

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 13 OCTOBRE 2022

Délibération n°2022.10.146

Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) : demande d'exemption des communes soumises à la loi SRU pour la prochaine période triennale 2023-2025

LE TREIZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT DEUX à 17 h 30, 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 a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 07 octobre 2022

Secrétaire de Séance: Gérard DESAPHY

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **59**

Nombre de pouvoirs: **12**

Nombre d'excusés: **4**

Membres présents :

Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir :

Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Brigitte BAPTISTE à Michel GERMANEAU, Catherine BREARD à Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Sophie FORT à Valérie DUBOIS, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Sandrine JOUINEAU à Vincent YOU, Annie MARC à Yannick PERONNET, Martine PINVILLE à Fabienne GODICHAUD, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Zalissa ZOUNGRANA à Catherine REVEL,

Excusé(s):

Frédéric CROS, Françoise DELAGE, Francis LAURENT, Marcel VIGNAUD

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022_10_146-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13 OCTOBRE 2022	DÉLIBÉRATION N° 2022.10.146
HABITAT	Rapporteur : Monsieur ZIAT
SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU) : DEMANDE D'EXEMPTION DES COMMUNES SOUMISES A LA LOI SRU POUR LA PROCHAINE PERIODE TRIENNALE 2023-2025	

I. Application de la loi SRU sur GrandAngoulême

Pour répondre aux besoins de logements des plus modestes, le législateur a inscrit à l'article 55 de la loi « SRU » (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants situées dans des établissements publics de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer de 25 % de logements sociaux dans la part de résidences principales. Ce taux cible est de 20 % dans les territoires moins tendus comme sur GrandAngoulême.

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

- 4 communes (Angoulême, l'Isle d'Espagnac, La Couronne et Soyaux) en règle avec la loi SRU car comprenant plus de 20% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales.
- 7 autres (Brie, Champniers, Fléac, Gond-Pontouvre, Rouillet-saint-Estèphe, Ruelle-sur-Touvre et Saint-Yrieix-sur-Charente) non conforme avec la loi SRU car comprenant moins de 20 % de logements sociaux. Elles sont « déficitaires » (annexe 1).

A chaque nouvelle période triennale, les communes SRU déficitaires peuvent être concernées par l'une des dispositions ci-dessous, conformément au code de la construction et de l'habitation :

1/ Afin d'atteindre les 20 % de logements sociaux sur leur territoire, l'application d'un objectif de rattrapage de logements sociaux à produire par périodes triennales successives sans limite de temps correspondant pour 2023-2025 à :

- 33 % du nombre de logements manquants au 1^{er} janvier 2023 pour Fléac, Gond-Pontouvre, Ruelle-sur-Touvre et Saint Yrieix-sur-Charente ;
- 25 %, taux dérogatoire jusqu'en 2025, pour Brie, Champniers et Rouillet-saint-Estèphe, s'agissant de communes nouvellement rentrées dans le dispositif en 2017 suite à la fusion des 38 communes de l'agglomération.

Les objectifs de rattrapage ainsi obtenus pour la période 2023-2025 sont présentés en annexe 1.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022_10_146-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022

2/ La signature d'un contrat de mixité sociale entre le Maire, le Président de l'intercommunalité et le Préfet.

Outil réglementaire, il permet d'adapter l'application de la loi aux spécificités d'un territoire. Il détermine les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs de rattrapage en fonction de la situation et des difficultés de la commune. Brie, Champniers et Rouillet-saint-Estèphe, nouvellement concernés par l'article 55 de la loi SRU, ne sont pas concernés.

Ce contrat est de deux types :

- Abaissant avec une diminution du taux de rattrapage de 33 % jusqu'à 25 % par commune ;
- Mutualisant entre toutes les communes déficitaires avec diminution du taux de rattrapage de 33 % jusqu'à 17 % en respectant le nombre total de logements sociaux à atteindre par l'ensemble des communes concernées.

3/ La demande d'exemption aux obligations SRU.

Elle est proposée à l'Etat par l'intercommunalité à chaque début de période triennale.

Ce mécanisme permet aux communes exemptées de ne pas être assujetties à certaines contraintes dont le prélèvement annuel.

Les communes éligibles doivent répondre à l'un des deux critères :

- « Critère de faible tension » : GrandAngoulême ayant un taux de tension sur la demande de logement social supérieur au seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, les communes de l'agglomération ne sont pas concernées ;
- « Critères d'isolement et faible attractivité » : seules les communes de Brie, Champniers et Rouillet-saint-Estèphe peuvent y prétendre.

Pour rappel, GrandAngoulême avait déjà obtenu l'exemption des obligations SRU pour la période triennale 2020-2022 pour Brie, Champniers et Rouillet-saint-Estèphe.

II. Position des communes et du bureau communautaire du 22 septembre 2022

Suite au groupe de travail SRU du 8 juillet dernier en présence de l'Etat, les communes concernées et le Bureau communautaire du 22 septembre 2022 ont fait les propositions suivantes :

- Pour Fléac, Gond-Pontouvre et Ruelle-sur-Touvre : application du taux de rattrapage de 33 % ;
- Pour Saint-Yrieix-sur-Charente : demande d'un contrat de mixité sociale abaissant ;
- Pour Brie, Champniers et Rouillet-Saint-Estèphe : renouvellement de la demande d'exemption sur le critère « isolement et faible attractivité ».

Pour le renouvellement de la demande d'exemption de Brie, Champniers et Rouillet-Saint-Estèphe, l'argumentaire développé en annexe 2, est construit autour de 3 arguments forts :

- 1/ Des territoires avec un isolement et une attractivité à considérer au regard de leur particularité ;
- 2/ Un Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, approuvé en juillet 2021, affirmant déjà l'impossibilité d'atteindre les objectifs de la loi SRU avant 2025 pour les 3 communes rentrées dans le dispositif en 2017 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022_10_146-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022

3/ La nécessité de définir une véritable stratégie territoriale et foncière communautaire (élaboration du PLUi à 38 communes et révision du SCOT) durant la période d'exemption sollicitée sur 2023-2025, afin de répondre aux objectifs SRU.

III. Calendrier de renouvellement de la demande d'exemption des obligations SRU

Les prochaines étapes jalonnant le calendrier réglementaire de renouvellement de la demande d'exemption, prévoient :

- En octobre, la transmission à Madame la Préfète de la Charente de la présente délibération de GrandAngoulême avec les annexes sollicitant le renouvellement de la demande d'exemption ;
- Envoi à la commission nationale SRU par Madame la Préfète de Région de la liste des communes proposées à l'exemption, assortie des avis associés ;
- Avant le 30 décembre 2022, la publication du décret listant les communes exemptées.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la loi Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),
VU la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté,
VU la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Diverses mesures de simplification de l'action publique locale,
VU la délibération n°169 du conseil communautaire du 8 juillet 2021 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2020-2025.
VU le groupe de travail SRU du 8 juillet 2022,
VU l'avis favorable du bureau communautaire du 22 septembre 2022,

Je vous propose :

D'AUTORISER Monsieur le Président à solliciter Madame la Préfète de Département pour demander le renouvellement de la demande d'exemption aux obligations de la loi SRU pour les communes de Brie, Champniers et Rouillet-saint-Estèphe pour la prochaine période triennale 2023-2025.

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

Pour : 66 Contre : 3 Abstention : 2 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A LA MAJORITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
---	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022_10_146-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022

ANNEXE 1

Objectifs du PLH et de l'article 55 de la loi SRU par communes déficitaires

	Nbre logts sociaux (01/01/22)	Nbre résidences principales (01/01/21)	% logts sociaux (01/01/22)	Nbre logts sociaux manquants estimés (01/01/23)	PLH 2020-2025			SRU 2020-2022	SRU 2023-2025		Nbre logts sociaux en projet par les bailleurs sociaux 2023-2025
					Nbre total logts à produire (public et privé)	Nbre logts sociaux à produire	% logts sociaux dans la production totale	Nbre logts sociaux à produire	Nbre logts sociaux à produire (estimation)	% logts sociaux dans la production totale	
Fléac	228	1 715	13,29%	73	106	55	52 %	55	24	23 %	42
Gond-Pontouvre	453	2 963	15,29%	79	250	138	55 %	62	26	10 %	34
Ruelle-sur-Touvre	566	3 638	15,56%	101	290	137	47 %	86	33	11 %	98
Saint-Yrieix-sur-Charente	384	3 443	11,15%	280	290	175	60 %	175	92	32 %	40
Brie	26	1 622	1,60%	298	45	17	38 %	59	75	167 %	En cours
Champniers	67	2 351	2,85%	403	160	62	39 %	87	101	63 %	52
Roullet-saint-Estèphe	53	1 936	2,74%	285	100	37	37 %	65	71	71 %	5

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022_10_146-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022

ANNEXE 2

Argumentaire sur la demande d'exemption des obligations de la loi SRU sur la période 2023-2025 pour les communes de Brie, Champniers et Roullet-Saint-Estèphe

Les communes de Brie, Champniers et Roullet-Saint-Estèphe sont entrées dans le dispositif SRU depuis la création de GrandAngoulême à 38 communes en 2017. Elles ont été exemptées sur la période triennale 2020-2022 sur le critère principal d'une desserte en transport limitée au regard de la densité de la population.

1/ Des critères liés à l'isolement et à l'attractivité nécessitant de prendre en compte les particularités des communes ...

Situées entre 8 et 12 km du centre-ville d'Angoulême, Brie, Champniers et Roullet-Saint-Estèphe sont des communes de 2nd couronne de l'agglomération sans continuité urbaine avec la 1^{ère} couronne (cf. annexe 1).

Avec l'essor de l'agglomération angoumoise et le desserrement des ménages vers les communes de 2^{ème} et 3^{ème} couronne de l'Agglomération, elles ont connu une forte évolution démographique et une dynamique de construction entre les années 1968 et 2012. Toutefois, le développement urbain a été diffus et consommateur en espace. Depuis 2013, cette tendance s'est inversée et le solde migratoire est aujourd'hui négatif ou nul sur ces 3 communes.

Dans ce contexte, Brie, Champniers et Roullet-Saint-Estèphe sont devenues des territoires péri-urbains dans un environnement rural avec un bourg historique et plusieurs hameaux (cf. annexe 2). Plus particulièrement, Champniers est marquée par une organisation bicéphale avec :

- Un secteur périurbain attractif autour de la zone économique « les Montagnes » polarisant les emplois ;
- Un secteur rural plus isolé avec le bourg et la partie nord de la commune situé entre 5 et 7 km au nord de la zone économique « les Montagnes ».

La nouvelle Intercommunalité issue de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) en 2017 et la croissance de la population ont rendu les trois communes éligibles aux obligations de la loi SRU. Toutefois, elles ne présentent pas les caractéristiques d'une polarité avec un niveau d'équipements, de services et de mobilités suffisants pour accueillir massivement du logement locatif social.

Par ailleurs, avec l'application du nouveau taux de rattrapage de 25 % prévu par la loi 3DS (cf. annexe 1 de la délibération), le nombre de logements sociaux à produire par an correspondrait au nombre total de permis autorisés en 2021 à Brie et à Champniers et à la moitié de ceux à Roullet.

Cet objectif aurait pour conséquence non seulement un dérèglement du marché et questionnerait de plus la mixité sociale à l'échelle de ces communes.

Plus particulièrement sur Champniers, il convient de noter que la constructibilité du bourg arrive à sa limite de par sa topographie en cuvette et la non possibilité de construire sur des coteaux boisés et par l'absence de dents creuses ou de logements vacants. Ainsi, produire de l'habitat social en grande quantité conduirait à refaire de l'étalement urbain autour de certains hameaux comme Viville

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221013-2022_10_145-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2022
Affichage : 18/10/2022

dépourvus de services et de dessertes en transport en commun, conséquences en contradiction avec les volontés politiques actuelles de l'Agglomération et de l'Etat également.

Enfin, ces territoires sont largement dépendants de l'automobile, frein à la demande de logement social sur ces communes notamment au regard de l'augmentation du coût de l'essence. En effet, la desserte en transport public reste modérée en raison de la dispersion de la population à Brie, Champniers et Roulet-Saint-Estèphe, à l'exception de la zone économique « les Montagnes ». Cependant, cette dernière ne constitue pas un secteur d'habitat. Ainsi, sont recensés :

- A Brie et à Champniers : 10 allers-retours par jour + un service de Transport à la Demande (TAD) + un service de transport régional ;
- A Roulet-Saint-Estèphe : un service de Transport à la Demande (TAD).

(TAD : service de transport sur réservation permettant d'être transporté depuis les différents hameaux des communes citées vers un point de rabattement (ligne régulière). Les points d'arrêt sont définis sur les fiches TAD par secteur (disponibles sur le site stga.fr))

	Brie	Champniers	Roulet	GrandAngoulême
Distance de la ville centre	12 km au nord	8 km au nord	11 km au sud	
Superficie	34,05 km ²	45,29 km ²	41,50 km ²	644 km ²
Densité (2019)	124 hab/km ²	114 hab/km ²	103 hab/km ²	220 hab/km ²
Population légale au 01/01/2021 (Insee – 2019)	4 233 hab	5 149 hab	4 277 hab	142 267 habitants
Tx d'évolution annuel de la population 2013-2019 (Insee – 2019)	- 0,08 %	- 0,18 %	0,36 %	0,17 %
Critères de santé ARS	Classement en Zone d'Intervention Prioritaire (ZIP) par l'ARS.		Classement en Zone d'Accompagnement Complémentaire par l'ARS	
Tx de logts vacants depuis 2 ans et plus (Fichiers Fonciers/LOVAC 2021)	2 %	2,3 %	2,9 %	3,3 %
Nbre de logts autorisés en 2021 (Sitadel 2021)	20	36	43	781
Nbre de logts sociaux à produire /an sans exemption	25	33	23	
Indice de concentration de l'emploi en 2019 (Insee – 2019)	57,7	130,5	91,2	116,1
Demandes en logt social en 2021 (Imhoweb AFIPADE 2021)	23	144	23	3 889
Attributions en logt social en 2021 (Imhoweb AFIPADE 2021)	0	39	7	1 357
Tx de tension sur le logt social (Imhoweb AFIPADE 2021)	-	3,7	3,3	2,9*

Tableau 1 : indicateurs des communes

* Moyenne sur les 38 communes. A titre indicatif, taux de 5,6 % sur Fléac.

2/ ... Mais des communes engagées dans une démarche de mise en conformité avec l'article 55 de la loi SRU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

04-C-20097497-2022100525252_0_11836

Les 3 communes sont engagées dans une démarche volontariste en mobilisant les partenaires (GrandAngoulême, Etablissement Public Foncier-Nouvelle Aquitaine (APF-NA) et bailleurs sociaux) et

Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022

les outils (acquisitions foncières, recherches de biens vacants et sans maître ou encore convention EPF-NA) en faveur de la production de logement (cf. annexe 3) :

	Logements sociaux livrés	Logements sociaux en projet à court terme (2023-2025)
Brie		1 acquisition foncière en attente d'un projet par un bailleur social
Champniers	Opération « Colverts » (Logélia) : 37 logts intergénérationnels livrés en 2021	Opération « Viville » (OPH) : 35 logts Opération « Vallade » (OPH) : 17 logts Opération « EHPAD » : dossier en cours, dépôt du PC prévu pour début 2023
Roullet-Saint-Estèphe	Opération « 2 Rue Nationale » (Logélia) : 1 logt livré en 2022	Opération « Rue Nationale » (Noalis) : 39 logts agréés Opération « La Fouillouse » (OPH) : 9 logts agréés Opération « Rue Pierre Martin Fouillouse » : 3 logts Opération « Terrains familiaux » : 2 logts

Les communes ont signé ou envisagent de signer des conventions avec l'EPF-NA :

	Secteurs d'intervention
Brie (signature à venir)	<u>Secteur d'intervention</u> identifié comme « réhabilitation d'une bâtisse vacante et opération de logts locatifs sociaux » : - Périmètre 1 : centre bourg (bâti et terrain nu) ; - Périmètre 2 : lieudit « la grosse pierre » (terrain nu) en Opération d'aménagement programmé (OAP) ; - Périmètre 3 : route de la Prévôtterie (terrain nu) en OAP.
Champniers (signature à venir)	Une convention opérationnelle a été discutée en 2021, portant sur un accompagnement à la maîtrise foncière des terrains situés dans les OAP et à celle des vacances recensées ; la signature de cette convention a été mise en suspens : la commune ayant demandé une révision de son PLU (voir infra) en vue d'ouvrir à l'urbanisation un secteur situé rue des Cerisiers, en contrepartie de quoi une zone urbanisable située sur Viville serait reclassée en zone naturelle. Il a de ce fait été convenu de sursoir à la passation de la convention.
Roullet-Saint-Estèphe (signature en 2017)	<u>Secteur d'intervention</u> : - Un périmètre de veille du centre bourg avec un droit de préemption délégué à l'EPF ; - Trois périmètres de réalisation avec construction de logements sociaux : ▪ Réhabilitation d'une propriété bâtie dégradée ; ▪ Requalification d'une propriété ; ▪ Acquisition et reconversion d'une friche urbaine et de 2 maisons individuelles.

Enfin, le PLU de Champniers est en cours de révision pour ouvrir l'urbanisation d'un nouveau secteur afin de réaliser un éco-quartier d'une centaine de logements dont 2/3 en locatif social. Toutefois, la commune est confrontée à un blocage du foncier avec un refus du propriétaire de vendre pouvant nécessiter à terme une expropriation.

Malgré ces initiatives, le nombre de logements sociaux manquants sur les 3 communes resterait important au 1^{er} janvier 2023 :

- 298 logements sociaux manquants sur Brie
- 403 logements sociaux manquants sur Champniers
- 285 logements sociaux manquants sur Roullet-Saint-Estèphe

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022_10_146-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022

3/ Une nouvelle période d'exemption demandée pour finaliser les outils stratégiques de planification et d'aménagement du territoire.

a) Un Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 affirmant déjà l'impossibilité d'atteindre les objectifs de rattrapage de la loi SRU avant 2025 pour Brie, Champniers et Roulet-saint-Estèphe

Le PLH 2020-2025 à 38 communes de GrandAngoulême a été approuvé en juillet 2021. Il réaffirmait sa volonté d'une territorialisation cohérente et adaptée de la production de logements locatifs sociaux, avec pour priorités une intervention sur les communes SRU déficitaires, la revitalisation des centres villes et centres bourgs, la mixité sociale/fonctionnelle des opérations et la réponse aux besoins des publics spécifiques notamment les étudiants.

Ces objectifs font suite à des négociations avec l'Etat avant validation par la Préfète et le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Ainsi, le PLH prévoit pour les 4 communes historiques de 1^{ère} couronne, en continuité urbaine avec le cœur de l'agglomération, un effort significatif d'engagement. 47 % à 60 % de leur production totale sont réservés pour du logement social correspondant à (cf. annexe 1 de la délibération) :

- 100 % du déficit pour Gond-Pontouvre ;
- 66 % du déficit pour Ruelle-sur-Touvre ;
- 50 % du déficit pour Fléac et Saint-Yrieix-sur-Charente.

Ainsi, depuis 2021, conformément au PLH, 220 logements agréés par l'Etat étaient situés sur ces territoires, soit 40 % du total sur l'agglomération. Et, pour la période 2023-2025, 214 logements sociaux sont prévus sur l'ensemble de ces 4 communes.

Pour Brie, Champniers et Roulet-Saint-Estèphe, le PLH 2020-2025 fixait déjà un objectif ambitieux avec 38 % en moyenne de leur production globale contre 100 % avec l'application du taux de rattrapage de 25 % sur une durée plus courte 2023-2025 (cf. annexe 1 délibération). Même si le nombre de logements sociaux à rattraper fixé par la loi SRU n'était pas atteint, l'objectif du PLH était adapté à la réalité des territoires (manque de disponibilité du foncier ou capacité d'accueil des services de proximité insuffisante) et permettait aux communes une appropriation des outils pour répondre à leurs obligations.

Ainsi, l'effort des bailleurs est concentré sur Fléac, Gond-Pontouvre, Ruelle-sur-Touvre et Saint-Yrieix-sur-Charente conformément aux priorités du PLH retranscrites dans les CUS (Conventions d'Utilité Sociale) 2021-2026 des bailleurs. Sans l'exemption aux obligations SRU de Brie, Champniers et Roulet-Saint-Estèphe, les collectivités et les bailleurs seront en difficulté pour mener à bien les opérations sur l'ensemble des 7 communes d'autant plus dans un contexte de crise du bâtiment.

Par ailleurs, avec l'application des taux de rattrapage de 33 % et 25 % des sept communes SRU déficitaires, 422 logements sociaux sur 3 ans seraient à produire soit 141 par an. C'est 38 de plus par an par rapport au PLH (621 sur 6 ans soit 103/an). Or, ces objectifs de rattrapage importants pourraient déstabiliser l'équilibre territorial trouvé dans le PLH entre les communes SRU déficitaires et celles avec des projets stratégiques (action cœur de ville, lutte contre les logements vacants, revitalisation des centres bourgs avec du fonds friche, accueil des étudiants (1 000 supplémentaires sont attendues d'ici

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
2024 sur l'agglomération) ...)

016-200071827-20221013-2022_10_146-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022

Enfin, au regard du bilan de la programmation de logements sociaux en 2021, ces 141 logements sociaux à produire par an sur ces sept communes de GrandAngoulême correspondraient à :

- 38 % de l'objectif notifié à la Charente en 2021 par la DREAL (365 logements) ;
- 48 % du nombre de logements agréés en Charente en 2021 (288 logements) ;
- 100 % des logements agréés en 2021 sur GrandAngoulême (147 logements dont 100 à Angoulême notamment pour répondre aux besoins croissants des étudiants sur l'agglomération avec l'arrivée récente et à venir de nouvelles écoles).

b) La nécessité de définir une véritable stratégie territoriale et foncière durant la période d'exemption sollicitée sur 2023-2025, afin de répondre aux objectifs SRU

Suite à leur entrée dans GrandAngoulême en 2017, les 3 communes ont dû intégrer dans leur PLU à la fois l'objectif de production de logements sociaux de la loi SRU tout en tenant compte de la réduction de la consommation d'espace de 50 % de la tendance enregistrée sur les années précédentes prévu dans le SCOT de l'agglomération. Pour rappel, Brie a un PLU approuvé le 10 avril 2019, Champniers le 5 juillet 2016 et Roulet-Saint-Estèphe le 12 mai 2015.

Ainsi, leur intégration dans le PLUi-D (Programme Local de l'Habitat intercommunal avec volet déplacement) en cours d'élaboration et du renouvellement du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) avec une échéance pour 2025-2026 sont une vraie opportunité pour mener une réflexion collective et raisonnée avec tous les acteurs (communes, bailleurs sociaux ...) pour trouver des solutions (foncier disponible / acquisition amélioration) afin de permettre aux trois communes de s'engager stratégiquement dans la production de logements sociaux pour atteindre leurs objectifs SRU. La mobilité sera un sujet stratégique étudié dans cette démarche intégrée d'aménagement du territoire.

Ce travail important de planification devra aussi relever le défi d'une production sociale importante mais raisonnée compte tenu des enjeux de zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050 prévus par la loi climat et résilience de 2021.

Par ailleurs, le PLH fera l'objet d'un bilan à mi-parcours en 2023. Cette période sera l'occasion de questionner les opérations à venir et les objectifs de ces 3 communes dans une réflexion communautaire et de s'interroger de nouveau sur les priorités du territoire.

Au vu de ces éléments, GrandAngoulême demande à l'Etat le renouvellement de l'exemption SRU sur la base du critère « isolement et faible attractivité » 2023-2025.

Durant cette période, il s'agira de poursuivre l'accompagnement des communes de Brie, Champniers et Roulet-Saint-Estèphe conformément aux objectifs de rattrapage adaptés à leur territoire fixés dans le PLH 2020-2025 et de construire une véritable stratégie territoriale et foncière communautaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

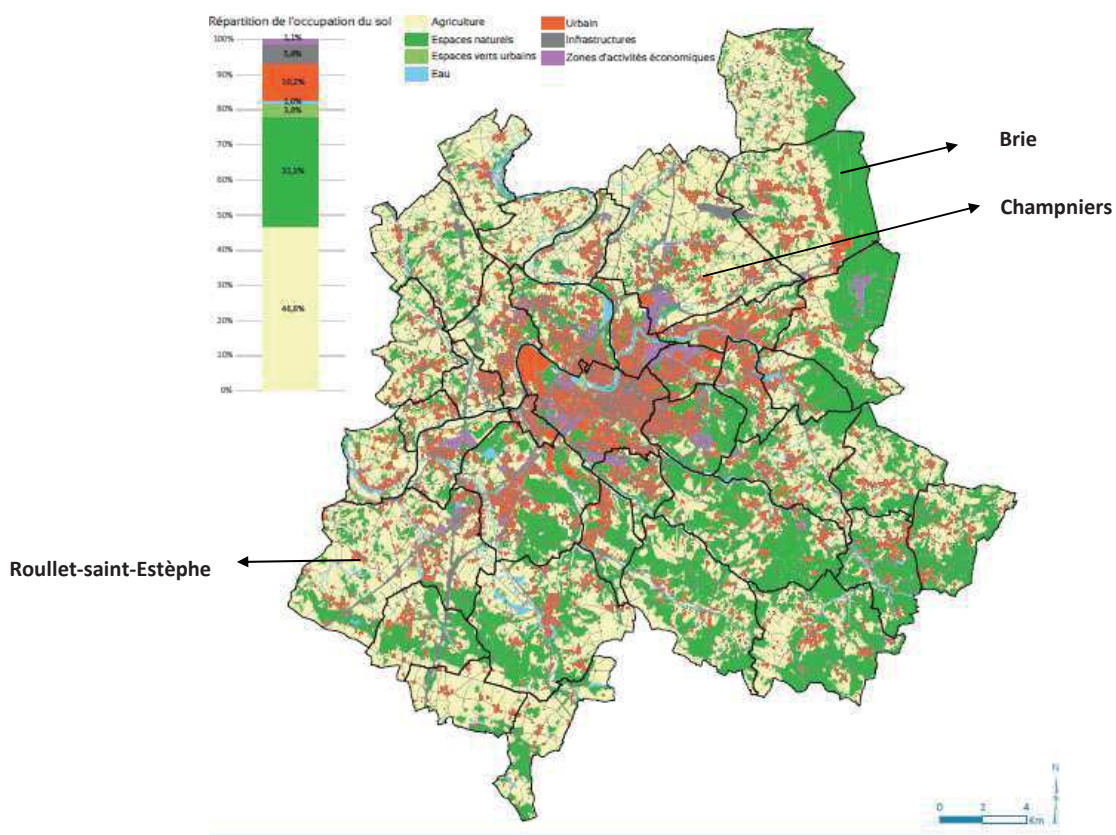
016-200071827-20221013-2022_10_146-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022

ANNEXE 1 : LOCALISATION DES COMMUNES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022_10_146-DE

Accusé certifié exécutoire

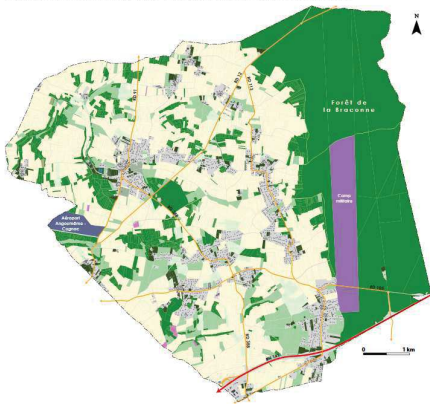
Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022

ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE DES COMMUNES

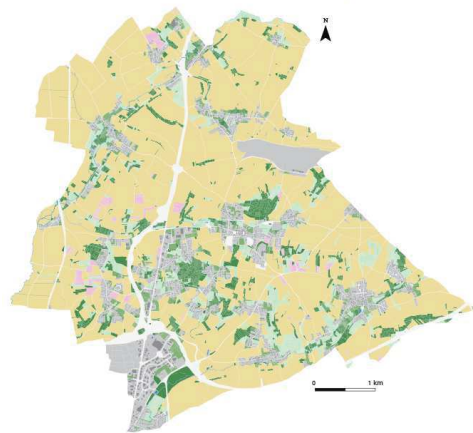
Brie

Occupation des sols à la parcelle [source : cadastre, IGN BD TOPO, BD ORTHO, RPG 2012]



Champniers

Occupation des sols à la parcelle [source : cadastre, IGN BD TOPO, BD ORTHO, RPG 2012]

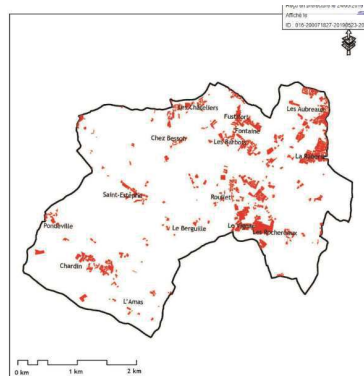


Roulet-saint-Estèphe

Commune de
ROULET SAINT-ESTÈPHE
Espace urbanisé
Source: Aispj, Scambio urbanisme

Légende:
□ Limite communale
■ kilis

scambio
urbanisme



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022_10_146-DE

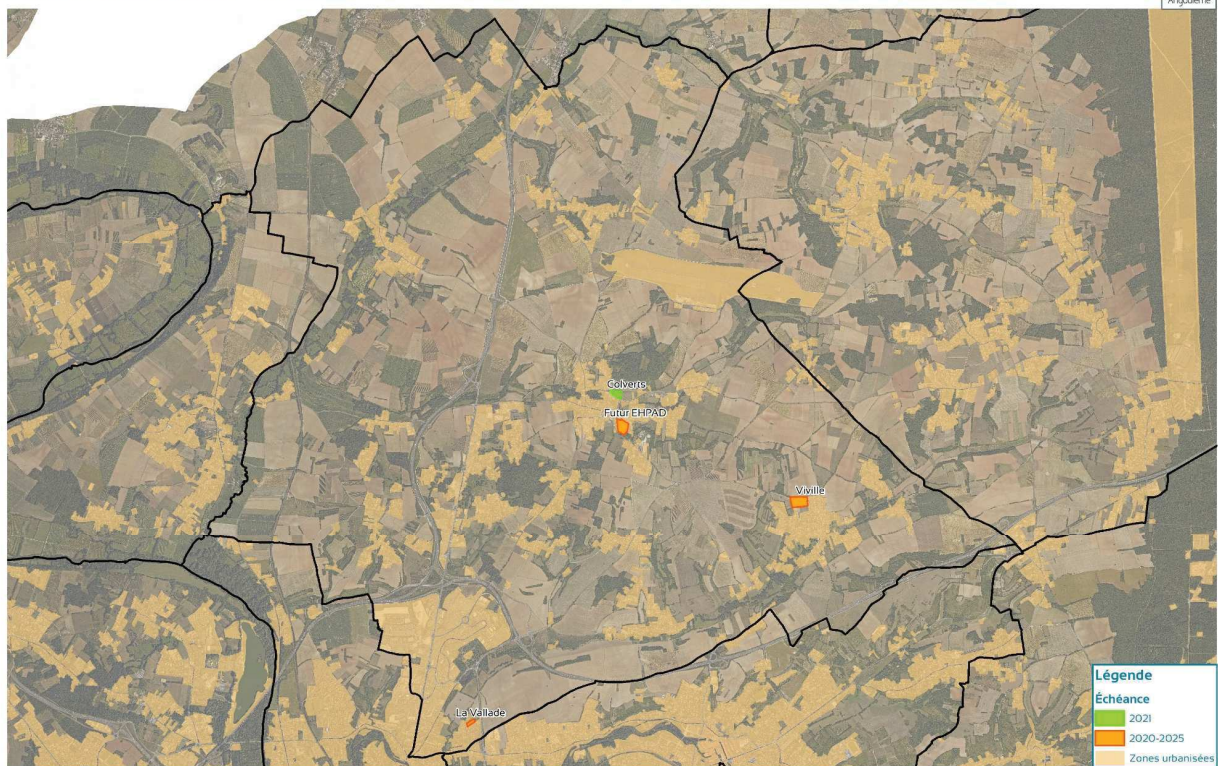
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022

ANNEXE 3 : MONOGRAPHIES

Potentialités foncières - Commune de Champniers



Source : GrandAngoulême service Habitat
Conception/Réalisation : GrandAngoulême, DCS-SIT, 09/22



0 1 2 Kilomètres

Ref : HAB_22_19

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

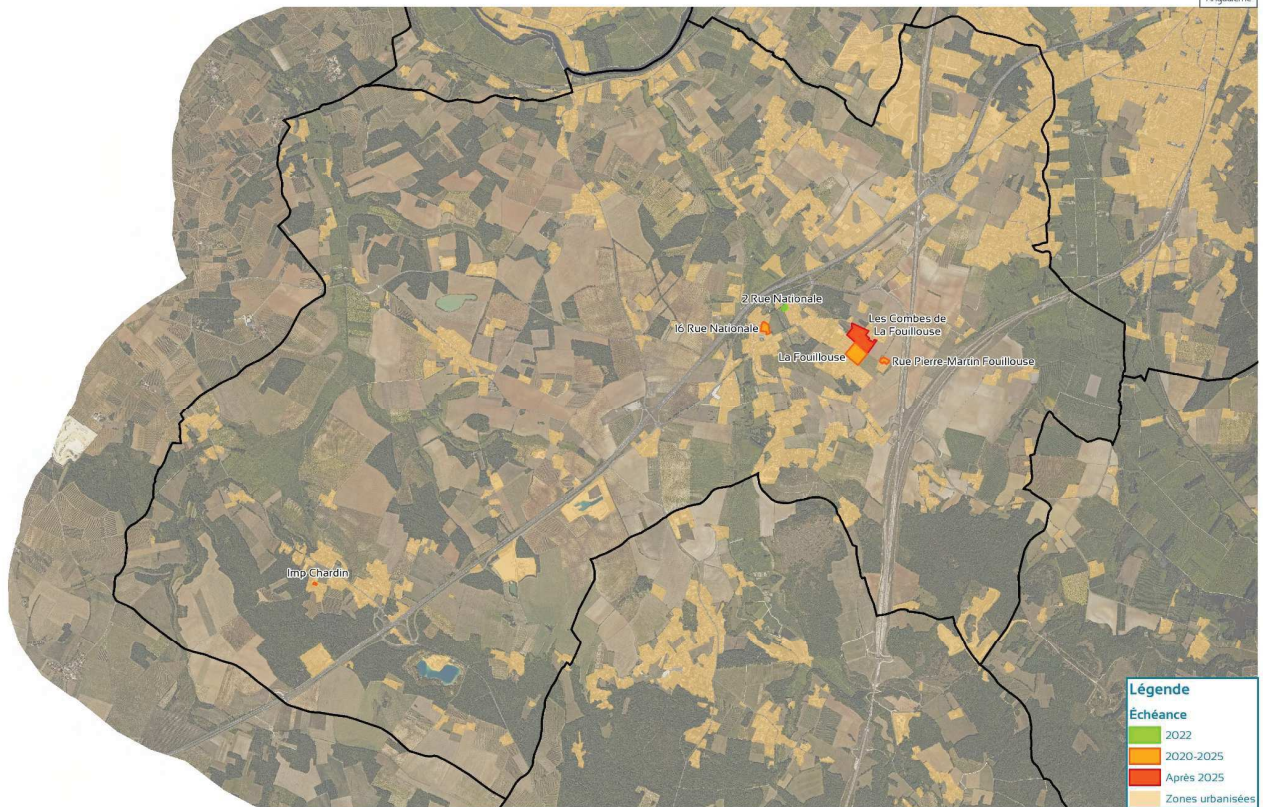
016-200071827-20221013-2022_10_146-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022

Potentialités foncières - Commune de Roulet-Saint-Estèphe



Source : GrandAngoulême service Habitat
Conception/Réalisation : GrandAngoulême, DGS-SIT, 09/22



0 1 2 Kilomètres

REF: HAB_22_13

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221013-2022_10_146-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2022

Affichage : 18/10/2022