

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GRANDANGOULEME**

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

**Délibération n°2025.05.077**

**Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 : règlement général  
d'intervention habitat – modification n°2**

**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: **52**

Nombre de pouvoirs: **18**

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, Benoît MIEGE-DECLERCQ, 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, 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\_77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 MAI 2025**

**DÉLIBÉRATION  
N°2025.05.077**

Rapporteur : Monsieur ZIAT

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2021-2027 : RÈGLEMENT GÉNÉRAL  
D'INTERVENTION HABITAT – MODIFICATION N°2**

**PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"**

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

Ambition : NUMÉRIQUE POUR TOUS

Enjeux : [10101 -1) ACCÉDER À LA FIBRE]

**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

Vu la délibération du conseil communautaire n°169 du 8 juillet 2021 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2020-2025,

Vu la délibération du conseil communautaire n°30 du 11 mars 2021 créant l'Autorisation de Programme n°68 pour la période 2020-2025 relative à la production de logements locatifs publics,

Vu la délibération du conseil communautaire n°30 du 11 mars 2021 créant l'Autorisation de Programme n°69 pour la période 2020-2025 relative à la réhabilitation du parc public existant,

Vu la délibération du conseil communautaire n°30 du 11 mars 2021 créant l'Autorisation de Programme n°74 pour la période 2020-2025 relative au soutien des publics spécifiques,

Vu, la délibération n°261 du conseil communautaire du 9 décembre 2021 approuvant le règlement général d'intervention habitat et le lancement des appels à projets annuels conformément au Programme Local de l'Habitat 2020-2025,

Vu, la délibération n°236 du conseil communautaire du 8 décembre 2022 approuvant la modification n°1 du règlement général d'intervention habitat,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025\_05\_77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

Vu la délibération n°23 du conseil communautaire du 27 mars 2025 créant les Autorisations de Programme complémentaires en soutien au parc social n°133 pour la production nouvelle et n°134 pour la réhabilitation,

Vu l'évaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2021-2027,

En cohérence avec les enjeux du territoire définis dans son programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025, GrandAngoulême a approuvé par délibération du 9 décembre 2021 son règlement d'intervention en faveur du développement d'une offre adaptée et de la mise à niveau du parc existant. Il définit les modalités de soutien et d'accompagnement pour :

- la production nouvelle de logements locatifs publics (hors ORU) ;
- la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux existant de plus de 10 ans ;
- les opérations de logements et d'hébergements d'urgence.

La modification n°1 du règlement approuvée par délibération du 8 décembre 2022 portait uniquement sur le volet de la production nouvelle de logements locatifs publics (hors ORU). Il s'agissait d'intégrer l'obligation de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020) entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour les constructions neuves des bailleurs sociaux.

Il est proposé aujourd'hui une modification n°2 afin de traduire les nouvelles ambitions définies dans l'évaluation à mi-parcours du PLH 2021-2027.

### **Soutien à la production nouvelle de logements locatifs publics (hors ORU)**

Pour répondre à la tension sur le parc social du territoire, la programmation prévisionnelle 2025-2026 prévoit 416 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et prêt locatif à usage social (PLUS) avec un soutien financier par GrandAngoulême. Elle a été définie en croisant les projets identifiés par les 38 communes lors des rencontres bilatérales et la programmation des trois principaux bailleurs sociaux.

La production se concentre majoritairement sur les communes SRU (solidarité et renouvellement urbain) déficitaires afin d'atteindre les 20 % de logements sociaux prévus par la loi. Certaines opérations sont également situées en commune rurale pour répondre aux enjeux de revitalisation des centres bourgs.

L'aide de GrandAngoulême a été revalorisée pour :

- la réalisation de petites typologies où la pression sur la demande est encore plus forte ;
- les démolitions/reconstructions pour équilibrer ce type d'opérations onéreuses.

La subvention de GrandAngoulême était conditionnée à la réalisation de constructions neuves en RE 2020, en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022, visant à une consommation énergétique minimale avec de nouvelles exigences en matière de confort d'été et d'impact carbone des bâtiments et de leurs composants. Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, les exigences sont renforcées avec l'abaissement des seuils carbone, dégressifs tous les trois ans pour une adaptation progressive. Ainsi, le nouveau règlement intègre l'obligation RE 2020 avec le seuil carbone 2025 pour les constructions neuves des bailleurs sociaux et valorise celles visant le seuil 2028.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025\_05\_77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

Une enveloppe supplémentaire de 3 millions d'euros a été votée par délibération du conseil communautaire du 27 mars 2025 afin de soutenir les bailleurs sociaux dans cet effort.

### **Soutien à la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux existant de plus de 10 ans**

La réhabilitation du parc social est un enjeu face au défi de l'adaptation au changement climatique pour améliorer le confort de vie des locataires et pour une meilleure maîtrise de leurs charges.

La programmation 2025-2026 comprend 283 réhabilitations dans le parc social à financer par GrandAngoulême conditionnées à la réalisation de travaux visant un niveau de performance énergétique minimum de classe C.

Le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) est recherché pour 200 logements pour être encore plus performants. Le bonus de 500 € pour de telles opérations est maintenu.

Parmi les travaux éligibles, sont ajoutés ceux sur l'adaptation des logements au vieillissement ou visant le label HSS (habitat sénior services) pour soutenir ce type d'opération au regard des enjeux pour le logement des séniors sur notre territoire.

Une enveloppe supplémentaire de 900 000 € a été votée par délibération du conseil communautaire du 27 mars 2025.

### **Soutien aux opérations de logements et d'hébergements d'urgence**

Les dispositifs d'hébergement sont saturés pour répondre aux situations d'urgence en évolution constante sur le territoire. Afin de renforcer l'offre avec la création de haltes de nuit ou de toutes autres structures adaptées, GrandAngoulême valorise son aide financière. Le forfait de 10 000 €/logement passe à 10 000 €/place afin de favoriser l'équilibre financier des projets des bailleurs sociaux.

### **Création d'un nouveau dispositif d'aides à l'accession sociale à la propriété : le Prêt Social Location Accession (PSLA)**

Face à la crise du logement, les conditions d'accès au prêt à taux zéro ont été élargies pour 2025 à l'ensemble du territoire et pour financer aussi bien des logements neufs en habitat collectif que des maisons individuelles. L'objectif est de relancer la construction neuve tout en rendant l'accession à la propriété plus accessible.

Dans cette même perspective, GrandAngoulême propose la mise en place d'un dispositif expérimental d'accession à la propriété via le PSLA. Il permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Ce type d'achat est éligible au prêt à taux zéro.

L'aide serait de 5 000 €/PSLA versée directement au bailleur social et venant directement en déduction du prix de vente du logement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025\_05\_77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

GrandAngoulême va lancer cette année un appel à projets afin de soutenir les opérations éligibles au présent règlement sur la période 2025 et 2026.

Vu l'avis du groupe de travail élus habitat du 25 mars 2025,

Vu le bureau communautaire du 17 avril 2025,

**Je vous propose**

**D'APPROUVER** la modification n°2 du règlement d'intervention de GrandAngoulême tel qu'annexé à la présente délibération,

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à lancer l'appel à projets 2025 conformément au règlement d'intervention habitat du Programme Local de l'Habitat 2021-2027.

<p>Pour : 70 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0</p>	<p><b>APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE</b></p>
---	---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025\_05\_77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025



**POLITIQUE DE L'HABITAT**  
**RÉGLEMENT D'INTERVENTION DE GRANDANGOULÊME**  
**Soutien au parc public**  
**PLH 2021-2027**  
Production nouvelle  
Hébergement d'urgence  
Réhabilitation  
Accession sociale

**Délibération n° 2021.12.261**  
**Conseil communautaire du 9 décembre 2021**

**Modification n°1**  
**Délibération n° 2022.12.236**  
**Conseil communautaire du 8 décembre 2022**

**Modification n°2**  
**Délibération n° 2025.05.077**  
**Conseil communautaire du 28 mai 2025**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025\_05\_77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

## PRÉAMBULE

GrandAngoulême a souhaité à travers ce règlement d'intervention définir les modalités d'accompagnement de sa politique de l'Habitat en faveur du développement d'une offre adaptée et de la mise à niveau du parc existant, en cohérence avec les enjeux du territoire.

Ce règlement d'intervention définit les modalités d'accompagnement de GrandAngoulême pour :

- **la production de logements locatifs publics (hors ORU)**
- **la production de logements et hébergements d'urgence**
- **la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux de plus de 10 ans**
- **la production de logements en Prêt Social Location Accession (PSLA)**

Le présent règlement couvre les années 2025 et 2026 du Programme Local de l'Habitat 2021-2027.

## I. La production de logements locatifs publics (hors ORU)

Les règles d'intervention se décomposent de la façon suivante :

- **une part fixe** visant à une meilleure articulation de la production avec les stratégies territoriales,
- **une part variable** visant à valoriser les opérations qualitatives au montage complexe,
- **des dispositions visant à la sécurisation financière de l'opération** avec :
  - un accompagnement de la commune d'accueil (à hauteur minimum de 20% de la subvention de GrandAngoulême par opération)
  - un soutien au bailleur communautaire par l'attribution d'une subvention complémentaire de 5 000 € par logement

### **a) La part fixe, pour une meilleure articulation avec les stratégies territoriales**

Pour bénéficier d'une subvention de GrandAngoulême, tout projet doit répondre impérativement aux 4 critères suivants :

- 1. Respect des objectifs de production et de répartition territorialisée (priorité aux communes SRU déficitaires)**
- 2. Enjeux de reconquête et de centralité urbaine**
- 3. Enjeux de maîtrise des charges, de performance énergétique et de confort dans le logement**
- 4. Enjeux de mixité sociale**

Pour les acquisitions/amélioration, il est demandé l'atteinte d'une classe C au minimum.

La part fixe dépend de la nature de chaque opération. L'attribution de points (1 point = 350 €) se fera à travers la grille d'intervention annexée au présent règlement. Plus un critère est jugé prioritaire, plus il ouvre droit à un nombre important de points.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025\_05\_77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

		Critères	Nb de points	
PART FIXE (pour être éligible, l'opération doit répondre aux 4 critères suivants)	<b>1) Respect des objectifs de production et de répartition territorialisée du PLH</b>			
		PLAI (dans la limite de l'objectif communal identifié + AU avec servitude)	3	
		PLUS (dans la limite de l'objectif communal identifié + AU avec servitude)	1	
		Opération sur une commune SRU déficitaire	4	
		Opération en zone C ou 3 (dans le cadre d'un projet urbain intégré à la centralité) dans la limite des objectifs identifiés dans le PLH	3	
	<b>2) Enjeux de reconquête Urbaine - centralité urbaine PLUI - secteur de projet</b>			
		Reconquête de vacance > 2 ans au dépôt A/R Etat (Source : Fichier THLV-DGFIP)	2	
		Zone AU avec servitude de mixité sociale ou sur commune SRU	1	
		Friche (site sans utilité depuis + de 5 ans)	2	
		Centralité urbaine, secteurs de projet et centre bourg proche des services, des transports et des écoles (zones UA, UF et UP)	2	
		Opération de densification du bâti existant	2	
	<b>3) Maîtrise des charges, performance énergétique et confort du logement</b>			
	Neuf		Construction RE 2020 palier 2025	1
			Construction RE 2020 palier 2028	4
	Ancien		BBC rénovation	4
			A/A (classe C au DPE minimum)	3
			A/A (Logt Cat. B du DPE)	5
			Recours aux matériaux biosourcés	1
	<b>4) Opération en mixité sociale</b>			
		Super PLAI (PLAI à loyer abaissé/ bas niveau de quittance) loi EC (1er quartile hors QPV)	10	
	Opération contribuant à la mixité sociale à l'échelle d'un îlot ou d'un bâti	2		
	Logement réalisé ds le cadre d'une opération mixte : location/accession - public/privé - mixité fonctionnelle - mixité des publics	2		
	Logement réalisé dans le cadre d'une opération liée à l'application d'une servitude de mixité sociale inscrite au PLUi (% logements locatifs publics)	4		
		Non cumulable		

## b) La part variable, pour une approche plus qualitative du projet

Pour prétendre à la part variable, l'opération doit répondre à 2 des 3 critères énoncés ci-dessous, à savoir :

- L'effort d'intégration du projet dans son environnement**
- La valorisation de la rénovation du bâti existant**
- Le soutien aux opérations liées aux besoins spécifiques et aux publics fragiles**

Les critères doivent être suffisamment représentés, l'objectif étant de valoriser les opérations au montage complexe.

		Critères	Nb de points
PART VARIABLE (elle sera versée sous condition qu'au moins 2 critères soit suffisamment représentés)	<b>1) Intégration de l'opération dans son environnement</b>		
		Cadre de vie : création de liaisons douces, aménagement paysager qualitatif	2
		Difficultés liées à la nature du terrain (secteur en zonage sismique modérée, besoins en fondation spéciale ...)	2
		Contraintes en secteur ABF ou en PSMV	2
	<b>2) Rénovation du bâti existant : AA ou renouvellement urbain</b>		
		Bati avant 1948	3
		Reconquête étages vacants sur commerces en centralité	4
		Surcoût chantier en centralité (échafaudage, accessibilité, etc...)	1
		A/A (avec sortie d'insalubrité)	2
		Désamiantage, détermitage	2
		Transformation / Changement d'usage	1
		Travaux d'accessibilité PMR parties communes	2
		Travaux sur façade(s) au-delà du simple nettoyage	2
		Démolition/reconstruction	4
	<b>3) Besoins spécifiques ou publics fragiles</b>		
		Opération ciblée répondant à des besoins spécifiques	2
		PLAI adapté : habitat à loyers et charges maîtrisées + gestion locative adaptée	2
	Petit logement (T1-T2)	2	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025\_05\_77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

### c) La sécurisation financière de l'opération

#### ➔ Conforter l'accompagnement de la commune

Tout accord de subvention de l'agglomération sera conditionné par la contribution de la commune d'accueil du projet à **hauteur minimum de 20% de la subvention de GrandAngoulême par opération** sous forme numéraire ou en nature (VRD, foncier, autres...) hors garanties d'emprunt.

L'engagement de la commune se matérialise par une délibération mentionnant de façon précise les modalités de son accompagnement. Le tableau suivant peut être repris dans la délibération de la commune.

Nom de l'opération	Maitre d'ouvrage	Aide de GrandAngoulême	Participation de la commune (min 20% de l'aide de GA)	Forme(s) de la participation
				-Mise à disposition de foncier, -Réalisation de travaux (VRD), -Subvention, -(...)

#### ➔ Assurer un soutien complémentaire au bailleur communautaire

Afin que la production n'affecte ni le potentiel financier de l'organisme via la mise de fonds propres excessive ni son autofinancement par un recours maximal à l'emprunt une subvention complémentaire est introduite en plus du régime communautaire en vigueur, d'un montant de 5 000 € au logement.

Sécurisation financière	Participation de la commune à hauteur de 20 % de la subvention versée (foncier, subventions, VRD, travaux ...)
	OPH DE L'ANGOUMOIS subvention complémentaire 5 000 €/logt

### d) Cas particulier : soutien à la production en reconstitution de l'offre des logements cédés du plan de ventes prévu dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS)

Les constructions neuves, rentrants dans le cadre d'une reconstitution totale ou partielle de l'offre des logements cédés dans le cadre de la CUS sur la même commune pourront faire l'objet d'un accompagnement de GrandAngoulême dans les conditions de droit commun fixées dans le présent règlement. Ce soutien se fera dans le respect des objectifs du PLH 2021-2027. Cependant, pour toute opération de ce type, l'apport du foncier sera demandé au bailleur.

### e) Demande de subvention dans le cadre de l'appel à projets

La demande de subvention doit rentrer dans le cadre de l'appel à projets 2025 lancé par GrandAngoulême.

Toute demande de subvention doit faire l'objet d'une sollicitation écrite formulée à l'attention de Monsieur le Président de GrandAngoulême et être accompagnée des pièces suivantes :

- Agréments de l'État ;
- Récépissé du dépôt de permis de construire ;
- Note explicitant le projet permettant d'analyser la prise en compte de l'ensemble des critères des parts fixes et variables ainsi que le travail effectué par le bailleur pour y répondre au mieux ;
- Grille de critères remplie (+ justificatifs) ;

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

016-29007182

Accusé certifié

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

Plan de situation de l'opération, plan cadastral ;  
Tableau des logements par typologie et par financement (PLUS, PLAI) ;

Plan de financement prévisionnel avec les dépenses et les recettes ;

- Calendrier prévisionnel de l'opération ;
- Bilan d'exploitation prévisionnel.

L'agrément de l'Etat et le récépissé du dépôt de permis de construire seront requis à ce stade d'étude du dossier.

## **f) Modalités de versement de la subvention de GrandAngoulême et/ou de la commune d'accueil du projet**

Les modalités de versement de la subvention seront précisées dans une **convention tripartite** entre le bailleur, la commune et GrandAngoulême.

Afin d'avoir un versement des subventions en cohérence avec les avancées des travaux, les versements aux bailleurs s'opèrent de la façon suivante :

### **Pour les montants de subvention inférieurs à 30 000 € (soit jusqu'à 29 999 €) :**

- un premier acompte est versé dans la limite de 30% sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service) ou contrat de réservation promoteur/bailleur dans le cas d'une VEFA ;
- le solde de 70% est versé à la fin des travaux sur présentation de l'attestation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou tout autre justificatif.

### **Pour les montants de subvention supérieurs à 30 000 € :**

- un premier acompte est versé dans la limite de 30% sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service) ou contrat de réservation promoteur/bailleur dans le cas d'une VEFA ;
- un second acompte, limité à 50% à mi-parcours (construction hors d'air, hors d'eau);
- le solde de 20% est versé à la fin des travaux sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou tout autre justificatif.

Le versement de la subvention s'effectuera sur le compte désigné par le bénéficiaire.

A l'issue des travaux un décompte des dépenses, établi et signé par le bénéficiaire, devra permettre de juger de l'exactitude des dépenses réalisées.

## **II. Logements et hébergements d'urgence**

L'accompagnement des publics fragiles et spécifiques constitue un enjeu majeur du territoire dû à la précarisation de la population.

Cet effort passe par le développement de l'offre en logements et hébergements d'urgence avec la création de haltes de nuits, de lits haltes soins santé ou de toute autre structure adaptée (PLAI adapté, résidence accueil ...).

### **a) Production de logements spécifiques et d'hébergements d'urgence (haltes de nuit, PLAI adapté, résidence accueil...)**

Au regard des obligations réglementaires en matière d'hébergement d'urgence, initialement issues des lois DALO (Droit Au Logement Opposable) de 2007 et MOLLE (MOBilisation pour Le Logement) de 2009, l'agglomération soutient la production de logements et d'hébergements d'urgence sur son territoire (pour mémoire : obligation de disposer d'au moins une place par tranche de 1 000 habitants).

Les haltes de nuit sont des lieux d'accueil de 2 places, pour les sans-abri, accessibles 24h/24 et 365 jours par an. Elles sont destinées à accueillir toute personne, majeure, isolée ou en couple, pour une durée de séjour de 48h à 72h. Les appartements d'urgence sont **quant à eux ciblés pour les familles** pour une durée de séjour jusqu'à 3 mois environ.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
016-200071827-20250528-2025\_05\_77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025  
Publication : 06/06/2025

GrandAngoulême, en partenariat avec l'AFUS 16 (Fédération des Acteurs de l'Urgence Sociale, gestionnaire du 115) œuvre au développement de ce type de structure.

Pour rappel, ils pourront être conventionnés avec l'Etat comme Produit Spécifique d'Hébergement ou en PLAI adapté et à ce titre bénéficieront des subventions de droit commun.

Tout autre montage dérogatoire pour du logement spécifique pourra faire l'objet d'une étude par la direction habitat.

La maîtrise d'ouvrage peut être portée par une commune, un bailleur ou une association. La gestion de ces logements sera laissée aux soins de l'AFUS 16, quel que soit le maître d'ouvrage.

## **b) Production de lits haltes soin santé (LHSS)**

La stratégie de l'ARS d'accès à la santé des personnes en situation de précarité privilégie l'accès aux dispositifs de droit commun. Cependant, face aux risques de ruptures des accompagnements de droit commun mobilisés pour le parcours de vie et de santé des personnes précaires, il est parfois nécessaire de recourir à des dispositifs spécifiques, dont les haltes soins santé font partie.

Les LHSS visent l'accueil de toute personne sans domicile et dont la pathologie ne nécessite pas une prise en charge spécialisée (personnes handicapées ou personnes âgées). Ces structures sont ouvertes 24h sur 24, tous les jours de l'année.

## **c) Règles d'interventions**

L'intervention de GrandAngoulême prévoit une subvention à hauteur de **10 000 € par place** pour :

- Les logements spécifiques et les hébergements d'urgence ;
- Les logements pour des personnes très fragiles ;
- Les lits haltes soin santé.

## **d) Demande de subvention**

Toute demande de subvention doit faire l'objet d'une sollicitation écrite formulée à l'attention de Monsieur le Président de GrandAngoulême et être accompagnée des pièces suivantes :

- Agréments de l'Etat (si logement conventionné) ;
- Récépissé du dépôt de permis de construire ;
- Plan de situation de l'opération, plan cadastral ;
- Tableau des logements par typologie ;
- Le projet de convention avec l'AFUS 16 si opération concernée ;
- Le projet social de la résidence si opération concernée ;
- Plan de financement prévisionnel avec les dépenses et les recettes ;
- Calendrier prévisionnel de l'opération ;
- Bilan d'exploitation prévisionnel.

L'agrément de l'Etat et le récépissé du dépôt de permis de construire seront requis à ce stade d'étude du dossier.

## **e) Modalités de versement de la subvention**

Les modalités de versement de la subvention seront précisées dans la **convention tripartite** entre le bailleur, la commune et GrandAngoulême.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

**Afin d'avoir un versement des subventions en cohérence avec les avancées des travaux, les modalités de versement aux bailleurs s'opèrent de la façon suivante :**

016-200074827-20250528-2025\_05\_77-DE  
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025  
Publication : 06/06/2025

**Pour les montants de subvention inférieurs à 30 000 € (soit jusqu'à 29 999 €) :**

- un premier acompte est versé dans la limite de 30% sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service) ;
- le solde de 70% est versé à la fin des travaux sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou tout autre justificatif.

**Pour les montants de subvention supérieurs à 30 000 € :**

- un premier acompte est versé dans la limite de 30% sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service) ;
- un second acompte, limité à 50% à mi-parcours (construction hors d'air, hors d'eau);
- le solde de 20% est versé à la fin des travaux sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou tout autre justificatif.

Le versement de la subvention s'effectuera sur le compte désigné par le bénéficiaire.

A l'issue des travaux un décompte des dépenses, établi et signé par le bénéficiaire, devra permettre de juger de l'exactitude des dépenses réalisées.

### **III. La réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux de plus de 10 ans hors ORU**

#### **a) Critères d'éligibilité**

Le versement des aides de GrandAngoulême sera conditionné à un niveau de performance énergétique minimum de classe C pour les logements existants ou après la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

La liste des travaux éligibles est la suivante :

- des travaux de rénovation énergétique ;
- des travaux d'accessibilité PMR des communs ;
- des travaux d'adaptation du logement au vieillissement ou visant le label HSS (habitat sénior services) ;
- des travaux de mise aux normes et sécurisation des logements ;
- des travaux d'adaptation de la typologie des logements ;
- des travaux visant l'amélioration du cadre de vie, l'embellissement, l'amélioration de l'environnement immédiat, la résidentialisation ;
- des travaux de désamiantage...

Le versement des aides demeure conditionné au fait que les locataires concernés par ces réhabilitations ne voient pas leur loyer augmenter de façon significative.

Pour une rénovation classique, l'augmentation de loyer sera plafonnée à 7% si le locataire est en place (pas de contrainte si le logement est vacant).

Pour une rénovation énergétique ambitieuse, l'augmentation de loyer est liée au gain énergétique réalisé **dans la limite de 25% du gain énergétique** (pas de contrainte si le logement est vacant).

Cette hausse pourra évoluer à partir de l'année n+1 selon les règles classiques d'évolution des loyers du logement locatif public (IRL).

En cas de départ du locataire en place, le bailleur est libre de fixer le loyer. Le loyer pourra donc revenir à un montant calculé conventionnellement sur l'IRL.

Toute demande de dérogation à cette règle pourra être étudiée au cas par cas (loyer « anormalement » bas).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025\_05\_77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

## b) Règles d'interventions

L'intervention de GrandAngoulême prend la forme d'une subvention correspondant à **10% du coût total d'opération HT** plafonné à 40 000 €/logement. Soit une aide de 4 000 €/logt maximum.

Un **bonus éco réhabilitation de 500 € au logement** sera attribué pour les opérations exemplaires : référentiel BBC – effinergie rénovation.

## d) Demande de subvention

La demande de subvention doit rentrer dans le cadre de l'appel à projets 2025 lancé par GrandAngoulême.

Toute demande de subvention doit faire l'objet d'une sollicitation écrite formulée à l'attention de Monsieur le Président de GrandAngoulême et être accompagnée des pièces suivantes :

- Plan de situation de l'opération ;
- Calendrier prévisionnel de l'opération ;
- Plan de financement prévisionnel ;
- Bilan d'exploitation prévisionnel ;
- Un document attestant de l'ancienneté de l'immeuble (+10 ans) ;
- Diagnostic de performance thermique à l'état des lieux et projeté attestant du gain énergétique prévu, ou de tout autre document illustrant avec le DPE les consommations «avant» et « après » ;
- Le prix des loyers avant et après travaux attestant que l'augmentation des loyers ne dépassera pas 7%.

## e) Modalités de versement de la subvention

Les modalités de versement de la subvention seront précisées dans la **convention tripartite** entre le bailleur, la commune et GrandAngoulême.

Afin d'avoir un versement des subventions en cohérence avec les avancées des travaux, les modalités de versement aux bailleurs s'opèrent de la façon suivante :

### **Pour les montants de subvention inférieurs à 30 000 € (soit jusqu'à 29 999 €) :**

- un premier acompte est versé dans la limite de 30% sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service) ;
- le solde de 70% est versé à la fin des travaux sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou tout autre justificatif.

### **Pour les montants de subvention supérieurs à 30 000 € :**

- un premier acompte est versé dans la limite de 30% sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service) ;
- un second acompte, limité à 50% à mi-parcours ;
- le solde de 20% est versé à la fin des travaux sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou tout autre justificatif.

Le versement de la subvention s'effectuera sur le compte désigné par le bénéficiaire.

A l'issue des travaux un décompte des dépenses, établi et signé par le bénéficiaire, devra permettre de juger de l'exactitude des dépenses réalisées.

## IV. La production de logements en Prêt Social Location Accession (PSLA)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession sociale à la propriété. Il permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires

Reception par le préfet : 06/06/2025  
Publication : 06/06/2025

Le PSLA s'adresse à des ménages modestes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources PLS (Prêt Locatif Social).

Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases :

- **Une phase locative** où le bailleur reste propriétaire. Le locataire-accédant verse une redevance constituée d'une fraction locative et d'une fraction acquisitive. Un contrat de location-accession entre le bailleur et le ménage est signé chez le notaire fixant notamment la période pour lever ou non l'option d'achat.
- **Une phase d'achat** si l'option est levée avec un transfert de propriété constaté par acte de vente authentique. Si l'option n'est pas levée, le ménage doit quitter les lieux avec trois offres successives de relogement dans le parc social par le bailleur, sauf clause contraire dans le contrat.

En l'absence de candidats à la location-accession à l'issue des 18 mois à compter de la déclaration d'achèvement de travaux, le bailleur a la possibilité de mettre les logements en location dans les conditions prévues pour les logements financés en PLS (R331-76-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

### a) Critères d'éligibilité

Sont considérées comme éligible les opérations de construction de logements neufs :

- Portées par un bailleur public social en VEFA ou en maîtrise d'ouvrage directe ;
- Située sur une des 38 communes de GrandAngoulême ;
- Respectant la territorialisation du PLH.

### b) Règles d'intervention

Le montant de l'aide apporté est de 5 000 € par logement en PSLA construit. Elle est versée directement au bailleur et vient directement en déduction du prix de vente du logement au ménage.

Le ménage devra être informé de l'aide de GrandAngoulême.

### c) Demande de subvention

Toute demande de subvention doit faire l'objet d'une sollicitation écrite formulée à l'attention de Monsieur le Président de GrandAngoulême et être accompagnée des pièces suivantes :

- Décision de financement de l'Etat à titre provisoire (agrément) ;
- Récépissé du dépôt de permis de construire ;
- Note explicitant le projet ;
- Plan de situation de l'opération ;
- Plan de financement prévisionnel et le coût de revient ;
- Eléments de l'équilibre financier de l'opération (redevance payée en phase locative et mensualité de remboursement du prêt après levée d'option pour le PSLA avec échancier de l'opération) ;
- Grille des prix de vente, reprenant par logement : la typologie, la Surface Habitable, la Surface Utile, le prix m<sup>2</sup> Surface Utile, le prix de vente avant subvention de l'EPCI, le montant de la subvention, le prix de vente définitif ;
- Bilan d'exploitation prévisionnel ;
- Calendrier prévisionnel de l'opération.

### d) Modalités de versement de la subvention

Les modalités de versement de la subvention seront précisées dans une **convention tripartite globale par opération de PSLA** entre le bailleur, la commune et GrandAngoulême.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016200071827-20250528-2025\_05\_77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

Les modalités de versement aux bailleurs s'opèrent de la façon suivante :

**Pour les montants de subvention inférieurs à 30 000 € (soit jusqu'à 29 999 €) :**

- un premier acompte est versé dans la limite de 30% sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service) ou contrat de réservation promoteur/bailleur dans le cas d'une VEFA ;
- le solde de 70% est versé à la fin des travaux sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou tout autre justificatif.

**Pour les montants de subvention supérieurs à 30 000 € :**

- un premier acompte est versé dans la limite de 30% sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service) ou contrat de réservation promoteur/bailleur dans le cas d'une VEFA ;
- un second acompte, limité à 50% à mi-parcours (construction hors d'air, hors d'eau) ;
- le solde de 20% est versé à la fin des travaux sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou tout autre justificatif.

Le versement de la subvention s'effectuera sur le compte désigné par le bénéficiaire.

Le bailleur transmet à GrandAngoulême les contrats de location-accession signés et les agréments définitifs de l'Etat.

❖ **Clause de remboursement** : si la levée d'option d'achat des contrats de location-accession n'a pas lieu, le bailleur reversera 50 % de l'aide attribuée. Cette clause pourra être levée dans les cas de force majeure qui seront appréciés par GrandAngoulême, au cas par cas, au vu des justificatifs produits par le bailleur.

## IV. APPEL À PROJETS

GrandAngoulême va lancer un unique appel à projets pour 2025 et 2026 afin de soutenir les opérations éligibles au présent règlement.

Procédure de l'appel à projets :

- Lancement de l'appel à projets avec information aux bailleurs sociaux et aux communes ;
- Instruction par la direction Habitat ;
- Présentation des projets par les bailleurs en Groupe de travail en présence des élus, des DGS des communes, de la DDT et des financeurs potentiels ;
- Validation des opérations pris par décision du Président de GrandAngoulême dans la limite des crédits annuels.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025\_05\_77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025