

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 13 FEVRIER 2020**

**Délibération**  
n° 2020.02.045

**Arrêt du projet de  
Programme Local de  
l'Habitat 2020-2025  
après avis des  
communes**

**LE TREIZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT à 17h30**, 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 : **07 février 2020**

**Secrétaire de séance** : Jeanne FILLOUX

**Membres présents** :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, Anne-Sophie BIDOIRE, André BONICHON, Laïd BOUAZZA, Jacky BOUCHAUD, Patrick BOURGOIN, José BOUTTEMY, Catherine BREARD, Gérard BRUNETEAU, Michel BUISSON, Gilbert CAMPO, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Véronique DE MAILLARD, Catherine DEBOEVERE, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Jacques DUBREUIL, Denis DUROCHER, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jeanne FILLOUX, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Fabienne GODICHAUD, Joël GUITTON, Thierry HUREAU, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Mireille RIOU, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU,

**Ont donné pouvoir** :

Danielle CHAUVET à Véronique ARLOT, Martine FRANCOIS-ROUGIER à José BOUTTEMY, Elisabeth LASBUGUES à Patrick BOURGOIN, Philippe LAVAUD à Fabienne GODICHAUD, Annie MARAIS à François NEBOUT, Catherine PEREZ à Jacky BOUCHAUD, Dominique PEREZ à Thierry MOTEAU

**Excusé(s)** :

Xavier BONNEFONT, Danielle CHAUVET, Jean-Marc CHOISY, Bernard CONTAMINE, Françoise COUTANT, Georges DUMET, François ELIE, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Michel GERMANEAU, Elisabeth LASBUGUES, Philippe LAVAUD, Annie MARAIS, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Jean-Philippe POUSSET, Eric SAVIN

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13 FEVRIER 2020**

**DELIBERATION  
N° 2020.02.045**

HABITAT - PLH

Rapporteur : **Monsieur VEAUX**

**ARRET DU PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025 APRES AVIS  
DES COMMUNES**

Par délibération du 5 décembre 2019, le Conseil communautaire a arrêté le projet de Programme Local de l'habitat 2020-2025 de GrandAngoulême. Conformément à l'article R302-9 du code de la construction et de l'habitation, le projet de Programme Local de l'Habitat 2020-2025 a été transmis pour avis aux communes membres, par courrier en date du 10 décembre 2019.

A la vue des avis recueillis, le Conseil communautaire doit à nouveau délibérer sur le projet de Programme Local de l'habitat 2020-2025.

Conformément à l'article R302-10 du code de la construction et de l'habitat, le projet sera ensuite adressé au représentant de l'État dans le Département qui peut adresser à l'EPCI des demandes motivées de modification dans un délai d'un mois s'il estime que le PLH ne répond pas aux objectifs locaux qu'il a notifié dans le PAC. Ce dernier, le transmettra à l'échelle régionale pour avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement dans un délai de deux mois.

Il est à rappeler que lors des travaux du PLH, le niveau de concertation avec les communes a été central et appuyé sur :

- des entretiens individuels avec une majorité des 38 communes membres afin d'identifier et de qualifier leurs capacités et leur potentiel de production.

- des réunions collectives : la définition des orientations stratégiques appuyée sur un état des lieux et les principes de production de logements ont été débattus par les élus en groupe de travail par strates de communes (trinôme urbain, communes SRU, communes de 3 500 à 2 000 habitants, communes de 2 000 à 1 000 habitants et communes de moins de 1 000 habitants).

Le diagnostic, les orientations stratégiques et le programme d'actions ont été présentés lors du Comité de pilotage du 17 octobre 2019 et lors de trois Bureaux communautaires en juillet, septembre et octobre 2019.

➤ **Synthèse et prise en compte des avis exprimés par les communes**

Une synthèse des avis exprimés par les communes est annexée à la présente délibération. Au total, 28 communes sur les 38 se sont prononcées par voie de délibération.

**L'examen des avis transmis par les communes a permis de comptabiliser :**

- 27 avis favorables exprimés par délibération auxquels s'ajoutent 10 avis tacitement favorables. **Au total, 37 communes ont ainsi émis un avis favorable** sur le projet de PLH adopté le 5 décembre 2019.  
Sur les 27 communes ayant délibéré 7 ont complété leur avis par des remarques et/ou réserves.

- **1 avis défavorable**, pour la commune de Garat.

La justification apportée par la commune à cet avis défavorable met en avant une opposition au principe de « solidarité » entre communes en matière de production de logements sociaux. La priorité devant être faite sur les communes SRU n'ayant pas atteint les 20% de logements sociaux imposés par la loi. En outre, la commune estime que l'objectif de production des logements est insuffisant au regard de son rythme de production actuel.

## **L'analyse des remarques et précisions apportées par les communes ayant émis un avis au projet de PLH ont amené à apporter les évolutions suivantes au projet de PLH :**

### 1. Production globale de logements

Avis : La commune de Garat émet un avis défavorable notamment demande de rehausser son objectif de logements sur la durée du PLH

Rappel du PLH : le PLH a calibré un volume de logements cohérent avec les besoins liés au contexte social économique et social à l'évolution démographiques et enjeux de renouvellement urbain du parc obsolète. L'objectif de 550 est un point important pour la régulation. Il est rappelé que l'enjeu d'une régulation de l'offre est essentiel à la revalorisation du marché de l'habitat dans son ensemble et qu'une surproduction serait néfaste à l'ensemble du territoire. Toutefois L'article L. 131-6 du Code de l'Urbanisme dispose cependant que « Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient ».

Proposition de modification du PLH : Il est proposé de préciser dans le projet du PLH, volet « territorialisation des objectifs de production du PLH » (sous le tableau de répartition des objectifs de production à la commune) que la territorialisation est évidemment indicative et dépend des conditions de marché et d'engagement effectif des projets. L'évaluation annuelle et à mi-parcours (en lien avec la triennale SRU) des réalisations permettra d'ajuster les objectifs qui seront observés par profil de communes et à l'échelle de l'agglomération.

### 2. La production de logements locatifs sociaux et les enjeux de rattrapage SRU

Avis : 3 communes émettent un avis favorable avec des remarques sur leur niveau de production de logements locatifs sociaux au regard du rattrapage lié à la loi SRU, à savoir Ruelle sur Touvre, Saint Yrieix et Brie.

Rappel du PLH : La stratégie globale de production d'une offre mixte de logement a été étudiée dans le détail, aboutissant à une part de 28.7% hors parc privé conventionnés. Dans les communes historiquement soumises au rattrapage de la SRU, cette part est de 42%. Il est rappelé que compte tenu des rythmes de rattrapage insoutenables pour la majorité des communes soumises à 55 de loi SRU, de la volonté de rééquilibrer spatialement sur le territoire la production de logements sociaux dans une logique de mixité sociale et dans un souci de solidarité territoriale, au regard des besoins spécifiques sur certaines communes, la production de LLS ne saurait se concentrer uniquement sur les communes SRU déficitaires.

De ce fait, il est évident que le rythme de production ne saurait absorber le rattrapage SRU en un seul PLH, à savoir jusqu'en 2025. Mais le déploiement d'une stratégie communautaire de pilotage de la production de LLS dans le cadre du PLH a justement pour but de s'assurer de cette trajectoire.

Proposition de modification du PLH : à la lecture des avis et aussi compte tenu du rejet de l'exemption du paiement des pénalités des quatre communes historiquement concernées par la loi SRU, il est proposé de préciser davantage dans le PLH la stratégie, mettant en perspective les objectifs actuels et les moyens mis en place pour tenir ce rattrapage à un horizon déterminé (Observatoire à visée opérationnelle, gouvernance, politique foncière, accompagnement financier).

Il est à souligner que l'annonce récente de l'arrivée de nouvelles formations supérieures met en avant plus que jamais la nécessité d'avoir une réflexion spécifique sur le logement des jeunes et des étudiants à proximité des lieux de formation. Cela est déjà présent dans le PLH dans une fiche-action dédiée mais il devient opportun d'inclure cette cible de clientèle de manière plus poussée. Cette évolution augmentera la part du logement social dans les objectifs de production.

### ➤ **Synthèse de l'avis exprimé au regard du SCOT**

Considérant que GrandAngoulême est compétent en matière de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale et que le périmètre est celui de l'EPCI, l'avis du SCOT est donc réputé favorable.

Considérant que les modifications apportées n'altèrent en rien l'équilibre général du projet et les perspectives d'atteinte des objectifs de production inscrits au PLH.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L302-1, L302-2 et L441-3-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

VU les articles R 302-9 et R-302-10 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la délibération n° 420 du 11 décembre 2018 engageant la procédure d'élaboration du Programme local de l'Habitat 2020-2025 ;

Vu la délibération n° 395 du conseil communautaire du 5 décembre 2019 arrêtant le projet de Programme Local de Habitat 2020-2025 ;

Vu les délibérations exprimant un avis favorable des conseils municipaux des communes ;

Vu l'avis favorable de la réunion de toutes les commissions du jeudi 6 février 2020.

### **Je vous propose :**

**DE PRENDRE** acte de l'avis favorable majoritaire des communes exprimé sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2020-2025,

**DE CONSIDERER** un avis favorable par le SCOT de l'angoumois,

**DE MAINTENIR** la répartition territoriale des objectifs de production liés à l'ambition territoriale,

**DE MODIFIER** le projet de programme local de l'habitat arrêté le 5 décembre 2019 sur les différents points évoqués dans le présent rapport,

**D'ARRETER** le projet de PLH 2020-2025 en intégrant les remarques mentionnées ci-dessus et valider les documents constitutifs de ce projet tels qu'annexés à la présente délibération,

**DE TRANSMETTRE** la présente délibération et le projet de Programme Local de l'Habitat 2020-2025 à Madame la Préfète de Département en application de l'article R302-10 du code de la construction et de l'habitation,

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou la personne dûment habilitée à prendre toutes dispositions nécessaires relatives à cette délibération.

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

<b>Certifié exécutoire :</b>	
<b><u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u></b>  <b>03 mars 2020</b>	<b><u>Affiché le :</u></b>  <b>03 mars 2020</b>

---

## ANNEXE

### A LA DELIBERATION SUR L'AVIS DES COMMUNES AU PROJET DE PLH 2020-2025

---

Par délibération du 5 décembre 2019, le Conseil communautaire a arrêté le projet de Programme Local de l'habitat 2020-2025 de GrandAngoulême.

Conformément à l'article R302-9 du code de la construction et de l'habitation, le projet de Programme Local de l'Habitat 2020-2025 a été transmis pour avis aux communes membres, par courrier en date du 10 décembre 2019.

A la vue des avis recueillis, le Conseil communautaire doit à nouveau délibérer sur le projet de Programme Local de l'habitat 2020-2025.

Conformément à l'article R302-10 du code de la construction et de l'habitat, le projet sera ensuite adressé au représentant de l'État dans le Département qui le transmettra à l'échelle régionale pour avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement dans un délai de deux mois.

#### 1. Synthèse et prise en compte des avis exprimés par les communes

28 communes se sont prononcées par voie de délibération.

- **27 communes ont émis un avis favorable**

Commune	Date du Conseil	Avis
1. Angoulême	5 février 2020	Favorable avec réserves
2. Asnière sur Nouère	3 février 2020	Favorable à l'unanimité
3. Balzac	27 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
4. Bouex	27 janvier 2020	Favorable
5. Brie	10 février 2020	Favorable
6. Claix	22 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
7. Dignac	21 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
8. Dirac	15 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
9. Fléac	27 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
10. Gond Pontouvre	10 février 2020	Favorable à l'unanimité
11. Jauldes	7 février 2020	Favorable à l'unanimité
12. Linars	10 février 2020	Favorable à l'unanimité
13. Magnac sur Touvre	27 janvier 2020	Favorable
14. Mornac	13 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
15. Mouthiers sur Boëme	10 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
16. Puymoyen	30 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
17. Rouillet Saint Estèphe	16 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
18. Ruelle sur Touvre	27 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
19. Saint Saturnin	29 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
20. Saint Yrieix	28 janvier 2020	Favorable avec réserves
21. Sers	18 décembre 2019	Favorable à l'unanimité
22. Sireuil	15 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
23. Soyaux	18 décembre 2019	Favorable à l'unanimité
24. Torsac	1 <sup>er</sup> février 2020	Favorable
25. Trois Palis	14 janvier 2020	Favorable à l'unanimité
26. Touvre	3 février 2020	Favorable à l'unanimité
27. Voeuil et Giget	28 janvier 2020	Favorable à l'unanimité

Les communes suivantes ont souhaité formuler les remarques ou réserves ci-dessous :

**Angoulême** propose d'enrichir le programme d'actions avec les remarques suivantes :

« L'axe 1 sur la transition écologique et sociétale au service de l'attractivité du territoire pourrait être complété par :

- une ambition de développement de filières locales autour des produits et métiers du bâtiment, dans une logique de circuit court et de réemploi, venant alimenter l'objectif d'innovation locale ;
- de nouvelles formes d'habitat facilitant la mixité et incitant à la création d'espaces partagés.

L'axe 2 sur les besoins des habitants pourrait décliner de manière plus opérationnelle :

- La méthodologie permettant de mieux appréhender les besoins liés au vieillissement des ménages, ainsi que les besoins liés à l'élargissement de l'offre d'enseignement supérieur, afin de favoriser une offre diversifiée et adaptée ;
- Les modalités d'accompagnement financier communautaire à la production de logements pour les publics les plus fragiles (halte de nuit notamment) ;
- L'articulation du PLH avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) sur les solutions résidentielles adaptées pour les gens du voyage. La déclinaison du PLH dans le futur PLUI à 38 communes serait un des outils mobilisable.

L'axe 3 sur la reconquête de l'existant et des centralités, enjeu majeur pour Angoulême, pourrait être enrichi avec :

- Une analyse de l'efficacité des dispositifs opérationnels et fiscaux existants permettant à GrandAngoulême de mieux cerner les outils, les partenariats à construire, et les cofinancements à mobiliser.

L'axe 4 sur l'articulation de l'offre nouvelle à la stratégie d'aménagement doit permettre d'arrêter une production partagée de logements locatifs sociaux, dans une vision réaliste des contraintes financières des opérateurs publics et des collectivités ».

**Brie** mentionne des « réserves sur la réalisation du PLH » mettant en avant la ruralité de la commune avec « un habitat dispersé avec ses 41 villages qui méritent tous d'être valorisés et développés. La commune de Brie a la volonté d'accompagner la transition écologique mais n'est pas favorable à des formes d'habitat plus compactes, qui là encore, ne correspondent pas à l'habitat rural et ne contribuent en rien à la transition écologique et au bien-être social. Pour ce qui est de l'objectif des 17 logements sociaux, compte tenu du contexte économique des partenaires et des bailleurs, la commune de Brie ne pourra jamais réaliser seule la production de ces logements dans les 6 ans à venir. En revanche elle est prête à étudier la réalisation de logements pour les seniors et des logements T1 et T2 pur répondre à la demande des ménages composés d'une ou deux personnes ».

(...) La commune souhaite que les arguments exposés soient pris en compte tant dans le PLH que dans le PLUI. « Il est important de rappeler que cette obligation ne correspond en rien à une réalité des besoins sur la commune et que cette contrainte provient uniquement du fait que Brie compte plus de 3 500 habitants et qu'elle a intégré une agglomération de plus de 100 000 habitants, ce qui n'a changé en rien les besoins de sa population et de l'habitat depuis les 2 ans de fusion. La commune de Brie essaiera donc de réaliser des logements sociaux, mais ne peut s'engager sur les objectifs fixés car elle sait d'ores et déjà qu'elle ne pourra pas financièrement les réaliser seule ».

**Mouthiers** « demande que soit préservée, comme présenté dans le projet, la capacité de produire des logements sociaux sur la commune dans les années à venir et en cohérence avec la politique d'attractivité du centre bourg engagée par la commune depuis plusieurs années avec les projets en cours d'équipements publics.

La commune demande que soit renforcé l'engagement sur le volet rénovation énergétiques des logements ».

**Roullet saint Estèphe** : « (...) demande que la commune soit exemptée de pénalités de par son éligibilité au titre de commune SRU, pour toute la durée du PLH ».

**Ruelle sur Touvre :** « se félicite du travail partenarial et rappelle que les obligations relatives à la loi SRU ne sont pas pour l'heure, atteintes dans ce PLH (18,4% de logements sociaux d'ici fin 2025). La commune est très volontariste et serait disposée à ce que les objectifs assignés soient dépassés afin d'atteindre à minima le plancher de 20% ».

**Saint Yrieix :** « accepte les chiffres de production fixés par le projet du PLH. En revanche, sans mettre en cause les équilibres du PLH arrêté et tenant compte de l'augmentation importante du nombre d'étudiants dans les années à venir et la proximité de Saint-Yrieix avec les Ecoles du Pôle Image, la commune demande une augmentation du nombre de logements sociaux spécifiques « Etudiants - Jeunes travailleurs », en affectant 102 de ces logements à Saint-Yrieix, afin de rattraper le retard sur la durée du PLH ».

**Sers :** « approuve pleinement les objectifs fixés à ce plan, notamment la répartition sur l'ensemble du territoire de GrandAngoulême. La commune approuve également la proposition concernant la commune d'accueillir les logements locatifs sociaux ».

Les délibérations des communes sont annexées au présent document.

- **La commune de Garat a émis un avis défavorable**

Commune	Date du Conseil	Avis
Garat	15 janvier 2020	Défavorable à l'unanimité

La justification apportée par la commune à cet avis défavorable met en avant une opposition au principe de « solidarité » entre communes en matière de production de logements sociaux. La priorité devant être faite sur les communes SRU n'ayant pas atteint les 20% de logements sociaux imposés par la loi. En outre, la commune estime que l'objectif de production des logements est insuffisant au regard de son rythme de production actuel.

La délibération de la commune est annexée au présent document.

- **10 communes ne se sont pas prononcées, leur avis étant tacite, il est de fait réputé favorable**

**37 avis favorables sont comptabilisés au total. Ils prennent en compte les 27 avis favorables exprimés par délibération et les 10 avis tacites réputés favorables au terme du délai de deux mois.**

## **2. Synthèse de l'avis exprimé au regard du SCOT**

Considérant que GrandAngoulême est compétent en matière de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale et que le périmètre est celui de l'EPCI, l'avis du SCOT est donc réputé favorable.



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

2020 - 2025

*Document modifié présenté au conseil  
communautaire du 13 février 2020*

*Accompagné des bureaux d'études*

**CODRA** 

**TERRITOIRES**  
autrement



## TABLE DES MATIERES

PREAMBULE .....	5
-----------------	---

### LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE D'ÉLABORATION DU PLH

LE BILAN DU PLH 2014 – 2020 .....	9
En conclusion, une diversité d'outils et de partenariats pour décliner la politique de l'habitat.....	28
Un budget annuel de 1,8 millions d'euros .....	29

LE CONTEXTE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT.....	30
L'articulation du plh avec les autres documents de planification .....	30
La stratégie communautaire .....	32

### LE DIAGNOSTIC DU PLH 2020-2025

#### LES MÉNAGES ET LEURS BESOINS EN LOGEMENTS

Les évolutions démographiques.....	36
Des évolutions notables dans la structure de la population .....	41
Une dynamique économique modérée.....	49

#### LE PARC DE LOGEMENTS ET SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

62 537 logements en 2015 .....	53
Des besoins d'amélioration du parc de logements.....	57
Contenir la vacance, une préoccupation majeure des politiques de l'habitat .....	60

#### LES REPONSES APORTEES PAR LE MARCHÉ DE L'HABITAT

La construction neuve ralentie ... pour s'ajuster aux besoins ?.....	64
Les marchés de l'accession dans l'ancien.....	68
Le locatif privé est relativement disponible et abordable.....	70
Le locatif social .....	71

#### LES REPONSES APORTEES AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

Le logement et l'hébergement des personnes défavorisées .....	81
Le logement des jeunes .....	84
Les auteurs et l'hébergement lié à l'activité culturelle .....	89
Les personnes âgées et handicapées .....	90
Les gens du voyage .....	95
<i>EN CONCLUSION</i> .....	100
Des parcours résidentiels qui se complexifient .....	100
Un marché fluide et accessible ... mais des enjeux de diversification de l'offre .....	102
Une intervention nécessaire sur le parc existant.....	104
Les perspectives de développement des communes de GrandAngoulême témoignent de leur engagement.....	105

### LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS DU PLH 2020 - 2025

PREAMBULE .....	107
L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2025 .....	109
La mobilisation du potentiel de logements vacants pour répondre aux besoins.....	114
Les objectifs déclinés en produits-logements.....	115
LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DU PLH.....	119
Une première ventilation des objectifs par groupe de communes .....	119
les profils des groupes de communes.....	120
la déclinaison des objectifs à la commune .....	123
LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH 2020-2025 .....	131
Placer le PLH sous le signe de la transition écologique et sociétale.....	132
Partir du besoin des habitants .....	134
Reconquerir le parc existant et les centralités .....	136
Articuler offre nouvelle et stratégie d'aménagement .....	138
Créer les conditions de réussite pour la feuille de route du PLH .....	139

## LE PROGRAMME DES ACTIONS DU PLH 2020 - 2025

### PREAMBULE

Les évolutions introduites par le PLH 2020 – 2025 .....	142
Synthèse budgétaire .....	144

### LES FICHES-ACTIONS

#### AXE 1] TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOCIETALE AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE .....

145

- 1] Démarche de transition globale prenant en compte les enjeux de sante
- 2] Encourager la production et la transformation d'un habitat durable et économe en énergie
- 3] Articuler les enjeux de développement économique et de l'habitat

#### AXE 2 ] BESOINS DES HABITANTS.....

153

- 4] Anticiper les effets du vieillissement
- 5] Proposer des réponses adaptées aux jeunes, étudiants, alternants et aux auteurs
- 6] Répondre aux besoins des publics fragiles et en rupture dans une logique d'inclusion
- 7] Des solutions résidentielles adaptées pour les gens du voyage

#### AXE 3] RECONQUÊTE DE L'EXISTANT ET DES CENTRALITÉS.....

163

- 8] Privilégier la reconquête du parc vacant dans les centralités
- 9] Agir en faveur d'une montée en gamme du parc privé existant
- 10] Améliorer l'attractivité résidentielle du parc public et des quartiers

#### AXE 4 ] ARTICULATION OFFRE NOUVELLE ET STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT.....

175

- 11] S'inscrire dans des démarches de conduite de projet global adapté à chaque commune
- 12] Etablir des programmations affinées des projets pour ajuster les réponses sur le territoire

#### AXE 5 ] CRÉER LES CONDITIONS DE RÉUSSITE POUR LA FEUILLE DE ROUTE .....

181

- 13] Assurer un pilotage partenarial
- 14] Mettre en place un dispositif partenarial rapproché avec les bailleurs sociaux
- 15] Organiser l'information et la communication sur l'habitat à destination des habitants

## PREAMBULE

5 La communauté d'agglomération du GrandAngoulême réunit 38 communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle a inscrit dans une continuité l'exercice de sa compétence en matière d'habitat, en ajustant son cadre d'intervention à cette nouvelle échelle.

Avec ce nouveau PLH qui couvrira la période 2020-2025, GrandAngoulême inscrit sa politique de l'habitat dans une vision transversale de son développement, faisant le lien avec bien sûr les enjeux économiques, mais aussi les préoccupations environnementales et sociales pour ce territoire à enjeux, situé dans l'espace de la Nouvelle Aquitaine.

Fondamentalement, la politique de l'habitat définit les conditions de développement d'un habitat adapté à tous les ménages, quel que soit leur profil et le stade d'évolution de leur parcours résidentiel.

Le projet compose avec les enjeux territoriaux inhérents à un marché de l'habitat souvent qualifié de « détendu », avec des contrastes évidents du fait de la taille des communes, de leur variable urbanité, de leur histoire immobilière.

Onze communes sont concernées par la loi SRU qui impose une part de 20 % de logements locatifs sociaux, l'agglomération affichant au global un taux proche de 18 %. La feuille de route chiffrée intègre cette dimension dans une vision à la fois globale de la question de la norme en logement social à l'échelle communautaire et dans la mesure du possible, à l'échelle des communes qui doivent répondre des obligations de rattrapage.

La politique de l'habitat donne également une place majeure à la mobilisation des bâtis vacants et à la réhabilitation des patrimoines immobiliers au travers de dispositifs existants, à créer ou à prolonger dans les années qui viennent. La philosophie d'Action Cœur de ville a été partagée dans l'espace communautaire où l'on entend faire de l'action publique des cœurs de villes et de bourg un facteur complémentaire d'attractivité territoriale.

Enfin, les élus de l'agglomération peuvent s'appuyer sur un réseau partenarial engagé, des acteurs institutionnels aux opérateurs locaux de l'habitat. Ils ont conçu leur action dans cette dynamique d'ensemble, avec les réalités d'aujourd'hui mais aussi dans une

capacité à ajuster leur action au gré des évolutions qui ne manqueront pas d'apparaître.

La communauté a prévu des moyens humains et financiers qui doivent lui permettre d'exercer réellement son action, en jouant le rôle de chef de file de la politique locale de l'habitat.



Le présent document s'organise en quatre grandes parties, conformément aux textes :

- Des éléments de contexte de l'élaboration du PLH avec un bilan des actions du précédent PLH et un rappel des documents cadres en vigueur de l'agglomération,
- Un diagnostic de la situation actuelle du GrandAngoulême en termes socio-démographiques, résidentiels, de dynamiques de marchés immobiliers et de besoins dits « spécifiques »,
- Un document d'orientation pour le PLH 2020 – 2025 qui présente notamment les objectifs chiffrés en termes de développement et les orientations stratégiques qui découlent de l'ensemble des travaux,
- Le programme des actions du PLH 2020 – 2025, explicité, construit avec l'ensemble des partenaires, chiffrés dans ses grandes lignes.

Il est complété de monographies communales qui serviront de guide commun à la communauté et aux communes dans l'engagement des projets.

A côté des indicateurs statistiques, un recueil des potentiels fonciers et opérationnels a été

établi au moment de l'élaboration du PLH et sera mis à jour chemin faisant de l'engagement. Par essence très évolutif, il n'est pas annexé au document principal.

## DIAGNOSTIC

AVRIL – JUIN 2019

- Préciser le contexte et les dynamiques territoriales, mesurer les évolutions récentes
- Analyser le fonctionnement du marché du logement et les conditions d'habitat
- Identifier les stratégies des acteurs
- Evaluer les impacts des politiques menées

## ORIENTATIONS

JUILLET – SEPTEMBRE 2019

- Identifier les enjeux de la stratégie d'habitat et d'aménagement
- Réaliser une évaluation prospective des besoins en logements
- Préciser les produits logements répondant aux besoins des ménages

## PROGRAMME D' ACTIONS

SEPTEMBRE – DECEMBRE 2019

- Fixer des objectifs de production à l'échelle des communes
- Définir un ensemble d'actions opérationnelles et concrètes à mettre en oeuvre
- Proposer les indicateurs d'évaluation



# **LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE D'ÉLABORATION DU PLH**

8

# LES ELEMENTS DE CONTEXTE D'ELABORATION DU PLH 2020 - 2025

## LE BILAN DU PLH 2014 – 2020

Le PLH 2014 – 2020 s'articulait autour de 6 grandes orientations stratégiques :

1. Calibrer l'offre de logements pour favoriser une remise en tension du marché
2. Réinvestir et conforter les centres urbains par l'amélioration de l'habitat ancien
3. Redonner de l'attractivité au parc social existant pour éviter une concurrence avec l'offre nouvelle
4. Accompagner les ménages tout au long de leur parcours résidentiel

5. Mettre en place une stratégie communautaire de régulation du marché foncier et se doter des outils nécessaires à sa mise en œuvre
6. Asseoir la politique habitat de l'agglomération

Ces orientations ont été déclinées en 13 fiches-actions dans le programme d'actions.

En septembre 2017, GrandAngoulême a délibéré sur l'évaluation à mi-parcours du PLH et la réorientation de la politique locale de l'habitat au regard du nouveau contexte territorial (extension du périmètre) et d'enjeux

devenus plus prégnants. Ainsi, le PLH évalué et réorienté visait pour la période 2017 – 2019 à :

- Lutter contre la vacance et réinvestir les centralités communales, notamment par l'accession à la propriété
- Favoriser le développement d'une offre de logements à loyers accessibles pour permettre un « turn over » de la population au sein des communes
- Améliorer la réponse aux publics

spécifiques, notamment les jeunes et les séniors.

Ainsi, l'évaluation a conduit à définir 5 nouveaux objectifs principaux du PLH (cf ci-contre).

# 1. CALIBRER L' OFFRE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER UNE REMISE EN TENSION DU MARCHÉ

## FICHE-ACTION N° 1 : PRODUIRE 700 LOGEMENTS PAR AN POUR RETENDRE LE MARCHÉ ET SATISFAIRE LES BESOINS DE LA POPULATION

L'objectif de production pour la période 2014 – 2020 a été fixé à 700 logements par an. Cet objectif traduit un scénario ambitieux de croissance démographique porté par l'agglomération : tandis que la croissance passée (1999 – 2009) était de + 0,19 %/an, le PLH 2014 – 2020 porte une ambition de 1,1 %/an.

A mi-parcours du PLH, au regard des dynamiques de production s'affaissant, les objectifs ont été revus à la baisse. Les nouveaux objectifs concernaient 38 communes et atteignaient **650 logements par an**, dont 550 à l'échelle des 16 communes du périmètre initial. Ces objectifs sont fixés tous statuts confondus : ils comprennent les logements neufs (construction) et les logements remobilisés dans le parc vacant (remobilisation).

### Les résultats 2014-2016:

L'analyse suivante est basée sur les données SITADEL, logements commencés en date réelle. Cette donnée ne permet d'analyser que la construction neuve sur les trois premières années du PLH : 2014 à 2016.

A l'écriture du PLH (2013), le niveau de production moyen était de l'ordre de 700 logements par an à l'échelle des 38 communes.

Cependant, ce rythme s'est nettement affaïssé à partir de 2014. Sur les trois premières années du PLH, ce sont **388 lgts par an** qui sont comptabilisés en moyenne soit 60 % des objectifs fixés (rappels : .

Globalement, l'atteinte des objectifs de production par secteur d'analyse est très variable : la ville-centre est loin d'atteindre ses objectifs annuels tandis que les communes de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> couronne les remplissent.

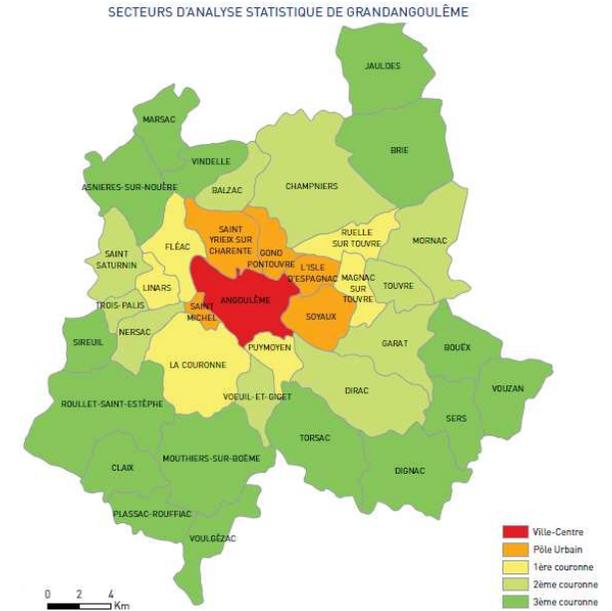
Ces résultats confirment le phénomène de périurbanisation observé à l'écriture du PLH, et lors des travaux du PLUi : la production dans les communes rurales est proportionnellement plus importante.

Ainsi, les communes de 3<sup>ème</sup> couronne ont produit autant de logements que les communes de 2<sup>ème</sup> couronne, et les communes de 1<sup>ère</sup> couronne

ont un niveau de production largement inférieur aux objectifs fixés (44 % des (44 % des

objectifs annuels). Dans les communes de 1<sup>ère</sup> couronne, ce déficit de production est notamment dû aux communes de Ruelle-sur-Touvre (19 % des objectifs), La Couronne (35 %) et Puymoyen (40 %). A Ruelle-sur-Touvre, ce déficit de production s'explique par les difficultés opérationnelles rencontrées sur l'aménagement de la principale zone de développement de la commune. Ces difficultés devraient être levées pour le PLH 2020 – 2025.

Dans le pôle urbain, les résultats sont meilleurs (68 %), notamment parce que Saint-Michel et Soyaux ont largement dépassé leur objectif sur les trois premières années du PLH.

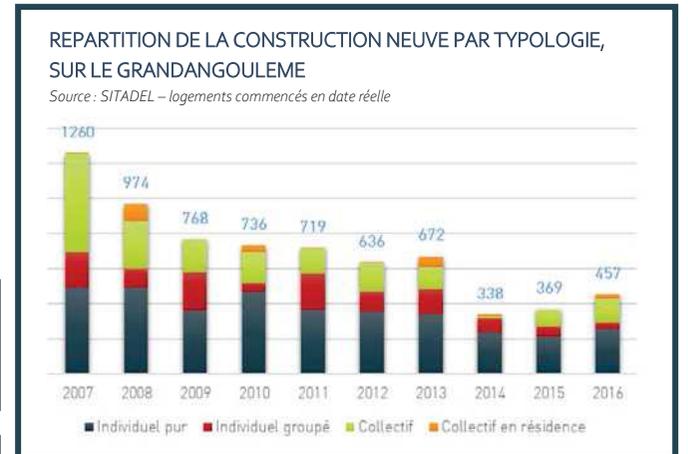


Source : Atlas cartographique de GrandAngoulême

### REPARTITION DE LA CONSTRUCTION NEUVE PAR TYPOLOGIE DE COMMUNES

SITADEL – logements commencés en date réelle

	OBJECTIF PLH / AN	RYTHME ANNUEL 2014 - 2016	Taux d'atteinte des objectifs
Ville-centre	194	82	42%
Pôle urbain	160	110	69%
1ère couronne	161	71	44%
2ème couronne	71	62	88%
3ème couronne	64	62	97%
<b>GrandAngoulême</b>	<b>650</b>	<b>388</b>	<b>60%</b>





## FICHE-ACTION N° 2 : PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE POUR REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION

Le PLH 2014 – 2020 prévoyait initialement une part de production sociale de l'ordre de 19 %, soit 130 logements par an : 100 logements réalisés par les bailleurs sociaux (dont 25 acquisitions-améliorations) et 30 logements réalisés en conventionnement du parc privé. Le PLH portait une volonté de rééquilibrage de l'offre sociale sur les communes soumises à la loi SRU notamment.

A mi-parcours, les objectifs globaux sont réduits, et l'intégration de 3 communes soumises au rattrapage SRU induit une augmentation des objectifs de production sociale. Pour la période 2017 – 2019, la part de production sociale est désormais de 27 % de la production totale, soit **175 logements par an**.

Elle se décline toujours en production sociale réalisée par les bailleurs sociaux (116 logements par an, dont 38 en acquisitions-améliorations) et 59 logements produits par an en conventionnement du parc privé.

### Les résultats :

*Les analyses suivantes sont réalisées à partir de la base des agréments délivrés, données DDT 16.*

### *La production locative sociale par les bailleurs sociaux*

En 2017 et 2018, les objectifs de production annuel **sont dépassés** : 184 logements financés en moyenne sur ces deux années.

La production est largement supérieure aux objectifs sur la ville-centre : si le bilan à mi-parcours prévoit une production de 30 logements sur 3 ans, plus de 100 logements sont déjà financés en 2 ans.

Sur les communes soumises à la loi SRU, Champniers, Gond-Pontouvre et Ruelle dépassent les objectifs qui leurs étaient fixés. Cependant, cette production reste quantitativement faible au regard des déficits de ces communes. A Saint-Yrieix, les objectifs étaient plus importants (108 logements) mais moins d'un tiers ont été financés en 2017 et 2018. La commune de Saint-Yrieix explique cette difficulté notamment par l'absence de terrains communaux.

### *La production en acquisitions-améliorations*

Le bilan à mi-parcours prévoit un objectif de 38 acquisitions-améliorations par an. Entre 2015 et 2018, ce sont 44 logements au total qui sont produits en acquisitions-améliorations, exclusivement réalisés par l'OPH de l'Angoumois.

En 2018, GrandAngoulême ajuste son règlement d'aides et parallèlement le dispositif Action Cœur de Ville ouvre de nouvelles perspectives dans le centre d'Angoulême. L'appel à projet pour les financements 2019-2020 recense 10 opérations d'acquisitions-améliorations, totalisant 73 logements, soit une

montée en puissance considérable de cette production.

OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION A SAINT-YRIEIX PAR L'OPH DE L'ANGOUMOIS – logements seniors  
3 PLAI – 45 000 € de subvention GrandAngoulême



### *Le conventionnement dans le parc privé*

Le bilan à mi-parcours prévoit un objectif de 59 logements conventionnés par an. Pour y parvenir, deux dispositifs ont été déployés :

- Le PIG départemental : bien que le dispositif soit plutôt orienté vers l'amélioration des logements occupés par leur propriétaire, le PIG fixait à l'échelle de la Charente, un objectif de 141 logements conventionnés (60 en loyer social et 81 en loyer très social).
- L'OPAH RU sur le centre-ville d'Angoulême fixe un objectif de 175 logements conventionnés en 5 ans.

#### Les résultats :

Entre 2014 et 2019, 166 logements ont fait l'objet d'un conventionnement privé accompagné par SOLIHA (d'autres logements ont pu faire l'objet d'un conventionnement, hors accompagnement SOLIHA), soit 28 logements par an en moyenne.

- 97 logements ont été conventionnés avec travaux en loyer social
- 66 logements ont été conventionnés avec travaux en loyer très social

- 3 logements ont été conventionnés en loyers intermédiaires.

100 logements ont été conventionnés dans le cadre du PIG. Les partenaires soulignent la difficulté à mobiliser les propriétaires sur du conventionnement très social, celui-ci n'étant pas mieux accompagné que le conventionnement social.

Les objectifs fixés par le PLH à mi-parcours étaient particulièrement ambitieux : 59 logements par an. Les résultats ne permettent d'atteindre que la moitié des objectifs (47 %).

Cependant, le déploiement de l'OPAH RU d'Angoulême a permis une nette amélioration du rythme de conventionnement.

#### *L'OPAH RU, des résultats probants*

Une part importante des logements conventionnés relève de l'OPAH RU qui a débuté en cours d'année 2017. Ce dispositif permet des taux de subventions plus intéressants que ceux du PIG départemental.

Les résultats de l'OPAH RU sur les deux premières années sont particulièrement satisfaisants concernant les objectifs « propriétaires bailleurs » puisqu'ils sont dépassés sur les deux premières années : en fin

d'année 2019, 75 logements<sup>1</sup> feront l'objet d'une amélioration (rappel objectif : 35 logements par an).

En moyenne sur les 75 logements, le taux moyen de subventions cumulées (GrandAngoulême, Angoulême, ANAH, CD 16) est de **39 %** et la participation de GrandAngoulême dans le cadre de cette OPAH RU s'élève à 342 339 €, soit environ **4 500 € par logement** en moyenne.

Les subventions accordées par GrandAngoulême représentent 15 % des subventions totales octroyées aux bailleurs privés.

#### **EN BREF**

- Les communes soumises à la SRU s'inscrivent dans une trajectoire de rattrapage de leur offre locative sociale. Cette production permet un déploiement de l'offre sociale. Elle reste cependant inégale selon les communes, notamment du fait de la faible disponibilité foncière de certaines communes
- Les opérations d'acquisition-amélioration réalisées par les bailleurs sociaux sont trop peu nombreuses au regard des objectifs initialement fixés et des enjeux de remobilisation du parc vacant
- Le conventionnement dans le parc privé était très ambitieux, la moitié des objectifs ont été atteints mais le déploiement de l'OPAH RU, dispositif plus adapté, permettra de meilleurs résultats dans les années à venir.

<sup>1</sup>Présentation du 5 novembre 2019 – Comité de suivi Action cœur de ville

## 2. REDONNER DE L'ATTRACTIVITE AU PARC PUBLIC EXISTANT POUR LIMITER LA CONCURRENCE AVEC L' OFFRE NOUVELLE

### FICHE-ACTION N° 3 : AMELIORER LA QUALITE DE L'OFFRE PUBLIQUE POUR RENFORCER SON ATTRACTIVITE

Le PLH 2014 – 2020 prévoyait l'amélioration du parc social par plusieurs biais :

- La reconstitution des logements démolis dans le cadre de l'ORU
- La mise en place d'actions de renouvellement urbain dans les quartiers marqués socialement
- L'accompagnement des réhabilitations et démolitions nécessaires
- La mise en œuvre d'un partenariat avec les bailleurs, dans le cadre de leur Convention d'Utilité Sociale

#### Les résultats :

Entre 2014 et 2018, GrandAngoulême accompagne les bailleurs sociaux dans leurs opérations de réhabilitation, finançant jusqu'à 3 500 € par logement. Sur cette période, 8 opérations de réhabilitation font l'objet d'un

accompagnement financier par l'agglomération. Ces opérations totalisent 806 logements. Le niveau de réhabilitation est variable, de 3 300 à 42 000 € par logement, et la subvention de GrandAngoulême ajustée en conséquence.

En 2018, GrandAngoulême fait évoluer son règlement d'aide, proposant désormais un accompagnement financier d'une hauteur de 1 000 € pour les travaux de réhabilitation d'un prix de revient minimum de 25 000 € TTC au logement, et d'une performance énergétique finale minimale de C. Le GrandAngoulême conditionne également cette aide à une évolution contenue du loyer pour les locataires : l'augmentation de loyer imputée suite aux travaux ne pourra excéder 7 %.

L'appel à projet réalisé en 2019 permet d'identifier 5 réhabilitations supplémentaires, totalisant 247 logements.

#### Bilan financier :

Réhabilitations	
2014 – 2018	-1 250 000 €
2019 – 2020	247 000 €

#### REHABILITATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ACCOMPAGNEES PAR GRANDANGOULEME

2014-2020

ANNEE	BAILLEUR	RESIDENCE	VILLE	NB LGTS
2015	LE FOYER	RUE DE PERIGUEUX	ANGOULEME	42
2015	LE FOYER	RESIDENCE LARREGUY	ANGOULEME	56
2015	LOGELIA	47 BOULEVARD D AUVERGNE	SAINT MICHEL	26
2015	LOGELIA	47 BOULEVARD D AUVERGNE	SAINT MICHEL	13
2015	OPH	TOUR RENE PAJOT	ANGOULEME	59
2015	OPH	SILLAC GRANDE GARENNE	ANGOULEME	480
2017	LE FOYER	LA FOUCAUDIE	NERSAC	37
2017	LE FOYER	LE TREUIL - BATIMENT A B C D	GOND PONTouvre	92
2018	OPH	160 RUE DE LA TOUR GARNIER	ANGOULEME	1
2019	LOGELIA	LES ECASSEAUX	L'ISLE D'ESPAGNAC	31
2019	LOGELIA	FJT PIERRE SEMARD	ANGOULEME	74
2020	LE FOYER	MAINTENON - 71 RUE DE BASSEAU	ANGOULEME	74
2020	LE FOYER	RUE LARREGUY	ANGOULEME	56
2020	LE FOYER	RUE FERDINAND BUISSON	GOND PONTouvre	12
				<b>1053</b>

## FICHE-ACTION N° 4 : ORGANISER LA REFLEXION SUR LA MIXITE ET LES EQUILIBRES DE PEUPELEMENT

Le PLH 2014 – 2020 amorçait les travaux rendus obligatoires par les évolutions réglementaires introduites par les lois ALUR et Egalité et Citoyenneté : analyse des équilibres de peuplement sur l'agglomération et installation d'une Conférence Intercommunale du Logement créant un cadre de discussion autour des enjeux de peuplement et d'attributions au sein du parc locatif social.

### Les résultats :

En 2016, GrandAngoulême a approuvé le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs. Ce plan prévoit les conditions d'une information de qualité et harmonisée auprès des demandeurs, l'outillage nécessaire des acteurs en charge de l'accueil des demandeurs ainsi que les grandes orientations visant à assurer la mise en œuvre d'une gestion partagée sur le territoire. Cependant, l'évolution du périmètre de GrandAngoulême n'a pas permis une validation du document par les services de l'Etat, d'autant plus que cette même année – 2017 – la loi Egalité et Citoyenneté a fait évoluer le contenu du document.

Suite à la validation de ce plan, GrandAngoulême a installé sa CIL et élaboré sa

Convention Intercommunale des Attributions (CIA). Cette CIA rappelle les objectifs réglementaires d'attributions de logements aux ménages les plus précaires hors des QPV. Elle souligne également les marges de manœuvre réduites en matière de rééquilibrage de l'occupation. En effet, le parc locatif le plus accessible est davantage concentré dans les QPV. Par ailleurs, les ménages du 1<sup>er</sup> quartile sont le plus souvent des ménages isolés, cherchant à être logé dans une petite typologie et une petite surface. Or, la part des petits logements hors QPV est encore faible, réduisant les possibilités d'attributions aux plus précaires en dehors des QPV.

Concernant les objectifs d'attributions aux ménages des quartiers 2 à 4 en QPV, les bailleurs sociaux et GrandAngoulême souhaitent atteindre 75 %.

### RAPPEL DES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS

SOURCE : CIA GrandAngoulême

<b>25% des attributions pour les publics prioritaires, dont DALO</b>	Attributions dans l'ensemble du parc	Pour chaque réservataire
<b>25% des attributions pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile et concernés par le relogement</b>	Attributions hors Quartier de la Politique de la Ville (QPV)	Pour l'ensemble des bailleurs sociaux
<b>50% des propositions d'attributions pour les ménages des 3 autres quartiles</b>	Attributions en QPV	

### 3. REINVESTIR ET CONFORTER LES CENTRALITES URBAINES PAR LA RECONQUETE ET LA REHABILITATION DE L'HABITAT ANCIEN DELAISSE ET DEGRADE

FICHE-ACTION N° 5 - RECONQUERIR LES CENTRALITES URBAINES DEPRISEES PAR LA MOBILISATION DES OUTILS INCITATIFS ET COERCITIFS

Le PLH 2014 – 2020 prévoyait un renforcement des contrôles de décence, en lien avec le GIP, la poursuite de dispositifs incitatifs d'amélioration de l'habitat privé et la mise en œuvre de dispositifs coercitifs concernant les îlots très dégradés.

#### Les résultats :

##### Les contrôles de décence

Entre 2014 et 2019 (année en cours), 629 contrôles de décence ont été réalisés par le GIP Charente Solidarités. En 2015, le nombre de contrôles diminue, cela s'explique par la mise en place d'une vérification en amont du contrôle : une grille d'autoévaluation est mise à disposition des occupants afin d'évaluer la nécessité d'un contrôle par la suite.

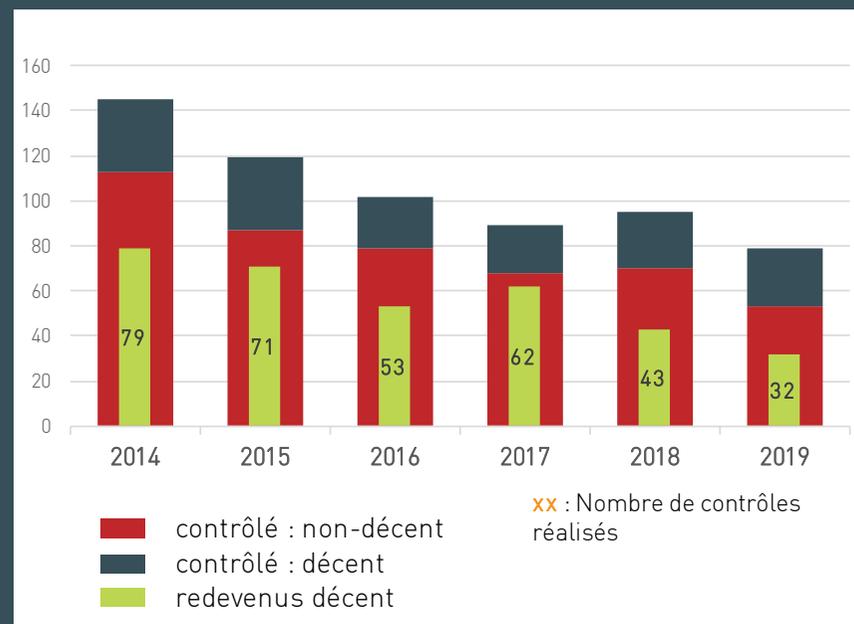
Près de la moitié l'ont été dans la ville-centre, tandis que 13 % des contrôles ont eu lieu à La Couronne.

- 75 % des contrôles réalisés ont abouti à la conclusion d'un logement non décent
- 72 % des logements indécents sont redevenus décents.
- Ce dispositif de repérage est bien approprié par les élus et communes, qui savent mobiliser le GIP lorsque des problématiques de décence du logement sont soulevées. Les partenaires soulignent l'efficacité du dispositif en matière de repérage. Cependant, pour aller plus loin, une plus forte mobilisation des communes est nécessaire pour qu'elles soient davantage un relai local : les services communaux d'hygiène notamment pourraient être mobilisés.

#### Bilan financier Grand Angoulême :

- 15 000 € /an, 90 000 € / ans

### BILAN DES CONTROLES REALISES PAR LE GIP CHARENTE SOLIDARITES SUR LE GRANDANGOULEME



Source : GIP Charente Solidarités

### *Le traitement de l'habitat indigne*

Les partenaires soulignent un fonctionnement plutôt exemplaire sur le territoire charentais. Une commission technique relative aux ménages en situation d'insalubrité dans leur logement est réunie régulièrement, regroupant tous les partenaires. Elle permet de formuler des propositions et d'y associer lorsque nécessaire un accompagnement social du ménage.

Les partenaires soulignent également une hausse des situations d'insalubrité chez les ménages de plus de 60 ans

### *Le PIG départemental « Habiter Mieux »*

Entre 2013 et 2018, le département de la Charente a mis en œuvre un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux ». Les partenaires soulignent la forte demande générée lors de la mise en œuvre de ce PIG. Cependant, les objectifs limités de la convention n'ont pas permis de répondre, dans le cadre de cette opération programmée, à l'ensemble de la demande. Par conséquent, au terme du PIG, SOLIHA a poursuivi son accompagnement, permettant de réaliser un nombre important dossiers.

Entre 2014 et 2019 (au 31.10.2019), 979 propriétaires occupants bénéficient d'un accompagnement financier pour la réalisation de travaux d'amélioration (hors OPAH RU):

- 689 dans le cadre de l'Habiter Mieux Sérénité, pour un montant moyen de travaux de 18 850 € /lgts et 12 800 € /lgts de subventions (68 % de subventions)
- 26 dans le cadre de l'Habiter Mieux Agilité, pour un montant moyen de travaux de 8 660 € /lgts et 6 700 € /lgts de subventions (78 % de subventions)
- 264 dans le cadre de l'adaptation du logement, pour un montant moyen de travaux de 7 160 € /lgts et 4 500 € /lgts de subventions (63 % de subventions)

Au total, ce sont 163 logements par an qui ont bénéficié d'un accompagnement financier (Hors OPAH RU).

Les partenaires ont souligné la difficulté de s'inscrire dans un dispositif piloté à une autre échelle, peu souple et finalement peu adapté à la demande générée sur le GrandAngoulême.

Dans le cadre du PLH, GrandAngoulême envisage par conséquent de déployer un nouveau dispositif, communautaire.

-



### L'OPAH RU sur la ville-centre d'Angoulême

Mi-2017, une OPAH RU est engagée sur le centre-ville d'Angoulême. Les objectifs du dispositif sont orientés majoritairement sur les propriétaires bailleurs (70 %), répartis comme suit : 250 logements financés en 5 ans :

- 75 logements occupés par leur propriétaire, dont 15 liés au volet copropriété
- 175 logements locatifs, dont 25 liés au volet copropriété
- 4 copropriétés pourraient être accompagnées sur des travaux d'amélioration énergétique

#### Les résultats propriétaires bailleurs :

2 ans après l'engagement du dispositif, les résultats sont satisfaisants puisqu'ont été agréés :

- **75 logements locatifs** soit 42 % des objectifs de la convention à 5 ans
  - o 16 conventionnements très social
  - o 58 conventionnements social
  - o 1 conventionne intermédiaire

Le montant moyen des travaux réalisés sur les logements est de 76 300 €. Au travers des financements ANAH, Ville d'Angoulême, GrandAngoulême et Conseil Départemental de la Charente, le taux moyen de subventions cumulées est de 39 %, soit 30 000 € par logement. Le montant moyen des subventions GrandAngoulême par logement est de 4 500 €.

#### Les résultats propriétaires occupants :

- 41 logements en propriétaire occupant
  - o 31 propriétaires très modestes
  - o 8 propriétaires modestes

Le montant moyen des travaux générés est de 24 600 € par logement. Au travers des financements ANAH, Ville d'Angoulême, GrandAngoulême et Conseil Départemental de la Charente, le taux moyen de subventions cumulées est de 39 %, soit 13 700 € par logement. Le montant moyen des subventions GrandAngoulême par logement est de 1 500 €.

Globalement,

- Pour 1 € de subvention de GrandAngoulême, 8 à 9 € de subventions de l'ANAH, Ville et Département sont associées
- Pour 1 € de subventions cumulées (ANAH, Département, Angoulême, GrandAngoulême) : 2 à 3 € de travaux sont générés, stimulant ainsi les filières économiques locales du BTP.

#### Bilan financier Grand Angoulême :

- 342 339 €, soit 4 500 €/lgts
- 64 172 €, soit ~1 500 €/lgts

**Soit 406 511 € de subventions, auxquelles s'ajoutent 176 000 € de co-financement du suivi-animation.**



Projet réalisé

SOURCE : SUPPORT DU COMITE DE SUIVI ACTION COEUR DE VILLE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

## Réussir ma rénov

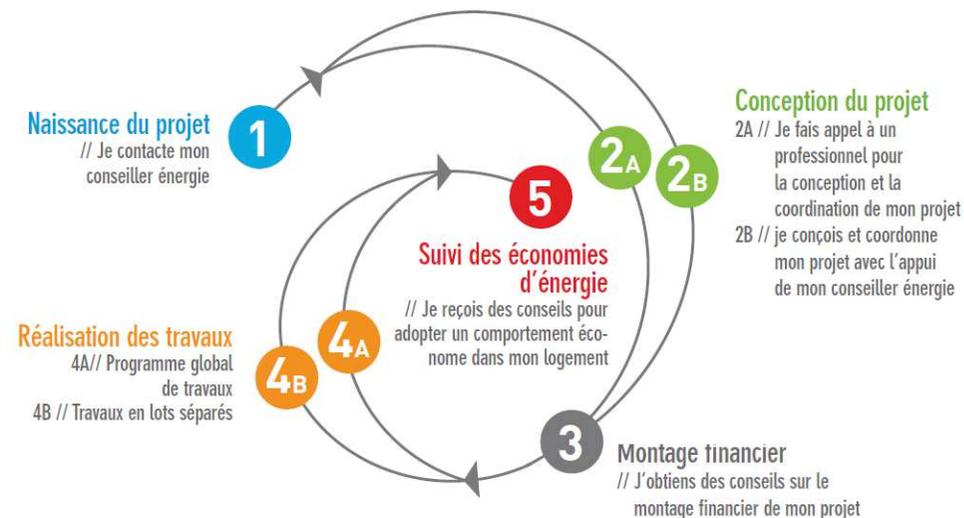
GrandAngoulême s'est inscrit dans une démarche TEPOS (lauréat appel à projet 2016) avec comme objectifs de couvrir les consommations d'énergie du territoire par la production d'énergie renouvelable à l'horizon 2050.

Afin d'atteindre cet objectif ambitieux, GrandAngoulême a défini 3 axes d'intervention prioritaire (mais non exclusifs) :

- L'accompagnement des entreprises dans leur stratégie de réduction des consommations d'énergie,
- Le développement de la filière bois dans le respect de la ressource locale
- La réduction des consommations dans le résidentiel en travaillant sur l'enjeu autour de la rénovation énergétique et sur des actions de sensibilisation aux écogestes.

La rénovation énergétique du résidentiel privé (mais plus largement de tous les bâtiments : le tertiaire représente 14% des consommations du territoire) est un enjeu fort pour atteindre les objectifs fixés.

En effet, sur le GrandAngoulême, le résidentiel représente 32 % de la consommation d'énergie finale et 20 % des émissions de GES (deuxième secteur le plus important derrière les transports). C'est fort de ce constat et en co-construction avec les partenaires du secteur de l'habitat qu'est né en octobre 2017, le dispositif Réussir ma Rénov', un guichet unique autour de la rénovation énergétique localisé au CAUE de la Charente.



SOURCE : PLAQUETTE DISPOSITIF REUSSIR MA RENOV'

## Charte Pinel

Afin d'accompagner l'investissement locatif sur le territoire tout en considérant les grandes orientations du SCoT en matière de remobilisation du parc existant, GrandAngoulême déploie une charte Pinel, associant à chaque logement neuf en Pinel, le réinvestissement d'un logement existant.

L'élaboration de la charte Pinel a permis d'encadrer le dispositif :

- La qualité des logements réhabilités est vérifiée par un contrôle de décence avant le dépôt d'autorisation d'urbanisme,
- La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble est imposée pour les développements supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup>
- L'intervention sur les logements datant d'avant 1948 est impérative
- Les constructions neuves doivent privilégier les typologies familiales (T3 et plus) et respecter la densité prescrite dans le SCOT
- Le plafond de loyers PINEL est ajusté localement, afin de prendre en compte la réalité des ressources des ménages du territoire : le plafond de 8,5 €/m<sup>2</sup> est appliqué de manière à positionner le PINEL environ 15 % en dessous du niveau de prix du locatif privé.

Après deux ans de mise en œuvre du dispositif, le bilan est de près de 200 logements familiaux réalisés, auquel sont associés 200 logements obsolètes et dégradés remis en marché après réhabilitation (gain énergétique après travaux d'au moins 35 %).

GrandAngoulême estime à 22 millions d'euros le chiffre d'affaires généré par les productions neuves (15 millions) et réhabilitations (7 millions). Le nombre d'emplois dans le BTP concerné par le dispositif est évalué à 700.

Enfin, le dispositif a permis la mise en place d'un cadre partenarial avec GrandAngoulême et les entreprises du BTP.

La formule gagnante du Pinel GrandAngoulême :

**[1=2]**  
Pinel Logements  
(1 neuf rénové)

**LE BILAN DU PINEL**  
**« SUR-MESURE » DE GRANDANGOULÊME**  
Un exemple de coopération public-privé innovant

CAPEB  
FFB  
Grand Angoulême

The image shows the cover of a report. At the top, there is a photograph of a historic building with a balcony. Overlaid on the right side of the photo is a large graphic with the text 'La formule gagnante du Pinel GrandAngoulême : [1=2] Pinel Logements (1 neuf rénové)'. Below the photo, there is a red and white geometric shape. The main title of the report is 'LE BILAN DU PINEL « SUR-MESURE » DE GRANDANGOULÊME' in white text on a blue background. Below the title is the subtitle 'Un exemple de coopération public-privé innovant'. At the bottom right, there are three logos: CAPEB, FFB, and Grand Angoulême.

## FICHE-ACTION N° 6 – MOBILISER LES DISPOSITIFS DE REPERAGE ET DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

Le PLH 2014 – 2020 prévoyait un suivi dans le cadre de l'observatoire de l'évolution de la vacance, et la mise en œuvre d'outils opérationnels pour en limiter la progression. L'objectif global de remobilisation de logements vacants a été réévalué à mi-parcours à 80 logements par an.

### Les résultats :

#### L'observation de la vacance

Le GrandAngoulême a édité en 2019 un Atlas du territoire, présentant une série d'indicateurs statistiques, cartographiés et analysés. L'Atlas présente une lecture à la commune du taux de vacance. L'analyse précise quelques caractéristiques de la vacance et l'impact de la promotion immobilière entre 2006 et 2009 (logement De Robien) sur son augmentation. Plus récemment, l'Atlas souligne l'augmentation de la vacance entre 2013 et 2015, passant de 10.9 % à 11.5 %.

#### La taxe d'habitation sur les logements vacants

En matière d'outils opérationnels, 8 communes ont mis en place la taxe sur les logements vacants. Au total en 2018, près de 283 000 € de produits nets sont générés par cette taxe, qui a concerné 575 logements.

COMMUNE	PRODUIT DE LA TAXE	LGTS CONCERNES
ANGOULEME	209 662 €	378
LA COURONNE	20 604 €	47
FLEAC	4 159 €	15
GOND PONTouvre	9 461 €	34
L'ISLE D'ESPAGNAC	11048 €	25
RUELLE-SUR-TOUVRE	22 774 €	48
SAINT-MICHEL	3 510 €	16
SERS	1 817 €	12
<b>TOTAL</b>	<b>283 035 €</b>	<b>575</b>

#### Le Coup de pouce à la sortie de vacance

Le coup de pouce à la sortie de vacance vise à inciter les investisseurs à rénover dans le parc ancien vacant de longue durée. Il s'agit d'une subvention pouvant atteindre 20 % du prix de vente (plafonnée à 20 000 €), cumulable avec les autres dispositifs en place (OPAH-RU, ANAH et défiscalisation PINEL).

Il concerne les communes de plus de 3 500 habitants de l'ancien périmètre de l'agglomération : Angoulême, Soyaux, L'Isle d'Espagnac, Saint Yrieix sur Charente, Fléac, Gond-Pontouvre, Ruelle sur Touvre, La Couronne.

Les immeubles éligibles au dispositif sont les biens immobiliers dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, bâtis avant 1948, situé en zone U (urbanisée) et dont les logements sont vacants depuis plus de 2 ans.

Les contreparties à l'octroi d'une subvention sont les suivantes :

- Remise sur le marché d'une offre en logements familiaux (au moins 2/3 de l'immeuble en T3)
- Ravalement de la façade
- Interdiction de revente sous 6 ans

Initialement, le dispositif était associé au dispositif Pinel mis en place par l'agglomération. Fin 2017, GrandAngoulême dissocie ce coup de pouce du dispositif Pinel et en mars 2019, l'élargit aux bailleurs publics et le rend plus accessible et souple.

Entre 2017 et 2019, 22 logements ont été remis en marché grâce au Coup de Pouce dans l'ancien.

#### Bilan financier Grand Angoulême :

- 200 000 € en 3 ans

## FICHE-ACTION N°7 – ASSURER LE CARACTERE DURABLE DU DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le PLH 2014 – 2020 prévoyait la mise en œuvre d'actions incitatives en faveur d'un habitat durable et économe en énergie et l'écriture d'une Charte qualité des constructions neuves.

### Les résultats :

L'ensemble des dispositifs déployés par GrandAngoulême contribuent à un habitat durable : le règlement d'aides en faveur de la production de logement social est plus favorable au développement vertueux : localisation dans les centralités, reconquête de logements vacants, construction Effinergie +, logements passifs, BBC rénovation, etc... L'accompagnement à la réhabilitation du bâti locatif social existant est également l'un des postes budgétaires les plus importants du PLH 2014 – 2020.

Également, toutes les aides à l'amélioration du parc privé contribuent à une amélioration globale de sa durabilité et de sa performance énergétique.

## REGLEMENT D'AIDES POUR LA PRODUCTION DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (HORS ORU)

Source : délibération du 11 décembre 2018

	Critères	Nb de points
<b>PART FIXE ( pour être éligible, l'opération doit répondre aux 3 critères suivants)</b>	<b>1) Respect des objectifs de production et de répartition territorialisés 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	3
	Opération en zone C (en AA ou 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 / PDU</b>	
	Reconquête de vacance > 2 ans au dépôt A/R Etat (Source : Fichier THLV-DGIF)	1
	Reconquête de vacance > 5 ans au dépôt A/R Etat (Source : Fichier THLV-DGIF)	2
	Friche (site sans utilisé depuis + de 5 ans)	2
	Zone AU (projet acté par TOAT)	1
	<b>Centralités urbaines</b> et Secteurs de projet (Zones LIC-LIG-LIF-LIP-LIM sur Angoulême / Centres-bourg - Centre-ville - polarités communales UA-LUB + modes alternatifs de déplacements	2
	Opération de densification du bâti existant	2
	<b>3) 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 (mixité des produits) à l'initiative des bailleurs : locatif/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 document d'urbanisme (X% de logements locatifs publics) ou % <b>intégré dans une ZAC</b>	Non cumulable 4	

	Critères	Nb de points
<b>PART VARIABLE (elle sera versée sous condition qu'au moins 3 critères soit suffisamment représentés)</b>	<b>1) Intégration de l'opération dans son environnement</b>	
	cadre de vie : liaisons douces, aménagement paysagers	2
	Opération exemplaire / innovante/ complexe (à justifier)	2
	Difficultés liées à la nature du terrain: Secteur en zonage sismique modérée, fondations spéciales, servitude patrimoniale ZPPAUP...	2
	<b>2) Maîtrise des charges, performance énergétique et confort du logement</b>	
	Construction Effinergie+	2
	Logt passif moins de 15 Kw/an	3
	Logt positif ("Bpos")	4
	BBC rénovation	4
	A/A (classe C au DPE minimum)	3
	A/A (Logt Cat. B du DPE)	5
	<b>3) Rénovation du bâti existant : AA ou renouvellement urbain</b>	
	Bâti 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* : petits travaux (< 2 500 €/logt)	1
	Travaux sur façade(s) au-delà du simple nettoyage* : gros travaux (> 2 500 €/logt)	2
	Démolition / reconstruction	2
	<b>4) Besoins spécifiques ou publics fragiles</b>	
	Opération ciblées répondant à des besoins spécifiques	2
	PLAI adapté : habitat à loyers et charges maîtrisées + gestion locative adaptée	2
Petit logement (T1-T2)	1	
Grand logement (T5 et +)	1	

#### 4. ACCOMPAGNER LES MENAGES TOUT AU LONG DE LEUR PARCOURS RESIDENTIEL ET MAINTENIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE

FICHE-ACTION N° 8 – DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE AUX BESOINS DES PERSONNES EN DIFFICULTE DE LOGEMENT DANS LEUR DIVERSITE

Le PLH 2014 – 2020 pose comme principe d'intervention n°4 d'accompagner les ménages tout au long de leur parcours résidentiels Ce principe est décliné en deux fiches-actions, la première étant de développer une offre adaptée aux besoins des personnes en difficulté.

En faveur des ménages les plus précaires, le PLH souligne l'enjeu de développement de l'offre d'hébergement d'urgence : haltes de nuit, appartements d'urgence, création d'une structure collective.

Les objectifs du PLH :

- Au moins 1 place d'hébergement (halte de nuit ou appartement d'urgence) par tranche de 1 000 habitants

*Halte de nuit :*

- Au moins 1 halte de nuit dans les communes de moins de 3 500 habitants

- Au moins 2 haltes de nuit dans toutes les communes de plus de 3 500 habitants sauf Angoulême

- Au moins 4 haltes de nuit à Angoulême.

*Appartements d'urgence :*

- Au moins 1 appartement d'urgence (accueil familles) pour les communes de plus de 3 500 habitants sauf Angoulême et Soyaux
- Au moins 2 appartements d'urgence pour Angoulême et Soyaux

Les résultats :

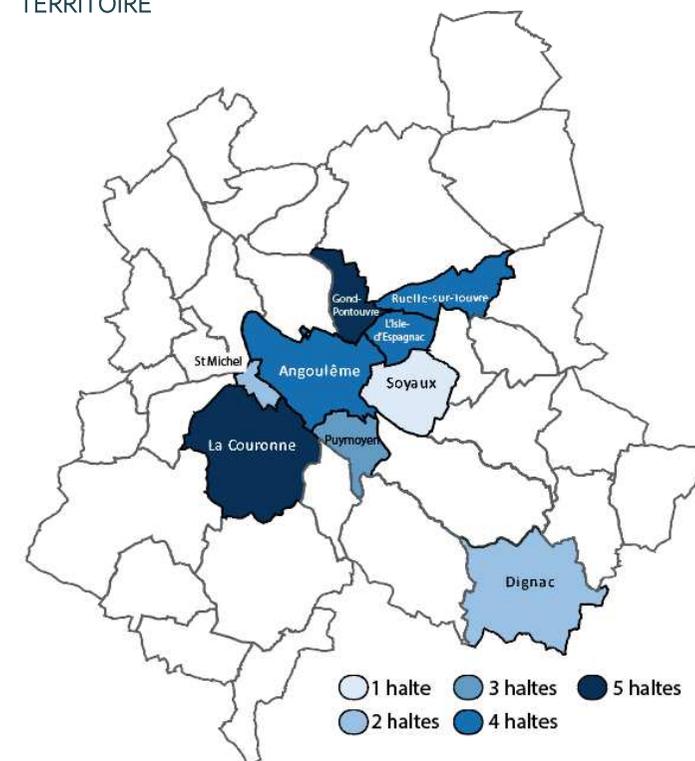
Pour accompagner le développement des haltes de nuit, GrandAngoulême a financé 22 haltes de nuit à hauteur de 10 000 € par logement.

Au total, le territoire comptabilise une trentaine de haltes de nuit, essentiellement sur les communes de 1<sup>ère</sup> couronne.

**Bilan financier Grand Angoulême :**

220 000 € en 6 ans

NOMBRE DE HALTES DE NUIT PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE



## FICHE-ACTION N°9 – ATTIRER ET MAINTENIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE EN FAVORISANT L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Le PLH 2014 – 2020 fixait comme objectif de faciliter l'accès des ménages modestes vers l'accession à la propriété. Pour y parvenir, le PLH proposait deux principaux leviers.

### Dans l'ancien à rénover par le Pass'Accession

Le Pass'Accession est un dispositif destiné aux ménages modestes souhaitant accéder à la propriété dans l'existant. Pour en bénéficier, les ménages doivent s'inscrire dans le Programme Habiter Mieux et réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment (au moins 25 % de gain énergétique).

GrandAngoulême encourage les communes à abonder le dispositif, constituant ainsi un véritable levier à l'acquisition par le ménage. L'accompagnement moyen de GrandAngoulême est de 6 000 à 7 000 € par logement, que les communes peuvent abonder entre 3 000 et 4 000 €.

L'aide du Pass'Accession se cumule aux aides de l'ANAH et des partenaires financeurs, permettant des montants de subventions particulièrement importants.

### Les résultats :

Entre 2013 et 2019, 395 demandes ont été instruites par SOLIHA, 148 d'entre elles étaient non recevables pour diverses raisons (notamment l'impossibilité de cumul entre le PTZ Acquisition dans l'ancien, la période de construction trop récente du logement, ou du fait des plafonds de ressources).

En 6.5 ans, ce sont en moyenne 38 dossiers par an qui ont été financés, soit 247 dossiers entre 2014 et mi-2019.

Dans 2/3 des cas, les bénéficiaires du Pass'Accession ont moins de 40 ans. Ils sont le plus souvent des ménages considérés modestes selon les critères de ressources de l'ANAH (24 % de ménages « très modestes »). Dans la majorité des cas, les ménages ne bénéficient pas d'apport personnel, le Pass'Accession permet alors de répondre aux attentes des organismes bancaires pour l'octroi du prêt.

Dans son bilan du dispositif, SOLIHA rappelle l'intérêt du dispositif : les montants d'acquisition des logements sont parfois particulièrement bas, en lien avec la qualité du logement acquis : la majorité des biens ont un coût d'acquisition compris entre 60 et 75 000 €.

En moyenne, les travaux générés sont de 28 300 €

### Bilan financier Grand Angoulême :

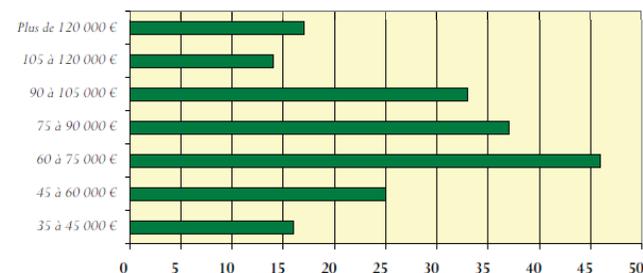
- 1 784 000 € en 6 ans, soit 7 222 € par logement en moyenne

## NOMBRE DE PASS'ACCESSION RÉALISÉS SUR LE TERRITOIRE source : Pass'Accession du GrandAngoulême Bilan 2013 - 2019

Commune	Nombre d'acquisitions effectives							Total
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 (1)	
Angoulême	13	18	17	13	23	20	9	113
Ruelle	1	1	8	4	6	2		22
Soyaux	1	1	3	6	5	4	2	22
Gond Pontouvre		6	2	4	3	2	3	20
Isle Espagnac	3	5		1	4	9		22
La Couronne	1		1	5	3	5		15
Magnac		4		1	1			6
Mornac	1	1		1	2	1	1	7
Saint Michel	2			2		3		7
Saint Yrieix			1		1	1	1	4
Nersac					1		1	2
Puymoyen					1			1
Fléac				1		1		2
Vindelle						1		1
Balzac							1	1
Champniers							1	1
Vouzan							1	1
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>36</b>	<b>32</b>	<b>38</b>	<b>50</b>	<b>49</b>	<b>20</b>	<b>247</b>

(1) Données 2019 partielles – du 01/01/2019 au 24/05/2019

## PRIX D'ACQUISITION DES LOGEMENTS PAR LES MÉNAGES DE CATEGORIES « TRES MODESTES » source : Pass'Accession du GrandAngoulême Bilan 2013 - 2019



## 5. METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE COMMUNAUTAIRE ET SE Doter DES OUTILS NECESSAIRES AU DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

FICHE-ACTION N°10 – DEFINIR UNE STRATEGIE FONCIERE COMMUNAUTAIRE DANS LA PERSPECTIVE D'UNE APPROCHE GLOBALE TERRITORIALE ET FICHE-ACTION N°11 – MOBILISER LES PARTENARIATS ET MOYENS NECESSAIRES A L'ACTION FONCIERE COMMUNAUTAIRE

Suite à l'élaboration du PLH 2014 – 2020, l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes et GrandAngoulême se sont associés pour élaborer une nouvelle convention-cadre « habitat ». Cette convention a pour objet d'associer les demandes de l'agglomération ou des communes membres dans le cadre d'une politique foncière active sur le long terme, et en cohérence avec les orientations du PLH.

La convention a donc pour objectifs de favoriser la mixité sociale, mais également d'intervenir prioritairement en matière de renouvellement urbain et de reconquête de logements vétustes ou de quartiers dégradés.

Les communes d'Angoulême (plusieurs conventions), Voel et Giget, Rouillet-Saint-Estèphe, Jauldes, Nersac, La Couronne, Soyaux, Ruelle-sur-Rouvre, L'Isle d'Espagnac, Gond-Pontouvre, Sers, Fléac, Dirac, Mornac

disposent, fin 2019, d'une convention avec l'EPF.

### *Le projet de requalification du quartier du Pontouvre*

Afin de répondre aux objectifs du PLH, la ville de Gond-Pontouvre s'est inscrite dans une démarche de renouvellement urbain et de densification de son centre-bourg requérant l'intervention de l'EPF. Le projet consiste à produire une quinzaine de logements publics familiaux, une offre en accession sociale à la propriété dans le parc ancien à rénover et une opération dédiée au logement de publics spécifiques. Deux îlots sont ciblés par l'opération de renouvellement, situés dans la rue des Anglades et la rue de Foulpougne : la DUP est en cours (mi-2019). A Foulpougne, l'EPF est déjà propriétaire d'un foncier sur lequel il organise la démolition du bâti existant. L'OPH et Maisons de la Touvre devraient

produire à terme (fin de PLH) une vingtaine de maisons.



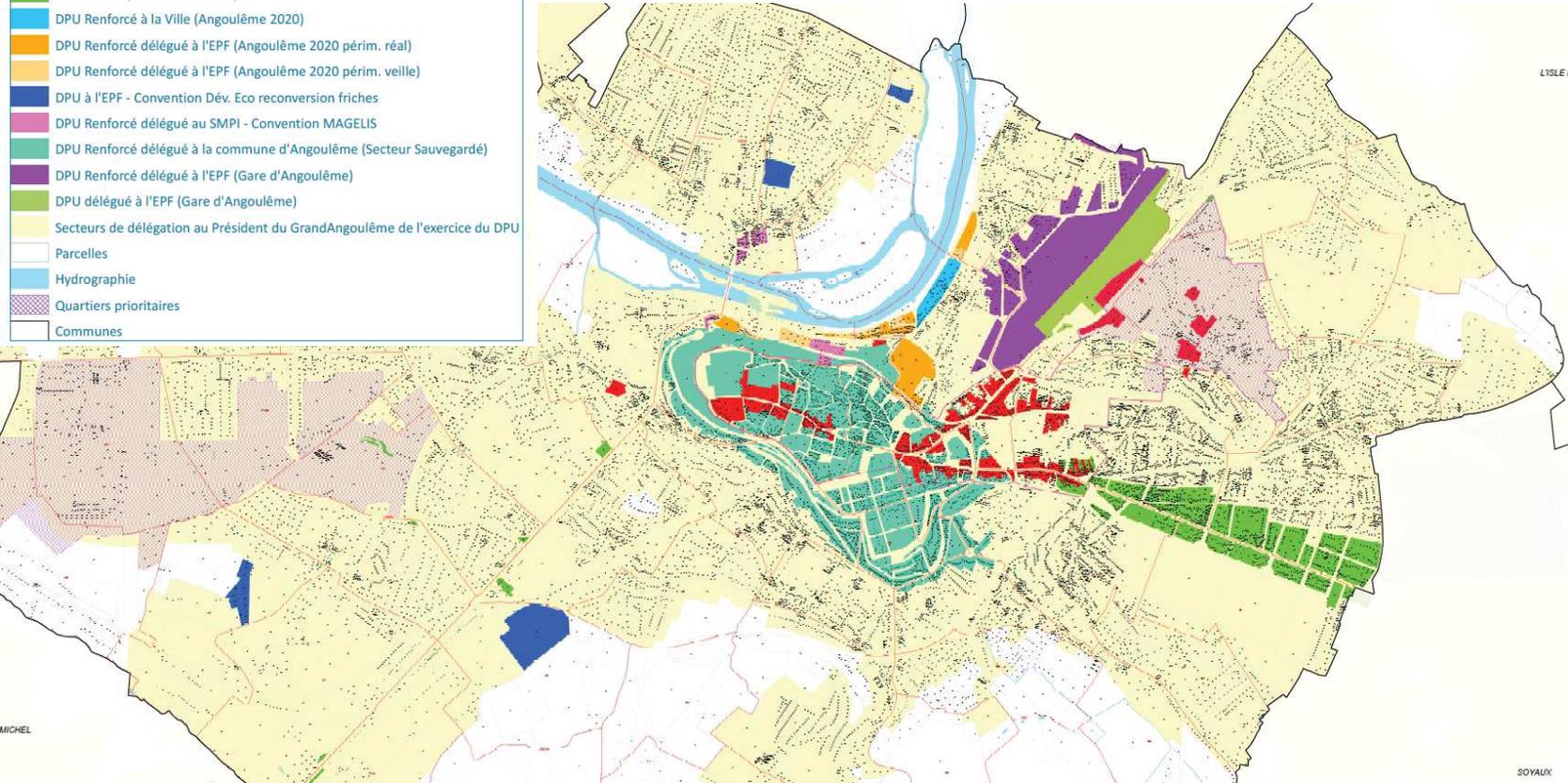
PRISES DE VUE DE L'ÎLOT « ANGLADES » Source : *Eléments constitutifs du dossier d'enquête DUP « Réserves foncières » du 26/10/2018*

LISTE DES SECTEURS D'INTERVENTION DE L'EPF A ANGOULEME

Source : DSI GrandAngoulême

**Légende**

- Périmètre d'étude (convention Centre-Ville)
- DPU Renforcé à l'EPF (convention Centre-Ville)
- DPU à l'EPF (convention Centre-Ville)
- DPU à l'EPF (convention BHNS)
- DPU Renforcé à la Ville (Angoulême 2020)
- DPU Renforcé délégué à l'EPF (Angoulême 2020 périm. réal)
- DPU Renforcé délégué à l'EPF (Angoulême 2020 périm. veille)
- DPU à l'EPF - Convention Dév. Eco reconversion friches
- DPU Renforcé délégué au SMPI - Convention MAGELIS
- DPU Renforcé délégué à la commune d'Angoulême (Secteur Sauvegardé)
- DPU Renforcé délégué à l'EPF (Gare d'Angoulême)
- DPU délégué à l'EPF (Gare d'Angoulême)
- Secteurs de délégation au Président du GrandAngoulême de l'exercice du DPU
- Parcelles
- Hydrographie
- Quartiers prioritaires
- Communes



---

## 6. ASSEoir LA POLITIQUE HABITAT DE L'AGGLOMERATION : ANIMER, SUIVRE ET EVALUER LE PLH

---

### FICHE-ACTION N°12 – RENFORCER LA COMPETENCE HABITAT DE L'AGGLOMERATION ET DEVELOPPER SES CAPACITES D'INTERVENTION

27 Le PLH 2014 – 2020 prévoyait d'étudier l'opportunité et la faisabilité de mise en place d'une fonction d'appui en urbanisme du GrandAngoulême auprès des communes. Cette action a bien été mise en œuvre durant le PLH, le service ADS suit pour le compte des communes l'instruction des permis de construire.

Le PLH évoquait également l'opportunité d'une délégation des aides à la pierre : la réorganisation du service habitat après l'élargissement de l'agglomération n'a pas permis d'envisager la prise de compétence.

Cependant, afin de bénéficier d'une meilleure visibilité sur l'agrément des logements locatifs sociaux, GrandAngoulême et la DDT 16 ont mis en place de nouvelles modalités de travail depuis mi-2019. En 2019, pour bénéficier de l'accompagnement financier à la production et à la réhabilitation proposé par GrandAngoulême, les bailleurs sociaux répondent à un appel à projet. Celui-ci permet une meilleure association de l'agglomération

dans la définition des programmations de logements locatifs sociaux, et une meilleure anticipation dans la gestion budgétaire des enveloppes financières allouées au parc locatif social.

---

### FICHE-ACTION N°13 – RENFORCER LE ROLE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT, SUIVRE, PILOTER ET EVALUER LES ACTIONS ET LES IMPACTS DU PLH

Le PLH 2014 – 2020 fixait comme objectifs le développement de l'observatoire en tant qu'outil d'aide à la décision, de partage et de diffusion de la connaissance. Via l'observatoire devait être organisé le suivi et l'évaluation du PLH : un bilan annuel et un bilan triennal.

#### Les résultats :

En matière d'observation des évolutions socio-démographiques et des marchés immobiliers, le service SIG, en partenariat avec le service habitat, a réalisé plusieurs analyses cartographiques alimentant l'Atlas de GrandAngoulême.

Les partenaires regrettent cependant le manque d'animation et de diffusion des travaux de l'observatoire, qui mériterait d'être alimenté, partagé et débattu collectivement.

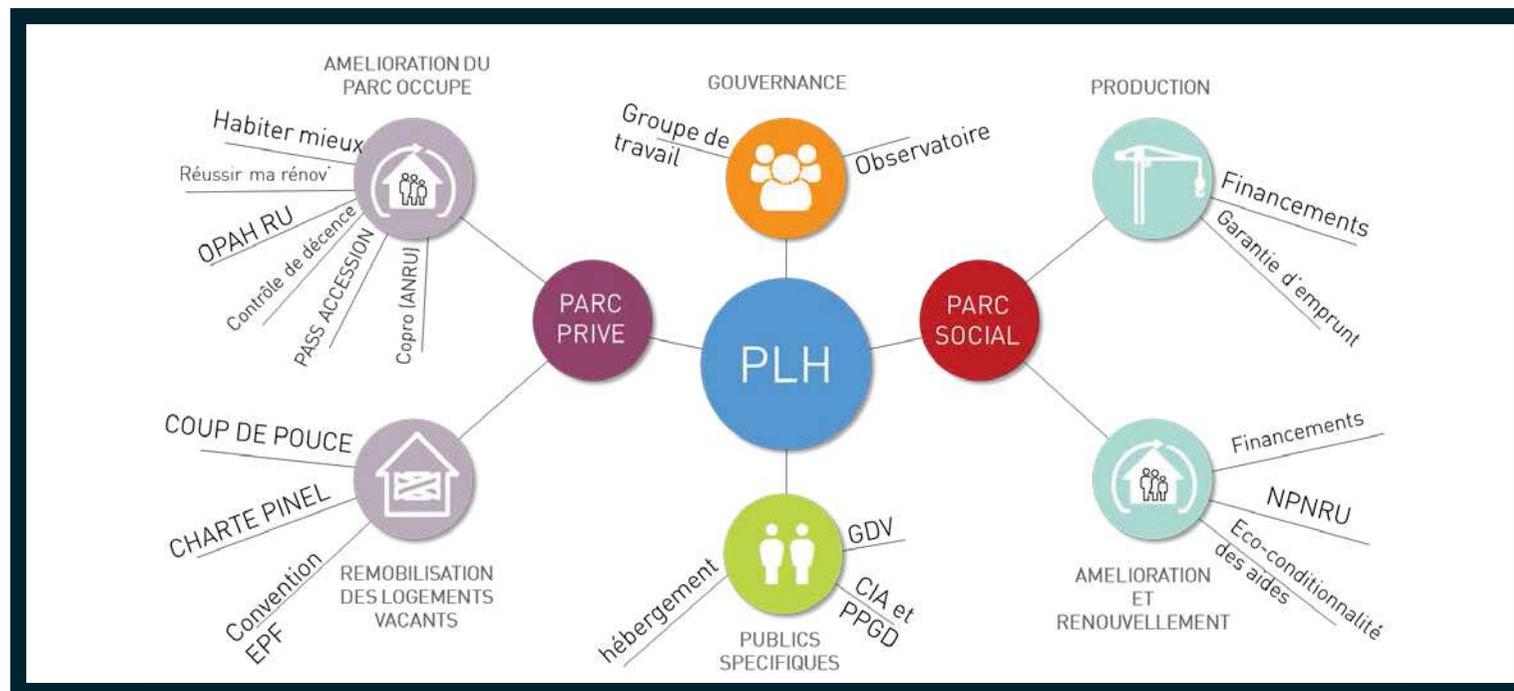
En matière de bilans, un bilan triennal a bien été réalisé, permettant de réajuster les orientations de la politique de l'habitat au regard du nouveau contexte territorial.

## EN CONCLUSION,

### UNE DIVERSITE D'OUTILS ET DE PARTENARIATS POUR DECLINER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Les actions menées par GrandAngoulême dans le cadre du PLH 2014 – 2019 s'articulent finalement autour de 4 principaux axes :

- Le parc privé, qui se décline en deux objectifs majeurs : amélioration du parc occupé et remise en marché du parc vacant. Les dispositifs d'amélioration du parc sont bien en place : les élus (de l'ancien périmètre, mais également les élus ayant rejoints l'agglomération) se sont bien appropriés ces outils et en sont globalement satisfaits. Pour eux, la poursuite de ces dispositifs doit être assurée.
- Le parc social, dont les objectifs étaient ceux de la production d'une offre ajustée et de l'amélioration du parc existant. La production finalement supérieure aux objectifs fixés a induit une réorganisation du règlement d'aides, de même que les dispositifs nationaux (QPV, Action Cœur de Ville) impliquent régulièrement d'ajuster l'accompagnement proposés aux bailleurs. Malgré une production importante au global, certaines communes en rattrapage SRU soulignent la nécessité de poursuivre



l'accompagnement de la production sociale, étant donné la difficulté qu'elles auront à mobiliser du foncier (d'autant plus que le PLU a fortement réduit les droits à construire).

- Les publics spécifiques, réunissant des publics finalement très hétérogènes et des actions diverses : la prise en compte des enjeux d'adaptation à la perte d'autonomie

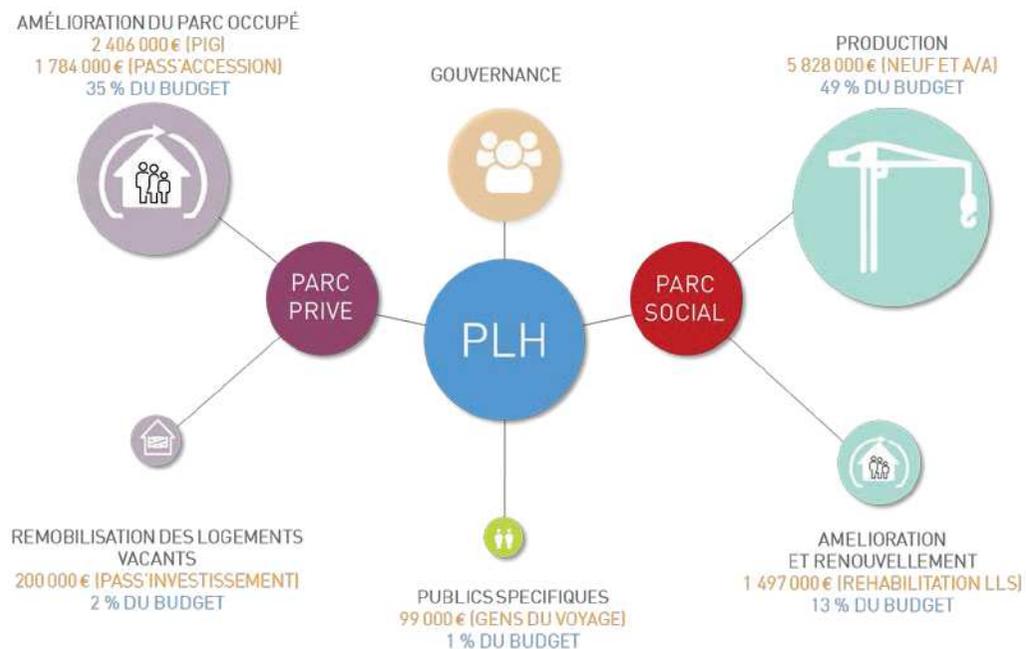
est transversale à d'autres orientations (amélioration / PIG et OPAH RU) et des réponses satisfaisantes ont pu être trouvées. Concernant les réponses apportées aux gens du voyage, l'agglomération compétente depuis peu, organise le développement de l'offre, en lien avec le SMAGVC et les communes.

- La gouvernance s'est peu à peu renforcée suite à la réorganisation d'une agglomération à 38 communes, notamment par la structuration progressive d'une équipe dédiée. Les partenaires et communes soulignent leur intérêt vis-à-vis du développement de l'observatoire de l'habitat dans le cadre du prochain PLH.

## UN BUDGET ANNUEL DE 1,8 MILLIONS D'EUROS

Entre 2014 et 2020, le budget du PLH a été de 11,8 millions, soit 1,8 millions par an en moyenne (hors budget ANRU).

63 % du budget était dédié à la production et l'amélioration du parc locatif social, tandis que 37 % a permis l'amélioration du parc existant.



BILAN PLH 2014-2020		
ACTIONS	AP	ENGAGÉ / RÉALISÉ
Publics spécifiques	AP 18	98 912 €
Réhabilitation parc public	AP 19	1 250 000 €
Habiter mieux	AP 20	2 406 296 €
Production nouvelle (neuf + aa)	AP 21	4 108 142 €
Pass'Accession	AP 22	1 784 000 €
Pass'Investissement	AP 35	200 000 €
Production nouvelle 2019/2020	AP 52	1 720 000 €
Réhabilitation public 2019/2020	AP 53	247 000 €

TOTAL 6 ANS	11 814 350 €
MOYENNE ANNUELLE	1 817 592 €

# LE CONTEXTE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

## L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

30

➤ Le SCoT

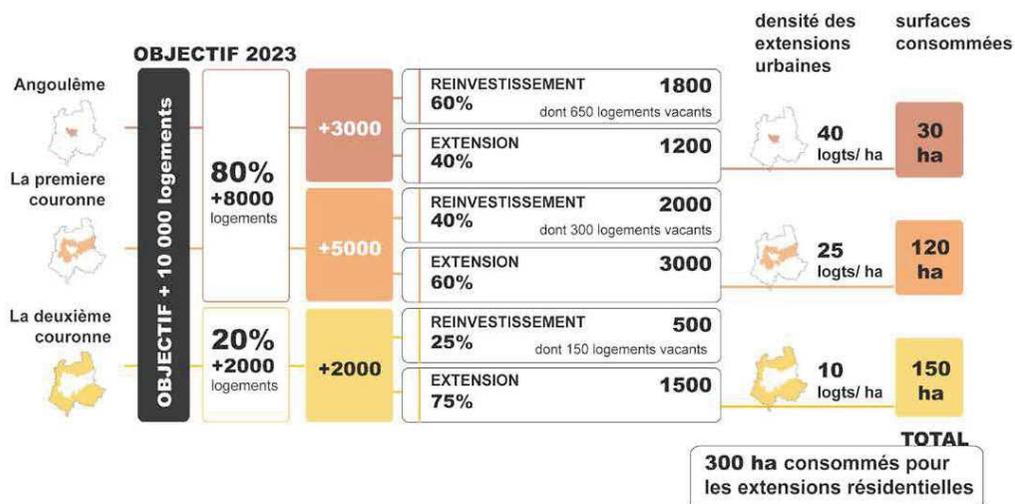
Approuvé en décembre 2013, le SCOT de l'Angoumois s'inscrit sur le périmètre actuel de la communauté d'agglomération.

Les objectifs de production de logements fixés dans le SCoT sont particulièrement importants : 10 000 logements sur 10 ans, **1 000 logements par an**.

Le SCoT organise la répartition de la production en trois secteurs : Angoulême, la première couronne et la deuxième couronne.

Angoulême doit concentrer 30 % de la production de logements (300 logements par an), dont 60 % en réinvestissement (dents creuses, divisions parcellaires ou remobilisation de logements vacants).

La première couronne (Nersac, Linars, La Couronne, Puymoyen, St Yrieix, Gond-Pontouvre, L'Isle d'Espagnac, Soyaux, Magnac, Touvre, Ruelle et Mornac) doit concentrer 50 % de la production, dont 40 % en réinvestissement. Enfin, la deuxième couronne doit concentrer 20 % des logements,



## L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Périmètre : 38 communes  
Arrêté en 2013  
Evaluation en cours



17 ANS  
HORIZON 2030

↑ RAPPORT DE COMPATIBILITÉ

Périmètre : 38 communes  
Elaboration en cours



6 ANS  
2020 / 2025

↑ RAPPORT DE COMPATIBILITÉ

Périmètre : 16 communes  
Arrêté en décembre



10 ANS  
HORIZON 2030

➤ Le PLUi

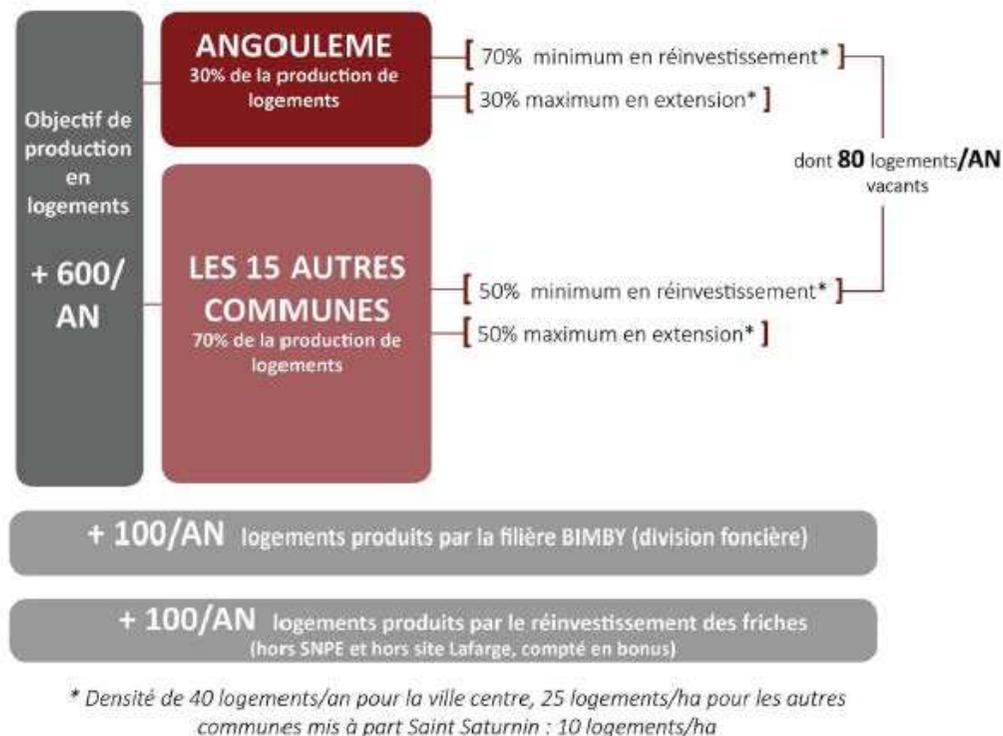
Le PLUi devrait être arrêté en décembre 2019, il concerne les 16 communes de l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération.

Elaboré à la suite du SCoT et du PLH 2014 – 2020, les objectifs de production ont été diminués : ils sont de 600 logements par an sur 16 communes. La répartition entre Angoulême et les autres communes est similaire à celle du SCoT : 30 % / 70 % soit 130 logements par an à Angoulême.

Les objectifs de réinvestissement du PLUi sont cependant proportionnellement plus importants, à hauteur de 70 % de la production de la ville centre.

Dans les 15 autres communes, 50 % de la production doit être réalisée en réinvestissement.

Le PLUi prévoit également un objectif de 100 logements produits chaque année via la filière BIMBY et 100 logements / an en réinvestissement de friches.



## LA STRATEGIE COMMUNAUTAIRE

### ➤ Le projet de territoire

Le projet d'agglomération 2018 – 2021 de GrandAngoulême vise à décliner de manière opérationnelle et politique le Projet de Territoire adopté en décembre 2017.

Ce projet a été élaboré dans un contexte de fusion et constitue un document repère, un fil conducteur pour les services de l'agglomération. Il s'organise autour d'un triptyque<sup>2</sup>:

- Un territoire du bien-être, qui prend en compte la transition écologique, qui garantit la cohésion sociale, qui soutient l'agriculture et le développement de filières de proximité, qui favorise les politiques d'inclusion (santé, quartiers défavorisés, enfance, jeunesse...)
- Un territoire de l'équilibre, qui intègre la dimension numérique dans les politiques publiques, qui redonne une vitalité aux centre-bourgs et centre-ville, qui développe une politique culturelle et sportive de territoire coordonnée, qui place la mobilité de ses citoyens au cœur de réflexions, qui assure une

complémentarité aux projets communaux

- Un territoire du dynamisme économique, qui affirme son identité et l'amplifie au-delà de ses frontières, qui développe ses atouts touristiques et patrimoniaux, qui consolide l'écosystème de l'image, qui renforce l'offre d'enseignement supérieur, qui soutient l'innovation, l'économie sociale et solidaire, qui coopère à l'international, qui renforce l'attractivité résidentielle des communes.

Chaque axe est lié à un objectif transversal majeur, consistant à réussir la transition écologique du territoire.

En matière d'habitat, le projet de territoire précise plusieurs orientations :

- Travailler sur les équilibres de peuplement pour prévenir les ruptures (travaux de la CIA et du PPGD) et les conditions d'accompagnement des parcours résidentiels des habitants des quartiers
- Mener à bien le renouvellement urbain pour l'attractivité des quartiers en politique de la ville

- Soutenir l'accession à la propriété et développer du logement familial de qualité
- Maintenir un cadre de vie attractif pour les travailleurs et les familles : convention avec Action Logement et Pass' Accession
- Réaffirmer les priorités du PLH au regard des enjeux actuels :
  - o Assurer le caractère durable du développement de l'offre de logements dans une optique de sobriété foncière
  - o Produire une offre de logements à prix abordables
  - o Reconquérir le parc privé dégradé et délaissé et réinvestir les centres-villes et centres bourgs
  - o Renforcer l'attractivité du parc public
  - o Développer une offre adaptée aux besoins des personnes en difficulté de logement

<sup>2 2</sup> Délibération N°2018.12.411

- L'Angoumois, un territoire à énergie positive (TEPOS)

La région Poitou-Charentes et l'ADEME ont lancé un appel à projet régional « Territoire à Energie Positive » (TEPOS). Cet appel à projet a pour objectif de décliner opérationnellement des mesures pour atteindre d'ici 2050 un équilibre entre consommations énergétiques et production d'énergie. Ces objectifs à long terme sont cohérents avec ceux déjà pris par le GrandAngoulême :

- réduction de 20 % des consommations d'énergie du territoire en 2020
- réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre en 2020
- porter à 20 % en 2020 la couverture des consommations d'énergie par des énergies renouvelables
- réduction de 75 % des émissions de gaz à effet de serre du territoire d'ici 2050.

Le GrandAngoulême est un territoire avant-gardiste sur les démarches climat-énergie depuis 2007 et la mise en œuvre du Contrat Local Initiatives Climat, il a notamment su saisir l'opportunité de l'appel à manifestation d'intérêt national Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPcv) lancé en 2014

dans le cadre du projet de loi sur la transition énergétique et par la suite, s'engager dans une démarche TEPOS.

Dans le cadre de son partenariat avec l'ADEME et la région Nouvelle Aquitaine, le TEPos de l'Angoumois s'est engagé à mettre en place le développement de 3 actions phares :

- Action n°1 : Développer la filière bois énergie sur le territoire, pour augmenter de 9 Gwh la consommation énergétique issue de bois-énergie sur le territoire ;
- Action n°2 : Développer la rénovation de l'habitat résidentiel privé au travers de 100 projets s'inscrivant dans un « guichet unique », parcours intégré de rénovation énergétique pour le particulier ;
- Action n°3 : Accompagner les entreprises du territoire à l'élaboration et la mise en œuvre de plan d'actions pour atteindre en 2018, une réduction des consommations d'énergie de 10,5 Gwh des entreprises du territoire.

En matière d'habitat, TEPOS a notamment contribué à l'accompagnement des entreprises à la mise en place d'éco-défis (mise en place

d'actions en faveur du développement durable) et à la mise en place du dispositif Réussir ma Rénov'.



# **LE DIAGNOSTIC DU PLH 2020 - 2025**

# LES MÉNAGES ET LEURS BESOINS EN LOGEMENTS

## LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

### L'AGGLOMERATION EST STRUCTUREE AUTOUR D'UNE VILLE-CENTRE ET DE PLUSIEURS POLARITES

L'Agglomération du GrandAngoulême est composée de 38 communes et près de **141 500 habitants** au recensement 2016, soit 40 % de la population de Charente.

La GrandAngoulême est la **zone la plus densément peuplée du département**.

La ville d'Angoulême concentre **30 % des habitants** en 2016, un poids démographique qui s'est largement atténué au fil des décennies puisque la ville représentait 42 % des habitants en 1968.

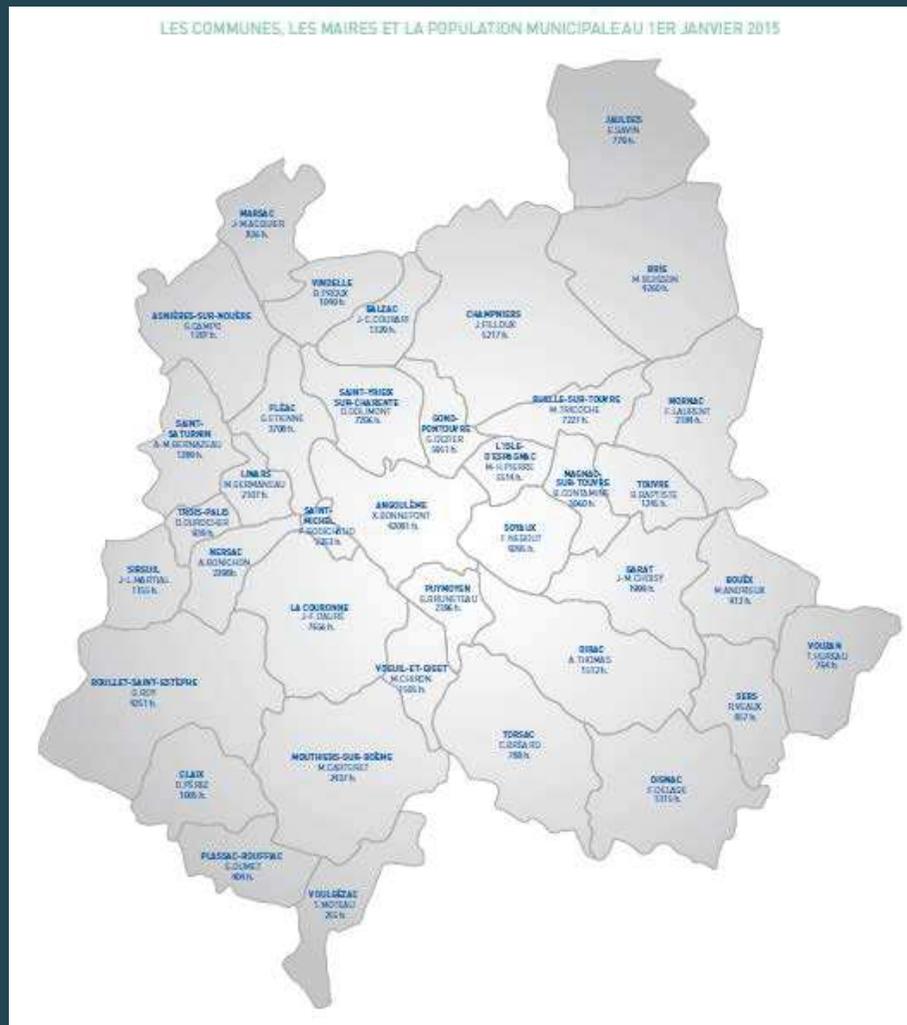
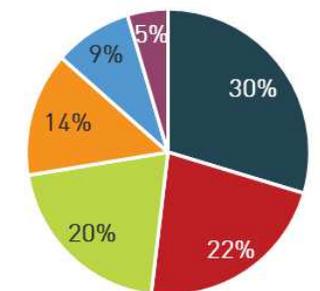
La moitié des communes de l'Agglomération ont plus de 2 000 habitants et 4 d'entre elles ont plus de 7 000 habitants : Soyaux (9 356), La Couronne (7 694), Saint-Yrieix-sur-Charente (7 243) et Ruelle-sur-Touvre (7 215).

D'autres communes, telles que Champniers, Gond-Pontouvre, Puymoyen ou Saint-Michel disposent d'une offre de commerces, équipements et de services de qualité, constituant ainsi des polarités sur le territoire communautaire.

L'autre moitié des communes de l'Agglomération compte moins de 2 000 habitants, et cumulée, leur population ne représente que 14 % des habitants de l'EPCI. Parmi ces communes, 9 communes comptent moins de 1 000 habitants.

#### REPARTITION DE LA POPULATION PAR TAILLE DE VILLE

Source : INSEE RP 2016



Source : Insee RP2016, OpenStreetMap  
Réalisation : GrandAngoulême, DSI-SIG, 12/18

## LES RESULTATS DEMOGRAPHIQUES SONT PLUTÔT FAVORABLES MAIS FRAGILES

### + 0,22 %/AN, LE TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL ENTRE 2011 ET 2016

En 5 ans, la population du Grand Angoulême a augmenté de 1 548 habitants (+ 0,22%/an). Cette évolution démographique est inférieure à celle constatée sur la période précédente : + 2 700 habitants entre 2006 et 2011 (+ 0,39 %/an).

Elle reste néanmoins plus favorable que l'évolution démographique observée à l'échelle départementale, proche de 0 entre 2011 et 2016. Depuis les années 80, la croissance démographique du GrandAngoulême est systématiquement supérieure à celle du département.

Ces dernières années, la Charente connaît un très fort ralentissement démographique, qui

est nettement plus mesuré sur le GrandAngoulême.

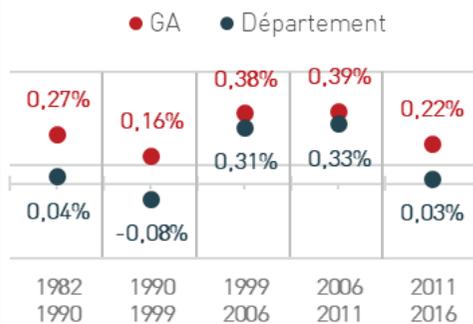
Au global, cette croissance démographique représente environ 300 habitants supplémentaires chaque année à l'échelle communautaire.

Néanmoins, les dynamiques sont variables selon les secteurs territoriaux. En effet, globalisées, les communes de première couronne (périmètre SCOT) connaissent une très légère perte démographique tandis que, globalement, les communes de deuxième couronne supportent l'essentiel de la croissance démographique (+ 1 420 habitants sur un gain total de 1 548 habitants).

#### TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL COMPARES

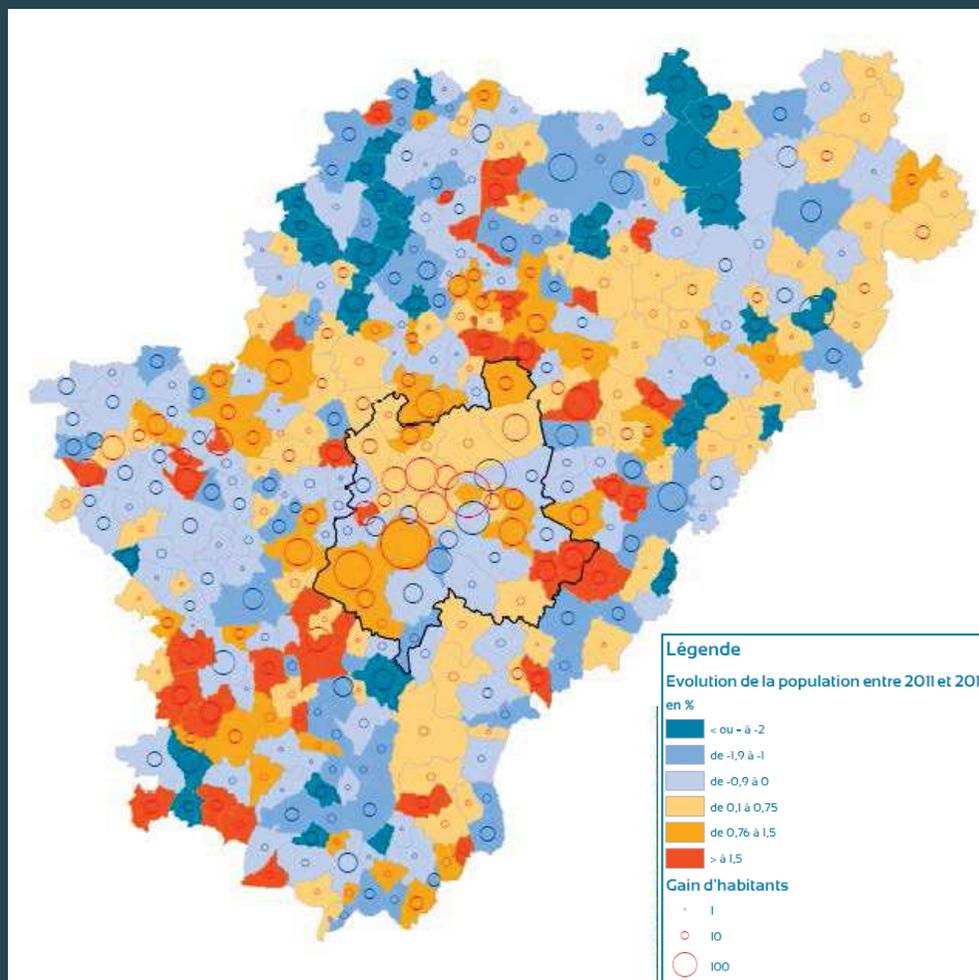
GRANDANGOULEME // CHARENTE

Source : INSEE RP 2016



## ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR COMMUNE

CHARENTE 2011-2016



Source : Insee RP2016, OpenStreetMap

Réalisation : GrandAngoulême, DSI-SIG, 12/18

## UNE SITUATION HETEROGENE SELON LES COMMUNES

### LA VILLE CENTRE GAGNE A NOUVEAU DES HABITANTS

Depuis les années 70, les résultats intercensitaires des recensements INSEE traduisent quasi systématiquement une perte démographique dans la ville d'Angoulême. En 1968, la ville centre concentre près de 48 000 habitants, population qui ne cesse de décroître depuis. La perte démographique est particulièrement marquée entre 1982 et 1990, époque à laquelle la 1<sup>ère</sup> couronne de l'agglomération connaît un développement important.

Entre 2011 et 2016, la ville centre renoue avec la croissance démographique, de manière très mesurée cependant : + 0,08 %/an (160 habitants entre 2011 et 2016). Ce gain d'habitants est plus marqué au début des

années 2010, tandis qu'il semble se tasser ces dernières années.

Cette évolution démographique positive dans un contexte national de crise des villes moyennes n'est pas neutre : nombre de villes centre accusent une perte démographique de longue date, quand bien même leur périphérie voit sa population augmenter.

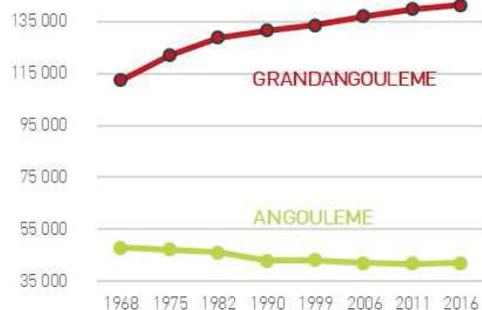
### UNE PART IMPORTANTE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SE FAIT DANS LES VILLES DE PLUS DE 3 500 HABITANTS

10 villes (hors Angoulême) comptent plus de 3 500 habitants, parmi elles, 8 ont une population qui augmente entre 2011 et 2016. La croissance démographique est particulièrement importante dans les villes de 3 500 à 7 000 habitants : + 0,65%/an. Elle est particulièrement importante à La Couronne, L'Isle d'Espagnac et Roulet-Saint-Estèphe.

#### POPULATIONS COMPAREES

GRANDANGOULEME // ANGOULEME

Source : INSEE RP 2016



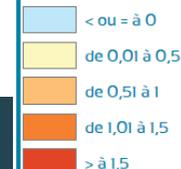
## TAUX D'EVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION DES COMMUNES

GRANDANGOULEME 2011-2016



#### Légende

Taux d'évolution annuel en %



Source : Insee RP2016, OpenStreetMap

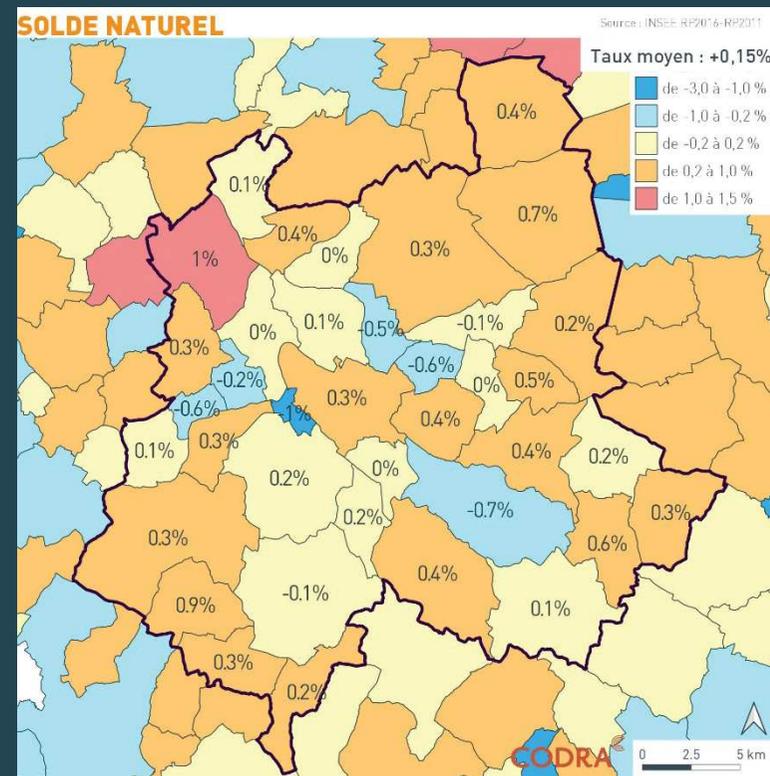
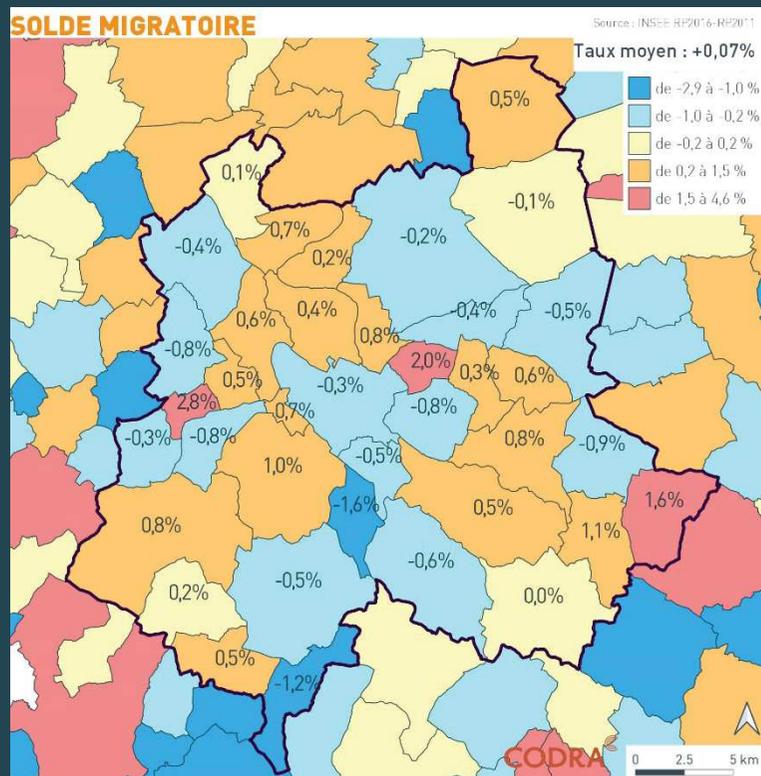
Réalisation : GrandAngoulême, DSI-SIG, 01/19

## DANS LES COMMUNES RURALES EGALEMENT, LA CROISSANCE EST FORTE

Parmi les 9 communes de moins de 1000 habitants, 4 communes ont un taux d'évolution annuel largement supérieur à celui de l'Agglomération. Au global, ces communes ont vu leur population augmenter de 241 individus, soit autant que le groupe de communes de plus de 7000 habitants. Cette évolution démographique est donc, proportionnellement très importante : + 0,75 %/an.

### SOLDES MIGRATOIRES ET NATURELS

GRANDANGOULEME 2011-2016



**SOLDE MIGRATOIRE** : la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité

**SOLDE NATUREL** : la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

La somme du solde naturel et du solde migratoire correspond au taux d'évolution annuel.

## L'INSEE PROJETTE UN TASSEMENT DEMOGRAPHIQUE SUR LES EVOLUTIONS COURT TERME

A l'échelle nationale, comme régionale et départementale, les résultats des recensements illustrent un ralentissement démographique général.

Celui-ci est notamment dû au vieillissement de la population, qui génère, structurellement, une baisse du solde naturel : l'augmentation de la part de personnes âgées implique une augmentation du nombre de décès, tandis que simultanément, le nombre de femmes en âge de procréer diminue.

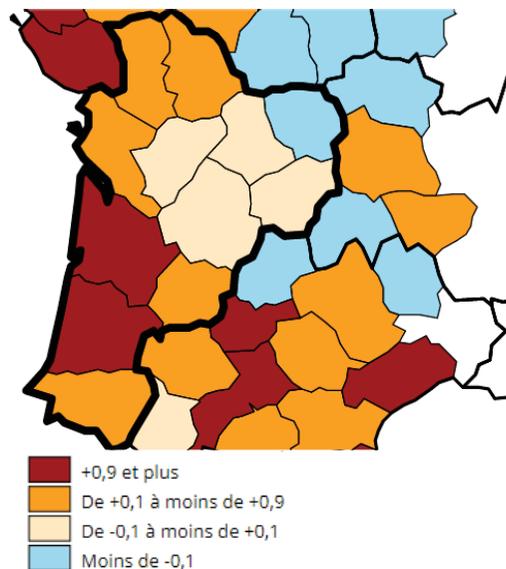
En Charente, la baisse démographique est à la fois imputable à une baisse du solde naturel et du solde migratoire.

L'INSEE propose une projection des évolutions démographiques à court terme (2016 – 2019) qui se traduit en Charente par une baisse continue du solde migratoire et une accentuation de la baisse du solde naturel (effet similaire à l'échelle nationale et régionale).

- Ces tendances de fond et projections doivent être prises en compte dans l'élaboration d'un scénario de développement réaliste pour le GrandAngoulême.

Périmètre		2006-2011	2011-2016	2016-2019
France métropolitaine	Evo globale	+0,5%	+0,4%	+0,2%
	Naturelle	+0,4%	+0,4%	+0,2%
	Migratoire	+0,1%	0%	+0%
Région Aquitaine	Evo globale	+0,7%	+0,6%	+0,3%
	Naturelle	+0,1%	+0%	-0,2%
	Migratoire	+0,6%	+0,6%	+0,5%
Département de la Charente	Evo globale	+0,3%	+0%	-0,3%
	Naturelle	+0,0%	-0,1%	-0,3%
	Migratoire	+0,3%	+0,1%	0%

TAUX D'EVOLUTION ANNUEL 2011-2016  
DEPARTEMENTS DE NOUVELLE-AQUITAINE  
Source : INSEE Flash Nouvelle-Aquitaine n°43



## DES EVOLUTIONS NOTABLES DANS LA STRUCTURE DE LA POPULATION

### UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Au-delà des évolutions démographiques relatives au nombre d'habitants, les caractéristiques de la population évoluent au fil des années, impactant la nature des besoins en logements : des ménages plus petits génèrent des besoins en logements plus petits, etc...

personnes âgées de 15 à 29 ans (17% contre 15%), et une part plus faible de personnes de plus de 75 ans.

### UN TERRITOIRE PLUTOT PLUS JEUNE QU'EN CHARENTE

Par rapport à la Charente, le GrandAngoulême est composé d'une population légèrement plus jeune, comprenant une part plus importante de

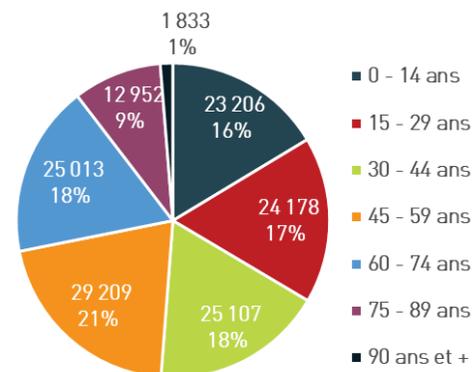
### DES EVOLUTIONS QUI TRADUISENT UN VIEILLISSEMENT RAPIDE DE LA POPULATION

Les évolutions observées entre 2011 et 2015 traduisent un vieillissement de la population particulièrement marqué.

Le territoire, à l'image du Département, perd des habitants dans toutes les tranches d'âges inférieures à 60 ans. Cette évolution est cependant plus marquée à l'échelle du Département. A l'inverse, les populations de plus de 60 ans augmentent dans toutes les tranches d'âges, et plus fortement qu'à l'échelle du Département.

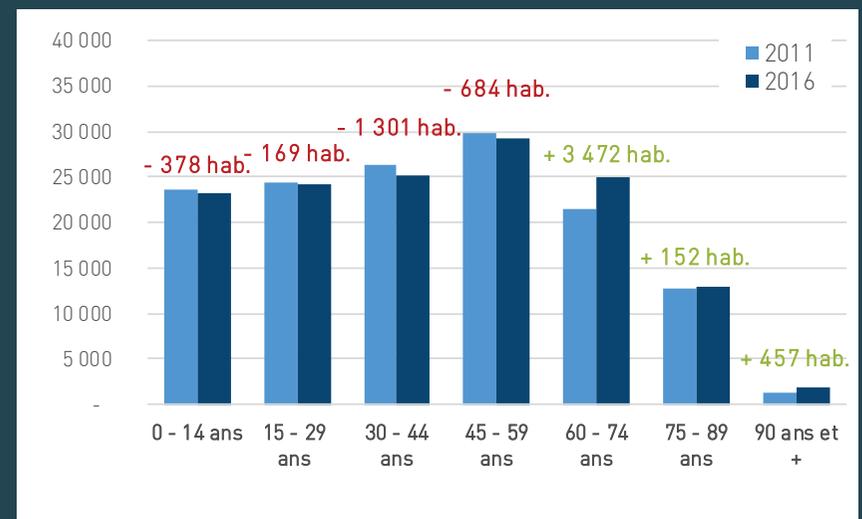
#### REPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGES

Source : INSEE RP 2016



### EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGES

GRANDANGOULEME 2011-2016



En 5 ans, le nombre d'enfants de moins de 14 ans a diminué de 1,60 %. Cette évolution n'est pas spécifique au GrandAngoulême et si certaines communes ont vu leur population d'enfants augmenter, au global le GrandAngoulême a perdu 378 enfants sur la période. A l'échelle départementale, le nombre d'enfants a diminué de 2,9% (soit 1 650 enfants de moins en 2016 qu'en 2011). Ces évolutions traduisent des phénomènes observés à l'échelle nationale : une baisse de la natalité et une baisse de la fécondité des ménages.

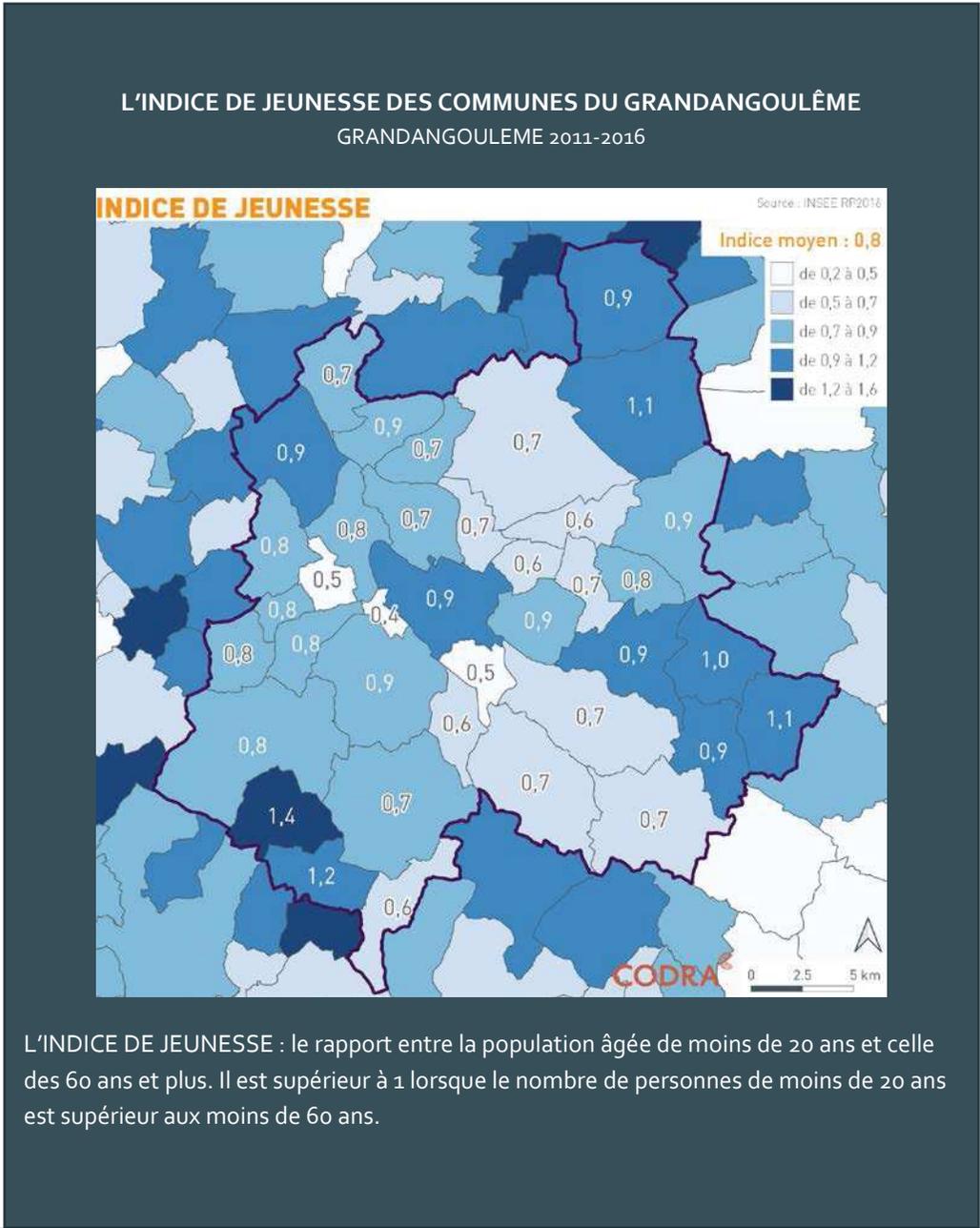
- Ces évolutions sont à prendre en compte dans les perspectives de développements des communes, puisque c'est le souvent pour préserver les écoles que les communes souhaitent se développer.

### L'INDICE DE JEUNESSE EST INFÉRIEUR A 1

L'indice de jeunesse du GrandAngoulême est de 0,8 : les personnes de plus de 60 ans sont plus nombreuses que les moins de 20 ans.

Seules 4 communes disposent d'un indice supérieur à 1 en 2016 : Claix, Plassac-Rouffiac, Brie et Vouzan. 5 ans auparavant, 18 communes avaient un indice de jeunesse supérieur à 1.

Seules deux communes de l'agglomération ont vu leur indice de jeunesse évoluer positivement entre les deux dates (Gond-Pontouvre et L'Isle d'Espagnac). Dans les 36 autres communes, l'indice de jeunesse diminue.



## LA POPULATION AGEE AUGMENTE TRES RAPIDEMENT. ET GENERE DES BESOINS EN LOGEMENTS ADAPTES

En 2016, les personnes de plus de 60 ans représentent plus de 28 % des habitants, soit 39 798 habitants.

Dans certaines communes, la part des personnes âgées dépassent 35 % : à Saint-Michel (36 %), Puymoyen (39 %) et Linars (40 %).

En 5 ans, la population des plus de 60 ans a augmenté de plus de 4 000 individus (parallèlement, le territoire perd plus de 250 personnes de moins de 20 ans).

Ce vieillissement devrait s'accroître dans les années à venir, puisque la tranche des 60 – 64

ans (la plus importante des plus de 60 ans) va avancer en âge et par conséquent générer des besoins de plus en plus nombreux. Parallèlement, la tranche d'âge inférieure va également avancer en âge, alimentant plus fortement encore cette catégorie des 60 – 74 ans. Globalement, **le nombre de personnes âgées devrait augmenter pendant encore 15 à 20 ans pour, par la suite, diminuer à nouveau.**

Cet afflux de personnes âgées est le résultat du « baby-boom » des années d'après-guerre : ces bébés arrivent aujourd'hui aux âges avancés.

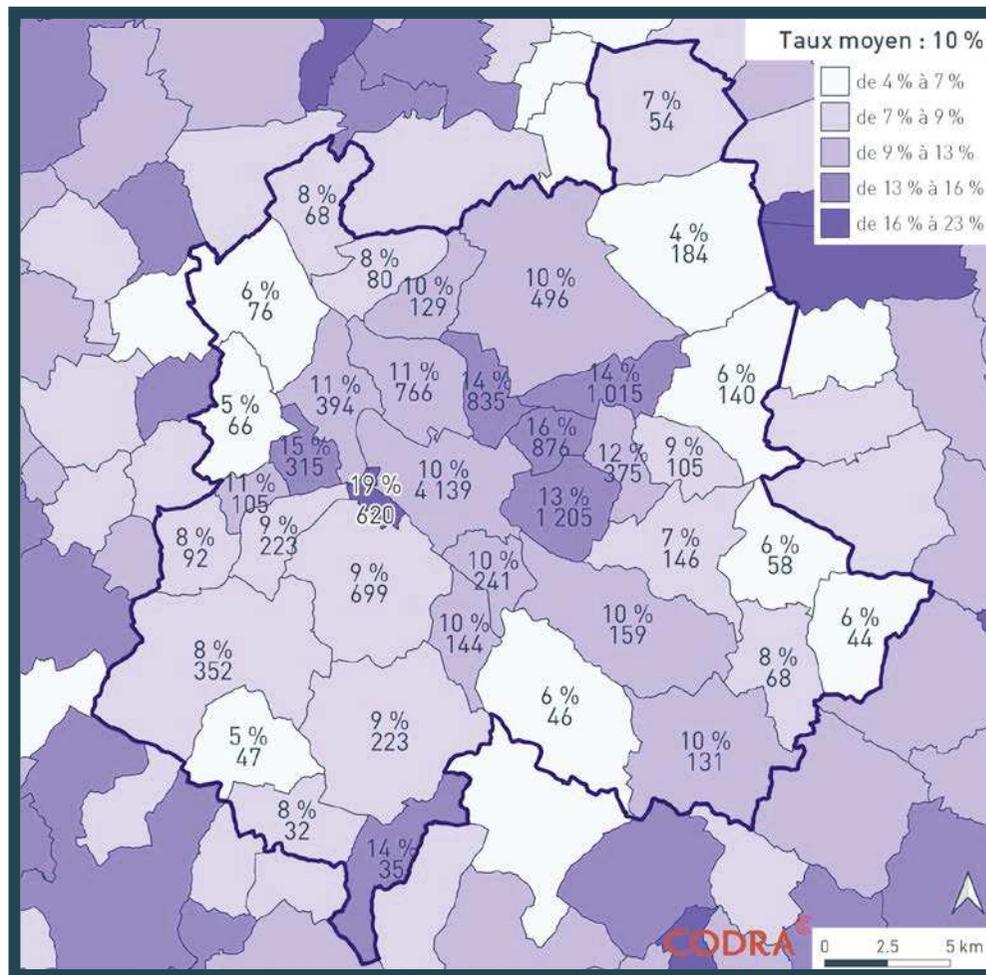
Le vieillissement induit des besoins en logements très variables selon les individus et la perte d'autonomie n'est pas véritablement fonction de l'âge. Elle ne survient pas non plus de la même manière d'un individu à l'autre : pour certains elle est très progressive, pour d'autres elle est nettement plus brusque. Dans un cas de figure comme dans l'autre, différentes adaptations du logement peuvent être proposées.

En matière de maintien à domicile, plusieurs dispositifs accompagnent les ménages dans l'adaptation de leur logement : le GIP solidarités Charente gère les aides de l'ANAH en faveur de l'adaptation. Le Département déploie également une aide spécifique, d'un montant allant jusqu'à 4 500 €.

**Concernant la réalisation d'opérations neuves,** Le Département de la Charente lance un appel à projet (2019) pour réaliser en centre-bourg des opérations d'habitat groupé pouvant répondre au besoin de la population vieillissante.

### PART ET NOMBRE DE PERSONNES DE PLUS DE 75 ANS PAR COMMUNE

Source : INSEE RP 2016



### EVOLUTION DU NOMBRE ET DE LA PART DES PLUS DE 60 ANS

Source : INSEE RP 2016



## L'EVOLUTION DANS LA STRUCTURE DES MENAGES

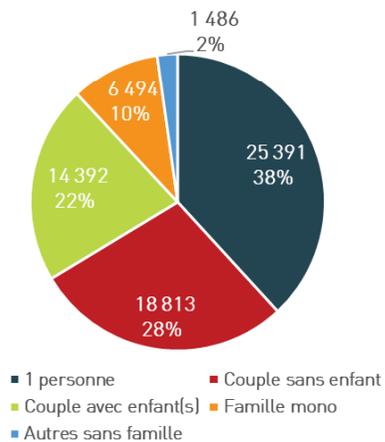
### DEUX-TIERS DES MENAGES SONT DE PETITS MENAGES

En 2016, 66 % des ménages sont des ménages composés de 1 ou deux personnes. Les personnes vivant seules représentent 38 % des logements occupés. Ce taux est particulièrement important dans les communes les plus urbaines, car elles concentrent une part importante de l'offre de petits logements.

A Angoulême, plus d'un logement sur deux est occupé par une personne seule.

#### REPARTITION DES MENAGES PAR COMPOSITION FAMILIALE

Source : INSEE RP 2016



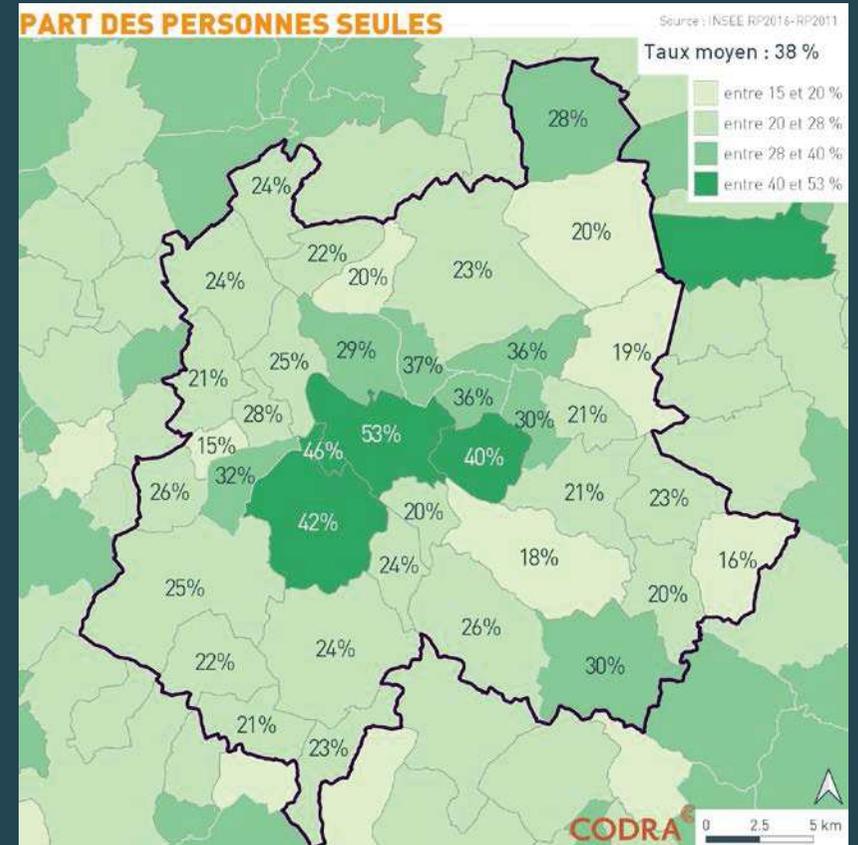
Ce taux a augmenté depuis 2011 : 2 262 personnes supplémentaires sont dénombrées.

Cette hausse des personnes seules s'explique par plusieurs phénomènes :

- La décohabitation des jeunes est plus précoce que par le passé, considérant qu'auparavant, une part importante des jeunes quittaient le domicile familial pour s'installer en couple. Désormais, l'installation seul est nettement plus fréquente
- Le vieillissement se traduit le plus souvent par un couple sans enfant qui, suite au décès ou au passage en maison de retraite de l'un des deux membres, devient d'un ménage d'une seule personne.
- Les divorces génèrent la création d'une personne habitant seule d'une part, et d'une famille monoparentale d'autre part.

### PART DES PERSONNES VIVANT SEULES DANS LEUR LOGEMENT

GRANDANGOULEME 2011-2016

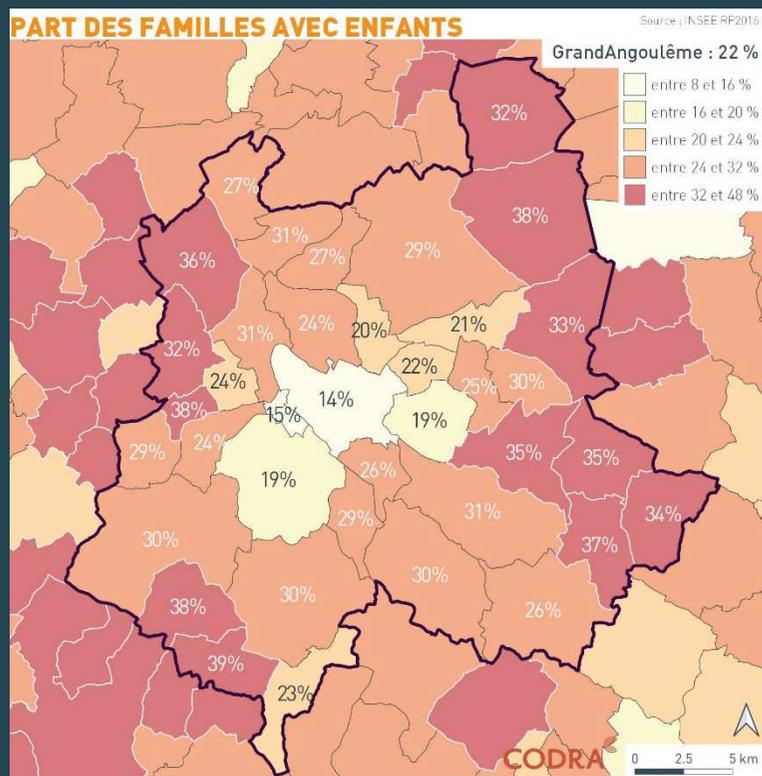
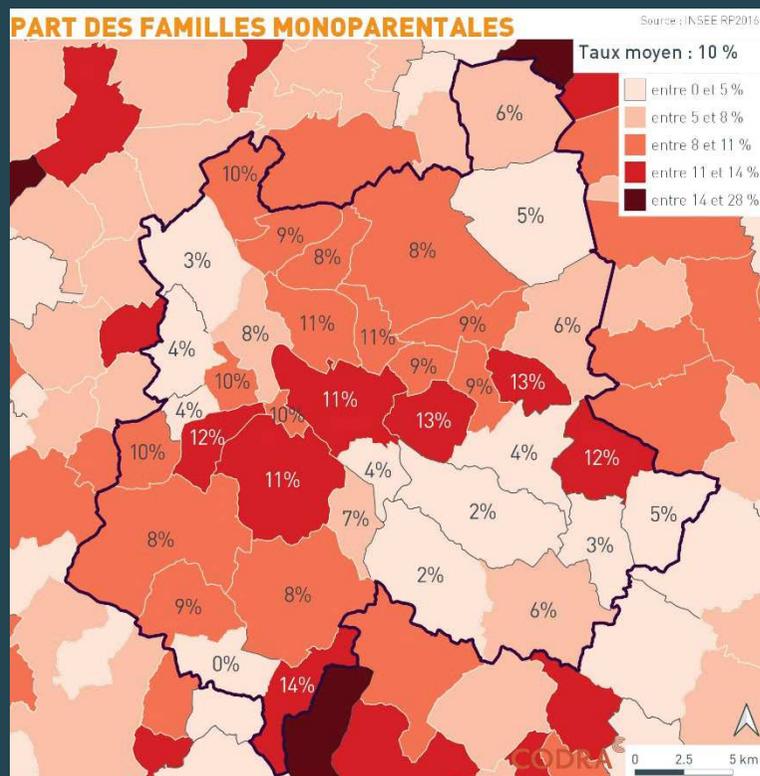


Et le nombre de familles monoparentales est à la hausse sur le territoire on dénombre 860 familles monoparentales supplémentaires en 2016 par rapport à 2011. Ces familles monoparentales représentent jusqu'à 13 % des ménages (Soyaux).

Les concentrations importantes de familles monoparentales se situent plutôt dans les communes les plus urbaines (en lien avec la proximité des services et commerces).

Les familles avec enfants représentent 22 % des ménages du territoire. Les communes disposant d'une part plus élevée de familles avec enfants sont plutôt localisées en périphérie de l'agglomération, dans ou hors du périmètre.

### COMPOSITION DES MENAGES GRANDANGOULEME 2011-2016



## LA COMPOSITION DES MENAGES EVOLUE RAPIDEMENT

### FORTE HAUSSE DU NOMBRE DE PERSONNES SEULES

Effet des décohabitations, du vieillissement et des séparations, le nombre de personnes seules augmente rapidement. Sur le territoire du GrandAngoulême, on dénombre près de 25 400 personnes habitant seules leur logement. Entre 2011 et 2016, 2 262 personnes supplémentaires vivent seules dans leur logement. Cette tendance est similaire à celle observée à l'échelle de la Charente.

Le nombre de personnes seules augmente dans quasiment toutes les communes : seules Voulgézac et Vouzan voient le nombre de ménages isolés de leur commune diminuer entre les deux dates (- 15 personnes seules au total).

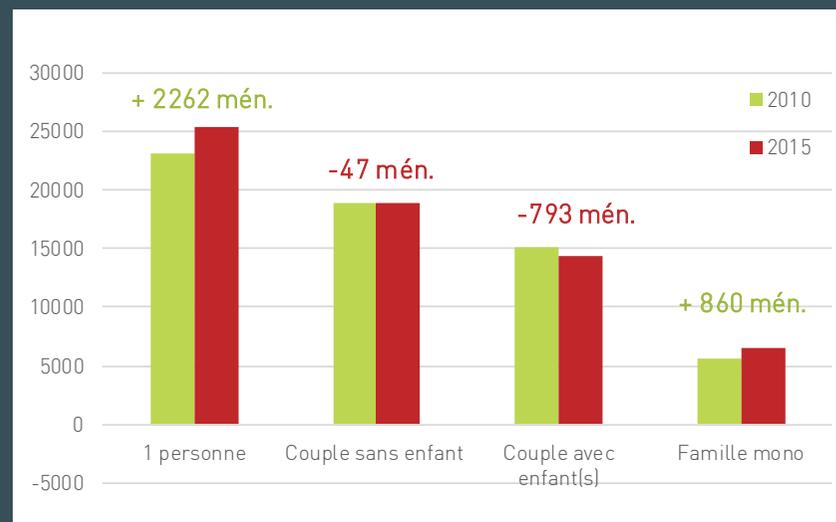
L'augmentation a été particulièrement forte sur certaines communes : à Rouillet-Saint-Estèphe (+ 122 personnes en 5 ans) et Brie (+67 personnes) où cette augmentation est corrélée à une hausse du nombre de personnes âgées.

### LES COUPLES AVEC ENFANTS SONT EN NETTE DIMINUTION

Comme à l'échelle de la Charente, le nombre de couple avec enfants est plutôt stable, voire en légère diminution entre 2011 et 2016. Le nombre de couples avec enfant est quant à lui fortement en diminution. Il augmente ponctuellement dans quelques communes : Jauldes, L'Isle d'Espagnac, Sers et Fléac notamment. Dans les autres communes, il est nettement en recul, et plus fortement dans les communes de 2<sup>ème</sup> couronne.

Cette tendance ne reflète pas une difficulté du territoire à maintenir ou capter des familles avec enfants, elle traduit une tendance de fond : le schéma classique de la famille avec enfants est en recul. Les divorces, les évolutions de modes de vie impactent la structure des ménages. Et si de nombreuses communes ont pour le moment eu un unique mode de développement axé sur la maison individuelle, se pose alors la question de l'adéquation entre un ménage de plus en plus évolutif et plutôt plus petit, et une offre de logements quasi exclusivement orientée vers la maison individuelle.

## EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION PAR COMPOSITION FAMILIALE GRANDANGOULEME 2011-2016



## LA TAILLE DES MENAGES DIMINUE

A l'image des tendances nationales, le GrandAngoulême connaît un desserrement de ces ménages. Ce desserrement est induit par les évolutions sociales et sociétales explicitées

précédemment (augmentation des divorces, évolution des modes de vie, décohabitation plus précoce, etc...). Il doit interpeler sur l'adéquation entre la taille des ménages et l'offre de logements.

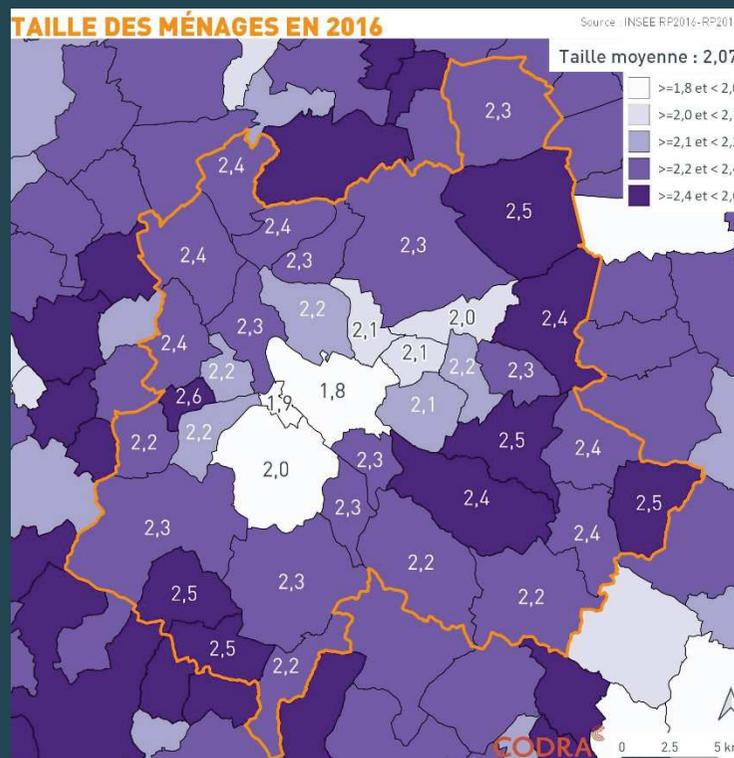
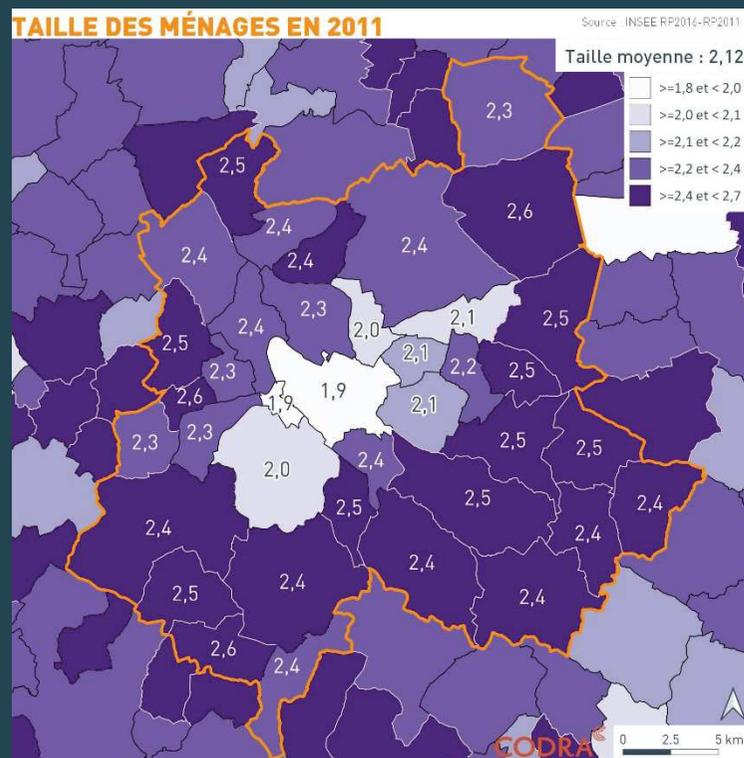
## PRENDRE EN COMPTE LE DESSERREMENT POUR MIEUX EVALUER LES BESOINS EN LOGEMENTS

Le desserrement des ménages impacte les besoins en logements. A population égale, les décohabitations et séparations induisent des besoins en logements supplémentaires.

*Par exemple : une famille de 2 parents et 2 enfants a besoin d'un logement pour 4 personnes. La séparation du couple induit un besoin de deux logements pour ces 4 mêmes personnes.*

Entre 2011 et 2016, la taille moyenne des ménages est passée de 2.12 à 2.07. Soit un desserrement de - 0.53 % /an. Ce desserrement est plus fort qu'à l'échelle départementale et nettement plus important que le desserrement observé à l'échelle nationale : - 0.40%/an.

### EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES GRANDANGOULEME 2011-2016



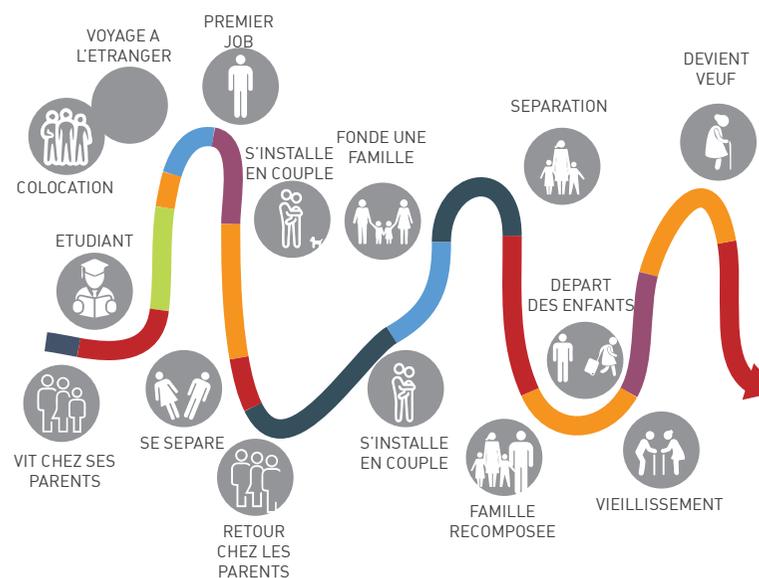
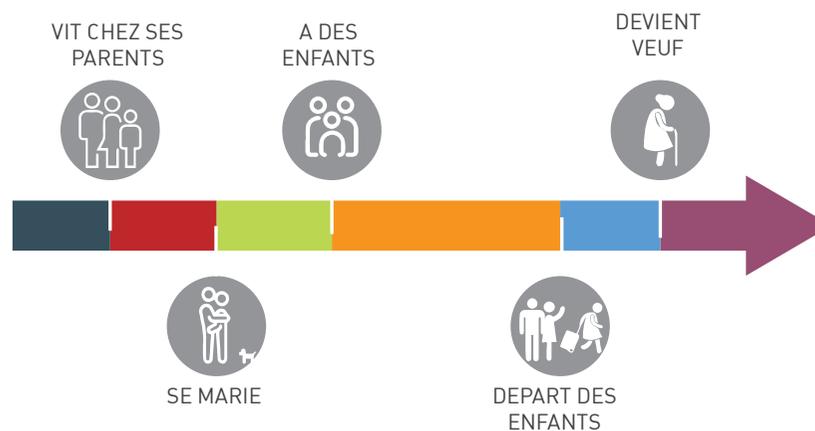
## LES PARCOURS RESIDENTIELS SE SONT COMPLEXIFIES

Les évolutions constatées entre 2011 et 2016 correspondent à une photographie, à deux instants donnés de la situation des ménages. Mais ils ne traduisent pas l'instabilité grandissante des ménages d'aujourd'hui.

Autrefois, les parcours résidentiels étaient plutôt linéaires... un jeune quittait le domicile parental pour un foyer conjugal amené à s'agrandir, accueillir un ou plusieurs enfants. Quelques années après, au départ des enfants, le couple vieillit dans ce même logement.

Aujourd'hui, les parcours résidentiels se sont fortement complexifiés. Ils traduisent en réalité une plus grande mobilité dans le logement. Les jeunes sont plus souvent amenés à expérimenter la vie seul ou en colocation / en logement étudiant. Les couples se font et se défont plus fréquemment, induisant une plus forte mobilité au gré des besoins, des moyens et des souhaits des ménages.

Plus fréquentes, les ruptures dans le parcours résidentiel remettent en question le schéma ascensionnel selon lequel un ménage est d'abord locataire puis devient propriétaire. Désormais, le locatif accueille également des ménages ayant déjà été propriétaires.



## UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE MODEREE

### PLUS DE 64 000 EMPLOIS

En 2016, le GrandAngoulême concentre plus de 64 000 emplois. 44 % de ces emplois sont localisés dans la ville-centre, soit plus de 28 000 emplois.

L'Isle d'Espagnac (4 169 emplois au lieu de travail) présente l'indice de concentration de l'emploi le plus fort de l'agglomération, suivi d'Angoulême, Saint-Michel, Soyaux et Nersac.

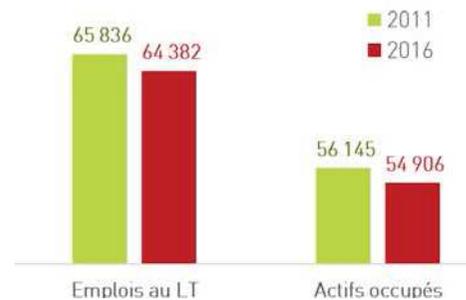
L'indice de concentration de l'emploi du GrandAngoulême est de 1,17 ; il est supérieur à celui du département. Cela signifie d'ailleurs que l'agglomération fournit des emplois à des

actifs résidant dans un périmètre plus large encore que celui de l'agglomération.

La question de l'emploi sur l'agglomération est évidemment fondamentale car elle est seule susceptible d'entraîner un développement résidentiel supérieur, avec des incidences démographiques également plus fortes.

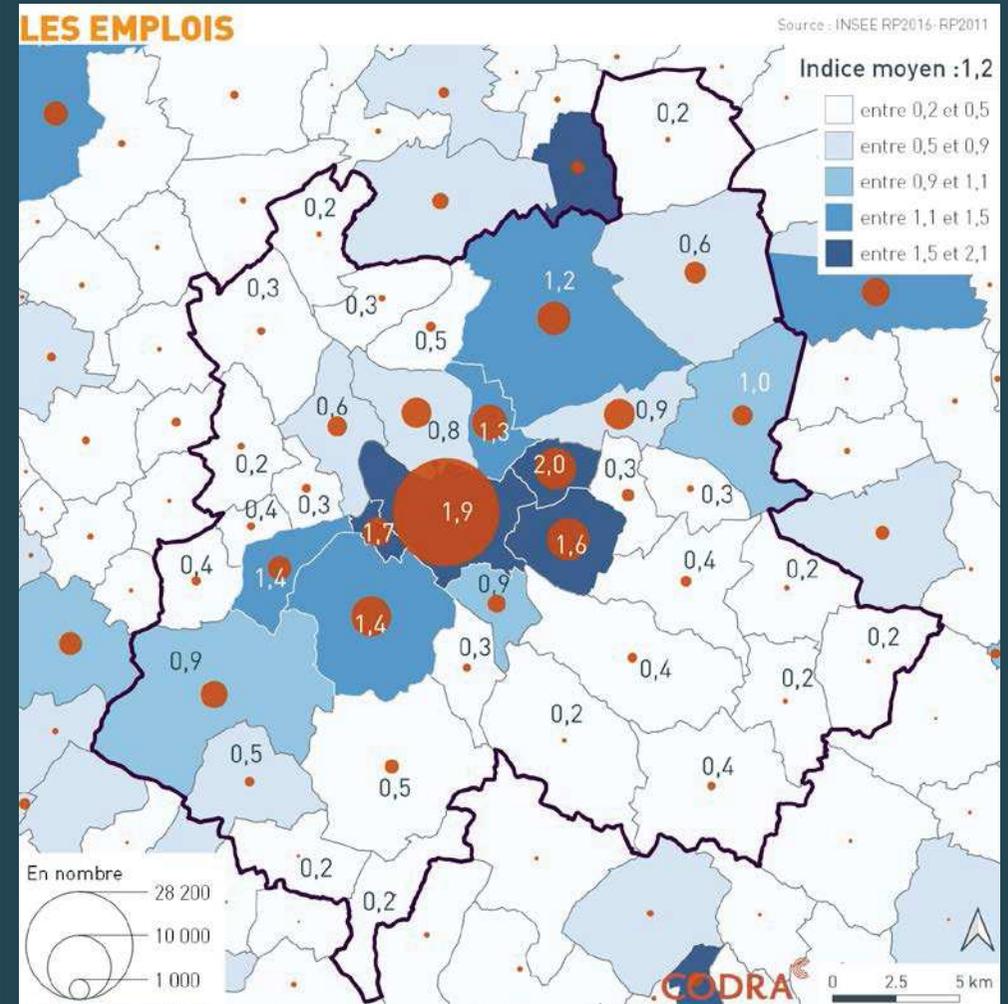
#### EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS ET D'ACTIFS OCCUPES

Source : INSEE RP 2016



## NOMBRE D'EMPLOIS ET INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

GRANDANGOULEME 2011-2016



INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI : Rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un.

## MAIS LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI EST FRAGILE

Entre 2011 et 2016, le nombre d'emplois a diminué de plus de 2 %, soit une perte de près de 1 500 emplois.

Les communes de Saint-Michel, Gond Pontouvre, La Couronne et Champniers ont été le plus fortement impactées, totalisant à elles quatre une perte de plus de 2 000 emplois (dont 862 à Saint-Michel). A l'inverse, Angoulême gagne plus de 650 emplois, Soyaux en gagne 381 et Fléac en gagne 224.

D'après l'INSEE, la façade ouest de la Nouvelle-Aquitaine est une zone d'emplois plébiscitée, tandis que le nord et l'est de la région sont moins attractifs.

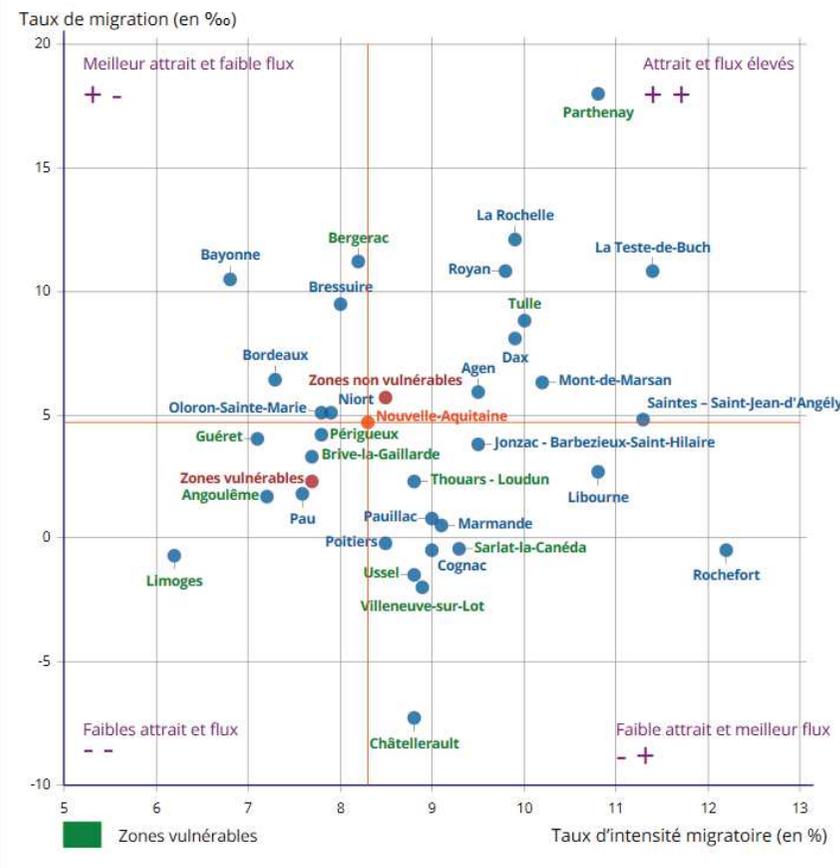
A l'image d'autres territoires de Nouvelle-Aquitaine, Angoulême attirerait plus souvent des actifs au chômage, ce qui accentue les tensions préexistantes sur le marché du travail.

Les évolutions observées entre 2011 et 2016 confirment ces analyses : le territoire perd 1 200 actifs occupés et gagne 1 400 actifs au chômage.

Le nombre d'emplois ouvrier en particulier diminue fortement sur la période : plus particulièrement à Angoulême, Gond Pontouvre et La Couronne.

Saint-Michel particulièrement, subit une perte d'emplois importante de professions intermédiaires, de cadres et catégories intellectuelles supérieures et d'employés. Ces pertes importantes sont globalement compensées par les emplois gagnés sur la ville centre (notamment + 793 emplois de professions intermédiaires et + 281 emplois cadres).

## ANGOULEME : ZONE VULNERABLE ?



Source : Les mouvements d'actifs impactent diversement le marché local du travail en Nouvelle-Aquitaine, INSEE ANALYSES NOUVELLE-AQUITAINE N°67

## LE REVENU MEDIAN EST DANS LA MOYENNE NATIONALE

### 20 359 €, LE REVENU MEDIAN PAR UNITE DE CONSOMMATION EN 2016

En 2016, GrandAngoulême compte 49 % de ménages fiscaux imposés et un revenu médian globalement similaire au revenu médian national et supérieur au revenu départemental (19 816 €).

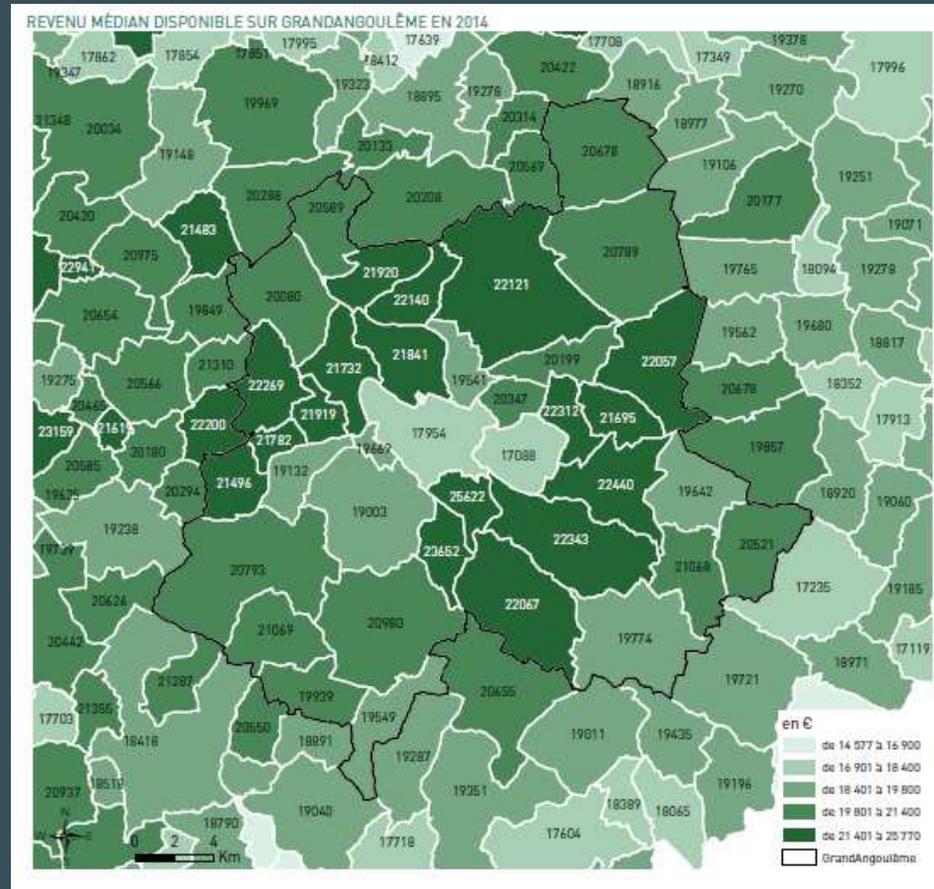
Entre les communes, les situations sont particulièrement contrastées. Les communes urbaines présentent un revenu médian globalement plus faible tandis que les communes de 1<sup>ère</sup> couronne concentrent les revenus les plus élevés.

Aux franges de l'agglomération, le dynamisme du Grand Cognac se fait ressentir, les revenus médians étant globalement plus élevés dans l'espace nord/ouest de l'agglomération.

### 8 755 €, LE SEUIL DE PAUVRETE

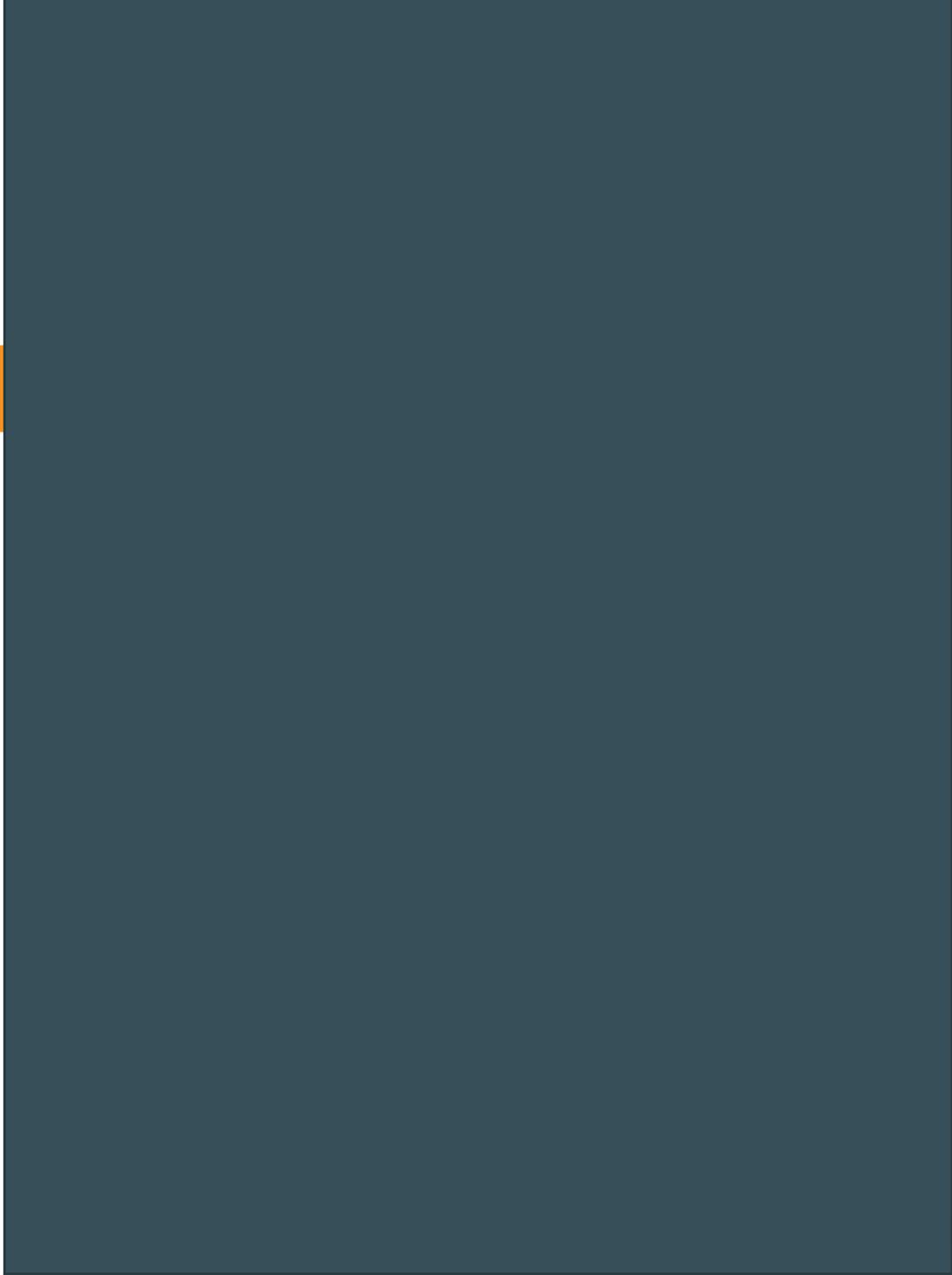
En 2015, trois communes ont plus de 20 % de leurs ménages sous le seuil de pauvreté : Angoulême, Soyaux et La Couronne. Ces communes sont également celles qui concentrent la part de logements locatifs sociaux la plus élevée.

## LE REVENU MEDIAN DE LA POPULATION

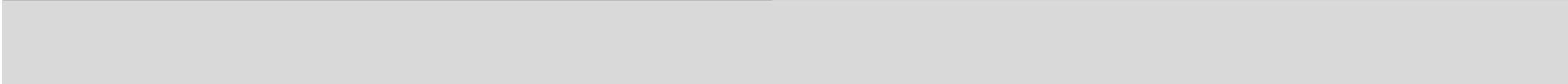


Source : Atlas 2019 du GrandAngoulême

Réalisation GrandAngoulême



# LE PARC DE LOGEMENTS ET SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES



## 62 537 LOGEMENTS EN 2015

### 88 % DES LOGEMENTS SONT OCCUPES EN RESIDENCE PRINCIPALE

données FILOCOM

Le parc de logements se scinde en trois grandes catégories :

- Les logements occupés au titre de résidences principales : 88 % des logements de l'agglomération, soit 66 040 logements. Proportionnellement, il y a davantage de résidences principales sur le périmètre intercommunal que sur le département, où le taux de résidences principales n'atteint que 82 %.

- Les logements occupés au titre de résidences secondaires : 2.6 % des logements de l'agglomération, soit nettement moins qu'à l'échelle de la Charente : 6.7 %

- Les logements vacants : 9.3 % des logements, soit 6 957 logements. Cette vacance est plutôt élevée, étant donné qu'un taux moyen de vacance oscille entre 6 et 8 %.

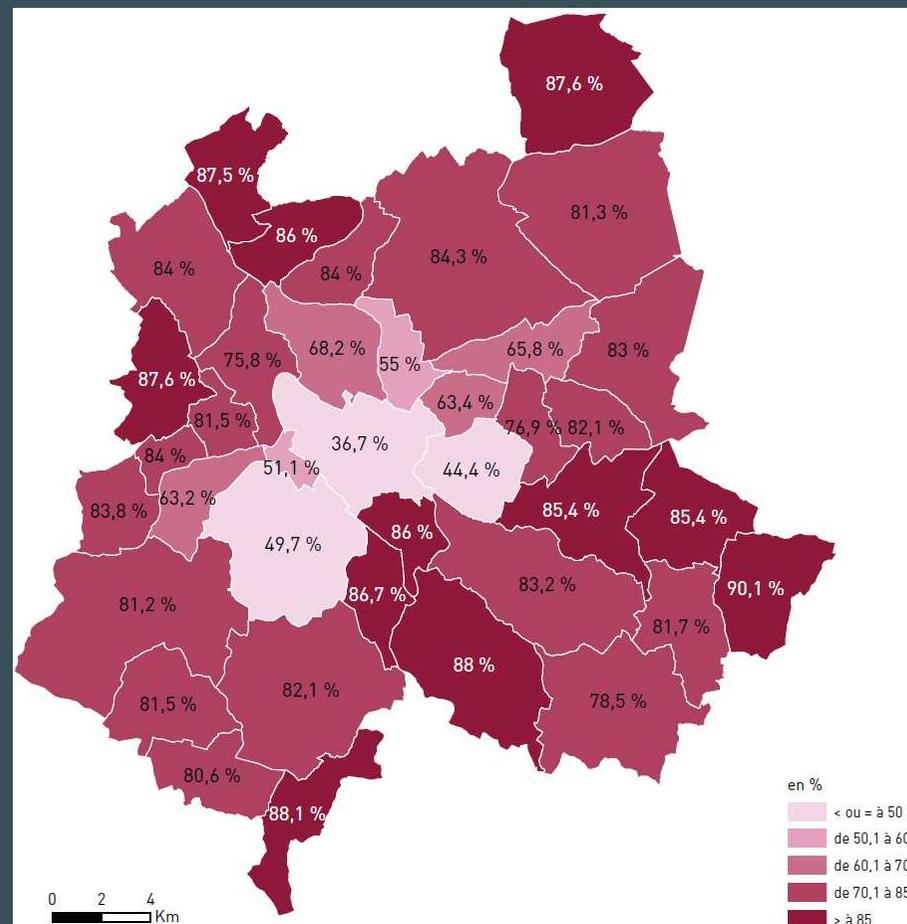
### ENTRE 2011 ET 2015, UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPES

données FILOCOM

Entre 2011 et 2015, le parc total de logements a augmenté de 1 950 unités, soit environ 490 logements par an. Ces logements supplémentaires peuvent avoir trois destinations : à GrandAngoulême, c'est essentiellement le nombre de résidences principales qui a augmenté, à un rythme de 0.66 %/an (similaire au rythme de développement de l'ensemble du parc). L'augmentation du nombre de résidences secondaires est plutôt importante : 151 résidences secondaires supplémentaires en 4 ans, soit une augmentation de 2 %/an. La vacance des logements a peu augmenté entre les deux dates : elle est globalement stable.

Seules les communes de Soyaux et Saint-Michel présentent une diminution de leur nombre de logements et de résidences principales. Concernant Soyaux, il s'agit des résultats du Programme de Renouvellement Urbain lors duquel 322 démolitions ont eu lieu sur le parc locatif social.

## TAUX DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS PAR COMMUNE



Source : Atlas 2019 du GrandAngoulême

Données : INSEE RP 2014

Réalisation GrandAngoulême

Proportionnellement, l'évolution du nombre de logements est plus importante dans les communes de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> couronne, où des

développements importants ont eu lieu entre 2009 et 2014.

## CLASSIQUEMENT, UNE PLUS GRANDE DIVERSITE DES STATUTS D'OCCUPATION DANS LES VILLES

### 58 % DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Sur l'ensemble du territoire communautaire, 58.3 % des ménages sont propriétaires de leur logement. Classiquement, le taux est très variable selon la typologie des communes : il est inférieur à 50 % dans les communes urbaines, particulièrement à Angoulême (36.7 %) et Soyaux (44.4%) où le parc locatif privé et social sont historiquement développés.

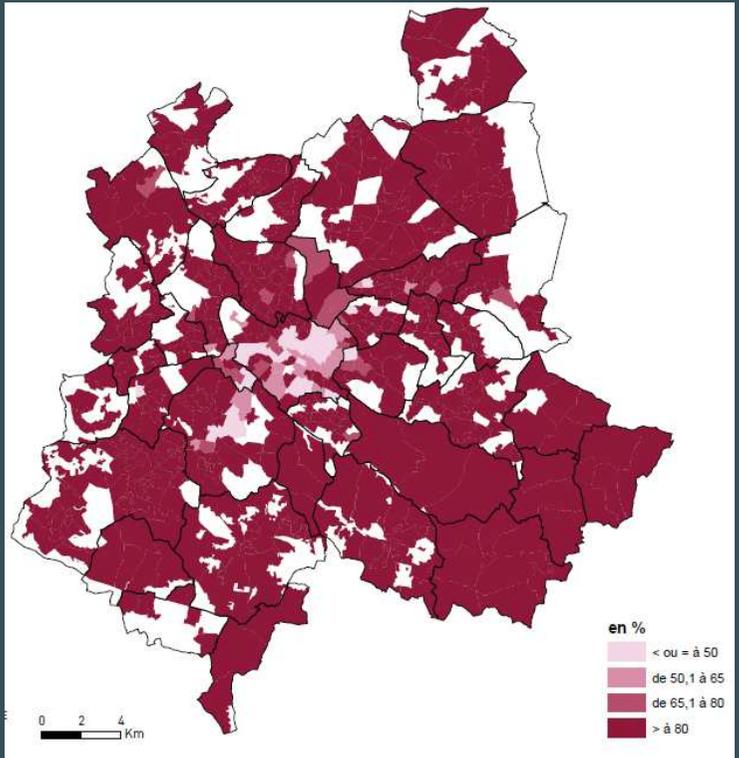
Plus rurales, les communes de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> couronne présentent un taux de propriétaires nettement plus important, de l'ordre de 85 à 90 % des résidences principales.

### LEGER RECU DE LOCATAIRES DU PARC SOCIAL AU PROFIT DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE

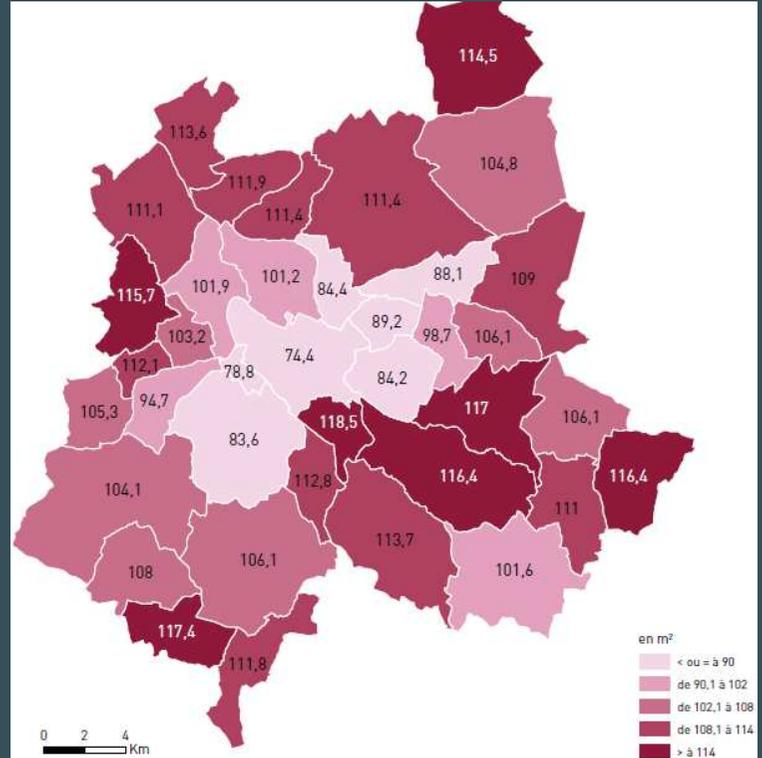
Entre 2011 et 2015, selon les données Filocom, le taux de locataires du parc social est en recul, correspondant à - 238 ménages sur la période. Cette diminution peut s'expliquer par les démolitions importantes engagées dans le cadre des premiers programmes de renouvellement urbain sur les quartiers Basseau, Grande Garonne, Champs de Mars et Ma Campagne (1 505 démolitions au total). Ces démolitions ont fait l'objet d'une reconstitution au 1 pour 1, il est cependant probable que l'ensemble de ces logements n'aient pas été reconstitués au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (date des données FILOCOM). Parallèlement, l'augmentation du nombre de ménages locataires du parc privé semble importante : + 1 200 ménages.

### TAUX DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

GRANDANGOULEME 2015



### TAILLE MOYENNE DES LOGEMENTS



Source : Atlas du GrandAngoulême  
Données FILOCOM 2015

## 73 % DE MAISONS, ET DE GRANDES TYPOLOGIE

L'habitat individuel est la typologie de bâti la plus courante : 73 % des logements sont des maisons individuelles.

Par conséquent, la taille moyenne des logements de l'agglomération est plutôt élevée avec près de 88 m<sup>2</sup>. Elle est cependant inférieure à celle de la Charente, à 97 m<sup>2</sup> en moyenne.

Les grands logements (T4 et +) représentent une part importante des logements : 61.6 % (contre 53.8 % à l'échelle nationale).

Cette offre de logements, majoritairement orientée vers les grandes typologies interroge : l'évolution de la structure des ménages entraîne une forte augmentation de personnes seules, tandis que les couples avec enfants sont en net recul.

- 13 % de ménages de 4 personnes ou plus
- 61.6 % de logements T4 et +

### Une sous-occupation importante du parc de logements

Ainsi, l'offre de logements semble désajustée : 63 % des logements sont en situation de sous-occupation. Ces logements sont le plus souvent des maisons, occupées par des couples dont les enfants ont quitté le domicile familial.

Ce phénomène est particulièrement présent chez les personnes âgées : 10 % des logements de l'agglomération sont occupés par un ménage dont la personne de référence (au sens du recensement INSEE) a plus de 80 ans, soit 6 564 ménages. Parmi eux, 68 % vivent dans un logement comprenant 3 chambres ou plus.

A l'inverse, les situations de suroccupation semblent anecdotiques, elles représentent moins de 0.6 % des logements occupés

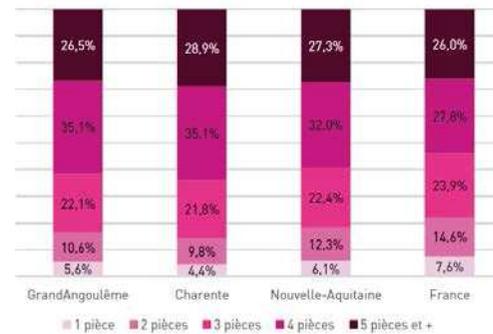
### SUR ET SOUS-OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS

Source : INSEE RP 2016 PRINC<sub>3</sub>

Nombre de ménages  
**367** sur-occupation  
**42006** sous-occupation

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou +	TOTAL
1 pièce	2434	128	16	10	3	3	2594
2 pièces	5417	903	80	25	12	6	6443
3 pièces	6612	4096	1070	311	66	44	12198
4 pièces	6238	7832	3334	2100	487	182	20173
5 pièces	3153	6306	2578	2096	621	253	15007
6 pièces et +	1538	4285	1725	1739	633	234	10154
<b>TOTAL</b>	<b>25392</b>	<b>23549</b>	<b>8804</b>	<b>6281</b>	<b>1821</b>	<b>721</b>	<b>66569</b>

### RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR NOMBRE DE PIÈCES EN 2015



Source : Atlas GrandAngoulême

## DES BESOINS D'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS

### 2.6 % DES LOGEMENTS SONT QUALIFIES DE MEDIOCRE A TRES MEDIOCRE

GrandAngoulême concentre 1 921 logements classés en catégories cadastrales 7 à 8 selon les données FILOCOM 2015. Ces classes correspondent à des logements vétustes, voir insalubres.

Le taux de logements classés 7 ou 8 au sein de GrandAngoulême est cependant deux fois inférieur à celui du département. Cet écart s'explique par une part de parc locatif social plus importante et un développement du parc de logements globalement plus récent sur l'agglomération.

L'Atlas du GrandAngoulême précise que 72 % de ces logements sont occupés, dans deux tiers des cas par leur propriétaire.

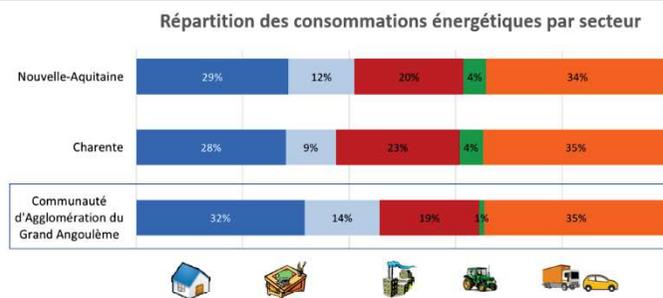
### LE PARC DE LOGEMENTS DE L'ANGOUMOIS, PLUS ENERGIVORE

Dans études réalisées dans le cadre du PCAET précisent l'origine des consommations d'énergie finale et des émissions de GES totales annuelles : le résidentiel représente le deuxième poste de dépense d'énergie (après les transports et déplacement).

Comparativement aux consommations de la Charente et de Nouvelle-Aquitaine, GrandAngoulême, la part du résidentiel est supérieure (du fait de moindre consommations liées à l'industrie notamment).

Ainsi, 1/3 des consommations d'énergie du territoire sont liées au logement.

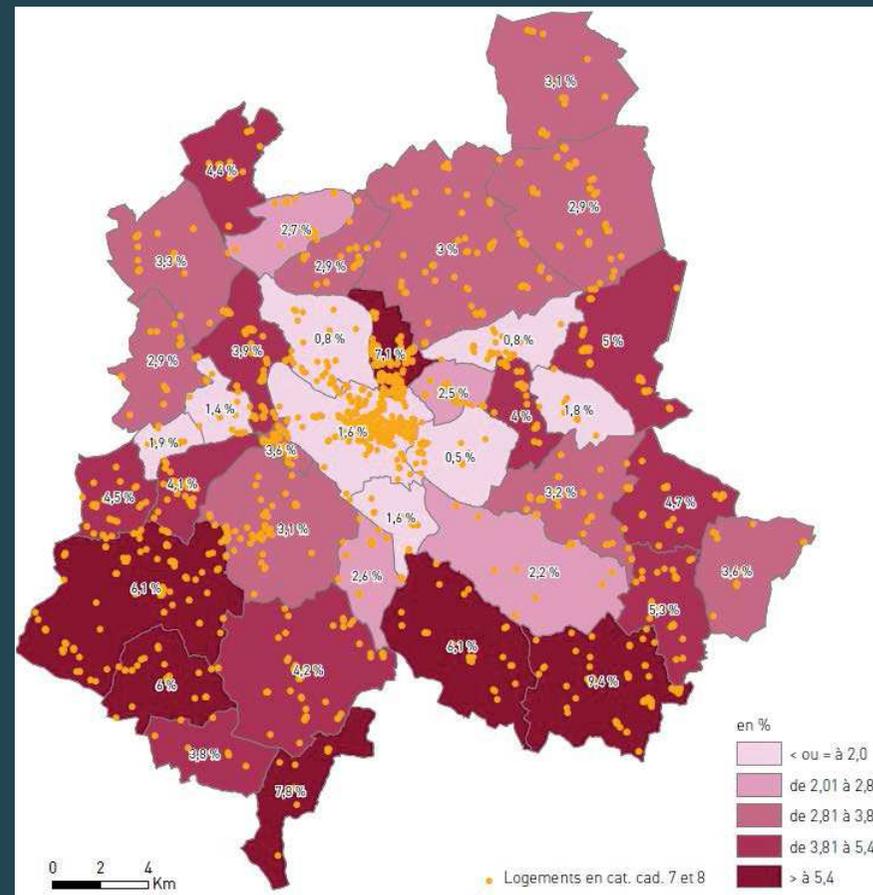
### Consommation d'énergie finale



Source : Diagnostic PCAET

## TAUX DE LOGEMENTS EN CATEGORIES CADASTRALES 7 ET 8

GrandAngoulême, 2015



Source : carte de l'Atlas 2019 du GrandAngoulême  
Données FILOCOM 2015 // Réalisation GrandAngoulême

Les catégories cadastrales qualifient les logements en les classant de la valeur 1 à 8. Les catégories 1 et 2 concernent des logements tout à fait exceptionnels (tels que des châteaux), et les catégories 7 et 8 des logements très vétustes ou insalubres. Tout le reste est réparti sur les catégories 3, 4, 5 et 6. Une maison neuve de type pavillon standard est classée en catégorie 5.

### 3.4 %, LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une méthode statistique qui permet de repérer les logements occupés potentiellement indignes : la méthode consiste à croiser le revenu des occupants et le classement cadastral du logement.

En 2015, le PPPI est estimé à plus de 2 500 logements sur le GrandAngoulême. Ces logements sont particulièrement concentrés à Angoulême (logiquement, puisque la ville concentre un parc ancien important). Gond-Pontouvre et Dignac concentrent également une part importante de logements repérés comme potentiellement indignes.

### LE REPERAGE DE L'HABITAT INDIGNE OU INDECENT FONCTIONNE BIEN

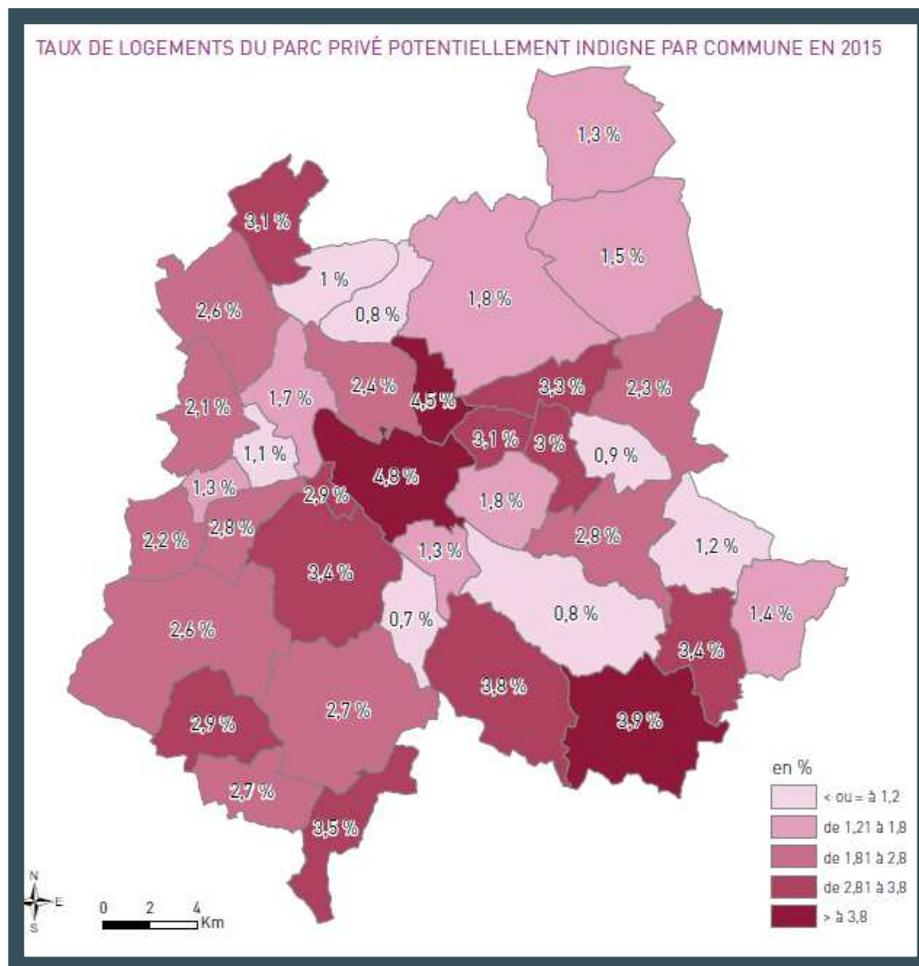
Le territoire de la Charente dispose d'une certaine antériorité en matière de repérage de l'habitat insalubre et indécents.

Un comité technique d'insalubrité se réunit fréquemment pour orienter les dossiers existants vers des solutions d'amélioration du logement, de relogements ou d'accompagnement juridique et/ou social.

Les communes peuvent saisir le GIP Charente Solidarités qui réalise, par le biais de SOLIHA, des contrôles de décence. Ancrée, cette pratique semble bien assimilée par les communes.

Entre 2014 et 2019 (année en cours), 629 contrôles de décence ont été réalisés par le GIP Charente Solidarités.

- 75 % des contrôles réalisés ont abouti à la conclusion d'un logement non décent
- 72 % des logements indécents sont redevenus décents.



## Les procédures en cours

Fin 2019, 19 procédures sont en cours sur le territoire du GrandAngoulême.

VILLE	ARRÊTÉ	DATE
ANGOULEME	L1311-4 *	08/09/2016
	L1311-4	17/01/2018 <i>En cours d'abrogation</i>
	L1311-4	16/04/2018
	L1331-26	En cours
CHAMPNIERS	L1331-26 ** <i>remédiable</i>	18/07/2016
FLEAC	L1331-26	23/04/2010
GARAT	L1331-26	10/01/2011
GOND PONTouvre	L1331-26	12/06/2006
MARSAC	L1331-26	06/12/2012
NERSAC	L1331-26	24/11/2008
ST MICHEL	L1331-26 <i>irréremédiable</i>	09/07/2019
ST YRIEX	L1331-26	12/2019
SOYAUX	L1331-26 <i>remédiable</i>	09/04/2015
SIREUIL	L1331-26	27/01/2015 <i>en cours d'abrogation</i>
	L1331-26	19/10/2011

D'après le PDALHPD, 46 logements ont fait l'objet d'un conventionnement « propriétaires bailleurs travaux lourds » entre 2014 et 2016. Ces dossiers renvoient à des logements en situation de forte dégradation ou d'insalubrité. Etant donné la complexité de ce type de dossier, ces résultats sont très satisfaisants et témoignent de la forte mobilisation du territoire sur le traitement de l'habitat dégradé. A titre de comparaison, sur la même période, 8 dossiers ont été traités sur le Grand Cognac.

\* L1311 – 4 : arrêté pour péril

\*\* L1331-26 : arrêté pour insalubrité

- Le permis de louer à La Couronne

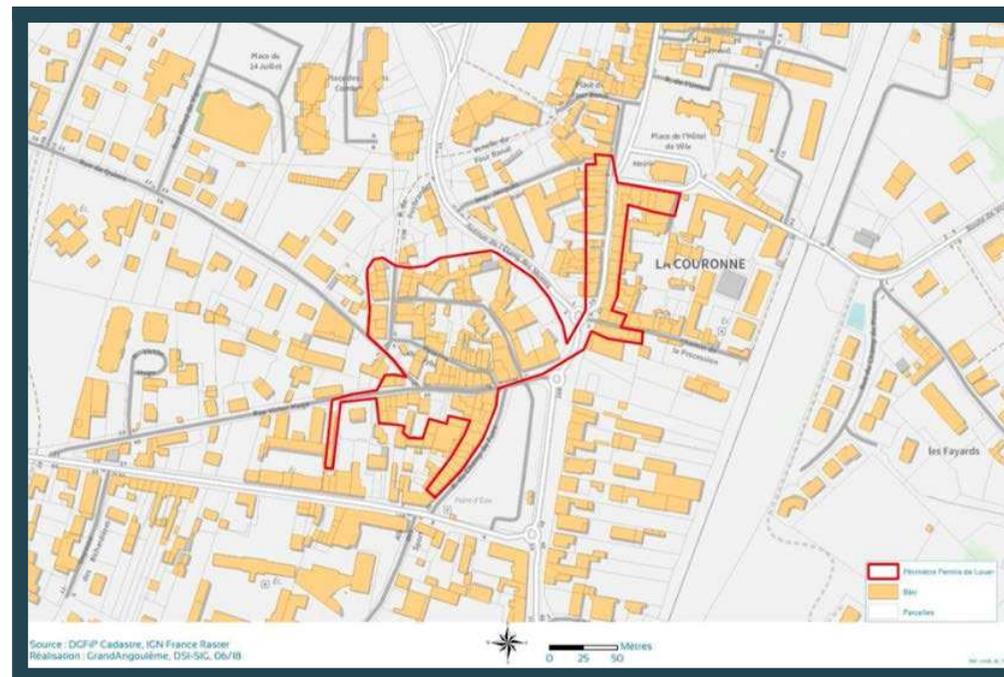
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, La Couronne a instauré le permis de louer sur un périmètre resserré de son centre. 1<sup>ère</sup> ville de Charente à déployer ce nouveau dispositif encadré par la loi ALUR, La Couronne déploie le permis de louer grâce à un appui du GIP LHI et de SOLIHA. La commune entend contraindre les marchands de sommeil présents sur le centre-ville.

Dans le périmètre, environ 150 logements sont concernés, au sein desquels 19 logements ont déjà été identifiés indécents.

Un partenariat avec la CAF permet à La Couronne d'être alertée en cas de changement de locataires dans les logements identifiés.

Après 9 mois de dispositif, 21 logements ont été contrôlés, 16 identifiés décents et 5 non décents, sur lesquels trois contrevisites décentes ont pu être réalisées.

## PERIMETRE DE MISE EN ŒUVRE DU PERMIS DE LOUER A LA COURONNE



## CONTENIR LA VACANCE, UNE PREOCCUPATION MAJEURE DES POLITIQUES DE L'HABITAT

Les bases de données pour quantifier la vacance sont multiples, mais aucune ne saurait donner une information exacte sur l'occupation des logements. Plus que la photographie à un instant donné de l'état de vacance ou non, c'est l'évolution qui doit interpeler.

### 9.3 % DE LOGEMENTS VACANTS

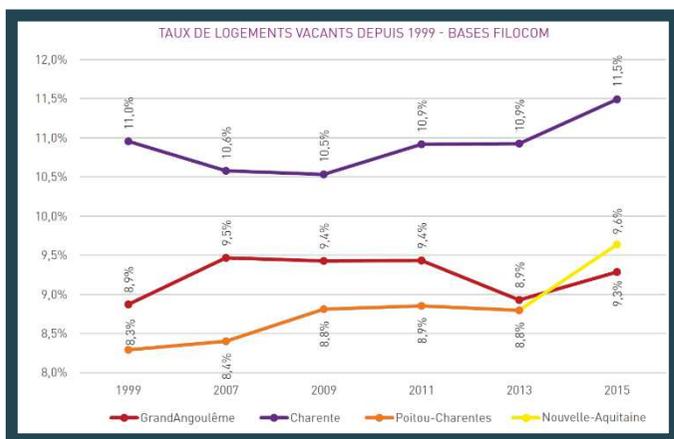
D'après les données FILOCOM, le taux de logements vacants est de 9.3 % en 2015, soit près de 7 000 logements. Ce taux est plutôt élevé : on estime qu'un taux de vacance suffisant, permettant une rotation dans le parc de logements est situé entre 6 et 8 %.

A l'échelle de la Charente, le taux de vacance est cependant plus élevé : 11.5%.

Plus de la moitié des logements vacants sont situés à Angoulême, où 13.5 % des logements sont non occupés.

D'autres communes sont également concernées par un taux de vacance élevé : Saint-Michel, Nersac, Sireuil et Vouzan.

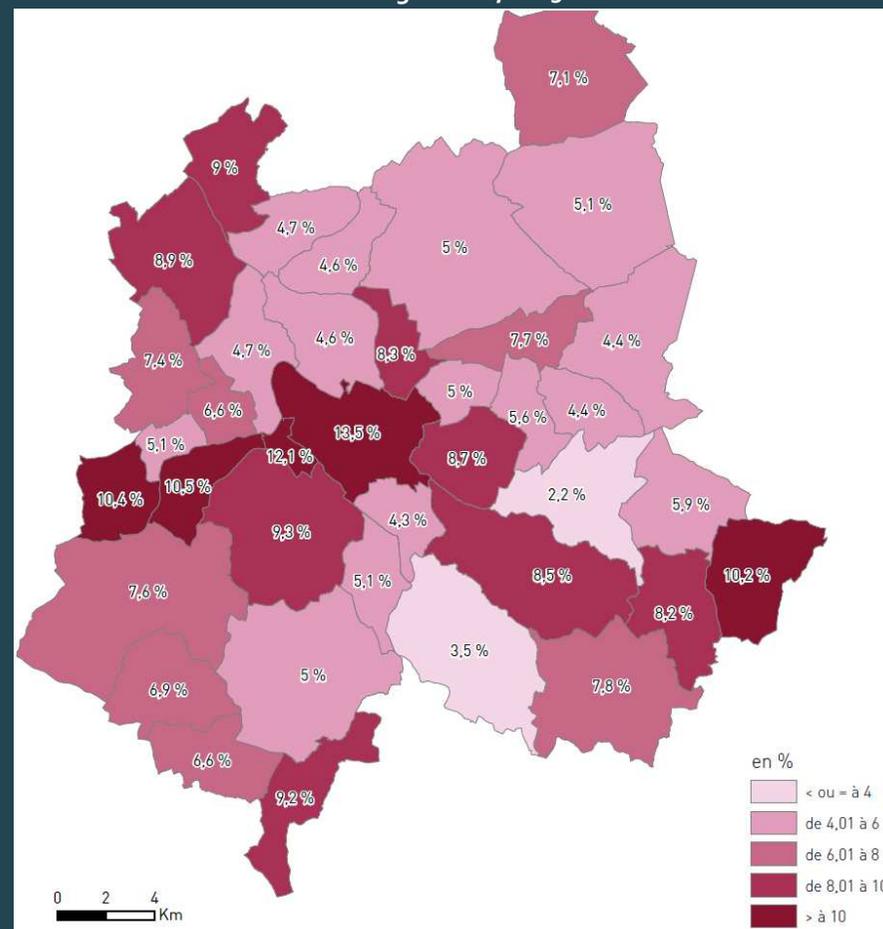
D'après les données FILOCOM, le taux de logements vacants sur le territoire de GrandAngoulême est globalement stable, excepté une baisse sensible observable en 2013 (peut-être liée aux démolitions du parc locatif social).



Source : Atlas du GrandAngoulême

## TAUX DE LOGEMENTS VACANTS PAR COMMUNE

GrandAngoulême, 2015



Source : carte de l'Atlas 2019 du GrandAngoulême  
Données FILOCOM 2015 // Réalisation GrandAngoulême

## DES SITUATIONS DE VACANCE CONTRASTEES

Le fichier de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) permet de localiser les logements vacants à l'adresse, d'identifier les propriétaires et de préciser la durée de vacance des logements

L'indicateur de la vacance est important à prendre en considération, mais il doit être décrypté localement pour en identifier les origines :

- La sur-construction des années 2000 a conduit à sortir du marché des résidences principales qui n'étaient plus adaptées à la demande
- Une obsolescence de certains logements
- Une faible pression démographique
- Une évolution des profils de ménages : plus petits alors que les résidences principales sont plutôt grandes

La vacance dans le parc locatif social (propriété des bailleurs sociaux) est nettement plus fréquente dans le parc collectif, le patrimoine individuel étant moins développé et plus attractif pour les ménages.

Les durées de vacance observées sont globalement similaires entre les maisons et appartements.

### LES DISPOSITIFS DE DEFISCALISATION GENERENT DE LA VACANCE

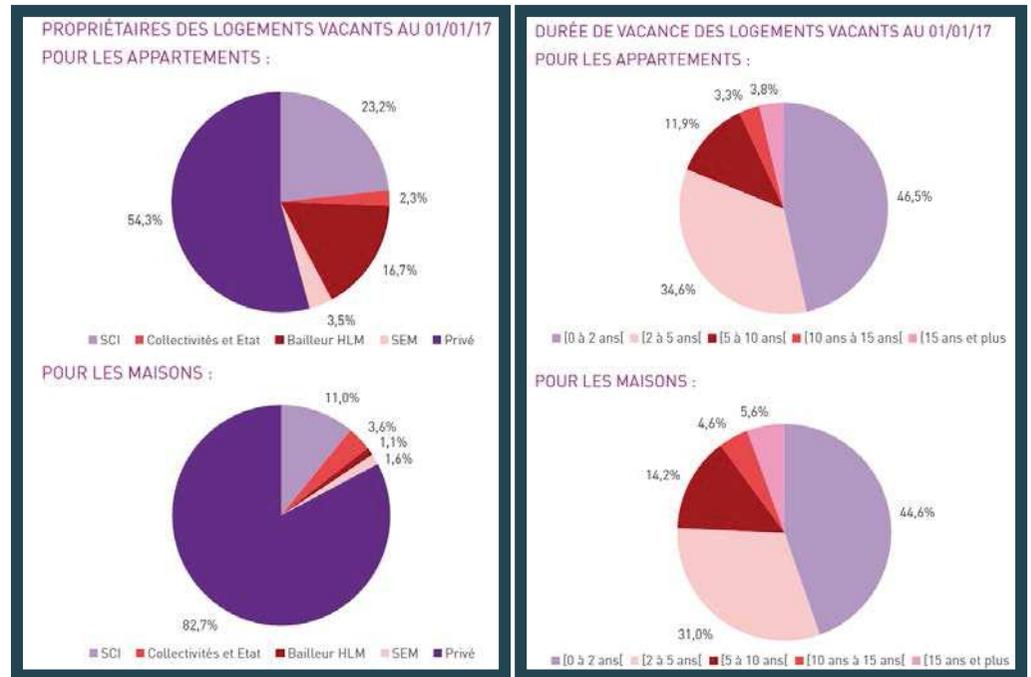
A l'image de nombreux autres territoires, le GrandAngoulême a subi l'effet des politiques Besson puis De Robien au cours des années 2000. Ces politiques ont largement stimulé la construction neuve (1 000 logements construits par an en moyenne entre 2006 et 2019) et généré une surproduction : la construction dépassant les besoins.

### MAJORITAIREMENT DES MAISONS CONCERNEES

54 % des logements du fichier THLV sont des logements individuels. Logiquement, ces logements individuels sont le plus souvent (83 % des cas) la propriété de propriétaires privés individuels. Dans 11 % des situations, ces maisons individuelles sont la propriété de SCI (situation plus fréquente pour les appartements).



LES JARDINS DE SAINT-MICHEL – OPERATION BESSON



Source : Atlas du GrandAngoulême

Le dispositif Besson en neuf (1999 – 2003) a permis une défiscalisation arrivant à échéance entre 2014 et 2018. Au terme de cette défiscalisation, nombreux sont les propriétaires souhaitant mettre en vente leur logement, ce qui conduit à une mise en marché simultanée de nombreux lots d'une même opération. La valeur de ces logements s'en trouve alors diminué.

A Saint-Michel, l'opération Des Jardins de Saint-Michel a bénéficié du dispositif Besson. La ville de Saint-Michel précise que ces maisons jumelées sont globalement peu attractives, d'une qualité très moyenne et construites en milieu humide... Les effets sont déjà observables : **10 logements du lotissement sont identifiés vacants** au 1<sup>er</sup> janvier 2018 dans le fichier THLV.

De la même manière, le dispositif De Robien (2003 – 2006) permet une défiscalisation courant jusque 2018 – 2021. Sur Saint-Michel également, cette fin de défiscalisation conduit à une hausse de la vacance : l'opération située au 1 rue des Sicauds comprend 7 logements vacants au sein du fichier de la THLV, dont 4 vacants depuis 2016. D'après la ville de Saint-Michel, cette opération est sous le régime de copropriété.



**1 RUE DES SICAUDS A SAINT-MICHEL – OPERATION DE ROBIEEN**

Il semblerait cependant que ces logements trouvent progressivement preneurs (en octobre 2019, la commune de St Michel fait part de transactions récentes sur ces logements).

**Ces éléments invitent à être particulièrement vigilant sur les risques de dégradation de ces opérations : la vacance, la baisse des niveaux de prix, l'acquisition par des ménages modestes, le régime de copropriété sont autant d'indicateurs négatifs, qui augmentent fortement les risques de fragilisation.**

LES REPONSES  
APPORTEES PAR LE  
MARCHÉ DE  
L'HABITAT

## LA CONSTRUCTION NEUVE RALENTIE ... POUR S'AJUSTER AUX BESOINS ?

### UNE COURBE DE PRODUCTION QUI S'AFFAISSE

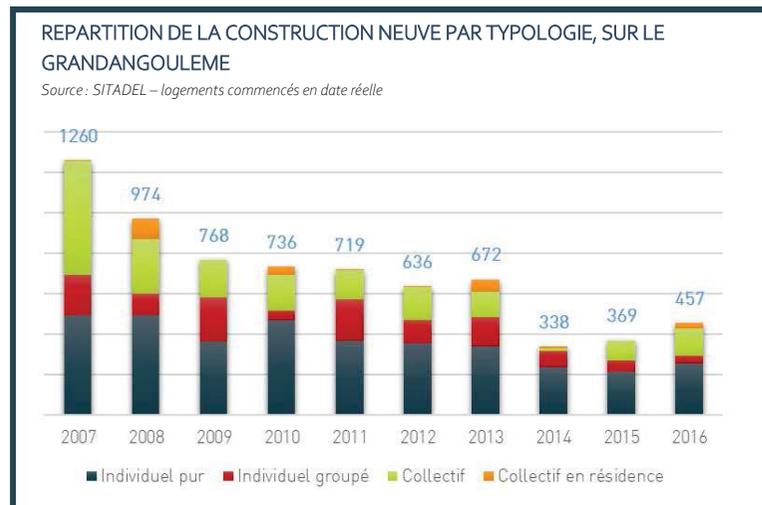
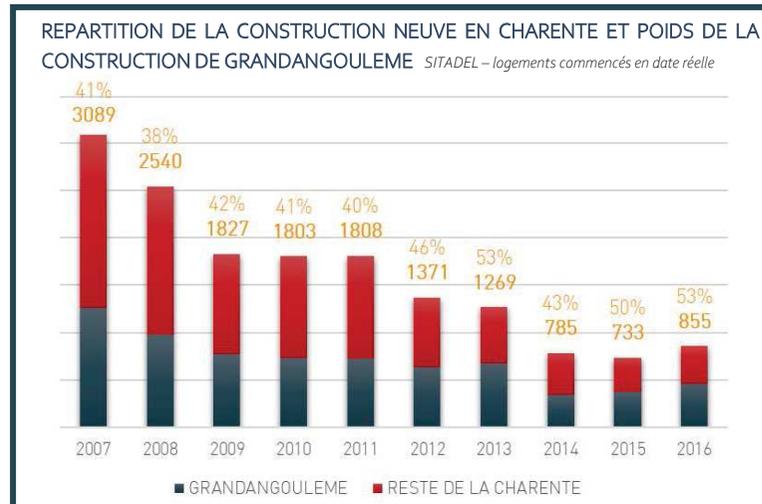
Les périodes de production fastes, boostées par les dispositifs de défiscalisation ont conduit à des niveaux de production particulièrement importants : en 2007, la construction neuve annuelle dépasse les 3000 logements en Charente. Au sein du département, la construction du GrandAngoulême représente alors 41 % des constructions de Charente.

La crise de 2008 marque une diminution progressive des rythmes de construction : elle semble se stabiliser entre 2009 et 2011, à l'échelle départementale comme locale. Puis elle s'affaisse de nouveau en 2012 puis 2014.

Si à l'échelle départementale, la production est légèrement à la hausse entre 2014 et 2016, c'est essentiellement du fait de la production engagée sur le GrandAngoulême.

### 3 périodes de production observables sur le GrandAngoulême :

- 2009 – 2010 : 740 lgts /an
- 2012 – 2013 : 650 lgts /an
- 2014 – 2016 : 390 lgts /an



Quelques définitions :

Un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et des logements collectifs, chacun est comptabilisé dans son type de construction respectif.

Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés :

- les résidences pour personnes âgées,
- les résidences pour étudiants,
- les résidences de tourisme,
- les résidences hôtelières à vocation sociale,
- les résidences sociales,
- les résidences pour personnes handicapées.

### La construction collective se stabilise mais l'individuel est en diminution

Atteignant dans le GrandAngoulême près de 600 logements construits en individuels pur ou groupé en 2008 (et davantage auparavant), la construction individuelle ne cesse de diminuer depuis, pour atteindre finalement des niveaux inférieurs à 300 logements par an entre 2015 et 2016.

La construction en collectif (collectif et résidence) semble plus stable, avoisinant 140 logements construits chaque année depuis 2011.

### Plus d'un tiers de la construction neuve par les bailleurs sociaux

Entre 2014 et 2018, 133 logements locatifs sociaux par an ont été financés, soit près de 34 % de la construction totale. Une part de ces constructions neuves a compensé les démolitions importantes engagées sur les quartiers en renouvellement.

## ANALYSE RETROSPECTIVE DES BESOINS SATISFAITS ENTRE 2010 ET 2015

Entre 2009 et 2014, selon les données SITADEL, environ 3 455 logements ont été mis en chantier (on considère alors que ces logements sont occupés à l'année n+1, répondant donc aux besoins sur la période 2010 – 2015).

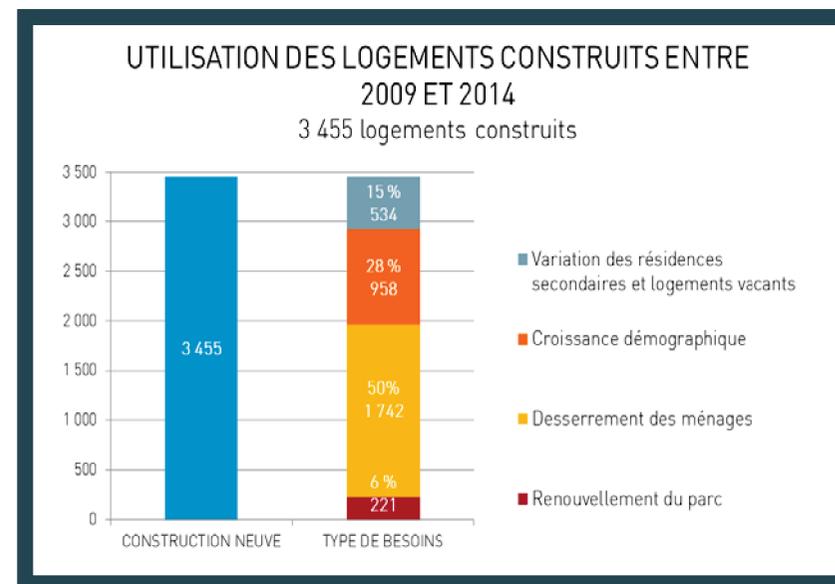
Une analyse rétrospective des besoins permet d'évaluer quelle a été la destination de ces logements mis en chantier.

- 6 % des logements ont permis le renouvellement du parc : c'est-à-dire qu'ils ont compensé les démolitions et restructurations qui ont conduit à une diminution du nombre de logements.
- Ce taux conduit à un renouvellement de 0.05 % des résidences principales. Usuellement, un taux moyen est compris entre 0.15 et 0.20 % en territoire tendu. Le renouvellement a donc été globalement faible sur la période.
- 
- 50 % de desserrement : la moitié des logements produits permet de répondre aux besoins de desserrement : les séparations des couples, des ménages, les

décohabitations entraînent un besoin de davantage de logements à population égale. Environ 1 750 logements ont permis à la population endogène de décohabiter.

- Cette part de production dédiée au desserrement est importante, elle témoigne d'une bonne couverture des besoins de desserrement.
- 
- 28 % de croissance démographique : l'accueil de population nouvelle (solde naturel ou migratoire) s'est réalisé dans l'équivalent de 968 logements sur cette période.
- 

- 15 % des logements ont conduit à alimenter la vacance et les résidences secondaires. Bien que ce taux ne soit pas alarmant, il conduit à une hausse de la vacance, et nécessite donc une certaine vigilance sur la sortie de marché d'une partie des logements.



## LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE EST ORIENTÉ VERS L'INDIVIDUEL

### DES STOCKS A ÉCOULER DANS LES LOTISSEMENTS DÉJÀ ENGAGÉS

Une part importante des offres de terrains à bâtir se situe dans des opérations de lotissement déjà bien engagées. A l'image des lotissements de Fléac (Impasse des Bateliers ou rue Pète Levrette), ceux de Linars, « les Lisières de la Touche » ou encore ceux de Nersac, de nombreuses parcelles restent à commercialiser dans ces lotissements parfois engagés depuis plusieurs années. Au total, une centaine de lots à bâtir restent à commercialiser.

### DES NOUVEAUX LOTISSEMENTS COMMERCIALISÉS ... ET DE NOUVEAUX MODES DE PRODUCTION

De nouvelles commercialisations s'engagent, notamment 37 lots à bâtir sur le quartier des Sablons à Gond Pontouvre où le prix moyen du terrain à bâtir est d'environ 100 €/m<sup>2</sup>. A l'image de ce lotissement, plusieurs opérations sont désormais mixtes, déclinant une programmation en locatif social associée à la commercialisation de lots à bâtir ou de maisons en accession en VEFA

Plusieurs cas de figure apparaissent :

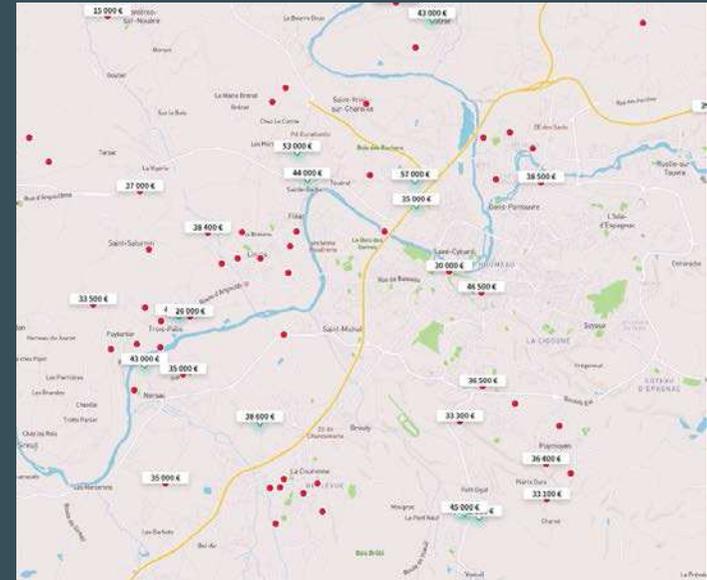
- Un opérateur social produit le locatif social et les lots à bâtir (ex. : Gond Pontouvre Le Foyer)
- Un opérateur privé produit une opération mixte, avec VEFA du locatif social auprès d'un bailleur social (ex. Champniers, Logelia / Linkcity ou Sers, OPH/ Maisons de la Touvre)

### LE BIMBY, POUR CONSTRUIRE SANS ETALEMENT URBAIN

Built In My Back Yard est un dispositif récemment déployé par le GrandAngoulême dans le cadre de l'élaboration du PLUi à 16 communes.

La démarche consiste à accompagner les propriétaires dans leur projet de construction ou de densification d'une partie de leur parcelle. En juin 2019, une soixantaine d'entretiens ont été réalisés auprès de propriétaires privés concernant des projets de réduction de parcelle par vente d'une partie du terrain constructible, d'étude de capacité pour la construction d'une maison adaptée à la perte d'autonomie, de construction d'un petit locatif ou d'agrandissement de surface de la maison.

## LOCALISATION DES ANNONCES EN LIGNE DE TERRAINS A BATIR



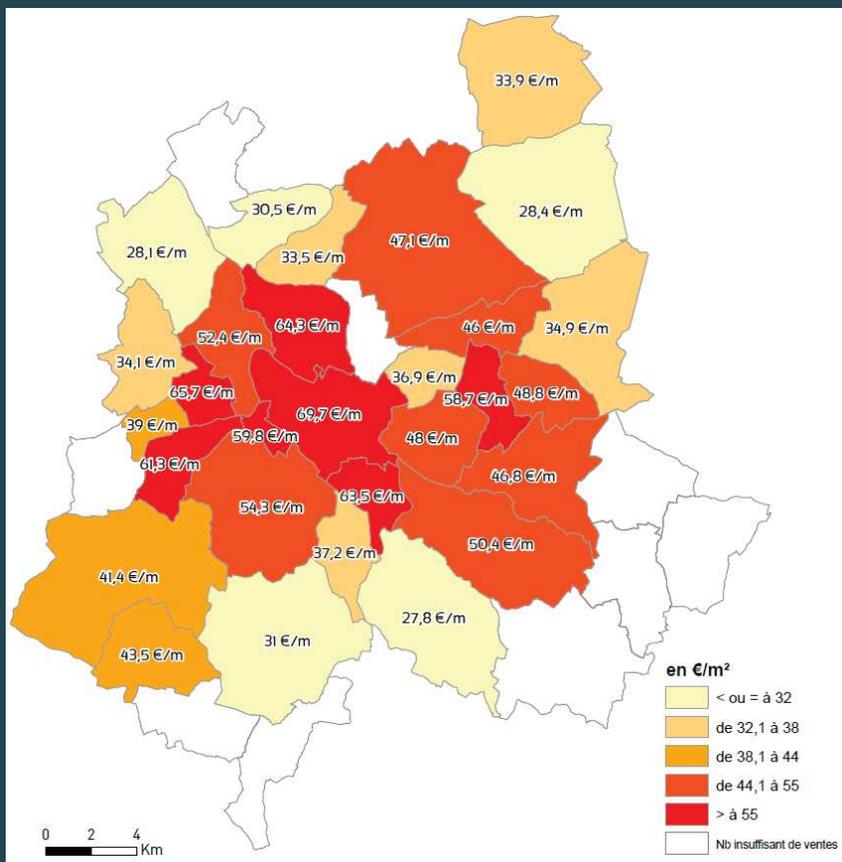
Localisation approximative - Source : Seloger.com

## 37 LOTS A BATIR AUX SABLONS A GOND-PONTOUVRE



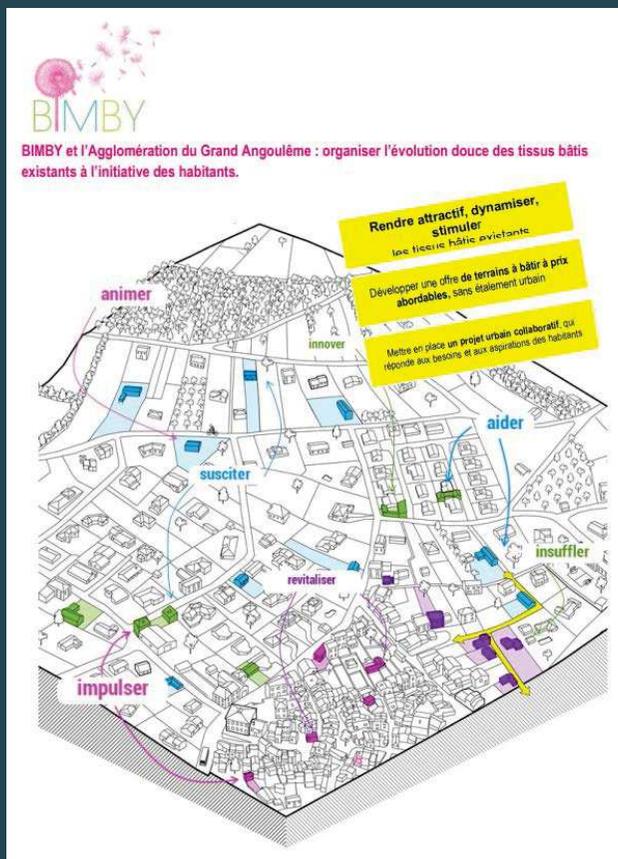
Source : Noalis

PRIX MOYENS DES TERRAINS A BATIR POUR LA CONSTRUCTION INDIVIDUELLE



Source : Atlas du GrandAngoulême  
Données DVF 2015

PLAQUETTE BIMBY



## LES MARCHES DE L'ACCESSION DANS L'ANCIEN

### L'ACCESSION EN INDIVIDUEL DANS L'EXISTANT, UNE OFFRE DIVERSIFIEE ET DYNAMIQUE

#### 37 319 PROPRIETAIRES OCCUPANT D'UNE MAISON SUR LE GRANDANGOULEME

Entre 2011 et 2016, ce sont en moyenne 1 500 transactions dans l'ancien qui sont recensées chaque année, d'après les données DVF. Ces transactions représentent donc ~4.7 % des maisons occupées en propriété occupante sur le territoire. Sur la ville d'Angoulême, qui concentre moins de 30 % des transactions de l'agglomération (400 transactions), ce sont 5.86 % des maisons qui ont changé de propriétaires dans l'année.

#### DES NIVEAUX DE PRIX PLUTOT STABLES MAIS BAS

Compris entre 1 100 et 1 600 €/m<sup>2</sup>, les prix des maisons sont très variables d'une commune à l'autre. Les communes de 1<sup>ère</sup> couronne présentent les niveaux de transactions les plus élevés du territoire, tandis que les couronnes au pourtour du territoire communautaire présentent l'offre la plus accessible.

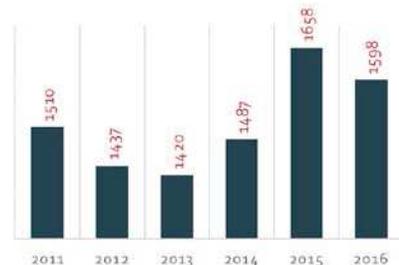
#### UNE REPRISE DES TRANSACTIONS

Les élus l'ont perçu, les chiffres le confirment : une reprise des transactions est observable, après deux années 2012 – 2013 plutôt à la baisse. Les communes précisent observer une augmentation des droits de mutation et une légère reprise des niveaux de prix.

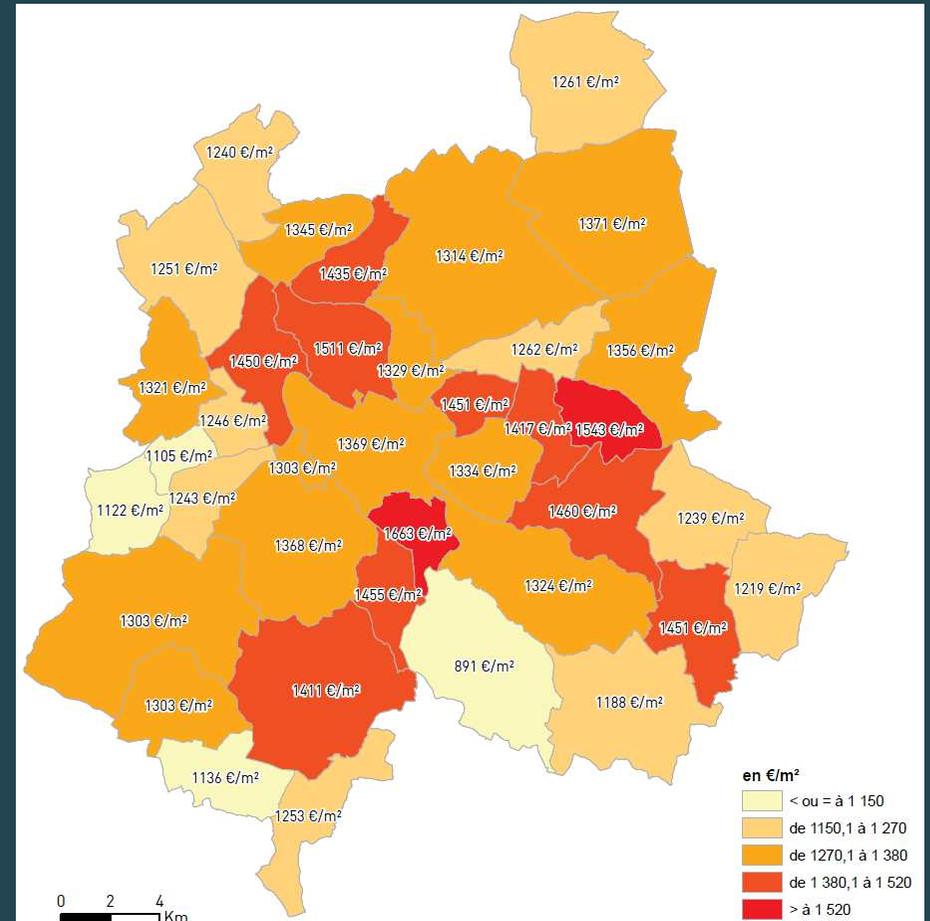
- Un niveau de marché plutôt bas, favorable pour les ménages et les investisseurs dans l'ancien

#### EVOLUTION DU NOMBRE DE VENTES DE MAISONS

Source : DVF 2011 - 2016



## PRIX MOYENS DES MAISONS VENDUES ENTRE 2011 ET 2016 GrandAngoulême



Source : carte de l'Atlas 2019 du GrandAngoulême  
Données DVF 2011 - 2015 // Réalisation GrandAngoulême

## L'ACCESSION EN COLLECTIF DANS L'ANCIEN SEMBLE PARTICULIEREMENT DYNAMIQUE A ANGOULEME

### 9 357 APPARTEMENTS PRIVES

Entre 2011 et 2016, ce sont en moyenne 515 transactions qui sont recensées chaque année, d'après les données DVF. Le nombre d'appartements privés sur le GrandAngoulême (occupés en propriété occupante ou par un locataire privé) est de 9 357 logements. Ce sont donc en moyenne 5,5 % des appartements du GrandAngoulême qui font l'objet d'une transaction chaque année.

La ville d'Angoulême concentre 85 % des transactions d'appartements (438 transactions), soit 6,3 % des appartements de la ville qui font l'objet d'une transaction.

### 1 400 €/M<sup>2</sup> EN 2016, UN PRIX MOYEN DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS A LA BAISSE

Entre 2011 et 2016, le nombre de transactions par année est globalement stable, mais les niveaux de prix ont largement baissé. Cette baisse du prix est corrélée avec une baisse de la surface moyenne des appartements vendus, passé de plus de 65 m<sup>2</sup> à moins de 55 m<sup>2</sup>.

En 2016, le niveau moyen des transactions est donc de 1 400 €, un niveau de prix bien inférieur à celui constaté entre 2014 et 2015.

- Un niveau de prix bas, jugé peu attractif pour des promoteurs qui voient un écart trop important entre le neuf et l'ancien, rendant complexe la commercialisation de logements collectifs neufs.
- Une équation à résoudre pour promouvoir d'autres formes d'habiter dans l'agglomération

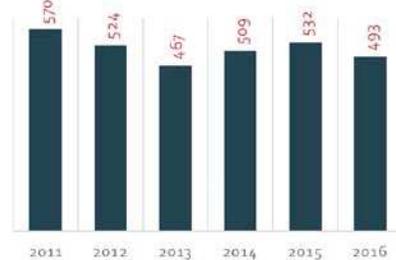
#### EVOLUTION DES NIVEAUX DE PRIX ET SURFACES

Source : DVF 2011 - 2016

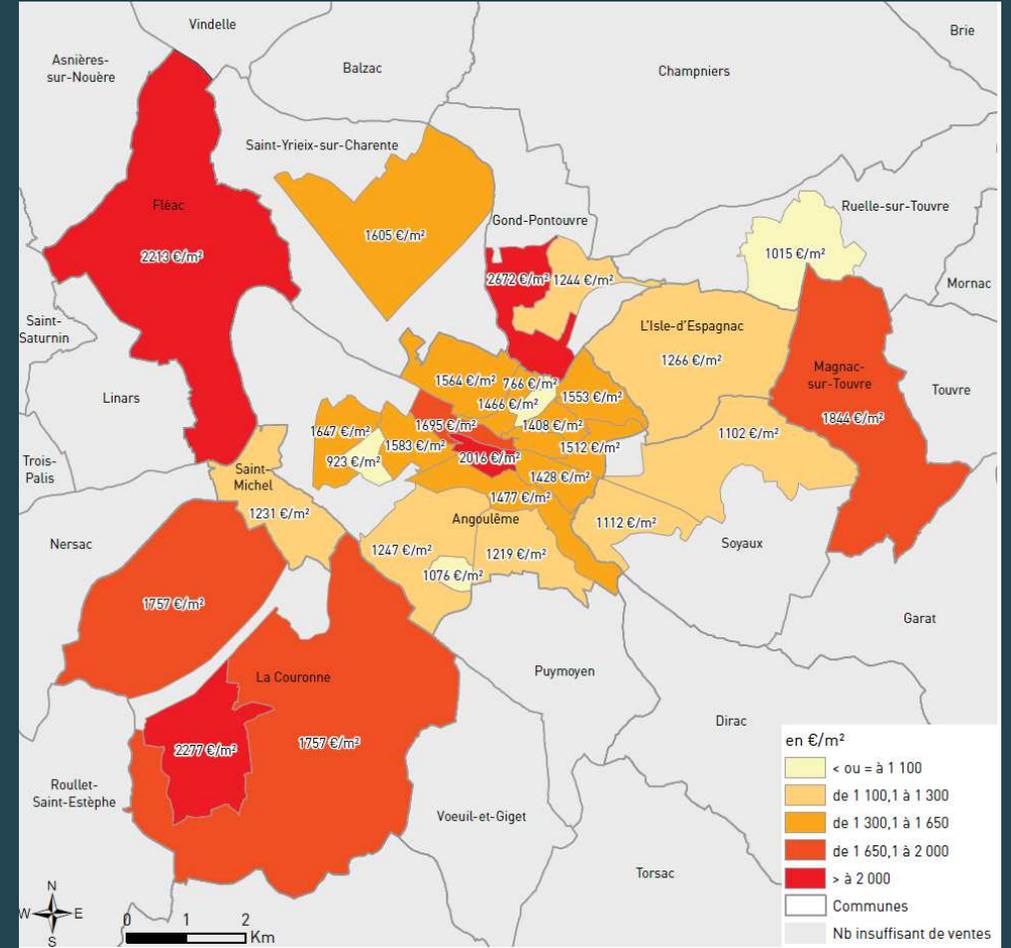
	€	S <sup>2</sup>	€/M <sup>2</sup>
2011	127 735 €	62	2 069 €
2012	103 535 €	67	1 534 €
2013	103 301 €	68	1 510 €
2014	105 575 €	64	1 654 €
2015	87 501 €	52	1 671 €
2016	75 095 €	54	1 396 €

#### EVOLUTION DU NOMBRE DE VENTES D'APPART.

Source : DVF 2011 - 2016



## PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS VENDUS ENTRE 2011 ET 2016 GrandAngoulême



## LE LOCATIF PRIVE EST RELATIVEMENT DISPONIBLE ET ABORDABLE

### 25 % DE LOCATAIRES DU PARC PRIVE EN 2015, 16 800 LOGEMENTS

Le parc locatif privé du GrandAngoulême a la particularité d'être composé majoritairement de maisons (53 %). Une maison locative sur trois est située à Angoulême.

Les appartements locatifs privés représentent donc 47 % des logements locatifs occupés, ils sont à 70 % situés dans la ville-centre.

Toutes typologies confondues, la surface moyenne des logements loués est de 59 m<sup>2</sup> selon les données CLAMEUR. Ces logements sont occupés en moyenne pour une durée de 38 mois (plus de 3 ans).

Selon CLAMEUR, près de 10 % des logements sont reloués après la réalisation de travaux. Ce taux apparaît particulièrement bas.

### 7.74 €/M<sup>2</sup>, LE LOYER MOYEN D'UNE MAISON

Les offres en ligne de maisons disponibles à la location sont plutôt localisées dans la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne du territoire. En septembre 2019, une vingtaine d'offres sont accessibles sur les sites d'annonces en ligne, présentant

des caractéristiques très variées : petites maisons de ville à grande villa.

Les niveaux de loyers sont par conséquent très variables, selon les offres disponibles et les localisations.

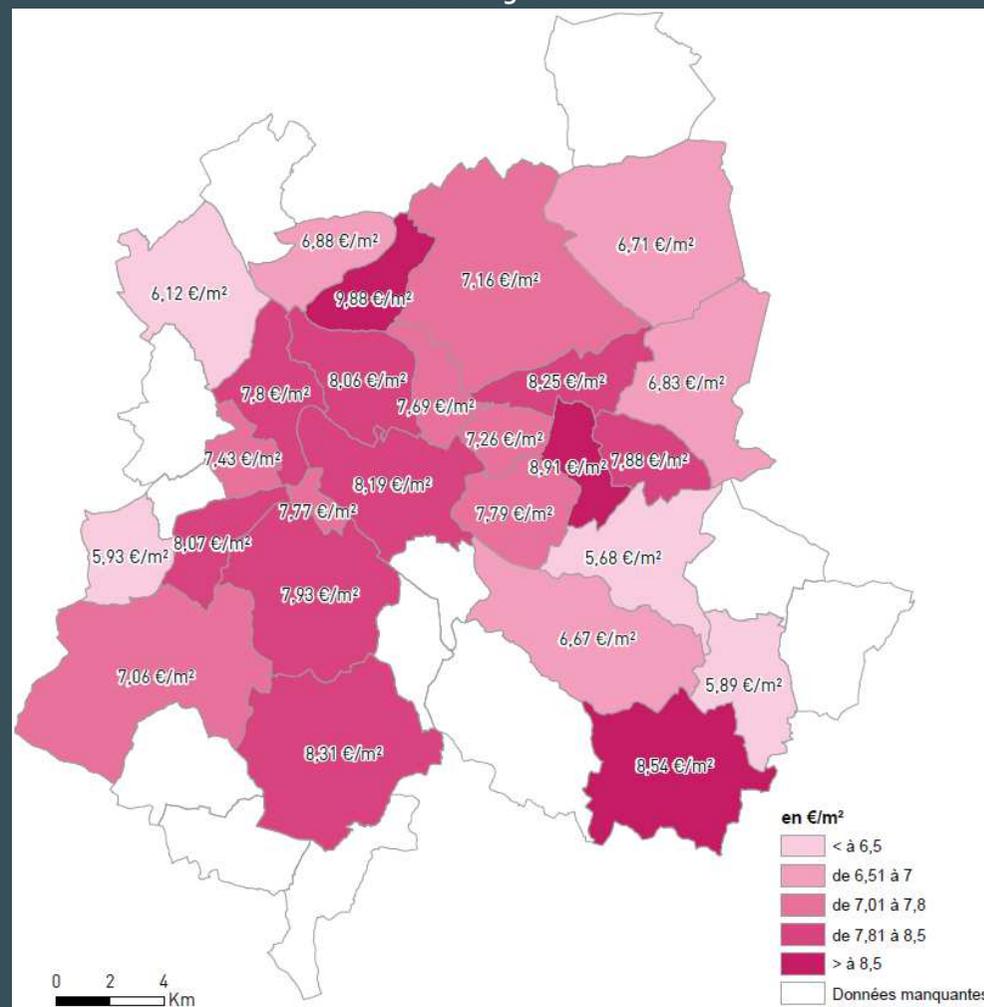
### 9.92 €/M<sup>2</sup>, LE LOYER MOYEN D'UN APPARTEMENT

Comme les offres de maisons, les appartements disponibles à la location sont plutôt localisés à proximité d'Angoulême. En Septembre 2019, une cinquantaine d'offres sont accessibles sur les sites d'annonces en ligne.

La majorité de ces logements sont des petits logements : ¾ d'entre eux sont des T1 ou T2, tandis que les T4 et plus sont rares.

## PRIX MOYENS DES LOCATIONS DE MAISONS DE 2 A 5 PIECES EN 2017 - 2018

### GrandAngoulême



Source : carte de l'Atlas 2019 du GrandAngoulême  
Données annonces en ligne // Réalisation GrandAngoulême

## LE LOCATIF SOCIAL

### LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

#### 12 000 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, D'APRES LE DECOMPTE SRU

Concernée par la loi SRU, l'Agglomération du GrandAngoulême fait l'objet d'un décompte annuel du nombre de logements locatifs sociaux présents sur la commune.

Ce décompte prend en compte les logements locatifs sociaux gérés par les bailleurs sociaux (soit environ 11 000 logements), ainsi que les logements locatifs conventionnés dans le parc privé ou dans le parc des communes, les logements-foyers, les foyers pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants ou résidences sociales, CADA et places en CHRS, et PSLA (postérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2019).

% SRU	NB DE COMMUNES
< 5 %	25 communes, dont 3 communes SRU
5 à 10 %	4 communes, dont 1 commune SRU
10 à 15 %	2 communes SRU
15 à 20 %	3 communes dont 1 commune SRU
> 20 %	4 communes SRU

#### 17,7 % DE LOGEMENTS SOCIAUX, UN TAUX TRES VARIABLE SELON LES COMMUNES

Sur l'ensemble de l'agglomération, 4 communes disposent d'un taux de logements sociaux supérieur à 20 % : Soyaux, Angoulême, La Couronne et L'Isle d'Espagnac et respectent ainsi leurs obligations SRU.

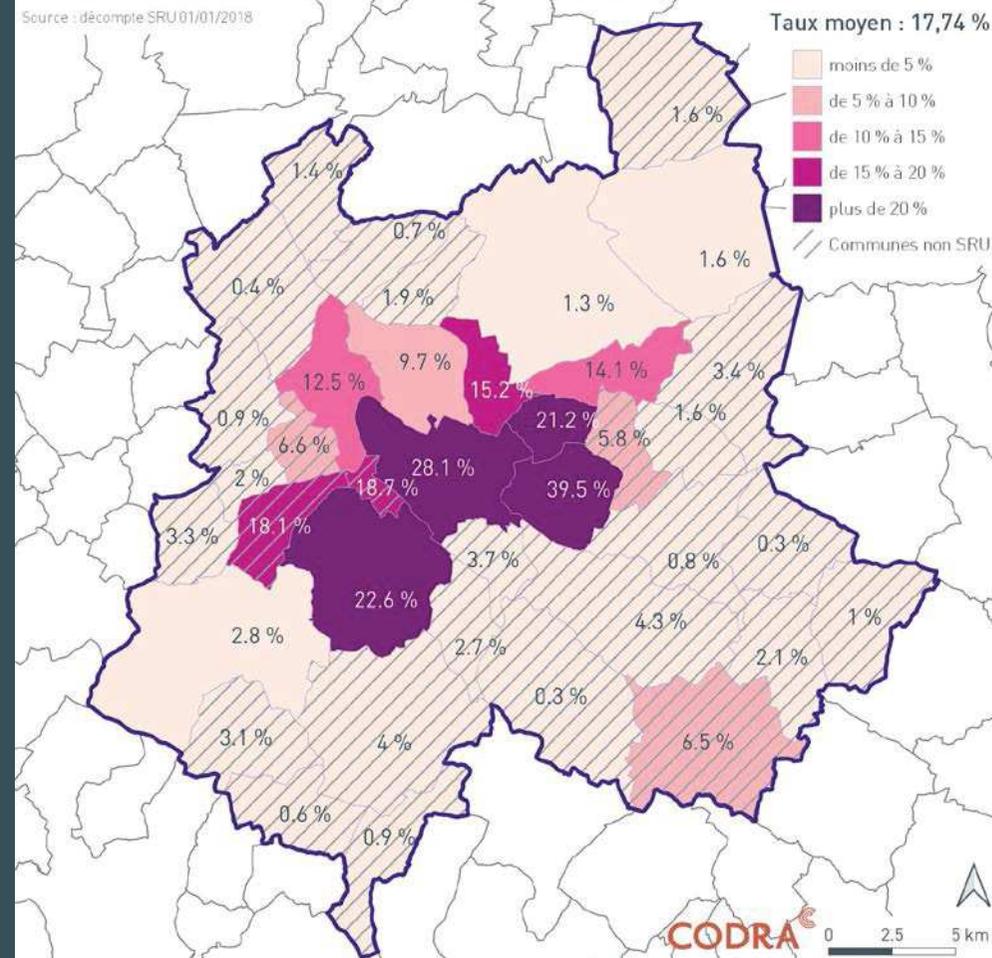
7 autres communes comptent plus de 3 500 habitants et doivent par conséquent respecter leurs obligations SRU, et disposer d'un taux de logements sociaux supérieur à 20 % :

- A l'échéance 2025 pour Ruelle-sur-Touvre, Saint-Yrieix-sur-Charente, Gond-Pontouvre et Fléac
- A l'échéance 2031 pour Champniers, Brie et Rouillet-Saint-Estèphe.

Ces trois dernières communes disposent de deux périodes triennales supplémentaires pour réaliser leurs objectifs du fait de leur intégration récente à l'agglomération.

#### TAUX DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU SENS DE LA SRU

Source : décompte SRU 01/01/2018



Au 1<sup>er</sup> Janvier 2018, sept communes sur onze ne respectent pas leurs obligations SRU.

Dans les trois communes SRU ayant rejoints l'agglomération en 2017, le rattrapage est particulièrement important. Il convient également d'ajouter que la configuration de ces trois communes est distincte des autres : bien que leur population dépasse au global le seuil des 3 500 habitants, leur structure est en réalité particulièrement dispersée. A l'image de Brié, composée de 41 hameaux.

*Echéance 2025 - Echéance 2031*

### PLUS DE 2/3 DE L'OFFRE A ANGOULEME ET SOYAUX

	%SRU	DEFICIT AU 1 <sup>ER</sup> JANV. 2018
ANGOULEME	28 %	-
SOYAux	40 %	-
LA COURONNE	23 %	-
RUELLE	14 %	209
ST-YRIEIX	10 %	342
GOND-PONTOUVRE	15 %	137
L'ISLE D'ES.	21 %	-
CHAMPNIERS	1 %	432
BRIE	2 %	294
ROULLET.	3 %	319
FLEAC	13 %	123

La ville centre concentre plus de la moitié des logements sociaux, soit près de 5 800 logements. Quant à Soyaux, la ville concentre près de 1 800 logements, un nombre conséquent au regard de son offre de logements dans sa globalité : 40 % des logements de la ville sont des logements sociaux.

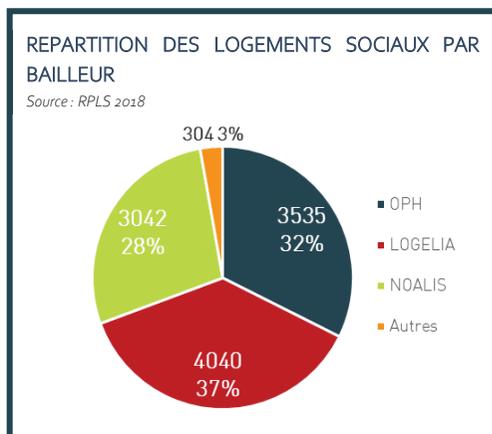
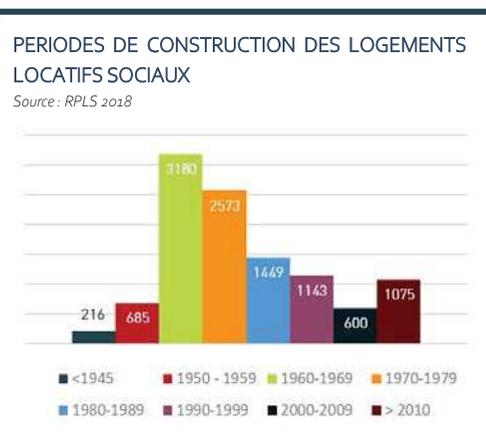
Cette concentration de logements sociaux résulte en grande partie du développement du parc social dans les années 60-80, période lors de laquelle les quartiers Basseau - Grande Garenne, Bel Air - Grand Font ou encore Champs de Manœuvre ont été développés.

Bien que toutes les communes de l'agglomération disposent d'au moins 1 logement comptabilisé au sens de la SRU, le parc locatif social « classique » (géré par les bailleurs sociaux) se concentre quant à lui sur 27 des 38 communes du GrandAngoulême.

### 11 000 LOGEMENTS REPARTIS ENTRE 3 PRINCIPAUX BAILLEURS SOCIAUX

Les trois principaux bailleurs sociaux du territoire concentrent 97 % des logements enregistrés au RPLS 2018.

Logélia, bailleur départemental dispose d'un patrimoine assez diffus sur le territoire (36 % Angoulême, 19 % Soyaux), tandis que l'office communautaire (anciennement communal) concentre 91 % de ses logements sur Angoulême. Noalis possède un patrimoine quantitativement équivalent à Angoulême et Soyaux, (environ 1000 logements dans chacune de deux communes), le reste étant assez diffus sur l'agglomération.



## 86 % DE LOGEMENTS COLLECTIFS AU SEIN DU PATRIMOINE SOCIAL

Le parc locatif social de GrandAngoulême compte plus de 1 500 maisons individuelles. Un tiers de ces maisons sont à Angoulême, tandis que La Couronne, L'Isle d'Espagnac et Saint-Yrieix en cumulent toutes environ 170 maisons. Le reste de ces logements individuels est réparti sur 22 autres communes, au profil varié.

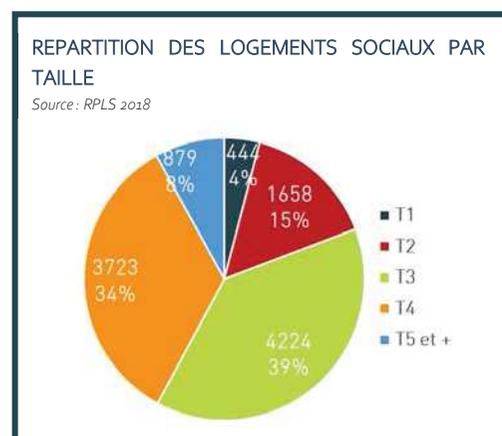
Mais l'essentiel de l'offre est donc constitué de logements en collectif avec une forte proportion de logements familiaux.

## 19 % DE PETITS LOGEMENTS ET 43 % DE GRANDS LOGEMENTS

Sur l'ensemble de l'agglomération, les petits logements (T1 et T2) représentent moins d'un logement sur 5. Ces petits logements sont largement concentrés sur la ville-centre (deux tiers des petits logements, soit plus de 1 300 logements). Les communes de La Couronne et Saint-Michel disposent également d'un parc important, en lien avec la présence des équipements scolaires et de l'Hôpital.

A l'inverse, les grands logements représentent l'essentiel de l'offre des communes rurales, où ils sont le plus souvent des logements individuels.

Il y a donc dans l'agglomération du GrandAngoulême comme ailleurs, un enjeu d'évolution du parc pour faire face aux évolutions structurelles des ménages, avec notamment l'augmentation des personnes seules et des familles monoparentales.



## UNE BONNE QUALITE ENERGETIQUE DU PARC LOCATIF SOCIAL

Dans l'ensemble, les qualités énergétiques du parc social sont satisfaisantes. D'après le RPLS 2019, 95 % des logements ont fait l'objet d'un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). Parmi eux, 68 % ont une étiquette comprise entre A et C, soit une bonne performance énergétique. 24 % des logements ont une performance énergétique moyenne : une étiquette D. Les logements disposant d'une étiquette E et inférieure sont considérés énergivores. Ils représentent 8 % des logements de l'agglomération, soit 832 logements. Plus de la moitié de ces logements énergivores sont localisés à Soyaux, au sein du quartier du Champ de Manœuvre.

### *Entre 2008 et 2015, les bailleurs ont fortement réhabilités leur patrimoine*

Sur la période 2008 – 2015, d'après les données de l'AROSH PC, note de cadrage Octobre 2019 :

- 37 opérations de réhabilitation lourde (4 postes réhabilités minimum ou 3 postes dont à minima un élément sur le bâti) représentant plus de 1900 logements ont été réalisées sur le territoire. Ces réhabilitations représentent un investissement total sur le volet

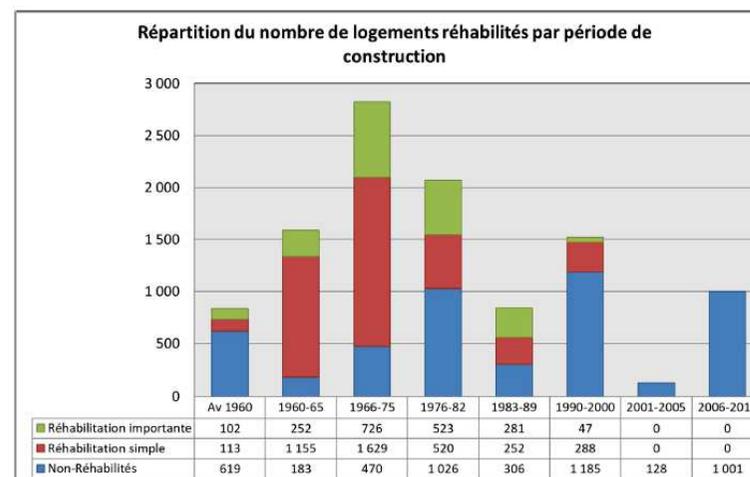
énergétique de 17,5 millions d'euros et ont permis de passer d'une consommation énergétique moyenne de 243 kwhep/m<sup>2</sup>/an à 165 kwhep/m<sup>2</sup>/an après travaux (hypothèse sur un logement de 67m<sup>2</sup>).

- 4000 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation simple (jusqu'à 3 postes réhabilités, sans action sur le bâti si 3 postes) pour un investissement total de 18 millions.

### *Les enjeux en matière de réhabilitation*

L'AROSH précise un enjeu pour les années à venir sur 2700 logements, dont l'étiquette charge et l'étiquette énergie primaire sont toutes deux supérieures ou égales à D.

A noter que les communes de La Couronne et Ruelle-sur-Touvre signalent des enjeux d'amélioration énergétiques des logements locatifs sociaux implantés sur leur territoire.



Source : note de cadre AROCH octobre 2019

## LA TENSION SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL EST FAIBLE

### 3.6 % DE VACANCE COMMERCIALE

D'après les données RPLS, au 1<sup>er</sup> janvier 2018, près de 400 logements sont en situation de vacance commerciale, soit 3.6 % des logements locatifs sociaux.

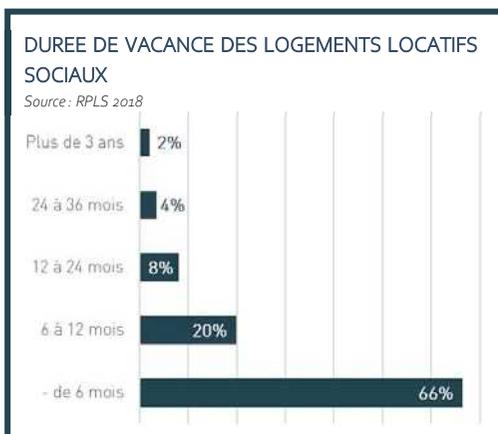
Ces logements sont davantage concentrés dans les QPV du GrandAngoulême : les QPV représentent 52 % des logements et 58 % des logements vacants. En particulier, le QPV de Basseau-Grande Garenne encore une vacance d'une centaine de logements vacants, soit 8.1 % des logements du quartier.

Parmi ces 400 logements vacants, 2/3 le sont depuis moins de 6 mois. 14 % (54 logements) sont vacants depuis plus d'un an, essentiellement localisés dans les QPV. Plus de moitié sont dans le quartier Basseau-Grande Garenne.

### 12.5, LE TAUX DE ROTATION EST MOYEN

En 2018, 1 368 attributions ont été réalisées au sein du parc locatif social, induisant une rotation dans 12.5 % des logements de l'agglomération.

A Angoulême, ce taux est de 12.7 % tandis qu'il est artificiellement haut dans plusieurs autres communes : Fléac, l'Isle d'Espagnac, Rouillet-Saint-Estèphe ont un taux de 29 à 15 % du fait des attributions réalisées dans des programmes neufs sur ces communes.



### LE RAPPORT OFFRE / DEMANDE EST FAIBLE

En 2018, 3 378 demandes sont recensées sur le fichier AFFIPADE. Parmi eux, 2 000 demandeurs ne sont pas déjà logés dans le parc social. Les demandes de mutation représentent donc 41 % des demandes recensées.

En 2018, 1 369 attributions ont été réalisées dans le parc : on dénombre donc **1 attribution pour 2.5 demandes sur le territoire du GrandAngoulême.**

*Les communes pouvant bénéficier d'une exemption de l'application de l'article L.302-5 et suivants de CCH (application SRU) doivent appartenir à une agglomération au sein de laquelle le ratio de tension par rapport à la demande est inférieur à seuil de tension calculé de la façon suivante :*

*Nombre de demandes de logement locatif social / nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes au sein du parc locatif social. Le seuil de tension fixé nationalement est de 2.*

*Le ratio du GrandAngoulême est de 1.89.*

*Par conséquent, les communes du GrandAngoulême peuvent bénéficier d'une exemption du fait d'une trop faible tension sur le parc locatif social.*

## L'ADEQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

### DAVANTAGE D'ATTRIBUTIONS AUPRES DES PLUS JEUNES

25 % des demandeurs enregistrés dans les fichiers AFFIPADE ont une personne de référence de moins de 30 ans. Cependant, les attributions auprès de ces ménages représentent 31 % : 1 demande sur 2 est satisfaite.

Chez les ménages plus âgés, le taux de satisfaction est par conséquent moins bon, de l'ordre d'une demande sur trois satisfaite. En particulier, plus l'âge de la personne de référence est élevé, moins le taux de satisfaction est bon. Entre 30 et 39 ans, il est de 42 %, tandis qu'il passe à 30 % pour les plus de 75 ans.

### TRES BONNE ADEQUATION ENTRE LES RESSOURCES DES DEMANDEURS ET LES ATTRIBUTIONS

48 % des demandeurs enregistrés disposent de ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS (soit moins de 4 126 € de revenu fiscal annuel pour une personne seule, et 8000 € pour un ménage de 4 personnes). Les attributions concernant ces ménages représentent 50 % :

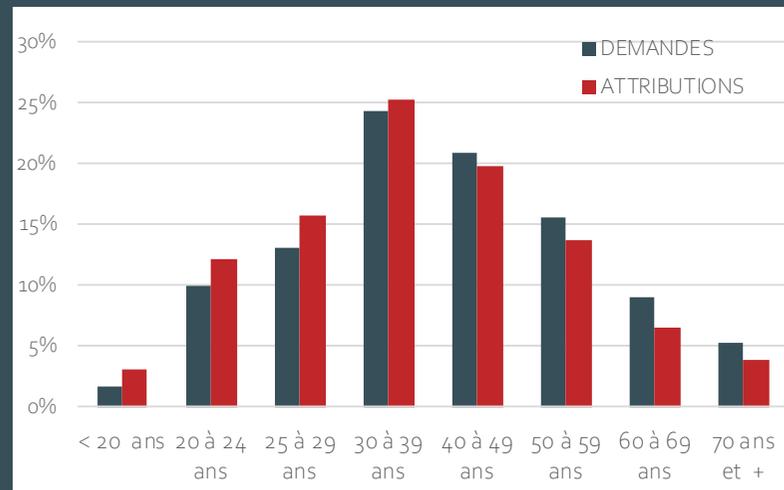
ce taux est élevé et traduit une bonne capacité du territoire à loger les demandeurs les plus précaires.

De la même manière, les demandeurs ayant des ressources légèrement supérieures mais toujours sous les plafonds PLAI représentent 30 %, tandis qu'ils correspondent à 34 % des attributions.

### DIFFICULTES A SATISFAIRE LA DEMANDE DE PETITS LOGEMENTS

38 % des demandes concernent un petit logement (T1 ou T2), soit 1276 demandes. Or, les attributions réalisées sur l'année 2018 ne concernent qu'à 21 % des petits logements, traduisant une réelle difficulté à répondre à la demande en petites typologies et petits loyers.

## ADEQUATION DEMANDE / ATTRIBUTIONS PAR TRANCHE D'AGES GRANDANGOULEME



## ADEQUATION DEMANDE / ATTRIBUTION PAR TYPOLOGIE GRANDANGOULEME



Source : extraction AFFIPADE26.08.2019

**LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LES QUARTIERS ANRU**

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), deux quartiers ont été retenus afin de bénéficier du cadre d'intervention de l'ANRU : le quartier Bel Air Grand Font à Angoulême (projet d'intérêt national), et le quartier Etang des Moines à La Couronne (projet régional).

**ETANG DES MOINES**

- 15 démolitions, bâtiment A de Logelia
- 110 réhabilitations, bâtiments A, B, C : amélioration thermique et acoustique, amélioration de l'image, amélioration des parties communes et pieds d'immeubles
- 32 constructions : 12 logements intermédiaires et 20 logements individuels

**BEL AIR GRAND FONT**

- 195 démolitions
- Les Eglantines : 70 logements LOGELIA
- Kerrias : 93 logements LOGELIA
- Bergeronnettes : 16 logements OPH

- Barre de la Gare : 16 logements Noalis
  - + démolition de la copropriété de la gare
  - 381 réhabilitations sur
    - 117 : Les Eperviers, Duc, Colibri, Alouette et Bergeronnettes
    - 99 : Fauvette, Judelle, Goeland, Huppe et Ibis
    - 165 : Jonquilles, Iris, Hortensias et Genets

Soit, au total sur les deux opérations :

- 210 démolitions
- 491 réhabilitations

**PROJET D'INTERVENTION SUR LE QUARTIER DE L'ETANG DES MOINES**



Source : Comité de pilotage février 2019  
Etude urbaine Cittanova

## LA RECONSTITUTION DEJA FLECHEE

Dans le cadre d'une charte de reconstitution signée en novembre 2018, les bailleurs sociaux, les villes d'Angoulême et La Couronne, le GrandAngoulême et les communes concernées ont précisé les conditions de redéploiement de l'offre démolie.

Déjà, l'ensemble de l'offre démolie fera l'objet d'une reconstitution. Etant donné les difficultés induites par la Loi de Finance de 2018, les communes et GrandAngoulême ont souhaité accompagner les bailleurs dans la sortie des opérations, par des engagements respectifs : –

- Les communes où ont lieu les reconstitutions s'engagent à mettre à disposition un terrain,
- GrandAngoulême s'engage à participer à l'aménagement de la parcelle dans la limite de 12 000 € par logement, en complément de l'aide de droit commun à la production de logements publics
- Les bailleurs s'engagent sur des fonds propres à hauteur de 15 % par opération

La charte précise les grandes orientations cadrant la reconstitution :

- Stratégie globale de rééquilibrage du peuplement
- Objectif de mixité sociale et d'implication de l'ensemble des communes de l'agglomération
- La sécurisation des communes par une première commission d'attribution.

La convention ANRU, validée par l'ensemble des partenaires, précise ainsi ce fléchage des 210 logements sociaux reconstitués :

Angoulême : 26  
La Couronne : 15  
Champniers : 17  
Gond-Pontouvre : 43  
Ruelle-sur-Touvre : 34  
Mornac : 12  
Puymoyen : 30  
Touvre : 10  
Bouëx : 15  
Trois-Palis : 8

LES REPONSES  
APPORTEES AUX  
BESOINS DES  
PUBLICS  
SPECIFIQUES

## PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES

80

Les évolutions sociales et sociétales récentes ont impacté fortement la cellule familiale dans sa composition et son fonctionnement. Tandis qu'elle était plutôt stable par le passé, elle est très variable dorénavant : les individus connaissent aujourd'hui une grande variété de situations du fait des évolutions économiques (des changements d'emplois bien plus fréquents que par le passé), des évolutions familiales (des décohabitations également plus fréquentes), des contraintes liées à l'âge, à la perte d'autonomie ou au handicap.

Pour certains ménages, ces ruptures peuvent induire des situations de fragilité, voire de précarité. Dans la plupart des cas, ces situations sont temporaires mais pour certains ménages, elles peuvent s'avérer complexes et durables. Elles nécessitent parfois une prise en charge rapide.

Ainsi, la collectivité au sens large, dans un objectif de solidarité, a la responsabilité de proposer des solutions à ces ménages en difficulté. Ils expriment des besoins spécifiques qui peuvent trouver des réponses dans l'offre d'hébergement en structure spécialisée ou

bien par des aides financières ou plutôt sociales (accompagnement, subventions, etc...).

Sur le GrandAngoulême comme ailleurs, une attention particulière doit être portée aux réponses à apporter à ces publics spécifiques : du point de vue de l'offre de logements et d'hébergement à proposer mais également du point de vue de la coordination des solutions logements et de l'accompagnement des personnes en difficultés.

Face à ces situations, le PLH doit s'assurer d'une offre suffisante et adaptée aux différents publics, qui expriment des besoins aussi diversifiés que le sont les ménages en situation de précarité. Il doit également prévoir l'articulation entre l'hébergement et le logement ordinaire, de manière à rendre possible les parcours résidentiels des ménages en situation d'hébergement, afin de garantir une rotation dans l'offre dite « spécifique ».

La variété des besoins est traitée par différentes politiques, souvent co-pilotées par l'Etat et le Département que plusieurs documents cadres relatifs aux publics spécifiques synthétisent :

- Le PDALHPD 2018 - 2023 (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement et des Personnes Défavorisées) ;
- Le Schéma départemental de l'autonomie et de la citoyenneté 2020 - 2024 ;
- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage 2015 – 2020, en révision.

Ces plans dressent pour la plupart un état des besoins des différents publics et de l'offre existante pour les satisfaire. Ils prescrivent également une série d'actions relatives au développement, au maintien, aux évolutions de l'offre en place et aux suivis des personnes concernées.

La politique locale de l'habitat doit tenir compte de ces prescriptions afin de répondre aux besoins spécifiques en logement identifiés à l'échelle du territoire. Elle peut aussi faire remonter des besoins particuliers qui seraient mal pris en compte à l'échelon plus global.

## LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

### LE DISPOSITIF D'ACCUEIL, D'HEBERGEMENT ET D'INSERTION

Le SIAO (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation) est le guichet unique de l'hébergement et de l'accès au logement en Charente. Il repose sur trois principes :

- La continuité de la prise en charge des personnes,
- L'égalité face au service rendu,
- L'adaptabilité des prestations aux besoins des personnes.

En Charente, le SIAO se structure autour de deux volets :

Le volet urgence qui gère les appels au 115, le numéro vert « Violences Conjugales » et les maraudes.

Le volet insertion traite des demandes reçues par les structures d'hébergements de stabilisation, d'hébergements financés par l'ALT, le CHRS, les FJT, les résidences sociales et les maisons relai.

### La cellule de recours

Outil du PDALHPD, il s'agit d'une instance partenariale qui se réunit mensuellement pour évoquer les situations difficiles. Elle est composée des services de l'Etat, du Département, de la CAF, des représentants des bailleurs sociaux et des différentes associations et organismes qui interviennent dans le logement et l'insertion.

### L'OFFRE D'HEBERGEMENT

#### Les places en CHRS :

- Le CCAS d'Angoulême (CHRS Parenthèse pour familles et personnes victimes de violences) : 46 places (dont 22 pour les victimes de violences)
- Le CSCS MJC Grande Garenne (familles) : 86 places
- Angoulême Solidarité (personnes isolées) : 67 places.
- APLB (Association Père Le Bideau : sortants de prison) : 17 places
- AFUS 16 : 42 places

Le territoire comprend un nombre de places CHRS important, mais ses tarifs plus

accessibles qu'en moyenne dans d'autres structures de ce type induisent un fort taux d'occupation. Bien que le Plan Logement d'Abord encourage à la diminution du nombre de places en CHRS, l'offre du GrandAngoulême devrait être moins impactée que d'autres territoires.

#### Les places en centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) :

- France Terre d'Asile : 93 places
- CSCS MJC Grande Garenne : 140 places

#### Les places en centre d'accueil et d'orientation (CAO) :

- Angoulême Solidarité : 34 places

Les places en ALT: aide au logement temporaire : créée dans le but de loger, pour des durées de séjour limitées, des personnes défavorisées en situation d'urgence. Il s'agit d'offrir un accueil d'urgence ou un séjour temporaire :

- CCAS d'Angoulême : 27 places
- CSCS MJC Grande Garenne : 12 places
- AFUS 16 : 12 places



### La sous-location en bail glissant

Une quarantaine de logements font l'objet d'une convention cadre entre le GIP Charente Solidarités et Angoulême Solidarité qui assure la gestion locative et l'accompagnement social. 40 logements en diffus font l'objet d'une sous-location pour 12 à 18 mois en temps d'occupation moyen. Une cellule de recours (commission partenariale AFUS, SIAO et travailleurs sociaux) définit les candidats potentiels à ce type d'hébergement pour lequel l'accompagnement social est important. Le financement de ces logements est réalisé en partie grâce à l'IML et par les adhérents du GIP, dans le cadre du FSL (Fond de Solidarité pour le Logement).

---

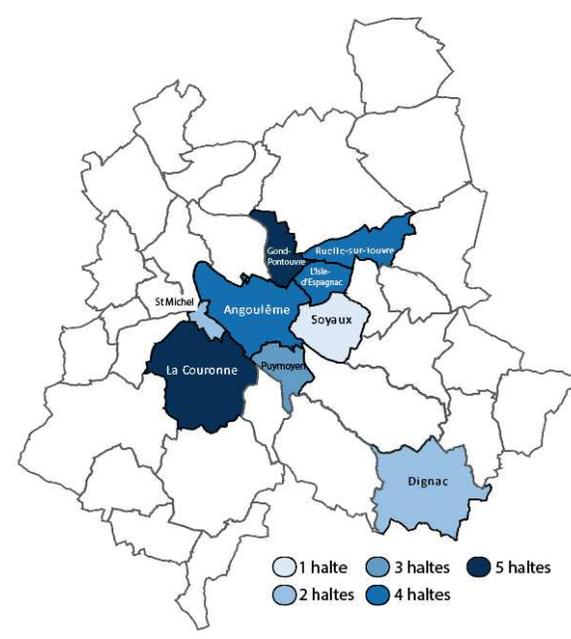
### LA HALTE DE NUIT, SOLUTION CHARENTAISE INNOVANTE

Initialement conçues comme des chambres de passage sur les communes en zone rurale, les haltes de nuit étaient des studios destinés à loger les sans-abris pour 48h. Afin de palier au déficit d'offre en structure collective ou pour répondre au besoin de personnes ne souhaitant pas être hébergée en structure collective, cette solution de halte de nuit a été développée sur le territoire.

Equipée d'un digicode pour y accéder, et conçues pour des personnes présentant des difficultés non conciliables avec les structures en collectif, ces haltes sont des logements existants, mis à disposition par la commune et qui peuvent faire l'objet d'un bail emphytéotique de 18 ans auprès de l'OPH, qui réalise les travaux d'amélioration nécessaires. Certaines communes travaillent directement avec l'AFUS 16 (Ruelle-sur-Touvre, Mornac).

Ces hébergements d'urgence présentent un coût nettement moindre que la location dans le parc privé et constituent un sas vers le Logement d'Abord.

Certains peuvent accueillir des familles, tandis que d'autres sont destinés à des personnes seules. Ces logements doivent être de plain-pied et situés en hypercentre. Le GrandAngoulême participe à la création de ces haltes, lorsqu'elles sont réalisées en acquisition-amélioration d'un logement existant.



**HALTE DE NUIT A DIGNAC – REHABILITATION D'UNE VIEILLE BATISSE POUR CREER DEUX APPARTEMENTS +**



## LA DEMANDE

Parmi les appels reçus par le 115, 80% concernent une demande sur le territoire du GrandAngoulême. Le SIAO signale :

- Forte augmentation de la demande
- En septembre : une vingtaine de personnes isolées sans solution d'hébergement et 7 familles hébergées en CADA
- En 2018, réduction du nombre de chambres d'hôtel (une vingtaine en 2018), donc création en urgence d'une structure dans le parc locatif sociale de Morsac

Les partenaires soulignent l'augmentation du nombre de personnes âgées à la rue. Ces personnes ne peuvent être logées en maison de retraite, et un projet spécifique de type maison relai spécifique personnes âgées pourrait répondre à ce besoin croissant.

## LE DALO

En 2018, 22 ménages sont reconnus DALO, un nombre en nette augmentation par rapport aux années précédentes car il comprend plusieurs familles de gens du voyage, dont le relogement nécessite un habitat adapté, encore peu développé sur le GrandAngoulême.

## LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENTS DE STRUCTURES

### *Maison relai*

L'association Eclaircie située à Soyaux travaille sur un projet de Maison Relai, qui pourrait aboutir dans le temps du PLH. Cette maison relai permettrait de répondre à une demande importante, d'autant plus que la Charente est globalement sous-équipée en structure de ce type.

### *Structure d'accueil pour problèmes psychiques*

A Angoulême, OPH aménage 20 logements pour personnes présentant des problèmes psychiques. Ces logements devraient être livrés en début d'année 2020.

### *Halte soin santé*

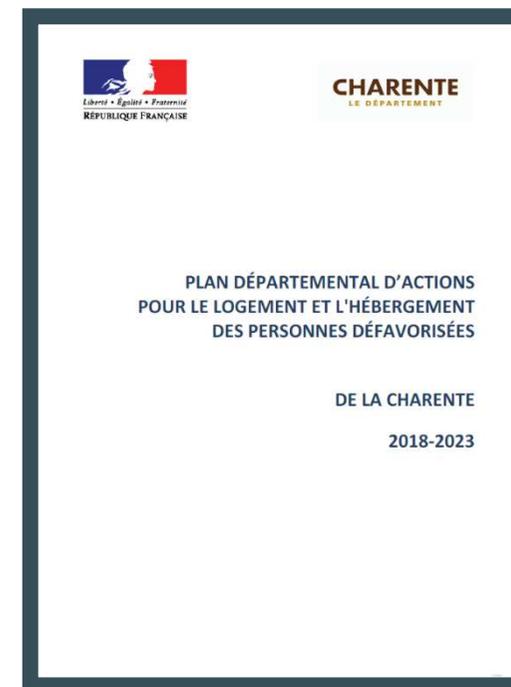
Nouveau dispositif, ces haltes santé permettent de répondre aux besoins de personnes en sortie d'hôpital, nécessitant des visites régulières du médecin ou des soins lourds. L'OPH a restructuré des logements dont il est gestionnaire afin de proposer 6 places, en lien avec l'ARS (ces logements résultent d'un appel à projets lancé par l'ARS).

## CE QUE DIT LE PDALHPD

Le PDALHPD s'attache à proposer des solutions adaptées aux personnes défavorisées. Cette qualification peut recouvrir des situations très diverses et contrastées. Le PDALHPD cible le plus souvent les personnes en situation de grande pauvreté, les sans domicile, les victimes de violence, les sortants d'institution médicale, de prisons, les personnes âgées et/ou handicapées, etc.

Sur le GrandAngoulême, le PDALHPD fixe les objectifs suivants :

- 29 haltes de nuit
- 1 résidence accueil (précisant qu'un établissement de 25 places ouvrira en 2019 à Angoulême)
- 10 lits halte soins santé
- Le développement du logement accompagné en AVDL ou IML



	Dossiers reçus	Ménages reconnus prioritaires DALO	Ménages reconnus prioritaires DAHO	Pertes DALO suite à refus logement adapté	Pertes DAHO suite à refus proposition hébergement	Ménages relogés ou hébergés	Ménages restant à reloger
2014	31	30	1	?	?	0	0
2015	30	18	2	4	1	15	0
2016	22	6	3	0	1	8	0
2017	12	7	1	2	1	5	0
2018	28	22	1	2	0	7	14*

\* : ce nombre important s'explique par le fait qu'il s'agit de familles de gens du voyage qui ne sollicitent pas un relogement en tant que tel mais des terrains familiaux.

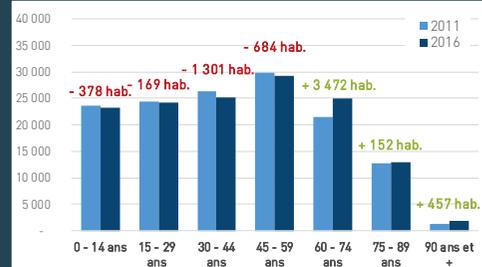
## LE LOGEMENT DES JEUNES

Le public « jeune » regroupe une grande diversité de profils liés à des situations parfois très contrastées, en fonction qu'elles concernent des difficultés sociales, économiques, familiales, ou bien une certaine complexité dans la situation face à l'emploi ou l'enseignement, etc.

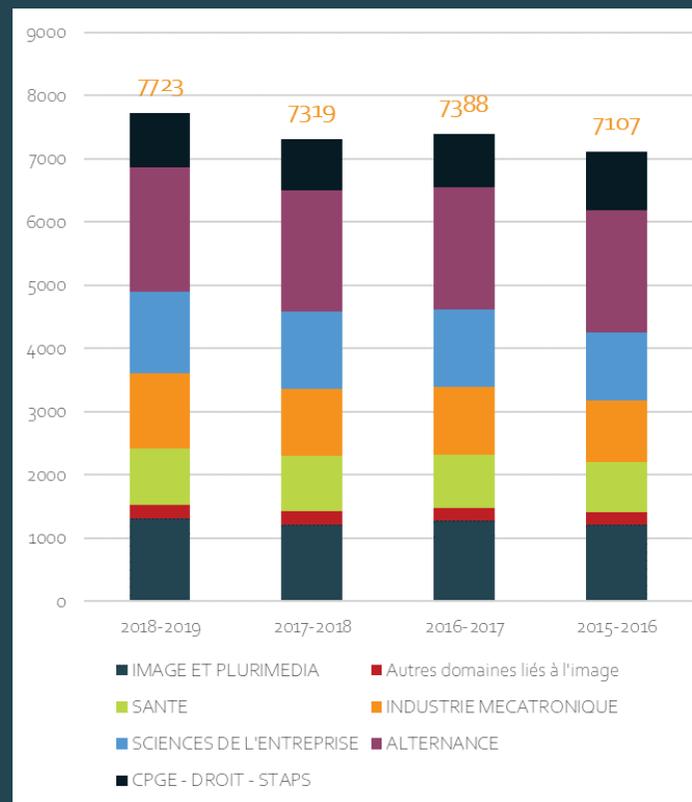
Aussi variées soient-elles, la question du logement des jeunes est d'autant plus complexe à traiter que leur situation peut être amenée à évoluer très vite, dans un sens, comme dans l'autre. Les jeunes sont caractérisables par une grande mobilité géographique, et une instabilité économique et sociale.

Par conséquent, c'est la diversité des réponses en termes d'offre de logements et d'hébergement qu'il faut chercher à mettre en œuvre. D'autant plus que les évolutions observées dans la structure des ménages

interpellent : la perte démographique observée sur la tranche 15- 29 ans est plutôt faible par rapport aux autres. Elle peut s'expliquer par l'attractivité du territoire pour les étudiants, en lien avec l'offre de formation départementale plutôt concentrée sur le GrandAngoulême. Cependant, la perte démographique est nettement plus importante chez les 30-44 ans, ce qui peut signifier que le territoire n'est pas suffisamment attractif pour maintenir ces jeunes sur le territoire. L'emploi est évidemment le principal critère dans le choix d'installation sur le territoire. Mais l'offre résidentielle peut y contribuer.



## EVOLUTION DES EFFECTIFS DES FORMATIONS PRESENTES SUR LE GRANDANGOULEME



Source : Schéma de l'enseignement de Charente

## 7 700 ETUDIANTS SUR LE GRANDANGOULEME

Le Centre Universitaire de Charente se compose de trois principaux sites d'enseignement : Grand Cognac, Angoulême et La Couronne. Les formations présentes sur le GrandAngoulême représentent une part importante : au total, les effectifs de ces formations représentent à la rentrée 2018 – 2019 plus de 7 723 effectifs. Ces effectifs sont à la hausse (+5 % entre la rentrée 2017 et 2018).

Le rayonnement des formations est variable : certaines sont très locales et les étudiants qui les fréquentent ne quittent pas le domicile parental pour y accéder.

D'autres formation en revanche, à l'image de la filière Image et Plurimédia, ont un rayonnement bien plus important, national. Les étudiants qui les fréquentent seront plus nombreux à avoir besoin d'un logement.

Les partenaires soulignent la part importante d'alternants au sein de ces formations, dont les effectifs vont augmenter. Ces alternants ont la difficulté de devoir parfois gérer deux logements, sur leur lieu d'entreprise et leur lieu d'étude, rendant particulièrement nécessaire le développement d'une offre de logements très accessibles ou d'aides financières (à l'image du mobili-jeune).

## 40 % DES MOINS DE 30 ANS SONT PAUVRES

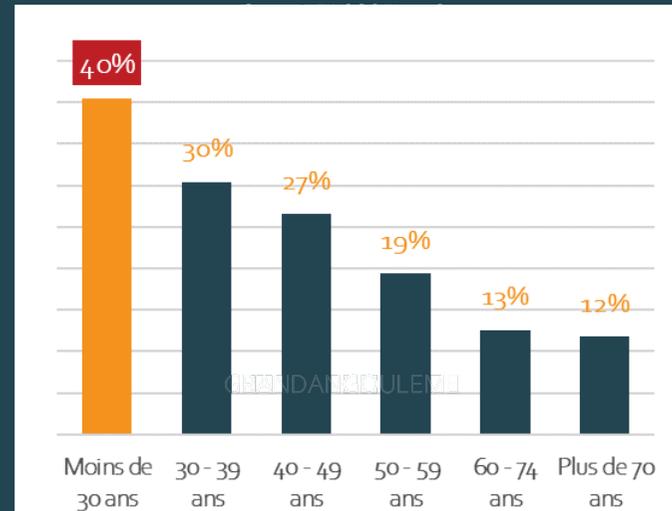
Le taux de pauvreté définit par l'INSEE correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine (20 150 €), soit 12 090 € par UC.

Assez classiquement, on observe sur le GrandAngoulême une pauvreté plus importante chez les jeunes ménages (étudiants ou non). A noter cependant qu'elle semble particulièrement importante dans le cas présent.

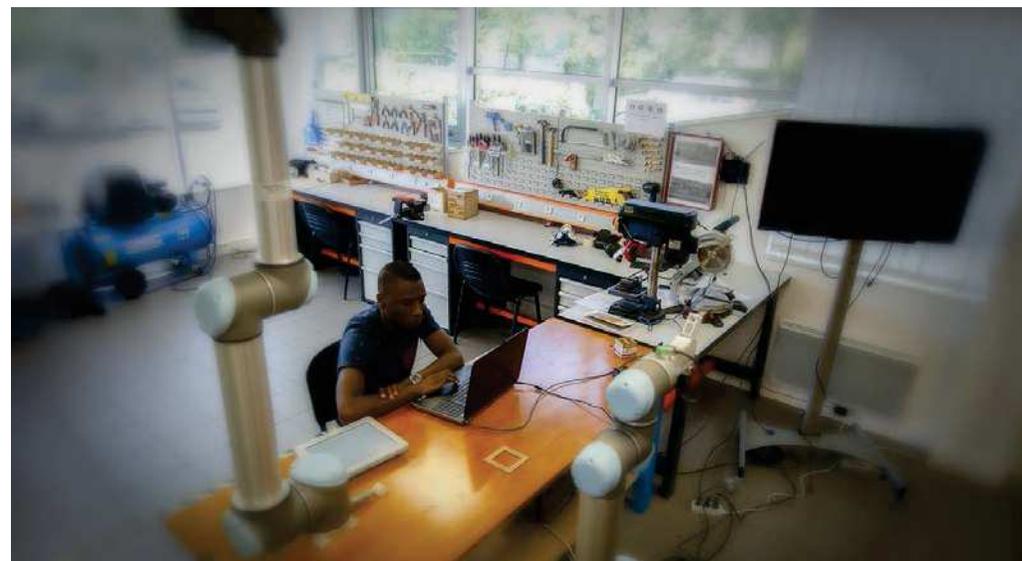
	Seuil de 60 %
Revenu fiscal mensuel	1 008 €
1 personne	1 008 €
1 couple	1 511 €
1 couple + 2 enfants	2 116 €
1 adulte et 2 enfants	1 612 €

Les étudiants semblent particulièrement concernés, en 2008 ce sont 44 % des étudiants qui étaient boursiers, tandis qu'ils sont 29 % à Poitiers et 38 % à La Rochelle.

## TAUX DE PAUVRETE DES MENAGES DU GRANDANGOULEME PAR TRANCHE D'AGE



Source : Schéma de l'enseignement de Charente



## L'OFFRE DEDIEE AUX JEUNES ET AUX ETUDIANTS

Selon une enquête réalisée lors de l'élaboration du Schéma d'Enseignement Supérieur de Charente, 50 % des étudiants étaient logés dans le parc locatif privé, tandis que 25 % étaient toujours logés chez leurs parents. Le reste des étudiants a pu trouver à se loger au sein des différentes structures dédiées existantes.

### L'offre en structure spécifique

Au total, cette offre en structure spécifique couvre environ 635 places sur le GrandAngoulême. Elle est plutôt diversifiée.

- Le FJT Pierre Semard accueille les jeunes de 16 à 30 ans, actifs, étudiants ou en recherche active d'emploi. Il dispose de chambres et studios. Fin 2019, 20 personnes sont sur liste d'attente. Considérant l'état de pleine occupation et afin de répondre à la demande, le FJT travaille à un projet de création d'une auberge de jeunesse pour courts séjours ou formation.
- Le FJT mène également des actions d'accompagnement à destination des étudiants étrangers et encadre le dispositif Locapart.

- La résidence Yellome est un produit développé par Noalis, réservé aux moins de 30 ans étudiants, alternants ou jeunes actifs. Sous forme de petits collectifs, ces structures proposent de petits appartements. Les séjours peuvent durer de 1 à 24 mois et le préavis est de 8 jours. Les loyers sont contenus, et les jeunes sont invités à solliciter les diverses aides d'Action Logement (LOCA-PASS, MOBILI-JEUNE).
- La résidence Passiflore à La Courneuve est réservée aux étudiants du CESI.

- Les résidences CROUS cumulant 60 logements. La résidence « l'Auberge Espagnole » est réservée aux étudiants du pôle Image Magelis. Elle comprend des T<sub>1</sub>, T<sub>1</sub> bis et T<sub>3</sub> meublés et équipés d'une kitchenette. La résidence Sillac située à Angoulême également propose une laverie et la proximité du restaurant universitaire.
- Les logements proposés sur le Campus CIFOP étaient jusqu'à présent réservés aux étudiants CIFOP, mais sont désormais ouverts à d'autres étudiants. Le Campus est organisé autour de 4 résidences dont une réservée aux filles. Les chambres

COMMUNE	STRUCTURE	PLACES
ANGOULEME	MAISON RELAIS DE L'ECLAIRCIE	20
ANGOULEME	RESID. SOC. FJT PIERRE SEMARD	95
ANGOULEME	RESID. SOC. YELLOME	11
ANGOULEME	RESID. UNIV. SILLAC (CROUS)	30
ANGOULEME	ST CYBARD	63
ANGOULEME	RESID. RUE MAINTENON (CROUS)	30
L ISLE D ESP.	RESID. SOC FJT COMPAGON DU DEVOIR	50
L ISLE D ESP.	CAMPUS CIFOP	200
ST YRIEIX S	RESID. SOC YELLOME	15
LA COURONNE	RESID. SOC YELLOME	21
MORNAC	AFPA	100
		<b>635</b>

individuelles sont toutes équipées et 6 chambres sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Une tarification de ces logements, adaptée au locataire est proposée :

RESIDENCE SILLAC +



## LES AIDES AU LOGEMENT POUR LES JEUNES

Différents dispositifs, locaux ou nationaux, permettent d'accompagner les jeunes dans l'accès au logement.

### *Les aides d'Action Logement*

L'Aide MOBILI-JEUNE est une subvention qui permet d'alléger la quittance de loyer. Elle s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans, en formation en alternance (sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation), au sein d'une entreprise du secteur privé non agricole.

Le Loca Pass est destiné aux jeunes de moins de 30 ans, c'est une aide ayant pour but de les aider dans le versement de la caution à l'entrée dans le logement qu'ils rembourseront ensuite par mensualités.

VISALE est une caution accordée par Action Logement au locataire qui prend en charge le paiement du loyer et des charges locatives de la résidence principale, en cas de défaillance de paiement.

## *Locappart, une bourse au logement animée par le FJT Pierre Sénard*

Le dispositif propose un accompagnement des jeunes de 16 à 30 ans dans leur recherche de logements. Une plateforme propose des annonces immobilières mises à disposition par des propriétaires privés, chacun des logements fait l'objet d'une visite de contrôle réalisée par le FJT. Cependant, le FJT signale la difficulté ces dernières années de répondre à la demande, face à un nombre d'annonces décroissant.

Par ailleurs, Locappart propose des ateliers sur les droits et devoirs des locataires et des travaux sur les charges.



## L'ETAT DE LA DEMANDE ET DES BESOINS

En 2018 dans le parc locatif social, 837 demandes sont déposées par des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans. Les bailleurs sociaux répondent plutôt favorablement à cette demande (taux d'attribution supérieur au taux de demandes).

Cependant, les partenaires soulignent quelques spécificités et difficultés rencontrées par les jeunes dans leur recherche de logements.

L'éclatement des sites de formation sur le territoire complexifie les choix résidentiels. Si la centralité, la proximité des offres de commerces et services est un critère, elle s'avère parfois complexe à articuler avec la proximité du site de formation.

Ensuite, les formations du territoire emploient une part importante et croissante d'alternants (CIFOP et CESI notamment). Des complémentarités sont probablement à trouver afin de permettre une occupation du logement également alternante, afin d'éviter les doubles loyers, qui peuvent être un frein à l'attractivité d'une formation.

## LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Fin 2019, environ 200 logements locatifs sociaux sont en projets dans les communes du GrandAngoulême, ils représentent près de 20 % des projets de logements locatifs sociaux évoqués par les communes.

Ces projets recouvrent différentes modalités de cohabitation : il s'agit de résidences spécifiques à l'image des résidences Yellome, d'auberge de jeunesse, ou encore de coliving.

### Les projets :

Angoulême	80 lgts
La Couronne	75 lgts dont une RHVS de 40 places pour étudiants et apprentis
L'Isle d'Espagnac	20 lgts (destination en réflexion)
Ruelle-sur-Touvre	60 lgts en programmation mixte jeunes / personnes âgées
Saint-Yrieix	Projet à l'étude pour accueil d'étudiants



Résidence Yellome – La Couronne

## LES AUTEURS ET L'HEBERGEMENT LIE A L'ACTIVITE CULTURELLE

Angoulême bénéficie d'un positionnement particulièrement favorable au niveau national et international vis-à-vis de l'univers de la bande dessinée. Le territoire accueille une communauté d'auteurs de bande dessinée de l'ordre de 200 personnes. Pour rester un territoire attractif et pérenniser cette dynamique, les conditions d'accueil et de logements de ce public particulier doivent être déployées.

Or, la Maison des auteurs, le CIBDI ou le Pôle Coopération internationales du GrandAngoulême soulignent les difficultés rencontrées par leur public à accéder à une offre de logements qui doit être meublée, accessible et disponible rapidement et notamment pour des courts, voire très courts séjours.

### *Les auteurs, des conditions de ressources modestes*

L'étude réalisée par la Cité Internationale de la Bande Dessinée et de l'Image en février 2018 précise que la situation des auteurs est globalement précaire : 53 % des auteurs ont un revenu inférieur au SMIC, et plus du tiers vit sous le seuil de pauvreté. Pour 71 % des auteurs,

le cumul de deux emplois est nécessaire afin de garantir des revenus acceptables.

### *La prise en compte des besoins des auteurs*

L'étude du CIBDI propose des pistes d'amélioration des conditions de vie des auteurs, qui participeraient de fait à une plus grande attractivité du territoire auprès de ce public.

Le rapport précise qu'une offre de logements spécifiques pourrait être déployée, notamment dans le parc locatif social dont l'accès devrait être facilité. Le rapport souligne également le



## LES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES

Le vieillissement observé ces dernières années interpelle : les plus de 60 % représentaient 26 % de la population en 2011, et représentent, 5 ans plus tard, près de 28 %. Si pour le moment, cette augmentation des personnes âgées est plutôt linéaire, elle s'accroîtra fortement dans les années à venir. La pyramide des âges de la population charentaise appuie ce constat : les nombreuses naissances d'après-guerre génèrent un phénomène dit de « papy-boom » : toute une génération arrive aux âges avancés.

Pour le moment, la première vague de « papy-boomer » a entre 60 et 70 ans. Elle sera suivie d'une seconde vague importante. Si déjà, le vieillissement est perceptible, les besoins générés d'ici quelques années seront exponentiels.

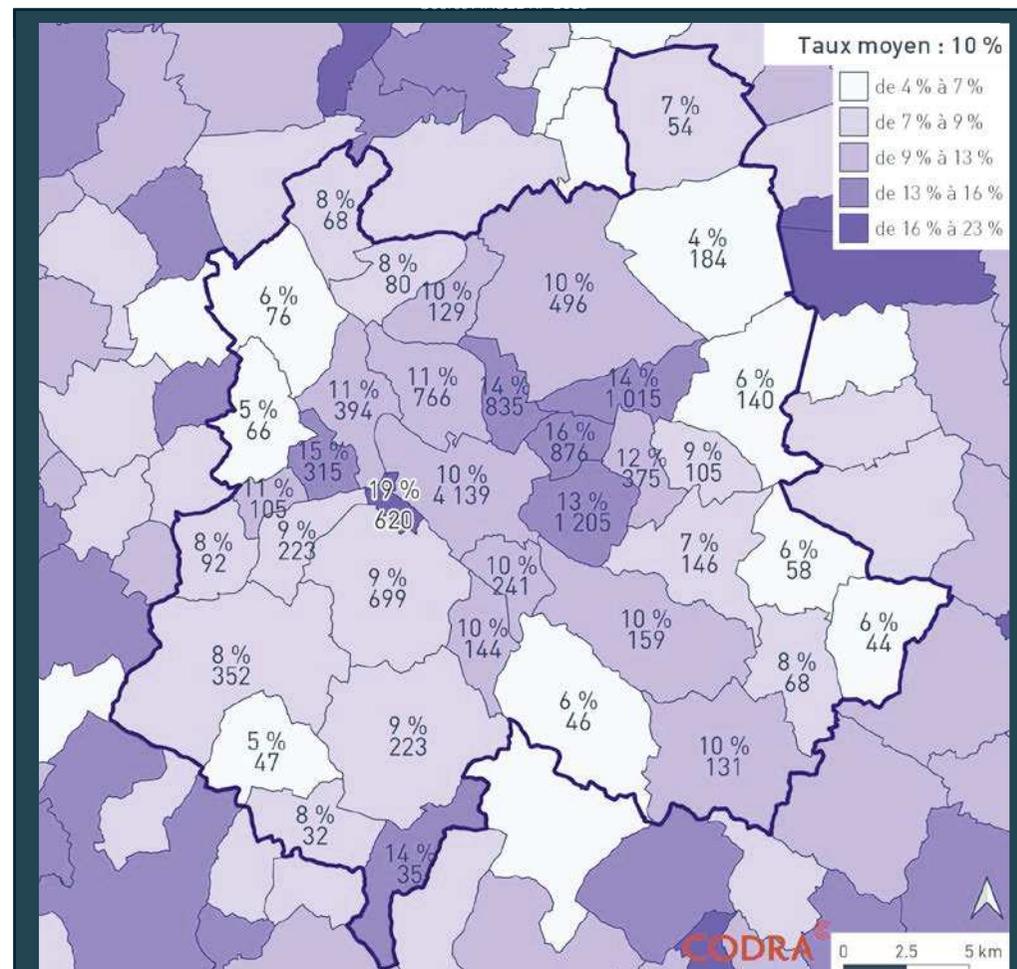
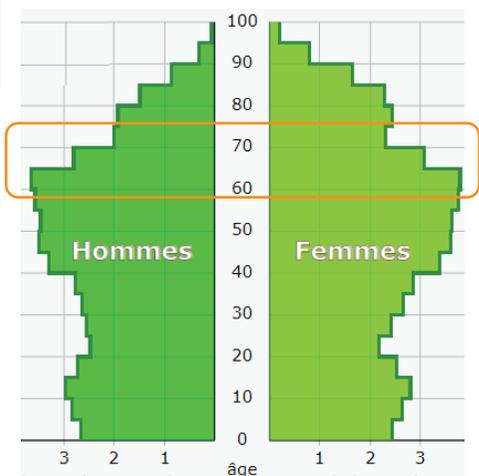
En matière de politique de l'habitat, plusieurs orientations permettent d'apporter des réponses aux besoins générés, et il convient de garder en mémoire que l'autonomie de la personne n'est pas fonction de son âge et que les réponses à apporter doivent être multiples.

D'abord, le maintien à domicile doit être favorisé, visant à apporter au sein du domicile les éléments de confort adaptés à la perte d'autonomie progressive. Parfois, un déménagement vers un logement adapté est nécessaire : cas courant lorsque la maison est devenue trop grande, et complexe à entretenir.

Alors, le ménage peut s'orienter vers un logement classique, disposant de quelques éléments de confort, ou bien le ménage peut s'orienter vers un logement spécifiquement conçu pour la perte d'autonomie. Les opérations spécifiques, dédiées aux personnes

PYRAMIDE DES AGES DE LA CHARENTE

Source : INSEE OUTIL INTERACTIF



âgées se développent. Leur caractéristique sont très variables : dans le parc privé ces « résidences services », proposant des logements locatifs ou en accession associés à une offre de service, souvent à la carte. Ces prestations sont le plus souvent onéreuses et réservées à une clientèle plutôt aisée. Les bailleurs sociaux développent également des produits logements spécifiques aux personnes âgées.

Une autre solution consiste à développer la prise en charge de personnes âgées par des familles dites « accueillantes ».

**Le maintien à domicile**

Le maintien à domicile consiste à apporter à la personne en perte d'autonomie, les éléments de confort nécessaires à son bien-vivre. Ainsi, des travaux permettant de changer une baignoire en douche, l'installation d'un monte-personne ou encore la mise en place de volets électriques sont autant de solutions favorables au maintien à domicile.

Le Département de la Charente déploie une aide spécifique en faveur du maintien à domicile, mobilisable en complément des aides de l'ANAH et pouvant aller jusqu'à 4 500

€. Sur l'ensemble de la Charente, se sont environ 150 dossiers qui sont financés chaque année. Selon les partenaires, ces aides pourraient être plus fortement mobilisées, à condition :

- D'une amélioration de la communication
- D'une harmonisation des critères des différents financeurs. Aujourd'hui, l'ANAH, le Département, Action Logement proposent des critères de ressources et des travaux finançables différents, rendant très complexes les dossiers.

Par ailleurs, l'arrêt du PIG départemental, au sein duquel étaient réalisés une part importante des dossiers questionne sur les perspectives d'accompagnement du maintien à domicile sur le territoire.

Sur le centre-ville d'Angoulême, l'OPAH RU prévoit un objectif de 15 dossiers « autonomie » sur les cinq ans du dispositif.

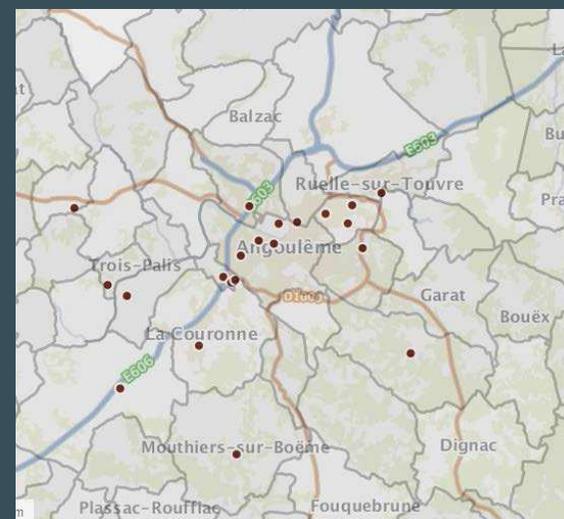
**L'offre existante**

Les communes du GrandAngoulême regroupent une vingtaine d'établissements à destination des personnes âgées. Cumulées,

ces structures proposent 1 568 places, majoritairement en EHPAD.

Lors du dernier PLH, cette offre a été jugée insuffisante, notamment en matière d'établissements médicalisés. Or, depuis 2010, aucune structure n'a été créée sur le territoire.

**LOCALISATION DES MAISONS DE RETRAITE**



**STRUCTURES DU GRANDANGOULEME**

COMMUNE	STRUCTURE	DATE CONSTRUCTION	PLACES
ANGOULEME	EHPAD CH ANGOULEME - SITE ANGOULEME	2009	90
ANGOULEME	EHPAD - RESIDENCE EMERAUDES	2006	10
ANGOULEME	RESIDENCE EMERAUDES	2006	40
ANGOULEME	EHPA LA VILLA DE BURY	1999	65
ANGOULEME	EHPAD - LES CHARENTES (ORPEA)	1993	74
ANGOULEME	EHPAD DE GIRAC	1983	63
ANGOULEME	RESIDENCE LE MOULIN DES DAMES	1977	80
ANGOULEME	EHPAD BEAULIEU	1901	190
DIRAC	EHPAD - RESIDENCE MBV CLAIRBOIS	1971	80
FLEAC	EHPAD LE HAUT BOIS	1990	67
GOND PONTOUVRE	EHPAD CH ANGOULEME - SITE GD PONTOUVRE	1901	199
L ISLE D ESPAGNAC	EHPAD - LES PIVOINES	1991	72
L ISLE D ESPAGNAC	EHPAD - LES ECUREUILS	1971	93
LA COURONNE	EHPAD LA COURONE NERSAC ROULLET	1998	70
MOUTHIERS SUR BOEME	EHPAD - LA CHAUVETERIE	1987	51
SOYAUX	EHPAD - LA CROIX DU MARECHAL	1991	95
SOYAUX	FOYER SOLEIL SOYAUX	1904	30
ST MICHEL	EHPAD - A COMPAIN	1904	80
ST YRIEIX SUR CHARENTE	EHPAD LES LIS	1999	57
TROIS PALIS	EHPAD - LES ALINS DU MARECHAL	1990	62

<b>GRANDANGOULEME</b>	<b>1568</b>
-----------------------	-------------

### *Les familles accueillantes*

Le Département propose une solution d'hébergement alternatif à l'entrée en établissement ou au maintien à domicile : l'accueil familial chez des particuliers agréés par le président du Conseil départemental.

A Dignac, existe une structure spécifique : une MAFPAH, Maison d'Accueil Familial pour Personnes Agées et/ou Handicapées. Ce dispositif est une alternative à la maison de retraite pour les personnes en perte d'autonomie. Il s'agit d'une grande maison où vivent deux familles d'accueil qui s'occupent chacune de 3 résidents. Chaque résident dispose d'une chambre avec salle de bain et toilettes, et les repas sont préparés par l'accueillante, et pris en commun.

MAFPAH de Dignac



### *La production privée*

Face aux enjeux du vieillissement, les opérateurs privés sont plutôt réactifs, proposant aux communes divers formats de résidences privées.

A l'Isle d'Espagnac, Domitys a développé une résidence seniors de 120 places, en cours de construction, proposant un restaurant ouvert à tous. Les niveaux de prix sont élevés : le T1 est loué à 1031 €/mois, le T2 à 1 229 €/mois et le T3 à 1 442€/mois.

Les constructeurs locaux s'adaptent également, proposant aux communes de petites opérations de logements individuels adaptés, à l'image de TradiHome et Floviane Investissement à Soyaux et La Couronne.



RESIDENCE DOMITYS – L'ISLE D'ESPAGNAC

### Les réponses du parc locatif social

En 2018, le fichier d'enregistrement local (AFFIPADE) comprend 485 demandeurs de plus de 60 ans. L'analyse des attributions réalisées auprès de ces ménages traduit une plus forte tension qu'auprès des autres ménages : les attributions sont proportionnellement moins importantes auprès des personnes âgées. Les bailleurs sociaux l'expliquent par une demande plus complexe à satisfaire : logement adapté, au sein du même quartier quand il s'agit d'une demande interne, et dans un plus petit logement.

Conscients du vieillissement de leur population et des enjeux que cela induit, les bailleurs sociaux réalisent au sein de leur patrimoine des travaux d'adaptation (entre 15 à 20 par an à l'OPH et moins d'une dizaine à Logelia). Dans le cadre du PRIR, les réhabilitations réalisées par l'OPH permettront de rendre plus d'une centaine de logements accessibles, par la mise en place d'ascenseurs.

Également, les bailleurs sont en réflexion quant à la mise en place d'un label type Habitat Séniors Services (HSS).

GrandAngoulême accompagne les bailleurs dans le développement d'une offre adaptée : dans son règlement d'aides, le développement de logements accessibles aux personnes âgées fait l'objet d'une bonification en termes de financement.

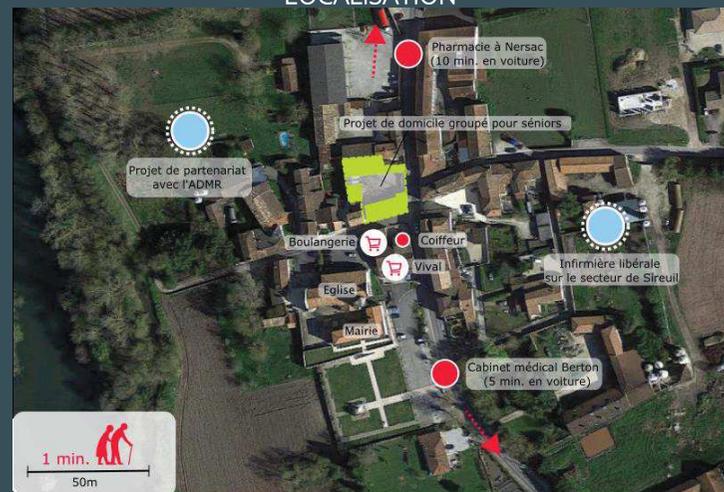
Enfin, le Département de la Charente réalise un appel à projets dans le cadre de sa conférence des financeurs. Cet appel à projet vise à développer les résidences en habitat groupé dans les bourgs, associé à une salle commune. Dans le cadre, deux projets de l'OPH ont été retenus, leur permettant de bénéficier d'une subvention de 5 000 €/logement.

A Sireuil, SOLIHA a également pu bénéficier de financement du Département dans le cadre d'un projet de restructuration d'un bâtiment situé en cœur de bourg et disposant d'un ascenseur. SOLIHA y propose un habitat regroupé de 6 logements, allant de 35 à 58m<sup>2</sup> à loyer conventionné.

### BATIMENT ACTUEL



### LOCALISATION



SOURCE : SOLIHA, <http://soliha16.fr/domicile-regroupe-personnes-agees-sireuil/>

## LES GENS DU VOYAGE

### CONTEXTE LEGISLATIF

La « loi Bessin » de 1990 précise les obligations d'accueil des gens du voyage, à décliner dans un schéma départemental : « toute commune de plus de 5 000 habitants prévoit les conditions de passage de séjour des gens du voyage sur son territoire, par réservation de terrains aménagés à cet effet ».

La loi n°2000- 614 du 5 juillet 2000 rend obligatoire l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Les aires d'accueil relèvent de 2 grandes catégories :

- Les aires d'accueil destinées aux gens du voyage itinérants. Ces aires sont des lieux de séjour plus ou moins longs (jusqu'à plusieurs mois), elles doivent donc être aménagées et assurer des conditions de vie décentes ;
- Les aires de grand passage qui sont destinées aux grands rassemblements de 50 à 200 caravanes. Ces aires sont des lieux de passage beaucoup plus courts

motivés par des raisons culturelles, religieuses, familiales ; les aménagements à prévoir sont donc plus sommaires.

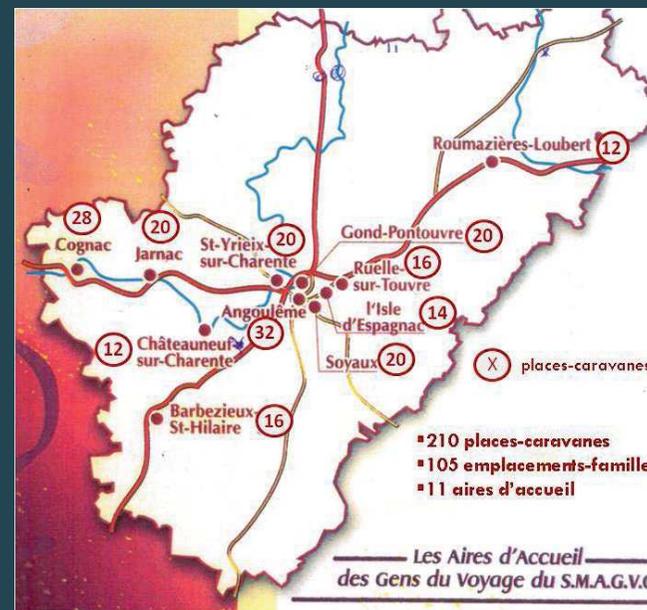
- La loi NOTRe du 7 août 2015 prévoit le renforcement des compétences obligatoires des communautés d'agglomération, organisant ainsi le transfert de compétence en « matière d'accueil des gens du voyage : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil » dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017. La Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 précise le champ de compétence, y intégrant les terrains familiaux locatifs.

### L'ETAT DE L'OFFRE A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

#### Les aires d'accueil

GrandAngoulême comprend 6 aires d'accueil, dans les communes d'Angoulême, Gond-Pontouvre, Ruelle-sur-Touvre, Saint-Yrieix, Soyaux et l'Isle d'Espagnac.

#### Les logements dédiés : l'offre du SMAVC



### TAUX D'OCCUPATION MOYEN DES AIRES

Aires	2013	janv. à avril 2014
ANGOULEME	94%	103%
GOND PONTouvre	90%	107%
RUELLE	90%	100%
ST YRIEIX	88%	98%
SOYAUX	81%	80%
COGNAC	80%	78%
ROUMAZIERES	75%	68%
ISLE ESPAGNAC	75%	75%
JARNAC	71%	78%
BARBEZIEUX	49%	51%
CHATEAUNEUF	6%	27%

Source : SMAVC

Engagé dès les années 1980, la constitution d'un stock de logements dédiés réalisée par le SMAGVC a permis de développer une offre de plus de 45 logements en diffus. Cependant, le SMAGVC exprime des difficultés quant à l'entretien de ces logements, coûteux. Certaines situations d'occupation sont préoccupantes du fait de l'état dégradé du bâti. Le SMAGVC n'étant plus en mesure de poursuivre le développement de l'offre, il oriente désormais son action vers le portage de projets « clef en main » auprès des bailleurs sociaux et des collectivités.

#### *Les logements dédiés : l'offre des bailleurs sociaux*

A l'écriture du schéma, les bailleurs sociaux mettaient à disposition des gens du voyage 17 logements. Logélia a développé quelques logements en construction neuve, tandis que l'OPH de l'Angoumois disposait d'un parc plutôt en acquisition-amélioration.

La Couronne met à disposition des gens du voyage une aire spécifique, Les Severins qui propose une réponse aux besoins de sédentarisation. Initialement composé de bâtiments avec des blocs sanitaires individualisés, le site propose maintenant 6 logements en ossature bois, financés en PLA-I et réalisés par l'OPH de l'Angoumois. La

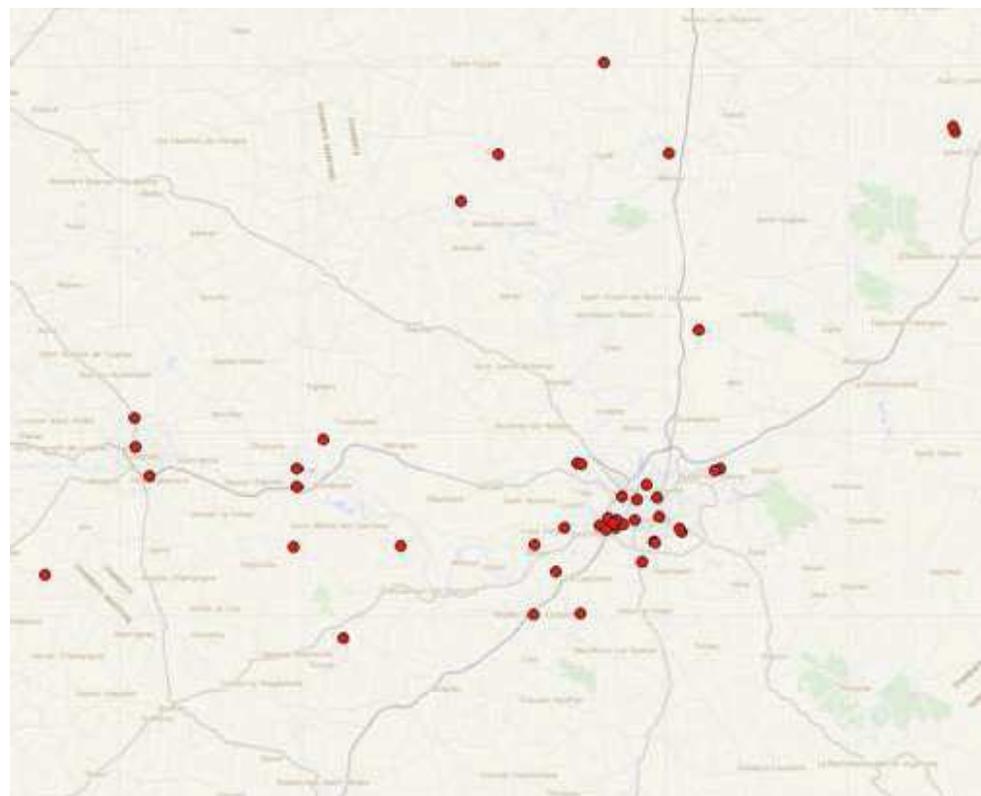
Couronne est par conséquent en conformité avec les obligations du schéma.

A Linars, un lotissement de 5 logements dont 2 réservés aux gens du voyage a été aménagé. De même, Angoulême dispose de plusieurs petites opérations d'accueil des gens du voyage, notamment 4 logements pour des personnes âgées.

Le parc locatif social classique accueille également des gens du voyage, relevant du droit commun et n'étant par conséquent pas dénombrables. Dans certains cas, le SMAGVC a réalisé une mission d'intermédiation locative financée par le GIP Charente Solidarités pour favoriser l'accompagnement de ces ménages dans le logement. Dans d'autres cas, le SMAGVC a également eu recours à des baux glissants.

#### *Régularisation de situation d'occupation dans le cadre du PLUi*

Lors des travaux du PLUi, un recensement des situations illégales d'occupation des sols par des gens du voyage a été réalisé, afin d'identifier les situations régularisables par une évolution du droit des sols. Ainsi, sur les 16 communes du PLUi, l'installation permanente des caravanes est désormais possible en zones



LE SMAGVC : un parc de 45 logements dédiés, principalement localisés en diffus sur l'agglomération d'Angoulême et le quart nord ouest du département

Source : Schéma 2015 – 2020

urbaines. Cette démarche devrait être élargit à l'échelle des 38 communes dans le cadre de la révision du PLUi.

### *Les attentes du schéma d'accueil des gens du voyage*

En cours de révision, le prochain schéma fera suite au schéma d'accueil des gens du voyage 2015 – 2020 de la Charente. Il rappelle les obligations et les préconisations en matière de développement de l'offre d'accueil.

L'actuel schéma rappelle que la Charente présente un taux d'équipement bien supérieur à la moyenne nationale, avec 6 places pour 10 000 habitants (3,4 à l'échelle nationale).

En 2019, 9 communes comptent plus de 5 000 habitants et sont donc soumises à l'obligation de disposer d'une aire d'accueil.

### *Les aires d'accueil*

Le schéma prévoit la réalisation d'une aire permanente d'accueil dans la commune de Champniers ou dans l'EPCI. L'aire devra comprendre une vingtaine de places-caravanes, soit une dizaine d'emplacements-familles.

Lors de la journée des acteurs, organisée en septembre 2019, les partenaires estiment que

l'offre d'accueil répond au besoin : le territoire est suffisamment doté pour répondre aux besoins des gens du voyage de passage.

### *Les aires de grands passages*

Afin de permettre l'accueil saisonnier ou occasionnel de grands groupes, le schéma prévoit la réalisation d'une aire de grands passages à Roulet-Saint-Estèphe, sur un terrain appartenant à l'Etat. Cette aire devrait permettre l'accueil de 150 à 200 caravanes.

## DES SITUATIONS DE SÉDENTARISATION

D'après le Porter à Connaissance de l'Etat, des familles vivant sur des terrains ou dans des maisons ne possédant pas d'éléments de confort ou ne pouvant pas accueillir d'habitat, génèrent un besoin en logements adaptés.

D'après le centre social des Alliers, l'estimation des besoins est de 16 terrains familiaux et de 152 logements adaptés.

### *Des projets en cours*

- A Linars et Roulet-Saint-Estèphe, deux projets de deux terrains familiaux est à l'étude



# SYNTHESES ET PERSPECTIVES

## EN CONCLUSION

### DES PARCOURS RÉSIDENTIELS QUI SE COMPLEXIFIENT

GrandAngoulême, au sein d'un espace régional dynamique et attractif, bénéficie d'une situation plutôt favorable : le territoire gagne des habitants. Plus favorable encore : la situation de sa ville-centre qui, contrairement à une grande majorité de villes moyennes, connaît une certaine stabilité démographique, voire un gain d'habitants sur la période passée.

Cependant, les projections démographiques réalisées par l'INSEE invitent à rester mesuré sur les perspectives démographiques : à l'échelle de la Charente le nombre d'habitants devraient diminuer dans les années à venir sous l'effet conjugué d'un ralentissement du solde migratoire (qui deviendrait nul) et d'une diminution du solde naturel (qui deviendrait négatif).

Dans le premier cas (solde migratoire), le moteur de la dynamique est plutôt d'ordre économique, et dépendra par conséquent de l'attractivité du territoire du point de vue de l'emploi.

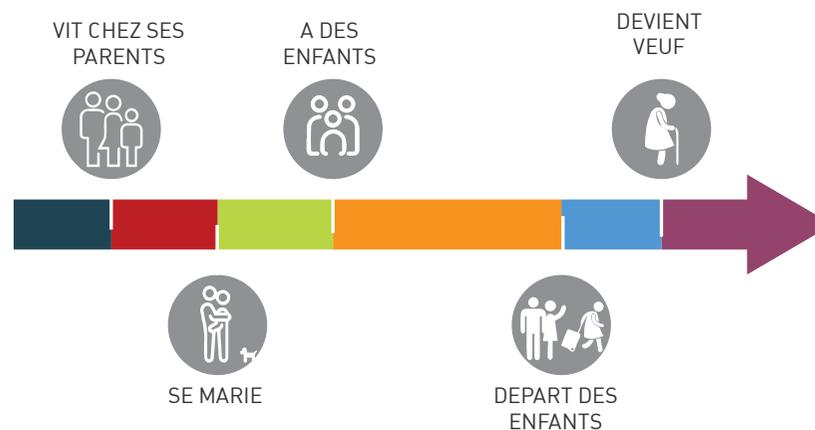
Dans le second cas (solde naturel), ces perspectives sont la conséquence de plusieurs phénomènes immuables :

- La population vieillit : la génération des baby-boomers arrive aux âges avancés, ce qui implique une hausse du nombre de décès
- Ce vieillissement de la population implique une diminution de la population en âge de procréer, et donc une baisse de la natalité.

Au-delà de l'impact que ces évolutions auront sur le besoin quantitatif de logements, il est nécessaire de bien prendre en compte l'impact qu'elles ont sur la nature des besoins en logements.

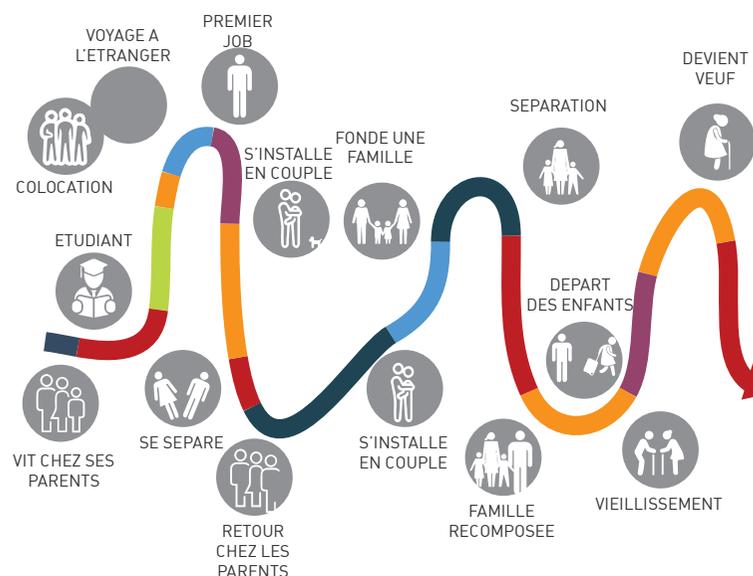
Les ménages sont de plus en plus petits : d'une part parce que la part des ménages âgés (composés de deux, puis une personne) augmente, mais aussi parce que les familles sont moins grandes et moins stables qu'auparavant. Les décohabitations peuvent être multiples, ainsi que les modes de cohabitation. Le parcours résidentiel classique laisse progressivement place à un parcours plus accidenté ou – du moins- moins linéaire.

La prise en compte de ces évolutions doit conduire à une diversification de l'offre de logements : si le parc de logements est déjà



#### AVANT

#### AUJOURD'HUI



fortement orienté vers la grande maison individuelle, les acteurs de l'habitat prennent conscience que le nombre de couples avec enfants est en diminution, au profit d'une forte augmentation de familles monoparentales dont les contraintes en termes de ressources financières et de mobilité limitent les choix résidentiels. Parallèlement, le nombre de personnes seules augmente considérablement et génère des besoins en petits logements.

Parmi ces personnes seules figurent une part importante de personnes âgées, occupant une résidence principale qui bien souvent n'est pas adaptée à leur perte de mobilité. A GrandAngoulême comme ailleurs, les enjeux du vieillissement sont prégnants, et l'action publique doit permettre d'apporter confort et bien-vivre à cette part de la population qui ne cessera de croître durant les 15 prochaines années.

En matière d'offre d'hébergement et de publics spécifiques, le territoire offre une bonne prise en charge des ménages les plus en difficultés. Des partenariats de longue date avec les acteurs de l'hébergement et du PDALHPD (AFUS 16, GIP Charente Solidarités notamment) permettent d'offrir et de développer une **offre de qualité**.

Cependant, d'autres solutions sont à développer concernant notamment les plus

**jeunes et les auteurs** : plus qu'un enjeu du PLH, la réponse à apporter à ce public est **un enjeu d'attractivité pour le territoire**.

Concernant les gens du voyage, l'offre d'accueil est quantitativement satisfaisante (dans la perspective de création de l'aire de Rouillet-Saint-Estèphe) et l'enjeu du PLH 2020 – 2025 consistera à développer des solutions permettant la **sédentarisation** des familles installées sur le territoire.



*Le graphique de porosité, clés de lecture*

Le graphique ci-contre précise les niveaux de prix des différents segments de marché : locatif social, locatif privé, accession dans l'existant et accession dans l'ancien. Pour chacun de ces segments, lorsque l'offre existe sur le marché, les niveaux de prix médians sont mentionnés pour un appartement et une maison.

Ces niveaux de prix médians sont analysés au regard de niveau de ressources équivalent 1 SMIC (1171 €/mois) ou 2 SMIC (2342 €/mois).

COMPARATIF DES NIVEAUX DE PRIX POUR UN T<sub>4</sub> DE 80 M<sup>2</sup>  
GRANDANGOULEME



Calcul : mensualités simulées sur le site meilleurtaux.fr, considérant un taux d'intérêt à 1.25 % et un taux d'assurance à 0.36 % (taux pratiqués en septembre 2019) sur un emprunt d'une durée de 20 ans.

Source : DVF, Atlas du GrandAngoulême, annonces en ligne, RPLS 2018

## UN MARCHÉ COHERENT ET GLOBALEMENT BAS

Globalement, les différents segments de marché sont cohérents : le **parc locatif social est dans l'ensemble très accessible** : aussi bien du point de vue des niveaux de loyers que de la tension sur le parc : à Angoulême comme dans les communes de 1<sup>ère</sup> couronne, les loyers sont faibles et permettent à un ménage modeste de se loger. Et la faible tension permet d'offrir une réponse efficace aux ménages n'ayant pas accès aux autres segments du parc immobilier.

Le locatif privé est sensiblement plus cher, **disponible** dans la ville-centre mais également dans les communes urbaines de la 1<sup>ère</sup> couronne. Cependant, le niveau de loyers moyen ne reflète pas la grande hétérogénéité des biens présents sur le marché. Si les partenaires précisent que l'offre est dans l'ensemble plutôt qualitative, certains secteurs géographiques bien identifiés par les communes souffrent d'une problématique de décence et de présence de marchands de sommeil (La Couronne, Gond-Pontouvre, Nersac). Pour y remédier, les communes et partenaires savent mobiliser le GIP Solidarité Charentes qui réalise des contrôles de décence. Dans la perspective d'une action plus coercitive, La Couronne a mis en place le permis de louer qui, s'il s'avère efficace, pourra

éventuellement être déployé sur les autres communes concernées.

Les transactions dans l'existant (ventes de maisons et appartements), bien qu'elles soient plus nombreuses ces deux dernières années, s'effectuent à **des niveaux de prix plutôt bas** : l'acquisition d'un appartement notamment, est très accessible (pour rappel, ~500 acquisitions d'appartements par an).

L'achat d'une maison individuelle existante (non neuve) est également accessible, bien que les niveaux de prix mentionnés dans le graphique ci-dessus ne reflètent pas la grande hétérogénéité des biens en transactions : les niveaux de prix sont évidemment très variables d'une commune à l'autre, et selon la nature du bien (localisation, état, nombre de pièce, qualités architecturales, etc..). Mais globalement, l'accession d'une petite maison à Angoulême est possible autour de 112 000 € (prix médian), et à des niveaux de prix inférieurs en moyenne sur les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes.

Enfin, la **construction neuve a largement diminué ces dernières années** : la surproduction des années 2000 a laissé place à une production plus ajustée aux besoins réels. Au global, la production neuve représente tout de même l'équivalent d'un cinquième des ventes dans l'existant. Elle est cependant plus

onéreuse, bien que plus accessible en 2<sup>ème</sup> couronne.

## UN MARCHÉ PRIVE DÉTENDU, MAIS MONOTYPE

Le bilan de la construction en témoigne : la production neuve privée est exclusivement orientée vers la maison individuelle. Cette production traduit le **phénomène de périurbanisation** observé depuis plusieurs années. Dans les communes urbaines, se sont essentiellement les développements locatifs sociaux qui portent la production.

Dans ce marché plutôt détendu, le territoire rencontre **des difficultés à mobiliser des opérateurs privés** pour des opérations différentes qui pourraient proposer une alternative plus urbaine à la maison individuelle. Dans un contexte de vieillissement de la population et de plus grande mobilité des ménages dans leurs parcours résidentiels, le **développement d'une offre attractive en ville**, à proximité des services et des commerces est l'un des enjeux du PLH.

Pour pallier l'absence d'opérateurs privés, les communes se sont tournées vers les bailleurs sociaux, désormais en capacité de développer des opérations mixtes (locatif social + lots à bâtir) et complexes (acquisition-amélioration).

Dans l'articulation entre de nécessaires développements locatifs sociaux (rattrapage SRU) et des besoins en logement différents (évolutions socio-démographique), c'est bien la mixité des opérations qu'il faut rechercher, tout en gardant à l'esprit que les besoins sont quantitativement limités. En marché détendu, tout développement neuf a un impact sur l'ancien, générant de la vacance.

La politique de l'habitat devra donc veiller à associer à une politique de développement de l'offre, une action forte en faveur de la remobilisation du parc existant.

## UNE INTERVENTION NECESSAIRE SUR LE PARC EXISTANT

La surproduction des années 2000 a conduit à des livraisons importantes de logements qui questionne doublement la politique de l'habitat :

- Cette arrivée massive de logements, supérieure aux besoins a laissé de côté une partie du parc de logements : les logements les plus obsolètes sont **devenus vacants**. Le plus souvent, il s'agit de logements anciens, dont la configuration ne répond plus aux normes d'habitabilité contemporaines.
- Financées par des dispositifs de défiscalisation il y a une dizaine d'années, plusieurs opérations sont en train de sortir du régime de défiscalisation, ce qui génère des mises en vente simultanées de produits de qualité moyenne, restant en état de vente (vacant) plusieurs mois, voire plusieurs années.

Si la relative détente sur les marchés immobiliers a l'avantage de fluidifier les parcours résidentiels, elle n'encourage pas les bailleurs privés à l'entretien et à la mise en location de leur patrimoine.

Pour répondre à ces enjeux, GrandAngoulême déploie depuis plusieurs années une série de dispositifs permettant d'accompagner propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et bailleurs sociaux dans l'amélioration de leur(s) logement(s).

Au-delà de ces **mesures incitatives** (PIG, OPAH RU, Réussir ma Rénov, Pass'Accession, Pass'Investissement, subventions à la réhabilitation sociale, PRU), GrandAngoulême a également su accompagner ou suivre la mise en œuvre de **mesures coercitives** (contrôle de décence, ORI dans l'OPAH RU, permis de louer).

Considérant que malgré ces dispositifs, la vacance reste élevée, GrandAngoulême doit tout à la fois pérenniser les outils ayant fait leur preuve, améliorer les outils pouvant l'être et **amplifier sa politique de remobilisation de logements vacants**.

- Sur le parc locatif social, les bailleurs sociaux s'inscrivent dans un nouveau projet de renouvellement urbain au sein duquel réhabilitations, démolitions et reconstitutions devraient permettre de lutter

efficacement contre la vacance. La poursuite des réhabilitations sur le reste du patrimoine ainsi que le développement d'une offre nouvelle **plus ajustée** aux nouveaux besoins, et pour partie en **remobilisation du parc privé vacant** constituent également un enjeu pour le PLH 2020 – 2025

- Sur le parc privé, GrandAngoulême souhaite s'inscrire dans le déploiement d'un **nouveau dispositif communautaire**, plus ajusté aux enjeux identifiés dans le PLH : la lutte contre la vacance pourra utilement s'y inscrire.

Ces enjeux doivent s'inscrire dans le projet de territoire de GrandAngoulême, de manière à assurer un développement durable et limiter l'impact sur le réchauffement climatique.

## LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNES DE GRANDANGOULEME TMOIGNENT DE LEUR ENGAGEMENT

Des entretiens réalisés avec les communes de GrandAngoulême mi-2018 permettent de disposer d'une lecture fine des perspectives de développement sur l'ensemble du territoire.

Sur la base des documents d'urbanisme existants (ou en cours d'approbation : PLUi GrandAngoulême 16 communes), l'ensemble des potentiels fonciers a été questionné, afin de déterminer quels sont, dans chacune des communes,

- Les potentiels fonciers sur lequel la commune a une visibilité sur la programmation future du site (nombre de logements, part de logements locatifs sociaux, accession sociale, logements libres), sa mutabilité à court terme (propriétaire vendeur, opérateur déjà propriétaire, etc...), l'opérateur mobilisé, la temporalité de réalisation.
- Les potentiels crédibles à 6 ans : les fonciers qui pourraient muter dans la temporalité du PLH, sans que la maîtrise du site ne soit pour le moment assurée.

- Les potentiels à moyen terme, au-delà du PLH, sur lesquels la commune dispose déjà d'une ambition en matière de développement de l'habitat.

Ces éléments font l'objet d'une cartographie et d'un tableau de programmation qui pourront être actualisés régulièrement afin d'assurer le suivi de la programmation du PLH 2020 – 2025. Ces monographies constituent un guide du suivi avec les communes et les partenaires.

### 565 LOGEMENTS PAR AN, LE POTENTIEL IDENTIFIÉ PAR LES COMMUNES

Au terme des entretiens, le cumul des projets et potentiels des communes conduit à l'identification de près de 3 400 logements sur la durée du PLH, soit 565 logements par an. Parmi ces projets figurent quelques projets en acquisitions-améliorations, accompagnés le plus souvent par l'EPFNA, dans le cadre de conventions opérationnelles permises par la signature d'une convention cadre avec l'agglomération à l'occasion du PLH 2014-

2020. A l'occasion de ces entretiens, une grande partie des communes témoignent de leur intérêt pour le développement d'opérations en acquisitions-améliorations, qu'elles jugent cependant complexes à mettre en œuvre.

### Les perspectives de développement du locatif social

Au sein de ces projets, les communes et notamment les communes SRU ont déjà défini une programmation en logements locatifs sociaux représentant 31 % de la production au global.

Dans les communes SRU de l'ancien périmètre communautaire, ces perspectives sont la résultante des orientations fortes déjà prises dans le PLUi (OAP).

## PROJETS ET POTENTIELS DES COMMUNES

2020 – 2025

### Identifiés lors des entretiens 2019

Ces données sont susceptibles d'évoluer régulièrement, il s'agit ici d'un état des potentiels actualisé en septembre 2019.

	LOGEMENTS TOUS STATUTS	LGTS LOCATIFS SOCIAUX	
Angoulême	382	264	69%
Asnières-sur-Nouère	27	-	-
Balzac	34	4	12%
Bouëx	12	-	-
Brie	8	-	-
Champniers	169	72	43%
Dignac	16	-	-
Dirac	58	6	10%
Fléac	150	41	27%
Gond-Pontouvre	384	178	46%
La Couronne	101	60	59%
Linars	129	15	12%
L'Isle-d'Espagnac	234	16	7%
Mornac	39	15	38%
Mouthiers-sur-Boëme	31	7	23%
Nersac	90	12	13%
Plassac-Rouffiac	4	-	-
Puymoyen	156	40	26%
Roulet-Saint-Estèphe	95	36	38%
Ruelle-sur-Touvre	459	143	31%
Saint-Michel	43	8	19%
Saint-Saturnin	65	4	6%
Saint-Yrieix-sur-Charente	219	99	45%
Sers	36	10	28%
Sireuil	26	-	-
Soyaux	195	-	-
Torsac	6	-	-
Touvre	72	10	14%
Trois-Palis	28	8	29%
Vindelle	64	-	-
Voeuil-et-Giget	59	10	17%
<b>GRANDANGOULEME</b>	<b>3391</b>	<b>1058</b>	<b>31%</b>

# **LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS DU PLH 2020 - 2025**

107

Le diagnostic a décrit un contexte socio-économique plutôt favorable dans le contexte départemental mais des fragilités sociales sont toutefois bien présentes. Le marché de l'habitat ne présente pas de signes de tension manifeste, au contraire, la vacance touche un certain nombre de communes, pour des raisons évidemment variées, ce qui conduit à une dévalorisation de la valeur des patrimoines bâtis et globalement du marché de l'angoumois.

Le rythme de production des logements neufs s'est adapté au contexte socio-économique. Il est porté par la mise en marché de logements locatifs sociaux et la permanence de l'accession à la propriété en maisons individuelles.

Ainsi, les ménages primo-accédants continuent de trouver un produit compatible avec leurs ressources, une vigilance s'impose pour poursuivre en ce sens, dans l'objectif d'améliorer la qualité des développements résidentiels.

Les trois bailleurs sociaux continuent d'intervenir à la fois en renouvellement de parc et en développement. Ils doivent composer avec les attentes des communes notamment

celles concernées par l'application de la loi SRU qui ne disposent pas aujourd'hui des 20% de logements sociaux dans le parc des résidences principales, mais aussi la gestion du parc existant tant en termes de maintien de la qualité que de la gestion et l'optimisation économique et sociale de son peuplement

Parallèlement, la question du vieillissement est évidemment un sujet pour ce territoire qui s'est déjà saisi de la problématique en favorisant la mise en marché de solutions diversifiées.

Les évolutions sociétales avec notamment l'augmentation croissante des personnes vivant seules doivent être davantage prises en considération : le développement d'une offre en petites typologies, adaptée au vieillissement, doit être poursuivi, à l'occasion du développement du parc social, représentant aujourd'hui 18% des résidences principales.

La politique locale de l'habitat doit consolider l'offre et assurer, via un travail rapproché avec les opérateurs du logement social, un développement ajusté pour compléter la gamme.

Le territoire étant composé de 38 communes avec des réalités très diverses, il est essentiel de bien prendre en compte les singularités de chacune, dans leurs composantes, pour accompagner le développement de l'habitat ; satisfaire aux obligations réglementaires dans la mesure du possible et prendre en compte également les projets et dispositifs en place pour les prochaines années.

L'évaluation des besoins en logements permet de fixer une ambition à la hauteur des besoins de la population et du parc existant pour les six prochaines années. Ainsi, une vision collective et partagée se met en place à l'occasion de l'élaboration du PLH, dont il faudra s'assurer d'une continuité à la mise en œuvre. L'agglomération, dans ses relations avec les communes et avec l'ensemble des partenaires de l'habitat, a la responsabilité de cette coordination, de l'impulsion d'une dynamique qui fera le lien avec les autres sujets communautaires comme la question économique, les mobilités, les services et la transition énergétique

Le document d'orientation propose une feuille de route chiffrée et territorialisée. Il transcrit également les axes de la politique de l'habitat, construits progressivement à l'occasion de l'ensemble des échanges organisés avec les communes et les acteurs de l'habitat, dans un esprit collaboratif et ouvert sur des innovations adaptées au contexte territorial :

-



- PLACER LE PLH SOUS LE SIGNE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOCIETALE

- PARTIR DU BESOIN DES HABITANTS



- RECONQUERIR LE PARC EXISTANT ET LES CENTRALITES

- ARTICULER OFFRE NOUVELLE ET STRATEGIE GLOBALE D'AMENAGEMENT



**CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE DE LA FEUILLE DE ROUTE DU PLH**



### LA MÉTHODE D'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'analyse des besoins en logement permet d'approcher quantitativement le niveau de production en logements à atteindre pour répondre à divers besoins :

- Le desserrement des ménages
- Le renouvellement du parc de logement
- L'alimentation éventuelle des réserves de fluidité si le marché est tendu,
- L'évolution démographique.

Elle permet, à travers la définition de différents scénarios, d'identifier la vocation du parc de logement créé, de répondre à plusieurs catégories de besoins et constitue à ce titre une base de travail quant à la définition du projet de développement intercommunal.

#### REPOUDRE AUX BESOINS DE DESSERREMENT DES MÉNAGES

Les besoins liés au desserrement des ménages sont ceux induits par la réduction de la taille des ménages : avec les séparations, les décohabitations des jeunes, il faut un nombre de logements plus élevé pour loger le même nombre d'habitants.

Le taux de desserrement, c'est-à-dire le rythme de diminution de la taille moyenne des ménages, observé sur la dernière période est encore soutenu, de l'ordre de - 0,55% par an. La taille moyenne des ménages est désormais assez basse (2,08 personnes par ménage) par rapport à la moyenne française (2,22 personnes par ménage). Par ailleurs, il existe des disparités sur le territoire selon les communes et au regard de l'offre résidentielle actuelle.

À l'échelle du territoire, l'indice de jeunesse<sup>3</sup> est bas (0,8), ce qui s'explique par la part de

personnes âgées de plus de 60 ans qui représente près de 28% de la population. De même, les jeunes ménages à leur début de parcours résidentiel peinent à se loger dans de bonnes conditions. Aussi, cette évolution lente de la taille des ménages induit un besoin de desserrement encore important.

#### RENOUVELER LE PARC DE LOGEMENTS

Il s'agit de prévoir la construction qui permet de renouveler le parc existant vétuste, démoli ou changeant d'affectation.

Sur le territoire, le calcul du taux de renouvellement du parc aboutit à un chiffre plutôt faible sur la période 2010-2015 (environ 220 logements par an), soit 0,05% du parc. Il est d'usage de considérer que ce taux doit se situer entre 0,10% (un

minimum) et 0,20% ou davantage selon les contextes urbains.

Dans les projections, nous considérerons au plus bas une absence de renouvellement et compte tenu des besoins de renouvellement urbain, un taux minimal de 0,10% des résidences principales.

<sup>3</sup> L'indice de jeunesse fait le rapport entre la population des moins de 20 ans et celle des plus de 60.

## LA QUESTION DE LA FLUIDITE DU MARCHÉ

Elle se poserait si la part des logements vacants était basse (inférieure à 8% en moyenne) et révélerait une tension du marché, ce qui n'est pas le cas pour l'agglomération. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir une réserve de fluidité, celle-ci apparaissant déjà importante.

## POUR SUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES

La croissance démographique de GrandAngoulême a été modérée sur la période précédente, avec un taux d'évolution annuel de la population de +0,33% par an sur la période 2010-2015, pour atteindre 137 589 habitants en 2015.

Cette croissance est essentiellement due au solde naturel, les migrations résidentielles restant toutefois positives, témoignant de la capacité d'attractivité du territoire.

Il faut également souligner que le résultat de cette croissance incombe probablement pour partie aux mutations des ménages, des familles remplaçant des ménages plus âgés composés d'une ou deux personnes. Aussi, les évolutions démographiques ne sont pas uniquement liées à la production de nouveaux logements.

Le principal est donc d'estimer le nombre de ménages in fine, pour comptabiliser les logements supplémentaires à mettre en marché.



**DESSERREMENT**  
*Décohabitation des jeunes, divorces et séparations...*



**RENOUVELLEMENT**  
*Remplacer les logements démolis ou changeant d'affectation*



**CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE**  
*Arrivée de nouveaux ménages*

## DES HYPOTHESES POUR MESURER LES ENJEUX LIES A LA NATURE DES BESOINS

Les calculs sont réalisés pour les six prochaines années, mais sont aussi exprimés en besoins annuels, et concernent tous les segments de marché du logement.

*Deux repères : le point mort et le fil de l'eau*

### LE POINT MORT

*Comment satisfaire les besoins de la population actuelle et les besoins de renouvellement du parc : un repère*

Le point mort correspond au volume de logements à produire pour répondre aux besoins endogènes du territoire, c'est-à-dire la population des ménages en place sans croissance démographique : c'est le nombre minimum (et théorique) de logements pour ne pas perdre d'habitants. Seuls les besoins liés au desserrement des ménages et au renouvellement de parc sont pris en compte.

Pour ce qui concerne le desserrement, la tendance récente a été marquée par un desserrement encore soutenu sur la période 2010-2015 (-0,55%). Compte tenu de la taille moyenne des ménages désormais, on peut estimer que le rythme

de desserrement pourrait être moins élevé (une évolution de -0,40% pour atteindre en 2025 en moyenne 1,98 personnes / ménage).

Sur cette base, le besoin serait d'environ 274 logements par an.

Les besoins en renouvellement des logements existants, sur la base d'un taux standard de 0,10% pour le territoire, correspondrait à un besoin d'environ 66 logements par an.

**Repère point mort : 340 logements par an**

### LE FIL DE L'EAU DES INDICATEURS DE LA PERIODE 2010-2015 : UN AUTRE REPERE

Dans cette hypothèse, on projette le territoire de GrandAngoulême dans la continuité des observations du diagnostic pour la période 2010-2015 :

- Croissance démographique à 0,33% par an. C'est une hypothèse assez haute compte tenu des projections de l'INSEE en France et sur le département (et même la région Nouvelle-Aquitaine) qui montrent un fléchissement sensible de la

croissance démographique. D'ailleurs, le recensement ajusté à 2011-2016 donne déjà un rythme inférieur (+0,22%). Cette hypothèse revient à produire 239 logements par an,

- Desserrement des ménages à 0,55% par an : cette continuité apparaît également haute et conduirait à une taille moyenne des ménages en 2025 de 1,95 personnes par ménages, soit 377 logements par an,
- Renouvellement de parc : il serait au contraire trop bas pour aller dans le sens d'une politique de renouvellement de parc : 0,05%

Cette hypothèse induit un besoin de 650 logements par an dont 239 liés à l'arrivée de nouvelles populations. Dans cette hypothèse, la population s'établirait à terme à 142 700 personnes. Le renouvellement du parc existant est bas cependant, avec un calcul de 34 logements renouvelés par an. Cette tendance est sensiblement supérieure à ce que le marché a produit au cours des dernières années (autour de 440 logements/an).

**Repère Fil de l'eau : 650 logements par an**

*Deux scénarios correspondant aux tendances les plus probables*

### SCENARIO 1 : INTEGRER LE TASSEMENT DEMOGRAPHIQUE ANNONCÉ

Cette hypothèse prend en compte le tassement démographique annoncé et mise sur une évolution de la population de +0,15% par an. En 2025, la population de l'agglomération serait alors de 139 830 habitants.

Le desserrement des ménages est calculé en prenant une diminution de la taille moyenne des ménages à -0,40% par an, comme le point mort, et conduit à une taille moyenne de 1,99 personnes par ménage.

Le renouvellement du parc existant est augmenté à 0,10% des résidences principales, soit 66 logements remplacés par an. Cette tendance apparaît comme un minimum compte tenu des projets du territoire.

Cette hypothèse génère un besoin de 440 logements par an dont 271 logements pour répondre à l'accueil de nouveaux ménages.

En outre, elle correspond au rythme récent de la production de logements sur le territoire du GrandAngoulême.

### Scénario 1 : 440 logements par an

### SCENARIO 2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DANS L'ESPACE DEPARTEMENTAL ET RENFORCER LE RENOUVELLEMENT DU PARC

Cette seconde hypothèse mise sur une croissance démographique observée entre 2011 et 2016, légèrement inférieure aux précédentes mesures mais néanmoins plus cohérente avec les objectifs de développement économique de GrandAngoulême (+0,22% par an). En effet, son positionnement en Nouvelle Aquitaine est un atout pour tenir une stratégie de développement économique, à laquelle l'habitat d'ailleurs peut largement contribuer.

Le desserrement des ménages est calculé en prenant une diminution de la taille moyenne des ménages à -0,40% par an, comme le point mort, et conduit à une taille moyenne de 1,99 personnes par ménage.

Ce second scénario en outre intègre l'ambition et la nécessité d'intervenir davantage en renouvellement urbain et en remplacement de parc et fixe un objectif de produire pour remplacer, 0,15% des résidences principales (soit une centaine par an).

### Scénario 2 : 550 logements par an

L'HYPOTHESE DE REFERENCE POUR LE PLH 2020-2025 : METTRE EN MARCHE 550 LOGEMENTS PAR AN

Les différentes hypothèses posées ont pour objet de mesurer un besoin de logement toutes choses égales par ailleurs: des évolutions majeures au plan économique par exemple peuvent influencer sur ce besoin en plus ou en moins. Le suivi des indicateurs de la socio-économie de l'habitat permettra de vérifier la pertinence du choix de cet objectif au fil du temps. L'ensemble des réflexions (repères ou scénarios) constitue un référentiel vers lequel le territoire pourra revenir.

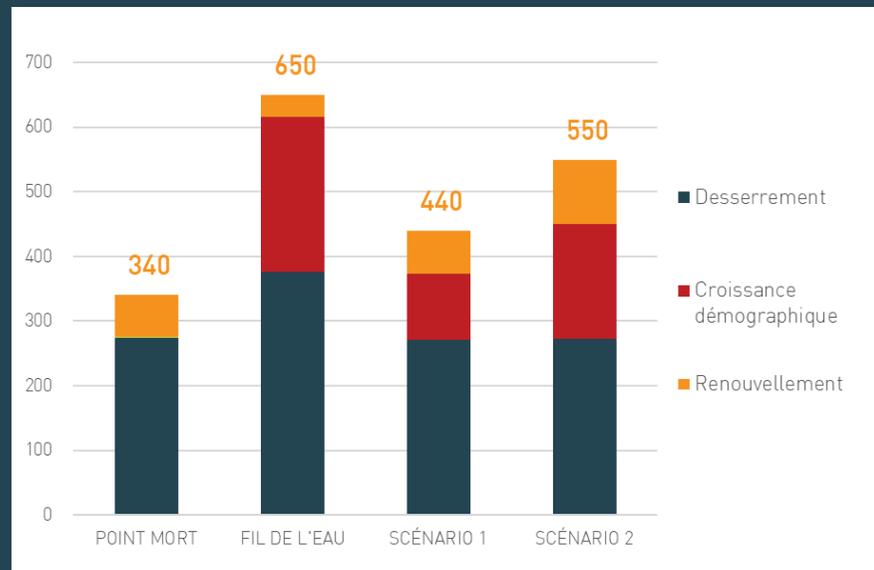
Il est essentiel de ne pas retenir seulement le chiffre des 550 besoins en logement et tout autant la nature de ces besoins car les réponses devront s'adapter :

- La moitié des besoins correspond au desserrement des ménages : décohabitation des jeunes, divorces et séparations, impact du vieillissement... impliquant des logements plus petits, souvent locatifs, abordables et situés de manière à pouvoir accéder facilement à

l'emploi, aux services de proximité, aux écoles... 273 logements par an,

- Un tiers des besoins environ consiste à accueillir de nouveaux ménages. Les profils seront alors plus ouverts à des parcours résidentiels vers l'accession à la propriété : 178 logements par an,
- 18% des objectifs correspondent au besoin de renouveler le parc obsolète. A priori et par nature, c'est la construction neuve qui répondra à cet objectif : 99 logements par an.

Ce scénario, relativement ambitieux au regard des dynamiques de marché constatées récemment, est toutefois inférieur au calibrage retenu dans le cadre du PLU récemment arrêté (et pour une partie seulement du territoire de GrandAngoulême). La relative détente du marché de l'habitat impose un effort de régulation du volume des mises en marché pour ne pas altérer davantage les valeurs des patrimoines anciens. C'est une feuille de route établie dans le contexte actuel, le bilan à mi-parcours du PLH pourra questionner cette cible en 2022



L'INSEE projette un tassement de la croissance démographique à court terme

Périmètre		2006-2011	2011-2016	2016-2019
France métropolitaine	Evo globale	+0,5%	+0,4%	+0,2%
	Naturelle	+0,4%	+0,4%	+0,2%
	Migratoire	+0,1%	0%	+0%
Région Aquitaine	Evo globale	+0,7%	+0,6%	+0,3%
	Naturelle	+0,1%	+0%	-0,2%
	Migratoire	+0,6%	+0,6%	+0,5%
Département de la Charente	Evo globale	+0,3%	+0%	-0,3%
	Naturelle	+0,0%	-0,1%	-0,3%
	Migratoire	+0,3%	+0,1%	0%

## LA MOBILISATION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS VACANTS POUR REpondre AUX BESOINS

Une part de la réponse aux besoins de logements doit provenir de la remise en marché de logements vacants. La feuille de route inscrit une remobilisation de l'équivalent de 20% des besoins en logements satisfaits par la remise en marché de logements vacants. C'est la véritable ambition de ce Programme Local de l'Habitat.

En effet, avec près de 7800 logements vacants comptabilisés par les fichiers fiscaux, le PLH vise de remettre en marché 1,4% des logements vacants chaque année, soit environ 107 logements/ an, 644 sur les 6 années du PLH.

L'enjeu de reconquête est évidemment très variable d'une commune à l'autre, fonction de la réalité actuelle de la vacance : de 4,5% à Mornac et jusqu'à 15% à Angoulême. Même si cette réalité est questionnée par les acteurs avec le détail des fichiers des impôts, les communes partagent l'idée de mobiliser autant que possible le parc existant, pour redonner de l'attractivité aux cœurs des communes. Ce fichier constituera une base de travail pour le territoire.

L'exercice de territorialisation des objectifs a donc modulé selon la situation de départ, mais aussi en fonction des dispositifs en place ou à venir, la proportion de réponse

qui sera issue de l'effort de remise en marché.

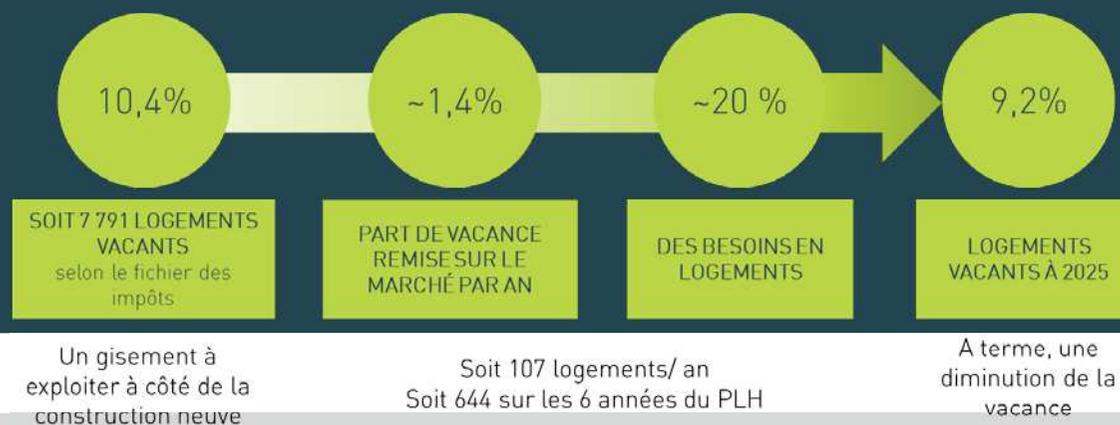
Cette proportion va jusqu'à près de la moitié des besoins satisfaits dans le parc anciennement vacant à Angoulême, particulièrement touché par le phénomène et également outillé pour y parvenir.

Ainsi, à terme, cet objectif opérationnel permettrait le retour à un niveau de vacance moyen de 9,2% en 2025 contre 10,4% en 2015.

Les moyens qui seront consacrés à cet objectif sont premiers dans le programme des actions, notamment en termes d'accompagnement financier de

l'agglomération à l'attention des ménages qui se rendraient acquéreurs d'un bien vacant, des investisseurs privés et surtout des bailleurs sociaux du territoire qui auront pour tâche de concevoir des opérations locatives sociales dans l'existant. Au préalable, il s'agit d'engager une première action foncière à l'aide des outils déployés notamment par l'EPFNA.

Le conventionnement d'une partie du parc privé devrait permettre en outre d'élargir le spectre des réponses en logements d'autant plus si ce parc peut bénéficier d'aides spécifiques à l'amélioration de l'habitat ancien dans le cadre de dispositifs opérationnels à déployer sur le territoire.



## LES OBJECTIFS DECLINÉS EN PRODUITS-LOGEMENTS

La politique de l'habitat doit permettre de répondre à l'enjeu premier de mixité de l'offre résidentielle, afin de bien répondre aux besoins locaux et aux évolutions de la structure des ménages sur le territoire. Les produits développés localement doivent ainsi permettre de mieux prendre en compte la diversité des ménages :

- assurer une offre en logements adaptée aux besoins des ménages résidents et/ou actifs du territoire ;
- poursuivre le développement de l'offre locative sociale dans une stratégie de redéploiement territorial,
- répondre à la demande des primo-accédants ;
- travailler des réponses ciblées destinées à certains publics : personnes âgées, ou en perte d'autonomie, jeunes, gens du voyage...

UN PREMIER ENJEU : PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE EN LOCATIF SOCIAL ET TRACER UNE TRAJECTOIRE DE RATTRAPAGE PAR RAPPORT AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU

Le PLH a notamment vocation à répondre aux obligations réglementaires dont celles émanant de la loi SRU qui concerne 11

communes de l'agglomération. Sept d'entre elles sont en situation de rattrapage, et s'inscrivent dans une trajectoire de se rapprocher du niveau des 20 % exigés par la loi.

Au regard de la loi, il manquerait dans ces communes 1 850 locatifs sociaux. Rapportées au délai de chacune pour tenir l'objectif, ces obligations conduiraient à produire 222 LLS /an sur les 7 communes concernées. Cela devrait être également l'objectif minimal du PLH 2020-2025 (soit une part de 40% de l'objectif de 550 logements par an sur ce territoire souvent qualifié de « détendu » !

Les analyses produites pour le diagnostic de la situation locale et le travail partenarial engagé avec les acteurs de l'habitat social, invitent à nuancer une réponse strictement quantitative :

- La demande est davantage qualitative aujourd'hui (une part importante de mutations parmi les demandeurs), le taux de pression de la demande est de 2,2 demandes pour une attribution, le SNE comptabilise moins de 2 000 demandes nouvelles sur l'agglomération d'Angoulême,

- Les perspectives et capacités de développement des bailleurs sociaux sont inférieures dans le contexte de la RLS notamment : 160 à 180 lgts par an,
- Les efforts consacrés depuis le premier ANRU à requalifier et redimensionner le parc actuel pour assécher la vacance et retrouver de l'attractivité, pourraient être mis à mal par une production trop importante

Pour autant, le travail de programmation du PLH a mis en perspective cet objectif de rattrapage, dans une logique communautaire et opérationnelle, pour fondamentalement répondre aux besoins des ménages.

Les communes s'inscrivent dans un objectif de rattrapage en s'appuyant également sur la production de logements sociaux dans le parc privé via le conventionnement d'une partie du parc avec un objectif de remise sur le marché de logements vacants pour y parvenir.

	Pop municipale 2015	Taux de logements locatifs sociaux	Nbre logements sociaux manquants
Angoulême	42 081	28%	
Soyaux	9 295	40%	
La Couronne	7 656	23%	
<b>Ruelle-sur-Touvre</b>	<b>7 227</b>	<b>14%</b>	<b>208</b>
<b>Saint-Yrieix-sur-Charente</b>	<b>7 206</b>	<b>10%</b>	<b>341</b>
<b>Gond-Pontouvre</b>	<b>5 951</b>	<b>15%</b>	<b>136</b>
L'Isle-d'Espagnac	5 514	21%	
<b>Champniers</b>	<b>5 217</b>	<b>1%</b>	<b>431</b>
<b>Brie</b>	<b>4 260</b>	<b>2%</b>	<b>293</b>
<b>Roulet St Estèphe</b>	<b>4 251</b>	<b>3%</b>	<b>318</b>
<b>Fléac</b>	<b>3 708</b>	<b>13%</b>	<b>123</b>

- 11 communes concernées par la loi SRU
- 4 disposent de plus de 20% de locatifs sociaux
- 7 en situation de rattrapage par rapport à la loi dont 3 depuis la création de GrandAngoulême en 2017

**206 LOGEMENTS  
CONVENTIONNES PAR AN, 1 238  
LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES  
D'ICI 2025**

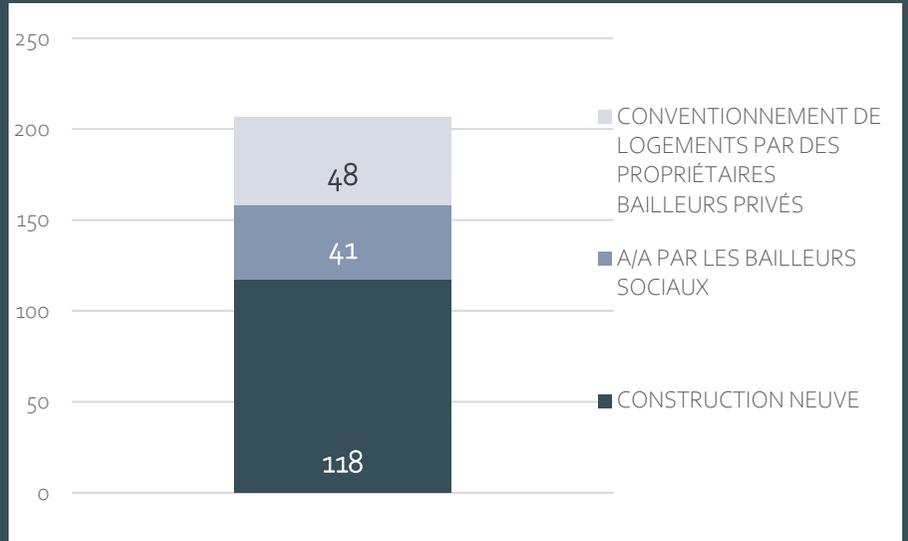
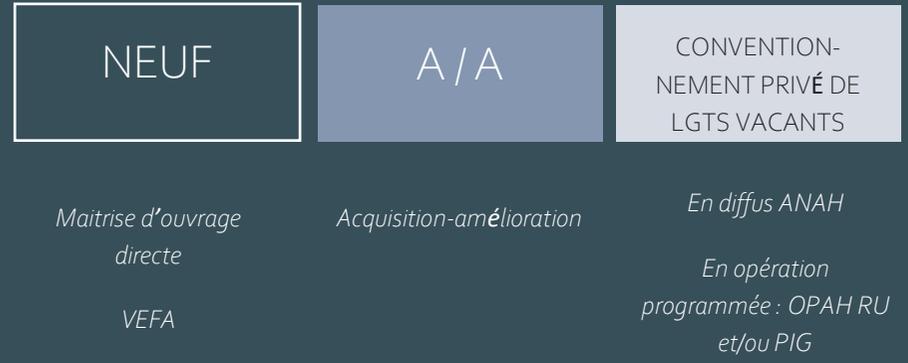
116

C'est l'objectif de GrandAngoulême pour son PLH 2020-2025. Cela représente 37,5% des objectifs de création de logements.

Pour parvenir à l'objectif, différents modes de production seront mobilisés, répondant ainsi aux enjeux de développement en neuf mais aussi à l'impératif de reconquête des bâtis anciens, bien localisés en cœur de ville mais aussi complexes et donc souvent plus coûteux à rénover. Le programme des actions et les moyens affectés prendront en compte cet effort des opérateurs, avec notamment une action foncière à visée très opérationnelle.

Au global, il faut souligner que l'ambition de générer une offre locative renouvelée dans le parc existant est particulièrement encouragée avec un soutien aux opérateurs publics mais aussi au conventionnement des logements améliorés à l'occasion de dispositifs (OPAH/PIG). Alors que sur l'ensemble des objectifs, l'agglomération vise une remise en marché de 20% de logements vacants, pour le parc social, la part est portée à 43%. L'engagement des acteurs publics en faveur de la reconquête des centralités est donc une spécificité marquante de la politique communautaire à venir, traduite dans les fiches-actions.

**3 MODES DE DEVELOPPEMENT DU PARC  
LOCATIF SOCIAL**



## UN SECOND ENJEU : ACCOMPAGNER AUSSI UNE OFFRE EN ACCESSION A PRIX ABORDABLE

Il s'agit d'aider les ménages intermédiaires à accéder à la propriété en mobilisant les différentes formes d'accession sociale et aidées, mais surtout en travaillant les montages opérationnels et le rapport qualité-prix, qui supposent une intervention en amont sur les opportunités foncières, la taille des parcelles, les types d'aménagement proposés...

L'enjeu d'une production qualitative est également une donnée de l'équation. Une réflexion plus poussée en amont des opérations doit permettre de combiner le prix et la qualité des opérations, du point de vue des espaces collectifs produits, de l'ordonnancement des logements sur la parcelle et dans l'ensemble du programme, des recherches d'optimisation des implantations pour des gains énergétiques...

Ces dernières années, le PTZ a été fortement mobilisé par les ménages. Le maintien à court terme du PTZ dans le neuf ne doit pas empêcher de maîtriser l'offre : s'assurer que le foncier reste accessible pour maintenir une accession intermédiaire répondant aux capacités des ménages, en

particulier pour les primo-accédants. Le PTZ dans l'ancien également maintenu permettra d'apporter des réponses à un objectif de l'ordre de 30% de la production en accession abordable.

Ainsi, le « Pass'accession » déjà mis en place par GrandAngoulême sera prolongé pour contribuer à l'effort de remise en marché entre autres de logements vacants sous condition de travaux (notamment énergétiques). Désormais inscrite dans la politique locale, cette mesure est connue par les administrés et reste un vecteur de projets individuels à conforter.

Enfin, compte tenu des conditions de marché, les acteurs n'ont pas souhaité inscrire un objectif d'accession sociale à la propriété, à l'aide par exemple du PSLA (Prêt Social de Location Accession). Son absence dans les objectifs n'exclue pas que des projets en comportent au fil du temps, par exemple dans les projets d'aménagement d'ensemble ou pour diversifier l'offre dans les quartiers HLM.

AU GLOBAL, UNE VOLONTE D'ENCADRER UNE PRODUCTION DIVERSIFIEE DE L'HABITAT

**LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE, DANS LE PARC PUBLIC OU PRIVE**

- Les logements locatifs aidés très sociaux, type PLAi ou conventionné très social, destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM : 11% des objectifs totaux et 30% du locatif aidé (très social à intermédiaire),
- Les logements locatifs sociaux standards, de type PLUS ou conventionné social : 21% des objectifs totaux et 55 du locatif aidé,
- Les logements locatifs sociaux intermédiaires, qui sont des produits aidés, destinés à des ménages aux revenus supérieurs au plafond HLM. Dans la gamme des logements sociaux, ils correspondent au PLS (5% de l'ensemble des objectifs ou 15% du locatif social), pour permettre la réalisation des réponses en logement spécifiquement dédié à un type de public (jeune, étudiants ou personnes âgées...) et prendre en compte le conventionnement de parc privé

A noter que le conventionnement de parc privé représente près de 24 % des objectifs sociaux. Le graphique ci-contre globalise les objectifs par type de produit et constitue une

répartition moyenne à obtenir in fine. Une fiche action prévoit d'ailleurs que les programmations en amont soient davantage affinées pour préciser notamment ce volet social des projets.

**A noter qu'en 2025, la part du parc social sera augmentée d'un point (18,7%).**

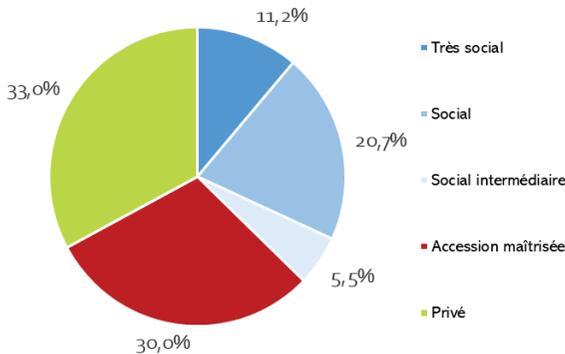
**L'ACCESSION MAITRISEE OU ABORDABLE**

Correspondra dans cette agglomération principalement à l'encadrement de la mise en marché de logements à des prix compatibles aux capacités des ménages pouvant solliciter un PTZ.

**LE CHAMP DU MARCHE LIBRE EST LARGE**

Il recouvre tant les produits d'accession privée libre individuelle (lotissement, détachements parcellaires...) que le collectif en accession, ou encore le locatif libre (qui pourrait retrouver un marché avec les redéploiements sur le territoire d'un régime de défiscalisation). Mais les conditions de développement ne sont pas du ressort de la collectivité et elle ne pourra que constater les résultats a posteriori.

**3] MARCHÉ LIBRE**  
Marché libre présent du fait de l'attractivité du territoire et de la diversité des contextes territoriaux



**2] ACCESSION MAITRISEE**  
Maintien d'une accession à prix maîtrisé : travailler les opérations pour respecter l'équation prix/produit/capacités des ménages et poursuivre l'accompagnement à l'accession (Pass'Accession, PTZ, PSLA ...)

**1] PRODUCTION SOCIALE**

Renforcement de la production locative sociale : développement de l'offre à destination des petits ménages par les bailleurs sociaux et privés  
**37,5%** de la production en logements avec une diversité dans la gamme de loyers

## LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DU PLH

### UNE PREMIERE VENTILATION DES OBJECTIFS PAR GROUPE DE COMMUNES

119

#### LES PROFILS DE COMMUNES DEFINIS POUR LE PLH

Le territoire de GrandAngoulême est composé d'un maillage de communes aux profils variés, de l'urbain au rural en passant par le péri-urbain. Plutôt que repartir de la logique de couronne instaurée dans le cadre du SCoT, il a été préféré un travail par strates d'habitants des communes, isolant notamment les communes concernées par la loi SRU.

Cela a permis dans le cadre de l'élaboration du PLH et permettra dans les six années qui suivront de nourrir en outre un dialogue entre les communes de profils proches du point de vue des problématiques de l'habitat.

Les objectifs du PLH (production tous logements confondus, remobilisation du parc vacant, production de locatifs sociaux neufs, acquisition-amélioration ou conventionnement de parc privé) ont d'abord été répartis par profil de communes avant d'être déclinés à la commune, ainsi que la réglementation l'exige.

Le travail à la commune a permis de réajuster in fine les hypothèses de travail initial, à la marge.

- Angoulême – Soyaux – La Couronne
- Les 8 autres communes SRU
- Les 8 communes de 2 000 à 3 500 habitants
- Les 10 communes de 1 000 à 2 000 habitants
- Les 9 communes de moins de 1 000 habitants



## LES PROFILS DES GROUPES DE COMMUNES

Angoulême – Soyaux – La Couronne	8 Autres communes SRU	8 Communes de 2 000 à 3 500 habitants	10 Communes de 1 000 à 2 000 habitants	9 Communes de moins de 1000 habitants
<p>De 7 700 à 41 800 habitants</p> <p>42 % de la population de GA</p> <p>Très bon niveau d'équipement : commerce, santé et enseignement</p> <p>1,75 : taux d'emploi favorable</p> <p>Communes SRU respectant les objectifs : 29,1% en moyenne et jusqu'à 40% à Soyaux</p> <p>4 500 logements vacants*, jusqu'à 15% du parc total de logements à Angoulême</p> <p>~1 050 logements en potentiel de projet</p>	<p>De 3 700 à 7 250 hab.</p> <p>31 % de la population de GA</p> <p>Niveau d'équipement hétérogène : plus faible à Fléac, Brie et Roulet.</p> <p>1,04 : bon taux d'emploi mais hétérogène selon les communes</p> <p>Communes SRU en rattrapage, exceptée L'Isle d'Espagnac (21 % de LLS) : déficit calculé de 1 850 logements (sur 2 ou 4 périodes triennales selon les communes)</p> <p>1 500 logements vacants taux faible sauf Gond-Pontouvre</p> <p>~ 2 000 logements en potentiel de projet</p>	<p>4 % de la population de GA</p> <p>Niveau d'équipement moyen</p> <p>0,84 : taux d'emploi moyen, bien supérieur à St-Michel avec l'hôpital</p> <p>1 100 logements vacants* : une moyenne inférieure à 8% mais de 4,7% à Puymoyen jusqu'à 11% à Nersac</p> <p>~ 600 logements en potentiel de projets</p>	<p>9 % de la population de GA</p> <p>Niveau d'équipement faible</p> <p>0,34 : taux d'emploi</p> <p>Près de 450 logements vacants * : moyenne autour de 8% mais jusqu'à 13% à Sireuil</p> <p>~430 logements en potentiel de projet</p>	<p>De 250 à 950 habitants</p> <p>5 % de la population de GA</p> <p>Niveau d'équipement très faible</p> <p>0,24 : taux d'emploi</p> <p>250 logements vacants* : une moyenne autour de 8% mais jusqu'à 13,5% à Voulgézac</p> <p>~ 100 logements en potentiel de projet</p>

\*source fichier 17-67bis com. à confronter aux réalités de terrain

## LA REPARTITION DES OBJECTIFS TOTAUX (PRODUCTION ET REMISE EN MARCHÉ)

La déclinaison de l'objectif des 550 logements par an s'appuie sur le confortement – conformément aux objectifs du SCoT-d'Angoulême-Soyaux et la Couronne, représentant 42% de la population de GrandAngoulême, tout en permettant aux communes SRU de trouver un équilibre sur le rapport quantité/qualité des développements (il fallait une proportion économiquement viable et réaliste) et aux autres communes de trouver leur équilibre aussi dans l'espace communautaire. La disposition du SCoT orientant 80% de la production dans les communes de première couronne est respectée.

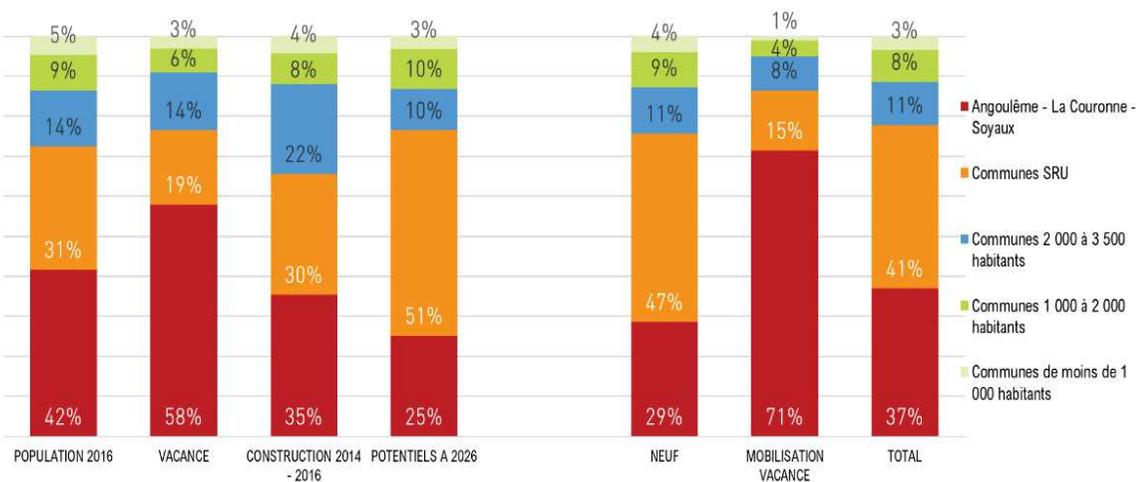
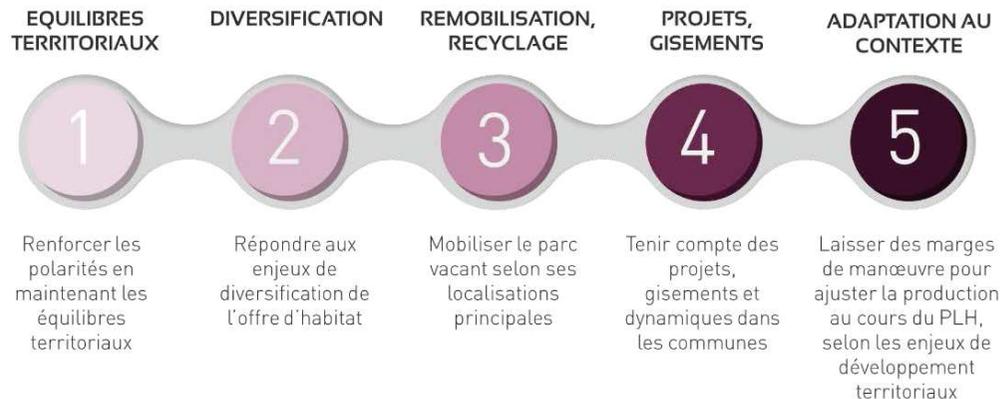
L'exercice de territorialisation a été délicat car le cumul des projets et intentions des communes à 6 ans est parfois supérieur aux besoins estimés de logement selon les hypothèses décrites antérieurement.

Un ensemble d'indicateurs a été utilisé pour travailler la territorialisation, dont notamment :

- La part de la population dans le poids total de l'Agglomération,
- La construction réalisée sur la période 2014-2016,
- Le nombre et la part des logements vacants dans l'objectif de remobilisation du parc existant pour contribuer à la production de logements,
- Le nombre et la part de logements locatifs conventionnés,
- Les projets des communes déjà identifiés.

Le graphique indique également que l'enjeu de remobilisation des logements vacants est plus fort pour les trois communes le plus peuplées et qu'elles ont la charge de 71% des objectifs de remise en marché de logements vacants, particulièrement Angoulême. Mais cette intention majeure du PLH 2020-2025 concerne chaque commune, selon un principe unanimement partagé.

## LES PRINCIPES QUI ONT GUIDÉS LA TERRITORIALISATION



## LA REPARTITION DES OBJECTIFS DE LOCATIFS CONVENTIONNES (PRODUCTION ET REMISE EN MARCHE)

Le tableau de synthèse qui est présenté par groupe est le résultat des prévisions travaillées avec chacune des communes.

La production accompagnée directement par les bailleurs sociaux du territoire représente 28,7% des objectifs, dont près d'1/3 en acquisition -amélioration de bâti existant.

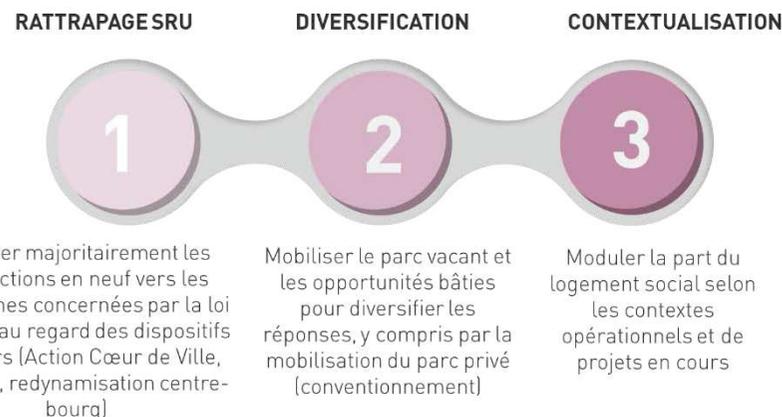
La proportion est supérieure pour les communes dites SRU avec 38,8%, auxquels s'ajoutent quelques potentiels en conventionnement de parc privé pour atteindre en moyenne 41,5% des objectifs.

Pour le premier groupe, c'est le conventionnement de parc privé (et en majorité vacant selon les 3 premières années d'engagement de l'OPAH RU sur Angoulême) qui conduit à un taux moyen de 41,9% alors que ces communes sont en accord avec la loi.

Pour les autres communes, les taux moyens qui apparaissent ne reflètent pas une ambition homogène à la commune mais résultent de l'engagement de projets, notamment au titre de la reconstitution de parc social démolit avec le NPNRU.

Également, les possibilités de conventionnement de parc privé seront permises à l'occasion du dispositif d'amélioration de l'habitat qu'il est prévu de mettre en place à l'échelle communautaire.

## LES PRINCIPES QUI ONT GUIDES LA TERRITORIALISATION



## VENTILATION DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES PROFILS DE COMMUNES ET LE MODE DE PRODUCTION (NEUF, ACQUISITION/AMELIORATION ET CONVENTIONNEMENT DE PARC)

	LLS NEUF (dt Rés spécifique)	LLS en Acquisition Amélioration (BS)	Total logt social public	part du LS public dans les objectifs	Convention- nement de parc privé	Tot logt convention- nés	Part totale du logt conventionné
Angoulême - La Couronne - Soyaux	165	110	275	22,5%	236	511	41,9%
Communes SRU	431	92	523	38,8%	36	559	41,5%
Communes 2 000 à 3 500 habitants	72	25	97	27,0%	6	103	28,7%
Communes 1 000 à 2 000 habitants	19	10	29	11,2%	6	35	13,5%
Communes moins de 1 000 habitants	18	6	24	20,9%	6	30	26,1%
<b>Grand Angoulême</b>	<b>705</b>	<b>243</b>	<b>948</b>	<b>28,7%</b>	<b>290</b>	<b>1238</b>	<b>37,5%</b>

## LA DECLINAISON DES OBJECTIFS A LA COMMUNE

### LA REPARTITION TOUS TYPES DE LOGEMENTS

Le tableau ci-contre indique les objectifs par commune, en neuf ou en capacité de remobilisation de logements vacants, pour les 6 années du PLH. C'est le référentiel de mesure des réalisations et des évolutions sur le terrain. Il reste indicatif car dépendant de l'opérationnalité et du marché.

A quelques exceptions près, du fait de volume et/ou de taux de vacance extrêmement réduit (à Plassac-Rouffiac ou Trois-Palis), toutes les communes partagent le principe de la remise en marché de logements aujourd'hui non occupés. Les outils déployés dans le cadre du PLH accompagneront cet objectif politique.

Pour Angoulême, c'est une priorité que de retrouver des occupants dans les logements du centre-ville en particulier. Ainsi; la moitié des besoins seraient satisfaits par les actions croisées en faveur de la reconquête des bâtis existants.

### DES TYPOLOGIES A MODULER SUIVANT LE CONTEXTE COMMUNAL

Par typologies, on peut entendre différentes définitions : typologies en termes de formes urbaines, typologies de financement (pour le logement social).

Pour les formes urbaines, il faut se référer aux options prises dans les documents d'urbanisme dont c'est le rôle (SCoT, PLU/PLUi). Les 5 profils de communes induisent les formes urbaines majeures, de l'individuel pur au collectif. Les projets évoluent dans le sens d'une densification progressive.

Pour la taille des logements, toutes les communes et leurs partenaires doivent offrir une majorité (plus de 50% de T2 et T3) pour compenser la structure actuelle du parc où les T4 et + représentent les 2/3 de l'existant.

Toutes les communes sont concernées par ces deux orientations qui auront un impact sur la qualité des réponses apportées aux ménages. Le travail sur les projets permettra d'affiner cette trajectoire d'évolution.

Communes et groupes de communes	NEUF	Remobilisation du parc vacant	TOTAL SUR 6 ANS	par an
Angoulême	420	400	820	137
La Couronne	200	30	230	38
Soyaux	140	30	170	28
<b>Total Trinome Urbain</b>	<b>760</b>	<b>460</b>	<b>1 220</b>	<b>203</b>
Brie*	40	5	45	8
Champniers*	150	10	160	27
Fléac**	100	6	106	18
Gond-Pontouvre**	230	20	250	42
L'Isle-d'Espagnac	100	6	106	18
Roulet-Saint-Estèphe*	90	10	100	17
Ruelle-sur-Touvre**	270	20	290	48
Saint-Yrieix-sur-Charente**	270	20	290	48
<b>Total autres communes SRU</b>	<b>1250</b>	<b>97</b>	<b>1347</b>	<b>225</b>
Garat	20	4	24	4
Linars	60	2	62	10
Magnac-sur-Touvre	20	4	24	4
Momac	40	3	43	7
Mouthiers-sur-Boëme	20	4	24	4
Nersac	50	20	70	12
Puymoyen	60	2	62	10
Saint-Michel	35	15	50	8
<b>Total "2000-3 500 habitants"</b>	<b>305</b>	<b>54</b>	<b>359</b>	<b>60</b>
Asnières-sur-Nouère	20	2	22	4
Balzac	25	1	26	4
Claix	15	1	16	3
Dignac	14	6	20	3
Dirac	35	5	40	7
Saint-Saturin	30	2	32	5
Sireuil	20	6	26	4
Touvre	30	1	31	5
Vindelle	15	1	16	3
Voeuil-et-Giget	30	1	31	5
<b>Total "1 000 à 2 000 habitants"</b>	<b>234</b>	<b>26</b>	<b>260</b>	<b>43</b>
Bouëx	20	1	21	4
Jauldes	6	1	7	1
Marsac	6	1	7	1
Plassac-Rouffiac	5		5	1
Sers	30	1	31	5
Torsac	6	1	7	1
Trois-Palis	25		25	4
Voulgézac	4	1	5	1
Vouzan	6	1	7	1
<b>Total "moins de 1 000 habitants"</b>	<b>108</b>	<b>7</b>	<b>115</b>	<b>19</b>
<b>GRAND ANGOULEME</b>	<b>2 657</b>	<b>644</b>	<b>3 301</b>	<b>550</b>

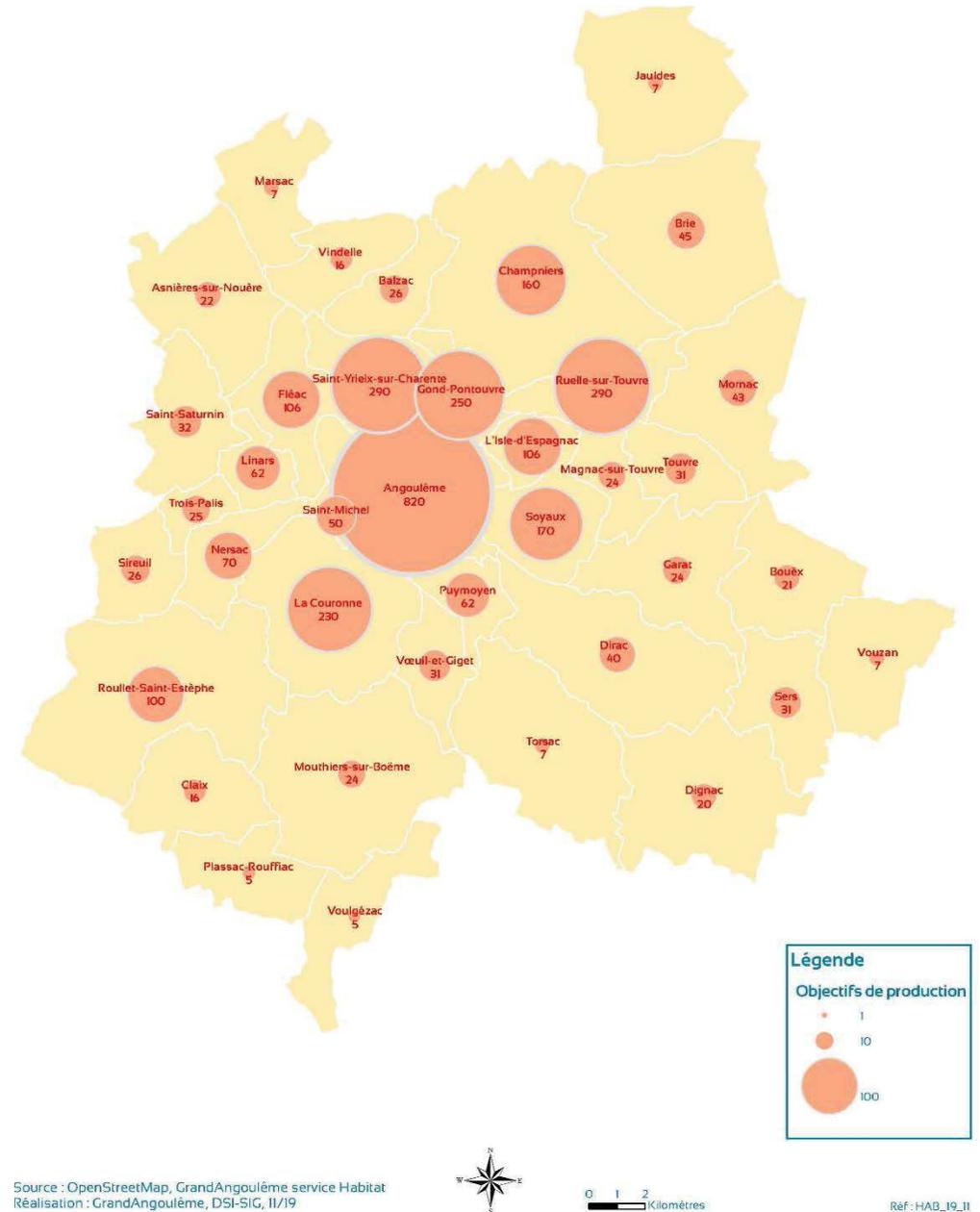
LES  
INDICATEURS  
DE REFERENCE  
A LA  
COMMUNE

Communes et groupes de communes	POPULATION			SRU/ part du LS dans le parc actuel			Logements vacants selon fichier 1767b			Construction moy/an 2014 à 2016		Potentiels de projets recensés avec les communes pour 2020 - 2025				
	POP 2016	EVOL 2011 - 2016	% EPCI	Décompte srU au 01/2018	%	LLS manquants	nb total	part sur parc total 2015	LV de + 2 ans	nb	% EPCI	nb tous logts	nb / an	% EPCI	Nb de LLS prévus	dont fléchés ANRU
Angoulême	41 935	0,08%	29,6%	6 319	28,1%		3 988	15,0	2 216	82	21%	500	83	14,1%	104	26
La Couronne	7 694	1,15%	5,4%	854	22,6%		448	11,0	242	21	5%	197	33	5,5%	141	30
Soyaux	9 356	-0,38%	6,6%	1 779	39,5%		339	6,9	168	40	10%	178	30	5,0%	20	
<b>Total Trinome Urbain</b>	<b>58 985</b>	<b>0,14%</b>	<b>41,7%</b>	<b>8 952</b>	<b>29,1%</b>	<b>0</b>	<b>4 775</b>		<b>410</b>	<b>143</b>	<b>37%</b>	<b>875</b>	<b>146</b>	<b>24,6%</b>	<b>265</b>	<b>56</b>
Brie*	4 241	0,55%	3,0%	26	1,6%	293	118	7,3	51	11	3%	-	-	-	0	
Champniers*	5 184	0,05%	3,7%	29	1,3%	431	150	6,2	83	11	3%	169	28	4,8%	72	17
Fléac**	3 741	0,59%	2,6%	205	12,5%	123	76	4,5	40	18	5%	129	22	3,6%	41	
Gond-Pontouvre**	5 995	0,30%	4,2%	438	15,2%	136	328	10,1	163	8	2%	405	68	11,4%	199	28
L'Isle-d'Espagnac	5 615	1,33%	4,0%	540	21,2%	0	180	6,8	88	15	4%	138	23	3,9%	44	
Rouillet-Saint-Estèphe*	4 257	1,13%	3,0%	52	2,8%	318	156	8,0	91	17	4%	102	17	2,9%	42	
Ruelle-sur-Touvre**	7 215	-0,48%	5,1%	505	14,1%	208	305	7,9	178	9	2%	484	81	13,6%	165	34
Saint-Yrieix-sur-Charente**	7 243	0,50%	5,1%	319	9,7%	341	250	7,4	133	33	8%	272	45	7,7%	85	
<b>Total autres communes SRU</b>	<b>43 491</b>	<b>0,43%</b>	<b>30,7%</b>	<b>2 114</b>	<b>10,7%</b>	<b>1 850</b>	<b>1 563</b>		<b>827</b>	<b>121</b>	<b>31%</b>	<b>1 699</b>	<b>283</b>	<b>47,9%</b>	<b>648</b>	<b>79</b>
Garat	2 027	1,26%	1,4%	7	0,8%		59	6,8	30	15	4%	-	-	-	0	
Linars	2 094	0,26%	1,5%	62	6,6%		70	7,2	27	11	3%	129	22	3,6%	15	
Magnac-sur-Touvre	3 100	0,29%	2,2%	86	5,8%		111	7,0	59	9	2%	-	-	-	0	
Mornac	2 189	-0,22%	1,5%	31	3,4%		43	4,5	28	5	1%	4	-	-	4	12
Mouthiers-sur-Boëme	2 441	-0,53%	1,7%	42	4,0%		86	7,6	48	8	2%	31	5	0,9%	7	
Nersac	2 410	-0,54%	1,7%	207	18,1%		136	11,0	89	11	3%	97	16	2,7%	19	
Puymoyen	2 388	-0,46%	1,7%	40	3,7%		52	4,7	24	4	1%	127	21	3,6%	54	30
Saint-Michel	3 234	-0,32%	2,3%	294	18,7%		181	10,6	91	14	4%	43	7	1,2%	8	
<b>Total "2000-3 500 habitants"</b>	<b>19 883</b>	<b>-0,07%</b>	<b>14,1%</b>	<b>769</b>	<b>8,5%</b>		<b>738</b>		<b>396</b>	<b>77</b>	<b>20%</b>	<b>431</b>	<b>71</b>	<b>12,1%</b>	<b>107</b>	<b>42</b>
Asnières-sur-Nouère	1 216	0,60%	0,9%	2	0,4%		56	9,8	30	2	1%	27	5	0,8%	0	
Balzac	1 338	0,21%	0,9%	11	1,9%		34	5,5	18	2	1%	39	7	1,1%	4	
Claix	1 010	1,06%	0,7%	13	3,1%		31	6,9	12	3	1%	-	-	-	0	
Dignac	1 308	0,15%	0,9%	39	6,5%		68	9,8	45	1	0%	19	3	0,5%	0	
Dirac	1 520	-0,26%	1,1%	26	4,3%		49	7,6	27	4	1%	58	10	1,6%	0	
Saint-Saturnin	1 286	-0,57%	0,9%	5	0,9%		49	8,4	25	4	1%	69	12	1,9%	8	
Sireuil	1 158	-0,22%	0,8%	17	3,3%		75	13,0	48	3	1%	26	4	0,7%	0	
Touvre	1 218	1,16%	0,9%	8	1,6%		30	5,5	14	2	0%	72	12	2,0%	10	10
Vindelle	1 064	1,03%	0,8%	3	0,7%		35	7,2	19	1	1%	67	11	1,9%	0	
Voeuil-et-Giget	1 490	-1,43%	1,1%	18	2,7%		40	5,8	23	7	2%	59	10	1,7%	5	
<b>Total "1 000 à 2 000 habitants"</b>	<b>12 608</b>	<b>0,08%</b>	<b>8,9%</b>	<b>142</b>	<b>2,6%</b>		<b>467</b>		<b>261</b>	<b>30</b>		<b>436</b>	<b>73</b>	<b>12,3%</b>	<b>27</b>	<b>10</b>
Bouëx	902	-0,67%	0,6%	1	0,3%		36	8,5	23	3	1%	31	5	0,9%	15	15
Jauldes	790	0,86%	0,6%	6	1,6%		32	8,1	19	3	1%	1	-	0,0%	4	
Marsac	831	0,17%	0,6%	5	1,4%		33	8,5	18	1	0%	-	-	-	0	
Plassac-Rouffiac	402	0,76%	0,3%	1	0,6%		12	6,6	8	0	0%	4	1	0,1%	0	
Sers	862	1,71%	0,6%	8	2,1%		41	9,9	27	3	1%	36	6	1,0%	10	
Torsac	768	-0,18%	0,5%	1	0,3%		24	6,9	10	3	1%	9	2	0,3%	0	
Trois-Palis	953	2,17%	0,7%	7	2,0%		18	4,8	12	2	1%	28	5	0,8%	8	8
Voulgézac	251	-1,00%	0,2%	1	0,9%		19	13,5	12	0	0%	-	-	-	0	
Vouzan	772	1,92%	0,5%	3	1,0%		33	9,1	26	2	1%	-	-	-	0	
<b>Total "moins de 1 000 habitants"</b>	<b>6 531</b>	<b>0,75%</b>	<b>4,6%</b>	<b>33</b>	<b>1,2%</b>		<b>248</b>		<b>155</b>	<b>17</b>		<b>109</b>	<b>18</b>	<b>3,1%</b>	<b>37</b>	<b>23</b>
<b>GRAND ANGOULEME</b>	<b>141 498</b>	<b>0,22%</b>	<b>100%</b>	<b>12 010</b>	<b>17,74%</b>	<b>1 850</b>	<b>7 791</b>	<b>10,4%</b>	<b>2 049</b>	<b>388</b>	<b>100%</b>	<b>3 550</b>	<b>592</b>	<b>100%</b>	<b>1 084</b>	<b>210</b>

# PLH 2020 – 2025

## RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR COMMUNE

TOUS LOGEMENTS



## LA REPARTITION DES OBJECTIFS EN TERMES DE LOCATIF AIDE

Pour toutes les communes, le logement social est un besoin pour l'équilibre démographique et une nécessité à la fois, réglementaire et opérationnelle. Les élus du territoire défendent ainsi l'idée d'une solidarité territoriale en termes de mixité sociale.

Chaque cas est particulier, par l'histoire urbaine, administrative, le contexte géographique, les contraintes opérationnelles, les capacités financières des collectivités, les logiques de marché, la détention foncière...

Pour autant, la loi SRU détermine depuis son origine et jusqu'à la loi ELAN des objectifs proportionnellement identiques, dont la temporalité est également déterminée.

Ainsi, les capacités de rattrapage dans le temps ne sont pas homogènes et s'il faut bien sûr répondre à cette obligation réglementaire, il faut apprécier la faisabilité opérationnelle, la pertinence et les impacts que ces nouvelles productions peuvent avoir sur les segments de marché plus anciens.

### LES COMMUNES CONCERNEES PAR LA LOI SRU

#### LE TRINOME URBAIN

Soyaux est dans une situation singulière à l'échelle de l'agglomération, avec déjà plus de 40% d'offre locative sociale. Elle favorisera le développement d'une offre intermédiaire d'accession dans les quelques opportunités foncières de la commune.

Néanmoins, la répartition prévoit la possibilité d'offrir une réponse à des besoins spécifiques.

Pour Angoulême et La Couronne, les taux relativement élevés résultent de productions spécifiques ou dans le cas de la ville centre, d'un engagement opérationnel en faveur de la réhabilitation du bâti ancien dans le cadre de l'opération Cœur de ville qui devrait faciliter le conventionnement en locatif, pour une dizaine d'années.

#### L'ISLE D'ESPAGNAC

L'Isle d'Espagnac, en produisant 26% de ses objectifs en locatif social, veillera à la mise en marché de loyers bas pour répondre aux besoins des ménages. Elle devrait ainsi conforter son taux à 21,5% des résidences principales.

Communes et groupes de communes	LLS (PLAi/PLUS /PLS) en neuf	LLS en acquisition-amélioration	Part du LS familial public/ objectifs totaux	LLS Spécifiques connus	Part du logt conventionnés / objectifs totaux	Conventionnement parc privé	TOTAL LLS sur 6 ans	Part globale du logts conventionnés
Angoulême	60	90	18%	10	20%	210	370	45%
La Couronne	35	20	24%	40	41%	20	115	50%
Soyaux	0	0	0%	20	12%	6	26	15%
<b>Total Trinome Urbain</b>	<b>95</b>	<b>110</b>	<b>16,8%</b>	<b>70</b>	<b>22,5%</b>	<b>236</b>	<b>511</b>	<b>41,9%</b>
Brie*	10	5	33%		33%	2	17	38%
Champniers*	46	10	35%		35%	6	62	39%
Fléac**	40	6	43%		43%	2	48	45%
Gond-Pontouvre**	95	15	44%		44%	10	120	48%
L'Isle-d'Espagnac	20	6	25%		25%	2	28	26%
Roulet-Saint-Estèphe*	25	10	35%		35%	2	37	37%
Ruelle-sur-Touvre**	95	20	40%		40%	6	121	42%
Saint-Yrieix-sur-Charente**	100	20	41%		41%	6	126	43%
<b>Total autres communes SRU</b>	<b>431</b>	<b>92</b>	<b>38,8%</b>	<b>0</b>	<b>38,8%</b>	<b>36</b>	<b>559</b>	<b>41,5%</b>

## POUR LES COMMUNES EN SITUATION DE RATTRAPAGE

### *Les 4 communes concernées par la loi SRU horizon 2025*

Elles font un effort significatif d'engagement en réservant 42% à 48% des productions pour du locatif, en neuf et en acquisition-amélioration (le conventionnement de parc privé jouera peu dans ces communes).

**Gond-Pontouvre** affiche un déficit de 136 logements au dernier décompte SRU. La commune inscrit un objectif de 120 logements conventionnés dans le cadre du PLH (48% des objectifs) auxquels il faut ajouter 62 logements agréés non encore décomptés. Rapporté à un nombre de résidences principales augmenté de l'équivalent de 7 années (pour intégrer forfaitairement 2019) de production prévue dans le PLH, il manquerait à terme 13 logements sociaux. La commune, avec les moyens d'action prévus par l'agglomération, devrait tenir l'objectif.

**Ruelle-sur-Touvre** affiche un déficit de 208 logements au dernier décompte SRU. La commune inscrit un objectif de 121 logements conventionnés dans le cadre du PLH (42% de la production, qui est au global de 290 logements) auxquels il faut ajouter 85

logements agréés non encore décomptés. Rapporté à un nombre de résidences principales augmenté de l'équivalent de 7 années (pour intégrer forfaitairement 2019) de production prévue dans le PLH, il manquerait à terme encore 70 logements sociaux. A ce rythme, une ultime période triennale serait nécessaire au respect de la loi SRU, soit 2028.

**Saint-Yrieix-sur-Charente** affiche un déficit de 341 logements au dernier décompte SRU. Elle a la capacité d'accueillir 270 nouvelles résidences principales et inscrit un objectif de 126 logements conventionnés dans le cadre du PLH (41% des objectifs) auxquels il faut ajouter 54 logements agréés non encore décomptés. Rapporté à un nombre de résidences principales augmenté de l'équivalent de 7 années (pour intégrer forfaitairement 2019) de production prévue dans le PLH, il manquera encore à terme 229 logements sociaux. La commune (de 7 200 habitants) travaille à de nouveaux projets de résidences dédiées aux jeunes et aux personnes âgées pour accélérer son processus de rattrapage. Mais au moins un autre PLH (horizon 2031) sera nécessaire pour rééquilibrer l'offre résidentielle de cette commune dans le sens de la loi SRU. Les moyens d'action foncière et opérationnelle seront évidemment prioritaires pour y parvenir.

**Fléac** affiche un déficit de 123 logements au dernier décompte SRU. Elle n'a la capacité d'accueillir seulement 100 nouvelles résidences principales mais inscrit un objectif de 46 logements conventionnés dans le cadre du PLH (43% des objectifs). Rapporté à un nombre de résidences principales augmenté de l'équivalent de 7 années (pour intégrer forfaitairement 2019) de production prévue dans le PLH, il manquera encore à terme 100 logements sociaux. A ce rythme, il faudrait encore 2,5 PLH, soit un horizon 2040. Là aussi, les moyens d'action foncière et opérationnelle devront être prioritaires pour s'inscrire plus rapidement dans la trajectoire.

En l'absence de tension au global sur le marché du locatif, ces quatre communes étaient exemptées jusqu'en 2019 du paiement des pénalités prévues à l'article 55 de la loi SRU. Cette exemption a été refusée par la Préfecture pour le prochain triennal 2020-2022, bien que la tension ne soit toujours pas manifeste. Les communes doivent donc s'efforcer de mobiliser des terrains et toute autre participation pour que les investissements sur le terrain servent la cause du locatif social, autant collective que communale.

### Les 3 communes nouvellement concernées par la loi SRU

Ces 3 communes ont en théorie deux PLH (2031) pour arriver au taux de 20% de logements sociaux. Mais elles partent avec une proportion très faible (au plus 2,8% à Rouillet-Saint-Estèphe). Elles cumulent plus de 1 000 logements sociaux manquants, et des handicaps majeurs pour accueillir dans de bonnes conditions opérationnelles un tel parc.

Dans le PLH 2020-2025, elles s'approprient à consacrer 37 à 39% de la production dans leur commune en faveur du locatif aidé.

Pour ces communes, le seuil des 20% est dans une réalité raisonnable inatteignable, même en faisant converger tous les dispositifs possibles et à moins de réaliser sur le modèle des villes nouvelles un acte d'aménagement de cette ampleur.

La projection d'une telle situation semble difficile sans pouvoir en parallèle connaître les évolutions socio-démographiques et leurs incidences sur le marché de l'habitat et notamment celui du social.

**Brie** affiche un déficit de 293 logements au dernier décompte SRU. Elle n'a la capacité d'accueillir que 45 logements dans les 6 prochaines années et inscrit un objectif de 17 LLS soit 38% de l'offre nouvelle. Il lui faudrait un siècle à ce rythme pour être au seuil SRU...

**Champniers** affiche un déficit de 431 logements au dernier décompte SRU. Elle a la capacité d'accueillir 160 logements dans les 6 prochaines années et inscrit un objectif de 62 LLS soit 39% de l'offre nouvelle. Il lui faudrait 40 ans à ce rythme pour être au seuil SRU.

**Rouillet-Saint-Estèphe** affiche un déficit de 318 logements au dernier décompte SRU. Elle a la capacité d'accueillir 100 logements dans les 6 prochaines années et inscrit un objectif de 37 LLS soit 37% de l'offre nouvelle. Il lui faudrait plus de 50 ans à ce rythme pour être au seuil SRU.

Les objectifs inscrits ont vocation à être dépassés grâce à la mise en œuvre du programme des actions et à la convergence des moyens vers ces communes. En 2025, le GrandAngoulême aura gagné au global un point d'offre sociale, une meilleure répartition spatiale de cette offre et 1 238 nouveaux locatifs comparés aux 1 360 nouvelles demandes actives.

Estimation de la situation des communes concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU au terme du PLH		Nb LLS manquants au 1/1/2018	Objectif Logt Conventionnés sur PLH	Part du logt conventionné dans l'objectif global	LS agréés en 2017/18/19 non pris en compte ds décompte sru	Estimation logements sociaux "manquants" en 2025	Estimation part du LS à 2025	Mesure de l'évolution
Rattrapage exigible avec ce PLH (2 périodes triennales / 2025)	Fléac**	123	48	45%	0	100	14,5%	+2 pts
	Gond-Pontouvre**	136	120	48%	62	13	19,8%	+4,6 pts
	Ruelle-sur-Touvre**	208	121	42%	85	70	18,4%	+4,3 pts
	Saint-Yrieix-sur-Charente**	341	126	43%	54	229	13,9%	+4,2 pts
Rattrapage en théorie sur 2 PLH (4 périodes triennales / 2031)	Brie*	293	17	38%	0	287	2,6%	+1 pt
	Champniers*	431	62	39%	37	370	5,2%	+3,9 pts
	Rouillet-Saint-Estèphe*	318	37	37%	0	305	4,6%	+1,8 pts
<b>Total communes SRU en rattrapage</b>		<b>1 850</b>	<b>531</b>	<b>43%</b>	<b>238</b>	<b>1 374</b>	<b>12,7%</b>	<b>+3,8 pts</b>

## POUR LES AUTRES COMMUNES DE GRANDANGOULEME

Toutes les communes de 2000 à 3500 habitants ont affiché leur volonté de diversifier l'offre de logements en introduisant du locatif social, en neuf ou en acquisition-amélioration. La part dans chaque commune résulte des projets à l'étude pas de l'application d'une moyenne de 28,7%. Le conventionnement de parc sera marginal compte tenu du faible niveau de vacance d'une part et de l'état général du parc dans ces communes récemment développées.

Pour autant, dans ces trois groupes de communes, un repère de 6 logements conventionnés sera recherché à l'occasion du futur PIG communautaire

Dans les deux autres groupes, seuls les projets sont identifiés en neuf : 5 communes concernées.

Pour la production de logements locatifs en opération d'acquisition-amélioration, un volume global est donné, pour permettre la réalisation des opérations de cœur de village qui pourront être travaillées dans le temps du PLH et aboutir dans la période des 6 années ou au-delà. Compte tenu de la nature des potentiels et des objectifs, la territorialisation

à la commune n'est pas opportune à ce stade, c'est le projet qui fera l'opportunité.

Ainsi; les communes de moins de 2000 habitants contribueront également à l'effort de mixité et d'intégration des projets de locatifs aidés, au service de l'attractivité résidentielle.

Communes et groupes de communes	LLS (PLAI/PLUS/PLS) en neuf	LLS en acquisition-amélioration	Part du LS familial public/objectifs totaux	LLS Spécifiques connus	Part du logt conventionnés / objectifs	Conventionnement parc privé	TOTAL LLS sur 6 ans	Part globale du logts conventionnés
Garat	0	2	8%		8%		2	8%
Linars	15	2	27%		27%		17	27%
Magnac-sur-Touvre	0	2	8%		8%		2	8%
Mornac	12	3	35%		35%		15	35%
Mouthiers-sur-Boème	7	1	33%		33%		8	33%
Nersac	0	10	14%		14%		10	14%
Puymoyen	30		48%		48%		30	48%
Saint-Michel	8	5	26%		26%		13	26%
<b>Total "2000-3 500 habitants"</b>	<b>72</b>	<b>25</b>	<b>27,0%</b>	<b>0</b>	<b>27,0%</b>	<b>6</b>	<b>103</b>	<b>28,7%</b>
Asnières-sur-Nouère	0		0%		0%		0	0%
Balzac	4		15%		15%		4	15%
Claix	0		0%		0%		0	0%
Dignac	0		0%		0%		0	0%
Dirac	0		0%		0%		0	0%
Saint-Saturnin	0		0%		0%		0	0%
Sireuil	0		0%		0%		0	0%
Touvre	10		32%		32%		10	32%
Vindelle	0		0%		0%		0	0%
Voeuil-et-Giget	5		16%		16%		5	16%
<b>Total "1 000 à 2 000 habitants"</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>11,2%</b>	<b>0</b>	<b>11,2%</b>	<b>6</b>	<b>35</b>	<b>13,5%</b>
Bouëx	0		0%		0%		0	0%
Jauldes	0		0%		0%		0	0%
Marsac	0		0%		0%		0	0%
Plassac-Rouffiac	0		0%		0%		0	0%
Sers	10		32%		32%		10	32%
Torsac	0		0%		0%		0	0%
Trois-Palis	8		32%		32%		8	32%
Voulgézac	0		0%		0%		0	0%
Vouzan	0		0%		0%		0	0%
<b>Total "moins de 1 000 habitants"</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>20,9%</b>	<b>0</b>	<b>20,9%</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	<b>26,1%</b>

## VENTILATION INDICATIVE DES TYPOLOGIES D'OFFRE SOCIALE SELON LES NIVEAUX DE LOYERS

Le tableau ci-contre ventile de manière indicative les objectifs selon les différentes typologies de locatifs sociaux, qu'ils soient issus du conventionnement de parc privé, de la reconstitution des logements démolis dans le cadre du NPNRU ou des développements en neuf ou en acquisition-amélioration.

L'engagement effectif des réalisations permettra de préciser les programmes. Les mêmes proportions ont été appliquées pour toutes les communes ou groupe de communes.

Communes et groupes de communes	TOTAL LLS sur 6 ans	Très social (PLAi, LCTS) : 30%	Social (PLUS, LCS) : 55%	Intermédiaire (PLS, résidences spé) : 15%
Angoulême	370	111	204	56
La Couronne	115	35	63	17
Soyaux	26	8	14	4
<b>Total Trinome Urbain</b>	<b>511</b>	<b>153</b>	<b>281</b>	<b>77</b>
Brie*	17	5	9	3
Champniers*	62	19	34	9
Fléac**	48	14	26	7
Gond-Pontouvre**	120	36	66	18
L'Isle-d'Espagnac	28	8	15	4
Roulet-Saint-Estèphe*	37	11	20	6
Ruelle-sur-Touvre**	121	36	67	18
Saint-Yrieix-sur-Charente**	126	38	69	19
<b>Total autres communes SRU</b>	<b>559</b>	<b>168</b>	<b>307</b>	<b>84</b>
Garat	2	1	1	0
Linars	17	5	9	3
Magnac-sur-Touvre	2	1	1	0
Mornac	15	5	8	2
Mouthiers-sur-Boëme	8	2	4	1
Nersac	10	3	6	2
Puymoyen	30	9	17	5
Saint-Michel	13	4	7	2
<b>Total "2000-3 500 habitants"</b>	<b>103</b>	<b>31</b>	<b>56</b>	<b>16</b>
<b>Total "1 000 à 2 000 habitants"</b>	<b>35</b>	<b>11</b>	<b>19</b>	<b>5</b>
<b>Total "moins de 1 000 habitants"</b>	<b>30</b>	<b>9</b>	<b>17</b>	<b>5</b>
<b>GRAND ANGOULEME</b>	<b>1238</b>	<b>372</b>	<b>680</b>	<b>186</b>

L'ensemble des réflexions ayant concouru à l'élaboration de cette nouvelle phase de la politique locale de l'habitat ont permis d'identifier cinq axes majeurs pour le PLH 2020-2025 du GrandAngoulême :

1. UN PLH SOUS LE SIGNE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOCIETALE, AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE;
2. REPARTIR DU BESOIN DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS DU TERRITOIRE;
3. RECONQUERIR LE PARC EXISTANT ET LES CENTRALITES;
4. ARTICULER L'OFFRE NOUVELLE ET LES STRATEGIES D'AMENAGEMENT;
5. CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE DE LA FEUILLE DE ROUTE.

Sous ces bannières génériques, un programme d'actions a été construit répondant ainsi aux orientations stratégiques, telles que le territoire aujourd'hui les partage. L'esprit des orientations est présenté dans les pages qui suivent en suivant la trame des 15 fiches-actions constituant le corps du programme local de l'habitat

### 1] TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOCIETALE AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

#### 2] LES BESOINS DES HABITANTS

- Evolution des parcours résidentiels
- Diversité des publics qui implique des réponses adaptées
- Dynamiques économiques territoriales à accompagner

#### 3] RECONQUETE DE L'EXISTANT ET DES CENTRALITES

- Mobilisation de logements vacants
  - Amélioration du parc privé
  - Amélioration de l'attractivité résidentielle du parc public

#### 4] ARTICULATION OFFRE NOUVELLE ET STRATEGIE D'AMENAGEMENT

- Démarches de conduite de projet adaptées aux différents contextes
- Programmations affinées des développements en termes qualitatifs pour ajuster les réponses
- Recherche d'un équilibre social de l'habitat

#### 5] CRÉER LES CONDITIONS DE RÉUSSITE POUR LA FEUILLE DE ROUTE

observer, partager, ajuster, délibérer, communiquer...



Ce chapeau introductif se veut connecter la politique de l'habitat locale avec les autres démarches en cours dans l'agglomération en faveur de mutations écologiques notamment.

La volonté des élus est d'imprimer dans toute action de la collectivité, un état d'esprit d'accompagnement au changement des pratiques, des usages et de la perception d'une problématique.

Les trois premières fiches-action s'appuient sur l'amplification des partenariats et le « faire réseau », sans déterminer de moyens financiers, hormis un soutien à l'innovation.

L'enjeu est de partager cette exigence qualitative à tous les échelons, techniques et politiques, qui prioriseront alors les soutiens économiques nécessaires à l'ambition.

---

### UNE DEMARCHE DE TRANSITION GLOBALE PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX DE LA SANTE

En évoquant la dimension « santé », GrandAngoulême élargit le vocable du développement durable (comprenant déjà

les dimensions sociales, environnementales et économiques) à celui du bien être par un habitat de qualité, un atout supplémentaire d'attractivité pour le développement territorial. Ainsi, cet engagement prendra la forme d'une charte à partager avec les acteurs de l'habitat, producteur ou gestionnaire, et stimulera les projets innovants qui vérifieront la prise en compte de la santé : accessibilité, proximité des lieux de services et de consommation, qualité de l'habitat (adapté, aéré...).

---

### ENCOURAGER LA PRODUCTION ET LA TRANSFORMATION D'UN HABITAT DURABLE ET ECONOMIQUE EN ENERGIE

Plus classique des politiques de l'habitat, ce volet également transversal décline la prise en compte des enjeux d'énergie et de développement durable de l'amont (une conception des opérations favorisant une moindre consommation d'espace avec une gestion des voisinages intelligente) à l'aval - un habitat plus compact et moins consommateur d'énergie, voire un habitat producteur d'énergie. La politique communautaire continuera donc d'être

« éco-conditionnée » avec des références ambitieuses à partager.

## ARTICULER LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE L'HABITAT

Deux sujets sont réunis dans cette troisième fiche-action.

Le premier consiste à créer, mettre en valeur et conforter des filières économiques innovantes au service de la production des nouveaux logements et aussi des process de l'amélioration des bâtis anciens. Une passerelle avec les entrepreneurs locaux doit être organisée pour à terme faire la promotion des savoirs faire locaux.

Le second sujet consiste à conforter les relations avec les salariés actuels et futurs, en renforçant le partenariat avec les entreprises du territoire, via le collecteur du 1% Action Logement. GrandAngoulême met au service de son développement territorial une politique de l'habitat active et favorable aux implantations économiques nouvelles.



## PARTIR DU BESOIN DES HABITANTS

Le PLH dans son ensemble a vocation à prévoir un logement pour tous. Cette orientation de la politique de l'habitat vise à assurer des réponses logement adaptées plus particulièrement à certaines catégories de publics. Il s'agit d'avoir une lecture affinée des programmations, qui souvent nécessite une démarche « projet » voire une gestion collective. Mais il est aussi question de connexion avec les partenaires acteurs de tout ou partie des réponses et les collectivités compétentes.

Quatre profils de publics font l'objet d'une fiche action.

### ANTICIPER LES EFFETS DU VIEILLISSEMENT

La politique locale doit veiller à ce que les réponses en termes d'habitat apportées aux ménages âgés soient suffisantes. C'est un enjeu pour le territoire, qui nécessite d'anticiper des besoins plus importants encore dans les années à venir. La prise en compte de la problématique du vieillissement nécessite une multiplicité de réponses avec un premier enjeu de maintien à domicile via l'adaptation du logement qui peut être réalisé avec le dispositif

opérationnel intercommunal de type OPAH ou PIG, mais également en assurant une veille des projets dédiés aux personnes âgées dans la programmation locative, afin de s'assurer de l'adéquation des réponses tant au plan qualitatif que quantitatif (opérations privées et publiques)

### PROPOSER DES REPONSES ADAPTEES AUX JEUNES, ETUDIANTS, ALTERNANTS ET AUX AUTEURS

Ces catégories de publics sont bien distinctes et pourtant, des réponses proches ou combinées peuvent être imaginées pour optimiser l'occupation. Faute d'une offre locative suffisante ou de bonne qualité, en particulier en petites typologies et en locatif social, ces publics peuvent rencontrer de réelles difficultés à se loger. C'est le cas des « auteurs », public atypique à prendre en compte singulièrement ici.

La production de logements aidés répondant à ces demandes est une priorité pour pouvoir rester ou venir sur le territoire. C'est par un travail sur les typologies d'offre (petites surfaces/petits loyers), mais également par l'ouverture de dispositifs innovants et une meilleure information sur les outils existants

facilitateurs à l'accès à un logement que la problématique pourra être réellement prise en compte. En amont et ensuite dans la gestion, c'est le partenariat entre les structures locales d'accueil de jeunes en formation et les hébergeurs, qui fera la différence. La perspective de développement de nouvelles filières de formation nécessite une organisation des réponses qui devront être complémentaires.

### REPENDRE AUX BESOINS DES PUBLICS FRAGILES ET EN RUPTURE DANS UNE LOGIQUE D'INCLUSION

La question est bien traitée dans l'agglomération d'Angoulême, avec le déploiement récent de solutions adaptées et multisites, de haltes de nuit et de santé. L'enjeu est de poursuivre ce développement dans les communes qui n'ont pas encore pu travailler de solutions adaptées et particulièrement inclusives pour les ménages en rupture.

Des réflexions communes aux acteurs du logement d'insertion sont à animer pour engager des démarches de projet type « maison relais », susceptible de compléter utilement les réponses locales.

PROPOSER DES SOLUTIONS RESIDENTIELLES ADAPTEES POUR LES GENS DU VOYAGE

Les besoins d'accueil sont requestionnés et définis à l'occasion de la révision du schéma départemental. A ce jour, la priorité est de réfléchir à des solutions d'habitat pérennes pour des familles sédentarisées ou en voie de l'être, à côté de l'organisation du grand passage.

Avec les acteurs compétents agissant sur le territoire, l'idée centrale est de parvenir à intégrer dans de nouveaux petits programmes locatifs, un ou deux logements adaptés à ce profil spécifique de locataire, disposant entre autres d'une caravane.



## RECONQUERIR LE PARC EXISTANT ET LES CENTRALITES

136

Le territoire est inscrit de longue date dans des processus de réhabilitation du parc existant. La nouvelle phase de la politique locale veut poursuivre et étendre l'effort, en déployant des axes d'intervention qui devraient amplifier les effets de l'action publique de manière homogène sur le territoire.

L'orientation stratégique consiste à décider de moyens faisant levier pour agir sur une mise à niveau de l'offre résidentielle dans le tissu bâti ancien afin qu'elle concoure, au même titre que le neuf, à une réponse qualitative aux besoins des ménages.

### PRIVILEGIER LA RECONQUETE DU PARC VACANT DANS LES CENTRALITES

Parallèlement à la production d'une offre nouvelle, une action sur l'ancien est primordiale et notamment sur le parc vacant qui s'élève à 10,4%, et bien plus à Angoulême. Une connaissance affinée de ce parc et de ses propriétaires constitue un essentiel afin d'avoir une lecture fine des stratégies patrimoniales qui se jouent et proposer le cas échéant des outils ou

procédures de traitement, en commençant par les outils fonciers. Là aussi, une convergence de moyens et de dispositifs doit permettre d'agir fondamentalement sur ce parc souvent ancien et des cœurs de ville et de bourg, donc essentiel à l'attractivité territoriale.

### AGIR EN FAVEUR D'UNE MONTEE EN GAMME DU PARC PRIVE EXISTANT

Il s'agit ici d'inscrire la permanence de l'action (OPAH RU à Angoulême et PIG précédemment animé au niveau départemental), dans une intervention qui vise à couvrir l'ensemble du territoire pour répondre aux besoins des ménages et accompagner des propriétaires privés dans l'entretien de leur patrimoine. Il s'agira également d'élargir l'accompagnement des ménages sur des thématiques non couvertes à ce jour notamment en matière d'adaptation de leurs logements à la perte d'autonomie dans le but de permettre le maintien à domicile lorsqu'il est possible, lutter contre l'habitat indigne notamment sur le bâti le plus ancien, énergivore pouvant accueillir des ménages fragiles.

Afin d'apporter une réelle visibilité et durabilité aux interventions sur le parc existant dans les centres anciens, plusieurs outils devront être combinés et adaptés à différentes échelles selon les problématiques rencontrées dans les communes : dispositif incitatif d'accompagnement des ménages à la rénovation de leurs logements et intervention à l'îlot lorsque la dégradation sera concentrée sur un secteur à enjeux sur lequel des actions coercitives devront être menées en complément.

L'accompagnement des communes en matière de lutte contre l'habitat indigne sera poursuivi dans les dispositions actuelles avec le GIP Charente Solidarités.

### AMELIORER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU PARC PUBLIC ET DES QUARTIERS

Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine va concerner deux quartiers qui concentrent des difficultés sociales et urbaines, occasionnant démolitions et/ou réhabilitations.

A côté de cet engagement opérationnel d'ores et déjà programmé, les bailleurs sociaux font valoir la nécessité d'intervenir encore sur leurs patrimoines plus anciens, à des fins notamment d'économie d'énergies mais aussi de maintien d'attractivité des parcs. L'enjeu est d'autant plus fort que la vacance a pu être globalement résorbée récemment et d'autre part, que l'agglomération va entrer dans une nouvelle phase de développement.

Aussi, cette action vise à inscrire dans la durée un soutien de la collectivité à cet effort de réhabilitation, dans une organisation partagée à l'aide d'un plan pluriannuel.



138

Si les communes sont toutes en situation d'exposer leurs perspectives de développement, les feuilles de route doivent encore être précisées pour concourir pleinement à la réponse en besoin en logement mais aussi, à la nécessité de redonner de l'attractivité aux tissus anciens.

Le soutien politique et financier de GrandAngoulême au développement du parc social est significatif. L'agglomération entend ainsi mieux contribuer au développement cohérent de l'habitat social, en accompagnant avec des moyens financiers mais aussi de la méthode, les futurs projets des communes et des opérateurs.

### S'INSCRIRE DANS DES DEMARCHES DE CONDUITE DE PROJET GLOBAL ET ADAPTEES A CHAQUE COMMUNE

L'objectif moyen de produire 20% des réponses aux besoins dans le parc existant est un pari qui sera tenu si les projets sont appréhendés de façon globale. Aussi, cette première action vise à proposer un cadre partenarial et d'ingénierie d'accompagnement au projet, afin que chaque commune puisse écrire une feuille de route qui identifie autant les bâtis à mobiliser pour être remis en marché que les possibilités de constructions nouvelles.

C'est dans ce cadre aussi, en amont donc, que la question foncière pourra être approfondie avec l'Etablissement Public Foncier régional qui intervient déjà et de longue date dans un certain nombre des communes de GrandAngoulême.

Une nouvelle convention avec l'EPFNA permettra de mieux coordonner les actions à l'échelle communautaire.

### ETABLIR DES PROGRAMMATIONS AFFINEES DE PROJETS POUR AJUSTER LES REPONSES SUR LE TERRITOIRE

A chaque projet tout particulièrement d'habitat locatif social, il faut définir les clientèles ciblées, les modalités de réponses en termes de typologies tant de taille que de niveaux de loyers. Chaque projet mérite une « micro » étude de marché, une prise de recul de l'insertion du programme dans la palette existante ou en projet, et au moins un dialogue entre la commune, l'agglomération, le bailleur et l'Etat, toujours en charge des aides à la pierre.

Mais le rôle de l'agglomération est déterminant par sa contribution au financement des opérations aux côtés des communes. Compte tenu des objectifs de production retenus pour ce nouveau PLH, il est impératif que l'engagement des projets soit davantage anticipé dans le temps et mieux coordonnés à l'échelle communautaire sur la vocation de chaque nouvelle réponse apportée.

## CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE POUR LA FEUILLE DE ROUTE DU PLH

La phase d'élaboration du PLH a bien montré qu'il était essentiel de partager la situation locale avec l'ensemble des acteurs intervenant sur le champ de l'habitat. Les questions de gouvernance de la politique sont donc traitées dans ce cinquième pilier de la politique de l'agglomération, incluant les communes, les partenaires acteurs de l'habitat et les habitants du territoire concernés par les dispositifs et les offres nouvelles qui seront proposées au fil des six années qui viennent.

### ASSURER LE PILOTAGE PARTENARIAL

Aguerie à l'exercice de la politique locale de l'habitat, GrandAngoulême a déjà mis en place des moyens d'observation et de pilotage qu'il s'agit d'étoffer pour les premiers et de coordonner pour les seconds.

Ainsi, l'observatoire augmentera ses productions au service du suivi de la politique mais aussi à l'appui des projets dans les communes. Le volet observatoire n'est pas seulement une obligation légale dans le PLH, c'est aussi un outil de suivi, d'interrogation des politiques à l'œuvre au regard des évolutions de contexte qui ne manquent pas d'intervenir sur quelques années.

Il est essentiel que la politique de l'habitat fasse l'objet d'un bilan annuel, d'un bilan à mi-parcours qui peut ajuster certaines orientations définies au départ, et qu'ils soient présentés à l'ensemble des acteurs.

Les instances de pilotage peuvent être mutualisées (par exemple la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) peut accueillir un comité de pilotage annuel du PLH) et d'autres instances seraient utiles à l'émergence d'une culture commune et d'un esprit d'innovation : état des lieux des projets et des avancées en groupes de communes, un rendez-vous de l'habitat annuel pour présenter des projets et des initiatives...

### METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF PARTENARIAL RAPPROCHE AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

En cohérence avec le développement à venir de l'offre locative sociale, l'agglomération se fixe pour objectif de faire de cette instance un espace d'échanges sur le développement de l'offre locative sociale, sur les perspectives de rénovation du patrimoine existant dans une démarche d'anticipation et de régularité des mises en marchés.

Cette cellule de suivi rapproché est aussi une opportunité pour lier politique de développement, d'amélioration et de peuplement. Elle devra également veiller à la tenue des objectifs dans les communes concernées par le rattrapage SRU.

### ORGANISER L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION SUR L'HABITAT A DESTINATION DES HABITANTS

Le premier objectif est de mieux faire connaître ce qui est mis en place et proposé aux habitants dans le cadre de ce PLH à la nouvelle échelle. Des outils supports de communication doivent être davantage développés pour une efficacité supérieure des dispositifs qui seront proposés. Ces outils sont d'abord aux services des 38 communes qui seront alors en mesure de faire relais auprès de la population.

Mais les élus souhaitent également favoriser une ouverture aux initiatives citoyennes qui pourraient s'exprimer et éventuellement faire école ailleurs, au sein de GrandAngoulême ou au-delà.





# **LE PROGRAMME DES ACTIONS DU PLH 2020 - 2025**

# LES CINQ AXES DU PLH DECLINES EN 15 FICHES-ACTIONS ET LEURS OUTILS

ACTION ...		PROLONGÉE	RENFORCÉE	NOUVELLE	BUDGET ANNUEL	BUDGET 6 ANS
<b>TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOCIETALE</b>					10 K€	60 K€
1.1	CHARTRE PARTENARIALE				-	-
1.2	APPELS A PROJETS INNOVANTS				10 K€	60 K€
2.1	INCITER A UNE PRODUCTION PLUS ECONOMOME				-	-
2.2	INCITER A LA RENOVATION ENERGETIQUE				-	-
2.3	COMMUNICATION GRAND PUBLIC				cf. 15.1	cf. 15.1
3.1	RESEAU DES PROFESSIONNELS DU BATIMENT				-	-
3.2	OFFRE RESIDENTIELLE AUPRES DES SALARIES				-	-
<b>LES BESOINS DES HABITANTS</b>					79 K€	480 K€
4.1	CONFERENCE DES FINANCEURS				-	-
4.2	OBSERVATOIRE DU VIEILLISSEMENT				-	-
4.3	MAINTIEN A DOMICILE (hors ANAH)				10 K€	60 K€
5.1	PROJET MIXTE DE RESIDENCE TEMPORAIRE				-	-
5.2	PLATFORME DEDIEE AUX JEUNES				8 K€	48 K€
5.3	LABELISATION				2 K€	12 K€
5.4	PETITS LOGEMENTS				-	-
6.1	MIXITÉ SOCIALE					
6.2	HALTES DE NUIT				33 K€	200 K€
6.3	STRUCTURES ADAPTEES				8 K€	50 K€
6.4	BAIL GLISSANT				-	-
6.5	HALTES SOINS SANTE				8 K€	50 K€
7.1	AIRE DE GRAND PASSAGE / ACCUEIL				-	-
7.2	SEDENTARISATION				18 K€	110 K€
7.3	GDV ET ATTRIBUTIONS				-	-

# ÉVOLUTIONS DE LA POLITIQUE ET ESTIMATION BUDGETAIRE DU PLH 2020 – 2025

ACTION ...		PROLONGÉE	RENFORCÉE	NOUVELLE	BUDGET ANNUEL	BUDGET 6 ANS
<b>RECONQUETE DE L'EXISTANT ET DES CENTRALITES</b>					<b>1 400 K€</b>	<b>8 400 K€</b>
8.1	AMO COMMUNALE RECONQUETE DU CENTRE					-
8.2	CONVENTIONNEMENT DU PARC PRIVE				-	-
8.3	ACQUISITION - AMELIORATION				<i>cf. 12.2</i>	<i>cf. 12.2</i>
8.4	PASS'ACCESSION				300 K€	1 800 K€
8.5	PASS'INVESTISSEMENT				100 K€	600 K€
9.1	PIG COMMUNAUTAIRE ET OPAH RU				730 K€	4 230 K€
9.2	PARTENARIAT ACTION LOGEMENT				-	-
9.3	PERMIS DE LOUER ET DE DIVISER				<i>cf. 9.4</i>	<i>cf. 9.4</i>
9.4	CONTRÔLE DE DECENCE				20 K€	120 K€
9.5	VEILLE SUR LES COPROPRIETES				-	-
10.1	DIVERSIFIER L'OFFRE SOCIALE				-	-
10.2	PERFORMANCE ENERGETIQUE PARC SOCIAL				250 K€	1 500 K€
10.3	NPNRU ET VALORISATION				-	-
<b>ARTICULATION OFFRE NOUVELLE ET STRATEGIE D'AMENAGEMENT</b>					<b>664 K€</b>	<b>3 985 K€</b>
11.1	FEUILLE DE ROUTE A LA COMMUNE					
11.2	MOBILISATION DES OUTILS FONCIERS					
11.3	CAPITALISER LES EXPERIENCES					
12.1	PROGRAMMATION PLURI-ANNUELLE					
12.2	FINANCEMENT LOGEMENT SOCIAL				664 K€	3 985 K€
12.3	PILOTAGE COMMUNAUTAIRE					
<b>CRÉER LES CONDITIONS DE REUSSITE DE LA FEUILLE DE ROUTE</b>					<b>12 K€</b>	<b>70 K€</b>
13.1	OBSERVATOIRE					
13.2	BILANS ANNUELS ET TRIENNAL					
13.3	INSTANCES DE GOUVERNANCE					
14.1	PLAN PLURI-ANNUEL					
14.2	PROGRAMMATION REHABILITATION					
14.3	INSTANCE DE GOUVERNANCE					
15.1	COMMUNICATION GRAND PUBLIC				12 K€	70 K€
15.2	A L'ECOUTE DES HABITANTS					
<b>BUDGET PLH 2020 - 2025</b>					<b>2 165 K€</b>	<b>12 845 K€</b>

# LA SYNTHÈSE BUDGETAIRE DU PLH 2020 – 2025

UN BUDGET ANNUEL DE 2,1 M€ /AN

## PARC PRIVÉ

**6 750 000 €** 52 %

Auprès des ménages :

- PIG : 3,03 millions
- OPAH RU : 1,2 millions
- Pass'Accession : 1,8 millions

Auprès des investisseurs

- Pass'Investissement : 600 000 €

**43 % 5 485 000 €**

- Acquisition-Amélioration
- Production neuve
- Réhabilitation

## PARC SOCIAL

## PUBLICS SPÉ.

**480 000 €** 4 %

- Personnes âgées (hors ANAH) : 60 000 €
- Jeunes/auteurs : 60 000 €
- Publics fragiles : 250 000 €
- Gens du Voyage : 110 000 €

**1 % 130 000 €**

- Appel à projets innovants : 60 000 €
- Guide habitat, communication : 70 000 €

## AIDES MIXTES

## LE PROGRAMME DES ACTIONS

### 1] DEMARCHE DE TRANSITION GLOBALE PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX DE SANTE

- 1.1 Elaborer une charte d'engagements
- 1.2 Réaliser un appel à projet pour stimuler l'innovation

### 2] ENCOURAGER LA PRODUCTION ET LA TRANSFORMATION D'UN HABITAT DURABLE ET ECONOMIQUE EN ENERGIE

- 2.1 Inciter à une production plus économe
- 2.2 Inciter à la rénovation énergétique
- 2.3 Communiquer auprès des ménages pour valoriser les modes d'habitat plus durable

### 3] ARTICULER LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE L'HABITAT

- 3.1 Stimuler la promotion, l'investissement et le développement économique par l'animation d'un réseau de professionnels
- 3.2 Engager un partenariat avec les entreprises et Action Logement pour valoriser l'offre résidentielle du GrandAngoulême

# AXE 1] TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOCIETALE AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE



# 1] DEMARCHE DE TRANSITION GLOBALE PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX DE SANTE

1

## CONSTATS ET ENJEUX

- Une volonté politique de repositionner les habitants et leur bien-être au cœur des politiques de l'habitat

## OBJECTIFS GENERAUX

- Rendre plus vertueux les projets de développement de l'habitat
- Initier une démarche d'innovation
- Intégrer la santé et le bien-être dans l'image de marque du GrandAngoulême

QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
GrandAngoulême	<p>Initie la rédaction d'une charte d'engagements à destination des opérateurs du territoire pour définir les critères de prise en compte de la santé dans les projets d'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Met en place un groupe de travail</li> <li>- Rédige un référentiel commun et l'intègre dans sa grille de critères de financement</li> </ul>	2020
1.1 Communes, Bailleurs sociaux, constructeurs, CAPEB, FFB, Conseil de développement, ARS, CAUE, ADIL, DDT, pôle habitat indigne, TEPOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribuent à la définition des critères lors des groupes de travail</li> <li>- Appliquent à leur projet de développement les critères retenus</li> <li>- Relaient les engagements de la charte auprès des ménages</li> </ul>	2021 - 2025
GrandAngoulême, communes	<p>Stimule les projets innovants au travers d'un appui à l'ingénierie des opérateurs candidats</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifie des thématiques annuelles</li> <li>- Capitalise et partage les expérimentations en lien avec la santé pour diffuser les bonnes pratiques dans le cadre de l'observatoire et de la Journée de l'Habitat</li> <li>- Finance un appel à projets</li> </ul>	Annuel
1.2 Bailleurs sociaux, constructeurs, CAPEB, Conseil de développement, association d'habitants , TEPOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribuent à l'émergence de nouvelles initiatives, en participant aux capitalisations</li> <li>- Candidatent aux appels à projet en proposant des expérimentations reproductibles</li> </ul>	Annuel

## 1.1] CHARTE PARTENARIALE



Positionnant la santé des habitants au cœur de sa politique, GrandAngoulême veille à ce que chaque projet d'habitat participe au bien-être et à la santé des habitants, considérant que le logement est un facteur de bonne santé.

Pour y parvenir, GrandAngoulême et les acteurs de l'habitat définissent un référentiel commun de vérification de la prise en compte de la santé au cours des projets d'habitat, qu'il s'agisse de projet de constructions neuves ou d'opérations de rénovation.

Au travers de la charte, les opérateurs s'engagent à vérifier systématiquement que toute intervention sur l'habitat est favorable à la santé des occupants.

Cette charte veille à la bonne implantation des logements produits (accessibilité, accès commerces, services, proximités emplois, espaces verts, modes de déplacements doux encouragés, etc...) ainsi qu'aux conditions de vie dans le logement (conception, qualité de l'air, confort

thermique, lumière, adaptation à la perte d'autonomie, gestion des nuisances).

Également, GrandAngoulême et les partenaires des politiques de l'habitat s'engagent au sein de cette charte à poursuivre leur lutte contre la non-décence et l'insalubrité, en lien avec le pôle départemental habitat indigne.

Cette charte permettra d'établir un référentiel partagé des travaux à mettre en œuvre en faveur d'un habitat plus favorable à la santé. Ce référentiel intégré aux critères d'aides financières pour le développement ou l'amélioration du parc locatif social. Toute recherche de labélisation des opérations sera valorisée.

## 1.2] APPELS A PROJETS INNOVANTS



Afin d'accompagner les opérateurs dans la recherche de solutions innovantes et favorables à la santé, GrandAngoulême réalise un appel à projets annuel et octroie une subvention d'innovation, permettant de financer la recherche et / ou l'ingénierie induite par l'innovation (études de faisabilité, accompagnement au changement). Des échanges réguliers avec les partenaires financeurs (Région, Département notamment) permettront d'envisager des financements mutualisés sur des thématiques partagées.

Les porteurs de projets peuvent être de natures diverses : bailleurs sociaux, opérateurs privés, associations, etc...

Les projets candidats à l'appel à projets devront proposer de nouveaux concepts autour des modes de vie, modes d'habiter ou modes de cohabitation. Ils pourront également mettre en avant l'utilisation de nouveaux matériaux ou technologies favorables à la santé.

Ils pourront également favoriser l'émergence de filières locales favorables aux circuits courts, aux techniques de réemploi des matériaux.

Déployés, les projets lauréats devront permettre la valorisation et la reproductibilité des innovations.

## INDICATEURS DE SUIVI

### Charte partenariale

- Tenue de réunions groupe de travail « charte »
- Elaboration du référentiel
- Ecriture de la charte

### Appel à projet

- Tenue de réunions avec les partenaires financeurs pour définir les thématiques
- Nombre de dossiers candidats
- Nombre de lauréats

## 2] ENCOURAGER LA PRODUCTION ET LA TRANSFORMATION D'UN HABITAT DURABLE ET ECONOMIQUE EN ENERGIE

1

### CONSTATS ET ENJEUX

- Un tiers des consommations énergétiques du territoire sont dues au résidentiel

### OBJECTIFS GENERAUX

- Développer un habitat producteur d'énergie
- Déployer un habitat plus compact, en accord avec l'évolution des ménages
- Devenir plus sobre et économe en énergie, en accord avec le TEPOS, le SRADDET et le PCAET

QUI	FAIT QUOI	QUAND?
GrandAngoulême	Organise la production d'un mode d'habiter plus durable <b>auprès des acteurs de l'habitat</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réalise et partage un état des lieux des sujets d'innovation pour identifier les marges de progression dans les projets locaux</li> <li>Formule des préconisations et intègre des critères d'éco conditionnalité aux aides pour le logement locatif social</li> </ul>	2020
2.1 Constructeurs, CAPEB, CAUE, ADEME, Bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contribuent à l'identification des bonnes pratiques locales</li> <li>Etudient la faisabilité des préconisations à l'occasion des nouveaux programmes</li> <li>Expérimentent le recyclage de matériaux de démolitions</li> </ul>	2021-2025
Communes, GrandAngoulême	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etablissent des cahiers des charges prenant en compte les préconisations formulées</li> </ul>	2021-2025
2.2 GrandAngoulême	Organise la rénovation énergétique du bâtiment, en lien avec les orientations TEPOS <ul style="list-style-type: none"> <li>Déploie des outils incitatifs en faveur de l'amélioration énergétique (OPAH RU, PIG)</li> <li>Accompagne la mobilisation des aides dédiées d'Action Logement</li> <li>Poursuit le dispositif Réussir ma Rénov'</li> </ul>	2020-2025
2.3 GrandAngoulême // service communication, Communes	Sensibilisent les ménages aux économies d'énergie dans le logement <ul style="list-style-type: none"> <li>Communiquent sur les enjeux de la rénovation énergétique et l'économie d'énergie dans le logement (médias, salons)</li> <li>Communiquent sur un mode d'habiter plus durable : atout de la proximité et de la densité (médias, salons)</li> </ul>	2020-2025
ADIL, CAUE, Réussir ma Rénov', communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relaient auprès des ménages l'information nécessaire et le guide de l'amélioration énergétique</li> </ul>	

## 2.1 ] INCITER A UNE PRODUCTION PLUS ECONOMIQUE



Afin d'accompagner les opérateurs vers des modes de conception et de production plus durables et plus sobres en énergie, en accord avec les orientations prises par le territoire (TEPOS), GrandAngoulême élaborera et partagera avec les acteurs de l'habitat (opérateurs, communes, entreprises du BTP) un état des lieux des pratiques vertueuses en matière de production et de réhabilitation de l'habitat, engagées à l'échelle locale comme nationale.

Prenant en compte les ressources locales (filière bois, savoir-faire, entreprises), GrandAngoulême élaborera une série de préconisations pour l'habitat. Celles-ci pourront notamment proposer des procédés constructifs permettant d'anticiper la prochaine réglementation thermique.

Ces préconisations seront intégrées aux règlements d'aides du PLH (éco conditionnalité des aides au logement locatif social notamment).

Parallèlement, une démarche vertueuse de recyclage des matériaux sera encouragée. Dans la continuité des travaux de l'OPH lors d'opérations de reconquête de logements vacants, une expérimentation pourra être menée quant aux démolitions du PRIR.

## 2.2 ] INCITER A LA RENOVATION ENERGETIQUE



Dans la continuité des actions déjà déployées, GrandAngoulême déploie plusieurs dispositifs en faveur de la rénovation énergétique :

Réussir ma Rénov' propose un accompagnement des ménages dans leur parcours de rénovation.

L'OPAH RU dans le centre d'Angoulême et le PIG prochainement déployé mettront à disposition des ménages une aide technique et financière pour leurs travaux d'amélioration énergétique.

## 2.3 ] RENFORCER LA COMMUNICATION GRAND PUBLIC



La déclinaison d'une stratégie de durabilité et de sobriété de l'offre résidentielle n'est envisageable que si les ménages du territoire la partagent et la mettent en œuvre.

Pour y parvenir, GrandAngoulême doit afficher clairement sa stratégie et communiquer auprès de ses ménages, à la fois sur les enjeux de l'amélioration énergétique des bâtiments existants et sur l'impact de leurs choix résidentiels sur l'environnement (étalement urbain, déplacement automobile, etc.).

L'agglomération va sensibiliser les ménages aux atouts de la proximité, afin de les inviter à privilégier l'urbain et la densité : l'art de vivre en ville, la facilité des mobilités à pied ou en vélo, la proximité des services et équipements, les moindres dépenses automobiles et la proximité des lieux d'emplois. Pour y parvenir, l'ensemble des outils incitatifs existants seront valorisés (BIMBY, aides à la rénovation, etc.) par des exemples concrets de réalisations locales :

- Dans les médias locaux et via les outils de l'agglomération
- Lors des salons

### INDICATEURS DE SUIVI

#### Production plus économe

- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques
- Définition de préconisations
- Déclinaison dans le programme d'aides
- Nombre de chantiers avec recyclage des matériaux

#### Rénovation thermique

- Réussir ma rénovation : nombre de ménages accompagnés
- OPAH – PIG : nombre de ménages accompagnés

#### Communication grand public

- BIMBY : Nombre de ménages rencontrés
- Nombre d'articles dans les médias locaux
- Nombre de présence sur les salons

# 3] ARTICULER LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE L'HABITAT

1

## CONSTATS ET ENJEUX

- Des ressources et savoir-faire locaux à valoriser (bois, pile à hydrogène, etc..)
- Un bon réseau partenarial autour des acteurs de la construction
- Action-Logement, un partenaire de la politique de l'habitat, au service des entreprises locales

## OBJECTIFS GENERAUX

- Déployer une politique de l'habitat au service de l'innovation économique
- Développer une offre d'habitat attractive pour les nouveaux actifs du territoire

QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
GrandAngoulême	Communique sur les atouts du GrandAngoulême - Réalise un guide de l'investisseur à GrandAngoulême, synthétisant les aides mobilisables, les appels à projets et valorisant les opérations réalisées et accompagnées	2020
3.1 GrandAngoulême, communes,	Anime un réseau de professionnels du bâtiment - Organise une journée annuelle de l'habitat pour communiquer sur les actions de GrandAngoulême en faveur de l'habitat - Sollicite les opérateurs privés autour d'appels à projets	2020 – 2025
CAPEB, FFB, UNPI 16, autres réseaux, bailleurs sociaux	Organisent des passerelles entre les filières locales et les constructeurs - Intègre des recommandations au sein des cahiers des charges et des appels à projet sur l'utilisation de matériaux locaux et de procédés développés localement	2020 - 2025
GrandAngoulême // service communication	Déploie une communication ciblée sur les atouts du GrandAngoulême auprès des salariés (marketing territorial : valoriser la « capaciter à se loger », etc..)	2020
3.2 GrandAngoulême	Approfondit un partenariat local avec Action Logement visant à améliorer les réponses -logement apportées aux salariés : <i>faire remonter la demande pour mieux calibrer l'offre, mieux communiquer sur les aides existantes déclinées par GrandAngoulême et Action Logement (PIV, Louer pour l'emploi, ...)</i>	2020 – 2025
Action Logement	Diffuse et valorise la communication territoriale du GrandAngoulême, notamment lors des phases de commercialisation d'opérations de promotion immobilière	2021 - 2025

### 3.1] RÉSEAU DES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT



Afin de stimuler la promotion et l'investissement immobilier, GrandAngoulême souhaite développer les relations entretenues avec les professionnels de la promotion et du bâtiment.

L'animation d'un réseau de professionnels permettra de valoriser les atouts du territoire : son cadre de vie, et sa politique volontariste de l'habitat. L'édition d'un guide de l'investisseur précisant les différents outils existants sur le GrandAngoulême (Pass'Investissement, défiscalisation Denormandie, défiscalisation en intermédiation locative, partenariat Action Logement, plateforme et Label « qualitatif pour les bailleurs », potentiels fonciers identifiés, etc...).

Un partenariat privilégié avec l'UNPI 16 sera déployé afin d'améliorer la visibilité sur le parc privé et faciliter les mises en location.

Parallèlement, GrandAngoulême déploie une politique de l'habitat au service du développement économique, valorisant les synergies entre enjeux environnementaux dans l'habitat et filières économiques locales.

### 3.2] VALORISER L'OFFRE RÉSIDENNELLE AUPRÈS DES SALARIÉS



En partenariat avec Action Logement, GrandAngoulême accompagne le développement économique en valorisant l'offre résidentielle du territoire auprès des entreprises et de leurs salariés.

Pour y parvenir, GrandAngoulême poursuit ses actions de marketing territorial (valorisation des atouts du territoire dans les médias spécialisés) et initie un partenariat resserré avec Action Logement, premier relai des politiques de l'habitat du GrandAngoulême auprès des salariés : diffusion des aides à l'accession, à l'investissement, à l'amélioration, etc...

## INDICATEURS DE SUIVI

### Réseau de professionnels

- Diffusion d'un guide de l'investisseur
- Tenue de réunions avec l'UNPI 16

### Offre résidentielle pour les salariés

- Nombre de communications dans les médias spécialisés
- Tenue de réunions avec Action Logement
- Diffusion d'Action Logement aux entreprises sur les commercialisations locales



## LE PROGRAMME DES ACTIONS

### 4] ANTICIPER LES EFFETS DU VIEILLISSEMENT

- 4.1 Coordonner avec le Département les appels à projets
- 4.2 Capitaliser sur les besoins et les innovations
- 4.3 Accompagner techniquement et financièrement le maintien à domicile

### 5] PROPOSER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX JEUNES, ÉTUDIANTS, ALTERNANTS ET AUX AUTEURS

- 5.1 Développer un projet mixte d'accueil multi-publics
- 5.2 Développer l'offre de petits logements
- 5.3 Créer et animer une plateforme en ligne

### 6] RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS FRAGILES ET EN RUPTURE DANS UNE LOGIQUE D'INCLUSION

- 6.1 Poursuivre le développement des haltes de nuit
- 6.2 Développer une réponse aux personnes rencontrant des problématiques psychiques
- 6.3 Développer l'offre de logements en bail glissant
- 6.4 Poursuivre le développement de halte soins santé

### 7] DES SOLUTIONS RÉSIDENTIELLES ADAPTÉES POUR LES GENS DU VOYAGE

- 7.1 Décliner les orientations du schéma d'accueil des gens du voyage
- 7.2 Développer l'offre de terrains adaptés
- 7.3 Intégrer à la stratégie de peuplement les gens du voyage

## AXE 2 ] BESOINS DES HABITANTS



## 4] ANTICIPER LES EFFETS DU VIEILLISSEMENT

2

### CONSTATS ET ENJEUX

- 1 habitant sur 10 a plus de 75 ans, cette proportion va augmenter de manière significative dans les années à venir

### OBJECTIFS GENERAUX

- Accompagner les parcours résidentiels des ménages vieillissants
- Créer de nouvelles réponses adaptées
- Coordonner les acteurs

	QUI	FAIT QUOI	QUAND?
4.1	GrandAngoulême, Département de la Charente	Coordonne avec le Département les appels à projets départementaux, lancés dans le cadre de la Conférence des Financeurs	 2020-2025
4.2	GrandAngoulême	Capitalise sur les besoins locaux et les innovations nationales en matière d'adaptation au vieillissement afin d'être force de propositions auprès des communes et opérateurs <ul style="list-style-type: none"> <li>Réalise un état des lieux régulier de l'occupation des structures spécifiques et un état des commercialisations des offres nouvelles</li> <li>Effectue une veille des expériences locales et nationales innovantes et reproductibles localement, et alimente un recueil de fiches-pratiques à destination des communes</li> <li>Crée un lieu d'échanges avec les communes sur des sujets ponctuels : en réponse à une sollicitation d'un opérateur, suite au questionnement d'une commune sur une solution logement mal connue, etc... : organisation de réunions et visite de sites selon les besoins</li> </ul>	2020-2025
4.3	GrandAngoulême Bailleurs sociaux	Accompagne techniquement et financièrement les ménages dans leur travaux de maintien à domicile : dans le cadre du PIG et de l'OPAH RU d'Angoulême <ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivent les travaux d'adaptation des logements sur demande des ménages occupants</li> <li>Organise les mutations internes au parc facilitant le maintien à domicile (logement plus petit, ascenseur, etc..)</li> </ul>	

#### 4.1] CONFERENCE DES FINANCEURS



GrandAngoulême et le département de la Charente créent un nouveau cadre de travail partenarial, par la coanimation de la conférence départementale des financeurs, jusqu'alors pilotée de manière unilatérale par le département.

Ce nouveau cadre vise à co-instruire les dossiers lauréats, afin de s'assurer qu'ils s'inscrivent dans la stratégie communautaire : priorisation des développements dans les centres, reconquête du bâti existant...

La co-écriture des cahiers des charges des appels à projets permettra d'intégrer les orientations transversales de l'agglomération (valorisation de certains procédés constructifs, matériaux locaux, savoir faire, etc...).

L'objectif est également de construire progressivement une méthodologie partagée de l'approche en termes de marché.

#### 4.2] OBSERVATOIRE DYNAMIQUE DU VIEILLISSEMENT



Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, GrandAngoulême réalise un état des lieux régulier des besoins générés par le vieillissement de la population. Pour cela, une liste des structures existantes et de leur taux d'occupation sera réalisée et actualisée. Un bilan de commercialisation des offres nouvelles permettra d'objectiver la couverture des besoins et l'opportunité de déployer une offre supplémentaire.

L'observatoire permettra également de valoriser certains produits peu connus, à l'image de la MAFPAH de Dignac. Des fiches seront réalisées afin d'améliorer la connaissance des communes et partenaires sur les solutions existantes et les innovations. Des fiches pourront être réalisées sur demande des communes.

Des temps d'échanges pour partager collectivement ces travaux pourront être organisés, ainsi que des visites de sites.

#### 4.3] MAINTIEN À DOMICILE



GrandAngoulême poursuit ses actions en faveur du maintien à domicile, au travers du financement des dossiers d'adaptation de logements réalisés dans le cadre de l'OPAH RU d'Angoulême.

Egalement, GrandAngoulême déploie une opération programmée communautaire permettant, dans la continuité du PIG départemental, de poursuivre l'accompagnement des ménages modestes et très modestes en dehors de l'OPAH RU dans leurs travaux d'adaptation. Considérant les contraintes effectives du cadre de l'opération programmée, GrandAngoulême souhaite qu'une souplesse reste possible dans la réalisation de travaux complémentaires à ceux permis dans le cadre de l'ANAH, et prévoit par conséquent un budget complémentaire au PIG communautaire, visant à financer les dossiers complexes en lien avec le maintien à domicile.

Sur le parc locatif social, les bailleurs sociaux poursuivent l'adaptation du parc locatif : en réhabilitation sur demande des ménages, et par le développement d'une offre neuve adaptée.

### INDICATEURS DE SUIVI

#### Conférence des financeurs

- Tenue de réunion avec le Département
- Co-élaboration des cahiers des charges des appels à projets

#### Observatoire

- Diffusion de lettres de l'habitat sur le vieillissement
- Bilan des commercialisations des offres dédiées
- Fiches-pratiques sur les solutions-logements dédiées
- Tenue de réunions avec les communes

#### Maintien à domicile

- Nombre de dossiers d'adaptation dans le parc privé
- Nombre d'adaptation dans le parc social

# 5] PROPOSER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX JEUNES, ÉTUDIANTS, ALTERNANTS ET AUX AUTEURS

2

## CONSTATS ET ENJEUX

- Un centre universitaire au rayonnement national : des étudiants qui génèrent des besoins en logements
- 40 % des moins de 30 ans sous le seuil de pauvreté

## OBJECTIFS GENERAUX

- Optimiser les réponses et rendre plus lisibles les possibilités d'hébergement
- Développer l'offre dédiée

QUI	FAIT QUOI	QUAND?
5.1 GrandAngoulême	Initie l'élaboration d'un projet mixte, permettant un accueil multi-publics en résidence temporaire et meublée	2020 - 2022
5.2 GrandAngoulême, communes, bailleurs sociaux	Intègrent aux programmations de logements locatifs sociaux une part de petits logements Mesurent régulièrement le rapport offre/demande	2020 - 2025
GrandAngoulême	Initie la mise en place d'une plateforme à destination des jeunes, visant à faciliter leur recherche de logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anime un réseau de partenaires pour préciser le contenu du site</li> <li>- Déploie la solution technique (site internet)</li> <li>- Communique sur la plateforme via les médias locaux et à l'occasion de la mobilisation des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH RU, PIG)</li> <li>- Valorise au sein de la plateforme l'offre de logements rénovés : création d'un label « logement rénové »</li> </ul>	2020
5.3 FJT, Bailleurs sociaux, agents immobiliers	- Alimentent la plateforme	2020-2025
UNPI 16	- Déploie le dispositif « Louer Mieux 16 » et envisage une déclinaison du label prenant en compte les orientations de GrandAngoulême (label jeune, label TEPOS)	2020-2025
Partenaire à définir	- Anime la plateforme, en lien avec les écoles et formations - Réalise les contrôles des logements	2020-2025
Mission Locale Ecoles, Formations, CIJ, CCI	- Relaient auprès de leurs publics l'existence de la plateforme - Co-financent la mise en œuvre de la plateforme	2020-2025

## 5.1] PROJET MIXTE DE RÉSIDENCE TEMPORAIRE



Afin de répondre à la diversité des besoins qui s'expriment en matière d'accueil des populations jeunes et des auteurs, GrandAngoulême accompagne le développement d'un projet d'accueil mixte proposant des solutions souples en termes de durée de séjour et de profils accueillis (étudiants, alternants, stagiaires, auteurs, mais aussi touristes).

Une attention particulière sera portée à la localisation du site, en cohérence avec l'ensemble des orientations du PLH (viser une haute performance environnementale, renforcer les centralités, reconquérir le parc vacant).

## 5.2] PETITS LOGEMENTS DANS LES PROGRAMMATIONS



Dans la continuité du précédent PLH, GrandAngoulême sensibilise les partenaires au développement d'une offre de petits logements, en adéquation avec l'évolution de la structure des ménages et des populations (davantage de petits ménages, de personnes seules et vieillissement).

## 5.3] PLATEFORME POUR L'OFFRE DEDIEE AUX JEUNES



La mise en place d'une plateforme dédiée aux publics jeunes et auteurs a un double intérêt :

- Améliore la mise en relation de l'offre et la demande, facilitant ainsi le parcours résidentiel des jeunes et des auteurs
- Valorise l'offre de logements de qualité et en améliore la mise en location, incitant ainsi les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration sur leur logement

La plateforme propose une offre de logements, alimentée par les partenaires (bailleurs sociaux, UNPI 16, FJT) et une information à destination des jeunes sur l'ensemble des dispositifs qu'ils peuvent mobiliser (VISALE, Mobili-jeune, structures ressources, offre étudiante sur le territoire, etc...). Un partenariat avec la Région Nouvelle Aquitaine sera recherché.

L'animation et le contrôle de la qualité de l'offre référencée seront réalisés par un partenaire (à définir) :

- Animer les relations partenariales avec les écoles et rechercher des propriétaires privés
- Innover en matière de mode de cohabitation, proposer une offre attractive et moderne pour valoriser le territoire auprès des jeunes

## 5.4] LABÉLISATION



En lien avec la plateforme, un projet de labélisation de l'offre de qualité est envisagé.

Basé sur une grille de critères de décence, de confort et de qualité, il pourrait être déployé sur les logements ayant bénéficié d'un des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH RU, PIG, Pinel).

Cette labélisation sera travaillée en partenariat avec l'UNPI 16 qui déploie un label « Louer Mieux 16 » : une déclinaison de ce label auprès des jeunes et en lien avec les enjeux TEPOS est à étudier.

Pour une meilleure visibilité, cette labélisation associe les agents immobiliers et les notaires.

En partenariat avec l'ADIL, deux « kits » propriétaire et locataire pourraient être distribués afin de rappeler les engagements vis-à-vis du label et les droits et devoirs du locataire.

Par la suite, l'élargissement du label pour proposer des logements ciblés pour les salariés (en lien avec Action Logement) et les personnes âgées (logements accessibles) sera envisagé.

## INDICATEURS DE SUIVI

### Projet mixte

- Réalisation d'une opération mixte

### Petits logements

- Production de T1/T2
- état des lieux de la demande, notamment locative sociale

### Plateforme

- Tenue de réunions pour la définition du contenu
- Mise en ligne
- Nombre d'annonces en ligne

### Labélisation

- Définition d'une grille de critères
- Nombre de logements labélisés
- Déclinaison d'une communication ciblée

# 6] RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS FRAGILES ET EN RUPTURE DANS UNE LOGIQUE D'INCLUSION

2

## CONSTATS ET ENJEUX

- 115 : forte augmentation du nombre de demandes
- Halte de nuit : une solution estimée satisfaisante par l'ensemble des partenaires

## OBJECTIFS GENERAUX

- Poursuivre le développement des haltes de nuit
- Etoffer les réponses adaptées
- Faire le lien avec les orientations du PDALHPD 2018-2023
- Poursuivre l'expérimentation des haltes soin santé

	QUI	FAIT QUOI	QUAND?
6.1	GrandAngoulême Bailleurs sociaux, Action Logement communes	Pilote la stratégie de peuplement définit dans la CIL afin d'améliorer les équilibres de peuplement et la mixité dans l'habitat - Déclinent les engagements pris dans la CIA et accompagne GrandAngoulême dans la mise en œuvre de la stratégie	2020-2025
6.2	GrandAngoulême Communes sans haltes, communes volontaires UDAF, AFUS 16, PDALHPD, Etat, DDT	Poursuit le développement des haltes de nuit - Accompagne financièrement la création d'une halte de nuit - Proposent un/ des logements pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou soumettent des projets de construction neuve - Poursuivent leur action sociale en faveur des plus démunis, en assurant la gestion des haltes de nuit	2020-2025
6.3	GrandAngoulême DDCSPP, PDALHPD, AFUS 16, UDAF, ARS	Initie le développement de solutions adaptées à différentes problématiques, type maison-relais, familles gouvernantes - Effectue une veille des expériences locales et nationales innovantes et reproductibles localement, et alimente un recueil de fiches-pratiques à destination des communes - Font remonter les besoins - Alimentent le recueil de fiches-pratiques	2020-2025
6.4	GrandAngoulême DDT - ANAH ADIL, UNPI 16, autres	Incitent au renouvellement des logements en bail glissant - Communique localement et auprès de l'UNPI et des investisseurs sur les avantages fiscaux de l'intermédiation locative (guide de l'investisseur) - Relient auprès des investisseurs et des ménages les avantages de l'intermédiation locative	2020-2025
6.5	GrandAngoulême, ARS	Poursuit le développement de haltes soins santé	2020-2025

## 6.1] MIXITÉ SOCIALE



Dans la continuité des travaux de la CIA, GrandAngoulême pilote la stratégie de peuplement : suivi des attributions, lecture dynamique de l'occupation du parc (cartographie OPS) et échanges réguliers avec les bailleurs sociaux permettront un meilleur suivi des engagements pris. Au-delà de la politique d'attributions, Grand Angoulême fixe l'ambition d'une politique de l'offre au service de la stratégie de peuplement, autour d'un partenariat avec les acteurs (bailleurs, réservataires, Etat, communes) qui se renforce progressivement.

## 6.4] BAIL GLISSANT



Le bail glissant est une solution locative de transition : il permet d'aider des personnes fragiles à trouver un logement. Ce bail est d'abord réalisé au profit d'une association agréée qui réalise un accompagnement social du ménage dans un premier temps. Ce bail glissant à vocation à se transformer en bail d'habitation classique au profit du ménage lorsque celui-ci est jugé autonome.

## 6.2] HALTES DE NUIT



Considérant que le développement des haltes de nuit, réalisé lors du précédent PLH a recueilli l'adhésion des communes et partenaires, GrandAngoulême poursuit le développement de l'offre sur la période 2020-2025, en partenariat avec l'AFUS 16 et les communes.

Ce dispositif est ouvert à toute personne dans l'urgence de se loger (personne victime de violences conjugales, sans-abris, jeune en décohabitation).

## 6.5] HALTES SOINS SANTE



En partenariat avec l'ARS, l'AFUS 16 et les bailleurs sociaux du territoire, GrandAngoulême poursuit l'accompagnement à la création de places de lits haltes soins santé (LHSS) sur le territoire de la Charente, permettant ainsi un renforcement de l'offre de prise en charge médico psycho sociale. Ces places sont rattachées au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS).

## 6.3] STRUCTURES ADAPTÉES



Afin de développer l'offre du territoire en matière de logements temporaires, GrandAngoulême accompagne les communes dans le déploiement d'une offre nouvelle. Dans la continuité des haltes de nuit, cette offre a vocation à proposer un habitat transitoire aux personnes les plus fragiles, pour qui l'habitat autonome n'est pas encore envisageable.

L'UDAF, Union Départementale des Associations Familiales sera locataire en titre.

Également, GrandAngoulême engage une réflexion sur les besoins et l'offre existante à destination des femmes victimes de violences conjugales, considérant qu'un lieu dédié doit leur être proposé, assurant leur sécurité.

Afin d'améliorer la connaissance des communes et partenaires sur ces structures spécifiques et les publics qu'elles accueillent, un recueil de fiches sera réalisé dans le cadre de l'observatoire.

## INDICATEURS DE SUIVI

### Peuplement

- Bilan annuel des engagements pris en matière d'attributions en QPV / hors QPV
- Tenue de CIL

### Haltes de nuit

- Nombre de haltes réalisées

### Structures adaptées

- Nombre de places créées en structures adaptées

### Bail glissant

- Nombre de baux glissants réalisés

### Haltes soins santé

- Nombre de haltes soins santé réalisés

# 7] DES SOLUTIONS RÉSIDENTIELLES ADAPTÉES POUR LES GENS DU VOYAGE

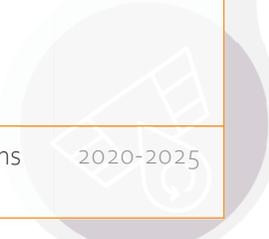
2

## CONSTATS ET ENJEUX

- Une offre d'accueil temporaire satisfaisante
- Un déficit de solutions d'hébergements pour les gens du voyage sédentarisés

## OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- Mettre en œuvre le Schéma Départemental des gens du voyage
- Privilégier les implantations durables pour améliorer la fluidité des aires d'accueil

	QUI	FAIT QUOI	QUAND?
7.1	GrandAngoulême	<p>Œuvre au respect des obligations réglementaires en matière d'accueil des gens du voyage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuit la réalisation de l'aire de grand passage à Rouillet-Saint-Estèphe</li> <li>- Aménage l'aire d'accueil de Champniers</li> </ul>	 <p>2020-2025</p>
7.2	<p>GrandAngoulême, DDT / services en charge de l'élaboration du schéma, CD 16 (PDALHPD)</p> <p>Communes / SMAGVC</p> <p>Centre social des Alliés</p>	<p>Améliore la fluidité sur les aires d'accueil en accompagnant le développement de solutions adaptées (terrains familiaux et habitat adapté)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagne financièrement le PLAI adapté</li> <li>- Introduit la production de logements adaptés dans les opérations de locatif social en individuel</li> <li>- Mène une réflexion dans le cadre du PLUi sur la reconnaissance de la caravane comme mode d'habiter</li> <li>- A l'occasion de l'élargissement du PLUi, régularise les situations d'occupation régularisables sur les nouvelles communes</li> <li>- Mettent à disposition du GrandAngoulême des terrains mobilisables pour la production de nouveaux terrains familiaux</li> <li>- Réalise tous les deux ans un état de la demande en matière de sédentarisation</li> </ul>	<p>2020-2025</p>
7.3	GrandAngoulême	Intègre aux réflexions sur le peuplement la question des attributions aux gens du voyage	 <p>2020-2025</p>

## 7.1] AIRE DE GRAND PASSAGE ET AIRES D'ACCUEIL



Compétant en matière d'accueil des gens du voyage, GrandAngoulême poursuit la réalisation de l'aire de grand passage à Rouillet-Saint-Estèphe et aménage l'aire d'accueil de Champniers.

### TERRAIN FAMILIAL ET HABITAT ADAPTÉ, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Aménagement public ou privé, il s'agit d'un terrain permettant le stationnement d'une ou plusieurs places de caravanes. En locatif ou accession privée, ce terrain permet l'accueil d'une famille (au sens potentiellement élargi). Appelé terrain familial, il comporte parfois une construction dont le rôle varie selon les opérations : de simple pièce d'appoint, elle peut comprendre également une cuisine, des sanitaires, voire des chambres.

Deux principaux cas de figure :

- Terrains privés acquis ou loués par les familles en secteurs constructibles.
- Terrains/habitat adapté locatifs sociaux aménagés par les bailleurs sociaux.

## 7.2] SEDENTARISATION



Afin d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage sur le territoire, GrandAngoulême a procédé lors de l'élaboration du PLUi à 16 communes à la régularisation de plusieurs situations d'occupation de gens du voyage sur des terrains privés.

GrandAngoulême fixe un objectif de 10 (à préciser) terrains familiaux à aménager lors du PLH 2020-2025. Pour y parvenir, les communes sont mobilisées pour recenser les fonciers potentiels.

Parallèlement, afin de proposer un parcours résidentiel et une meilleure intégration des gens du voyage, l'intégration systématique d'un logement adapté dans les opérations de plus de 10 logements locatifs sociaux en individuel (lorsque l'opération s'y prête).

## 7.3] ATTRIBUTIONS ET PEUPLEMENT



Chef de file en matière de politique de peuplement dans le parc locatif social, GrandAngoulême souhaite accompagner les familles de gens du voyage volontaires dans leur parcours de sédentarisation.

Etape intermédiaire à l'intégration pleine et entière de ces ménages dans le droit commun, GrandAngoulême souhaite définir une stratégie de peuplement ad hoc, visant à permettre dans un premier temps le relogement des gens du voyage dans des logements adaptés, et/ou vers des logements familiaux.

Dans le cadre des travaux de la CIL, GrandAngoulême propose un groupe de travail relatif à la question des attributions auprès des gens du voyage.

### INDICATEURS DE SUIVI

Aire de grands passages et d'accueil

- Réalisation de l'aire d'accueil
- Réalisation de l'aire de grands passages

Sédentarisation

- Nombre de situations régularisées dans le cadre du PLUi à 38 communes
- Nombre de terrains familiaux aménagés

Attributions et peuplement

- Tenue de réunions



## LE PROGRAMME DES ACTIONS

- 8] PRIVILÉGIER LA RECONQUÊTE DU PARC VACANT DANS LES CENTRALITÉS
  - 8.1] AMO communale pour la reconquête des centres
  - 8.2] Opérations programmées : OPAH RU et PIG communautaire
  - 8.3] Acquisition-Amélioration dans les programmations des bailleurs sociaux
  - 8.4] Pass'Accession pour orienter les ménages vers l'amélioration de logements vacants
  - 8.5] Pass'Investissement pour stimuler l'investissement
  
- 9] AGIR EN FAVEUR D'UNE MONTÉE EN GAMME DU PARC PRIVÉ EXISTANT
  - 9.1] Opérations programmées : OPAH RU et PIG communautaire
  - 9.2] Optimiser la mobilisation des aides Action Logement
  - 9.3] Expérimenter le permis de louer et de diviser sur les communes volontaires
  - 9.4] Poursuivre les contrôles de décence sur l'ensemble du territoire
  - 9.5] Engager une veille sur les copropriétés
  
- 10] AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DU PARC PUBLIC ET DES QUARTIERS
  - 10.1] Engager la diversification de l'offre sociale
  - 10.2] Poursuivre l'amélioration énergétique du patrimoine
  - 10.3] Poursuivre le renouvellement urbain et accompagner le changement d'image

## AXE 3] RECONQUÊTE DE L'EXISTANT ET DES CENTRALITÉS



# 8] PRIVILÉGIER LA RECONQUÊTE DU PARC VACANT DANS LES CENTRALITÉS

3

## CONSTATS ET ENJEUX

- Hausse de la vacance dans le bâti ancien, particulièrement dans le bâti de bourgs
- Diminution des droits à construire dans la perspective de « zéro consommation » de 2050 : des alternatives à trouver dans l'existant

## OBJECTIFS GENERAUX

- Prioriser toute action en faveur du recyclage du bâti existant
- Faire converger les actions pour redonner de la valeur au marché du logement et au territoire
- Organiser la reconquête de 650 logements vacants en 6 ans

	QUI	FAIT QUOI	QUAND?
	GrandAngoulême	Accompagne les communes volontaires dans la définition d'un projet de reconquête de la centralité - Déploie un service d'assistance à maîtrise d'ouvrage au sein du service habitat	2020-2025
8.1	GrandAngoulême, Communes volontaires  <i>EPF, bailleurs sociaux, UNPI 16, agents immobiliers, Action Logement, Gamma, notaires, ADIL, Région</i>	- Définissent une feuille de route, un projet pour la centralité - Identifient et priorisent les potentiels logements remobilisables - Animent des groupes de travail pour tester la faisabilité des projets identifiés  - Alimentent les groupes de travail en précisant leurs modalités d'interventions et de participations financières	
8.2	GrandAngoulême  <i>Communes, ADIL, agents immobiliers, notaires</i>	En complément de l'OPAH RU d'Angoulême, déploie un dispositif communautaire sur le reste du territoire  - Relient auprès des ménages les informations relatives aux dispositifs	2021-2025
8.3	Bailleurs sociaux  GrandAngoulême	Réalisent au moins 28 % de leur développement en acquisition-amélioration  - Soumet aux bailleurs des projets par le biais de l'AMO communale - Ajuste son règlement d'aides en faveur de l'acquisition-amélioration	2020-2025
8.4	GrandAngoulême  Communes volontaires	Pérennise le Pass'Accession pour accompagner les ménages modestes vers l'accession - Abondent le Pass'Accession pour permettre un véritable effet levier	2020-2025
8.5	GrandAngoulême  <i>UNPI, Agents immobiliers, Notaires, investisseurs</i>	Conforte le Pass'Investissement  - Relient les dispositions incitatives déployées en faveur de l'investissement (guide de l'investisseur).	2020-2025

## 8.1] AMO COMMUNALE POUR LA RECONQUÊTE DU CENTRE



La remise en marché des logements vacants est complexe, chronophage et onéreuse. Pourtant, elle est essentielle à la redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs. Pour que chaque commune fasse de la reconquête du parc vacant une priorité dans son développement, GrandAngoulême développe un service d'assistance à maîtrise d'ouvrage communale. Préalable à toute intervention, les communes s'inscrivant dans la démarche de redynamisation doivent définir une stratégie globale pour leur centre, tenant compte des potentiels sur l'habitat, mais également sur l'aménagement et l'économie (commerces, services, en lien avec le schéma du commerce).

A partir d'un recensement des logements vacants potentiellement remobilisables, GrandAngoulême accompagne les communes volontaires dans la recherche de solutions opérationnelles de remobilisation, travaillant en partenariat avec les propriétaires (communication ciblée), l'EPF et les différents partenaires de l'habitat.

En réponse à un besoin exprimé par les communes, cette AMO pourra également fournir un conseil en matière d'actions coercitives.

## 8.2 ] CONVENTIONNEMENT DU PARC PRIVÉ



Une part importante des logements vacants nécessite des travaux d'amélioration, parfois lourds, pour assurer leur remise en marché. Pour accompagner les propriétaires privés ou inciter des investisseurs à réaliser ces travaux d'amélioration, GrandAngoulême accompagne ou anime deux opérations programmées sur son territoire :

- OPAH RU d'Angoulême 2017-2022 : objectif de 175 dossiers de propriétaires bailleurs et un volet ORI portant sur 12 immeubles.
- PIG communautaire de GrandAngoulême, ayant une orientation forte sur la remise en marché de logements vacants.

### RAPPEL DES OBJECTIFS :

- **210 logements sortis de vacance en conventionnement à Angoulême**
- **80 logements dans les autres communes**

## 8.3] OPÉRATIONS D'ACQUISITION/AMÉLIORATION



Au regard des orientations de la politique locale de l'habitat et des orientations nationales en faveur des centres, les bailleurs sociaux évoluent dans leur stratégie de développement de l'offre locative sociale, privilégiant les développements en remobilisation du parc existant.

Etant donné les surcoûts induits par ce type de développement, GrandAngoulême ajuste son règlement d'aides au regard des nouvelles orientations du PLH.

### RAPPEL DES OBJECTIFS :

- **240 logements en acquisition-amélioration en 6 ans**

## INDICATEURS DE SUIVI

### AMO

- Nombre de communes s'inscrivant dans la démarche
- Nombre d'opérations donnant lieu à convention avec l'EPFNA

### Conventionnement privé

- Nombre de logements vacants faisant l'objet d'un conventionnement

### Opérations d'acquisition-amélioration

- Nombre d'opérations
- Nombre de logements produits
- Coût moyen des logements



**Maître d'oeuvre: LH ARCHITECTES**  
**BET Tous corps d'états: ITH INGENIERIE**  
**BET Hydrogéologie: CERAG**  
**Acousticien: EMACOUSTIC**

Projet mixte (acquisition-amélioration et neuf), comprenant des logements dédiés aux personnes âgées, portage foncier assuré par l'EPF

## OPERATION NERSAC

## 8.4] PASS'ACCESSION



Le Pass'Accession est un accompagnement financier des ménages modestes vers l'accession à la propriété, moyennant la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement. Cette aide financière est cumulée aux aides octroyées dans le cadre du futur dispositif communautaire ou de l'OPAH RU d'Angoulême. Les communes sont invitées à abonder ce dispositif, permettant des taux de subvention parfois très importants.

Déployé dans le cadre du précédent PLH, le Pass'Accession ne concerne pour le moment qu'à la marge des logements vacants. Une réflexion sera menée pour orienter ce dispositif vers la sortie de vacance (bonification par exemple).

### OBJECTIF

- 10 Pass'Accession en sortie de vacance par an

### INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de Pass'Accession concernant des logements vacants

## 8.5] PASS'INVESTISSEMENT



Le Pass'Investissement est une aide financière à l'investissement immobilier, portée à 20 % du prix de vente de l'immeuble (hors frais annexes), plafonnée à 20 000 €.

Considérant les nouvelles orientations du PLH, le Pass'Investissement est pérennisé et conforté : le déploiement d'un réseau des partenaires de la promotion et de l'investissement devrait permettre d'impulser une nouvelle dynamique autour du dispositif.

Pour rappel, ce dispositif est également ouvert aux bailleurs sociaux et cumulables avec d'autres aides.

### OBJECTIF

- 10 logements sortis de vacance par an, en Pass'Investissement

### INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'immeubles bénéficiant du Pass'Investissement
- Nombre de logements créés



AVANT

EXEMPLE DE RÉHABILITATION RÉALISÉE DANS LE CADRE DE L'OPAH RU



APRES

# 9] AGIR EN FAVEUR D'UNE MONTÉE EN GAMME DU PARC PRIVÉ EXISTANT

3

## CONSTATS ET ENJEUX

- Un tiers des consommations énergétiques du territoire sont dues au résidentiel
- Des logements de bourgs ne répondant plus aux aspirations des ménages et devant faire l'objet d'une amélioration globale (énergétique, restructuration, etc...)

## OBJECTIFS GENERAUX

- Saisir l'opportunité d'Action Cœur de ville
- Accompagner l'amélioration sur l'ensemble du GrandAngoulême

	QUI	FAIT QUOI	QUAND?
9.1	GrandAngoulême <i>Communes, ADIL, agents immobiliers, notaires</i>	En complément de l'OPAH RU d'Angoulême, déploie un dispositif communautaire sur le reste du territoire  - Relaient auprès des ménages les informations relatives aux dispositifs	2021-2025
9.2	Action Logement  GrandAngoulême  <i>Action Logement, ANAH, caisses de retraite, Département</i>	Organise la territorialisation de ses aides avec GrandAngoulême, pour une meilleure articulation avec les autres aides en faveur de l'amélioration - Propose un reporting des dossiers instruits dans le cadre d'Action Cœur de Ville et du PIV ( <i>à préciser</i> ).  Mène un travail partenarial avec Action Logement, l'ANAH et les autres partenaires financeurs pour décliner des plans de financement exhaustifs dans le cadre du PIG  Accompagnent GrandAngoulême dans la définition du règlement d'aides de son PIG communautaire	2020-2025
9.3	GrandAngoulême  Communes, CAF, GIP Charente Solidarités	Accompagne la mise en œuvre du permis de louer et de diviser sur les communes volontaires - Mandate le GIP Charente Solidarité pour la réalisation des contrôles de décence  Poursuivent le repérage et le signalement des logements devant faire l'objet d'un contrôle de décence	2020-2025
9.4	GIP Charente Solidarités  Communes, partenaires sociaux	Poursuit les contrôles de décence sur les logements identifiés  - Poursuivent le repérage et le signalement des logements devant faire l'objet d'un contrôle de décence	2020-2025
9.5	GrandAngoulême	Engage une veille sur les copropriétés dans le cadre de son observatoire	2020-2025

## 9.1] PIG COMMUNAUTAIRE ET OPAH RU



Au-delà de la remise en marché de logements précédemment vacants, les dispositifs d'opérations programmées permettent une montée en gamme de l'offre de logements.

Au travers des trois principales thématiques que sont la lutte contre le logement indécents, l'amélioration énergétique et l'adaptation à la perte d'autonomie, les opérations programmées permettent un accompagnement à la fois technique et financier des ménages modestes et très modestes dans la réalisation de leur travaux d'amélioration.

Dans la continuité du PIG départemental, GrandAngoulême déploie un dispositif communautaire. Une étude pré-opérationnelle réalisée en régie définira en début d'année 2020 les objectifs de remobilisation selon les différentes thématiques évoquées. L'intervention sur les copropriétés sera notamment interrogée : selon les besoins identifiés, un volet copropriété pourra être déployé.

A noter également qu'une mesure de l'efficacité de l'OPAH-RU en cours à Angoulême permettra de décider de la prolongation d'un dispositif ciblé sur le centre-ville d'Angoulême.

## 9.2] PARTENARIAT ACTION LOGEMENT



En 2019, Action Logement déploie de nombreuses aides à destination des ménages, des investisseurs et des bailleurs sociaux : dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville et donc circonscrit au périmètre de l'ORT (centre-ville d'Angoulême uniquement à l'écriture du PLH) mais également dans le cadre de son Plan d'Investissement Volontaire (PIV), sur l'ensemble du territoire du GrandAngoulême.

Proposant des aides (subventions et prêts) sur des thématiques similaires à celles de l'ANAH et du PLH, il convient de définir les modalités de concertation entre les différents partenaires (Action Logement, ANAH, GrandAngoulême) pour proposer un dispositif d'aides plus efficace et plus lisible pour les ménages.

**Permis de louer** : vise à prévenir la mise en location de logements indignes ou potentiellement indignes, en identifiant en amont les logements nécessitant des travaux et en bloquant les mises en location non conformes à la loi.

**Permis de diviser** : intervient avant la réalisation des travaux de division de logements pour informer les propriétaires sur la nature des travaux à réaliser pour assurer la mise sur le marché d'un bien décent. Il est possible de bloquer les travaux de division s'ils ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité, de sécurité et de salubrité publiques.

## 9.3] PERMIS DE LOUER ET DE DIVISER



Expérimenté depuis 2019 à La Couronne, GrandAngoulême déploie dans le cadre du PLH 2020-2025 le permis de louer sur des périmètres circonscrits, identifiés par des communes volontaires, ayant fait part de la présence de marchands de sommeil ou de logements inadaptés,

En partenariat avec le GIP Charente Solidarité, GrandAngoulême finance la réalisation des contrôles de décence. Dans la continuité des travaux déjà menés, la CAF et les communes poursuivent leur veille sur les logements recensés indécents, afin qu'ils ne soient pas remis en marché en l'état.

### INDICATEURS DE SUIVI

#### PIG

- Nombre de logements sortis de vacance
- Nombre de logements améliorés

#### Partenariat Action Logement

- Nombre de logements bénéficiant d'un accompagnement dans le cadre du PIV
- Nombre de logements bénéficiant d'un accompagnement dans le cadre de l'ORT

#### Permis de louer

- Nombre de contrôles réalisés dans les périmètres du permis : nombre de décents / non décents
- Tenue de réunions sur le permis de diviser



## 9.4] CONTROLES DE DECENCE



GrandAngoulême poursuit son action de lutte contre l'indécence des logements sur l'ensemble du territoire : les contrôles de décence réalisés par le GIP Charente Solidarités sont reconduits sur le PLH 2021- 2025.

Les communes et les partenaires poursuivent l'identification des logements pouvant faire l'objet d'un contrôle. Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, un classement et un repérage de secteurs jugés sensibles, en articulation avec les travaux menés sur les centralités seront réalisés.

### INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de contrôle de décence réalisés : nombre de décents/ non décents

## 9.5] VEILLE SUR LES COPROPRIETES



L'accompagnement des copropriétés vers la transition énergétique est une priorité nationale, clairement définie dans les grandes orientations de l'ANAH et au travers du Plan Initiative Copropriété.

Une intervention sur les copropriétés est réalisée dans le cadre de l'OPAH RU d'Angoulême.

Afin de disposer d'un état des lieux des fragilités des copropriétés, GrandAngoulême engage un suivi et une veille sur les copropriétés dans le cadre de son observatoire de l'habitat et du foncier.

### INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre et évolution des copropriétés en situation d'impayés, gérées par un syndicat professionnel, etc...

# VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?

## LE PERMIS DE LOUER

Renseignez-vous !



CONSULTEZ  
LA PROCÉDURE  
SUR NOTRE SITE  
[www.lacouronne.fr](http://www.lacouronne.fr)

# 10] AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DU PARC PUBLIC ET DES QUARTIERS

3

## CONSTATS ET ENJEUX

- Deux quartiers retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

## OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- Assurer la qualité des logements publics afin d'éviter les décrochages concurrentiels
- Maintenir le lien avec les actions du contrat de ville

QUI	FAIT QUOI	QUAND?
10.1 GrandAngoulême, communes, DDT 16, Bailleurs sociaux, constructeurs privés	<p>Engagent une diversification de l'offre sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cadre des NPNRU, en proposant des produits d'accès sociale</li> <li>- Par la diversification des financements locatifs sociaux (PLAI, PLUS)</li> <li>- Sur l'ensemble du parc, en proposant davantage de petites typologies</li> <li>- En développant des produits innovants répondant à un besoin exprimé (différents modes de cohabitations, logement des auteurs, etc...)</li> </ul>	2020-2025
10.2 Bailleurs sociaux	<p>Poursuivent l'amélioration énergétique de leur patrimoine, ainsi que les travaux d'adaptation et de résidentialisation permettant une plus grande attractivité des logements</p>	2020-2025
10.3 Bailleurs sociaux, signataires NPNRU  GrandAngoulême et communes	<p>Poursuivent le renouvellement urbain des quartiers prioritaires</p> <p>Valorisent les interventions réalisées dans les quartiers en renouvellement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Communiquent auprès de leurs locataires sur les interventions réalisées (lettre d'information, rapport d'activité, associations de locataires, etc...)</li> <li>- Proposent des visites d'appartement en amont des attributions</li> <li>- Communiquent sur la revalorisation de ces quartiers dans les médias locaux (marketing territorial dans les journaux, site internet)</li> <li>- Accompagnent financièrement les interventions réalisées dans le cadre du NPNRU</li> </ul>	2020-2025

## 10.1] DIVERSIFIER L'OFFRE SOCIALE



Le parc locatif social de GrandAngoulême fait l'objet d'une faible tension : les démolitions prévues sur les quartiers en renouvellement urbain devraient permettre de remettre en tension ce parc et de l'ajuster aux besoins nouveaux.

Une partie des reconstitutions de logements sera constituée de petits logements, permettant de diversifier l'offre et de l'ajuster davantage à la demande (fortement orientée vers les petits logements).

Les bailleurs sociaux sont invités à développer des produits plus diversifiés : en termes de financements mais surtout de loyers, de taille de logements (typologie et surface), mais également en termes de formes urbaines (individuel / collectif, semi-collectif), de mode de production (extension, dent creuse, A/A) et de mode de financement.

Pour rappel, 48 % de la production locative sociale publique est prévue dans les communes SRU déficitaire qui doivent développer a minima 30 % de PLAI.

## 10.2] AMELIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE



Les bailleurs sociaux poursuivent les interventions sur leur patrimoine : dans le cadre du PRIR notamment, où plus de 300 réhabilitations énergétiques sont prévues.

GrandAngoulême accompagne financièrement les bailleurs sociaux dans des projets globaux et portant une ambition (haute performance énergétique, procédé innovant, usage de matériaux locaux, etc...).

Ponctuellement, un accompagnement pour des réhabilitations classiques sera envisageable, dont les conditions sont à définir ultérieurement.

## 10.3] NPNRU ET VALORISATION DES INTERVENTIONS



Les interventions passées et celles prévues dans les quartiers Bel Air Grand Font à Angoulême et Etang des Moines à La Couronne vont induire des changements profonds dans le fonctionnement des quartiers, tant du point de vue urbain que de l'offre résidentielle. Les démolitions en perspective (essentiellement à Bel Air Grand Font) vont permettre un renouvellement de l'offre.

L'ensemble des interventions concoure à un changement d'image qu'il faut valoriser au-delà du périmètre du quartier ou de la ville, afin d'accompagner ces QPV vers le droit commun. Cette valorisation est essentielle à la mise en œuvre de la politique de peuplement (quotas d'attribution auprès des ménages les moins précaires dans les QPV).

Pour y parvenir, les bailleurs sociaux engagent une communication auprès de leurs locataires sur le renouvellement du quartier, relayée par GrandAngoulême et les communes de l'agglomération dans leurs médias locaux.

### INDICATEURS DE SUIVI

#### Diversifier l'offre sociale

- Bilan des financements mobilisés (PLAI/PLUS/ PLS)
- Nombre de PSLA commercialisés
- Nombre de logements privés commercialisés
- Part des petits logements
- Nombre d'opérations proposant des modes de cohabitations alternatifs

#### Performance énergétique

- Nombre de logements réhabilités
- Coût moyen par logement
- Etiquette énergétique atteinte après travaux
- Nombre de logements restants en étiquette E, F et G

#### NPNRU

- Nombre de communications sur les travaux du NPNRU



## LE PROGRAMME DES ACTIONS

- 11] S'INSCRIRE DANS DES DÉMARCHES DE CONDUITE DE PROJET GLOBAL ADAPTÉ À CHAQUE COMMUNE
  - 11.1] Proposer un cadre méthodologique de travail
  - 11.2] Organiser la transversalité des services autour de la question foncière
  - 11.3] Capitaliser sur les expériences
  
- 12] ETABLIR DES PROGRAMMATIONS AFFINÉES DES PROJETS POUR AJUSTER LES RÉPONSES SUR LE TERRITOIRE
  - 12.1] Elaborer un tableau de bord des potentiels et des projets d'habitat
  - 12.2] Proposer un cadre évolutif des aides communautaires au profit de la qualité des opérations
  - 12.3] Envisager la prise de délégation des aides à la pierre

## AXE 4 ] ARTICULATION OFFRE NOUVELLE ET STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT



# 11] S'INSCRIRE DANS DES DÉMARCHES DE CONDUITE DE PROJET GLOBAL ADAPTÉ À CHAQUE COMMUNE

4

## CONSTATS ET ENJEUX

- Si tous les acteurs conviennent qu'il faut désormais orienter l'action en faveur de la reconquête des centres anciens, chacun sait que l'exercice est plus complexe à mettre en œuvre pour des raisons de délais et de coût apparent.
- Pour tenir cet engagement, il faut mettre en regard reconquête et développement en neuf et mobiliser tous les acteurs et les moyens techniques et financiers, dans le respect d'une vue d'ensemble.

## OBJECTIFS GENERAUX

- Dynamiser les centres anciens et /ou polarités
- Agir sur des secteurs stratégiques pour donner de la visibilité aux interventions menées

QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
GrandAngoulême	Propose un cadre méthodologique de travail au service des communes <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmente ses moyens d'ingénierie</li> <li>- Partage la méthode avec les communes</li> </ul>	2020
11.1 Communes	Accompagne les communes qui le souhaitent dans la production d'un projet de développement de l'habitat, Met en relation le projet et les acteurs susceptibles d'intervenir en phase opérationnelle  Candidatent à l'accompagnement méthodologique et pré opérationnel de l'agglomération Définissent leurs priorités de développement, coaniment la démarche	2020 - 2025
GrandAngoulême	Organise la transversalité des services autour de la question foncière <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intègre dans l'observatoire les données de suivi de l'action</li> <li>- Relais les besoins d'intervention foncière</li> <li>- Organise une réunion tous les 6 mois pour faire le point d'avancement des projets</li> </ul>	Annuel
11.2 Communes	Amplifient leurs réflexion et action foncière, en lien avec l'EPF sur les périmètres de centralité Partage lors des rencontres annuelles leur expérience auprès des autres communes	Annuel
EPF NA	Apporte son expertise sur les modalités de mobilisation des terrains Propose le cadre contractuel adapté aux communes et engage l'action selon les priorités définies Participe à deux réunions de bilan annuel	
11.2 GrandAngoulême	Définit une fiche de capitalisation du projet, mettant en évidence les acquis, les difficultés de mise en œuvre, les écueils à éviter, les possibilités à explorer ailleurs Présente lors des journées des acteurs de l'habitat les projets aboutis et leurs points forts en termes d'exemplarité, en trinôme avec la commune et l'EPF	2020 - 2025

## 11.1 ] FEUILLE DE ROUTE A LA COMMUNE



Il s'agit de concrétiser une vision pré opérationnelle du développement de la commune : écrire le projet de développement à partir des potentiels de reconquête de l'existant.

L'idée est d'aboutir, grâce à un appui d'ingénierie des services de GrandAngoulême, à la définition d'une stratégie globale sur l'habitat au sens large, et à l'identification de secteurs et bâtis stratégiques sur lesquels une intervention est prioritaire :

- Pilotage du projet : l'accompagnement au quotidien, la sollicitation des opérateurs et partenaires (EPFNA, bailleurs sociaux, etc..);
- Aide à la définition des études techniques et financières nécessaires
- Montage financier de l'opération : recherche des aides mobilisables,
- Orientation vers la mobilisation des dispositifs adéquats,
- Rédaction de cahier des charges;
- La recherche d'opérateurs.

## 11.2 ] MOBILISATION DES OUTILS FONCIERS

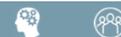


La question du foncier fait l'objet déjà de nombreuses conventions entre l'EPF et les communes. Les « feuilles de route » qui seront travaillées dans les communes donneront matière à d'autres perspectives en termes de foncier :

- Utilisation des règles de mixité et des OAP dans le document d'urbanisme,
- Négociation avec le ou les propriétaires pour une action directe de mise en lien du propriétaire et de l'opérateur final,
- Action moyen terme à encadrer dans une convention avec l'EPFNA.

Pour une vision plus long terme, il est opportun de mettre à plat les terrains des friches mobilisables à des fins d'habitat.

## 11.3 ] CAPITALISER LES EXPERIENCES



Capitaliser sur les expériences locales (ou non locales) permet de mutualiser certaines démarches (recherche d'opérateurs, savoir-faire acquis, etc...) et d'encourager l'innovation sur le territoire.

Cette capitalisation pourra prendre la forme de fiches-projets, réalisées dans le cadre de l'observatoire et de partage lors de la journée des acteurs de l'habitat.

Une attention particulière doit être portée aux problématiques :

- de composition urbaine, de qualité des espaces publics, de densification douce...
- de prise en compte des enjeux énergétiques et de santé,
- De montage opérationnel, de bilan d'aménagement...

## INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de feuille de route à l'étude
- Nombre de conventions avec l'EPF et contenu
- Surfaces désignées pour intervention foncière
- Surfaces mobilisées dans le cadre d'une intervention foncière
- Potentiels de production attachés aux terrains mobilisés

## 12] ETABLIR DES PROGRAMMATIONS AFFINÉES DES PROJETS POUR AJUSTER LES RÉPONSES SUR LE TERRITOIRE

4

### CONSTATS ET ENJEUX

- GrandAngoulême va développer significativement son offre locative sociale, alors que ce marché ne montre pas de signes de tension, excepté sur des produits spécifiques (logements accessibles, petits logements, localisation).
- Aussi il est essentiel que la mise en œuvre des projets se fasse progressivement et dans l'objectif de compléter la gamme d'offre, notamment en locatif social, existante.

### OBJECTIFS GENERAUX

- Collaborer sur les projets avec les communes et opérateurs
- Privilégier les développements en communes SRU
- Améliorer les réponses apportées par le locatif social

	QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
12.1	GrandAngoulême	Met en place un tableau de bord des opérations d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Actualise les informations,</li> <li>- Propose des modalités de prise en compte des opérations programmées et des informations utiles (proposition de fiche descriptive avec les principaux éléments à présenter, lien SIG...)</li> <li>- Partage les éléments avec l'ensemble des acteurs concernés</li> </ul>	2020
	Communes	Font remonter les projets à l'étude en amont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur la base de la fiche descriptive,</li> </ul>	2020 - 2025
	Bailleurs sociaux, DDT16	Hiérarchise dans le temps les programmations : programmation court terme (1 à 2 ans), préprogrammation (3-4 ans), intentions (5 ans et plus, correspondant à des opportunités)	
12.2	GrandAngoulême	Fait évoluer son règlement d'intervention en fonction de la vision globale des programmations à venir	Annuel
	Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribuent à l'émergence de nouvelles initiatives, en participant aux capitalisations</li> </ul>	Annuel
	Bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Candidatent aux appels à projet en proposant des expérimentations reproductibles</li> </ul>	
12.3	GrandAngoulême	Conduit une analyse approfondie de l'impact de la prise de délégation des aides à la pierre et à l'amélioration : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Étude des conditions de gestion de la délégation,</li> <li>- Conséquences financières et organisationnelles...</li> </ul>	2020
	DDT 16	Apporte son expertise sur les moyens induits par la délégation et expose les conditions de délégation (conventionnement, cadrage de l'utilisation des budgets, modalités de mise à disposition des crédits, ...)	

## 12.1 ] PROGRAMMATION PLURI-ANNUELLE



Afin d'avoir une vision consolidée de la programmation à court et moyen terme (1 à 6 ans),

- Partager avec les bailleurs et les communes, une programmation pluriannuelle des opérations nouvelles, en neuf ou en acquisition-amélioration,
- Veiller à l'engagement priorisé des projets dans les communes en situation de rattrapage et soumises aux pénalités
- Entrer dans le détail des projets : destination du projet en termes de publics, typologies des logements, surfaces, financements (et loyers de sortie), qualité architecturale, innovations...
- Inscrire les nouveaux logements dans la chaîne des réponses de cursus résidentiel,
- Vérifier la subsidiarité des projets à l'échelle communale et communautaire,
- Le cas échéant, initier des orientations de programmation pour assurer les réponses manquantes sur le territoire,
- ...

## 12.2 ] PRIORISATION DES AIDES SUR LES INTERVENTIONS COMPLEXES



Dans la continuité du partenariat engagé avec les bailleurs sociaux, GrandAngoulême accompagne financièrement la production locative par des subventions et la garantie d'emprunt.

Les objectifs du PLH étant ambitieux en termes de production en acquisition-amélioration, GrandAngoulême propose un soutien financier adapté, de manière à faire lever sur la production (apport de foncier, subventions).

Le règlement d'intervention de l'agglomération prendra en compte à la fois les efforts en faveur d'une production ciblée répondant aux besoins actuels, vertueuse en termes environnementaux et ambitieuse pour remobiliser du bâti existant.

Le tableau de bord fournira une meilleure photographie des projets et permettra un ajustement des financements, pour favoriser l'équilibre financier des opérations.

## 12.3 ] CONFIRMER LE RÔLE DE PILOTAGE DE GRANDANGOULÊME



Cette nouvelle phase de mise en œuvre d'une politique de l'habitat communautaire confirme l'engagement de la collectivité. A ce titre, disposant d'un PLH, elle envisage de contractualiser avec l'Etat, garant du droit au logement, la délégation des aides à la pierre et à l'amélioration de l'habitat. Cela doit lui permettre :

- De mieux piloter la production locative sociale, en étant présent en amont des projets des communes et des bailleurs sociaux,
- D'arbitrer le cas échéant en faveur d'une priorisation du développement dans les communes SRU,
- De fixer ses priorités opérationnelles pour l'amélioration du parc privé dans le respect du cadre national (ANAH),
- De positionner l'agglomération dans ses spécificités à l'échelle régionale.

Les modalités de cette prise de délégation, dans le contexte en évolution de la gouvernance des politiques de l'habitat, devront être posées avec les partenaires locaux.

## INDICATEURS DE SUIVI

- Tableau de bord pluriannuel de la programmation locative
- Nombre de logements autorisés, financés, avec zoom sur les communes en situation de rattrapage par rapport à la SRU
- Nombre de projets initiés, engagés, réalisés
- Budgets consacrés au financement du locatif social



## LE PROGRAMME DES ACTIONS

### 13] ASSURER UN PILOTAGE PARTENARIAL

- 13.1] Etoffer l'observatoire de l'habitat et du foncier
- 13.2] Réaliser un bilan annuel et triennal de la politique de l'habitat
- 13.3] Animer une journée annuelle de l'habitat

### 14] METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF PARTENARIAL RAPPROCHÉ AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

- 14.1] Alimenter un tableau de bord des opérations de production
- 14.2] Avoir une lecture partagée des besoins de réhabilitations
- 14.3] Suivre les projets

### 15] ORGANISER L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION SUR L'HABITAT À DESTINATION DES HABITANTS

- 15.1] Rédiger un guide de l'habitat et les supports nécessaires à la communication
- 15.2] Créer un espace de dialogue sur des thématiques particulières

## AXE 5 ] CRÉER LES CONDITIONS DE RÉUSSITE POUR LA FEUILLE DE ROUTE



## CONSTATS ET ENJEUX

- Un bon niveau de partenariat avec l'ensemble des acteurs. Les politiques de l'habitat doivent composer avec la stratégie des différents acteurs, l'action publique et privée, des problématiques complexes, élargie avec le périmètre du territoire.
- Il est essentiel d'organiser un pilotage qui permette de maintenir et d'amplifier le réseau des acteurs locaux.

## OBJECTIFS GENERAUX

- Assurer une meilleure connaissance du marché via l'observatoire
- Suivre la mise en œuvre du PLH
- Ajuster la politique locale selon les besoins
- Partager la politique intercommunale

	QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
13.1	GrandAngoulême	Etoffe l'observatoire actuel : <ul style="list-style-type: none"> <li>- définit les indicateurs à suivre,</li> <li>- recueille les données et interprète les indicateurs dans des notes de conjoncture</li> <li>- Produit des analyses spécifiques de marché à l'appui des projets des communes</li> </ul>	2020
	Communes Bailleurs sociaux, ADIL, DDT16, GIP, SOLIHA, AROSH CD 16, Aurba	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alimentent l'observatoire par les remontées d'expériences et des données</li> <li>- Contribuent aux analyses et à la remontée des informations, projets et expérimentations</li> </ul>	2021 - 2025
13.2	GrandAngoulême	Etablit à partir de l'observatoire les éléments de bilan nécessaires au suivi de l'engagement de la politique : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un bilan d'activité du service habitat et bilan de politique locale chaque année, assorti d'une délibération communautaire (non obligatoire)</li> <li>- Un bilan triennal plus analytique, à construire avec le réseau des acteurs et sur lequel GrandAngoulême délibère et soumet à avis du CRHH de Nouvelle Aquitaine</li> </ul>	Annuel  2023
13.3	GrandAngoulême	Organise et anime un rendez-vous de l'Habitat « thématisé » <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prépare un contenu récurrent (panorama de la situation de l'habitat) et des zooms sur des sujets d'actualité et/ou des opérations exemplaires</li> <li>- Ajoute un volet PLH aux Conférences Intercommunales du Logement</li> </ul>	Annuel
	Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposent d'exposer une opération intéressante à l'ensemble des acteurs lors de la journée des acteurs, possiblement en binôme avec un opérateur</li> </ul>	Annuel
	DDT16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Informe régulièrement GrandAngoulême des dossiers déposés pour coordonner les financements et les programmations</li> </ul>	Mensuel
	Les acteurs de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribuent aux présentations et participent à la journée de l'habitat</li> </ul>	Annuel



### 13.1 ] ALIMENTER ET ANIMER UN OBSERVATOIRE



La mise en place d'un observatoire induit à la fois de la collecte et de la mise en forme de données homogènes. Mais elle implique également d'interpréter les évolutions :

- Suivi et analyse des évolutions relatives à la socio-démographie, au parc de logements, aux dynamiques de marchés pour être en capacité d'ajuster, chemin faisant, la politique de l'habitat,
- Lecture en temps réel des perspectives de productions, détaillées selon les types de production,
- Veille foncière en lien avec l'EPF NA et les communes,
- Connexions avec les dispositifs et outils départementaux produisant des données sur la situation de l'habitat,
- Rédaction d'une « lettre de l'observatoire » comme support de communication autour de la politique de l'habitat (Lettre du PLH)
- Contribution aux réflexions sur les projets des communes

### 13.2 ] MESURER LES RÉSULTATS DE LA POLITIQUE LOCALE



La mesure de l'engagement de la politique est d'autant plus essentielle que de nombreux facteurs (économiques, budgétaires, législatifs, réglementaires, fiscaux...) viennent régulièrement interférer avec le projet initial.

Il s'agit alors de formaliser :

- Un bilan annuel d'activité, avec les éléments de production dans le contexte et une prise de recul sur les avancées mais aussi les difficultés à faire,
- Un bilan prospectif de l'engagement du rattrapage dans les communes SRU en articulation Etat/commune,
- Un bilan triennal, plus complet, qui permettra vraiment de mesurer les écarts aux objectifs et éventuellement, de modifier la trajectoire de la politique initialement pensée;
- Les 2 exercices feront l'objet d'une délibération afin que la question de l'habitat continue d'être partagée par les élus du territoire.

### 13.3 ] DISPOSER DES INSTANCES DE GOUVERNANCE ADAPTÉES



Les nombreux sujets développés dans la politique de l'habitat vont donner lieu à des réunions de travail et rencontres avec des acteurs spécifiques.

Plusieurs instances sont proposées :

- La commission habitat, pour guider, décider de la stratégie politique en amont des conseils communautaires (groupe de travail élus)
- Un comité de pilotage partenarial qui pourrait s'inscrire dans la CIL,
- Une journée de l'habitat annuelle, moins formelle, plus mobilisatrice de l'ensemble des acteurs qui travaillent ensemble
- Une rencontre annuelle entre commune par strate (schéma des rencontres de territorialisation du PLH) pour évoquer les projets et les besoins des communes
- Des comités techniques thématiques avec les partenaires ou selon des sujets particuliers (dans le cadre de l'AMO communale par exemple), en réunions ou visites de sites
- des points d'étape régulier (mensuel) avec la DDT16
- Un comité technique tenu tous les trois mois, réunissant les acteurs : communes, bailleurs, DDT 16 et autres partenaires selon l'ordre du jour.

### INDICATEURS DE SUIVI

- Indicateurs des évolutions socio-économiques de l'habitat (observatoire)
- Nombre de logements potentiels par an, localisés
- Nombre de logements locatifs sociaux, localisés
- Lettres de l'observatoire
- Tenue des instances partenariales et de gouvernance

# 14] METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF PARTENARIAL RAPPROCHÉ AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

5

## CONSTATS ET ENJEUX

- L'offre locative sociale reste au cœur de la politique de l'habitat. A côté d'une ambition de production répondant notamment aux objectifs de la loi SRU, il faut s'assurer que le parc plus ancien continue d'être attractif.
- Le pilotage du peuplement des logements, géré dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) doit être mis en relation avec les nouvelles productions.

## OBJECTIFS GENERAUX

- Développer l'offre locative sociale
- Veiller à la qualité des logements existants
- S'assurer d l'accès au logement et de la satisfaction des besoins et des demandeurs

	QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
	GrandAngoulême	Alimente le tableau de bord des opérations d'habitat	2020 - 2025
14.1	Communes Bailleurs sociaux, et leur association régionale	Font remonter les projets à l'étude en amont : - Hiérarchisent dans le temps les programmations : programmation court terme (1 à 2 ans), préprogrammation (3-4 ans), intentions (5 ans et plus, correspondant à des opportunités)	
	DDT16	- Indique le stade de prise en compte du projet dans les financements de l'Etat	
	GrandAngoulême	Intervient en accompagnement financier des réhabilitations soit en fonction d'objectifs prioritaires soit en appel à projet annuel...	
14.2	Communes Bailleurs sociaux et leur association régionale	- Font remonter les besoins d'amélioration des patrimoines et partagent les orientations  - Etablissent un plan programme de rénovation du patrimoine existant à partir des PSP - Indiquent la nature et le niveau d'urgence pour l'intervention et le montage financier du programme	2020 - 2025
	GrandAngoulême	Met en place une rencontre chaque trimestre pour mesurer l'avancement des projets et y convie lorsque nécessaire les communes concernées - Propose un ordre du jour : programmation, réhabilitation, peuplement	2020 - 2025  1 réunion trimestrielle
14.3	Communes Bailleurs sociaux et leur association régionale, DDT16	- Participent à ce suivi  - Préparent et participent à l'instance de suivi	

## 14.1 ] PARTAGER UN PLAN PLURI-ANNUEL DES PROJETS



L'objectif retenu dans le PLH en termes de logement locatif est supérieur au rythme actuel de production et qualitativement exigeant notamment sur les opérations en acquisition améliorées.

Le suivi du PLH s'inscrit dans un tableau de bord global des projets d'habitat et la programmation de l'offre locative sociale sera particulièrement détaillée, permettant d'actualiser un plan pluriannuel de développement pour :

- Assurer la régularité des mises en services,
- Prioriser les projets selon les objectifs communautaires et les capacités de financements, notamment dans les communes SRU,
- Ajuster le contenu des programmations si besoin
- Avoir une lecture d'ensemble sur les programmes de ventes
- Vérifier la cohérence des projets au regard des objectifs de peuplement inscrits dans la CIA

Ces réflexions permettront notamment de croiser les enjeux de production en lien avec les reconstitution et la politique de peuplement.

## 14.2 ] PROGRAMMER LES RÉHABILITATIONS



GrandAngoulême intervient déjà aux côtés des bailleurs sociaux dans leurs projets de réhabilitation et de renouvellement du parc.

Afin de permettre une priorisation des opérations, l'agglomération souhaite faire évoluer ses modalités de financement, en prenant en compte :

- Les orientations patrimoniales des PSP des bailleurs,
- Les enjeux de maintien de valeur du parc ancien et les objectifs en termes de performance énergétique,
- Les besoins identifiés par les communes, à l'occasion de leur projet de développement de l'habitat,
- Les sources de financement mobilisables par les bailleurs.

## 14.3 ] FORMALISER UNE INSTANCE AD HOC



Organiser un rendez-vous de l'Habitat chaque année pour rendre compte des avancées de la politique, présenter le bilan et des projets réalisés, échanger sur les bonnes pratiques et capitaliser les expériences

Pérenniser les instances de pilotage mises en œuvre dans le cadre du PLH et restituer les bilans dans ce cadre

## INDICATEURS DE SUIVI

- Tableau de bord à jour en production nouvelle ou en réhabilitation
- Tenue des réunions

# 15] ORGANISER L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION SUR L'HABITAT À DESTINATION DES HABITANTS

5

## CONSTATS ET ENJEUX

- La politique locale de l'habitat vise à servir les habitants d'un territoire et ils disposent en théorie de multiples accès à l'information mais celle-ci reste complexe à comprendre : GrandAngoulême doit améliorer la lisibilité des aides aux logements
- L'écoute des ménages ou de porteurs individuels de projets innovants ou atypiques pourrait constituer un nouveau sujet des politiques de l'habitat.

## OBJECTIFS GENERAUX

- Promouvoir les actions menées par Grand Angoulême
- Améliorer la lisibilité de l'information auprès des habitants, communes et partenaires
- Permettre une contribution citoyenne

	QUI	FAIT QUOI	QUAND?
15.1	GrandAngoulême // Service communication	Rédige un guide de l'habitat et différents supports de communication pour faire connaître les actions menées par GrandAngoulême (dispositifs opérationnels, primes, événements...) - Partage le projet avec les acteurs susceptibles de relayer l'information: constituer un groupe projet avec des communes, le service communication du GrandAngoulême, l'ADIL, le GIP, le CAUE guichet unique, le TEPOS / Réussir ma Rénov'	2020
	Acteurs relais d'informations	- Contribuent à la définition du contenu du guide	Mise à jour 2021 - 2025
15.2	GrandAngoulême	Crée un espace de dialogue avec les citoyens pour faire émerger les besoins et générer des initiatives - Définit les thématiques et les modalités d'échanges sur les projets (site internet, enquête, animations, etc...)	2020 : expérimentation
	Conseil de développement,	- Propose des modalités de consultation des habitants	
	Habitants (constitué ou non en association...ou SCI...)	- Font connaître leur démarche de projet et participent aux échanges	2021-2025

## 15.1 ] COMMUNIQUER AVEC LE GRAND PUBLIC



Afin d'améliorer la mobilisation des différentes aides existantes sur GrandAngoulême, un guide de l'habitat sera rédigé, en partenariat avec l'ADIL.

Associés à ce guide, différents supports de communication seront mobilisés (journaux locaux, communautaire, sites internet, flyers, évènements type salon, partenaires, etc...).

Ce dispositif de communication sera structuré autour des communes et des acteurs locaux et départementaux.

## 15.2 ] À L'ÉCOUTE DES HABITANTS



Permettre l'émergence des initiatives de projets est une opportunité d'ouvrir les perspectives sur des innovations venant du terrain, avec une capacité de reproduction.

En relation avec le conseil de développement :

- Établir un cadre de l'écoute des habitants du territoire : sondage sur des besoins, initiatives à valoriser,
- Définir des thématiques à privilégier dans le domaine de l'habitat : filière bois, sobriété foncière, les « co- » (copropriété, colocations), intergénérationnel, participatif...
- Envisager des éventuelles modalités d'accompagnement technique ou de mise en lien avec les acteurs susceptibles d'aider à la mise en œuvre
- A l'occasion des salons de l'habitat

Afin d'améliorer les aides déployées par GrandAngoulême, la communauté étudie également :

- La diffusion d'un questionnaire de satisfaction sur la lisibilité des dispositifs et des procédures d'aides
- La création d'une application habitat à destination des usagers et des ménages en attente d'un retour de l'agglomération sur une aide financière (état de la demande, temps d'attente estimé, etc.).

## INDICATEURS DE SUIVI

- Actions de communication réalisées et analyse des vecteurs les plus performants (site internet, plaquette...)
- Nombre de projets « citoyens »

AR PREFECTURE

016-211600614-20200210-D2020\_2\_1-DE  
Regu le 11/02/2020

MAIRIE DE BRIE - 16590

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers

En exercice : 26

Présents : 23

Procurations : 2

Votants : 25

L'an deux mil vingt

Le : **10 février**

Le Conseil Municipal de la commune de BRIE – 16590 –

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de **M. Michel BUISSON**, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : **31 janvier 2020**

OBJET : D2020\_2\_1

Programme Local de  
l'Habitat 2020-2025 ;  
consultation des communes

Présents : *BARON M ; BAYOUX M ; BOUCHERIT D ; BOURGADE L ; BRANCHUT G ; BUISSON M ; CHAUSSAT C ; DUCHADEAU M ; DULAIS N ; GUERY C ; HELION P ; JOUANNET J ; LACOURARIE D ; LACOURARIE S ; LAPOUGE A ; MACCARI M ; MOINARD BOUTENEGRE M ; MOREAU D ; MOUMANEIX P ; RAMBLIERE C ; SIUCIAK L ; SOULARD G ; UBAJTEL P.*

Ont donné procuration : *CHADUTEAU B à SIUCIAK L ; GUILLOU JP à MACCARI M.*

Excusé : *MICHEL M.*

Secrétaire de séance : *Gilles SOULARD*

Le rapporteur fait part que la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême a lancé les travaux de son futur Programme Local de l'Habitat en décembre 2018, en vue de définir le projet communautaire en matière de politique de l'habitat pour la période 2020-2025. Par délibération du 5 décembre 2019, Grand Angoulême a arrêté son projet de PLH. Et conformément à l'article R 302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, il revient ensuite aux communes de se positionner sur ce document stratégique et d'émettre un avis. La commune dispose d'un délai de 2 mois à compter de sa réception.

Considérant que les ambitions de ce nouveau PLH 2020-2025 sont les suivantes :

**1. Offrir un logement à tous les habitants du territoire quel que soit leurs ressources** : un accompagnement du parcours résidentiel à chaque étape de la vie aussi bien en commune urbaine qu'en commune rurale.

**2. Adosser la stratégie d'aménagement du territoire à la politique de l'habitat, composante majeure du développement et des dynamiques territoriales.** Il apparaissait essentiel de doter Grand Angoulême d'une véritable stratégie à 38 communes en matière d'habitat en harmonie avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et du PLUI actuel et futur.

**3. Accompagner la transition écologique et sociétale avec un engagement précurseur de Grand Angoulême sur les questions d'innovation dans le logement.** « L'habitat de demain » c'est adapter le logement notamment au vieillissement de la population (adaptation, nouvelles typologies, nouvelles technologies...), mais aussi penser de nouvelles formes « d'habiter » plus compactes, qualitatives, économes en énergie davantage en lien avec la santé et le bien-être de chacun.

Un travail partenarial de 8 mois a été mené, avec une large association des communes et des acteurs de l'habitat à chaque étape des travaux de construction du PLH.

**Au regard de cette concertation, du bilan du PLH 2014-2020, les principaux objectifs du PLH pour les 6 ans sont :**

- un objectif de production de 550 logements supplémentaires par an, soit 3 300 sur la durée du PLH ;
- 20 % de cet objectif sera de remettre sur le marché des logements vacants, soit 107 logements par an et près de 644 sur la durée du PLH ;
- la diversification de la production avec un objectif de 37,5 % de l'offre globale en logements locatifs sociaux (publics et privés) et une diversification des typologies pour répondre aux besoins des ménages composés d'une ou deux personnes dont 30 % en PLAI ;
- une territorialisation des objectifs de production de logements par profil de communes et à la commune, à l'exception des communes rurales où l'objectif est mutualisé pour le privé conventionné.

AR PREFECTURE

016-211600614-20200210-D2020\_2\_1-DE  
Regu le 11/02/2020

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, le PLH définit **5 orientations opérationnelles, déclinées en 15 fiches-actions** :

1. La transition écologique et sociétale au service de l'attractivité du territoire (fiches 1 à 3);
2. Les besoins des habitants (fiches 4 à 7);
3. La reconquête de l'existant et des centralités (fiches 8 à 10);
4. Articulation de l'offre nouvelle avec les stratégies d'aménagement (fiches 11 et 12);
5. La création des conditions de réussite pour la feuille de route (fiches 13 à 15).

Le rapporteur précise que bien évidemment, la commune de Brie veut offrir un logement à tous les habitants du territoire quelles que soient leurs ressources.

Mais il faut impérativement différencier l'approche urbaine et rurale. Brie est une commune rurale, ses élus et ses habitants le revendiquent. Dans le cadre du futur PLUI, il faudra d'ailleurs prendre en compte la particularité de son habitat dispersé avec ses 41 villages qui méritent tous d'être valorisés et d'être développés.

La commune de Brie a la volonté d'accompagner la transition écologique, mais n'est pas favorable à des formes d'habitat plus compactes, qui là encore, ne correspondent pas à l'habitat rural et ne contribuent en rien à la transition écologique et au bien-être social.

Pour ce qui est de l'objectif des 17 logements sociaux, compte-tenu du contexte économique des partenaires et des bailleurs, la commune de Brie ne pourra jamais réaliser seule la production de ces logements dans les 6 ans à venir.

En revanche, elle est prête à étudier la réalisation de logements pour les seniors et des logements, type T1, T2 pour répondre à la demande des ménages composés d'une ou deux personnes.

**Pour toutes les raisons citées ci-dessus, le Conseil Municipal émet un avis favorable, avec 22 votes « Pour », 2 abstentions et 1 contre, mais avec des réserves sur la réalisation de ce Programme Local de l'Habitat, car il souhaite que les arguments exposés ci-avant soient pris en compte tant pour le PLH que pour le PLUI.**

**Il est important de rappeler que cette obligation ne correspond en rien à une réalité des besoins sur la commune et que cette contrainte provient uniquement du fait que Brie compte plus de 3 500 habitants et qu'elle a intégré une agglomération de plus de 100 000 habitants, ce qui n'a changé en rien les besoins de sa population et de l'habitat depuis les 2 ans de la fusion.**

**La commune de Brie essaiera donc de réaliser des logements sociaux, mais ne peut pas s'engager sur les objectifs fixés car elle sait d'ores et déjà qu'elle ne pourra pas financièrement les réaliser seule.**

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le :

Publié ou Notifié

Le :

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

**Affiché le 11 février 2020**

Pour copie conforme :

**En Mairie, le 11 février 2020**

Le Maire,



AR PREFECTURE

016-211601463-20200115-CH20200102-DE  
Regu le 24/01/2020

Commune de GARAT  
(Charente)

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE**

***Délibération n° 2020-01-02***

Nombre de conseillers

Afférents au conseil municipal : 19  
En exercice : 19  
Présents : 12  
Représentés : 3  
Absents : 4

Date de la convocation

10/01/2020

Objet de la délibération

**Avis de la commune sur le  
projet PLH 2020-2025**

L'an deux mil vingt, le quinze janvier à 20h00, le conseil municipal de cette commune, dûment convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Marc CHOISY, Maire.

**Présents** : M. Choisy, Maire

M. Vergnaud, Mme Merienne, M. Rullier, adjoints  
Mme Simonnot, M. Bonnin M. Cahorel, Mme Bosquet, M. Saillio, M. Ramat,  
Mme Faucher, M. Drouaud Conseillers Municipaux.

**Pouvoir** : M. Dugué à M. Ramat, M. Primault à M. Rullier, M. Faure à Mme Merienne.

**Absents** : Mme Drinkwater, Mme Roy, Mme Labbaci, Mme. Nouard.

**Secrétaire** : Mme Simonnot.

M. le Maire rappelle que :

Par délibération n°420 du conseil communautaire du 11 décembre 2018, la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême a lancé les travaux de son futur Programme Local de l'Habitat en vue de définir le projet communautaire en matière de politique de l'habitat pour la période 2020-2025.

Par délibération n°395 du conseil communautaire du 5 décembre 2019, GrandAngoulême a arrêté son projet de PLH 2020-2025 dont les ambitions et modalités sont ci-dessous décrites :

1. Offrir un logement à tous les habitants du territoire quel que soit leurs ressources : un accompagnement du parcours résidentiel à chaque étape de la vie aussi bien en commune urbaine qu'en commune rurale.
2. Adosser la stratégie d'aménagement du territoire à la politique de l'habitat, composante majeure du développement et des dynamiques territoriales. Il apparaissait essentiel de doter GrandAngoulême d'une véritable stratégie à 38 communes en matière d'habitat en harmonie avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et du PLUI actuel et futur.
3. Accompagner la transition écologique et sociétale avec un engagement précurseur de GrandAngoulême sur les questions d'innovation dans le logement. « L'habitat de demain » c'est adapter le logement notamment au vieillissement de la population (adaptation, nouvelles typologies, nouvelles technologies...), mais aussi penser de nouvelles formes « d'habiter » plus compactes, qualitatives, économes en énergie davantage en lien avec la santé et le bien-être de chacun.

../..

../..

Un travail partenarial de 8 mois a été mené, avec une large association des communes et des acteurs de l'habitat à chaque étape des travaux de construction du PLH.

Au regard de cette concertation, du bilan du PLH 2014-2020, les principaux objectifs du PLH pour les 6 ans sont :

un objectif de production de 550 logements supplémentaires par an, soit 3 300 Sur la durée du PLH ;

20 % de cet objectif sera de remettre sur le marché des logements vacants, soit 407 logements par an et près de 644 sur la durée du PLH ; la diversification de la production avec un objectif de 37,5 % de l'offre globale en logements locatifs sociaux (publics et privés) et une diversification des typologies pour répondre aux besoins des ménages composés d'une ou deux personnes dont 30% en PLAI ;

une territorialisation des objectifs de production de logements par profil de communes et à la commune, à l'exception des communes rurales où l'objectif est mutualisé pour le privé conventionné.

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, le PLH définit ainsi 5 orientations opérationnelles, déclinées en 15 fiches-actions :

1. La transition, écologique et sociétale au service de l'attractivité du territoire (fiche 1 à 3).
2. Les besoins des habitants (fiche 4 à 7).
3. La reconquête de l'existant et des centralités (fiche 8 à 10).
4. Articulation de l'offre nouvelle avec les stratégies d'aménagement (fiche 11 et 12).
5. La création des conditions de réussite pour la feuille de route (fiche 13 à 45).

Aujourd'hui, conformément à l'article R 302-9 du CCH, il revient aux communes de se positionner sur ce document stratégique et d'émettre un avis.

La commune dispose d'un délai de 2 mois à compter de sa réception.

**Après exposé et examen des différents documents présentés  
Après avoir approuvé les éléments ci-dessous :**

***Concernant l'obligation réglementaire des communes à répondre aux exigences de l'article 55 de la loi SRU:***

- *Vu qu'il y a sept communes dites SRU qui ne répondent pas aux exigences réglementaires de l'article 55 de la loi SRU qui leur impose d'avoir 20% de logements locatifs sociaux (LLS).*
- *Vu que ce déficit de LLS fait apparaître un manque total de 1850 LLS répartis sur les 7 communes concernées. (page 122 du PLH Arrêté)*
- *Vu que 4 de ces 7 communes dites SRU sont soumises depuis 2001 à l'obligation des 20% de LLS de l'article 55 de la loi SRU et que cette situation de dérogation perdure depuis 18 ans (Soit un manque de 808 logements sur les 1850) (page 122 du PLH Arrêté) à titre d'exemple :*
- *Vu que le plan de lutte contre ce déficit, pour ces 4 communes, n'est pas suffisamment volontariste pour répondre rapidement à la loi. A titre d'exemple une de ces 4 communes avec un déficit de 123 LLS en prévoyant un rattrapage de 41 logements sur 6 ans, mettra, à cette allure, 18 ans à répondre aux exigences de la loi ! Une autre de ces 4 communes avec un déficit de 341 LLS en prévoyant un rattrapage de 85 logements sur 6 ans, mettra, à cette allure, 24 ans à répondre aux exigences de la loi !*

- *Vu que 3 de ces 7 communes dites SRU sont soumises depuis 2017 à l'obligation des 20% de LLS de l'article 55 de la loi SRU. (Soit un manque de 1042 logements sur les 1850) (page 122 du PLH Arrêté)*
- *Vu que le plan du PLH pour ces 3 communes n'est pas suffisamment volontariste pour répondre dans un délai raisonnable aux exigences de la loi. A titre d'exemple une de ces 3 communes avec un déficit de 293 LLS en ne prévoyant aucun rattrapage sur 6 ans, à cette allure, ne répondra jamais aux exigences de la loi ! Une autre de ces 3 communes avec un déficit de 431 Logements locatifs sociaux en prévoyant un rattrapage de 55 logements sur 6 ans hors ANRU (72-17), mettra, à cette allure, 42 ans à répondre aux exigences de la loi ! La dernière de ces 3 communes, avec un déficit de 318 LLS en prévoyant un rattrapage de 42 logements sur 6 ans, mettra également, à cette allure, 42 ans à répondre aux exigences de la loi !*
- *Vu que certaines communes en rattrapage SRU soulignent la nécessité de poursuivre l'accompagnement de la production sociale, étant donné la difficulté qu'elles auront à mobiliser du foncier (d'autant plus que le PLUi a fortement réduit les droits à construire). (page 27 du PLH Arrêté)*
- *Compte tenu que le déficit de LLS dans les communes SRU serait important et conduirait à une situation illégale encore en 2025 avec un retard de 1374 logements estimés (page 126 du PLH Arrêté).*

#### **Concernant le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).**

- *Vu que le NPNRU sur deux quartiers (Bel Air Grand Font à Angoulême et le quartier Étang des Moines à La Couronne) fait apparaître 210 logements démolis (page 77 du PLH Arrêté).*
- *Vu que la reconstitution de l'offre oblige à reconstruire ces 210 logements et que ceux-ci ne sont pas prioritairement positionnés sur les communes en déficits de LLS soumises à l'article 55 de la loi SRU.*
- *Compte tenu que l'argent public de l'État et des différentes collectivités et partenaires, dans le cadre de cette reconstitution de l'offre, devrait être employé prioritairement pour répondre aux exigences de la loi et notamment de l'article 55 de la loi SRU et autres obligations réglementaires.*
- *Compte tenu de la reconstitution de l'offre suite à l'ORU fait apparaître que les projets de reconstruction dans le PLH ne seraient pas exclusivement sur les communes pourtant soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi SRU et, qui sont de plus en déficit de LLS (dernière colonne page 122 du PLH Arrêté)*

#### **Concernant la lutte contre le logement vacant dans les communes dites SRU.**

- *Compte tenu de la vacance importante actuelle de 1383 logements (dont 739 logements vacants depuis plus de 2 ans) répartis sur les 7 communes dites SRU en déficit de 1850 LLS et soumises à l'article 55 de la loi SRU (page 122 du PLH Arrêté).*
- *Compte tenu du manque d'ambition et de lisibilité quant au plan de lutte contre le logement vacant sur ces 7 communes dites SRU en déficit de LLS.*

**Concernant les autres incidences de ce projet de PLH.**

- *Vu que l'étude du futur PLUi à 38 communes débutera en 2020 et que les orientations prises par le présent PLH s'imposeront à lui.*
- *Vu que le PLH mobilise une stratégie de financement et d'aide de presque 13 millions d'euros d'argent public sur 6 ans (page 139,142 du PLH Arrêté)*
- *Compte tenu que le financement et l'implantation de LLS dans des communes peu ou pas desservie en offre de transport urbain et bien moins équipées en services que les 7 communes dites SRU en déficit de LLS. Compte tenu que ce choix d'implantation contribuerait ainsi à fragiliser encore plus les familles concernées.*
- *Compte tenu que le financement et l'implantation de LLS dans des communes de plus de 3500 habitants, qui elles, sont déjà desservie en offre de transport urbain et mieux équipées en services divers, contribuerait à pérenniser qualitativement l'intégration des familles concernées.*
- *Compte tenu que le nombre de logements neufs, sur les 6 ans du PLH et sur la commune de Garat, serait de seulement 24 (4 par an) dans le présent projet de PLH (page 123 du PLH Arrêté).*
- *Compte tenu que le nombre de logements neufs sur la commune de Garat est actuellement de 17,2 en moyenne par an. Soit un total de 86 logements sur les 5 dernières années de la période 2015-2019 répartis comme suit : 32 en 2015 ; 11 en 2016 ; 11 en 2017 ; 16 en 2018 ; 16 en 2019.*
- *Compte tenu que le tableau de la page 123 du PLH Arrêté sera le référentiel de mesure des réalisations et des évolutions sur le terrain notamment dans le cadre de l'élaboration du PLUi à 38 communes que le Grand Angoulême lancera en 2020.*
- *Compte tenu que le tableau de la page 123 du PLH Arrêté définit les objectifs quantitatifs » tout type de logement par commune" sans que le quantitatif soit en adéquation avec la dynamique communale actuelle et son potentiel de développement*
- *Compte tenu que cette limitation du nombre de logements pénaliserait la commune de Garat.*
- *Compte tenu que l'ensemble des éléments ci-dessous mettent en relief le non-respect de l'article 55 de la loi SRU sur du trop long terme.*

**Le conseil municipal délibère et à l'unanimité**

**EMET UN AVIS DEFAVORABLE au projet de PLH 2020-2025 de Grand Angoulême** arrêté en conseil communautaire le 5 décembre 2019.

Fait et délibéré à Garat, le 15 janvier 2020.

Pour extrait conforme au registre

Garat, le 24 janvier 2020.

Le Maire, signé : Jean-Marc CHOISY.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MOUTHIER-SUR-BOËME

016-211602362-20200110-D\_2020\_1\_1-DE  
Recu le 17/01/2020

8, place du champ de foire  
16440-MOUTHIER-SUR-BOËME

tel : 05.45.67.92.20 fax : 05.45.67.83.38  
mairie@mouthiers-sur-boeme.fr

délibération :  
D\_2020\_1\_1

L'an deux mille vingt, le vendredi 10 janvier à 20 h 30, le Conseil Communal dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire Salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur CARTERET Michel, Le Maire.

Nombre de conseillers en  
exercice : 23

Date de convocation du : 03 Janvier 2020

Présents : 19

**Présents :** Monsieur BARBE Hugues, Monsieur BORRÉDON Richard, Monsieur CARTERET Michel, Madame COOLEN Anne-Marie, Madame HITIER Marie-Christine, Madame LHOMME Michèle, Madame LOUVIÉ Catherine, Monsieur RABSKI Jean, Madame RELET Graziella, Monsieur REVEREAULT Jean, Monsieur CAPLOT Serge, Monsieur FOUCHÉ Joël, Madame VERGNAUD Isabelle, Madame TAMAGNA Véronique, Monsieur NOËL Frédéric, Monsieur PORTE Henri-Renaud, Monsieur SUSSET Bernard, Monsieur NEBOUT Joël, Monsieur PONTINI Daniel

Votants : 20

Objet : Habitat : avis sur le  
projet de PLH 2020-2025

**Pouvoirs :**

Madame BERTIN Nathalie a donné pouvoir à Monsieur NOËL Frédéric

**Absent(s) :**

**Excusé(s) :** Monsieur BERCHENY Dorian, Madame BERTIN Nathalie, Madame SOULET Sandrine, Madame GROLLEAU Rachel

**Secrétaire de Séance :** Madame Catherine LOUVIÉ

Fait et délibéré en mairie  
les jour, mois et an que  
dessus.

Au registre sont les  
signatures. Pour copie  
conforme.

Par délibération n°420 du conseil communautaire du 11 décembre 2018, la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême a lancé les travaux de son futur Programme Local de l'Habitat en vue de définir le projet communautaire en matière de politique de l'habitat pour la période 2020-2025.

Par délibération n°395 du conseil communautaire du 5 décembre 2019, GrandAngoulême a arrêté son projet de PLH.

**Conformément à l'article R 302-9 du CCH, il revient ensuite aux communes de se positionner sur ce document stratégique et d'émettre un avis. La commune dispose d'un délai de 2 mois à compter de sa réception.**

Considérant que les ambitions de ce nouveau PLH 2020-2025 sont les suivantes :

1. **Offrir un logement à tous les habitants du territoire quel que soit leurs ressources:** un accompagnement du parcours résidentiel à chaque étape de la vie aussi bien en commune urbaine qu'en commune rurale.

2. **Adosser la stratégie d'aménagement du territoire à la politique de l'habitat, composante majeure du développement et des dynamiques territoriales.** Il apparaissait essentiel de doter GrandAngoulême d'une véritable stratégie à 38 communes en matière d'habitat en harmonie avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et du PLUI actuel et futur.

3. **Accompagner la transition écologique et sociétale avec un engagement précurseur de GrandAngoulême sur les questions d'innovation dans le logement.** « L'habitat de demain » c'est adapter le logement notamment au vieillissement de la population (adaptation, nouvelles typologies, nouvelles technologies...), mais aussi penser de nouvelles formes « d'habiter » plus compactes, qualitatives, économes en énergie davantage en lien avec la santé et le bien-être de chacun.

Un travail partenarial de 8 mois a été mené, avec une large association des communes et des acteurs de l'habitat à chaque étape des travaux de construction du PLH.

AR PREFECTURE

016-211602362-20200110-D\_2020.1.1.2020  
Regu le 17/01/2020

~~Au regard de cette concertation, du bilan du PLH 2014-2020, les principaux objectifs du PLH pour les 6 ans sont :~~

- un objectif de production de 550 logements supplémentaires par an, soit 3 300 sur la durée du PLH ;
- 20 % de cet objectif sera de remettre sur le marché des logements vacants, soit 107 logements par an et près de 644 sur la durée du PLH ;
- la diversification de la production avec un objectif de 37,5 % de l'offre globale en logements locatifs sociaux (publics et privés) et une diversification des typologies pour répondre aux besoins des ménages composés d'une ou deux personnes dont 30 % en PLAI ;
- une territorialisation des objectifs de production de logements par profil de communes et à la commune, à l'exception des communes rurales où l'objectif est mutualisé pour le privé conventionné.

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, le PLH définit **5 orientations opérationnelles, déclinées en 15 fiches-actions** :

1. La transition écologique et sociétale au service de l'attractivité du territoire (fiche 1 à 3);
2. Les besoins des habitants (fiche 4 à 7);
3. La reconquête de l'existant et des centralités (fiche 8 à 10);
4. Articulation de l'offre nouvelle avec les stratégies d'aménagement (fiche 11 et 12);
5. La création des conditions de réussite pour la feuille de route (fiche 13 à 15).

Vu le Code général des collectivités territoriales,  
Vu le Code de la construction et de l'habitation,  
Vu la délibération n°420 du conseil communautaire du 11 décembre 2018, engageant la procédure d'élaboration du PLH 2020-2025,  
Vu la délibération n° 395 du conseil communautaire du 5 décembre 2019, arrêtant le projet de PLH 2020-2025,

**Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :**

**EMETTRE** un avis sur le projet de PLH 2020-2025 de GrandAngoulême,  
**ENGAGER** la commune à mettre en œuvre les moyens nécessaires et relevant de ses compétences,

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

**EMET** un avis favorable et :

- **Demande que soit préservé, comme présenté dans le projet, la capacité de produire des logements sociaux sur la commune dans les années à venir et en cohérence avec la politique d'attractivité du centre bourg engagée par la commune depuis plusieurs années avec les projets en cours d'équipements publics,**

- **Demande que soit renforcé l'engagement sur le volet rénovation énergétique des logements.**

Pour : 20 Contre : 0 Abstention : 0

Emis le 10/01/2020, transmis en sous-préfecture et rendu exécutoire le 17/01/2020.

Le Maire,

Michel CARTERET.



**délibération :**  
**D\_2020\_1\_1**

L' an deux mille vingt , le jeudi 16 janvier à 18 h 30, le Conseil dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire Salle du conseil, sous la présidence de Monsieur ROY GERARD, Le Maire.

Nombre de conseillers en  
exercice : 27

Date de convocation du Conseil : 10 Janvier 2020

Présents : 20

**Présents** : Monsieur TRANCHET BERNARD, Madame MOREAU Martine, Madame AFGOUN SABRINA, Madame BARBAT VERONIQUE, Madame BEAUMATIN KATIA, Madame BILLOT Marie, Monsieur BISSERIER MICHEL, Monsieur BOUSSARIE PHILIPPE, Monsieur CHABOT BRUNO, Monsieur CHARBONNAUD THIERRY, Monsieur CUISINIER CHRISTIAN, Monsieur DECET FRANCK, Monsieur FAVIER FREDERIC, Madame LABUSSIÈRE ANNIE, Madame MONDOUT MICHELLE, Monsieur PICHON EMMANUEL, Madame ROCHARD MAGALI, Monsieur ROUCHER JEROME, Monsieur ROY GERARD, Madame THOMAS PATRICIA

Votants : 23

**Objet : Plan local de  
l'Habitat 2020-2025**

**Pouvoirs** :

Madame HELION CELIA a donné pouvoir à Monsieur PICHON EMMANUEL  
Monsieur MOUSSION GILLES a donné pouvoir à Monsieur CUISINIER CHRISTIAN  
Madame RATINEAU CORINNE a donné pouvoir à Madame BEAUMATIN KATIA

**Absent(s)** : Monsieur DE SOUSA JOSE, Madame DUFOUR ANNABELLE, Madame ROCHARD MARIE-CLAUDE, Madame VERDIÈRE LAETITIA

**Excusé(s)** : Madame HELION CELIA, Monsieur MOUSSION GILLES, Madame RATINEAU CORINNE

**Secrétaire de Séance** : Monsieur CHRISTIAN CUISINIER

Par délibération n°395 du conseil communautaire du 5 décembre 2019, GrandAngoulême a arrêté son projet de PLH.

Il revient ensuite aux communes de se positionner sur ce document stratégique et d'émettre un avis. La commune dispose d'un délai de 2 mois à compter de sa réception.

Considérant que les ambitions de ce nouveau PLH 2020-2025 sont les suivantes :

**1. Offrir un logement à tous les habitants du territoire quel que soit leurs ressources** : un accompagnement du parcours résidentiel à chaque étape de la vie aussi bien en commune urbaine qu'en commune rurale.

**2. Adosser la stratégie d'aménagement du territoire à la politique de l'habitat, composante majeure du développement et des dynamiques territoriales.** Il apparaissait essentiel de doter GrandAngoulême d'une véritable stratégie à 38 communes en matière d'habitat en harmonie avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et du PLUI actuel et futur.

**3. Accompagner la transition écologique et sociétale avec un engagement précurseur de GrandAngoulême sur les questions d'innovation dans le logement.** « L'habitat de demain » c'est adapter le logement notamment au vieillissement de la population (adaptation, nouvelles typologies, nouvelles technologies...), mais aussi penser de nouvelles formes « d'habiter » plus compactes, qualitatives, économes en énergie davantage en lien avec la santé et le bien-être de chacun.

Un travail partenarial de 8 mois a été mené, avec une large association des communes et des acteurs de l'habitat à chaque étape des travaux de construction du PLH.

**Au regard de cette concertation, du bilan du PLH 2014-2020, les principaux objectifs du PLH pour les 6 ans sont :**

- un objectif de production de 550 logements supplémentaires par an, soit 3 300 sur la durée du PLH ;
- 20 % de cet objectif sera de remettre sur le marché des logements vacants, soit 107 logements par an et près de 644 sur la durée du PLH ;

AR PREFECTURE

016-2116 02875-20200116-D\_2020\_1\_1-DE  
Regu le 28/01/2020

- la diversification de la production avec un objectif de 37,5 % de l'offre globale en logements locatifs sociaux (publics et privés) et une diversification des typologies pour répondre aux besoins des ménages composés d'une ou deux personnes dont 30 % en PLAI;
- une territorialisation des objectifs de production de logements par profil de communes et à la commune, à l'exception des communes rurales où l'objectif est mutualisé pour le privé conventionné.

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, le PLH définit **5 orientations opérationnelles, déclinées en 15 fiches-actions** :

1. La transition écologique et sociétale au service de l'attractivité du territoire,
2. Les besoins des habitants,
3. La reconquête de l'existant et des centralités,
4. Articulation de l'offre nouvelle avec les stratégies d'aménagement,
5. La création des conditions de réussite pour la feuille de route.

Cet exposé entendu,

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- EMET un avis favorable avec l'observation ci-après,

Compte tenu que :

- \* la commune ne dispose pas de foncier non bâti et de bâti disponible,
- \* la commune n'est pas desservie par des moyens de transports collectifs, à l'exception de la ligne de transport à la demande,
- \* les ressources financières de la commune ne permettent pas d'engager rapidement de projets de logements sociaux sauf à avoir recours à l'EPF pour la restructuration du vieux bâti existant,
- \* il n'existe pas une pression en terme de besoin de logements sociaux,

Il est demandé que la commune soit exemptée de pénalités de par son éligibilité au titre de commune SRU, pour toute la durée du PLH.

- ENGAGE la commune à mettre en œuvre les projets déjà identifiés et les moyens nécessaires et relevant de ses compétences.

Pour : 23 Contre : 0 Abstention : 0

Fait et délibéré les mois, an et jour ci-dessus, le  
28/01/2020



AR PREFECTURE

016-211602917-20200127-CN27012020\_04-DE

Reçu le 29/01/2020

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE

DÉPARTEMENT

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA CHARENTE

DE LA COMMUNE DE RUELLE SUR TOUVRE

SÉANCE DU 27 JANVIER 2020

Nombre de Conseillers Municipaux	Nombre de Conseillers Municipaux en exercice	Nombre de Conseillers Municipaux présents	Nombre de Conseillers Municipaux votants
29	29	21	27

DATE DE CONVOCATION
21 JANVIER 2020

DATE D'AFFICHAGE
27 JANVIER 2020

L'an deux mil vingt, lundi vingt-sept janvier à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, convoqué en session ordinaire, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel TRICOCHÉ.

**Étaient présents :** M. Michel TRICOCHÉ, Maire, M. Yannick PERONNET, Maire-Adjoint, Mme Catherine DESCHAMPS, Maire-Adjointe, M. Jean-Luc VALANTIN, Maire-Adjoint, M. Patrick DELAGE, Maire-Adjoint, M. Alain DUPONT, Maire-Adjoint, Mme Lydie GERVAIS, Maire-Adjointe, M. Lionel VERRIÈRE, Maire-Adjoint, M. Christophe CHOPINET, Mme Bernadette VIEUILLE, M. Pascal LHOMME, Mme Fatna ZIAD, M. André ALBERT, M. Alain CHAUME, Mme Annie MARC, M. Patrick BOUTON, Mme Aline GRANET, M. Joseph DUROUEIX, M. Alain BOUSSARIE, Mme Chantal THOMAS, Mme Marie-Claude CARRIAUD, Conseiller-ère-s Municipaux-ales.

**Absent.e.s** excusé.e.s : Mme Marie HERAUD, M. Jean-Pierre FOURNIER, Mme Maud BERNARD, Mme Alexia RIFFÉ, Mme Sophie RIFFÉ, M. Mehdi BENOUARREK, M. Olivier BEINCHET, Conseiller-ère-s Municipaux-ales.

**Absent :** M. Alain VELUET, Conseiller Municipal.

**Pouvoirs**

Mme HERAUD à Mme VIEUILLE, M. FOURNIER à M. DELAGE, Mme BERNARD à M. CHOPINET, Mme A RIFFE à Mme DESCHAMPS, M. BENOUARREK à Mme THOMAS, M. BEINCHET à Mme MARC.

Monsieur Pascal LHOMME a été nommé secrétaire de séance.

**Objet de la Délibération.**

**AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLH 2020-2025**

**Exposé :**

« Par délibération n°420 du conseil communautaire du 11 décembre 2018, la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême a lancé les travaux de son futur Programme Local de l'Habitat en vue de définir le projet communautaire en matière de politique de l'habitat pour la période 2020-2025.

Par délibération n°395 du conseil communautaire du 5 décembre 2019, GrandAngoulême a arrêté son projet de PLH.

Conformément à l'article R 302-9 du CCH, il revient ensuite aux communes de se positionner sur ce document stratégique et d'émettre un avis. La commune dispose d'un délai de 2 mois à compter de sa réception.

Considérant que les ambitions de ce nouveau PLH 2020-2025 sont les suivantes :

1. Offrir un logement à tous les habitants du territoire quel que soit leurs ressources : un accompagnement du parcours résidentiel à chaque étape de la vie aussi bien en commune urbaine qu'en commune rurale.
2. Adosser la stratégie d'aménagement du territoire à la politique de l'habitat, composante majeure du développement et des dynamiques territoriales. Il apparaissait essentiel de doter GrandAngoulême d'une véritable stratégie à 38 communes en matière d'habitat en harmonie avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et du PLUI actuel et futur.
3. Accompagner la transition écologique et sociétale avec un engagement précurseur de GrandAngoulême sur les questions d'innovation dans le logement. « L'habitat de demain » c'est adapter le logement notamment au vieillissement de la population (adaptation, nouvelles typologies, nouvelles technologies...), mais aussi penser de nouvelles formes « d'habiter » plus compactes, qualitatives, économes en énergie davantage en lien avec la santé et le bien-être de chacun.

Un travail partenarial de 8 mois a été mené, avec une large association des communes et des acteurs de l'habitat à chaque étape des travaux de construction du PLH.

Au regard de cette concertation, du bilan du PLH 2014-2020, les principaux objectifs du PLH pour les 6 ans sont :

- un objectif de production de 550 logements supplémentaires par an, soit 3 300 sur la durée du PLH ;

20% de cet objectif sera de remettre sur le marché des logements vacants, soit 107 logements par an et près de 540 sur la durée du PLH ;

- la diversification de la production avec un objectif de 37,5 % de l'offre globale en logements locatifs sociaux (publics et privés) et une diversification des typologies pour répondre aux besoins des ménages composés d'une ou deux personnes dont 30 % en PLAI;
- une territorialisation des objectifs de production de logements par profil de communes et à la commune, à l'exception des communes rurales où l'objectif est mutualisé pour le privé conventionné.

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, le PLH définit 5 orientations opérationnelles, déclinées en 15 fiches-actions :

1. La transition écologique et sociétale au service de l'attractivité du territoire (fiche 1 à 3) ;
2. Les besoins des habitants (fiche 4 à 7) ;
3. La reconquête de l'existant et des centralités (fiche 8 à 10) ;
4. Articulation de l'offre nouvelle avec les stratégies d'aménagement (fiche 11 et 12) ;
5. La création des conditions de réussite pour la feuille de route (fiche 13 à 15).

Considérant ces différents éléments, Monsieur le Maire indique que la commune se félicite que le PLH ait été élaboré de façon extrêmement concertée.

Il précise que Ruelle sur Touvre est la deuxième commune la mieux « dotée » dans le PLH en capacité de production de logements sociaux, conformément à ses souhaits et aux programmes en cours.

Il rappelle toutefois que les obligations relatives à la loi SRU ne sont pas, pour l'heure, atteintes dans ce PLH (18,4% de logements sociaux fin 2025) et que la commune, très volontariste en la matière, serait disposée à ce que les objectifs assignés (121 logements au total dont 115 logements locatifs sociaux publics, soit 95 neufs et 20 en acquisition/réhabilitation, et 6 logements conventionnés – parc privé) soient dépassés afin d'atteindre a minima le plancher des 20%.

Monsieur le maire propose au conseil municipal de bien vouloir :

- EMETTRE un avis favorable sur le projet de PLH 2020-2025 de GrandAngoulême,
- ENGAGER la commune à mettre en œuvre les moyens nécessaires et relevant de ses compétences.

La commission « Ressources et Intercommunalité », réunie le 20 janvier 2020, a donné un avis favorable. »

#### Délibéré :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération n°420 du conseil communautaire du 11 décembre 2018, engageant la procédure d'élaboration du PLH 2020-2025,

Vu la délibération n° 395 du conseil communautaire du 5 décembre 2019, arrêtant le projet de PLH 2020-2025,

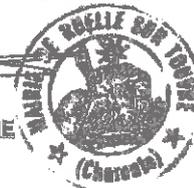
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- EMET un avis favorable sur le projet de PLH 2020-2025 de GrandAngoulême,
- ENGAGE la commune à mettre en œuvre les moyens nécessaires et relevant de ses compétences.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.  
Pour extrait certifié conforme,  
Mairie de RUELLE SUR TOUVRE, le 28 janvier 2020.

Le Maire,

Michel TRICOCHÉ



Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture

Le 29/01/2020

Et publication ou notification

Du 29/01/2020

Pour le Maire, la DGS

Saskia BERTHELON



AR PREFECTURE

016-211603584-20200128-D\_INS\_2020101-DE  
Regu le 31/01/2020

**COMMUNE DE SAINT-YRIEIX SUR CHARENTE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 28 JANVIER 2020**

**Délibération n°2020-01-01**

*Avis de la commune sur le  
projet de Programme Local de  
l'Habitat 2020-2025.*

**LE VINGT-HUIT JANVIER DEUX MILLE VINGT à 18 h 30**, le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni à la mairie sous la présidence de Monsieur Denis DOLIMONT, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 29  
Date de convocation du conseil municipal : 22 janvier 2020  
Date d'affichage : 22 janvier 2020  
Date d'envoi de la convocation : 22 janvier 2020

**Membres présents :**

Denis DOLIMONT, Sylvie SESENA, Patrick VAUD, Annette FEUILLADE-MASSON, Thibaut SIMONIN, Martial BOUISSOU, Robert BAUER, Joël SAUGNAC, Annie COULOMBEL, Juliette LOUIS, Séverine CHEMINADE, Evelyne BONNEAU, Pierre ROUGEMONT, Frédéric RÉAUD, Francis CAILLAUD, Paulette MICHEL, Jean-Jacques FOURNIÉ, Benoît MIÈGE-DECLERCQ, Nicole GUIRADO, Michel TAMISIER et Jean-Pierre COURALET.

Arrivée de Céline LE GOUÉ à 19 h pour la question n°1.

**Absents avec procuration :**

Annie LAMIRAUD avec procuration à Sylvie SESENA.  
Maryse ROUX avec procuration à Thibaut SIMONIN.  
Éric ROUSSEAU avec procuration à Patrick VAUD.  
Serge LOUIS avec procuration à Nicole GUIRADO.

**Absents :**

Laure BARBIER, David BRIÈRE et Marie-France CHANGEUR.

Benoît MIÈGE-DECLERCQ a été nommé secrétaire de séance.

AR PREFECTURE

016-214603584-20200128-D INS 2020)401-DE  
Regu le 31/01/2020  
**Conseil municipal du 28 janvier 2020**

**DELIBERATION N°2020-01-01**

**AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025.**

Par délibération n°420 du conseil communautaire du 11 décembre 2018, la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême a lancé les travaux de son futur Programme Local de l'Habitat en vue de définir le projet communautaire en matière de politique de l'habitat pour la période 2020-2025.

Par délibération n°395 du conseil communautaire du 5 décembre 2019, GrandAngoulême a arrêté son projet de PLH.

Conformément à l'article R 302-9 du CCH, il revient ensuite aux communes de se positionner sur ce document stratégique et d'émettre un avis. La commune dispose d'un délai de 2 mois à compter de sa réception.

Considérant que les ambitions de ce nouveau PLH 2020-2025 sont les suivantes :

1. **Offrir un logement à tous les habitants du territoire quel que soit leurs ressources** : un accompagnement du parcours résidentiel à chaque étape de la vie aussi bien en commune urbaine qu'en commune rurale.
2. **Adosser la stratégie d'aménagement du territoire à la politique de l'habitat, composante majeure du développement et des dynamiques territoriales.** Il apparaissait essentiel de doter GrandAngoulême d'une véritable stratégie à 38 communes en matière d'habitat en harmonie avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et du PLUI actuel et futur.
3. **Accompagner la transition écologique et sociétale avec un engagement précurseur de GrandAngoulême sur les questions d'innovation dans le logement.** « L'habitat de demain » c'est adapter le logement notamment au vieillissement de la population (adaptation, nouvelles typologies, nouvelles technologies...), mais aussi penser de nouvelles formes « d'habiter » plus compactes, qualitatives, économes en énergie davantage en lien avec la santé et le bien-être de chacun.

Un travail partenarial de mois a été mené, avec une large association des communes et des acteurs de l'habitat à chaque étape des travaux de construction du PLH.

Au regard de cette concertation, du bilan du PLH 2014-2020, les principaux objectifs du PLH pour les 6 ans sont :

- un objectif de production de 550 logements supplémentaires par an, soit 3 300 sur la durée du PLH ;
- 20 % de cet objectif sera de remettre sur le marché des logements vacants, soit 107 logements par an et près de 644 sur la durée du PLH ;
- la diversification de la production avec un objectif de 37,5 % de l'offre globale en logements locatifs sociaux (publics et privés) et une diversification des typologies pour répondre aux besoins des ménages composés d'une ou deux personnes dont 30 % en PLAI;
- une territorialisation des objectifs de production de logements par profil de communes et à la commune, à l'exception des communes rurales où l'objectif est mutualisé pour le privé conventionné.

AR PREFECTURE

016-211603584-20200128-D\_INS\_20200101-DE

Recu le 31/01/2020

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, le PLH définit 5 orientations opérationnelles, déclinées en 15 fiches-actions :

1. La transition écologique et sociétale au service de l'attractivité du territoire (fiche 1 à 3);
2. Les besoins des habitants (fiche 4 à 7);
3. La reconquête de l'existant et des centralités (fiche 8 à 10);
4. Articulation de l'offre nouvelle avec les stratégies d'aménagement (fiche 11 et 12);
5. La création des conditions de réussite pour la feuille de route (fiche 13 à 15).

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération n°420 du conseil communautaire du 11 décembre 2018, engageant la procédure d'élaboration du PLH 2020-2025,

Vu la délibération n° 395 du conseil communautaire du 5 décembre 2019, arrêtant le projet de PLH 2020-2025,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés par 21 « pour », 5 « abstentions » (Benoît MIÈGE-DECLERCQ, Nicole GUIRADO, Michel TAMISIER, Jean-Pierre COURALET et Serge LOUIS par procuration) et 0 « contre » :

- **EMET UN AVIS FAVORABLE avec les réserves mentionnées en annexe** sur le projet de PLH 2020-2025 de GrandAngoulême.
- **ENGAGE** la commune à mettre en œuvre les moyens nécessaires et relevant de ses compétences.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
Pour copie conforme,  
Mairie de Saint-Yrieix, le 30 janvier 2020.

Le Maire,  
Denis DOLIMONT



CERTIFIE EXECUTOIRE

Reçu à la Préfecture de la Charente le :

31/01/2020

Affiché le :

03/02/2020

A Saint-Yrieix, le 03/02/2020  
Le Maire,  
Denis DOLIMONT



---

## RESERVES DE LA COMMUNE DE SAINT-YRIEIX SUR CHARENTE SUR LE PROJET DE PLH 2020-2025

---

GrandAngoulême a arrêté le projet de PLH pour son territoire. Nous en avons discuté de longs mois et avons abouti à un consensus après discussions et amendements, pour que Saint-Yrieix conserve une production de logements sociaux cohérente, par rapport à son retard SRU.

Le projet de PLH 2020-2025 est en dessous de nos attentes pour le logement social à Saint-Yrieix, mais il n'y avait que deux solutions pour revoir à la hausse nos objectifs de production de logements sociaux :

- 1 - Mettre toute la production sur les communes en retard SRU,
- 2 - Augmenter la production sur un territoire où l'offre est déjà détendue.

La première solution met en difficulté les communes qui ont atteint les 20 %, car elle amènerait une diminution de leur population. La deuxième mettrait en difficulté les bailleurs avec trop de vacance.

On a donc décidé d'accepter les chiffres de production fixés par le projet du PLH.

L'Etat aujourd'hui nous stigmatise en nous refusant l'exemption, nous exonérant des pénalités de retard SRU, dérogation demandée par GrandAngoulême en cohérence avec le PLH.

Sans mettre en cause les équilibres du PLH arrêté et tenant compte de l'augmentation importante du nombre d'étudiants dans les années à venir et la proximité de Saint-Yrieix avec les Ecoles du Pôle Image, **nous demandons une augmentation du nombre de logements sociaux spécifiques « Etudiants - Jeunes travailleurs », en affectant 102 de ces logements à Saint-Yrieix, afin de rattraper notre retard sur la durée du PLH.**

Pour ce faire, nous proposons des terrains en centre ville, proches des équipements sportifs - Culturels - Administratifs - Médicaux et commerciaux et reliés directement et rapidement à Saint-Cybard - L'Houmeau - Angoulême Centre - Saint-Michel... par des lignes de bus existantes.

Notre déficit de logements sociaux était de 341 au 01/01/2018.

- 24 logements ont été livrés depuis ;
- 90 sont en cours ;
- 126 sont inscrits au PLH ;
- 102 logements spécifiques seraient nécessaires, soit 17 par an.

Nous sollicitons GrandAngoulême pour étudier cette demande d'amendement.  
Nous souhaitons la voir intégrer au projet de PLH 2020-2025 soumis à notre avis aujourd'hui.

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

### Nombre de membres

- en exercice : 15
- Présents : 12
- Votants : 13

L'an deux mil dix-neuf le dix-huit décembre à 20 H 30, le Conseil Municipal de cette commune dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire dans la salle du conseil sous la présidence de Monsieur Roland VEAUX, Maire.

**Date de la convocation** : 10 Décembre 2019

**Présents** : Mmes DULAC - DUTEIL - VAUZELLE - VIGNAUD MM. VEAUX – ANDRIEUX - DOBY - FERNANDEZ - LAFON - MAGNON - MICHEL- MIOT - TESTEMALE

**Absente** : Mme BRAILLY – M. LAFON.

**Absents excusés** : Mme RODRIGUES -

**Pouvoir** : Mme RODRIGUES à Mme VIGNAUD

Monsieur MICHEL est nommé secrétaire de séance



**OBJET :**  
**N° 62/2019**

**AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLH 2020-2025**

Par délibération n°420 du conseil communautaire du 11 décembre 2018, la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême a lancé les travaux de son futur Programme Local de l'Habitat en vue de définir le projet communautaire en matière de politique de l'habitat pour la période 2020-2025.

Par délibération n°395 du conseil communautaire du 5 décembre 2019, GrandAngoulême a arrêté son projet de PLH.

**Conformément à l'article R 302-9 du CCH, il revient ensuite aux communes de se positionner sur ce document stratégique et d'émettre un avis. La commune dispose d'un délai de 2 mois à compter de sa réception.**

Considérant que les ambitions de ce nouveau PLH 2020-2025 sont les suivantes :

1. **Offrir un logement à tous les habitants du territoire quel que soit leurs ressources** : un accompagnement du parcours résidentiel à chaque étape de la vie aussi bien en commune urbaine qu'en commune rurale.
2. **Adosser la stratégie d'aménagement du territoire à la politique de l'habitat, composante majeure du développement et des dynamiques territoriales.** Il apparaissait essentiel de doter GrandAngoulême d'une véritable stratégie à 38 communes en matière d'habitat en harmonie avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et du PLUI actuel et futur.
3. **Accompagner la transition écologique et sociétale avec un engagement précurseur de GrandAngoulême sur les questions d'innovation dans le logement.** « L'habitat de demain » c'est adapter le logement notamment au vieillissement de la population (adaptation, nouvelles typologies, nouvelles technologies...), mais aussi penser de nouvelles formes « d'habiter » plus compactes, qualitatives, économes en énergie davantage en lien avec la santé et le bien-être de chacun.

Un travail partenarial de 8 mois a été mené, avec une large association des communes et des acteurs de l'habitat à chaque étape des travaux de construction du PLH.

**Au regard de cette concertation, du bilan du PLH 2014-2020, les principaux objectifs du PLH pour les 6 ans sont :**

- un objectif de production de 550 logements supplémentaires par an, soit 3 300 sur la durée du PLH ;
- 20 % de cet objectif sera de remettre sur le marché des logements vacants, soit 107 logements par an et près de 644 sur la durée du PLH ;
- la diversification de la production avec un objectif de 37,5 % de l'offre globale en logements locatifs sociaux (publics et privés) et une diversification des typologies pour répondre aux besoins des ménages composés d'une ou deux personnes dont 30 % en PLAI;
- une territorialisation des objectifs de production de logements par profil de communes et à la commune, à l'exception des communes rurales où l'objectif est mutualisé pour le privé conventionné.

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, le PLH définit **5 orientations opérationnelles, déclinées en 15 fiches-actions** :

1. La transition écologique et sociétale au service de l'attractivité du territoire (fiche 1 à 3);
2. Les besoins des habitants (fiche 4 à 7);
3. La reconquête de l'existant et des centralités (fiche 8 à 10);
4. Articulation de l'offre nouvelle avec les stratégies d'aménagement (fiche 11 et 12);
5. La création des conditions de réussite pour la feuille de route (fiche 13 à 15).

Vu le Code général des collectivités territoriales,  
Vu le Code de la construction et de l'habitation,  
Vu la délibération n°420 du conseil communautaire du 11 décembre 2018, engageant la procédure d'élaboration du PLH 2020-2025,  
Vu la délibération n° 395 du conseil communautaire du 5 décembre 2019, arrêtant le projet de PLH 2020-2025,

**Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :**

**EMETTRE** un avis favorable sur le projet de PLH 2020-2025 de GrandAngoulême :

- en approuvant pleinement les objectifs fixés à ce plan, notamment la répartition sur l'ensemble du territoire de GrandAngoulême
- en approuvant la proposition concernant la commune de SERS qui souhaite accueillir des logements locatifs sociaux

**ENGAGER** la commune à mettre en œuvre les moyens nécessaires et relevant de ses compétences,

Accord à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour copie conforme.

Le Maire,  
Roland VEAUX



Certifié exécutoire  
Vu la transmission en préfecture

Le .....

Publié le .....