

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 25 MAI 2023

Délibération n°2023.05.101 : Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) : élaboration du contrat de mixité sociale sur la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente pour la période 2023-2025

LE VINGT CINQ MAI DEUX MILLE VINGT TROIS 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 : 17 mai 2023

Secrétaire de Séance: Christophe DUHOUX

Membres en exercice: **75** ; Nombre de présents: **56** ; Nombre de pouvoirs: **13** ; Nombre d'excusés: **5** ;
Nombre d'absent : **1**

Membres présents : Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Frédéric CROS, Serge DAVID, Gérard DEZIER, Valérie DUBOIS, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, François ELIE, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD, Corinne MEYER, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Brigitte BAPTISTE à Francis LAURENT, Jacky BONNET à Maud FOURRIER, Fadilla DAHMANI à Jérôme GRIMAL, Jean-François DAURE à Zahra SEMANE, Gérard DESAPHY à Michaël LAVILLE, Sophie FORT à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Jean-Luc FOUCHIER à Isabelle MOUFFLET, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Véronique ARLOT, Patrick GRENIER à Michel ANDRIEUX, Benoît MIEGE-DECLERCQ à Corinne MEYER, Gilbert PIERRE-JUSTIN à François ELIE, Jean-Philippe POUSSET à Gérard LEFEVRE,

Excusé(s): Françoise COUTANT, Françoise DELAGE, Chantal DOYEN-MORANGE, Denis DUROCHER, Martine PINVILLE

Absent: Hassane ZIAT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 MAI 2023

**DÉLIBÉRATION
N°2023.05.101**

Rapporteur : Monsieur ANDRIEUX

SOLIDARITE RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU) : ELABORATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE SUR LA COMMUNE DE SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE POUR LA PERIODE 2023-2025

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

Ambition : HABITAT RAISONNÉ ET ACCESSIBLE

Enjeux : [10302 -1) PROD ET RÉHAB DE LGTS LOCATIFS PUBLICS]

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

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

La commune de Saint-Yrieix-sur-Charente est soumise aux obligations de la loi « SRU » (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, de disposer de 20 % de logements sociaux dans la part de résidences principales. L'inventaire au 1^{er} janvier 2022 en comptait 11,2 % malgré les efforts entrepris par la commune.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, que la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Il constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la prochaine période triennale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023

GrandAngoulême est fortement impliqué dans l'élaboration de ce contrat au regard de son intervention sur la production du logement social et plus généralement de la mixité sociale au travers de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025. A ce titre, le contrat de mixité sociale devra être annexé au PLH par simple délibération.

Conformément à la loi, ce contrat est conclu entre la commune, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et l'Etat. Les bailleurs sociaux locaux et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont invités à prendre part à la démarche, s'agissant des principaux acteurs pouvant contribuer aux objectifs de réalisation des logements sociaux.

Sa signature est une démarche innovante sur le territoire permettant de renforcer la dynamique partenariale pour développer le logement social grâce aux actions identifiées et optimiser le montage des opérations dans un contexte complexe.

GrandAngoulême a accompagné la commune pour piloter la démarche d'élaboration du contrat de mixité sociale.

L'Etat, étant signataire obligatoire, a été associé tout au long de l'élaboration du contrat.

Ont également été associés les principaux acteurs du logement social avec les 3 bailleurs sociaux (Logélia, Noalis et OPH de l'Angoumois) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Le contrat de mixité sociale se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme.

Il s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Deux instances seront créées et réunies à l'initiative de GrandAngoulême :

- Un comité de pilotage, composé des signataires, avec une fréquence d'une fois par an pour valider le bilan annuel et définir les priorités pour l'année suivante ;
- Un comité opérationnel, composé des techniciens des signataires, avec une fréquence d'au moins deux fois par an pour mettre en œuvre la feuille de route.

La présente délibération sera transmise à Madame la Préfète de la Charente pour émettre un avis sur l'opportunité de signer ou non ce contrat.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023

Ce contrat doit être conclu avant l'été par les signataires obligatoires, le Maire de Saint-Yrieix-sur-Charente, le Président de GrandAngoulême et la Préfète de la Charente. Les directeurs généraux des 3 bailleurs sociaux publics seront signataires en tant que partenaires associés.

Il aura un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023 pour une durée de validité de 3 ans.

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'Égalité 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 le courrier en date du 30 novembre 2022 du Président de GrandAngoulême sollicitant Madame la Préfète pour élaborer un contrat de mixité sociale,

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 22 septembre 2022,

Vu délibération n°061 du conseil communautaire du 16 mars 2023 relative à la demande d'exemption pour les communes soumises à la loi Solidarité Renouvellement Urbain pour la prochaine période triennale 2023-2025.

Vu la délibération n° 2023-05-01 du 16 mai 2023 du conseil municipal de la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente,

Je vous propose :

D'AUTORISER Monsieur le Président à solliciter Madame la Préfète du Département pour donner son avis et signer le contrat de mixité sociale sur la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente pour la période 2023-2025.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer la convention et tous documents afférents.

Pour : 68 Contre : 1 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A LA MAJORITE (1 CONTRE) (Monsieur Hassane ZIAT ne prend pas part au débat et au vote) ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
---	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023



Programme Local de l'Habitat 2020-2025

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente

Entre

La commune de Saint-Yrieix-sur-Charente, représentée par son Maire, vu la délibération du conseil municipal du 16 mai 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La communauté d'agglomération du GrandAngoulême dont la commune est membre représentée par son Président, vu la délibération du conseil communautaire du 25 mai 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par madame la préfète de département,

NOALIS, représenté par sa Directrice Générale,

L'OPH de l'Angoumois, représenté par son Directeur Général, vu son conseil d'administration du 6 juin 2023,

LOGÉLIA, représenté par son Directeur Général.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023

PRÉAMBULE

Injeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Saint-Yrieix-sur-Charente est soumise aux obligations SRU depuis 2001. Avec 11,2 % de logements sociaux en date du 1^{er} janvier 2022 au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre que la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante. Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

GrandAngoulême est fortement impliqué dans l'élaboration de ce contrat au regard de son intervention sur la production du logement social et plus généralement de la mixité sociale au travers de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025.

GrandAngoulême a accompagné la commune pour piloter la démarche d'élaboration du contrat de mixité sociale. Ont été associés les services de l'Etat mais aussi les 3 bailleurs sociaux (Logélia, Noalis et OPH de l'Angoumois) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, s'agissant des principaux acteurs pouvant contribuer aux objectifs de réalisation des logements sociaux. Trois réunions se sont tenues :

- Une réunion de lancement le 1^{er} février 2023 avec la commune, l'agglomération et l'Etat pour définir la méthodologie de travail ;
- Deux réunions de travail sur le diagnostic et le projet de feuille de route, respectivement, les 16 et 30 mars entre la commune et l'agglomération ;
- Un comité de pilotage le 3 avril avec tous les partenaires pour valider le diagnostic et la feuille de route du contrat de mixité sociale.

Ce contrat s'organise autour de 3 volets :

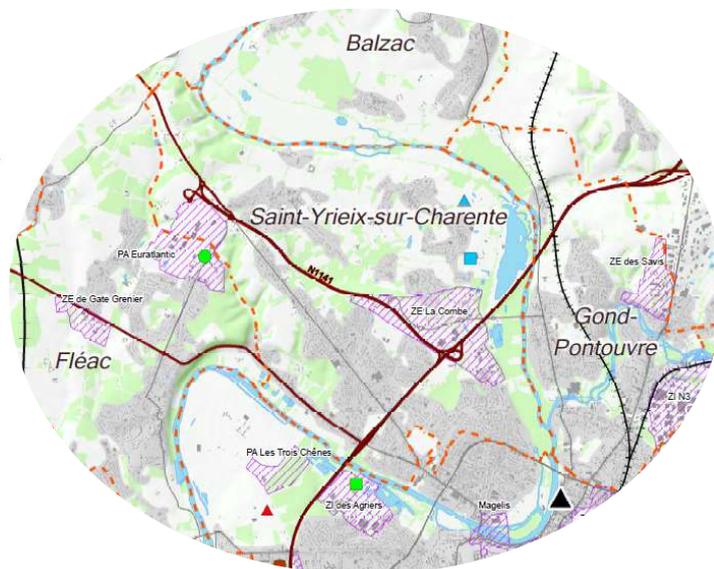
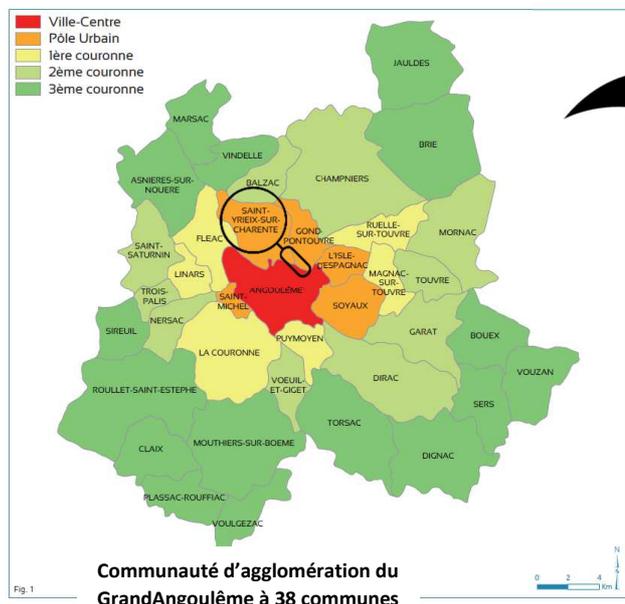
- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^{ème} volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^{ème} volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
0162200071827-20230525-2023_03_101-DE
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Affichage : 09/06/2023

Sa signature, entre la commune, l'EPCI, l'Etat et les 3 bailleurs sociaux est une démarche innovante sur le territoire permettant de renforcer la dynamique partenariale pour développer le logement social grâce aux actions identifiées et optimiser le montage des opérations dans un contexte complexe.

Présentation de la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente

La commune de Saint-Yrieix-sur-Charente est localisée en première couronne de l'agglomération du GrandAngoulême, au sein du département de la Charente. Elle s'étend sur plus de 14 km² et compte de nombreux hameaux. Elle est traversée dans toute sa longueur par la Nationale 10 allant de Paris à Bordeaux, par l'ancienne et la nouvelle Nationale 141 mais aussi la Départementale reliant Angoulême à Saint-Jean d'Angély.



Avec un développement de part et d'autre de ces infrastructures routières dans un fort contexte de périurbanisation, le modèle d'habitat pavillonnaire est particulièrement présent sur la commune.

Saint-Yrieix-Sur-Charente est un territoire particulièrement dynamique à l'échelle de l'agglomération connaissant une croissance démographique constante ces dernières décennies. Entre 2013 et 2019, elle est l'une des cinq communes de l'agglomération à avoir gagné en nombre d'habitants (+ 214).

De nombreux programmes immobiliers se sont en effet développés ces dernières années sur le territoire générant cette forte croissance démographique. Cette attractivité est marquée par une population relativement jeune avec 73% de la population avec moins de 60 ans.

Seulement, la nouvelle offre en logements construite sur la collectivité a été très majoritairement ciblée sur de l'accession à la propriété. Or, la commune accuse aujourd'hui un déficit important de logements locatifs sociaux au regard des exigences imposées par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Le développement de l'offre en logements locatifs sociaux constitue ainsi un enjeu fort pour Saint-Yrieix-sur-Charente et un axe stratégique prioritaire de la nouvelle équipe municipale afin de répondre aux exigences de la loi SRU et également de promouvoir une certaine mixité sociale et intergénérationnelle (accueil d'étudiants, accueil de personnes âgées...).

Le développement de l'urbanisation a engendré progressivement une perte de repère de la centralité de la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente. A cet effet, la collectivité souhaite aujourd'hui la définition d'une vraie centralité à travers le développement d'un projet ambitieux alliant logements dont du locatif social public, équipements publics, commerces et services, au niveau d'une vaste dent creuse en partie déjà maîtrisée sur le site dénommé «**les Berneries**».

La commune fait partie de la communauté d'agglomération du GrandAngoulême à 38 communes issue de la fusion de 4 collectivités au 1^{er} janvier 2017. Membre historique de l'EPCI, elle est intégrée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel, approuvé le 5 décembre 2019. La procédure d'élaboration avait été prescrite avant la fusion.

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé de réception

de 4 collectivités au 1^{er} janvier 2017

Affichage : 09/06/2023

Ce document prévoit de réduire au moins de la moitié la consommation de l'espace portant la production à 25 logements/ha.

GrandAngoulême a approuvé en juillet 2021 son Programme Local de l'Habitat 2020-2025, validé par la Préfète et le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. L'une de ces priorités est la production du logement social dans les communes SRU déficitaires.

	Saint-Yrieix-s/-Charente	GrandAngoulême
Superficie	14 km ²	644 km ²
Densité	504 hab/km ²	221 hab/km ²
Population légale au 01/01/2023 (Insee – 2019)	7 740 hab	146 503 hab
Tx d'évolution annuel de la pop 2013-2019 (Insee – 2022)	0,49 %	0,17 %
Nbre de résidences principales	3 482 résidences (01/01/22)	69 268 résidences (01/01/21)
Nbre de logements sociaux (Inventaire SRU)	389 LLS (01/01/22)	12 364 LLS (01/01/21)
Demandes en LLS (2022) (Imhoweb AFIPAD® 2022)	226 demandes	4 302 demandes

Chiffres clés sur la commune

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

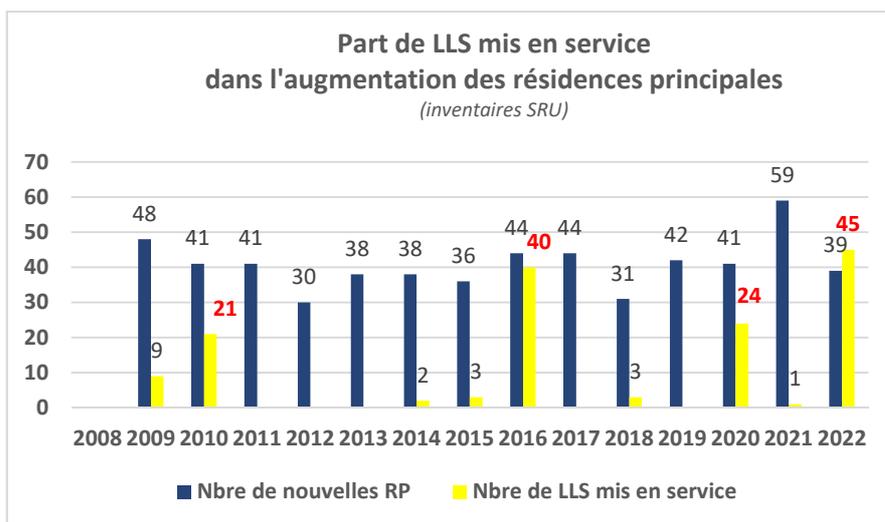
Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023

1^{er} VOL^{er}T

Points de repères sur le logement social sur la commune

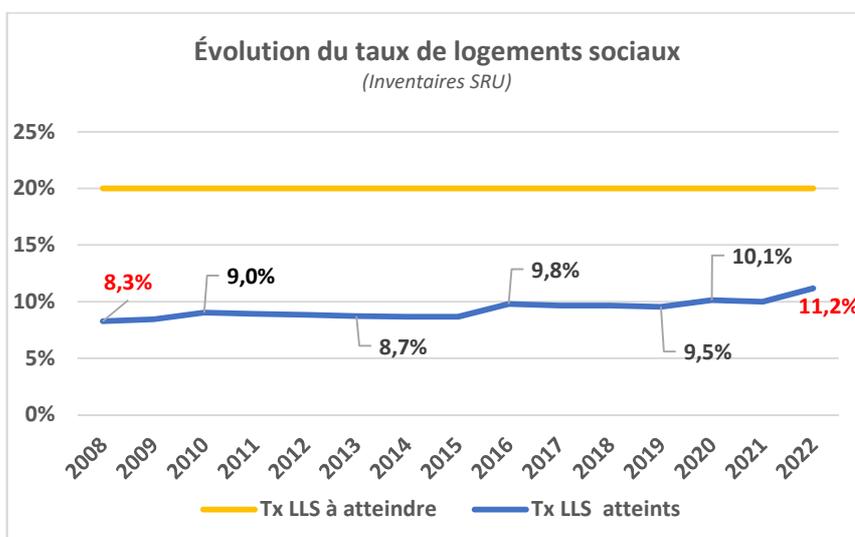
1) Évolution du taux de logement social

Entre 2008 à 2022, le nombre de résidences principales est passé de 2 910 à 3 482 avec une évolution constante d'une quarantaine de logements par an. En 14 ans, sur les 572 nouvelles résidences principales, 148 correspondent à du logement social, soit 25 %.



Le taux de logement social est passé de 8,3 % à 11,2 %, soit trois points de plus. La production de logements sociaux sur ces 14 années a été marquée par 4 pics :

- en 2010 avec 21 logements mis en location : les Roziers (rue François Mauriac) de Logélia,
- en 2016 avec 40 : 8 pour Pains Perdu de Noalis ; 25 pour Hameau des Pins de Noalis et 8 pour l'ancienne gendarmerie (avenue de l'Union) par l'OPH de l'Angoumois ;
- en 2020 avec 24 : allée des Gentianes de l'OPH de l'Angoumois ;
- en 2022 avec 45 : les Grillauds de Logélia.

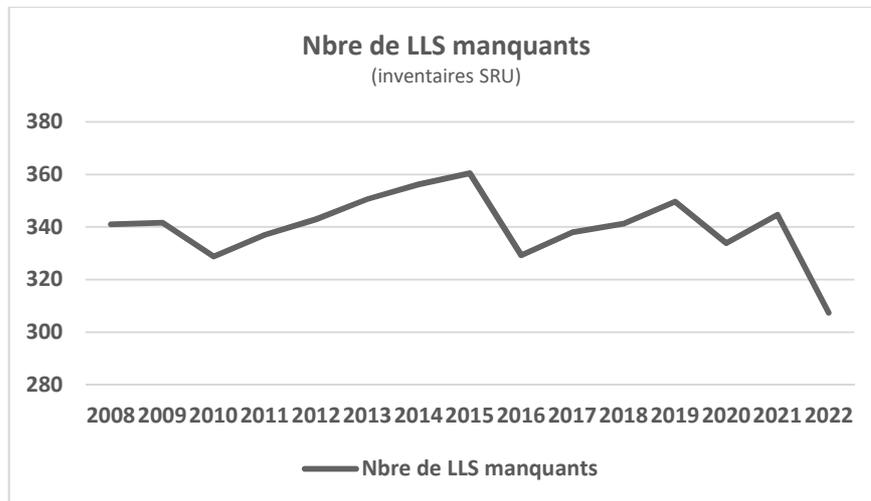


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023



S'il y a eu une évolution non négligeable du nombre de logements sociaux sur la commune en 14 ans, elle est loin d'avoir été suffisante pour se rapprocher du taux de 20 %. Durant cette période, la dynamique de production globale de logements a été plus importante que celle du locatif social notamment en raison du retard pris sur certains projets en raison des recours des riverains mais aussi des contraintes techniques et financières rencontrées sur ces opérations.

2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

a. Caractéristiques du parc social

Le parc social sur la commune compte 389 logements au 1^{er} janvier 2022.

Il est composé à 98 % du parc social public, avec comme principal bailleur, Logélia (69 %) (Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2022).

Bailleurs	Nbre LLS	Part LLS
Axentia	2	1%
Logélia	269	69%
Noalis	62	16%
OPH Angoumois	49	13%
Personnes morales	3	1%
Personnes physiques	4	1%
TOTAL	389	100%

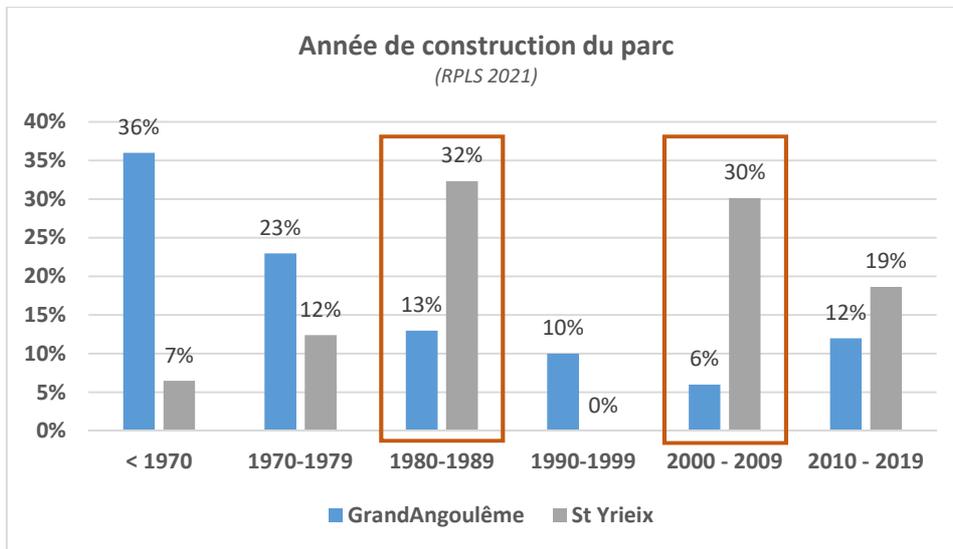
Ce parc est récent puisque la moitié des logements ont été construits pendant ces 20 dernières années, contre 18 % à l'échelle de l'agglomération. Cette tendance est caractéristique de la périurbanisation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

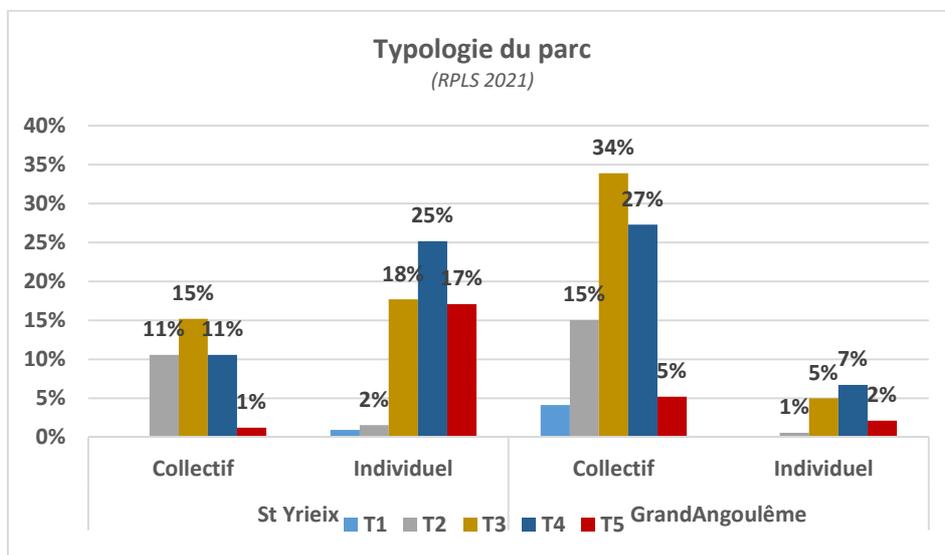
016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

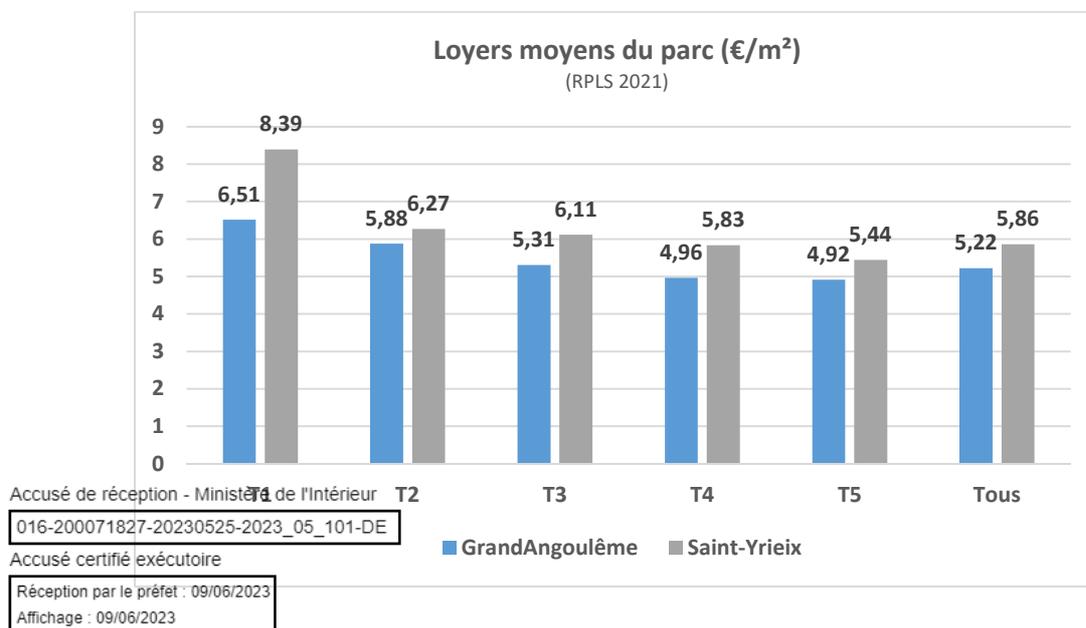
Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023



Avec 42 %, la forme pavillonnaire de 4 ou 5 pièces est dominante sur la commune.



Le loyer moyen au m² est plus élevé qu'à l'échelle de l'agglomération avec un écart particulièrement important pour les T1 de 1,88 €. Cela s'explique par l'âge du parc, très récent.



Le parc social de Saint-Yrieix-sur-Charente se caractérise ainsi par une offre de logement issue des bailleurs publics sociaux datant de ces 20 dernières années. Elle est constituée en grande partie par du pavillonnaire avec une dominance de T4/T5 et un coût moyen de 5,86 €/m² légèrement supérieur à celui sur l'ensemble de l'agglomération.

b. Tension sur le parc social

- Ratio de tension

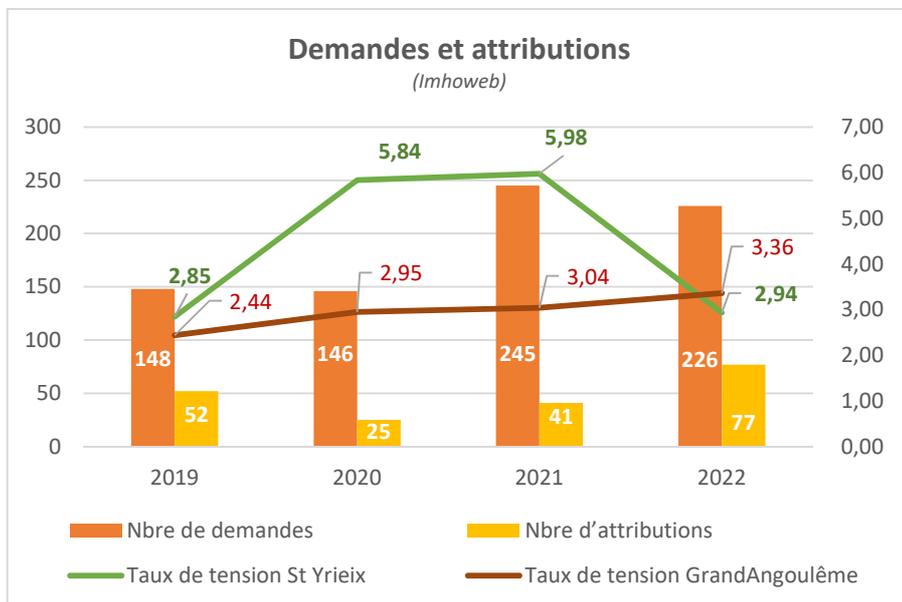
Le nombre de demandes est stable en 2019 et 2020 avec respectivement 148 et 146. Puis, il augmente de 68 % en 2021 atteignant 245 demandes avant de redescendre légèrement en 2022 avec 226 demandes.

Sur les 4 dernières années, les attributions ont connu une baisse en 2020 avec la crise du COVID (52 attributions en 2019 contre 25 en 2020) puis une hausse en 2022 liée à la livraison de nouveaux programmes (demi-lune par OPH de l'Angoumois et les Grillauds par Logélia) (41 attributions en 2021 contre 77 en 2022).

Le taux de tension a été très élevé en 2020 et 2021, respectivement 5,84 % et 5,98 %, lié à la crise du COVID avec moins d'attributions. C'est 2 points de plus par rapport à celui de l'agglomération. En 2022, il retrouve son niveau d'avant COVID avec 2,94. Il est légèrement supérieur à 2019 (2,85) en lien avec la livraison de nouveaux programmes. Si en 2019, le taux à Saint-Yrieix est plus élevé qu'à l'échelle de l'agglomération avec 0,41 de différence, en 2020, cette tendance s'inverse. La pression a augmenté avec le COVID et continue de progresser sur GrandAngoulême.

- **Le taux de vacances de plus de 3 mois est de 0,3 %** plus faible que celui de l'agglomération (1,8 %) ;
- **Le taux de rotation est de 8,46 %** inférieur de 2 points par rapport à celui de l'agglomération (10,72 %).
- **Délai moyen de satisfaction de la demande locative sociale**

Entre 2020 et 2022, les demandes entre 6 mois à 1 an ont augmenté de 17 points et à l'inverse celles de 1 mois à 3 mois a baissé de 11 points. Ainsi, en 2022, plus de 50 % des demandes datent de moins de 6 mois à l'échelle de l'agglomération contre 32 % sur Saint-Yrieix-sur-Charente. L'attente est plus longue sur la commune.

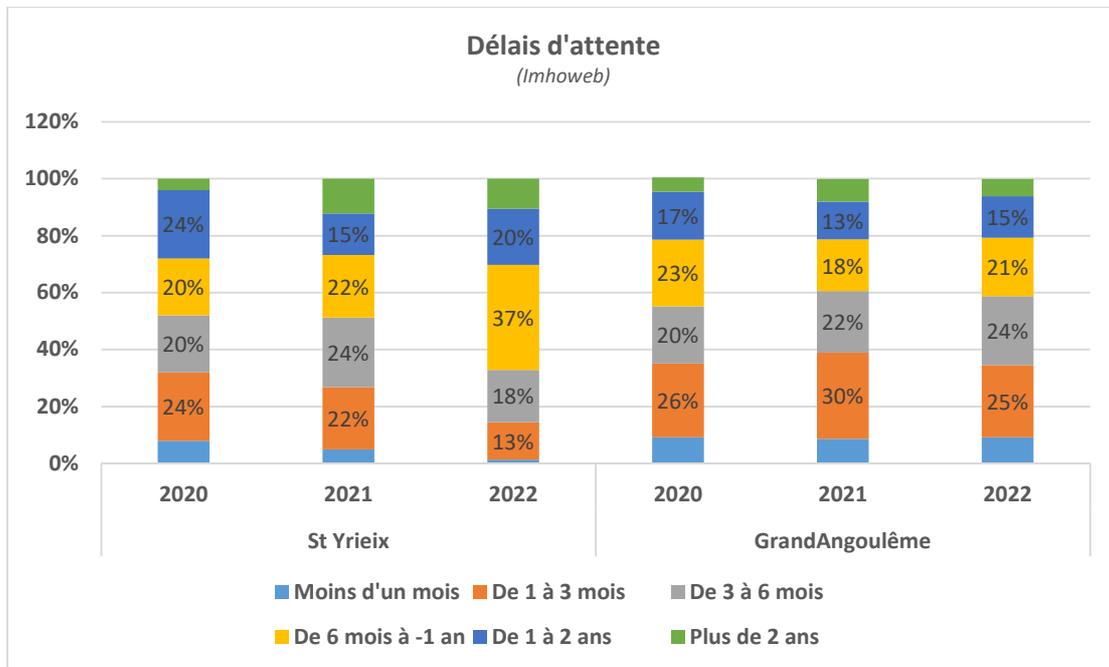


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023



Ainsi, la commune connaît une tension sur son territoire notamment par un taux de rotation faible.

c. Caractéristiques de la demande

- Mutations

58 % des demandes sur la commune sont hors mutation dans le parc social contre 62 % à l'échelle de l'agglomération. Soit en 2022, 131 demandes à satisfaire correspondant à des ménages dont le logement actuel n'est pas dans le parc social.

	2020	2021	2022
Nbre total demande	146	245	226
Nbre total demande externe	80	129	131
Part demande externe	55 %	53 %	58 %

- Caractéristiques des demandes en 2022

Parmi les demandeurs :

- 67 % sont des personnes seules ou des familles monoparentales, ce taux étant plus faible qu'à l'échelle de l'agglomération (73 %) ;
- la part de famille avec enfants est plus élevée qu'à l'échelle de l'agglomération ;
- près de la moitié sont sous le seuil de pauvreté ;
- ¼ habitent déjà sur la commune.

	TOTAL		HORS MUTATION		AGGLOMÉRATION	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Part des personnes seules	87	38 %	54	41 %	1 973	46 %
Part famille avec enfants	46	20 %	16	12 %	579	13 %
Part famille monoparentale	66	29 %	44	33 %	1 182	27 %
Part des ménages habitant sur la commune	59	26 %	41	31 %		
Part des ménages sous le seuil de pauvreté (102 €/mois en 2022)	107	47 %	62	47 %	2 477	58 %
Part des demandeurs DALO	1	0,4 %	1	0,57 %	15	0,66 %
Part des publics prioritaires	100	44 %	70	53 %	2 270	53 %

La moitié des demandeurs sont des publics prioritaires (DALO + CCH). Ils sont à 30 % déjà logés dans le parc social, 21 % dans le parc privé, et 37 % sans logement autonome, hébergé dans la famille ou chez un tiers.

L'offre en logement pourrait être développée au profit des personnes seules ou des familles monoparentales mais aussi au regard des ressources. Il apparaît donc un réel besoin de produire du logement en petite typologie et en PLAI.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2017 (exemption 2018-2019)		2020-2022	
Objectifs		87		109		36		175	
Réalisés		67		54		16		129	
Taux d'atteinte		77,01 %		49,54 %		44,44		73,71	
% PLAI	% PLUS	35,82 %	0	41,82 %	0	50 %	0	23,73 %	5,08 %
Taux de carence		Pas d'arrêté de carence		Pas d'arrêté de carence		Pas d'arrêté de carence		Procédure en cours	

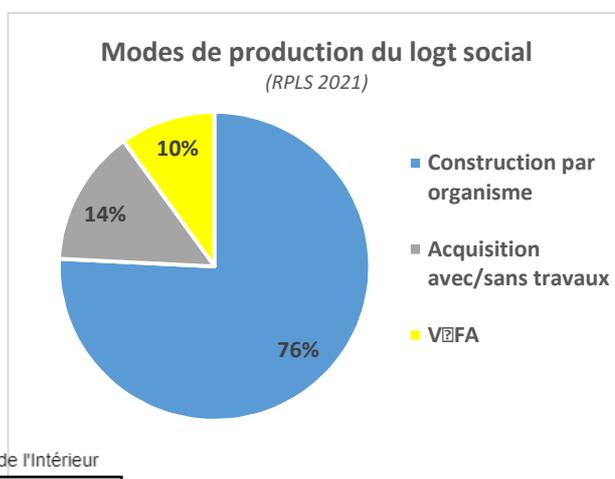
Pour rappel, la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente a été exemptée en 2018-2019 suite aux évolutions de la loi Elan (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 et à la parution du décret d'exemption n°1810 du 28/12/2017. Pour les communes n'ayant pas été soumises les 3 années de la période 2017-2019 du fait de leur exemption, l'objectif réglementaire pour le bilan triennal a été rapporté à la seule année 2017.

Par ailleurs, pour chaque bilan triennal, les communes déficitaires qui n'avaient pas atteint leurs objectifs peuvent être reconnues « carencées » et dans ce cas, voir leur prélèvement annuel majoré. La procédure de carence s'est déroulée pour Saint Yrieix. Après analyse des difficultés lors des commissions départementales SRU, elle n'a jamais été carencée donc n'a pas eu de majoration.

Il est à noter à chaque période triennale depuis 2014, le respect des objectifs qualitatifs avec plus de 30 % de PLAI.

4) Les modes de production du logement social

La production est essentiellement en construction nouvelle par un bailleur social.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/06/2023

Affichage : 09/06/2023

2^{eme} VOLLET

Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

a. Difficultés observées

- Forte pression foncière avec l'un des coûts du foncier à bâtir le plus élevé de l'agglomération (81,3 €/m² sur la commune contre 53,6 sur l'agglomération) ;
- Réduction des surfaces constructibles avec le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal partiel, approuvé en 2019, et les enjeux de zéro artificialisation nette de la loi Climat et Résilience de 2021 ;
- Rétention foncière des propriétaires ;
- Moins de foncier communal disponible.

b. Outils mis en œuvre

▪ Monographie des gisements fonciers de la commune

Une monographie des gisements fonciers des communes SRU déficitaires a été réalisée par GrandAngoulême dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025. Ce document est mis à jour régulièrement par le service habitat de l'agglomération en lien avec les communes concernées. Cette actualisation est l'occasion de faire un point sur l'avancement des projets/opportunités sur ces fonciers.

Ce travail a permis d'identifier 10 fonciers sur le territoire de Saint-Yrieix-sur-Charente depuis le début du PLH 2020-2023 :

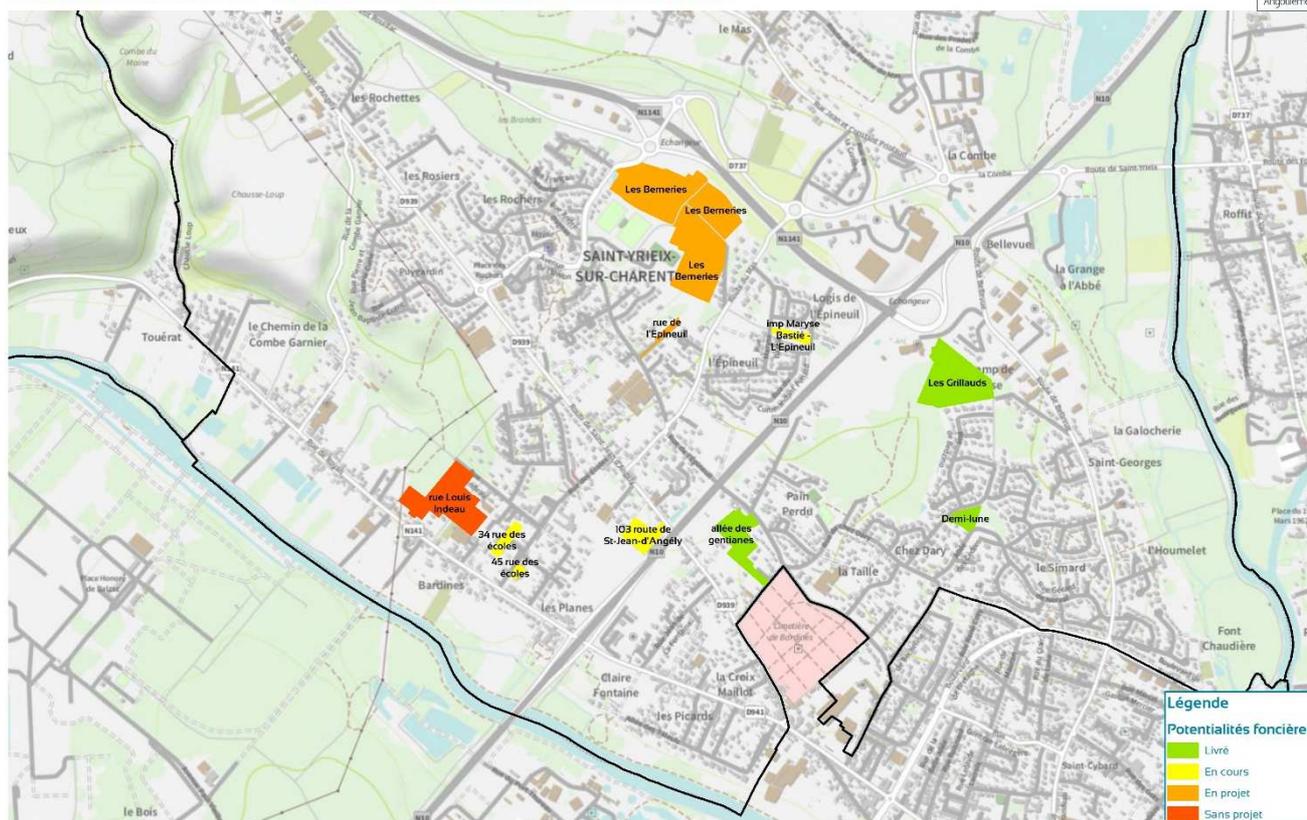
- 3 ont été livrés pour 92 logts ;
- 3 sont en cours pour 72 logts dont 20 pour la reconstitution ORU ;
- 3 sont en phase projet pour 232 logements dont 187 pour l'action foncière opérationnelle par la commune sur le site dénommé « les Berneries » ;
- 1 est sans projet.

	Nom opération	Nbre de logts sociaux	Action(s) de la commune
92 logts sociaux livrés	Allée des gentianes « Cerisier de l'Epineuil »	24 logts sociaux livrés en 2019 par l'OPH de l'Angoumois	
	« La Grosse Pierre » - Les Grillauds	45 logts sociaux livrés en 2021 par Logélia	
	Rue Jean Monnet « Demi Lune »	23 logts sociaux livrés en 2022 par l'OPH de l'Angoumois	Cession du foncier de la commune au bailleur.
72 logts sociaux en cours	34 rue des Ecoles	16 logts sociaux en projet par l'OPH de l'Angoumois en VEFA (agrément 2017)	Cession du foncier de la commune au bailleur.
	Impasse Maryse Bastié – Epineuil	4 logts sociaux par l'OPH de l'Angoumois en VEFA (agrément 2022)	
	103 route de Saint-Jean-d'Angély	52 logts sociaux par l'OPH de l'Angoumois en VEFA (agrément 2022)	
232 logts sociaux en projet	Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 016-200071827-20230525-2023_05_101-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 09/06/2023 Affichage : 09/06/2023 45 rue des Ecoles	20 logts sociaux par Logélia en maîtrise d'ouvrage direct dans le cadre de la reconstitution ORU (agréments à venir)	Acquisition du foncier par la commune suite à une négociation amiable puis cession à Logélia.
	Rue de l'Epineuil	25 PLAI adaptés par Logélia en projet	Propriété communale.

			Au stade étude de faisabilité technique et financière.
	Les Berneries	220 logts dont 148 en locatif social et 39 en accession maîtrisée (dernière version étude urbain au 31 janvier 2023)	Nombreuses acquisitions amiables par la commune avant la convention avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.
Foncier sans projet	Rue Louis Indeau	83 logts dont 17 sociaux	

Monographie du foncier à Saint-Yrieix-sur-Charente

Potentialités foncières - Communes de Saint-Yrieix-sur-Charente



Source : GrandAngoulême service Habitat
Conception/Réalisation : GrandAngoulême, DGS-SIT, 03/23



0 250 500 m

REF : HAB_22_13

Au regard du tableau ci-dessus, la commune est impliquée pour acquérir le foncier à l'amiable, afin de le rétrocéder aux bailleurs. Pour les 25 logements en PLAI adapté, opération « rue de l'Épineuil » de Logélia, la commune n'exclut pas, par exemple, la mise en place d'une DUP en l'absence de réponse du propriétaire aux démarches de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine afin de réaliser la desserte en réseaux du terrain.

S'agissant d'une obligation réglementaire, l'agglomération travaille sur la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier s'inscrivant dans la démarche Cartéclima ! (élaboration du PLUi avec volet déplacement et SCOT valant PCAET).

▪ Convention opérationnelle d'action foncière entre la commune, l'agglomération et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Une convention opérationnelle d'action foncière a été signée le 13 janvier 2021 entre la commune, l'agglomération et l'EPF NA. Le droit de préemption urbain a été délégué par l'agglomération à l'EPF NA sur 2 types de périmètre (cf. carte).

Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023

- un périmètre de veille foncière sur le site « les Berneries » où la commune souhaite développer un projet ambitieux de redéfinition de son centre bourg par l'accueil d'une opération d'aménagement mixte comprenant de l'habitat dont une part conséquente de logements locatifs sociaux, des équipements, des commerces et services. Au sein de ce périmètre, la commune est déjà propriétaire des 2/3 d'une dent creuse de 9 hectares. L'EPF s'est porté acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur sollicitation des propriétaires.

- un périmètre de réalisation avec deux projets de réhabilitation d'un immeuble vacant ou dégradé pour la création de logements locatifs sociaux. Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles concernées. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sauf cas particuliers et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire.

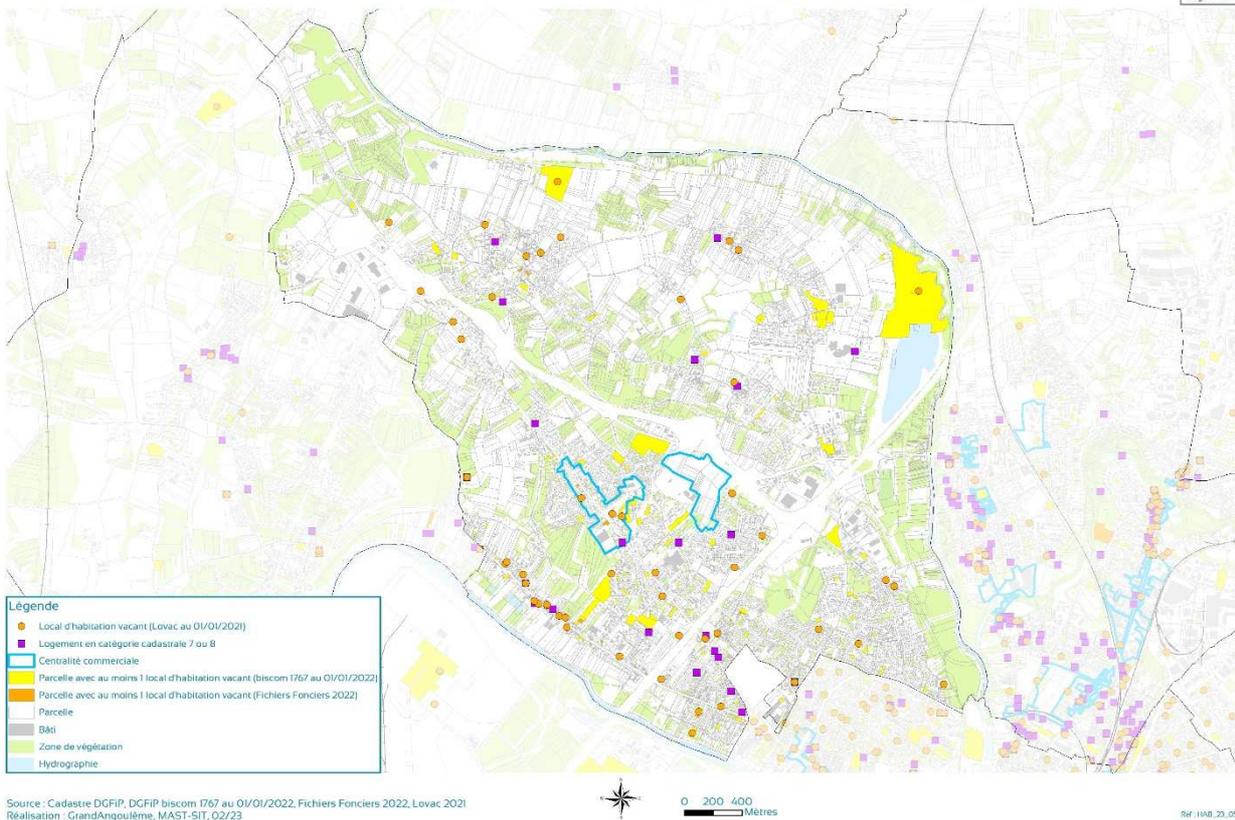
La commune peut bénéficier de la minoration foncière permise par un portage EPF plus importante sur des communes SRU déficitaires entre 8 000 à 10 000 € par logement.



▪ Logements vacants

Le taux de logements vacants depuis trois mois et plus (longue vacance) est de 0,3 % plus faible que celui de l'agglomération (1,8 %).

Au regard de la carte ci-dessous, la mobilisation des logements vacants et dégradés aurait un impact faible sur l'augmentation du nombre de logements sociaux. Aussi, il n'est pas prévu d'action dans ce sens dans la feuille de route 2023-2025.



2) Urbanisme et aménagement

a. Difficultés observées

- Recours des riverains de projets de logements sociaux.

b. Outils mis en œuvre

▪ **Opérations d'aménagement Programmées (OAP) sectorielles**

Depuis le 1^{er} janvier 2017, une nouvelle communauté d'agglomération de GrandAngoulême est née, réunissant 38 communes issues de 4 collectivités : Braconne & Charente, Charente Boëme Charraud, GrandAngoulême et Vallée de l'Echelle. Cependant, la procédure de PLUi ayant été prescrite avant la fusion, la démarche de Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'est poursuivie sur les 16 communes historiques dont fait partie Saint-Yrieix-sur-Charente. Il a été approuvé le 5 décembre 2019 par GrandAngoulême.

Le PLUi avec volet déplacement à 38 communes est en cours d'élaboration avec une entrée en vigueur prévue en 2026.

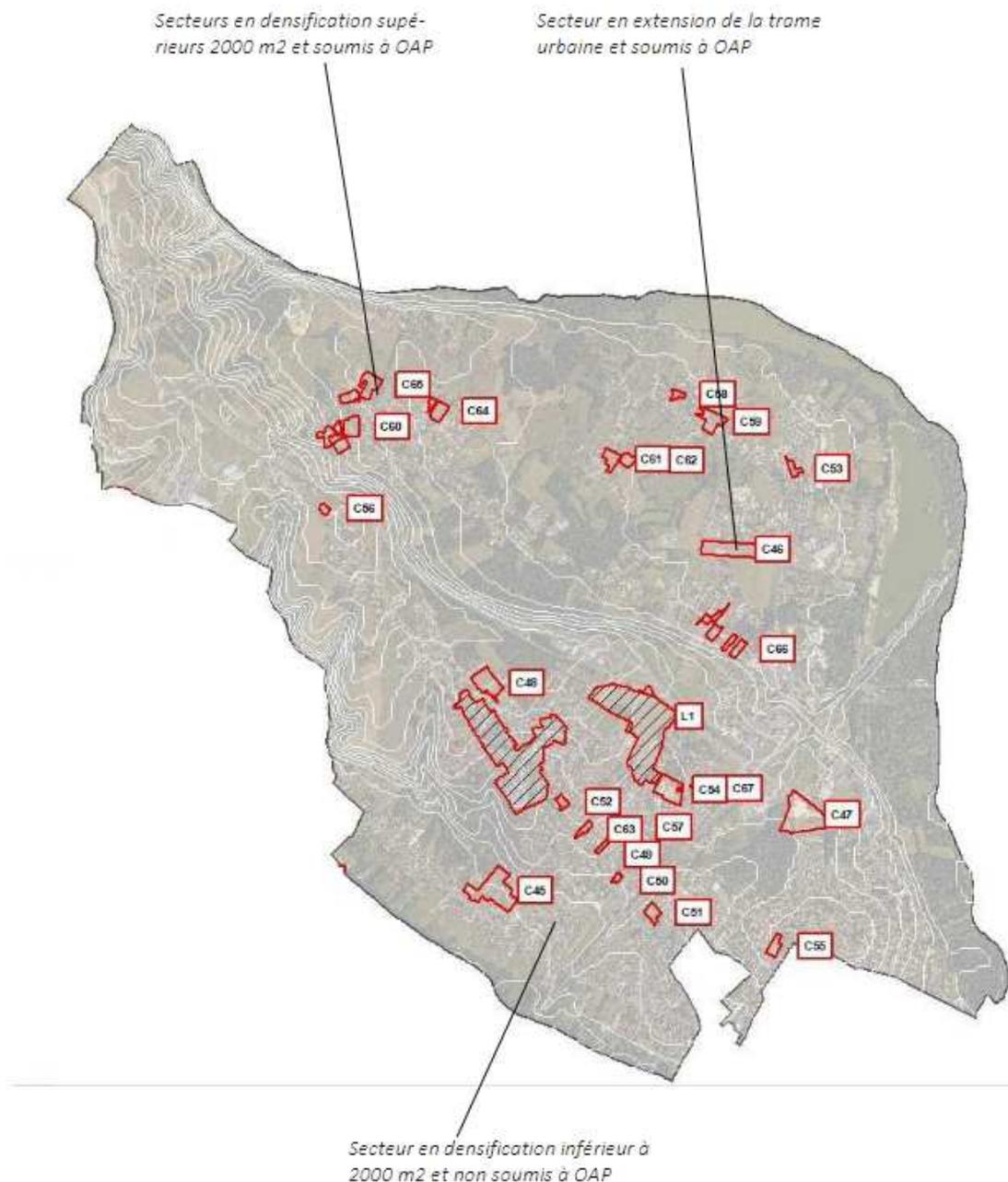
Le plan en vigueur encourage la mixité sociale dans toutes les zones résidentielles mais ne l'impose pas. Mais, il peut prévoir des objectifs de production de logements dont sociaux dans les *Opérations d'Aménagement Programmées sectorielles* (OAP) (cf. carte ci-dessous).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023



Quatre OAP ont des objectifs de logements sociaux pour un total de 89 logements dont une opération livrée et une autre en cours :

Opérations	Nombre de logements	Densité minimale	Échéance
C47 – « La Grosse Pierre » - Les Grillauds	45 logements sociaux livrés en novembre 2021 par Logélia dont 7 en reconstitution de l'offre hors-site de l'ORU Basseau-Grande Garenne (cf. monographie foncière).		
C67 – Rue Maryse Bastié	4 logts sociaux par l'OPH de l'Angoumois (agrément 2022) (cf. monographie foncière).		
C45 A l'arrière de la rue de Royan (rue Louis Indeau) Secteur en extension	17 logts sociaux sur 83 au total (cf. monographie foncière)	25 logts/ha	PLH 2026-2031 Echéance à 3/6 ans
C51 – A l'arrière de la rue Saint-Jean d'Angély – site A Secteur en densification	23 logts sociaux sur 53 logts	25 logts/ha	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230525-2023_05_101-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023

18 OAP ont des objectifs de production de logements sans fixer de part en social. Ce sujet sera questionné dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi à 38 communes.

Opérations	Nombre de logements	Densité minimale	Echéance
C46 – Rue du Rampaud Secteur en extension	60 logts et une trentaine si logts individuels Opération d'ensemble	25 logts/ha 24 080 m ²	Permis d'aménagé accordé. Recours au TA.
C48 – Impasse des Rosiers Secteur en extension	30 logts Opération d'ensemble	20 logts/ha 15 101 m ²	Echéance à 3/6 ans Livraison en cours.
C49 – A l'arrière de la rue Saint Jean d'Angély – site C Secteur en densification	3 logts individuels	20 logt/ha 2 208 m ²	
C50 – Rue Saint-Jean d'Angély B Secteur en densification	4 logts minimum	20 logts/ha 1 845 m ²	
C52 - A l'arrière de la rue Saint Jean d'Angély – site B Secteur en densification	4 à 6 logts (habitat individuel et/ou mitoyen)	15 logts/ha 3 389 m ²	
C53 – Impasse des Rouyeres Secteur en densification	4 logts minimum (habitat individuel et/ou mitoyen)		Livré
C54 – Rue du Mas Secteur en densification	15 lots (habitat individuel et/ou mitoyen)		Livré
C55 – Rue de chez Dary Secteur en densification	6 logts minimum (habitat individuel et/ou mitoyen)		
C56 – Rue de la Montée de la Gare Secteur en densification	3 logts (habitat individuel et/ou mitoyen)	15 logts/ha	
C57 – Rue de l'Épineuil Secteur en densification	5 logts (habitat individuel et/ou mitoyen)	15 logts/ha	
C58 – Rue des Grands Champs Secteur en densification	3 à 4 logts min (logts intermédiaires ou individuels)		
C59 – Rue des Mesniers Secteur en densification	Habitat individuel et/ou mitoyen	15 à 20 logts/ha	
C60 – Rue des Rocs Berchets Secteur en densification	35 logts Opération mixte	15 logts/ha	OAP en cours de modification
C61 et 62 – Rue des Augerauds Secteur en densification	Habitat individuel et/ou mitoyen	15 à 20 logts/ha	
C63 – Rue Saint Jean d'Angély – A Secteur en densification	Habitat individuel et/ou mitoyen	15 à 20 logts/ha	
C64 – Rue du Grand Puits – site A	22 logts environ (intermédiaire ou individuel)	25 logts/ha	
C65 – Rue du Grand Puits	Habitat individuel et/ou mitoyen	15 à 20 logts/ha	
C66 – Rue Jean et Constant Priolaud	Habitat individuel et/ou mitoyen	15 à 20 logts/ha	

▪ Concertation citoyenne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230525-2023_05_101-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/06/2023
Affaire n° 20230525

En général, la commune souhaite développer la concertation pour tout type de projet avec un poste dédié en partie sur cette mission. Particulièrement sur le site « les Berneries », un appel à candidature a été lancé auprès de la population. Ainsi, environ 40 personnes sont associées aux différents stades du projet pour donner leur avis et formuler des propositions. Cela permet d'enrichir la réflexion et de susciter l'adhésion de la population à cette opération d'ampleur.

La commune participe également à la mise en place d'une charte du vivre ensemble initiée par Logélia suite à la livraison de l'opération « les Grillauds ».

3) Programmation et financement du logement social

a. Difficultés observées

- Coût des matériaux en augmentation ;
- Difficultés à équilibrer les opérations ;
- Part des fonds propres en augmentation.

b. Outils mis en œuvre

▪ Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 à 38 communes de GrandAngoulême a été approuvé en juillet 2021, après validation par la Préfète et le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. 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.

Ainsi, l'effort des 3 principaux bailleurs (Logélia, Noalis et OPH de l'Angoumois) 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 dont l'EPCI est signataire. Les ventes sur la commune de Saint-Yrieix ont été retirées du plan de vente de la CUS de NOALIS conformément à sa demande par délibération du 23 mars 2021.

A Saint-Yrieix, le PLH prévoit un rattrapage de 50 % du déficit, soit 175 logements avec la répartition suivante :

- 149 logements neufs dont les résidences spécifiques ;
- 20 en acquisition/amélioration par les bailleurs sociaux ;
- 6 en conventionné privé.

Il prévoit la répartition suivante sur la production totale de logements sociaux : 30 % de PLAI, 52 % de PLUS et 18 % de PLS.

Un appel à projet annuel en soutien au parc social est lancé par GrandAngoulême. A cette occasion, les bailleurs viennent présenter les opérations déposées dans ce cadre en présence des élus et des différents financeurs (Département, Etat, Région).

▪ Acteurs

Les bailleurs sociaux et les promoteurs privés travaillent déjà ensemble pour produire du logement social en VEFA.

La commune organise des échanges systématiques dès l'origine des projets avec les bailleurs.

L'accession abordable se pratique peu sur ce territoire au regard de la dynamique du marché mais est envisagée sur le site « les Berneries ». Une étude de marché sera réalisée sur le sujet.

▪ Équilibre financier des opérations

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Sur le volet foncier, les principaux partenaires mobilisés sont :

- la commune avec la plupart du temps une cession à l'euro symbolique du foncier aux bailleurs sociaux y compris dans le cadre de la reconstitution de l'offre ORU ;
- l'EPF-NA avec la possibilité de bénéficier de la minoration foncière s'agissant d'une commune SRU déficitaire.

Le fonds friche peut aussi être mobilisé.

❖ Sur le volet financier

- *Pour les opérations en production nouvelle*

Les aides mobilisables par les bailleurs sociaux sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Aides mobilisables	Montant	Modalités
Subventions de l'État	10 500 €/PLAI	Montant pour l'année 2023 et pouvant évoluer chaque année.
Subvention GrandAngoulême	En moyenne 5 500 €/logt	Règlement général d'intervention habitat approuvé en conseil communautaire le 8 décembre 2022. Répondre à l'appel à projet annuel en soutien au parc social lancé par GrandAngoulême. Convention tripartite entre commune, agglomération et bailleur. Bonus pour les communes SRU déficitaires depuis 2021 (1 400 €/logt).
Subvention Commune	20 % de la subvention de GrandAngoulême sous forme de subvention ou en nature	Convention tripartite entre commune, agglomération et bailleur.
Aides Action Logement		Action cœur de ville – Plan d'investissement volontaire
Fonds vert		Enveloppe annuelle déléguée par la Région.

Les organismes HLM mobilisent leurs fonds propres avec une part variable entre 10 et 15 % selon les opérations et leurs capacités financières. Avec l'explosion des coûts des matériaux aujourd'hui, cette part est parfois beaucoup plus importante.

- *Pour les opérations en acquisition/amélioration*

Les aides mobilisables par les bailleurs sociaux sont les suivantes :

- Bonus de GrandAngoulême ;
- Dans le règlement 2022 du Département :
 - En centre bourg et centre-ville (12 000 €/PLAI et 8 000 €/PLUS) ;
 - Pour les personnes âgées (12 000 €/PLAI ou PLUS)

- *Mobilisation des prélèvements SRU*

Entre 2014 et 2022, la commune a inscrit au total 710 572 € en dépenses déductibles liées à des études, des moins-values sur cession ou encore des travaux (VRD) sur des opérations de logements sociaux.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prélèvement annuel SRU notifié	49 000 €	51 990 €	52 363 €	50 204 €	Exempté	Exempté	65 482,87 €	64 255,68 €	67 901,30 €
Dépenses déductibles	270 874 €	0 €	0 €	142 000 €	0 €	184 999 *€	0 €	0 €	112 699 €
Prélèvement annuel SRU effectué	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	65 482,87 €	64 255,68 €	67 901,30 €
Solde de dépenses déductibles	291 759 €	239 769 €	187 405 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	44 797,70 €

* Dépense déductible perdue car exemption en 2019.

Les prélèvements annuels permettent à l'EPF-NA de financer des opérations de logements sociaux en commune carencée ou déficitaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire
❖ **Actions spécifiques**

Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023

Par délibération du 16 décembre 2014, le conseil municipal a décidé d'exonérer de la taxe d'aménagement tous les logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI ou du PTZ+. Les logements en PLAI sont exonérés de fait.

Les opérations de logements sociaux peuvent être garanties de la façon suivante :

- 75 % par GrandAngoulême et 25 % par la commune concernée pour l'OPH de l'Angoumois ;
- 50 % par GrandAngoulême et 50 % par la commune concernée pour Noalis ;
- 75 % par le Département et 25 % par la commune pour Logélia.

4) Attribution aux publics prioritaires

a. Difficultés observées

- Niveau de loyers des nouvelles opérations (PLAI/PLUS/PLS).

b. Outils mis en œuvre

▪ Connaissance et partage des enjeux

Les publics reconnus comme prioritaires sont ceux de l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitat avec une déclinaison en Charente pour le relogement sur le contingent préfectoral :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Personnes reconnus Droit Au Logement Opposable (DALO)- Hébergés ou en logement temporaire- Situations d'habitat indigne- Violences conjugales, victimes de viol ou d'agression sexuelle- Sans logement- Hébergés par un tiers- Menacés d'expulsion sans relogement | <ul style="list-style-type: none">- Labellisé par une commission (PDALHPD, autre commission locale)- Suivi FNAVDL en cours- Délai anormalement long pour l'obtention d'un logement social- Situation relevant du FSL- Insertion Nomadisme- Réfugiés- Renouvellement urbain |
|--|--|

Sur GrandAngoulême, l'agglomération et ses communes n'ont pas de convention de réservation avec les bailleurs sociaux. Seuls l'État a des logements réservés dont la gestion est déléguée aux bailleurs et Action Logement.

En 2022, 843 attributions au public prioritaire sur 1279 attributions soit 66 % relogement sur le parc social.

▪ Outils de gouvernance

La Conférence Intercommunale du Logement a été instaurée par délibération du GrandAngoulême en date du 15 octobre 2015 avec une composition actualisée par arrêté préfectoral du 12 mai 2021.

Elle vise trois enjeux stratégiques déclinés en objectifs :

- Enjeu 1 : définir une stratégie d'attribution et de relogements pour améliorer les équilibres de peuplement à l'échelle de l'agglomération, pour la population dans sa diversité et sa fragilité
- Enjeu 2 : rééquilibrer la répartition de l'offre à l'infra-communal
- Enjeu 3 : changer l'image du logement public pour attirer « une nouvelle clientèle »

La Convention Intercommunale d'Attribution 2019-2024, signée le 9 septembre 2021 par les différents partenaires, fixe les objectifs d'attributions aux trois bailleurs sociaux :

- 25 % des attributions en direct des publics prioritaires (CCH + DALO) sur chacun des contingents ;
- 25 % des attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile ;
- Au moins 50 % des propositions d'attributions aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 en QPV sans être supérieur à 75 %.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

25/06/2023 10:25:16

Réception par Jem réfid

Affichage : 09/06/2023

09/06/2023

Le lancement de la démarche d'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) a été pris par délibération du conseil communautaire en date du 7 juillet 2022. Les travaux sont en cours pour une adoption début 2024. Les principaux enjeux pour l'agglomération sont la mise en place du Service d'Information et d'Accueil du Demandeur et de la cotation.

▪ **Outils de la politique locale d'attribution**

Le logiciel Imhoweb est l'outil de gestion partagée de la demande géré par l'AFIPADE et utilisé par les bailleurs pour rechercher les ménages à reloger au regard de critères dont celui du 1^{er} quartile pour atteindre leur objectif.

La commune est régulièrement en lien avec les chargés de clientèle des 3 principaux bailleurs et participe activement à leur Commission d'Attributions des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

En 2020, l'URHLM a mené un travail avec les bailleurs sociaux, les représentants des EPCI concernés, l'Etat et Action Logement pour proposer une grille de cotation à l'échelle de la Charente. Elle sera consolidée et validée dans le cadre de l'élaboration du PPGDID.

Le passage à la gestion en flux impacte principalement Action Logement et ne fait donc pas l'objet de réflexion particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023

Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1 – Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Cf. annexe 1.

Article 2 – Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2022, soit 102 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

▪ Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Malgré la production de 148 logements sociaux sur ces 14 dernières années, le rythme de construction n'a pas été suffisant pour rattraper le retard et compte tenu de la dynamique de la production globale. La commune s'est pourtant mobilisée avec la cession de foncier aux bailleurs sociaux mais certains projets ont pu prendre du retard avec les recours des riverains mais aussi les contraintes techniques ou financières des opérateurs. Ce risque devrait être limité à l'avenir avec la concertation instaurée par la commune dans ses projets notamment celui des Berneries. Elle espère ainsi lancer une dynamique de production de logements sociaux sur son territoire aux côtés des partenaires pour répondre aux objectifs SRU. Toutefois, elle souhaite envisager cette perspective dans de bonnes conditions et notamment en évitant les pénalités et les dépenses inutiles. C'est pourquoi, au regard des perspectives de production 2023-2025, un taux de rattrapage adapté à la capacité de faire de la commune mais aussi des bailleurs et au contexte économique lui permettrait d'atteindre ces objectifs triennaux sur cette même période.

Ainsi, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2022, soit 77 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025 dont 24 minimum de PLAI / 23 maximum de PLS.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
309 LLS	33 %	102 LLS <i>dont 31 minimum de PLAI / 30 maximum de PLS</i>	25 %	77 LLS <i>dont 24 minimum de PLAI / 23 maximum de PLS</i>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230523-2023_05_101-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023

▪ Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 24 logements PLAI et un maximum de 23 logements en PLS ou assimilés. Pour rappel, dans le Programme Local de l'Habitat 2020-2025, 30 % de PLAI, 52 % de PLUS et 18 % de PLS sont prévus dans la production totale de logements sociaux publics. L'agglomération reste vigilante aux respects de cette répartition en faveur de la mixité sociale.

▪ Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan triennal 2023-2025 permettra de faire la comparaison de l'état des réalisations sur la période (décompte des logements entrés à l'inventaire de la commune) avec les objectifs de rattrapage qui auront été notifiés.

Pour cela, les modalités de comptabilisation sont les suivantes :

- prise en compte des logements mis en service sur la période 2023-2025
- ajout des logements reportés (en surplus) du précédent bilan triennal si la commune en bénéficie.
- déduction des logements conventionnés entrés à l'inventaire entre le 01/01/2023 et le 01/01/2025 et déjà comptabilisés lors du bilan triennal précédent.

Par ailleurs, la commune soumise à ces obligations de rattrapage doit respecter un équilibre de la production de logements sociaux ; A cet égard elle devra produire au moins 30 % de PLAI et ne produire pas plus de 30 % de PLS ou assimilé.

Le bilan qualitatif se fait alors sur le flux et non sur le stock de logements, c'est-à-dire sur le volume de logements agréés ou conventionnés sur la période 2023-2025, qu'ils soient entrés ou non à l'inventaire au cours de la période.

Les logements produits en surplus de l'objectif assigné pourront être reportés sur le triennal suivant.

Les possibilités d'aménagement ayant pour objectif de permettre de fixer un cap plus soutenable pour la commune, l'État sera particulièrement attentif et exigeant s'agissant du respect des engagements et de l'atteinte des objectifs abaissés à l'issue de la période 2023-2025, notamment au moment de la mise en carence.

Dans le cas d'une carence prononcée pour non atteinte des objectifs triennaux, l'arrêté de carence fixera le taux de majoration du prélèvement. Ce taux ne pourra pas être inférieur au rapport entre le nombre de logements non réalisés et l'objectif à atteindre.

Dans le cadre de l'arrêté de carence, le préfet de département pourra faire usage de son droit de préemption urbain. La reprise automatique des autorisations d'urbanisme sur certains secteurs en substitution de la commune sera notifiée dans l'arrêté

Article 3 – Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

- Sur la période 2023-2025

Adresse	Maître d'ouvrage	Nbre de logts projetés	Nbre de logts sociaux projetés	PLAI/PLUS	Année de financement prévisionnel	Observation
45 rue des Ecoles	Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 016-200071827-Logelia-25-2023_05_101-20	20	20	9 PLUS 11 PLAI	2023/2024	Reconstitution de l'offre ORU.
Route de Saint Jean d'Angély	Accusé certifié exécutoire Reception par le préfet VEFA 09/06/2023 Pierrevau/NOALIS	58	58		2024	Projet sous réserve de la validation du Conseil d'Administration de juin 2023 et de l'acceptabilité des

TOTAL 78 78

- Sur la période 2026-2028

Adresse	Maître d'ouvrage	Nbre de logts projetés	Nbre de logts sociaux projetés	PLAI/PLUS/PLS/P SLA	Observation
Lieudit « les Berneries »	A définir	220	148 en locatif social + 39 en accession sociale	A définir	OAP L1 Périmètre de veille foncière EPF NA Etude en cours par la commune Cadastré : BP367 (propriété communale – BP366 pour partie (privé)). Stade d'étude de faisabilité technique et financière.
Rue de l'Épineuil	Logélia	25	25	A définir	
TOTAL		245	212		

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

▪ Gouvernance et pilotage stratégique

La composition du comité de pilotage, instance politique, est la suivante :

- Le maire de la commune ;
- Le président de GrandAngoulême ;
- La Préfète de Charente ;
- Les directeur(s)/trice(s) des bailleurs publics sociaux ;
- Le directeur/trice de l'EPF-NA.

Il se réunira 1 fois par an à l'initiative de GrandAngoulême avec pour objectif de valider le bilan annuel réalisé par GrandAngoulême en lien avec la commune.

▪ Animation et suivi opérationnels

Le groupe opérationnel sera composé des représentants techniques des signataires.

Il se réunira au moins deux fois par an à l'initiative de GrandAngoulême ou à la demande d'un des signataires.

La mission principale sera de mettre en œuvre la feuille de route 2023-2025, défini à l'article 1, et conformément au calendrier.

▪ Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable 3 ans à compter de la date de signature.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
F016-200071627-20230525-2023_05_191-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/06/2023
Le présent contrat de mixité sociale est valable 3 ans à compter de la date de signature.
Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engagement d'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le **date**

COMMUNE

Prénom Nom
Qualité
Signature

GrandAngoulême

Prénom Nom
Qualité
Signature

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

LOGELIA

Prénom Nom
Qualité
Signature

NOALIS

Prénom Nom
Qualité
Signature

OPH DE L'ANGOUMOIS

Prénom Nom
Qualité
Signature

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023_05_101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/06/2023
Affichage : 09/06/2023

ANNEXE 1 : plan d'action**Axe 1 : volet foncier**

Actions	Signataire(s) concerné(s)	Méthode	Résultats attendus	Calendrier
1.1 Localiser les zones potentielles de développement du logement public	<u>Pilote</u> : GrandAngoulême (services habitat et SIG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser une cartographie des zones potentielles pour produire du logement social au regard de leur proximité aux équipements, aux commerces et aux transports. 	- Carte des zones de développement prioritaire du logement public.	2023
1.2 Identifier les gisements fonciers mobilisables pour créer du logement social	<u>Pilote</u> : GrandAngoulême (services habitat et SIG) <u>Acteurs associés</u> : commune, bailleurs sociaux et l'EPF-NA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Actualiser la monographie du foncier actuel en croisant : <ul style="list-style-type: none"> - La carte des zones de développement prioritaire du logement public ; - Les OAP ; - Les dents creuses ; - Les zones AU. 	- Monographie de Saint-Yrieix avec fiches détaillées par foncier identifié (statut, propriétaires, occupation, description, état global, potentiel en logement social ...).	2023-2024
1.3 Renforcer le partenariat avec l'EPF-NA	<u>Pilote</u> : commune <u>Acteurs associés</u> : EPF-NA et GrandAngoulême (services planification et habitat)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A partir de l'actualisation de la monographie du foncier de Saint-Yrieix, sélectionner les fonciers à inclure dans le périmètre de veille ou de réalisation de l'EPF-NA. 	- Signature d'un avenant à la convention opérationnelle entre la commune, l'agglomération et l'EPF-NA.	2024

Actions	Signataire(s) concerné(s)	Méthode	Résultats attendus	Calendrier
2.1 Réviser le PLUi pour prendre en compte le projet de centralité des Berneries	<u>Pilote</u> : GrandAngoulême (service planification) <u>Acteurs associés</u> : commune	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser les inventaires, les études environnementales ... 	- Révision du PLUi.	2024
2.2 Répondre aux enjeux de la loi SRU dans le futur PLUi à 38.	<u>Pilote</u> : GrandAngoulême (services planification et habitat) <u>Acteurs associés</u> : commune	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier et définir un zonage adapté pour répondre aux objectifs de production de logements sociaux. ▪ Travail au cas par cas dans les OAP : <ul style="list-style-type: none"> - un seuil minimum de logements sociaux - Prise en compte des contraintes physiques engendrant un surcoût dans la construction. Travaux à mener dans le cadre de la démarche Cartéclima!	- PLUi à 38 en vigueur.	2023 - 2026

Actions	Signataire(s) concerné(s)	Méthode	Résultats attendus	Calendrier
3.1 Programmer et accompagner les opérations dans le cadre du PLH en lien avec les objectifs SRU	<u>Pilote</u> : GrandAngoulême (service habitat) <u>Acteurs associés</u> : commune, Etat, bailleurs sociaux, EPF NA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appel à projet annuel de GrandAngoulême en soutien au parc social. ▪ Réunion trimestrielle GrandAngoulême/ bailleurs sociaux sur le suivi financier et les projets à venir. ▪ Point 2 fois par an entre l'Etat et l'agglomération pour le suivi des opérations avec les bailleurs. ▪ Evaluation à mi-parcours du PLH en 2023 pour questionner les modalités d'aide et la territorialisation des objectifs de logements sociaux. 	- Nombre de logements sociaux financés par GrandAngoulême et nombre d'agrément sur la commune.	Sur la durée de la feuille de route
3.2 Etudier sur le territoire l'opportunité du PSLA ou de l'OFS	<u>Pilote</u> : GrandAngoulême (service habitat) <u>Acteurs associés</u> : commune, Etat et bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regarder les expériences sur d'autres territoires. ▪ Etudier les montages financiers et voir les leviers pour favoriser ces opérations. ▪ Faire de l'opération d'ensemble « les Berneries » un site expérimental pour produire du logement abordable. 	- Etude pré-opérationnelle - Nombre de PSLA ou BRS/an	2026
3.3 Mobiliser les fonds friche ou vert	<u>Pilote</u> : GrandAngoulême (service habitat) <u>Acteurs associés</u> : Etat, commune et bailleurs sociaux, EPF NA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tous les ans, identifier les opérations pouvant bénéficier des fonds friche et vert pour solliciter l'Etat en début d'année. 	- Nombre d'opération avec un financement des fonds friche et vert/an	Annuel
3.4 Développer le conventionnement du parc privé social en lien avec le PIG communautaire	<u>Pilote</u> : commune <u>Acteurs associés</u> : GrandAngoulême (service habitat)	Informer des dispositifs dans le magazine de la commune et/ou sur son site internet à destination des investisseurs.	- Nombre de nouveaux logements sociaux avec conventionnement/an	Annuel à partir de 2024

Axe 4 : attributions aux publics prioritaires

Actions	Signataire(s) concerné(s)	Méthode	Résultats attendus	Calendrier
4.1 Être partenaire du Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs de logements sociaux (SIAD) (cf. PPGDID* en cours d'élaboration)	<u>Pilote</u> : GrandAngoulême (service habitat) <u>Acteurs associés</u> : commune, Etat, bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> Participer aux travaux d'élaboration du PPGDID en 2023 avec deux enjeux : <ul style="list-style-type: none"> la création du SIAD; la réflexion sur l'amélioration du parcours du demandeur. 	- Signature de la convention créant le SIAD.	2024
4.2 Poursuivre la participation de la commune aux CALEOL des bailleurs	<u>Pilote</u> : commune <u>Acteur associé</u> : bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> Proposer des candidats. Répondre aux invitations des bailleurs aux CALEOL. Continuer les échanges sur les relogements commune/bailleurs sociaux. 	- Nombre de relogements en faveur des habitants de la commune.	Sur la durée de la feuille de route.
4.3 Réaliser des opérations mixtes (PLS, PLUS, PLAI, PLAI adaptés)	<u>Pilote</u> : bailleurs sociaux <u>Acteurs associés</u> : commune, GrandAngoulême (service habitat), Etat	<ul style="list-style-type: none"> Respecter les objectifs qualitatifs du bilan triennal SRU (au moins 30 % PLAI et 30 % max de PLUS) et ceux du PLH (30 % PLAI, 52 % PLUS et 18 % PLS) Développer des PLAI adaptés. 	- Respecter les objectifs de relogement de la CIA signée le 9 septembre 2021.	Sur la durée de la feuille de route.

*PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur