture 079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE Date de télétransmission : 09/07/2025 Date de réception préfecture : 09/07/2025

modulés selon l'organisation territoriale définie par le SCoT. Cela se traduit par les objectifs minimaux de densités brutes suivantes :

- Thouars : 15 logts/ha
- Pôle relais de Saint-Varent : 12logts/ha
- Les autres communes : 10 logts/ha.

L'objectif est de mobiliser le foncier existant en garantissant une répartition intercommunale de l'offre de logements afin de renforcer l'attractivité de Thouars et l'équilibre entre le pôle relais et les autres communes.

- **Faire la promotion de l'habitat dense, innovant et soutenir la qualité urbaine**

En parallèle des préconisations de densification, la CC du Thouarsais fera la promotion de la diversification des formes urbaines. Il s'agira de développer des formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages (proximité des services, accessibilité...), plus économes en foncier, plus respectueuses de l'environnement et adaptées aux besoins actuels. Cette démarche permettra également d'optimiser les coûts d'aménagement et du foncier afin de produire une offre plus abordable.

- **Apporter un soutien en ingénierie aux communes pour définir la stratégie et les outils de mobilisation du foncier**

La captation de foncier peut s'avérer complexe d'un point de vue juridique et opérationnel, et requiert une ingénierie spécifique. L'observation foncière est une première étape essentielle pour développer une Politique d'Action Foncière communautaire (PAF).

Aussi, la mise en œuvre du volet foncier du Programme Local de l'Habitat repose sur la mise en place d'une veille foncière au sein des services de la CC du Thouarsais sur la première période du PLH. La mise en place d'un observatoire du foncier, alliant inventaire et diagnostic, visera à améliorer la connaissance des stocks disponibles et des mutations sur le territoire de la CC.

Lors du bilan du PLH à mi-parcours, il sera élaboré un premier diagnostic du foncier qui permettra aux élus de se positionner sur la définition d'une stratégie foncière communautaire et d'envisager la mise en place d'outils opérationnels sur le territoire.

Orientation n°2 : Poursuivre la requalification et l'amélioration du parc existant et respectueux de la qualité du cadre de vie

L'amélioration du parc de logements existants constitue une orientation prioritaire pour les élus depuis de longues années, avec à la fois une ambition environnementale, la volonté d'adapter le bâti aux usages contemporains, de lutter contre la vacance, de redynamiser les centres-bourgs et le centre-ville de Thouars.

Il s'avère nécessaire d'optimiser les capacités du parc ancien, pour valoriser le tissu existant, ainsi que pour limiter le développement de l'offre en extension urbaine. Il s'agit notamment de réhabiliter les logements les plus obsolètes du parc (privé et public), et favoriser la reprise du parc existant en le rendant de nouveau attractif.

L'intervention sur le parc ancien permettrait de répondre à différents enjeux

- lutter contre les situations d'inconfort,
- résorber les situations d'habitat indigne,
- diminuer l'impact énergétique de l'habitat existant,
- adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes,
- lutter contre la vacance, en particulier dans les centres villes/bourgs,
- rendre attractif le parc des centres villes/bourgs,
- proposer une offre nouvelle en favorisant le renouvellement de l'existant,
- favoriser le réinvestissement du parc ancien par des primo-accédants, et notamment des jeunes ménages.

Les axes identifiés sont :

- Lutter contre la précarité énergétique et promouvoir l'éco-rénovation
- Amplifier la lutte contre les logements indignes et très dégradés sur le territoire
- Réduire le nombre de logements vacants

Les principes correspondants sont :

- **La lutte contre le logement indigne et poursuivre l'amélioration du parc existant**

La CCT souhaite poursuivre sa politique d'amélioration de l'habitat entreprise depuis plusieurs années. La thématique des économies d'énergie est devenue incontournable. Avec l'évolution des normes, les logements nouvellement construits sont dorénavant peu énergivores. Malgré des dispositifs d'accompagnement récents (OPAH, T'Rénov, PIG), le chantier de la réhabilitation thermique des logements anciens reste quant à lui considérable. Les systèmes d'aides à la rénovation thermique sont nombreux et se sont complexifiés. La CCT souhaite donc valoriser les systèmes de conseil et d'aides existants. La mise en place d'une nouvelle OPAH RU et la pérennisation d'une aide spécifique de l'intercommunalité aux travaux d'économie d'énergie (T'Rénov) permettra de répondre à ces objectifs.

La Communauté de Communes du Thouarsais possède la police spéciale en matière d'habitat pour 21 des 24 communes du territoire. L'identification et le traitement des dossiers de LHI demandent des compétences spécifiques et un travail partenarial important. La collectivité travaille en ce sens depuis plusieurs années. L'objectif pour les 6 ans à venir est de poursuivre ce travail partenarial et développer ces missions sur l'ensemble du territoire.

L'objectif est d'améliorer la connaissance des difficultés dans le parc privé existant (vétusté, indignité, précarité énergétique, inadaptation...). Il s'agira ensuite de favoriser son amélioration, de remettre aux normes une partie du parc (notamment le plus énergivore), d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population...

- **Remettre les logements inoccupés sur le marché et soutenir les acquisitions dans le parc ancien**

La CC du Thouarsais souhaite agir sur le logement vacant. L'objectif est de susciter l'intérêt des propriétaires pour remettre leur bien sur le marché immobilier ou favoriser l'accession dans les centralités afin de contribuer à leur redynamisation.

La collectivité mettra en œuvre les outils et accompagnements nécessaires afin d'atteindre l'objectif de remise sur le marché de 15 logements vacants par an. Ces outils pourront être financiers (OPAH, T Rénov, prime à la sortie de vacance, etc...) comme techniques (mise en œuvre des outils coercitifs de remise sur le marché des biens vacants (abandon manifeste, biens sans maîtres, etc...).

- **Favoriser l'amélioration du parc public**

L'amélioration du parc social est aussi un enjeu, pour ne pas laisser se former un parc à deux vitesses entre les productions anciennes et récentes, pouvant engendrer une occupation sociale très différente (le parc ancien proposant des bas loyers et inversement pour le parc récent), notamment dans un contexte législatif et économique favorisant les ventes de patrimoine HLM.

Des travaux de réhabilitation et de démolition/reconstruction sont à l'étude sur le territoire en lien avec la feuille de route définie dans la cadre des Conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux. La CCT réactivera les travaux menés avec la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), notamment de définir avec les partenaires une stratégie en matière de peuplement et d'attributions dans le parc locatif social de la CCT.

Orientation n° 3 : Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations/actions inscrites dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Sont concernées plusieurs catégories de populations dites « à besoins spécifiques », à savoir : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées et/ou handicapées, personnes en difficulté ou défavorisées, accueil et habitat des gens du voyage (en voie de fixation ou non), migrants (dans le cadre du Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile).

Bien que cette orientation se décline en plusieurs axes concernant les différents publics, il importe de rappeler que les outils mobilisés dans le cadre du PLH ont aussi pour objectif de faciliter les réponses à apporter à ces publics. Le développement d'une offre de logements à coût abordable, l'animation et la mobilisation du partenariat local (associations, bailleurs, Conseil Départemental, CCAS, etc.), la fluidité des parcours résidentiels, etc. concourent à faciliter l'accès et le maintien dans un logement de celles et ceux qui éprouvent des difficultés à le faire seul(e)s.

Les axes identifiés sont :

- Proposer une offre de logements adaptée à la perte d'autonomie des habitants du territoire
- Développer une offre de logements répondant aux attentes des jeunes
- Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD)
- Répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage en cohérence avec le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Les principes correspondants sont :

- **Apporter des réponses adaptées à l'habitat des seniors et des personnes à mobilité réduite ou handicapées**

Les personnes âgées représenteront 2 ménages sur 5 à l'horizon 2034. La collectivité doit pouvoir répondre aux besoins en logements et aux services associés pour les personnes âgées. Un des enjeux est de veiller au maintien à domicile des seniors et aux personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap dans des logements adaptés et énergétiquement efficaces.

Le Département souhaite au travers d'un nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG) porter une attention particulière à l'accompagnement à l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie due à l'âge ou aux handicaps des occupants afin qu'ils puissent rester le plus longtemps possible à leur domicile dans de bonnes conditions.

La CC du Thouarsais ainsi que les communes membres volontaires dans le cadre d'une nouvelle OPAH RU souhaitent également porter des actions en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap. Ainsi, les priorités seront de pérenniser les aides afin de répondre aux besoins liés au vieillissement des personnes souhaitant vieillir à domicile ou aux besoins des personnes en situation de handicap mais aussi de soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée.

- **Faciliter l'accès au logement des jeunes dans leur diversité (en formation, en début de parcours résidentiel, en alternance, etc.)**

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Les jeunes ménages ainsi que les étudiants et apprentis éprouvent des difficultés à se loger dans de bonnes conditions sur le territoire. Ces difficultés appellent une offre de logements plus diversifiée sur le territoire, notamment dans les pôles de la collectivité génératrice d'emplois. La réponse doit se faire à la fois en nombre de logements disponibles et en qualité du logement.

S'agissant des actifs saisonniers, la question du logement, à proximité du lieu de travail, se pose dans certaines communes. Ainsi, compte-tenu d'une offre en logements accessible très faible, les saisonniers se reportent vers les logements souvent moins bien situés et vétustes. Sur le territoire, il existe une seule résidence Habitat Jeunes sur la ville centre de Thouars.

De nouvelles solutions de résidence d'hébergement (hébergement temporaire chez l'habitant, résidence, etc.) devront être étudiées, notamment dans les autres communes dédiées aux jeunes et travailleurs saisonniers.

Le territoire dispose d'un équipement dédié au logement des jeunes ; la Résidence Jeune Travailleur portée par l'association Passhaj qui comprend 40 logements meublés qui répondent à une partie des besoins en logement de jeunes en formation, en alternance ou en début de parcours d'insertion ou professionnel.

Le partenariat local pourra être mobilisé dans les réponses à apporter, que ce soient les bailleurs privés dans le cadre de l'OPAH, les bailleurs publics (pour les jeunes familles par exemple) mais aussi la Mission Locale fortement impliquée auprès de ces jeunes.

- **Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées**

Le territoire dispose de plusieurs structures associatives permettant l'accueil et l'hébergement de personnes en grande difficulté. Pour une partie de ces besoins, les dispositifs existants dans le cadre du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) et en lien avec les partenaires locaux et départementaux apportent des solutions adaptées aux situations (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA), etc.).

Il conviendra d'être vigilant sur la production de logements très sociaux permettant l'accès et le maintien à un coût compatible avec les faibles ressources de ces personnes.

De plus, une attention particulière devra être portée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement sur les attributions et les équilibres fragiles à maintenir, pour éviter toutes concentrations de situations fragiles socialement, notamment dans le parc à bas loyer.

- **Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Deux-Sèvres en termes d'accueil, d'habitat et de grand passage**

La CC du Thouarsais connaît régulièrement et depuis de nombreuses années des installations des gens du voyage sur son territoire. Pour répondre à la problématique des installations sauvages, une aire d'accueil a été créée. Ainsi le stationnement des gens du voyage de passage est assuré par l'aire d'accueil gérée par la Communauté de communes.

Le Schéma départemental préconise, lorsque les besoins sont vérifiés, d'accompagner les demandes d'habitat adapté des gens du voyage. La Communauté de Communes est vigilante à l'expression de ce type de besoins, qui ont été repérés notamment autour de la nécessité de terrains familiaux supplémentaires.

Accusé de réception en préfecture 079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE Date de télétransmission : 09/07/2025 Date de réception préfecture : 09/07/2025

Afin d'accueillir dans de bonnes conditions ces familles, la Communauté de communes mettra en place de nouveaux terrains familiaux en complément des deux existants.

Il convient d'assurer un suivi et une veille sur les besoins en accueil de ces populations, en lien étroit avec l'ensemble des acteurs concernés.

Orientation n°4 : Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat avec la CCT comme « autorité pilote ».

De nombreux acteurs participent de la politique de l'habitat : institutionnels, professionnels, etc. La définition des enjeux et du programme d'actions repose également sur les échanges avec ces partenaires. Aussi, il est essentiel de poursuivre les temps d'échanges et de réflexion et d'organiser la synergie des forces vives dans une même direction, au service des orientations stratégiques définies dans le cadre du PLH

Les axes identifiés sont :

- Pilotage et animation de la politique de l'habitat
- Mettre en place et animer l'observatoire de l'habitat et du foncier
- Informer et communiquer sur la politique de l'habitat

Les principes correspondants sont :

- **Piloter et animer le Programme Local de l'Habitat**

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat nécessite d'organiser la gouvernance et de conforter les instances de décisions. Pour cela, elle peut s'appuyer sur les instances existantes, ainsi que sur de nouvelles : organisation d'un comité de pilotage annuel, suivi de la Conférence Intercommunale du Logement...

La Conférence Intercommunale du Logement sur le territoire permet de définir une politique de peuplement. Elle est aussi un lieu privilégié du suivi de la politique de l'habitat, dont les objectifs visent avant tout à restaurer davantage de mixité générationnelle et sociale à l'échelle de l'intercommunalité à partir de 2 principaux axes de travail :

- Mettre en place et suivre les objectifs de la convention intercommunale d'attribution (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) et de ses conventions de mise en œuvre,
- Formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement social des personnes.

Le pilotage politique du PLH s'appuie sur une animation technique, qui assure la bonne mise en œuvre des actions. Cela nécessite la mise en œuvre de moyens adaptés et la structuration des services communautaires en habitat et urbanisme.

En dehors de ces instances le souhait de la CCT est de confirmer et renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat sur le territoire (acteurs publics, acteurs institutionnels, acteurs privés, associations ...), à la fois par le biais d'instances collectives de co-construction des dispositifs d'intervention, de suivi de la mise en œuvre des actions et d'échanges sur les évolutions à apporter, et par la contractualisation permettant de formaliser les collaborations mises en place. En particulier, développer le dialogue avec :

- les communes membres en leur proposant un appui en matière d'ingénierie.
- les opérateurs privés et les bailleurs sociaux pour des projets adaptés au territoire et aux orientations de la collectivité.

- **Évaluer les effets de la politique locale de l'habitat**

Les orientations de la politique locale de l'habitat se fondent sur un diagnostic prospectif du marché local de l'habitat. Elles visent à améliorer son fonctionnement, corriger ses déséquilibres et à le réguler.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le Programme Local de l'Habitat fasse l'objet d'un dispositif d'observation. Au-delà d'un suivi annuel des actions, il s'agira d'en évaluer les effets à mi-parcours pour ajuster le cas échéant les objectifs : le marché de l'habitat est en effet évolutif, et est soumis à une part de mouvements conjoncturels qui peuvent échapper à toute forme de prospective.

Le suivi du Programme Local de l'Habitat devra donc conforter les outils d'observations existants afin d'éclairer les instances de pilotage de la politique locale de l'habitat sur les évolutions, les inflexions, la bonne atteinte résultats attendus, etc.

- **Informier et communiquer sur la politique habitat**

Pour une meilleure connaissance des actions de la CC du Thouarsais, il est nécessaire de diffuser largement l'information relative aux questions portant sur l'habitat, auprès des communes, des partenaires (institutionnels, opérateurs, associations, ...), et du public.

L'intercommunalité veillera à maintenir du lien avec et entre les communes pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il s'agira de positionner la CC du Thouarsais comme interlocuteur privilégié pour apporter des réponses globales et adaptées que ce soit à destination des habitants et des communes, mais aussi de mettre en place des dispositifs de concertation et d'animation pour mettre en application sa politique de l'Habitat à l'échelle intercommunale.

L'objectif est que chacun puisse trouver l'information dont il a besoin à tout moment.

Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes du Thouarsais

Programme d'actions

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Table des matières

PREAMBULE.....	4
I. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS A L’HORIZON 2030	5
PRODUIRE 660 LOGEMENTS EN REPONSE AUX AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES ET POUR ASSURER L’EQUILIBRE TERRITORIAL-	5
<i>Territorialisation des objectifs des nouveaux logements</i>	<i>5</i>
<i>L’organisation territoriale</i>	<i>6</i>
MAINTENIR LA PART DU PARC LOCATIF SOCIAL SUR LE TERRITOIRE.....	6
ACCOMPAGNER L’ACCESSION A LA PROPRIETE	7
II. DECLINAISON OPERATIONNELLE DES ORIENTATIONS.....	7
RAPPEL DES QUATRE ORIENTATIONS STRATEGIQUES RETENUES.....	7
<i>Orientation 1 :</i>	<i>8</i>
<i>Maîtriser et réorienter la production de logement pour mieux accompagner le parcours résidentiel des ménages et répondre à leurs besoins.....</i>	<i>8</i>
<i>Orientation 2 : Poursuivre la requalification et l’amélioration du parc existant et respectueux de la qualité du cadre de vie</i>	<i>9</i>
<i>Orientation 3 : Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques</i>	<i>10</i>
<i>Orientation 4 : Renforcer la gouvernance de la politique locale de l’habitat avec la CCT comme « autorité pilote »</i>	<i>11</i>
<i>Un programme d’actions structuré en 18 fiches actions.....</i>	<i>12</i>
<i>Tableau récapitulatif des 18 actions et des 4 orientations</i>	<i>12</i>
III. LA SYNTHESE DES MOYENS	33
LES MOYENS FINANCIERS.....	33
LES MOYENS HUMAINS	34
IV. ANNEXE : AIDE DE LECTURE DES FICHES ACTIONS	36

PREAMBULE

Le Programme d'actions représente la traduction opérationnelle du document d'orientations et répond aux enjeux identifiés lors de la phase diagnostic.

Ce troisième volet résulte d'un travail associant la vision des élus, des services de la CCT, des partenaires institutionnels et des acteurs et professionnels de l'habitat intervenant sur le territoire. L'écriture des actions a été enrichie par des échanges avec les partenaires au 1^{er} trimestre 2023, qui ont permis d'affiner le contenu des actions et plus globalement de ce programme d'actions.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le contenu du programme d'actions d'un Programme local de l'habitat (PLH) est défini par les articles L.302-1 et R.302-1 du Code de la Construction de l'Habitation (CCH) : « Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH ;
- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant, ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH ;
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur le ou les documents d'urbanisme au sein du territoire couvert par le PLH. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

I. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS A L'HORIZON 2030

Produire 660 logements en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial-

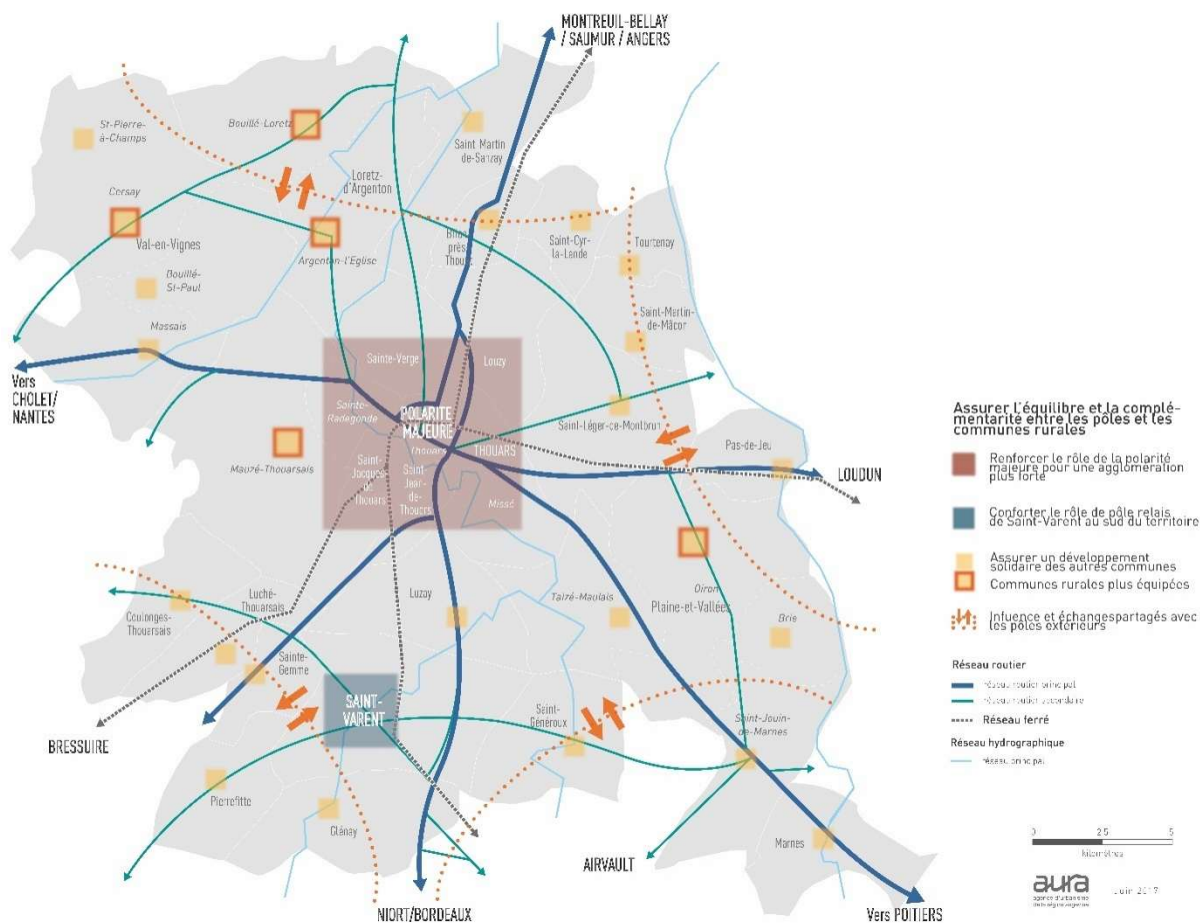
L'objectif de production est estimé à partir :

- De la croissance démographique (*environ 80 habitants supplémentaires par an dans l'objectif d'atteindre 36 800 habitants en 2030, avec un taux de croissance de +0,21% en moyenne par an entre 2020 et 2030*) ;
- Des besoins générés par le desserrement des ménages (*une baisse de la taille moyenne des ménages de -0,32% en moyenne par an, soit 2,04 en 2030*) ;
- De la variation du parc des résidences secondaires (-6 par an) et du nombre de logements vacants (-15 par an) ;
- Des logements supplémentaires créés dans le bâti existant (démolition, transformation d'usage).

Pour répondre aux besoins de ses ménages et maintenir son attractivité territoriale, l'objectif de production est ainsi fixé à 660 nouveaux logements sur la période 2025-2030 (soit 110 en moyenne par an).

Pour assurer l'équilibre territoriale, cet objectif s'appuie sur l'armature territoriale définie dans le PLUi en vigueur. Elle se décline par niveau de polarité comme suit :

Territoires	Répartition de l'objectif nouveaux logements	
	Total	Moyenne /an
Polarité majeure	330 (50%)	55
Pôle relais	40 (6%)	7
Autres communes	290 (44%)	48
CC du Thouarsais	660 (100%)	110



Maintenir la part du parc locatif social sur le territoire

La CC du Thouarsais envisage de maintenir ce taux à 9% sur la durée du PLH malgré les projets de démolition-reconstruction sur la ville de Thouars et de la vente de certains logements. Elle souhaite développer une offre nouvelle qui permettra de répondre aux besoins des ménages et favorisera les parcours résidentiels.

Sur la durée du PLH, il va s'agir de produire **environ 86 logements locatifs aidés (soit une quinzaine de logements en moyenne par an)**. L'offre locative sociale ainsi produite devra intégrer **73 PLUS-PLAI (en neuf ou en acquisition/amélioration)**, soit **11 % de la production totale de logements neufs**.

En complément, la CCT encouragera le conventionnement du parc locatif privé, avec ou sans travaux, à hauteur d'environ 13 unités sur la durée du PLH.

Accompagner l'accession à la propriété

L'installation des primo-accédants, notamment des jeunes familles dépend en effet de la possibilité d'y réaliser un parcours résidentiel. Avec un revenu en dessous de la moyenne départementale (1 763 € contre 1 852 € par mois par unité de consommation en 2021), la capacité des ménages du Thouarsais à accéder est fragilisée par la situation économique actuelle (hausse des prix des matériaux et des transports, impact de la RE2020, hausse du taux d'emprunt immobilier etc.). **A ce titre, le Programme local de l'habitat mettra en place des dispositifs pour favoriser l'accession aidée dans le parc existant, et plus particulièrement dans les centres bourgs et les centres villes.** Il existe différentes formes d'accession aidée : le Prêt social location-accession (PSLA), la vente d'un logement social, l'accession à prix maîtrisé, le bail réel solidaire... C'est un levier d'intervention pour favoriser l'accès à la propriété aux ménages modestes et peut contribuer à libérer du parc locatif occupé par ces derniers.

II. DECLINAISON OPERATIONNELLE DES ORIENTATIONS

Rappel des quatre orientations stratégiques retenues

1) Maîtriser et réorienter la production de logements pour mieux accompagner le parcours résidentiel des ménages et répondre à leurs besoins

2) Poursuivre la requalification et l'amélioration du parc existant et respectueux de la qualité du cadre de vie

3) Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

4) Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat avec la CCT comme "autorité pilote"

Rappel des Enjeux

- Repositionner le profil de la construction neuve par rapport aux besoins : rééquilibrer la typologie, renforcer la polarité et le pôle relais de Saint-Varent ;
- Diversifier les réponses proposées (les produits logements) par les territoires pour cibler les profils de ménages à attirer ;
- Mettre l'accent sur la qualité des projets, pouvant servir de vitrine/image de marque de l'attractivité résidentielle du territoire.

Rappel des objectifs

- Adapter les rythmes de production et privilégier la complémentarité de l'offre ;
- Accompagner et maîtriser la construction neuve, pour une meilleure gestion du stock de terrains à bâtir ;
- Favoriser la production de logements dans le tissu existant ;
- Consolider la production de locatifs sociaux et axer le développement vers les produits répondant à la demande locale ;
- Proposer des conditions favorables pour accueillir et/ou maintenir des jeunes ménages.

Difficultés à lever

- Identifier et mobiliser le foncier le plus pertinent pour le développement de l'offre neuve
- Diversifier les profils de population

Conditions de Réussite

- Calibrer la construction au plus près des réalités de marché
- Garantir une offre neuve adaptée aux attentes, capacités et modes de vie des ménages

Actions contribuant à cette orientation

- Action n°1 : Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec les orientations territoriales de l'habitat
- Action n°2 : Expérimenter un accompagnement de propriétaires sur la division ou la transformation des parcelles en lien avec l'AMI ZAN et la reconfiguration du parc bâti ancien
- Action n°3 : Positionner la CCT comme référente sur le développement de l'offre locative sociale
- Action n°4 : Positionner la CCT comme référente sur le développement de l'offre locative sociale
- Action n°5 : Développer de nouvelles formes d'accession aidée à la propriété
- Action n°6 : Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle (habitats participatifs, seniors, intergénérationnels...)
- Action n°10 : Travailler avec les entreprises du territoire sur l'offre de logements proposée (liens avec le Club des entreprises et Actions logements services)
- Action n°12 : Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de handicap.

Rappel des Enjeux

- Participer à la redynamisation des centres bourgs / centres-villes ;
- Limiter la consommation de ressources naturelles, notamment de ressources foncières ;
- Améliorer la performance énergétique et garantir des logements décents.

Rappel des objectifs

- Lutter contre la précarité énergétique et promouvoir l'éco-rénovation ;
- Amplifier la lutte contre les logements indignes et très dégradés sur le territoire ;
- Réduire le nombre de logements vacants.

Difficultés à lever

- Un parc ancien dégradé, coûteux et complexe à rénover ;
- Des ménages avec des ressources modestes et avec des faibles capacités d'investissement ;
- Un marché détendu avec un risque de faible retour sur investissement ;
- Un modèle de trajectoire résidentielle qui donne encore une place importante à l'individuel neuf

Conditions de Réussite

- Restructurer le bâti pour l'adapter aux attentes et modes de vie actuels ;
- Mobiliser des moyens financiers et en ingénierie suffisants pour engager le territoire dans la transition énergétique

Actions contribuant à cette orientation

- Action n°1 : Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec les orientations territoriales de l'habitat
- Action n°2 : Expérimenter un accompagnement de propriétaires sur la division ou la transformation des parcelles en lien avec l'AMI ZAN et la reconfiguration du parc bâti ancien
- Action n°3 : Soutenir les communes dans le réinvestissement de l'existant en mettant à disposition une ingénierie (mobilisation de l'outil ZLV, accompagnement sur les procédures de biens sans maître, abandon manifeste, etc.)
- Action n°6 : Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle (habitats participatifs, seniors, intergénérationnels...)
- Action n°7 : Améliorer la performance énergétique, le confort du parc existant et la résilience des copropriétés
- Action n°8 : Lutter contre l'habitat indigne
- Action n°12 : Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de handicap.

Rappel des Enjeux

- Proposer des offres de logement et d'hébergement qui répondent aux attentes des populations aux besoins spécifiques ;
- Répondre aux obligations légales.

Rappel des objectifs

- Proposer une offre de logements adaptée à la perte d'autonomie des habitants du territoire ;
- Développer une offre de logements répondant aux attentes des jeunes ;
- Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;
- Répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Difficultés à lever

- Un volet social du PLH qui dépend des partenaires et acteurs sociaux qui sont chefs de file
- Des publics et des besoins difficiles à appréhender et à quantifier

Conditions de Réussite

- Repérage et connaissance partagée des publics
- Encourager/développer et entretenir le partenariat entre les parties prenantes (associations, institutions, bailleurs sociaux...)

Actions contribuant à cette orientation

- Action n°1 : Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec les orientations territoriales de l'habitat
- Action n°4 : Positionner la CCT comme référente sur le développement de l'offre locative sociale
- Action n°5 : Développer de nouvelles formes d'accession aidée à la propriété
- Action n°6 : Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle (habitats participatifs, écoquartier, intergénérationnels...)
- Action n°9 : Répondre aux besoins en logements et en hébergement des jeunes
- Action n°10 : Travailler avec les entreprises du territoire sur l'offre de logements proposée (liens avec le Club des entreprises et Actions logements services)
- Action n°11 : Répondre aux orientations du Schéma Départemental d'accueil et d'Habitat des gens du voyage
- Action n°12 : Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de handicap
- Action n°13 : Répondre aux besoins des publics en difficulté d'accès et/ou de maintien dans un logement adapté en prenant appui sur les partenaires et professionnels de l'action sociale
- Action n°14 : Mettre en œuvre les outils de la Conférence Intercommunale du Logements (CIA, PPGDID dont cotation) et suivre les actions du contrat de ville (dont la Gestion Urbaine de Proximité).

Rappel des Enjeux

- Acculturer l'ensemble des élus et des acteurs locaux aux enjeux et outils de mise en œuvre du PLH
- Articuler les démarches communautaires et locales
- Affirmer le rôle de la CCT en tant que « Chef de file ».

Rappel des objectifs

- Piloter et animer la politique de l'habitat
- Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier
- Informer et communiquer sur la politique de l'habitat.

Difficultés à lever

Conditions de Réussite

- S'appuyer sur les techniciens et les élus existants pour favoriser l'acculturation des futurs élus
- Une pédagogie à plusieurs niveaux selon l'avancée des territoires en matière d'habitat
- Un partenariat dynamique et animé avec les acteurs du logement

Actions contribuant à cette orientation

- Action n°1 : Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec les orientations territoriales de l'habitat
- Action n°2 : Expérimenter un accompagnement de propriétaires sur la division ou la transformation des parcelles en lien avec l'AMI ZAN et la reconfiguration du parc bâti ancien
- Action n°3 : Soutenir les communes dans le réinvestissement de l'existant en mettant à disposition une ingénierie (mobilisation de l'outil ZLV, accompagnement sur les procédures de biens sans maître, abandon manifeste, etc.)
- Action n°4 : Positionner la CCT comme référente sur le développement de l'offre locative sociale
- Action n°14 : Mettre en œuvre les outils de la Conférence Intercommunale du Logements (CIA, PPGDID dont cotation) et suivre les actions du contrat de ville (dont la Gestion Urbaine de Proximité)
- Action n°15 : Renforcer le positionnement de la CCT comme chef de file / animateur de la politique de l'habitat
- Action n°16 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs et dans l'appropriation de la politique locale de l'habitat
- Action n°17 : Suivi et observation du PLH
- Action n°18 : Sensibilisation et communication des acteurs du territoire sur la politique de l'habitat.

Un programme d'actions structuré en 18 fiches actions

N° de l' action	Titre de l'action	Orientation 1	Orientation 2	Orientation 3	Orientation 4
1	Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec l'organisation territoriale définie dans le SCoT				
2	Mise en place d'un accompagnement des propriétaires sur la division ou la transformation des parcelles en lien avec l'AMI ZAN et la reconfiguration du parc bâti ancien				
3	Soutenir les communes dans le réinvestissement de l'existant en mettant à disposition une ingénierie				
4	Positionner la CCT comme référente sur le développement de l'offre locative sociale				
5	Développer de nouvelles formes d'accession aidée à la propriété				
6	Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle				
7	Améliorer la performance énergétique, le confort du parc existant et la résilience des copropriétés				
8	Lutter contre l'habitat indigne				
9	Répondre aux besoins en logements et en hébergement des jeunes, saisonniers et alternants				
10	Travailler avec les entreprises du territoire sur l'offre de logements proposée				
11	Répondre aux orientations du Schéma Départemental d'accueil et d'Habitat des gens du voyage				
12	Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de handicap				
13	Répondre aux besoins des publics en difficulté d'accès et/ou de maintien dans un logement adapté en prenant appui sur les partenaires et professionnels de l'action sociale				
14	Mettre en œuvre les outils de la Conférence Intercommunale du Logements et suivre les actions du contrat de ville				
15	Renforcer le positionnement de la CCT comme chef de file / animateur de la politique de l'habitat				
16	Suivi et observation du PLH				
17	Sensibilisation et communication des acteurs du territoire sur la politique de l'habitat				

Action 1 : Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec l'organisation territoriale définie dans le SCoT



- ✓ Atteindre les objectifs de production de logements (660 logements neufs sur 6 ans) et les répartir entre les différents territoires en cohérence avec la territorialisation de la production du SCoT/PLUi afin de conforter l'armature territoriale.
- ✓ Anticiper les besoins fonciers permettant la réalisation des objectifs du PLH
- ✓ Diversifier l'offre pour répondre aux besoins
- ✓ Réduire la consommation foncière



Pour atteindre ces objectifs, l'action comporte deux volets :

1/ Qualification et détermination des gisements fonciers (identifiés dans le cadre des travaux du PLH) : examen des sites fonciers, identification du type de projet habitat, degré d'intervention publique, temporalité de réalisation du projet, suivi annuel des gisements (actualisation de la stratégie, lien avec l'action n°17).

2/ Mise en place d'une stratégie foncière à travers le PLUi : la CCT accompagnera les communes à mobiliser tous les outils de maîtrise foncière et de portage foncier (veille foncière, EPF, acquisition à l'amiable etc.) sur leurs gisements fonciers stratégiques et généraliser le recours aux outils réglementaires en faveur de l'habitat dans le PLUi. Il s'agira de :

- Calibrer et localiser des zones de développement urbain ;
- Mobiliser en priorité le potentiel foncier repéré dans le tissu existant à l'aide d'OAP, d'un règlement favorisant la reprise et l'évolution du bâti existant (éviter les règles restreignant les possibilités d'intervention sur le bâti existant : réhabilitation, extension, installation ascenseur...) ;
- Rédiger un règlement qui libère le foncier nécessaire à la production de logements ;
- D'utiliser les outils de maîtrise foncière (OAP, servitudes d'attente, emplacements réservés...) ;
- Prévoir un règlement favorisant le renouvellement urbain (hauteur suffisante pour permettre l'installation d'ascenseur, isolation extérieure...).



CCT



L'ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place d'un outil de suivi des sites stratégiques (base de données Web SIG)						
Bilan annuel et partage avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Coût	Hors budget habitat					
ETP en jours CCT	90 jours, soit en moyenne 15 par an					



Communes, EPF Nouvelle-Aquitaine, bailleurs sociaux, promoteurs /constructeurs, aménageurs, DDT des Deux-Sèvres etc.



- Bilan annuel de l'actualisation des gisements fonciers
- Bilan triennal de la consommation et de l'artificialisation
- Evolution(s) du PLUi en faveur de l'atteinte des objectifs en matière d'habitat

PLH CC du Thouarsais : Programme d'actions 13

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Action 2 : Mise en place d'un accompagnement des propriétaires sur la division ou la transformation des parcelles en lien avec l'AMI ZAN et la reconfiguration du parc bâti ancien



- ✓ Répondre aux enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols issus de la Loi Climat et Résilience et de l'objectifs de Zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050
- ✓ Contribuer à la réduction de la consommation foncière des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) at à l'objectif de production de logements à 50% des besoins en densification



Cette action consiste à financer une mission d'accompagnement auprès de propriétaires volontaires à une division parcellaire ou à une reconfiguration de leurs logements. La CCT souhaite passer un marché auprès d'un bureau d'études afin de permettre un accompagnement complet. Cette action se déroulera sur une période de trois ans et sera évaluée pour juger de l'opportunité de la reconduire ou pas.

En parallèle, la CCT souhaite proposer des outils pédagogiques/didactiques, à tous les acteurs de l'habitat, qui donnent des règles et des propositions pour favoriser la densification douce.



Nombre de logements créés avec la démarche d'accompagnement des propriétaires et localisation



CCT



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Définition des modalités d'intervention et passage d'un marché						
Mise en place de l'accompagnement (permanences) et communication à prévoir						
Proposition de guide avec diffusion et communication à prévoir						
Bilan annuel et partage avec les communes et renouveler ou non l'action						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Accompagnement technique des propriétaires	50 000€					
ETP en jours CCT	42 jours, soit en moyenne 7 par an					



Communes, DDT des Deux-Sèvres, Bureau d'études, ADEME, CAUE des Deux-Sèvres, Caisse des dépôts et Consignations etc.

Action 3 : Soutenir les communes dans le réinvestissement de l'existant en mettant à disposition une ingénierie (mobilisation de l'outil ZLV, accompagnement sur les procédures de biens sans maître, abandons manifestes, etc.)



- ✓ Viser le traitement de 15 logements vacants (en moyenne par an)
- ✓ Renforcer le rôle de la CCT en matière de conseil et d'accompagnement
- ✓ Participer à la revitalisation des centralités des communes et lutter contre l'étalement urbain
- ✓ Permettre le changement d'usage (local d'activité en logement)



Le diagnostic du PLH a identifié quelques communes particulièrement touchées par un parc de logements vacants dans leurs centres-bourgs ou villes. La CCT a travaillé avec les communes membres pour **réaliser un diagnostic pour quantifier et qualifier la vacance**. Elle souhaite éradiquer ces situations par la **mobilisation de l'outil Zéro logement vacant** (ZLV) développé par le Ministère. Ce dernier repère la vacance et permet un travail proactif avec les propriétaires, en proposant des solutions adaptées pour chaque situation de vacance. Pour rappel, le PLH a pour objectif de remettre sur le marché, près de 90 logements, soit 15 en moyenne par an. En complément de l'outil ZLV, la CCT aura la possibilité de **mobiliser les outils fonciers, opérationnels et fiscaux pour atteindre cet objectif**.

La CCT souhaite également **apporter le soutien à l'ingénierie** nécessaire aux communes membres notamment pour mettre en place les procédures complexes de biens sans maître, d'abandon manifeste, de gestion des successions etc.

La CCT mettra également en place des **actions de communication auprès des communes pour sensibiliser à l'existence de l'ingénierie** et à la possibilité de se tourner vers la chargée de mission habitat et la Maison de l'Urbanisme de la CCT.



Évolution du nombre de logements vacants
Bilan des outils opérationnels mis en place (objectifs et résultats)



CCT



Communes concernées



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Action de communication /campagne auprès des propriétaires disposant de biens inoccupés						
Accompagnement technique des propriétaires						
Mise en place d'un règlement intérieur						
Communication à prévoir lorsqu'un logement est remis sur le marché						
Bilan annuel et partage avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Coût	Hors budget Habitat CCT, coût pour les communes					
ETP en jours CCT	120 jours, soit en moyenne 20 par an					



Communes, DDT des Deux-Sèvres, bureaux d'étude, ADEME, CAUE des Deux-Sèvres, Caisse des dépôts et consignations, Action logements services, Région Nouvelle-Aquitaine

Action 4 : Positionner la CCT comme référente sur le développement de l'offre locative sociale



Aujourd'hui sur le territoire du Thouarsais 80% de la population est éligible à un logement dans le parc locatif public. Le PLH a défini un objectif de 73 logements locatifs publics en PLUS ou PLAI à produire sur la période 2025-2030 (à hauteur de 11% de la production totale de logements). Les communes de Thouars et de Saint-Varent seront privilégiées pour cette production locative sociale, afin de maintenir l'équilibre territorial, la mixité sociale et la proximité vers les services et les commerces.

En tant qu'interlocuteur principal auprès des bailleurs sociaux, la CCT accompagnera les communes et les bailleurs sociaux pour réaliser les projets, durant le PLH.

Cela passera par une contractualisation cadre à l'échelle de la CCT avec les bailleurs sociaux sur l'évolution de l'offre sociale sur le territoire (convention EPCI - communes - bailleurs), afin de définir une stratégie sur l'offre de logements aidés, qui intègre :

- Le devenir du parc existant : volume, localisation et programmation dans le temps des opérations de vente et des projets de réhabilitation des logements sociaux
- Le développement de l'offre nouvelle : volume, typologie, localisation, formes urbaines, neuf/acquisition amélioration, programmation dans le temps, etc. Lors de l'élaboration du PLH en mars 2024, l'objectif de 63 logements sociaux a été identifié. Les projets à venir compatibilisent déjà la déconstruction de 65 logements, la construction de 106 logements sociaux et la réhabilitation de 34 logements non-conventionnés aujourd'hui, qui deviendront des logements sociaux.

Des conventions définissant les modalités de participations des différents acteurs (commune, CCT, Bailleur) sera également établie par opération.

La CCT souhaite également jouer un rôle de conseil auprès des communes sur toutes les questions relatives au parc locatif public (financement, montage de l'opération, procédure opérationnelle, etc.).

La CCT souhaite également apporter un appui auprès des communes sur toutes les questions relatives au parc locatif public (financement, montage de l'opération, procédure opérationnelle, etc.).

Les communes auront aussi un rôle à jouer afin de soutenir la production locative sociale (foncier, aides financières par logement, prêt bonifié, garantie d'emprunt, etc.).

Lieu	Nombre de logements	Typologie des logements	Mode de financement des logements
Saint-Varent	34 logements	20 T1 + 14 T2	12 PLAI + 22 PLUS
Gambetta	6 logements	6 T3	2 PLAI + 4 PLUS
Beaux-Champs (VEFA MDM)	4 logements	3 T3 + 1 T4	2 PLAI + 2 PLUS
Mauzé-Thouarsais	4 logements	3 T3 + 1 T4	2 PLAI + 2 PLUS
Saint-Varent (VEFA MDM)	8 logements	1 T2 + 5 T3 + 2 T4	3 PLAI + 5 PLUS
Jean Moulin	20 logements	6 T2 + 12 T3 + 2 T4	6 PLAI + 14 PLUS
Fontaine à Montais	14 logements	Non définie	Non défini
Croix Blanche	30 logements	10 T2 + 18 T3 + 2 T4	9 PLAI + 14 PLUS
Maurice Ravel	20 logements	8 T2 + 10 T3 + 2 T4	6 PLAI + 14 PLUS

Action 4 (suite) : Positionner la CCT comme référente sur le développement de l'offre locative sociale



- ✓ Etablir une stratégie commune collectivités-bailleurs sociaux sur le devenir du parc public existant et sur le développement de l'offre, en neuf
- ✓ Veiller à la réalisation des objectifs de production en matière de logements sociaux
- ✓ Favoriser la mixité sociale entre les polarités de la CCT
- ✓ Privilégier la production locative sociale en PLAI, logement plus adapté aux besoins des ménages locaux



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Suivi annuel de l'objectif locatif social						
Réflexion, proposition et validation sur le règlement						
Mise en place du règlement et bilan annuel et partagé avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



CCT, communes et bailleurs sociaux



Polarité de la CCT



Communes, DDT des Deux-Sèvres, Bailleurs sociaux, DDETSPP, Conseil départemental des Deux-Sèvres, Action logement services



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Coût	Hors budget Habitat CCT, coût pour les communes					
ETP en jours CCT	30 jours, soit en moyenne 5 par an					



Nombre de logements locatifs sociaux construits et réhabilités (neuf ou acquisition/amélioration) et localisation
Nombre de logements privés conventionnés

Action 5 : Développer de nouvelles formes d'accèsion aidée à la propriété



Pour contribuer à la mobilité des ménages dans le parc locatif de la CCT, le PLH a pour objectif de développer de nouvelles formes d'accèsion aidée pour favoriser l'accès à la propriété aux ménages modestes, en complément du prêt à taux zéro (PTZ). Elles concernent les ménages souhaitant accéder à la propriété pour la première fois dans le territoire. Il existe différentes formes d'accèsion sociale : le Prêt social location-accession (PSLA), la vente d'un logement social, l'accèsion à prix maîtrisé, le bail réel solidaire (BRS)...

Étudier le déploiement d'une accèsion sociale via le Bail Réel Solidaire :

- La CCT étudie le déploiement d'une offre en accèsion sociale via le BRS. Elle nécessite la création d'un Organisme foncier solidaire (OFS) et la mise à disposition de gisements fonciers qu'il acquit sur une durée. Celui-ci est agréé par le Préfet de Région et délivré à des organismes sans but lucratif, des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) et à des sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux.
- Cet OFS propose une offre de logements en accèsion, qui neutralise le coût du foncier dans le prix d'achat. Les ménages achètent, sous condition de ressources (plafonds du PSLA). Ces ménages sont propriétaires de leur logement et s'acquittent d'un loyer foncier, qui vient s'ajouter aux charges d'entretiens et taxes locales. Comme tous les dispositifs d'accèsion aidée, la revente du logement obéit à des clauses anti-spéculatives.
- Cette démarche serait expérimentée en partenariat avec d'autres collectivités et la définition de ce partenariat et ces modalités seront définies par la suite.



Nombre de propriétaires en accèsion et bénéficiaires d'un Bail réel solidaire
Nombre de ménages ayant accédé à la propriété aidée (prêts, BRS)
Nombre de bénéficiaires d'un Prêt à taux zéro (PTZ)



- ✓ Promouvoir les nouvelles formes d'accès à la propriété aidée
- ✓ Favoriser l'accès à la propriété à un plus grand nombre de ménages
- ✓ Sécuriser le parcours d'accèsion à la propriété des ménages avec des revenus modestes
- ✓ Maîtriser les prix du foncier



CCT



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Partenariat avec collectivités et OFS						
Choix et validation des sites fonciers si partenariat						
Démarche administrative						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Coût						
ETP en jours CCT	30 jours, soit en moyenne 5 par an					



Communes, DDT des Deux-Sèvres, bailleurs sociaux, Conseil départemental des Deux-Sèvres, Action logement services

Action 6 : Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle (habitats participatifs, inclusifs, écoquartier, intergénérationnels, etc.)



- ✓ Communiquer sur des formes d'habitat vertueuses en matière d'impact carbone
- ✓ Contribuer à la diversification de l'offre de logements sur le territoire
- ✓ Donner une image dynamique et innovante du territoire



Dans le cadre des travaux du PLH, les communes, pour certaines, ont identifié des gisements fonciers stratégiques leur appartenant. L'objectif est de faire émerger des projets innovants, répondant à plusieurs objectifs : sobriété foncière, mixité sociale, performance énergétique, proximité avec la nature, économie circulaire, participation citoyenne, etc.

La CCT souhaite expérimenter l'organisation **d'un appel à projet** pour développer des projets innovants ou des solutions habitat innovantes et une aide à la conception-réalisation des opérations retenues (publiques ou privées).



Communes, DDT des Deux-Sèvres, architectes, promoteurs, constructeurs, aménageurs ou groupements, bailleurs sociaux, communes et Action Logements Services



CCT



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Écriture et validation du règlement						
Campagne de communication pour le lancement d'un appel à projet 2027						
Campagne de communication sur les projets retenus						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Appel à projet			10 000€	10 000€		
ETP en jours CCT	30 jours, soit en moyenne 5 par an					



Nombre de projets retenus
Nature, localisation, coûts et caractéristiques des projets retenus

Action 7 : Améliorer la performance énergétique, le confort du parc existant et la résilience des copropriétés



En lien avec les objectifs du Plan climat air énergie territorial (PCAET), du projet de territoire et des documents de planification (SCoT et PLUi), la CCT s'est engagée depuis plusieurs années sur des actions en matière de transition énergétique et de rénovation de l'habitat complémentaires (T'Rénov, OPAH-RU) à la plateforme France Rénov'.

La collectivité souhaite continuer ses actions et mettre en place un **Service public de rénovation de l'habitat (SPRH)** en 2025.

En parallèle de la convention du **pacte territorial** la CCT souhaite relancer un dispositif **OPAH-RU sur 6 communes membres** afin de favoriser l'amélioration de l'habitat et permettre la reconquête du parc ancien :

- Thouars (Périmètre ORT)
- Saint-Varent (Périmètre ORT)
- Val-En-Vignes (les bourgs)
- Plaine et Vallées (Bourg de Saint-Jouin-de-Marnes)
- Loretz-d'Argenton (Bourg de Bouillé-Loretz et d'Argenton-l'Eglise)
- Sainte Gemme (bourg)

Dans le cadre d'une étude sur les copropriétés conduite lors de la présente OPAH-RU, la CCT a identifié plusieurs copropriétés en situation de « vulnérabilité potentielle ». Elle souhaite **accompagner les copropriétaires** les plus fragiles dans une démarche d'amélioration de leur situation financière et de leur patrimoine. Pour cela, il est prévu dans la prochaine convention d'OPAH-RU l'accompagnement de deux copropriétés.

Afin de garantir des travaux de qualité, une politique de contrôle des travaux aléatoire existe dans le cadre des OPAH, mais est inexistante dans le cadre de MaPrimeRénov'. Des contrôles occasionnels pourraient être mis en place.

Il est souhaitable de développer des partenariats avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat afin d'identifier les artisans douteux.



- ✓ Lutter contre la précarité énergétique et accompagner les propriétaires dans leurs travaux de rénovation énergétique.
- ✓ Réduire les dépenses énergétiques des ménages
- ✓ Renforcer les dispositifs et les moyens locaux visant à améliorer les performances énergétiques du parc de logements de la CCT, en accompagnement de la politique nationale.
- ✓ Favoriser la rénovation énergétique globale des copropriétés et accompagner les plus fragiles dans leur redressement, à travers des travaux d'urgence ou une structuration des instances pour un assainissement des comptes et une meilleure gestion financière
- ✓ Lutter contre les Gaz à effet de serre et le changement climatique



CCT et Anah



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en œuvre de l'OPAH-RU						
Mise en œuvre du pacte territorial France Rénov'						
Mise en œuvre de l'accompagnement sur les deux copropriétés dégradées						
Bilan annuel et partage avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						

Action 7 (suite) : Améliorer la performance énergétique, le confort du parc existant et la résilience des copropriétés



État, communes, Conseil Départemental des Deux-Sèvres, Région Nouvelle-Aquitaine, Chambres Consulaires, Opérateurs de l'habitat, Banque des Territoires, DDT des Deux Sèvres, ADEME, ADIL, etc.



Nombre de propriétaires bénéficiaires d'un accompagnement de la plateforme
Nombre de propriétaires et bénéficiaires d'aides pour améliorer leurs logements
Bilan de l'OPAH RU (objectifs et résultats)



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Animation et suivi de la plateforme	75 000€	75 000€	75 000€	75 000€	75 000€	75 000€
Animation – OPAH-RU	425 000€, soit 85 000€/ an					
Aides aux travaux – OPAH-RU	652 000€, soit 130 500€/an					
Prime de sortie de la vacance	67 500€, soit 13 500€/an					
Dispositif d'aides locales – T'Rénov	100 000€					
ETP en jours CCT	1 200 jours, soit en moyenne 200 par an					

Action 8 : Lutter contre l'habitant indigne



- ✓ Poursuivre la lutte contre toutes les formes d'habitat indigne (indécence, insalubrité, péril, saturnisme), et s'assurer de la bonne réalisation des travaux et du traitement des signalements.
- ✓ Améliorer la connaissance des logements indignes et renforcer la dimension préventive à travers le Permis de Louer notamment
- ✓ Assurer un logement décent aux habitants du territoire et garantir un relogement aux ménages concernés par une procédure d'insalubrité



La CCT a mis en place un partenariat avec les services de l'Etat, le Département et les travailleurs sociaux pour identifier et traiter les situations de « mal-logement ». Elle souhaite continuer le suivi de la Lutte contre l'habitat indigne (LHI) en proposant une meilleure coordination des acteurs. Il s'agira de proposer une instance capable de réunir tous les acteurs et mieux définir le rôle de chacun et de définir des outils de suivi des situations complexes.

Suivi de la LHI et mise en œuvre de partenariats efficaces :

- Création d'un comité local de lutte contre l'habitat indigne (3 fois /an)
- Création d'un tableau de suivi actualisé

Avec l'appui de Petites villes de demain (PVD), la collectivité a engagé des actions incitatives et coercitives sur le parc de logements, c'est notamment le cas du Permis de Louer sur un ensemble d'ilots sur centre-ville de Thouars. Dispositif en œuvre jusqu'au 30/12/2026, prolongeable.

Cet outil a permis d'améliorer et approfondir sa connaissance dans le parc locatif privé. Pour rappel, il oblige à tout propriétaire situé dans le périmètre défini par l'EPCI une autorisation préalable avant la mise en location de son logement.



Nombre de dossier signalés et traités
Bilan de l'OPAH-RU (objectifs et résultats)



CCT, DDT des Deux-Sèvres, ANAH, ville de Thouars et Agence Régionale de la Santé



Thouars



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Poursuite de la mission de LHI						
Accompagnement des propriétaires de l'OPAH-RU						
Bilan annuel et partage avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Financement au suivi-animation de l'OPAH-RU	425 000€, soit 85 000€/ an					
Financement du dispositif Permis de Louer	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€
Travaux d'urgence - Périls	50 000€	50 000€	50 000€	50 000€	50 000€	50 000€
ETP en jours CCT	180 jours, soit en moyenne 30 par an					



ANAH, Conseil Départemental des Deux-Sèvres, ADIL, MSA, CAF, DDETSPP, Préfecture des Deux-Sèvres, CIAS, CCAS, Associations, Bailleurs sociaux

Action 9 : Répondre aux besoins en logements et en hébergement des jeunes, saisonniers et alternants



- ✓ Améliorer l'information et l'orientation des jeunes dans l'accès au logement
- ✓ Permettre aux jeunes (alternants, stagiaires, CDD, ...) qui arrivent sur le territoire, avec un besoin en logement de courte durée, de trouver une offre
- ✓ Réussir à ancrer et à attirer les populations les plus jeunes sur le territoire
- ✓ Proposer des logements s'inscrivant dans le début du parcours résidentiel des jeunes ménages
- ✓ Développer un panel de solutions d'habitat avec un accompagnement (association) : résidences, logements diffus, chambres chez l'habitant, etc.
- ✓ Expérimenter des solutions, éventuellement de manière éphémère pour répondre à un besoin ponctuel, qui peut évoluer dans le temps et géographiquement



Depuis 2013, le Thouarsais dispose d'une nouvelle résidence Habitat Jeunes de 40 logements meublés. L'association Pass'Haj Nord Deux-Sèvres accueille des jeunes âgés de 16 à 30 ans en mobilité professionnelle (salariés, intérimaires, apprentis, stagiaires, saisonniers, étudiants...).

À la suite des échanges avec les acteurs et les élus, cette offre ne répond pas totalement aux besoins du territoire avec l'accueil de plus en plus d'alternants et de saisonniers dans les entreprises thouarsaises.

Il est donc proposé de :

- **Rendre plus lisible l'offre existante** dédiée et renforcer un accompagnement des jeunes, saisonniers et alternants ;
- **Favoriser une offre de petits logements** et ou adaptés aux jeunes (colocation) dans le parc locatif ;
- **Proposer des formes d'habitat complémentaires :**
 - **Expérimenter des offres d'habitats intergénérationnelles** (l'accueil d'un jeune pour aider une personne âgée isolée...).
 - **Expérimenter un dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant** afin d'offrir un accès au logement abordable, flexible et de courte durée pour le public de 15 à 30 ans sur le territoire de la CCT.



CCT



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place de groupes de travail avec les acteurs du logement des jeunes						
Bilan et partage avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Coût						15 000€
ETP en jours CCT	18 jours, soit en moyenne 3 par an					



Communes, DDT des Deux-Sèvres, Pass'Haj, Région Nouvelle-Aquitaine, Conseil départemental des Deux-Sèvres, Action logement services, CCAS et CIAS



Bilan sur l'accueil dans la résidence Habitat Jeunes

Action 10 : Travailler avec les entreprises du territoire sur l'offre de logements proposée



- ✓ Développer une offre habitat qui réponde aux besoins des salariés installés sur le territoire et aux besoins des salariés recherchés par les entreprises



À la suite des échanges avec les professionnels, certaines entreprises du territoire indiquent une difficulté pour recruter des profils de cadres ou de leur proposer un logement locatif (dans un premier temps) qui réponde à leurs souhaits.

Dans le cadre du Club des entreprises du Thouarsais, une expérimentation auprès de quelques entreprises et avec Deux-Sèvres Habitat a été mise en place, en fléchant un logement locatif social pour répondre au besoin en logement d'un salarié qui s'installe. Un bilan de cette expérimentation sera réalisé pour renouveler ou non l'expérience et le partenariat.

Pour répondre aux objectifs de l'action, la CCT va renforcer son partenariat existant avec les entreprises, en proposant :

- **Une enquête auprès des entreprises et de leurs salariés** pour recueillir leurs attentes et leurs besoins ainsi que leurs éventuelles difficultés pour s'installer et trouver un logement.
- **La mise en place de points d'échanges réguliers** sur le logement entre la CCT et les entreprises du territoire ;

La suite ce travail de diagnostic approfondi, l'objectif est de partager les résultats et de proposer des actions pour lesquelles le PLH pourrait s'engager sur la 2^{ème} période triennale (sous-réserve de financements et de moyens).



Nombre de rencontres/échanges avec les entreprises réalisées
Nombre de personnes interrogées



CCT



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place d'un groupe de travail sur le logement avec les entreprises (Club ou avec ALS)						
Mise en place d'une enquête auprès des entreprises et des salariés (grille à définir, campagne de communication, etc.)						
Bilan et partage avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Coût						15 000€
ETP en jours CCT	18 jours, soit en moyenne 3 par an					



Communes, entreprises, agences d'intérim, Action logement services, services de la CCT, ADIL etc.

Action 11 : Répondre aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage (SDAHGDV) et accompagner ce public dans leur projet de sédentarisation



- ✓ Répondre aux obligations légales du futur Schéma Départemental prévu pour le 1^{er} trimestre 2025
- ✓ Répondre aux évolutions des besoins des gens du voyage (éviter une sédentarisation par défaut sur des terrains inappropriés, etc.)
- ✓ Poursuivre l'accompagnement socio-éducatif des gens du voyage



Dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage en vigueur :

- **Etoffer les capacités de sédentarisation : développer la production d'habitat adaptés aux modes de vie des gens du voyage.**

La collectivité est confrontée à une évolution des modes de vie des gens du voyage qui sont installés depuis plusieurs années sur le territoire. Certains souhaitent se sédentariser, mais leurs choix résidentiels ne sont pas toujours appropriés ou conformes à la loi. Pour donner suite à ces retours d'expérience, la CCT souhaite renforcer l'accompagnement de ces gens du voyage souhaitant se sédentariser, en leur apportant des solutions à leurs besoins en logements adaptés ou en terrains familiaux. Par ailleurs, il sera nécessaire d'inscrire le projet de terrains familiaux à Thouars dans le futur Schéma Départemental.

- **Poursuivre l'animation et le suivi des populations sur le territoire.**

Pour y répondre, le CIAS met à disposition trois personnes chargées du suivi et de l'accompagnement sur son territoire avec plusieurs intercommunalités (CCPG, CABB et CCT).



CCT et communes



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bilan annuel et partage avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Travaux d'entretien et de maintenance des aires						
Financement d'un terrain ou de logements adaptés	Chiffrage en cours					
ETP en jours CCT	0,7 ETP au CIAS 0,8 ETP aux Services Techniques de la CCT					



Conseil Départemental des Deux-Sèvres, DDT et DDETSPP des Deux-Sèvres, Préfecture des Deux-Sèvres, CIAS, CCAS, associations



Nombre de terrains familiaux ou de logements adaptés créés pour les gens du voyage

Action 12 : Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de handicap



- ✓ Apporter une réponse adaptée au vieillissement, à la perte d'autonomie et aux personnes en situation de handicap en diversifiant les produits proposés (de l'adaptation des logements aux structures collectives médicalisées en passant par l'habitat inclusif) ;
- ✓ Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie ou en situation de handicap dans le parc privé avec les travaux d'adaptation ;
- ✓ Favoriser la mise en relation entre l'offre locative sociale adaptée et les demandes des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie, et accroître l'offre publique adaptée ;
- ✓ Accompagner l'adaptation des logements à une offre de services et un environnement urbain favorable



En 2020, un quart de la population de la CCT est âgée de 65 ans et plus. Cette part a progressé de deux points entre 2014 et 2020. La CCT n'a pas attendu l'élaboration du PLH pour répondre aux besoins en logements de la population seniors ou en situation de handicap.

Pour répondre à ces objectifs, la CCT va s'appuyer sur :

- **Le Programme d'intérêt général (PIG) départemental accès sur l'autonomie engagé sur la période 2024-2026 ;**
- **Le volet adaptation des logements et perte d'autonomie de l'OPAH RU** qui est prévu sur la période 2025-2030 (avec un objectif pour les propriétaires bailleurs de 3 dossiers par an et plafonné à une enveloppe de 15 000 € sur 5 ans) ;
- **Le développement une offre de logements adaptés (neuf ou en réhabilitation) et financièrement accessible.**
 - Permettre notamment le développement d'une offre locative sociale à destination des personnes âgées autonomes, en terme de typologie, surface, aménagement, équipement, etc.
 - Accompagner la création d'une résidence pour seniors autonomie
 - Favoriser l'habitat intergénérationnel : colocation avec les jeunes



CCT



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bilan annuel et partage avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Volet Adaptation et perte d'autonomie – OPAH-RU	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	
ETP en jours CCT	15 jours, soit en moyenne 3 par an (sur 5 ans)					



Conseil Départemental des Deux-Sèvres, DDT et Anah des Deux-Sèvres, bailleurs sociaux, CIAS, CCAS, associations



Nombre de dossiers financés par une aide de l'Anah au titre de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie

Action 13 : Répondre aux besoins des publics en difficulté d'accès et/ou de maintien dans un logement adapté en prenant appui sur les partenaires et professionnels de l'action sociale



Pour répondre à l'urgence de ménages en situation de grande précarité, la CCT souhaite renforcer une meilleure coordination des acteurs et professionnels locaux (travailleurs sociaux, associations, bailleurs sociaux, SIAO...), afin de mieux répondre aux besoins en logements d'insertion ou en places d'hébergements.

Pour cela, la CCT souhaite :

- **Conforter l'action des partenaires locaux**, dans leur activité d'intermédiation locative et de prévention des expulsions : (Solibail en location ou sous-location, Soliha-Agence immobilière à vocation sociale avec un mandat de gestion, Action logement services avec Visale...) afin de mieux sécuriser le paiement des loyers.
- **Renforcer l'intermédiation locative (IML)** pour sécuriser les propriétaires en établissant le bail de location au nom du CCAS et en percevant le loyer par le CCAS également, **et les mesures d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)** en accompagnement le locataire dans différentes démarches liées à l'assurance habitation, à la caution, à l'entretien de son bien, au mobilier à acheter, etc.

Dans le cadre de la mise en place du Permis de Louer et de la Lutte contre l'Habitat Indigne, **créer un partenariat entre les services du CCAS et le service Habitat de la CCT** afin d'identifier les situations irrégulières (suroccupation, lien difficile avec les occupants d'un logement, etc.).

Conformément aux actions du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), **la CCT s'engage à pérenniser l'offre existante et à garantir une offre adaptée et équilibrée** à l'échelle du territoire, en développant :

- Le conventionnement ANAH dans le parc locatif privé ;
- Favoriser l'accès au parc public, aux ménages les plus en difficulté, via la définition des critères dans la convention d'attribution.
- En maintenant l'offre en logements temporaires sur le territoire



- ✓ Mettre en réseau/approfondir les relations entre acteurs
- ✓ Répondre aux besoins des publics fragiles
- ✓ Répondre aux besoins du territoire en ce qui concerne l'offre d'hébergement d'urgence et garantir un accompagnement social adapté aux besoins
- ✓ Accompagner et réinsérer les publics concernés (personnes subissant des violences, expulsion, personnes en difficulté financière et/ou sociale, personnes suivies par les CCAS ou la Mission locale, demandeurs d'emploi, personnes en errance.



CCT et CCAS



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place de groupes de travail avec les acteurs du logement des jeunes						
Élaboration et validation d'un document-cadre entre la CCT et les acteurs						
Bilan annuel et partage avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						

Action 13 (suite) : Répondre aux besoins des publics en difficulté d'accès et/ou de maintien dans un logement adapté en prenant appui sur les partenaires et professionnels de l'action sociale



Conseil Départemental des Deux-Sèvres, DDT et DDETSPP des Deux-Sèvres, bailleurs sociaux, CIAS, CCAS, ADAPEI, CADA, Soliha, Action logement services, associations (Pass'Haj, GEM, Cent pour un, etc.)



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Coût	Hors budget habitat CCT					
ETP en jours CCT	60 jours, soit en moyenne 10 par an					



Nombre de logements et places d'hébergements d'insertion ou d'urgence créés

Action 14 : Mettre en œuvre les outils de la Conférence intercommunale du logement et suivre les actions du contrat de ville



- ✓ Renforcer le rôle de la CCT dans la politique d'attribution des logements sociaux, à travers la mise en place d'un cadre intercommunal partagé par l'ensemble des acteurs.
- ✓ Améliorer la connaissance de l'occupation du parc public, mais également celle de la demande locative sociale, afin d'en améliorer la gestion.
- ✓ Lutter contre les phénomènes de ségrégation spatiale et contribuer au droit au logement pour tous en mobilisant notamment l'ensemble des acteurs du logement social sur le relogement des publics prioritaires



La CCT a installé une Conférence intercommunale du logement (CIL et bureau, groupes de travail...) sur son territoire et réaliser en partenariat avec les acteurs (Etat, bailleurs sociaux, associations sur l'insertion sociale etc.). Un diagnostic/enjeux sur le marché et l'occupation dans le parc social a été présenté lors de la séance plénière le 20 novembre 2020. **La CCT va poursuivre les travaux de la CIL**, conformément à la Loi LEC, en s'engageant sur :

- La définition d'une stratégie intercommunale en matière d'attributions (à travers un document la convention intercommunale d'attributions) ;
- L'élaboration d'un Plan partenarial de gestion et d'informations de la demande locative sociale (PPGID, document indiquant les lieux d'informations et d'enregistrement de la demande, mise en place de la cotation afin de rendre plus de transparence aux ménages).

En parallèle et en articulation avec la mise en place de l'Observatoire de l'habitat et du foncier (OHF), la CCT va observer le marché du logement locatif social (évolution des demandes, des attributions, de l'occupation et du parc dont les cessions).



Communes, DDT et DDETSPP des Deux-Sèvres, bailleurs sociaux et USH, Conseil Départemental des Deux-Sèvres, Action logements services CIAS, CCAS et associations sur l'insertion sociale



CCT



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Réinstallation des instances de la CIL						
Bilan et validation des travaux en bureau de la CIL						
Présentation et validation des travaux en CIL plénière						
Définition et validation de la stratégie intercommunale sur les attributions						
Elaboration et validation du PPGID						
Mise en place de la cotation						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Installation de la CIL	3 000€	3 000€	3 000€	3 000€	3 000€	3 000€
ETP en jours CCT	36 jours, soit en moyenne 6 par an					



Évolution de la demande locative sociale et des attributions, de l'offre locative sociale et de l'occupation
Indicateurs de suivi définis par la Loi LEC

PLH CC du Thouarsais : Programme d'actions 29

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Action 15 : Renforcer le positionnement de la CCT comme chef de file / animateur de la politique de l'habitat



Cette action consiste à mettre en place des instances de pilotage et de coordination du PLH :

- Un Comité de pilotage se réunissant tous les ans et rassemblant l'ensemble des acteurs et partenaires institutionnels et associatifs de la politique de l'habitat afin d'échanger sur la mise en œuvre des actions du PLH
- Un COPIL et un partage avec l'ensemble des communes membres (Conférence des maires) pour le bilan à mi-parcours du PLH et réorientation éventuelle des outils et moyens ;
- Un ou plusieurs groupe(s) de travail thématique (en fonction du projet) ou instance(s) sera(ont) chargé(s) d'échanges au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH en fonction des besoins

Le rôle de ces instances est d'affirmer le pilotage communautaire du PLH, des choix politiques des élus, d'informer et de mobiliser les acteurs locaux de l'habitat sur les priorités affirmées.

Cette action a aussi pour objectif de favoriser une meilleure organisation et coordination des différents acteurs :

- Conseil Départemental /Services de l'État : articulation avec PDH / PDHALPD ;
- Bailleurs sociaux : programmation (offre neuve et interventions sur l'existant) ;
- Associations : mise en place d'une instance permettant de réfléchir à une stratégie commune des acteurs, au niveau de la CCT ;
- Entreprises et autres acteurs du développement du territoire : inscription du PLH dans une stratégie globale d'attractivité, renforcement d'un partenariat sur l'identification des besoins des entreprises et leurs salariés en matière de conditions de vie ;
- Acteurs de l'immobilier : communiquer de façon transparente auprès des ménages actuels et potentiels sur l'offre de logements ;
- Communes : acteur de la mise en œuvre du PLH et relais local de la CCT auprès des habitants.



- ✓ Echanger pour être en capacité de construire et mener collectivement une politique d'habitat répondant aux besoins des ménages et aux évolutions territoriales.
- ✓ Aborder l'intervention des acteurs sur le territoire de manière plus globale



CCT



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place des instances de gouvernance du PLH						
Bilan et partage avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Coût						
ETP en jours CCT	30 jours, soit en moyenne 5 par an					



Communes, partenaires institutionnels et acteurs de la politique de l'habitat



Nombre de sessions organisées pour le suivi et le bilan du PLH
Suivi et bilan des actions

PLH CC du Thouarsais : Programme d'actions 30

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Action 16 : Suivi et observation du PLH



La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) est une obligation du PLH (art. L302-1 du CCH) et a été renforcée par l'article 205 de la Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021. Elle précise notamment que l'installation doit se faire au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire.

Il s'agit d'un outil de référence permettant aux élus et aux techniciens de :

- Rendre compte de l'avancée des projets résidentiels de chaque commune et de leur contribution aux objectifs du PLH ;
- D'analyser l'offre foncière disponible en intégrant notamment des éléments incitant à la sobriété foncière (recensement des locaux vacants, des friches constructibles...) et aux enjeux liés à l'artificialisation des sols (surfaces éco-aménageables en zones secteurs urbanisés...);
- Procéder à des réajustements nécessaires sans pour autant remettre en cause les engagements de production initiaux.

Il s'agira de **mettre en place un observatoire de l'habitat** :

- **Production de bilans annuels et d'un bilan à mi-parcours du PLH (rythme de production et de réhabilitation, mise en œuvre des actions)**
 - Mobiliser les différents centres de ressources disponibles : ADIL, DDT_ANAH, CEREMA, DREAL, etc.
 - Les conventionnements nécessaires seront maintenus pour la transmission des données et pour les permanences auprès du public de la CCT.



Communes, partenaires institutionnels et acteurs de l'habitat



Tableau de bord par communes et à l'échelle de l'EPCI
Suivi et bilan des objectifs et des actions du PLH



- ✓ Assurer le suivi de la mise en œuvre du PLH
- ✓ Disposer d'indicateurs de marché du logement pour identifier l'adéquation entre l'offre et la demande, suivre et mesurer les effets des actions menées dans le cadre du PLH sur le parc privé, public et les publics spécifiques,
- ✓ Renforcer la coordination et les échanges entre les partenaires pour la réalisation des actions
- ✓ Echanger pour avoir la capacité de construire et mener collectivement une politique d'habitat répondant aux besoins des ménages et aux évolutions territoriales.
- ✓ Aborder l'intervention des acteurs sur le territoire de manière plus globale
- ✓ Conformément à la loi, produire un bilan annuel du PLH, et élaborer un bilan à mi-parcours, si besoin d'ajuster les objectifs et les moyens.



CCT



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place des indicateurs de suivi des actions et de l'observatoire						
Bilan annuel et partage avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Convention avec l'ADIL	4 000€	4 000€	4 000€	4 000€	4 000€	4 000€
Achat de données statistiques	1 000€	1 000€	1 000€	1 000€	1 000€	1 000€
ETP en jours CCT	180 jours, soit en moyenne 30 par an					

PLH CC du Thouarsais : Programme d'actions 31

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Action 17 : Sensibilisation et communication des acteurs du territoire sur la politique de l'habitat



Ce premier PLH pour la CCT sera synonyme d'un premier document qui définit une politique de l'habitat dans son territoire. Il est donc nécessaire que l'ensemble des acteurs soient sensibiliser à ce document et ses actions.

La CCT souhaite donc mettre en œuvre :

- **Des actions en faveur de la sensibilisation des élus, des habitants et des acteurs du territoire aux enjeux de l'habitat.** Ceci doit passer par :
 - o Un suivi des actions par les différentes instances de la CCT en transversalité avec les communes selon l'importance des sujets (commission, conférence des maires, bureau, conseil etc.)
 - o une communication régulière sur les actions mises en place (témoignages d'habitants ou d'acteurs), au travers d'articles dans les bulletins des collectivités territoriales et par le biais de la presse locale.
 - o La mise en œuvre de « café rendez-vous avec les professionnels de l'habitat. Ces temps sont à la fois des moments de partage, retours d'expérience, témoignages sur des sujets thématiques (l'utilisation des matériaux biosourcés dans la construction ou la rénovation...) ou transversaux (concilier mobilité des seniors et maintien à domicile...). Ils pourront être aussi des formes d'acculturation auprès des élus et techniciens des collectivités territoriales. Le nombre de rencontres n'est pas aujourd'hui précisément défini, il sera déterminé en fonction de l'actualité.
 - o La présence des services concernés sur les événements du territoire (salon, foire, etc.)
- **Faire connaître les actions du PLH**
 - o Mobiliser les acteurs locaux comme relai du PLH
 - o Assurer la communication du PPGDLSID auprès des communes et des particuliers en lien avec les bailleurs sociaux



- ✓ Faciliter l'appropriation des actions du PLH
- ✓ Développer une culture commune de l'habitat et des enjeux entre collectivités, partenaires, acteurs d'habitat et de l'immobilier, habitants, ...
- ✓ Partager les objectifs et la stratégie, faire connaître les actions menées par la collectivité, faire connaître les services et aides proposées, etc.



CCT



Ensemble du territoire intercommunal



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place de la carte interactive						
1 à 2 RDV avec les professionnels						
Bilan annuel et partage avec les communes						
Bilan obligatoire à mi-parcours avec les partenaires institutionnels						



	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget communication	15 000€					
ETP en jours CCT	30 jours, soit en moyenne 5 par an					



Communes, partenaires institutionnels et acteurs de l'habitat



Statistiques sur le nombre de ménages ayant utilisé la carte interactive
Nombre de rendez-vous avec les professionnels de l'habitat et/ou élus

PLH CC du Thouarsais : Programme d'actions 32

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

III. LA SYNTHÈSE DES MOYENS

Les moyens financiers

En l'état des connaissances actuelles, le budget du Programme d'actions, en terme financier, se compose comme suit :

Pour information les fiches-actions dont l'estimation budgétaire est grisée indique qu'elles ne sont pas comprises dans le total, car elles sont en doublon avec une ou plusieurs autres fiches-actions.

N° de l'action	Titre de l'action	Estimation du budget en €	
		Total sur 6 ans	Total par an
1	Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec l'organisation territoriale définie dans le SCoT	0€	0€
2	Mise en place d'un accompagnement de propriétaires sur la division ou la transformation des parcelles en lien avec l'AMI ZAN et la reconfiguration du parc bâti ancien	50 000€	16 700€ sur 3 ans
3	Soutenir les communes dans le réinvestissement de l'existant en mettant à disposition une ingénierie	0€	0€
4	Positionner la CCT comme référente sur le développement de l'offre locative sociale	0€	0€
5	Développer de nouvelles formes d'accession aidée à la propriété	0€	0€
6	Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle	20 000€	10 000€ sur 2 ans
7	Améliorer la performance énergétique, le confort du parc existant et la résilience des copropriétés	1 694 500€	282 400€
8	Lutter contre l'habitat indigne	480 000€	80 000€
		425 000€	85 000€
9	Répondre aux besoins en logements et en hébergement des jeunes, saisonniers et alternants	15 000€	5 000€ sur 3 ans
10	Travailler avec les entreprises du territoire sur l'offre de logements proposée	15 000€	5 000€ sur 3 ans
11	Répondre aux orientations du Schéma Départemental d'accueil et d'Habitat des gens du voyage	En attente	En attente
12	Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de handicap	75 000€	15 000€ sur 5 ans
13	Répondre aux besoins des publics en difficulté d'accès et/ou de maintien dans un logement adapté en prenant appui sur les partenaires et professionnels de l'action sociale	0€	0€
14	Mettre en œuvre les outils de la Conférence Intercommunale du Logements et suivre les actions du contrat de ville	18 000€	3 000€
15	Renforcer le positionnement de la CCT comme chef de file / animateur de la politique de l'habitat	0€	0€
16	Suivi et observation du PLH	30 000€	5 000€
17	Sensibilisation et communication des acteurs du territoire sur la politique de l'habitat	15 000€	2 500€
Total du budget du PLH de la CCT		2 322 500€	387 000€

Le budget prévisionnel du PLH de la CCT représente en moyenne par an 11€ par habitant (hors moyen humain).

Les moyens humains

En l'état des connaissances actuelles, le Programme d'actions va nécessiter **la mise à disposition de moyens humains (interne ou par le recours à un prestataire extérieur) équivalents à 1,6 ETP, soit 200 jours¹ en moyenne par an sur la période 2025-2030** au sein du service habitat auquel il faut ajouter les parties grisées du tableau (le Service Public de la Rénovation Énergétique, les services techniques, le CIAS, etc.)

Leur répartition est estimée comme suit :









N° de l' action	Titre de l'action	Estimation des moyens humains (en nombre de jours)	
		Total	Moyenne par an
1	Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec l'organisation territoriale définie dans le SCoT	90	15
2	Mise en place d'un accompagnement de propriétaires sur la division ou la transformation des parcelles en lien avec l'AMI ZAN et la reconfiguration du parc bâti ancien	42	7
3	Soutenir les communes dans le réinvestissement de l'existant en mettant à disposition une ingénierie	120	20
4	Positionner la CCT comme référente sur le développement de l'offre locative sociale	30	5
5	Développer de nouvelles formes d'accession aidée à la propriété	30	5
6	Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle	30	5
7	Améliorer la performance énergétique, le confort du parc existant et la résilience des copropriétés	1 200	200
	3 ETP sur la plateforme sur 3 intercommunalités	1 200	200
8	Lutter contre l'habitat indigne	180	30
9	Répondre aux besoins en logements et en hébergement des jeunes, saisonniers et alternants	18	3
10	Travailler avec les entreprises du territoire sur l'offre de logements proposée	18	3
11	Répondre aux orientations du Schéma Départemental d'accueil et d'Habitat des gens du voyage		
	3 postes au CIAS dédiés à l'accompagnement social des gens du voyages	855	142
	0,8 ETP aux Services Techniques de la CCT		
12	Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de handicap	15	3
13	Répondre aux besoins des publics en difficulté d'accès et/ou de maintien dans un logement adapté en prenant appui sur les partenaires et professionnels de l'action sociale	60	10

¹ Certaines actions du PLH sont programmées sur trois ans, mais pour des raisons de clarté et de simplification, la moyenne annuelle de l'ensemble des actions a été calculée sur la période de six ans.

14	Mettre en œuvre les outils de la Conférence Intercommunale du Logement et suivre les actions du contrat de ville	36	6
15	Renforcer le positionnement de la CCT comme chef de file / animateur de la politique de l'habitat	30	5
16	Suivi et observation du PLH	180	30
17	Sensibilisation et communication des acteurs du territoire sur la politique de l'habitat	30	5
Total des moyens humains pour le PLH de la CCT		2 124	354

IV. ANNEXE : AIDE DE LECTURE DES FICHES ACTIONS

INTITULE DE L'ACTION

	<i>Objectif(s) de l'action</i>
	<i>Outils et moyens de mise en œuvre de l'action</i>
	<i>Pilote(s) de l'action</i>
	<i>Territorialisation de l'action</i>
	<i>Calendrier prévisionnel de l'action</i>
	<i>Budget prévisionnel</i>
	<i>Partenariat de l'action</i>
	<i>Indicateur(s) d'évaluation de l'action</i>

Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes du Thouarsais

Annexe – Atlas foncier par commune

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

BRION PRES THOUET

■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

■ Zone 2AUh

■ Zone 1AUh

□ Zone U

■ OAP

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

Brion-près-Thouet			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel- Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	1,2	12
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	1,9	23
	1AUh	1,2	15
	2AUh	0,7	8
Vacance	Logements vacants	/	19
	Difficilement mobilisables	/	9
	Facilement mobilisables	/	10



Accusé de réception en préfecture
079-247900799-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

0 470 940 m



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, Etienne D, ...
Le 15/05/2024

COULONGES-THOUARSAIS

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

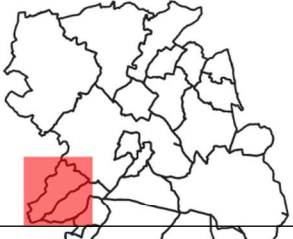
PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

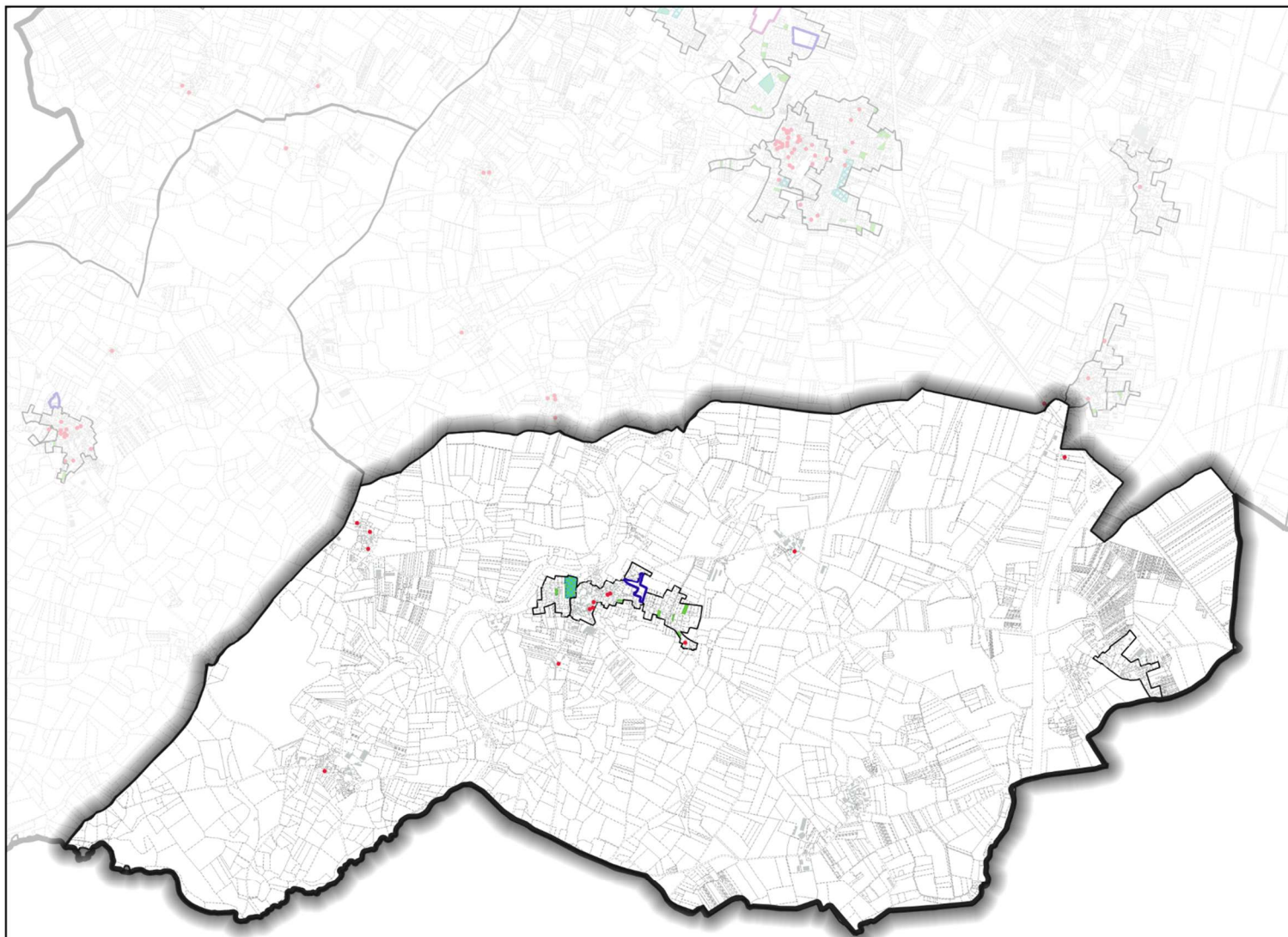
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Coulonges-Thouarsais			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	1,2	16
	Zone d'extension figurant au PLUi	0,7	8
Extension	1AUh	0,7	8
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	27
	Difficilement mobilisables	/	9
	Facilement mobilisables	/	18



Accusé de réception en préfecture
079-247900796-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



GLENAY

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Glenay			
Gisements		Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	2,0	22
	dont potentiel en OAP	1,3	16
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	1,1	13
	1AUh	1,1	13
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	13
	Difficilement mobilisables	/	9
	Facilement mobilisables	/	4



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-A101-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

0 900 1 800 m



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

LORETZ-D ARGENTON

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

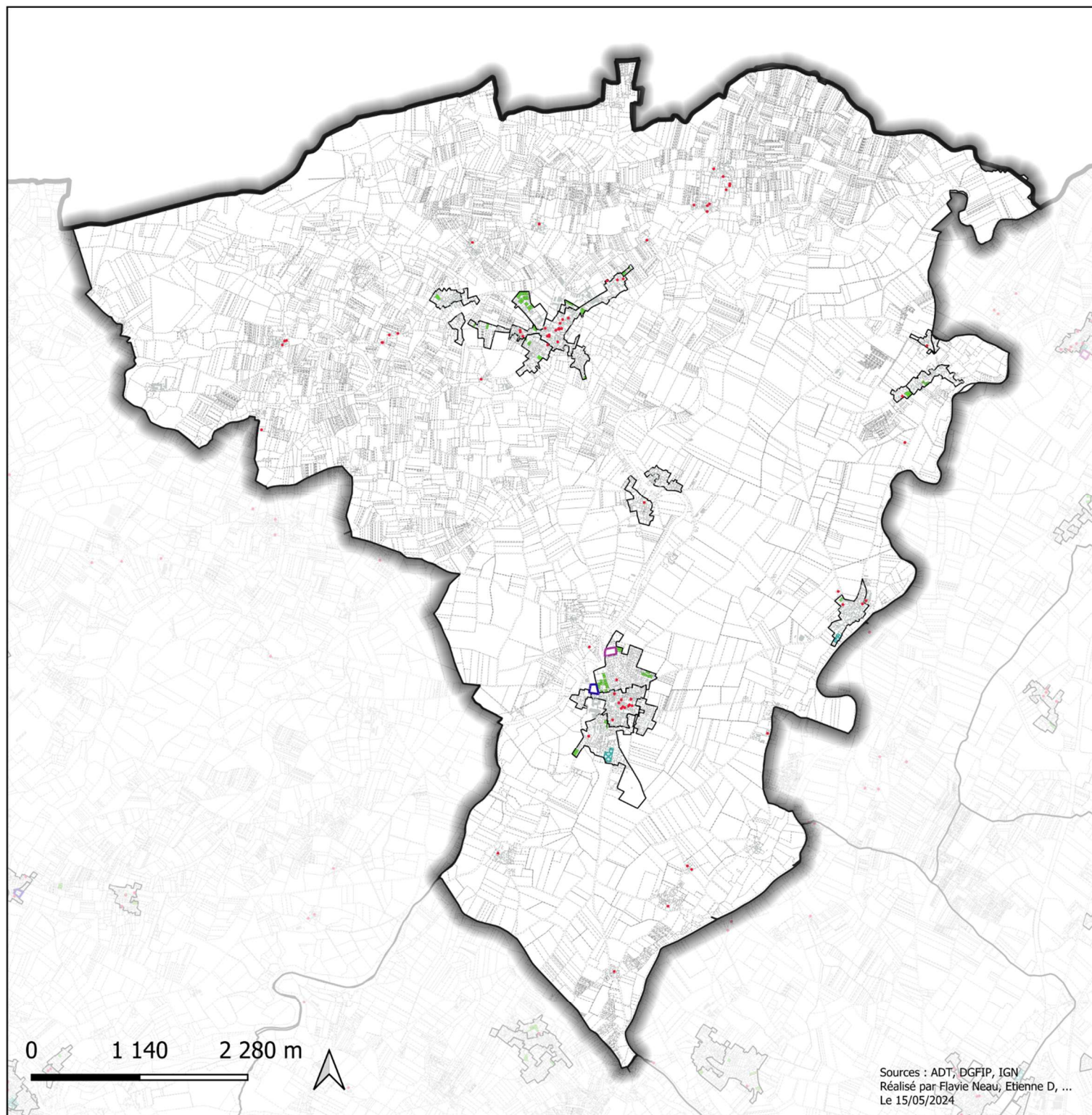
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

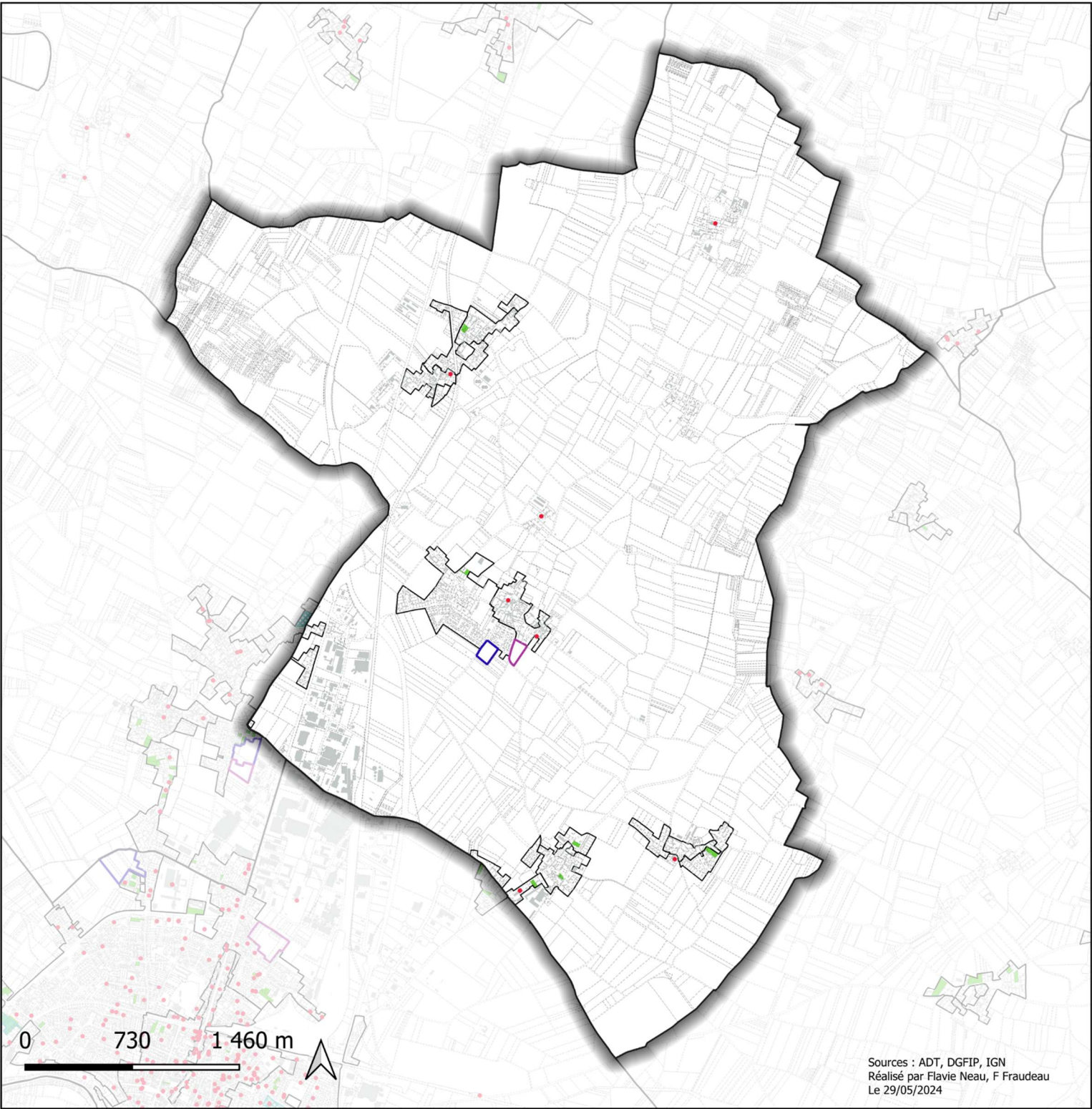
Loretz-d'Argenton			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	5,7	69
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	1,5	19
	1AUh	0,8	11
	2AUh	0,7	8
Vacance	Logements vacants	/	70
	Difficilement mobilisables	/	30
	Facilement mobilisables	/	40



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-A101-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, Etienne D, ...
Le 15/05/2024



LOUZY

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

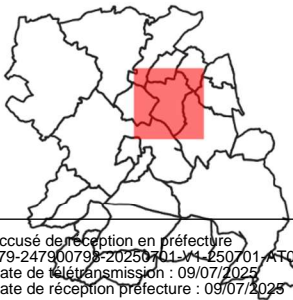
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentails de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Louzy			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	2,3	14
	Zone d'extension figurant au PLUi	2,4	36
Extension	1AUh	1,3	19
	2AUh	1,1	17
Vacance	Logements vacants	/	7
	Difficilement mobilisables	/	5
	Facilement mobilisables	/	2



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de rétrotransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

LUCHE-THOUARSAIS

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentils de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

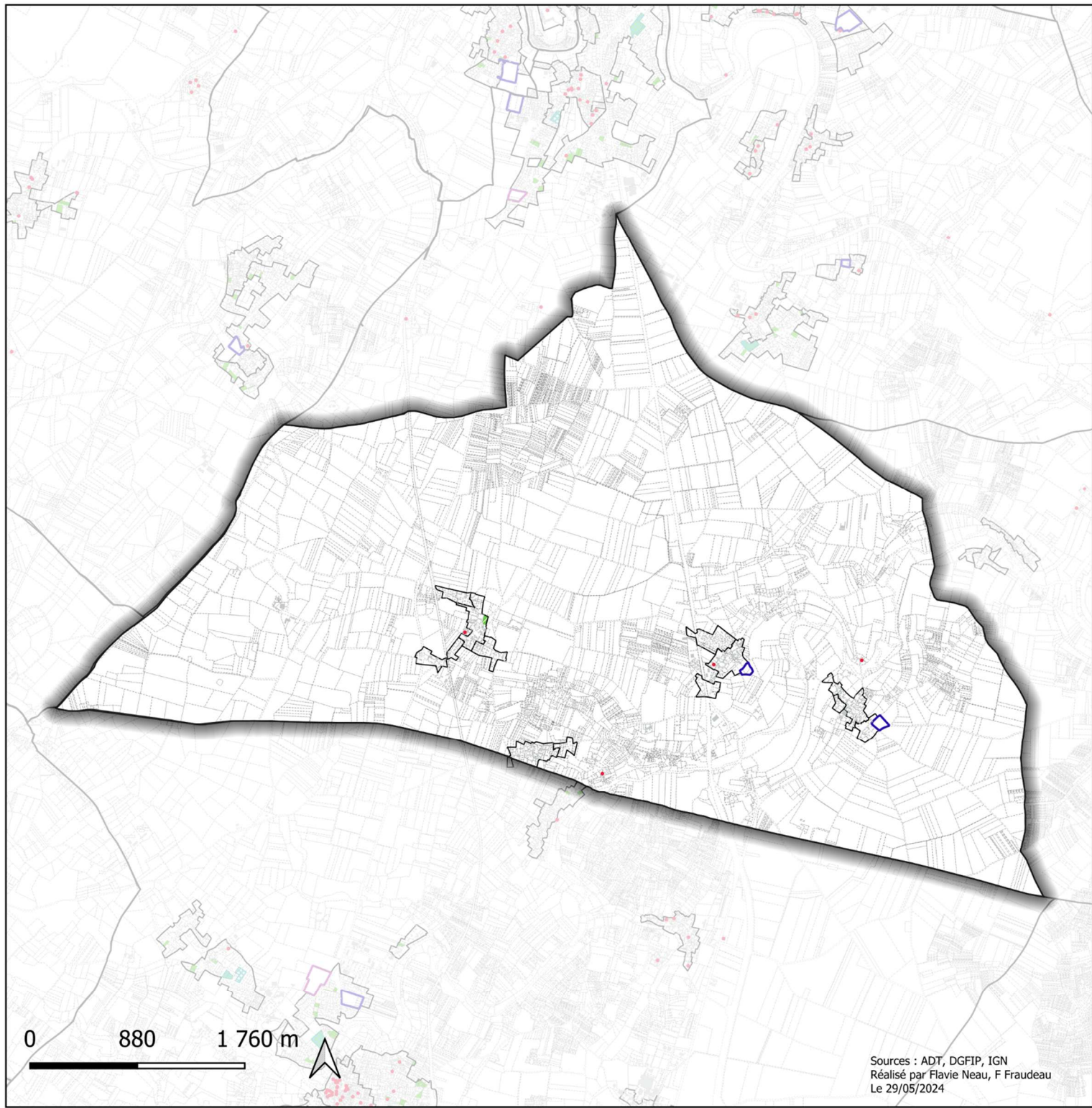
Luché-Thouarsais			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel- Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	1,2	12
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	1,9	23
	1AUh	1,9	23
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	6
	Difficilement mobilisables	/	6
	Facilement mobilisables	/	0



Accusé de réception en préfecture
079-247300798-20240701-V1-250701-A101-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

0 800 1 600 m

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



LUZAY

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

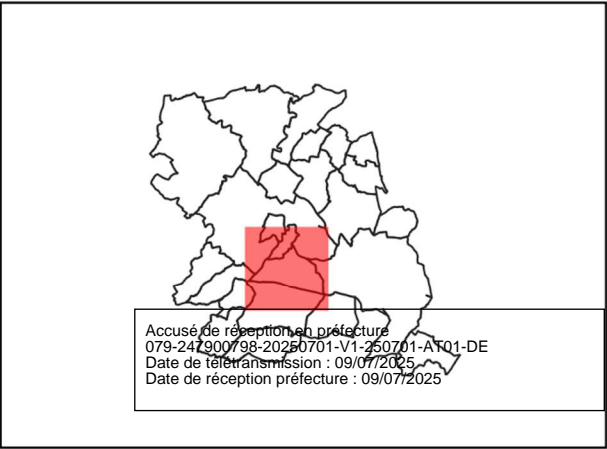
PLUi

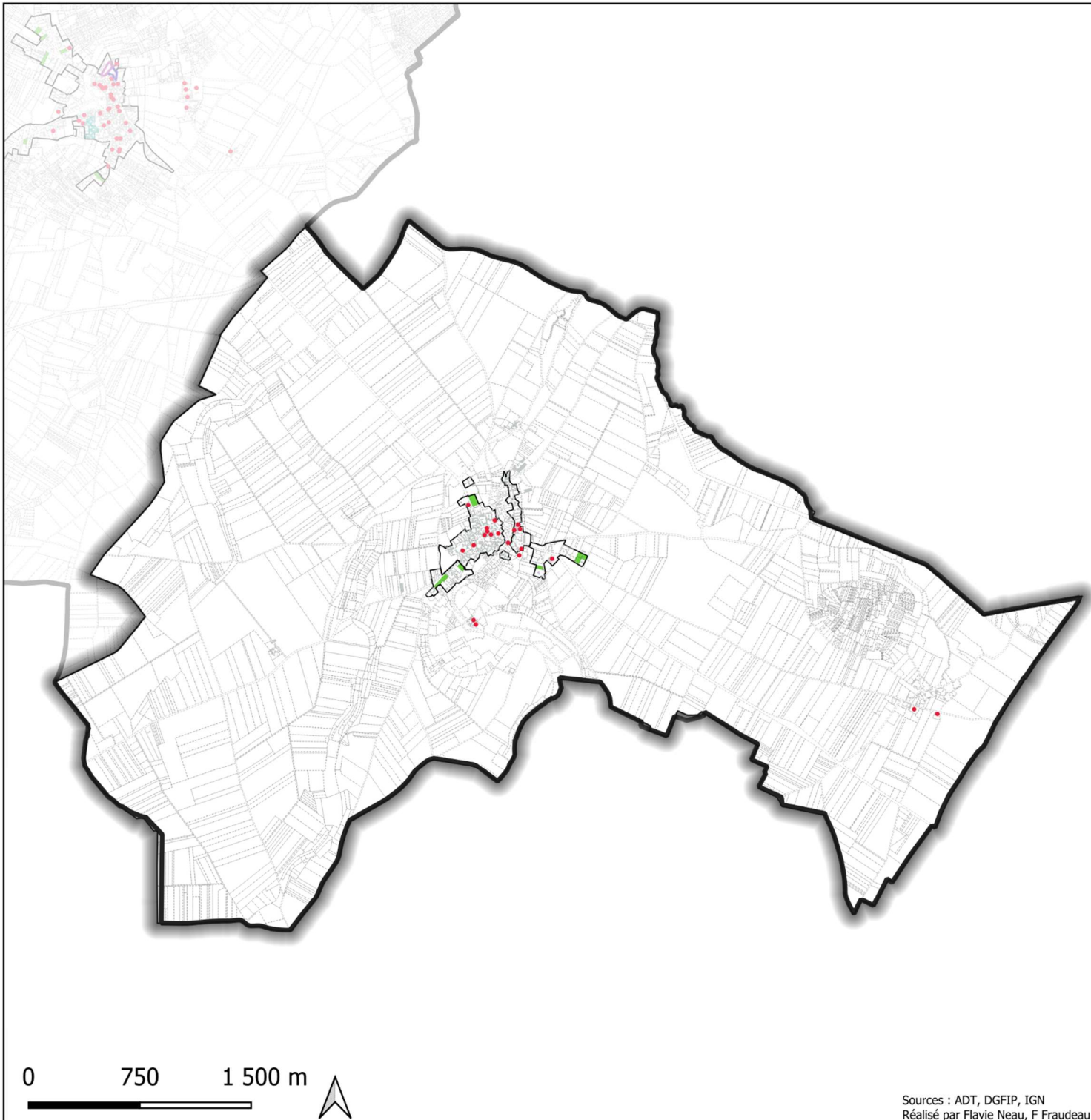
- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Luzay			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	0,2	2
	Zone d'extension figurant au PLUi	1,6	20
Extension	1AUh	1,6	20
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	4
	Difficilement mobilisables	/	1
	Facilement mobilisables	/	3





MARNES

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Marnes			
Gisements		Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	1,2	12
	Zone d'extension figurant au PLUi	0,0	0
Extension	1AUh	0,0	0
	2AUh	0,0	0
	Logements vacants	/	21
Vacance	Difficilement mobilisables	/	14
	Facilement mobilisables	/	7



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Mauzé-Thouarsais

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

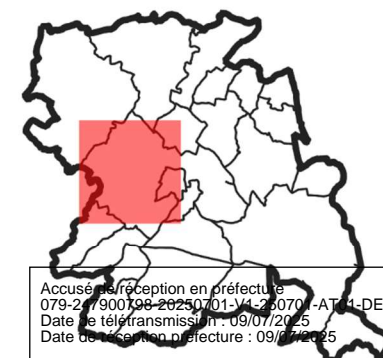
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Mauzé-Thouarsais			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	6,2	83
	dont potentiel en OAP	1,0	15
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	5,6	76
	1AUh	5,6	76
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	25
	Difficilement mobilisables	/	14
	Facilement mobilisables	/	11



0 500 1 000 m



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalise par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 05/06/2024

Missé

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

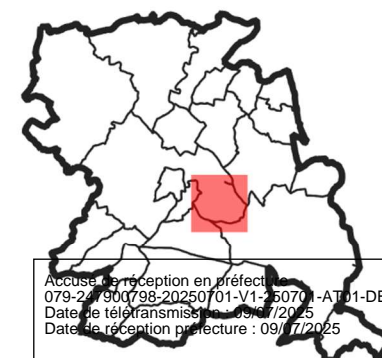
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

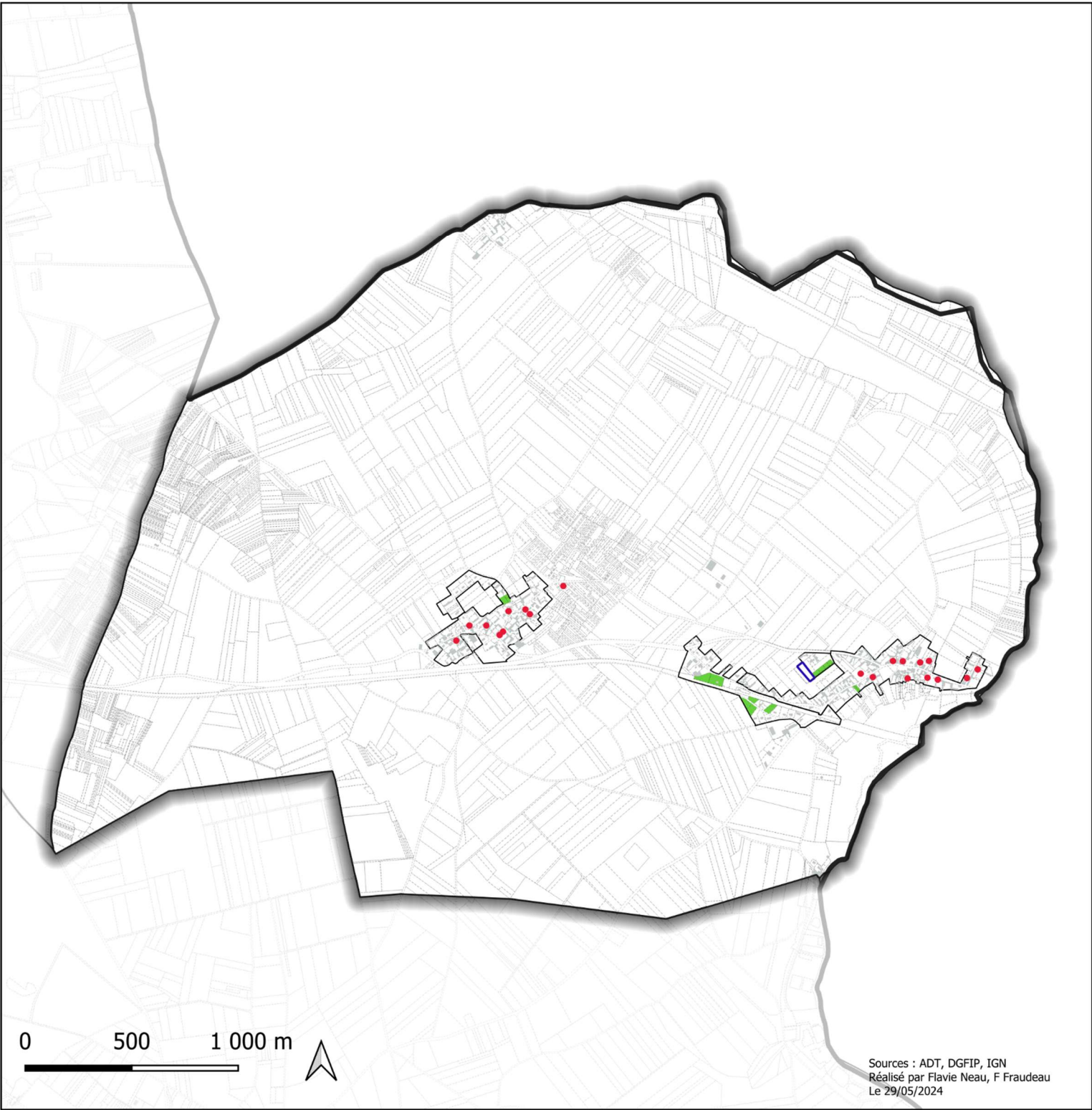
Potentils de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Missé			
Gisements		Surface (ha)	Potentil - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentil de densification zone U	2,2	32
	dont potentiel en OAP	0,7	10
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	0,4	7
	1AUh	0,4	7
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	15
	Difficilement mobilisables	/	10
	Facilement mobilisables	/	5



Sources : ADT, DGFiP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 05/06/2024



PAS-DE-JEU

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

- PLUi
- Zone 1AUh
 - Zone U

- Potentiers de densification
- Gisements fonciers facilement mobilisables
 - Logements vacants

Pas-de-Jeu			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	1,5	19
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	0,3	4
	1AUh	0,3	4
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	20
	Difficilement mobilisables	/	12
	Facilement mobilisables	/	8



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701_01-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

PIERREFITTE

■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

■ Zone 1AUh

□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

Pierrefitte			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	0,2	3
	Zone d'extension figurant au PLUi	0,5	6
Extension	1AUh	0,5	6
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	17
	Difficilement mobilisables	/	8
	Facilement mobilisables	/	9



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-280701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

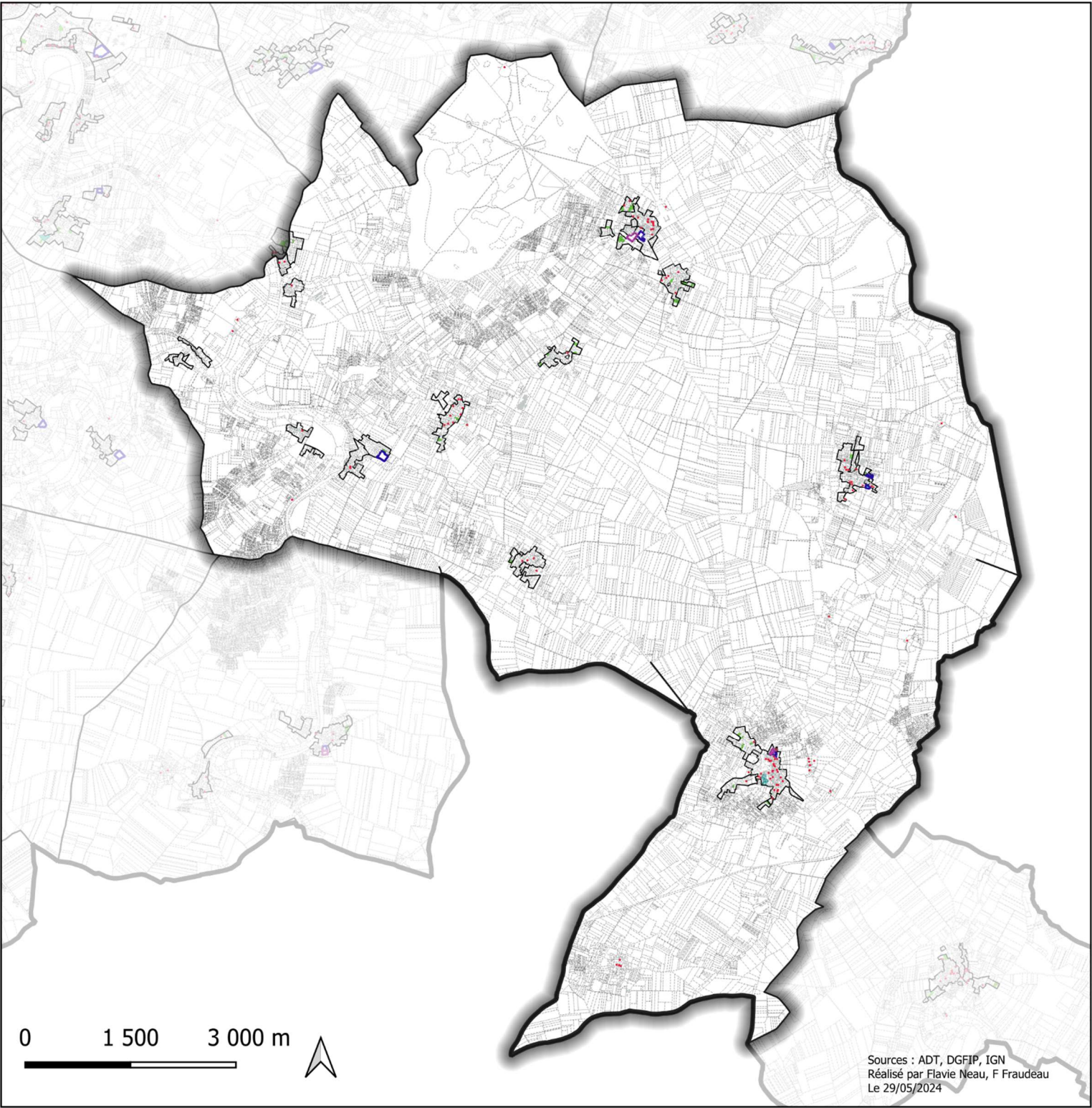
0

570

1 140 m



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



PLAINE-ET-VALLEES

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

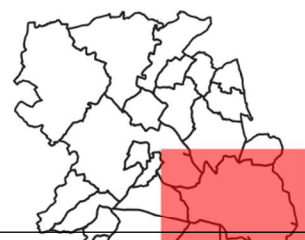
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Plaine-et-Vallees			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel- Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	4,9	58
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	3,7	49
	1AUh	2,3	29
	2AUh	1,4	20
Vacance	Logements vacants	/	109
	Difficilement mobilisables	/	53
	Facilement mobilisables	/	56



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Sources : ADT, DGFiP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

SAINT-CYR-LA-LANDE

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Saint-Cyr-la-Lande			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel- Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	0,2	2
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	0,8	10
	1AUh	0,8	10
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	10
	Difficilement mobilisables	/	9
	Facilement mobilisables	/	1



Accusé de réception en préfecture
079-247960798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

0 530 1 060 m



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

SAINTE-GEMME

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

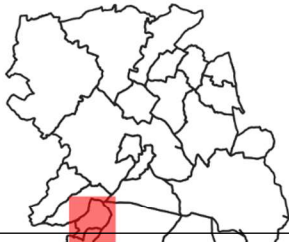
PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sainte-Gemme			
Gisements		Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	1,1	15
	dont potentiel en OAP	0,7	6
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	0,6	7
	1AUh	0,6	7
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	10
	Difficilement mobilisables	/	7
	Facilement mobilisables	/	3



Accusé de réception en préfecture
079-247900796-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

0 490 980 m

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

Sainte-Radegonde

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

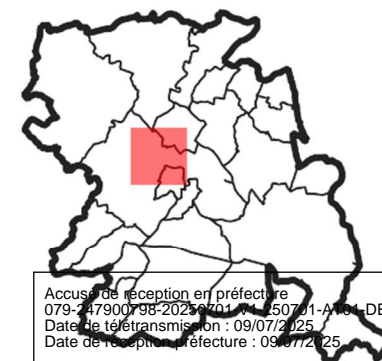
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

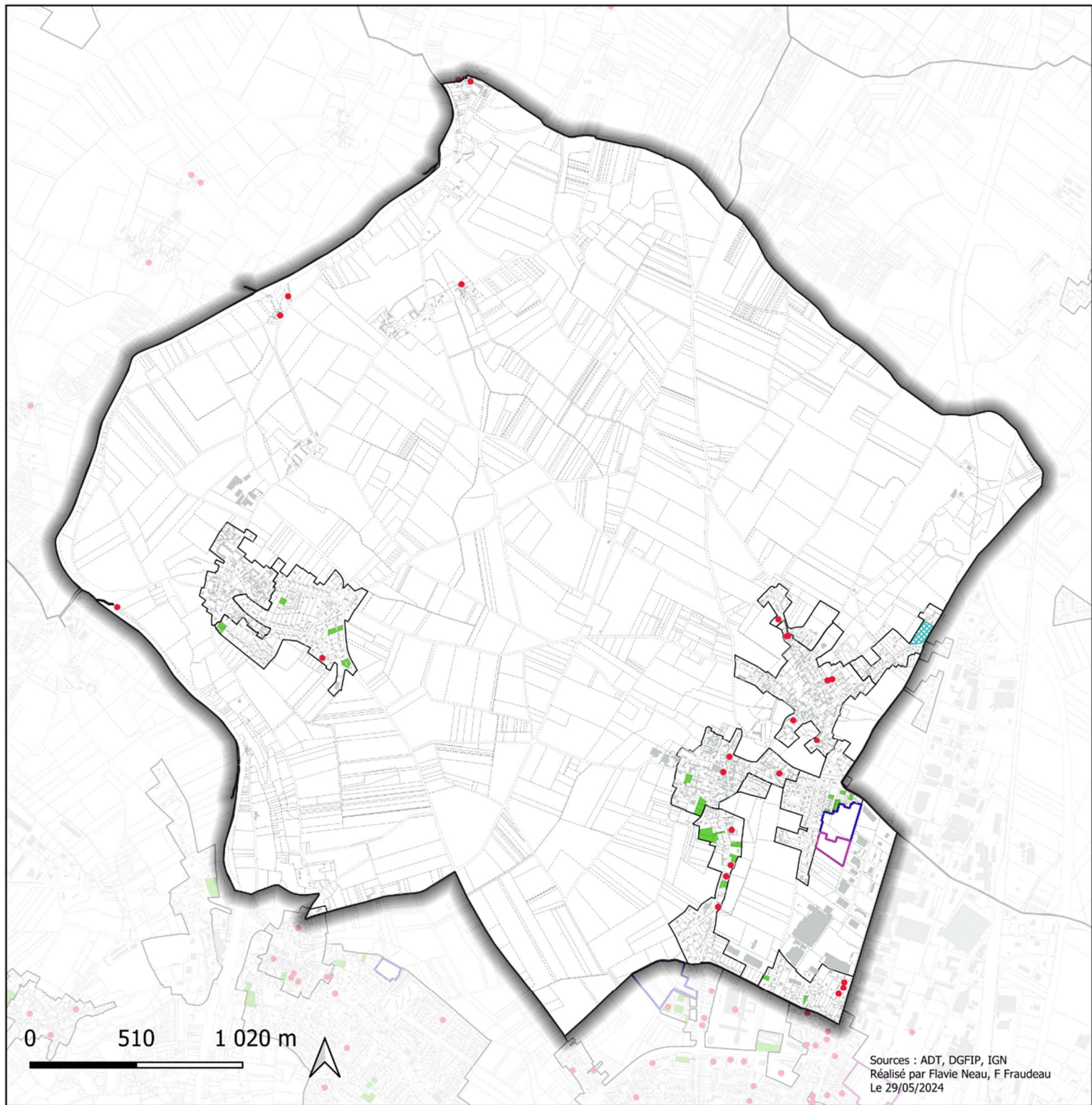
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sainte-Radegonde			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	1,9	34
	Zone d'extension figurant au PLUi	4,8	70
Extension	1AUh	4,8	70
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	17
	Difficilement mobilisables	/	5
	Facilement mobilisables	/	12



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 05/06/2024



SAINTE-VERGE

Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

Zone 2AUh

Zone 1AUh

Zone U

OAP

Potentiels de densification

Gisements fonciers facilement mobilisables

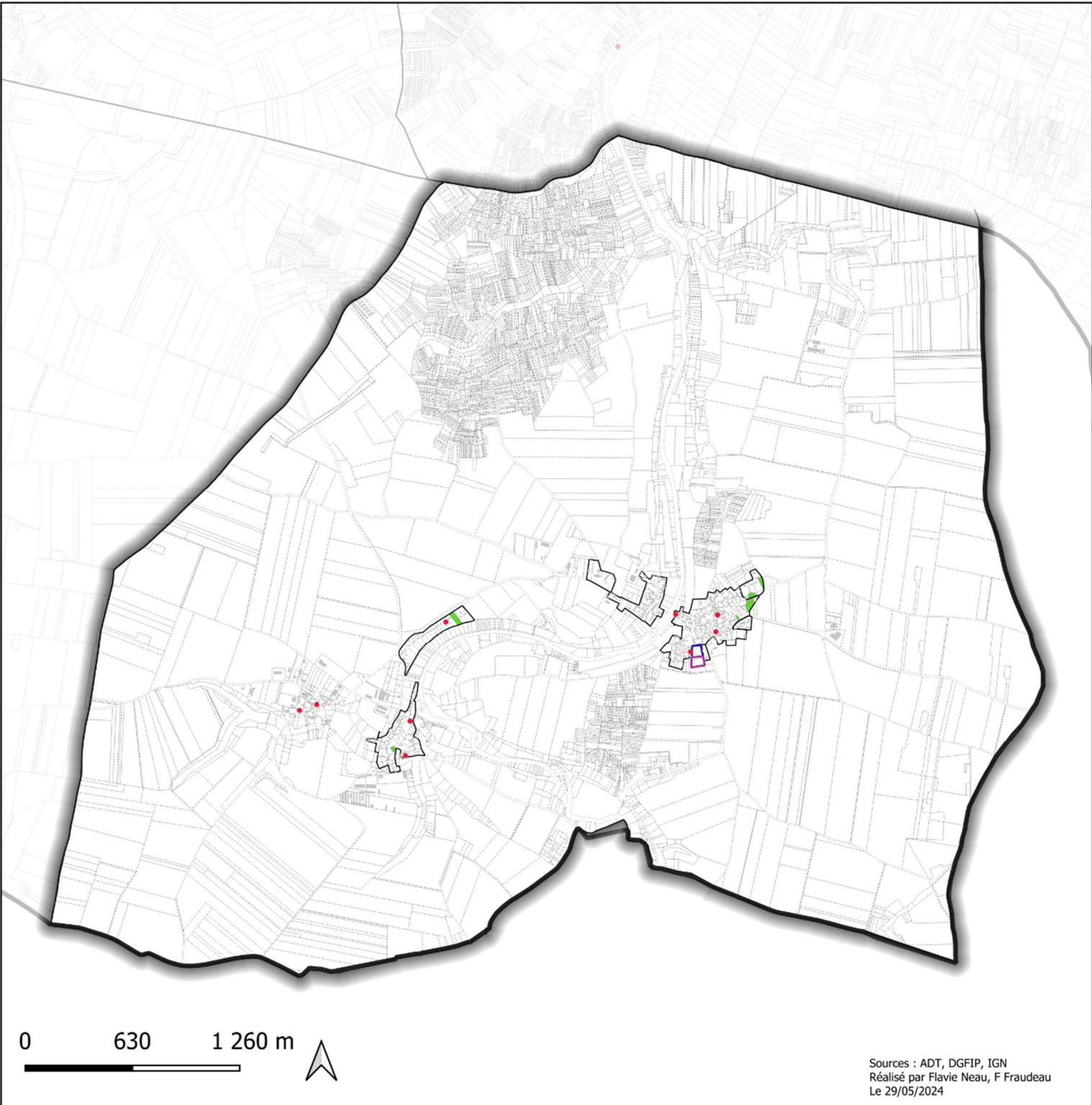
Logements vacants

Sainte-Verge			
Gisements		Surface (ha)	Potentiel- Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	2,0	20
	Zone d'extension figurant au PLUi	3,8	58
Extension	1AUh	2,4	36
	2AUh	1,4	22
Vacance	Logements vacants	/	28
	Difficilement mobilisables	/	9
	Facilement mobilisables	/	19



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT04-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



SAINT-GENEROUX

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U

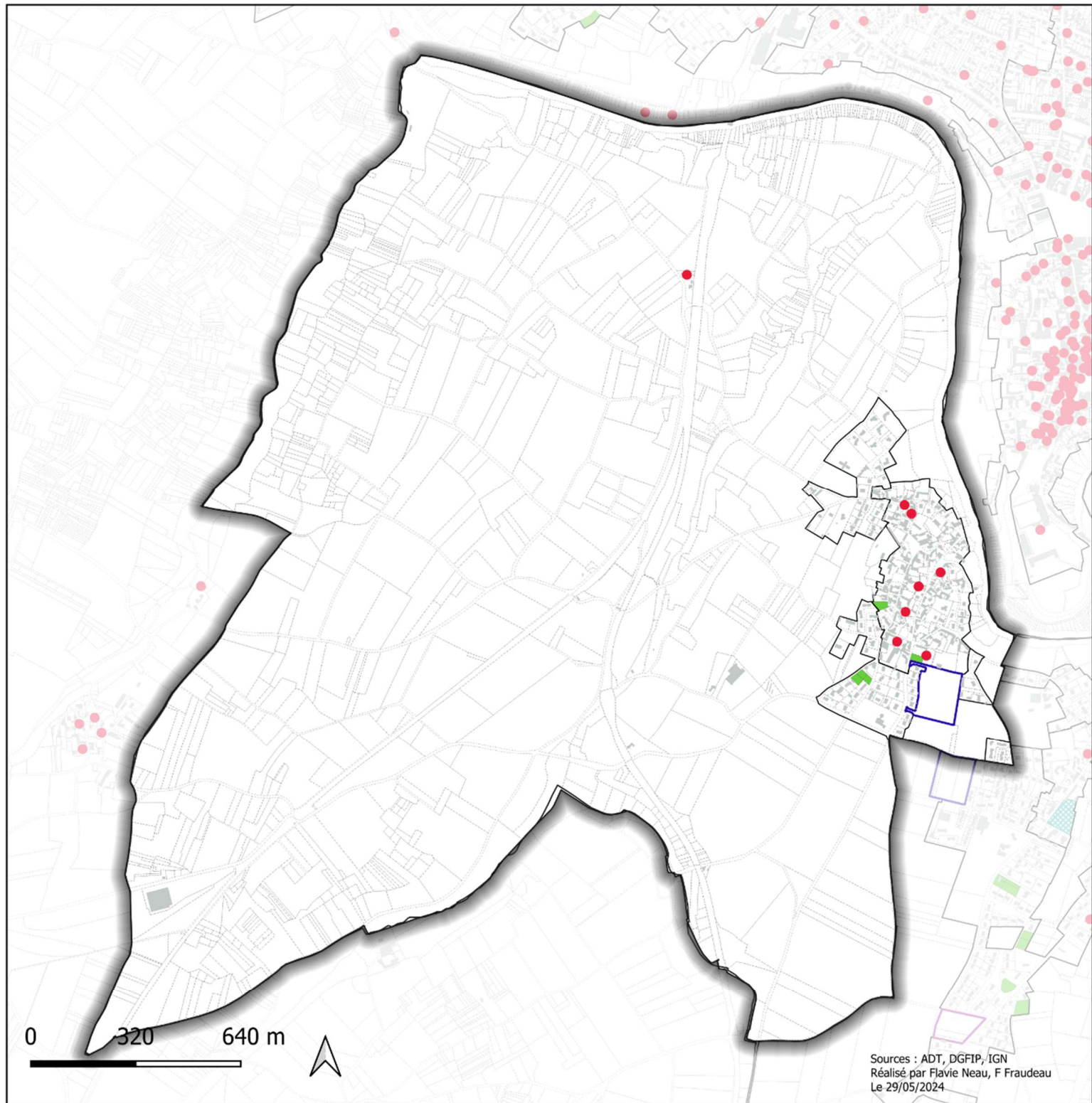
Potentils de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Saint-Généroux			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel- Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	0,7	8
	Zone d'extension figurant au PLUi	0,8	9
Extension	1AUh	0,4	5
	2AUh	0,4	4
Vacance	Logements vacants	/	9
	Difficilement mobilisables	/	5
	Facilement mobilisables	/	4



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-A101-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



SAINT-JACQUES-DE-THOUARS

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

- PLUi
- Zone 2AUh
 - Zone 1AUh
 - Zone U
 - OAP

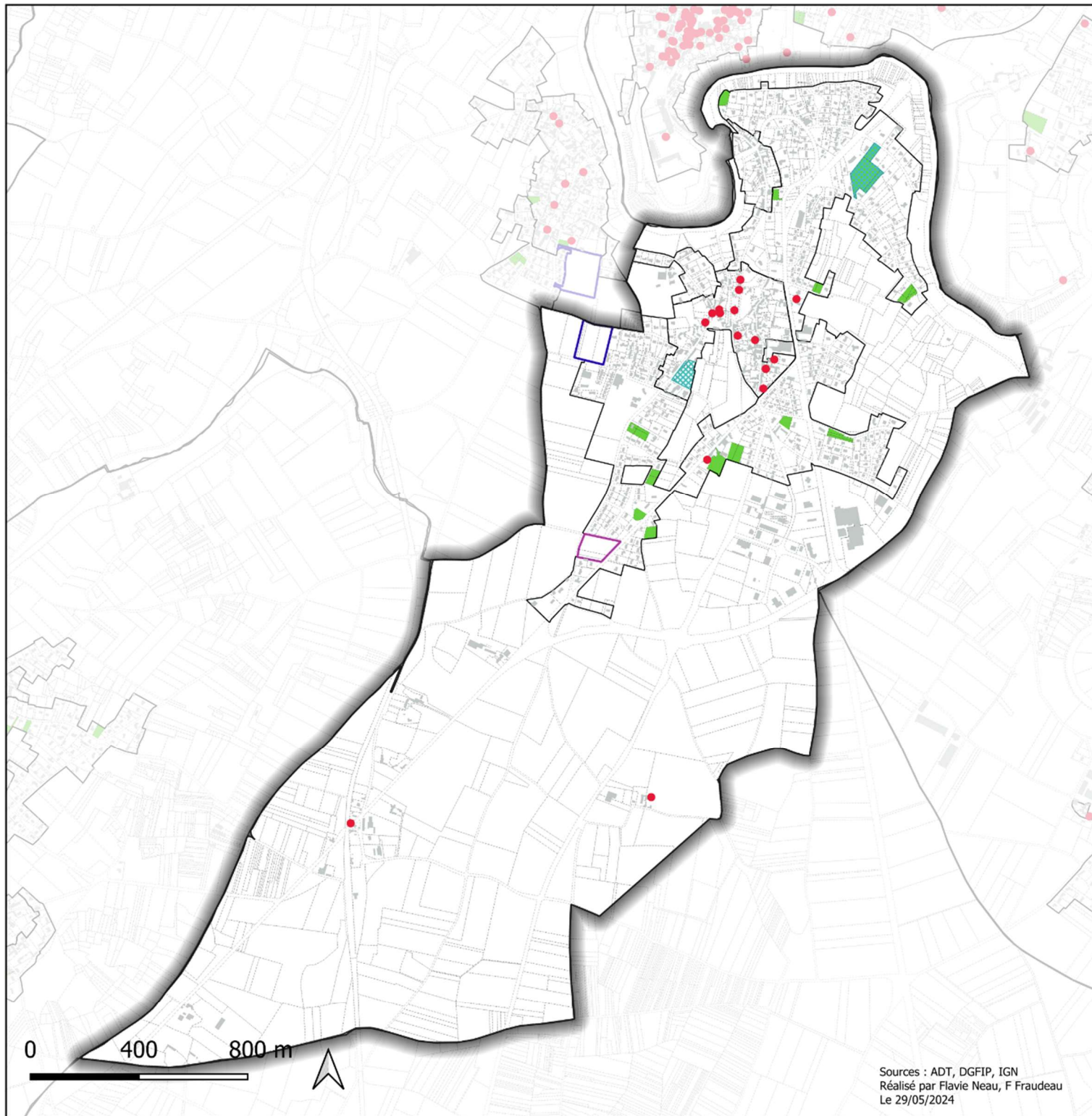
- Potentiels de densification
- Gisements fonciers facilement mobilisables
 - Logements vacants

Saint-Jacques-de-Thouars			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	0,4	5
	Zone d'extension figurant au PLUi	2,1	33
Extension	1AUh	2,1	33
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	10
	Difficilement mobilisables	/	9
	Facilement mobilisables	/	1



Accusé de réception en préfecture
079-247900796-20250701-V1-250701-AT04-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



SAINT JEAN DE THOUARS

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

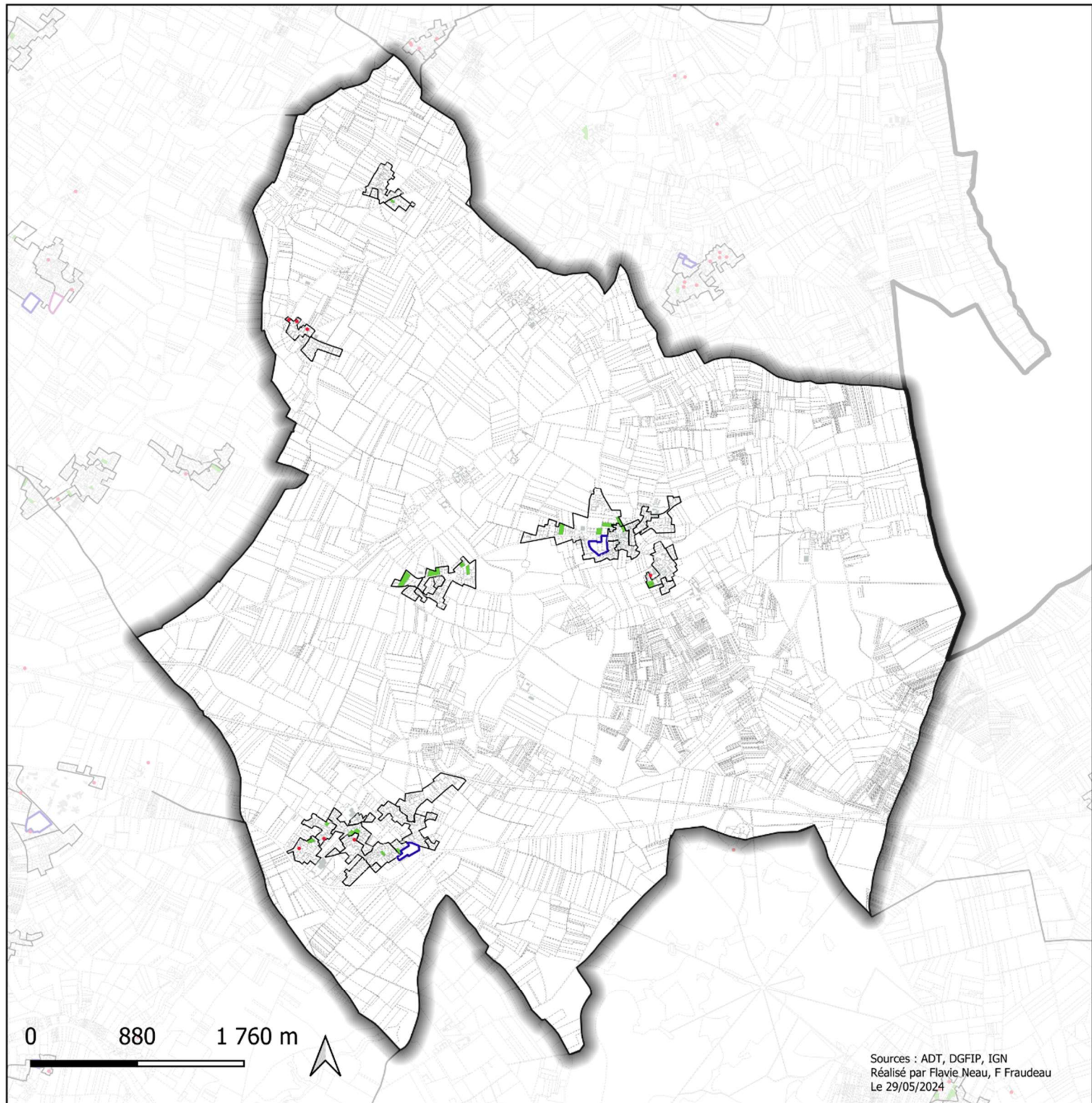
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Saint-Jean-de-Thouars			
Gisements		Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	3,4	38
	dont potentiel en OAP	1,1	17
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	2,5	44
	1AUh	1,5	27
	2AUh	1,0	17
Vacance	Logements vacants	/	17
	Difficilement mobilisables	/	7
	Facilement mobilisables	/	10



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



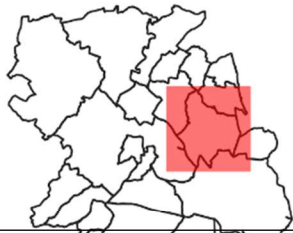
SAINT-LEGER-DE-MONTBRUN

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

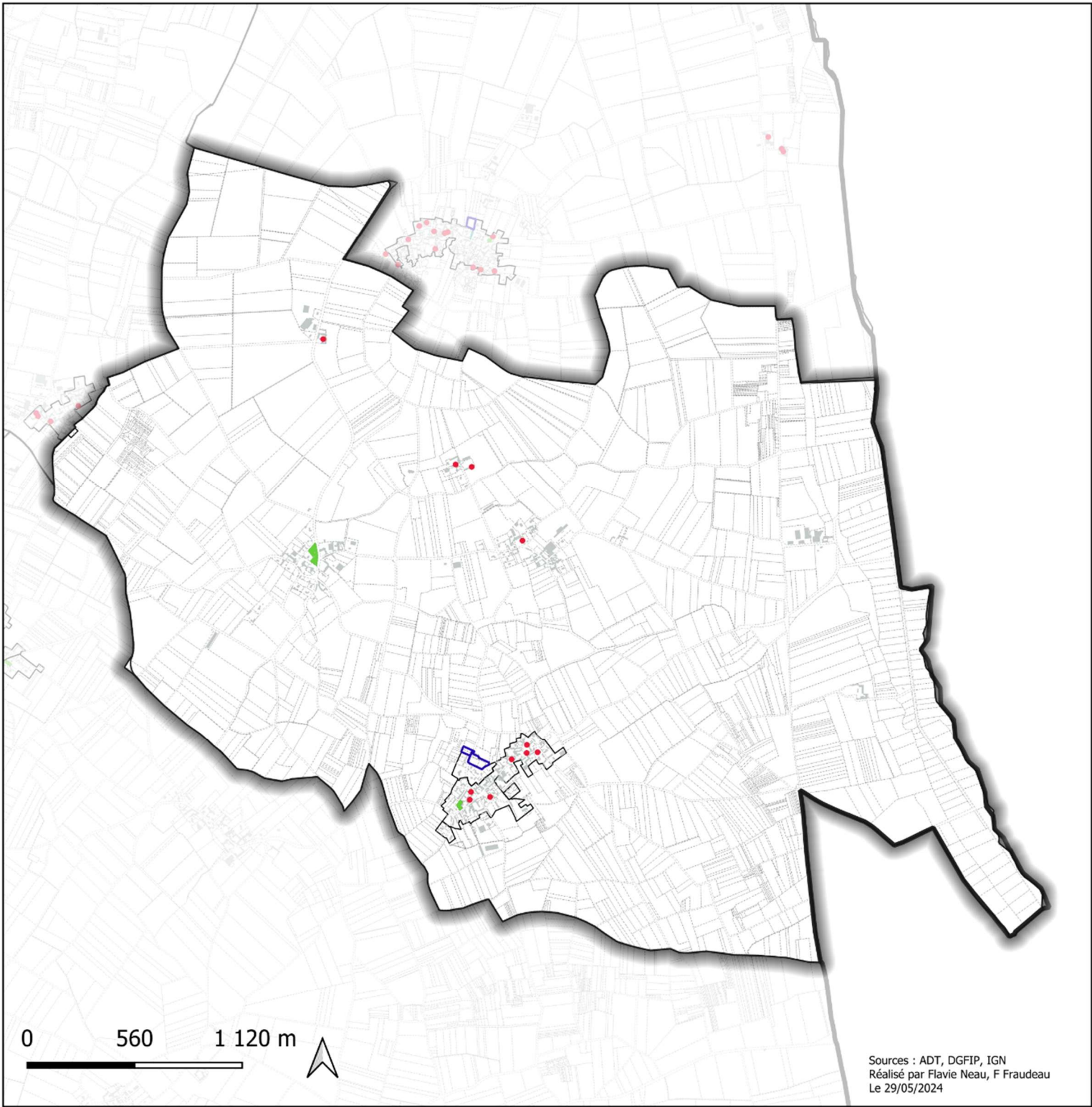
- PLUi
- Zone 2AUh
 - Zone 1AUh
 - Zone U

- Potentiels de densification
- Gisements fonciers facilement mobilisables
 - Logements vacants

Saint-Léger-de-Montbrun			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	3,8	39
	Zone d'extension figurant au PLUi	2,7	33
Extension	1AUh	2,7	33
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	7
	Difficilement mobilisables	/	3
	Facilement mobilisables	/	4



Accusé de réception en préfecture
079-247900796-20250701-V1-250701-AT04-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



SAINT-MARTIN-DE-MACON

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

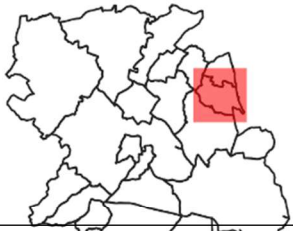
PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

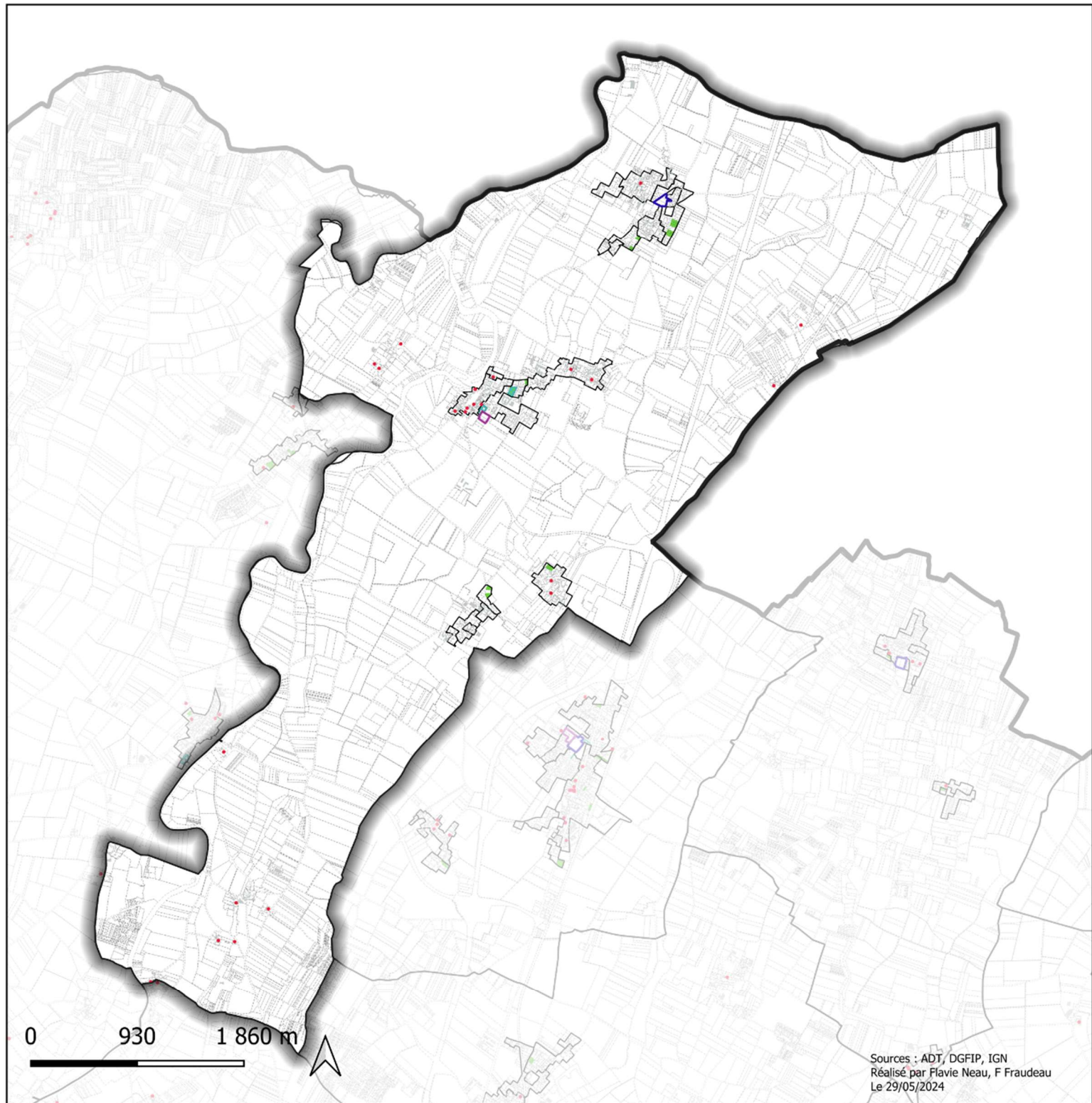
- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Saint-Martin-de-Mâcon			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel- Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	0,5	5
	Zone d'extension figurant au PLUi	0,6	7
Extension	1AUh	0,6	7
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	11
	Difficilement mobilisables	/	4
	Facilement mobilisables	/	7



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



SAINT-MARTIN-DE-SANZAY

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

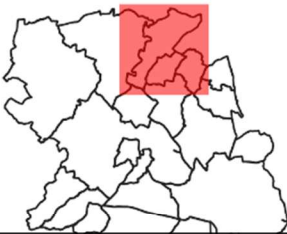
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

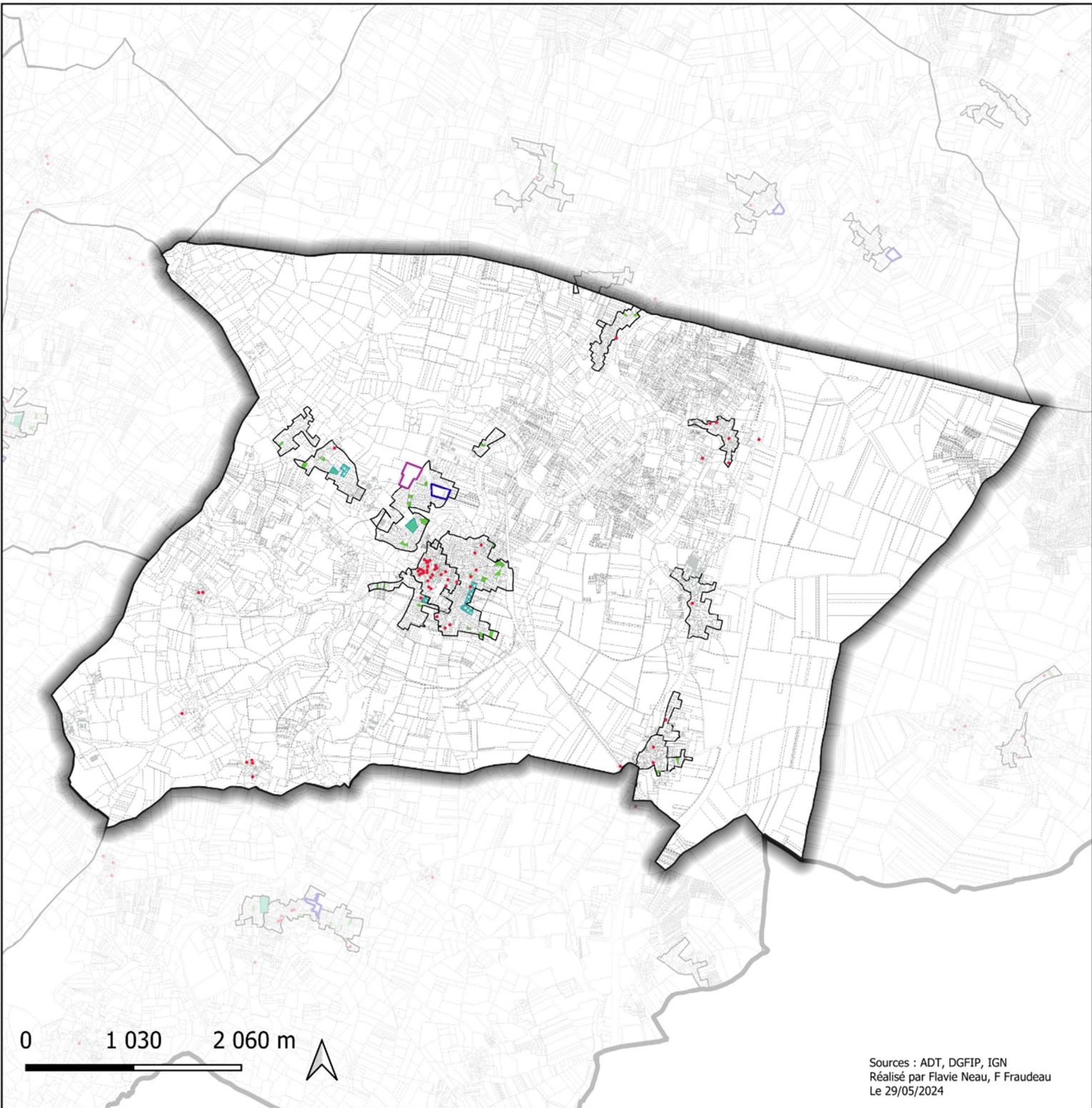
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Saint-Martin-de-Sanzay			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel- Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	1,6	16
	dont potentiel en OAP	0,4	5
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	1,2	15
	1AUh	0,7	10
	2AUh	0,5	5
Vacance	Logements vacants	/	24
	Difficilement mobilisables	/	19
	Facilement mobilisables	/	5



Accusé de réception en préfecture
079-247900796-20250701-V1-250701-AT04-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



SAINT-VARENT

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

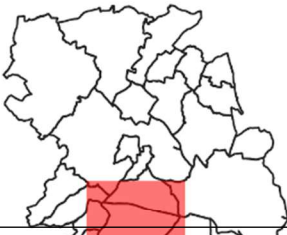
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentils de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Saint-Varent			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel- Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	5,0	75
	dont potentiel OAP	1,1	17
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	4,6	64
	1AUh	1,8	30
	2AUh	2,8	34
Vacance	Logements vacants	/	60
	Difficilement mobilisables	/	32
	Facilement mobilisables	/	28



Accusé de réception en préfecture
 079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
 Date de télétransmission : 09/07/2025
 Date de réception préfecture : 09/07/2025

Thouars

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

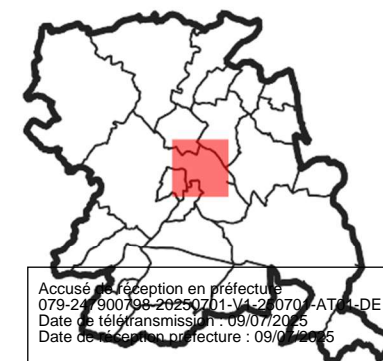
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

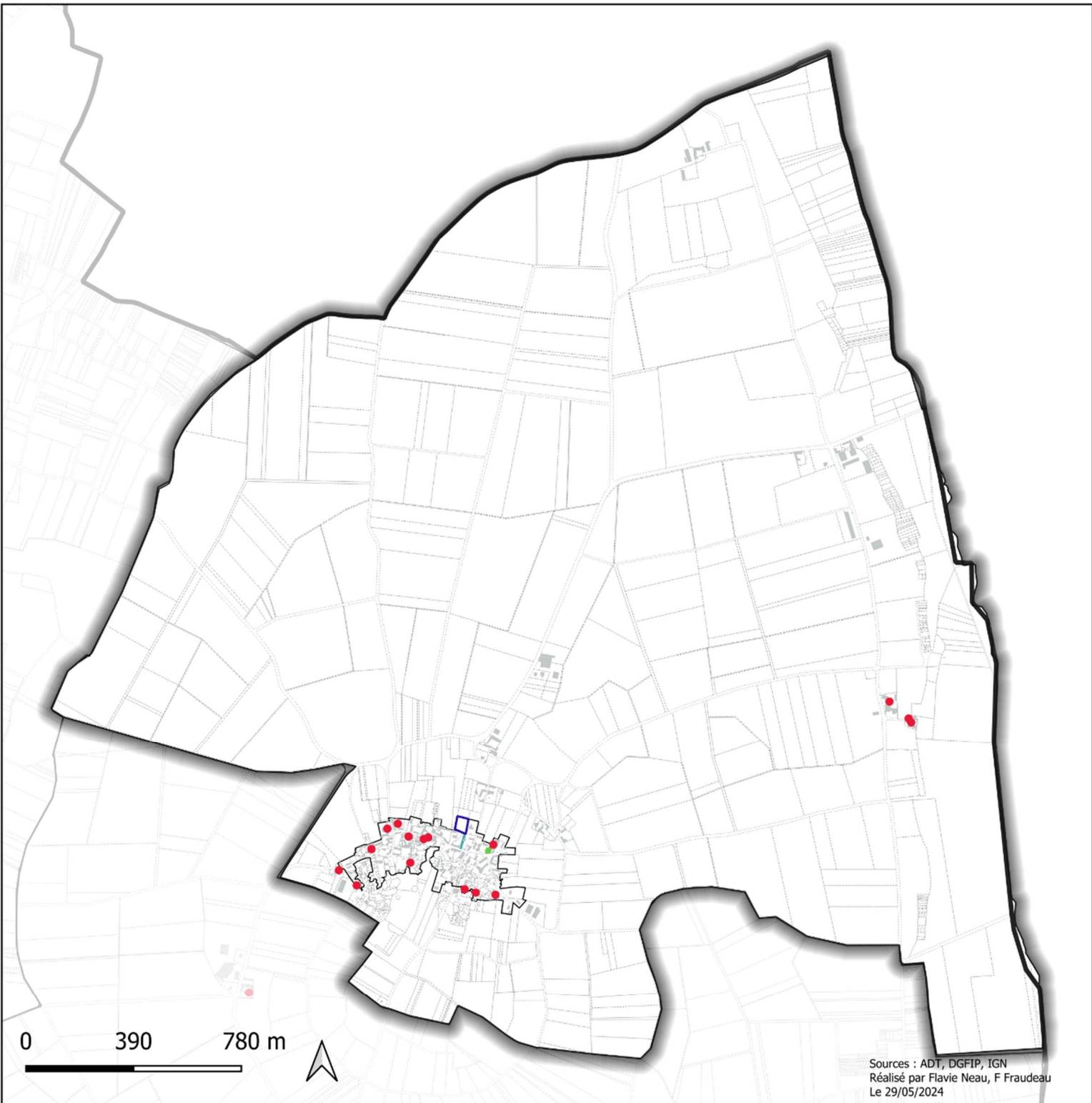
Thouars			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	7,2	131
	dont potentiel en OAP	1,1	18
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	10,7	174
	1AUh	7,0	109
	2AUh	3,7	65
Vacance	Logements vacants	/	571
	Difficilement mobilisables	/	/
	Facilement mobilisables	/	/



0 500 1 000 m



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 05/06/2024



TOURTENAY

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Tourtenay			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	0,0	1
	Zone d'extension figurant au PLUi	0,2	20
Extension	1AUh	0,2	20
	2AUh	0,0	0
Vacance	Logements vacants	/	16
	Difficilement mobilisables	/	6
	Facilement mobilisables	/	10



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-01-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

VAL EN VIGNES

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

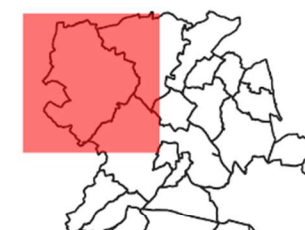
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Val en Vignes			
	Gisements	Surface (ha)	Potentiel - Nombre de logements
Renouvellement urbain	Potentiel de densification zone U	3,6	40
Extension	Zone d'extension figurant au PLUi	1,9	23
	1AUh	1,2	15
	2AUh	0,7	8
Vacance	Logements vacants	/	71
	Difficilement mobilisables	/	36
	Facilement mobilisables	/	35



Accusé de réception en préfecture
079-247900796-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

0 1 430 2 860 m

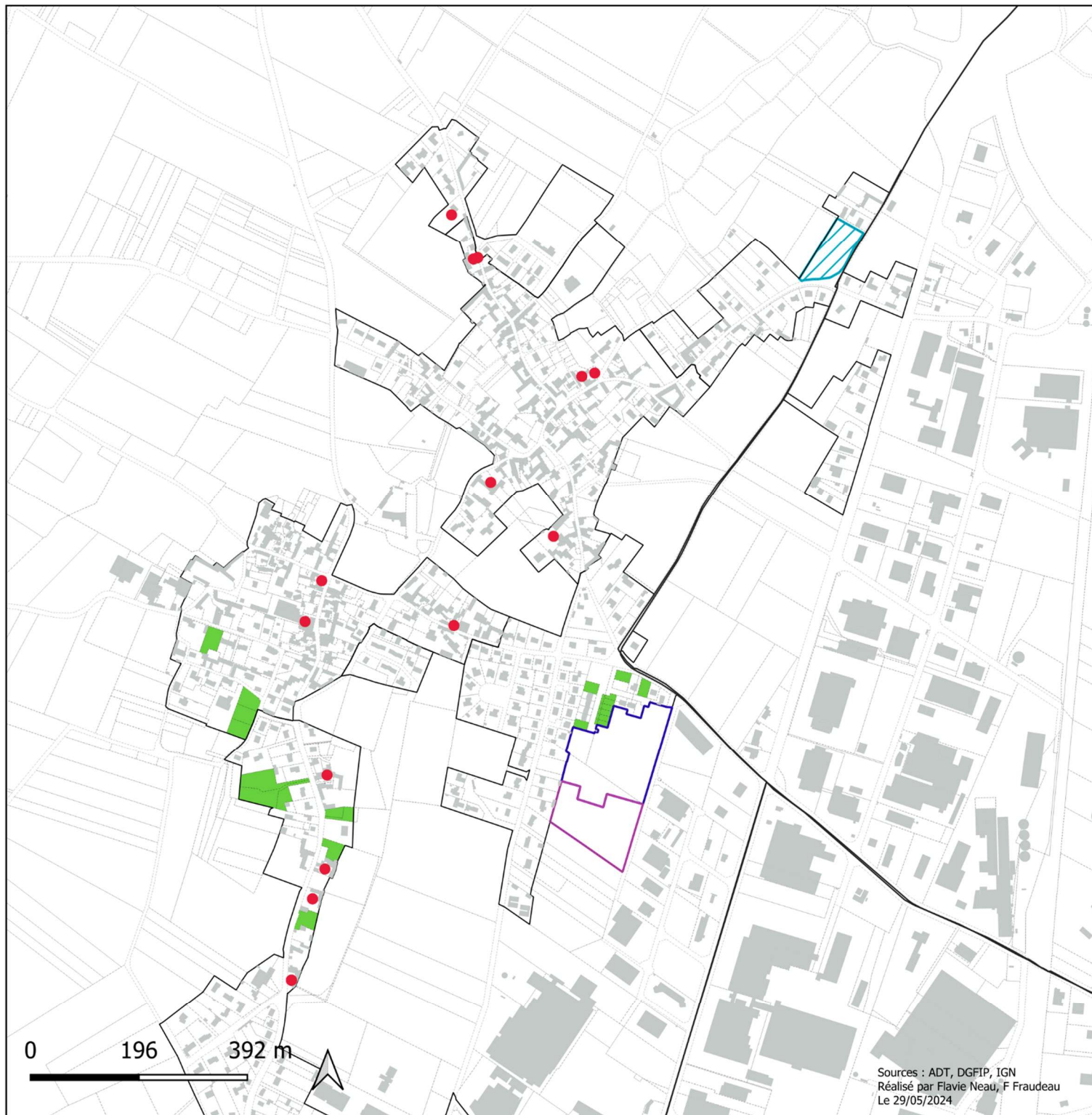
Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes du Thouarsais



Annexe – Atlas foncier par iris

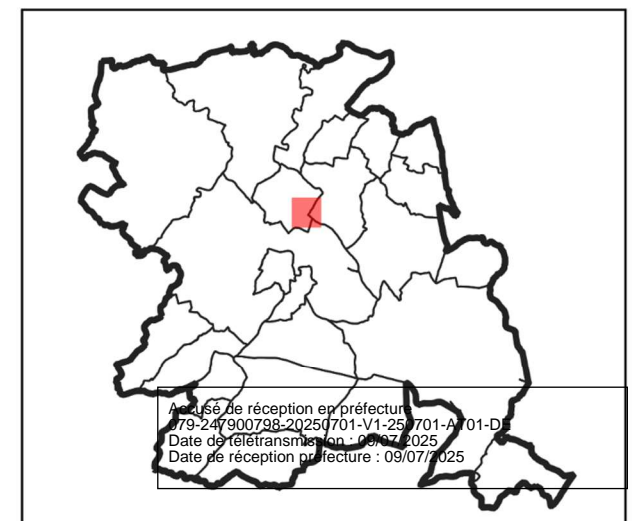
Sainte-Verge



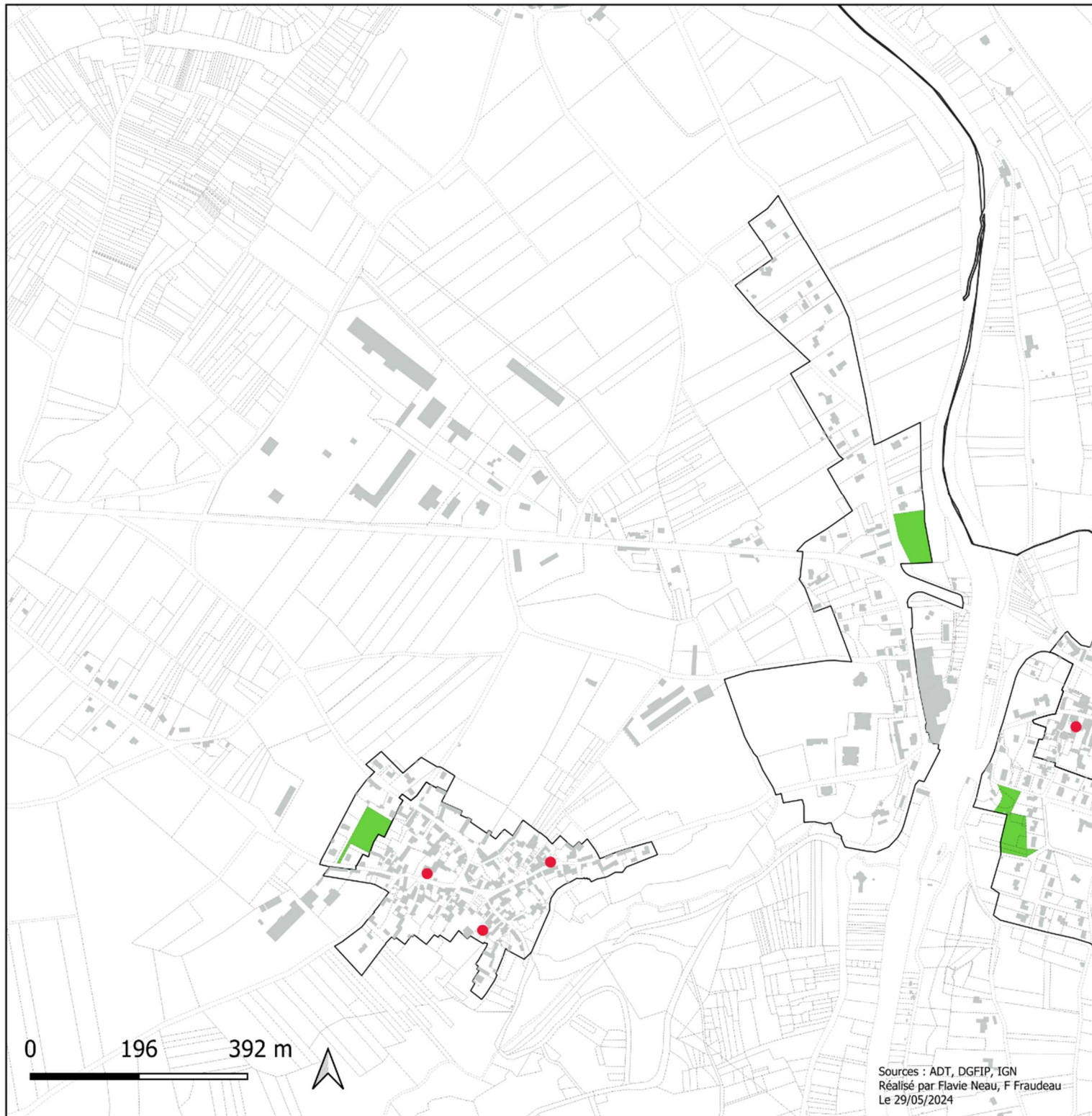
Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

Potentiels de densification

-  Gisements fonciers facilement mobilisables
-  Logements vacants



Sainte-Radegonde



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

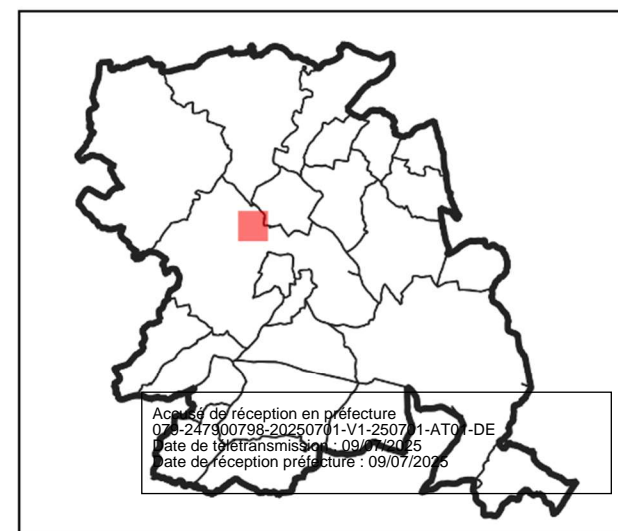
□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

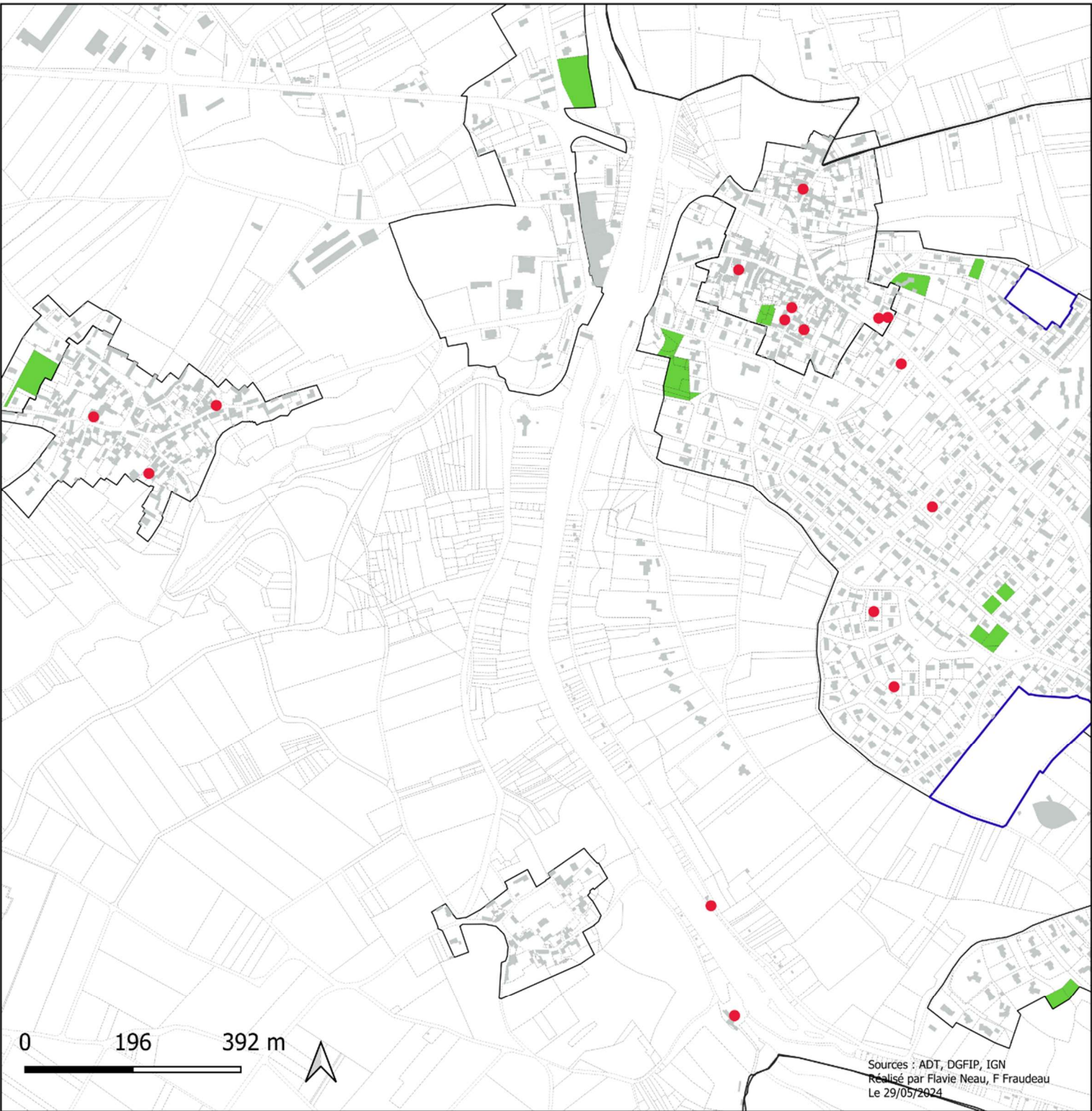
● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Sainte-Radegonde



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

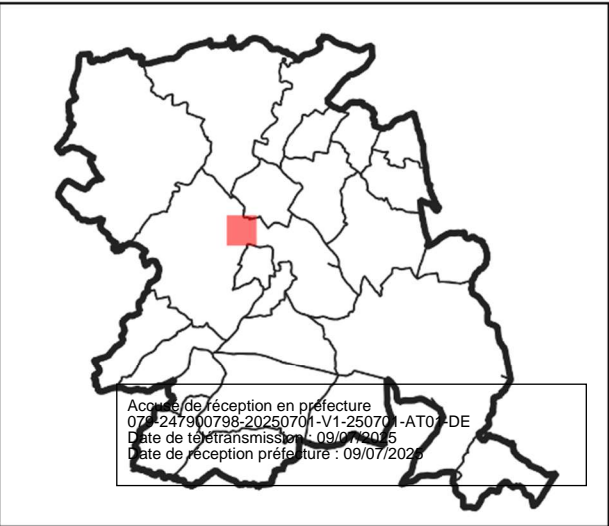
PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U

Potentiels de densification

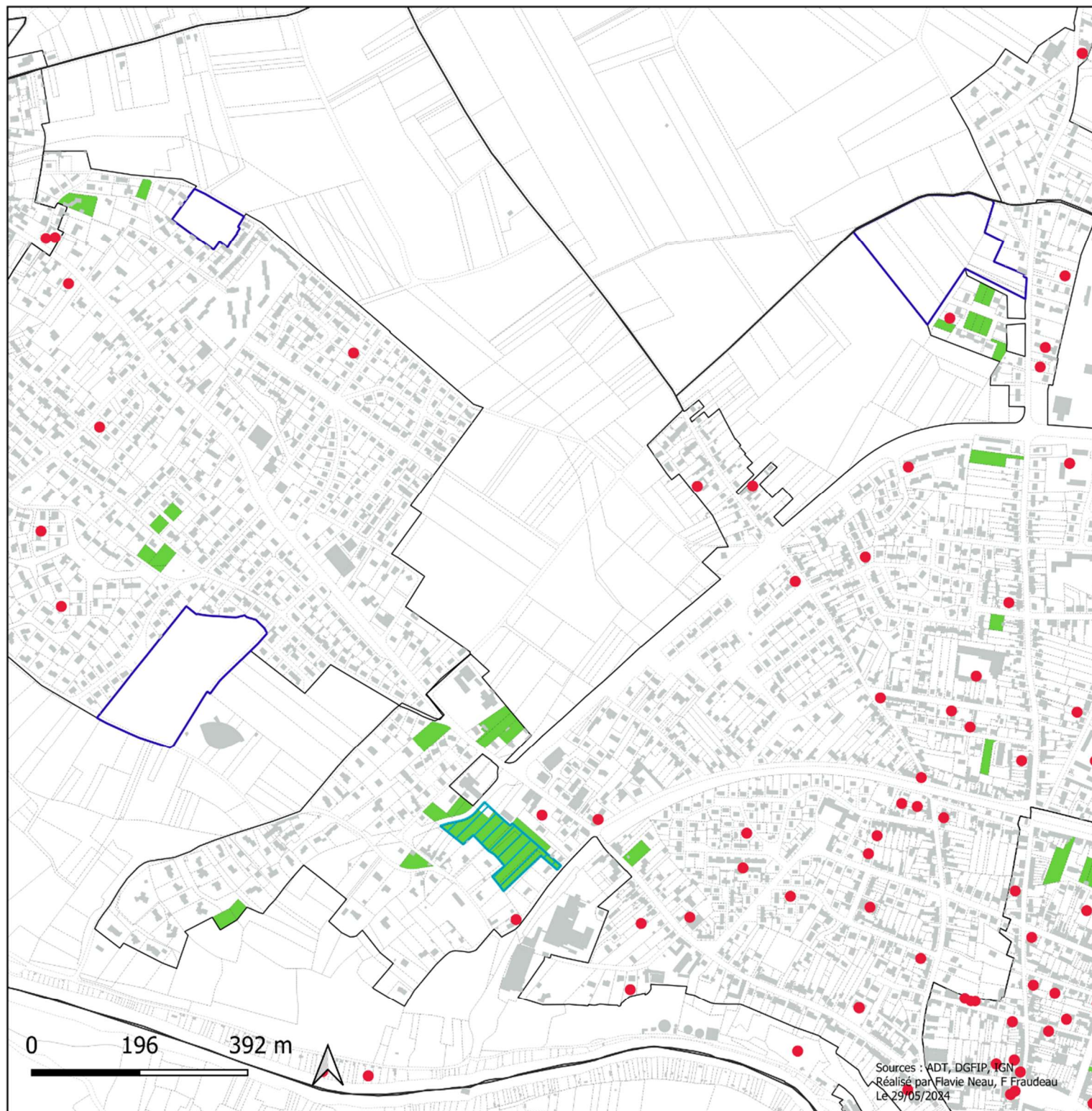
- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Sainte-Radegonde

Thouars



Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

Zone 1AUh

Zone U

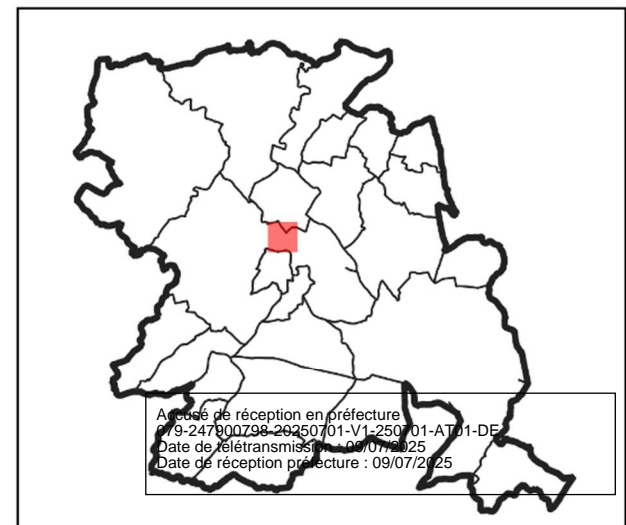
OAP

Potentiels de densification

Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Sainte-Verge

Thouars

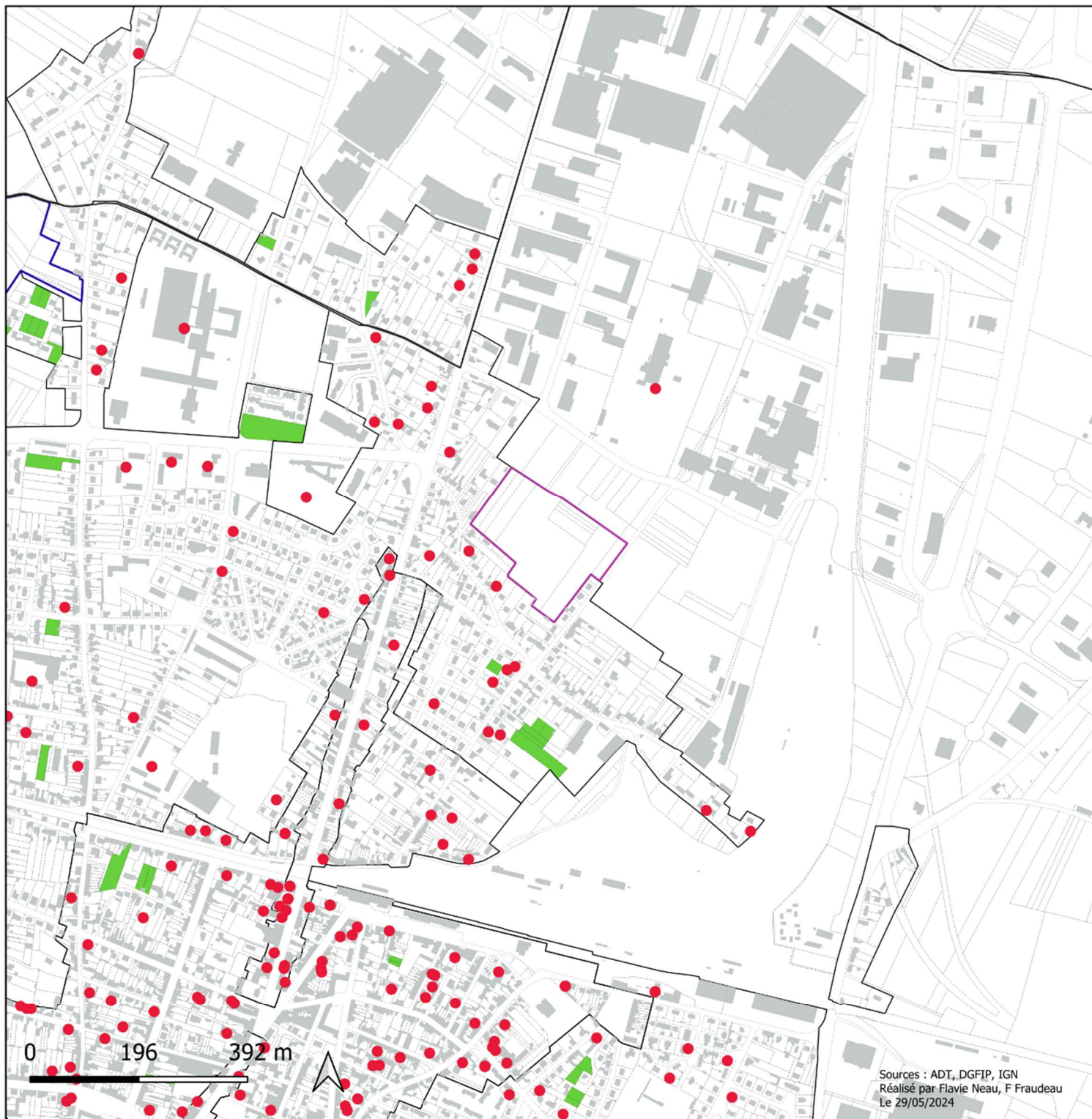
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

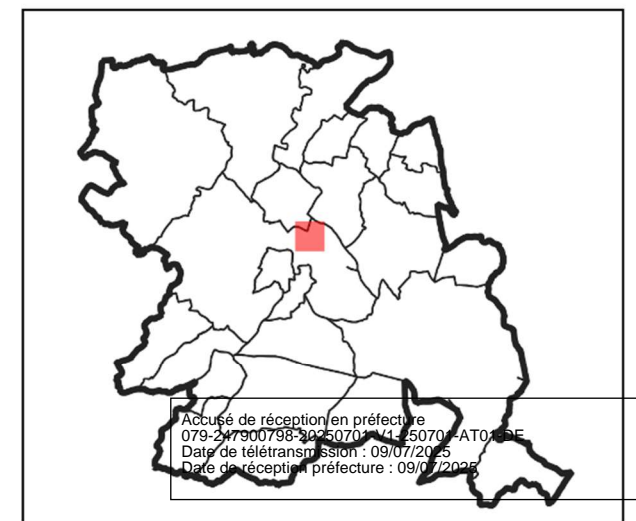
- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20240507-14250701-AT01-SE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Thouars



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

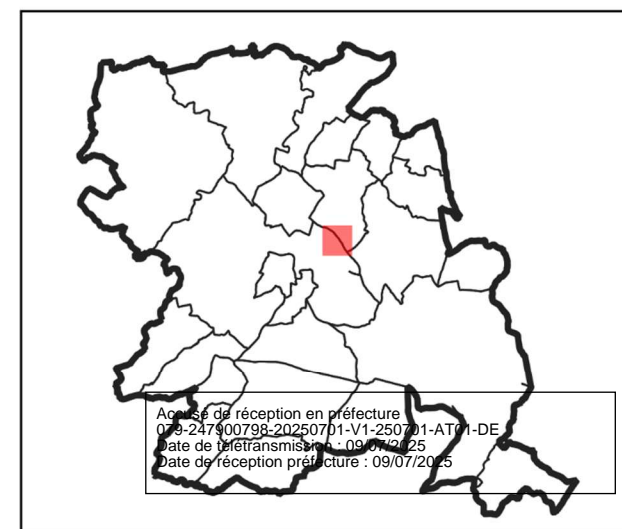
□ Zone U

Potentiels de densification

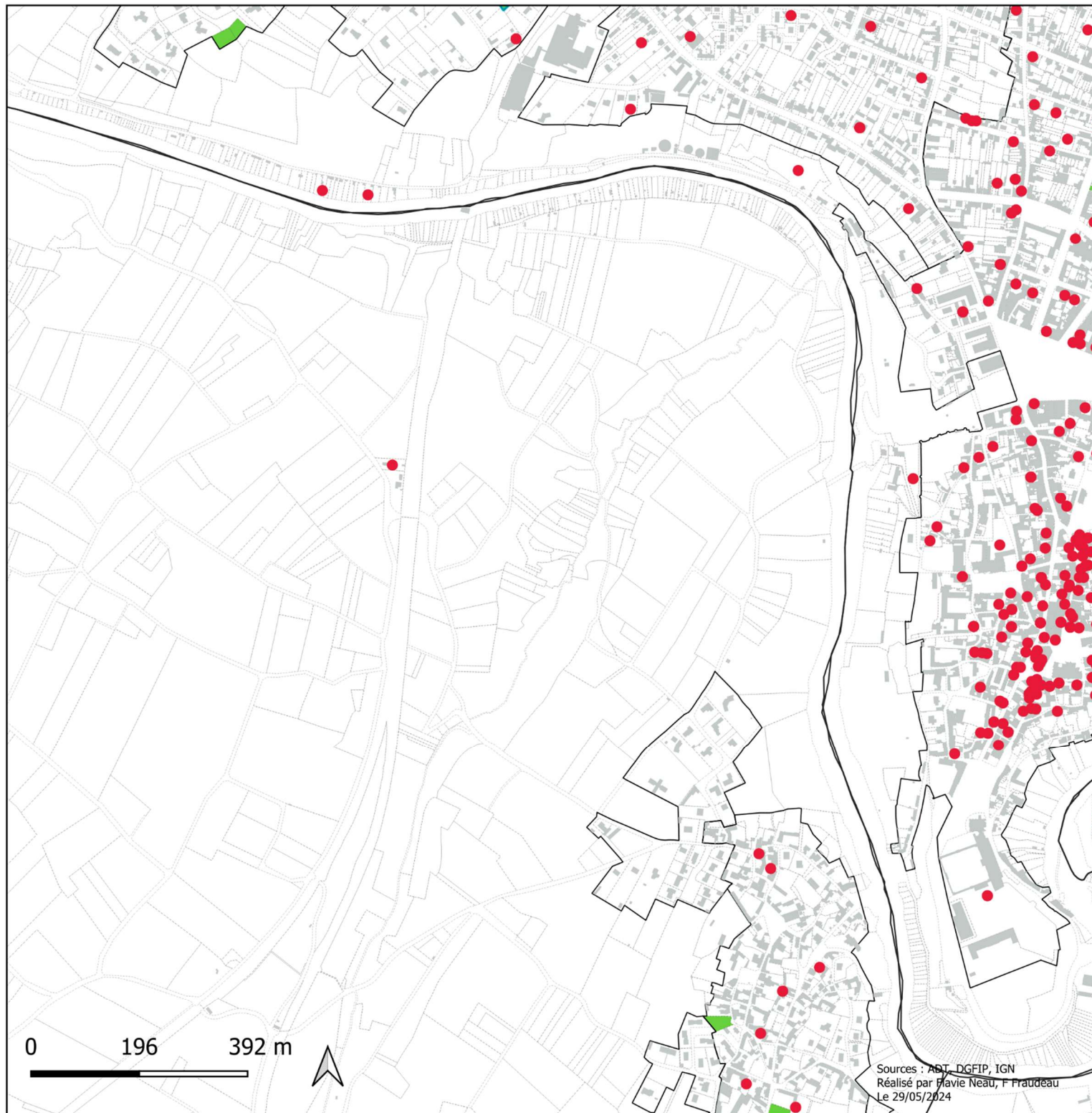
■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



Thouars

Saint-Jacques-de-Thouars

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

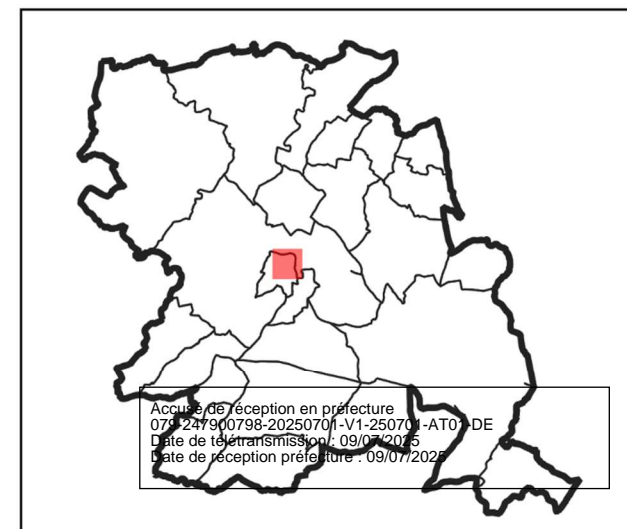
PLUi

- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F. Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
0751247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Saint-Jean-de-Thouars

Thouars

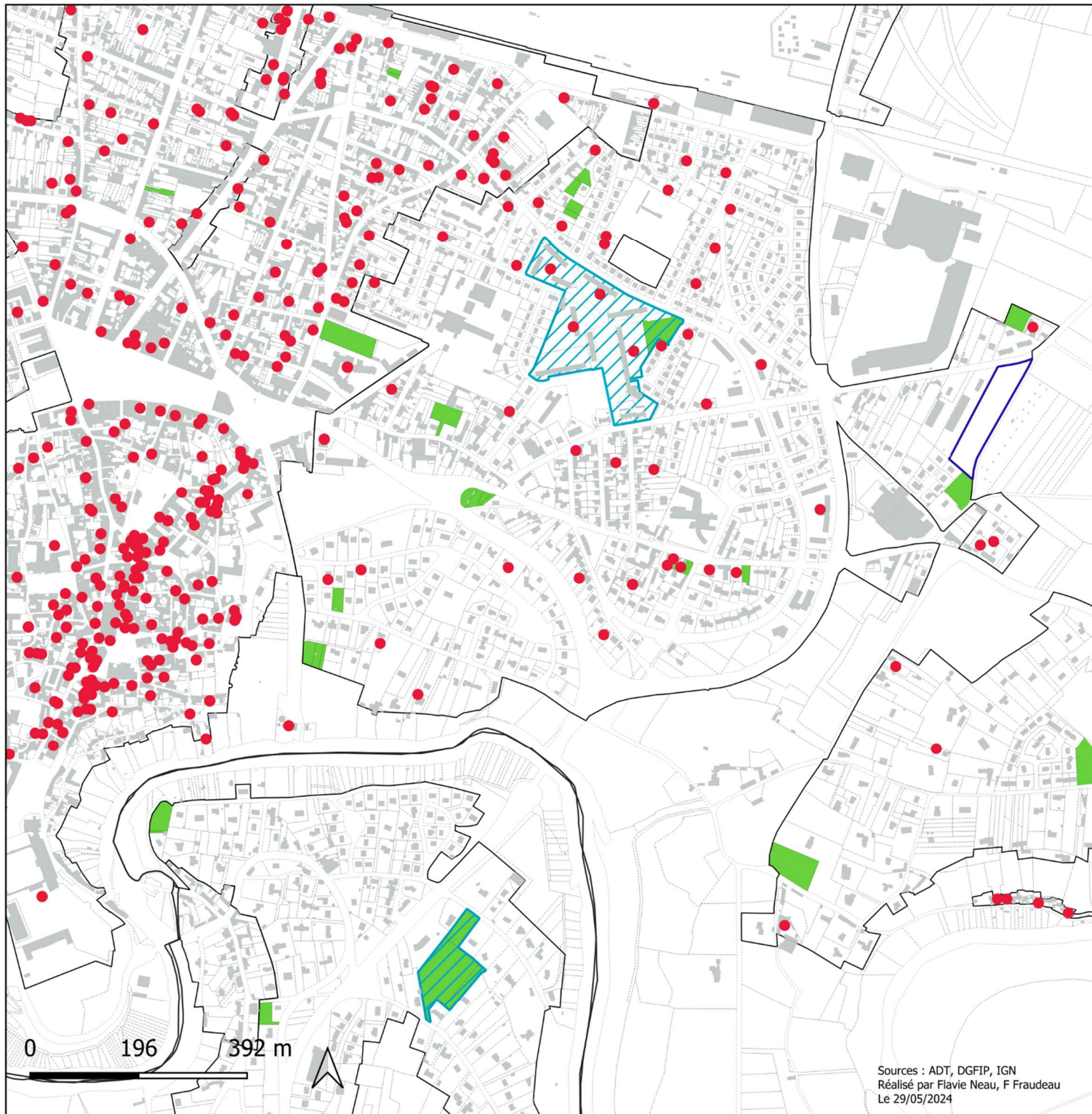
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

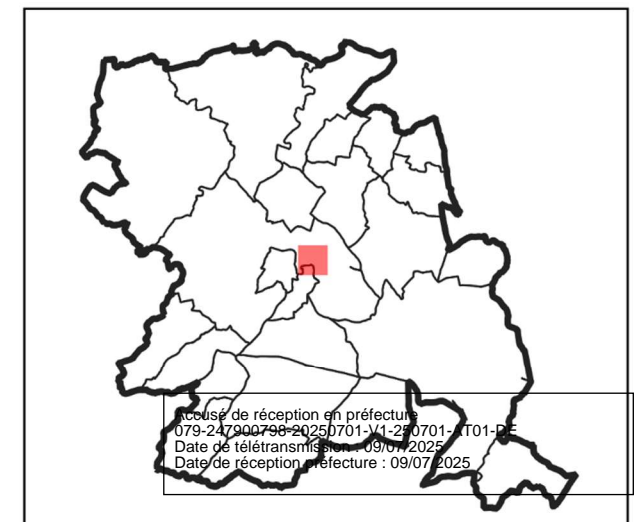
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

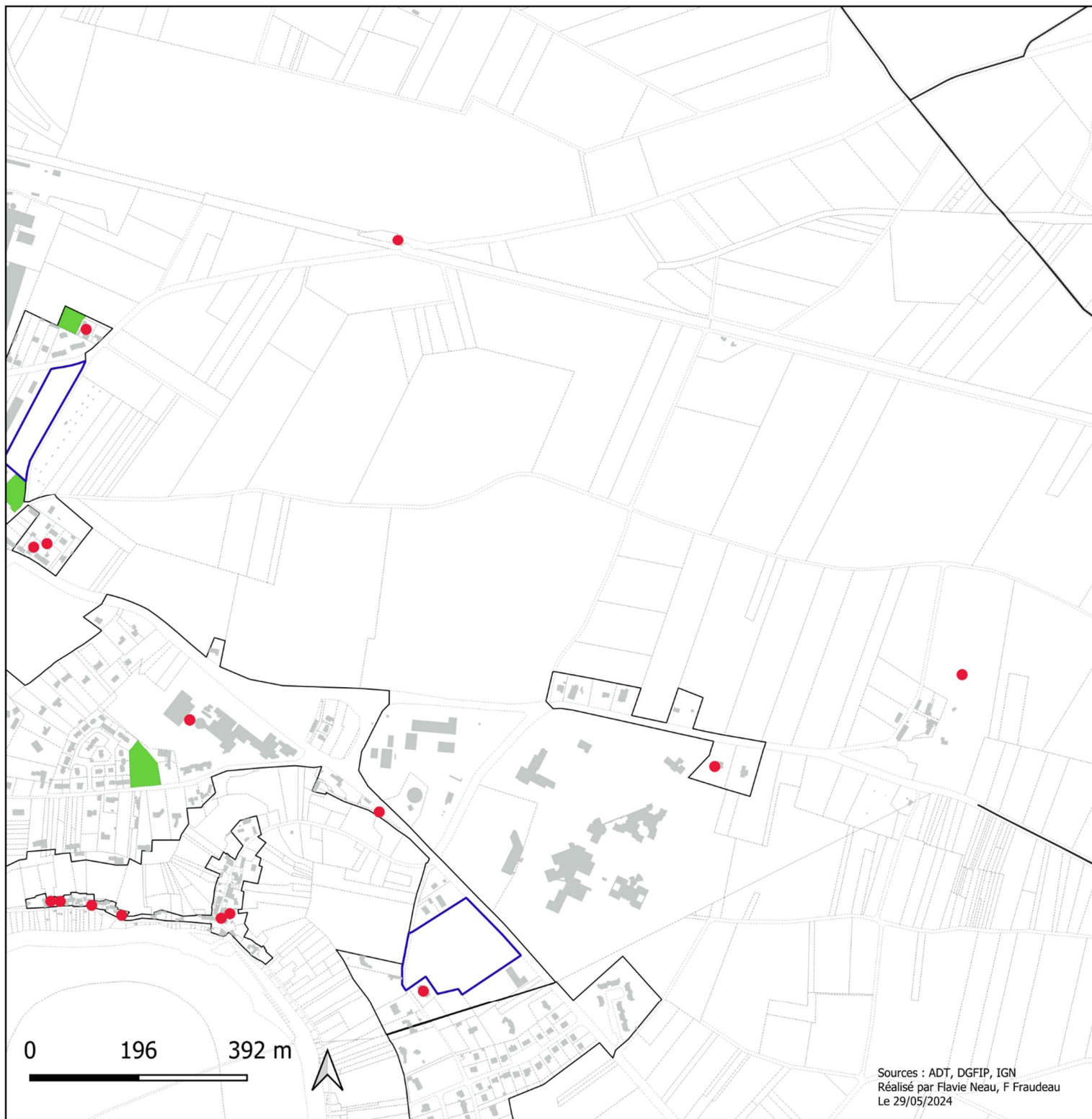


Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Recours de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-1T01-F
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception en préfecture : 09/07/2025

Thouars



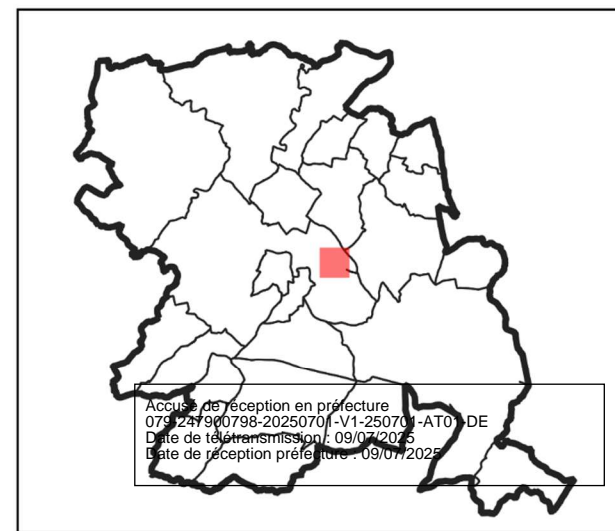
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants



Saint-Jean-de-Thouars

Saint-Jacques-de-Thouars

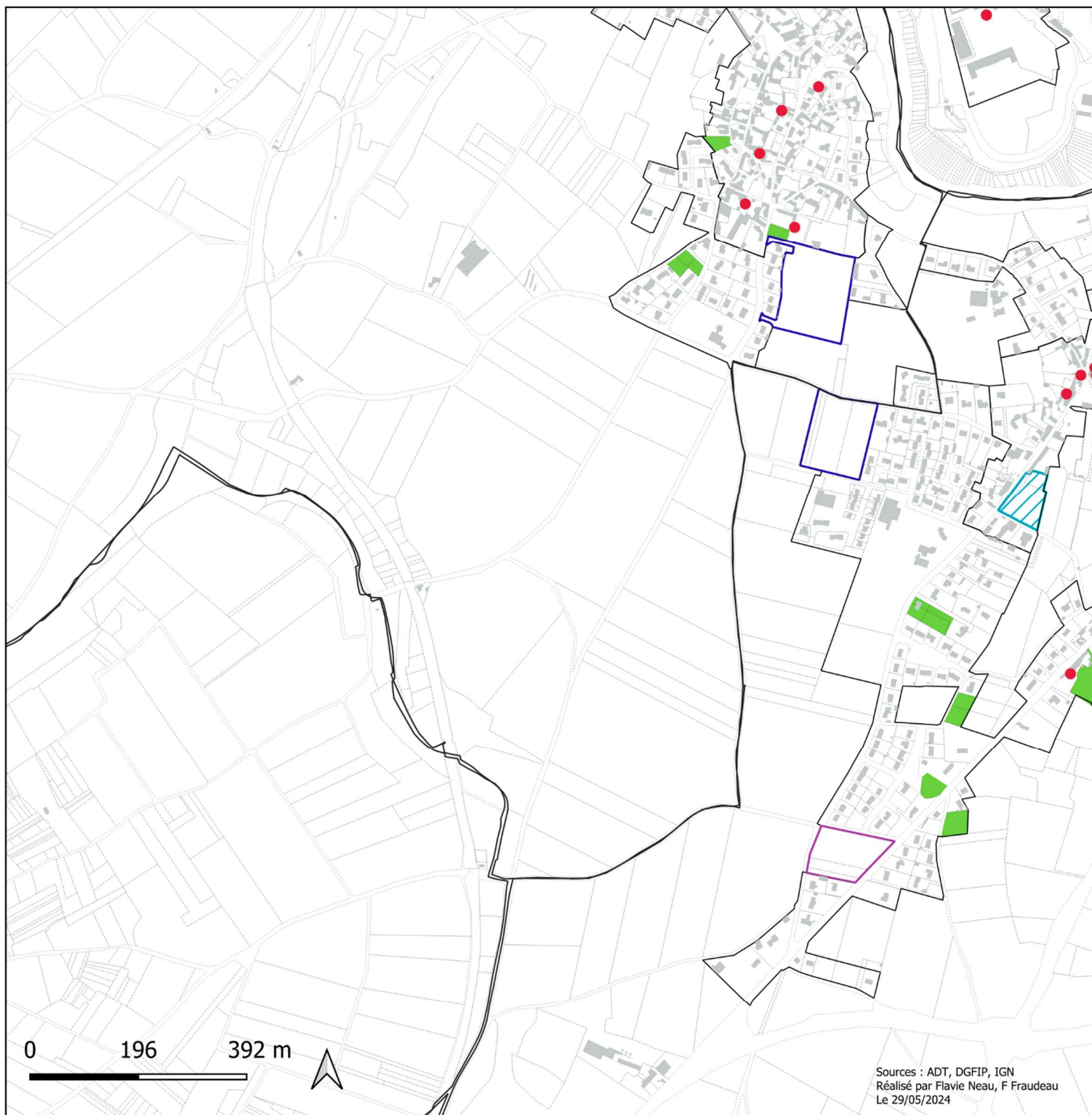
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

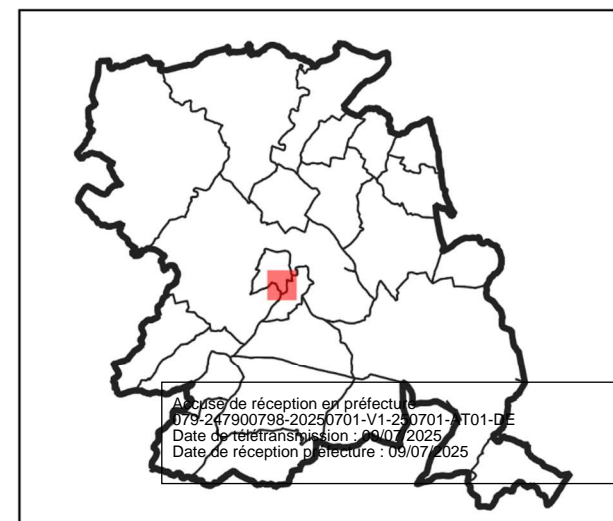
- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

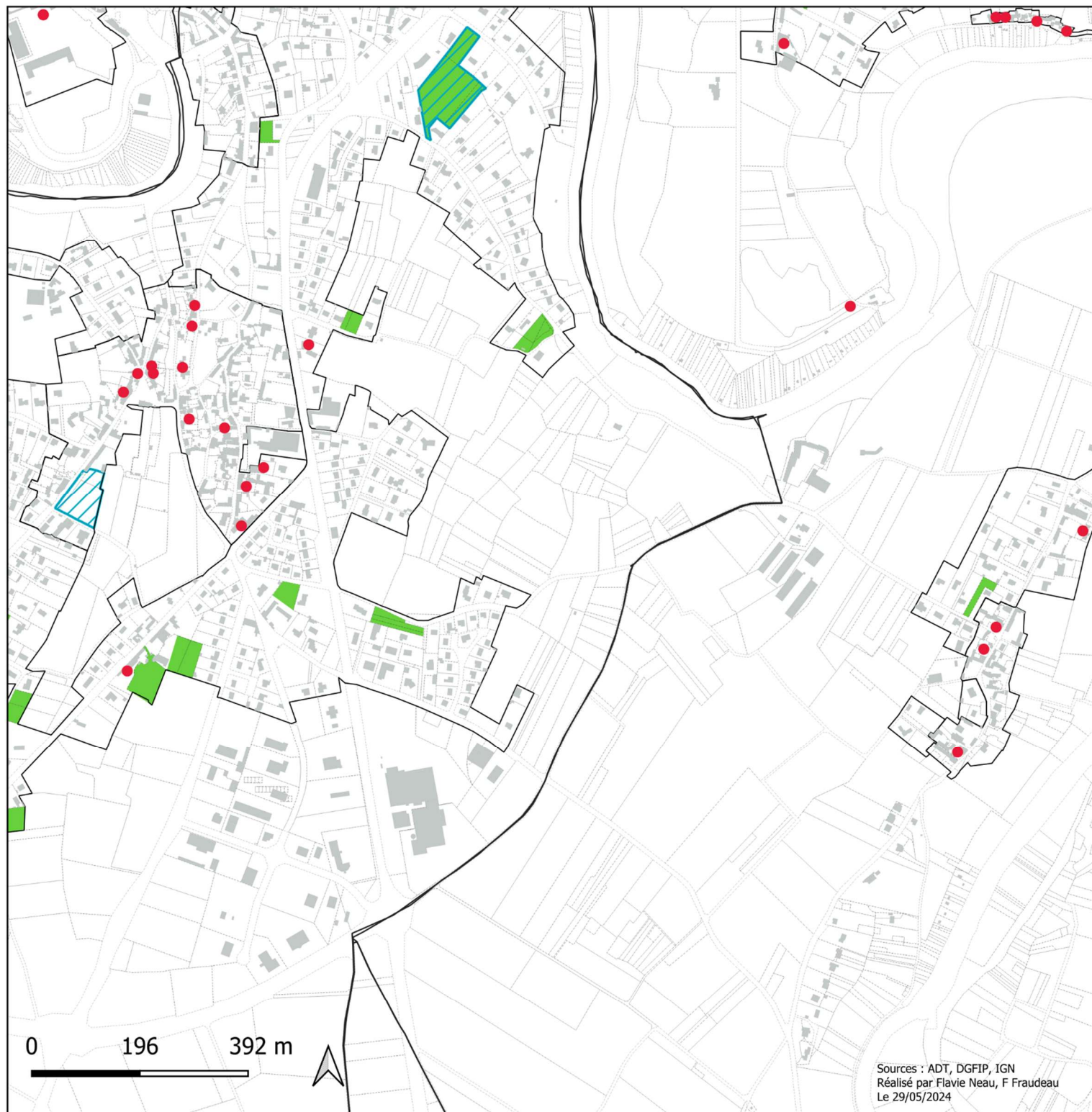


Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Avis de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-1T01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception en préfecture : 09/07/2025

Saint-Jean-de-Thouars



Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

Zone U

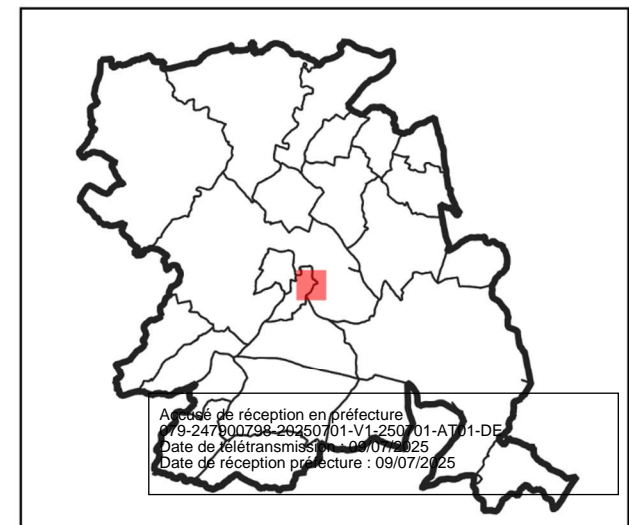
OAP

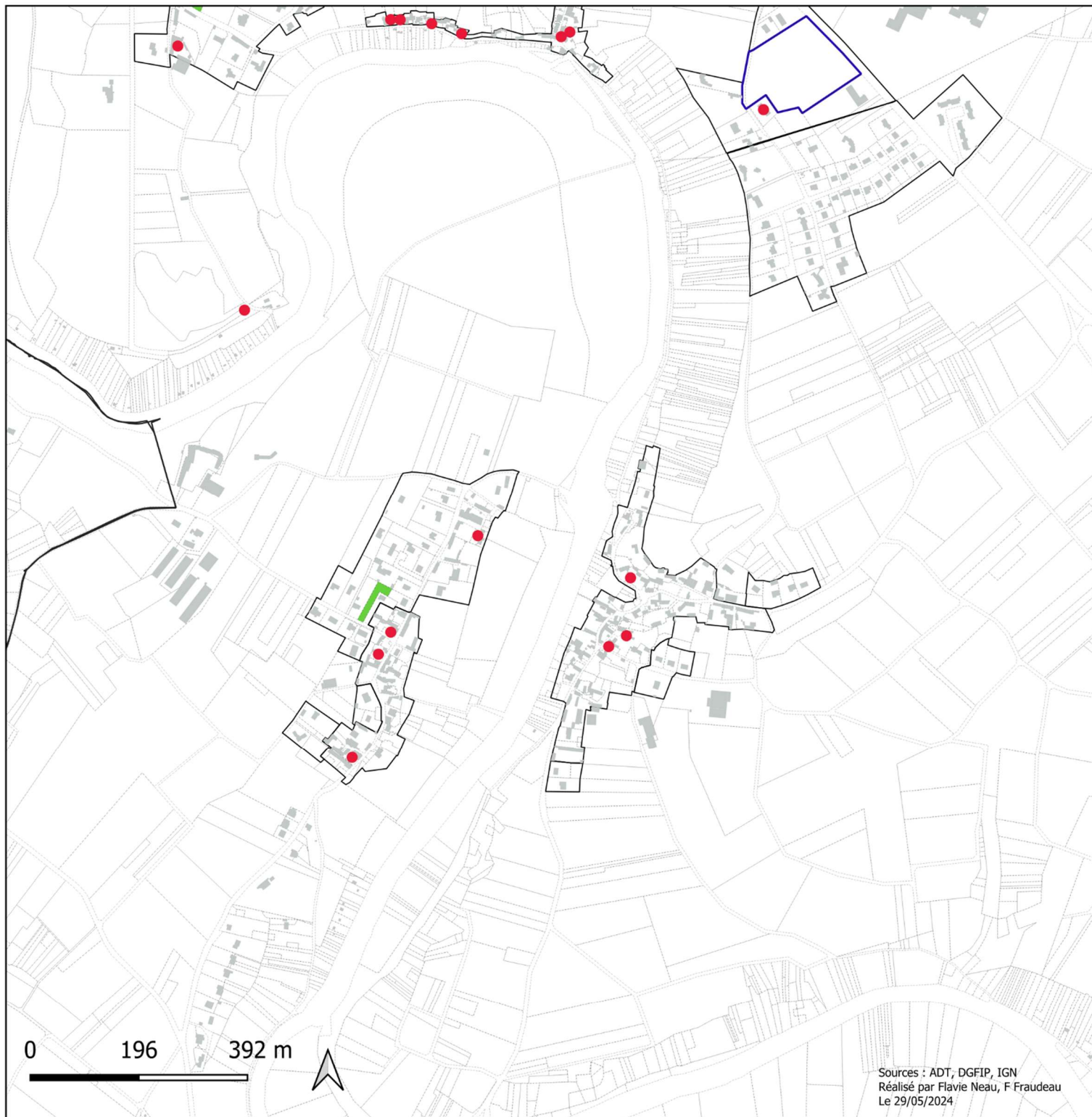
Potentiels de densification

Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024





Missé Thouars

■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

□ Zone 1AUh

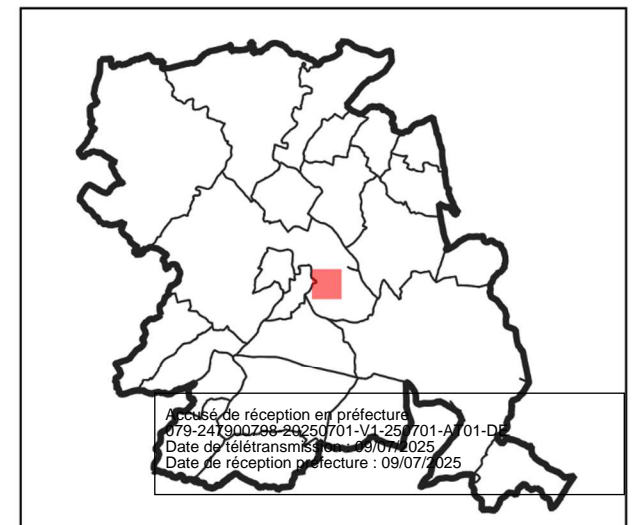
□ Zone U

Potentiels de densification

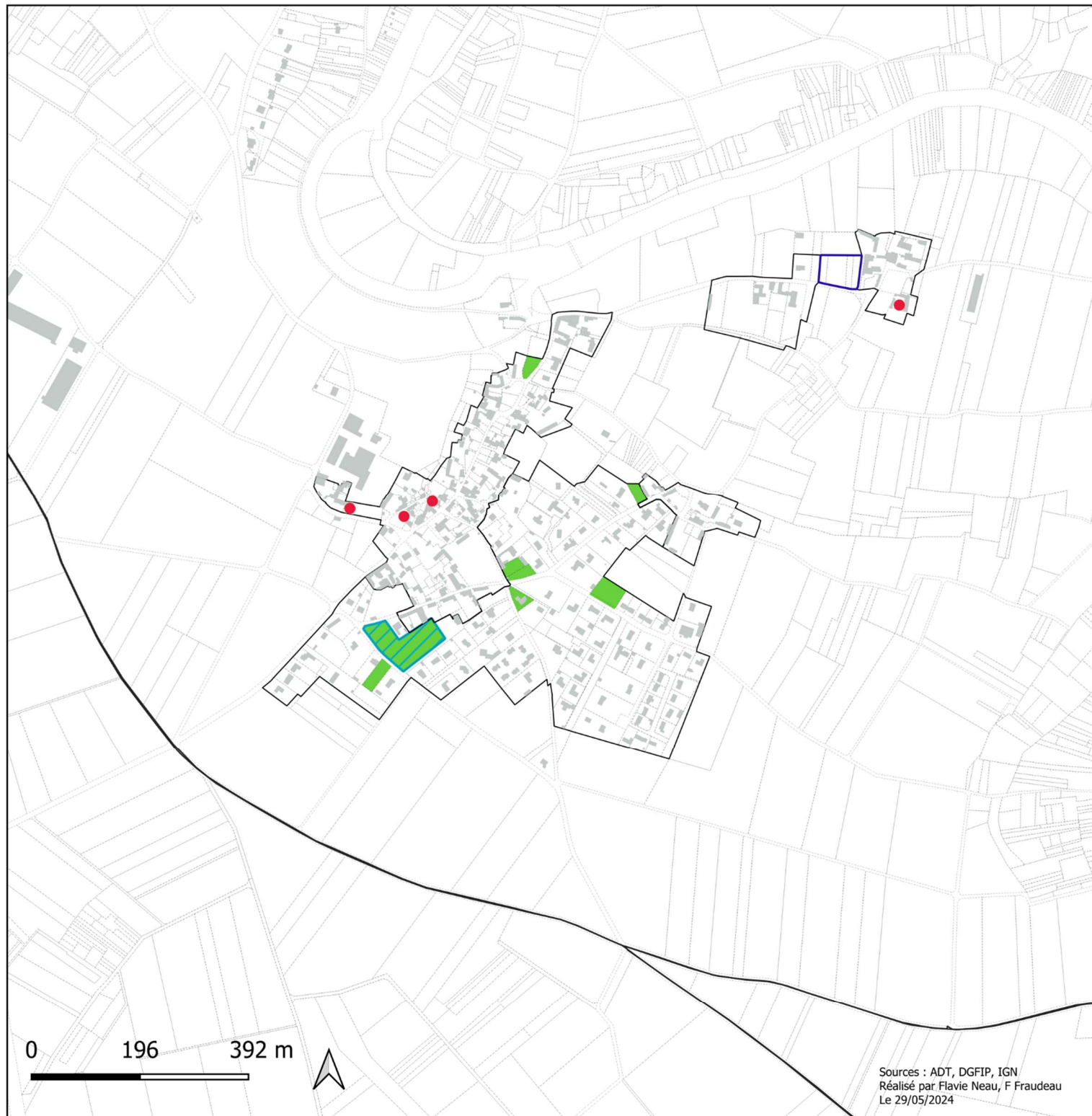
■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
079-247900788-20250701-V1-250701-A-01-DP
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



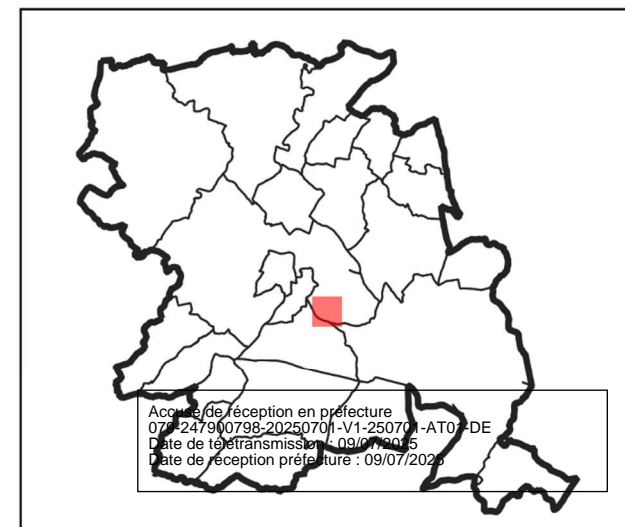
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants



Argenton-l'église



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

□ Zone U

Potentiels de densification

● Logements vacants

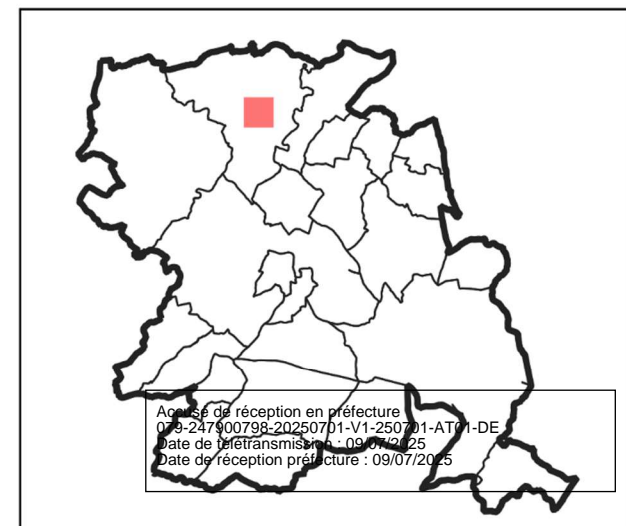
0

196

392 m

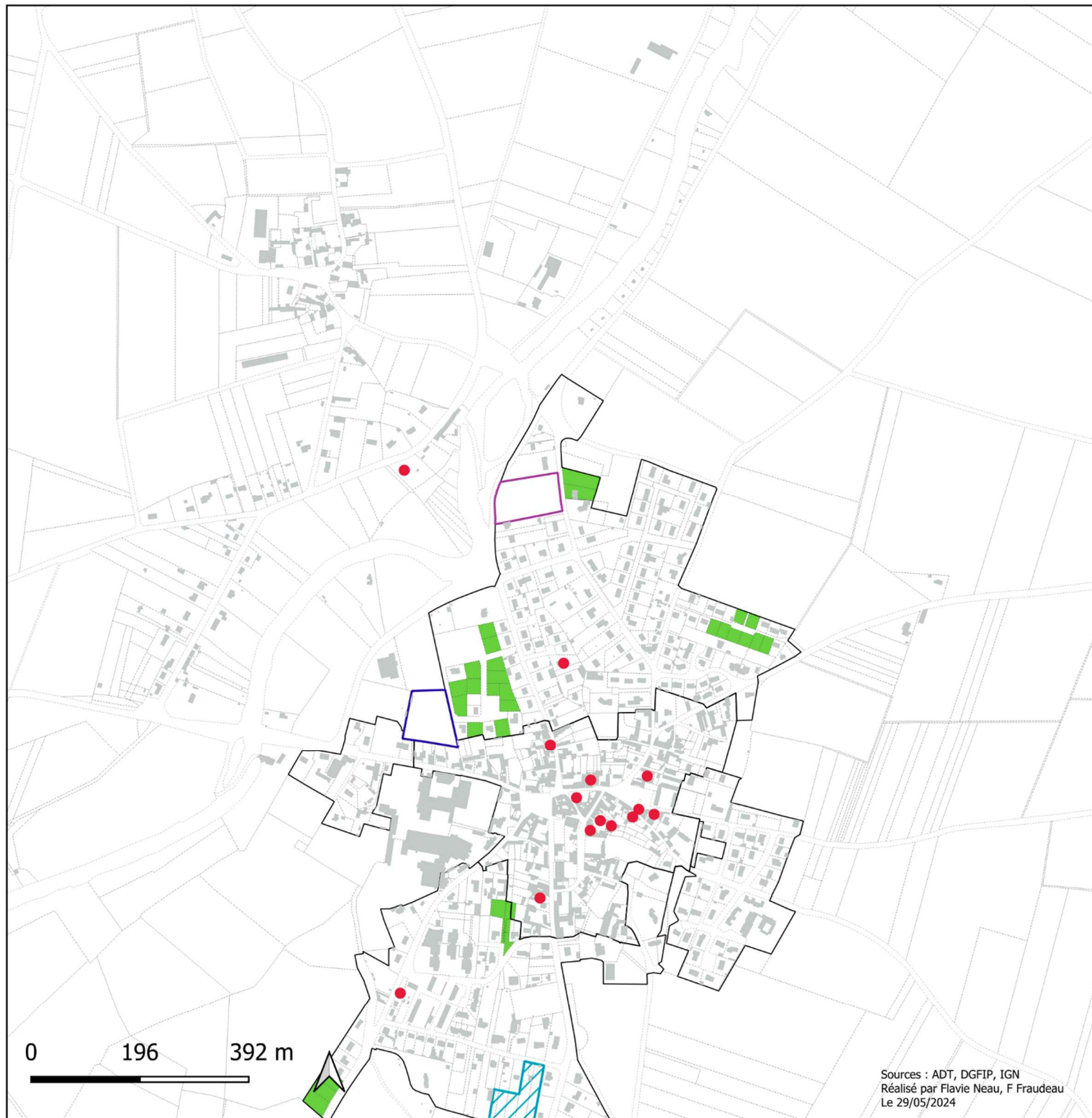


Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Argenton-l'église



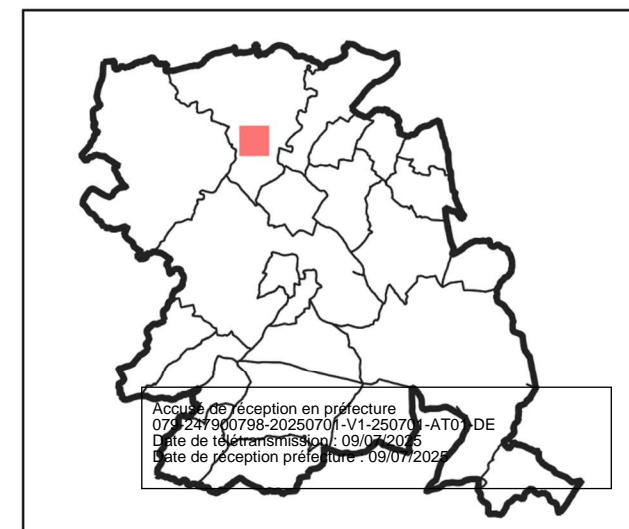
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

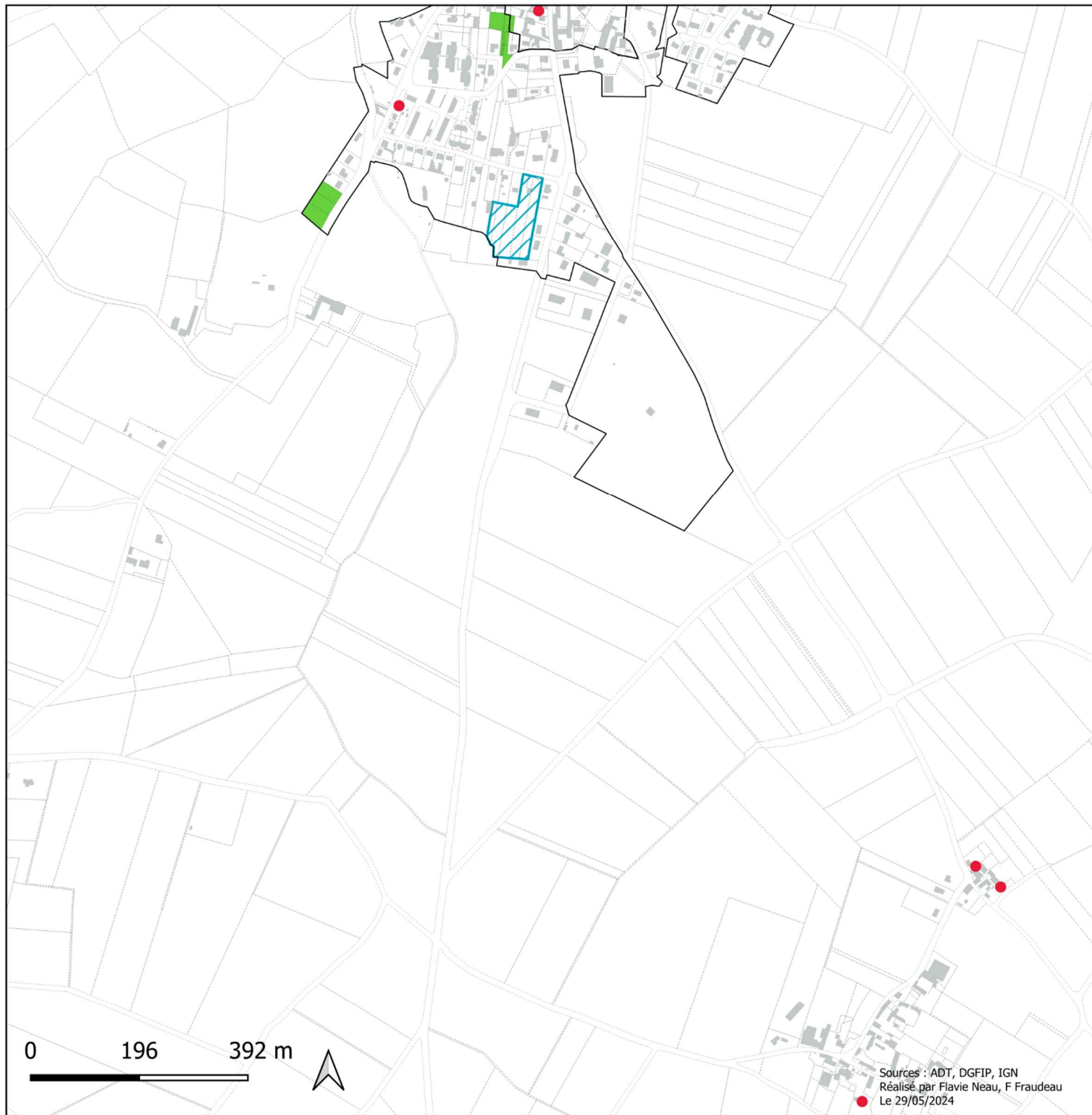
- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants



Argenton-l'église



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

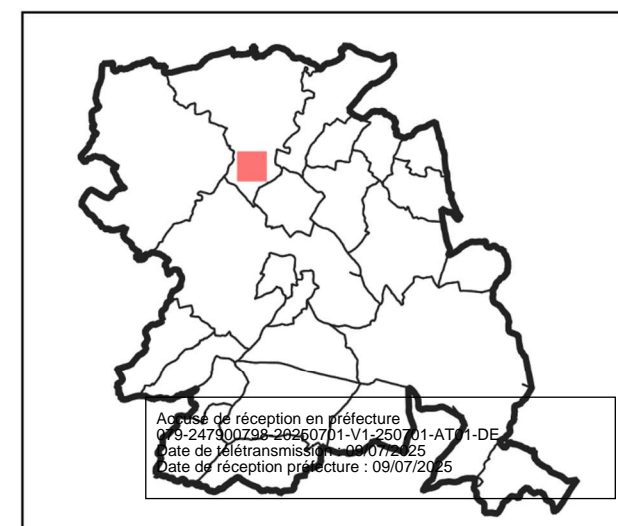
PLUi

- Zone U
- OAP

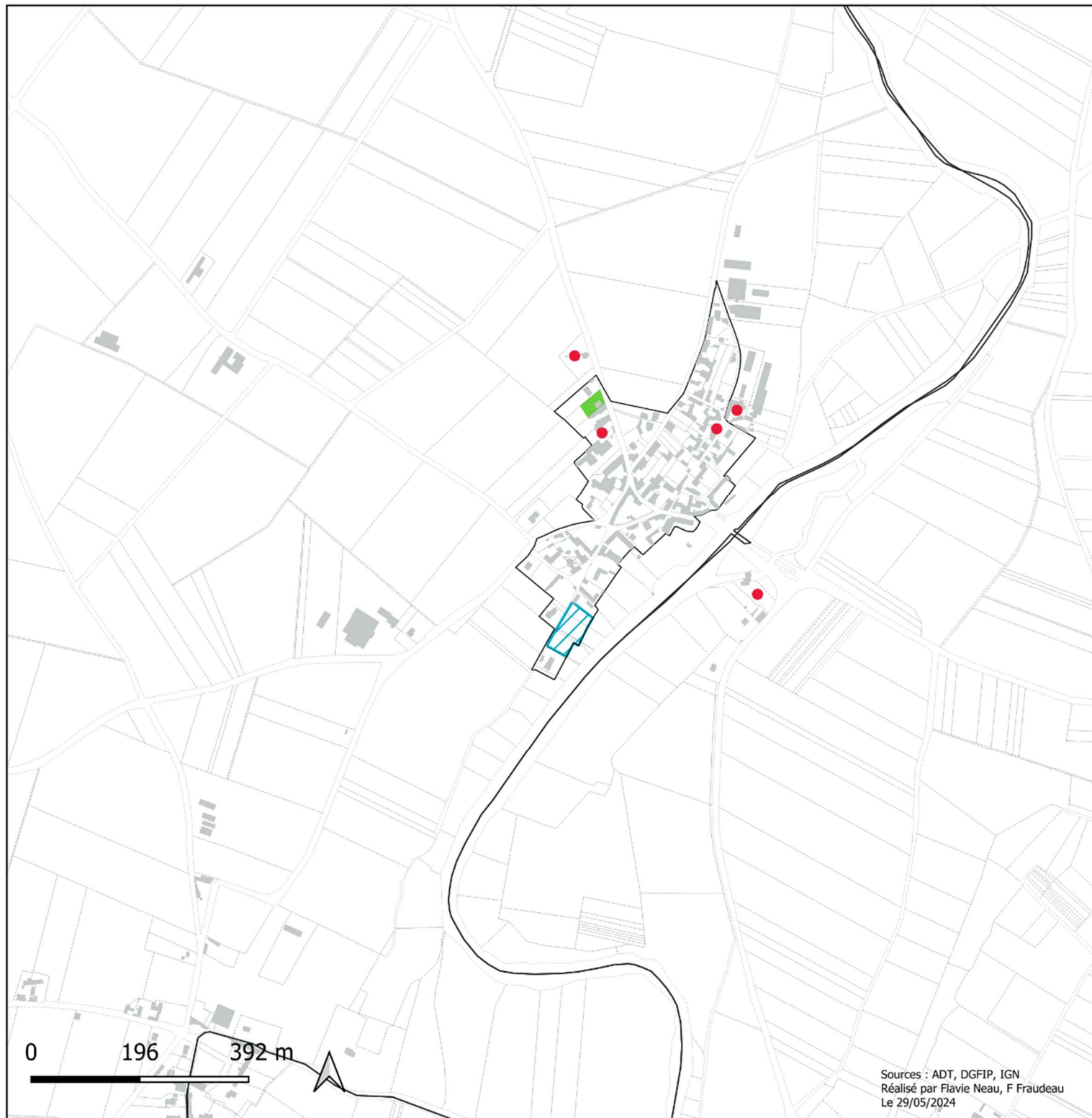
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Argenton-l'église



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

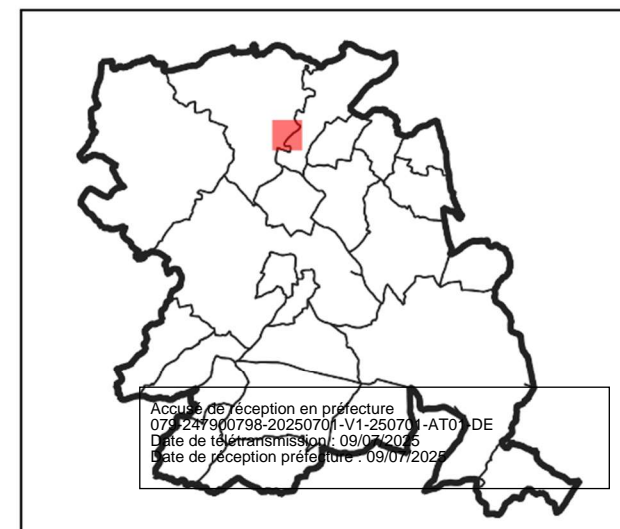
PLUi

- Zone U
- OAP

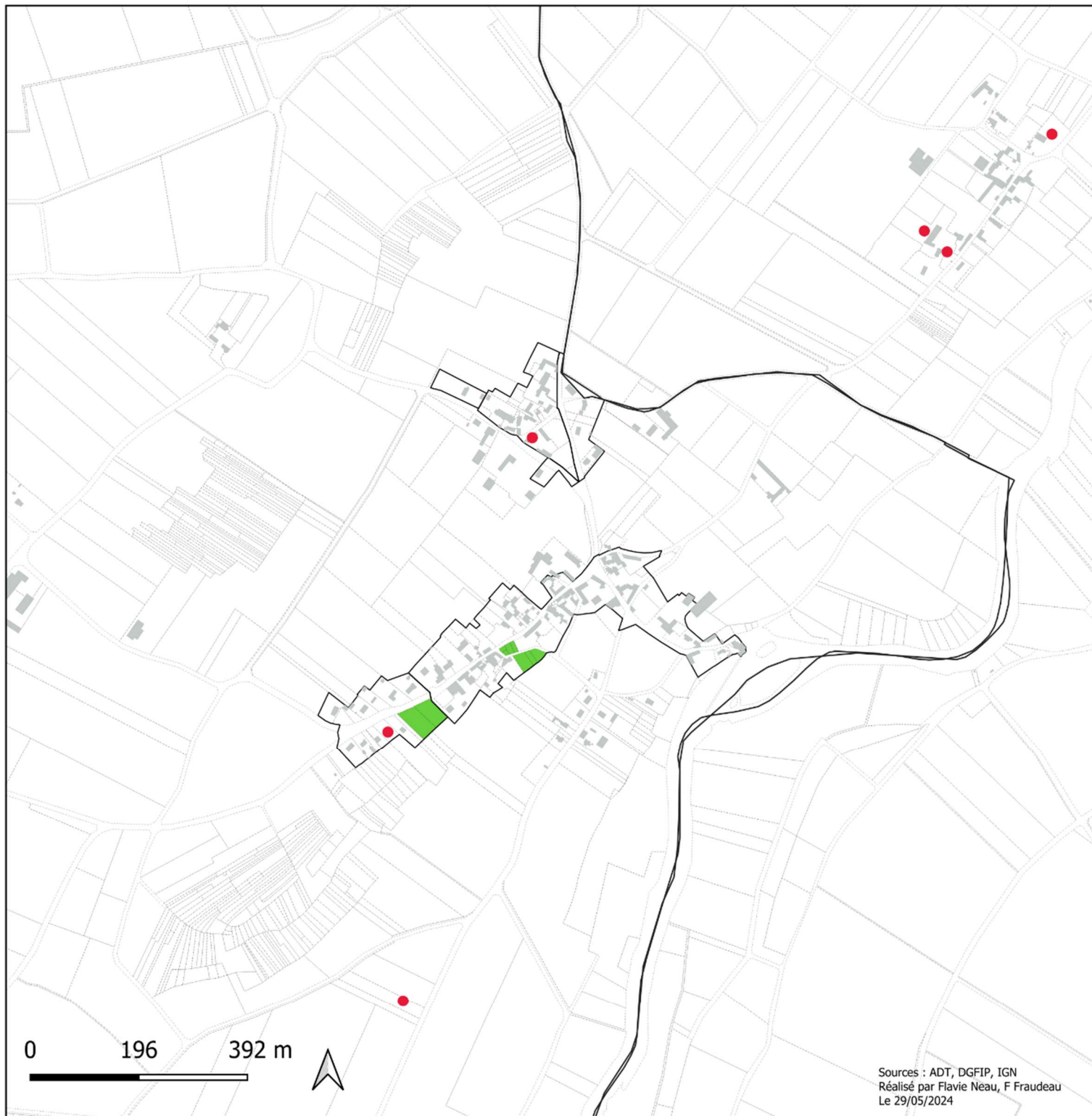
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFiP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Argenton-l'église



Bâtiments

Parcelles

Communes

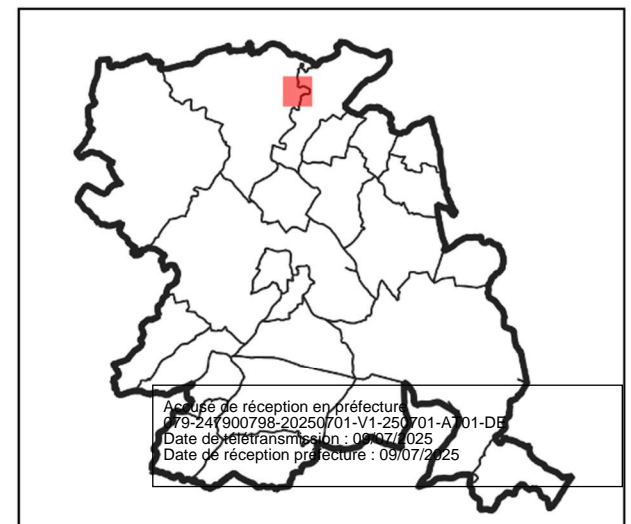
PLUi

Zone U

Potentiels de densification

Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants



Bouillé-Loretz



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

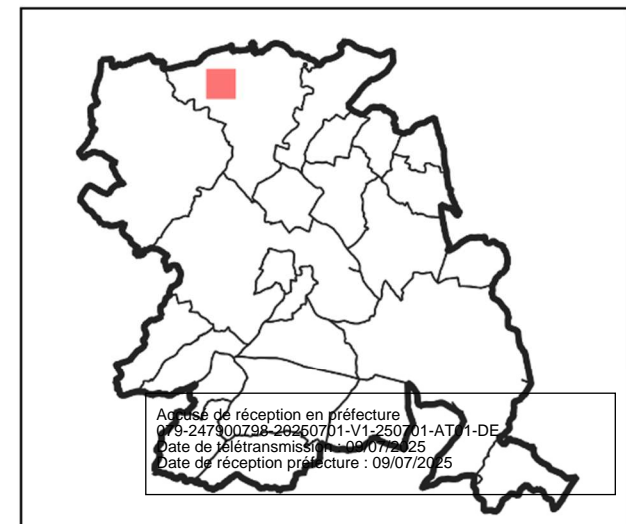
PLUi

□ Zone U

Potentiels de densification

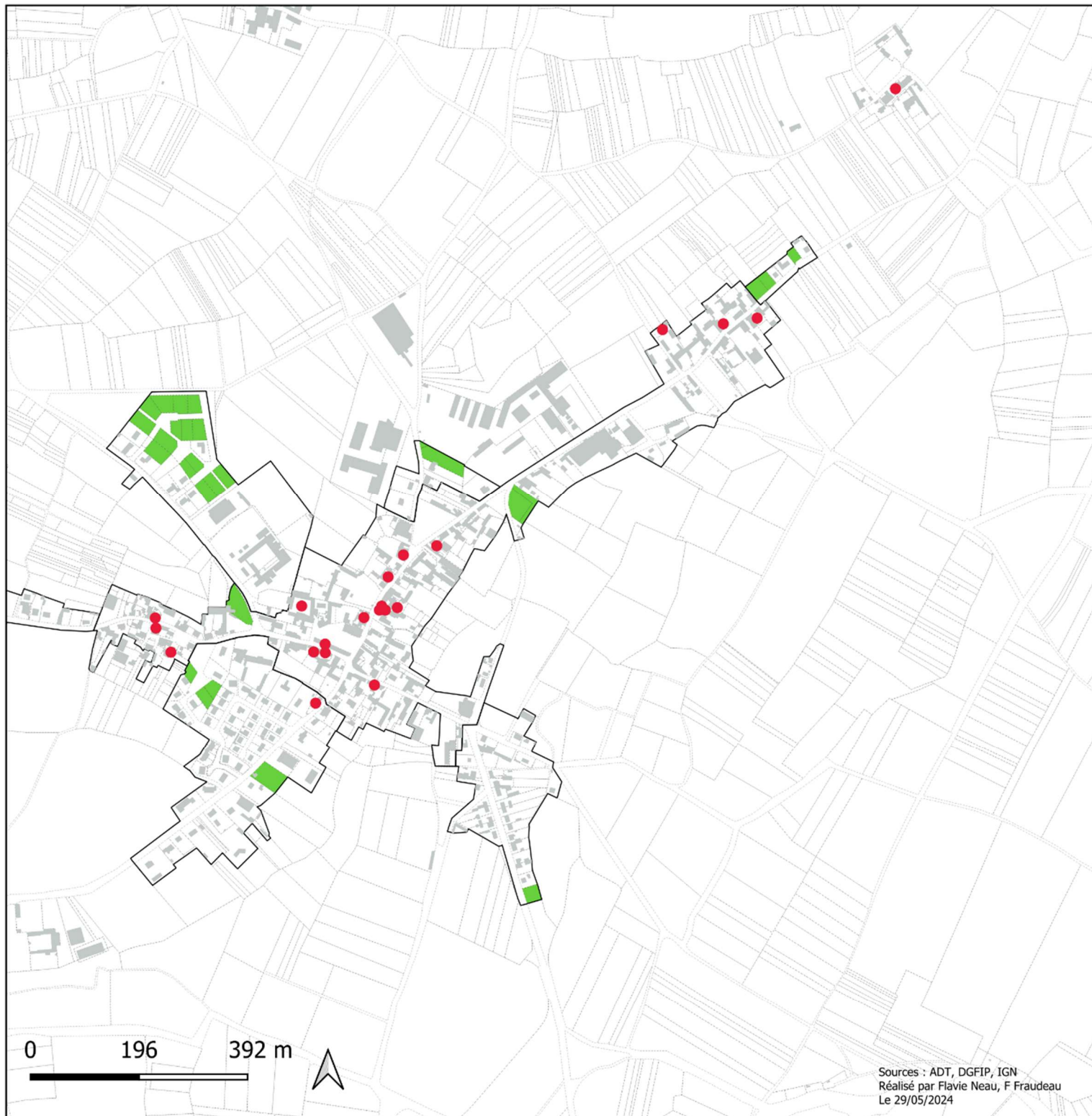
■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

Bouillé-Loretz



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

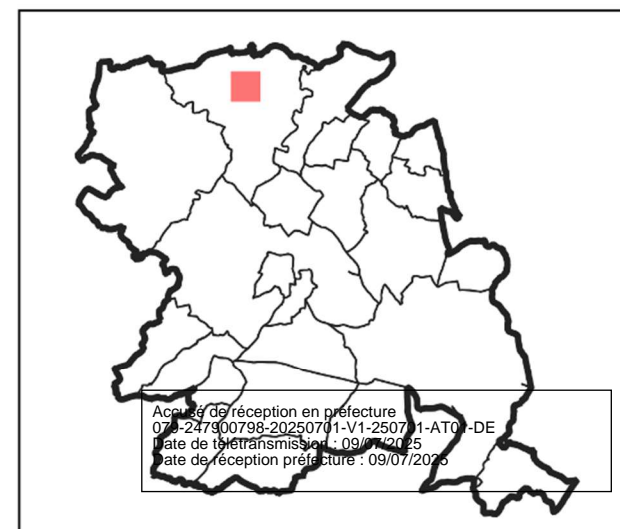
PLUi

□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

Brie



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

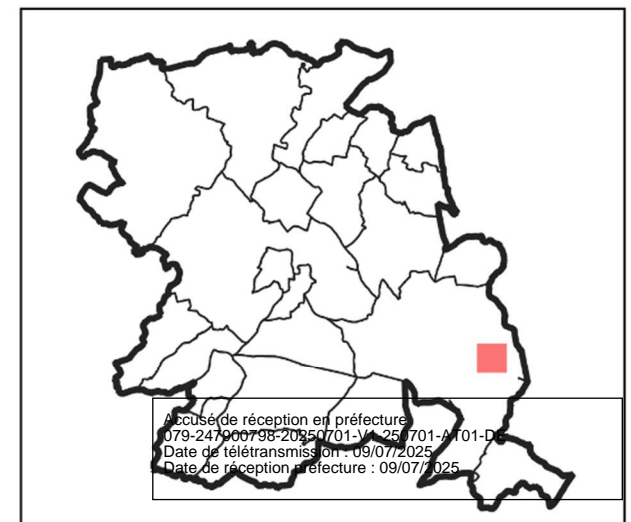
PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V-250701-A101-D
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception en préfecture : 09/07/2025

Brion-Prés-Thouet



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

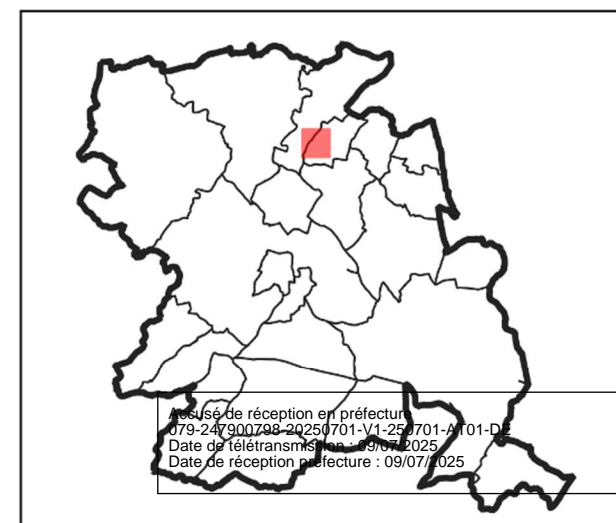
□ Zone U

Potentiels de densification

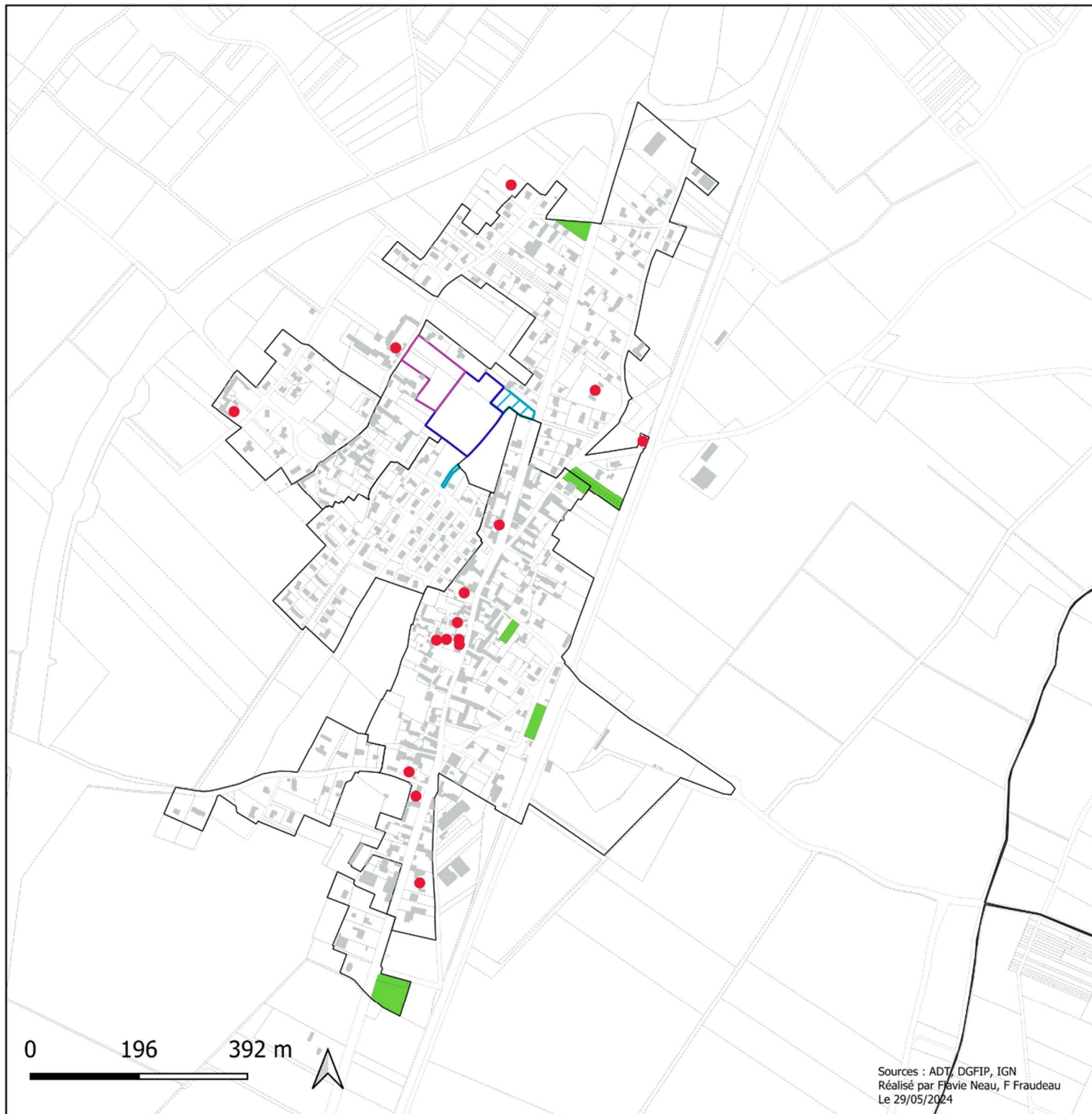
■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Brion-Prés-Thouet



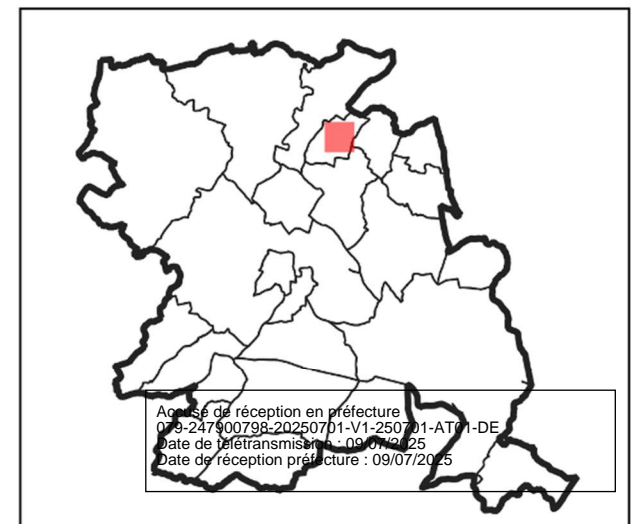
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

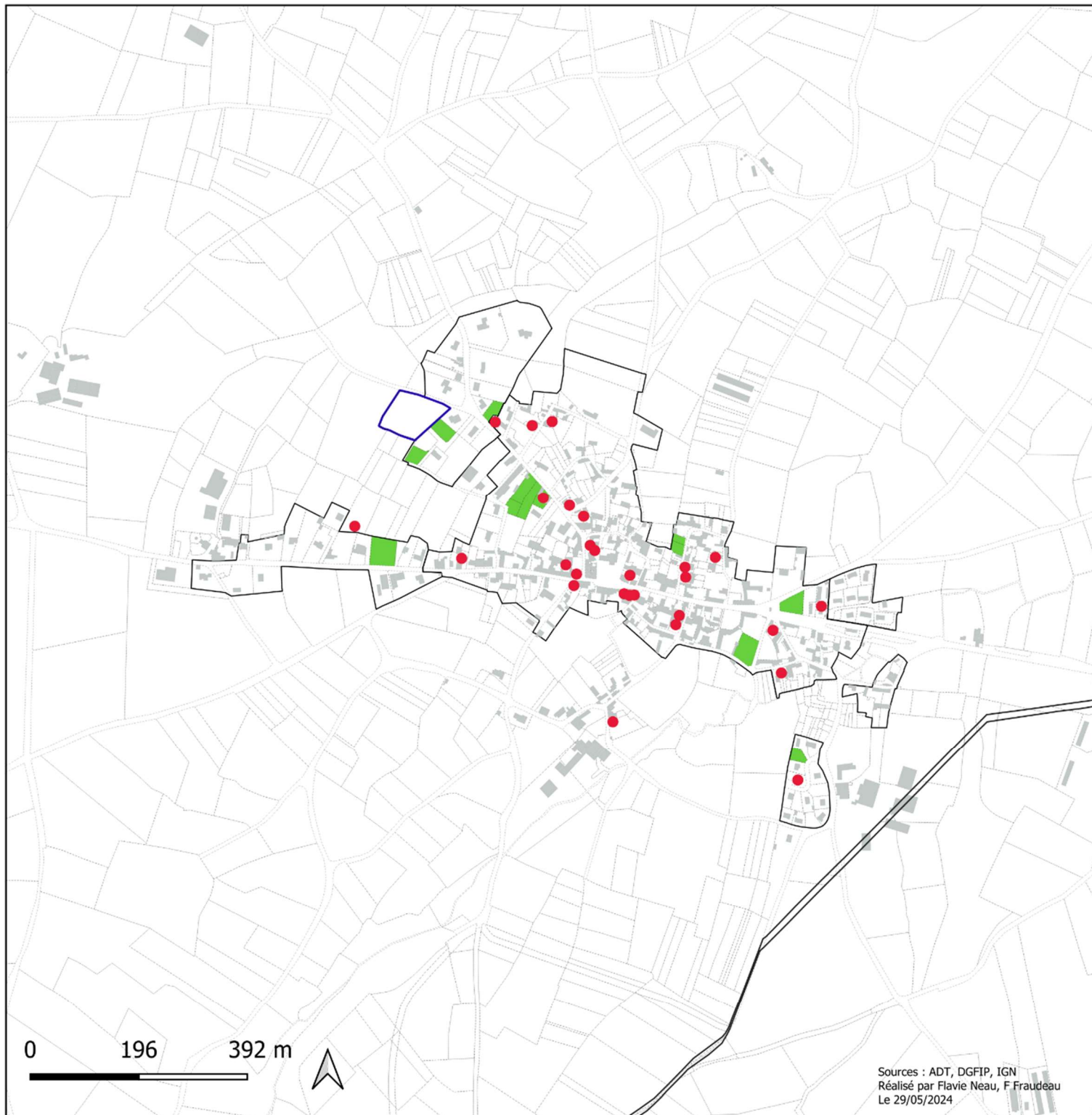
- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants



Coulonges-Thouarsais



Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

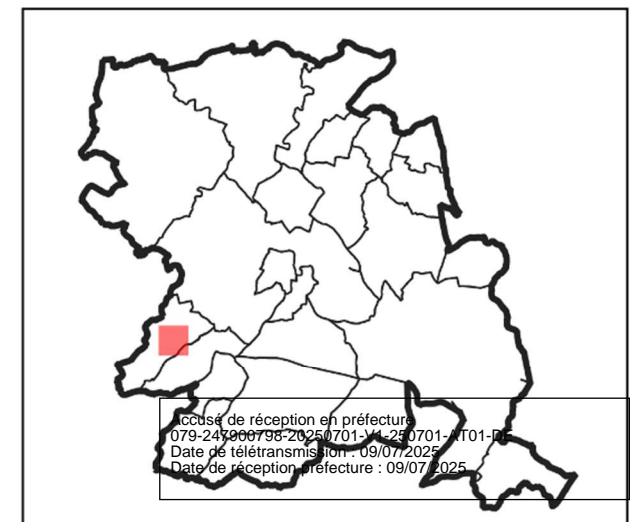
Zone 1AUh

Zone U

Potentiels de densification

Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F. Fraudeau
Le 29/05/2024

Glénay



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

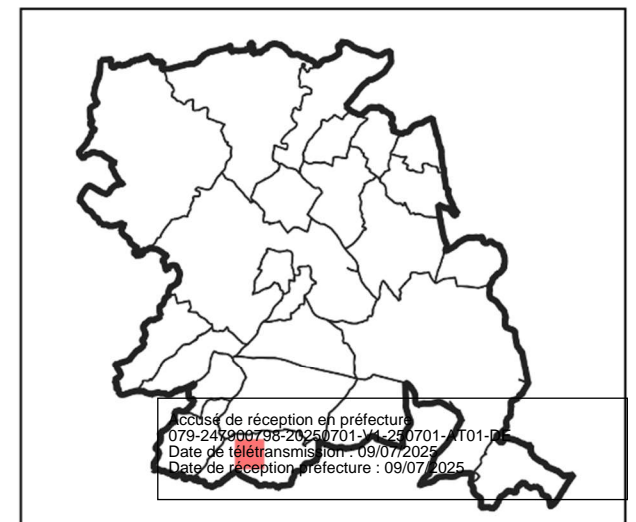
PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

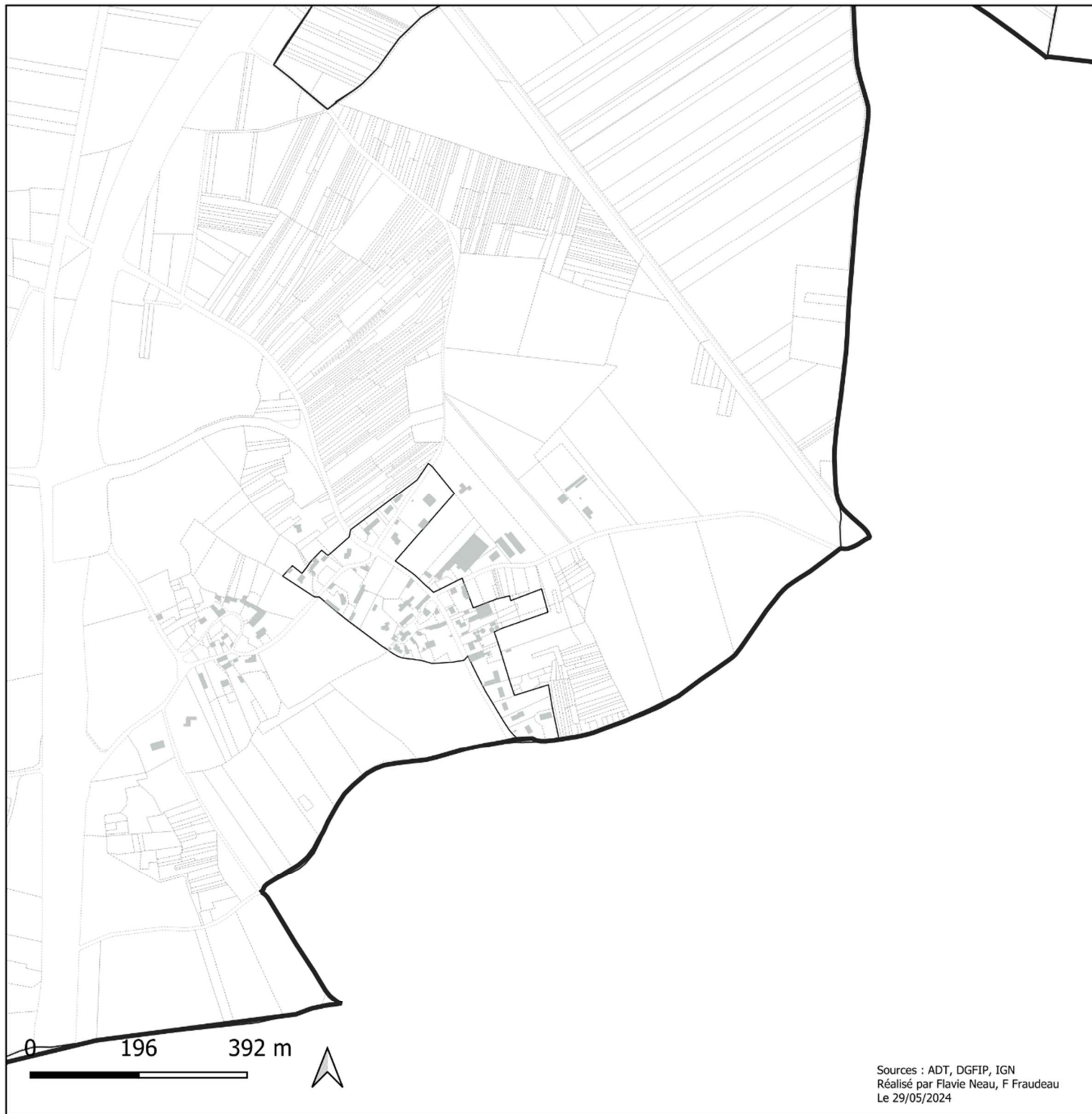
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

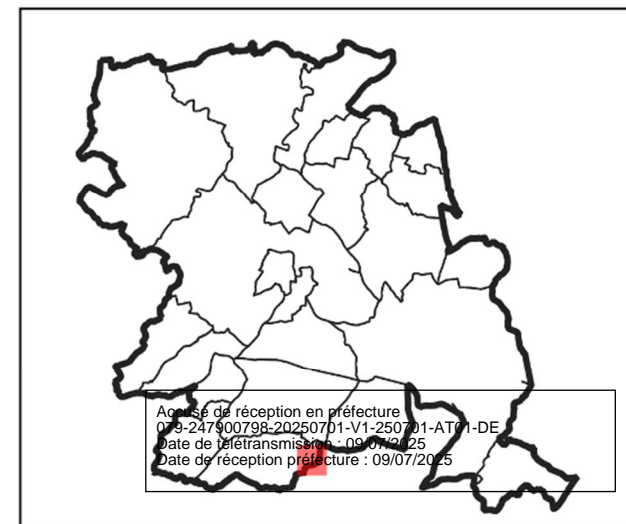


Glénay



-  Bâtiments
 -  Parcelles
 -  Communes
- PLUi
-  Zone U

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Louzy

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

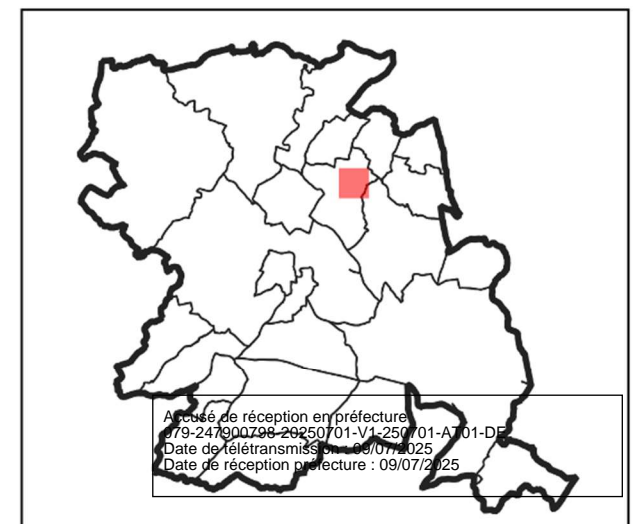
PLUi

Potentiels de densification

- Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
79-247900798-20250701-V1-250701-A-01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Louzy



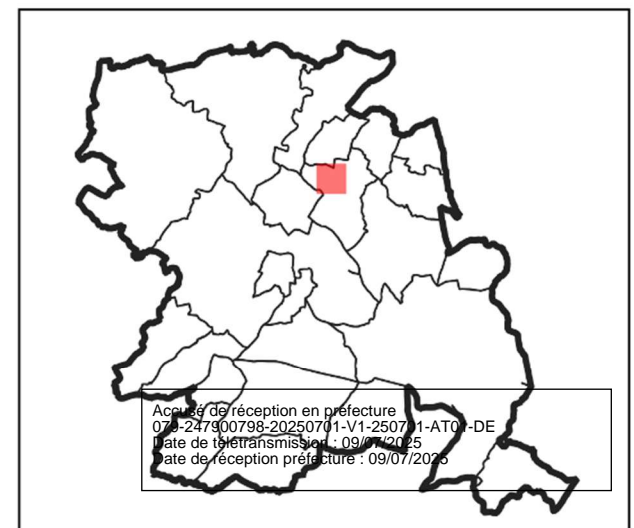
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone U

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants



Louzy

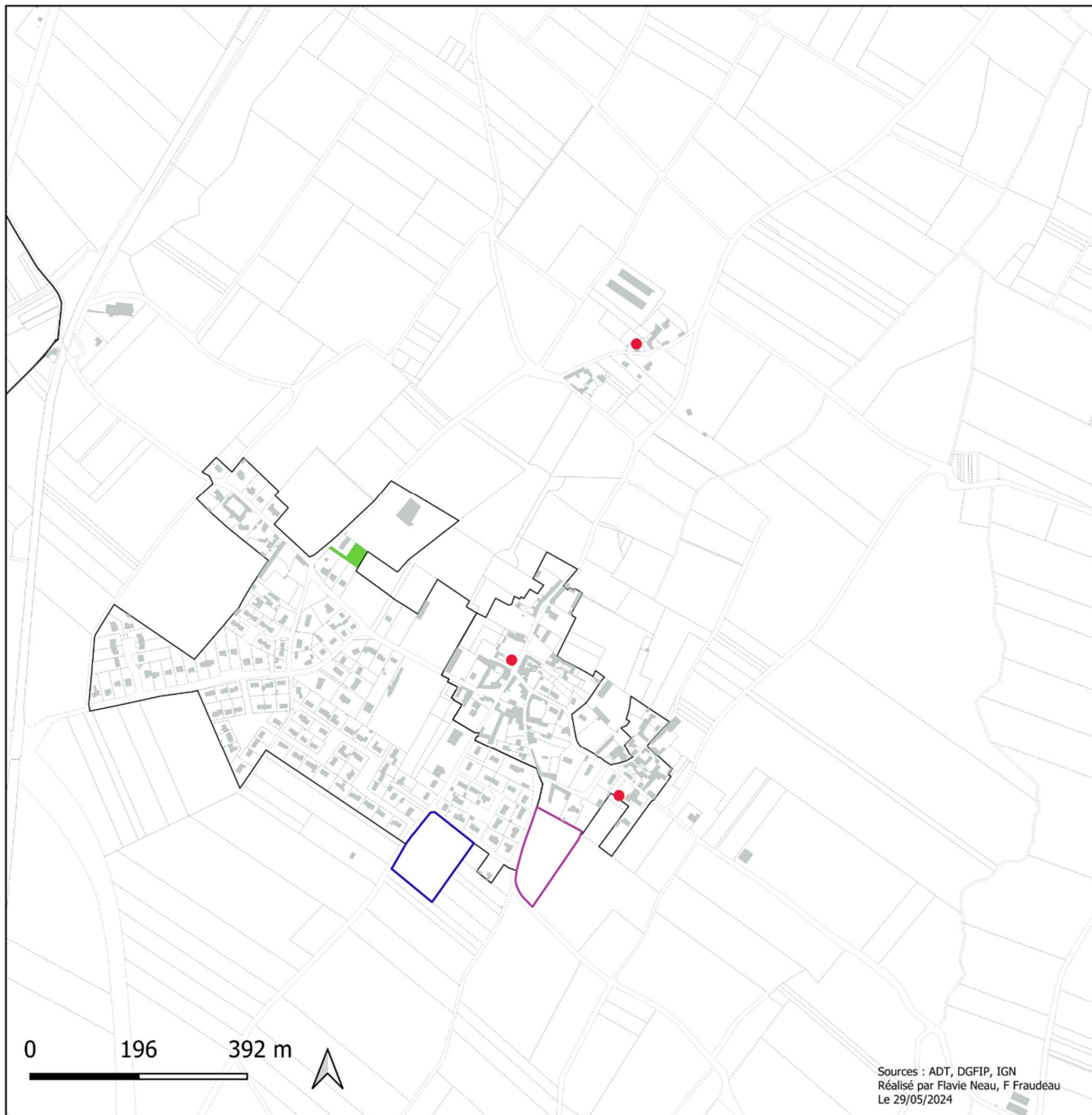
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

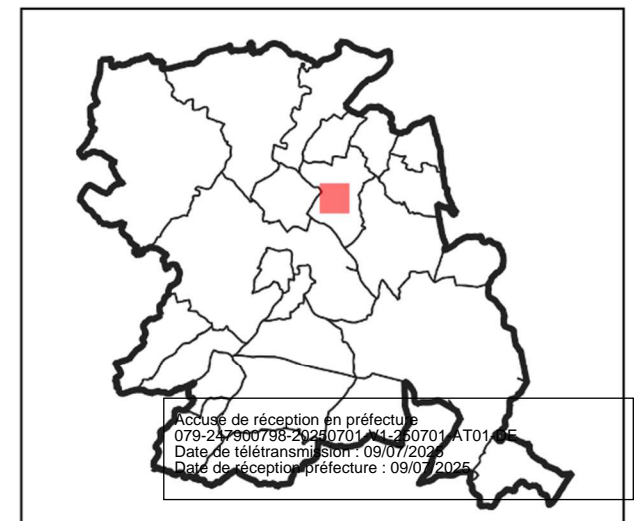
- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
079-24-960798-20240701-14-250701-AT01-05
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception en préfecture : 09/07/2025

Louzy

- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

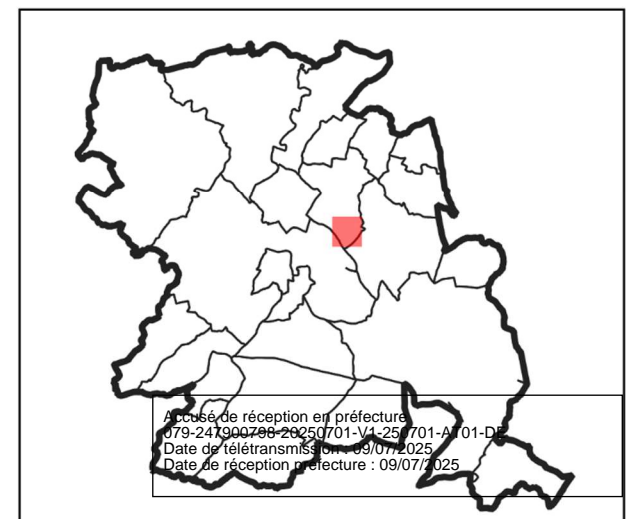
- Zone U

Potentiels de densification

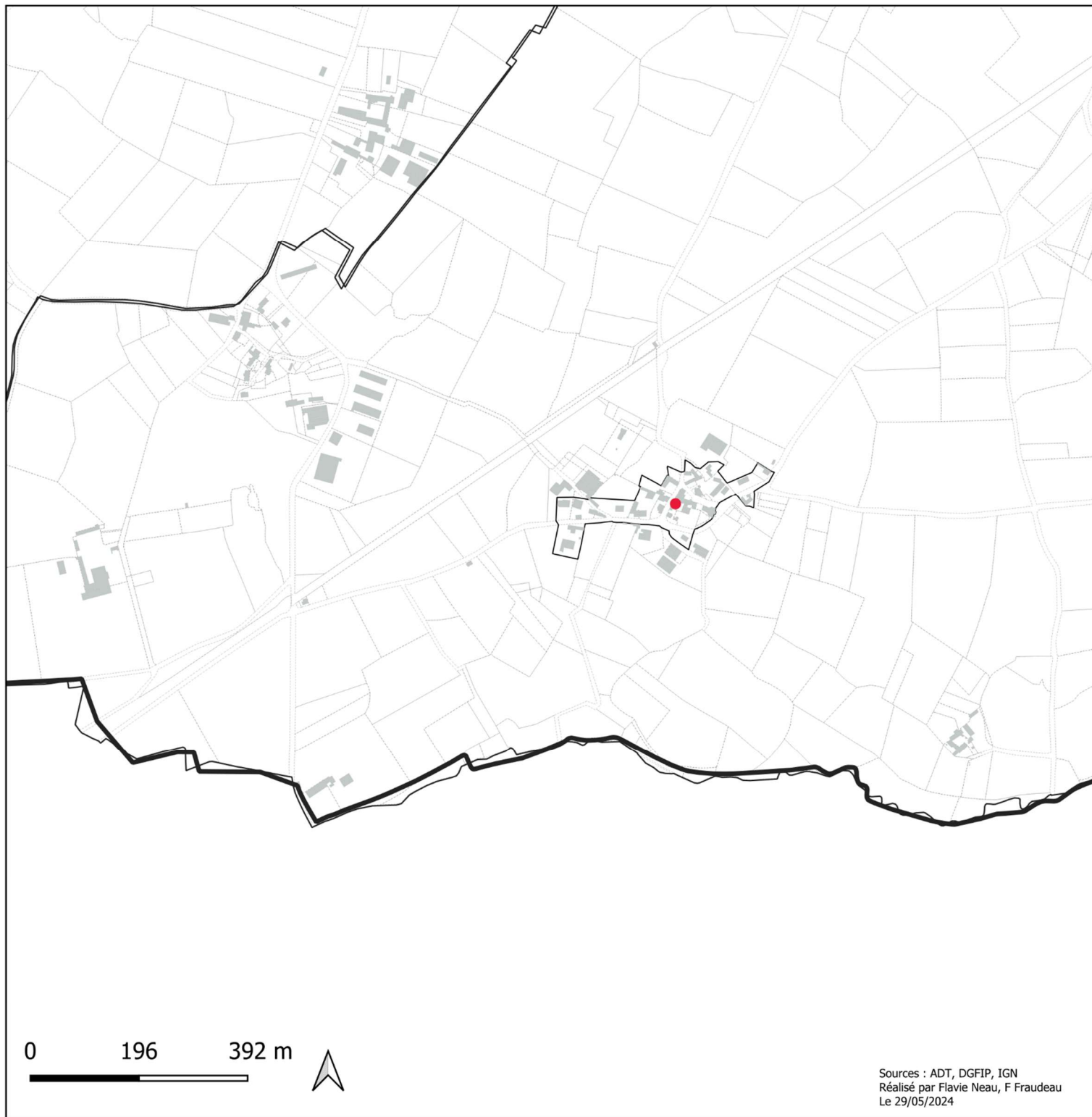
- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Luché-Thouarsais



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

□ Zone U

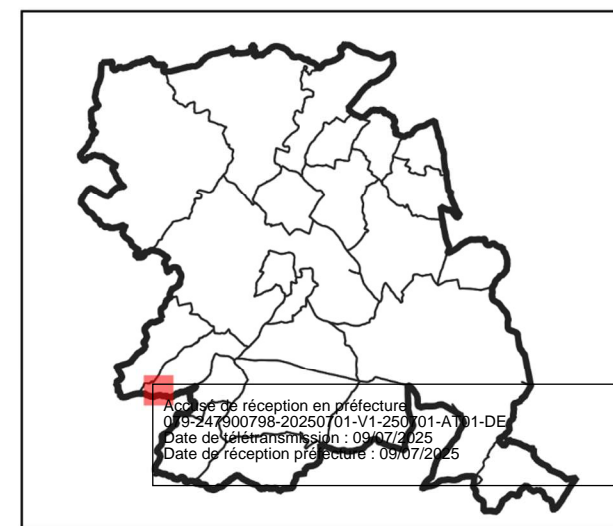
Potentiels de densification

● Logements vacants

0 196 392 m

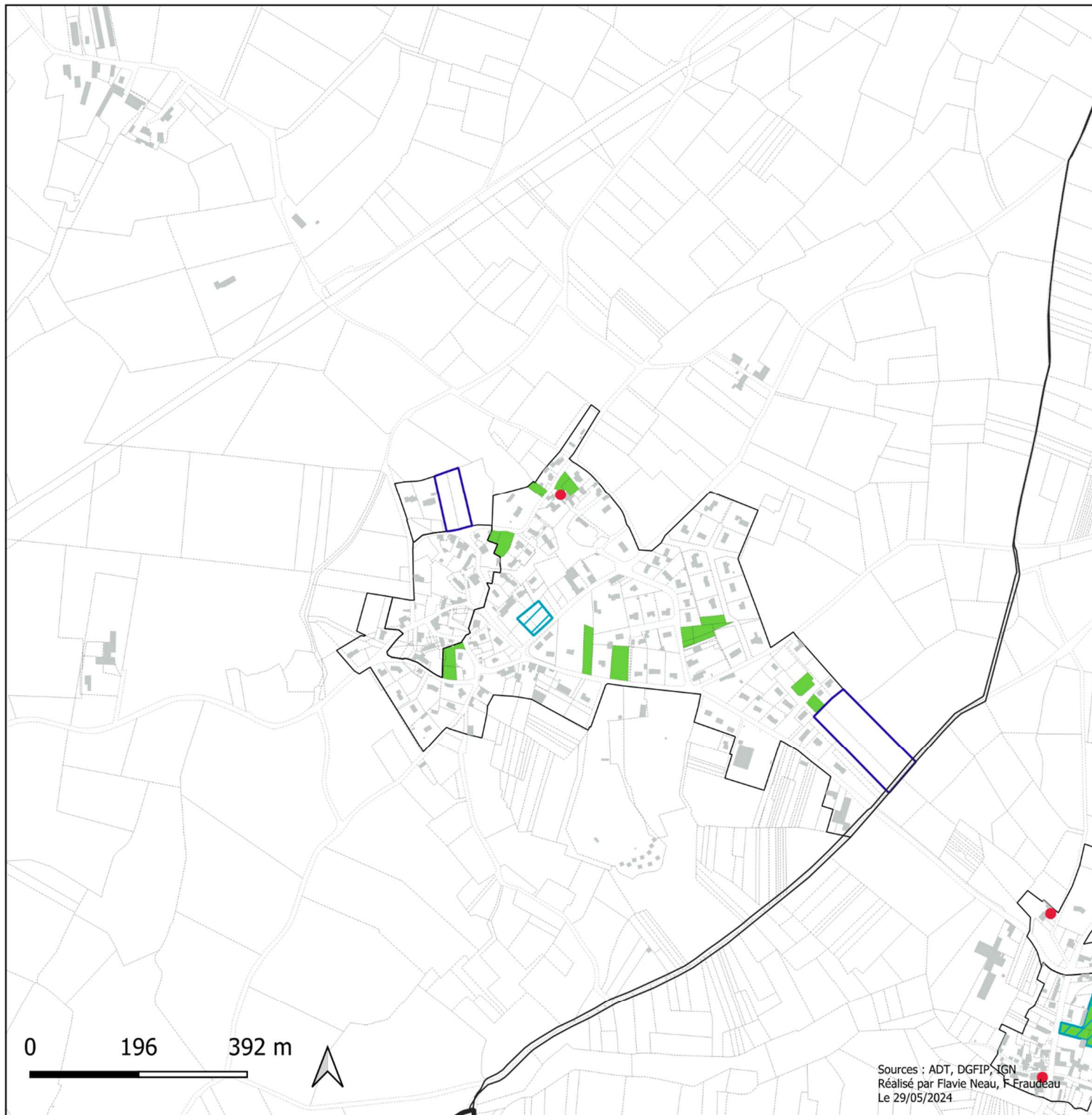


Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
019-247900798-20250701-V1-250701-A101-DE
Date de mise en transmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Luché-Thouarsais



Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

Zone 1AUh

Zone U

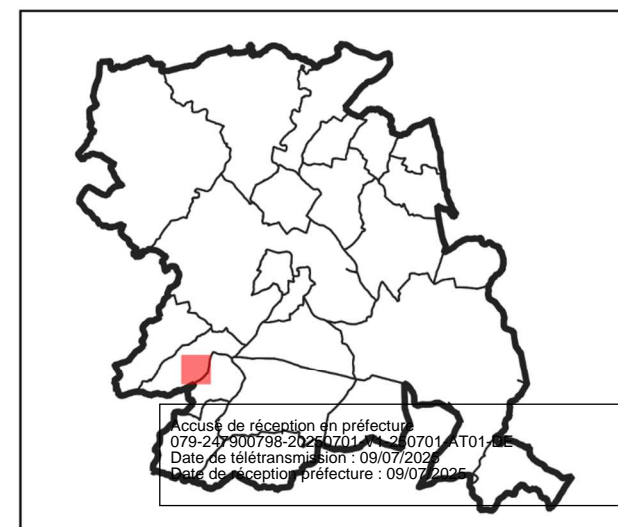
OAP

Potentiels de densification

Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F. Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
079-24-900798-20250701-AT01-001
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception en préfecture : 09/07/2025

Luzay



Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

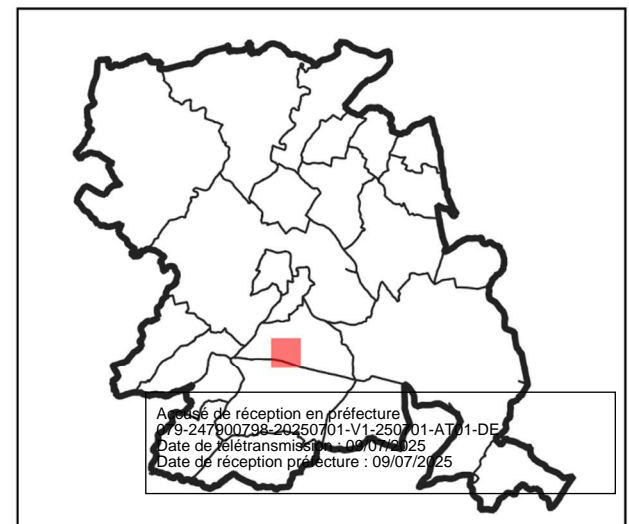
Zone U

Potentiels de densification

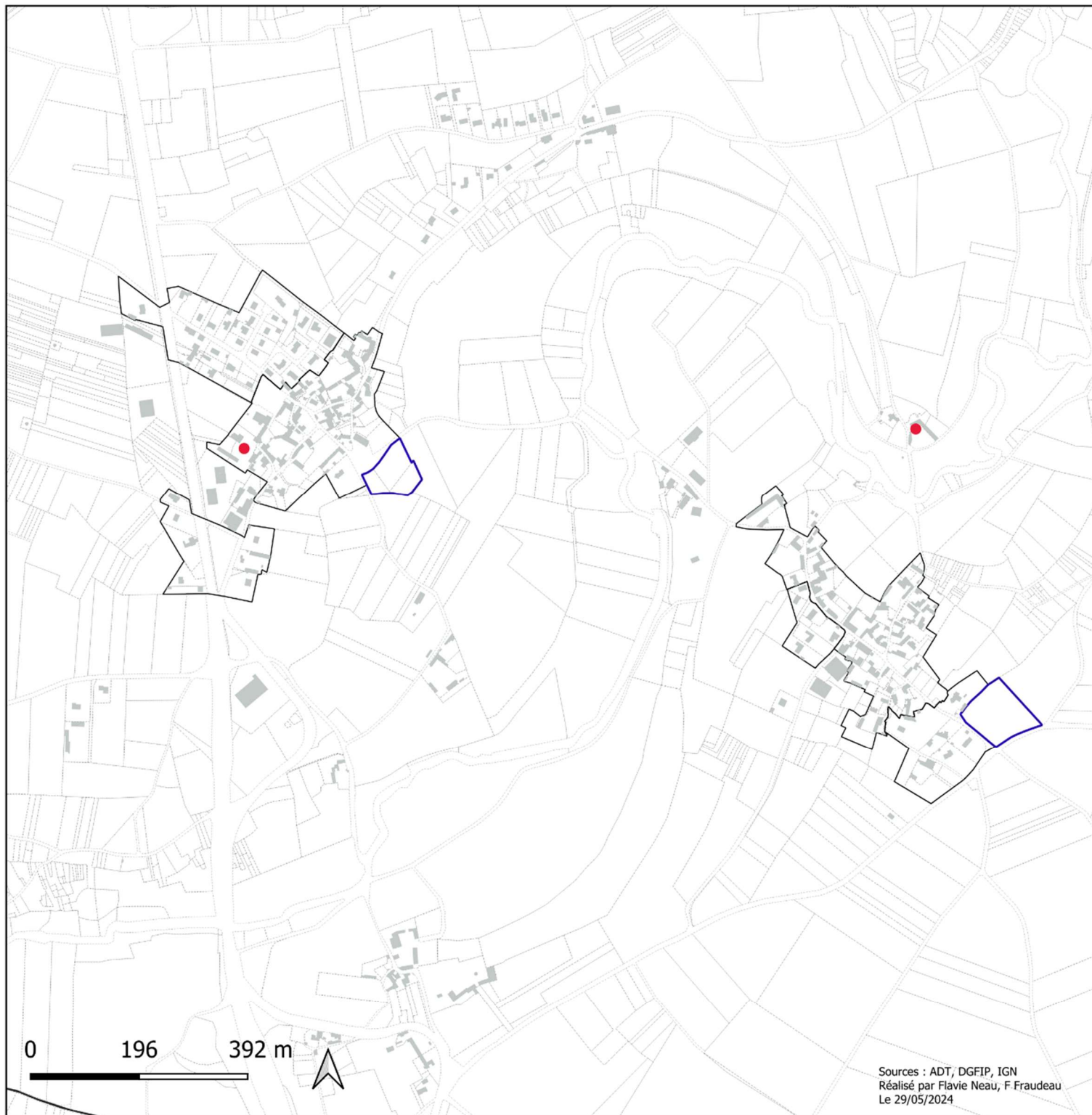
Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants

Sources : ADT, DGEIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F. Fraudeau
Le 29/05/2024



Luzay



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U

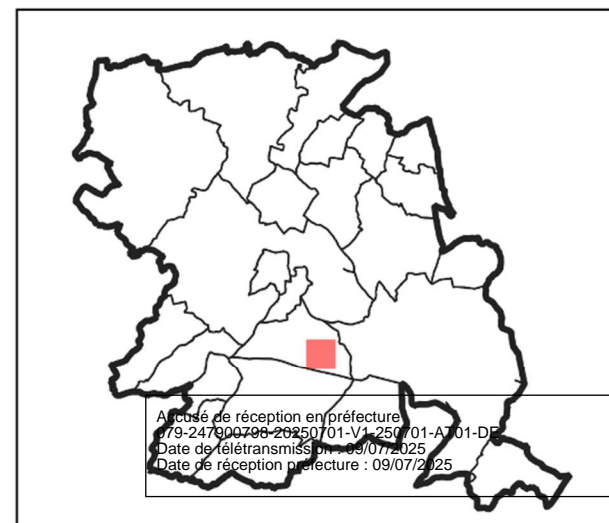
Potentiels de densification

- Logements vacants

0 196 392 m



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F. Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
79-24780078-20250701-V1-250701-A-01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

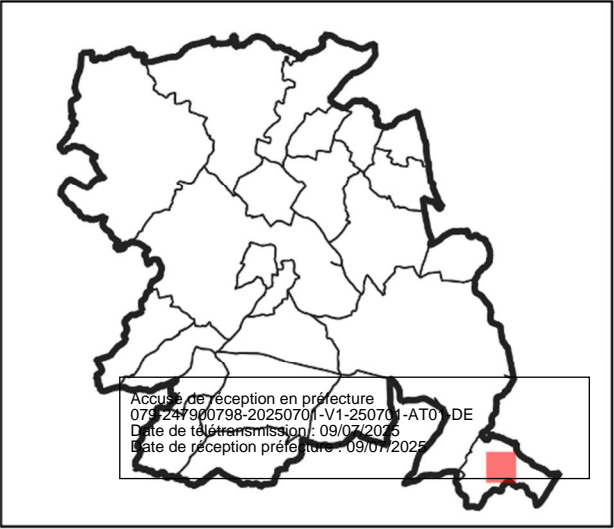
Marnes



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

- PLUi
- Zone U

- Potentiels de densification
- Gisements fonciers facilement mobilisables
 - Logements vacants



Sources : ADT, DGFiP, IGN
Réalisation par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/03/2024

Mauzé-Thouarsais



■ Bâtiments

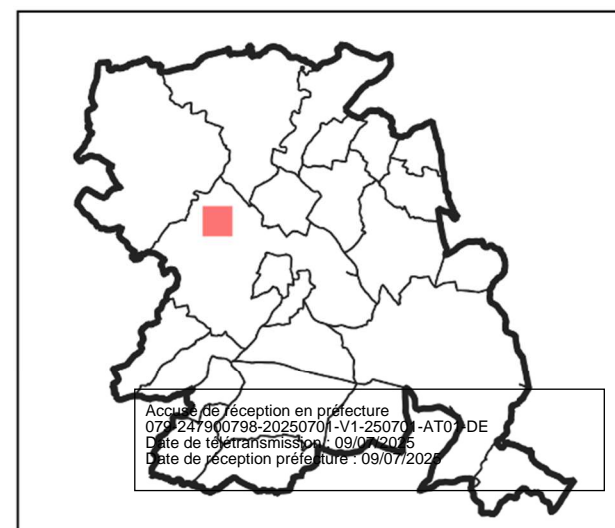
□ Parcelles

□ Communes

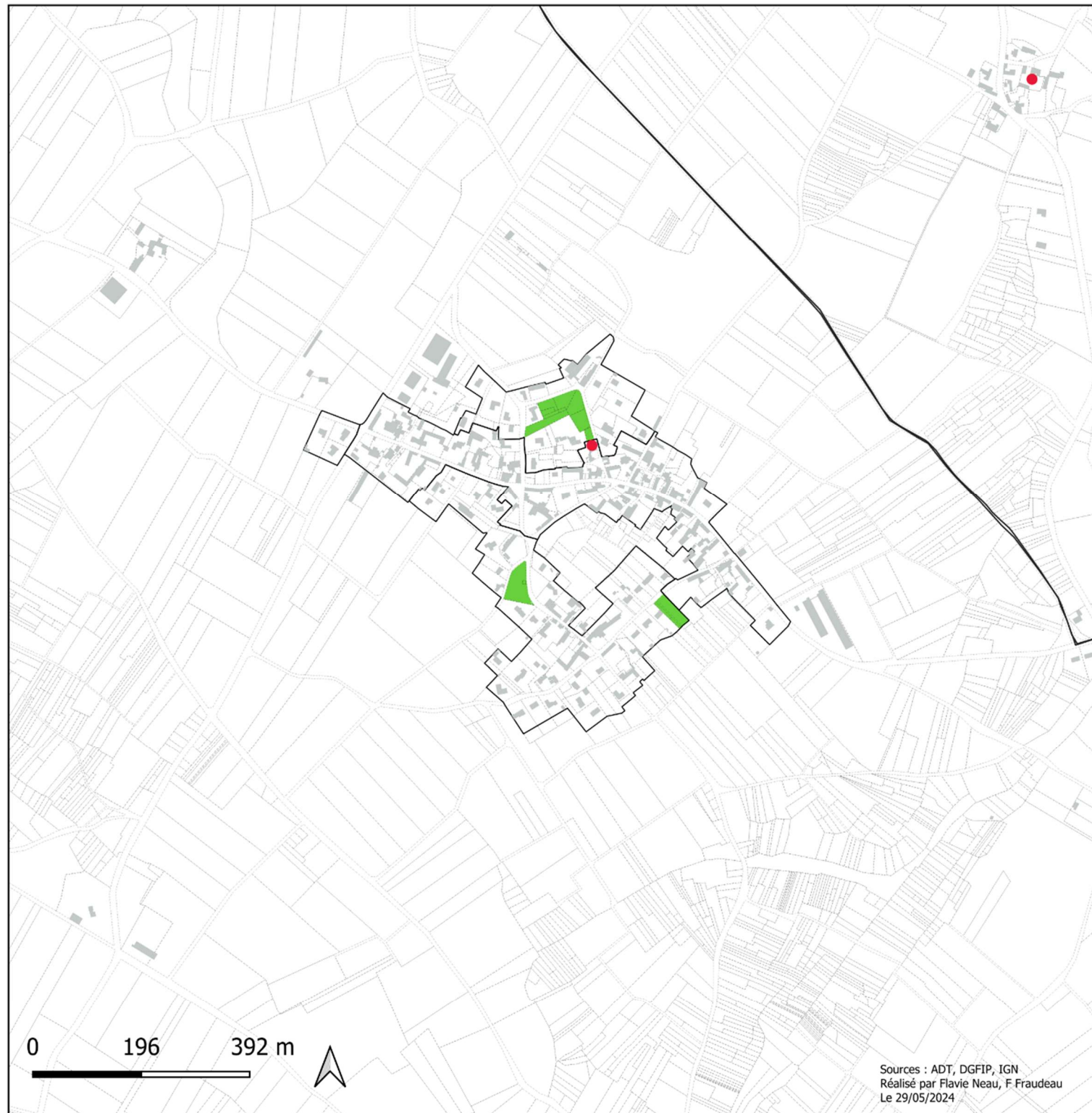
PLUi

Potentiels de densification

● Logements vacants



Mauzé-Thouarsais



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

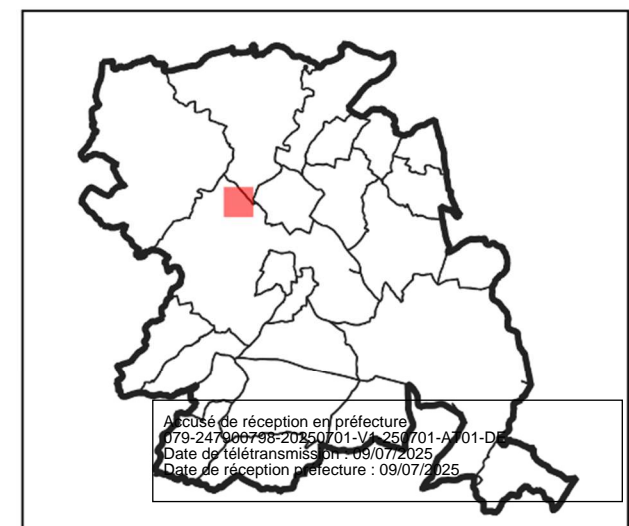
□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

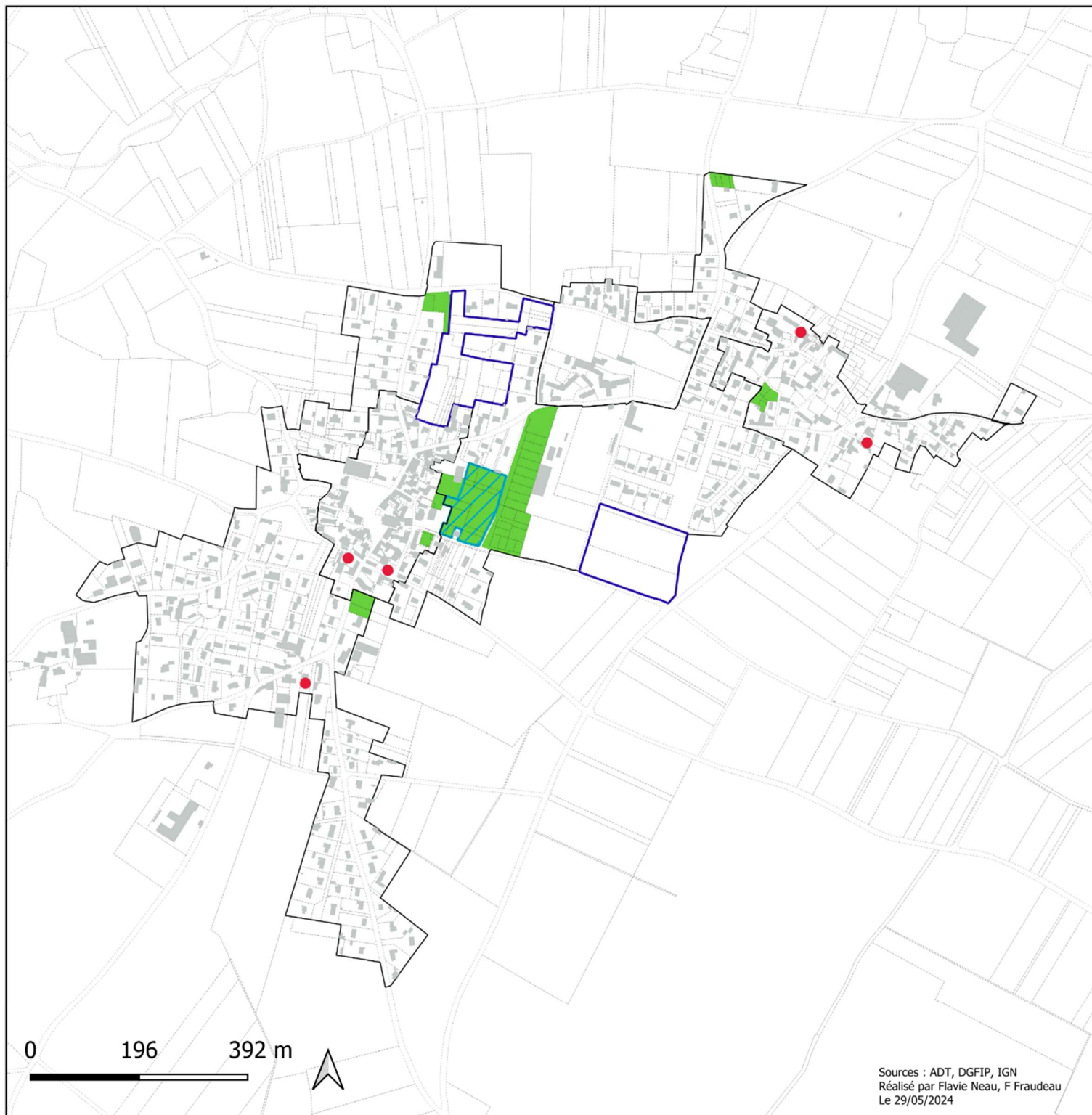
● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
079-247006798-20250701-V1-250701-A-01-D
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Mauzé-Thouarsais



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

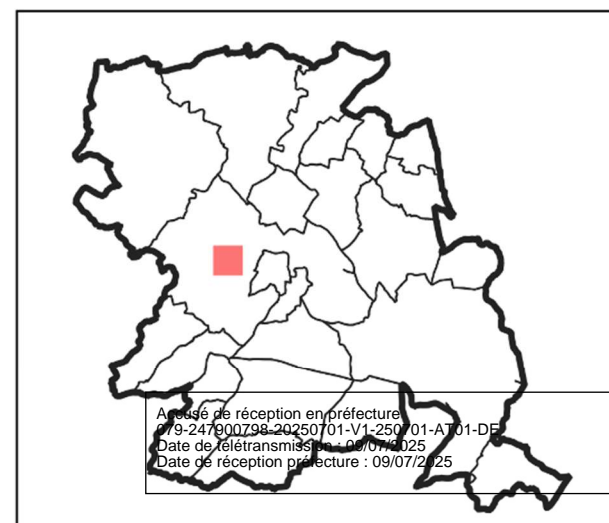
PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

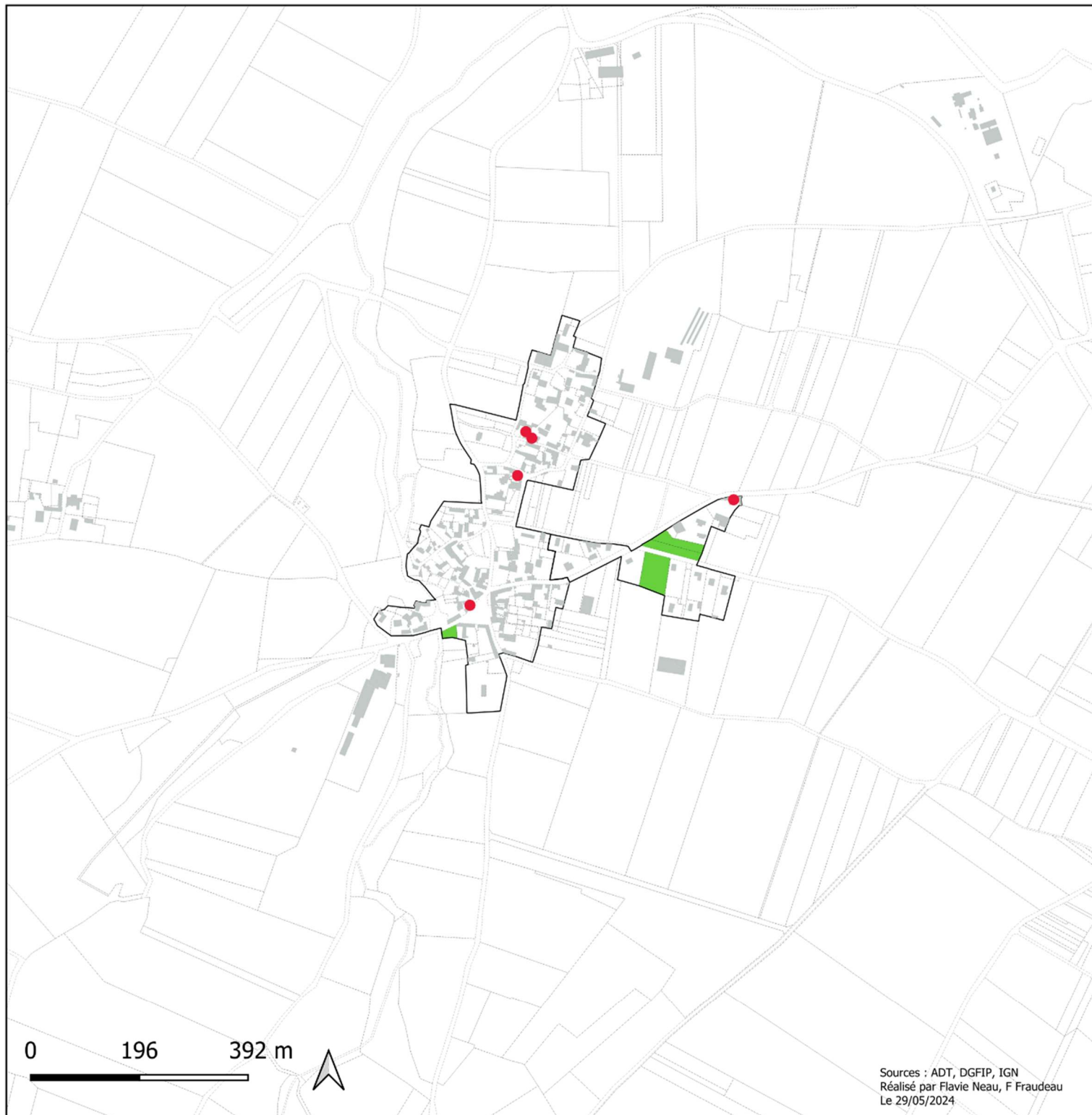
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFiP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Mauzé-Thouarsais



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

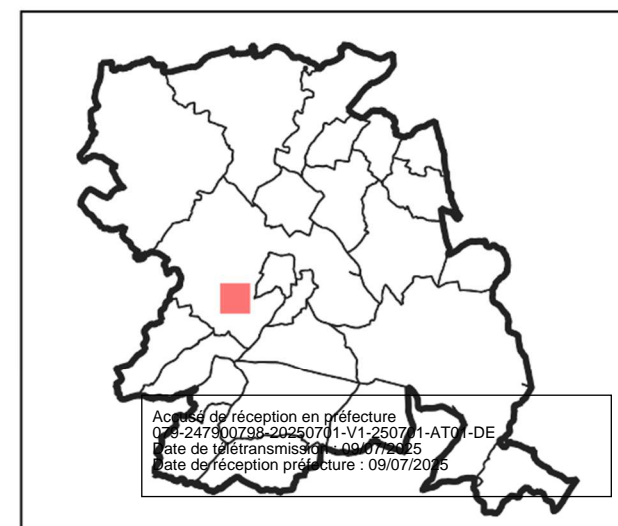
PLUi

- Zone U

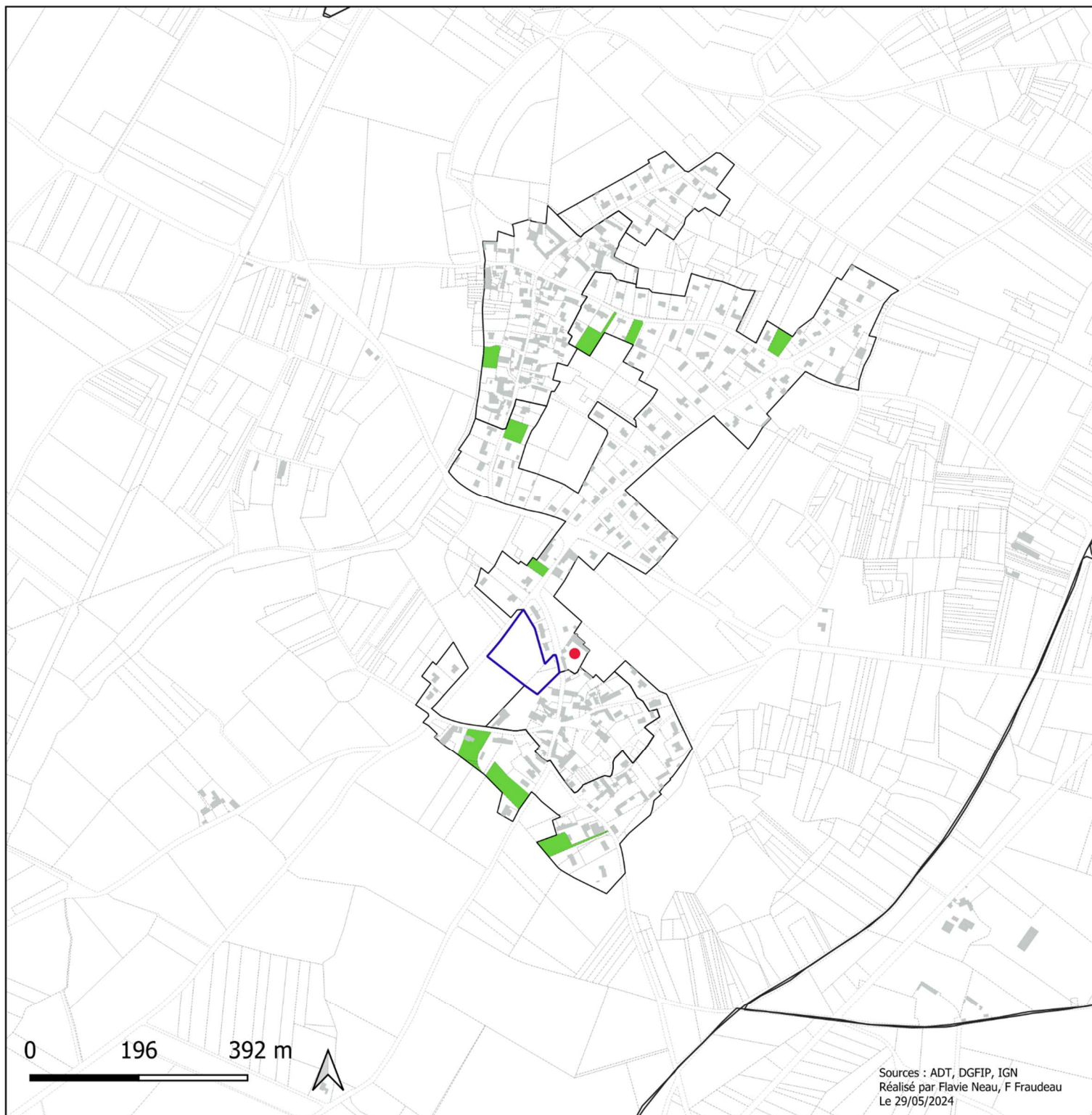
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Mauzé-Thouarsais



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

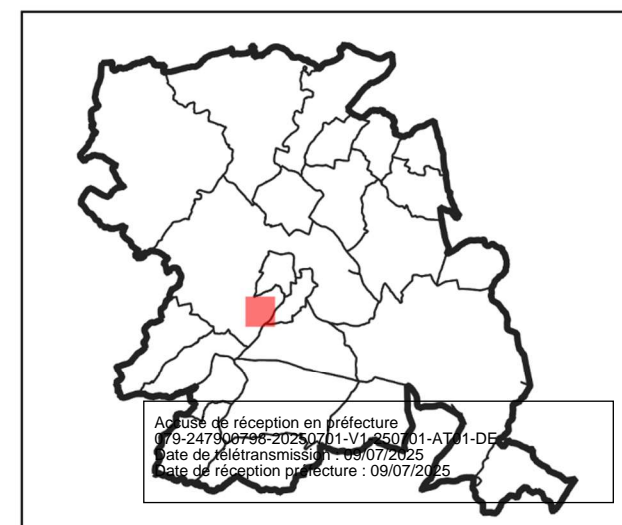
PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
079-247906796-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de rééltransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Missé - Taizé-Maulais

Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

Zone U

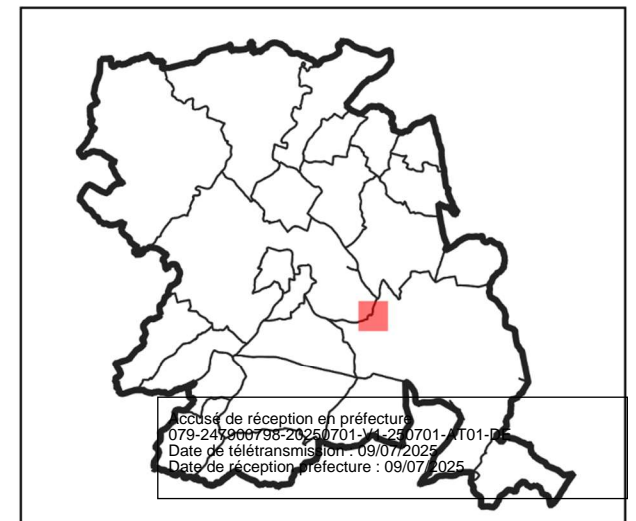
Potentiels de densification

Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
079-243906798-20250701-V1-250701-NT01-00
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception en préfecture : 09/07/2025

Oiron



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

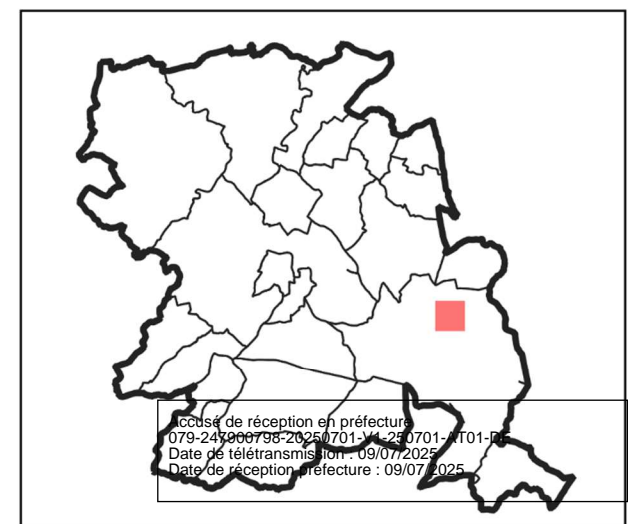
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U




Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants







Oiron

-  Bâtiments
-  Parcelles
-  Communes

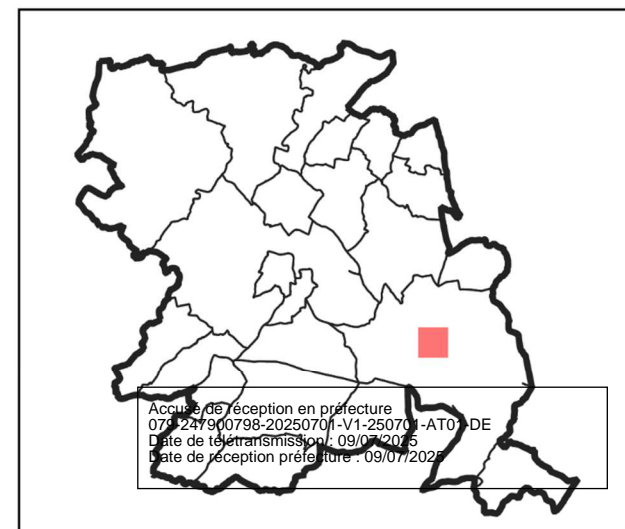
PLUi

-  Zone U

Potentiels de densification

-  Gisements fonciers facilement mobilisables
-  Logements vacants

Sources : ADT, DGFiP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Oiron



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

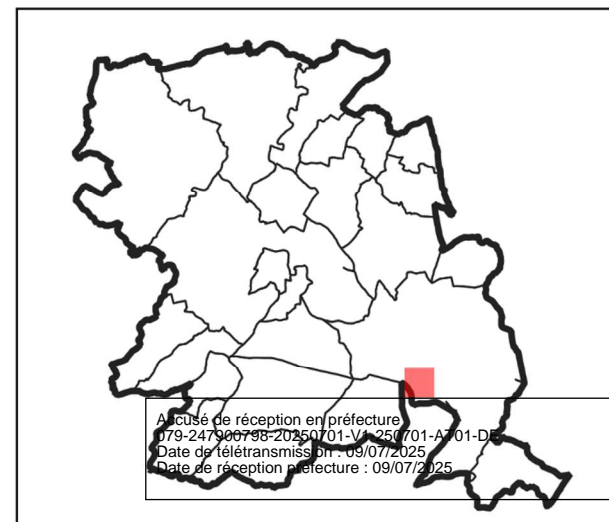
PLUi

- Zone U

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Pas-de-Jeu



Bâtiments

Parcelles

Communes

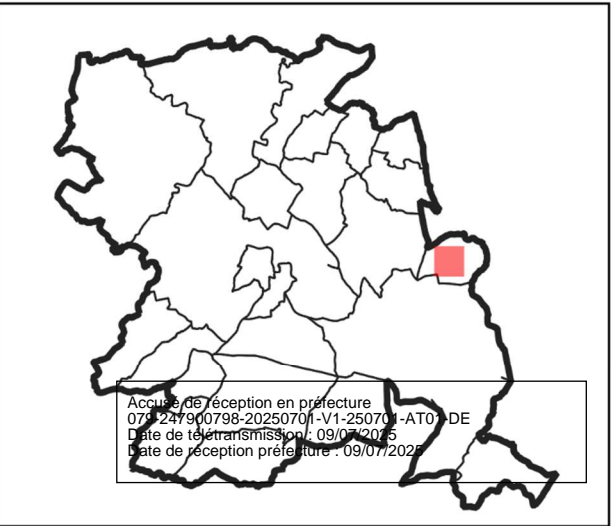
PLUi

Zone U

Potentiels de densification

Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F.Fraudeau
Le 29/05/2024

Pas-de-Jeu

Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

Zone 1AUh

Zone U

Potentiels de densification

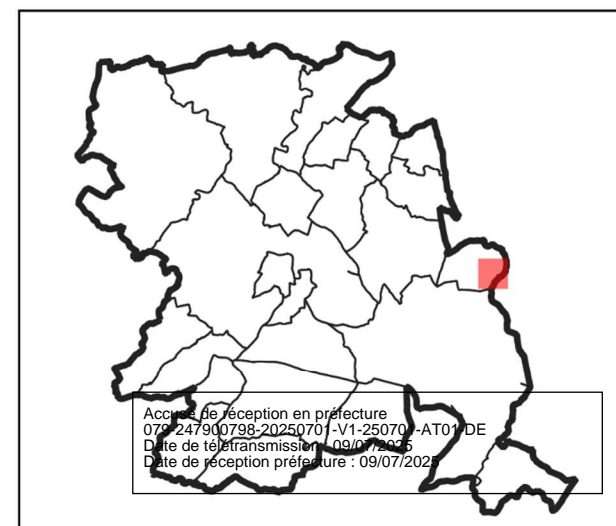
Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants

0 196 392 m

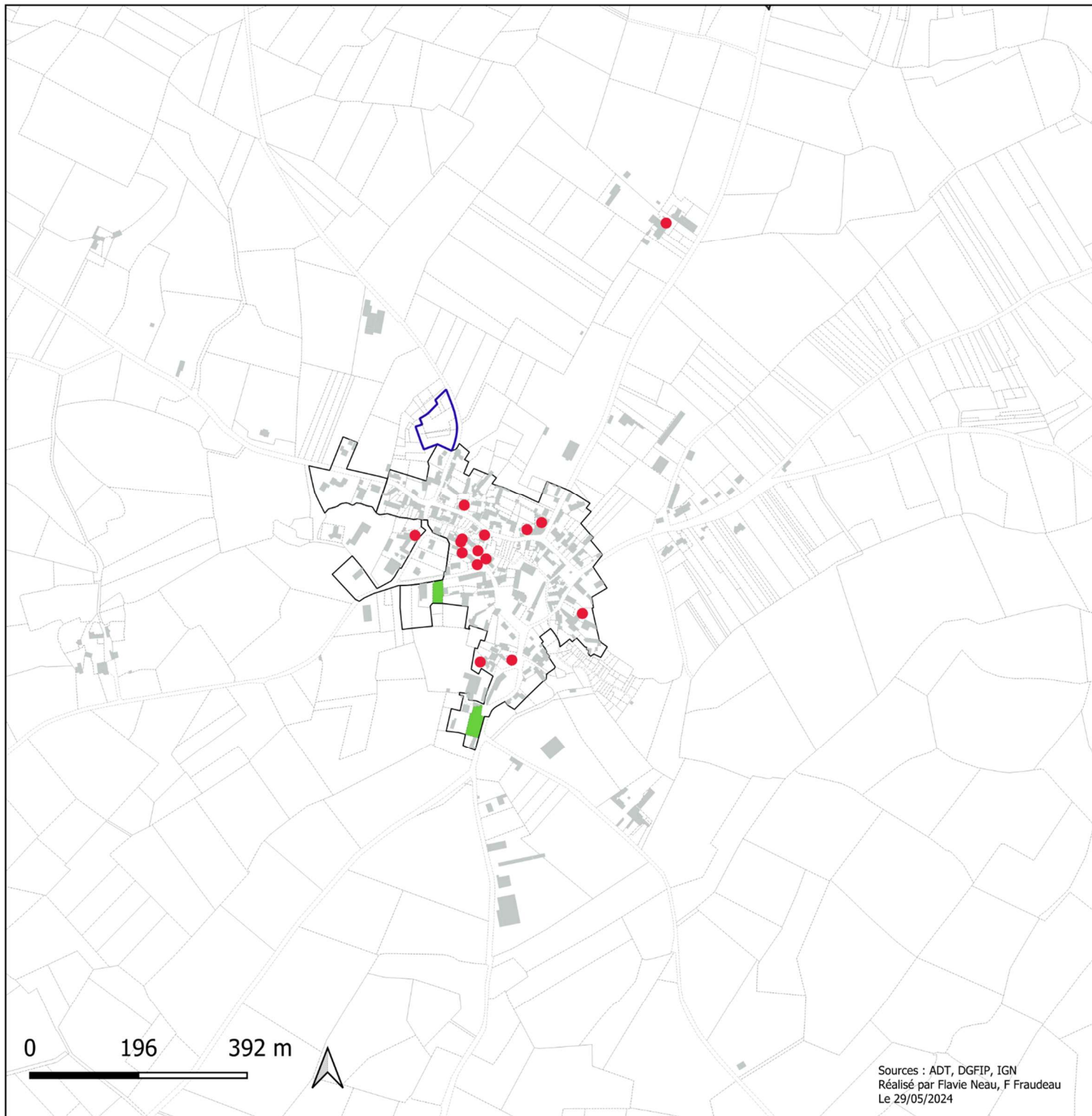


Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
07/07/2024 09:07:58 - V1-250701-AT01 DE
Date de télétransmission : 09/07/2024
Date de réception préfecture : 09/07/2024

Pierrefitte



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

□ Zone 1AUh

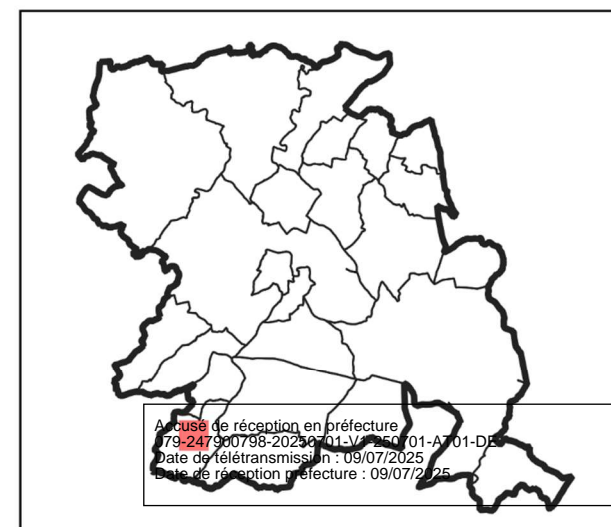
□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Saint-Cyr-la-Lande



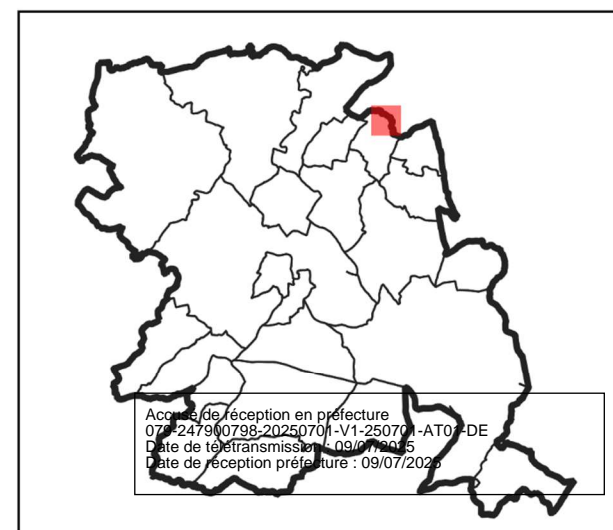
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U

Potentils de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants



Saint-Cyr-la-Lande



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

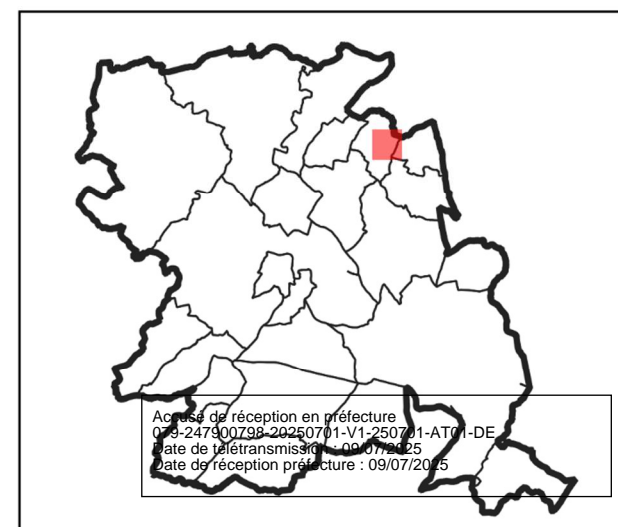
□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalise par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Avis de réception en préfecture
079-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Saint-Cyr-la-Lande



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

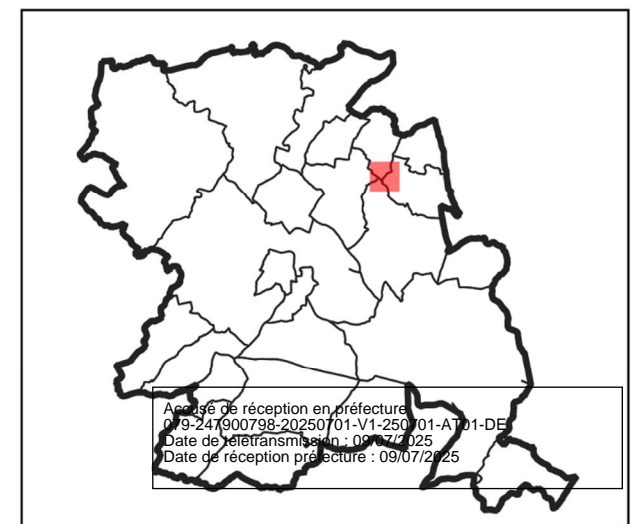
PLUi

□ Zone U

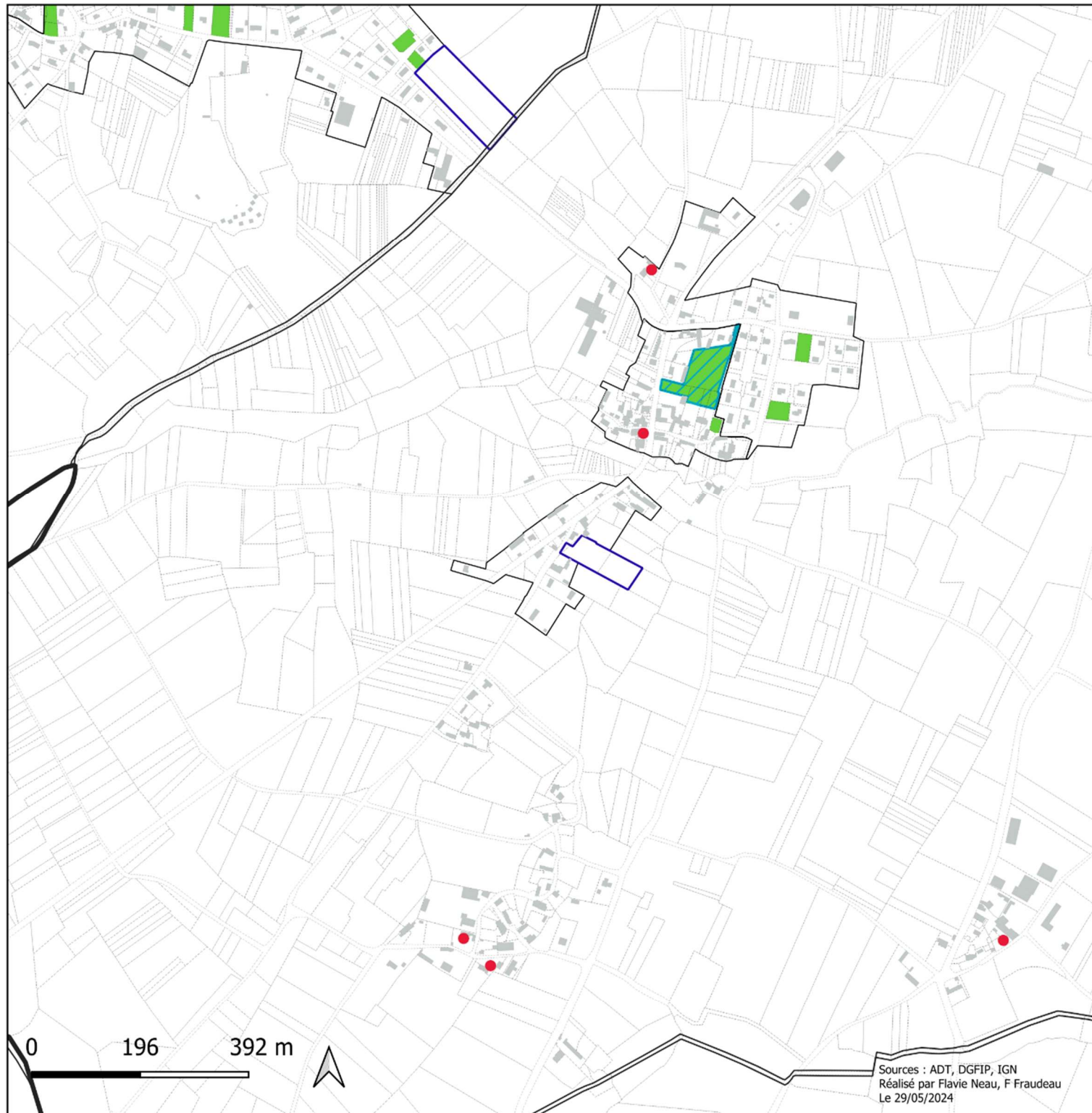
Potentiels de densification

● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Sainte-Gemme



Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

Zone 1AUh

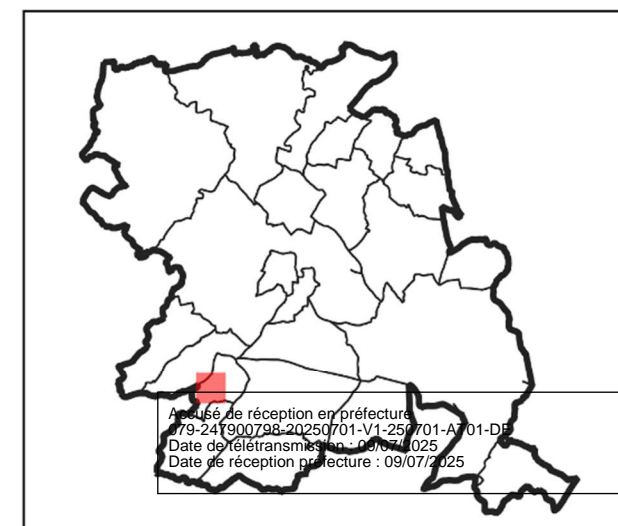
Zone U

OAP

Potentiels de densification

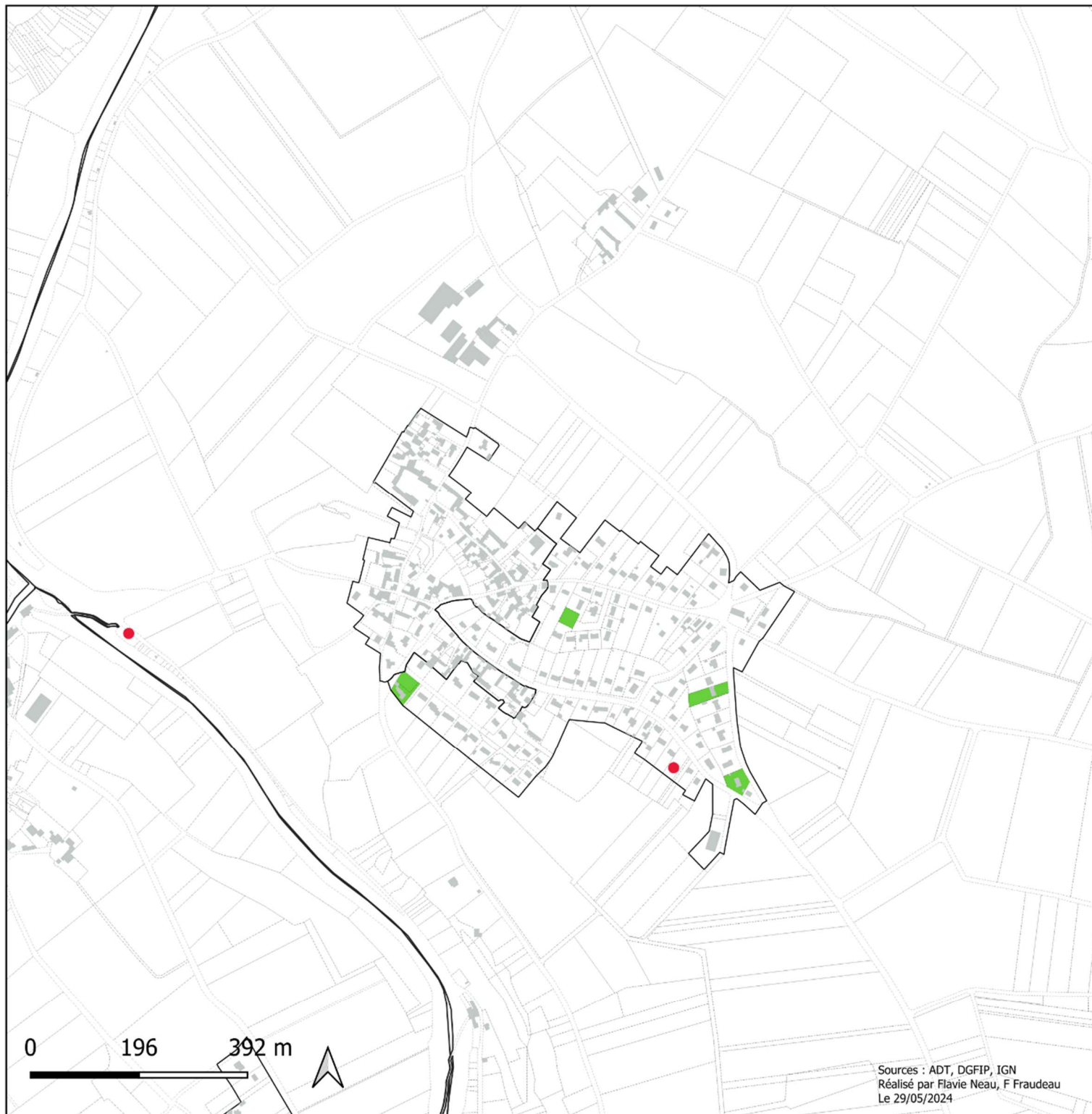
Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

Sainte-Verge



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

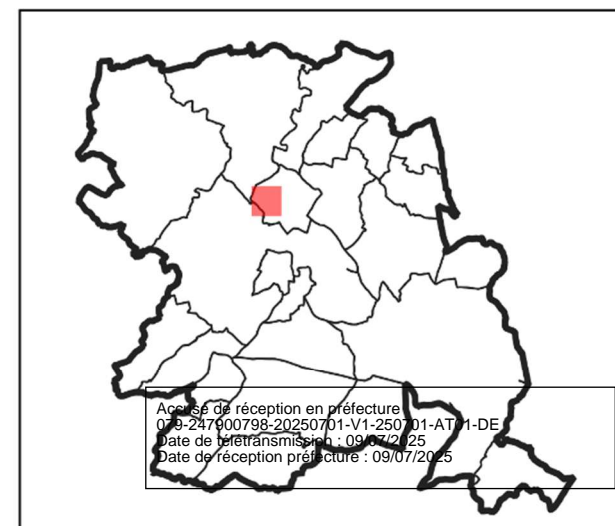
PLUi

□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

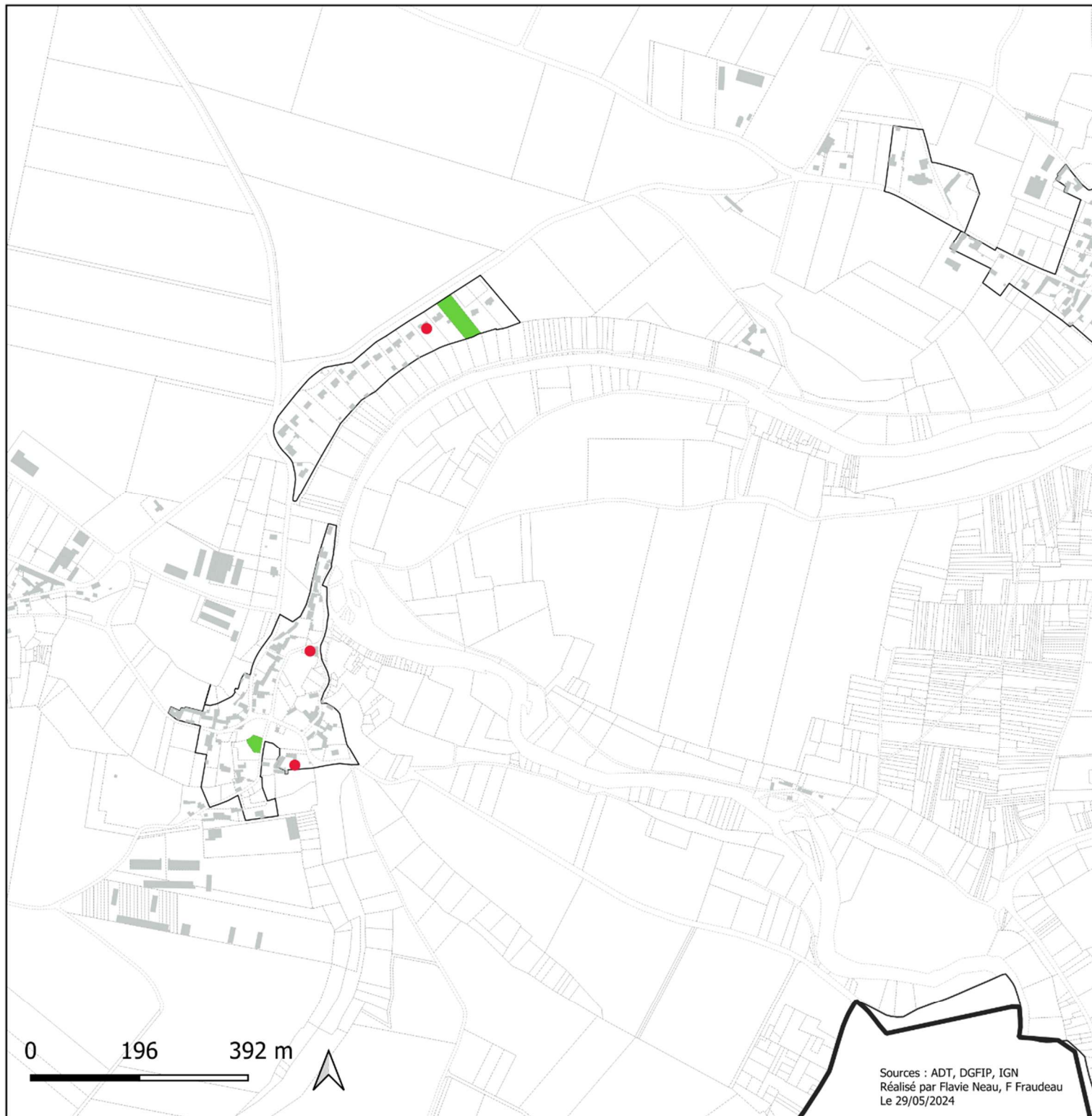
● Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

Accusé de réception en préfecture
07-247900798-20250701-V1-250-01-AT-1-DE
Date de rétrotransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Saint-Généroux



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

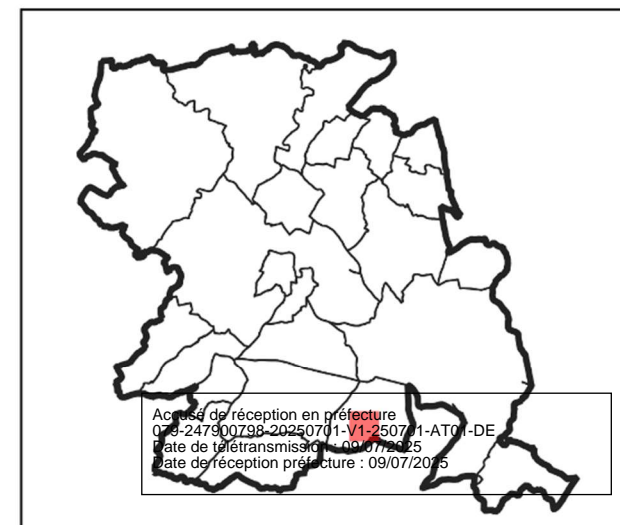
□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Saint-Généroux



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

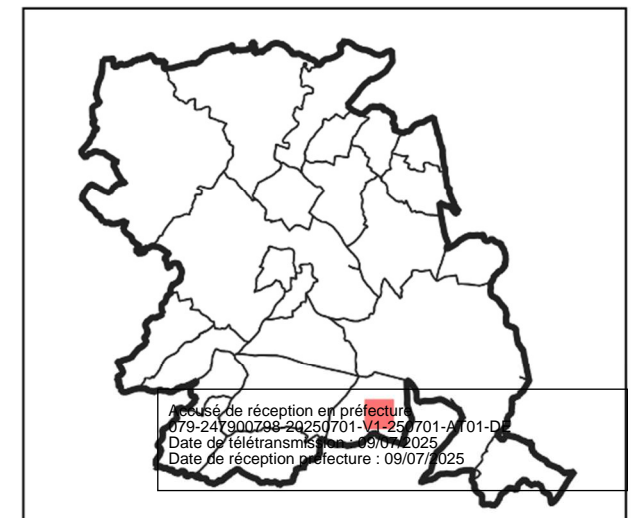
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U

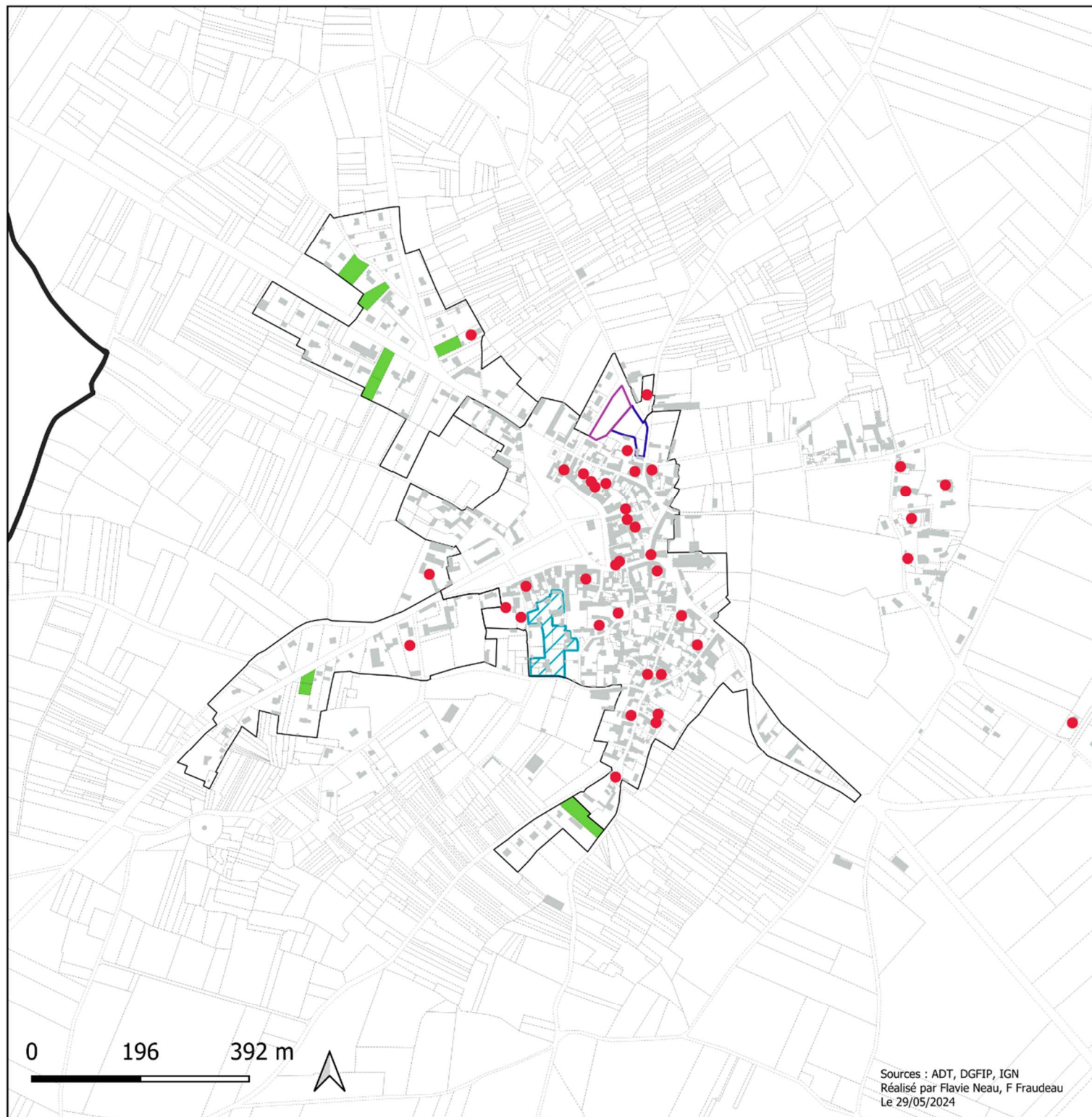
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFiP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Saint-Jouin-de-Marnes



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

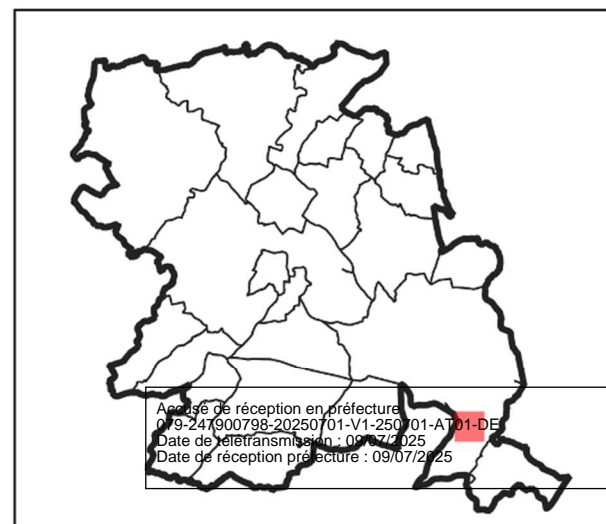
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Saint-Léger-de-Montbrun

■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

□ Zone U

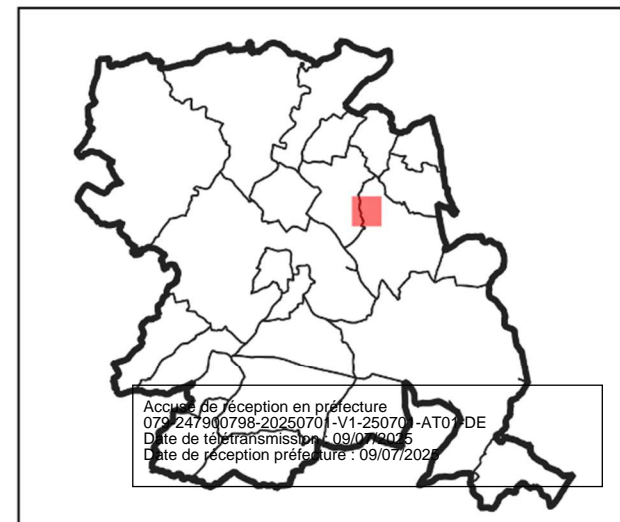
Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

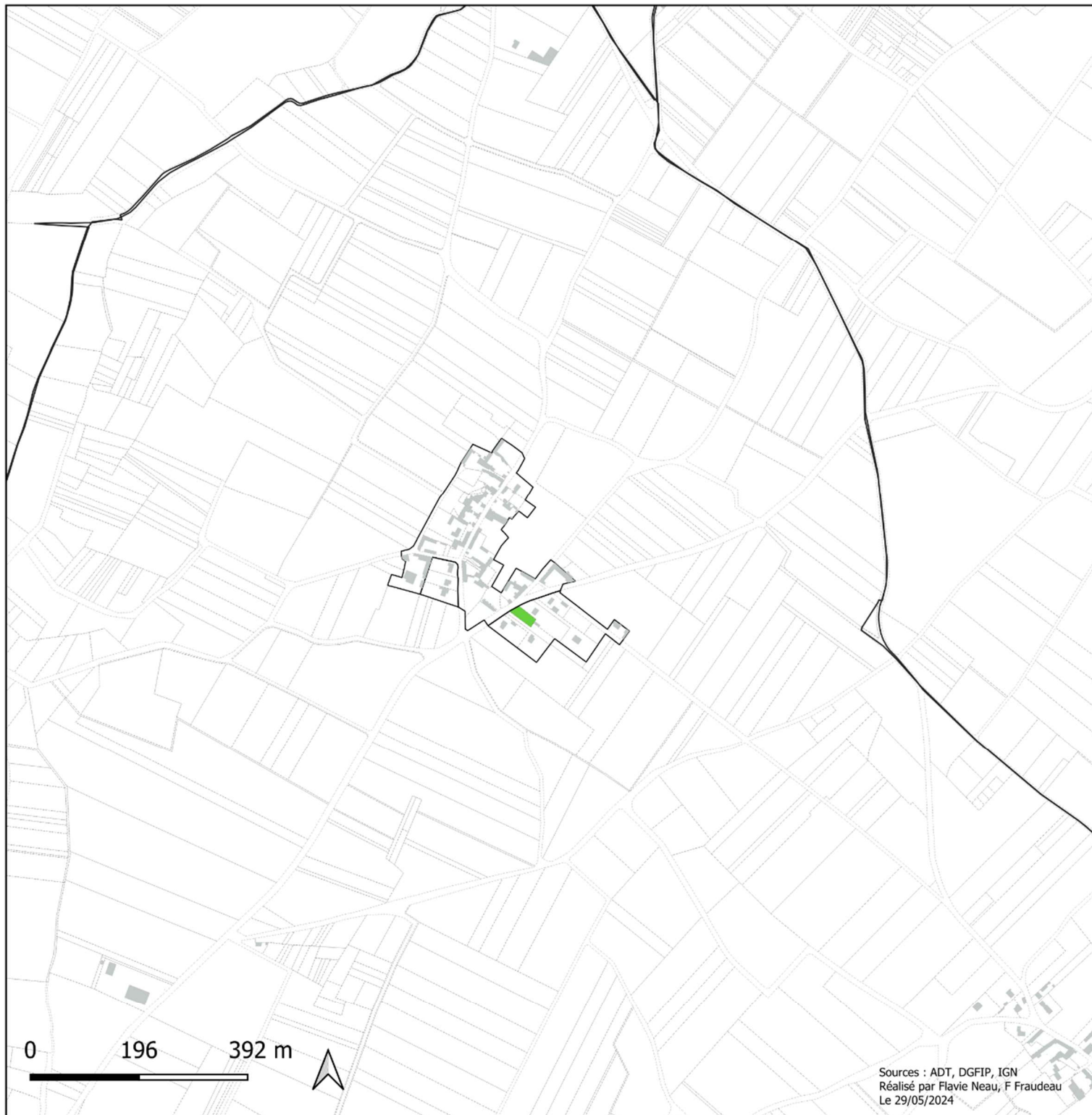


Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
075 247900798-20250701-V1-250701-AT01 DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Saint-Léger-de-Montbrun



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

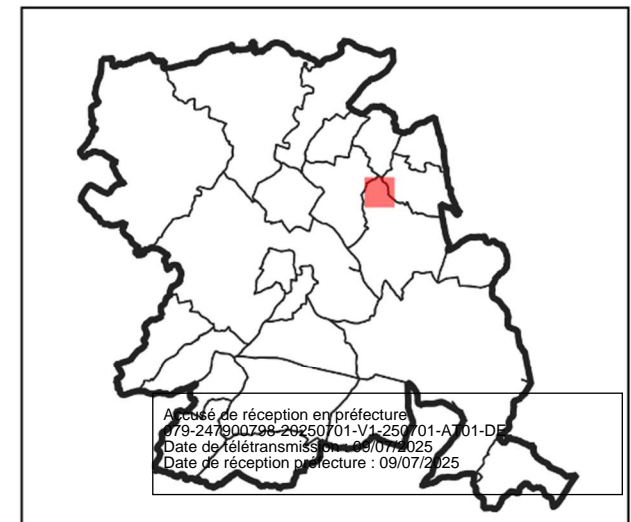
PLUi

□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Saint-Léger-de-Montbrun



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

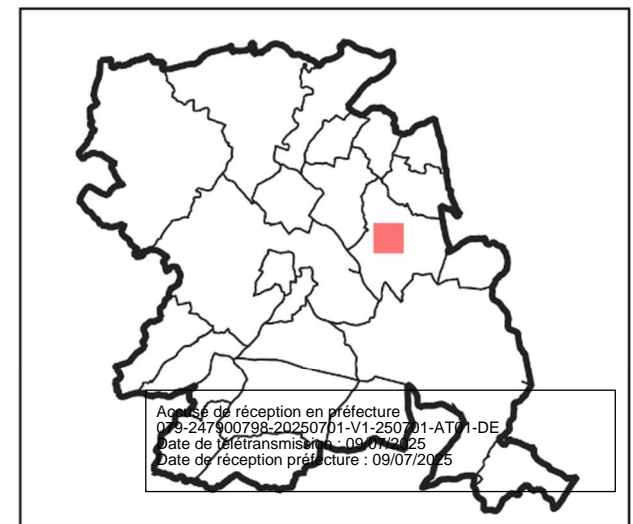
PLUi

□ Zone 1AUh

□ Zone U

Potentiels de densification

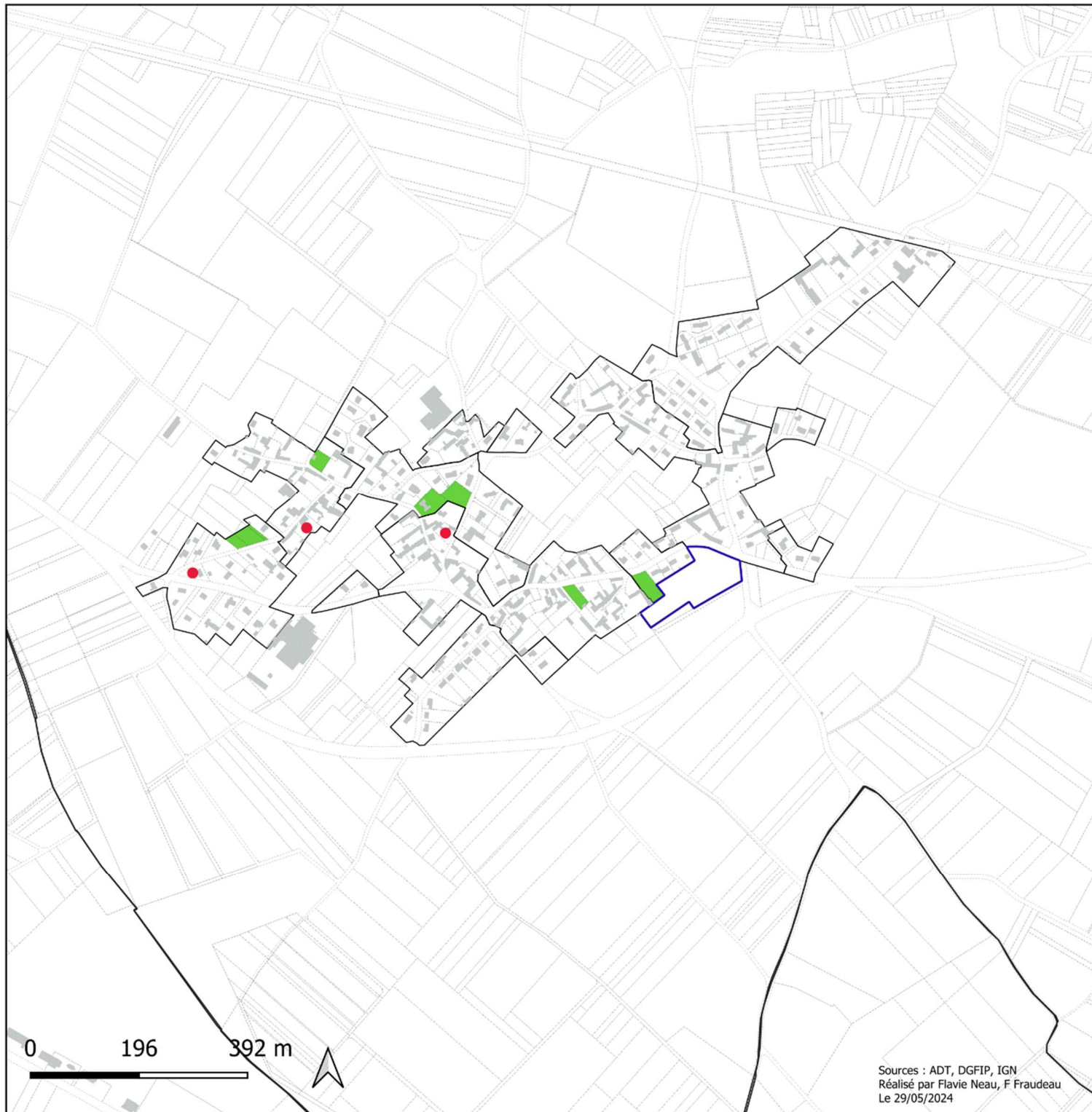
■ Gisements fonciers facilement mobilisables



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024

Accusé de réception en préfecture
07-247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Saint-Léger-de-Montbrun



Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

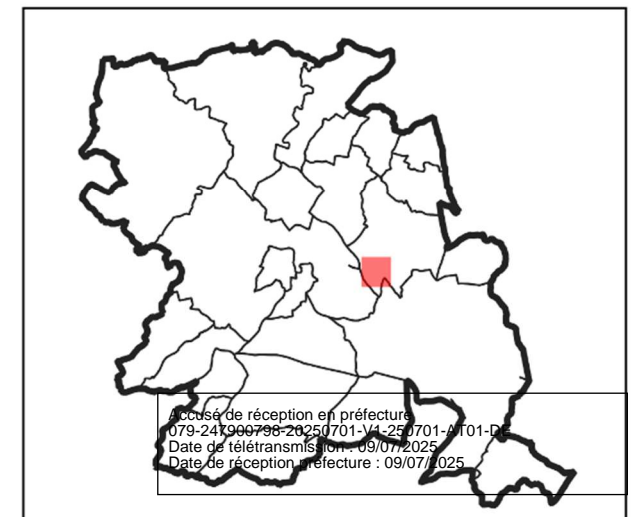
Zone 1AUh

Zone U

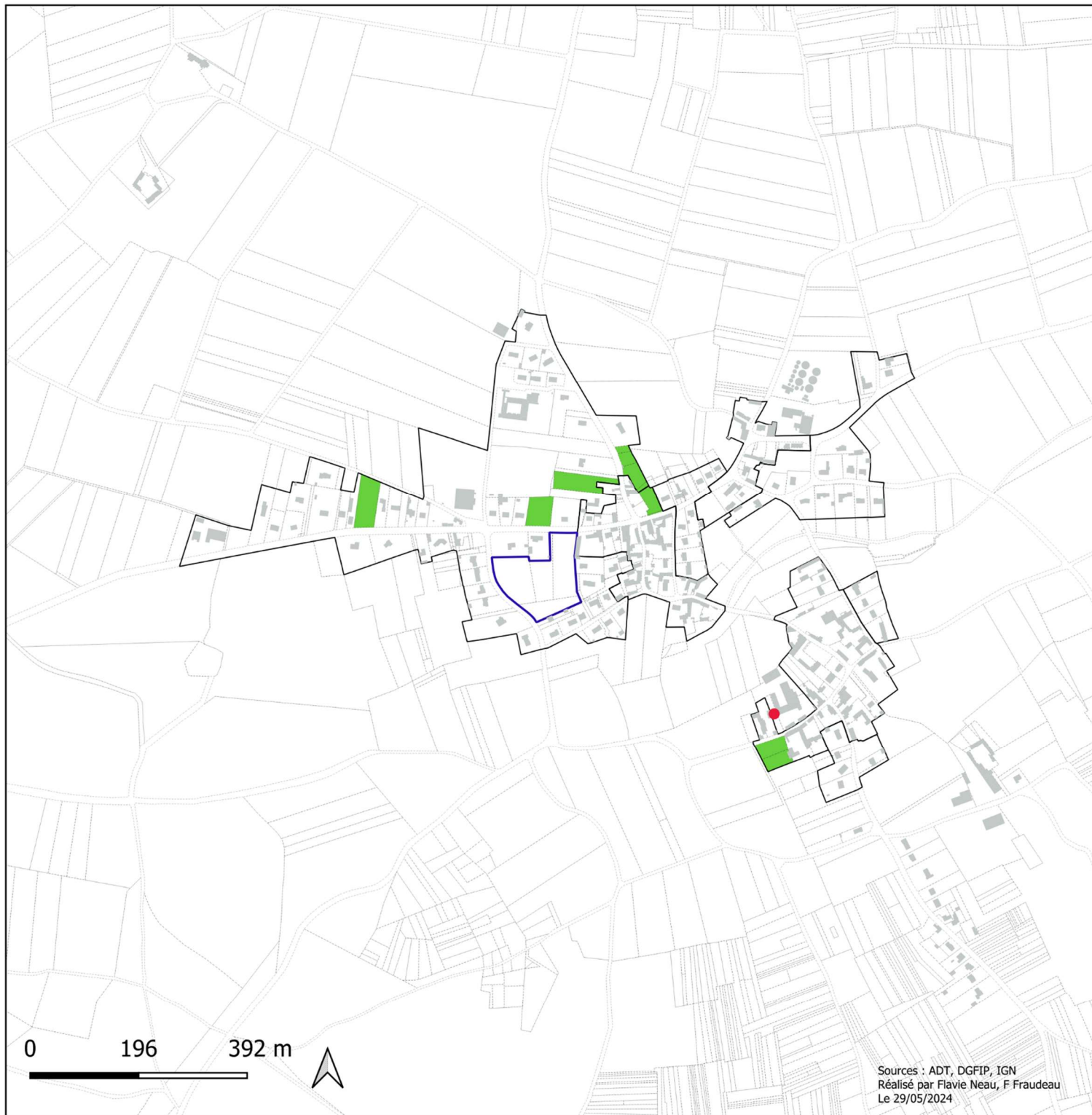
Potentiels de densification

Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants



Saint-Léger-de-Montbrun



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

□ Zone 1AUh

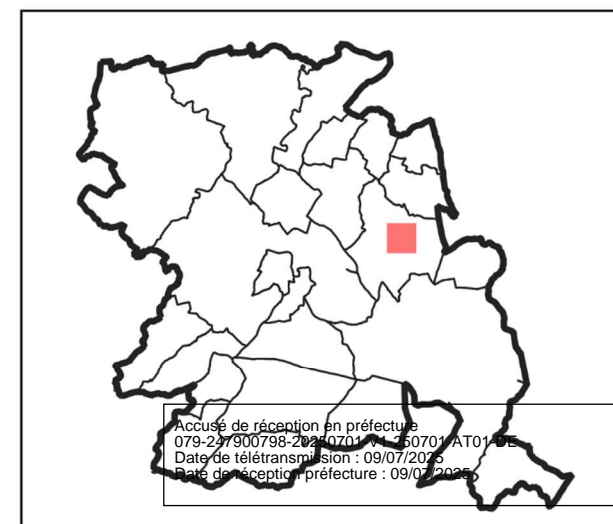
□ Zone U

Potentiels de densification

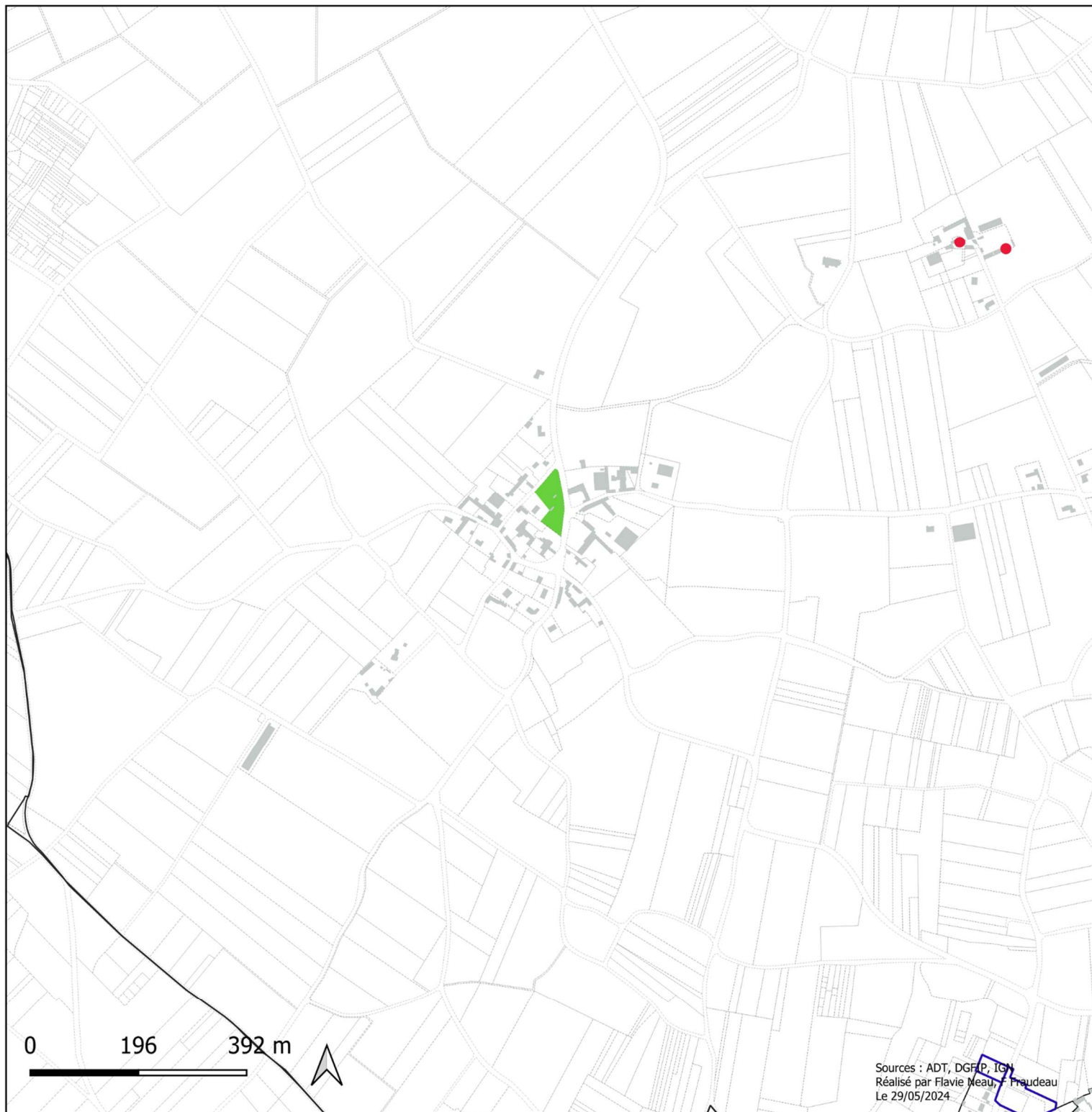
■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Saint-Martin-de-Mâcon



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

□ Zone 1AUh

□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Meau, Fraudeau
Le 29/05/2024

Accusé de réception en préfecture
09-24/900798-20250701-V1-250701-AT-1-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Saint-Martin-de-Mâcon

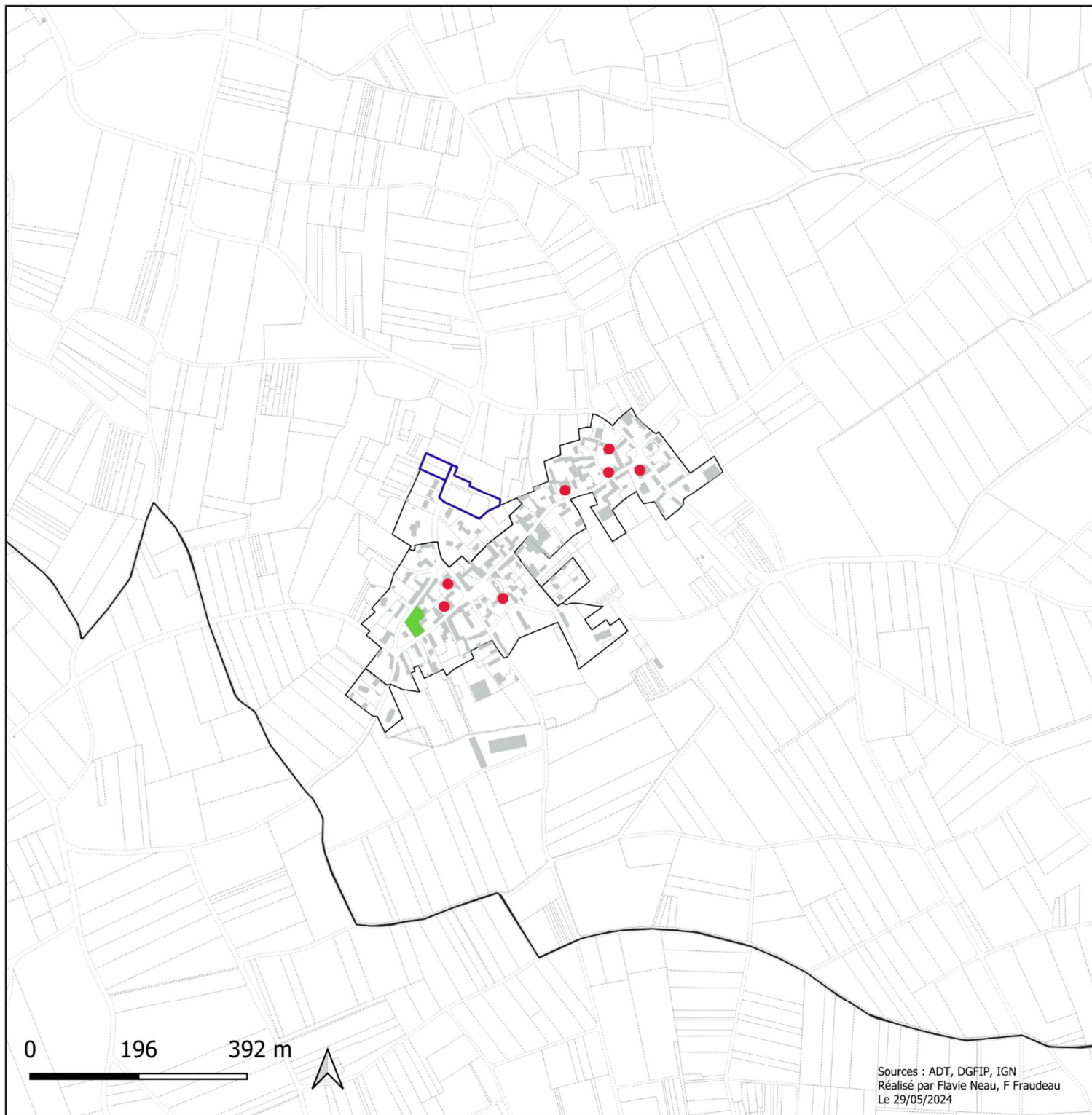
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

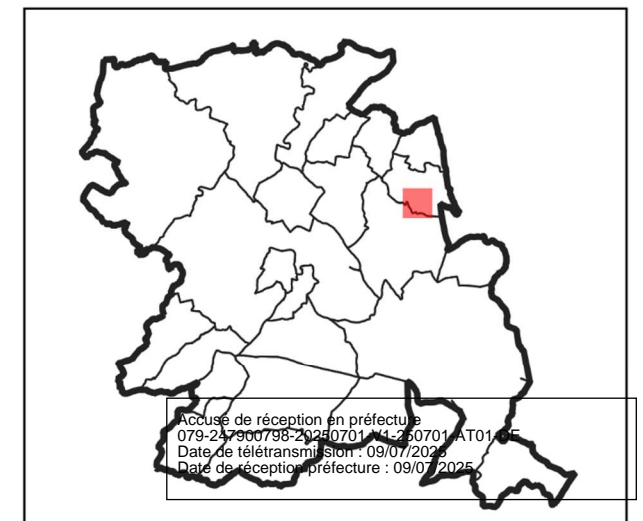
- Zone 1AUh
- Zone U

Potentiels de densification

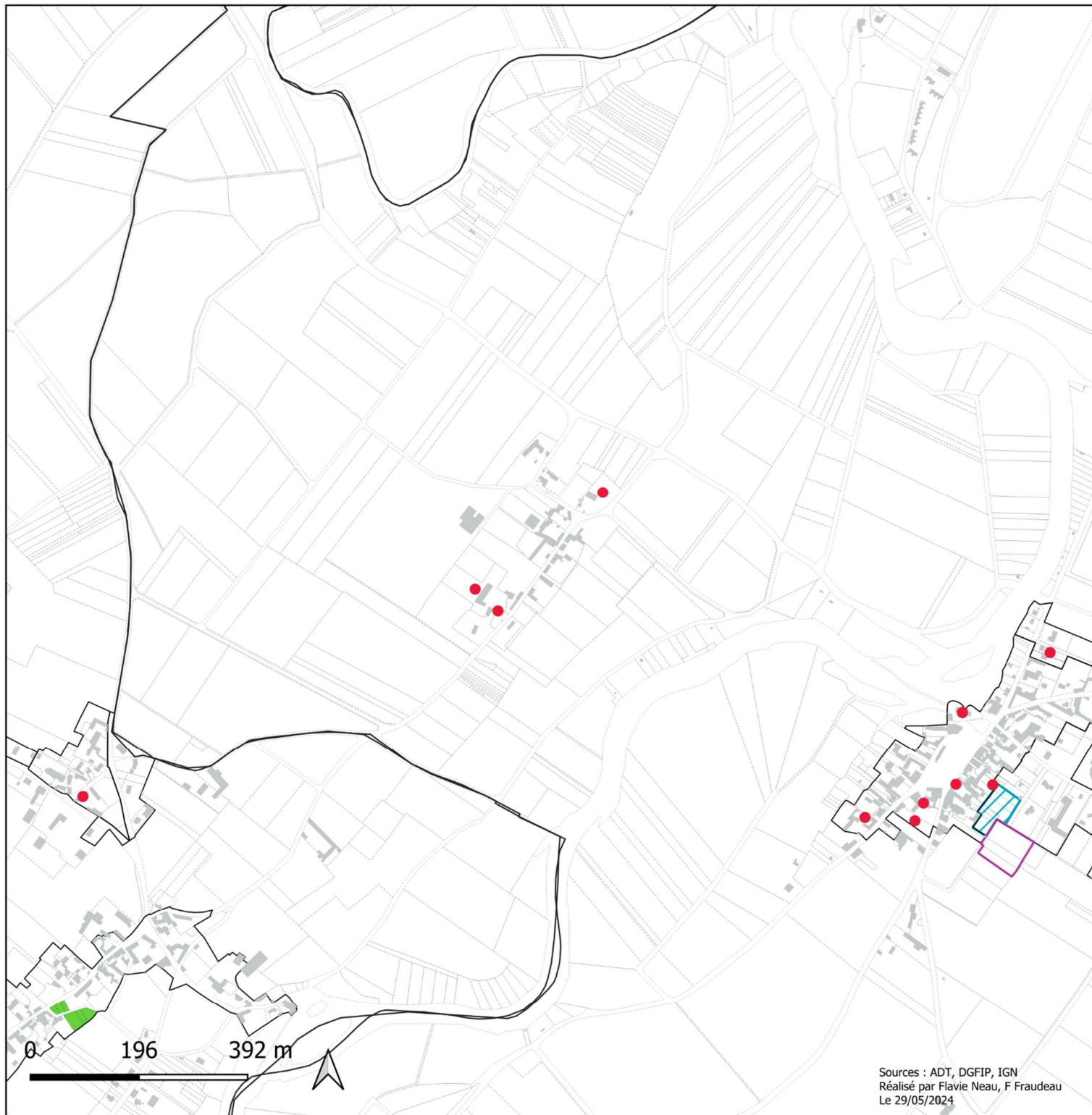
- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Saint-Martin-de-Sanzay



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

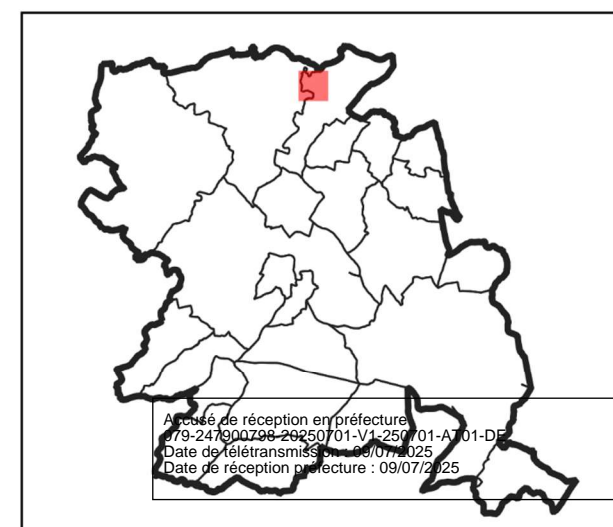
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone U
- OAP

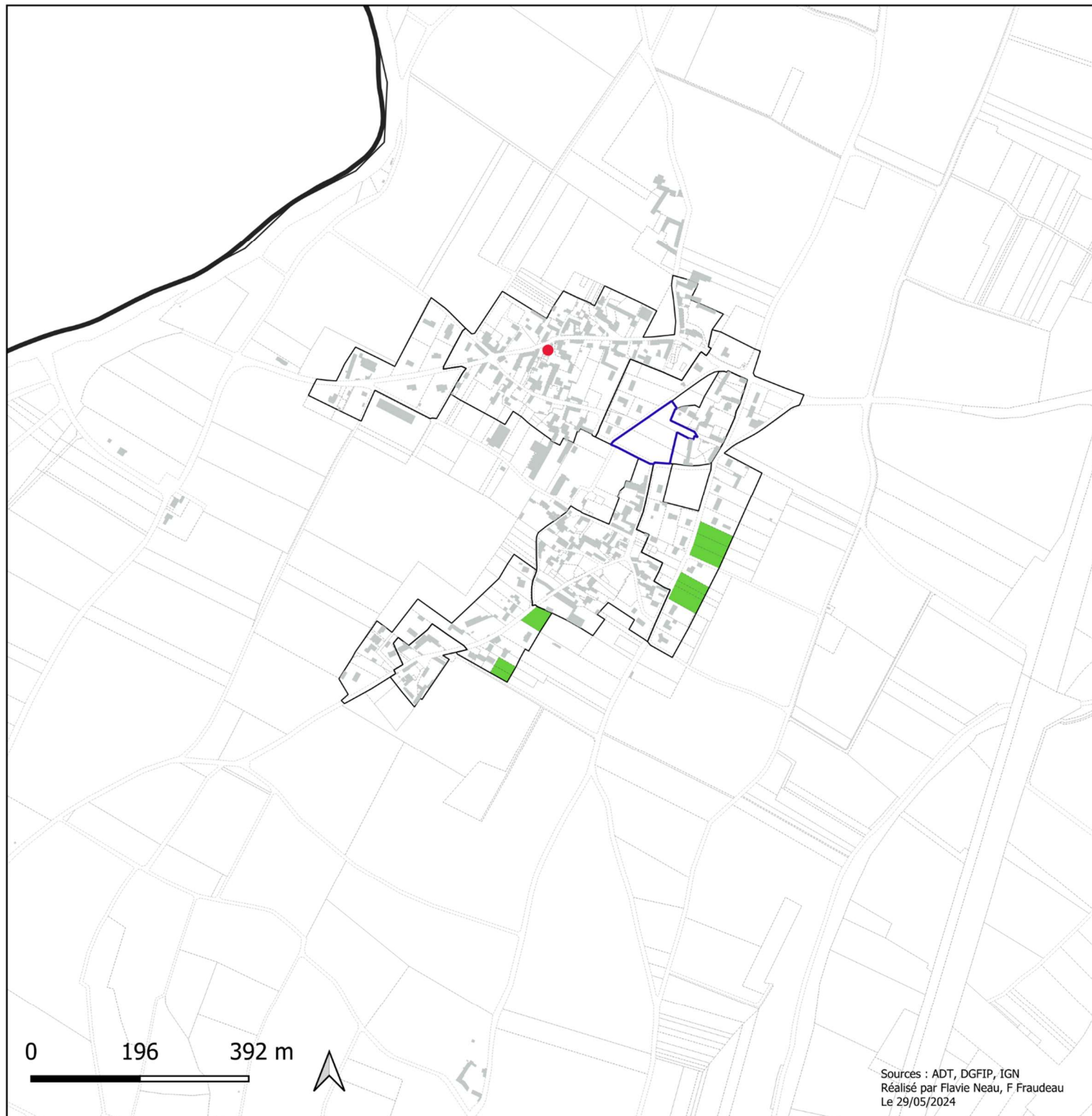
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Saint-Martin-de-Sanzay



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

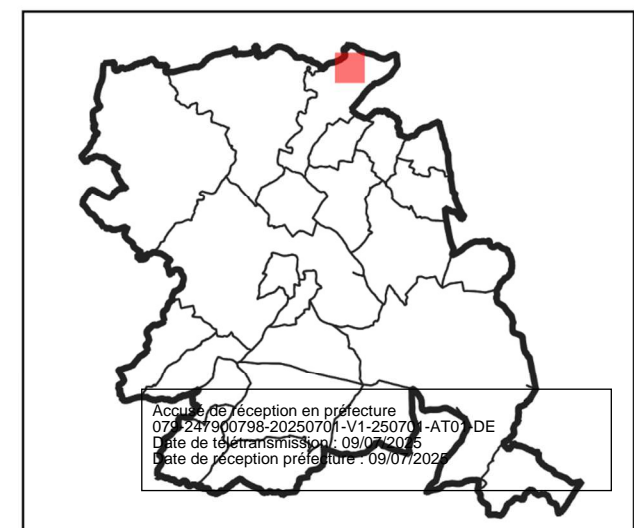
PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U

Potentiels de densification

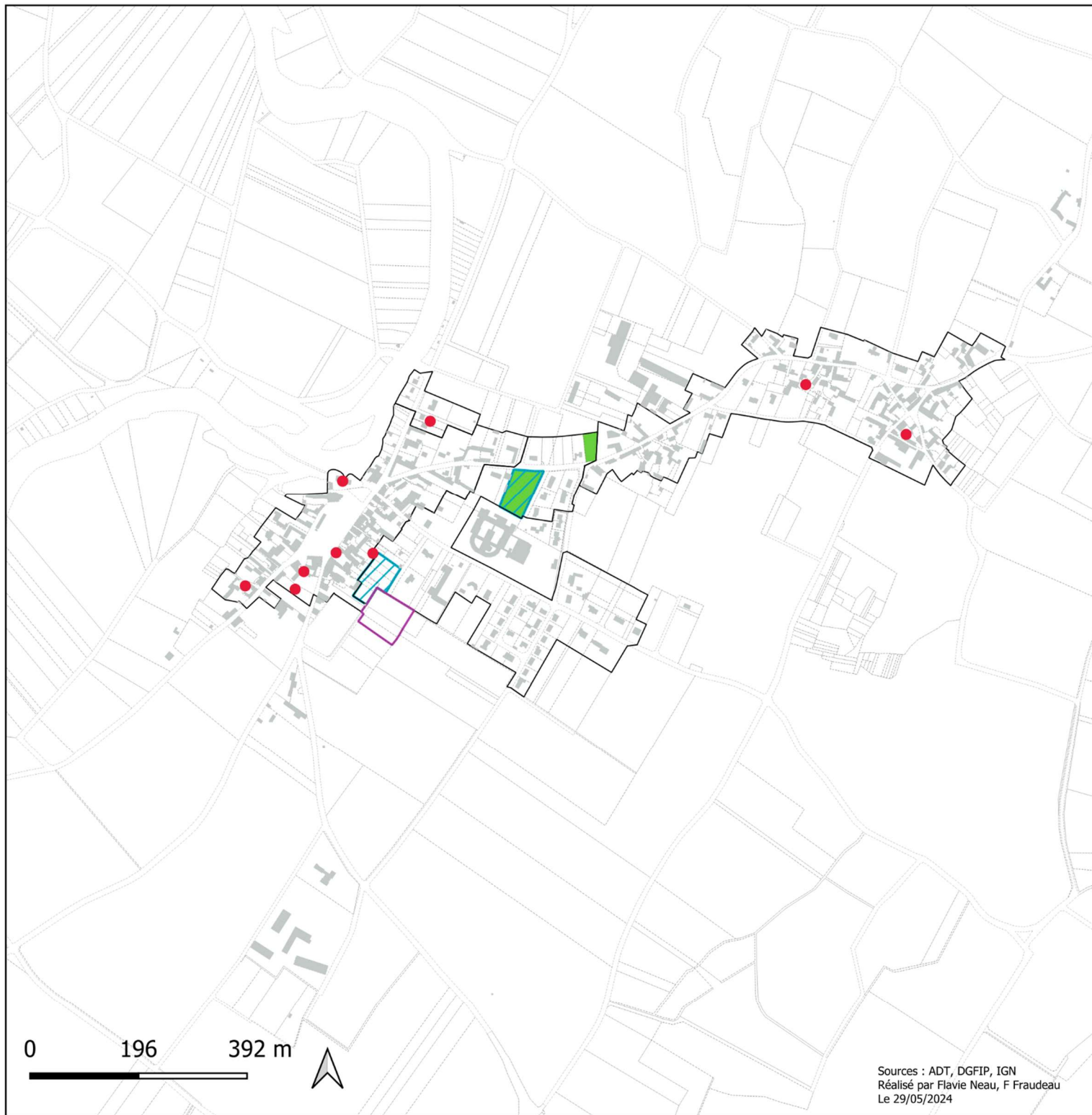
- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
07/02/24/900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Saint-Martin-de-Sanzay



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

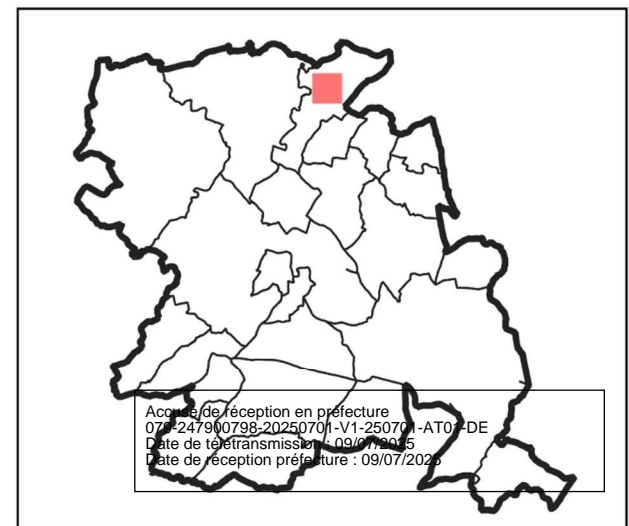
PLUi

- Zone 2AUh
- Zone U
- OAP

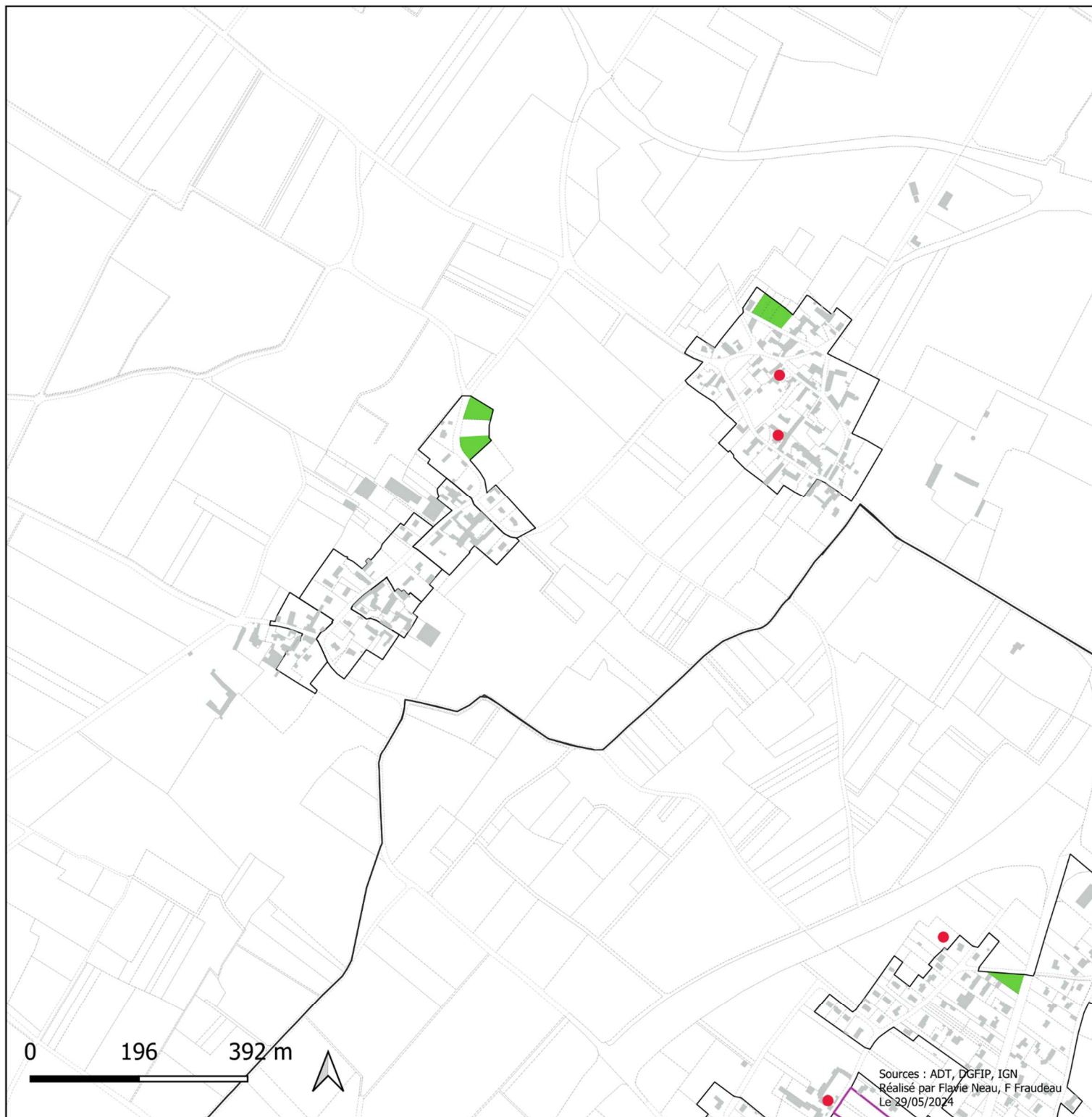
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Saint-Martin-de-Sanzay



Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

Zone 2AUh

Zone U

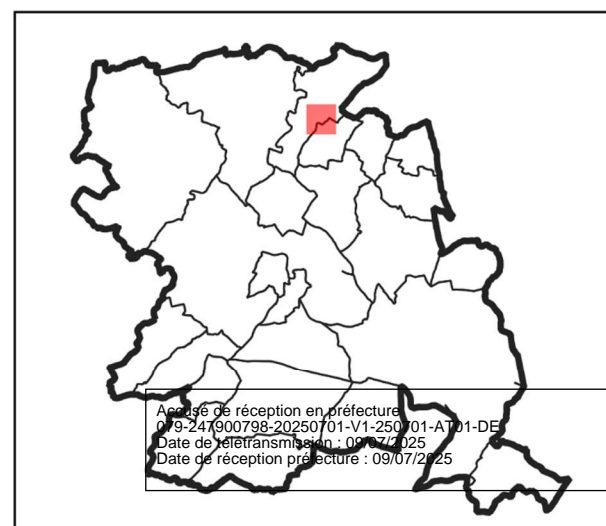
Potentiels de densification

Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants

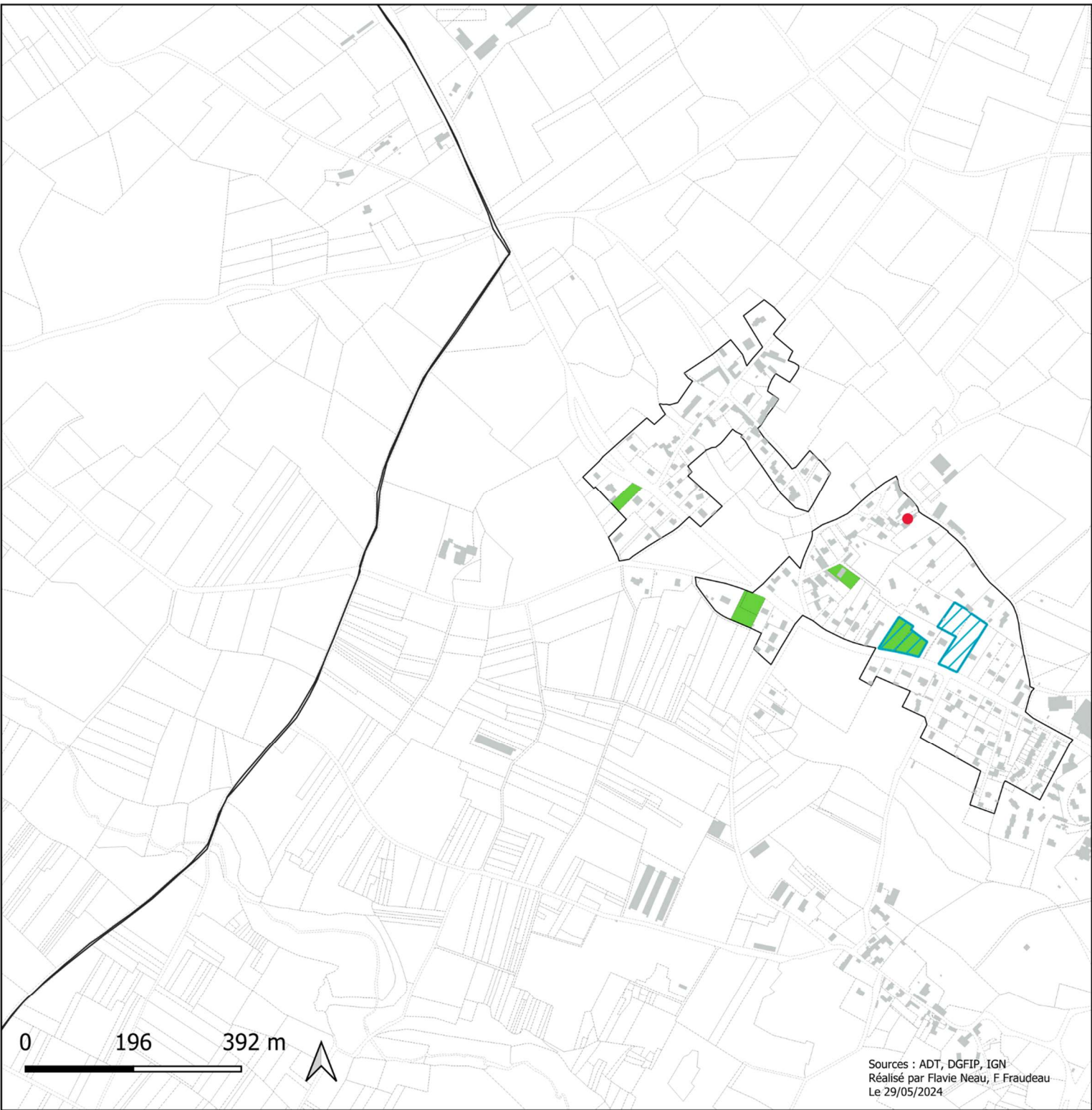
0 196 392 m

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
09-241900798-20250701-V1-250701-A101-DE
Date de rétrotransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Saint-Varent



Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

Zone U

OAP

Potentiels de densification

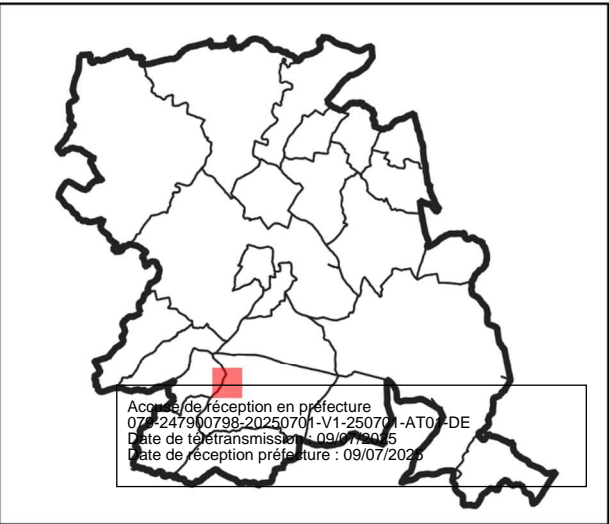
Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants

0 196 392 m

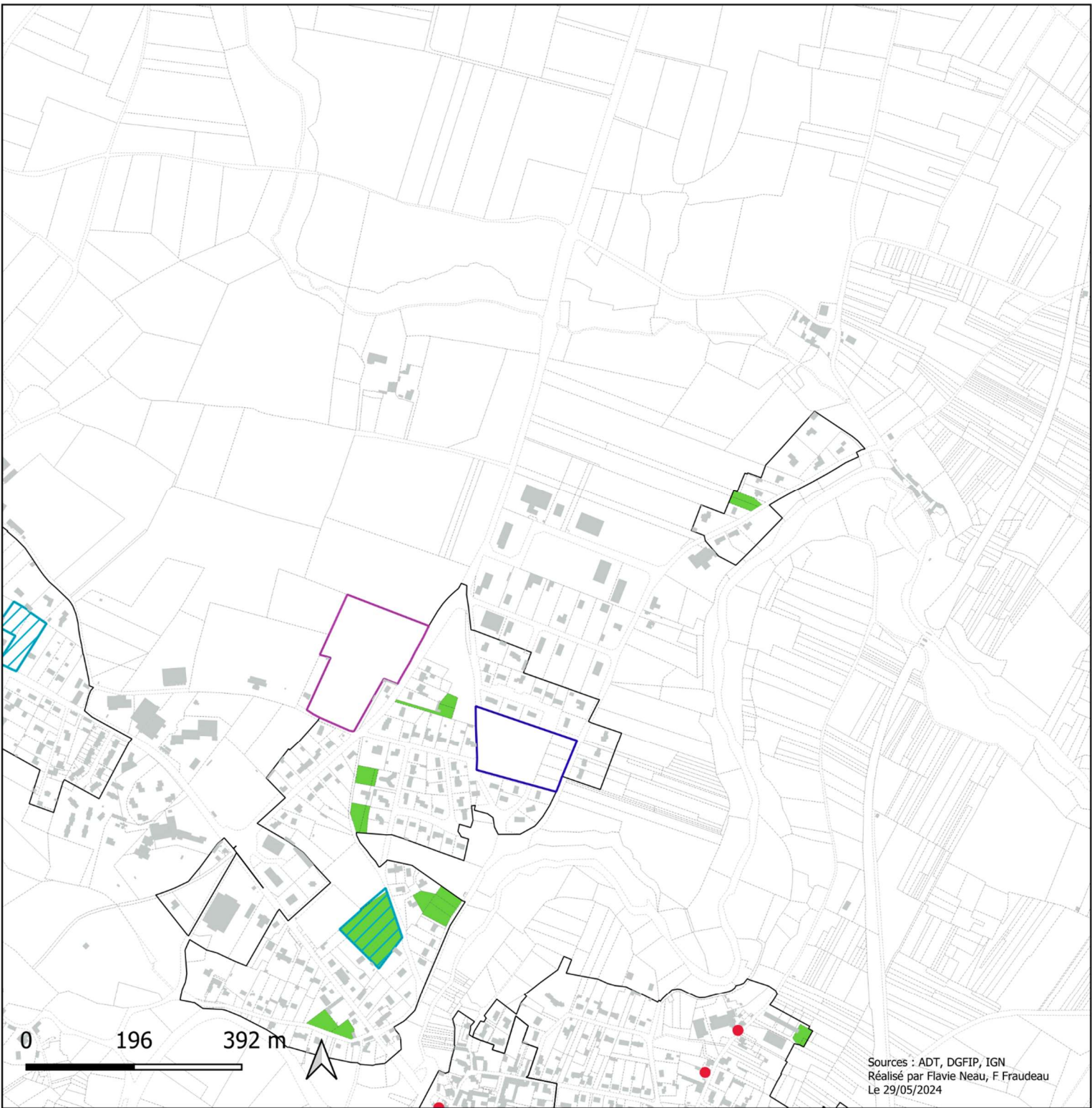


Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
07/247900798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Saint-Varent



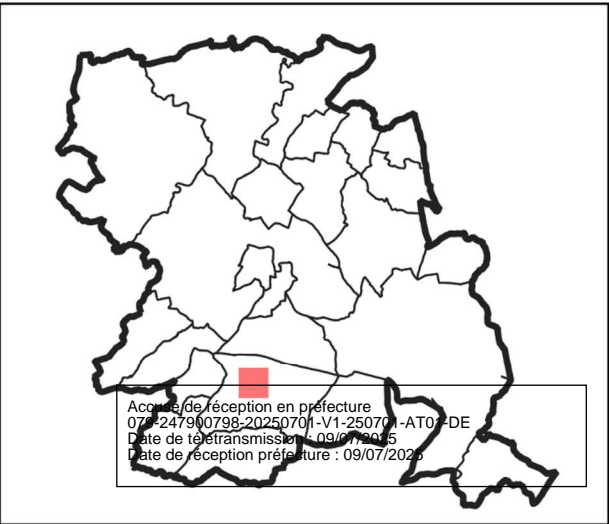
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

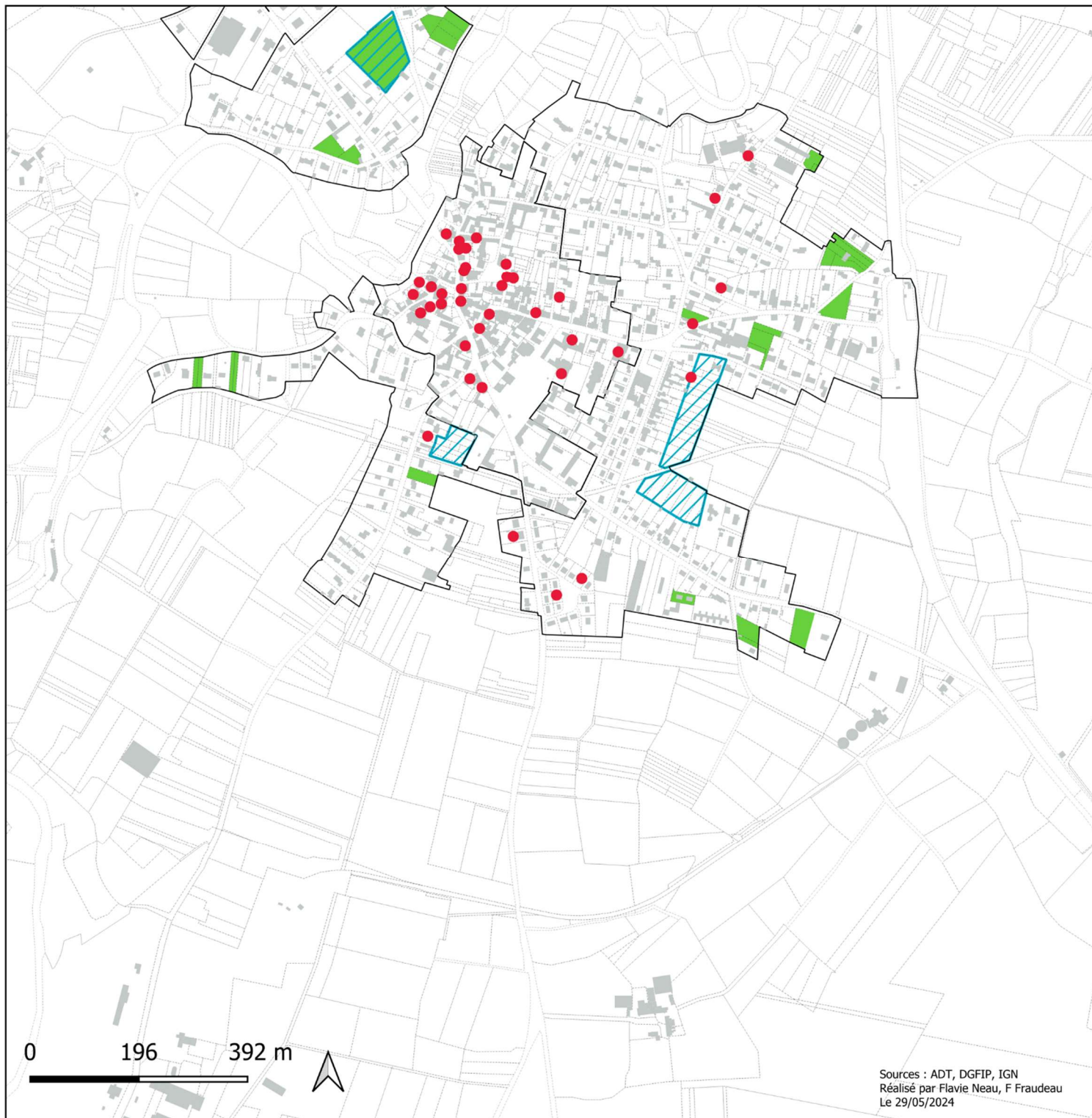
- Zone 2AUh
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants



Saint-Varent



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

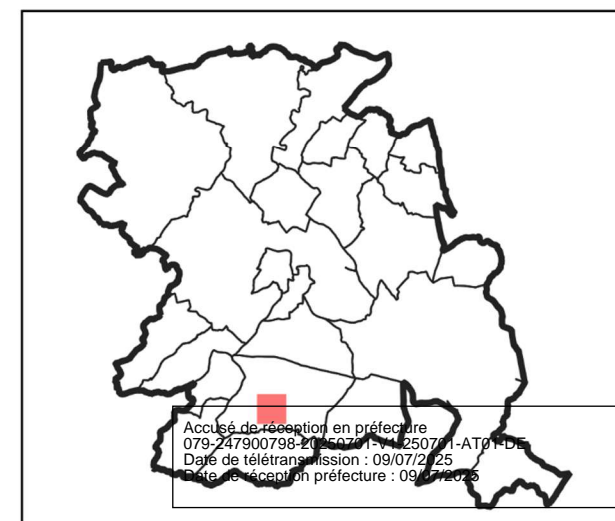
PLUi

- Zone U
- OAP

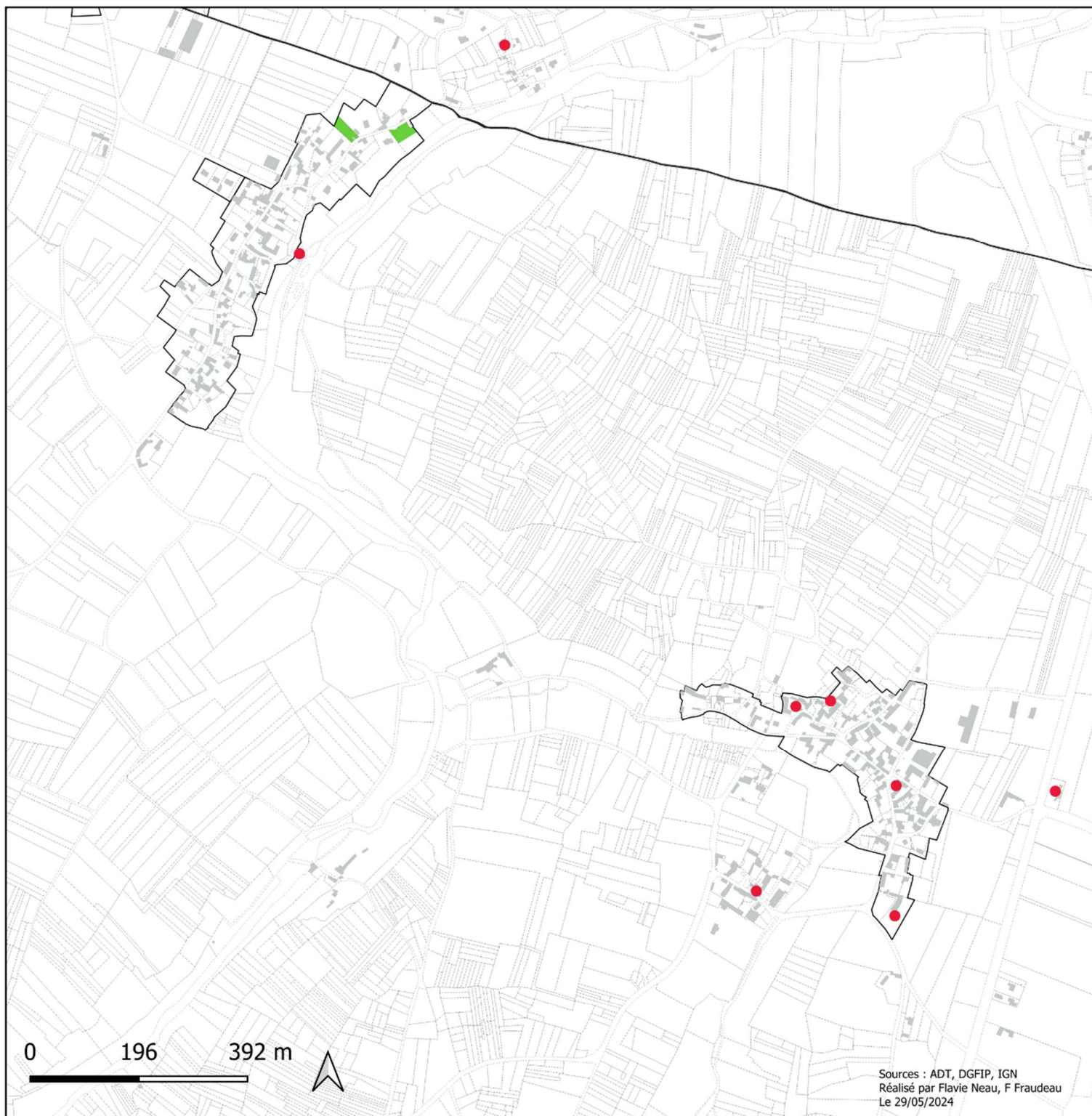
Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Saint-Varent



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

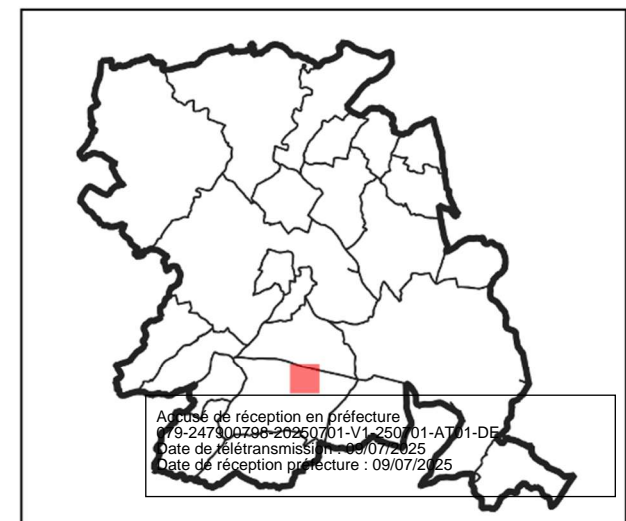
□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
09-247300798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de rééltransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Saint-Varent



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

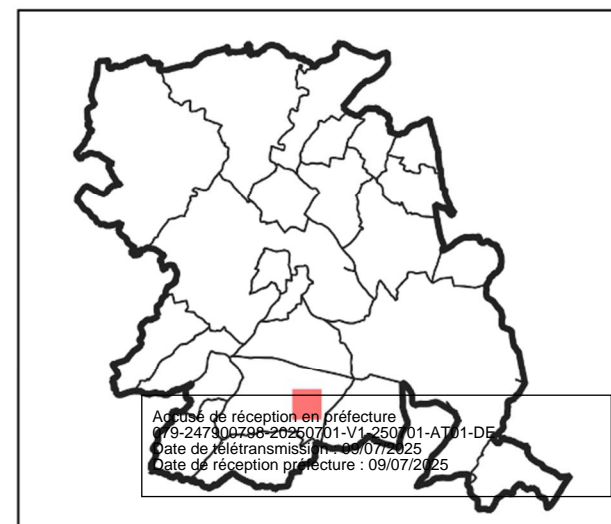
PLUi

□ Zone U

Potentiels de densification

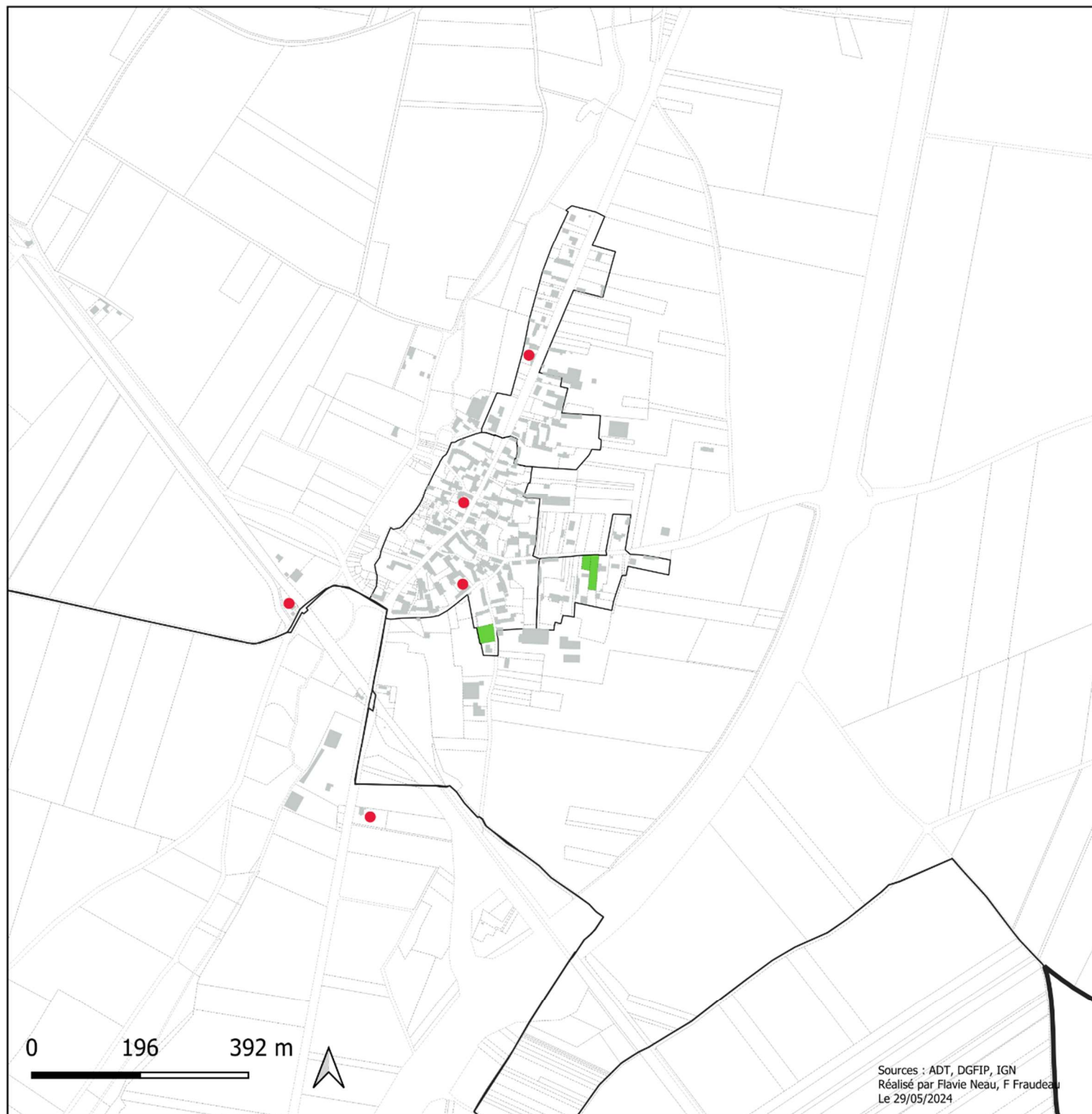
● Logements vacants

Sources : ADT, DGFiP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
079-247300798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de rééltransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Saint-Varent



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

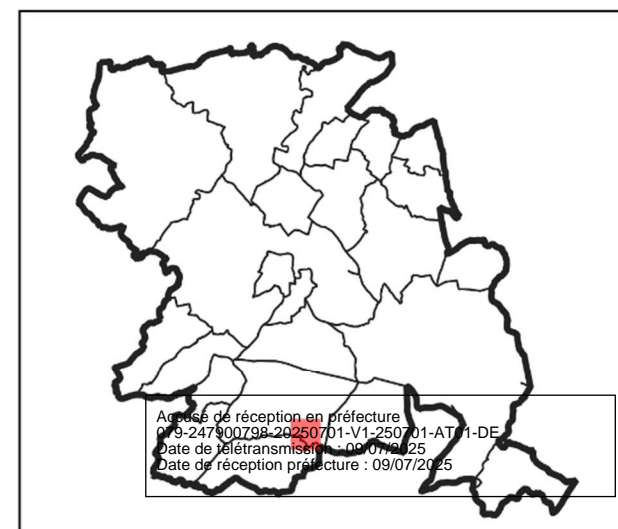
PLUi

- Zone U

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Taizé-Maulais



Bâtiments

Parcelles

Communes

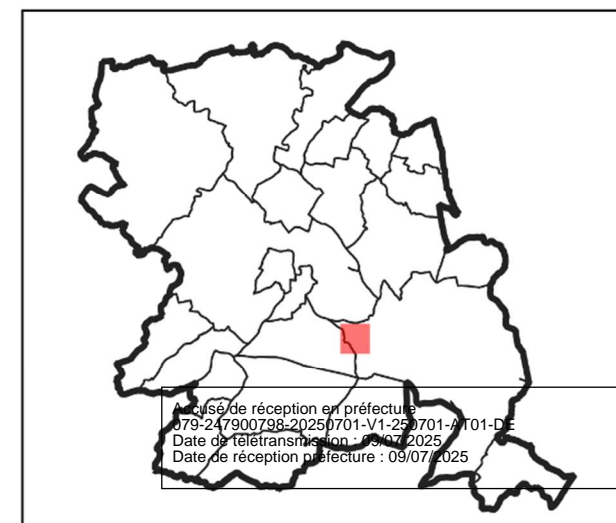
PLUi

Zone U

Potentiels de densification

● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Taizé-Maulais



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

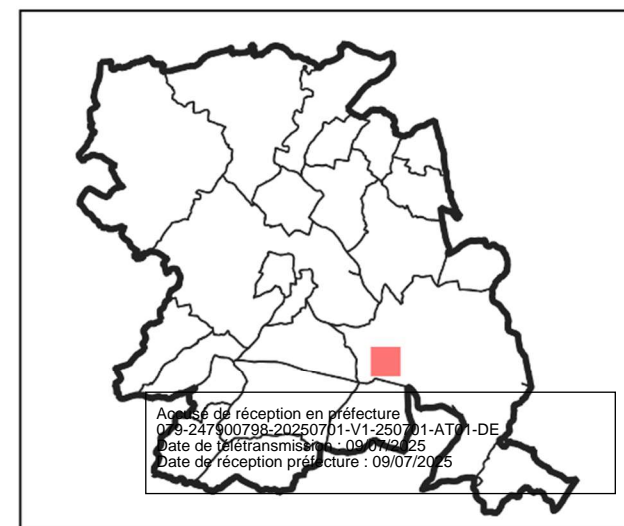
PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Taizé-Maulais



Bâtiments

Parcelles

Communes

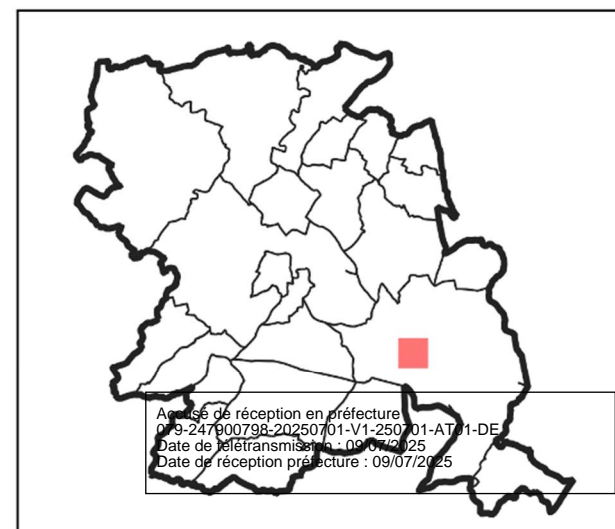
PLUi

Zone U

Potentiels de densification

Gisements fonciers facilement mobilisables

Logements vacants



Accusé de réception en préfecture
09-247900798-20250701-V1-250701-AT-1-DE
Date de rétrotransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Tourtenay



- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

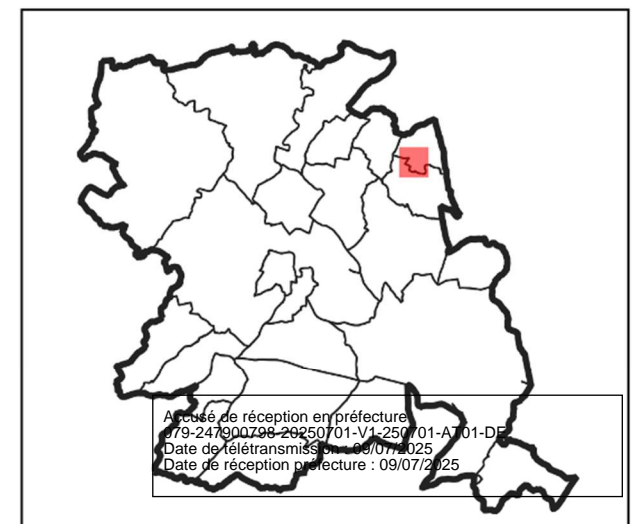
PLUi

- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

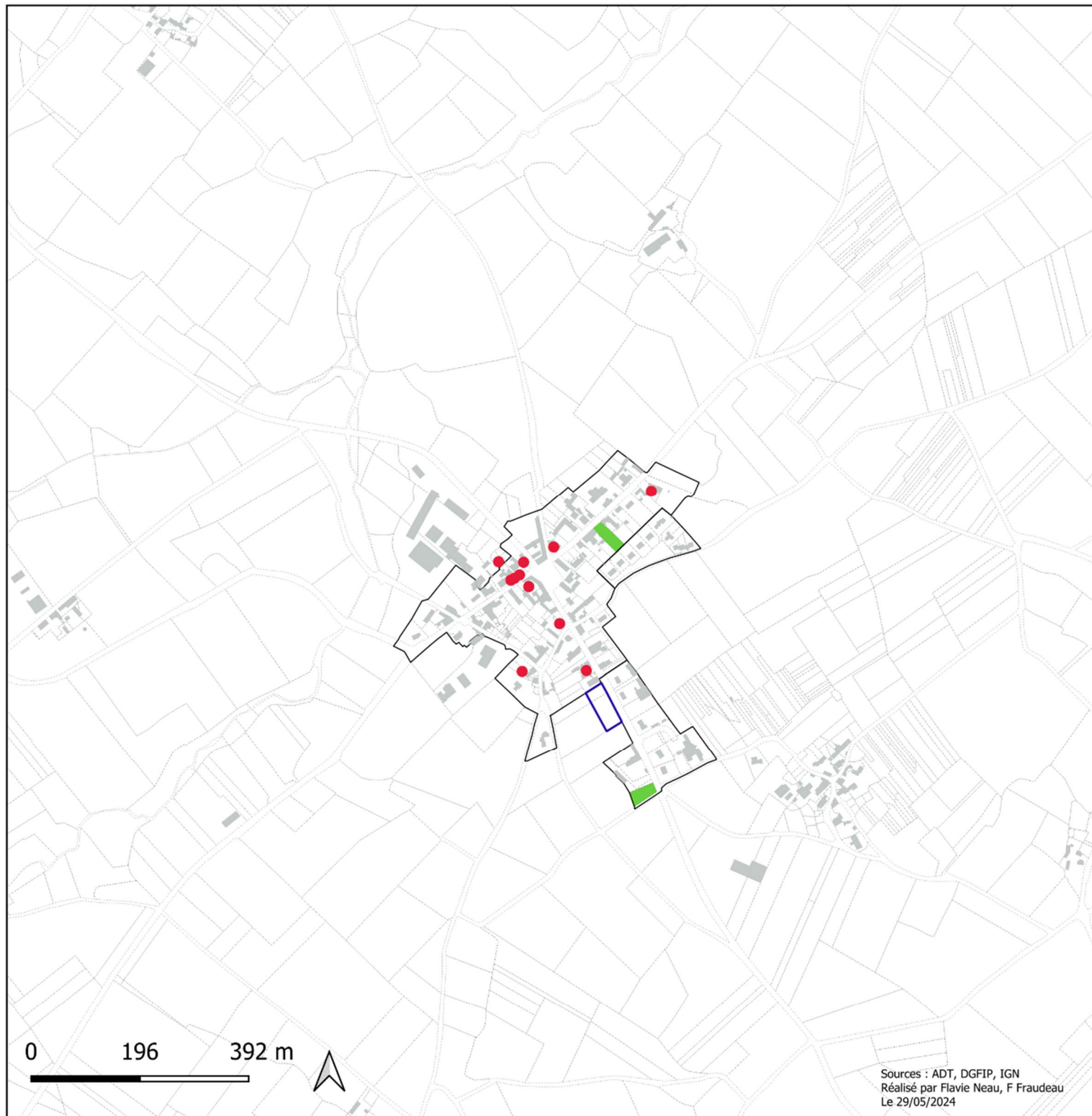
- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
79-247900798-20250701-V1-250701-A-01-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Val-en-Vignes



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

□ Zone 1AUh

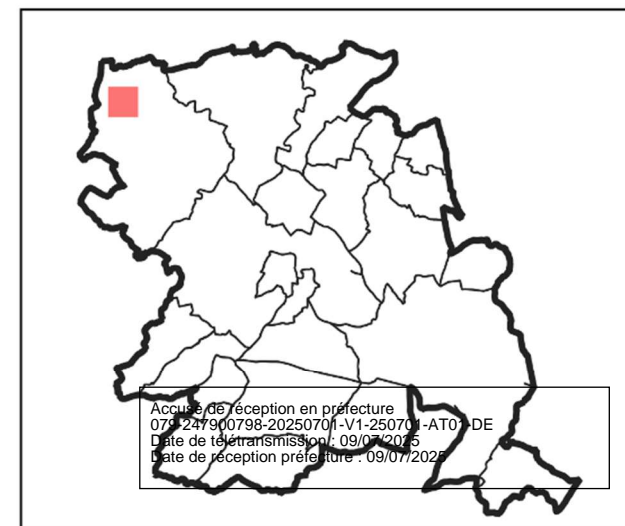
□ Zone U

Potentiels de densification

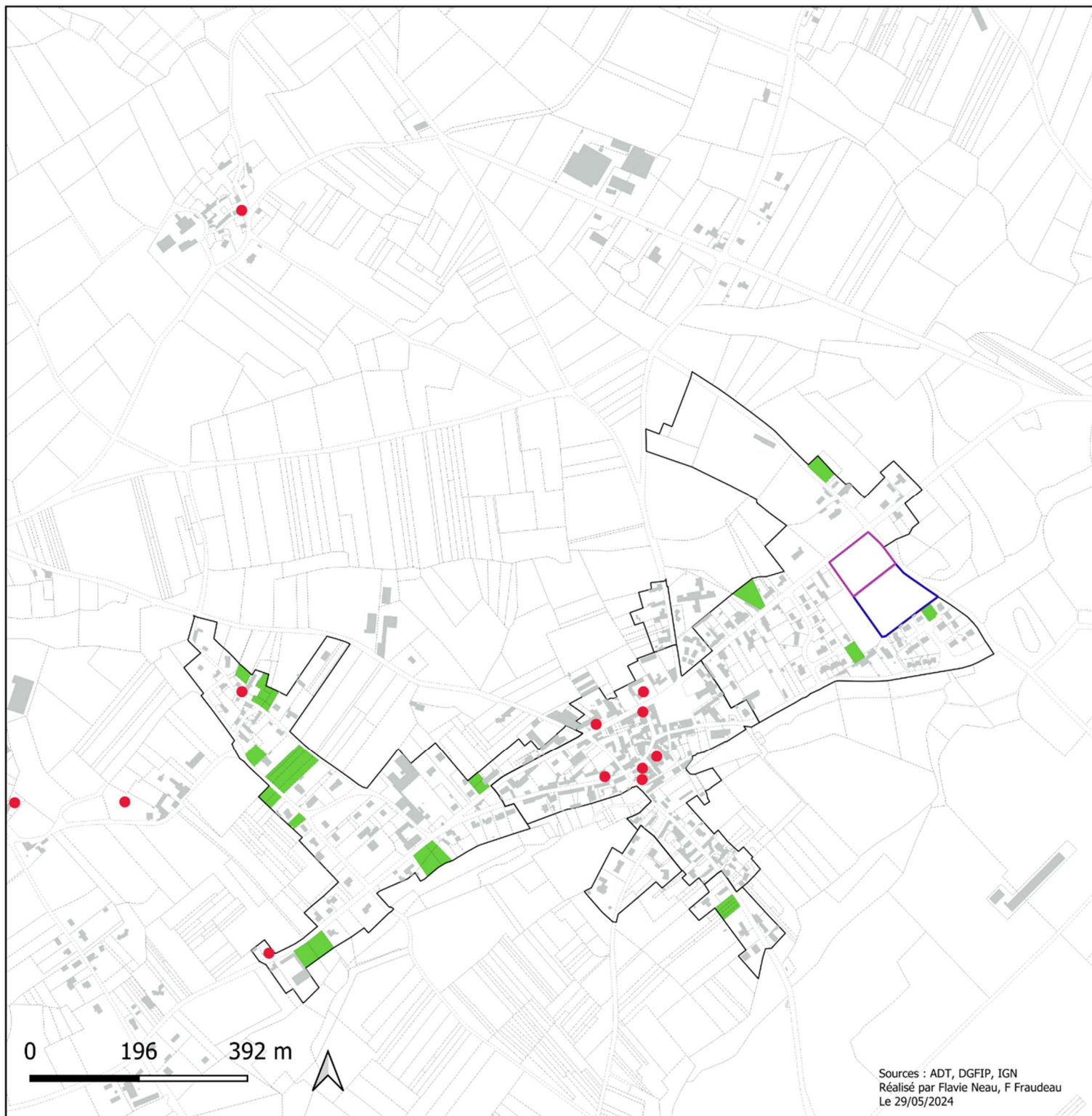
■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Val-en-Vignes



Bâtiments

Parcelles

Communes

PLUi

Zone 2AUh

Zone 1AUh

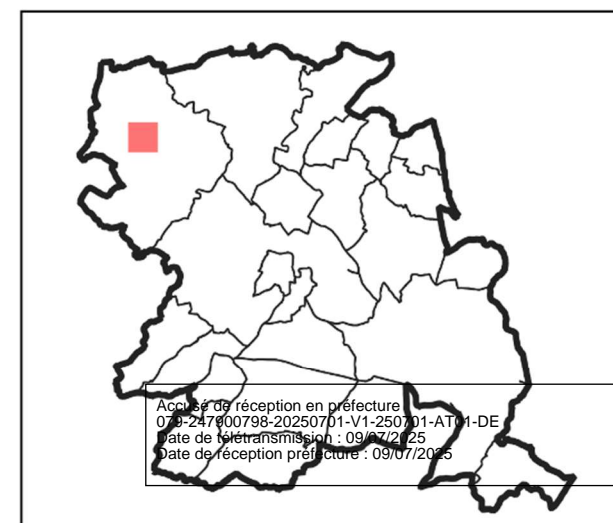
Zone U

Potentiels de densification

Gisements fonciers facilement mobilisables

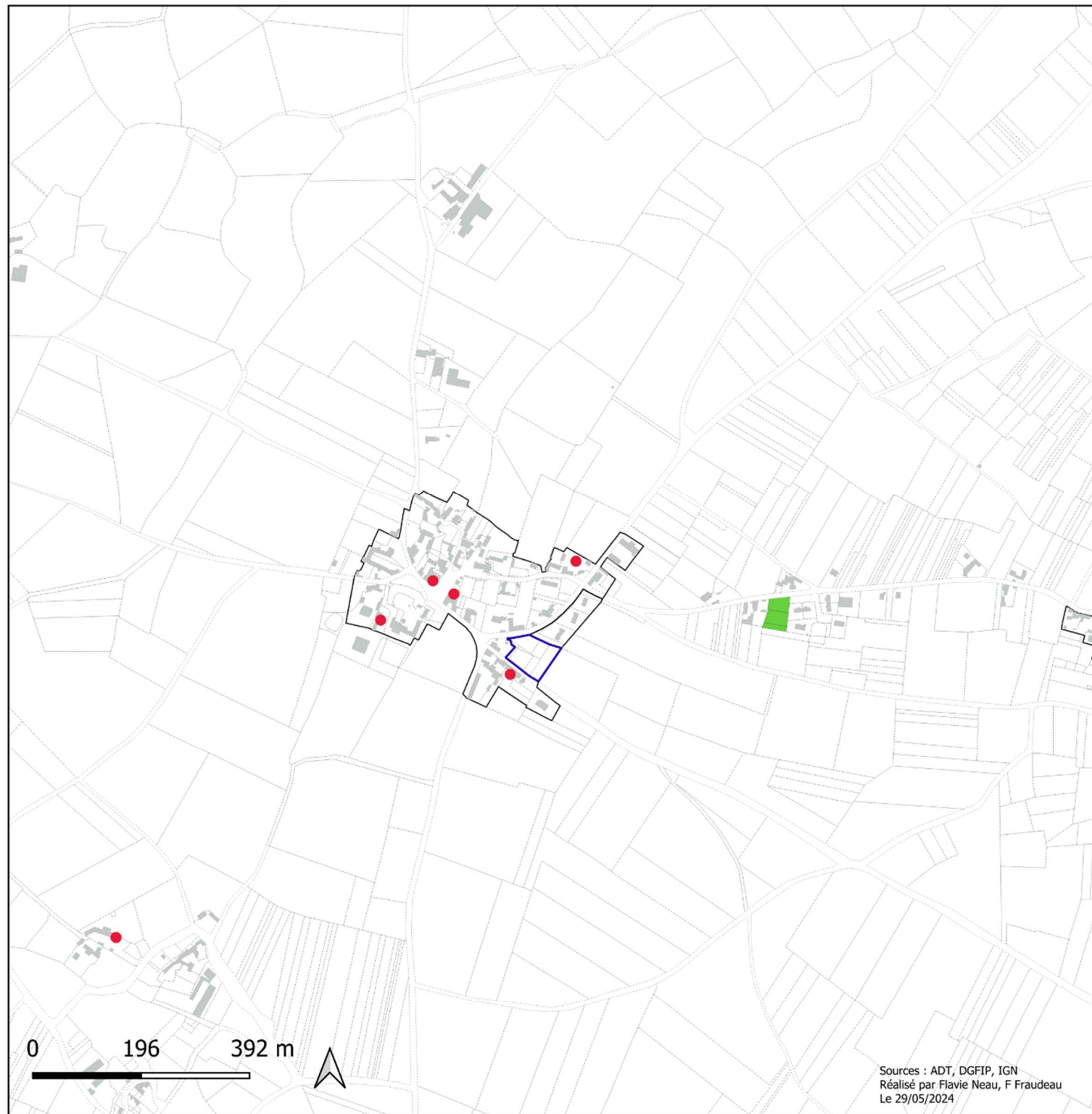
Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
07-247000798-20250701-V1-250701-AT01-DE
Date de rétrotransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Val-en-Vignes



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

PLUi

□ Zone 1AUh

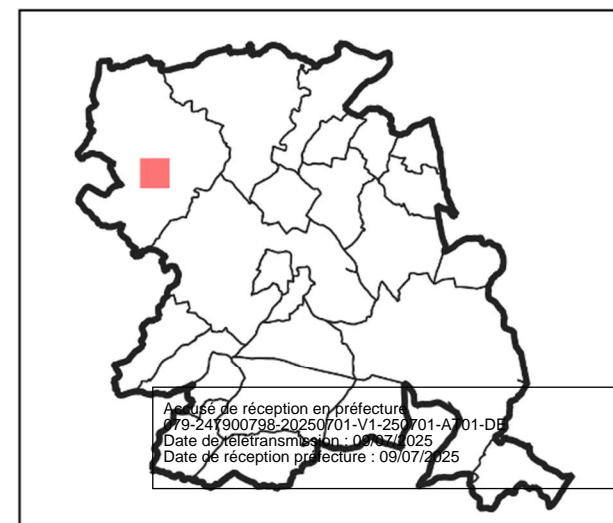
□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

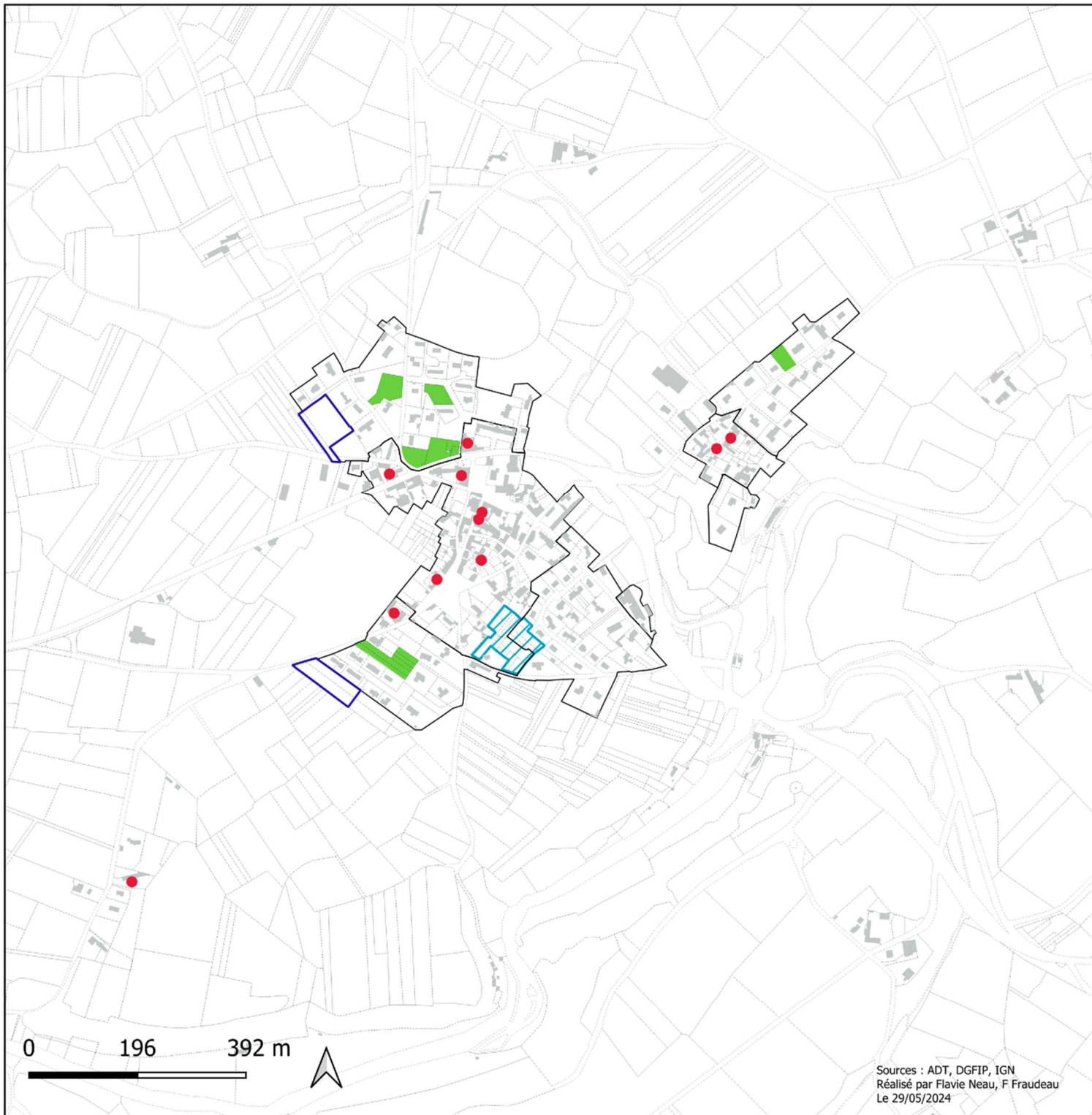
● Logements vacants

Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024



Accusé de réception en préfecture
79-241900798-20250701-V1-250701-A-01-DE
Date de réélaboration : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Val-en-Vignes



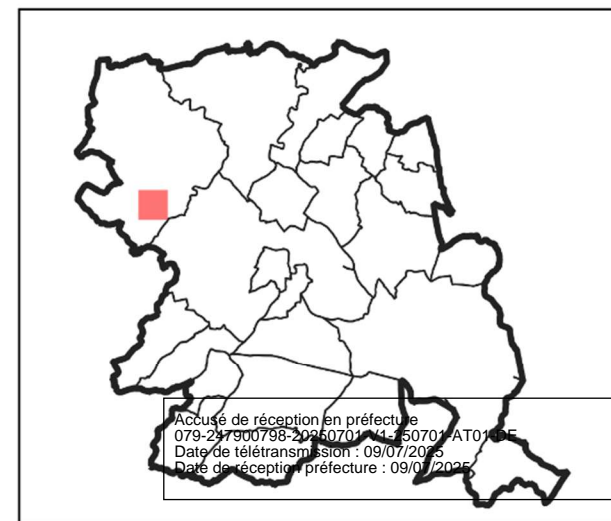
- Bâtiments
- Parcelles
- Communes

PLUi

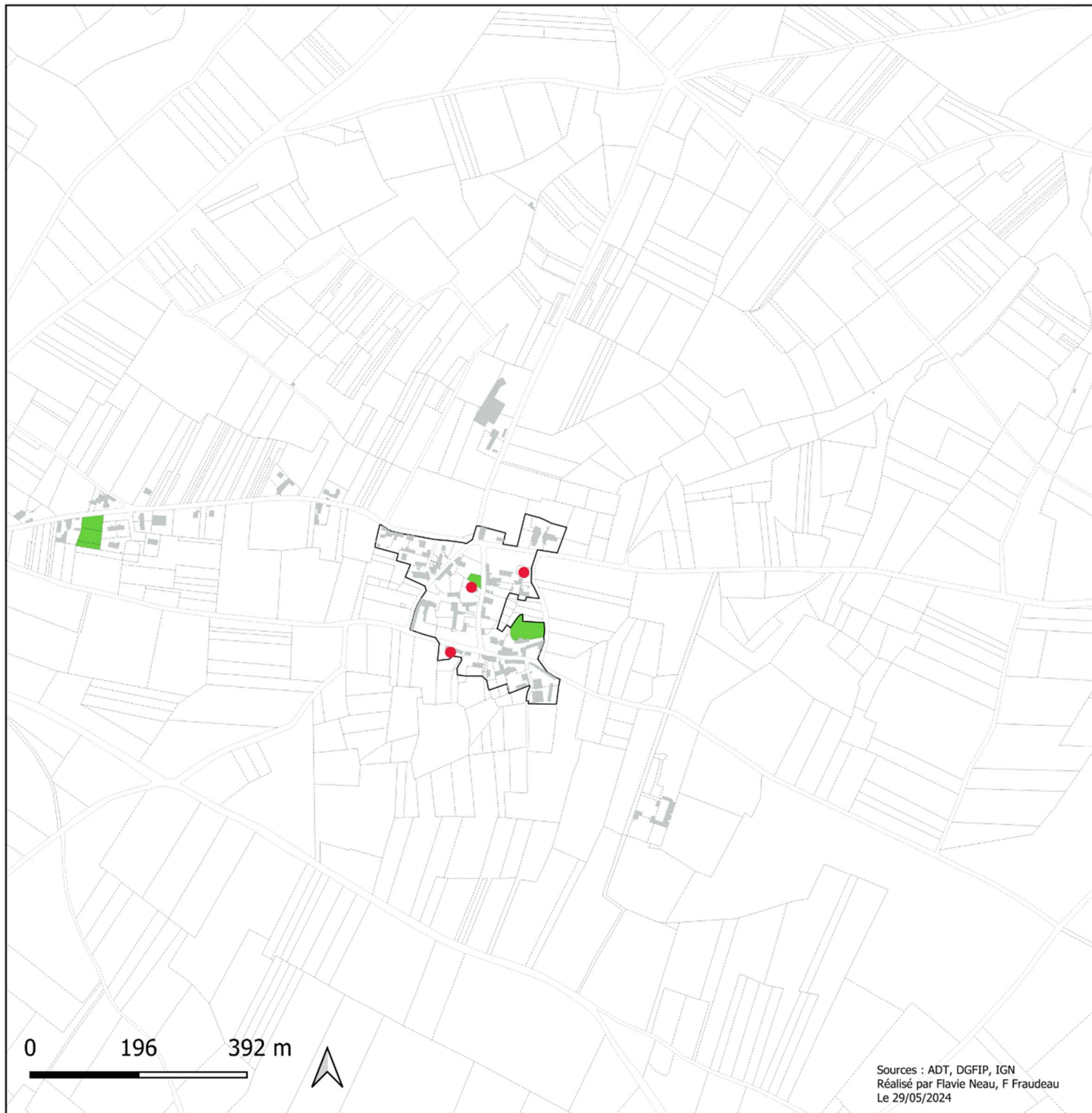
- Zone 1AUh
- Zone U
- OAP

Potentiels de densification

- Gisements fonciers facilement mobilisables
- Logements vacants



Val-en-Vignes



■ Bâtiments

□ Parcelles

□ Communes

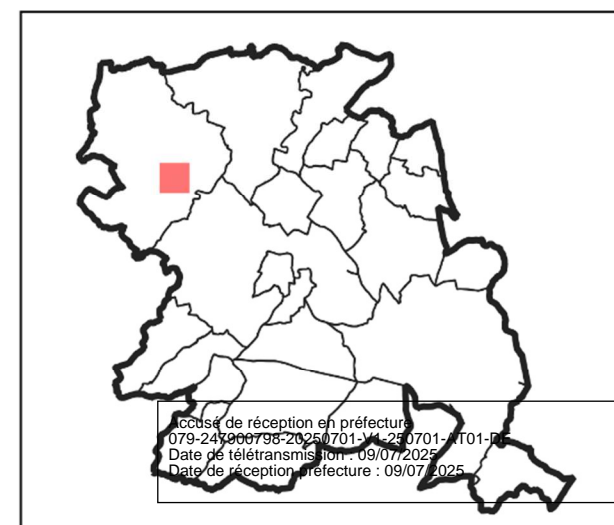
PLUi

□ Zone U

Potentiels de densification

■ Gisements fonciers facilement mobilisables

● Logements vacants



Sources : ADT, DGFIP, IGN
Réalisé par Flavie Neau, F Fraudeau
Le 29/05/2024