DEPARTEMENT
DE LA CHARENTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2019

Délibération
n° 2019.09.264

Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) : demande d'exemption des communes soumises à la loi SRU pour la prochaine période triennale 2020-2022

LE VINGT SIX SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX NEUF à 18h00, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **20 septembre 2019**

Secrétaire de séance : Jacques DUBREUIL

Membres présents :

Jean-François DAURE, Sabrina AFGOUN, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Patrick BOURGOIN, José BOUTTEMY, Catherine BREARD, Gérard BRUNETEAU, Michel BUISSON, Gilbert CAMPO, Monique CHIRON, Jean-Marc CHOISY, Jean-Claude COURARI, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Jacques DUBREUIL, Georges DUMET, Denis DUROCHER, François ELIE, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Fabienne GODICHAUD, Thierry HUREAU, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Elisabeth LASBUGUES, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Mireille RIOU, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Eric SAVIN, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU,

Ont donné pouvoir :

Anne-Sophie BIDOIRE à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Laïd BOUAZZA à Patrick BOURGOIN, Danielle CHAUVET à Elisabeth LASBUGUES, Françoise COUTANT à Jean REVEREAULT, Véronique DE MAILLARD à Xavier BONNEFONT, Catherine DEBOEVERE à André LANDREAU, Joël GUITTON à François ELIE, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ

Excusé(s) :

Jean-Marie ACQUIER, Michel ANDRIEUX, Jacky BOUCHAUD, Bernard CONTAMINE, Françoise DELAGE, Denis DOLIMONT, Jeanne FILLOUX, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Jean-Philippe POUSSET

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 SEPTEMBRE 2019

DELIBERATION N° 2019.09.264

HABITAT - PLH	Rapporteur : **Monsieur VEAUX**

SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU) : DEMANDE D'EXEMPTION DES COMMUNES SOUMISES A LA LOI SRU POUR LA PROCHAINE PERIODE TRIENNALE 2020-2022

Pour répondre aux besoins de logements des plus modestes, le législateur a inscrit à l'article 55 de la loi « SRU », du 13 décembre 2000, l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants situées dans des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 20% de logements sociaux dans la part de résidences principales.

Cette obligation a été portée à 25% par la loi 2013-61 du 18 janvier 2013. En Charente, ce taux est de 20% car le parc de logements existants ne justifie pas un effort de production supplémentaire. Cette même loi fixe la date de 2025 pour que les communes soumises aux dispositions SRU atteignent les 20% de logements sociaux.

La loi 2017-86 du 27 janvier 2017 dite « Egalité et Citoyenneté » a permis le recentrage du dispositif sur les communes où la pression de la demande est avérée et sur les territoires bien desservis par les transports en commun.

11 communes de GrandAngoulême ont une population de plus de 3 500 habitants et sont par conséquent concernées par cette obligation :

- 4 communes de GrandAngoulême (Angoulême, l'Isle d'Espagnac, La Couronne et Soyaux) disposent de plus de 20% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales et sont donc en règle avec la loi SRU.

7 communes sont concernées sur GrandAngoulême pour les raisons suivantes :

1. *L'appartenance à une agglomération (unité urbaine) de plus de 30 000 habitants « détendue » ;*
   Le décret n°2019-662 du 27 juin 2019 indique que la seule unité urbaine[1] (INSEE) de plus de 30 000 habitants sur le département est l'unité urbaine d'Angoulême, où le taux de tension sur la demande de logement social est de 1.89 (rapport entre demande en stock et attributions sur un an, hors mutation interne). Avec un taux inférieur à 2 la valeur du seuil pivot, l'agglomération peut bénéficier de la procédure d'exemption prévue au III de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Les communes SRU concernées sont Fléac, Gond-Pontouvre, Ruelle sur Touvre et Saint-Yrieix sur Charente.

2. *A défaut d'appartenance à une agglomération (au sens de l'INSEE) et au regard de l'articulation densité de population/offre de transport en commun ;*

   Les communes SRU concernées sont : Brie, Champniers et Roullet Saint-Estèphe.

[1] 18 communes forment l'unité urbaine d'Angoulême : Angoulême, Balzac, Fléac , Gond-Pontouvre, L'Isle-d'Espagnac , Magnac-sur-Touvre, Mornac, Nersac, Puymoyen, Ruelle-sur-Touvre, Saint Michel, Saint-Yrieix-sur-Charente, Soyaux, Touvre ; Trois-Palis, Vœuil-et-Giget.

3. *En raison d'une constructibilité contrainte de la commune ;*
   Afin d'atteindre l'objectif qui leur est fixé, la loi impose aux communes des objectifs de production, évalués par périodes triennale, avec pour objectif d'atteindre 100% de la production manquante d'ici 2025. Depuis la loi ELAN, les communes rentrées après 2015 disposent de 15 ans (3 périodes triennales) pour se mettre en conformité avec la loi, soit jusqu'en 2030.

En 2017, GrandAngoulême avait obtenu l'exemption des obligations SRU pour la période triennale 2017-2019 pour les communes SRU déficitaires. Pour mémoire, dans le cas où il n'y aurait pas d'exemption et conformément à la loi SRU, les prélèvements financiers opérés par l'Etat pour non-respect des obligations sont en grande majorité reversés aux EPCI dotés d'un PLH afin de financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux.

A travers l'élaboration de son PLUI et de son PLH 2020-2025 à 38 communes, GrandAngoulême réaffirme la volonté d'une territorialisation cohérente de la production de logements locatifs sociaux, avec pour priorités une intervention sur les communes SRU déficitaires, la revitalisation des centres villes et centres bourgs et la mixité sociale/fonctionnelle des opérations.

En 2017, 43% des logements agréés étaient des logements sociaux situés sur des communes SRU déficitaires. En 2018, 151 logements sociaux ont été agréés sur le territoire de GrandAngoulême, dont 64% sont construits sur des communes SRU déficitaires. La programmation 2019-2020 déposée dans le cadre de l'appel à projets de GrandAngoulême prévoit quant à elle la réalisation de 40 logements sur des communes SRU déficitaires.

De plus, la démolition de 210 logements dans le cadre des deux projets ORU de Bel Air Grand Font à Angoulême et l'Etang des Moines à La Couronne a permis une reconstitution dont la territorialisation intervient en faveur d'une meilleure mixité sociale. 1/3 des logements reconstitués sont ciblés sur des communes SRU déficitaires.

En lien avec tous les acteurs, principalement les bailleurs sociaux et les communes, des stratégies convergentes sont mises en œuvre sur les communes SRU déficitaires (Cf annexe ci-jointe) :

1. Mise en œuvre de servitudes de mixité sociale en orientation d'aménagement (zone AU à proximité des axes structurants et des centralités) ;
2. Conventions partenariales de revitalisation des centralités et des friches en lien avec l'EPF ;
3. Bonification de la subvention de GrandAngoulême ;
4. Généralisation de la participation communale dans les projets de logement locatif social (subvention ou valorisation)…

Les communes de Champniers, Roullet Saint-Estèphe et Brie rentrées depuis la création de GrandAngoulême à 38 communes en 2017 présentent elles aussi une intervention volontaire en faveur de la réalisation de logements locatifs publics (convention EPF, servitudes de mixité sociale …). Afin de rentrer progressivement dans le dispositif, ces communes ont un objectif affiché dans le PLH 2014-2020 de production de 10 logements par an.

L'exemption s'avère une nécessité pour le territoire de GrandAngoulême au regard des efforts entrepris par les communes SRU déficitaires (partenariat avec l'EPF pour de meilleures maitrises foncières, contribution financière renforcée…) et les bailleurs sociaux dans un contexte en évolution (RLS, hausse de la TVA,…).

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 5 septembre 2019,

Vu l'avis favorable de la réunion de toutes les commissions du 18 septembre 2019,

Je vous propose :

D'AUTORISER Monsieur le Président à demander au Préfet de département l'exemption des communes déficitaires soumises à l'article 55 de la loi SRU pour la prochaine période triennale 2020-2022.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à engager toutes les démarches et à signer tous documents afférents à cette procédure auprès des services de l'Etat.

APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,
ADOPTE LA DELIBERATION PROPOSEE.

Certifié exécutoire :	
Reçu à la Préfecture de la Charente le : **30 septembre 2019**	**Affiché le :** **01 octobre 2019**

ANNEXE

TRIENNAL 2020-2022

EXEMPTION SRU

Les communes de Ruelle sur Touvre, Saint Yrieix, Fléac et Gond Pontouvre restent déficitaires malgré un fort engagement de chacune d'entre elles, complété par l'investissement des bailleurs du territoire, l'accompagnement des services de l'Etat et de GrandAngoulême. Conformément à la loi, la demande d'exemption pour ces communes est fondée sur le taux de tension (pression entre l'offre et la demande) local inférieur au seuil en vigueur fixé à 2.
L'agglomération accompagne ces communes de façon prioritaire dans la production de logements publics. Les communes ont déployé des stratégies et actions diverses afin de tendre chacune vers leur objectif quantitatif progressivement (production nouvelle en lotissement, opérations mixtes en servitude de mixité sociale, acquisition amélioration en lien avec l'EPF, stratégie de réserve foncière...)

Il est à souligner que ces communes se sont engagées à l'unanimité dans une démarche volontariste : garanties d'emprunt accordées systématiquement par la commune et l'agglomération (apport non négligeable pour des communes de cette envergure), démarche de réserve foncière engagée par les communes en lien avec l'Etablissement Public Foncier, effort d'investissement pour la viabilisation des opérations dans des contextes budgétaires restreints.

On note que les retards observés dans certaines opérations sont causés par des raisons extérieures qui échappent aux communes : modification des documents d'urbanisme pour autoriser certaines opérations, difficultés liées aux opérations en périmètres classés aux monuments historiques, environnement financier de plus en plus restreint (baisse de la DETR, réformes qui pèsent sur les bailleurs, vente des logements publics…).

Fléac

La commune n'est soumise que depuis 2006 (recensement INSEE de 2005) à la loi SRU. Depuis le lancement d'une politique de l'habitat volontariste en 2008, la commune n'a cessé de multiplier les efforts pour rattraper son retard. Elle est passée de moins de 5% de logements publics en 2005 à 12,50% en 2018. Aujourd'hui la commune accuse un retard de 123 logements
60 logements ont été produits entre 2008 et 2016 et environ 60 logements livrés ces dernières années (« La poste », « Fabas », « les plantes » et deux opérations en VEFA « le clos de la Vallade » et « la barque »).
Dans sa démarche de rattrapage, la commune a été confrontée à des procédures lourdes et contraignantes qui ont retardé les opérations (procédure d'expropriation pour « Les plantes » et de DPU pour l'acquisition de « Fabas » à l'époque où l'EPF n'existait pas).
Les investissements engagés pour attirer les bailleurs pèsent de façon très importante dans le budget de la commune (subventions directes aux bailleurs, acquisition et cession de foncier, bail emphytéotique gratuit…). Cet investissement pèse près de 500 000 euros pour une commune aux moyens modestes (budget d'une commune de 3800 habitants).

La commune a été la première dans son POS puis dans son PLU à inscrire l'obligation de 20% puis 25% de mixité sociale sur les parcelles en zone à urbaniser. Cette démarche est poursuivie dans le cadre du PLUI de GrandAngoulême

Une nouvelle opération va voir le jour en partenariat notamment avec l'EPF sur le secteur du Thouérat pour une opération neuve nécessitant la maitrise foncière et la destruction d'un bâti (6 logements).

Saint Yrieix

La commune accuse un retard de 341 logements malgré des efforts et des investissements importants engagés.157 logements ont été produits entre 2001 et 2016. Depuis 2001 près d'un million d'euros de dépenses liées aux aménagements des opérations de logements publics ont été engagés, ce qui pèse de façon considérable sur le budget communal.

La commune connait une croissance importante de l'habitat privé, il s'avère donc nécessaire sur les projets de lotissements de négocier par anticipation avec les aménageurs les prescriptions du PLUI quand ce dernier prévoit une mixité. L'opération de l'OPH de l'angoumois en VEFA avec Notre Maison « les allées de Sarah » a permis de produire 24 pavillons groupés dans une opération privée ce qui pousse également les bailleurs publics, les aménageurs et la commune à réinventer des modalités de travail.

Malgré ces efforts, du retard a été pris dans le lancement de certaines opérations importantes en terme de volume comme « La grosse pierre » (45 logements), projet engagé en 2004, mais contraint par les difficultés financières du bailleur départemental Logélia.
De plus, la commune a connu une procédure de recours au Tribunal administratif exercée par les riverains sur une opération de l'OPH de l'angoumois de 27 logements. La commune espère une audience avant la fin de l'année.

La commune travaille sur un projet important de réserve foncière dans le secteur des « Berneries », qui pourrait au final représenter 3,7 ha (projet intégré aux travaux du PLUI).

Ruelle sur Touvre

La commune affiche sa volonté de respecter ses obligations en matière de logements sociaux et a souhaité relancer un dossier d'habitat mixte vieux de plusieurs années, en lien avec les trois bailleurs sociaux du territoire : l'OPH de l'angoumois, Noalis et Logélia.

Différents programmes de construction sont prévus dès la mise à disposition du foncier viabilisé à l'automne 2019. Afin de rattraper son retard dans la production des 208 logements sociaux manquants, différentes opérations vont voir le jour :

- Construction portée par l'OPH de 23 logements sociaux dont 6 en reconstitution dans le cadre des Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) de Bel Air Grand-Font et l'Etang des moines.
- Construction portée par Logélia de 28 logements sociaux en reconstitution ORU.
- Construction portée par Le Foyer d'une résidence intergénérationnelle (40 logements) ; d'une résidence jeunes (15 logements) ; et de trois îlots de locatif social (de 15 logements chacun).

Gond Pontouvre

La commune accuse un retard de 136 logements. Les Sablons et la reconstitution ORU représentent à eux seuls, 138 logements sur la durée du prochain PLH 2020-2025.

Sur le lotissement des Sablons, réalisé par Noalis, la programmation de près d'une centaine de logements est maintenant arrêtée, après une réorientation de l'aménageur :

- Les ilots A et B comportent 38 logements, inscrits au PLH, et les Ordres de Service sont donnés pour le mois de novembre 2019. Les travaux vont donc commencer pour une livraison en 2021.
- Les ilots DEF comportent 21 logements, inscrits au PLH, avec des OS prévus en juin 2020, pour une livraison 1er trimestre 2022
- L'ilot C comporte 36 logements, à inscrire au PLH 2020/2025, avec des OS prévus en septembre 2020, pour une livraison 1er trimestre 2023.

Pour la reconstitution ORU, la commune s'est engagée pour la production de 43 logements avec Logélia, achetant du foncier pour le mettre à disposition du bailleur pour environ 120 000 €. La commune met également à disposition plus d'un hectare lui appartenant, marquant ainsi sa volonté et son investissement pour le logement public.

Comme les autres communes SRU déficitaires, la commune a identifié les zones AU du PLUI pour construire les logements publics, pour assurer l'équilibre et se maintenir dans la loi SRU (ex de la ZAC de Rochine).