CARNET 4

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN À ORGANISER POUR RÉPONDRE À DES BESOINS DIVERSIFIÉS

Le territoire est caractérisé par un étalement urbain qui fragilise les centres-bourgs. Ceci s'explique par un mitage historique, du fait de son passé agricole et des choix d'urbanisation permettant cet étalement. De plus, si la population augmente depuis quelques années, la composition des ménages se transforme. Les marqueurs socio-économiques les plus prégnants sur le territoire sont le vieillissement de la population et le manque de diversité du parc de logement en adéquation avec le parcours résidentiel des ménages.



SOMMAIRE

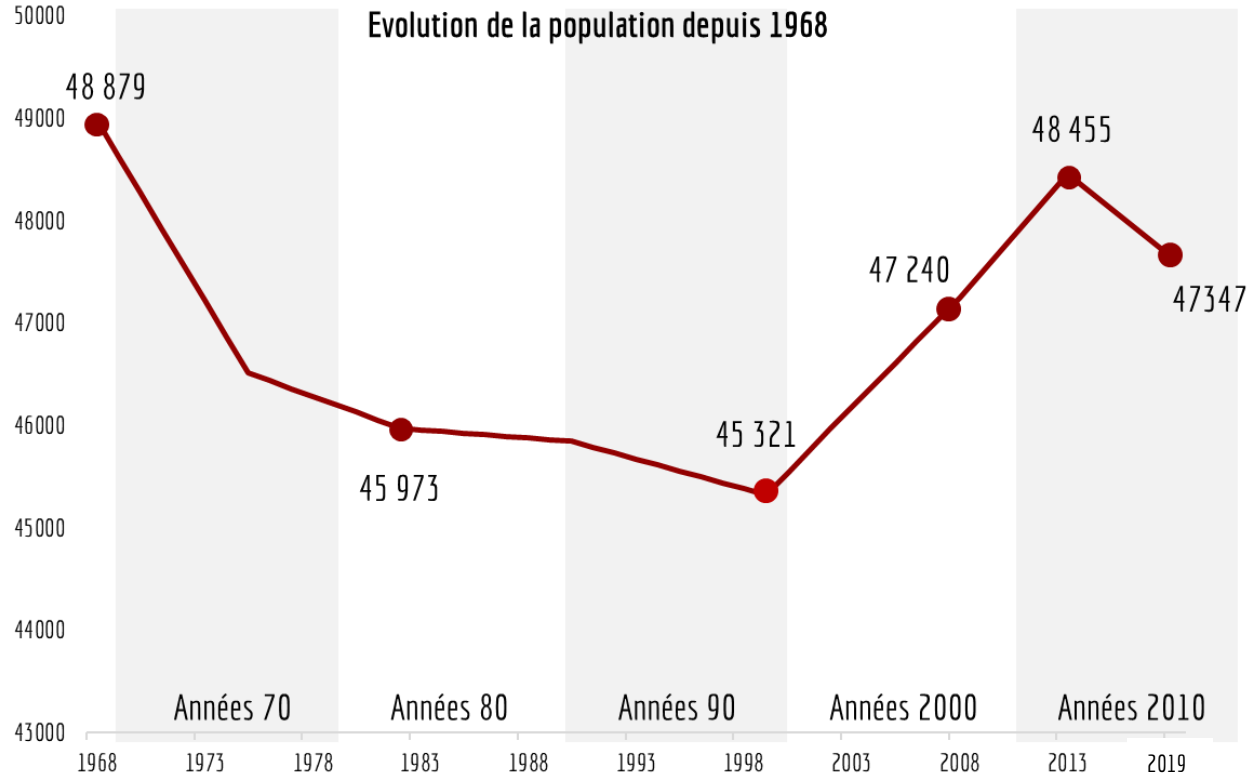
1 Des dynamiques territoriales différenciées selon les bassins de vie de proximité 3
1.1 Une récente diminution de la population après une forte période de croissance démographique 3
1.2 Une population vieillissante 9
1.3 Une répartition spatiale selon l'âgée très marquée : une population plus jeune dans le quart nord-ouest 10
1.4 Un solde migratoire en baisse, qui ne compense plus le solde naturel négatif 12
1.5 Une concentration de la population à proximité de l'agglomération niortaise 14
1.6 Un profil des ménages qui évolue…dont le territoire devra anticiper et adapter ses politiques publiques 17
1.6.1 Une taille des ménages en constante diminution 17
1.6.2 Des familles monoparentales de plus en plus nombreuses 20
1.6.3 Une proportion importante de retraités 20
1.6.4 Une augmentation des personnes âgées vivant seules 21
1.7 Des ménages aux revenus plus faibles au sud de la RD 950 24
1.7.1 Des revenus relativement faibles et des disparités territoriales 24
1.7.2 Un taux de pauvreté important 25
1.7.3 Une part importante de ménages aux revenus inférieurs aux plafonds de ressource du logement locatif social 27
1.7.4 Une répartition des actifs qui suit la répartition de la population 30
1.7.5 Des actifs peu qualifiés et une part importante de non actifs 32
1.8 Un parc de logements ne répondant plus aux parcours résidentiels variés des habitants du territoire, eu égard aux évolutions de la composition des ménages 36
1.8.1 Un parc ancien composé de grands logements, majoritairement occupés par leur propriétaire 36
1.8.2 Un taux de vacance élevé, qui confirme l'inadaptation du parc 47
1.8.3 La présence d'un parc de logements privé potentiellement indignes 61
1.8.4 Les dispositifs et programmes en cours en faveur de la réhabilitation 64
1.8.5 Une offre en logements locatifs sociaux peu diversifiée et insuffisante au regard de la tension sur le parc social 68
1.8.6 Des publics spécifiques à accompagner 77
2 Un marché du logement à rééquilibrer 96
2.1 Une offre locative insuffisante au regard des besoins 96
2.1.1 Le marché locatif privé 96
2.1.2 Le marché des logements locatifs des bailleurs sociaux 102
2.2 Un marché immobilier actif et abordable pour un grand nombre de ménages 102
2.2.1 Les ventes enregistrées au sein du parc existant entre 2020 et 2021 102

2.2.2 Le marché immobilier dans le parc existant est favorable à au moins 70 % des ménages 104
2.3 Le prix des terrains à bâtir et de la construction neuve inabordable pour de nombreux ménages 107
2.3.1 La vente des terrains à bâti en 2020 et 2021 107
2.3.2 Le prix de la construction neuve 107
2.3.3 Inadaptation du modèle du lotissement aux besoins de nombreux ménages 109
2.4 Un rythme de constructions neuves de 80 logements par an entre 2011 et 2020 111
3 Une urbanisation qui se fait au détriment des espaces naturels et agricoles 118
3.1 Méthode et calcul de la consommation d'espace des 10 dernières années 118
3.2 Un développement récent en contradiction avec l'organisation ancienne 123
3.2.1 Evolution de l'urbanisation entre 1900 et 2021, exemple de la commune de Périgné : village de crête de vallée 124
3.2.2 Evolution de l'urbanisation entre 1900 et 2021, exemple de Melle : bourg structurant compact 128
3.3 Des possibilités de densification au cœur des bourgs et des villages 132
3.3.1 La synthèse des potentiels de densification identifiés au sein des enveloppes urbaines 132

Carnet 2 : Un développement urbain à organiser pour répondre à des besoins diversifiés

1 Des dynamiques territoriales différenciées selon les bassins de vie de proximité

1.1 Une récente diminution de la population après une forte période de croissance démographique



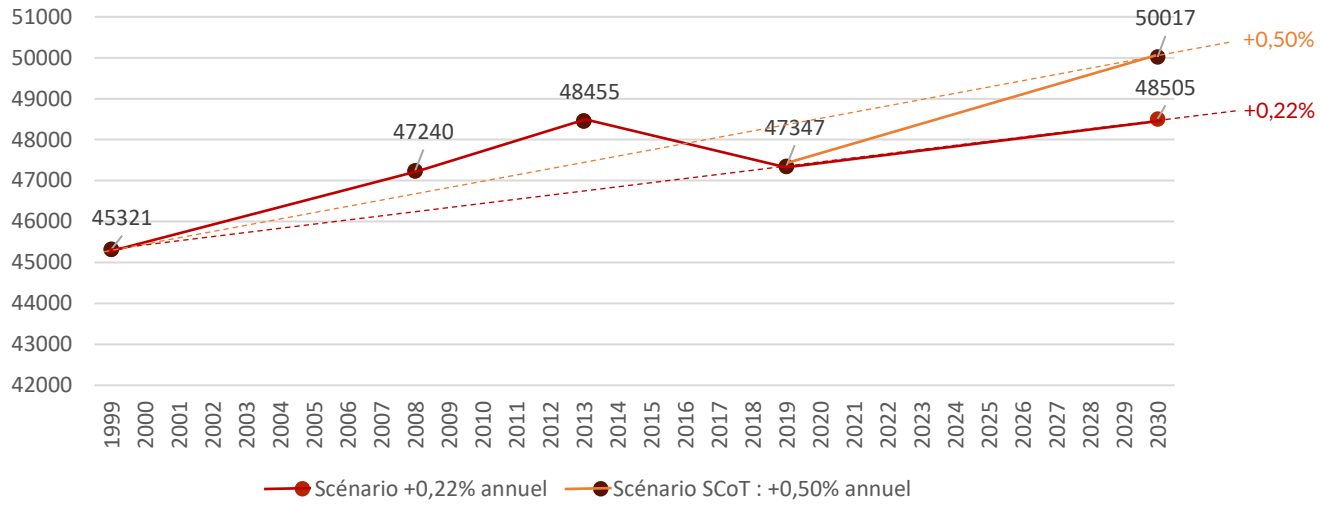
Evolution de la population depuis 1968, d'après les données INSEE

Entre 1968 et 1999, Mellois en Poitou a connu une baisse démographique continue, perdant 3658 habitants en 31 ans. La population a augmenté de 3134 habitants entre 1999 et 2013 (14 ans), et a perdu 1108 habitants entre 2013 et 2019 (soit une perte d'environ 185 habitants par an).

Entre 1999 et 2019, la population a augmenté de 2226 habitants en 20 ans, soit un rythme de croissance annuelle de +0,22%.

Population 1999	Population 2008	Population 2013	Population 2019	Population 2030 en suivant le rythme de croissance annuel de +0,22%	Population 2030 selon le scénario démographique du SCoT (+0,50%)
45 321	47 240	48 455	47 347	48 505	50 017

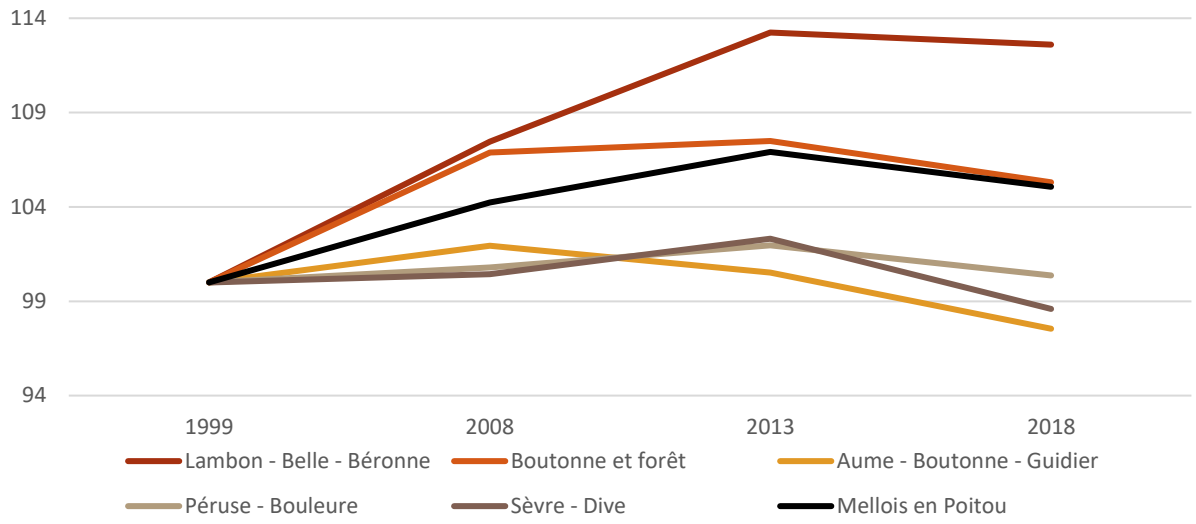
En bleu : évolution de la population entre 1999 et 2019, source : INSEE
En orange : projection de population selon deux scénarios démographiques.



Projections démographiques des scénarios précités : croissance annuelle +0,22% et +0,50%

Mise à jour 2025
La population diminue toujours depuis 2013. En 2021, la population était de 46 712 habitants, soit -0.6% entre 2015 et 2021.

Cette évolution démographique n'a pas été la même sur tous les bassins de vie :



Evolution de la population selon les bassins de vie depuis 1999 (en base 100), d'après les données INSEE.

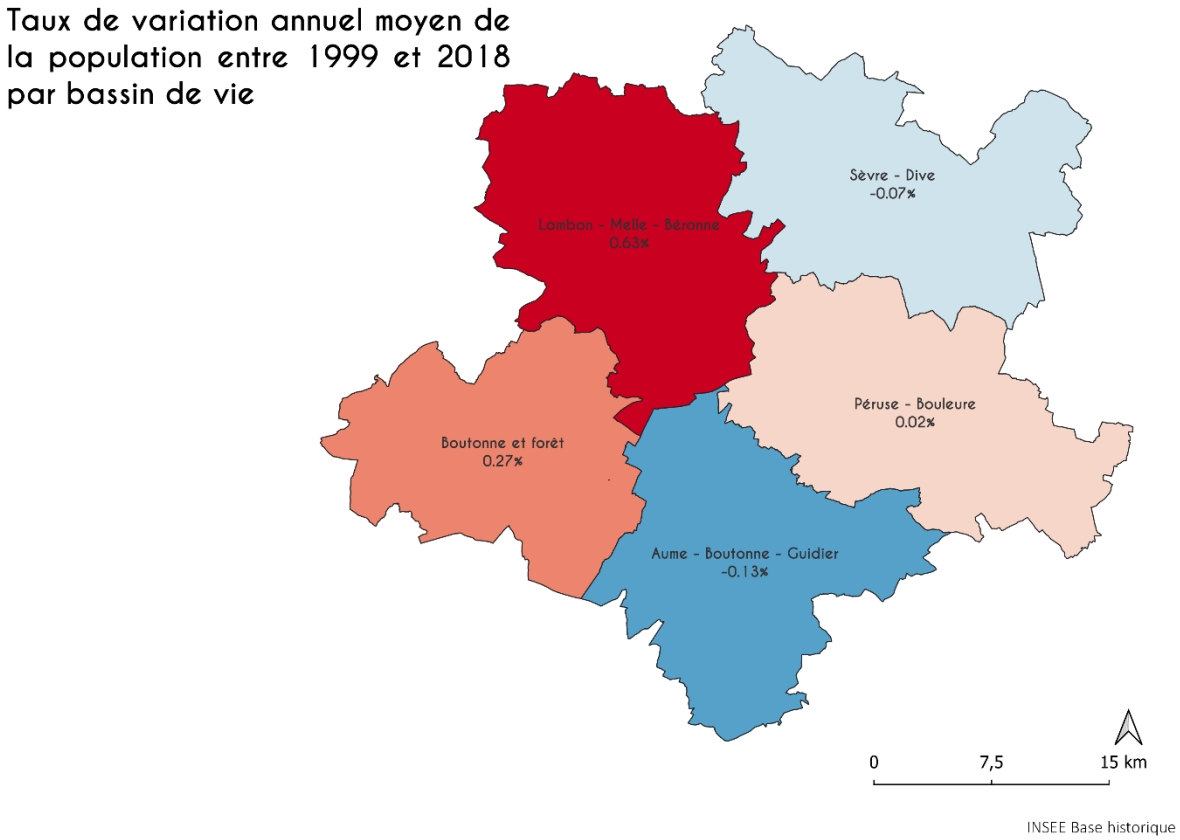
- Les bassins Aume-Boutonne-Guidier et Sèvre-Dive ont connu une baisse démographique, respectivement de -148 habitants et -112 habitants en 19 ans ;
- La population du bassin Péruse-Bouleure a été stabilisée (+29 habitants) ;
- Les bassins Boutonne et Forêt et Lambon-Belle-Béronne ont connu une hausse démographique, respectivement de +299 habitants et +2 225 habitants en 19 ans.

	Population 1999	Population 2008	Population 2013	Population 2018	Evolution de la population 1999-2018
Bassin Lambon – Belle – Béronne	17 663	18 980	20 002	19 888	+2 225 (+0,63% annuel)
Bassin Boutonne et Forêt	5 632	6 020	6 054	5 931	+299 (+0,27% annuel)
Bassin Aume - Boutonne - Guidier	6 024	6 141	6 055	5 876	-148 (-0,13% annuel)
Bassin Péruse - Bouleure	8 049	8 112	8 207	8 078	+ 29 (+0,02% annuel)
Bassin Sèvre - Dive	7 953	7 987	8 137	7 841	-112 (-0,07% annuel)
TOTAL CCMP	45 321	47 240	48 455	47 614	+2 293

Evolution de la population par bassin de vie, d'après les données INSEE

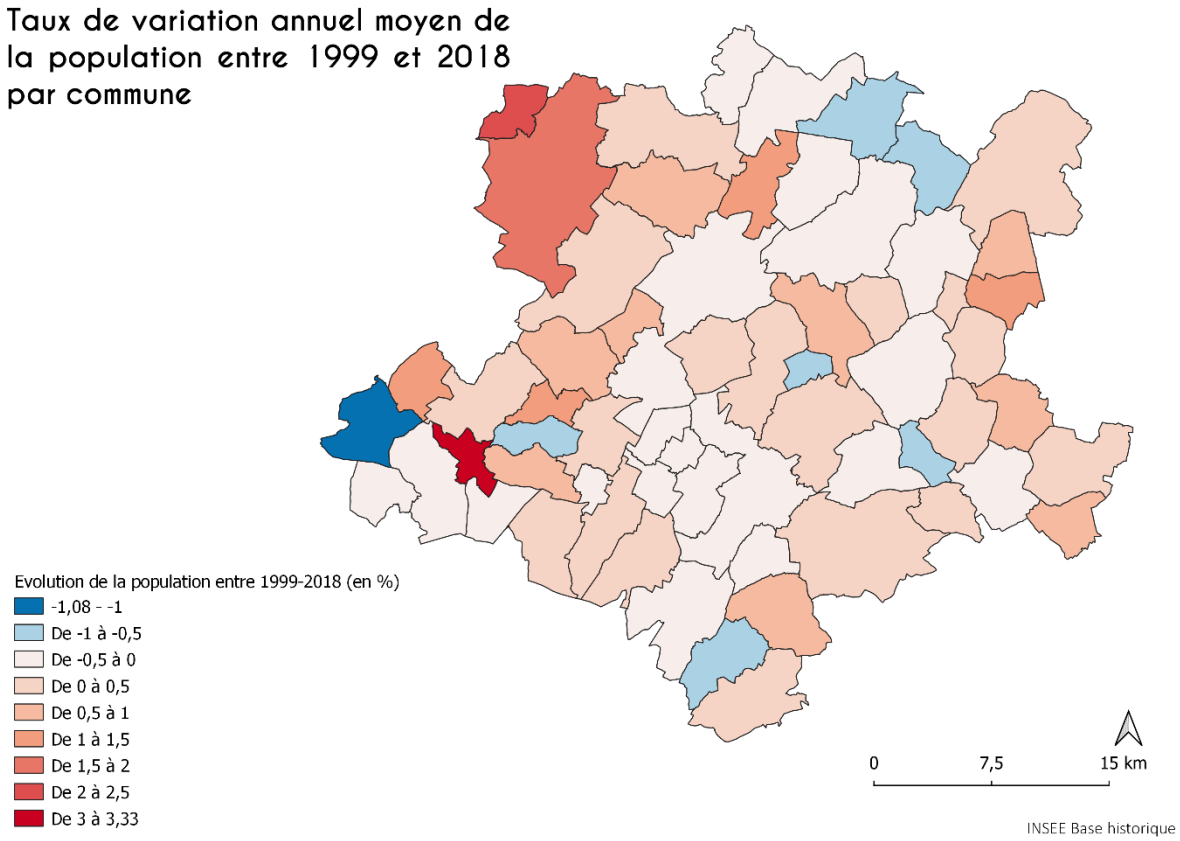
Mise à jour 2025
Les bassins de Sèvre-Dive et Péruse-et- Bouleure connaissent une évolution de la population entre 1999 et 2021 de, respectivement, -2.23% et 1.32%.

Le bassin de Aume, Boutonne et Guidier connait une baisse démographique signifiante avec -5,98% de la population entre 1999 et 2021 ; contrairement au bassin de vie de Lambon-Belle-Béronne qui connait une évolution de la population de l'ordre de +10,49% entre 1999 et 2021.



Carte du taux de variation annuel moyen de la population entre 1999 et 2018 par bassin de vie, d'après les données INSEE.

A l'échelle communale, l'évolution démographique met en évidence la même tendance d'évolution à la hausse des communes du nord-est.

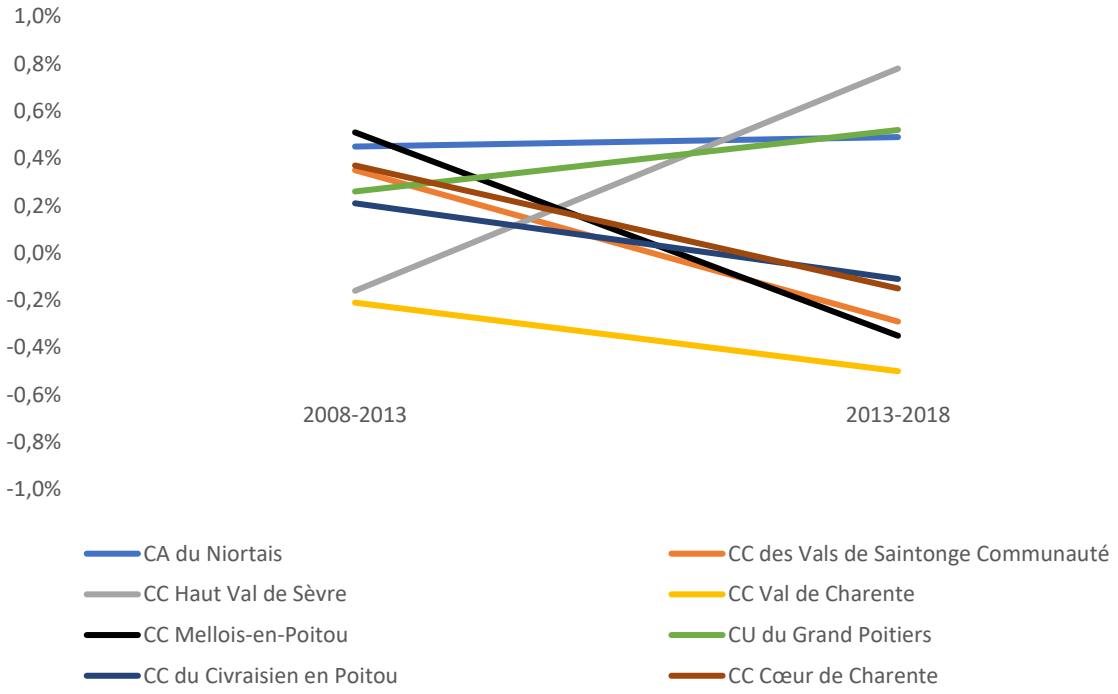


Carte des taux de variation annuels moyens par commune entre 1999 et 2018, d'après les données INSEE.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

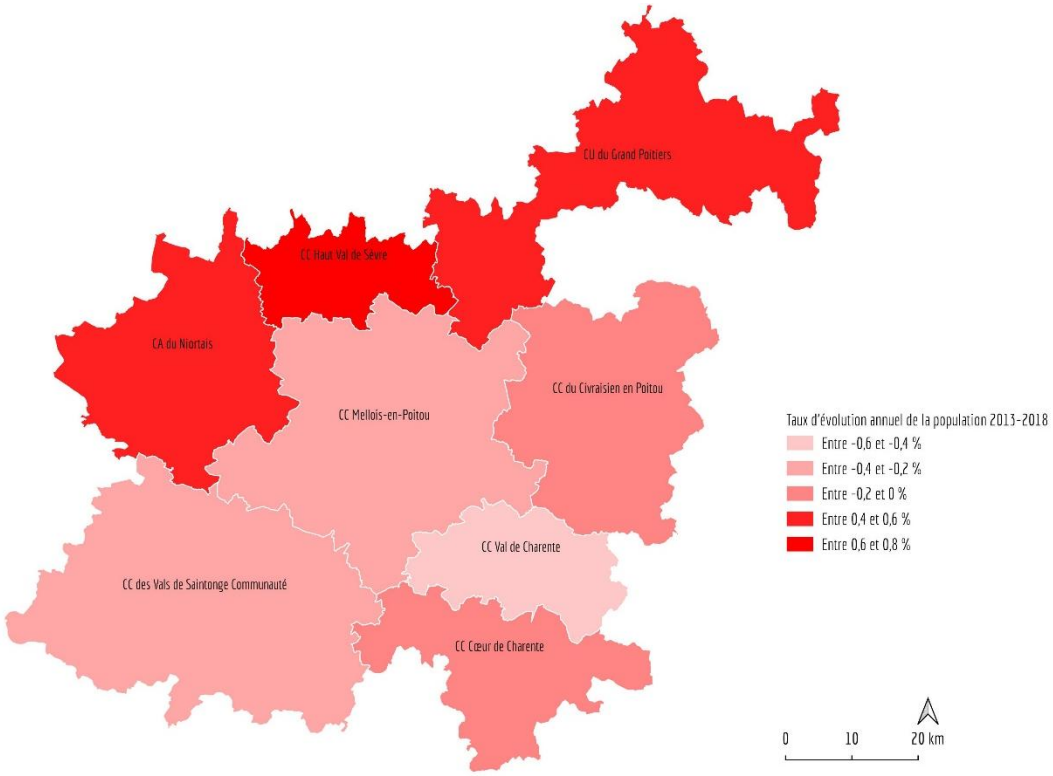
EPCI	Rythme de croissance annuelle moyen 2008-2013 (en % annuel)	Rythme de croissance annuelle moyen 2013-2018 (en % annuel)
CA du Niortais	0,45	0,49
CC des Vals de Saintonge Communauté	0,35	-0,29
CC Haut Val de Sèvre	-0,16	0,78
CC Val de Charente	-0,21	-0,5
CC Mellois-en-Poitou	0,51	-0,35
CU du Grand Poitiers	0,26	0,52
CC du Civraisien en Poitou	0,21	-0,11
CC Cœur de Charente	0,37	-0,15

Rythme de croissance annuel moyen de la population par EPCI, source : INSEE



Courbes de rythme de croissance annuel moyen de la population par EPCI, source : INSEE

Au regard de ses EPCI voisins, Mellois en Poitou a connu le rythme de croissance annuel le plus fort entre 1999 et 2013, avec un rythme de croissance annuel moyen de +0,51%. Il s'agit également du territoire qui a connu le rythme de décroissance le plus important entre 2013 et 2018, avec un rythme annuel moyen de -0,35%.



Taux d'évolution annuel de la population 2013-2018 sur les EPCI environnant, d'après les données INSEE.

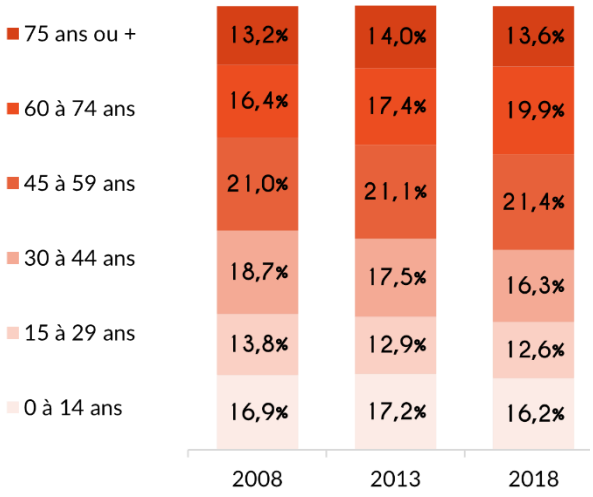
Mise à jour 2025
A l'échelle de l'intercommunalité, la variation annuel moyenne de la population est en déclin depuis 2010. En 2021, la variation annuelle moyenne était de -0.6.
Les données de 2021 confortent l'analyse produite jusqu'à 2018.

1.2 Une population vieillissante

Entre 2008 et 2018, la variation de la population par tranches d'âge met en évidence les éléments suivants :

- Le territoire a vu sa population de 60-74 ans augmenter de 3,5% en 10 ans, elle représente près d'1/5ème de la population en 2018 (19 ,9%)
- La part des plus de 75 ans et plus et celle des 45-59 ans ont légèrement augmenté sur la même période (+ 0,4%) pour atteindre, respectivement, 13,6% et 21,4% de la population en 2018
- L'ensemble des classes d'âge inférieures à 45 ans a connu une baisse entre 2008 et 2018 : -2,4% pour les 30-44 ans, -1,2% pour les 15-29 ans et -0,7% pour les moins de 15 ans.

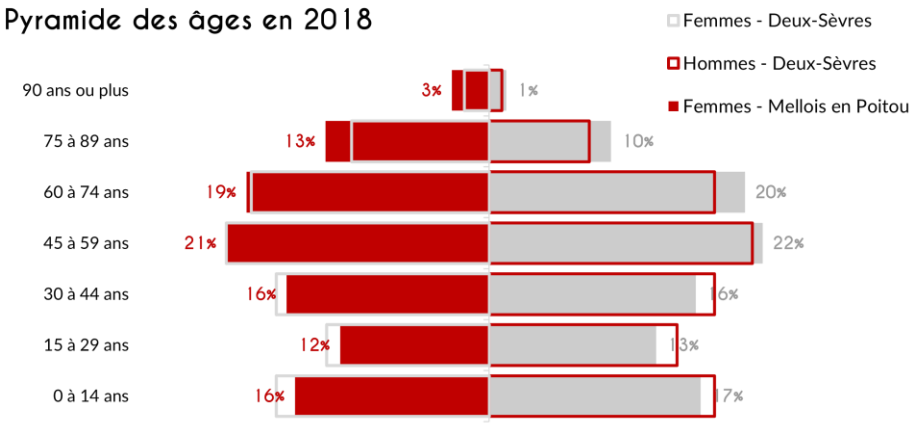
En 2018, 1/3 de la population a plus de 60 ans, et près de 55% de la population a plus de 45 ans.



Evolution de la population par grandes tranches d'âge entre 2008 et 2018, source : INSEE.

Cette évolution montre un vieillissement marqué de la population melloise, qui va induire une évolution des besoins en logements (taille et adaptation des logements).

A titre de comparaison, la part des plus de 45 ans est plus importante sur Mellois en Poitou qu'à l'échelle départementale et la part des moins de 45 ans est moins forte.



Comparaison de la répartition de la population par grandes tranches d'âge et par sexe sur les Deux-Sèvres et Mellois en Poitou, d'après les données INSEE.

Mise à jour 2025 »»»
Les données de 2021 (INSEE) confortent les éléments explicités ci-dessus. Les tranches d'âges 45/59 ans et 60 à 74 ans sont les plus représentées avec 21% des femmes dans ces deux tranches et 21 à 22% d'hommes sur ces tranches d'âges.

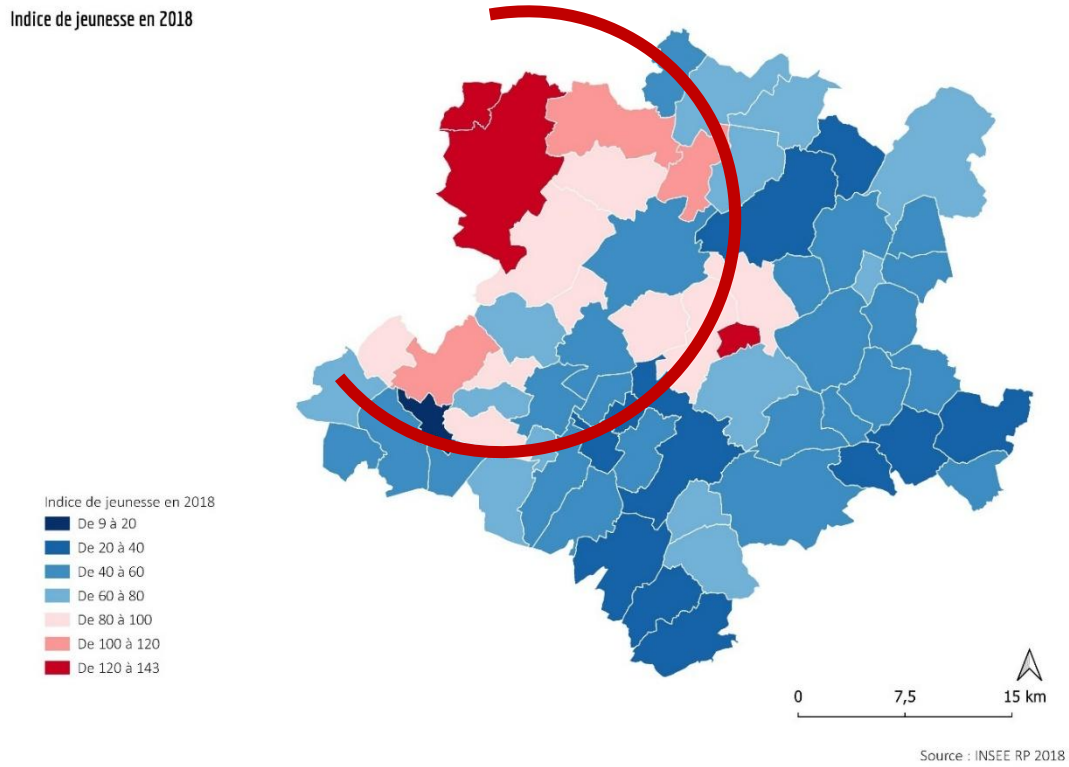
1.3 Une répartition spatiale selon l'âgée très marquée : une population plus jeune dans le quart nord-ouest

L'indice de jeunesse du Mellois en Poitou, c'est-à-dire le nombre de jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans, était de de 65 en 2018. Cet indicateur est faible au regard de l'indice du département ou de la région, eux même déjà peu élevés (respectivement 77 et 72), en comparaison à la moyenne française (93).

L'indice de jeunesse est différent selon les communes. Il est nettement plus élevé dans la partie nord-ouest et centrale du territoire, sur le bassin Lambon-Belle-Béronne, que dans le reste du territoire.

La majorité des communes, et particulièrement celles du sud et de l'est du territoire, a un indice de jeunesse inférieur à 100, ce qui met en évidence une part des plus de 60 ans plus importante que les moins de 20 ans.

Seules six communes : Maisonnay, Fressines, Aigondigné, Sepvret, Prailles-la-Couarde et Secondigné-sur-Belle, ont un indice de jeunesse supérieur à 100, ce qui signifie qu'elles recensent davantage de jeunes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans.



Indice de jeunesse des communes de Mellois en Poitou en 2018, d'après les données INSEE.

	1999	2008	2013	2019
Indice de jeunesse	77	74	71	64

Evolution de l'indice de jeunesse, source : INSEE

L'évolution de l'indice de jeunesse montre un vieillissement continu de la population depuis 1999.

Mise à jour 2025 »»
Les données 2021 (Observatoire des Territoires) confortent les éléments ci-dessus. La majorité des communes, et particulièrement celles du sud et de l'est du territoire, a un indice de jeunesse inférieur à 100, ce qui met en évidence une part des plus de 60 ans plus importante que les moins de 20 ans.
En 2021, l'indice de jeunesse est de 60. Cette donnée confirme le vieillissement continu de la population depuis 1999.

Conclusion :

Le phénomène de vieillissement de la population persiste et s'accentue sur le territoire.
Les politiques futures de l'habitat devront prendre en compte ce phénomène notamment dans :

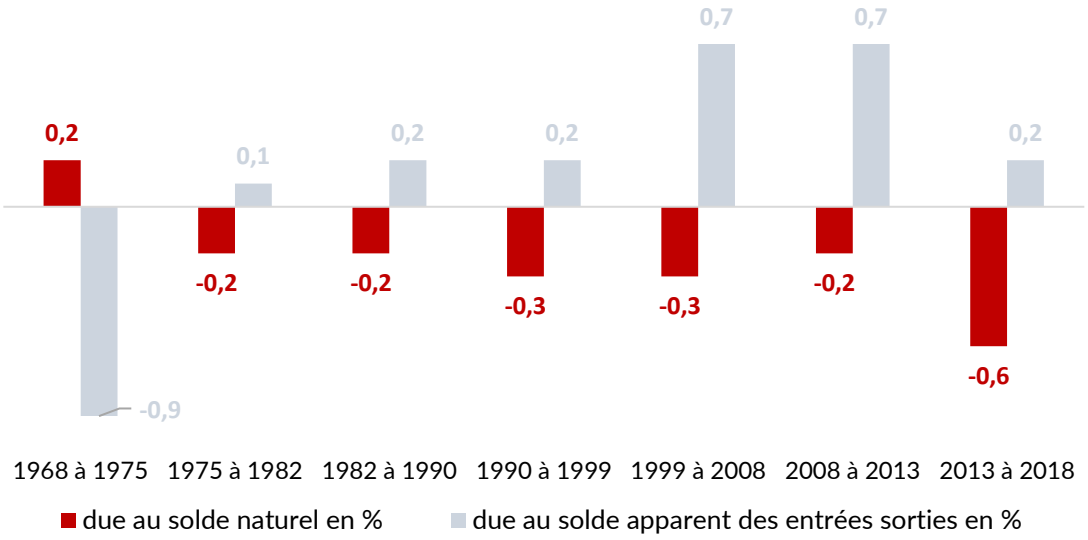
- la définition des besoins en EHPAD,
- l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées autonomes (comme poursuivre le PIG sur le volet autonomie qui a permis le financement de 86 dossiers entre 2019 et 2022),
- le calibrage de l'offre en petits logements adaptés et de nouvelles formes d'habitat intergénérationnel.

1.4 Un solde migratoire en baisse, qui ne compense plus le solde naturel négatif

La croissance démographique du territoire a longtemps été portée par le solde migratoire (différence entre le nombre de nouveaux habitants et le nombre d'habitants partis vivre sur un autre territoire), ce qui met en évidence l'attractivité de Mellois en Poitou.

Entre 1975 et 2013, l'augmentation démographique était due au solde migratoire, qui compensait un solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) négatif.

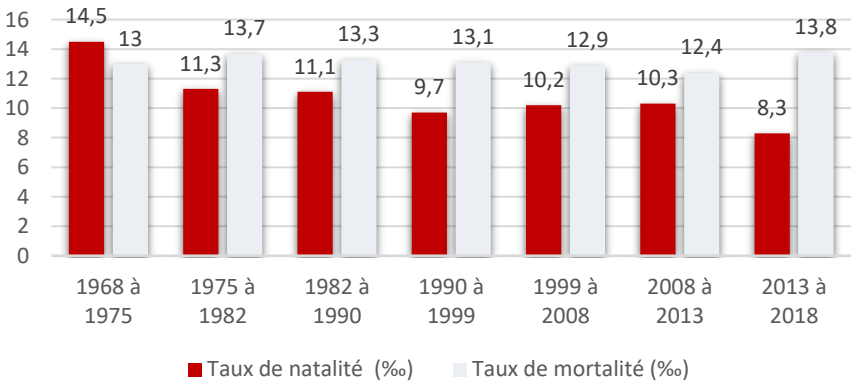
Depuis 2013, le solde migratoire est moins important (bien que positif) et ne compense plus le solde naturel négatif, en baisse.



Evolution de la population melloise depuis 1968 selon le solde migratoire et le solde naturel, d'après les données INSEE

Cette baisse du solde naturel depuis 2013 est liée à deux phénomènes conjoints :

- Une baisse du taux de natalité ;
- Une hausse du taux de mortalité.



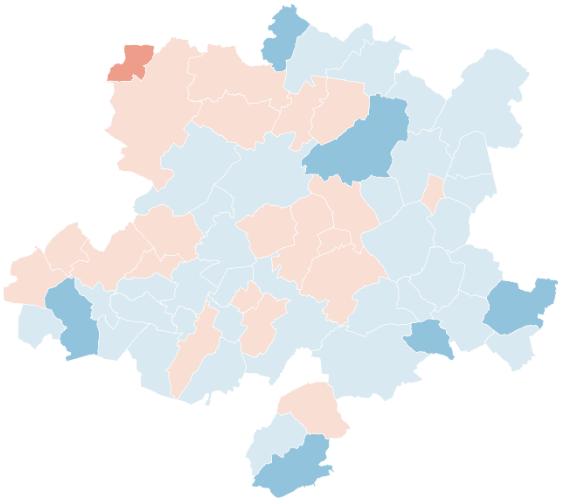
Evolution des taux de natalité et taux de mortalité depuis 1968, source : INSEE

Des disparités concernant les soldes naturels et migratoires peuvent être observées selon les communes :

Taux d'évolution annuel moyen de la population dû au solde naturel

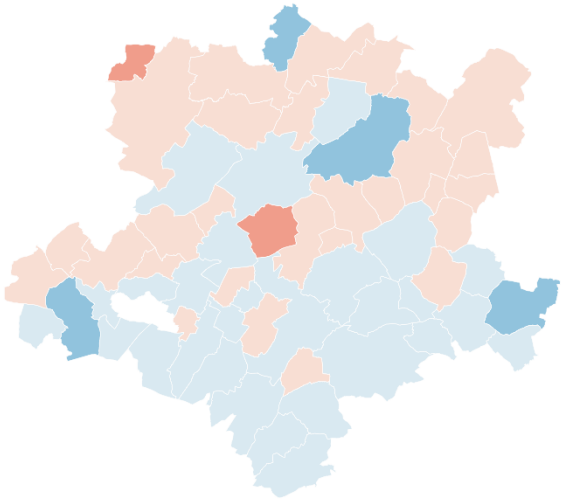
Entre -2% et -1%
Entre -1% et 0%
Entre 0% et 1%
Entre 1% et 2%

1999-2008



Entre 1999 et 2008, les communes qui ont connu un solde naturel positif sont les communes du nord-ouest et du centre du territoire.

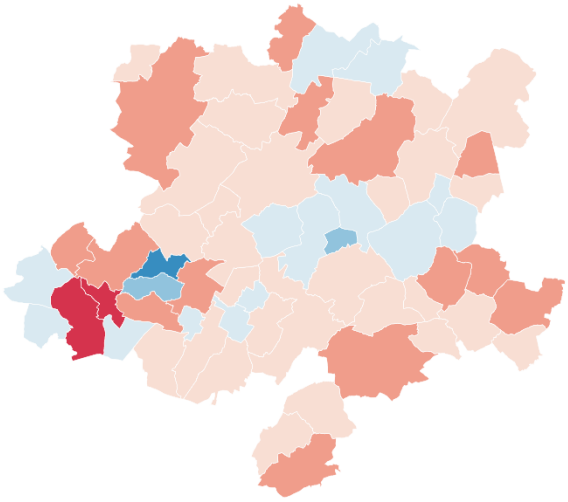
2008-2013



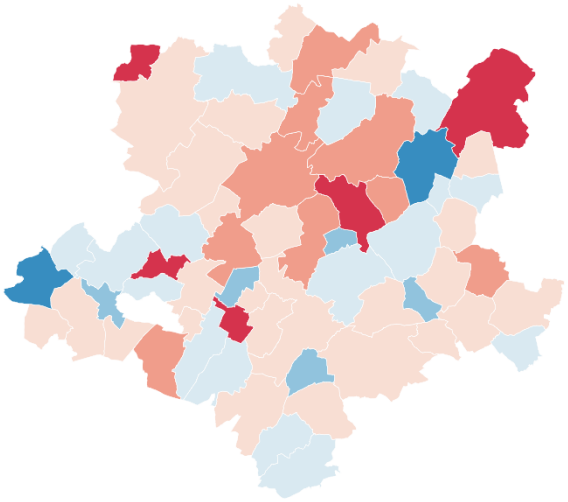
Entre 2008 et 2013, plus de communes ont vu leur nombre de naissances supérieur à leur nombre de décès : au nord et à l'est notamment.

Taux d'évolution annuel moyen de la population dû au solde migratoire

Plus de -2%
Entre -2% et -1%
Entre -1% et 0%
Entre 0% et 1%
Entre 1% et 2%
Plus de 2%

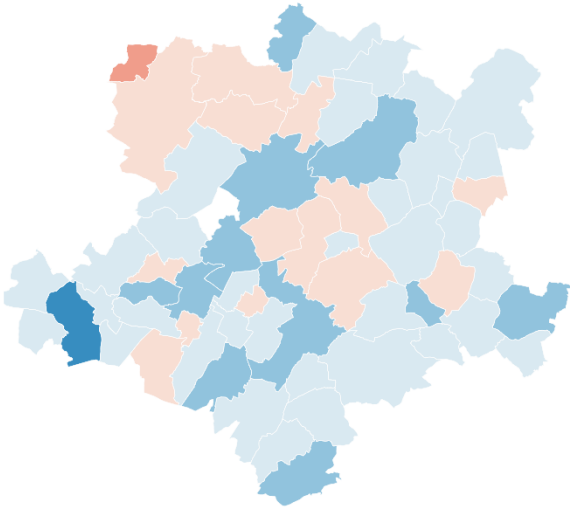


Entre 1999 et 2008, la majorité de communes a eu un solde migratoire positif. Les nouvelles arrivées se sont réparties de façon plutôt équilibrée sur le territoire.

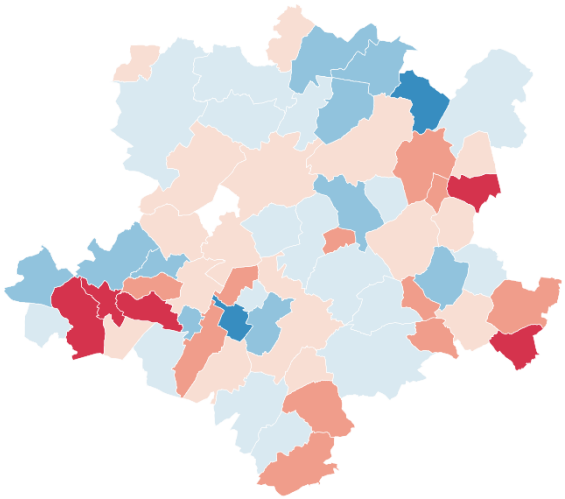


Entre 2008 et 2013, le centre et l'est du territoire a connu une plus forte attractivité.

2013-2018



Le solde naturel a diminué sur une majorité des communes entre 2013 et 2018. Le solde naturel est resté positif sur les communes de l'ouest et du centre.



Entre 2013 et 2018, une baisse de l'attractivité des communes du nord peut être observée.

Cartes de répartition par commune des taux d'évolution annuel moyen de la population depuis 1968, d'après les données INSEE

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

Mise à jour 2025
Entre 2015 et 2021, le taux de natalité était de 7,2‰ et le taux de mortalité de 14,1. Ces données confortent le diagnostic ci-dessus. Le taux de natalité baisse alors que celui de la mortalité augmente, la variation annuel est donc en baisse. De plus, le solde apparent migratoire est en baisse sur cette période 2015-2021 comparée à la période 2010-2015 (0.1% contre 0,5%).

1.5 Une concentration de la population à proximité de l'agglomération niortaise

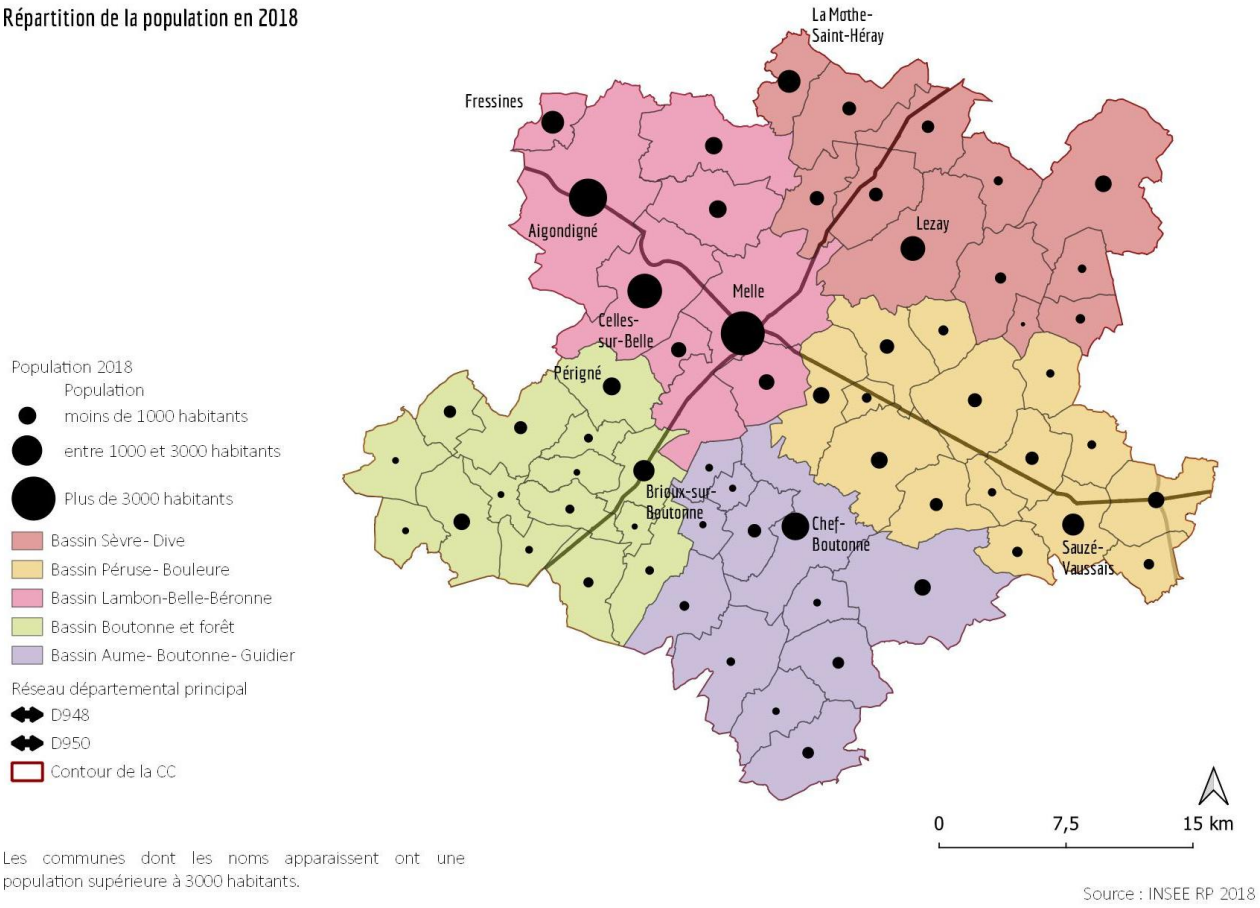
En 2018, la population était majoritairement concentrée dans le tiers nord-est du territoire, correspondant au bassin de vie Lambon - Belle - Béronne, qui concentrait 42% de la population de Mellois en Poitou.

Cette concentration de population dans la partie nord-est peut notamment être expliquée par le phénomène de périurbanisation à l'œuvre depuis plusieurs décennies et par la proximité de l'agglomération niortaise.

Cette polarisation de population dans et autour de l'agglomération niortaise s'observe à l'échelle de l'ensemble du département.

	Mellois en Poitou	Lambon-Belle-Béronne	Boutonne-et-Forêt	Aume-Boutonne-Guidier	Péruse-Bouleure	Sèvre-Dive
Population en 2018	47 614	19 888	5 931	5 876	8 078	7 841
Part de la population de la CCMP	100%	41,7%	12,5%	12,3%	17,0%	16,5%

Répartition de la population sur les bassins de vie, d'après les données INSEE.



Répartition de la population en 2018 par commune et par bassin de vie, d'après les données INSEE 2018.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

Sur le Mellois en Poitou, la population est particulièrement importante dans les communes traversées par la RD 948, dans sa section Niort-Melle. Cet axe de circulation, permettant de rejoindre Niort, a été déterminant pour l'implantation des habitants.

Les trois communes les plus peuplées du territoire en 2020 sont Melle (6 319 habitants), Aigondigné (4 832 habitants), et Celles-sur-Belle (3 960 habitants). Viennent ensuite deux communes de bassins de vie différents : Chef-Boutonne et Lezay avec respectivement 2 514

et 2 004 habitants en 2020. La majorité des communes du territoire est peuplée de moins de 1 000 personnes.

Commune	Population légale INSEE 2020
Melle	6319
Aigondigné	4832
Celles-sur-Belle	3960
Chef-Boutonne	2514
Lezay	2004
Fressines	1782
La Mothe-Saint-Héray	1688
Sauzé-entre-Bois	1531
Brioux-sur-Boutonne	1493
Périgné	1036
Beaussais-Vitré	1023
Prailles-La Couarde	973
Alloinay	924
Chizé	864
Rom	854
Limalonges	845
Fontivillié	842
Valdelaume	828
Marcillé	766
Saint-Romans-lès-Melle	729
Sepvret	647
Saint-Vincent-la-Châtre	639
Clussais-la-Pommeraie	596
Exoudun	568
Chey	563
Fontenille-Saint-Martin-d'Entraigues	541
Mairé-Levescault	520
Secondigné-sur-Belle	511
Melleran	494
Chenay	453
Les Fosses	445
Couture-d'Argenson	407
Loubillé	393
Sainte-Soline	357
Montalembert (Sauzé-entre-Bois)	314
Lorigné	308
Ensigné	293
Saint-Coutant	282
Paizay-le-Chapt	261
Maisonnay	258
Vanzay	258
Vançais	231
Villefollet	219

Commune	Population légale INSEE 2020
Pliboux (Sauzé-entre-bois)	211
Vernoux-sur-Boutonne	211
Asnières-en-Poitou	197
Messé	197
La Chapelle-Pouilloux	182
Caunay (Sauzé-entre-Bois)	180
Aubigné	175
Lusseray	170
Villiers-sur-Chizé	161
Loubigné	159
Villemain	148
Chérigné	138
Le Vert	130
Luché-sur-Brioux	130
Brieuil-sur-Chizé	127
Villiers-en-Bois	121
Séligné	120
Juillé	102
Pers (Sauzé-entre-Bois)	77

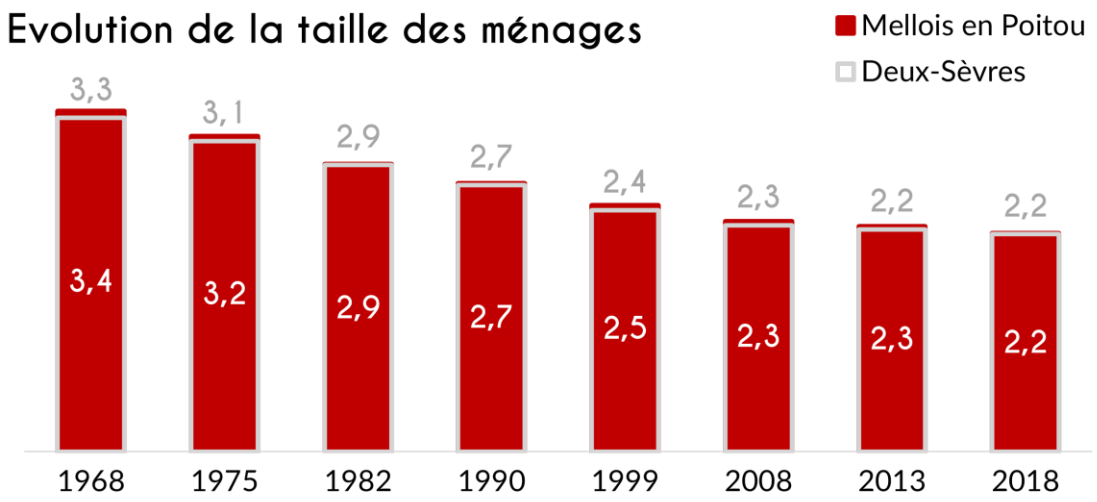
Population légale par commune et par ordre décroissant, source : INSEE 2020

1.6 Un profil des ménages qui évolue...dont le territoire devra anticiper et adapter ses politiques publiques

1.6.1 Une taille des ménages en constante diminution

Depuis 1968, la taille des ménages du Mellois en Poitou diminue constamment. Cette diminution n'est pas propre au territoire, elle est également observable aux échelles départementale et nationale. Ce phénomène, appelé « desserrement des ménages », est dû à la fois au vieillissement de la population, à la décohabitation des jeunes, ainsi qu'à des séparations de plus en plus fréquentes.

Depuis 1968, le nombre de personnes par ménage a diminué de 1,2, ce qui représente un niveau comparable à ce qui est observable au niveau du département (-1,1). ou de l'agglomération niortaise. La vitesse de réduction de la taille des ménages s'infléchit depuis 2008.



Evolution comparée de la taille moyennes des ménages entre le département et le territoire de Mellois en Poitou, d'après les données INSEE.

En 2018, la taille moyenne des ménages du Mellois en Poitou était de 2,2 personnes, soit un nombre rigoureusement identique aux moyennes départementales et nationales. Néanmoins cette moyenne est relativement faible comparativement à d'autres territoires ruraux et s'explique par plusieurs facteurs :

- Tout d'abord, et comme dans d'autres territoires ruraux, le fait que le Mellois en Poitou dispose de peu de structures de formation de l'enseignement supérieur, fait que les jeunes quittent le foyer familial pour poursuivre leurs études ;
- Une seconde explication repose sur la structure de la population. La population comporte une part importante de retraités (35%), qui composent majoritairement des ménages d'une ou deux personnes.

Mise à jour 2025 ›››
En 2021, la taille des ménages continue de diminuer, passant ainsi à 2,15.

ZOOM Sur…Les incidences de la baisse de la taille des ménages – composante n°1/3 du « point-mort »

La structure des ménages du Mellois en Poitou a donc évolué, entrainant :

- un vieillissement de la population,
- une baisse de la taille des ménages,
- un risque de précarisation.

Cette conséquence entraîne elle-même une évolution des besoins en logements :

- une évolution du nombre de logements nécessaires pour maintenir une population stable,
- une demande croissante pour des logements de plus petite taille et des logements mieux isolés (entraînant moins de charges).

Estimation du nombre de logements nécessaires sur le Mellois en Poitou pour compenser le desserrement des ménages sur la période 2008-2019 :

Données INSEE	2008	2019
Nombre de résidences principales (nombre de ménages)	19 979	21 083
Population des ménages	45 847	46 100
Taille des ménages	2,29	2,19

Le besoin en logements lié au desserrement des ménages sur la période 2008-2019 peut donc être estimé à : (45 847/2,19)-(45 847/2,29) = 988 logements.
Ce besoin en logements a été d'environ 90 logements par an pour cette période.

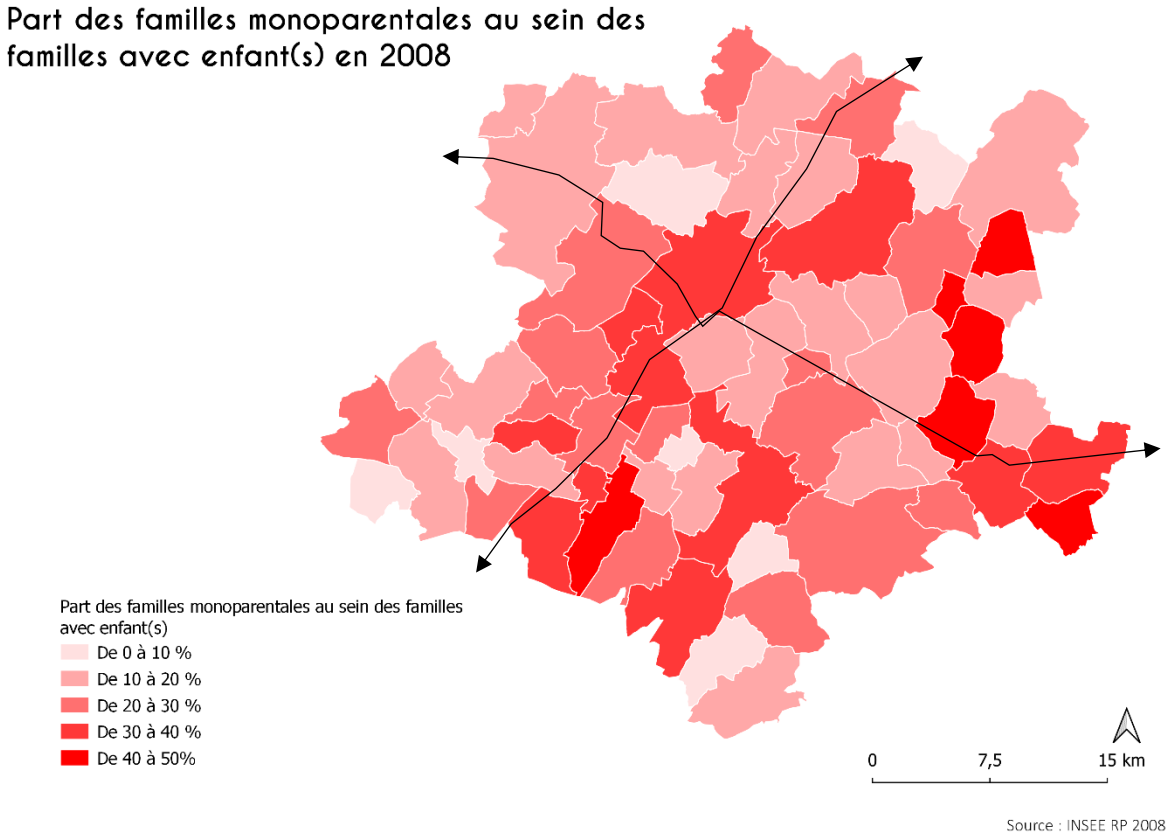
Si le rythme de baisse de la taille des ménages se poursuit d'ici 2035 :

- taille de ménages en 2035 : 2,05
- besoins en logements théorique pour compenser la baisse de la taille des ménages entre 2019 et 2035 : 1 438 logements.

1.6.2 Des familles monoparentales de plus en plus nombreuses

Sur le territoire, la part des familles monoparentales au sein des familles avec enfant(s) était de 23,1% en 2018. Cette part est en nette augmentation : +5,6 points sur les dix dernières années, soit 379 familles supplémentaires : 1 157 en 2008 contre 1547 en 2018, ce qui représente respectivement 2 987 et 4 026 personnes.

La proportion des familles monoparentales du Mellois en Poitou reste inférieure à celles observables aux échelles départementale (23,6% dans les Deux-Sèvres) et nationale (28,6% en France) , mais elle connaît une augmentation plus rapide : +5,6 points pour le Mellois contre respectivement +4,7 et +4,4 points pour le département et la France.



Entre 2008 et 2018, les communes traversées par la RD 950 et les communes du sud et de l'est du territoire ont vu leur proportion de familles monoparentales augmenter. Pour 3 communes, cette part de familles monoparentales représente plus de la moitié des ménages avec enfants : Pers, Caunay et Asnières-en-Poitou.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

1.6.3 Une proportion importante de retraités

Selon l'INSEE, Mellois en Poitou comptait 35% de retraités au sein de sa population de plus 15 ans, ce qui est plus marqué qu'à l'échelle du département (32%) ou de la France (27%).

Ces personnes retraitées composent en majorité des ménages de petite taille d'1 à 2 personnes.

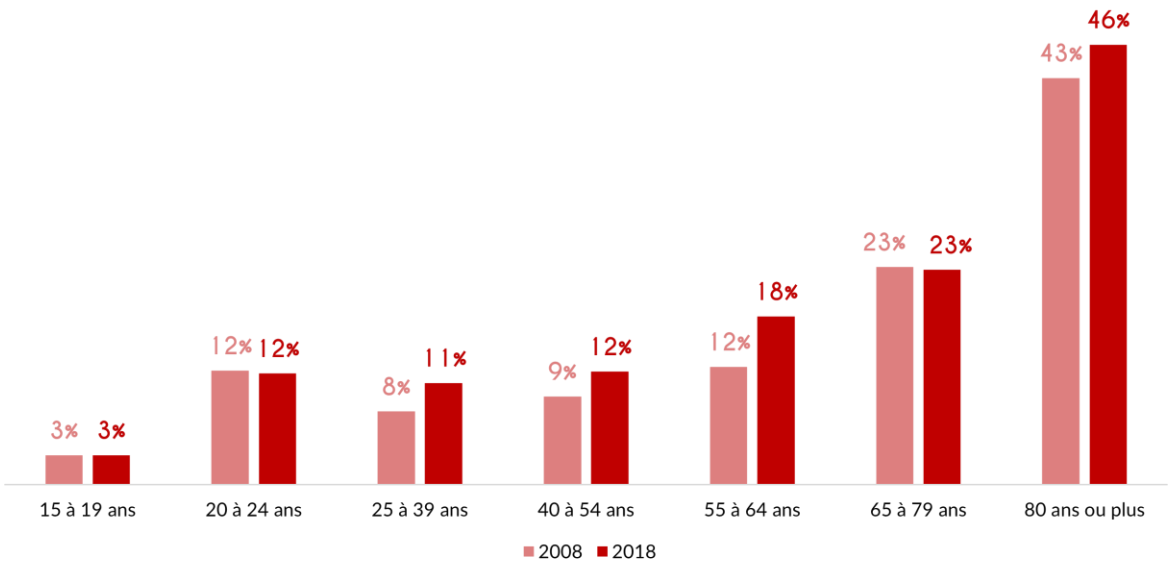
1.6.4 Une augmentation des personnes âgées vivant seules

Le nombre de personnes vivant seule sur le territoire est en augmentation, passant de 27,6% des ménages en 2008 (soit 5 515 personnes) à 32% en 2018 (soit 6 222 personnes). La part de ces ménages reste inférieure à celle du département (34%) et celle de la France (37%).

Cette augmentation a pu être observée sur les tranches d'âges suivantes :

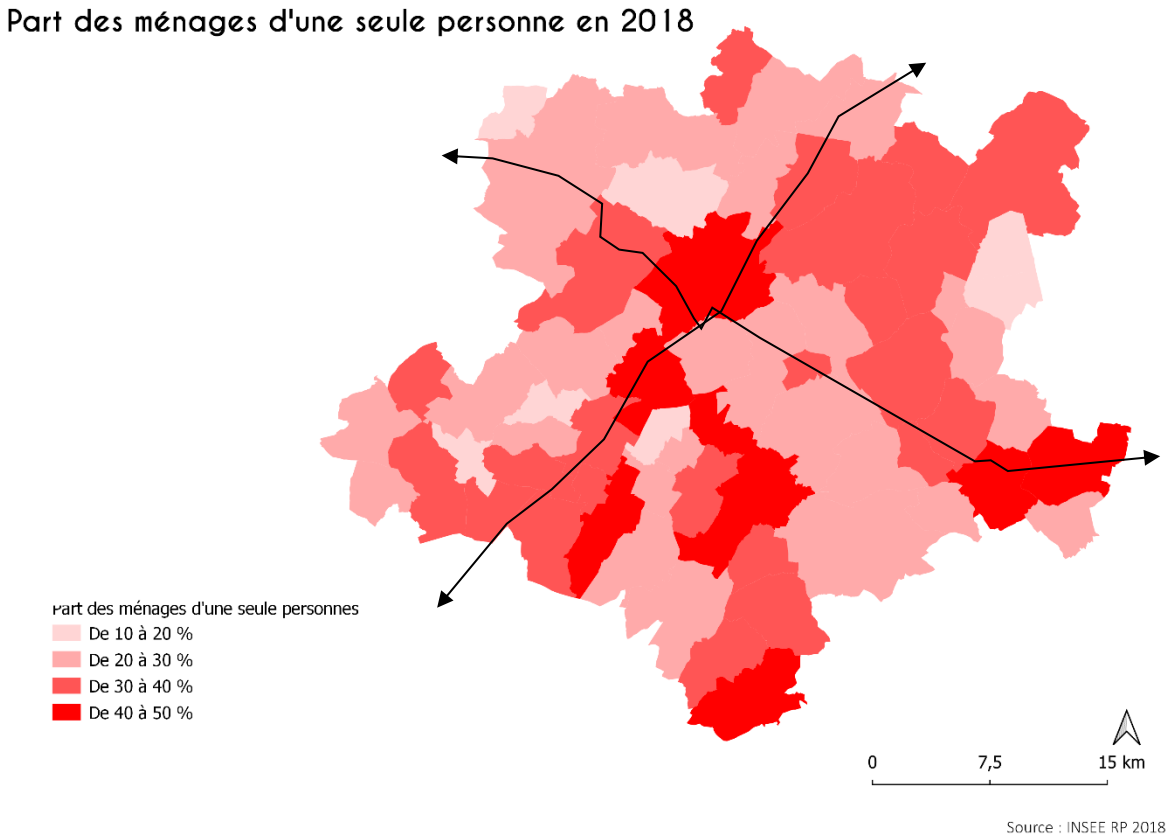
- augmentation de 3 points chez les 25-39 ans, les 40-54 ans et les plus de 80 ans ;
- augmentation de 6 points chez les 55-64 ans.

Personnes de plus de 15 ans vivant seules selon l'âge en 2008 et 2018



Evolution des ménages composés d'une personne selon les tranches d'âge entre 2008 et 2018, d'après les données INSEE.

Mise à jour 2025
En 2021, les ménages constitués d'une personne étaient au nombre de 6 919, soit une augmentation de 6.63% par rapport à 2015.
Les tendances observées en 2018 rejoignent les données de 2021.



Répartition de la part des ménages composés d'une seule personne selon les communes.

Les communes qui concentrent les parts les plus importantes de ménages composés d'une personne sont Melle, Chef-Boutonne, Sauzé-entre-Bois, Limalonges, Couture d'Argenson et Fontenille-Saint Martin d'Entraigues. En dehors de Fontenille-Saint-Martin d'Entraigues, il s'agit de communes qui concentrent des équipements et services et qui disposent de structures d'accueil ou d'hébergement de personnes âgées.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

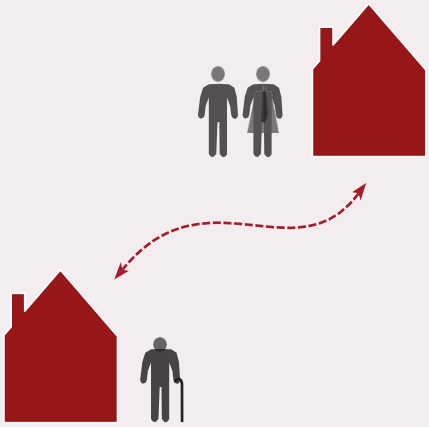
Exemples de situations entrainant une évolution de la composition des ménages et une évolution de besoins en logements :

SÉPARATION D'UN



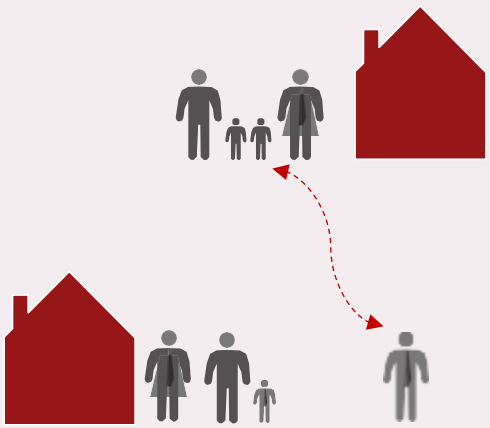
Consommation d'un logement supplémentaire

VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET



Perte de population et besoin de logements adaptés

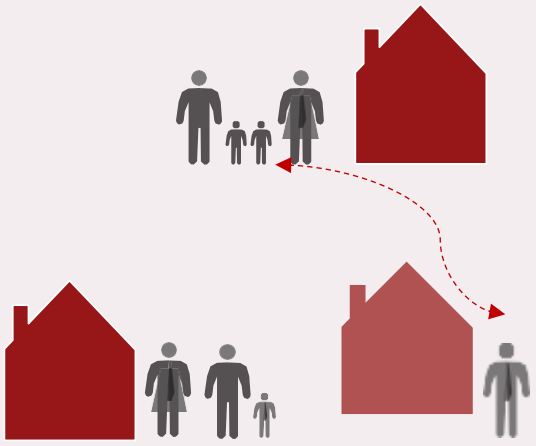
DECOHABITAION : Cas n°1



Diminution de la taille du ménage, perte de population

Le jeune quitte le territoire

DECOHABITATION : Cas n°2



Diminution de la taille du ménage

Le jeune, indépendant, s'installe sur le territoire : nouveau ménage d'une personne, besoin d'un logement de petite taille

1.7 Des ménages aux revenus plus faibles au sud de la RD 950

1.7.1 Des revenus relativement faibles et des disparités territoriales

Comme le montre le tableau des revenus médians disponibles par unité de consommation ci-après, les revenus des ménages sont plus faible sur le territoire qu'à l'échelle des Deux-Sèvres ou de la France.

	Mellois en Poitou	Deux-Sèvres	France
Revenu médian annuel disponible par unité de consommation en 2019	20 490 €	21 000 €	22 040 €

Revenu médian annuel disponible par unité de consommation, source : INSEE

Ce faible niveau de vie s'explique par une structure de la population de plus de 15ans, composée d'une part importante de retraités (35%), d'ouvriers (15%), et d'agriculteurs (3%), qui ont des revenus globalement moins élevés que les cadres ou professions intermédiaires.

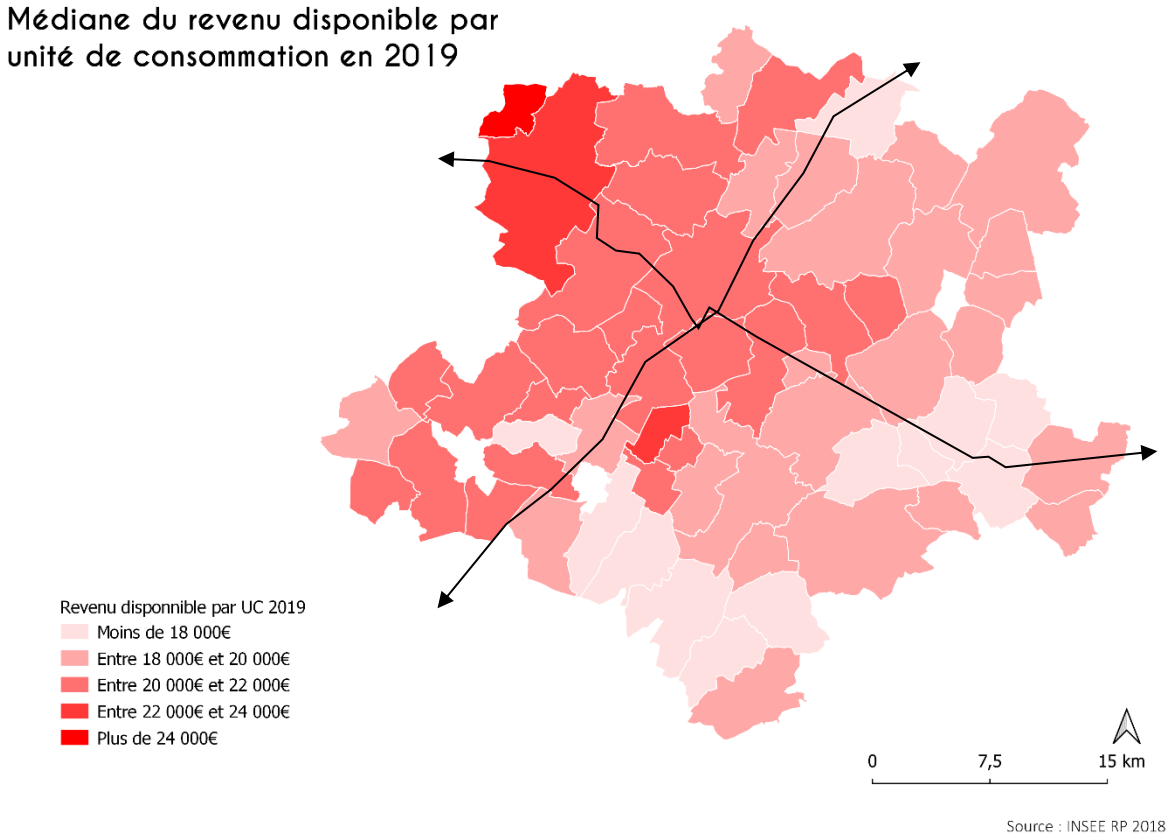
Mise à jour 2025 »»»
En 2021, le revenu médian a augmenté comparé à 2019. Il est passé à 21 800 euros.



Répartition de la population de plus de 15 ans selon la catégorie socioprofessionnelle, source : INSEE.

De fortes disparités des niveaux de vie peuvent être observées sur le territoire : les revenus médians les plus élevés sont sur les communes les plus proches de Niort. Ces derniers diminuent en fonction de l'éloignement par rapport à la ville.

Fressines est la commune sur laquelle le revenu médian annuel est le plus élevé avec 24 680€, et Loubillé la commune sur laquelle le revenu médian annuel est le plus faible, avec 16 490€.



Répartition des revenus annuels médians par commune en 2019, d'après les données INSEE.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

1.7.2 Un taux de pauvreté important

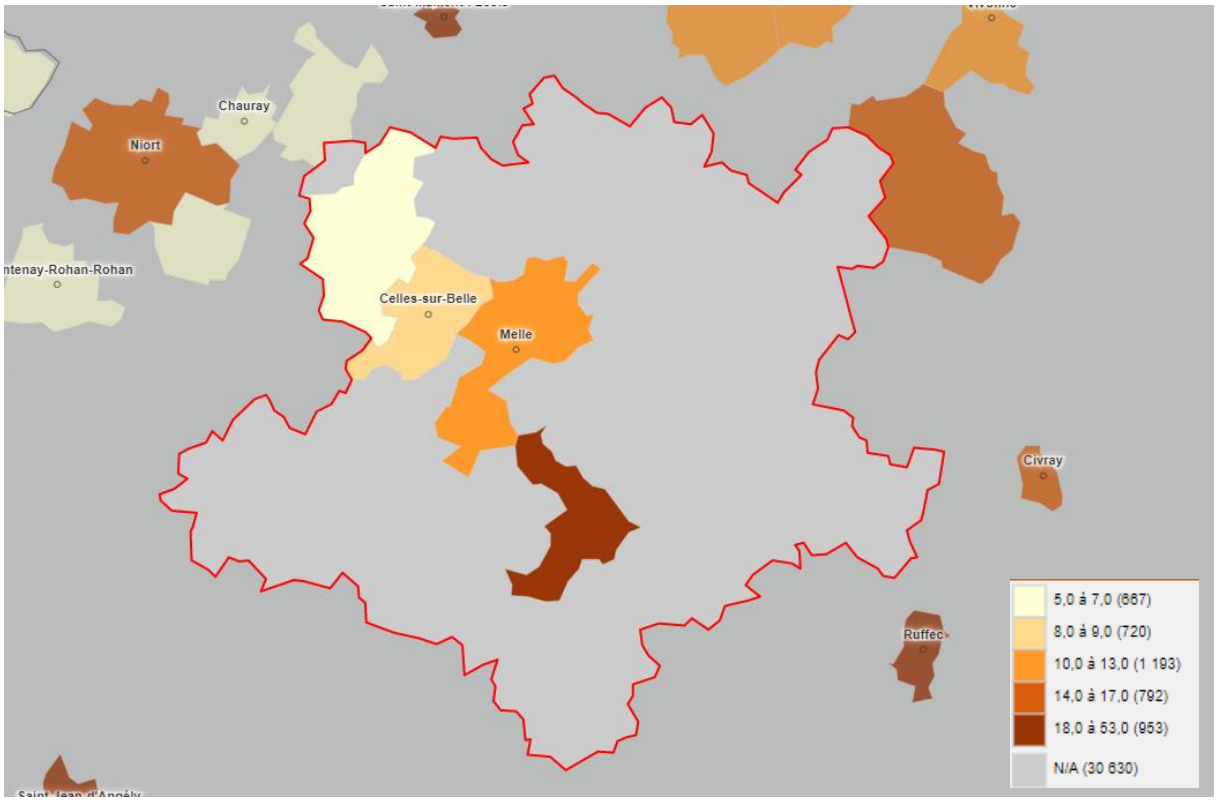
Le taux de pauvreté est calculé par rapport à la médiane de la distribution des niveaux de vie. Le seuil officiel en France correspond à 60% du niveau de vie médian : il s'établissait autour de 994 € par mois pour une personne seule en 2019, ou à 2 087 € par mois pour un couple avec deux enfants. Sur le territoire de Mellois en Poitou, le taux de pauvreté était de 13,0 % en 2020 contre 11,9% à l'échelle du département ou 19,6% sur le territoire de la Communauté de communes Val de Charente.

Sur Mellois en Poitou, la répartition du taux de pauvreté semble s'accentuer en fonction de l'éloignement par rapport à la ville de Niort.

Sur les 4 communes pour lesquelles la donnée est disponible, le taux de pauvreté est le suivant :

Commune	Taux de pauvreté (seuil à 60% du revenu médian) - 2020
Aigondigné	6,0 %
Celles-sur-Belle	9,0 %
Melle	13,0 %
Chef-Boutonne	20,0 %

Taux de pauvreté par commune, seuil à 60% du revenu médian en 2020, source : Observatoire des territoires 2023, d'après les données : INSEE – Filosofi 2020



Répartition du taux de pauvreté sur le territoire (seuil à 60% du revenu médian en 2020), source : Observatoire des territoires 2023, d'après les données : INSEE – Filosofi 2020.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

Sur le territoire, le taux de pauvreté est particulièrement fort chez les personnes de plus de 75 ans au regard des collectivités voisines, alors qu'il est plus faible que les collectivités voisines pour les jeunes de moins de 30 ans.

Collectivité	Taux de pauvreté – moins de 30 ans 2020	Taux de pauvreté - plus de 75 ans 2020
CC Mellois en Poitou	15,3 %	**15,6 %**

CA du Niortais	21,8 %	7,3 %
CC Val de Saintonges Communauté	23,3 %	14,0 %
CC Cœur de Charente	19,3 %	14,9 %
CC Val de Charente	29,1 %	15,0 %
CC du Civraisien en Poitou	20,3 %	16,7 %
CU du Grand Poitiers	32,7 %	7,6 %
CC Haut Val de Sèvre	15,7 %	15,6 %
Deux-Sèvres	19,1 %	11,6 %

Taux de pauvreté chez les moins de 30 ans et les plus de 75 ans, seuil à 60% du revenu médian en 2020, source : Observatoire des territoires 2023, d'après les données : INSEE – Filosofi 2020.

Avec 47% de ménages imposables en 2019, la part des ménages imposables du territoire était inférieure à celle du département qui était de 51%.

Mise à jour 2025
En 2021, cette part de ménages imposables a diminué, passant ainsi à 45,3% sur le territoire du Mellois.

1.7.3 Une part importante de ménages aux revenus inférieurs aux plafonds de ressource du logement locatif social

Sur l'ensemble du territoire, 62% des ménages ont un revenu inférieur aux plafonds de ressources du logement locatif social, soit 12 708 ménages en 2017. 29% des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de 60% du plafond HLM en 2017, ce qui représente 5 869 ménages.

Le parc de logements locatifs sociaux ne représente pourtant que 5,8% des résidences principales en 2020, soit 1224 logements.

	Part des ménages éligibles au logement social en PLS (130% des plafonds)	**Part des ménages éligibles au logement social (100% des plafonds)**	**Part des ménages aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM2**
79015 - Asnières-en-Poitou - COM	85,7%	86%	39%
79018 - Aubigné - COM	83,1%	83%	36%
79030 - Beaussais-Vitré - COM	81,4%	55%	21%
79055 - Brieuil-sur-Chizé - COM	s	s	s

	Part des ménages éligibles au logement social en PLS (130% des plafonds)	Part des ménages éligibles au logement social (100% des plafonds)	Part des ménages aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM2
79057 - Brioux-sur-Boutonne - COM	83,3%	68%	33%
79060 - Caunay - COM	100,0%	69%	28%
79061 - Celles-sur-Belle - COM	79,6%	61%	24%
79064 - Fontivillié - COM	78,8%	56%	22%
79074 - La Chapelle-Pouilloux - COM	100,0%	100%	40%
79083 - Chef-Boutonne - COM	83,9%	68%	38%
79084 - Chenay - COM	90,4%	69%	25%
79085 - Chérigné - COM	100,0%	64%	22%
79087 - Chey - COM	84,4%	69%	30%
79090 - Chizé - COM	79,8%	62%	30%
79095 - Clussais-la-Pommeraie - COM	78,3%	64%	31%
79106 - Couture-d'Argenson - COM	80,2%	64%	36%
79111 - Ensigné - COM	85,8%	67%	30%
79115 - Exoudun - COM	86,8%	68%	22%
79122 - Fontenille-Saint-Martin-d'Entraigues - COM	83,5%	69%	29%
79126 - Les Fosses - COM	86,2%	65%	27%
79129 - Fressines - COM	60,8%	37%	11%
79136 - Alloinay - COM	84,5%	70%	36%
79140 - Valdelaume - COM	81,8%	65%	35%
79142 - Juillé - COM	100,0%	100%	0%
79148 - Lezay - COM	81,8%	66%	36%
79150 - Limalonges - COM	83,9%	70%	36%
79152 - Lorigné - COM	79,9%	65%	32%
79153 - Loubigné - COM	100,0%	79%	34%
79154 - Loubillé - COM	100,0%	85%	49%
79158 - Luché-sur-Brioux - COM	100,0%	72%	28%

	Part des ménages éligibles au logement social en PLS (130% des plafonds)	Part des ménages éligibles au logement social (100% des plafonds)	Part des ménages aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM2
79160 - Lusseray - COM	75,0%	42%	0%
79163 - Mairé-Levescault - COM	86,8%	68%	39%
79164 - Maisonnay - COM	88,4%	73%	24%
79174 - Melle - COM	75,9%	59%	31%
79175 - Melleran - COM	83,2%	66%	34%
79177 - Messé - COM	81,6%	82%	41%
79180 - Montalembert - COM	100,0%	79%	41%
79184 - La Mothe-Saint-Héray - COM	82,9%	67%	30%
79185 - Aigondigné - COM	70,9%	47%	17%
79198 - Paizay-le-Chapt - COM	100,0%	79%	46%
79204 - Périgné - COM	77,6%	57%	22%
79205 - Pers - COM	100,0%	100%	0%
79212 - Pliboux - COM	100,0%	86%	43%
79217 - Prailles-La Couarde - COM	75,7%	54%	23%
79230 - Rom - COM	84,5%	68%	36%
79243 - Saint-Coutant - COM	82,1%	65%	25%
79251 - Marcillé - COM	80,2%	60%	25%
79295 - Saint-Romans-lès-Melle - COM	75,9%	56%	20%
79297 - Sainte-Soline - COM	83,0%	66%	28%
79301 - Saint-Vincent-la-Châtre - COM	79,6%	58%	24%
79307 - Sauzé-entre-Bois - COM	83,4%	69%	37%
79310 - Secondigné-sur-Belle - COM	87,2%	61%	22%
79312 - Séligné - COM	100,0%	100%	35%
79313 - Sepvret - COM	81,5%	61%	27%
79336 - Vançais - COM	86,5%	86%	43%
79338 - Vanzay - COM	81,0%	65%	25%
79343 - Vernoux-sur-Boutonne - COM	84,3%	84%	44%

	Part des ménages éligibles au logement social en PLS (130% des plafonds)	Part des ménages éligibles au logement social (100% des plafonds)	Part des ménages aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM2
79346 - Le Vert - COM	100,0%	63%	28%
79348 - Villefollet - COM	83,3%	68%	33%
79349 - Villemain - COM	100,0%	84%	43%
79350 - Villiers-en-Bois - COM	100,0%	60%	0%
79352 - Villiers-sur-Chizé - COM	100,0%	71%	27%
Total CCMP	**80,4%**	**62%**	**29%**

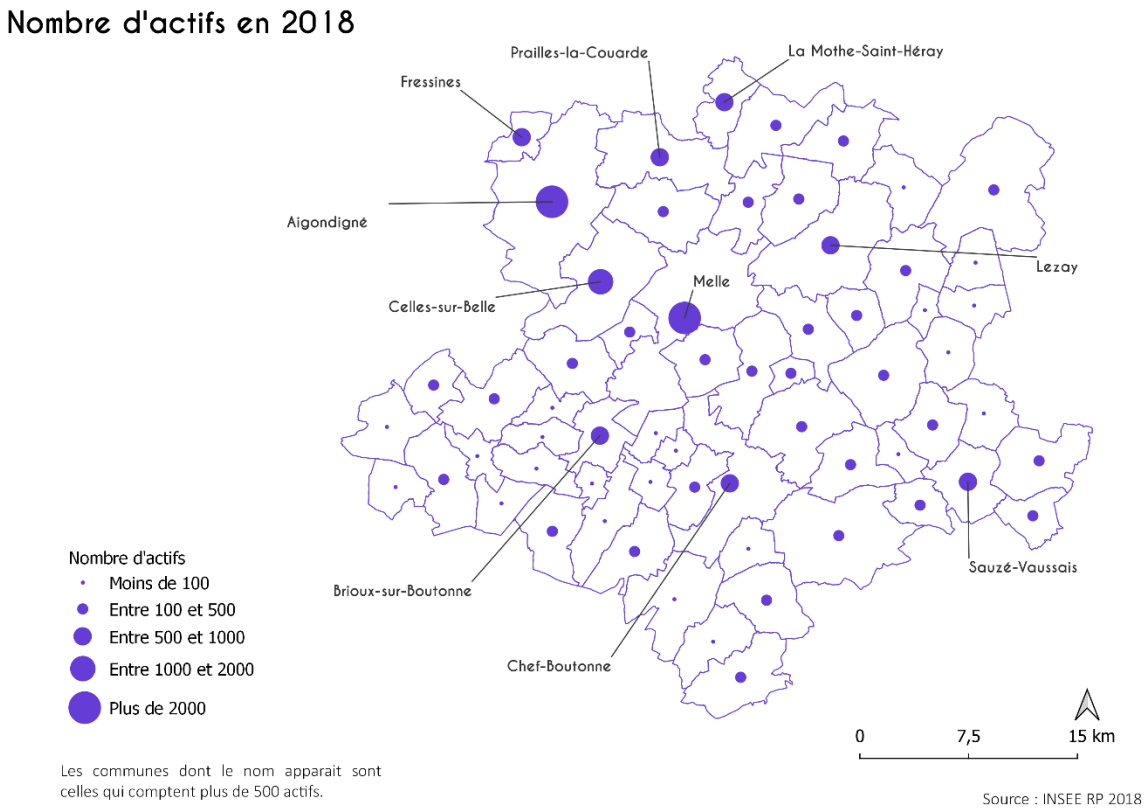
Eligibilité de la population au logement social, source : FILOCOM 2017

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

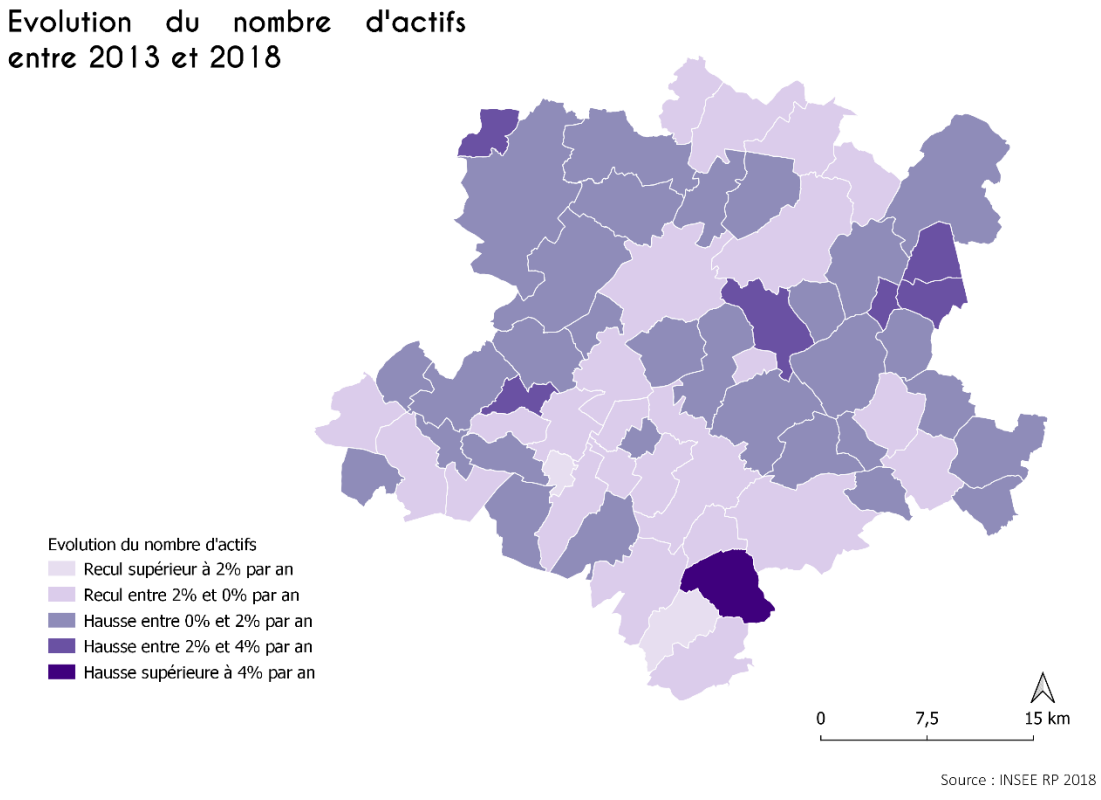
1.7.4 Une répartition des actifs qui suit la répartition de la population

En 2018, le Mellois en Poitou compte 20 675 actifs selon l'INSEE.

Deux communes concentrent près d'un quart des actifs du territoire : Melle (2 517 actifs) et Aigondigné (2 381 actifs). La commune de Celles-sur-Belle compte quant à elle 1 811 actifs, alors que les autres communes recensent moins de 1000 actifs (la quatrième commune comptabilisant le plus grand nombre d'actifs est Chef-Boutonne avec 871 actifs). La répartition de la population active est similaire à la répartition de la population totale.



Répartition des actifs sur le Mellois en Poitou, d'après les données INSEE 2018.



Evolution par commune, du nombre d'actifs entre 2013 et 2018, d'après les données INSEE 2018.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

Entre 2008 et 2018, le nombre d'actifs a progressé de 479 personnes en 10 ans, soit une progression de +0,23% annuelle, selon deux phases :

- une phase de progression entre 2008 et 2013 : +897 personnes ;
- une phase de diminution du nombre d'actifs entre 2013 et 2018 : -418.

Mise à jour 2025
Les données de 2021 confirment les données présentes dans ce diagnostic.

1.7.5 Des actifs peu qualifiés et une part importante de non actifs

En 2018, le Mellois en Poitou comptait une part importante de retraités et de personnes sans activité professionnelle. Ces deux catégories, appelées « inactifs » selon l'INSEE, sont davantage représentées sur le territoire qu'à l'échelle départementale : 35% de retraités sur le territoire contre 32% pour le département, et 13% de personnes sans activité professionnelle sur le territoire contre 12% au niveau départemental.

Les retraités et les actifs sans activité professionnelle (autres inactifs), qui représentent 48% des actifs, sont des personnes dont les revenus sont les plus faibles et qui peuvent être sujets à des situations de précarité financière et sociale.

Par ailleurs, le territoire compte un faible nombre de cadres et de professions intermédiaires : 5% et 10% quand le département en compte 6% et 12%, ce qui est déjà faible par rapport aux chiffres nationaux qui sont respectivement de 9,5% et 14%. En revanche, le Mellois en Poitou comptabilise plus d'agriculteurs exploitants et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises que le département : respectivement 3% et 4%, soit 1% de plus qu'à l'échelle départementale.

Mise à jour 2025
En 2021, les étudiants représentés 7.1% des inactifs contre 6,8% en 2010.
Les retraités représentés 9.3% contre 12,2 en 2010.
Les autres inactifs sont également en baisse passant de 8.2% en 2010 à 7,5% en 2021.

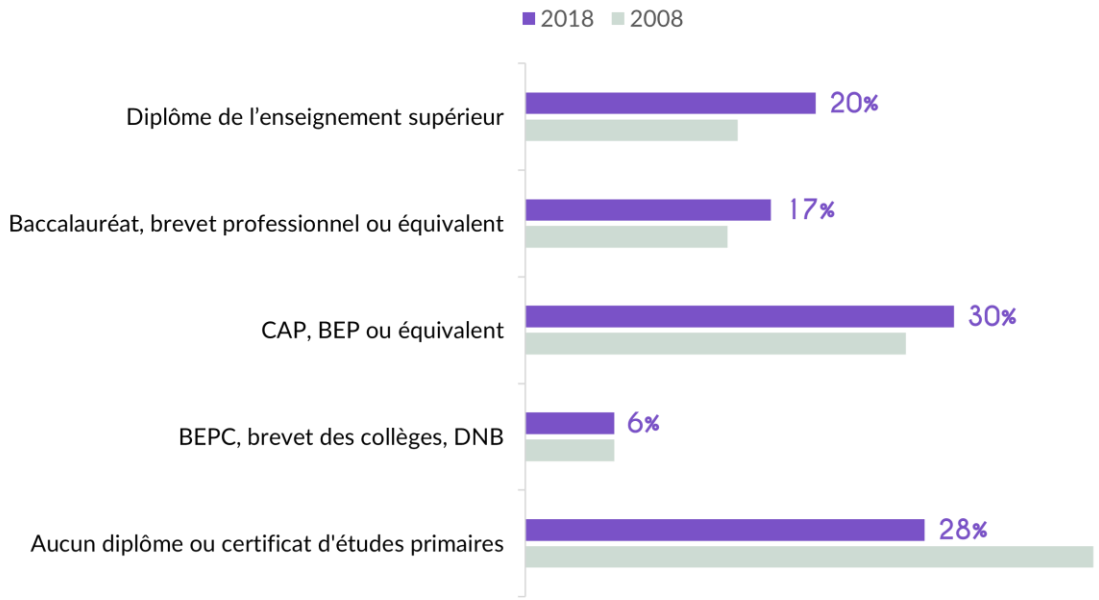
ZOOM Sur … Les inactifs selon l'INSEE :

Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi (BIT) ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler…

		Mellois en Poitou	Lambon-Belle-Béronne	Boutonne et forêt	Aume-Boutonne-Guidier	Péruse-Bouleure	Sèvre-Dive
Part des agriculteurs exploitants	2018	3%	4%	4%	3%	5%	5%
	2013	3%	4%	3%	4%	4%	8%
Part des artisans et professions indépendantes	2018	4%	5%	5%	6%	5%	4%
	2013	4%	5%	5%	3%	6%	4%
Part des cadres et professions intellectuelles supérieures	2018	5%	3%	3%	3%	4%	5%
	2013	4%	1%	4%	3%	4%	2%
Part des professions intermédiaires	2018	10%	11%	9%	8%	11%	10%
	2013	10%	8%	10%	9%	9%	9%
Part des employés	2018	15%	13%	14%	14%	15%	14%
	2013	15%	16%	15%	14%	13%	15%
Part des ouvriers	2018	15%	15%	16%	13%	13%	11%
	2013	15%	16%	17%	16%	14%	13%
Part des retraités	2018	35%	35%	36%	40%	35%	38%
	2013	36%	39%	36%	38%	38%	39%
Part des autres inactifs sans activité professionnelle	2018	13%	14%	12%	12%	11%	13%
	2013	12%	10%	10%	12%	11%	10%

Répartition des actifs selon les catégories socio-professionnelles, source : INSEE.

En 10 ans entre 2008 et 2018, la part des diplômés a fortement augmenté, notamment la part des diplômés de l'enseignement supérieur, qui montre la plus forte progression (+5 points en 10 ans). La part des personnes sans diplôme, de 28% pour le territoire reste plus forte qu'à l'échelle des Deux-Sèvres (25%), et la part de diplômés de l'enseignement supérieur est de 20% en 2018 pour Mellois en Poitou, contre 24% à l'échelle départementale.



Evolution de la répartition de la population non scolarisée en fonction du niveau de diplôme entre 2013 et 2018, source : INSEE.

Mise à jour 2025
En 2021, la population non scolarisé ayant aucun diplôme est en baisse comparé à 2018 (24,4%).
Les diplômés de l'enseignement supérieur représentent 24,2% soit une hausse comparé à 2018.

Synthèse :

CONSTATS

- Une progression moyenne démographique de +0,22% annuelle entre 1999 et 2019, soit un gain de 2226 habitants en 20 ans
- Une variation de population différenciée selon les bassins de vie : +0,63% annuelle pour le bassin Lambon-Melle-Béronne, +0,27% annuelle pour le bassin Boutonne-et-Forêt, une stabilisation de la population sur le bassin Péruse-Bouleure et une baisse de la population de -0,07% annuelle pour le bassin Sèvre-Dive et de -0,13% annuelle pour le bassin Aume-Boutonne-Guidier.
- Un vieillissement de la population avec un indice de jeunesse de 64 en 2019, induisant une évolution dans les besoins en logements ;
- Une taille des ménages en baisse, qui atteint 2,19 personnes par résidence principale en 2019, à l'origine d'un besoin théorique en logement de 90 logements par an ;
- Des revenus plus faibles que sur l'ensemble du département, avec des disparités territoriales en fonction de la proximité de l'agglomération niortaise.
- Un taux de pauvreté qui atteint 13% en 2020, contre 11,9% à l'échelle du département, principalement important chez les personnes de plus de 75 ans.
- 62% de la population sous le seuil d'éligibilité du logement social, mais la part de logement locatif social ne représente que 5,8% des résidences principales en 2020.

La diversification de l'offre en logements pour répondre à l'évolution du profil des ménages (personnes âgées, petits ménages,...)

Le renforcement de l'accessibilité de l'offre en logement pour les ménages les plus modestes et aux revenus intermédiaires

1.8 Un parc de logements ne répondant plus aux parcours résidentiels variés des habitants du territoire, eu égard aux évolutions de la composition des ménages

1.8.1 Un parc ancien composé de grands logements, majoritairement occupés par leur propriétaire

1.8.1.1 Une évolution du parc de logement plus rapide que l'évolution de la population

Mellois en Poitou recense 26 173 logements en 2019, dont 94,4% sont constitués de maisons individuelles et 4,6% d'appartements.

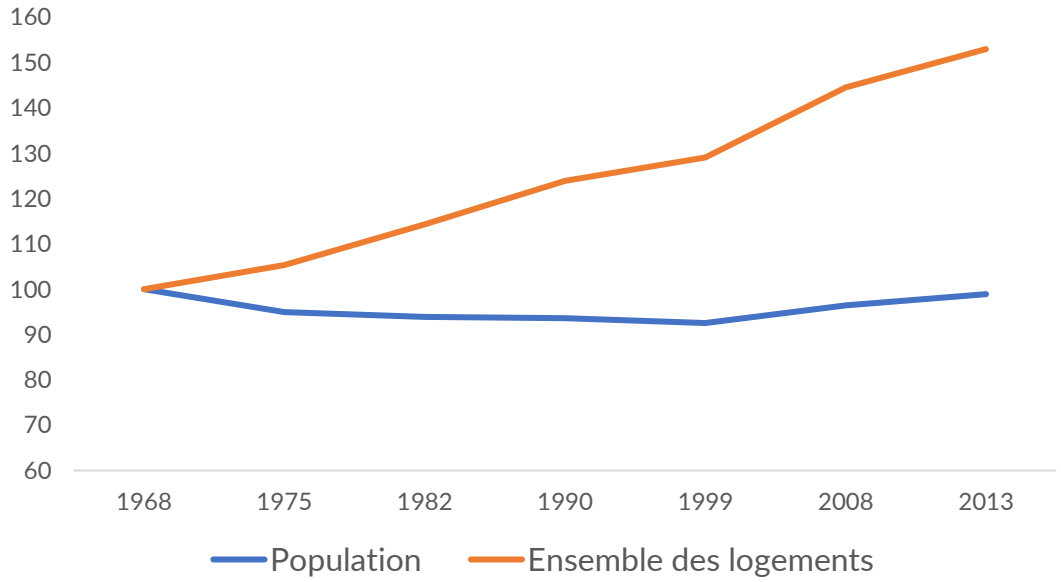
La part des maisons individuelles sur le parc de logements, très majoritaire, est en progression régulière depuis 2008 : le nombre d'appartements augmentant moins rapidement que le nombre de maisons.

	2008	%	2013	%	2019	%
Maisons	22 620	93,6	24 027	93,9	24 702	94,4
Appartements	1 188	4,9	1 273	5,0	1 216	4,6

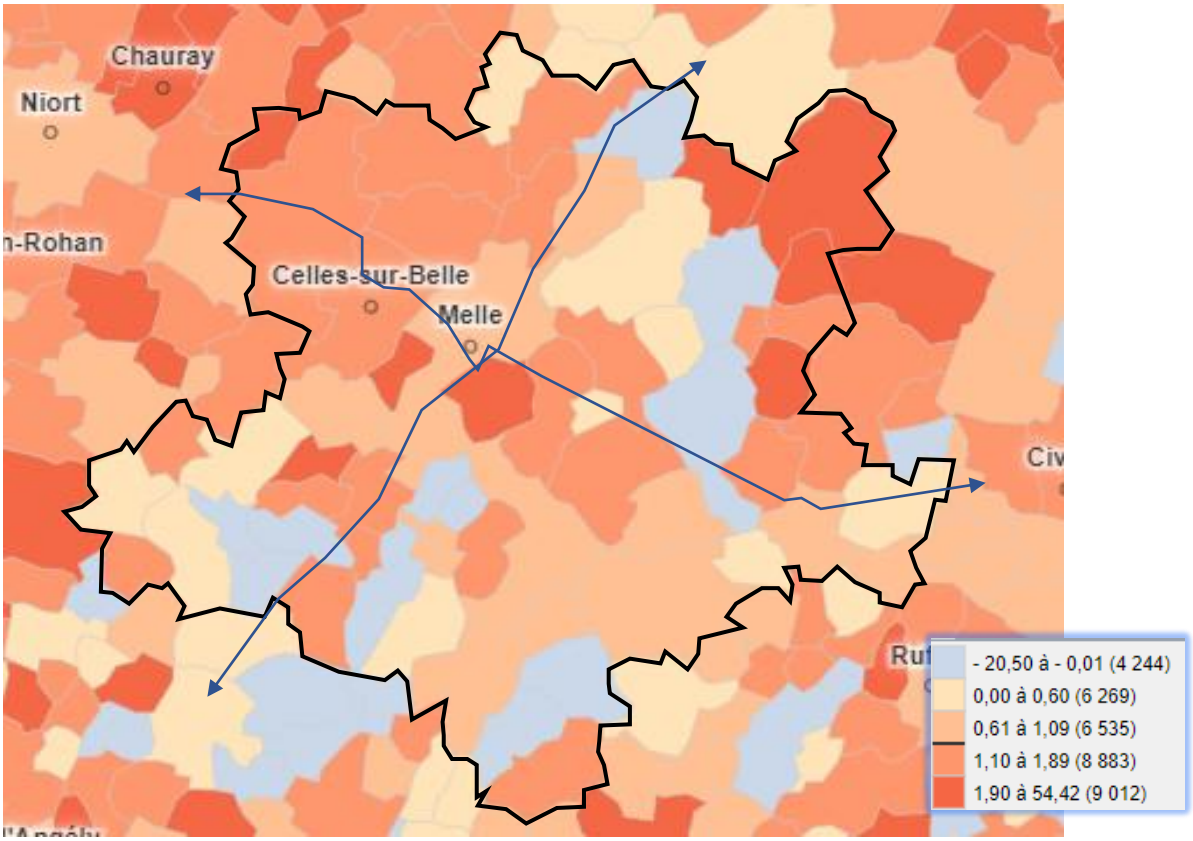
Entre 2008 et 2013, le parc de logement a augmenté de 1 407 unités, ce qui correspond à une progression moyenne annuelle de +1,27%. Sur cette même période, la population a augmenté de +0,51%.

Entre 2013 et 2019, cette progression a été de +1,24 %, soit 598 logements. Sur la même période, la population a diminué avec un rythme moyen annuel de -0,37%.

La comparaison de l'évolution croisée de la population et du nombre de logements du parc, montre une évolution très rapide du parc de logement au regard de celle de la population depuis 1968.



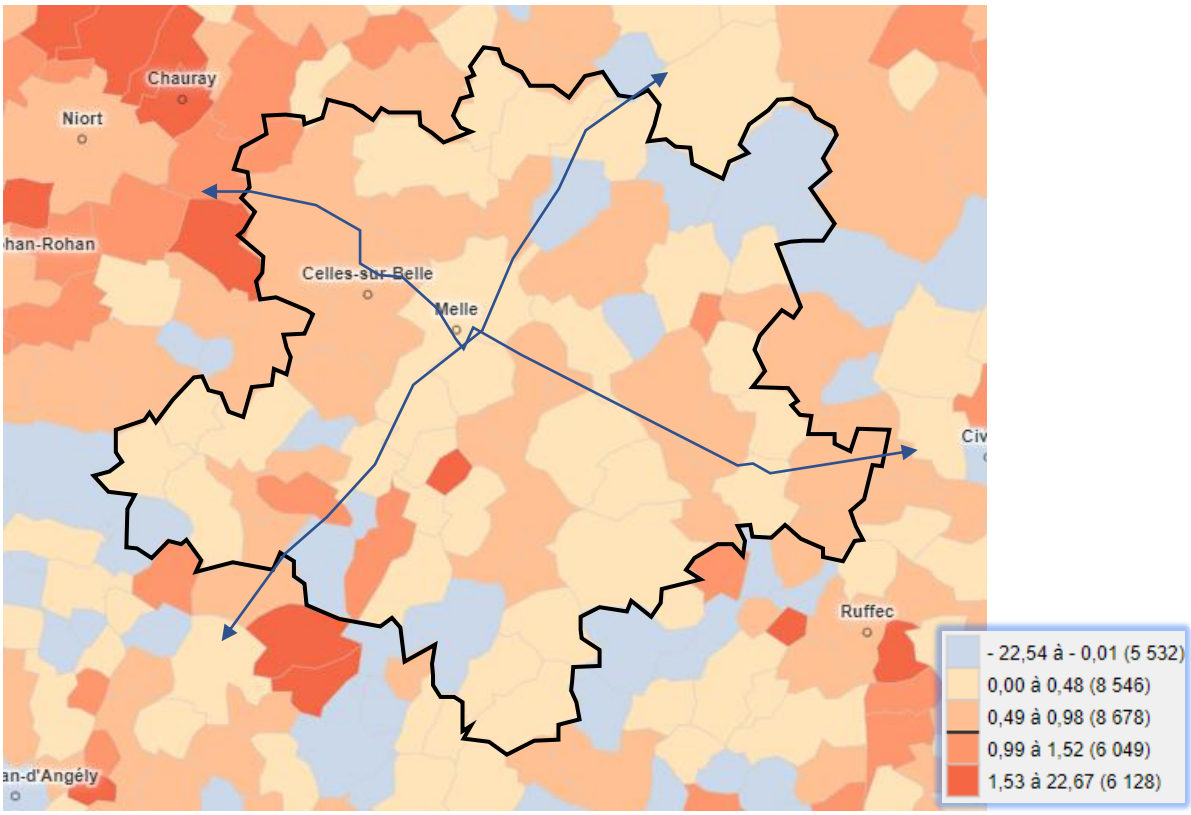
Evolution croisée de la population et du nombre de logements en base 100, d'après les données INSEE.



Carte du taux d'évolution annuel du nombre de logements entre 2008 et 2013, source : Observatoire des territoires, d'après les données INSEE

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

Entre 2008 et 2013, la variation du parc de logement a été plus marquée sur le quart est, le nord et l'extrémité ouest du territoire.

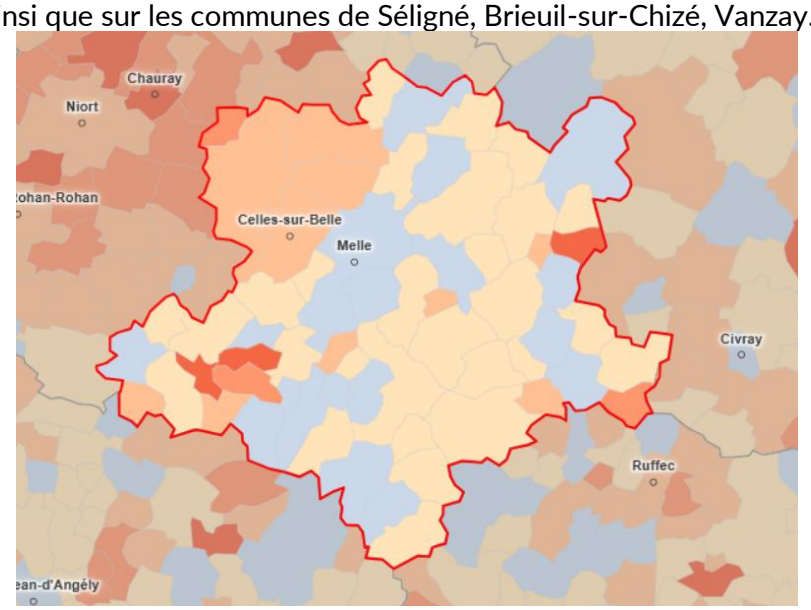


Carte du taux d'évolution annuel du nombre de logements entre 2013 et 2019, source : Observatoire des territoires, d'après les données INSEE

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

Mise à jour 2025 ›››

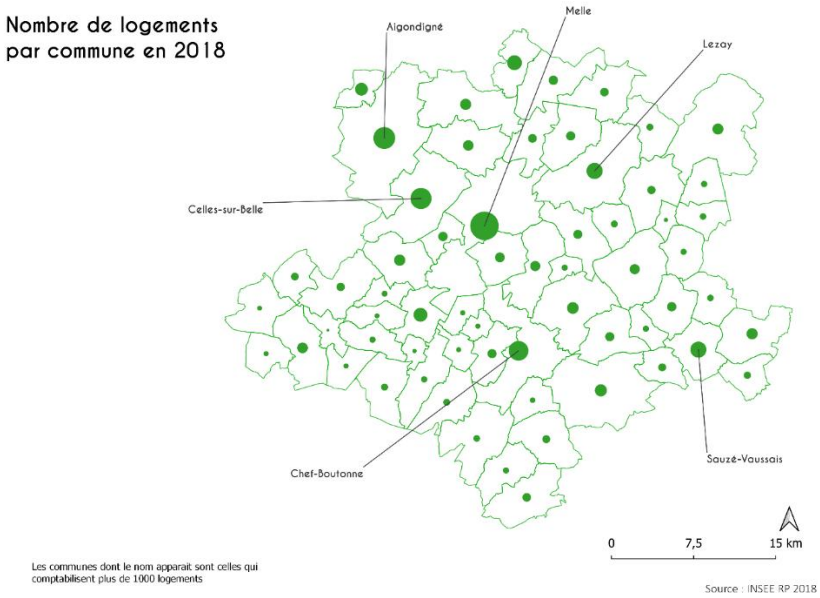
Entre 2015 et 2021, la variation du parc de logement a été plus marquée sur l'extrémité ouest du territoire ainsi que sur les communes de Séligné, Brieuil-sur-Chizé, Vanzay.



Carte du taux d'évolution annuel du nombre de logements entre 2015 et 2021, source : Observatoire des territoires, d'après les données INSEE

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

L'évolution du parc a été moins forte sur la période 2013-2019 et a globalement suivi la même répartition que l'évolution de la population.



Carte de la répartition du nombre de logements par commune en 2018, d'après les données INSEE.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

Le parc de logement est composé, 2019, de :

- 21 083 résidences principales
- 2 258 résidences secondaires
- 2 831 logements vacants.

	2008	%	2013	%	2019	%
Résidences principales	19 979	82,7	20 917	81,8	21 083	80,6
Résidences secondaires	2 254	9,3	2 277	8,9	2 258	8,6
Logements vacants	1 935	8,0	2 380	9,3	2 831	10,8

Evolution de la composition du parc de logement selon leur catégorie entre 2008 et 2019, source : INSEE.

Depuis 2008, l'évolution de la composition du parc montre :

- Une baisse de -2,1 point de la part des résidences principales en 11 ans ;
- Une baisse de -0,7 % de la part des résidences secondaires
- Une hausse de 2,8 points des logements vacants.

Cette tendance était déjà la même pour les 10 années précédentes (depuis 1999), comme le montre le diagramme ci-après.

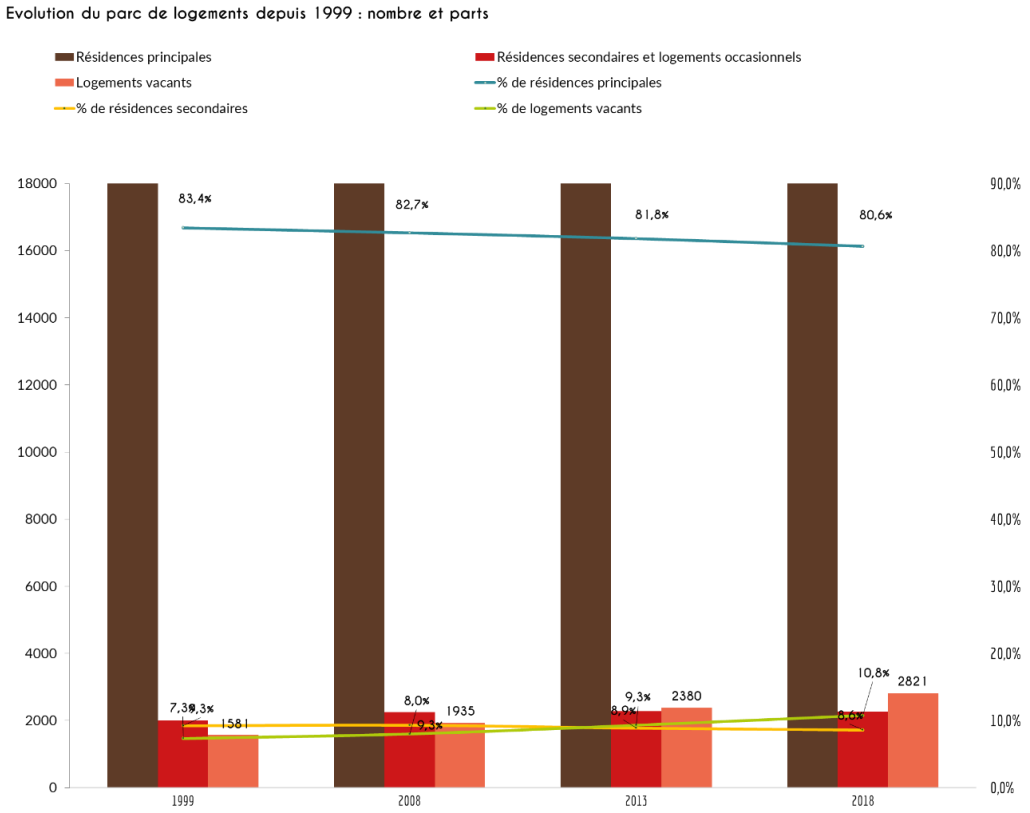


Diagramme de l'évolution de la composition du parc de logements depuis 1999 selon sa catégorie, d'après les données INSEE.

Le nombre de résidences principales a évolué de 1 104 unités entre 2008 et 2019, soit environ 100 logements par an. Sur la même période, le nombre de logements vacants a augmenté de 896 unités, soit 81 logements par an.

A l'échelle des bassins de vie :

- Lambon-Belle-Béronne recense le parc de logements le plus important et le parc dont la part des résidences principales est la plus forte (88,0%) et la part de logements vacants et de résidences secondaires les plus faibles (respectivement 8,4% et 3,5%). Ces chiffres mettent en évidence l'attractivité résidentielle sur ce bassin de vie.
- Les bassins de vie Boutonne-et-Forêt et Sèvre-Dive disposent d'un taux de résidences principales qui se rapproche de celui de l'ensemble du territoire (respectivement 79,9% et 78,3% contre 80,6% pour Mellois en Poitou).
- Les bassins de vie Péruse-Bouleure et Aume-Boutonne-Guidier ont le plus faible de taux de résidences principales au sein de leur parc de logements (respectivement 74,4% et 72,9%). Le bassin Aume-Boutonne-Guidier recense le plus fort taux de vacance : le logement vacant constituant 13,6% du parc et ces deux bassins recensent un taux élevé de résidences secondaires : 13,6% du parc pour le bassin Aume-Boutonne-Guidier et 14,8% pour le bassin Péruse-Bouleure.

	Mellois en Poitou		Lambon-Belle-Béronne		Boutonne et forêt		Aume-Boutonne-Guidier		Péruse-Bouleure		Sèvre-Dive	
2019	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Parc global	26 171		9 658		3 208		3 839		5 000		4 466	
Rés. principales	21 082	80,6 %	8 503	88,0 %	2 562	79,9 %	2 797	72,9 %	3 721	74,4 %	3 499	78,3 %
Rés. secondaires	2 256	8,6%	342	3,5%	245	7,6%	521	13,6 %	740	14,8 %	408	9,1%
Logements vacants	2 828	10,8 %	812	8,4%	399	12,4 %	522	13,6 %	537	10,7 %	558	12,5 %

Composition du parc de logement selon sa catégorie par bassin de vie en 2019, source : INSEE

Mise à jour 2025

Le nombre de résidences principales a évolué de 1 041 unités entre 2015 et 2021, soit environ 174 logements par an. Sur la même période, le nombre de logements vacants a augmenté de 195 unités, soit 33 logements par an.

A l'échelle des bassins de vie :

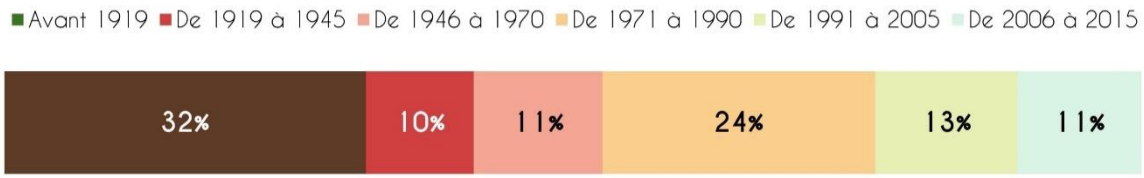
- *Lambon-Belle-Béronne recense toujours le parc de logements le plus important et le parc dont la part des résidences principales est la plus forte (88,0%) et la part de logements vacants et de résidences secondaires les plus faibles (respectivement 8% et 4%).*
- *Les bassins de vie Boutonne-et-Forêt et Sèvre-Dive disposent d'un taux de résidences principales qui se rapproche de celui de l'ensemble du territoire (respectivement 80% et 78% contre 80,6% pour Mellois en Poitou).*
- *Les bassins de vie Péruse-Bouleure et Aume-Boutonne-Guidier ont le plus faible de taux de résidences principales au sein de leur parc de logements (respectivement 75% et 72%). Le bassin Aume-Boutonne-Guidier recense le plus fort taux de vacance : le logement vacant constituant 14% du parc et ces deux bassins recensent un taux élevé de résidences secondaires : 13% du parc pour le bassin Aume-Boutonne-Guidier et 15% pour le bassin Péruse-Bouleure.*

1.8.1.2 Un parc composé d'une majorité de logements anciens

En 2018, 52,6% des résidences principales de Mellois en Poitou ont été construites avant 1970 (date de la première règlementation thermique en France).

Le parc de résidences principales est composé de

- 32% de logements construits avant 1919 ;
- 10 % de logements construits entre 1919 et 1946 ;
- 11% de logements construits entre 1946 et 1970 (constructions de la période d'après-guerre) ;
- 24% de logements construits entre 1971 et 1990 ;
- 13% de logements construits entre 1991 et 2005 et
- 11% de logements construits entre 2006 et 2015.



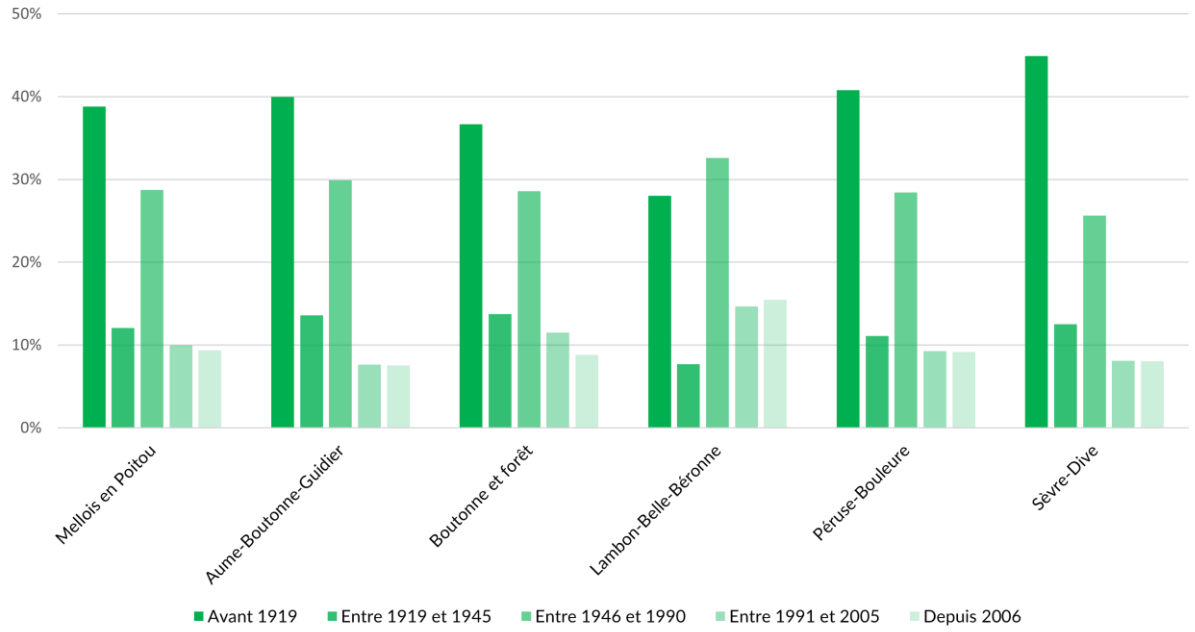
Composition du parc de résidences principales de Mellois en Poitou en 2018, selon la période d'achèvement, source : INSEE.

Le parc de résidences principales de Mellois en Poitou est plus ancien que celui du département des Deux-Sèvres, dont 44% des résidences principales ont été construites avant 1970 et de la Région Nouvelle-Aquitaine, dont 41% du parc a été construit avant cette date.

	Mellois en Poitou	Deux-Sèvres	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de logements en 2018	26 220	195 051	3 524 646
Evolution 2008-2018	0,8%	0,9%	1,1%
Part construits avant 1945	41%	28%	24%
De 1946 à 1970	11%	16%	17%
De 1971 à 1990	24%	29%	28%
De 1991 à 2005	13%	16%	17%
De 2006 à 2018	11%	12%	14%

Parc de résidences principales en 2018, selon la période d'achèvement, source : INSEE

Part des résidences principales construites selon les périodes



A l'échelle des bassins de vie :

- Les bassins Sèvre-Dive et Péruse-Bouleure recensent les parc de logements constitués des parts de logements anciens les plus fortes ;
- Le bassin Lambon-Belle-Béronne, qui a connu le plus de constructions neuves ces 30 dernières années, est constitué du parc de logements le plus récent.

Mise à jour 2025
Le bassin Lambon-Belle-Béronne recence le parc de logements anciens le plus fort (1 939 logements avant 1919), contrairement au bassin de Sève-Dive qui connait un parc de logements plus récent (3 756 logements entre 2006 et 2018).

1.8.1.3 Un parc de résidences principales composé de grands logements

Le parc de résidences principales du territoire est très majoritairement constitué de grands logements, de 4 pièces et plus en 2018 : ces derniers représentent (82%) des résidences principales, soit 10 points de plus que celles du département (72%) et 15 points de plus que celles de la région (67%).

Il ne comporte que 1,7% de logements d'1 pièce, 4,3% de logements de 2 pièces et 12,0% de logements de 3 pièces.



Répartition du parc de résidences principales de Mellois en Poitou en fonction du nombre de pièces, 2018



Répartition du parc de résidences principales de la Nouvelle-Aquitaine en fonction du nombre de pièces, 2018



Répartition du parc de résidences principales des Deux-Sèvres en fonction du nombre de pièces, 2018

Le nombre de pièces moyen des résidences principales était de 4,8 en 2019. Ce chiffre est d'autant plus fort que la taille moyenne des ménages est de 2,19 en 2019 et que cette dernière diminue continuellement depuis 1968. En 2018, près d'un tiers des ménages est composé d'une seule personne et 25% du parc seulement est constitué de logements de 3 pièces ou moins.

Cette inadaptation du parc de logement à une partie des ménages risque de s'accentuer si la baisse de la taille des ménages se poursuit.

Mise à jour 2025
Les dernières données de 2021 constatent les mêmes tendances que ceux évoqués ci-dessus. Les résidences principales de plus de 5 pièces ou plus sont majoritaires (58,1%) alors que les deux pièces sont de l'ordre de 4,1% et les logements d'une pièce de 1,5%.

1.8.1.4 Une majorité de résidences principales occupées par leur propriétaire

74,7% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire en 2019 et ces derniers y résident depuis près de 23 ans en moyenne. 23,6% des résidences principales sont occupées par un locataire, dont 6,3% dans le parc de logements locatifs sociaux. Les personnes qui louent leur logement y sont cependant installées depuis moins longtemps : les 23,6 % de locataires habitent leur logement depuis en moyenne 7,3 ans (les locataires de logements locatifs sociaux depuis 10,7 ans).

La part des résidences principales occupées par leur propriétaire tend à augmenter comme le montre le tableau ci-après : elle est passée de 73,8% en 2008 à 74,7% en 2019.

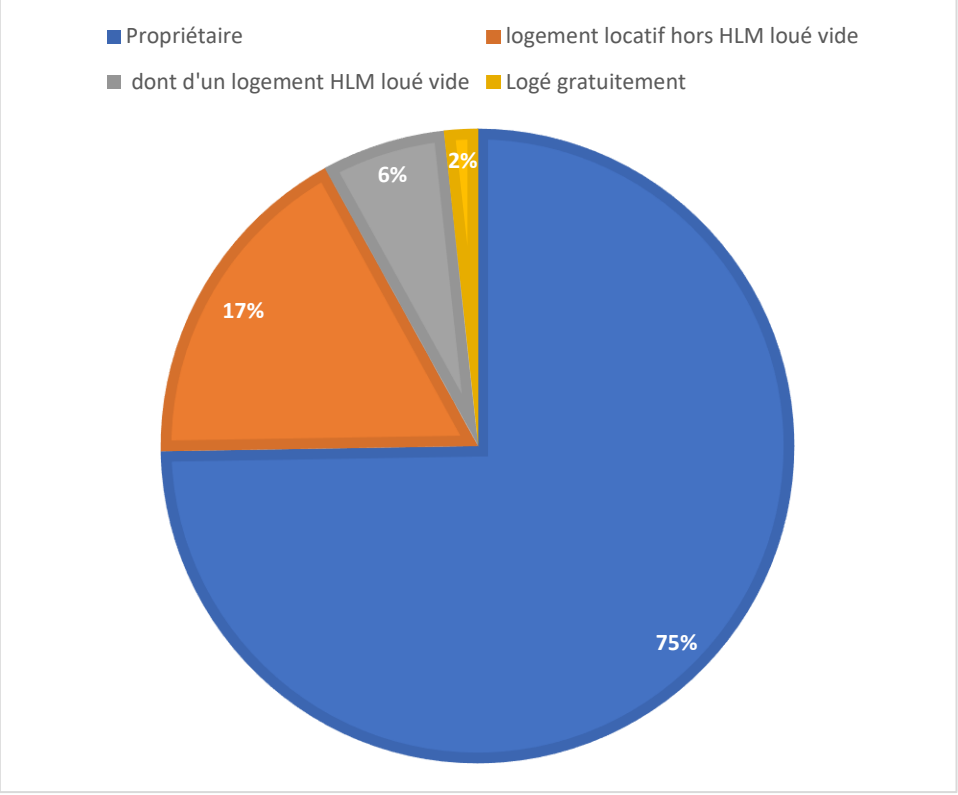


Diagramme de la répartition du parc de résidences principales selon le statut d'occupation en 2019, d'après les données INSEE.

Ce facteur peut également être à l'origine du manque de réhabilitations sur le territoire, ces dernières étant souvent liées à un changement de propriétaire.

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nb de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	19 979	100,0	20 917	100,0	21 083	100,0	45 949	19,1
Propriétaire	14 746	73,8	15 552	74,4	15 757	74,7	35 610	22,9
Locataire	4 793	24,0	4 992	23,9	4 967	23,6	9 658	7,3
Dont d' une logement HLM loué vide	1 426	7,1	1 380	6,6	1 325	6,3	2 374	10,7
Logé gratuitement	440	2,2	373	1,8	359	1,7	680	16,1

Détail des résidences principales selon le statut d'occupation, source : INSEE

Mise à jour 2025
En 2021, les résidences principales sont majoritairement occupés par leur propriétaire (75,6% du parc de résidences principales). Par rapport à 2019, les logé gratuitement tend à diminuer (-0,2 points) ainsi que les locataires (22,8% en 2021).

Selon le porter-à-connaissance complémentaire habitat, 9323 résidences principales sont considérées comme énergivores sur le territoire (cumul des résidences principales dont le diagnostic de Performance Energétique est classé E, F ou G), ce qui représente 41,9 % des logements ayant fait l'objet d'un DPE (contre 42,5% pour le département, source AREC).

Dans un contexte de crise énergétique, la performance thermique des logements interroge. C'est dans ce cadre que des programmes de rénovation du parc privé ancien sont initiés. Les règles énoncées dans la loi Climat et Résilience renforcent la lutte contre la location de « passoires thermiques », ainsi les logements classés F et G ne pourront plus être loués. Le PLH doit ainsi porter une attention particulière à cette question sur le parc existant, mais aussi sur les futurs logements qui se dégraderont.

A travers le PIG (Programme d'Intérêt Général) départemental, les travaux de rénovation thermiques de 179 logements ont été financés entre 2019 et 2022 par l'intermédiaire du programme « Habiter mieux »..

Sur le territoire, de nombreux logements anciens n'ont pas connu de travaux de réhabilitation et peuvent aujourd'hui être vétustes.



Logement vide au-dessus d'un commerce, Brioux-sur-Boutonne



Logement vide, La Mothe-Saint-Héray



Logement vide au-dessus d'un commerce, Brioux-sur-Boutonne



Logement vide, Couture d'Argenson

1.8.2 Un taux de vacance élevé, qui confirme l'inadaptation du parc

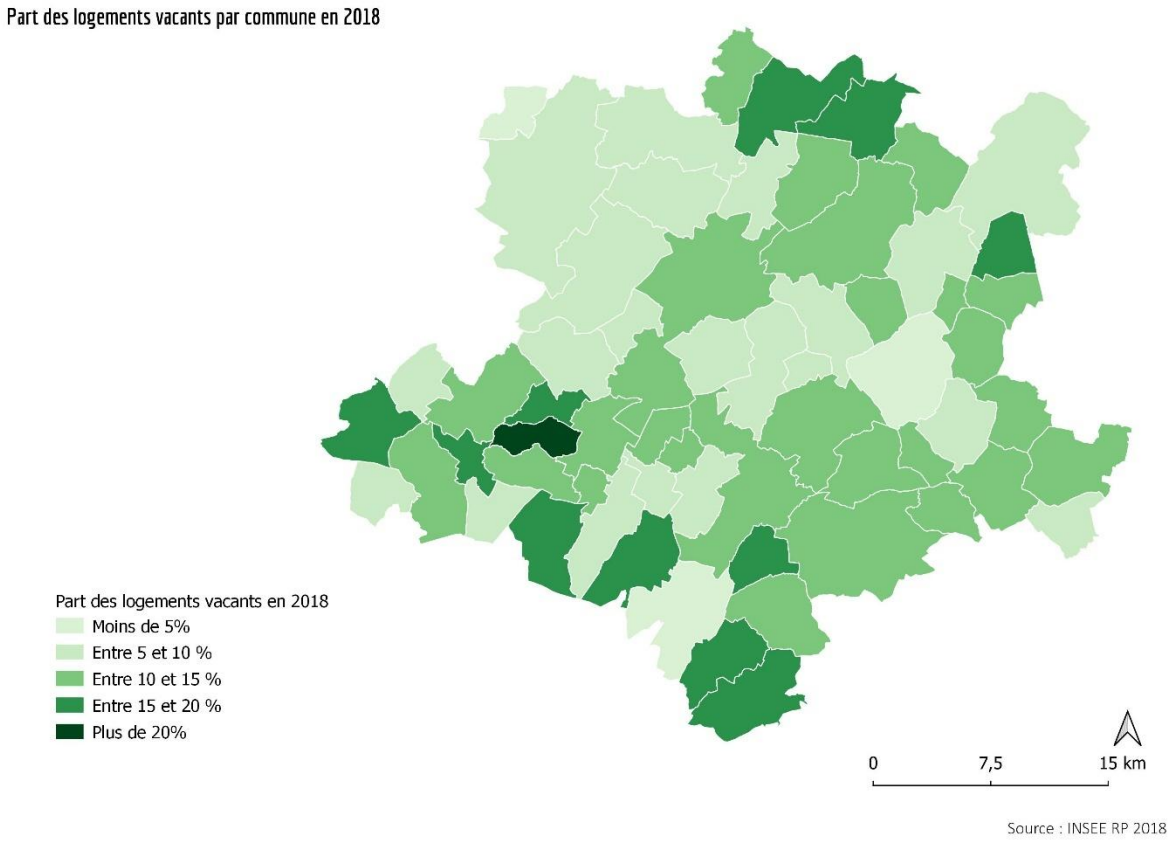
Les données INSEE mettent en évidence en taux de logement vacant important et en hausse : 10,8 % du parc de logement en 2019 (8,0% en 2008, 9,3% en 2013). A titre de comparaison, un taux de vacance compris entre 6 et 7% est « normal », car il correspond à un taux permettant la rotation au sein du parc de logements.

A l'échelle des bassins de vie, l'évolution du nombre et de la part des logements vacants entre 2013 et 2019 met en évidence les constats suivants :

- la part de logements vacants est importante sur chaque bassin de vie (supérieure à 7%)
- chaque bassin de vie connait une hausse de la vacance
- les bassins de vie sur lesquels la vacance est la plus forte sont Aume-Boutonne-Guidier (13,6%), Sèvre-Dive (12,5%) et Boutonne-et-Forêt (12,4%) et le bassin de vie connaissant le plus faible taux de vacance est Lambon-Melle-Béronne.

BASSIN DE VIE	NB VACANTS 2013	% VACANCE 2013	NB LOG 2019	% VACANCE 2019
Aume - Boutonne - Guidier	3753	11,1%	3839	13,6%
Boutonne et forêt	3151	10,3%	3208	12,4%
Lambon - Melle - Béronne	9398	7,3%	9658	8,4%
Péruse - Bouleure	4879	10,4%	5000	10,7%
Sèvre - Dive	4396	10,1%	4466	12,5%
Total général	25577	9,3%	26171	10,8%

Evolution du nombre et de la part des logements vacants entre 2013 et 2019, données : INSEE



Part des logements vacants par commune en 2018, d'après les données INSEE.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

Selon les données LOVAC du millésime 2019, le nombre de logements vacants est de 1924, dont 896 logements vacants depuis plus de deux ans.

Selon les données LOVAC du millésime 2020, 1147 logements sont vacants depuis plus de deux ans sur le territoire, dont 91 appartements (7,9%) et 1056 maisons (92,1%). Cette évolution montre une augmentation de la vacance depuis plus de 2 ans, sur une année.

La vacance concerne principalement les logements anciens : 88% des logements recensés sur les 1056 maisons vacantes ont été construits avant 1950. Cette répartition très marquée met

en évidence l'inadaptation du parc ancien au regard des besoins qui peut se traduire par plusieurs constats :

- taille du logement,
- volumes et accessibilité des logements (taille et répartition des pièces, logements imbriqués avec étages,…),
- taille réduite ou absence d'espace extérieur,
- difficulté voire absence de stationnement (absence de garage ou d'espace extérieur privatif).
- vétusté du logement et mauvaise performance thermique (Cf. paragraphe précédent).

	avant 1900	De 1900 à 1950	De 1950 à 1960	De 1960 à 1970	De 1970 à 1980	De 1980 à 1990	De 1990 à 2000	Après 2000
Nombre de logements vacants > 2 ans	844	81	20	33	31	20	11	16
%	80%	8%	2%	3%	3%	2%	1%	2%

Répartition des logements vacants selon la date de construction, source : LOVAC 2020.

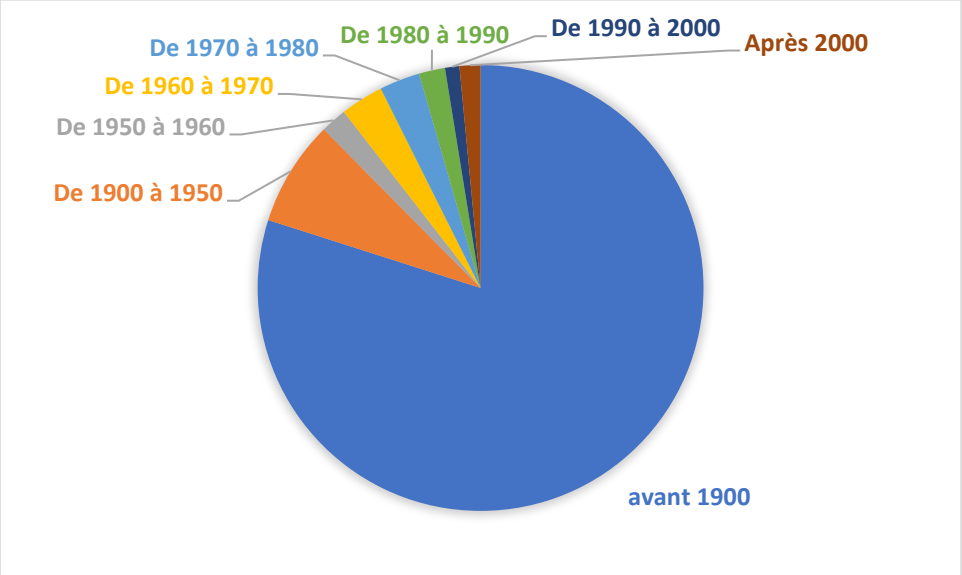


Diagramme de répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans selon leur année de construction, d'après les données LOVAC 2020.

A l'échelle des bassins de vie, la répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans est la suivante :

Bassin de vie	Total du nombre de logements vacants	Nb total de logements du parc 2019	Part de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc
Aume, Boutonne et Guidier	221	3839	5,8%
Boutonne et Forêt	139	3208	4,3%
Lambon-Belle-Béronne	191	9658	2,0%
Péruse-et-Bouleure	243	5000	4,9%
Sèvre-et-Dive	262	4466	5,9%
Total général	**1056**	**26171**	**4,0%**

Répartition des logements vacants par bassin de vie, d'après les données LOVAC 2020.

Mise à jour 2025
Selon les données issues de l'Observatoire des Territoires pour l'année 2021, les bassins de vie de Lambon-Belle-Béronne et de Sèvre-et-Dive recensement le plus de logements vacants depuis plus de 2 ans. Les tendances sont les mêmes qu'en 2020.

La répartition de la vacance diffère selon les bassins de vie. Les bassins de vie qui recensent les plus grandes parts de logements vacants structurels (logements vacants depuis plus de 2 ans) selon les données LOVAC étant les mêmes que celles qui recensent les plus grandes parts de logements vacants selon l'INSEE :

- Bassin Péruse-Bouleure (4,9%)
- Bassin Aume-Boutonne-Guidier (5,8%)
- Bassin Sèvre-Dive (5,9%)
- Boutonne et Forêt (4,3%)

Le bassin Boutonne et Forêt, qui compte une part de 4,3% de logements vacants depuis plus de 2 ans se rapproche de moyenne de la part de Mellois en Poitou (de 4,0%) et le bassin Lambon-Belle-Béronne recense la plus faible part de logements vacants depuis plus de 2 ans avec 2,0%.

L'enjeu de reconquête de la vacance est particulièrement présent sur les bassins Péruse-Bouleure, Aume-Boutonne-Guidier et Sèvre-Dive.

Les 10 communes qui recensent le plus grand nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans sont les suivantes :

- Celles sur Belle : 36 logements
- Chef-Boutonne : 70 logements
- Couture d'Argenson : 31 logements
- Exoudun : 36 logements
- La Mothe-Saint-Héray : 47 logements
- Lezay : 49 logements

- Limalonges : 31 logements
- Melle : 72 logements
- Sauzé-entre-Bois : 60 logements
- Valdelaume : 35 logements.

Sur ces 10 communes, la répartition de la vacance est concentrée dans le bourg et hameaux principaux.

Les cartes ci-après identifient, pour ces 10 communes, les principales concentrations de logements vacants depuis plus de 2 ans dans les centres-bourgs, issues des données LOVAC 2020.

Celles-sur-Belle :

Les logements vacants sont concentrés le long de la rue Belle France et à proximité de l'abbaye :



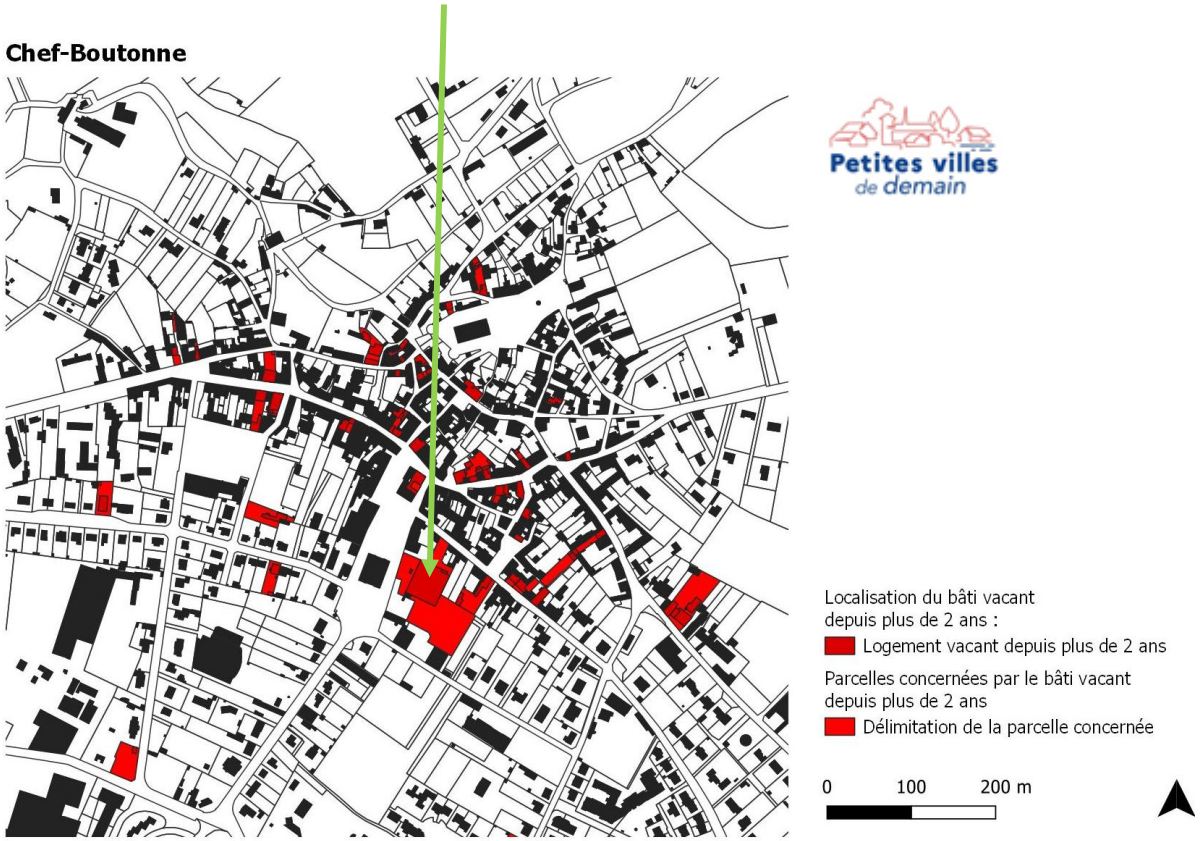
Carte de répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans autour du centre-bourg de Celles-sur-Belle, d'après les données LOVAC 2020.



Chef-Boutonne :

Dans le centre ancien de Chef-Boutonne, les logements vacants sont assez répartis entre la route de Sauzé et la rue de la Justice et au sein de l'îlot de la rue du Petit Four.

Remarque : l'Intermarché Super de Chef-Boutonne est identifié comme « bâti vacant depuis plus de 2 ans au sein des données LOVAC 2020. Ce dernier est en activité en 2023.



Carte de répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans autour du centre-bourg de Chef-Boutonne, d'après les données LOVAC 2020.

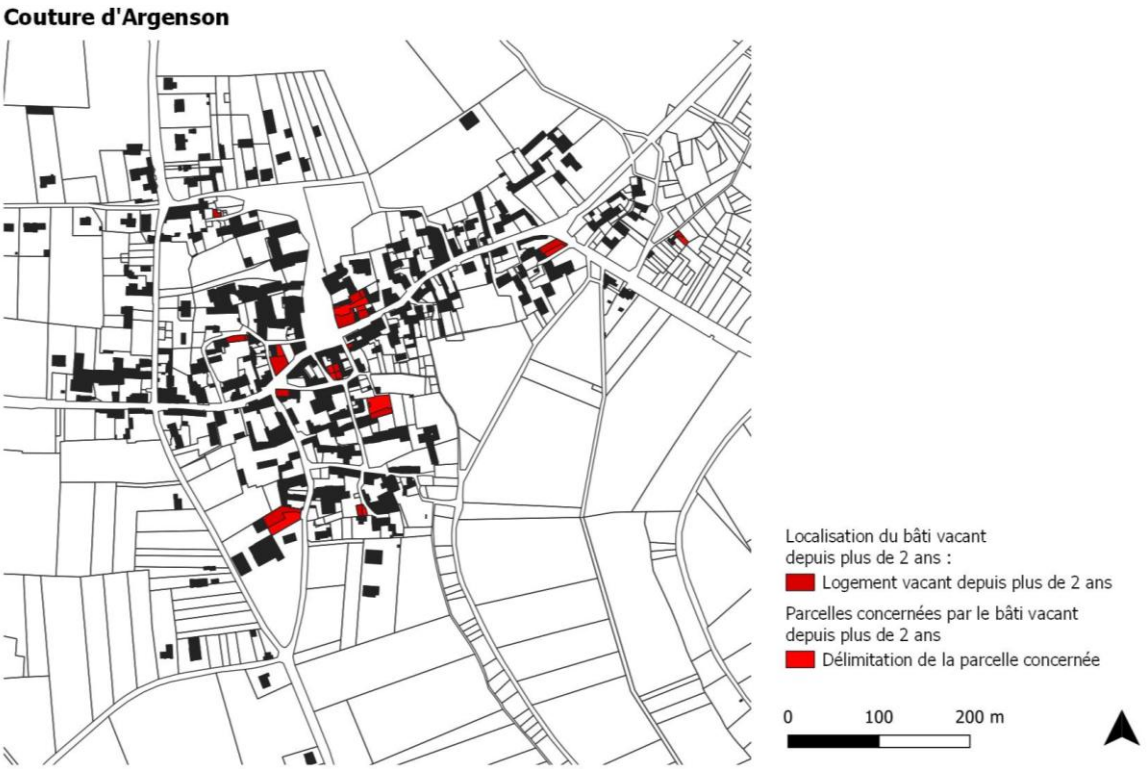






Couture d'Argenson :

Sur Couture d'Argenson, quelques logements sont répartis dans le centre-ancien, route de Ruffec, route de la Fontaine notamment.



Carte de répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans autour du centre-bourg de Couture d'Argenson, d'après les données LOVAC 2020.



Exoudun :

Deux îlots du cœur historique d'Exoudun sont particulièrement touchés par la vacance. Plusieurs logements sont visiblement très dégradés (Cf. photos ci-après).



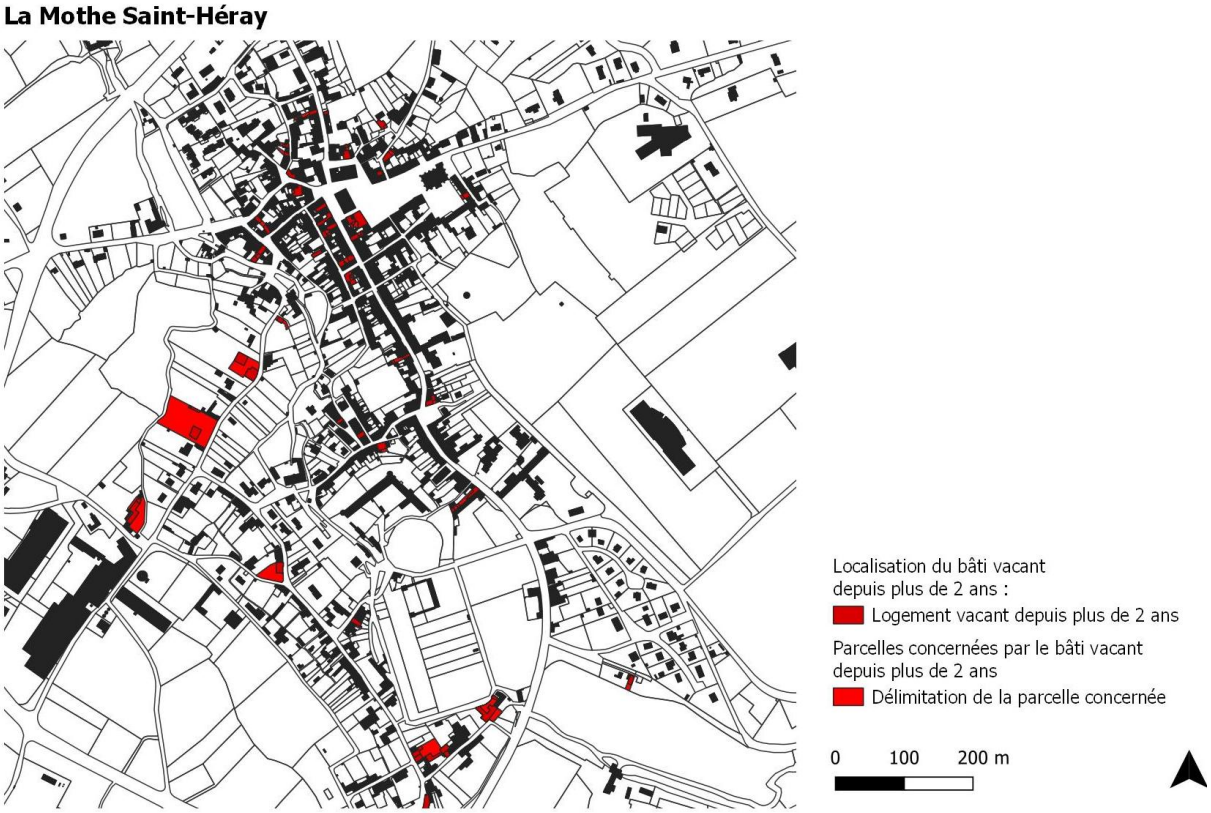
Carte de répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans autour du centre-bourg d'Exoudun, d'après les données LOVAC 2020.





La Mothe-Saint-Héray :

Sur la commune de la Mothe-Saint-Héray, la vacance se concentre fortement sur les rues en étoiles autour de la Place Clémenceau, dans le centre commerçant, et notamment le long de la rue de l'Ouche.



Carte de répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans autour du centre-bourg de la Mothe-Saint-Héray, d'après les données LOVAC 2020.



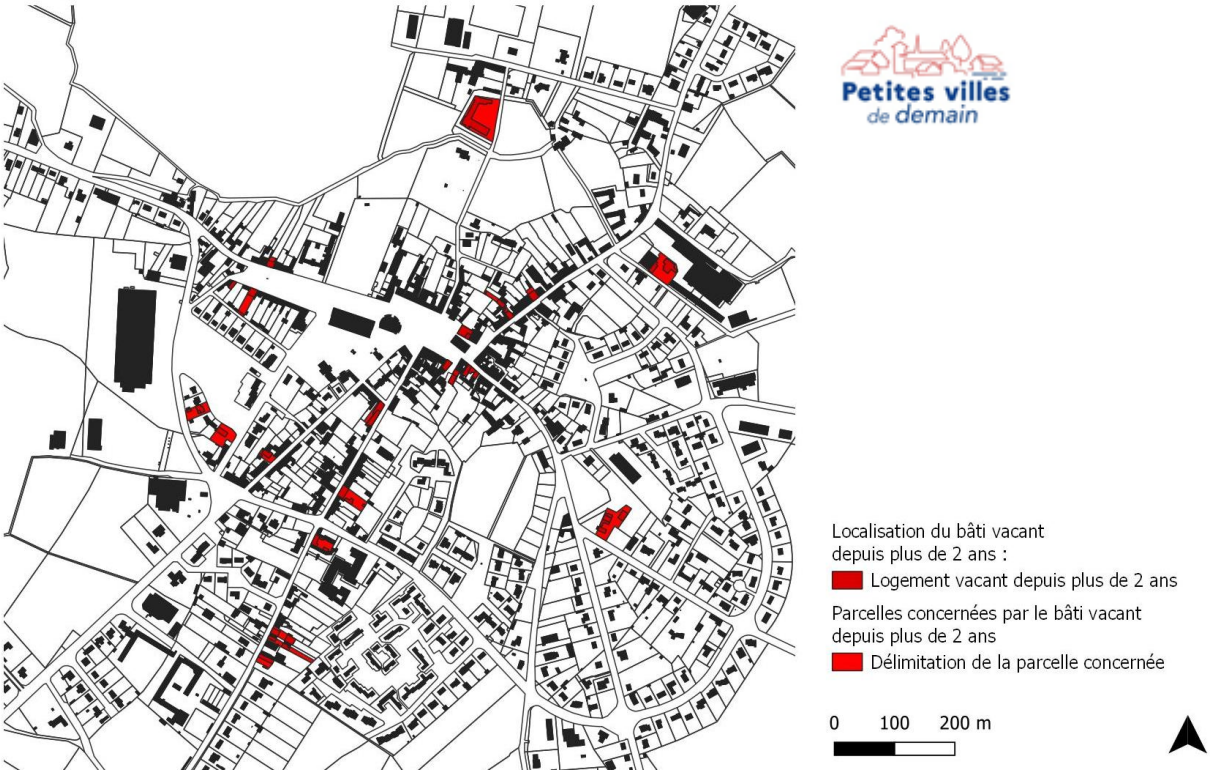




Lezay :

Dans le centre-bourg de Lezay, les logements vacants sont répartis le long des axes principaux : la rue du Temple, la rue du Pont de l'Arceau, la rue du Parc et la Place du Champ de Foire.

Lezay



Carte de répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans autour du centre-bourg de Lezay, d'après les données LOVAC 2020.





Limalonges :

Le bourg de Limalonges compte 5 logements vacants depuis plus de 2 ans, et 8 logements vacants sont situés aux Maisons Blanches.

Limalonges



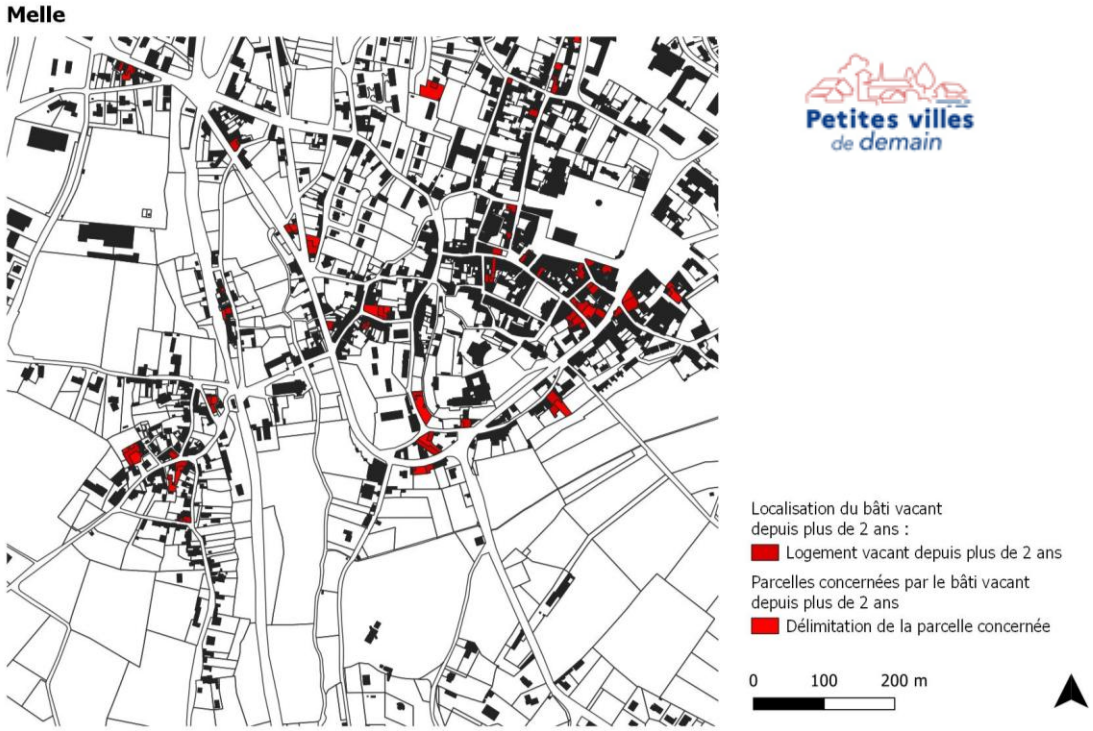
Carte de répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans autour du centre-bourg de Limalonges, d'après les données LOVAC 2020.



Carte de répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans autour de Maisons-Blanches à Limalonges, d'après les données LOVAC 2020.

Melle :

Dans le centre ancien de la ville de Melle, quelques ilots sont particulièrement concernés autour de la rue des Trois Marchands.

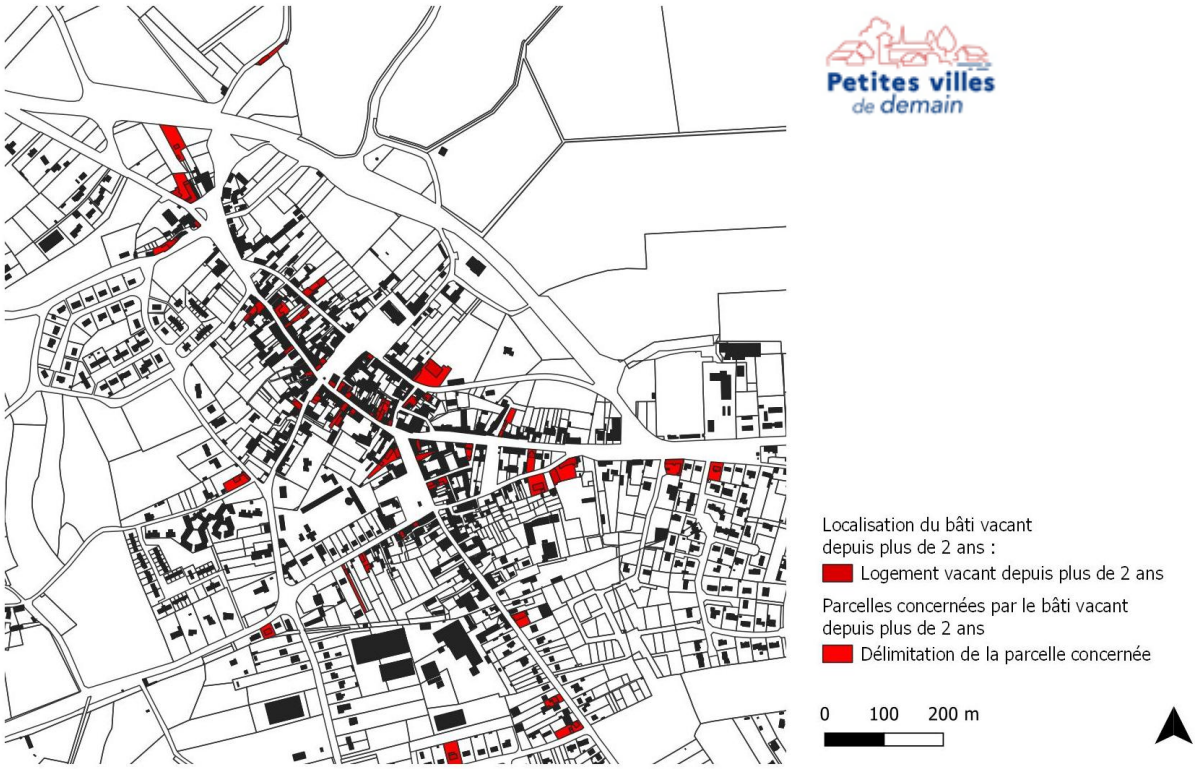


Carte de répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans autour du centre-bourg de Melle, d'après les données LOVAC 2020.

Sauzé-entre-Bois :

Deux îlots du cœur historique d'Exoudun sont particulièrement touchés par la vacance. Plusieurs logements sont visiblement très dégradés (Cf. photos ci-après).

Sauzé-Vaussais



Carte de répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans autour du centre-bourg de Sauzé-entre-Bois, d'après les données LOVAC 2020.







Valdelaume :

12 bâtiments sont identifiés dans le centre-bourg de Valdelaume et ses abords.



Carte de répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans autour du centre-bourg de Valdelaume, d'après les données LOVAC 2020.

4 de ces 10 communes sont concernées par la démarche Petites Villes de Demain, qui a pour objectif de mener des opérations de revitalisation des centres anciens en engageant des actions ciblées en faveur de la rénovation du parc locatif et la remise sur le marché de logements vacants.

430 logements vacants depuis plus de 2 ans sont localisés au sein des 11 polarités du territoire :

	avant 1900	De 1900 à 1950	De 1950 à 1960	De 1960 à 1970	De 1970 à 1980	De 1980 à 1990	De 1990 à 2000	De 2000 à 2012	Total
MELLE	58	7	1	2	2	1		1	**72**
CELLES-SUR-BELLE	30	2	1	2	1				**36**
LA MOTHE SAINT HERAY	43	1			1	1	1		**47**
LEZAY	37	6		1	3		2		**49**
SAUZE-VAUSSAIS	46	6		3	3	2			**60**
CHEF-BOUTONNE	50	4	2	7	2	2	2	1	**70**
BRIOUX-SUR-BOUTONNE	15	6	3	2	3				**29**
AIGONDIGNE	11	1							**12**
PERIGNE	8								**8**
CHIZE	11		1	2		2			**16**
COUTURE-D ARGENSON	23	3	1	1	1	1	1		**31**

Répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans sur les 11 polarités de Mellois en Poitou, d'après les données LOVAC 2020.

Ces 430 logements constituent un gisement conséquent pour la redynamisation des communes et pour la constitution d'une offre de logements dans les polarités, tout en préservant et en valorisant le patrimoine ancien.

ZOOM Sur… Les préconisations du SCoT (extrait du DOO) :

Objectif chiffré de réduction de la vacance :

P180 : Le DOO du SCoT fixe l'objectif de remettre sur le marché 55 logements vacants chaque année, soit un objectif de 550 logements en 10 ans.

P182 : La traduction spatiale des objectifs de production de logements dans le PLUi tiendra compte notamment du potentiel de remise sur le marché de logements vacants.

ZOOM Sur…l'incidence de l'augmentation de la vacance et des résidences secondaires sur les besoins en résidences principales, composante n°2/3 du « point-mort ».

Entre 2008 et 2019, le nombre de logements vacants **a augmenté de 896** et le nombre de résidences secondaires de 4 selon les chiffres INSEE.

	2008	2013	2019	Evolution du stock 2008-2019
Logements vacants	1 935	2 380	2 831	**+896**
Résidences secondaires	2 254	2 277	2 258	**+4**
Total	4 189	4 657	5 089	**+900**

Evolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires depuis 2008 ,source INSEE

La perte de résidences principales entre 2008 et 2019 a été de : 900 logements, ce qui représente **82 logements par an**.
Le stock de résidences secondaires est resté stable entre 2008 et 2019.

Les objectifs de réduction de la vacance du SCoT nécessitent d'une part, d'endiguer la poursuite de l'augmentation du nombre de logements vacants et d'autre part, de réhabiliter 55 logements par an pour les remettre sur le marché.

L'enjeu de réhabilitation des logements et de remise sur le marché de logements vacants est en enjeu fort pour le PLUi-H Mellois en Poitou.

1.8.3 La présence d'un parc de logements privé potentiellement indignes

En 2017, 1192 logements potentiellement indignes (PPPI) étaient identifiés sur le territoire, représentant 5,93% du parc des résidences principales privées et concernant une population de 2168 personnes. Ce taux, estimé depuis les données recueillies par les services des impôts,

est près de deux fois supérieur à la moyenne départementale (de 3,6%), mais presque équivalent au taux régional - de 5,9%.

Ces 1192 logements privés correspondent aux critères laissant supposer des situations précaires (croisement des indicateurs de revenus des ménages et de catégories cadastrales des logements: Cf. zoom). Le nombre de PPI en sections cadastrales 7 et 8 (médiocre - très médiocre) s'élevait à 363 logements en 2017, pour un taux de 30,45 % des PPI, supérieur à la moyenne départementale de 28,43%.

Dans le tableau ci-après, les communes non citées sont soumises au secret statistique.

Territoire	Résidences Principales du Parc Privé	PPPI 2017	Part PPPI/ RPPP
CC Mellois en Poitou	**20 095**	**1 192**	**5,93**
Aigondigné	1849	38	2,06
Alloinay	409	37	9,05
Brioux-sur-Boutonne	617	29	4,7
Celles-sur-Belle	1435	47	3,28
Chef-Boutonne	1241	125	10,07
Chenay	210	23	10,95
Chey	246	18	7,32
Chizé	317	12	3,79
Clussais-la-Pommeraie	263	13	4,94
Couture-d'Argenson	179	24	13,41
Ensigné	134	12	8,96
Exoudun	266	23	8,65
Fontenille-Saint-Martin-d'Entraigues	254	12	4,72
Fontivillié	341	19	5,57
La Mothe-Saint-Héray	680	52	7,65
Lezay	836	46	5,5
Limalonges	383	40	10,44
Loubillé	179	14	7,82
Mairé-Levescault	260	20	7,69
Marcillé	321	20	6,23
Melle	2376	108	4,55
Melleran	232	15	6,47
Montalembert	135	13	9,63
Paizay-le-Chapt	123	18	14,63
Périgné	416	22	5,29
Pliboux	94	13	13,83
Prailles-La Couarde	394	18	4,57
Rom	388	20	5,15
Saint-Romans-lès-Melle	300	11	3,67
Saint-Vincent-la-Châtre	272	14	5,15
Sauzé-entre-Bois	778	75	9,64
Valdelaume	396	43	10,86
Vançais	117	12	10,26
Villefollet	89	12	13,48
Villiers-sur-Chizé	74	11	14,86

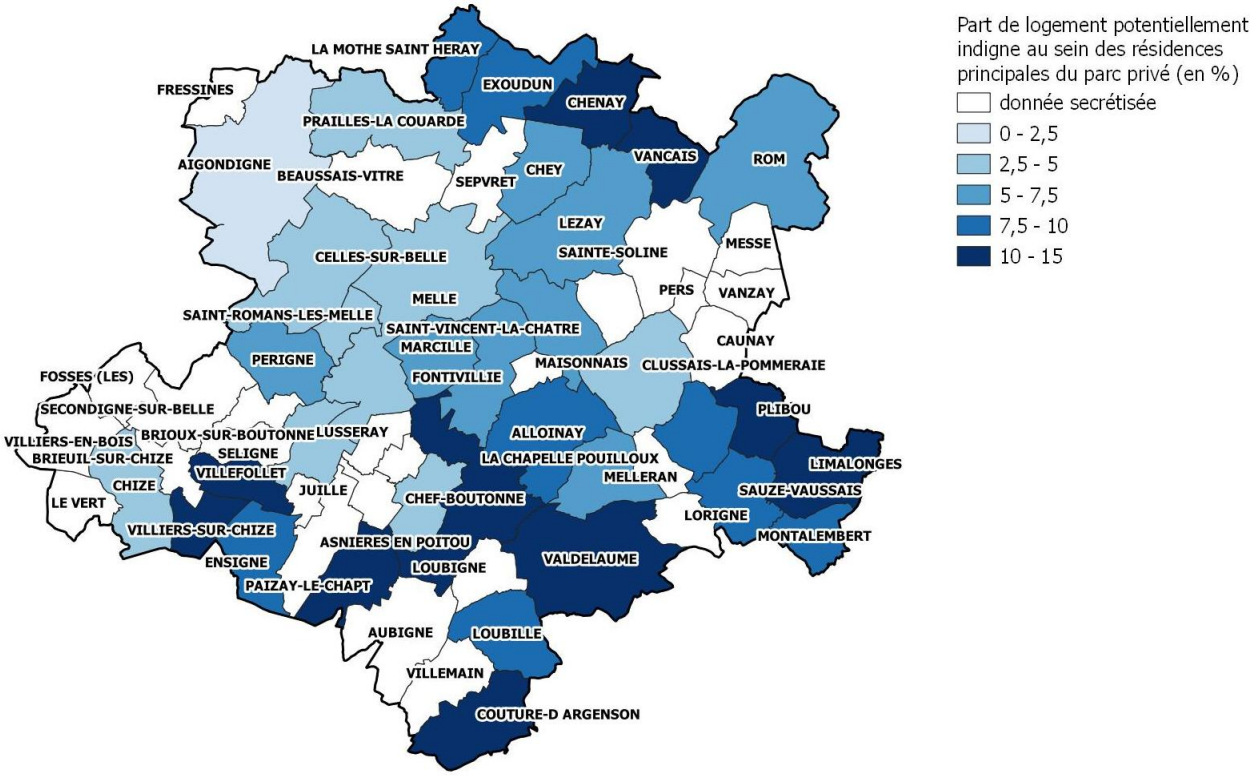
Données PPPI sur le Pays en Mellois, source : MTE - Filocom 2017 d'après la DGFiP

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

ZOOM Sur…Le Parc Privé Potentiellement Indigne : PPPI

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations de logements présentant un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des tiers.
La catégorie cadastrale est un indicateur de la qualité globale des logements, utilisée par les services fiscaux pour le calcul des impôts locaux. Pour déterminer le PPPI, les logements considérés sont ordinaires (catégorie 6), médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8).
Le PPPI rassemble les logements :

- de catégorie 6 occupés par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté,
- de catégorie 7 ou 8 occupés par un ménage aux revenus inférieurs à 150% du seuil de pauvreté.



Carte de la part des PPPI par commune, d'après les données : MTE – Filocom 2017 d'après la DGFiP

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

La part des logements potentiellement indigne est particulièrement importante sur le sud du territoire et sur l'extrémité nord-est, ce qui correspond globalement aux communes sur lesquels les revenus moyens sont les moins élevés.

Les taux de PPPI importants se situent majoritairement dans les bourgs et centres anciens, qui font d'ailleurs l'objet de programme de rénovation via ORT (Opération de Revitalisation de Territoire), PVD (programme Petites Villes de Demain) et la mise en place OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).

Une situation qui alerte avec une part de PPPI élevée. Au regard des revenus des ménages et de l'ancienneté du parc (contexte de crise énergétique), il convient d'être attentif à cette situation pour qu'elle ne s'accentue pas. Des programmes déjà mis en œuvre dans le cadre des OPAH ont cette vocation.

Ces taux importants mettent de nouveau en évidence l'enjeu de réhabilitation des logements sur Mellois en Poitou.

1.8.4 Les dispositifs et programmes en cours en faveur de la réhabilitation

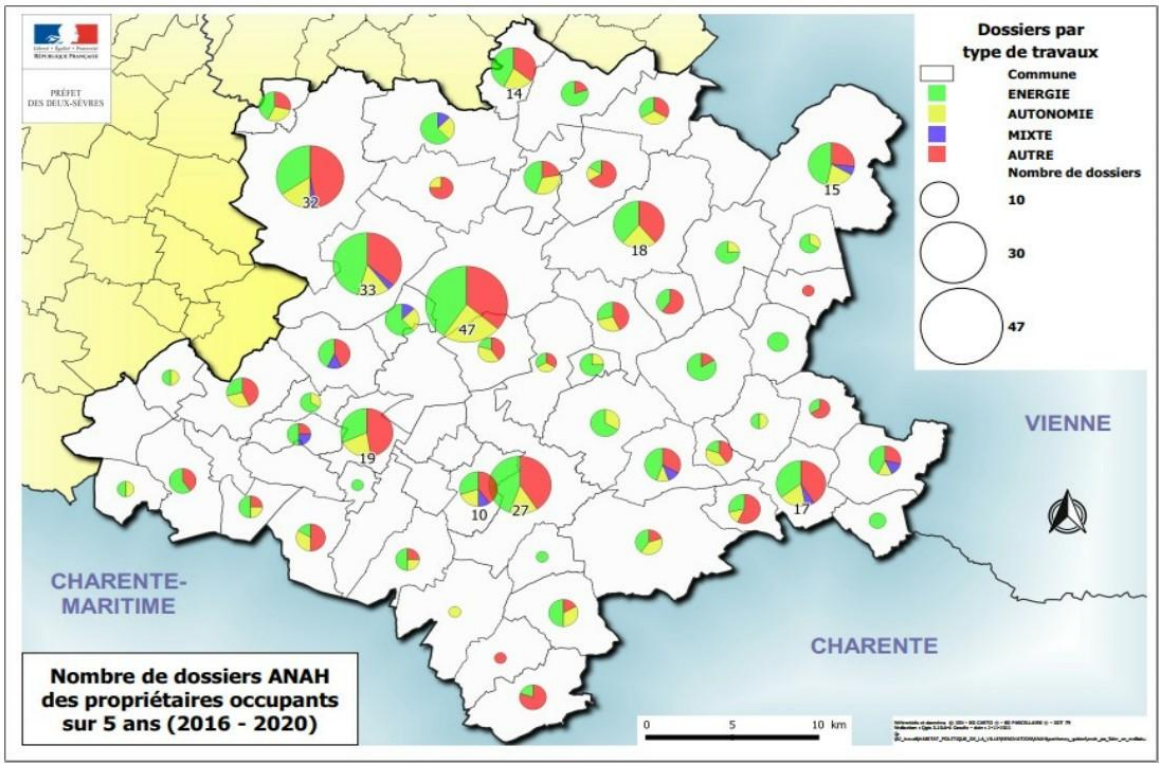
1.8.4.1 Le Programme d'Intérêt Général du Conseil Départemental

Le territoire bénéficie d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) du Conseil départemental 2018-2022, cofinancé par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah). Ce dernier fait suite à un premier programme de 2013-2017.

Le PIG permet d'apporter une aide financière et technique aux propriétaires occupants modestes et très modestes, pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, d'aide au maintien à domicile ou de résorption de l'habitat très dégradé.

Un avenant a été pris par le Conseil Départemental pour la définition d'un nouveau programme 2023.

A l'échelle de Mellois en Poitou, les dossiers ANAH ont été les suivants entre 2016 et 2020 :



Nombre de dossiers ANAH des propriétaires occupants entre 2016 et 2020, source : Porter à connaissance complémentaire habitat, DDT79.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

Entre 2020 et 2021, 114 dossiers ont été recensés bénéficiant de financements, portant presque exclusivement sur des demandes de travaux de maisons individuelles de grande taille (87% des dossiers ont concerné des maisons de plus de 4 pièces). 61% des dossiers ont été déposés par des jeunes de moins de 30 ans et 32,5% de moins de 25 ans.

Les demandes sont globalement plus concentrées dans les secteurs plus attractifs et sont moins mobilisées au sud et à l'est du territoire, qui recensent pourtant le plus grand nombre de logements potentiellement indignes.

Le montant moyen des 114 opérations réalisées entre 2020 et 2021 était de 141 000€ environ pour une surface habitable moyenne de 100 m², ce qui correspond à un montant moyen de 1410 €/m².

Dans le cadre du PIG79, 179 dossiers ont été financés par l'ANAH entre 2019 et mi-août 2022 pour des travaux inscrits dans l'objectif «Habiter Mieux», en plus des 86 dossiers pour des travaux d'adaptation des logements.

Ces derniers ont concerné des ménages âgés de 47 à 54 ans en moyenne pour des travaux portant en majorité sur le changement de menuiseries et des systèmes de chauffage, et sur l'isolation des toitures, puis sur l'isolation des murs et le changement des systèmes de VMC . Le montant moyen des travaux était d'environ 18 900€ en 2019, 22 600€ en 2020 et 27 600€ en 2021), soit 22 700€ au global. (Source : ANAH).

Au regard des enjeux de réhabilitation sur le territoire, et notamment dans les centres-bourgs des communes qui recensent de nombreux logements vacants, ou sur les communes qui recensent des logements délabrés voire insalubres, des aides plus ciblées permettraient de créer un levier plus important de réhabilitation (secteurs d'OPAH voire secteurs d'OPAH-RU).
A noter que le PIG 2023 s'appliquerait sur les communes non couvertes par un autre dispositif bénéficiant d'aides de l'ANAH.

1.8.4.2 Programme Petites Villes de Demain

Le territoire de Mellois en Poitou compte 5 communes inscrites au sein du programme Petites villes de demain : Brioux-sur-Boutonne, Chef-Boutonne, Lezay, Melle et Sauzé-entre-Bois.

Les conventions d'adhésion au programme Petites villes de demain ont été signées le 30 juillet 2021 et la convention d'ORT a été signée le 8 février 2023.

L'ensemble des projets portés par la communauté de communes Mellois en Poitou et par les communes signataires s'inscrivent ainsi au sein de 3 leviers stratégiques :

- LEVIER N°1 - HABITAT, RÉNOVATION URBAINE ET PATRIMOINE : « Habiter un cœur de bourg reconnu pour la qualité de son bâti » ;
- LEVIER N°2 - ESPACES PUBLICS, NATURE ET MOBILITÉS : « Parcourir le bourg avec aisance pour les besoins du quotidien ou pour le plaisir » ;
- LEVIER N°3 - ÉCONOMIE, SERVICES ET TOURISME : « Faire du bourg l'espace

privilégié pour les activités du quotidien, de loisirs et les initiatives ».

1.8.4.3 Les aides de l'Etat mobilisés pour les travaux de rénovation énergétique

Le dispositif de l'Etat «Maprimrénov» a été ouvert dès 2020 aux propriétaires occupants modestes voire très modestes, puis élargi à tous en 2021. Des plateformes France Rénov' s'inscrivant dans le déploiement du service public de la rénovation de l'habitat, visent à simplifier le parcours de l'usager par un accompagnement renforcé des ménages.

Les Communautés de communes Haut Val de Sèvres, Mellois en Poitou, Parthenay-Gâtine et Val de Gâtine ont souhaité s'associer pour que les habitants du territoire bénéficient d'un seul et même organisme conseil.

Synthèse

ATOUTS

- Un gisement important de logements à réhabiliter au cœur des bourgs
- Des dispositifs existants en faveur de la réhabilitation : PIG, Petites Villes de Demain, ORT, OPAH, Ma Prim'Rénov

FAIBLESSES

- Un parc de résidences principales peu diversifié, essentiellement composé de maisons individuelles, de grande taille
- Une faible part de logements locatifs
- Un parc de logement ancien et énergivore
- Un taux de vacance élevé et en hausse

Incitation à la réhabilitation des logements anciens et vétustes, tant pour les logements occupés par leurs propriétaires que pour remettre sur le marché des logements vacants :

Accompagnement des ménages les plus modestes pour la mise en œuvre de travaux

La rénovation thermique du parc

Renouvellement urbain et reconquête des centralités en réhabilitant les logements vacants

La diversification du parc de logements

1.8.5 Une offre en logements locatifs sociaux peu diversifiée et insuffisante au regard de la tension sur le parc social

1.8.5.1 Un nombre de demandes en hausse et une tension sur le parc social qui s'accroit

En 2021, 1208 logements sociaux ont été recensés, ce qui représente une offre de 6,3 % des résidences principales. Le territoire n'est pas soumis à l'article 55 de la loi SRU. L'importance des demandes eu égard à l'offre sociale peut néanmoins être soulignée.

En effet, selon les fichiers du Système National d'Enregistrement des demandes en logement locatif social (SNE), 428 demandes ont été enregistrées en 2021. Une demande qui augmente ces dernières années : 306 demandes en 2019 et 367 demandes en 2020.

Le taux de satisfaction de la demande en logement social est de 6,9 (ratio entre le nombre de demandes et le nombre de demandes satisfaites). 62 logements ont été attribués en 2021. Ce nombre d'attributions diminue : 94 en 2019 et 75 en 2020. Elles sont donc inversement proportionnelles aux demandes, renforçant ainsi la tension sur le parc social.

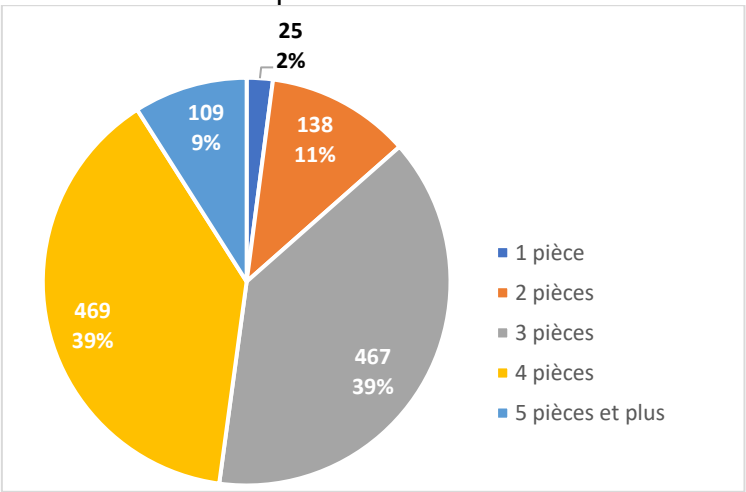
En 2020, 39 logements locatifs sociaux étaient vacants, et seulement 18 depuis plus d'un an. La vacance structurelle était de 0,34% (logements vacants depuis plus de 2 ans) et la vacance commerciale de 2,35% (vacance supérieure à 3 mois), un peu plus élevée qu'à l'échelle du département (respectivement de 0,30% et de 1,34%), mais cette différence étant à relativiser au regard du nombre peu important de logements.

Le faible taux de vacance du parc social confirme la tension sur le marché locatif social. Les orientations prises dans le PLUi-H devront traiter de cette problématique.

1.8.5.2 Un parc de logements sociaux constitué d'une majorité de grands logements

La composition du parc social revêt les caractéristiques suivantes :

- 92 % des logements sociaux sont des logements individuels (1111 logements individuels et 97 logements collectifs) ;
- Le parc est composé de grands logements : 49 % du parc social est composé de T4 et plus et 39 % des logements sont des T3. En revanche, l'offre en T1 et T2 représente seulement 14 % du parc locatif social.



Composition du parc de logement social en 2020, en fonction du nombre de pièces, source : RPLS.

Il existe une inadéquation entre l'offre et la demande en logement : les petits logements représentent 38 % des demandes, alors que l'offre en petits logements ne représente que 16% du parc.

Demandes de logements sociaux selon le nombre de pièces souhaitées

	Nombre		%	
Catégorie	**CC Mellois en Poitou**	**Deux-Sèvres**	**CC Mellois en Poitou**	**Deux-Sèvres**
1 pièce	24	609	8,3	15,1
2 pièces	83	1 312	28,7	32,6
3 pièces	116	1 368	40,1	34,0
4 pièces	54	629	18,7	15,6
5 pièces	11	98	3,8	2,4
6 pièces et plus	1	7	0,3	0,2
Total	289	4 023	100,0	100,0

2017 2018 2019 **2020**

Source : SNE - 2020

Demandes de logements sociaux selon le nombre de pièces souhaitées, source : RPLS 2020

En 2020, plus de la moitié des demandes étaient émises par des ménages composés d'1 personne (146 demandes / 50,2%) et près d'un quart par des ménages composés de 2 personnes (soit 71 demandes).

Du fait du phénomène de desserrement des ménages observé sur le territoire, cette tendance pourrait s'accentuer si l'offre n'évolue pas.

1.8.5.3 Une concentration du parc locatif social sur les polarités, notamment Melle et Celles-sur-Belle

Le parc des bailleurs est inégalement réparti sur le territoire :

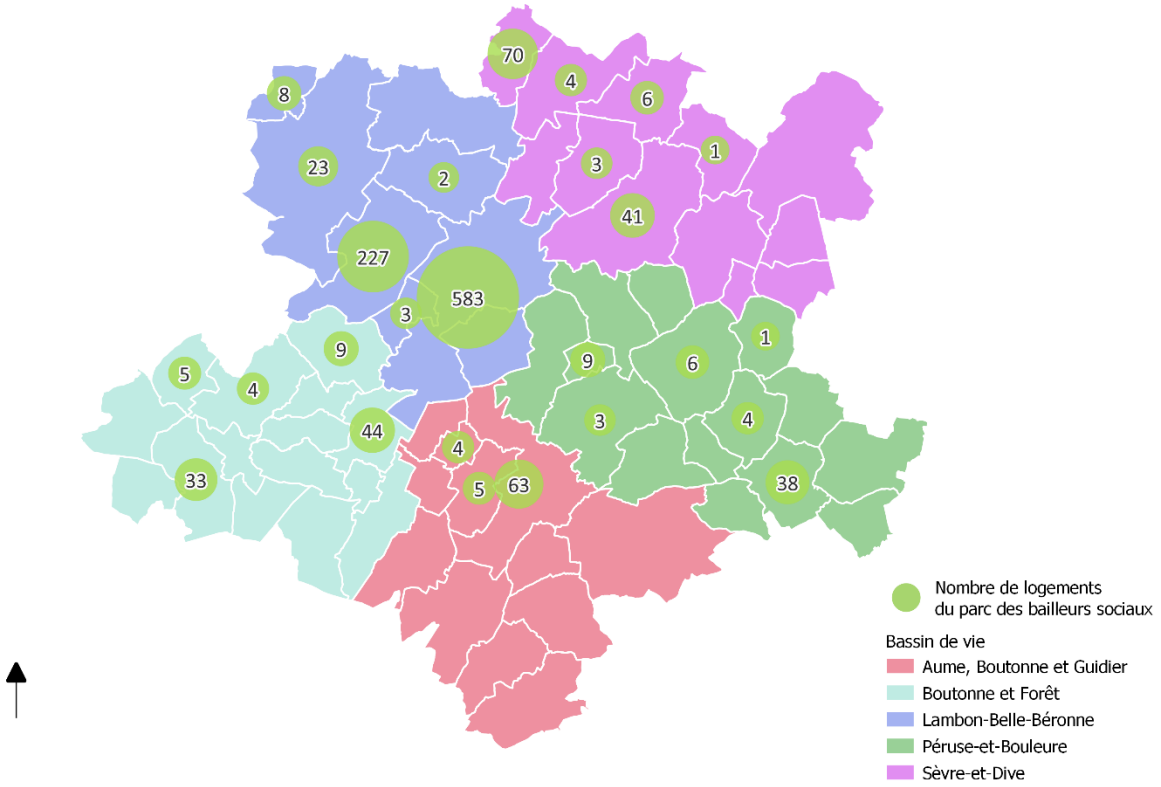
- Melle concentre 49% du parc total, soit 583 logements, ce qui représente 20,1% des résidences principales ;
- Celles-sur-Belle concentre 19% du nombre total de logements locatifs sociaux, soit 227 unités et 13,6% du parc de résidences principales,
- les 32% restant se répartissant sur 24 autres communes.
- Les communes - polarités du territoire (en bleu dans le tableau ci-dessous) concentrent 1 113 logements, soit 94% du parc total. Seule la polarité Couture d'Argenson ne dispose d'aucune offre en logement locatifs social.

En 2019, la répartition du parc par commune était la suivante :

Commune	Nombre de logements du parc locatif des bailleurs sociaux	Densité pour 100 résidences principales (source : RP 2017)
Beaussais-Vitré	2	0,5
Brioux-sur-Boutonne	44	6,5
Caunay	1	1,3
Celles-sur-Belle	**227**	**13,6**
Chef-Boutonne	63	5,1
Chenay	6	3,0
Chey	3	1,2
Chizé	33	9,5
Clussais-la-Pommeraie	6	2,3
Exoudun	4	1,6
Fontenille-Saint-Martin-d'Entraigues	5	2,0
Les Fosses	5	2,6
Fressines	8	1,3
Alloinay	3	0,8
Lezay	41	4,5
Luché-sur-Brioux	4	6,9
Mairé-Levescault	4	1,6
Maisonnay	9	8,2
Melle	**583**	**20,1**
La Mothe-Saint-Héray	70	9,7
Aigondigné	23	1,2
Périgné	9	2,1
Saint-Romans-lès-Melle	3	1,0
Sauzé-entre-Bois	38	4,6
Secondigné-sur-Belle	4	1,8
Vançais	1	0,9

Répartition par commune des logements du parc locatif des bailleurs sociaux, source : RPLS2020.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

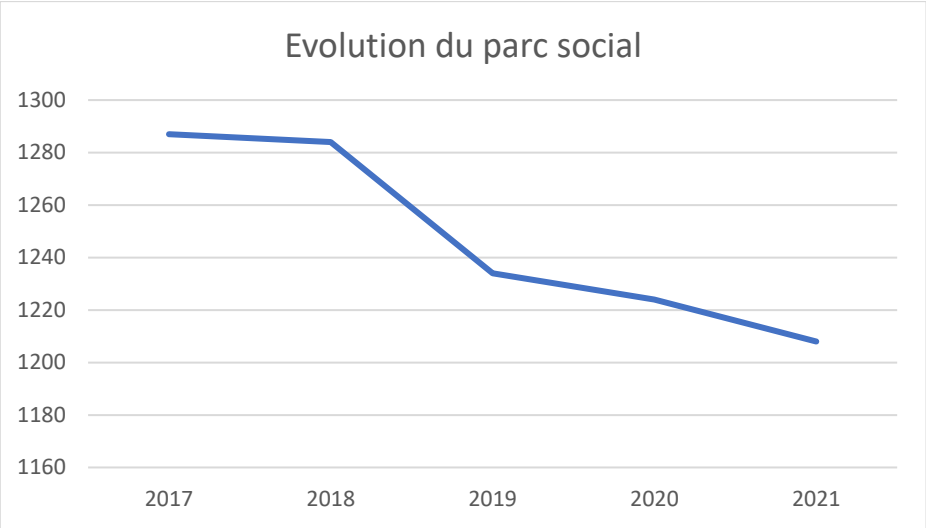


Carte de la répartition par commune du parc locatif social des bailleurs, source : RPLS 2020.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

1.8.5.4 Une évolution à la baisse du parc social

Le nombre de logements locatifs sociaux est en baisse depuis 2017, il est passé de 1 287 en 2017 à 1 208 en 2021, ce qui représente une baisse de 79 unités en 4 ans. Si cette baisse se poursuit, la tension sur le parc locatif social va s'accentuer.



Graphique d'évolution du parc social, source : RPLS 2021.

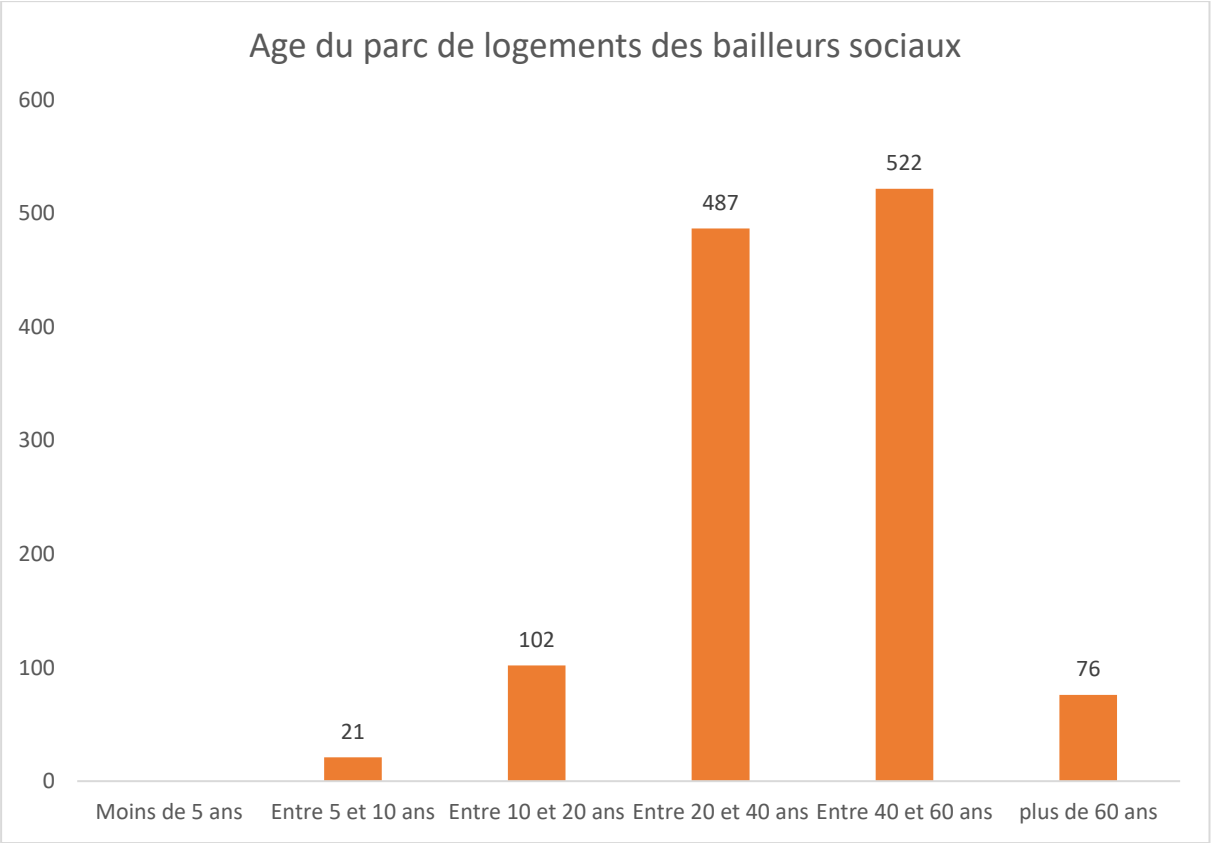
La baisse du parc de logement est liée à la politique de vente du principal bailleur, Immobilière Atlantic Aménagement. 185 ventes de logements ont fait l'objet d'autorisations préfectorales depuis 2016.

Dans sa Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2019-2025, Immobilière Atlantique Aménagement prévoit la mise en vente de 237 logements sur le territoire.

Malgré une baisse du nombre de logements engendrés par la politique des bailleurs, ces ventes concourent à étendre les parcours résidentiels en organisant l'accession sociale à la propriété sur le territoire, permettant ainsi à des ménages plus modestes de devenir propriétaires (en 2019, sur les 10 logements vendus, 4 l'ont été aux locataires qui les habitaient).

1.8.5.5 Un parc social composé de logements anciens et énergivores

D'après le RPLS, l'âge moyen du parc est de 38 ans, et il varie, selon les communes, entre 12 et 48 ans. 90% du parc de logement locatif social a plus de 20 ans.



Répartition du parc de logements des bailleurs sociaux, selon leur âge, source : RPLS 2020.

Le parc de logement social des deux communes qui recensent le plus grand nombre de logements locatifs sociaux est particulièrement ancien :

- à Melle, 212 logements ont entre 20 et 40 ans et 337 logements ont plus de 40 ans ;
- A Celles-sur-Belle, 78 logements ont entre 20 et 40 ans et 133 ont plus de 40 ans.

Une grande part du parc social à un diagnostic de performance énergétiques de classe E (43,5% et 533 logements) et 5% du parc est considéré comme «passoires énergétiques» (classe F ou G), : soit 61 logements.

ZOOM Sur…Les obligations pour les logements énergivores :

La LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite «Loi Climat et Résilience»), fixe de nouvelles obligations pour les logements énergivores et notamment :

- elle interdit les réévaluations de loyers pour les logements F et G à partir du 25 août 2022 ;
- elle interdit la mise en location des logements dont la consommation est supérieure à 450 kWh/m²/an en énergie finale (dit seuil d'indécence énergétique) à partir du 1er janvier 2023 ;
- elle interdit la mise en location des autres logements de la classe G à partir du 1er janvier 2025 ;
- elle interdit la mise en location des logements de la classe F à partir du 1er janvier

2028.

La réhabilitation énergétique des logements est donc également un enjeu important pour les bailleurs.

Nombre de logements selon la classe de consommation énergétique

	Nombre		%	
Catégorie	**CC Mellois en Poitou**	**Deux-Sèvres**	**CC Mellois en Poitou**	**Deux-Sèvres**
DPE classe énergie A	1	772	0,1	4,9
DPE classe énergie B	33	588	2,7	3,8
DPE classe énergie C	189	3 931	15,4	25,1
DPE classe énergie D	394	5 047	32,2	32,2
DPE classe énergie E	533	3 467	43,5	22,1
DPE classe énergie F	60	1 157	4,9	7,4
DPE classe énergie G	1	44	0,1	0,3
DPE classe énergie non renseignée	5	80	0,4	0,5
DPE classe énergie sans objet	8	579	0,7	3,7
Total	1 224	15 665	100,0	100,0

2016 2017 2018 2019 **2020**

Source : RPLS - 2020

DPE du parc public, source : Porter à connaissance de l'Etat - habitat, DDT 79, RPLS 2020

L'ancienneté du parc des bailleurs sociaux questionne sur la performance énergétique du parc social. Une attention particulière est à porter sur l'amélioration des performances énergétiques des logements d'autant plus pour des ménages qui ont des revenus plus faibles. En effet 74 % des demandeurs avaient des revenus inférieurs au plafond du PLAi et 18 % des revenus compris entre les plafonds du PLAi et du PLUS.

1.8.5.6 Le financement des logements qui composent le parc des bailleurs

La majorité des logements locatifs sociaux a bénéficié du dispositif Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : 1185 logements/96,8% et 24 d'entre eux ont bénéficié du dispositif Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi), à destination de locataires en situation de grande précarité (les seuils de revenus des plafonds réglementaires pour y accéder y sont d'ailleurs moins élevés).

15 logements ont bénéficiés de financements dédiés aux logements locatifs intermédiaires, pour des revenus plus importants (soit des PLS : Prêt Locatif Social ou des PLI : Prêts Locatifs Intermédiaires).

Les plafonds de revenus pour accéder aux logements locatifs sociaux sont les suivants en 2023 :

Catégorie de ménages	Plafonds PLUS en €	Plafonds PLAi en €
1	21 788	12 032

2	29 217	17 531
3	35 135	21 082
4	42 417	23 457
5	49 898	27 445
6	56 236	30 930
Par personne supplémentaire	6 273	3 449

Plafonds de ressources annuelles (revenu fiscal de référence) des logements locatifs sociaux 2023, source : Arrêté du 27 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Synthèse :

ATOUTS

- Une part conséquente de logement locatif social sur les deux polarités principales : Melle et Celles-sur-Belle.

FAIBLESSES

- Une tension sur le parc locatif social en hausse, notamment pour des petits logements
- Un nombre de logements locatifs sociaux en baisse
- Un parc de logement locatif social peu diversifié : composé en majorité de maisons individuelles de grandes tailles, anciennes et énergivores

Maintien d'une offre en logement locatif social de qualité pour répondre aux besoins des ménages :

Rénovation thermique du parc social pour limiter les coûts énergétiques

Confortement et diversification de l'offre pour permettre au plus grand nombre de ménages d'accéder au logement locatif social

1.8.6 Des publics spécifiques à accompagner

1.8.6.1 Des publics précaires

Le Code de l'action sociale et des familles impose l'obligation pour les communes de disposer de places d'hébergement d'urgence. La capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la population est supérieure à 50 000 habitants ainsi que pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Le territoire du Mellois en Poitou n'est donc pas soumis à cette obligation.

Le territoire compte toutefois des publics précaires et les communes et associations se sont déjà organisées pour répondre à des besoins particuliers et des besoins d'urgence.

1.8.6.2 Une offre en hébergement qui se structure (hébergement d'urgence / hébergement temporaire…)

L'offre d'hébergement d'urgence pour les jeunes est détaillée dans la partie 1.8.6.6

Le PDALHPD 2016-2021 faisait état dans son diagnostic, d'un déficit de l'offre au regard des besoins en offre d'hébergement d'insertion/stabilisation.

8 communes de Mellois en Poitou proposent une offre en hébergement d'urgence :

> Sur le bassin Aume-Boutonne-Guidier : Chef-Boutonne, Fontenille-Saint-Martin-D'Entraigues,

> Sur le bassin Péruse-Bouleure : La Chapelle Pouilloux et Sauzé-entre-Bois ;

> Sur le bassin Lambon – Belle - Béronne : Melle,

> Sur le bassin Sèvre-et-Dive : Lezay et La Mothe- Saint-Heray (2 places);

> Sur le bassin Boutonne et Forêt : Brioux-Sur-Boutonne.

Ces hébergements sont en grande partie gérés par les CCAS des communes, ou par des associations.

L'association A.B.R.I. (Association Boutonne Rencontre Itinérants) propose une aide pour l'hébergement d'urgence à Chef-Boutonne pour les personnes sans-abris itinérantes. La commune de Chef-Boutonne met à disposition un local place Emile-Thomas pour permettre cet hébergement et les repas sont fournis par la maison de retraite et financés par l'association. D'avril 2021 à mars 2022, 92 personnes ont été accueillies pour un total de 680 nuitées, soit un taux d'occupation de 92%.

Melle dispose de 3 logements sociaux destinés à l'hébergement d'insertion au titre de l'Allocation de Logement Temporaire (ALT) et d'un logement destiné à l'accueil d'urgence. Ces derniers sont gérés par le CCAS de Melle.

La commune de Sauzé-entre-Bois propose un accueil pour une situation d'urgence exceptionnelle, géré par le CCAS, pour 1 à 2 personnes et pour une durée de 48h maximum.

La commune de La Mothe-Saint-Héray dispose de deux hébergements d'urgence.

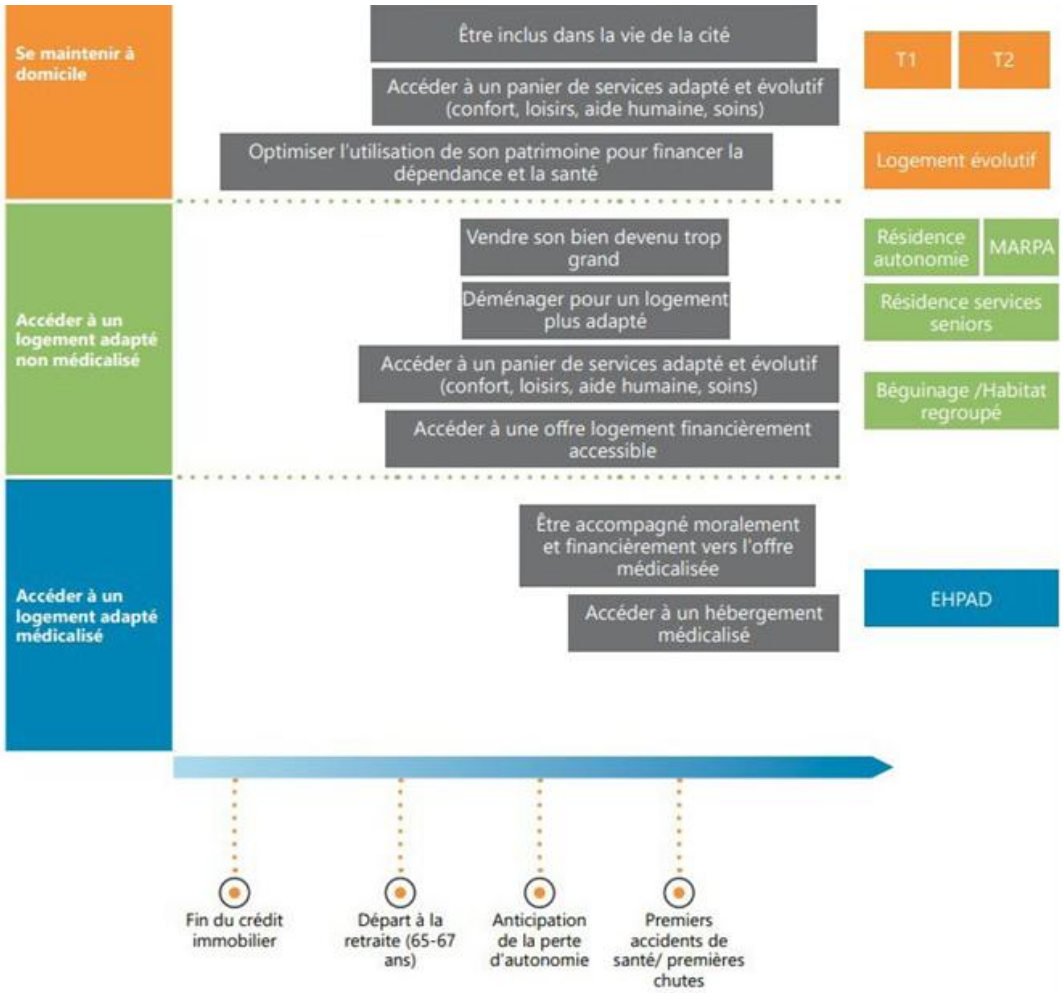
Melle a répondu à l'appel d'offre pour créer un Centre d'Accueil et d'Orientation en 2016, devenu établissement d'Hébergement d'Urgence pour les Demandeurs d'Asile en 2019 (HUDA).

L'Association «Ça passe par toi» a pour but de venir en aide aux personnes réfugiées et immigrées dans le territoire du Sud Deux-Sèvres.

1.8.6.3 Une perte en autonomie croissante liée au vieillissement de la population, entrainant une évolution de la réponse en matière d'accueil de d'accompagnement des personnes âgées

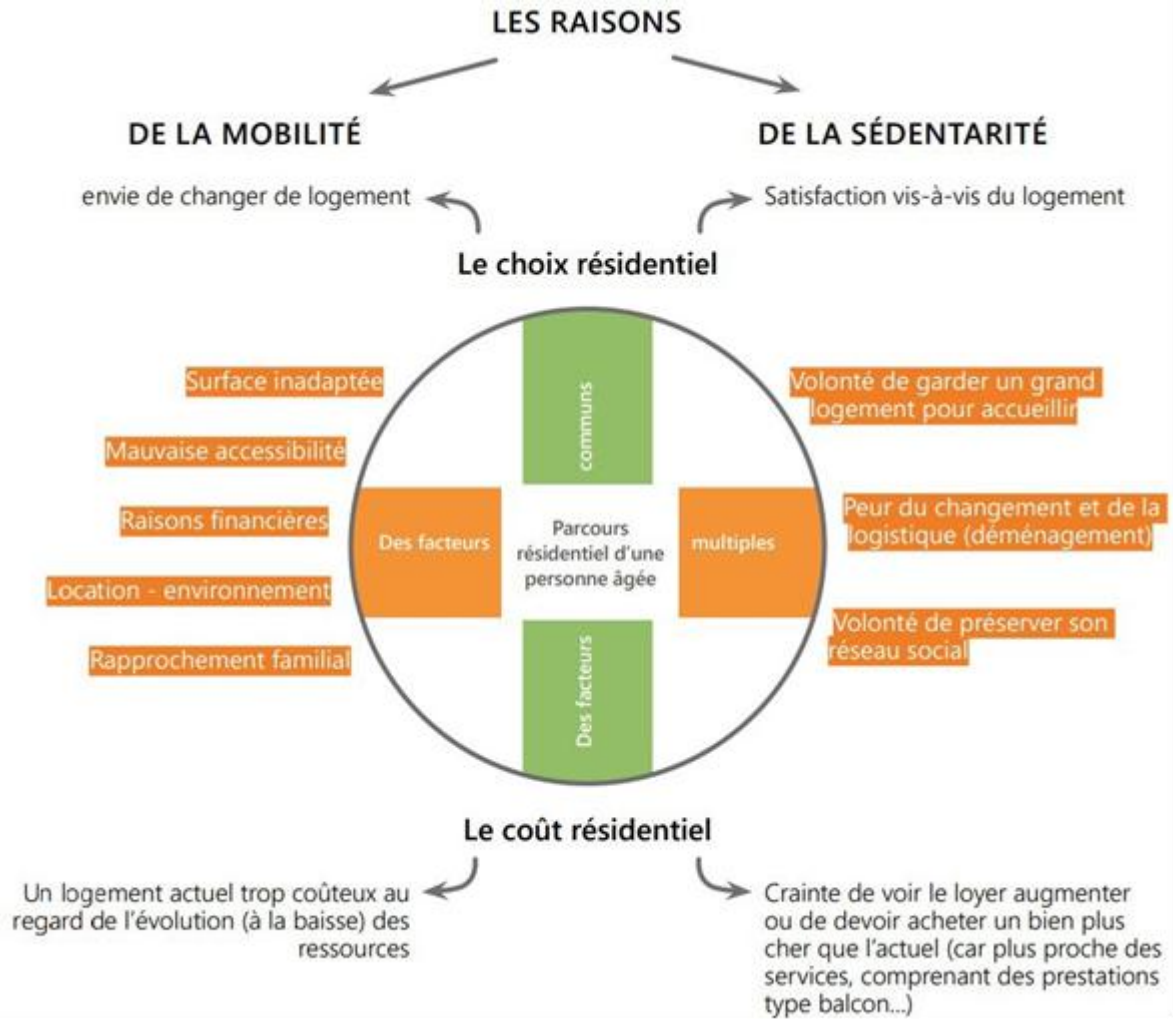
Du fait du vieillissement de la population sur une partie du territoire, les besoins en termes de logements et services évoluent : besoins de logements adaptés, accessibles et faciles à entretenir, et besoins de services à la personne (aides à domicile, portage de repas, soins...) pour les personnes en perte d'autonomie, puis besoin de structures adaptées pour les personnes qui ne peuvent plus vivre seules dans leur logement.

Le schéma départemental de l'autonomie 2022-2026 identifie le parcours résidentiel ci-après :



Extrait du schéma départemental de l'autonomie 2022-2026, source ; Conseil départemental 79

Dans ce même document, les facteurs conditionnant les choix résidentiels des seniors sont résumés sur le diagramme ci-après :



Extrait du schéma départemental de l'autonomie 2022-2026, source ; Conseil départemental des Deux Sèvres

Les travaux pour la mise en accessibilité des logements :

Entre 2019 et mi-août 2022, 86 dossiers de demande de travaux pour la mise en accessibilité des logements ont été financés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général du département (PIG 79).

Ces demandeurs ont ainsi pu bénéficier d'une subvention départementale de 500 € par projet et de prêts de l'ANAH. Ces travaux ont été réalisés par des ménages composés d'une (environ 42%) ou deux personnes (environ 58%), âgés de 78 à 79 ans.

Au regard des caractéristiques et de l'ancienneté du parc de logement, l'adaptation des logements reste un enjeu fort du PLUi-H.

Les services à domiciles :

La collectivité propose un service polyvalent d'aide et de soins à domicile pour répondre à ces besoins croissants : des services de soins infirmiers à domicile (SSIAD), un service d'aide et

d'accompagnement à domicile (SAAD) ainsi que des actions de prévention (téléassistance, service civique).

Le territoire compte ainsi :

- le SSIAD de Chizé (qui a un statut hospitalier),
- le SSIAD du CIAS de Lezay,
- le SSAD du CIAS de Mellois en Poitou avec 5 antennes : Brioux-sur-Boutonne, Celles-sur-Belle, Lezay, Melle et Sauzé-entre-Bois.

Le département recense un maillage homogène des établissements à destination des personnes âgées et notamment un nombre élevé de places de EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes) avec 5 822 places, dont 1039 sur le territoire du Mellois en Poitou (source : schéma départemental de l'autonomie 2022-2026). Le Mellois en Poitou recense également 150 places en résidences autonomie.

Le CIAS assure la gestion de 4 établissements à destination des personnes âgées : 2 EHPAD 1 résidence autonomie et 1 village retraite.

L'offre en EHPAD :

Etablissements	EHPAD Fondation Dussouil (Lezay)	EHPAD Les Quatre Saisons (Chef Boutonne) (jusqu'à février 2023)	EHPAD Les La Rosée d'Antan à (Chef Boutonne) (après fin 2022)	TOTAL après fin 2022
Nombre de places d'hébergement permanent	96	87	73	**169**
Nombre de places d'hébergement permanent sécurisé	17	-	-	**17**
Nombre de places d'hébergement permanent dédiées à l'accueil des personnes âgées vieillissantes	-	6	6	**6**
Nombre de places en Unité pour personnes désorientées	-	-	14	**14**

Etablissements	EHPAD Fondation Dussouil (Lezay)	EHPAD Les Quatre Saisons (Chef Boutonne) (jusqu'à fin 2022)	EHPAD Les Quatre Saisons à (Chef Boutonne) (après fin 2022)	**TOTAL après fin 2022**
Nombre de places d'accueil de jour	6	-	-	**6**
Nombre d'hébergement temporaire	2	1	1	**3**
Nombre de places d'hébergement temporaire d'urgence	1	-	-	**1**
TOTAL de places	**122**	**93**	**94**	**216**

Ces établissements permettent de proposer une offre avec un prix d'hébergement journalier par personne (hors accompagnement dépendance) de 47,78€ environ à 54,84€ en fonction du type de chambre (simple ou double) et en fonction de l'établissement.

Le CIAS dispose également d'une offre complémentaire deux structures : la Résidence autonomie La Garenne à Melle, et le Village retraite à Lezay pour un nombre de logements respectif de 57 et 55.

La résidence autonomie :

La résidence autonomie bénéficie de prestations collectives : gestion administrative, organisation d'animations et d'activités au sein de l'établissement, organisation d'activités extérieures, téléassistance, service de repas (avec un nombre minimum dans la semaine), service de restauration, service de blanchisserie, mise à disposition et entretien de locaux collectifs, accès aux moyens de communication et à un dispositif de sécurité 24h/24h.



Résidence autonomie La Garenne, Melle

Le Village retraite :

Le village retraite est composé de 55 logements à destination des personnes de plus de 60 ans. La demande d'admission arrive au sein de l'EHPAD, elle est traitée ensuite par l'équipe de direction, le médecin coordonnateur et l'agent d'accueil en commission d'admission.

Les personnes accueillies doivent être relativement autonomes dans leurs actes de la vie quotidienne, dans le sens où il n'y a de personnel sur le village retraite. Dans le cas d'une perte d'autonomie légère, les services d'aide à domicile peuvent prendre le relais pour les prestations de ménages, soins d'hygiène, courses...

Les personnes accueillies au village retraite peuvent néanmoins bénéficier, si elles le souhaitent, des prestations d'animation assurées par les animatrices de l'EHPAD. Des accompagnements collectifs au marché et aux courses sont possibles à hauteur de 2 fois par semaine selon le calendrier proposé.

Les résidents du village retraite peuvent s'ils le souhaitent venir prendre leur repas au sein de l'EHPAD. Des navettes sont proposées le midi du lundi au vendredi. Ils peuvent, s'ils le souhaitent bénéficier d'un portage repas via le prestataire de leur choix, comme aux domicile et mettre en place un système de téléassistance selon leur choix. L'autonomie des résidents est importante, l'EHPAD n'a pas vocation à assurer une surveillance du résident du village retraite. Aussi, les résidents et leurs proches doivent faire le nécessaire dès lors que le maintien dans le logement n'est plus possible, afin d'éviter toute mise en danger.

Offre complémentaire :

Cette offre publique est complétée par le groupe Hospitalier et médico-social du Haut Val- de-Sèvre et du Mellois, réparti sur trois sites, dont deux sur le Mellois en Poitou (EHPAD La Chagnée à Melle et l'EHPAD Les Fontaines à La Mothe-Saint-Héray), ainsi que par une offre privée complémentaire :

Etablissements	Statut	Nombre de places	Type d'accueil possible	Autres unités
EHPAD La Chagnée, Melle	Public	113	Accueil permanent, Accueil de jour : 5	Alzheimer : 10
Résidence les Charmilles, Melle	Privé commercial	48	Permanent	
EHPAD Les Jardins de la Béronne, Melle	Privé commercial	112	Permanent, Accueil temporaire, Courts séjours	-
EHPAD Notre Maison, La Mothe Saint-Héray	Privé non lucratif	82	Permanent, Temporaire	-

EHPAD Les Fontaines, La Mothe-Saint-Héray	Public	53	Permanent, Temporaire : 2	Alzheimer : 13
EHPAD Les Trois Cigognes, Brioux-sur-Boutonne	Public	74	Permanent, Temporaire : 4, Accueil de jour ; 6	Alzheimer : 6 Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA)
EHPAD Les Chanterelles, Celles-sur-Belle	Public	92	Permanent, Temporaire : 4, Accueil de jour : 3	Alzheimer : 22 Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA)
EHPAD Les Lauriers roses, Chizé	Public	107	Permanent, Temporaire : 4	Alzheimer : 27
EHPAD Fondation Brothiers, Limalonges	Public	62	Permanent, Temporaire : 2, Accueil de jour : 5	Alzheimer : 8
TOTAL EHPAD hors CIAS		**743**	**Temporaire : 16, Accueil de jour : 19**	**Alzheimer : 92**



EHPAD Les Jardins de la Béronne, Melle.

Les autres résidences autonomie publique ou privées sont les suivantes :

Etablissements	Statut	Nombre de places	Type d'accueil possible
Résidence autonomie Henri Minault, Sauzé-entre-Bois	Public (CCAS)	50	**Permanent**
MARPA de Couture, Couture d'Argenson	Privé non lucratif	24	**Permanent Temporaire**

MARPA Chez Nous, Périgné	Privé non lucratif	22	**Permanent Temporaire**
TOTAL Résidence autonomie hors CIAS		**96**	



MARPA de Couture, Couture d'Argenson.

	CCMP	Département	Région	National
Nombre de places en EHPAD pour 1000 personnes de 75 ans ou plus	**161**	**137**	**104**	**99**

Nombre de places en EHPAD pour 1000 personnes de 75 ans et plus ,d'après le nombre de places et le RP INSEE.

L'offre est plus importante que l'offre départementale, régionale ou nationale.

Le schéma départemental 2021-2026 faisait état d'un taux de vétusté des équipements et des constructions important (taux de vétusté qui dépasse 60% dans certains EHPAD du territoire) et de la proposition de 80 chambres doubles sur l'offre globale en EHPAD, soit 15% du nombre de places. Des travaux ont été engagés et les établissements publics respectent les normes du décret d'amélioration de performance énergétique et ne comptent plus de chambres doubles.

Seuls les établissements de la Résidence des Charmille à Melle et l'EHPAD des Jardins de la Béronne, et les résidences autonomies ne sont pas habilités à l'aide sociale pour l'hébergement,

ce qui porte le nombre de places habilitées à 873 (84% des places). Le schéma départemental autonomie relève que :

- 14,5% des places sont véritablement occupées par des bénéficiaires de l'aide sociale départementale
- pourtant, le niveau moyen des retraites dans les Deux-Sèvres est inférieur à la moyenne nationale (niveau moyen des retraites inférieur à 1700 € mensuel sur le territoire du Mellois en Poitou).

Globalement, les tarifs d'hébergement en EHPAD sont moins élevés dans les Deux-Sèvres qu'au niveau national, mais les tarifs dépendance par jour et par GIR (Groupe Iso-Ressources) médian sont quant à eux supérieurs aux tarifs médians nationaux. Les tarifs médians du Mellois en Poitou sont légèrement supérieurs aux tarifs médians des EHPAD du département, cependant ces écarts sont à relativiser car les données disponibles pour le territoire sont plus récentes de deux ans par rapport à celles du département.

	Prix médians 2019 ou 2021*
Prix par jour (en €) en hébergement permanent - chambre seule	
CCMP	56,49
Deux-Sèvres	*54,04*
France Métropole et DOM	*61,11*
Prix par mois (en €) en hébergement permanent - chambre seule + tarif dépendance GIR 5-6	
CCMP	1871
Deux-Sèvres	*1805*
France Métropole et DOM	*2004*
Prix par jour (en €) en hébergement temporaire - chambre seule	
CCMP	60,87
Deux-Sèvres	*58,91*
France Métropole et DOM	*63,66*
Tarif dépendance par jour GIR 1-2	
CCMP	22,03
Deux-Sèvres	*20,99*
France Métropole et DOM	*20,51*
Tarif dépendance par jour GIR 3-4	
CCMP	13,94
Deux-Sèvres	*13,25*
France Métropole et DOM	*13,02*
Tarif dépendance par jour GIR 5-6	
CCMP	5,88
Deux-Sèvres	*5,64*
France Métropole et DOM	*5,53*

* Tarifs médians 2019 pour les Deux-Sèvres et la France, source : schéma départemental autonomie, tarifs médians 2021 pour la CCMP, source : www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr

1.8.6.4 Accueil des personnes handicapées : des besoins à renforcer pour les jeunes avec des troubles du comportement ou des situations complexes et pour les adultes

ZOOM Sur…l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé AEEH :

L'Allocation d'éducation de l'enfant handicapé est une aide destinée à compenser les frais d'éducation et de soins apportés à un enfant en situation de handicapé. Cette aide est versée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) à la personne qui en assume la charge.

Un taux élevé de bénéficiaires de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé :

En 2020, 295 enfants du Mellois en Poitou étaient bénéficiaires de l'Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), ce qui représentait 11% du nombre de bénéficiaires du département (2602), et 28,8 bénéficiaires pour 1000 habitants de moins de 20 ans. A titre de comparaison, ce taux est moyen à l'échelle départementale mais élevé au niveau régional et très élevé au niveau national : les bénéficiaires de l'AEEH représentaient en effet 18 personnes pour 1000 habitants de moins de 20 ans en France en 2019.

Ce taux est élevé sur Mellois en Poitou du fait de la présence de structures d'accueil.

Un taux de bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) légèrement supérieur à la moyenne régionale et un nombre de bénéficiaires de la Prestation de compensation du Handicap (PCH) en forte augmentation :

En 2020, la CCMP comptait 1 226 bénéficiaires de l'Allocation Adultes Handicapés (AAH, 9677 pour les Deux-Sèvres dont 13% pour la CCMP), ce qui représentait 57,7 bénéficiaires pour 1000 habitants de 20-59 ans.

A la même date, elle comptait 324 bénéficiaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH, 2449 pour les Deux-Sèvres dont 13% pour la CCMP).

	Deux-Sèvres	CA du Bocage Bressuirais	CA du Niortais	CC Airvaudais-Val du Thouet	CC de Parthenay-Gâtine	CC du Thouarsais	CC Haut Val de Sèvre	CC Mellois-en-Poitou	CC Val de Gâtine
Personnes en situation de handicap									
Nombre de bénéficiaires de l'AEEH (%/dep)	2602	461 (18 %)	956 (37 %)	29 (1%)	269 (10 %)	232 (9%)	229 (9 %)	295 (11%)	131 (5%)
Nombre de bénéficiaires de l'AAH (%/dep)	9677	1 611 (17 %)	3 403 (35 %)	213 (2 %)	1 109 (11 %)	1 051 (11 %)	669 (7 %)	1 226 (13%)	395 (4 %)
Nombre de bénéficiaires de la PCH (%/dep)	2449	491 (20 %)	789 (32%)	46 (2 %)	287 (12%)	224 (9 %)	181 (7%)	324 (13%)	107 (4 %)
Nombre de jeunes sous amendement Creton	80								

Extrait de l'état des lieux du Schéma Départemental de l'autonomie 2021-2026

ZOOM Sur… Prestation de Compensation du Handicap (PCH) :

La prestation de compensation du handicap (PCH) est une aide financière versée par le département. Elle permet de rembourser les dépenses liées à une perte d'autonomie. La PCH comprend 5 formes d'aides (humaine, technique, aménagement du logement, transport, aide spécifique ou exceptionnelle, animalière). Son attribution dépend du degré d'autonomie de la personne demandeuse, de son âge, de ses ressources et de sa résidence. La PCH est attribuée à vie si l'état de santé ne peut pas s'améliorer.

Une offre de services pour les enfants sur laquelle s'appuyer, mais des besoins pour les jeunes présentant des troubles du comportement ou des situations complexes :

Le territoire du Mellois en Poitou recense un Centre Médico Psychologique (CMP) sur la commune de Chef Boutonne, permettant la réalisation de dépistage et de diagnostic précoce pour les enfants. 4 autres CMP permettent d'assurer ce rôle à l'échelle du département, situés sur les principaux pôles urbains : Thouars, Bressuire, Parthenay et Niort. Par contre, seuls les centres urbains de Niort disposent d'une antenne du Centre d'Action Médico-Sociale Précoce (CAMSP) La prise en charge précoce des enfants a impact important sur les possibilités d'inclusion sociale.

L'offre à destination des enfants handicapés sur le Mellois en Poitou se répartit de la manière suivante :

Type de structure	Nombre de places dans les Deux-Sèvres	Nombre de places dans la CCMP
Services d'Éducation Spéciale et de Soins à Domicile (SESSAD)	*357*	*22 (à Melle)*
Instituts Médicaux-Educatifs (IME)	*530*	*73 (à Melles, mais sans internat)*
Instituts Thérapeutiques Educatifs et Pedagogiques (ITEP)	*82*	*0*
Nombre d'Unité d'enseignement extérieur (UEE) primaire/collège	*9: 8 primaires, 1 collège*	*1 école*
Dispositifs d'Accompagnement Médico-Sociaux (DAME)	*3 expérimentations en cours depuis septembre 2020*	*1 expérimentation à Brioux-sur-Boutonne*

Le taux d'équipement en SESSAD du territoire, de 2 pour 1000 jeunes de moins de 20 ans, est inférieur au taux départemental ou national qui sont respectivement de 4 et de 3. Sur le département, 147 enfants étaient en attente de prise en charge par un SESSAD, dont 34 situations complexes.

Le taux d'équipement en IME, de 7 pour 1000 jeunes de moins de 20 ans sur la CCMP est supérieur au taux d'équipement départemental (6), lui-même plus élevé que le taux régional (5) ou national (4).

Selon le Schéma départemental de l'Autonomie 2022-2026, dans le département, une augmentation de 9 à 12% des enfants accompagnés en milieu scolaire a été observée, accompagnée d'une augmentation de 12% des enfants en situation de handicap scolarisés en milieu scolaire ordinaire.

Une offre à destination des adultes handicapés à renforcer :

L'offre en Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) pour les adultes est de 430 places dans le département, dont 45 places dans Mellois en Poitou. Le taux d'équipement départemental et de Mellois en Poitou est légèrement supérieur aux besoins identifiés :

- 430 places sur le département pour un besoin de 392 places
- 45 places sur le Mellois en Poitou pour 24 places nécessaires.

Le territoire des Deux-Sèvres dispose de 89 places pour un besoin de 153 places pour les orientations vers des Services d'Accompagnement Médico-Social pour adultes handicapés (SAMSAH), avec un taux d'équipement de 0,5 (contre 2,3 à l'échelle de la Région et 1,5 à l'échelle nationale). En 2020, 30 places de SAMSAH ciblées sur le handicap psychique ont été créées et la création de SAMSAH autisme est en projet pour compléter l'offre.

Le schéma départemental pour l'autonomie 2022-2026 identifie ainsi le besoin de transformer 38 places SAVS en places SAMSAH pour améliorer le maillage territorial de la politique inclusive.

L'offre d'accueil en établissement non médicalisés pour les adultes handicapés est qualifiée de «conséquente» dans le Schéma départemental de l'autonomie 2022-2026 avec des taux d'équipements en Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT, de 4,8), en foyers de vie (de 2,8) et en foyers d'hébergement (de 1,9) plus forts qu'aux échelles régionales et nationales. La CCMP dispose d'un ESAT (d'une capacité d'accueil de 126 places) et d'un Foyer d'hébergement à Melle (d'une capacité de 51 places en accueil permanent).

Cependant, des tensions existent sur l'offre médicalisée pour les adultes : le département compte 282 places médicalisées, réparties entre 5 Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS) et 10 Foyers d'Accueil Spécialisés (FAM).

Sur le territoire de la CCMP, la Maison d'Accueil Spécialisé de la Maison pour l'Autisme « Résidence l'Archipel » à Melle, propose 18 places d'accueil permanent en internat, 4 places d'accueil temporaire (pour un maximum de 90 jours par an) et 2 places d'accueil de jour. A ces dernières s'ajoutent 8 places d'accueil permanent en internat en Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) sur le même site et 9 places en FAM au sein du foyer de vie « Les Deux Chênes » à Chizé, ce qui porte le taux d'équipement en MAS à 0,85 le taux d'équipement en MAS (contre 0,93 à l'échelle des Deux- Sèvres ou 1 à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine) et à 0,80 le taux d'équipement en FAM (contre 0,67 à l'échelle des Deux-Sèvres ou 0,91 à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine).

Afin de pallier le déficit en offre médicalisée sur le territoire, le schéma départemental de l'autonomie préconise de développer les solutions d'accueil de jour et d'accueil temporaire, notamment pour consolider l'offre de répit.

Une offre à destination des personnes handicapées vieillissantes bien concentrée dans Mellois en Poitou :

Le territoire du Mellois en Poitou concentre 47 des 159 places pour les personnes handicapées vieillissantes, réparties selon le tableau suivant :

TERRITOIRES	Catégorie de structure	Nom de la structure	Commune	Nombre de places	dont accueil de jour	dont hébergement temporaire
CC MELLOIS EN POITOU	Foyer de vie	MARPAHVIE	Couture-d'Argenson	14		1
CC MELLOIS EN POITOU	Foyer de vie	MARPAHVIE	Périgné	15		1
CC MELLOIS EN POITOU	EHPAD	EHPAD «Les quatre Saisons»	Chef-Boutonne	6		
CC MELLOIS EN POITOU	EHPAD	EHPAD «Les Lauriers Roses»	Chizé	6		
CC MELLOIS EN POITOU	EHPAD	EHPAD «Résidence Notre Maison»	La Mothe-Saint-Héray	6		
CA DU BOCAGE BRESSUIRAIS	Foyer de vie	Foyer de vie ADAPEI 79	Nueil-les-Aubiers	46	3	2
CA DU BOCAGE BRESSUIRAIS	Foyer de vie	Projet plateforme PHV	Moncoutant	14		2
CA DU BOCAGE BRESSUIRAIS	EHPAD	EHPAD «Résidence Sainte-Famille»	Nueil-les-Aubiers	6		
CC VAL DE GÂTINE	Foyer de vie	Foyer de vie ADAPEI 79	Coulonges-sur-l'Autize	40	7	2
CC VAL DE GÂTINE	EHPAD	EHPAD «Résidence Aliénor d'Aquitaine»	Coulonges-sur-l'Autize	6		
Total places personnes handicapées vieillissantes				159	10	8

Extrait du Schéma départemental de l'autonomie 2021-2026

En 2020, 39% des résidents en structures pour adultes en situation de handicap (foyers de vie, foyers d'hébergement, FAM) avaient plus de 55 ans sur le département. Le vieillissement des résidents met en évidence la nécessité de travailler sur les modalités d'accompagnement des personnes handicapées vieillissantes qui peuvent avoir des besoins évolutifs (survenue de nouvelles déficiences, possible accroissement des déficiences antérieures...).

ZOOM Sur...Ce que dit le Schéma Départemental de l'autonomie 2022-2026 :

Orientation 1 : Faciliter l'accès à l'information, encourager la participation des personnes et soutenir les proches aidants
Fiche action 1-6 : Poursuivre et renforcer le soutien aux proches aidants
Orientation 2 : Faire en sorte que chacun puisse vivre chez soi dans les meilleures conditions
Fiche action 2-2 : Continuer à l'adaptation des logements et à la sécurisation de l'habitat par le développement de solutions domotiques et technologiques
Fiche action 2-3 : Développer une offre de services d'aide et d'accompagnement à domicile répondant aux demandes des usagers
Orientation 3 : Adapter le panel des réponses proposées aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
Fiche action 3-2 : Impulser et accompagner la transformation de l'offre handicap
Fiche action 3-3 : Optimiser et fluidifier l'offre de répit

Orientation 4 : Soutenir les territoires dans l'accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
Fiche action 4-4 : Favoriser l'accès et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap

1.8.6.5 Des demandes de sédentarisation des gens du voyage à anticiper et quantifier sur Mellois en Poitou

ZOOM Sur… Ce que dit le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2023 :

Orientation 1 : 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 qui seraient constatés.
- Optimiser l'utilisation des aires existantes et augmenter leur capacité sur les territoires présentant des
besoins avérés.
- Favoriser le maintien dans un logement ordinaire.

Orientation 2 : Favoriser l'inclusion sociale et professionnelles 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'instructions 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 professionnelle des gens du voyage.
- Promouvoir la santé des gens du voyage.

Une offre d'accueil permanent des gens du voyage existante sur le Mellois en Poitou :

À la suite de la mise en œuvre des objectifs du schéma le départemental d'accueil des Gens du voyage 2009-2015, le département des Deux Sèvres compte :

- 12 aires d'accueil des gens du voyage pour 208 places (Noron et Mineraie à Niort, Thouars, Saint-Maxent, Nueil les Aubiers, Mauléon, Bressuire, Parthenay, Melle, Aiffres, Chauray et La Crèche) ;
- 2 aires de grand passage destinées à accueillir les rassemblements (Niort, Parthenay), d'une
- capacité d'accueil de 50 à 200 caravanes,
- 3 aires de petit passage pour 22 places.



Aire d'accueil des gens du voyage de Melle, source : Géoportail.

Toutes les communes de plus de 5000 habitants satisfont à l'obligation légale de disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage, mais la capacité de certaine est limitée au regard de leur fréquentation, notamment sur la Communauté de d'Agglomération de Niort ou la Communauté d'Agglomération du Bocage bressuirais (donc en dehors du territoire du Mellois en Poitou).

Suite à la dégradation de l'ensemble des installations de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage, d'une capacité de 16 places, la communauté de communes a fermé son aire dans l'attente de travaux de réhabilitation. Ces travaux de réhabilitation ont fait l'objet du versement d'une subvention de l'Etat de 53 222€ via le fond d'aide France Relance, la réouverture de l'aire d'accueil est prévue pour septembre 2023.

Dans l'attente de l'achèvement des travaux, les familles ont été relogées sur plusieurs sites :

- Terrain à côté de Centrakor à Melle, les enfants sont scolarisés.
- Terrain à côté de l'hôpital de Melle : terrain appartient à Mellois en Poitou, aménage comme un terrain familial.
- Terrain à côté de Gamm Vert à Melle : une douzaine de familles.
- Ancien camping de Celles-sur-Belle où se trouvent des familles.

<u>Des familles en cours de sédentarisation à accompagner :</u>

De plus, le schéma départemental met en évidence le manque d'offre diversifiée d'habitat pour favoriser la sédentarisation et l'inclusion sociale des familles qui le souhaitent : la mise en œuvre de terrains familiaux (qui sont ciblés sur des communes en dehors du territoire) ou l'amélioration de l'habitat privé pour créer de l'habitat adapté sur des terrains autorisant le stationnement d'habitat mobile, pourraient être développées dans cet objectif.

Sur Mellois en Poitou, la gestion des terrains familiaux et l'accompagnement des familles est assurée par le CCAS de Melle et le CCAS de Niort.

Mellois en Poitou envisage l'aménagement de terrains familiaux, mais il n'existe pas, à ce jour, de recensement du nombre de familles.

1.8.6.6 Le logement des jeunes, un levier pour répondre aux enjeux économiques et sociaux du territoire

Les jeunes en insertion sociale ou en insertion professionnelle peuvent avoir de réelles difficultés pour accéder aux logements dans le parc privé, d'autant qu'ils sont souvent très mobiles et restent peu de temps dans le même logement. En effet, peu de propriétaires sont disposés à louer des logements pour de courtes durées, à des jeunes apprentis ou à des jeunes avec emplois précaires, et le coût des branchements et des déménagements pour quelques semaines peuvent être prohibitifs...

Du fait de l'attractivité économique du territoire par la présence de micro-bassins d'emploi dans le secteur industriel, agricole, artisanal ou du service à la personne, de nombreux jeunes y sont apprentis, en stage ou en contrats de travail et cherchent des solutions de logements.

L'association Toits Etc. et les acteurs du mouvement « Habitat Jeunes » accompagnent les jeunes dans la recherche d'un logement afin de faciliter leur insertion sociale, professionnelle et citoyenne. Elle est également un acteur de la mise en œuvre de la politique jeunesse sur le territoire.

L'association propose une offre de logements à destination principale des jeunes travailleurs, et permet également d'accompagner quelques jeunes en situation plus complexes.

4 formes d'accueil, réparties sur le bassin de vie permettent de répondre à ces besoins variés : de l'hébergement d'urgence, à la mise en relation avec des propriétaires de logements ou à la proposition de logements au sein de petites résidences Habitat Jeunes.

Ces formes d'accueil sont les suivantes :

L'Habitat Jeunes (foyers jeunes travailleurs) :

- sont intégrés dans le nombre de logements sociaux et bénéficient de financements en PLAi avec agrément social de l'Etat ;
- les jeunes accueillis ont entre 16 et 25 ans, mais des exceptions sont possibles (le plus jeune accueilli sur le territoire a 15 ans, le plus âgé 30 ans) ;
- des animations collectives sont organisées dans les résidences ;
- les logements bénéficient de financements par la CAF.

Le Logement ALT – Allocation Logement Temporaire :

- Il s'agit d'un dispositif de l'Etat. Si un jeune est en rupture de ressources, proposition d'un logement temporaire financé par l'Etat pendant 6 mois.

L'Hébergement CHRS – insertion (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) :

- Il s'agit d'un dispositif pour des ruptures plus longues, avec besoins pressants de stabilité ;
- Ce dispositif propose des solutions d'accueil et d'accompagnement.

6 places en CHRS sont gérées par l'association Toits etc.

Les dispositifs ALT et CHRS permettent en plus d'accueillir et d'accompagner des personnes victimes de violences (PVV).

Le PDALHPD fait mention d'une tendance identifiée par les acteurs locaux du besoin de plus en plus important d'accompagnement pour des jeunes en grande difficulté. Les places en CHRS ne sont pas suffisantes. L'association Toits Etc. partage le même constat à l'échelle du territoire.

Le Logement MLS (Moyen Long Séjour) :

- Il s'agit des logements pour l'accueil de mineurs non accompagnés (MNA) isolés ,en association avec le Conseil Départemental des Deux-Sèvres, dans le cadre de l'obligation d'accueil au titre du droit international des enfants ;
- Il s'agit du ressort de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) ;
- L'accueil est réalisé au sein de colocations dans le parc privé, avec un accompagnement des MNA

Les structures d'accueil :

Les micro-résidences :

Sept résidences de 3 à 9 logements, de propriété communales ou intercommunale, sont gérées par l'association sur le territoire du Mellois en Poitou pour un total de 44 logements. Ces dernières intègrent des appartements privatifs meublés et des services collectifs (salle commune, cuisine partagée, stationnement deux-roues, animations, soutien aux démarches administratives...) :

- Résidence Gaia à Melle,
- Résidence Lhotte à Melle,
- Site de l'ancienne gare, rue des Trois Versennes à Chef-Boutonne,
- Route départementale 105, à Lezay,
- Place de la mairie à Sauzé-entre-Bois,
- Avenue de Poitiers, Brioux-sur-Boutonne,
- Celles-sur-Belle (8 logements, inaugurée en 2021).

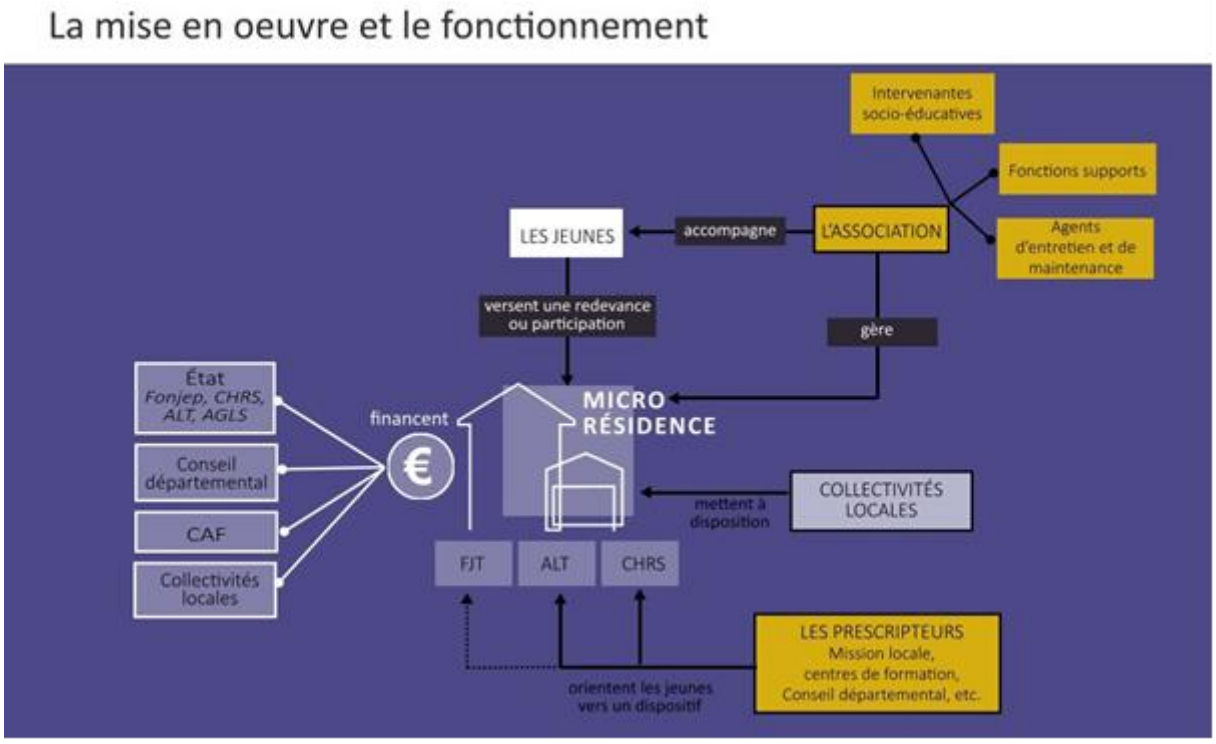
Sur ces 7 résidences, 2 sont récentes (la résidence de Celles-sur-Belle et la résidence Gaia à Melle), 2 sont en état satisfaisant (la résidence Lhotte à Melle et la résidence de Brioux-sur-Boutonne) et les 3 autres sont assez vétustes et ne répondent que partiellement aux attentes des jeunes (douches et WC partagés par exemple) : pour ces dernières, des modifications rapides sont recherchées.



Résidence Habitat-Jeunes de Chef-Boutonne

En 2021, 132 demandes de jeunes ont été enregistrées, dont 79 demandes effectives. Sur ces 79 demandes : 9 ont été refusées (sur la base de critères d'admission de la commission, certaines de ces demandes ont néanmoins pu être réorientées), 41 ont fait l'objet d'une proposition de logement et 29 demandes n'ont pu être honorées, faute de places.

Cette offre en micro-résidences répond donc en partie aux besoins de jeunes travailleurs (apprentis, jeunes en CDD, jeunes en CDI) et de quelques étudiants (stage notamment), mais pourrait être étoffée sur le territoire, notamment sur les communes recensant beaucoup d'activités économiques : Melle et Celles-sur-Belle.



Fonctionnement des micro-résidences, extrait de la Monographie d'avril 2022, Source : UNHAJ

4 maisons pour les Mineurs non accompagnés :

Ces maisons ont une capacité d'accueil de 14 jeunes.

<u>Autres acteurs du logement pour les jeunes : Escale – La Colline</u>

Cet acteur, localisé à Niort, intervient sur le territoire pour :

- L'intermédiation locative,
- L'accueil de mineurs non accompagnés
- La location de logements sur le territoire.

1.8.6.7 Peu de besoins identifiés pour le travail de saisonniers, mais une demande qui pourrait évoluer

Une partie des travailleurs saisonniers du Mellois est constituée de jeunes qui peuvent se rapprocher de l'association Toits Etc. pour leurs recherches de logement.

Néanmoins, l'hébergement peu rester un frein pour le recrutement de travailleurs saisonniers, notamment pour les travaux agricoles. De nouveaux besoins pourraient apparaitre si la filière maraîchère ou la culture des châtaigniers se développaient.

Les besoins se font également sentir pour les contractuels intervenant dans le domaine sportif (maître-nageur, surveillant aquatique, éducateurs sportifs) et dans le domaine de la jeunesse.

Synthèse :

ATOUTS

- Une offre en hébergement d'urgence qui se structure localement
- Un réseau associatif et de CCAS actifs sur le territoire pour répondre aux besoins des plus précaires
- Une offre suffisante pour l'accueil des personnes âgées en EHPAD, résidence autonomie et village retraite
- De nombreuses structures d'accueil pour les jeunes, réparties sur le territoire et gérée par Toits etc.
- Une aire d'accueil des gens du voyage de 16 places à Melle

FAIBLESSES

- Un manque de places en CHRS
- Vieillissement de la population qui va augmenter les besoins en accompagnement et en logement / hébergement adapté
- Une absence de recensement des besoins pour les familles en demande de sédentarisation.

Poursuite du développement de l'offre d'urgence

Poursuite du développement d'offres intermédiaires de logements sous des formes nouvelles pour les personnes vieillissantes autonomes

Poursuite du développement de l'offre en faveur des gens du voyage

Poursuite de l'organisation de l'offre temporaire en logements pour les jeunes ou les travailleurs saisonniers, apprentis, intérimaires et étudiants stagiaires.

2 Un marché du logement à rééquilibrer

2.1 Une offre locative insuffisante au regard des besoins

2.1.1 Le marché locatif privé

Selon l'INSEE, 3642 résidences principales étaient occupées par un locataire (soit environ 17% des résidences principales) en 2019.

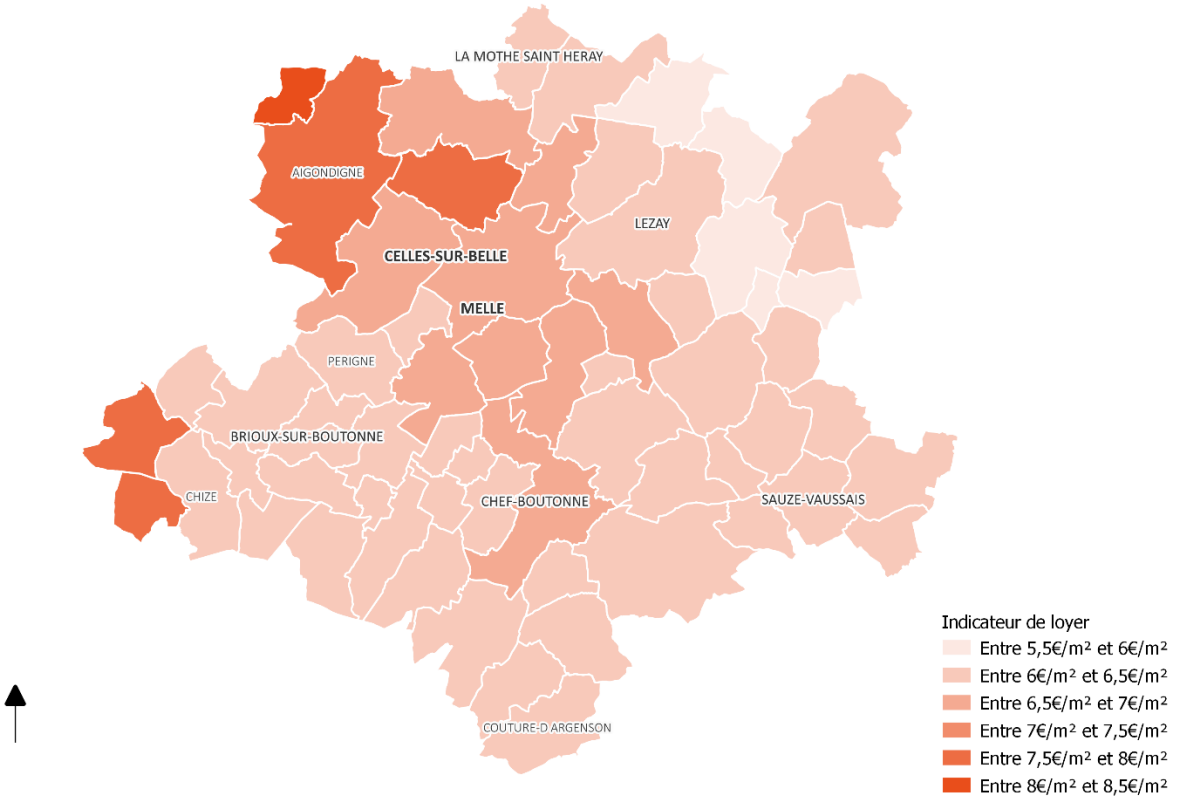
Mise à jour 2025
Le territoire connait une hausse de résidences principales occupées par un locataire depuis 2019. En effet, sur le territoire, il fait état de 4 817 résidences principales louées soit 23% des résidences principales.

ZOOM Sur… Les indicateurs de loyers d'annonce par commune en 2022

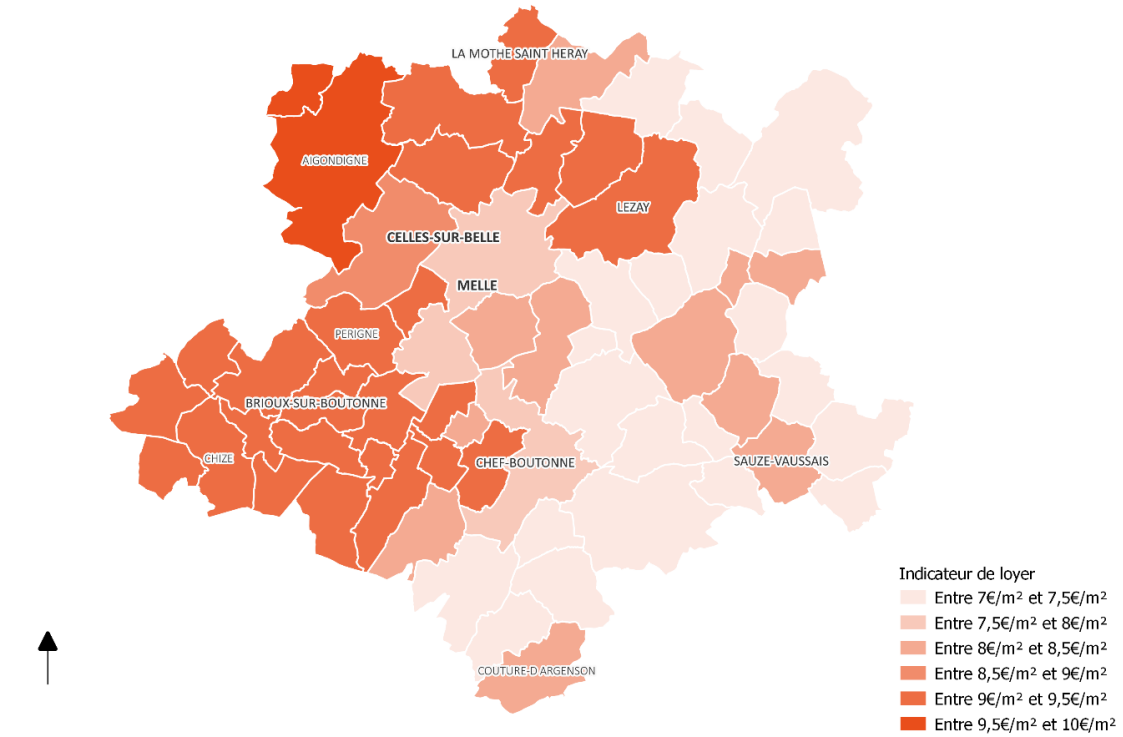
L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) établit des cartes d'indicateurs des loyers par commune, sur la base des annonces parues sur les plateformes Leboncoin et Groupe SeLoger entre 2018 et 2022.
Ces indicateurs de loyers sont fournis charges comprises, pour des biens types loués vides avec les caractéristiques suivantes :

- Pour un appartement toutes typologies confondues : surface moyenne 52 m²
- Pour un appartement type T1-T2 : surface moyenne de 37 m²
- Pour un appartement type T3 et plus : surface moyenne : 72 m²
- Pour une maison : surface moyenne : 92 m²

Sur Mellois en Poitou, les valeurs recensées pour le parc locatif privé en maisons et en appartements sont les suivantes :



Carte de la répartition des indicateurs de loyers pour les maisons, source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et Leboncoin.



Carte de la répartition des indicateurs de loyers pour les appartements, source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et Leboncoin

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

Elles sont calculées à l'échelle de mailles lorsque les données par commune sont insuffisantes (inférieures à 100 données) et existent à l'échelle des communes pour 6 communes dans Mellois en Poitou pour les locations de maisons et de 3 communes pour les locations d'appartement :

	Maison			Appartement		
Commune	Loyer moyen en € par m²	Borne basse de l'intervalle de prédiction à 95% en € par m²	Borne haute de l'intervalle de prédiction à 95% en € par m	Loyer moyen en € par m²	Borne basse de l'intervalle de prédiction à 95% en € par m²	Borne haute de l'intervalle de prédiction à 95% en € par m
Melle	6,6	5,2	8,3	7,9	5,9	10,4
Celles-sur-Belle	6,7	5,3	8,6	7,8	6,0	10,3
Chef-Boutonne	6,8	5,2	8,9	9,0	7,1	11,3
La Mothe-Saint-Héray	6,4	4,9	8,2			
Aigondigné	7,9	6,5	9,5			
Sauzé-entre-Bois	6,2	4,7	8,0			

Estimation des loyers sur les communes de Mellois en Poitou sur lesquelles il existe plus de 100 résultats, source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et Leboncoin.

Ces indices mettent en évidence une variation des niveaux de loyers , graduée d'ouest en est.

Simulation des capacités des ménages à louer une maison ou un appartement à Melle :

Données sources :
INSEE, FiLoSoFi 2019 – données à l'échelle de la CCMP

Les hypothèses :
Les tailles de logements utilisées sont les tailles moyennes retenues par l'ANIL (pour les maisons et pour les appartements)
Les prix moyens au m² sont les prix issus des indices de loyers par commune
Simulation : emprunt à 20 ans, à 2,94% et un apport de 10%, taux d'effort : 33%.

Pour une personne seule :

	Revenus déciles - revenus annuels			Location	
	Compris entre	et	Taux d'effort 33 %	Loyer moyen libre maison	Loyer moyen appartement
10ème décile	34 900,00 €				
9ème décile	28 470,00 €	34 900,00 €	959,75 €		
8ème décile	24 920,00 €	28 470,00 €	782,93 €		
7ème décile	22 170,00 €	24 920,00 €	685,30 €		
6ème décile	19 880,00 €	22 170,00 €	609,68 €		
5ème décile	17 760,00 €	19 880,00 €	546,70 €		
4ème décile	15 560,00 €	17 760,00 €	488,40 €		
3ème décile	12 900,00 €	15 560,00 €	427,90 €		
2ème décile	8 940,00 €	12 900,00 €	354,75 €		
1er décile	- €	8 940,00 €	245,85 €		

Lecture du tableau :

50% des ménages composés d'une personne à Melle ne peuvent pas louer de maison du parc privé. 80% des ménages d'une personne peuvent louer un appartement dans le parc privé (.

Avec une taille d'appartement correspondante à celle d'un T1 (environ 32 m²), les personnes du 2ème déciles pourraient louer un appartement.

Pour un couple avec 1 enfant :

	Revenus déciles - revenus annuels			Location	
	Compris entre	et	Taux d'effort 33 %	Loyer moyen libre maison	Loyer moyen appartement
10ème décile	34 900,00 €				
9ème décile	28 470,00 €	62 820,00 €	1 727,55 €		
8ème décile	24 920,00 €	51 246,00 €	1 409,27 €		
7ème décile	22 170,00 €	44 856,00 €	1 233,54 €		
6ème décile	19 880,00 €	39 906,00 €	1 097,42 €		
5ème décile	17 760,00 €	35 784,00 €	984,06 €		
4ème décile	15 560,00 €	31 968,00 €	879,12 €		
3ème décile	12 900,00 €	28 008,00 €	770,22 €		
2ème décile	8 940,00 €	23 220,00 €	638,55 €		
1er décile	- €	16 092,00 €	442,53 €		

Lecture du tableau :

Seuls les ménages du premier décile ne peuvent pas louer de bien au sein du parc privé.

Simulation des capacités des ménages à louer une maison ou un appartement à Chef-Boutonne :

Données sources :
INSEE, FiLoSoFi 2019 – données à l'échelle de la CCMP

Les hypothèses :
Les tailles de logements utilisées sont les tailles moyennes retenues par l'ANIL (pour les maisons et pour les appartements)
Les prix moyens au m² sont les prix issus des indices de loyers par commune

Pour une personne seule :

	Revenus déciles - revenus annuels			Location	
	Compris entre	et	Taux d'effort 33 %	Loyer moyen libre maison	Loyer moyen appartement
10ème décile	34 900,00 €				
9ème décile	28 470,00 €	34 900,00 €	959,75 €		
8ème décile	24 920,00 €	28 470,00 €	782,93 €		
7ème décile	22 170,00 €	24 920,00 €	685,30 €		
6ème décile	19 880,00 €	22 170,00 €	609,68 €		
5ème décile	17 760,00 €	19 880,00 €	546,70 €		
4ème décile	15 560,00 €	17 760,00 €	488,40 €		
3ème décile	12 900,00 €	15 560,00 €	427,90 €		
2ème décile	8 940,00 €	12 900,00 €	354,75 €		
1er décile	- €	8 940,00 €	245,85 €		

Lecture du tableau :

Les prix de loyers des maisons du parc privé étant sensiblement les mêmes entre Melle et Chef-Boutonne, 50% des ménages peuvent accéder à la location d'une maison à Chef-Boutonne, et 50% des ménages ne le peuvent pas.

Le loyer moyen à .Chef-Boutonne étant plus cher qu'à Melle, 40 % des ménages d'une personne ne peuvent pas louer d'appartement sur cette commune au sein du parc privé. Les personnes seules du 3ème et 4ème déciles peuvent louer un appartement de type 2 d'environ 45 m².

2.1.2 Le marché des logements locatifs des bailleurs sociaux

Avec un loyer moyen de 5,02 €/m² dans le parc social :

- A partir du premier décile, les ménages d'une personne peuvent louer un bien de type 2 (environ 45 m²) ;
- A partir du premier décile, les ménages composés d'un couple avec 1 enfant peuvent louer un bien de type 3 (environ 65 m²)

Synthèse :

ATOUTS

- Des montants de loyers dans le parc social compatibles avec les revenus de 90% des ménages, mais une offre insuffisante eu regard aux besoins (Cf. description du parc social, partie précédente)

FAIBLESSES

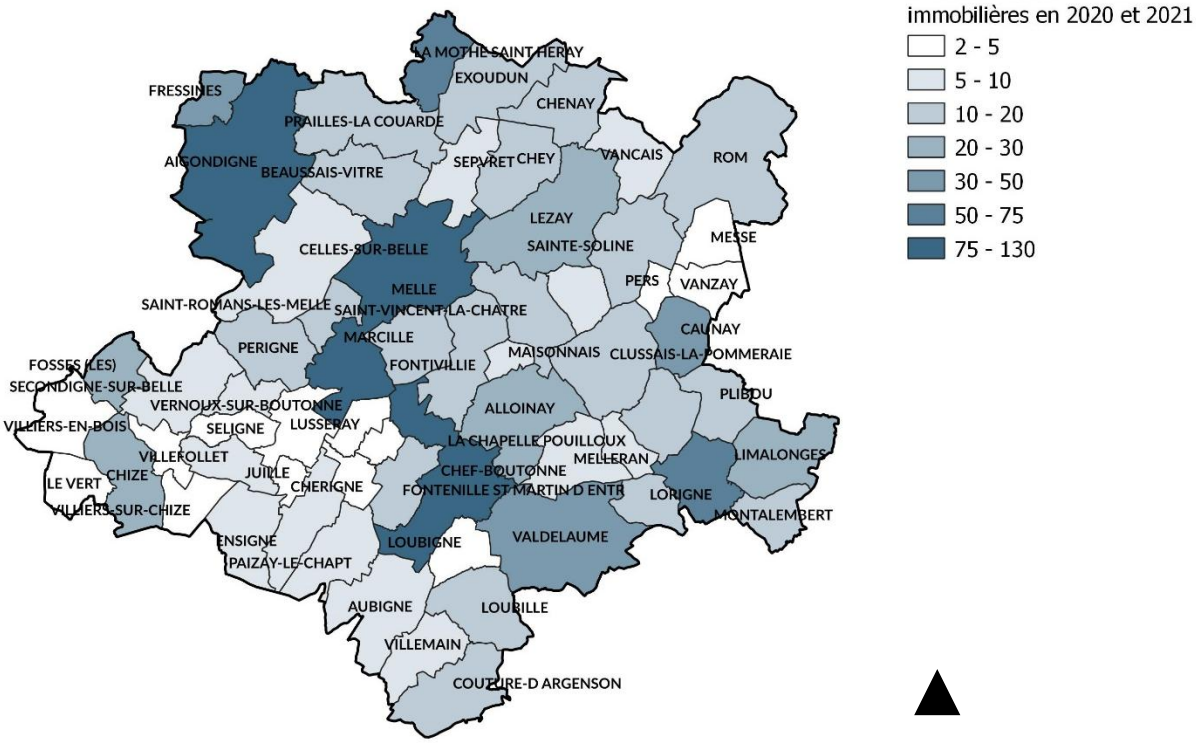
- Des prix dans le locatif privé inabordables pour 40 à 50% des ménages composés d'une personne

Diversification de l'offre locative

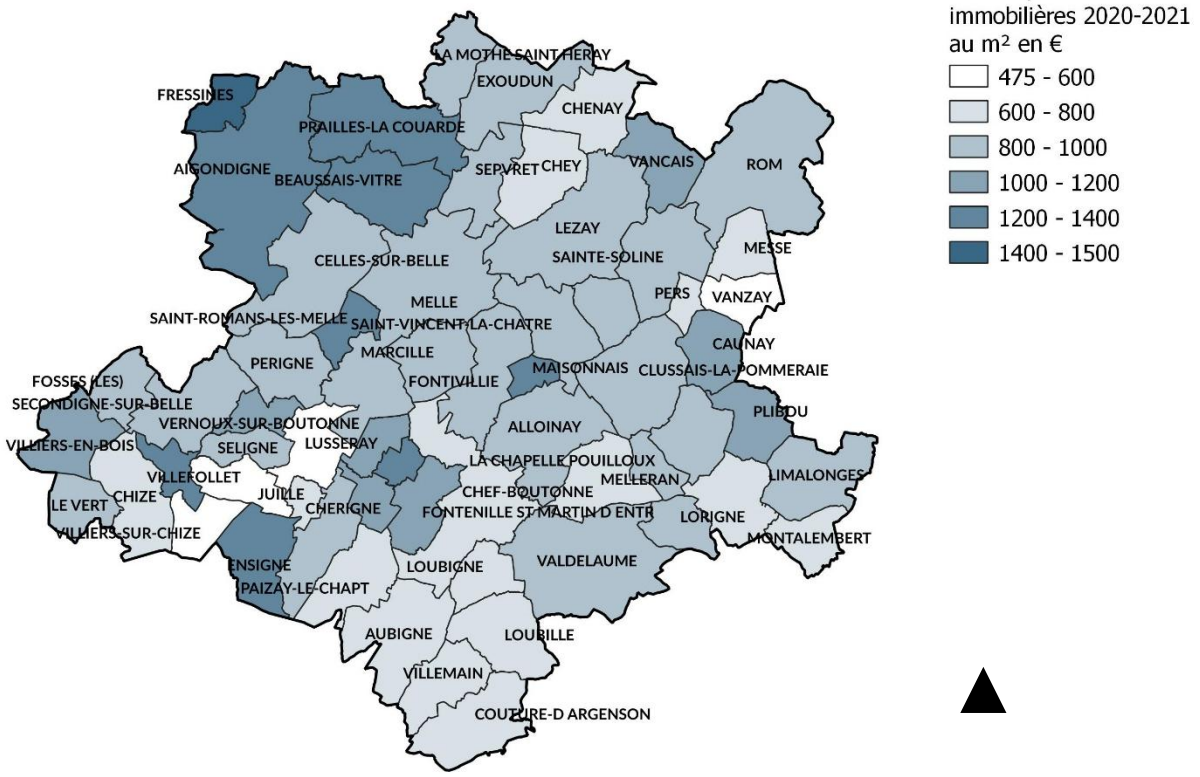
2.2 Un marché immobilier actif et abordable pour un grand nombre de ménages

2.2.1 Les ventes enregistrées au sein du parc existant entre 2020 et 2021

Entre le 1er janvier 2020 et le 13 décembre 2021, 1207 ventes immobilières ont été enregistrées sur le territoire. Les communes ayant connu le plus de ventes au sein de leur parc existant sont Melle qui comptabilise 129 transactions, Aigondigné : 109 transactions et Chef-Boutonne : 84 ventes (Source : Fichiers MAJIC, DGLANet CEREMA).



Répartition du nombre de ventes immobilières enregistrées par commune pour les années 2020 et 2021, d'après les données MAJIC, DGLAN et CEREMA.



Répartition du prix moyen par m² des ventes immobilières enregistrées par commune pour les années 2020 et 2021, d'après les données MAJIC, DGLAN et CEREMA.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

La répartition des prix moyens au m² des ventes immobilières mettent en évidence la corrélation entre le prix du marché immobilier et la proximité de Niort.

Sur les 1207 ventes immobilières récentes, le prix moyen de la transaction était de 111 000€, pour une surface moyenne de 114 m². Le prix moyen au m² était de 972 €/m²

50,3% des transactions enregistrées ont concerné des T5 (645 ventes), 15,9% des T3 (192 ventes), environ 9,7% des T1 ou T2 (117 ventes), 7,7% de T4 (93) et 13,3% de T6 et plus (160 transactions). La taille moyenne des logements vendus en fonction des typologies était la suivante :

Typologies des logements	Taille moyenne en m²
1 pièce	53
2 pièces	72
3 pièces	82
4 pièces	96
5 pièces et +	de 127 à 172

Typologies et tailles des logements vendus en 2020 et 2021, source : MAJIC, DGLAN et CEREMA

Les tailles des petits logements sont importantes au regard des tailles moyennes de ces typologie, du fait de la morphologie des biens vendus, notamment dans le parc ancien, qui peut comporter des petites maisons d'1 ou 2 pièces.

2.2.2 Le marché immobilier dans le parc existant est favorable à au moins 70 % des ménages

Simulation des capacités des ménages à acheter un sur le territoire

Données sources :
INSEE, FiLoSoFi 2019 – données à l'échelle de la CCMP

Les hypothèses :
Pour un ménage composé d'une personne : surface du logement : 96 m² - prix de la vente : 93 312 €
Pour un couple avec un enfant : surface du logement : 127 m² - prix de la vente : 123 444€
Simulation : emprunt à 20 ans, à 2,94% et un apport de 10%, taux d'effort : 33%.

Ménage composé d'une personne :

	Revenus déciles - revenus annuels			Accession			
	Compris entre	et	Taux d'effort 33 %	capacité d'emprunt du ménage	prix d'achat maximal (apport 10%)	montant indicatif de l'apport	capacité d'achat d'un bien
10ème décile	34 900,00 €						
9ème décile	28 470,00 €	34 900,00 €	959,75 €	173 900,00 €	191 290,00 €	*17 390,00 €*	
8ème décile	24 920,00 €	28 470,00 €	782,93 €	141 900,00 €	156 090,00 €	*14 190,00 €*	
7ème décile	22 170,00 €	24 920,00 €	685,30 €	124 200,00 €	136 620,00 €	*12 420,00 €*	
6ème décile	19 880,00 €	22 170,00 €	609,68 €	110 400,00 €	121 440,00 €	*11 040,00 €*	
5ème décile	17 760,00 €	19 880,00 €	546,70 €	99 100,00 €	109 010,00 €	*9 910,00 €*	
4ème décile	15 560,00 €	17 760,00 €	488,40 €	88 500,00 €	97 350,00 €	*8 850,00 €*	
3ème décile	12 900,00 €	15 560,00 €	427,90 €	77 500,00 €	85 250,00 €	*7 750,00 €*	
2ème décile	8 940,00 €	12 900,00 €	354,75 €	64 300,00 €	70 730,00 €	*6 430,00 €*	
1er décile	- €	8 940,00 €	245,85 €	44 500,00 €	49 000,00 €	*4 500,00 €*	

Lecture du tableau :

Les ménages composé d'une personne qui peuvent acheter un bien immobilier de 96 m² dans le parc existant sur le territoire, doivent avoir des revenus net annuels supérieurs à 15 560 €. 30 % des ménages ne peuvent pas faire ces acquisitions.

Ménages composés d'un couple avec 1 enfant :

	Revenus déciles - revenus annuels			Accession			
	Compris entre	et	Taux d'effort 33 %	capacité d'emprunt du ménage	prix d'achat maximal (apport 10%)	montant indicatif de l'apport	capacité d'achat d'une maison
10ème décile	34 900,00 €						
9ème décile	28 470,00 €	62 820,00 €	1 727,55 €	313 100,00 €	344 410,00 €	*31 310,00 €*	
8ème décile	24 920,00 €	51 246,00 €	1 409,27 €	255 400,00 €	280 940,00 €	*25 540,00 €*	
7ème décile	22 170,00 €	44 856,00 €	1 233,54 €	223 600,00 €	245 960,00 €	*22 360,00 €*	
6ème décile	19 880,00 €	39 906,00 €	1 097,42 €	198 900,00 €	218 790,00 €	*19 890,00 €*	
5ème décile	17 760,00 €	35 784,00 €	984,06 €	178 400,00 €	196 240,00 €	*17 840,00 €*	
4ème décile	15 560,00 €	31 968,00 €	879,12 €	159 300,00 €	175 230,00 €	*15 930,00 €*	
3ème décile	12 900,00 €	28 008,00 €	770,22 €	139 600,00 €	153 560,00 €	*13 960,00 €*	
2ème décile	8 940,00 €	23 220,00 €	638,55 €	115 700,00 €	127 270,00 €	*11 570,00 €*	
1er décile	- €	16 092,00 €	442,53 €	80 200,00 €	88 220,00 €	*8 020,00 €*	

Lecture du tableau :

Au regard des prix du marché sur le parc existant, 90 % des familles avec 1 enfant peuvent acheter un bien de 127 m².

Les prix d'acquisition du parc existant sont donc abordables pour une grande partie des ménages. Le parc existant peut toutefois être vétuste et énergivore (Cf. partie précédente) et demander des travaux, qui ne sont pas comptabilisés dans ces simulations.

Synthèse :

ATOUTS

- Un marché immobilier abordable pour une majeure partie des ménages

FAIBLESSES

- Un état du bâti qui peut nécessité des travaux conséquents

Facilitation de la rénovation du bâti existant pour les ménages les plus précaires

2.3 Le prix des terrains à bâtir et de la construction neuve inabordable pour de nombreux ménages

2.3.1 La vente des terrains à bâti en 2020 et 2021

70 ventes de terrains à bâtir ont été enregistrées en 2020 et 2021 :

- Fressines, Celles-sur-Belle, Melle et Aigondigné ont enregistré les nombres de vente les plus importants avec respectivement 10, 9, 8 et 8. Les prix de vente moyens au m² les plus forts ont été 51€, 56€, 34€ et 32€, (source : Fichiers fonciers (MAJIC) - DGALN et CEREMA, avec retrait des valeurs extrêmes).
- Les prix de vente des terrains localisés dans les lotissements ont été compris entre 20 et 50 €/m², avec une moyenne de 35€/m².
- La superficie moyenne des terrains vendus a été de 1073 m².
- Des terrains d'une surface moyenne comprise entre 400 et 800 m² ont été vendus sur les communes de Brioux-sur-Boutonne, la Mothe-Saint-Héray, Limalonges et Sauzé-entre-Bois.
- Les communes de Celles-sur- Belle, Chef-Boutonne, Fressines, Melle, Aigondigné, Rom, et Vernoux-sur-Boutonne ont enregistré des ventes de terrains de surfaces moyennes comprises entre 900 et 1400 m²,
- les terrains vendus sur les communes les communes d'Alloinay, Les Fosses ont été d'une superficie comprise entre 1900 et 2500 m².

2.3.2 Le prix de la construction neuve

La nouvelle Règlementation de Performance Environnementale 2020 (RE2020), qui s'applique aux constructions neuves de logements depuis le 1er janvier 2022, entraîne actuellement des surcoûts sur la construction neuve, estimés entre 5 et 10%.

Simulation des capacités d'acquisition de terrains à bâtir et de construction individuelle par les ménages de Mellois en Poitou :

Données sources :
INSEE, FiLoSoFi 2019 – données à l'échelle de la CCMP

Les hypothèses :
Construction de 90 m² à 1750€/m² : 157500 €
Frais de notaires, taxe d'aménagement compris
Simulation : emprunt à 20 ans, à 2,94% et un apport de 10%, taux d'effort : 33%.

Pour un ménage composé d'une personne seule :

	Revenus déciles - revenus annuels			Accession			
	Compris entre	et	Taux d'effort 33 %	capacité d'emprunt du ménage	prix d'achat maximal (apport 10%)	montant indicatif de l'apport	capacité d'achat terrain à bâtir + construction
10ème décile	34 900,00 €						
9ème décile	28 470,00 €	34 900,00 €	959,75 €	173 900,00 €	191 290,00 €	*17 390,00 €*	
8ème décile	24 920,00 €	28 470,00 €	782,93 €	141 900,00 €	156 090,00 €	*14 190,00 €*	
7ème décile	22 170,00 €	24 920,00 €	685,30 €	124 200,00 €	136 620,00 €	*12 420,00 €*	
6ème décile	19 880,00 €	22 170,00 €	609,68 €	110 400,00 €	121 440,00 €	*11 040,00 €*	
5ème décile	17 760,00 €	19 880,00 €	546,70 €	99 100,00 €	109 010,00 €	*9 910,00 €*	
4ème décile	15 560,00 €	17 760,00 €	488,40 €	88 500,00 €	97 350,00 €	*8 850,00 €*	
3ème décile	12 900,00 €	15 560,00 €	427,90 €	77 500,00 €	85 250,00 €	*7 750,00 €*	
2ème décile	8 940,00 €	12 900,00 €	354,75 €	64 300,00 €	70 730,00 €	*6 430,00 €*	
1er décile	- €	8 940,00 €	245,85 €	44 500,00 €	49 000,00 €	*4 500,00 €*	

Lecture du tableau :

Sur Mellois en Poitou, seuls les ménages d'une personne gagnant au moins 34 900€/an peuvent acheter un terrain à bâtir d'une valeur de 19 250 € maximum (soit 550 m² à 35 €/m²), pour y construire une maison. La taille du terrain est dans ce cas déterminante, afin de ne pas dépasser le budget mobilisable.

80% des ménages d'une personne ne peuvent pas accéder à la propriété pour ce type de bien.

Pour un ménage composé d'un couple avec 1 enfant :

	Revenus déciles - revenus annuels			Accession			
	Compris entre	et	Taux d'effort 33 %	capacité d'emprunt du ménage	prix d'achat maximal (apport 10%)	montant indicatif de l'apport	capacité d'achat terrain à bâtir + construction
10ème décile	34 900,00 €						
9ème décile	28 470,00 €	62 820,00 €	1 727,55 €	313 100,00 €	344 410,00 €	*31 310,00 €*	
8ème décile	24 920,00 €	51 246,00 €	1 409,27 €	255 400,00 €	280 940,00 €	*25 540,00 €*	
7ème décile	22 170,00 €	44 856,00 €	1 233,54 €	223 600,00 €	245 960,00 €	*22 360,00 €*	
6ème décile	19 880,00 €	39 906,00 €	1 097,42 €	198 900,00 €	218 790,00 €	*19 890,00 €*	
5ème décile	17 760,00 €	35 784,00 €	984,06 €	178 400,00 €	196 240,00 €	*17 840,00 €*	
4ème décile	15 560,00 €	31 968,00 €	879,12 €	159 300,00 €	175 230,00 €	*15 930,00 €*	
3ème décile	12 900,00 €	28 008,00 €	770,22 €	139 600,00 €	153 560,00 €	*13 960,00 €*	
2ème décile	8 940,00 €	23 220,00 €	638,55 €	115 700,00 €	127 270,00 €	*11 570,00 €*	
1er décile	- €	16 092,00 €	442,53 €	80 200,00 €	88 220,00 €	*8 020,00 €*	

Lecture du tableau :

Les familles composées d'1 couple avec 1 enfant sur Mellois en Poitou peuvent acquérir un terrain et y faire construire une maison à partir d'un revenu de 35 784 € (terrain au prix maximum de 23 800€, soit une surface de 680 m²).

40% de ces de typologies de famille ne peuvent pas accéder à la propriété pour ce type de bien sur Mellois en Poitou.

2.3.3 Inadaptation du modèle du lotissement aux besoins de nombreux ménages

Plusieurs communes du Mellois en Poitou disposent de terrains disponibles viabilisés au sein de lotissements depuis plusieurs années, sans que ces derniers ne soient vendus. Au regard des capacités d'investissements des ménages évoquées précédemment, 40 à 80% des ménages (en fonction de la composition du ménage) sont dans l'incapacité d'acquérir un terrain pour y construire une maison neuve.











Exemples de panneaux de lotissements ou de terrains viabilisés sur le territoire.

Synthèse :

ATOUTS

- Offre existante en terrains viabilisés

FAIBLESSES

- Des coûts d'acquisition terrain + construction de maison individuelle inabordables pour de nombreux ménages

Diversification de la taille des terrains à bâtir

2.4 Un rythme de constructions neuves de 80 logements par an entre 2011 et 2020

Selon les données Sit@del2 2011-2020 (Source : MEEM/CGDD/SOeS), 159 logements hors résidences ont été commencés en 2011 à l'échelle du territoire, contre 54 seulement en 2020. Sur cette période de 10 ans, 805 logements ont été construits (soit une moyenne de 80,5 logements par an) : 689 logements individuels purs (85,6%), 97 logements individuels groupés (12,0%) et 19 logements collectifs (2,4%).

Année de commencement de la construction de logements	Nombre total de logements commencés hors résidence	Nombre de logements individuels purs commencés	Nombre de logements individuels groupés commencés	Nombre de logements collectifs commencés
2011	159	152	7	0
2012	125	101	24	0
2013	108	91	11	6
2014	67	55	12	0
2015	55	48	7	0
2016	62	57	5	0
2017	64	59	3	2
2018	65	61	4	0
2019	46	37	4	5
2020	54	28	20	6
TOTAL	**805**	**689 (85,6%)**	**97 (12,0%)**	**19 (2,4%)**

Nombre de logements commencés entre 2011-2020, Source : Sit@del2, MEEM/CGDD/SOeS

Comme le met en évidence le graphique ci-dessous, une baisse du rythme de la construction peut être observée depuis 2014, comme à l'échelle du département des Deux-Sèvres. Ce rythme est très en dessous des objectifs de construction neuve indiqués dans le SCoT, fixé à 235 par an, soit presque 3 fois plus important (Cf. encart «ZOOM SUR... les prescriptions du SCoT).

Mise à jour 2025
Entre 2020 et 2023 inclus, selon les données de Sit@del :

- *les logements collectifs commencés étaient au nombre de 13.*
- *Le nombre de logements individuels groupés étaient de 65.*
- *Le nombre de logements individuels purs étaient de 160.*

En 3 ans, 238 logements ont été commencés.

Le tableau ci-dessus montre une baisse du rythme de la construction, hors selon les dernières données, ce rythme s'est accéléré concernant les logements individuels groupés et purs.

Nombre de logements commencés entre 2020 et 2023, Source : Sit@del2

Année de commencement de la construction de logements	Nombre de logements individuels purs commencés	Nombre de logements individuels groupés commencés	Nombre de logements collectifs commencés
2020	29	20	6
2021	51	18	4
2022	80	27	3
2023	-	-	-

ZOOM Sur… La différence entre l'évolution du parc de logements et le rythme de la construction neuve : mise en évidence du phénomène de renouvellement du parc – composante n°1/3 du « point-mort »

L'intensité du renouvellement du parc peut être mesurée en faisant la différence entre l'accroissement du nombre total de logements entre deux dates et celui de la mise en service de logements neufs au cours de la même période. Ce calcul prend en considération l'évolution des constructions aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité, division...) que celui de leur vocation (changement de destination des bâtiments).
Dans ce calcul, il est considéré une durée de 2 ans entre le démarrage du chantier du logement et sa mise en service.

Evolution du parc de logements entre 2013 et 2019 (INSEE) : + 598 logements
Logements mis en service sur cette période (logements commencés entre janvier 2011 et décembre 2016) : +576 logements.
=> Sur la période 2013-2019, le nombre total de logements a augmenté plus rapidement que le nombre des constructions neuves : de nouveaux logements ont donc été créés au sein du parc existant. Ces créations de logements peuvent être induites par des changements de destination ou des divisions de logements.
Le renouvellement du parc a ainsi été de 22 en 6 ans, soit 3,6 logements par an

Calcul du point-mort (nombre théorique de logements à créer pour stabiliser la population) pour la période 2013-2019 :

Composante 1 (Cf. 1.6) : besoins induits par la baisse de la taille des ménages :
Composante 2 (Cf. 1.8): variation du stock de résidences secondaires et logements vacants
Composante 3 (ci-avant) : besoins liés au renouvellement du parc

2013-2019			
Composante 1	Composante 2	Composante 3	Point mort
Besoins induits par la baisse de la taille des ménages	Besoins induits par la variation du stock de résidences secondaires et de logements vacants	Renouvellement du parc	Composante 1 + composante 2 + composante 3
577	432	22	1031

Simulation du point-mort 2013-2019 sur Mellois en Poitou

Le point mort 2013-2019 a été de 1031. En théorie, il aurait fallu produire 1031 logements pour stabiliser la population des ménages qui a diminué de 399 personnes en 6 an, soit 172 logements par an.

Ce point-mort s'explique principalement :
- par la baisse de la taille de ménages, passant de 2,25 à 2,19 entre 2013 et 2019, soit une baisse de 0,1 par an ;
- par la forte augmentation du stock de logements vacants.

Ces deux constats sont à l'origine d'enjeux pour le PLUi-H :

- La diversification de l'offre en logement : en termes de taille, de formes, d'accessibilité ;
- La remise sur le marché des logements vacants.

La répartition des logements mis en chantier entre début 2011 et fin 2020 par bassin de vie est la suivante :

Bassin de vie	Nombre de logements commencés entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020	Rythme annuel de construction de logements sur cette période	Pourcentage de logements commencés sur cette période
Aume, Boutonne et Guidier	69	6,9	8,6%
Boutonne et Forêt	92	9,2	11,4%
Lambon - Belle, Béronne	456	45,6	56,6%
Péruse et Bouleure	109	10,9	13,5%
Sèvre-et-Dive	79	7,9	9,8%
TOTAL	805	80,5	100,0%

Nombre de logements commencés par bassin de vie entre 2011-2020, Source : Sit@del2, MEEM/CGDD/SOeS

- Plus de 56 % des constructions neuves ont été commencées sur le bassin Lambon-Belle-Béronne, qui comporte près de 42% de la population ;
- 13,5% des mises en chantier ont eu lieu sur le bassin Péruse-Bouleure qui concentre 17,0% de la population ;
- 11,4 % des logements ont été commencés sur le bassin Boutonne-et-Forêt qui compte 12,5% de la population ;
- 9,8% des constructions neuves ont été réalisées sur le bassin Sèvre-Dive qui accueille 16,5% de la population ;
- 8,6% des mises en chantier ont eu lieu sur le bassin Aume, Boutonne et Guidier qui regroupe 12,3% de la population.

La poursuite de ce rythme de constructions neuves sur les bassins de vie pourrait modifier la répartition de la population et fragiliser l'équilibre des bassins de vie en termes d'équipements, de commerces et de services.

Mise à jour 2025

Les tendances du nombre de logements commencés entre 2021 et 2023 sont en continuité avec les tendances observées sur la période 2011-2020.

Nombre de logements commencés par bassin de vie entre 2021 et 2023, Source : Sit@del2

Bassin de vie	Nombre de logements commencés entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023	Rythme annuel de construction de logements sur cette période
Aume, Boutonne et Guidier	188	62,6
Boutonne et Forêt	218	72,6
Lambon - Belle, Béronne	846	282
Péruse et Bouleure	196	65,3
Sèvre-et-Dive	384	128
TOTAL	1832	610,6

ZOOM Sur…les prescriptions du SCoT (extrait du DOO) :

Objectifs chiffrés de la production de logements pour la période 2018-2030 :

P180 : Au total, le SCoT fixe pour objectif la production de 290 logements annuels sur la période 2018- 2030. Ce chiffre prend à la fois les mises en chantier de logements neufs (235 logements dont au moins 40% sont construits au sein des espaces déjà urbanisés), les remises sur le marché de logements vacants (55 logements annuels) en cas de démolitions-reconstructions, seul le solde de l'opération sera compatibilisé.
Ces objectifs de constructions neuves sont répartis par bassins de vie :

- Boutonne et Forêt : 27 logements/an (11,5%)
- Aume-Boutonne-Guidier : 28 logements/an (11,9%)
- Sèvre et Dive : 27 logements/an (11,5%)
- Lambon-Belle-Béronne : 109 logements/an (46,4%)
- Péruse et Bouleure : 44 logements/an (18,7%)

L'objectif de 290 logements annuels se répartit de la manière suivante :

Secteurs géographiques / Bassins de vie	Objectif de construction de logements neufs par an	Objectif de remise sur le marché de logements vacants par an (par rapport à l'évolution tendancielle projetée sur 2018-2030)	Total
Boutonne et forêt	27	55	290
Aume-Boutonne-Guidier	28		
Sèvre et Dive	27		
Lambon-Belle-Béronne	109		
Péruse et Bouleure	44		
Territoire	235	55	290

	Répartition de la construction neuve 2011-2020	Objectifs de répartition des constructions neuves du SCoT
Aume, Boutonne et Guidier	8,6%	11,9 % ↗
Boutonne et Forêt	11,4%	11,5 % ≈
Lambon - Belle, Béronne	56,6%	46,4 % ↘
Péruse et Bouleure	13,5%	18,7 % ↗
Sèvre-et-Dive	9,8%	11,5 % ↗

Tableau comparatif entre la répartition de la construction neuve2011-2020 par bassin de vie et les objectifs de répartition du SCoT.

Les objectifs de répartitions du SCoT doivent se traduire :

- Par une baisse de la part des constructions neuves sur le bassin Lambon-Belle-Béronne ;
- Par une augmentation de la part des constructions neuves sur les autres bassins de vie, particulièrement importante sur le bassin Péruse et Bouleure.

Cet objectif de rééquilibrage des bassins de vie est accompagné d'un objectif de conforter les polarités au sein de chaque bassin de vie, en fixant un nombre minimal de constructions neuves à programmer sur les polarités.

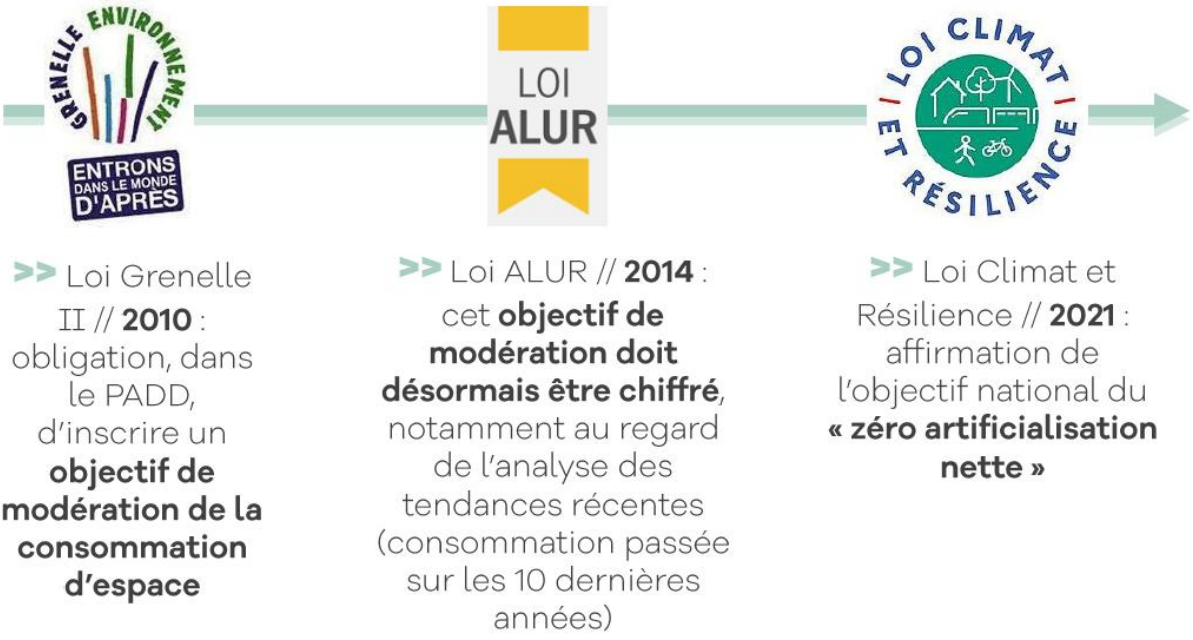
P181 : La répartition de l'objectif de création de nouveaux logements entre les communes fera l'objet d'une concertation à l'échelle de chaque secteur géographique à l'occasion de l'élaboration du PLUi et du Programme Local de L'Habitat (PLH). Les polarités devront accueillir une part minimale de ces nouveaux logements leur permettant de maintenir leur poids démographique, voire de le renforcer, suivant la répartition décrite ci-après :

Secteurs géographiques / Bassins de vie	Polarités devant accueillir une part minimale de nouveaux logements	Pour information : Part des logements neufs construits dans les polarités au sein de chaque secteur sur la période 2004-2018	Part minimale des logements neufs à construire allouée aux polarités de chaque secteur sur la période d'application du SCoT	Objectif minimal de logements neufs à construire annuellement dans les polarités sur la période d'application du SCoT
Boutonne et forêt	• **Brioux-sur-Boutonne** : bourg ; • **Chizé** : bourg ; • **Périgné** : bourg ;	59%	74%	20
Aume-Boutonne-Guidier	• **Chef-Boutonne** : bourg ; • **Couture d'Argenson** : bourg ;	61%	65%	18
Sèvre et Dive	• **Lezay** : bourg ; • **La Mothe Saint-Heray** : bourg ;	47%	67%	18
Lambon-Belle-Béronne	• **Melle** : tâche urbaine à cheval sur Melle, Saint Léger et Saint Martin ; • **Aigondigné** : enveloppe urbaine du bourg de Mougon ; • **Celles sur Belle** : bourg ;	47%	64%	70
Péruse et Bouleure	• **Sauzé-Vaussais** : bourg	17%	25%	11

3 Une urbanisation qui se fait au détriment des espaces naturels et agricoles

3.1 Méthode et calcul de la consommation d'espace des 10 dernières années

La consommation d'espace est au cœur des évolutions législatives et règlementaires en matière d'urbanisme depuis une décennie :

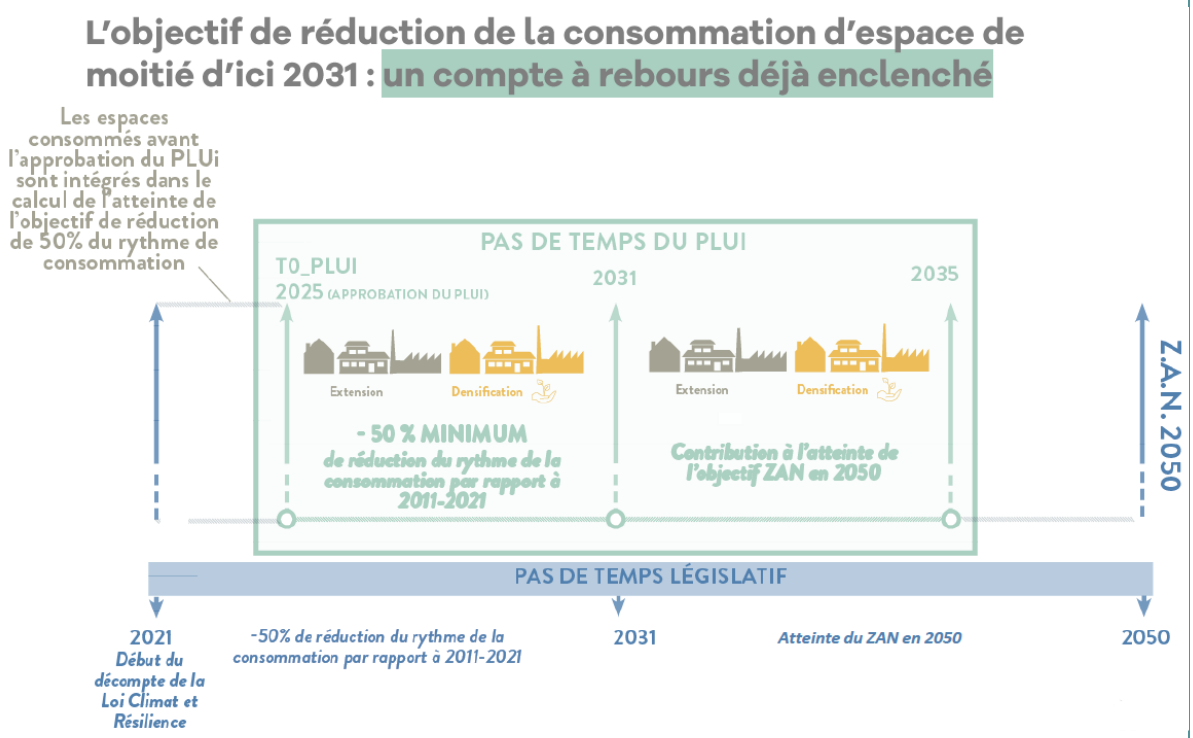


Le diagnostic du PLUi-H doit établir une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années avant l'arrêt de projet.

Sur la base de la consommation 2011-2021, il devra assurer un objectif :

- de réduction de 50 % de la consommation d'espace d'ici 2031 ;
- atteindre un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050.

ZOOM Sur… Les objectifs de réduction de la consommation d'espace de la Loi Climat et Résilience :



La consommation d'espace en lien avec les objectifs fixés par le SRADDET et la Loi Climat et Résilience

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat & Résilience, a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021.

L'article 191 de la loi fixe notamment deux objectifs principaux quant à la mobilisation qui est faite des sols dans les documents de planification :

- Jusqu'à 2031, réduire de moitié au moins la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale par rapport à celle de la période 2011-2021,
- À partir de 2031, l'objectif est de réduire l'artificialisation nette des sols pour atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050.

Cette réduction de la consommation d'espace se doit d'être « territorialisée et différenciée ». Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a donc chiffré la consommation d'espace passée et territorialisé l'objectif de réduction de la consommation d'espace pour la décennie 2021-2031.

Classant la Communauté de communes Mellois en Poitou comme « territoire en revitalisation », la Région Nouvelle-Aquitaine, assigne un objectif de réduction de la consommation d'espace pour le territoire du SCoT de Mellois en Poitou de -49% entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie 2011-2021, puis une réduction du rythme de l'artificialisation pour les décennies suivantes.

Se basant sur les données de l'OCS NA (Occupation du Sol à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine), la Région a mesuré la consommation d'espace passée et l'a chiffrée à 308 ha entre 2011 et 2021.

Afin de tenir l'objectif régional de réduction de la consommation d'espaces de -49%, la consommation future est ainsi limitée à 157,08 ha sur la période 2021-2031. A la suite de cette période, le SRADDET prévoit une réduction minimale de 30% du rythme de l'artificialisation entre 2031 et 2041 par rapport à la décennie précédente. Dans l'éventualité où les 157,08 ha aient été consommé, cela équivaut alors à environ 110 hectares sur la période 2031-2041.

La circulaire ministérielle, dite « circulaire Béchu », en date du 31 janvier 2024, prend en compte le fait que de nombreuses zones sont considérées comme étant urbanisables dans les documents d'urbanisme mais ne le sont jamais dans les faits sur le pas de temps de ces dits documents. Ainsi, cette circulaire fait état d'une souplesse dans l'application du ZAN : le dépassement du plafond précédemment calculé est autorisé jusqu'à 20%. Tenant compte de cette circulaire, le nombre maximum d'hectares pouvant être ciblés dans le cadre du PLUi-H est de 188 ha entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2030.

L'analyse de la consommation d'espace sur le territoire de Mellois en Poitou révèle que 48,49 hectares ont été consommés sur les quatre années 2021, 2022, 2023 et 2024. Il reste alors théoriquement 139 hectares pouvant être ciblés entre 2025 et 2031.

ZOOM Sur…Les prescriptions du SCoT (extrait du DOO) :

P13 : Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi doivent dimensionner au plus près de leurs besoins les potentiels fonciers en extension de l'enveloppe urbaine, en prenant soin d'étudier toutes les capacités de densification des enveloppes urbaines au préalable. L'optimisation de ces potentiels fonciers, situés au sein de l'enveloppe urbaine, devra constituer la première solution recherchée.

P109 : Pour la période 2018-2030, l'enveloppe de foncier à vocation économique prévue en extension des zones d'activités existantes déjà viabilisées est fixée à 55 hectares maximum. Ces hectares viennent s'ajouter au volume des surfaces déjà viabilisées cessibles (34 hectares en 2019), dont :

- 20 hectares aux Maisons Blanches,
- 10 hectares pour les autres zones d'activités de rayonnement régional
- 15 hectares pour les pour les zones d'activités associées au bourg structurant
- 1 hectare pour les zones de proximité
- 9 hectares pour les sites indépendants.

Des conditions sont également nécessaires pour que les extensions des zones d'activités soient autorisées.

P176 : A l'échelle des bassins de vie, au moins 40% des logements programmés devront l'être au sein des enveloppes urbaines des bourgs et des villages.

P177 : Le SCoT, en appliquant les prescriptions définies dans les chapitres précédents, affirme un objectif de :

- Limitation de la consommation d'espace en extension des espaces urbanisés à vocation d'habitat et d'équipements collectifs (hors infrastructures majeures non liées à une

opération particulière (doublement voie départementale, LGV par exemple)) à un maximum de 140 hectares entre 2018 et 2030, soit 10,8 ha par an sur 13 ans

- Limitation de la consommation d'espace à vocation d'activités économiques à hauteur de 55 hectares au-delà des surfaces déjà aménagées et disponibles (représentant 34 hectares en 2019), soit 4,2 ha par an. Sont comptabilisées dans ce volume :
  - o l'extension des secteurs d'implantation périphériques ;
  - o l'extension des sites économiques isolés ;
  - o l'extension des infrastructures touristiques situées en dehors des enveloppes urbaines.

P183 : Pour les opérations de création de logements, les objectifs de densité brute moyenne minimale fixés par le SCoT sont les suivants :

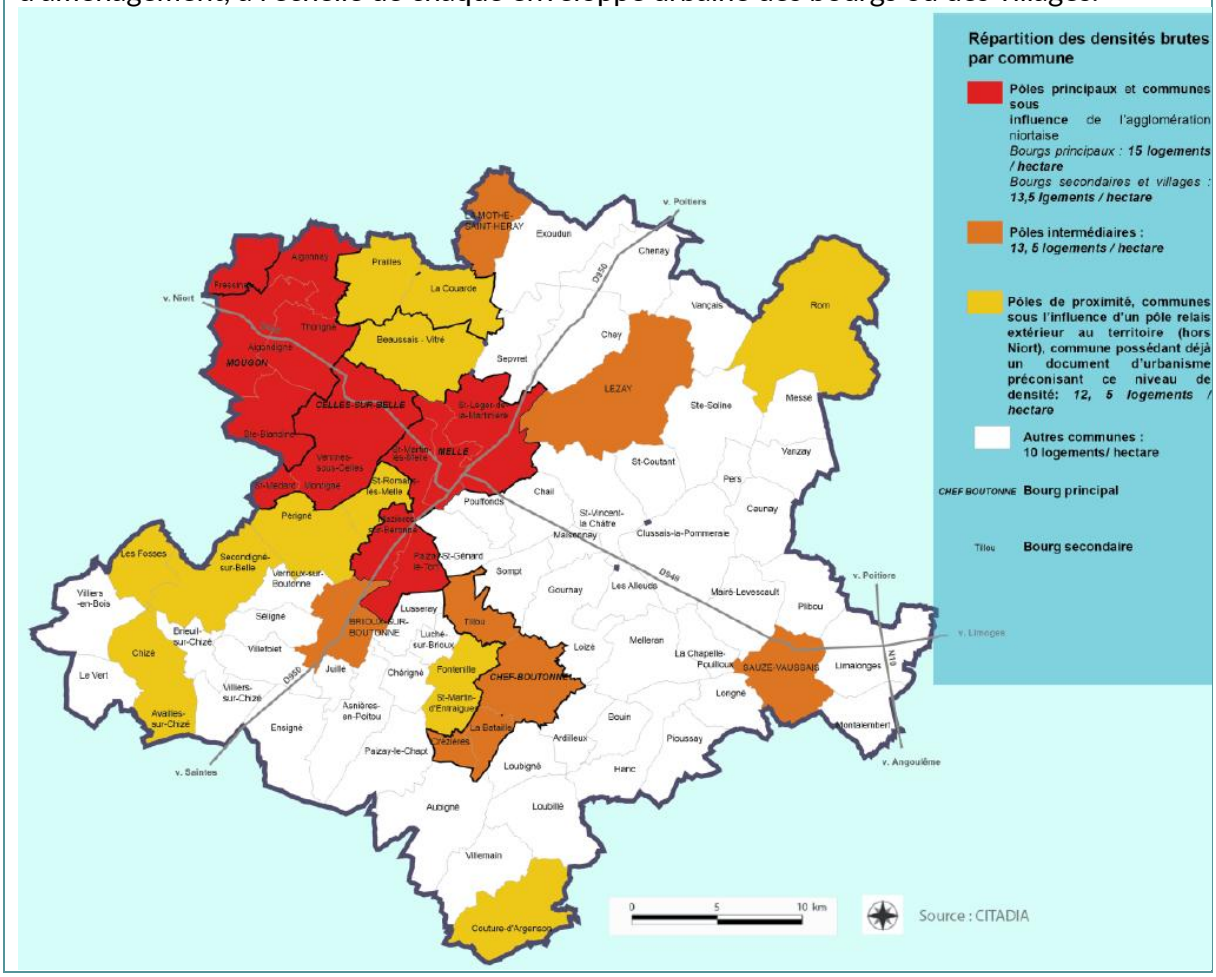
Pôles principaux et communes sous l'influence de l'agglomération niortaise :
Bourgs principaux : 15 logements/ha
Bourgs secondaires et villages : 13,5 logements/ha

Pôles intermédiaires : 13,5 logements/ha

Pôles de proximité, communes sous l'influence d'un pôle relais extérieur au territoire(hors Niort), commune possédant déjà un document d'urbanisme préconisant ce niveau de densité : 12,5 logements/ha

autres communes : 10 logements/ha.

Ces niveaux de densité moyenne minimale s'appliquent aux nouvelles opérations d'aménagement, à l'échelle de chaque enveloppe urbaine des bourgs ou des villages.



Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

P184 : La densité minimale brute doit être précisée pour chaque périmètre opérationnel décrit dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La moyenne pondérée des densités des OAP doit permettre d'atteindre la densité moyenne allouée à la commune.

P185 : Pour les opérations de renouvellement ou de densification réalisées au sein de l'enveloppe urbaine sur des terrains d'une surface supérieure à 2 500 m² et situés au sein des bourgs structurants définis au sein de l'armature urbaine, il est demandé que ces dernières atteignent a minima les seuils de densité fixés au sein de la P183. Ces opérations doivent s'inscrire dans la forme urbaine existante et faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au sein des documents d'urbanisme locaux ou du PLUi.

P186 : La densité des opérations de création de logements est calculée en « densité brute ». Dans ce calcul, ne sont pas pris en compte les aménagements dont l'usage ou les fonctions ont un rayonnement qui dépasse l'opération de logement considérée : équipements publics, voiries, places, parcs et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement d'un périmètre plus grand (école ou salle communale par exemple) ou encore d'autres espaces inconstructibles (recul aux abords des voies à grande circulation ou zones humides ou inondables par exemple).

P187 : Dans le cas d'affectation mixte d'une zone, les surfaces affectées à des usages autres que l'habitat (bureaux, commerces, équipements) peuvent être déduits de la surface sur laquelle est calculée la densité de l'opération.

Synthèse :

CONSTATS

- Un rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 308 ha entre 2011 et 2021

RAPPEL DES OBJECTIFS :

- Objectifs de la Loi Climat et Résilience : réduire de moitié cette consommation d'ici 2031 – atteindre un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050.

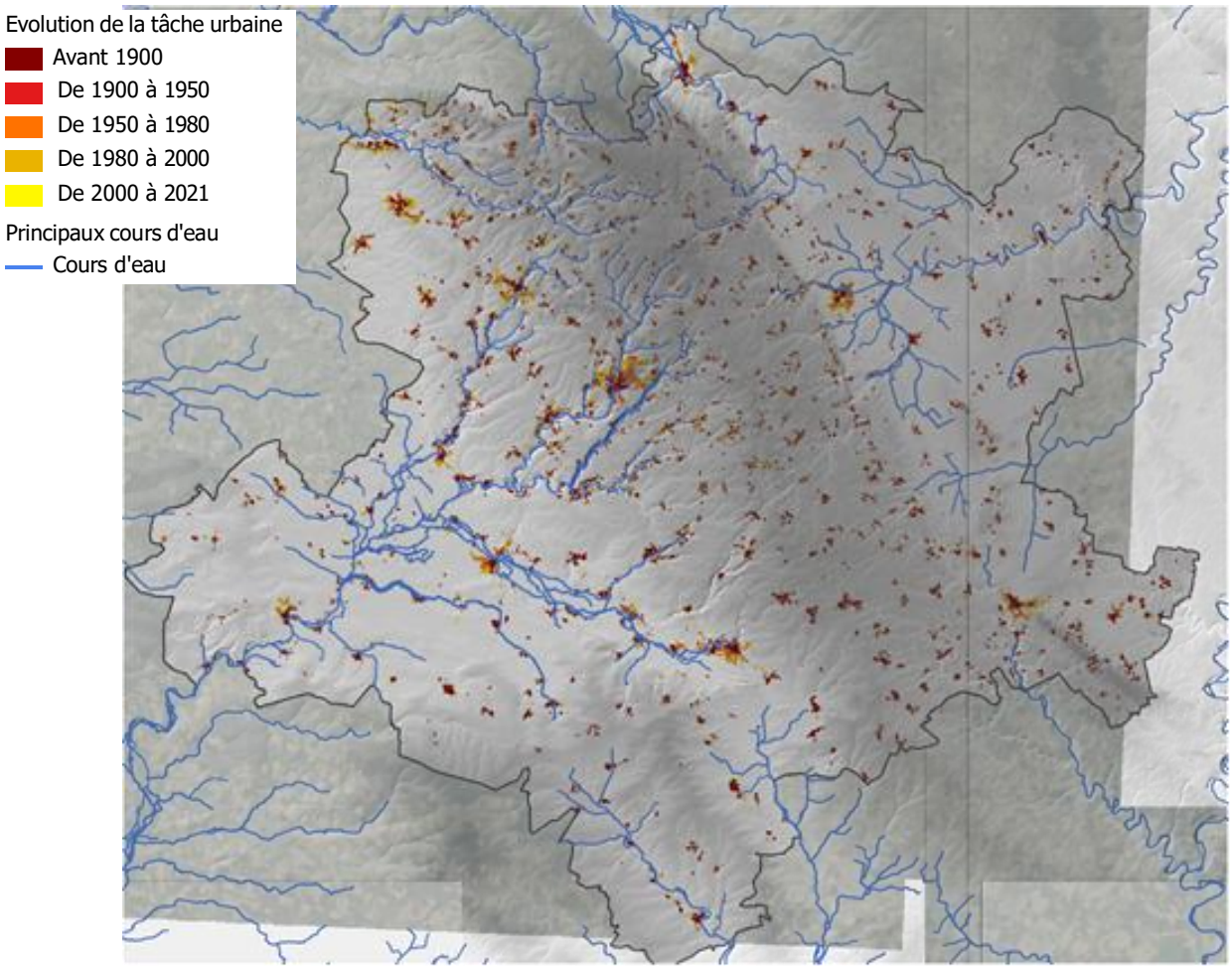
Limiter la consommation d'espace et l'artificialisation des sols

3.2 Un développement récent en contradiction avec l'organisation ancienne

Sous l'influence des attentes nouvelles et évolutives des habitants du territoire au cours des 70 dernières années, et notamment la recherche d'une maison individuelle et d'un jardin privatif de taille importante, le développement urbain s'est accéléré et a modifié la perception des villages du territoire. L'évolution des tâches urbaines depuis 1900 illustre ce phénomène (Cf. ci-après).

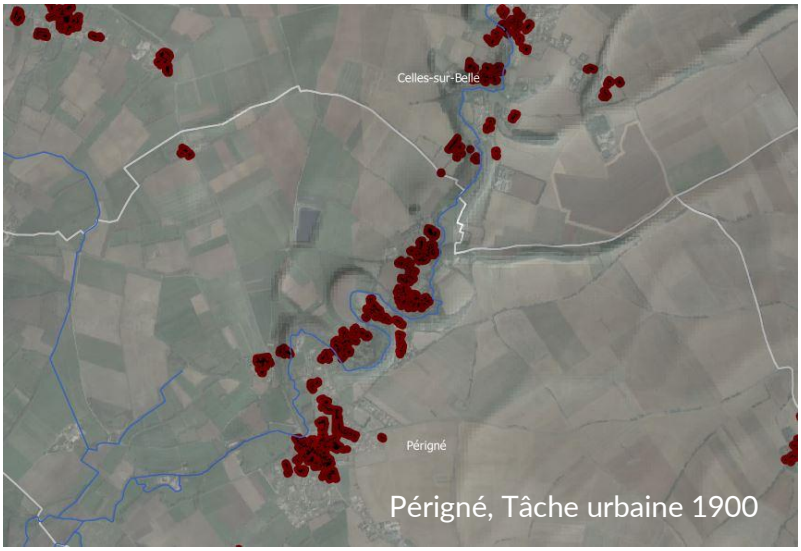
Les constructions individuelles, soit diffuses, soit au sein de lotissements ont ainsi pu répondre aux attentes importantes de l'après-guerre, puis aux attentes liées aux modifications des changements de mode de vie : confort individuel dans les habitations (salles d'eau, salles de bain, cuisines...), organisation fonctionnelle du logement (souvent de plain-pied), stationnement d'une, voire deux voitures, usage individuel des jardins...

Leur organisation : systématique de long des voies qui supportent les réseaux, leur implantation : en milieu de parcelles, leur volumétrie très simple et leur simplicité architecturale, ont contribué à une consommation d'espace importante et à une banalisation des périphéries des bourgs.

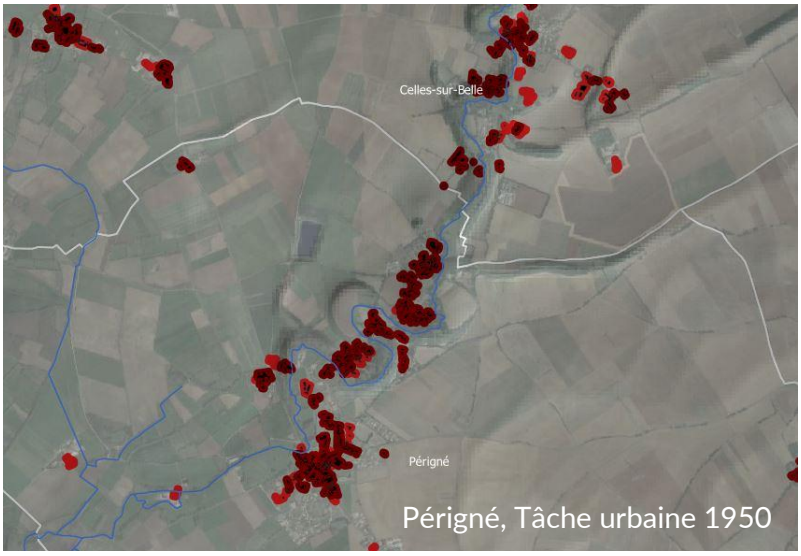


Carte d'évolution de la tâche urbaine de Mellois en Poitou, d'après les données du cadastre N▲

3.2.1 Evolution de l'urbanisation entre 1900 et 2021, exemple de la commune de Périgné : village de crête de vallée



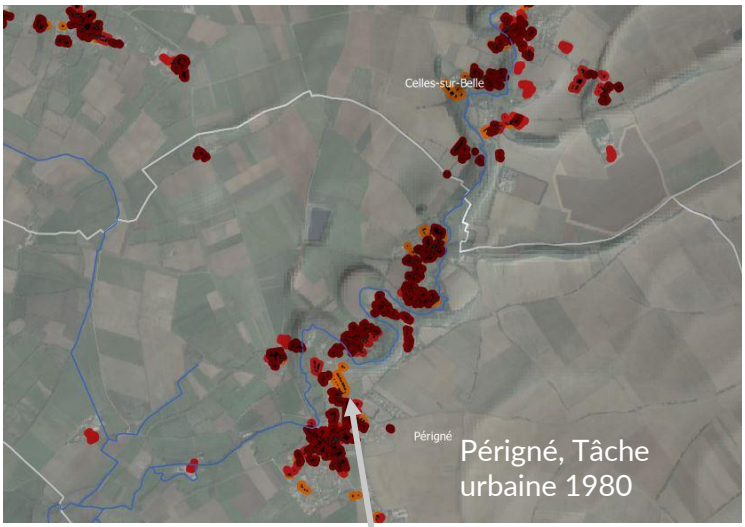
Périgné, Tâche urbaine 1900



Périgné, Tâche urbaine 1950

Evolution de la tâche urbaine
- Avant 1900
- De 1900 à 1950

Entre 1900 et 1950, l'urbanisation s'est très peu étendue. Les nouvelles constructions sont ponctuelles et dispersées : en continuité du bourg ou en dehors de tout secteur construit notamment sur les sites agricoles.



Evolution de la tâche urbaine

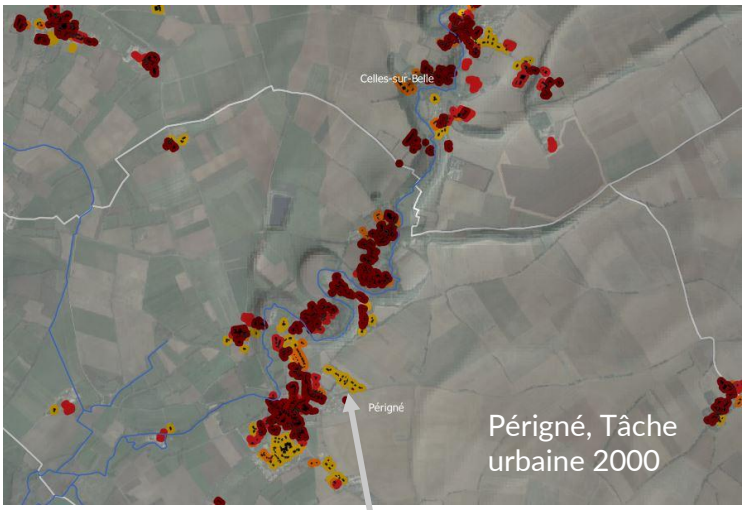
- Avant 1900
- De 1900 à 1950
- De 1950 à 1980

Entre 1950 et 1980, peuvent être observées les premières formes de constructions linéaires, notamment le long de la route de Bessac. Les maisons sont implantées parallèlement à la route, sans tenir compte de l'orientation par rapport au soleil, avec un recul régulier, sans mitoyenneté.
Le registre des murs de pierre se perd, le bâti comporte un niveau (rez-de-chaussée) et les matériaux traditionnels sont délaissés et remplacés par des enduits colorés.



La densité, de 8,7 logements par hectare représente une moyenne de 1045 m² par parcelle.





Evolution de la tâche urbaine
- Avant 1900
- De 1900 à 1950
- De 1950 à 1980
- De 1980 à 2000

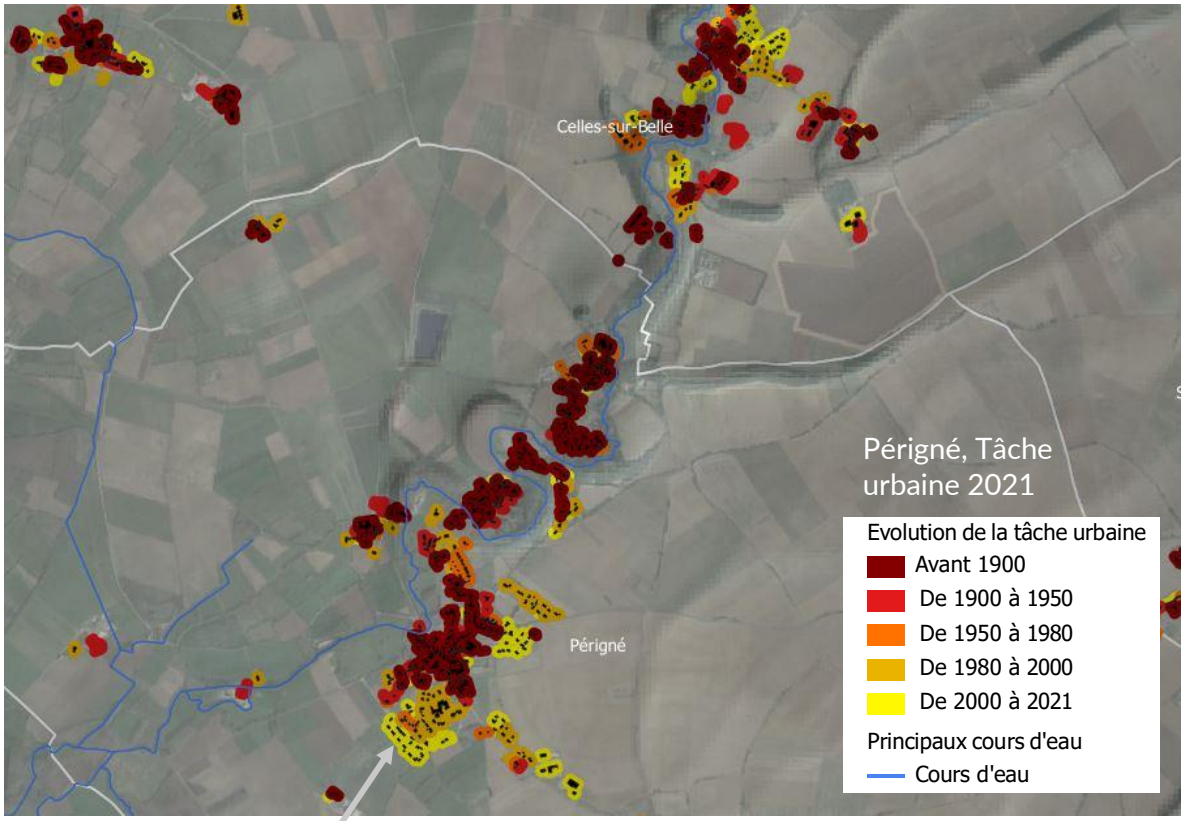
Ce phénomène s'est accentué entre 1980 et 2000 avec l'apparition de lotissements aménagés entre deux axes, comme le long de l'Allée des Sports ou de l'Allée du Nougerat.
Deux barreaux viaires en impasse sont aménagés desservant quelques habitations (5 et 7), organisées selon l'orientation des voies avec une implantation au centre des parcelles.
La densité de cette opération est estimée à 6,5 logements par hectare, la moyenne de la taille des parcelles étant d'environ 1080 m



La densité de cette opération est estimée à 6,5 logements par hectare, la moyenne de la taille des parcelles étant d'environ 1080 m².



La construction de lotissements de maisons individuelles s'est poursuivie entre 2000 et 2021, entrainant une forte consommation d'espace pour un petit nombre de constructions neuves. Ces constructions successives, sur la périphérie des espaces anciens tend à réduire la perception des caractéristiques architecturales locales et réunit progressivement les entités bâties anciennement disjointes. Elle se répartissent sur des parcelles de tailles similaires, sans diversité dans les typologies ou les formes d'habitat.
En 70 ans, la taille de la tâche urbaine a été plus que doublée par rapport à la tâche urbaine de 1900.





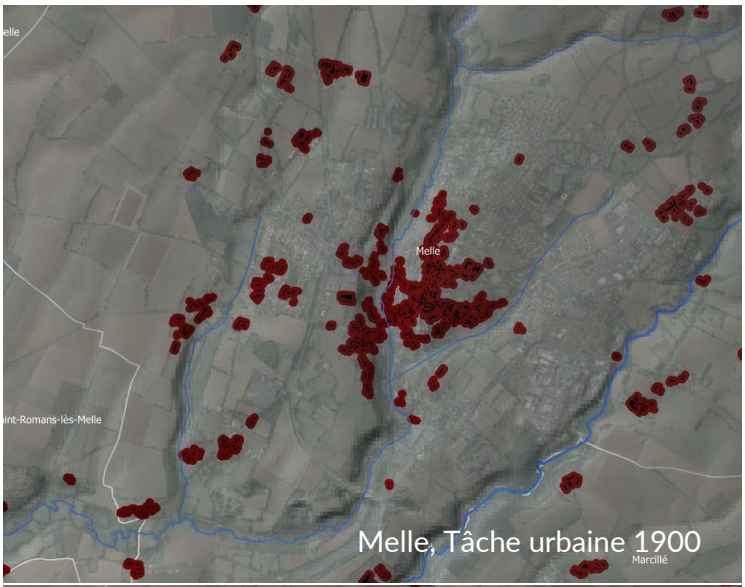
La densité de l'opération rue de la Terre Blanche est d'environ 6,4 logements par hectare (2,17 hectares consommés pour 14 maisons individuelles.

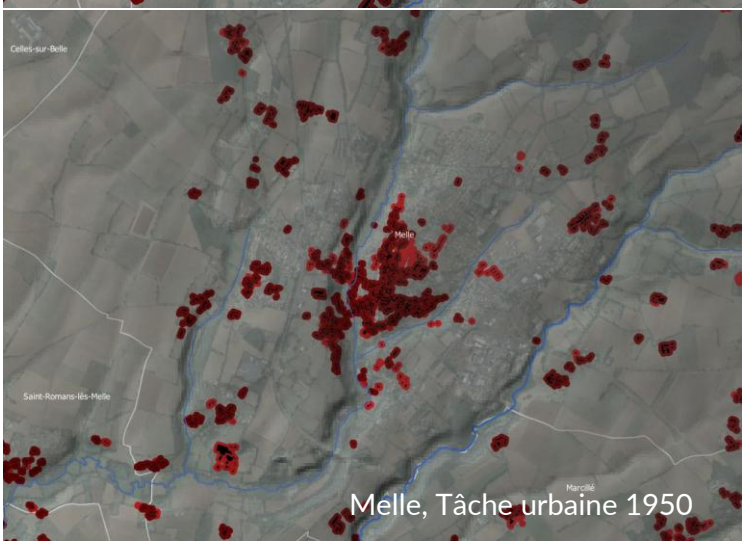


Comme le montre la photo ci-dessus, il n'y a pas de traitement de la frange entre l'espace résidentiel et l'espace agricole.
Cette situation peut être à l'origine de conflits d'usages entre habitat et activité agricole (horaires des travaux agricoles, épandages, poussières, bruit…).

L'impact paysager des constructions est limité du fait de l'existence d'une haie le long de la RD 103 en entrée de bourg.

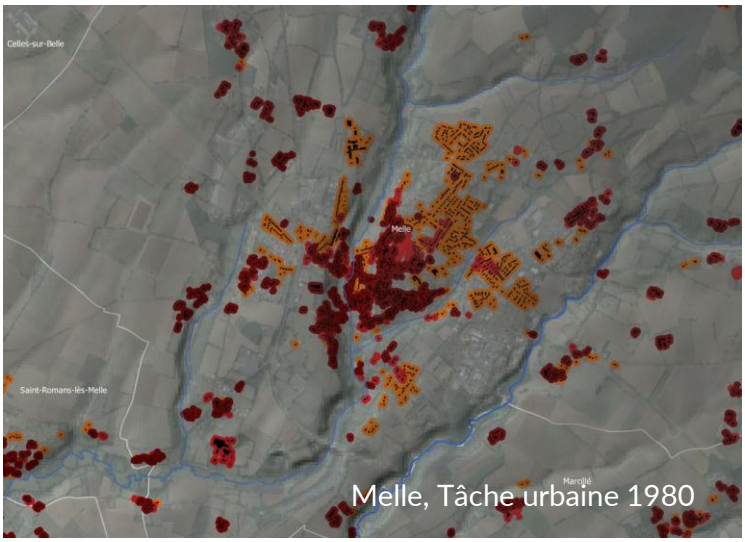
3.2.2 Evolution de l'urbanisation entre 1900 et 2021, exemple de Melle : bourg structurant compact





Evolution de la tâche urbaine
Avant 1900
De 1900 à 1950

Sur la ville de Melle, la différence entre le développement urbain ancien et récent est plus marqué.
Historiquement installée sur l'éperon rocheux surplombant la vallée de la Béronne, l'agglomération de Melle était installée autour du bourg centre et de quatre faubourgs. Elle s'est progressivement étoffée entre 1900 et 1950, principalement entre les axes principaux du plateau, mellant patrimoine historique et architecture contemporaine au coeur de la ville.



Evolution de la tâche urbaine

- Avant 1900
- De 1900 à 1950
- De 1950 à 1980

La ville a connu un développement exponentiel sur le plateau à la période de l'après-guerre avec l'aménagement de nombreux lotissements aux différentes entrées de ville et des grandes zones d'activités économiques le long de la RD950 (secteur de Saint-Léger notamment). Pour répondre aux besoins des habitants, de nombreux logements individuels logements individuels groupés ont été construits, notamment pour créer une offre en logement locatif social.

Les deux exemples ci-après illustrent deux formes de lotissement construits entre les années 1950 et 1980, avec deux densités différentes.

Dans les deux cas, les maisons sont organisées parallèlement aux voies. L'architecture est simple, sans reprise des caractéristiques architecturales locales : ni dans la volumétrie, la hauteur, la forme et la taille des ouvertures ou encore les matériaux.



Exemple de quartier de logements groupés, densité : 16,5 logements/hectare.

Ce quartier est composé de logements individuels groupés qui ont récemment été réhabilités. Les espaces publics sont essentiellement dessinés pour la voiture. Les parcelles et constructions sont de tailles similaires pour l'ensemble du quartier.

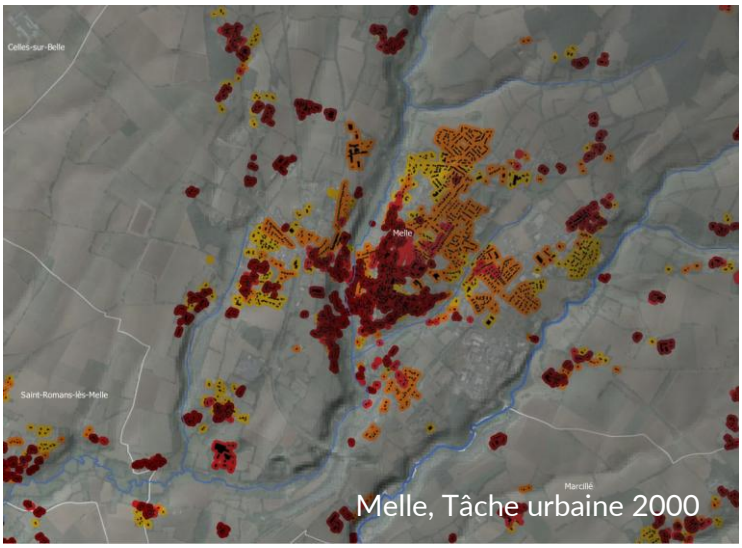


Exemple de quartier de typologies mixtes : avec du logement individuel et du logement individuel groupé, aménagé autour d'un cœur d'îlot végétalisé d'une densité de 9,4 logements/hectare.

Ce dernier propose des espaces communs : cœur d'îlot végétalisé et espace de stationnement public.

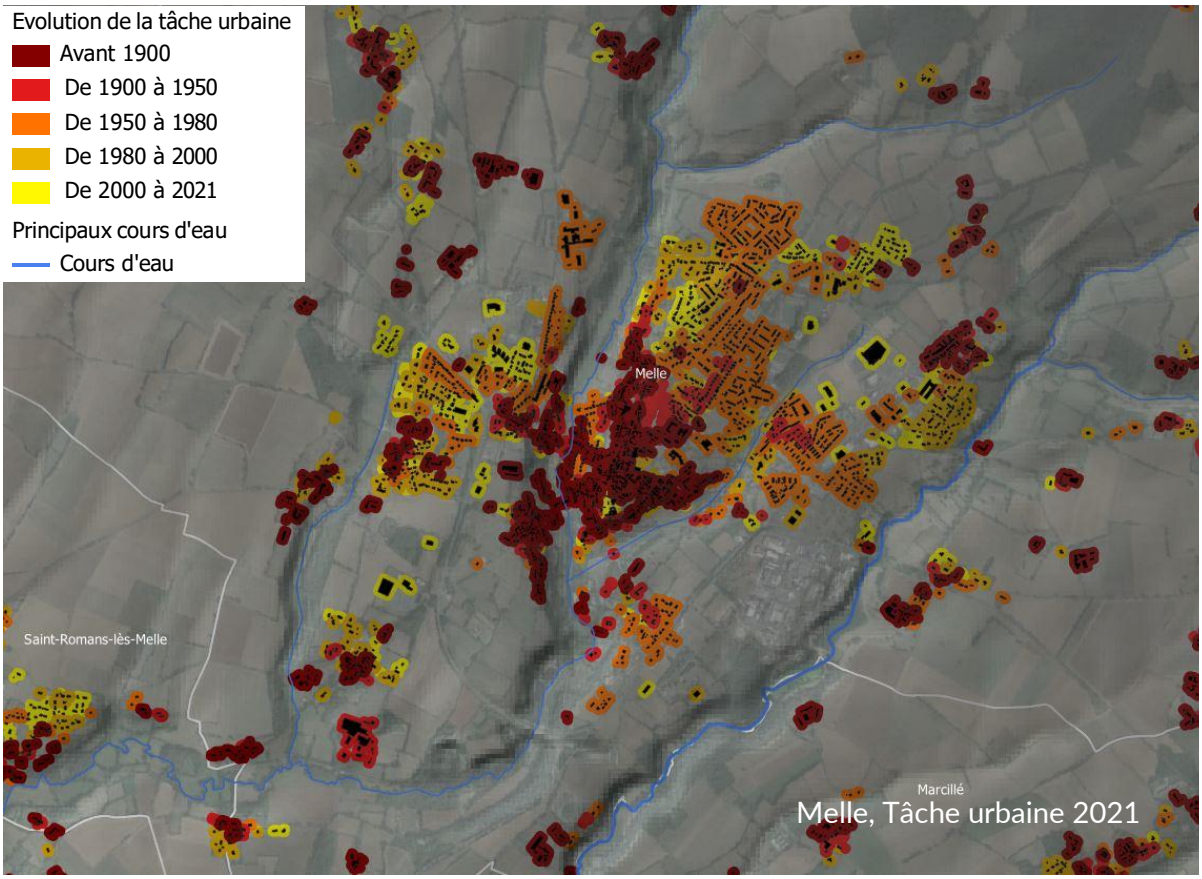






Ce modèle de développement sous forme de lotissements successifs s'est poursuivi entre les années 1980 et 2000, puis entre 2000 et 2021 en alliant des logements individuels et des logements individuels groupés, mais très peu de logements collectifs.

Le développement de la ville s'est accompagné de l'augmentation régulière de l'offre en équipements publics et en services : soit en réhabilitation du bâti ancien dans le centre-ville, soit en construction neuve.



Cette urbanisation s'est accompagnée d'agrandissement des voies, d'allongements des réseaux. Elle induit un éloignement progressif des habitants par rapport aux centres-bourgs et leurs commerces ou services, un allongement des distances à parcourir et une perte des repères et codes architecturaux du bâti traditionnel.

Les entrées de bourgs deviennent pavillonnaires et ne donnent plus à voir la qualité des bourgs, des villages et du bâti traditionnel.

Sans aménagement de transitions avec l'espace agricole ou naturel, ce mode d'habiter peut également induire des conflits d'usage avec l'activité agricole.

Synthèse :

ATOUTS

- Une évolution des bourgs et des villages en réponse aux attentes évolutives des habitants, en termes de construction de logements, d'activités économiques et d'équipements.
- Un tissu pavillonnaire lâche qui constitue un gisement pour la densification douce de l'habitat au sein des espaces urbanisés

FAIBLESSES

- Une urbanisation linéaire ou sous forme de lotissements, consommatrice d'espaces naturels et agricoles
- Un éloignement progressif par rapport aux équipements, commerces et services des centres-bourgs
- Une perte des repères et codes architecturaux traditionnels
- Une augmentation des risques de conflits d'usage avec l'acticité agricoles en limite d'urbanisation

Limitation des extensions urbaines consommatrices d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Réappropriation des codes architecturaux du bâti des villages et des bourgs pour imaginer le logement de demain

Accompagnement de la densification dans les tissus pavillonnaires

Diversification les formes et les tailles de logements

Aménagement des limites d'urbanisation, en transition avec les espaces agricoles et naturels

3.3 Des possibilités de densification au cœur des bourgs et des villages

Afin de pouvoir définir sa capacité à maîtriser la consommation d'espaces future, Mellois en Poitou a évalué le potentiel de constructibilité de logements au sein des enveloppes urbaines des villages, des bourgs et des hameaux. Il s'agit plus précisément de mesurer les capacités de densification de l'habitat par un repérage des dents creuses et des parcelles pouvant faire l'objet d'une division. L'estimation de ce potentiel théorique contribuera ainsi à la définition des objectifs de construction de logements pouvant être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine et par conséquent à ceux portant sur la modération de la consommation d'espaces.

3.3.1 La synthèse des potentiels de densification identifiés au sein des enveloppes urbaines

La somme des potentiels identifiés sur le territoire permettrait de construire plus de 700 logements dans les dents creuses ;

ZOOM Sur…Les prescriptions du SCoT (extraits du DOO) :

P176 : A l'échelle de chaque secteur de bassin de vie, au moins 40% des logements programmés devront l'être au sein des enveloppes urbaines des bourgs et villages définis par le PLUi.

Aume-Boutonne-Guidier	**107,663**
Asnières-en-Poitou	4
Aubigné	3
Chef-Boutonne	49,895
Chérigné	4
Couture-d'Argenson	11,673
Fontenille-Saint-Martin-d'Entraigues	4
Loubigné	4
Loubillé	4
Luché-sur-Brioux	1
Lusseray	7,095
Paizay-le-Chapt	4
Valdelaume	11
Boutonne et foret	**83,035**
Asnières-en-Poitou	4
Brieuil-sur-Chizé	7,6
Brioux-sur-Boutonne	20,9
Chizé	8
Ensigné	6
Les Fosses	4
Paizay-le-Chapt	1
Périgné	11,524
Secondigné-sur-Belle	4,011
Séligné	3
Vernoux-sur-Boutonne	7
Villefollet	1
Villiers-en-Bois	2
Villiers-sur-Chizé	3
Lambon-Belle-Beronne	**277,172**
Aigondigné	87,165
Beaussais-Vitré	12
Celles-sur-Belle	64,64
Fressines	34,612
Marcillé	10,493
Melle	24,066
Prailles-la-Couarde	24,196
Saint-Romans-lès-Melle	19
Sepvret	1
Peruse-Bouleure	**132,858**
Alloinay	21
Clussais-la-Pommeraie	15,799
Fontivillié	15,059
La Chapelle-Pouilloux	4
Limalonges	18
Lorigné	5

Mairé-Levescault	10
Melleran	12
Saint-Coutant	4
Saint-Vincent-la-Châtre	4
Sauzé-Entre-Bois	24
Sevre-Dive	**103,318**
Chenay	9
Chey	8,148
La Mothe-Saint-Héray	15,892
Lezay	16,818
Melle	11,02
Messé	2
Rom	4
Sainte-Soline	5
Sauzé-Entre-Bois	3
Sepvret	22,02
Vançais	1
Vanzay	5,42
Total général	**704,046**

Tableau de synthèse des potentiels identifiés en phase de diagnostic.

Nb : au 1er janvier 2025, les communes de Caunay, Montalembert, Pers, Pliboux et Sauzé-Vaussais ont fusionné afin de devenir Sauzé-entre-Bois.

Synthèse :

CONSTATS

- Des dents creuses et possibilités de densification repérés permettant la construction de plus de 700 logements sans consommation d'espace naturel ou agricole.

RAPPEL DES OBJECTIFS :

- Objectif du SCoT : 40% des constructions neuves devront l'être au sein des enveloppes urbaines des bourgs et des villages

Limiter la consommation d'espace et l'artificialisation des sols

Accompagner la densification au sein des tissus urbains existants