

Appel à manifestation d'intérêt « centres- bourgs »

Dossier de candidature de la Ville de Saint-Maixent L'Ecole

11 septembre 2014

Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « centres-bourgs »
DOSSIER DE CANDIDATURE DE LA VILLE DE SAINT-MAIXENT L'ECOLE

1. Présentation des porteurs du projet, de leurs engagements et de l'organisation de l'ingénierie

1.1. Les porteurs du projet de revitalisation

Nom de l'EPCI	Communauté de communes Haut Val de Sèvre
Date de création	1 ^{er} janvier 2014
Compétences intercommunales (hormis les compétences obligatoires)	Statuts en vigueur au 26 juillet 2014 1. Compétences optionnelles Protection et mise en valeur de l'environnement Politique du logement et du cadre de vie Création, aménagement et entretien de la voirie Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire Elaboration d'une politique culturelle Elaboration d'une politique touristique communautaire Action sociale Politique en faveur de l'enfance 2. Compétences facultatives Entretien et fonctionnement des écoles maternelles, primaires et des restaurants scolaires Actions dans les domaines de l'emploi et du secteur social
Nombre de communes	19
Nombre d'habitants (au dernier recensement INSEE de 2011)	29 665
Commune	Saint-Maixent l'Ecole
Statut administratif (1)	Chef-lieu de canton
Nombre d'habitants (au dernier recensement INSEE de 2011)	Population municipale : 7 159 Population totale : 7 361
Département et région	Département des Deux-Sèvres. Région Poitou-Charentes
Elu(s) référent(s)	Léopold MOREAU / Daniel JOLLIT
Fonction(s) (2)	Maire / Président de la CdC Haut Val de Sèvre
Téléphone(s)	05 49 76 50 92 / 05 49 76 29 58
Email (s)	cabinet@saint-maixent-lecole.fr / contact@cc-hvs.fr
Référent(s) technique(s)	Cédric HAMELIN / Stéphane CHEDOUTEAUD
Fonction(s) (3)	Directeur Général des Services / Directeur Général des Services
Téléphone (s)	05 49 76 47 58 / 05 49 76 79 46
Email (s)	dgs@saint-maixent-lecole.fr / s.chedouteaud@cc-hvs.fr

1.2. Les engagements des porteurs du projet

Un courrier cosigné de monsieur le Maire de Saint-Maixent l'Ecole et de monsieur le Président de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre est joint au présent dossier (ANNEXE 1).

Les assemblées délibérantes des deux collectivités seront respectivement invitées les 18 et 24 septembre à approuver le dossier de candidature.

1.3. L'organisation de l'ingénierie

a) Etat actuel de l'ingénierie présente mobilisable (commune, EPCI, autres)

	Nb ETP présents dans la commune et/ou l'EPCI	Noms des autres structures locales disposant de l'ingénierie
Ingénierie de maîtrise d'ouvrage	1 ETP (EPCI)	
Ingénierie d'animation et de concertation		Office de Commerce et de l'Artisanat Saint-Maixentais
Ingénierie opérationnelle	1 ETP (Ville)	

b) Modalités de pilotage et d'évaluation envisagées

Le présent dossier de candidature a été élaboré sous l'égide d'un groupe de travail composé de la Commission Urbanisme et Prospective du Conseil Municipal et de la Commission de l'Exécutif. Il est le fruit d'un réel travail partenarial avec les services de la Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres, de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre, et du Pays du Haut Val de Sèvre.

PILOTAGE ET ANIMATION

Un comité de pilotage, animé par le chargé de mission qui sera recruté par la Ville, associera les élus référents de la Ville et de la Communauté de communes ainsi que les DGS, référents techniques et les partenaires publics et privés concernés par le projet (Etat, DDT, ANAH, CAF, MSA, EPF). Ce comité sera chargé de la coordination et du contrôle du déroulement de la phase d'animation.

Un comité technique, également animé par le chargé de mission, aura la charge de la conduite opérationnelle du projet. Il associera aux élus et techniciens référents de la Ville et de la Communauté, des représentants de l'ANAH, du Conseil Général, de la Région, de l'ADEME, de la CAF, de la MSA et de l'opérateur en charge du suivi- animation de l'OPAH.

Des commissions spécifiques seront également mises en place selon les dossiers (insalubrité, relogement, accompagnement social, précarité énergétique,) en partenariat avec les partenaires concernés tels l'Agence Régionale de Santé, la CAF, la MSA, le CIAS, les travailleurs sociaux du Conseil Général, ErDF, le FSL, la MDPH, le SSIAD-ADMR, le CLIC, les professionnels de l'immobilier, les artisans locaux...

Le pilote du projet (chargé de mission recruté par la Ville sur un contrat pérenne) travaillera en collaboration avec les chargés de missions intercommunaux et la directrice de l'Office de Commerce et de l'Artisanat sur le volet « développement économique ».

Il assurera également l'interface avec le cabinet chargé du suivi animation de l'OPAH et de l'ORI, dont les missions seront les suivantes : actions d'animation, d'information et de coordination, conduite de diagnostic, accompagnement sanitaire et social des ménages, aide à la décision, constitution et analyse des indicateurs de résultats.

Le pilote du projet accompagnera par ailleurs la localisation en centre-ville des services d'aide à la personne.

CRITERES D'EVALUATION

Les modalités d'évaluation du projet seront établies par un groupe de travail, animé par le pilote du projet. L'évaluation devra, au minimum, se baser sur des critères à la fois qualitatifs et quantitatifs propres à chaque axe de développement :

Thématique de la population :

Critère quantitatif : Accroître la population municipale.

Selon le PADD du PLU, l'objectif est un accroissement moyen de 50 personnes supplémentaires par an, pour l'ensemble du territoire communal. A l'échelle du périmètre du projet, une augmentation annuelle de 15 à 20 habitants peut être recherchée.

Critère qualitatif : Réintroduire de la mixité générationnelle et sociale

Parmi ces nouveaux habitants du centre-ville, l'objectif réside en l'accueil de nouveaux ménages jeunes avec enfants et dans la facilitation de l'implantation des personnes âgées et ou en situation de handicap, au plus près des services.

Thématique de l'habitat :

Critères quantitatifs : Réhabiliter et restructurer des logements. Lutter contre la vacance

L'objectif est de parvenir à la réhabilitation de 50 logements, dont 30 logements locatifs et 20 logements de propriétaires occupants.

S'agissant de la vacance, l'opération vise une réduction de 10 à 15 % du nombre de logements vacants, soit entre 45 et 65 logements sortis de situation de vacance.

Critère qualitatif : Adapter l'habitat à la demande.

La restructuration d'immeubles d'habitation devra notamment permettre la production de 20 à 25 logements de type T2-T3.

L'amélioration de l'impact visuel en centre-ville, par la diminution du nombre d'immeubles dégradés.

L'instauration d'une dynamique sur l'ensemble du parc immobilier.

Thématique du développement économique :

Critère quantitatif : Lutter contre la vacance des cases commerciales de centre-ville

Le projet poursuit un objectif de 5 à 7 cases sorties de situations de vacance durable, sur les 31 implantations commerciales vacantes recensées en hyper centre-ville. Aux côtés des acquisitions –restructurations portées par la CDC Haut Val de Sèvre, l'amélioration de la qualité de vie et l'accroissement de la population résidant en centre-ville constitueront des facteurs renforcés d'attractivité pour des commerçants désireux de s'implanter.

L'incidence économique sur le BTP : chiffre d'affaires généré par les travaux, provenance géographique des entreprises. La valorisation immobilière au travers de l'amélioration du bâti.

Critère qualitatif : Assurer la présence de commerces de proximité en centre-ville

L'accueil de repreneurs des commerces de bouche, dont les propriétaires cesseront prochainement leur activité pour cause de retraite constituera la priorité de la thématique de redynamisation commerciale.

Thématique des fonctionnalités urbaines :

Critères quantitatifs : Diminuer le phénomène d'engorgement de la RD 611. Créer des liaisons douces transversales (Nord-Sud) et entre les pôles principaux de la Ville. Connecter ces liaisons aux communes environnantes.

Critère qualitatif : Améliorer la qualité du vivre en ville

Rendre l'espace public plus confortable et plus agréable, notamment pour les piétons, les cyclistes et les personnes connaissant des difficultés pour se déplacer.

Optimiser les conditions de stationnement en hyper-centre.

Améliorer les liaisons résidentielles

BILAN

> Un **bilan annuel**, établi sous la responsabilité de la Ville, établira les perspectives pour la bonne continuation du programme. Retraçant le détail des opérations réalisées et de celles en cours, il fera l'objet d'une validation par le comité de pilotage.

> Un **bilan final** du projet, sous forme de rapport, sera par ailleurs présenté au comité de pilotage et aux partenaires. Rappelant les objectifs quantitatifs et qualitatifs, les moyens mis en œuvre et les résultats obtenus, il présentera et analysera les difficultés rencontrées, les solutions déployées et proposera une synthèse du projet de revitalisation du centre-ville sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques, sur les fonctionnalités urbaines et sur la vie sociale. Il pourra enfin comporter ses propositions d'actions, nouvelles ou déjà engagées, à mettre en œuvre ou à poursuivre pour prolonger la dynamique de l'opération.

2. Diagnostic synthétique du territoire

2.1 Le rôle de centralité, les fragilités et les potentialités du centre-bourg au sein de son bassin de vie

Sixième ville du département des Deux-Sèvres avec une population municipale de 7 159 habitants (INSEE, RP 2011), Saint-Maixent l'Ecole est une ville ancienne et chargée d'histoire, développée autour d'un noyau dense. D'une superficie de seulement 5,2 km², la ville se caractérise par un espace urbain occupant la majeure partie du territoire communal (environ 80%, le reste étant constitué de zones naturelles).

Pôle principal et ville centre du Pays du Haut Val de Sèvre (405 km², 19 communes, 30 084 habitants), Saint-Maixent l'Ecole et son bassin de proximité se situent en périphérie immédiate des aires urbaines de Poitiers (50 km au Nord Est) et de Niort (25 km, au Sud Est).

I. La population et le lien social

A. La démographie

Pôle majeur du Pays du Haut Val de Sèvre en termes de population, Saint-Maixent l'Ecole voit toutefois son **poids démographique** décroître de façon continue depuis quatre décennies. La Ville représentait en effet 29,3% de la population du Pays en 1968, 23,4% en 1999, et ne compte plus aujourd'hui que 21,8% des habitants du territoire. (ANNEXE 2)

La population saint-maixentaise connaît par ailleurs un phénomène de **vieillesse** important. Selon les données INSEE (RP 2011), les personnes de plus de 60 ans représentent 28 % de la population, contre 25,5% en 2006. En outre, il est à noter que plus de 36% des personnes de plus de 75 ans recensées en 2011 sur le territoire du Haut Val de Sèvre sont domiciliées à Saint-Maixent l'Ecole.

Corollaire du vieillissement de la population, la ville regroupe une faible part de ménages avec enfants (29,1% des 2 962 ménages recensés en 2011), et une proportion importante de ménages composés d'une personne seule (42,9%). Cette proportion très élevée induit une **faible densité de peuplement** dans la ville centre, impactant sa dynamique économique, commerciale et sociale.

Plus de la moitié des 1 619 familles recensées en 2011 sont par ailleurs constituées de **couples sans enfant**, ce qui amène chaque année des incertitudes quant au devenir des établissements scolaires de la commune ou à l'activité des professionnels de la petite enfance.

B. Formation, emploi et niveau de revenus

Offrant un cycle complet de la scolarité des jeunes depuis la maternelle jusqu'au lycée, et jouissant de la proximité des pôles universitaires de Niort et de Poitiers, la ville compte toutefois une part conséquente de la population de plus de 15 ans non scolarisée ne disposant d'aucun diplôme (21%), cette proportion étant beaucoup plus élevée à Saint-Maixent l'Ecole que sur le territoire du Pays (15,8%), ou du département (17,6%).

Pôle urbain et administratif du Pays du Haut Val de Sèvre, Saint-Maixent l'Ecole se caractérise par l'importance de son secteur tertiaire, et notamment du fait de la présence de l'Ecole Nationale des Sous-Officiers d'Active, de nombreux services publics et de commerces. Le secteur « Administration publique, enseignement, santé, action sociale » représente ainsi, selon le RP 2011, 59,3% des 4 704 emplois recensés sur le territoire communal.

Atout pour le territoire, cette activité économique très majoritairement centrée autour du secteur public et parapublic constitue toutefois un signe de **fragilité**, la ville étant dépendante de décisions nationales dans un contexte de réduction sensible des emplois dans la fonction publique.

Malgré le dynamisme économique du Pays du Haut Val de Sèvre, la crise a durement frappé les acteurs économiques et les ménages saint-maixentais. La Ville connaît ainsi un niveau de **chômage élevé** (11,6% des actifs, contre 10,2 % au niveau départemental, RP 2011).

La conjonction d'un fort taux de chômage, d'emplois peu qualifiés et d'une proportion importante de retraités a un impact direct sur le niveau de revenus global des habitants de Saint-Maixent l'Ecole.

Les données FILOCOM et les résultats du recensement de 2011 démontrent que la population saint-maixentaise est globalement une population aux **revenus modestes** : 56,2% des 3 752 foyers fiscaux, dont le revenu net moyen s'élève à 18 493 €, sont non imposables (contre 47,2% de foyers non imposables au niveau départemental). Ce faible niveau de revenus entraîne une faible capacité d'adaptation aux crises économiques et/ou énergétiques pour les ménages. Il génère par ailleurs nombre de **difficultés sociales**, auxquelles sont amenés à faire face les services publics de la solidarité ainsi que les associations caritatives, très présentes sur le territoire communal.

C. La vie associative

Particulièrement développé, le secteur associatif regroupe plus de 100 associations, œuvrant dans les domaines culturel, sportif, mémoriel, caritatif, éducatif ou économique.

Certaines, présentes depuis plusieurs dizaines d'années, proposent des manifestations dont le rejaillissement excède largement le territoire communal, telles les Rencontres Internationales du Folklore Enfantin (environ 10 000 spectateurs chaque année), la Foire Exposition (20 000 visiteurs en moyenne chaque année) ou la Fête des Lumières qui, elle, draine entre 5 000 et 8 000 personnes en centre-ville, à la fin du mois de décembre.

II. Le logement et le cadre de vie

A. Etat actuel du logement et du cadre de vie

Le parc de logements recensés en 2011 était de 3 454 logements, se décomposant en 2 964 résidences principales (86%), 42 résidences secondaires (1,2%) et 448 logements vacants (13%).

La Ville compte un tiers de propriétaires pour deux tiers de locataires, marquant ainsi une tendance inverse au reste du territoire du Pays du Haut Val de Sèvre.

De manière générale, on peut noter un parc bâti majoritairement ancien, le tiers des résidences principales ayant été construites avant 1946 (et 56,2% entre 1946 et 1990), ce qui laisse induit un faible niveau de confort et une très faible performance énergétique des immeubles.

S'agissant des résidences principales, celles-ci sont majoritairement de grande taille (70,4% ont 4 pièces et plus) mais ne retiennent pas pour autant les familles, Saint-Maixent l'Ecole pâtissant de la tendance actuelle au désir de propriété et à l'habitat pavillonnaire. La superficie restreinte de la ville, la densité urbaine et les emprises militaires ne permettant pas de répondre à ces aspirations, les ménages s'orientent vers les communes limitrophes, où l'offre foncière est plus conséquente, et où le prix des terrains est plus attractif.

Le parc du centre-ville manque de logements de taille intermédiaire, T2- T3, susceptibles de permettre l'installation de jeunes couples, de familles, voire de personnes âgées. Les petits logements existants en hyper-centre, de type studio ou T1, sont eux souvent chers et en mauvais état.

En centre-ville, le bâti est dense, ancien, voire très ancien et comporte plusieurs façades en état de délabrement avancé.

Le phénomène de **vacance**, en augmentation (13% en 2011, contre 10,6% en 2006) et qui se concentre essentiellement dans l'hyper centre-ville, se double enfin d'une forte présence d'un Parc Privé Potentiellement Indigne- PPPI, dont la particularité est qu'il est majoritairement occupé par des locataires. 169 logements (7,12% des

résidences principales) sont recensés au titre du PPPI (soit 34% du parc identifié sur le territoire intercommunal selon le FILOCOM 2011).

Le **parc locatif social** est assez développé sur la commune (689 logements HLM et 98 logements conventionnés, soit un taux de logements sociaux de 26,5% des résidences principales).

Cette offre n'apparaît toutefois pas toujours adaptée aux attentes des citoyens, le parc comportant beaucoup de grands logements et peu de T2. Le parc social est en outre vieillissant et ne connaît qu'un faible taux de rotation.

B. Les enjeux patrimoniaux

Saint-Maixent L'École se caractérise par une très forte richesse patrimoniale (Eglise abbatiale, Abbaye, Porte Châlon, hôtels particuliers, sites classés, immeubles repérés à l'Inventaire Régional du Patrimoine ...) qui a conduit l'équipe municipale à élaborer un **Plan Local d'Urbanisme à vocation patrimoniale** sur le fondement de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

La ville comporte par ailleurs nombre **d'anciens sites militaires** qui ont, pour certains, fait l'objet d'une reconversion, et dont le plus emblématique est sans conteste l'ancienne caserne Canclaux. Ce site de 10 000 m² implanté en plein cœur de ville, classé au titre des Monuments Historiques en 2011, comprend une abbaye, un cloître et une église des XII- XVII^{ème} siècles. La Ville a d'ores et déjà entamé la réfection du cloître et le réaménagement des accès et des abords du site (ANNEXES 3 et 4), et la Communauté de communes Haut Val de Sèvre achèvera au 1^{er} semestre 2015 la construction d'une médiathèque au sein de l'un des bâtiments formant la ceinture du site abbatial (ANNEXE 5).

Par ailleurs, il conviendra d'envisager la requalification du quartier militaire Marchand (environ 2,8 ha), en entrée de ville Est, qui devrait être à moyen terme délaissé par le ministère de la Défense (ANNEXE 6).

C. L'aménagement urbain de proximité

Le centre-ville offre une capacité d'environ 270 places de stationnement, qui se répartissent entre deux parcs de stationnement principaux et du stationnement sur chaussée. Si cette capacité peut apparaître suffisante pour les besoins actuels, il est toutefois à noter qu'elle constitue à l'heure actuelle un frein à l'implantation de nouveaux habitants en hyper centre. Il est en effet complexe pour des personnes désireuses de venir habiter en centre-ville de trouver des solutions de stationnement.

Ville ancienne, Saint-Maixent L'École se caractérise par des rues de centre-ville étroites, souvent sans trottoirs, ne facilitant pas la circulation des piétons, des personnes âgées, des poussettes ou des personnes à mobilité réduite.

III. Les services et les équipements

Pôle principal du Pays du Haut Val de Sèvre, Saint-Maixent L'École regroupe tous les services administratifs, éducatifs, culturels, sportifs et médicaux courants. De par sa situation et son statut, la ville accueille également une gendarmerie, un centre de secours principal, un centre des impôts, une gare SNCF- TGV, le Centre départemental de la fonction publique territoriale.

De nombreux équipements structurants sont par ailleurs implantés sur le territoire communal : hôpital, maison de retraite, EHPAD, piscine intercommunale, salle de spectacles d'une capacité de 330 places, parc des expositions, lycée, bibliothèque- médiathèque intercommunale (en cours de construction), crèche...

S'agissant en second lieu de l'activité commerciale, si la ville est encore dotée d'un tissu commercial dense, qui peut se reposer sur une zone de chalandise de 31 000 consommateurs potentiels, les commerces de centre-ville souffrent cependant de **difficultés d'attractivité** et de **transfert d'activités** vers la zone commerciale située en périphérie, ainsi que de la concurrence des grandes surfaces de Niort et de Poitiers.

Malgré une réelle lisibilité structurelle du commerce de centre-ville ordonné autour de rues piétonnes, le développement du commerce périphérique a toutefois conduit à une disparition progressive des magasins dans les

branches de l'équipement de la personne, de la culture et des loisirs, de telle sorte que l'hyper-centre comprend aujourd'hui un nombre très important de **boutiques vacantes** (ANNEXE 7), dont certaines sont par ailleurs insalubres.

Aux côtés de la vétusté et de la non accessibilité des boutiques, la configuration même du bâti urbain conduit à des surfaces commerciales de petite, voire très petite taille, ce qui dissuade les porteurs de projets qui recherchent des cases de taille moyenne (80- 130 m²) avec des espaces de stockage.

La Ville abrite par ailleurs un marché hebdomadaire très dynamique, le 3^{ème} du département en termes de nombre de stands.

Saint-Maixent L'Ecole est enfin totalement couverte par des infrastructures d'accès Internet à haut débit, le déploiement du Très Haut Débit sur la ville étant planifié par le Conseil Général des Deux-Sèvres, au sein de son Schéma Directeur d'Aménagement Numérique, à l'horizon 2018. Cette offre de Très Haut Débit sera sans nul doute un facteur d'accroissement de l'attractivité du territoire.

IV. Les mobilités

A. La desserte du territoire communal

Saint-Maixent L'Ecole jouit d'une **position centrale** dans le Pays du Haut Val de Sèvre et bénéficie d'une excellente accessibilité, par la route (proximité des **autoroutes A10 et A 83**, RD 611 fréquentée par près de 14 000 véhicules/jour en moyenne) et par le train (**gare TGV- TER**, qui place à la Ville à 2h15 de Paris et à 2h45 de Bordeaux). Elle est également desservie par deux des lignes du réseau de **transports en commun** du Conseil Général.

B. Les flux de circulation

Il est à noter que les migrations pendulaires sont essentiellement tournées vers l'agglomération niortaise, 37,9 % des actifs recensés à Saint-Maixent L'Ecole ayant un emploi dans une autre commune, dont le tiers sur l'agglomération de Niort.

Par ailleurs, la Ville concentre 42% des 35% d'actifs entrants sur le territoire du Pays du Haut Val de Sèvre, étant entendu que, du fait de son positionnement central, elle supporte également une forte proportion de flux traversant.

Il résulte de cette situation une **saturation du réseau routier**, et notamment de la RD 611.

C. Les accès au centre-ville

L'hyper centre-ville compte trois entrées (ANNEXE 6). Il n'existe pas en hyper centre de cheminement permettant de revenir sur ses pas, et les rues commerçantes sont fermées en journée afin de favoriser les circulations piétonnes.

L'entrée principale, au Nord de la Porte Châlon, édifice classé Monument Historique, (ANNEXE 8) constitue pour l'heure davantage un verrou qu'un signal fort pour l'accès aux commerces et à l'hyper centre. De par le caractère monumental de ladite Porte d'une part, et d'autre part en conséquence de l'importance du flux de circulation sur la RD 611, axe Est-Ouest constituant une coupure entre le centre-ville commerçant et les quartiers résidentiels et militaires au Nord, cet accès n'est pas suffisamment mis en valeur ni lisible pour les usagers du réseau routier.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

FAIBLESSES	ATOUS
- Un important déclin démographique	- Une position centrale sur le territoire intercommunal
- Une population vieillissante	- Une excellente desserte routière et ferroviaire
- Un taux de chômage élevé	- Un fort potentiel architectural et patrimonial
- Un bâti ancien, dégradé avec un fort taux de vacance	- Un haut niveau de services à la population
- Un tissu commercial fragilisé	- La présence d'équipements structurants

2.2 Les enjeux de l'aménagement durable

2.2.1 Les enjeux de développement économique

L'importante fragilité du commerce de l'hyper-centre exige une action forte en faveur de la **préservation du tissu commercial**. Il conviendra à cet effet d'anticiper les départs en retraite de commerçants (notamment dans le secteur des métiers de bouche) dont les boutiques nécessitent de lourdes remises aux normes (hygiène, accessibilité PMR). Il sera en outre indispensable de faciliter l'installation de porteurs de projets en leur permettant de disposer de cases commerciales adaptées, en particulier en termes de confort et de surface de vente.

L'attractivité du centre-ville, moteur du dynamisme commercial, sera développée, par une lutte déterminée contre les friches commerciales et l'habitat dégradé, par une poursuite de la mise en valeur du patrimoine architectural et historique de la Ville, facteurs d'attractivité touristique ainsi qu'au travers d'une politique de réaménagement des espaces publics (créations de liaisons douces, de micro-poches de stationnement...).

2.2.2. Les enjeux environnementaux

L'amélioration de la performance énergétique du bâti ancien sera un axe fort de la démarche de requalification de l'habitat de centre-ville, dans la continuité de la politique initiée au travers de l'OPAH-RU et de son programme « Habiter Mieux ».

En application des orientations du Plan Local d'Urbanisme, la vallée de la Sèvre devra être valorisée, et la trame Verte et Bleue préservée.

Les nuisances sonores et visuelles ainsi que les émissions de gaz à effet de serre liées à l'intensité du trafic sur la RD 611 devront être réduites, par une fluidification des circulations et par la création de **liaisons douces** offrant une alternative efficace et sécurisée aux déplacements motorisés.

2.2.3. Les enjeux sociaux

Le vieillissement de la population saint-maixentaise, particulièrement prégnant selon les données de l'INSEE, devra être accompagné par la création de logements adaptés, le maintien de commerces de proximité et l'amélioration du cadre de vie en centre-ville. Aux côtés de l'adaptation des logements au vieillissement, le projet devra également poursuivre un objectif d'adaptation au handicap.

Il conviendra également de faciliter l'accueil, en hyper centre, d'une population jeune de familles avec enfants pour rééquilibrer la structure de la population, en adaptant les logements existants ou en restructurant certains îlots pour permettre la création de logements de taille suffisante, dotés d'espaces extérieurs privatifs et de moyens de stationnement.

Le projet devra également permettre l'accompagnement des publics les plus fragiles (demandeurs d'emplois, parents isolés, ...).

2.3. Les principaux documents de stratégie et de planification

- Plan local d'urbanisme approuvé le 23 janvier 2014.

- Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Haut Val de Sèvre, approuvé le 17 octobre 2013

Taux de croissance démographique affiché pour la commune : Sur la base d'une population estimée à 7 000 habitants pour l'année 2012, et en cohérence avec le taux de croissance démographique déterminé au SCOT du Haut Val de Sèvre, la population municipale devrait s'élever à 7 400- 7 450 habitants à l'horizon 2020.

Nombre de logements à construire : Sur la base d'une moyenne de 2,1 personnes par logement, 200 logements seraient nécessaires d'ici 2020, qui se ventilerait de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none">- Une trentaine de logements réhabilités dans le cadre d'opérations de réhabilitation/reconquête de logements vacants et/ou vétustes- Environ 120 logements construits dans des espaces encore résiduels ou peu denses à l'occasion d'opérations de renouvellement urbain alliant habitat, équipements et activités.- Une cinquantaine de logement dans les secteurs d'extension urbaine.

Nombre de logements réalisés depuis l'approbation du PLU : 2 (Permis de construire déposés les 19 mai et 18 juillet).
Surface totale des nouvelles zones à urbaniser: 13,8 ha, affectés à l'habitat, aux activités de services et à des équipements collectifs

a) A l'échelle intercommunale :

Taux de croissance démographique affiché dans le SCOT: 0,75 % par an à l'échelle du Pays du Haut Val de Sèvre, soit 34 000 habitants en 2021 et 36 000 en 2028, ce qui induit la création de 220 à 240 logements par an à l'échelle du Pays.
Quel rôle est défini pour la commune dans le PADD de SCOT ? Pôle principal

b) Concernant l'habitat privé :

Dispositifs et actions mises en place (le cas échéant)

	Commune / EPCI	Réalisé / en cours/ projeté
Volet incitatif (OPAH, PIG, MOUS, programme façade)	OPAH-RU portée par la commune- Programme Habiter Mieux Programme municipal d'aides à la rénovation des façades.	En cours (septembre 2009- août 2014) En cours
Volet coercitif (RHI – THIRORI, ORI, arrêtés de péril / insalubrité)	5/02/2008, arrêté de péril pour un immeuble d'habitation 80 rue Anatole France.	Réalisé

3. Stratégie envisagée pour la revitalisation du centre-bourg

3.1. Présentation de la stratégie de revitalisation

A titre liminaire, il convient d'indiquer que la stratégie de revitalisation du centre-bourg s'intègre pleinement au projet de mandat validé par la population lors des dernières élections municipales, dont le double objectif est de conforter Saint-Maixent l'Ecole dans son rôle de centralité et de lutter de manière durable contre la baisse de la population.

Au travers d'un maillage équilibré du bassin saint-maixentais, le projet participera en outre à la maîtrise de l'urbanisation périphérique en garantissant des complémentarités d'habitats, entre l'offre résidentielle dans les bourgs environnants et l'offre de logements de centre-ville.

Déclinée sur un périmètre d'action délimité par les rues Denfert-Rochereau au Nord, de l'Audience à l'Ouest, Garran de Balzan au Sud et Basse du Château à l'Est (ANNEXE 9), cette stratégie tend à activer les leviers économiques, urbains, sociaux, environnementaux et de logement au service de la revitalisation du cœur de Ville, selon le calendrier prévisionnel établi en accord avec la CDC Haut Val de Sèvre. (ANNEXE 10)

3.1.1. Axes de développement économique

A l'échelle du bassin de vie, une action concertée de la Ville et de la Communauté de communes sera menée pour assurer équilibre et cohérence dans le positionnement géographique des activités.

Déclinaison des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Haut Val de Sèvre, cette planification permettra d'organiser une **répartition spatiale claire** des spécialités commerciales, elle fera par ailleurs émerger des **complémentarités** entre les grandes surfaces périphériques et le commerce de centre-ville, et assurera ainsi le maintien d'une offre diversifiée et attractive.

Le transfert, au niveau intercommunal, de l'Office de Commerce et de l'Artisanat pourra constituer une opportunité de garantir cette cohérence spatiale et favorisera la mise en place de synergies entre les différentes implantations commerciales, quelles que soient leurs tailles.

A l'échelle de la Ville, il conviendra de **maintenir en hyper-centre des commerces de proximité** (notamment de bouche) et d'assurer la reconquête de cases vacantes par l'accueil d'activités nouvelles. La **reconfiguration** de cases de taille trop modeste eu égard aux attentes des porteurs de projet devra également être envisagée.

La Communauté de communes Haut Val de Sèvre, dans le cadre de sa compétence « Développement Economique –actions relatives au maintien du commerce de proximité » procèdera à **l'acquisition et à la restructuration** de deux à quatre cases vacantes pour les mettre à la disposition de porteurs de projets, à des conditions économiques préférentielles leur permettant ainsi d'envisager la pérennisation de leur activité.

Il est ici à préciser que ce type d'action a d'ores et déjà été réalisé à l'échelle du territoire intercommunal, la Communauté de communes étant propriétaire de trois commerces (une boucherie, une boulangerie et un bar dans des petites communes rurales).

Deuxième axe de la redynamisation économique, la thématique de **l'adaptation au vieillissement de la population**, notamment en centre-ville, constituera une opportunité de voir s'implanter des opérateurs intervenant dans le champ de la « Silver Economie ».

La facilitation de l'installation d'acteurs de cette filière sera complétée par la relocalisation, en centre-ville, des structures intervenant dans le secteur des services à la personne, telles les associations d'aides à domicile (ADMR et SSIAD-ADMR) ou encore le Centre Intercommunal d'Action Sociale.

3.1.2 Axes du projet urbain et fonctionnalités urbaines :

A. La valorisation du patrimoine

> Engagée fin 2013, la **restructuration du site de l'Abbaye** (ancienne caserne Canclaux) (ANNEXE 11) constituera la pierre angulaire de la redynamisation du centre-ville. A la croisée de l'hyper-centre et de la vallée de la Sèvre, poumon vert de la commune, ce site constituera l'interface (ANNEXE 12) entre les différents espaces publics (avenue de Lattre de Tassigny, place du Marché et rues piétonnes, vallée de la Sèvre, gare SNCF...).

L'aménagement des abords de cet ensemble immobilier classé au titre des Monuments Historiques ouvrira dès 2015 le site sur la place du Marché, au Nord et sur la vallée de la Sèvre, au Sud. L'implantation d'une bibliothèque-médiathèque intercommunale (livraison programmée pour 2015), générera des flux qui irrigueront le centre-ville (ANNEXES 3, 4 et 5).

Enfin la réfection et la mise en valeur du cloître de l'Abbaye, qui devraient être achevées fin 2015, contribueront à renforcer l'attractivité de l'hyper centre. La Ville travaille actuellement avec l'Office de Tourisme du Haut Val de Sèvre et l'Agence Départementale du Tourisme afin d'élaborer une **stratégie de valorisation patrimoniale et touristique** destinée à attirer les visiteurs sur le bassin saint-maixentais.

> S'agissant en second lieu du patrimoine privé, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis un travail **de repérage précis du patrimoine historique et architectural** du centre ancien, des faubourgs de la Ville ainsi que des jardins de grande qualité (ANNEXE 13).

La mise en œuvre d'une action forte sur le volet Habitat assurera la conservation et la mise en valeur d'immeubles de qualité, dont certains tendent aujourd'hui à se dégrader.

Les propriétaires seront par ailleurs incités à entreprendre des travaux d'amélioration de leurs immeubles, par un renforcement des subventions municipales à la rénovation de façades.

Une démarche sera enfin engagée en direction des propriétaires d'immeubles commerciaux, afin de les sensibiliser à la nécessité de contribuer à la valorisation de l'hyper-centre. Ceci pourrait par exemple prendre la forme d'une **Charte de qualité des devantures commerciales**.

B. Les fonctionnalités urbaines

Il est aujourd'hui fait le constat que des immeubles d'habitation, même réhabilités dans le cadre d'une OPAH, demeurent aujourd'hui vacants. Cette situation traduit le manque d'attractivité du centre-ville au sein du bassin d'habitat du saint-maixentais.

Afin de rendre le centre-ville plus accessible et plus attractif, une politique d'aménagement et de création d'équipements publics sera initiée, poursuivant plusieurs objectifs :

1. L'amélioration des accès au centre-ville

> L'étude de circulation menée sur la RD 611 a mis en lumière la nécessité de **fluidifier** le trafic sur cet axe majeur et de mieux **identifier l'accès principal** au centre-ville que constitue la Porte Châlon.

> En outre, dans le but de rendre de la lisibilité et de faciliter les accès au centre-ville, la création d'un cheminement supplémentaire, au travers du quartier militaire Marchand sera réalisé conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme.

> Le projet vise enfin à faciliter l'accès au centre-ville via des modes de déplacements doux et sécurisés. Des **liaisons douces** seront créées (ANNEXE 14), conformément aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme, et permettront de **connecter le centre-ville**, d'une part aux quartiers résidentiels situés au Nord et à l'Ouest, et d'autre part aux communes limitrophes.

2. L'amélioration de la gestion des problématiques de stationnement

Trois à quatre poches de micro-stationnement (10-20 places) seront créées (en 2016, 2018 et 2020), notamment sur la partie Ouest de l'hyper-centre, de manière à favoriser **l'implantation** en centre-ville de ménages et la **fréquentation** des chalands.

Par ailleurs, afin de favoriser la rotation des véhicules, une zone bleue sera instituée dès 2015 sur les zones où les difficultés de stationnement sont les plus prégnantes.

3. L'amélioration de l'espace urbain

Des espaces verts, à créer, offriront par ailleurs des **respirations végétales**, dans un cadre urbain qui est très dense et très minéral. (ANNEXE 15)

Ces aménagements seront réalisés à la suite d'opérations de recyclage foncier au travers desquelles la Ville, après avoir acquis la propriété d'immeubles très dégradés, procèdera, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, à des curetages localisés d'îlots et à des démolitions.

A titre d'illustration, on citera l'acquisition amiable d'un ancien laboratoire de poissonnier, sans aucune valeur architecturale, aux abords immédiats de l'Abbaye (Place du Minage, ANNEXE 15) ainsi que la mise en œuvre du droit de préemption urbain à l'occasion de la cession d'un immeuble situé dans une rue piétonne. La Ville examine par ailleurs actuellement l'opportunité d'exercer à nouveau son droit de préemption sur un local de stockage, au 53 rue Châlon, aux fins d'y aménager un espace vert (ANNEXE 15).

3.1.3. Axes de traitement de l'habitat

> La conjonction de la faible surface communale encore urbanisable, de l'état de dégradation de certains immeubles du centre-ville et de l'inadéquation des logements à la demande ont conduit l'équipe municipale, dès 2008-2009, à s'orienter vers la réhabilitation du patrimoine bâti existant plutôt que vers la construction nouvelle.

Ce choix trouve aujourd'hui sa résonance dans les préconisations émises par les lois dite Grenelle qui visent à limiter l'extension urbaine et la consommation de surfaces.

Dans cette optique, une OPAH-RU a été initiée en 2009, dont les résultats (ANNEXES 16 et 17) démontrent toute la pertinence du volet incitatif de ce type d'opération, et justifie la **reconduction d'une OPAH sur le territoire communal**.

Il convient cependant de prendre acte du caractère particulièrement détendu du marché immobilier, de la frilosité des rares investisseurs locaux et également du manque de capacités financières et/ou de volonté des propriétaires de réaliser des travaux d'amélioration de leur patrimoine.

En conséquence, la Ville envisage aujourd'hui de combiner, à la démarche incitative que constitue l'OPAH, une stratégie plus comminatoire, au travers **d'opérations de recyclage foncier articulées autour d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)** (ANNEXE 9). Cette action sera menée en concertation avec l'ANAH et avec le soutien de l'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes qui accompagnera la Ville sur l'identification du ou des immeubles susceptibles d'être concernés par l'ORI.

LES OBJECTIFS

- Remettre en état d'habitabilité les immeubles dégradés ou vétustes et prévenir les situations d'habitat indigne.
- Lutter contre la vacance des immeubles d'habitation.
- Diversifier l'offre de logements, pour garantir l'équilibre social de la population et favoriser le parcours résidentiel.
- Produire des logements adaptés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap.
- Améliorer la performance énergétique des immeubles d'habitation, pour réduire la charge énergétique des propriétaires occupants modestes ou très modestes et des locataires.

> En ce qui concerne l'habitat social, il est à noter que l'importance du parc locatif social constitue un frein à la volonté d'intervention des bailleurs sociaux.

L'action de la Ville portera ici sur l'accompagnement des bailleurs sociaux dans la mise en œuvre d'un programme d'amélioration de la performance énergétique des immeubles à l'occasion des opérations de réhabilitation qui seront mises en œuvre. Par ailleurs, dans le cadre des opérations d'acquisition- restructuration susceptibles d'être assurées par la Ville dans le cadre de l'ORI, les bailleurs sociaux seront associés aux projets.

3.1.4. Axes de traitement des difficultés sociales

> L'adaptation des logements, notamment au vieillissement de la population, sera favorisée lors des réhabilitations d'immeubles d'habitation, les rez-de-chaussée constituant des potentialités pour l'habitat des seniors et/ou des personnes en situation de handicap sans que les problématiques d'accessibilité aux étages n'entraînent des surcoûts trop importants à l'occasion des travaux de réhabilitation.

Ces opérations donneront par ailleurs lieu à la création de logements T2- T3 en centre-ville pour s'adapter au phénomène de desserrement des ménages et permettre l'installation en cœur de ville des familles, y compris les familles monoparentales aux revenus souvent plus modestes.

La création d'accès dédiés à la partie logement, dans les étages, dans des immeubles de centre-ville qui ne comportent bien souvent qu'une seule entrée pour la partie commerciale et la partie habitation, contribuera à faciliter l'occupation des immeubles.

> S'agissant de l'accompagnement des personnes plus fragiles (bénéficiaires des minimas sociaux, demandeurs d'emplois), celui-ci est assuré aujourd'hui par diverses structures disséminées sur le territoire : le CIAS, des associations intervenant dans le secteur des services à la personne (ADMR et SSIAD), le Relais Services Publics, la Mission Locale...

Une réflexion est en cours au niveau de la Communauté de Communes sur la création d'une **Maison de Services au Public** localisée au cœur du centre-ville, qui regrouperait toutes les structures de service présentes sur le territoire (R.S.P., CIAS, ADMR, Mission locale...) et/ ou proposerait des permanences (CAF, ADIL, CPAM...). Cette M.S.A.P. pourra également accueillir de nouveaux partenaires pour élargir le champ de son intervention (réflexion en cours sur l'implantation d'un Point Information Jeunesse et d'un Lieu d'Accueil Enfant- Parent...).

> La poursuite de la démarche de résorption de la précarité énergétique, amorcée au travers du programme « Habiter Mieux » adossé à l'OPAH-RU, constituera un facteur de **réduction des dépenses** des ménages modestes, présentant une hyper-sensibilité économique à ces charges.

3.1.5. Axes de progrès sur le plan environnemental.

La commune, fortement urbanisée et ne disposant que de peu de foncier résiduel, n'est pas directement concernée par la problématique de l'étalement urbain.

Des axes de progrès sont néanmoins identifiables, tant pour réduire les nuisances sonores et visuelles que pour limiter l'émission de gaz à effet de serre et améliorer la performance énergétique des immeubles.

> L'amélioration des fonctions urbaines permettra de réduire les nuisances sonores et visuelles ainsi que les pollutions : ceci passera notamment par la création d'itinéraires de déplacements doux (ANNEXE 14), depuis les zones d'habitat au Nord en direction du centre-ville, du centre-ville vers la gare SNCF, vers le pôle sportif, vers l'aire de co-voiturage de la place Denfert Rochereau qui accueillera des bornes de recharges de véhicules électriques.

> L'amélioration de la performance énergétique des immeubles d'habitation, obtenue grâce à des réhabilitations intégrant les préconisations du programme « Habiter Mieux » de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, assurera enfin la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la diminution de l'empreinte énergétique d'immeubles qui sont encore aujourd'hui de vraies « passoires thermiques ».

> Conformément aux orientations du PADD du PLU, la mise en valeur de la vallée de la Sèvre sera réalisée par la création d'un cheminement piétonnier et d'un parcours pédagogique présentant la faune et la flore des milieux humides. Ce circuit prend place dans un projet porté par le Pays du Haut Val de Sèvre, intitulé "Sèvre et Patrimoine" qui a pour ambition de valoriser la vallée de la Sèvre Niortaise et de ses affluents, et dont un des axes forts vise la création d'itinéraires de randonnée permettant la découverte des richesses du territoire du Haut Val de Sèvre. (ANNEXE 18)

3.2. Les actions structurantes déjà menées ou en cours

A. Le développement économique

Dès 2004, et consciente des difficultés rencontrées par le commerce de centre-bourg, la Ville a initié la création, sous forme associative, d'un Office du Commerce et de l'Artisanat (OCASM), structure relais de la politique de gestion collective de centre-ville, animée par un manager de centre-ville.

La recherche et l'accompagnement des porteurs de projet, organisée conjointement avec les chambres consulaires, est doublée d'une action de marketing territorial.

Le fonctionnement de cette association est essentiellement financé par une subvention municipale, de l'ordre de 90 K€/ an.

Par ailleurs, la Ville a initié une politique d'aide aux propriétaires d'immeubles commerciaux, en apportant des subventions à la rénovation de leurs devantures commerciales. Depuis 2008, plus de 17 500 € de subventions ont ainsi été versées à des propriétaires à l'occasion des travaux d'amélioration de leurs immeubles.

Afin de se doter d'outils d'intervention, le Droit de préemption sur les fonds de commerce a été institué.

Enfin, et dans le souci de lutter contre la vacance des locaux commerciaux, le Conseil Municipal a décidé, en 2012, de mettre en œuvre la taxe sur les friches commerciales.

B. L'habitat

Dans le cadre d'une OPAH menée de 1999 à 2002, 53 logements (21 propriétaires occupants et 32 propriétaires bailleurs) ont fait l'objet de réhabilitations. Le patrimoine bâti étant toutefois toujours caractérisé par des situations de dégradation et par un phénomène croissant de vacance, la Ville a engagé en 2009, en partenariat avec l'ANAH, une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Renouvellement Urbain**.

Celle-ci s'est achevée au mois d'août 2014, avec des résultats encourageants (ANNEXE 16). L'OPAH-RU fera prochainement l'objet d'une évaluation, menée conjointement avec le prestataire, sur la base de critères qualitatifs. Cette évaluation permettra la définition d'un cahier des charges pour la prochaine opération.

En complément à l'OPAH-RU, la Ville a mis en œuvre un programme d'aide municipale à la rénovation de façades d'immeubles d'habitation. Depuis 2008, près de 31 000 € de subventions ont été versées.

La Ville accompagne enfin les propriétaires dans leurs projets de travaux en accueillant des permanences du CAUE des Deux Sèvres ainsi que du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), au cours desquels des conseils et des informations sont délivrées pour assurer la qualité des interventions sur le patrimoine privé.

C. La réhabilitation du cœur historique de la Ville

La Ville et l'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes ont élaboré un projet de convention « relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la réhabilitation du cœur historique de la Ville » (ANNEXE 19) qui sera approuvé d'ici la fin du mois de septembre 2014 par les assemblées délibérantes de la collectivité et de l'établissement. Cette convention a vocation à organiser les modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de territoire de la Ville.

3.3. Le mode de gouvernance locale envisagé et les partenariats mis en place ou pressentis

Elaboré en étroite collaboration avec la Communauté de communes Haut Val de Sèvre, le projet de territoire sera mis en œuvre sur la base d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés (institutionnels, services instructeurs des différents financeurs, pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, services et intervenants sociaux, CAF et MSA, professionnels de l'immobilier (syndics, agences, notaires), organismes professionnels des métiers du bâtiment, fournisseurs d'énergie...)

Le chargé de mission et l'équipe de suivi- animation auront pour mission de mobiliser et de coordonner l'ensemble de ces acteurs au service du projet de territoire.

Volet communication

Des réunions d'informations sur le projet, avec exposition et site Internet dédié seront mises en place de manière à informer les habitants.

Une **plaquette d'information** ainsi qu'un **guide de la réhabilitation** comportant les logos des partenaires seront rédigés et distribués à la population et mis à la disposition des partenaires pour une diffusion la plus large possible.

Des **actions d'information** des artisans (en particulier dans le secteur du bâtiment) et des professionnels de l'immobilier seront conduites avec les organismes consulaires (CMA) et professionnels (CAPEB et FFB notamment) et le service des Bâtiments de France afin de les sensibiliser à la démarche d'amélioration du patrimoine bâti dans le respect des préconisations édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

Le relais des associations locales de promotion du patrimoine sera recherché, afin de maximiser l'information de tous sur le projet et sur ses enjeux.

Dans le cadre des travaux de l'OPAH, pour les opérations importantes, les **supports d'information de chantier** (panneaux, bâches...) comporteront la mention de l'accompagnement de l'ANAH. Des **points presse** présenteront les modalités concrètes de conduite de l'opération de réhabilitation, en particulier le montage financier du dossier.

OBJECTIFS
Il convient ici de faire partager la stratégie déployée afin de susciter l'intérêt des habitants et des investisseurs potentiels, qui doivent avoir conscience que le projet de revitalisation du centre-ville aura une réelle incidence sur le marché immobilier et sur le dynamisme économique.

3.4. L'impact attendu du projet sur le développement territorial et la revitalisation du centre-bourg

Emploi	Nombre d'emploi créés : 10-20
Habitat	Nombre et type de logements créés : 5 Nombre et type de logements réhabilités : 45
Environnement	Surfaces consommées pour la mise en œuvre du projet de territoire : 0 dont surface nouvellement imperméabilisée : 0

4. Plan de financement

4.1. Les besoins en ingénierie

	Montant des dépenses en €
Montant estimé pour des postes en interne :	126 000 €
Montant estimé pour des études :	300 000 €
Montant estimé pour la concertation avec la population :	15 000 €
Montant estimé pour la communication :	20 000 €
TOTAL	461 000 €

4.2. Le montant estimatif des coûts d'investissement

	Montant en € HT
Habitat	
Logements recyclés / restructurés par acquisition publique	150 000 €
Logements réhabilités (parc privé)	1 110 000 €
Logement social (cf. § 4.3.)	
Aménagement de proximité	30 000 € (espaces verts) + 160 000€ (liaisons douces)
Equipements publics de proximité	90 000 € (poches de micro-stationnement)
Action sur les activités commerciales	300 000 €
Accompagnement social	850 000 €
TOTAL	2 690 000 €

4.3. La mobilisation des crédits publics sur le parc social

Le principal bailleur social agissant sur le territoire, Habitat Sud Deux-Sèvres, a connu une profonde mutation institutionnelle du fait de son rattachement à la Communauté d'agglomération du Niortais. Cette mutation a induit un renouvellement des instances de l'établissement, et la Ville est actuellement en attente de la communication du Plan Stratégique Patrimonial 2015-2020, en cours d'élaboration.

Nombre de logements sociaux acquis-améliorés ou construits par produit de financement (PLUS/PLAI ou financés en PALULOS communale) :

Maître d'ouvrage :

Montant de la subvention Etat associée sollicitée :

Année de programmation prévue :

Montant de subvention accordée par la commune :
Montant de subvention accordée par l'EPCI :
Description succincte du projet et caractéristiques générales de l'opération : mode d'acquisition envisagée du bien, maîtrise du foncier, typologie des logements, public cible, autres financeurs envisagés, calendrier de réalisation prévisionnel, etc.
Réhabilitation / démolition de logements sociaux envisagés et description succincte des projets (notamment financement, devenir des sites démolis et articulation avec la reconstitution éventuelle), etc.

4.4. La mobilisation des crédits publics envisagés pour les investissements

	Montant en € HT
Crédits de la commune :	430 000 €
Crédits de l'EPCI :	1 150 000 €
Crédits du Conseil général :	150 000 € (programme CAP 79) 10 000 € (programme Amendes de police)
Crédits du Conseil régional :	
Crédits FEDER / FEADER :	
Autres crédits (précisez) :	
DETR	105 000€
FISAC	90 000 €
TOTAL	1 935 000 €