DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 28 MAI 2025

Délibération n°2025.05.076
Programme Local de l'Habitat 2021-2027 : évaluation à mi-parcours

LE VINGT HUIT MAI DEUX MILLE VINGT CINQ à 17 h 30, les membres du Conseil communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 22 mai 2025
Secrétaire de Séance: Francis LAURENT

Membres en exercice: **75**
Nombre de présents: **51**
Nombre de pouvoirs: **19**
Nombre d'excusés: **5**

Membres présents :
Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Anthony DOUET, Chantal DOYEN-MORANGE, Christophe DUHOUX, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Martine LIEGE-TALON, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-Philippe POUSSET, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir :
Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Brigitte BAPTISTE à Thierry MOTEAU, Jacky BONNET à Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Catherine BREARD à Monique CHIRON, Michel BUISSON à Francis LAURENT, Minerve CALDERARI à Raphaël MANZANAS, Jean-François DAURE à Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS à Pascal MONIER, Nathalie DULAIS à Joëlle AVERLAN, Jean-Luc FOUCHIER à Isabelle MOUFFLET, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Véronique ARLOT, Charlène MESNARD à Philippe VERGNAUD, Corinne MEYER à Martine RIGONDEAUD, Benoît MIEGE-DECLERCQ à Jérôme GRIMAL, Dominique PEREZ à Michel GERMANEAU, Martine PINVILLE à Fabienne GODICHAUD, Catherine REVEL à Gérard DESAPHY, Zahra SEMANE à Maud FOURRIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU à Sandrine JOUINEAU,

Excusé(s):
Séverine ALQUIER, Françoise DELAGE, Denis DUROCHER, Marcel VIGNAUD, Vincent YOU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 MAI 2025

DÉLIBÉRATION N°2025.05.076

Rapporteur : Monsieur ZIAT

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2021-2027 : ÉVALUATION À MI-PARCOURS

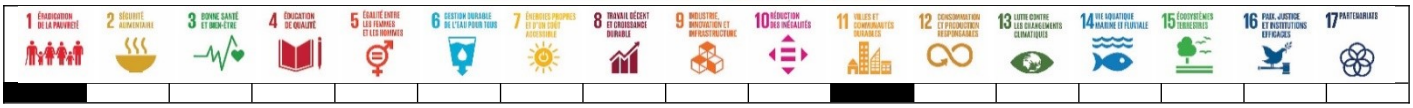
PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI REPOND AUX BESOINS DE TOUS SES HABITANTS ET DE SES COMMUNES

Ambition :HABITAT RAISONNÉ ET ACCESSIBLE

Enjeux :[10303 -1) ACCESSION PROPRIÉTÉ ET AMÉLIORATION DES LGTS]

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 1 : Accès à un logement
ODD 11 : Accès à un logement décent et adapté

En réponse à la crise du logement que traverse le territoire, GrandAngoulême a fait de l'évaluation du programme local de l'habitat (PLH) 2021-2027 une opportunité pour re-questionner sa politique afin de l'adapter aux transitions écologiques, économiques, démographiques et sociales et d'amplifier son action à travers des dispositifs nouveaux et innovants.

Dans le cadre de sa compétence équilibre social de l'habitat, l'agglomération du GrandAngoulême a adopté son troisième programme local de l'habitat (PLH) 2021-2027 en séance du conseil communautaire du 8 juillet 2021. Conformément à l'article L. 302-3 du code de la construction et de l'habitation une évaluation à mi-parcours doit être menée.

Cette politique ambitieuse à hauteur de 12 millions d'euros sur 6 ans portait sur 5 axes stratégiques : la transition écologique et sociétale ; la réponse aux besoins des habitants ; la reconquête de l'existant et des centralités ; l'articulation de l'offre nouvelle et des stratégies d'aménagement et enfin, la gouvernance et les conditions de réussite du projet.

Les principales actions portaient sur :

- La production de 1 014 logements locatifs publics en priorité sur des communes SRU (solidarité et renouvellement urbain) ou en reconquête des centralités et la réhabilitation de 375 logements publics;
- La contractualisation avec l'agence nationale d'amélioration de l'habitat d'un programme d'intérêt général (PIG) et d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU) ;
- Une enveloppe de 400 000 € dédiée au logement et à l'hébergement des publics fragiles ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

- Une enveloppe de 1,7 million d'euros pour soutenir l'accession sociale à la propriété représentant 340 projets ;
- Une enveloppe de près de 600 000 € pour soutenir l'investissement dans des immeubles vacants à rénover ;
- L'expérimentation du permis de louer ;
- La création d'un observatoire de l'habitat.

Méthodologie

L'évaluation à mi-parcours du programme local de l'habitat (PLH) 2021-2027 a été lancée fin 2023. Pour mener à bien cette mission d'évaluation, GrandAngoulême a confié la conduite de ces travaux aux agences Espacité et Vizea, spécialisées dans l'accompagnement des collectivités en matière de politique de l'habitat. Cette évaluation s'est appuyée sur un large réseau de partenaires locaux et professionnels de l'immobilier, et sur la large contribution de ses communes membres.
La mission s'est déroulée en deux phases : une première, portant sur la mise à jour du diagnostic avec l'évaluation des actions du PLH et l'autre phase portant sur des préconisations.

Le bilan de cette évaluation fait apparaître un bon taux de réalisation des opérations.

Sur le parc privé, les objectifs sont atteints en partie à mi-parcours avec :

- ❖ L'accompagnement de 123 ménages dans leur projet d'accession à la propriété dans un contexte complexe d'inflation et d'augmentation des taux d'intérêt bancaires ;
- ❖ 12,5 millions d'euros de travaux ont été engagés depuis 2022 dans le cadre des dispositifs contractualisés avec l'Anah, ce qui représente l'accompagnement de plus de 500 bénéficiaires (rénovation énergétique, adaptation au vieillissement et au handicap et création de logements conventionnés) ;
- ❖ La création de GrandAngouleme habitat, service public labélisé France Rénov avec plus de 3 000 personnes renseignées et 800 accompagnées depuis son ouverture en janvier 2022 ;
- ❖ L'agrément Mon accompagnateur rénov' obtenu en 2024 illustre également l'engagement de la collectivité sur les sujets de rénovation énergétique du parc privé ;
- ❖ 7 communes sont aujourd'hui engagées dans le permis de louer afin de lutter contre les marchands de sommeil et résorber les logements non décents.

Sur le parc social, les objectifs sont dépassés sur :

- ❖ La production de 923 logements publics soit 91% de l'objectif à mi-parcours ce qui représente un investissement total de 83 millions d'euros de travaux engagés depuis 2021. Malgré la crise, l'effort sur la production de logements publics a été maintenu avec des opérations de collectifs en vefa permettant un équilibre d'opération. En 2024, 50% de la dynamique de production (permis de construire) du GrandAngoulême est portée par le secteur de l'habitat public.
- ❖ 304 logements publics ont été réhabilités (hors ORU) soit 81% de l'objectif total. De plus, une enveloppe complémentaire de 1,1 million d'euros a été débloquée pour réhabiliter 300 logements supplémentaires en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) (hors maquette ANRU) ;
- ❖ Une quarantaine de logements ont été réhabilités et conventionnés avec l'Anah en centralité dans le parc privé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

La dynamique de production sociale s'étant principalement concentrée sur les communes SRU déficitaires, les communes de Gond Pontouvre et Ruelle sur Touvre devraient avoir atteint leur objectif de rattrapage SRU lors du prochain inventaire SRU de 2025 (prise en compte des agréments).

Concernant la satisfaction des besoins des publics spécifiques, des difficultés persistent sur la production de logements à destination des gens du voyage, en partie en raison d'une mobilisation complexe du foncier et des équilibres d'opérations difficiles à trouver sur des projets de petite taille.

Toutefois, 46 logements dédiés aux publics fragiles en résidence hôtelière à vocation sociale ou en hébergement d'urgence ont été créés.

Dans le cadre de ces travaux, les bailleurs sociaux ont sollicité GrandAngoulême pour adapter les règles d'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) au contexte local. En effet, la loi Egalité Citoyenneté de 2018 a généralisé un barème unique de droit commun pour l'ensemble des bailleurs avec pour conséquence une hausse du montant du SLS à l'échelle nationale. Sur GrandAngoulême, l'application de ce dispositif concerne 62 ménages soit moins de 1 % du parc social. Il s'agit majoritairement de personnes seules (60 %) avec une ancienneté de plus de 16 ans (55 %). Près d'1/3 ont plus de 60 ans. Le loyer hors charge passe de 6,20 €/m² en moyenne à 7,78 €/m² avec l'application du surloyer, soit 25 % d'augmentation et un montant proche des valeurs locatives du parc privé.

C'est pourquoi, dans un souci de mixité sociale et au regard du profil peu mobile des ménages soumis au SLS, il est proposé de définir les règles de dérogation locales suivantes :
- Une modulation à la baisse du barème de calcul du SLS pour l'ensemble des ménages assujettis ;
- Une exonération totale pour les ménages avec au moins l'un des locataires âgé de plus de 60 ans au 1er janvier de l'année d'application.
Un argumentaire plus détaillé est annexé à la présente délibération.

5 Mesures proposées par GrandAngoulême en réponse à la crise et aux besoins du territoire :

Le contexte économique et social a largement évolué depuis l'élaboration du PLH :

- Périurbanisation en cours du fait de la hausse des prix du foncier et de l'immobilier en cœur d'agglomération ;
- Dynamiques démographiques de vieillissement accru de la population et desserrement des ménages ;
- Ralentissement des parcours résidentiels du territoire du fait de la crise, avec une baisse de 30% des logements autorisés en 2022 entraînant un accroissement de la pression exercée sur le locatif et notamment la demande de logement social.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

1. Soutenir la production pour répondre à la demande et aux obligations de l'article 55 de la loi SRU

La programmation pour les années 2025-2026 fait état d'un besoin de plus de 400 logements supplémentaires. Par délibération du 27 mars 2025, le conseil communautaire lors du vote du budget 2025, a validé la proposition d'augmenter l'autorisation de programme de 3 millions d'euros au titre du soutien à la production nouvelle. Ce montant permettra le **financement de 406 logements** (PLAI/PLUS) afin de poursuivre l'effort de production sur le territoire en réponse à une tension croissante sur le parc.

2. Actualiser la territorialisation de la production de logements sociaux

Par conséquent, une actualisation de la territorialisation doit être opérée, prenant en compte les opérations remontées des communes et des bailleurs sociaux. La production de logements publics en communes SRU déficitaires reste une priorité pour l'agglomération. Avec ces opérations, les communes SRU déficitaires de Saint Yrieix sur Charente, Gond Pontouvre et Ruelle sur Touvre devraient avoir atteint les 20 % de logements sociaux sur leur territoire d'ici la fin du PLH en 2027. Il resterait à produire une cinquantaine de logements sur la commune de Fléac. Les communes de Brie, Roullet et Champniers, soumise à la loi SRU depuis 2017, sont exemptées jusqu'au 31 décembre 2025. Elle s'inscrivent dans une trajectoire de production tenant compte de leurs spécificités territoriales.

3. Répondre aux enjeux de réhabilitations pour réduire les charges locatives – BBC rénovation

La réhabilitation du parc social est un sujet central afin de répondre aux enjeux climatiques et de réduction des charges locatives pour améliorer le niveau de vie des locataires. Ces travaux porteront sur la rénovation énergétique du parc, avec un soutien aux logements avec label BBC et des travaux portant sur l'accessibilité des bâtiments, au bénéfice des populations fragiles et âgées. Une enveloppe de 900 000 € est débloquée par GrandAngoulême pour soutenir la réhabilitation de 281 logements supplémentaires sur les années 2025 et 2026.

4. Amplifier l'accompagnement des publics fragiles

Les dispositifs d'hébergement sont saturés pour répondre aux situations d'urgence en évolution constante sur le territoire. Afin de renforcer l'offre, GrandAngoulême amplifie son action :

- Création d'un forfait de 10 000 €/place pour la création d'hébergement d'urgence ;
- Création d'une aide financière de 2 000 € par logement conventionné avec l'Anah en intermédiation locative (IML) dans le parc privé, avec ou sans travaux.

5. Booster l'accession sociale dans le neuf

Dans un contexte où l'accession à la propriété est difficile, et face au départ des habitants souvent contraints de s'installer hors des limites de l'agglomération pour accéder à un foncier moins onéreux, les élus du GrandAngoulême ont exprimé leur volonté d'une part d'apporter une réponse pour favoriser l'installation de ménages à revenus modestes et d'autre part de soutenir le secteur de la construction locale mis à mal par la crise.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Pour cela, GrandAngoulême a décidé de mettre en place de façon expérimentale sur les années 2025 et 2026, une aide spécifique à l'accession à la propriété dans le neuf pour les ménages éligibles au PTZ (4 000 € pour les ménages modestes et 6 000 € pour les très modestes) : « le Pass accession construction ». En parallèle, une nouvelle aide de 5 000 € par logement en Prêt Social Location Accession (PSLA) est ouverte afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans la production de logements destinés à l'accession à la propriété de leurs locataires.

Je vous propose :

DE MODIFIER le programme local de l'habitat (PLH) 2021-2027 sur les différents points évoqués dans le présent rapport.

D'AUTORISER Monsieur le Président à transmettre ce bilan pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) conformément au code de la construction et de l'habitation (CCH).

DE VALIDER les critères de la demande de dérogation au Supplément Loyer de Solidarité.

D'AUTORISER Monsieur le Président à solliciter l'avis du Préfet du Département sur la demande d'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité conformément au CCH.

Pour : 70 **Contre :** 0 **Abstention :** 0 **Non votant :** 0	**APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOPTE LA DELIBERATION PROPOSEE**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Évaluation à mi-parcours du PLH 2021-2027 de GrandAngoulême

Synthèse

Conseil communautaire du 28 mai 2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Présentation du Programme Local de l'Habitat (PLH) : un outil stratégique pour penser le logement de demain

Une vision sur 6 ans : le PLH anticipe les besoins en logement et en hébergement à l'échelle d'un territoire.

Un cadre partagé : il permet une répartition équilibrée de l'offre entre les communes et au service de tous les habitants.

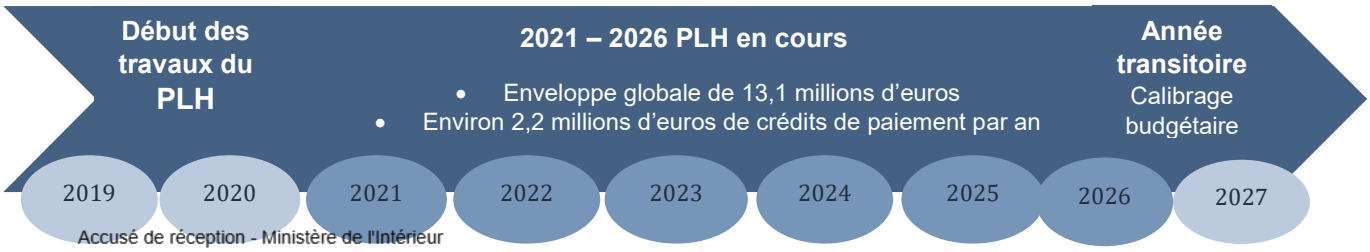
Un outil opérationnel pour :

- encourager la mixité sociale ;
- soutenir le renouvellement urbain ;
- impulser des projets.

Un PLH pour le GrandAngoulême structuré autour de 5 axes et 15 actions

Le budget du PLH

- **Un démarrage décalé** en juillet 2021 portant la fin du PLH en juillet 2027.
- **Un budget pensé dès 2020** pour une durée de **6 ans**, en cohérence avec les ambitions du programme.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

L'évaluation à mi-parcours du PLH du GrandAngoulême 2021-2027 : objectifs et méthodologie

Objectifs en matière d'évaluation

Faire le point à mi-parcours : revenir sur les objectifs fixés au départ et voir où en est réellement le territoire aujourd'hui.

Comprendre les écarts : analyser les différences entre ce qui était prévu et ce qui a été fait pour en tirer des enseignements.

Se projeter et ajuster : identifier les évolutions en cours, les perspectives pour GrandAngoulême, et proposer, si besoin, des ajustements ou des changements plus profonds.

Objectifs en matière de gouvernance

Renforcer le dialogue et réaffirmer une vision commune : favoriser un échange entre élus et partenaires pour rediscuter des ambitions, des moyens mobilisables, et conforter une stratégie partagée pour le territoire.

Méthodologie de l'évaluation

La **mise à jour du diagnostic territorial** du PLH adopté en 2021

L'analyse du **bilan quantitatif à mi-parcours** à travers les données de suivi opérationnel de l'EPCI

2 séries d'entretiens semi-directifs

Tout au long de la mission, **25 entretiens organisés auprès de 22 acteurs et partenaires** locaux de l'habitat

Des temps d'échanges réguliers avec le service Habitat de GrandAngoulême

9 ateliers de travail en présence des **partenaires, des élus et des agents** des communes du territoire

En phase 1 : **4 ateliers auprès des communes** et **1 atelier** spécifique autour du **marché immobilier** du territoire

En phase 2 : **4 ateliers thématiques** portant sur les enjeux majeurs du PLH :
Le logement des jeunes
Le logement des seniors
La production et la réhabilitation d'une offre de logement durable
L'accompagnement des publics fragiles

21 préconisations et 6 fiches thématiques portant sur les marges de manœuvre de GrandAngoulême en matière d'habitat et ses perspectives pour la fin du PLH

Calendrier

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Présentation des résultats de l'évaluation

Un contexte marqué par des tensions croissantes sur le logement

Une augmentation des coûts

Hausse des prix des matériaux

La hausse des prix des matériaux liée aux tensions sur les marchés internationaux.

Depuis 2022 baisse de 30% des logements autorisés.

Inflation généralisée

La hausse des prix touche l'ensemble des coûts de production et fragilise les ménages, qui doivent consacrer une part croissante de leur budget au logement.

Bailleurs sociaux en difficulté

Difficultés pour les bailleurs sociaux d'équilibrer les opérations.

Une moyenne de 4 ans pour sortir une opération de LLS.

Des difficultés accrues pour se loger

Tension à la hausse sur le parc social

Faible rotation des logements et 16 mois d'attente en moyenne pour l'accès au logement social.

Blocage du parcours résidentiel

Difficultés d'accès à la propriété et au locatif privé.

GrandAngoulême parmi les agglomérations les plus tendues sur l'accession à la propriété en Nouvelle Aquitaine.

Dispositifs d'hébergement saturés

Situations d'urgence et de sans abrisme en constante évolution.

Des défis environnementaux à relever

Rénovation énergétique

GrandAngoulême compte encore de nombreuses passoires thermiques.

Leur rénovation est indispensable, mais les coûts élevés freinent le passage à l'action.

Articulation avec le ZAN

Des défis en matière de gestion de l'espace et de rénovation.

Réglementation environnementale

Les nouvelles normes (ex. RE2020 pallier 2025) imposent des performances énergétiques plus élevées, entraînant des surcoûts pour les projets de construction.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Synthèse des évolutions socio-démographiques

142 379 habitants en 2020

23% des habitants se concentrent sur les villes de + de 7 000 habitants

29% des habitants sur la ville d'Angoulême en 2020

- La **croissance démographique** : 200 nouveaux habitants par an (soit 0,1%/ an) en moyenne entre 2014 et 2020.
  - Solde naturel en baisse pour la période 2014-2020, passant à 0,24%.
  - Solde migratoire en hausse pour la période 2014-2020, passant à 0,61%.
- La **taille des ménages** diminue (2,09 personnes par ménages en 2014 contre 2,02 en 2020).
- Une **population concentrée** sur les grandes communes de première couronne et une ville centre, Angoulême, qui continue à perdre des habitants.
- Près d'un habitant sur trois a **plus de 60 ans**.
- **15,7 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté** contre 14,8 % en 2017.
- **Baisse du chômage de 1 %** entre 2014 et 2020.

Synthèse des évolutions sur le parc de logements et la production de logements

89,7 % de résidences principales (68 504 logements)

1,8 % de résidences secondaires (1 378 logements)

8,5 % de logements vacants (6 455 logements)

28,7 % de logts collectifs (21 893 logts)

70,5 % de logt individuels (53 931 logts)

4 548 demandes pour **1 116** attributions en 2024

soit **4,1 demandes pour 1 attribution**

Une vacance faible et en baisse sur le parc social

2,24 % en 2022

25,7 % de logts locatifs privés (17 633 logts)

16,7 % de logts locatifs sociaux en 2022 (11 311 logts)

Source : Insee RP 2020 et RPLS 2022, traitements Espacité.

- Depuis 2022, le secteur de la construction connaît un net ralentissement, avec une baisse de 29 % des logements autorisés et de 34 % des chantiers lancés. En 2024, le **logement social représente 50 % des logements commencés, contre seulement 10 % en 2019** — une progression marquante qui souligne son rôle devenu central dans la dynamique de construction et en réponse aux besoins croissants en matière de logement accessible.

- Depuis 2019, la demande de logements sociaux a augmenté de 38 % tandis que les attributions ont chuté de 18 %, dans un contexte de faible vacance et de mobilité résidentielle en baisse, accentuant la pression sur un parc social déjà en tension.

Accusé de réception en préfecture
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Les grands enseignements de l'évaluation à prendre en compte pour la seconde phase du PLH

Bilan du PLH à mi-parcours
Focus production et réhabilitation du parc social

76 M € de travaux engagés depuis 2021 sur la production de logements publics

923 logements engagés soit 91 % de l'objectif

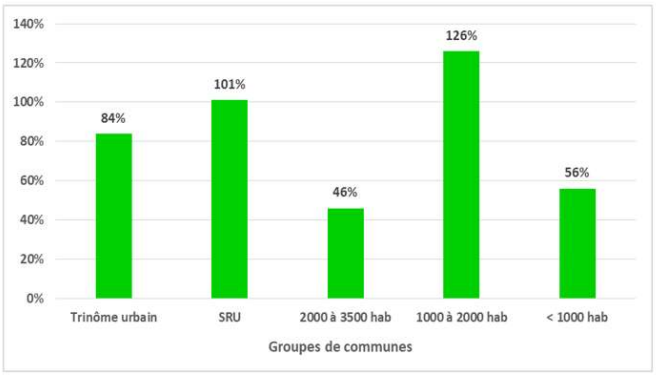
304 logements réhabilités (hors ORU) sur un soit 81 % de l'objectif

+ 1,1 M€ pour financer la réhabilitation de 300 logements en QPV hors maquette NPNRU

Une vingtaine de logements conventionnés avec l'Anah en centralité dans le parc privé

46 LLS dédiés aux publics fragiles

Bilan à mi parcours de la territorialisation
(% réalisé en PLAI/PLUS/PLS par groupe de communes)



Bilan du PLH à mi-parcours
Focus sur le parc privé

12,5 M € de travaux engagés depuis 2022 dans le cadre des dispositifs locaux

Création de GrandAngoulême Habitat labellisé France Rénov

+ 500 ménages accompagnés dans leur projet de travaux

123 Pass Accession

7 communes engagées dans le Permis de louer

Agrément Mon Accompagnateur Rénov

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Propositions d'actions pour favoriser l'atteinte des objectifs du PLH

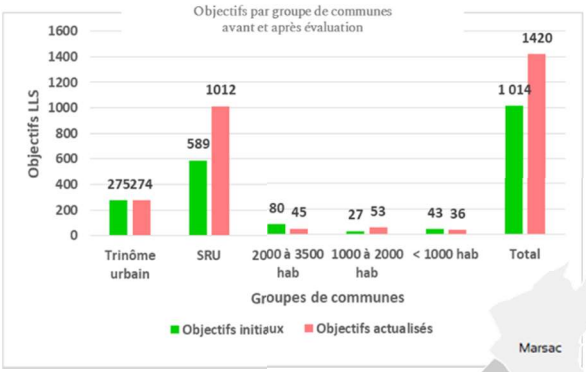
Focus sur les nouvelles actions

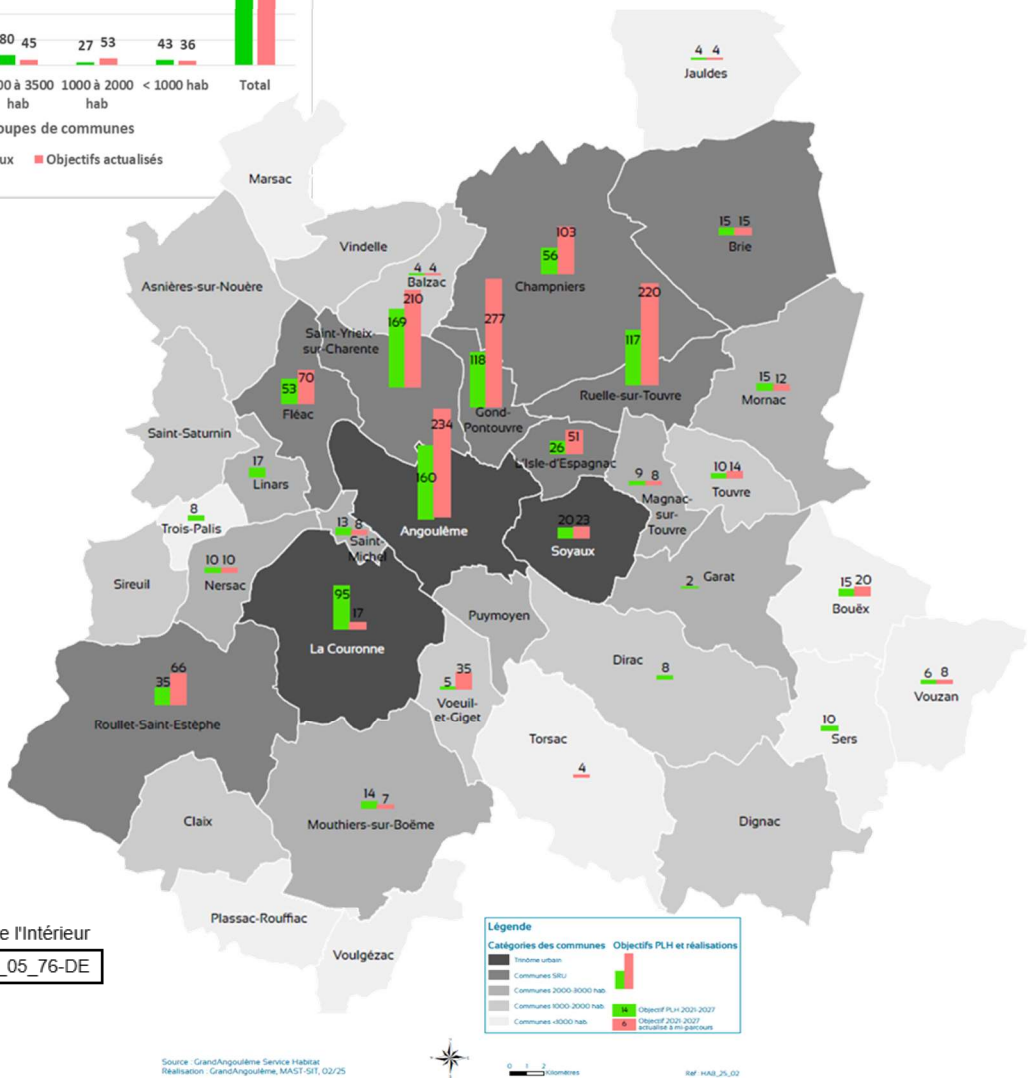
1. Produire et réhabiliter les logements publics

Poursuivre le soutien à la production pour répondre à la demande et aux obligations SRU

Répondre aux enjeux de réhabilitations pour réduire les charges locatives – BBC rénovation

2. Actualiser la territorialisation de la production de logements sociaux (+ 406 logements)





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

3. Soutenir l'accession sociale dans le neuf pour relancer les parcours résidentiels : un dispositif expérimental pour les années 2025 et 2026

Quoi

- Subvention de 4 000 € pour les ménages modestes et intermédiaires /6 000 € pour les très modestes
- 5 000 € par logement en Prêt Social Location Accession(PSLA) dans le parc social
- Pour l'achat d'un logement neuf
- Sur les 38 communes de l'agglomération
- Versement chez le notaire ou au bailleur social en déduction du prix d'achat

Pour qui

Les ménages sous les plafonds du PTZ ou PLS

Conditions

Le logement doit constituer la résidence principale du ménage pour une durée de 6 ans

Convention de partenariat avec les acteurs locaux

UCA16, Action Logement, ADIL, Chambre des notaires, bailleurs sociaux, FFB, CAPEB

NB : enveloppe financière intégrée au dispositif du Pass Accession dans l'ancien –10 dossiers sur 2025 (50 K €)

4. Accompagner les publics cibles de la politique de l'habitat

Logements des jeunes

- Mettre en place un **observatoire des dynamiques territoriales** pour objectiver les besoins (meublé, LLS, Airbnb…).
- Animer un **groupe de travail transversal**.
- **Diversifier l'offre** à destination des jeunes dans l'existant et dans le neuf (petites typologies en centralité dans le parc social, Yellome …).

Logements des seniors

- Mettre en place un **observatoire des dynamiques territoriales** pour objectiver les besoins (Résidences Services Séniors…).
- Soutenir le **maintien à domicile** dans le parc privé et social.
- Animer un **groupe de travail transversal** afin d'accompagner des produits innovants (habitat partagé…).
- Renforcer la **communication** vers les acteurs et le grand public sur les aides financières et l'accompagnement des seniors sur l'adaptation et l'offre.
- Proposer aux communes un **abondement aux aides** Ma prime Adapt de l'Anah et de GrandAngoulême.

Accompagnement des publics fragiles

- Renforcer le **soutien à l'hébergement d'urgence** avec une subvention de GA de 10 000 €/place au lieu de 10 000 €/logt prévue dans le règlement actuel.
- Réflexion d'un **projet par commune** de terrain familial pour les gens du voyage.
- Développer **l'intermédiation locative (IML)** dans le parc privé (forfait de 2 000 €/logt conventionné ANAH).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Enjeux financiers

Bilan financier à mi-parcours parc social

	Production nouvelle	Réhabilitation hors QPV	Réhabilitation en QPV hors convention NPNRU	Publics spécifiques
BUDGET TOTAL PLH 2021 – 2027	4,2 M€	1,5 M€	1,1 M€	393 000 €
TOTAL CONSOMMÉ	4 M€ *(96 %)*	1,18 M€ *(79 %)*	804 000 € *(73 %)*	280 900 € *(71 %)*

→ Besoin complémentaire de 3,9 M€ pour soutenir la production et la réhabilitation du logement social pour 2025 et 2026 *(validé en conseil communautaire du 27 mars 2025)*.

Bilan financier à mi-parcours parc privé

	Pass Accession	PIG / OPAH RU multi sites	Pass Investissement
BUDGET TOTAL PLH 2021 – 2027	1,7 M€	2,06 M€	592 000 €
TOTAL CONSOMMÉ	740 000 € *(43 %)*	1,07 M€ *(52 %)*	124 000 € *(21 %)*

→ Les propositions peuvent être réalisées à moyen constant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Note d'enjeux

Dérogation à l'application du SLS sur le territoire de la CA du Grand Angoulême

Dans le cadre du bilan à mi-parcours de son Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération (CA) du Grand Angoulême souhaite solliciter des dérogations à l'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS). La présente note vise à faire état des enjeux d'un tel dispositif et à formaliser l'avis favorable de l'Union Régional Hlm quant à la mise en place de cette mesure.

Rappel du cadre réglementaire

Au titre de l'article L441 – 3 et suivants du CCH : « Les organismes d'habitations à loyer modéré perçoivent des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. ».

Les logements situés en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), en zone France Ruralités et Revitalisation (FRR) et en Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) sont exonérés de droit de SLS.

Toutefois, au titre de l'article L441 – 3 – 1 du CCH, les EPCI, après avis conforme de l'Etat, peuvent également définir des « zones géographiques ou [des] quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre. ». Cette exonération se justifie par la recherche de la mixité sociale au sein des secteurs concernés.

Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) sur le territoire de la CA du Grand Angoulême

Les ménages soumis au SLS

Au printemps 2024, l'UR Hlm a conduit une enquête auprès de ses adhérents pour accroitre sa visibilité sur le SLS. Au niveau régional, moins de 2% des locataires sont soumis au SLS. Sur le territoire de la CA du Grand Angoulême, moins de 1% des ménages y sont soumis (0,6%) soit 62 ménages.

55% d'entre eux sont locataires de leur logement depuis plus 16 ans.

La proposition de dérogations

La CA du Grand Angoulême propose les modalités de dérogation suivantes :

- Une baisse de 50% du « Supplément de Loyer de Référence » (SLR) pour l'ensemble des ménages assujettis
- Une exonération totale pour les ménages de plus de 60 ans

A titre indicatif, cette exonération concernerait 37% des ménages soumis aux SLS, soit une quinzaine d'entre eux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Dérogations à l'application du Supplément de Loyer de Solidarité : enjeux et opportunité

Les dérogations à l'application du SLS visent d'abord à favoriser la mixité sociale au sein du parc social en facilitant le maintien de ménages ayant connu un parcours socio-économique ascendant mais restant attacher à leur quartier et souhaitant s'y maintenir. A ce titre, ce dispositif se justifie tout particulièrement dans les secteurs où la spécialisation du parc est avérée et/ou se renforce, comme par exemple, les QPV où les exonérations sont automatiques.

Les données disponibles sur l'occupation du parc social angoumois témoignent d'une spécialisation généralisée et qui se renforce. Sur la CA, en 2022, selon l'enquête OPS, 73% des occupants du parc social disposaient de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. Les ménages éligibles aux logements de type PLS sont donc largement sous-représentés dans l'ensemble du territoire angoumois (env. 5%) et les attributions ne parviennent pas à impulser une dynamique de rééquilibrage. D'une part, en 2022 selon l'enquête OPS, 79% des emménagés récents (emménagés depuis 2020) disposaient de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. D'autre part, en 2024 selon le SNE, les ménages ayant des ressources correspondant aux logements PLS représentaient moins de 2% des attributaires de logements sociaux. A ce titre, la possibilité d'exonérer certains occupants de tout ou partie du SLS représente une opportunité réelle pour favoriser la mixité au sein du parc social.

Usuellement, il est considéré que les ménages soumis au SLS tendent à se maintenir dans le parc social tant que le cout « loyer + SLS » reste inférieur au cout d'un logement dans le parc privé. Or, sur la CA du Grand Angoulême, cet écart s'est considérablement réduit, notamment en raison de l'évolution du zonage. Selon les données transmises par les organismes Hlm, en 2024, en moyenne le loyer hors charge avec SLS atteint 7,78€/m² soit un montant proche des prix pratiqués dans le parc privé dans les secteurs les plus abordables. Le risque est donc de voir ces ménages porteurs de mixité quitter le parc social. Les modalités de dérogations proposées par la CA du Grand Angoulême semblent donc cohérentes avec l'enjeu en réduisant le montant de SLS appliqué, voire en exonérant certains ménages.

Synthèse et positionnement de l'UR Hlm

L'application du SLS a pour objectif principal de prendre en compte les évolutions socio-économiques des ménages pour garantir une forme d'équité dans l'usage du parc social. Toutefois, il s'accompagne également d'une série d'externalité impactant le fonctionnement du parc. D'une part, les ménages soumis au SLS sont davantage incités à poursuivre leur parcours résidentiel en dehors du parc social induisant une rotation. D'autre part, ces surloyers constituent une ressources financières supplémentaires pour les organismes Hlm. Toutefois, dans le cas de la CA du Grand Angoulême, compte-tenu du faible volume de ménages concernés, ces externalités peuvent être considérées comme marginales.

A contrario, la spécialisation du parc social étant très marquée, le maintien de ces quelques ménages peut véritablement apporter une plus-value en termes de mixité sociale. En d'autres termes, si à l'échelle macro-économique, le volume de ménages concernés par le SLS peut être considéré comme marginal, à l'échelle locale, le départ de quelques familles peut avoir un impact réel sur le fonctionnement général d'une résidence.

Compte-tenu des éléments susmentionnés, du faible volume de ménages concernés et en prenant en considération le fait que les organismes Hlm aient été largement associés à la démarche, l'UR Hlm formule un avis favorable vis-à-vis de la demande de dérogations à l'application du SLS sur le territoire de la CA du Grand Angoulême.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Analyse de l'application du SLS
sur le parc social de GrandAngoulême
en 2025

Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS), appelé surloyer, a été mis en place avec pour objectif premier la promotion de la mixité sociale au sein des logements sociaux, en d'autres termes, stimuler le renouvellement des résidents du parc social.

Ce surloyer représente un montant additionnel que les locataires de logements sociaux peuvent être amenés à régler, si les revenus du ménage excèdent de 20 % les plafonds fixés pour l'attribution de ces habitations.

Annuellement, les bailleurs mènent une enquête auprès de leurs locataires afin de déterminer les éléments permettant d'évaluer l'application éventuelle du SLS et, le cas échéant, son montant, au 1er janvier de l'année suivante.

1/ Analyse des ménages

62 ménages sont concernés :

- 2 chez Logélia
- 30 chez OPH Angoumois
- 30 chez Noalis

Parmi ces ménages :

- 60 % sont des personnes seules dont 31 % âgés de plus de 60 ans.
- 37 % ont plus de 60 ans. Le plus jeune a 30 ans et le plus âgé à 90 ans.
- 55 % ont une ancienneté de plus de 16 ans dans leur logement social. Parmi eux, la moitié a plus de 60 ans. 74 % des plus de 60 ans ont une ancienneté de plus de 16 ans.
- 52 % des ménages ont un SLS inférieur à 100 €. Parmi eux, 37 % ont plus de 60 ans. La moitié des plus de 60 ans ont un SLS inférieur à 100 € et l'autre moitié supérieure à 100 €.
- 31 % des ménages dépassent de 40 % les plafonds de ressources HLM. Parmi eux, 79 % ont plus de 51 ans.

→ Il s'agit principalement de ménages en fin de parcours résidentiel.

2/ Analyse du montant du SLS

La surface moyenne des logements est de 73 m² avec majoritairement des T3 (40%) / T4 (40%).

Le loyer moyen hors charge est de 451 € et de 566 € avec la SLS. Soit un SLS moyen de 115 €.

Le coût au m² hors charge est de 6,20 € sans SLS et 7,78 € avec SLS soit 25 % d'augmentation.

→ Avec 7,78 €, le loyer au m² hors charge avec l'application du SLS correspond au montant le plus bas pratiqué dans le privé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20250528-2025_05_76-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025