

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU GRAND ANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 20 FEVRIER 2014**

Délibération  
n° 2014.02.087

**Programme Local de  
l'Habitat - Production  
de logements publics  
- Approbation des  
nouvelles règles de  
participation  
financière du  
GrandAngoulême et  
adoption de la grille  
de critères de  
participation  
financière**

**LE VINGT FEVRIER DEUX MILLE QUATORZE à 17h30**, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **14 février 2014**

**Secrétaire de séance** : Denis DOLIMONT

**Membres présents** :

Philippe LAVAUD, Denis DOLIMONT, Jean-Claude BEAUCHAUD, François NEBOUT, Michel BRONCY, Fabienne GODICHAUD, Didier LOUIS, Jean-Claude BESSE, Jean-François DAURE, Michel GERMANEAU, Nicolas BALEYNAUD, Brigitte BAPTISTE, Jacky BONNET, Patrick BOUTON, Yves BRION, Stéphane CHAPEAU, Françoise COUTANT, Marie-Noëlle DEBILY, Catherine DEBOEVERE, Gérard DESAPHY, Catherine DESCHAMPS, Gérard DEZIER, Jacques DUBREUIL, François ELIE, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Maurice FOUGERE, Bertrand GERARDI, Jean-Pierre GRAND, Nadine GUILLET, Janine GUINANDIE, Maurice HARDY, Madeleine LABIE, Joël LACHAUD, Françoise LAMANT, Dominique LASNIER, Francis LAURENT, Bertrand MAGNANON, Véronique MAUSSET, Djillali MERIOUA, Cyrille NICOLAS, Jacques NOBLE, Jean PATIE, Marie-Annick PAULAIS-LAFONT, Catherine PEREZ, Jacques PERSYN, Laurent PESLERBE, Alain PIAUD, Rachid RAHMANI, Christian RAPNOUIL, Philippe RICHARD, Martine RIVOISY, Zahra SEMANE, Dominique THUILLIER, Patrick VAUD, Gilles VIGIER

**Ont donné pouvoir** :

Bernard CONTAMINE à Cyrille NICOLAS, Robert JABOUILLE à Catherine DEBOEVERE, André LAMY à Gilles VIGIER, Frédéric SARDIN à Véronique MAUSSET

**Excusé(s) représenté(s)** :

André BONICHON par Bertrand GERARDI

**Excusé(s)** :

Redwan LOUHMADE

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 20 FEVRIER 2014**

**DELIBERATION  
N° 2014.02.087**

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE / HABITAT

Rapporteur : **Monsieur BESSE**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - PRODUCTION DE LOGEMENTS PUBLICS - APPROBATION DES NOUVELLES REGLES DE PARTICIPATION FINANCIERE DU GRANDANGOULEME ET ADOPTION DE LA GRILLE DE CRITERES DE PARTICIPATION FINANCIERE**

Au titre de sa compétence « Equilibre social de l'Habitat », le GrandAngoulême vient d'adopter son nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2014-2020 qui participe notamment au financement du logement public et de l'hébergement d'urgence sur son territoire. Il convient maintenant de mettre en application les actions du PLH, déclinées dans ce document-cadre.

Il vous est donc proposé de réviser le mode de financement du logement public sur l'agglomération, dans un souci de cohérence avec les orientations politiques de son PLH et afin de favoriser l'atteinte des objectifs fixés.

### **1 - Production de logements publics**

Jusqu'à présent, le GrandAngoulême octroyait, indifféremment des productions, 4 000 € pour la réalisation d'un **logement public** (70% versés pour l'aide à l'acquisition-viabilisation du foncier et 30 % pour l'aide à la construction proprement dite des logements).

Le nouveau système de cotation (scoring) des productions de logements publics proposé, vise à renforcer les aides pour certaines productions, jugées plus pertinentes au regard des enjeux du territoire.

Le GrandAngoulême souhaite donc orienter la production de logements publics (PLUS – PLAI) vers :

- **la réduction de la part « LOGEMENT » dans le budget des ménages :**  
ceci se traduit par des subventions renforcées pour la production de logements très sociaux, voire éventuellement « *très très sociaux* », ainsi qu'une cotation allant *crescendo* en fonction du niveau de performance énergétique des logements ;
- **la production dans l'existant en centres urbains et la lutte contre l'étalement urbain avec :**
  - o une cotation incitant à la production en acquisition-amélioration plutôt qu'en neuf (ou pour une production en neuf, incitation à la production en dent creuse ou par opération de « curetage d'îlots » plutôt qu'*ex-nihilo*) ;
  - o une gradation des subventions en fonction de la proximité du centre-urbain (centres-bourgs / centres-villes) et des transports collectifs urbains ;
  - o un système de points favorisant la production d'opérations en individuel groupé ou en collectif plutôt qu'en individuel pur ;
  - o une pondération des points en fonction de l'ancienneté du bâti ré-investi, la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite des immeubles anciens...
- **l'amélioration du bâti ancien et la reconquête de logements dégradés et délaissés**, avec « des points » pour la reconquête de friche, pour la sortie de vacance de longue durée ; des incitations à l'amélioration des façades anciennes ;

- **la mixité sociale des programmes de logements**, *via* une bonification des points pour les opérations en mixité sociale : opérations intégrant des logements en locatif libre et en locatif public, de l'accession (sociale ou non) à la propriété, mixant les produits (PLUS-PLAI)...
- **la production de logements répondant à des besoins spécifiques** : seniors, jeunes (étudiants, alternants..), gens du voyage...

Les subventions ainsi calculées pourront alors atteindre des niveaux réellement incitatifs pour favoriser la sortie des programmes de logements publics en cohérence avec les objectifs du PLH 2014-2020 *via* un système de points (1 point = 500 € ; le total des points par logement est calculé en fonction des caractéristiques de chaque logement de l'opération puis multiplié par 500 € ; la participation du GrandAngoulême à l'opération correspond donc à la somme cumulée pour chaque logement) ; ainsi, le niveau de subventions actuel est multiplié par 3 voire 4 pour un logement très social réalisé dans un immeuble ancien et vacant, en centre-urbain, par exemple.

Par ailleurs, la répartition de la subvention du GrandAngoulême est ajustée de la manière suivante :

- pour les logements créés en acquisition-amélioration : 100 % de la subvention sera attribuée au maître d'ouvrage ;
- pour les logements créés en neuf : 30% à l'acquéreur du foncier et 70% au maître d'ouvrage.

Ce nouveau règlement de participation concerne les opérations de logements publics (PLUS – PLAI) en production nouvelle (donc hors reconstitution de l'offre ORU).

## **2 - Réalisation de places d'hébergement**

Par ailleurs, le GrandAngoulême renforce son aide à la réalisation d'hébergement d'urgence (halte de nuit, appartement d'urgence pour les familles et structure d'hébergement collective).

Auparavant régis par les mêmes règles de participation financière que les logements publics classiques (4 000 € par logement), ils seront désormais financés à hauteur de 30% du coût total de l'opération, plafonné à 6 000 € pour un logement neuf et 8 000 € pour un logement créé dans l'existant.

La subvention à la création de place d'hébergement d'urgence sera attribuée au maître d'ouvrage de l'opération.

Cette grille de critères sera évaluée après un an de mise en œuvre pour être éventuellement réajustée.

Considérant que ces règles de participation financière sont conformes aux orientations et actions fixées par le PLH 2014-2020 arrêté,

Vu l'avis favorable de la commission aménagement du territoire du 22 janvier 2014,

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** le nouveau règlement de participation financière du GrandAngoulême pour la production de logements publics (PLUS – PLAI) et de places d'hébergement d'urgence.

**D'APPROUVER** la grille de critères régissant les nouvelles règles de participation financière du GrandAngoulême pour la production de logements publics.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,  
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,  
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES  
(1 abstention : M. Elie),  
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

<b>Certifié exécutoire :</b>	
<b><u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u></b>  <b>27 février 2014</b>	<b><u>Affiché le :</u></b>  <b>27 février 2014</b>

**- PRODUCTION NOUVELLE (hors reconstitution offre ORU) -**  
Subvention au logement public (PLUS - PLAI)

1 point = 500 €

**Grille de modulation des aides en fonction de critères communs**

Critères	Nb de points
<b>Type de financement</b>	
Super PLAI (PLAI à loyer abaissé)*	9
PLAI	5
PLUS à loyer abaissé*	5
PLUS	1
<b>Type d'opération : Construction neuve</b>	
Répartition de la subvention : 30% à l'acquéreur du foncier (commune ou MOA) – 70% au Maître d'ouvrage	
Construction neuve (BBC/RT 2012)	0
Construction Effinergie+	2
Logt passif moins de 15 Kw / an	3
Logt positif (« Bpos »)	4
Transformation / Changement d'usage	1
Secteur en zonage sismique zone 3	1
Fondations spéciales	1
Servitude patrimoniale (=ZPPAUP – secteur sauvegardé – 500 m.ABF – Immeubles inscrits ...)	1
<b>Type d'opération : AA</b>	
Répartition de la subvention : 100% au Maître d'ouvrage	
<b>Ancienneté du bâti</b>	
Bâti avant 1948	3
Bâti après 1948	0
<b>Travaux</b>	
Reconquête étages vacants sur commerces en centralité	4
Surcoût chantier en centralité (échafaudage, accessibilité, etc ...)	1
A/A (classe C au DPE minimum)	3
A/A (Logt Cat. B du DPE)	5
A/A (avec sortie d'insalubrité)	2
Désamiantage, détermitage	2
Transformation / Changement d'usage	1
Secteur en zonage sismique zone 3	2
Travaux d'accessibilité PMR parties communes	1
Travaux sur façade(s) au-delà du simple nettoyage* : petits travaux (< 2 500 €/logt)	1
Travaux sur façade(s) au-delà du simple nettoyage* : gros travaux (> 2 500 €/logt)	2
<b>Typologie logements</b>	
Petit logement (T1 – T2)	1
Grand logement (T5 et +)	1
<b>Forme urbaine de l'opération</b>	
Individuel pur	1
Individuel groupé (= mitoyen sur au moins 1 côté)	2
Collectif	2
<b>Enjeux de reconquête urbaine – Insertion urbaine</b>	
→ Démolition simple*	1
→ Démolition complexe*	3
Reconquête de vacance > 2 ans au dépôt A/R Etat (Source : Fichier THLV-DGFIP)	1
Reconquête de vacance > 5 ans au dépôt A/R Etat (Source : Fichier THLV-DGFIP)	2
Friche (site sans utilité depuis + de 5 ans)	2
Périmètre de 300 m autour des axes de lignes TCU structurantes ou à venir (projet acté par l'OAT)	1
Centralités urbaines et Secteurs de projet (Zones UC-UG-UF-UP-UM sur Angoulême / Centres-bourg – Centre-ville – Polarités communales UA-UB et zones AU de reconversion urbaine/dé friche urbaine/en centralité)	3
Continuité urbaine (zones U POS-PLU)	1
Opération de densification (construction sur une parcelle/unité foncière déjà bâtie ou densification du bâti existant)	2
<b>Opération en mixité sociale</b>	
Logement réalisé dans le cadre d'une opération mixte (mixité des produits) à l'initiative des bailleurs : locatif/accession et ou public/privé	1
Terrain réservé par la collectivité pour la réalisation de logements publics*	4
Logement réalisé dans le cadre d'une opération liée à l'application d'une servitude de mixité sociale inscrite au POS-PLU (obligation communale de X% de logements locatifs publics)	7
<b>Cas particuliers</b>	
Opération en zone C	2
Opération exemplaire / innovante*	2
Opération ciblée répondant à des besoins spécifiques*	3

PLUS ou PLAI à loyer abaissé = 0,50 €/m<sup>2</sup> en dessous du prix/m<sup>2</sup> de loyer plafond, à +/- 10%

\*ZPPAUP – Secteur sauvegardé – 500 m, ABF – Immeuble inscrits ...

\*remplacement de pierre, travail sur corniche/modénatures, travail « artistique » de précision sur la façade (recomposition, transformation)

\* sans précaution particulière à prendre  
\* quand des précautions particulières sont à prendre au regard des immeubles riverains et ou des travaux préparatoires en interne (ex plomb, dépollution, confortation, etc ...)

L'opération permet d'obtenir plus de logements sur le site « après l'opération » que « avant » le projet de logements publics

\* Résa écrite de la Collect. Au bailleur

\* à l'appréciation du GrandAngoulême  
\* jeunes en grande précarité, étudiants, alternants/en apprentissage, jeunes travailleurs précaires, seniors/personnes souffrant de handicap, GDV, publics les plus précarisés ...

**- CREATION D'HEBERGEMENT D'URGENCE -**

Subvention pour la création de places en structures collectives, haltes de nuit ou appartements d'urgence  
Répartition de la subvention : 100% au Maître d'ouvrage

Critères	Financement
<b>Type d'opération (Financement par logt ou équivalent logt)</b>	
Création dans le neuf	30% du coût de l'opération HT plafonné à <b>6 000 €</b>
Création dans l'existant	30% du coût de l'opération HT plafonné à <b>8 000 €</b>