

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND ANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 25 JUN 2015**

Délibération
n° 2015.06.180

**Aide à
l'investissement
location « LOI
PINEL » - Charte
encadrant les
productions en pinel
et demande de
dérogation au comité
régional de l'habitat
et de l'hébergement**

LE VINGT CINQ JUIN DEUX MILLE QUINZE à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **19 juin 2015**

Secrétaire de séance : Gérard BRUNETEAU

Membres présents :

Jean-François DAURE, Marie-Hélène PIERRE, Denis DOLIMONT, Fabienne GODICHAUD, Michel GERMANEAU, Jacky BOUCHAUD, Isabelle FOSTAN, Gérard DEZIER, Yannick PERONNET, Bernard CONTAMINE, Anne-Marie BERNAZEAU, Jacques PERSYN, Guy ETIENNE, Xavier BONNEFONT, François NEBOUT, André BONICHON, Gérard BRUNETEAU, Danielle BERNARD, Jacky BONNET, Patrick BOURGOIN, Mireille BROSSIER, Sylvie CARRERA, Stéphane CHAPEAU, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Armand DEVANNEAUX, Bernard DEVAUTOUR, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS ROUGIER, Nicole GUENOLE, Nicole GUIRADO, Joël GUITTON, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Elisabeth LASBUGUES, Françoise LEGRAND, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Annie MARC, Catherine MAZEAU, Daniele MERIGLIER, Marie-Claude MONTEIL, Catherine PEREZ, Jean-Philippe POUSSET, Bernard RIVALLEAU, Olivier RIVIERE, Zahra SEMANE, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU

Ont donné pouvoir :

Samuel CAZENAVE à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Danielle CHAUVET à Joël GUITTON, Catherine DEBOEVERE à Annie MARAIS, François ELIE à Xavier BONNEFONT, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Elisabete SERRALHEIRO COSKUN à Françoise LEGRAND, Jean-Luc VALANTIN à Yannick PERONNET

Excusé(s) :

Absent(s) :

Samuel CAZENAVE, Danielle CHAUVET, Catherine DEBOEVERE, François ELIE, Philippe LAVAUD, Elisabete SERRALHEIRO COSKUN, Jean-Luc VALANTIN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 JUIN 2015

**DELIBERATION
N° 2015.06.180**

AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE /
LOGEMENT PUBLIC ET POLITIQUE DE L'HABITAT

Rapporteur : Monsieur PERSYN

AIDE A L'INVESTISSEMENT LOCATION « LOI PINEL » - CHARTE ENCADRANT LES PRODUCTIONS EN PINEL ET DEMANDE DE DEROGATION AU COMITE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

Depuis le 1^{er} septembre 2014, la loi PINEL remplace la LOI DUFLOT dans le domaine de l'investissement immobilier locatif.

Les 15 communes du GrandAngoulême seraient potentiellement éligibles en zone B2 (hors Saint-Saturnin) sous réserve de demande de dérogation car le territoire est considéré, du point de vue du marché immobilier, comme « détendu ».

Cette caractéristique du marché local s'est vue aggravée sur les 10 dernières années par la « sur-offre » de logements en défiscalisation De Robien qui n'est toujours pas « absorbée » à ce jour.

En effet, entre 2004 et 2008, le GrandAngoulême a connu une forte augmentation de la construction liée à l'aide à l'investissement locatif (AIL) en De Robien, avec environ 1 850 logements produits sur le territoire sur la période. Au 1^{er} juillet 2014, plus de 17% restaient encore vacants près de 6 à 10 ans après leur livraison.

De plus, les logements en défiscalisation sont généralement de petits logements (T1-T2), en collectifs, ce qui ne correspond pas toujours à la demande actuelle.

Face à des demandes multiples de communes, constructeurs ou fédération du bâtiment, mais également face à la nécessité de réfléchir aux modalités de relance de la construction sur le territoire pour le maintien de l'activité du BTP, il convient d'envisager une demande de « dérogation encadrée » pour prétendre auprès du CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) à un agrément au dispositif PINEL.

Un des enjeux important du PLH 2014-2020 est la reconquête du bâti ancien délaissé et dégradé, et la reconquête des centralités urbaines, dans une optique de redynamisation urbaine et de sobriété foncière. Le PLH affiche un objectif de 95 logements réinvestis chaque année sur le territoire et le SCOT préconise un minimum de 60% de la production annuelle en réinvestissement urbain sur Angoulême et 40% sur les autres communes de l'agglomération.

De même, le PLH souligne la priorité qui est donnée aux opérations en densification urbaine.

Le PLH préconise également la nécessité de mixité sociale des opérations de logements, vecteur d'un rééquilibrage du peuplement au niveau de l'agglomération, et la nécessité de produire des logements (en neuf ou dans l'existant) à loyers très accessibles (logements locatifs publics).

La demande locative quant à elle concerne principalement le logement individuel, et le marché présente une absence d'offre significative en grands logements locatifs.

Il est donc proposé de solliciter un agrément PINEL, pour :

- utiliser ces productions pour favoriser l'atteinte des objectifs du PLH
- cadrer la production pour éviter de re-basculer dans les « travers » du De Robien,

➤ permettre de relancer l'activité économique du BTP (construction-rénovation), sans dénaturer le PLH, et de demander au CRHH l'éligibilité au PINEL, sous certaines conditions précises contribuant à l'atteinte des objectifs du PLH2014-2020 du GrandAngoulême.

Les conditions d'éligibilité locales seraient déclinées au sein d'une charte de la production en investissement locatif, partagée et validée par les acteurs de la profession du BTP et signée également par les 15 maires de l'agglomération concernés (zone B2).

Le contenu de cette charte fixerait les conditions locales complémentaires d'éligibilité, notamment pour :

- un encadrement des productions pour favoriser le ré-investissement de l'existant et la requalification du parc non-décent
- un encadrement des typologies – formes urbaines des logements réalisés
- un encadrement des productions en terme de performances énergétiques
- la garantie de la mixité sociale des opérations
- un encadrement raisonné des loyers de sortie.

Les services Application du droit des sols (ADS) du GrandAngoulême, les élus du groupe de pilotage HABITAT, les fédérations des professionnels, et les élus des communes du GrandAngoulême signataires, s'engageront à faire respecter les dispositions de cette charte.

Il est également proposé de valider la demande de dérogation à déposer auprès du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), présidé par la Préfète de Région.

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 2 avril 2015,

Vu l'avis favorable de la commission aménagement durable du territoire du 19 mai 2015,

Je vous propose :

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant, à engager l'ensemble des démarches liées à une demande d'agrément en PINEL auprès du CRGHH et de Madame la Préfète de Région,

D'APPROUVER le projet de charte d'encadrement de productions « loi PINEL »,

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant, à signer la présente charte et l'ensemble des documents afférents à ce projet.

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

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 29 juin 2015	<u>Affiché le :</u> 29 juin 2015

L'agglomération du Grand Angoulême est le principal pôle urbanisé du département de la Charente. Avec 106 146 habitants au recensement général de la population 2009, elle représente 30% de la population du département.

La croissance de la population de l'agglomération s'est essouffée ces dernières années au profit de la 2ème couronne et du territoire du Scot de l'Angoumois qui s'étend sur 38 communes environnantes. L'analyse des données INSEE fait apparaître le constat suivant : pour un ménage issu du SCOT s'installant sur le GrandAngoulême, 5 ménages quittent l'agglomération pour s'installer sur les autres communes du SCOT. Cet état de fait conduit à un étalement urbain, diminution des ressources foncières, une accentuation des migrations pendulaires (trajets domicile-travail) préjudiciable au principe de limitation des émissions de gaz à effets de serre (et plus globalement aux principes généraux de développement durable) et grève fortement le budget des ménages par un accroissement des dépenses liées à ces déplacements.

Les tendances récentes des recensements annuels, entre 2007 et 2012, indiquent une stagnation de la population de l'agglomération (- 0.07%/an). Les communes qui enregistrent un accroissement de population sont les communes périphériques de la ville-centre Angoulême. Toutefois, la mise en service de la LGV Sud-Europe Atlantique prévue pour 2017 laisse augurer un regain d'attractivité de l'agglomération en termes de lieu d'habitation des ménages en activité. En effet, la connexion de la ville d'Angoulême au réseau grande vitesse permettra à des ménages travaillant dans les grands pôles urbains desservis par la ligne de la LGV SEA de bénéficier des avantages de l'agglomération angoumoisine tout en conservant leur emploi. L'effet LGV est anticipé à l'aune des effets constatés par l'agglomération Tours+ lors de la mise en service de la LGV la reliant à Paris.

Le GrandAngoulême est engagé dans une stratégie de développement entre-autre basée sur la future Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique qui placera l'agglomération à 35 min de Bordeaux et 1h40 de Paris.

Si le tissu économique de l'agglomération est principalement industriel, de nouveaux secteurs économiques, tels les domaines de l'image et de la mécatronique, sont en plein développement et devraient à moyen terme déboucher sur des créations d'emplois... En effet, le lien entre structuration/maillage du territoire et le travail de développement économique en cours devrait à terme être créateurs d'emplois ; ces effets devraient se poursuivre dans les années à venir.

Il s'agit donc également d'anticiper dès à présent « l'effet LGV », et l'arrivée prochaine de nouvelles entreprises mais également de nouveaux habitants souhaitant s'installer sur le Grand Angoulême (« migrants pendulaires » Angoulême - Bordeaux).

LES ENJEUX DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2014-2020 DU GRAND ANGOULEME

Le Grand Angoulême a adopté un nouveau PLH pour la période 2014-2020, en prenant en compte les problématiques sociales, sociétales et urbaines du territoire.

Le Grand Angoulême se caractérise par un marché du logement détendu dans l'absolu, comme en témoigne les 5 725 logements vacants sur l'Agglomération (FILOCOM 2013).

Le territoire connaît cependant un besoin en logements à loyers accessibles, et un déséquilibre de la répartition territoriale des logements sociaux (concentration de logements publics sur 4 ZUS).

Très majoritairement ancien, le parc privé présente également un fort enjeu de requalification. Ces logements, souvent inadaptés (énergivores et d'une typologie non souhaitée) sont délaissés par les habitants. Afin de les rendre de nouveau attractifs, de lourds travaux de réhabilitation doivent être mis en œuvre. Pour cela, un dispositif incitatif à l'attention des propriétaires privés doit être proposé.

Par ailleurs, une grande part de la population, aux besoins « spécifiques », n'est pas suffisamment prise en compte dans les questions de logement : les seniors, les jeunes... ce public dans sa diversité doit faire l'objet de réponses adaptées.

Enfin, il apparaît aujourd'hui impératif d'orienter le territoire vers un développement plus durable et harmonieux, de tendre vers une gestion économe des ressources foncières et une meilleure organisation du territoire, en cohérence avec les grands principes du SCOT et du projet de PDU.

Le PLH et ses objectifs de développement de l'offre de logements (700 logements par an sur l'agglomération) est ambitieux en apparence mais anticipe les défis à venir tels que le repositionnement d'Angoulême aux portes de Bordeaux et la volonté de recentrer la population de l'Angoumois sur l'agglomération¹. Ainsi, les objectifs du PLH visent à recentrer la population sur l'agglomération. Cet objectif ne pourra être atteint qu'en apportant sur le Grand Angoulême une offre de logements en adéquation avec les attentes de cette population contrainte à l'éloignement géographique.

¹ Comme en témoigne le dossier INSEE « les actifs occupés dans le pôle urbain d'Angoulême n'hésitent pas à s'installer dans des communes plus éloignées qu'auparavant. L'attrait de la maison individuelle peut conduire des ménages à mésestimer, dans leur stratégie de mobilité résidentielle [...] la durée et leurs frais de déplacement (nécessité de véhicules, essence, assurance, usure...). Les navettes domicile travail ne cessent d'augmenter : en nombre et en distance ».

Plus en détail, le PLH du Grand Angoulême présente plusieurs enjeux de taille en matière d'Habitat et de logement :

- Calibrer la production neuve de logements pour être en mesure d'accueillir la population Bordelaise désireuse d'accéder à la propriété ainsi que les ménages souhaitant se recentrer sur l'Agglomération ;
- Produire des logements accessibles en termes de loyers et de charges d'énergie, pour répondre aux besoins prégnants de la population ;
- Ré-équilibrer l'offre de logements publics et améliorer les équilibres de peuplement sur le territoire communautaire ;
- Améliorer les « conditions de logement » des ménages de l'Agglomération par la requalification des parcs de logements publics et privés, et favoriser le ré-investissement de l'existant plutôt que la construction systématiquement en extension urbaine ;
- Ré-activer les parcours résidentiels positifs sur le Grand Angoulême pour attirer et maintenir la population sur le territoire ;
- Assurer un développement privilégié de l'offre de nouveaux logements à proximité des centralités et des transports collectifs urbains, pour une meilleure organisation du territoire et pour un développement plus durable, en cohérence avec le SCOT et du projet de PDU.

Dans ce contexte, le PLH 2014-2020 du Grand Angoulême vise à apporter des réponses concrètes, articulées autour de plusieurs grands principes d'intervention, parmi lesquels :

- **Ré-investir et conforter les centralités urbaines par la reconquête et la réhabilitation de l'habitat privé ancien délaissé et dégradé :** Un des enjeux important du PLH 2014-2020 est la reconquête du bâti ancien délaissé et dégradé, et la reconquête des centralités urbaines, dans une optique de redynamisation urbaine et de sobriété foncière : Le PLH affiche un objectif de 95 logements réinvestis chaque année sur le territoire, et le SCOT préconise un minimum de 60% de la production annuelle en réinvestissement urbain sur Angoulême et 40% sur les autres communes de l'Agglomération.

De même, le PLH souligne la priorité qui est donnée aux opérations en densification urbaine, sans verrouiller les droits à construire, afin de ré-attirer les ménages quittant l'Agglomération et leur offrir les biens recherchés (maison individuelle avec jardin, à tarif accessible) sur le GrandAngoulême.

Ceci se traduit par le conventionnement de déjà 5 communes avec l'EPF Poitou-Charentes et 5 en cours engagées de manière volontariste dans la requalification

urbaine de leur centralité. Ceci s'accompagne par la poursuite des aides par le GrandAngoulême à la réhabilitation des logements anciens (parc locatif et parc occupé en propriété) et la lutte contre la vacance.

- **Le PLH préconise également la nécessité de mixité sociale des opérations de logements, vecteur d'un rééquilibrage du peuplement au niveau de l'Agglomération, et la nécessité de produire des logements (en neuf ou dans l'existant) à loyers très accessibles (logements locatifs publics).**
- **Mettre en place une stratégie foncière communautaire** et se doter des outils nécessaires au développement durable et harmonieux du Grand Angoulême.

LA REALITE DU MARCHE LOCATIF DU GRAND ANGOULEME ET LES BESOIN DU TERRITOIRE

LA DETENTE RELATIVE DU MARCHE LOCATIF DU GRAND ANGOULEME LIEE A UNE INADEQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE : LES ECUEILS A EVITER

Le constat de la détente du marché immobilier local s'explique par une forte inadéquation entre l'offre et la demande.

Dans l'aire urbaine d'Angoulême, la vacance des logements est forte et centrale. L'INSEE, dans son rapport sus-mentionné remarque que sont principalement touchées par la vacance : les résidences les plus anciennes (avant 1948) et les plus récentes (2004 – 2008), les premières du fait de leur inadaptation aux besoins actuels des ménages (taille insuffisante, charges énergétiques élevées, logements obsolètes nécessitant des réhabilitations lourdes) lorsqu'elles n'ont pas l'objet de requalification, et les secondes parce que très majoritairement réalisées sous la forme de petits logements en collectifs qui ne correspondent pas à la demande du marché, présentant donc d'importantes difficultés de mise en location.

Par ailleurs, l'étude « Diversification de l'offre de logements » conduite sur le GrandAngoulême depuis 2014 fait apparaître, concernant le marché locatif, « *une offre importante en défiscalisation centrée sur le collectif sur Angoulême* » et « *une offre mal ciblée au plan des produits* » mais cependant une bonne activité du marché locatif reposant sur une demande importante.

Une sur-offre en petits logements en collectifs de qualité insatisfaisante

Les chiffres issus de SITADEL relatifs à la production illustrent une sur-production en logements en collectifs sur la période 2004-2008, avec une moyenne annuelle de 801 logements dont la moitié en collectif, contre, une moyenne de 430 logements par an sur la période 2012 – 2014, dont 117 logements par an en collectifs). Sur cette première période (2004*2008), la production s'est très majoritairement concentrée sur de petits logements en constructions verticales.

Cette sur-offre en petits logements en collectifs de qualité moindre, massivement réalisée par des constructeurs exogènes au territoire sur la période 2004-2008², qui ne parvient pas à être absorbée par le marché en raison de l'inadéquation de ce type de logements avec les attentes des ménages locaux, des prix de sortie trop élevés eu égard aux ressources de la population locale, et de la qualité des productions notoirement insatisfaisantes.

Parallèlement, le suivi des opérations en « DE ROBIEN », recensement bi-annuel des opérations, réalisé sur site par les services du GrandAngoulême, fait apparaître la réalité suivante : les opérations réalisées dans le cadre de la construction individuelle ne présentent qu'un très faible taux de vacance à l'inverse des opérations en logements collectifs, mal conçues et mal situées, qui présentent encore à ce jour (8 à 10 ans après leur mise en location) des taux de vacance pouvant atteindre 50%. Ainsi, 17.2% (soit 260 logements environ) de ces logements sont vacants au 1^{er} Juillet 2014. Ces données sont confirmées par FILOCOM 2013, affichant 293 logements vacants (5% des logements vacants) sur le Grand Angoulême ont été construits entre 2005 et 2009.

Les niveaux de production de ces dernières années (pm : 430 logements/an contre un objectif PLH de 700 logements/an) illustrent une sous-production marquée, ne permettant pas de satisfaire le besoin total en logements du PLH 2014-2020, c'est-à-dire qui ne permettant pas le renouvellement convenable du parc, la prise en compte de variation des résidences secondaires et logements vacants et la production de l'offre suffisante pour le desserrement de ménages.

La vacance « conjoncturelle » des loyers « hors marché » :

Les logements massivement produits sur 2004-2008 l'ont été par des opérateurs exogènes au territoire (Haute-Garonne, Ile-de-France, Gironde) et vendus sur plans à des investisseurs également exogènes (PACA, Rhône-Alpes, Ile-de-France, selon PERVAL). Ceux-ci ont calibré leur remboursement d'emprunt sur le plafond légal du dispositif d'investissement en vigueur à l'époque.

Pour mémoire, et à titre d'illustration, les plafonds légaux étaient les suivants sur notre territoire :

- DE ROBIEN Classique (14,61 € / m² / mois),

² A noter cependant que, sur cette même période, une programmation en petits logements a été sollicitée dans le cadre de l'ORU Ma Campagne, dans une optique de mixité sociale et afin de proposer sur-site des produits plus en adéquation avec un certains profil d'habitants. Celle-ci s'est vue réalisée sur la fin de la période concernée.

- DE ROBIEN Recentré (11.95 € / m² / mois)
- SCELLIER Classique (12,31€ / m² / mois)
- SCELLIER Social (9,85 € / m² / mois).

Les difficultés rencontrées pour les mises en location des logements sur la période 2004-2008 (vacance conjoncturelle due au temps d'adaptation des loyers par leurs propriétaires aux réalités de la demande locale) ne se sont pas renouvelées sur les périodes suivantes, dans la mesure où :

- la production a été réalisée par des opérateurs locaux
- les productions ont été acquises et offertes à la location par des locaux, connaissant le marché local
- la production a été plus raisonnée, plus modérée

L'article 199 novovicies du CGI, dit investissement PINEL, impose un plafonnement de loyer définit à 8,69 €/m² par mois en zone B2. Ce plafond de loyer varie également selon la surface du logement (coefficient multiplicateur tenant compte de la surface du logement égal à $0,7 + 19/S$ (surface) et dont la valeur ne peut excéder 1,2).

Ce plafond pondéré par le coefficient multiplicateur aboutit à des loyers mensuels de l'ordre de 380 € pour 35 m² (soit 11,59 €/m²), 500 € pour 55 m² (soit 9,09 €/m²) et 712 € pour 90 m² (soit 7,92 €/m²).

Le prix moyen au m² est en moyenne de 7.65 €/m² pour une maison (charges incluses) et de 10.25 €/m² pour un appartement (charges incluses), soit une moyenne toutes typologies confondues de 9.80 €/m² sur le GrandAngoulême Juillet 2014 (sources CLAMEUR + Annonces FNAIM-Se loger.com).

Les niveaux de loyers de la zone B2 du dispositif d'aide à l'investissement locatif « PINEL » ne correspondent donc pas aux besoins de la population ni à la réalité des niveaux moyens de loyers constatés sur le territoire : Le loyer plafond du PINEL en zone B2 est ainsi jusqu'à 20% supérieur aux loyers de marché selon les typologies de logements, notamment pour les petites et moyennes surfaces, et s'équilibre au-delà de 60-65 m². A titre d'exemple, dans le parc privé en 2014, un 50 m² se loue à 7.80 €/m² hors charges sur Angoulême contre un loyer plafond de 9.40 €/m² en PINEL (zone B2).

Il conviendrait de cadrer les sorties de loyers pour permettre la production de logements à loyer abordables par les ménages locaux, c'est-à-dire en dessous du loyer moyen du marché local, ceci pondéré à la surface conformément au dispositif PINEL.

Il s'agit d'allier l'attractivité fiscale et les loyers minorés au regard des valeurs locatives du marché pour s'assurer de productions vertueuses pour le territoire qui ne présenteront pas de difficultés à la location.

UNE CARENCE D'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS DE QUALITE SUR L'AGGLOMERATION

Une carence d'offre en grands logements locatifs et en maisons individuelles

Comme en témoigne l'étude INSEE dans son rapport « dossier Poitou-Charentes n°1 » de novembre 2014, les angoumoisins délaissent les logements trop petits (néanmoins, cette offre est nécessaire, si elle est de qualité, pour satisfaire les besoins des ménages en décohabitation, personnes seules (seniors, étudiants), et aux ressources modestes).

La demande locative concerne principalement le logement individuel et le marché présente une absence d'offre significative en grand logement locatif (T3 et plus), comme confirmé par les agences immobilières. **Elles font émerger un déficit d'offres en maison T3 et plus, avec un jardin, et plus particulièrement de maison répondant aux normes RT 2005 et supérieures.**

Par ailleurs, le marché présente une absence d'offre significative en grands logements locatifs.

En effet, l'étude « Mission de conseil et d'assistance à la stratégie de diversification de l'Habitat » lancée par le GrandAngoulême et conduite à ASI et URBANIS (en 2014 - 2015) souligne une demande forte en grands logements individuels. Selon cette étude, les produits manquants sur le marché sont :

- Maison individuelle T3 (60 – 65 m² pour 450 – 500 €/ mois CC)
- Maison individuelle T4 (80 – 85 m² pour 600 – 650 €/ mois CC)
- Maison individuelle T5 (90 – 100 m² pour 750 – 900 € / mois CC)

L'étude fait apparaître un potentiel sur le segment investisseur entre 1 600 et 2 000 € /m² permettant d'offrir une rentabilité de 4,5% à 6 % sur la base des budgets à la location.

Sur les maisons T3 et supérieures, le temps de vacance entre deux locations est extrêmement faible, voire quasi-nul (selon les professionnels de l'UCI-FFB Charente, il est inférieur à une semaine).

Par ailleurs, dans le parc public le fichier AFIPADE 2011 - 2012 fait ressortir le chiffre suivant : 23 % seulement des demandeurs de maisons individuelles se sont vu attribués un logement individuel. Ce même fichier, sur la même période, fait apparaître un délai d'attribution des demandes de maisons individuelles de près d'une année en moyenne (11 mois) contre moins de 6 mois pour un appartement. Il est à noter que 13.3 % des demandeurs de maisons individuelles sont confrontés à un délai d'attente de 24 mois et plus.

Un marché tendu sur le qualitatif

A titre d'illustration également, de 2007 à 2013, sur son cœur de Ville, Angoulême a conduit une OPAH-RU suivie d'un PIG-RU. Ces deux opérations ont abouti à la réhabilitation de 224 logements locatifs à loyers maîtrisés pour l'essentiel et majoritairement très dégradés voire insalubres avant travaux.

L'animation des dispositifs consistait en l'accompagnement des porteurs de projets depuis l'étude de faisabilité jusqu'à la mise en location des logements. Sur ce dernier point en particulier, nous avons quasi-systématiquement observé la mise en place de "pré-

réservations" sous forme d'engagement moral entre propriétaires et candidats locataires. Ces "pré-réservations" étaient effectuées bien en amont de la livraison des chantiers (jusqu'à 6 mois dans certains cas). L'équipe d'animation en charge des dispositifs a, en diverses occasions, échangé avec les locataires ayant intégré les logements aidés. La nature des logements visités dans le cadre de leurs recherches constituait l'une des questions centrales. Une constante est ressortie de ces échanges : si de nombreux logements sont proposés à la location, l'offre est très peu qualitative.

Ainsi dès lors qu'une offre présente une bonne qualité les logements trouvent preneurs. Certes il s'agit d'une production aidée mais le même phénomène est observé dans le cas de projets qualitatifs libres (non aidés).

En synthèse, si le marché locatif local est réputé "distendu", il apparaît plutôt "tendu sur le qualitatif".

LES ENJEUX A TENIR : LA REQUALIFICATION DU PARC ANCIEN ET LA REPONSE AUX ATTENTES REELLES DE LA POPULATION EN TERME DE « PRODUIT »

Un fort potentiel de requalification du parc privé obsolètes et indigne

Le Grand Angoulême, et plus particulièrement la ville-centre, présente un fort potentiel de requalification urbaine de son Habitat ; en témoigne les 2 080 logements PPPI (parc privé potentiellement indigne) recensés par FILOCOM 2013, dont près de 1 150 sur Angoulême. Sur ces 2 080 logements, 1 555 relèvent du parc locatif, dont 960 sur Angoulême.

Cette réalité illustre bien le potentiel de réinvestissement de l'existant pouvant bénéficier d'aide fiscale à l'investissement locatif.

Concernant les logements anciens (+ 15 ans) vacants, il s'agit majoritairement de logements ne répondant plus aux attentes des habitants :

- Problèmes de surfaces
- Logements énergivores
- Logements dégradés ou obsolètes (logements à requalifier / rénovations lourdes)... voire indignes ou insalubres.

En témoignent les données FILOCOM 2013 : plus de 500 logements vacants (9% des logements vacants) sont classés en catégorie cadastrale 7 – 8, donc potentiellement des logements obsolètes et à rénover.

De plus, concernant l'ancienneté du parc de logements vacants, 2 800 logements (49% des logements vacants) datent d'avant 1948. S'ajoute à cela, les logements datant d'avant 1981 (environ 1500 logements vacants) et les logements d'avant 1999 (environ 550 logements vacants). Soit un potentiel d'environ 4 850 logements anciens vacants à réinvestir et rénover, notamment thermiquement.

Projet

En application des principes du PLH 2014-2020, à ce jour, déjà 10 communes de l'Agglomération se sont engagées (ou contractualisation en cours) dans une démarche de requalification urbaine de leurs centralités sur les 5 prochaines années, au travers de conventions avec l'EPF et le GrandAngoulême.

Des sommes importantes sont mobilisées par ces communes pour acquérir et favoriser la rénovation du parc ancien obsolète et non-décent.

Le levier offert par une fiscalité attractive permettrait d'assurer la réalisation de ces projets dans l'existant et en densification urbaine.

Il conviendra donc de cadrer la production vers la demande réelle de la population, à savoir le logement individuel, pour éviter à celle-ci de sortir des limites de l'Agglomération pour trouver réponse à sa demande, (tout en veillant à une densité raisonnables des projets), et d'orienter en parallèle la production vers le renouvellement urbain de l'existant, à une qualité des production et à l'instauration de loyers abordables.

ARTICLE 1^{ER} : ENCADREMENT DES PRODUCTIONS : VERS LE REINVESTISSEMENT DE L'EXISTANT ET LA REQUALIFICATION DU PARC NON-DECENT

Afin d'inciter au respect de la prescription relative au réinvestissement urbain du SCOT, dont l'objectif est de favoriser le réinvestissement, le volume global des opérations de logements donnant lieu à une aide à l'investissement locatif au titre de l'article 199 novovicies du CGI (investissement locatif « loi PINEL ») en constructions neuves *ex-nihilo* (zones AU des POS-PLU) devront respecter une contrepartie équivalente de logements en ré-investissement de l'existant (zone U des POS-PLU).

Ainsi, chaque logement réalisé en neuf en PINEL devra engager le réinvestissement d'un logement.

Chaque projet donnant lieu à un projet de défiscalisation loi PINEL sera examiné par le Groupe de pilotage « HABITAT », en concertation avec le porteur de projet.

En effet, dans la mesure où les productions en « PINEL » présentent un enjeu de développement vertueux du territoire, notamment au regard des éléments relatifs à l'aménagement du territoire, les élus référents sur la thématique « HABITAT » et « URBANISME » souhaitent examiner chaque dossier pour s'assurer de la tenue des objectifs listés à la présente charte.

Par ailleurs, les demandes d'autorisation d'urbanisme qui seront déposées au service ADS de l'Agglomération ou au service Urbanisme d'Angoulême seront également examinées de manière à mettre en exergue d'éventuels projets de logements en investissement locatif « PINEL » pour être étudiés au niveau du Groupe de pilotage « HABITAT » au titre de la présente charte.

De plus, conformément aux possibilités offertes par l'article 1999 novovicies B 3°, aux orientations du PLH et du SCOT, le PINEL sera massivement orienté vers le réinvestissement de l'existant et la lutte contre l'habitat indigne, pour favoriser l'atteinte des objectifs de ces documents-cadres.

Un état des lieux spécifique constatant l'état de non-décence ou un contrôle de décence sera réalisé avant le dépôt d'autorisation d'urbanisme pour vérifier que le logement ne satisfait pas aux caractéristiques de décence.

Le contrôle du respect de l'équilibre entre constructions nouvelles et réinvestissement, et le suivi des sorties de non-décence sera assuré par le GrandAngoulême (service HABITAT - ADS).

ARTICLE 2^{ème} : ENCADREMENT DES TYPOLOGIES – FORMES URBAINES DES LOGEMENTS REALISES :

En premiers lieux et conformément aux prescriptions du SCOT de l'Angoumois, afin d'éviter les effets indésirables de l'urbanisation diffuse et des réalisations « au coup par coup », et pour assurer une cohérence dans les formes de l'urbanisation future, la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sera imposée pour les développements urbains à partir de 2 000 m², tant en extension qu'en réinvestissement.

➤ REINVESTISSEMENT (ZONES URBAINES) : FORMES URBAINES DES PRODUCTIONS OUVERTES

Il est impératif de mobiliser les logements vacants très anciens (avant 1948) de l'agglomération afin d'entrer en droite ligne des objectifs du PLH pour réinvestir le parc ancien vacant et dégradé, et « *servir des politiques de consommation raisonnée de l'espace et favoriser la proximité des habitants avec leur emploi, les commerces et les services* » (Rapport INSEE 2014).

Dès lors, aucune limitation typologique/forme urbaine au bénéfice de l'article 199 novovicies du CGI ne sera imposée à l'investissement locatif portant sur le I.A.3° et I.A.4° dudit article. En ce sens, pour la construction dans l'existant (opération en densification urbaine, en curetage d'îlot...), toutes les typologies de logements et formes urbaines (individuel, logement intermédiaire, collectif...) seront acceptées en opérations en réinvestissement.

A noter que le réinvestissement inclut les opérations : « acquisition / amélioration » ou « rénovation lourde », démolition / reconstruction de l'existant obsolète, opération en neuf en densification urbaine en dent creuse.

Afin de favoriser la lutte contre le logement indigne, un suivi des logements en sortie de non décence opéré via l'investissement PINEL sera réalisé par le GrandAngoulême. Pour ce faire, un état des lieux attestant de la non-décence des logements, à la charge du porteur de projet devra être réalisé sur les immeubles destinés à être rénovés dans ce cadre. Des contrôles de décence pourront également être demandés au GIP Charente SolidaritéS.

➤ CONSTRUCTIONS NOUVELLES EX-NIHILO (ZONES A URBANISER) : LIMITATION AUX LOGEMENTS EN INDIVIDUEL DENSE, EN T3 ET +

Typologie des logements

Il convient de réorienter la production vers les logements familiaux (T3 et +), en individuel, pour répondre effectivement à la demande et cadrer les productions en neuf *ex-nihilo* (éviter les appartements de petites tailles construits dans des ouvrages verticaux inadaptées au marché local).

Dans la mesure où les constructions verticales de logements de petites tailles ne correspondant pas au marché charentais, il convient que le bénéfice de l'article 199 novovicies du CGI pour le territoire oriente la production vers la constructions de logements familiaux (T3 et plus) en individuel, sur lesquelles portent la demande réelle locative.

Forme urbaine

Un effort particulier devra cependant être observé en terme de densité urbaine dans le respect des prescriptions du SCOT, en matière de densité des extensions urbaines, adopté en décembre 2013, à savoir :

- Angoulême : 40 logements / hectare
- Reste du Grand Angoulême : 25 logements / hectare

En ce sens, en terme de forme urbaine, les opérations groupées seront à privilégier.

Les opérations en individuel devront donc également être synonymes de densification urbaine eu égard à l'existant, au moyen de formes telles que l'individuel accolé (mitoyenneté sur un ou 2 côtés) ou « individuel dense », notamment.

De plus, les constructions ex-nihilo devront être réalisées à proximité des réseaux existants (viaires et transports collectifs urbains...). Le Groupe de pilotage d'élus veillera également à l'insertion urbaine pertinente du projet dans l'existant.

ARTICLE 3ème : ENCADREMENT DES PRODUCTIONS EN TERME DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Dans la mesure où le GrandAngoulême est labellisé TEP CV (Territoire à Energie Positive et Croissance Verte), les productions dans l'existant (en requalification de l'habitat indigne) devront s'engager à atteindre une amélioration d'au moins 35% de performances énergétiques après travaux.

Les DPE d'état des lieux, DPE projetés et DPE finaux seront demandés par le GrandAngoulême pour attester de ces gains énergétiques.

ARTICLE 4ème : GARANTIE DE LA MIXITE SOCIALE DES OPERATIONS

Conformément aux orientations du PLH en matière de rééquilibrage de la mixité sociale et d'équilibre du peuplement, les opérations de logements réalisées dans le cadre l'investissement PINEL se verront tous appliquer la servitude de mixité sociale intégrée à l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur sur le Grand Angoulême.

ARTICLE 5ème : UN ENCADREMENT RAISONNE DES LOYERS

Dans la mesure où les plafonds du PINEL en zone B2 paraissent élevés eu égard aux capacités de la population locale, et conformément au CGI, ce plafond de loyer pourra être réduit par le Préfète de Région, après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

C'est pourquoi, au vu des réalités du territoire, il est proposé d'encadrer les loyers des logements bénéficiant du dispositif PINEL qui seront réalisés en les plafonnant à 8.25 € / m² auquel s'appliquera le coefficient multiplicateur.

Ce plafond de 8.25 € /m² (pondéré à la surface par le coefficient multiplicateur PINEL) permettra de positionner les produits en défiscalisation PINEL à 15% en dessous des prix moyen du marché, et 5% en dessous des plafonds de loyers « loi PINEL » en zone B2, donc favorisera leur mise en location (Cf. Tableau en annexe ci-joint), sans affecter la rentabilité de l'opération.

Il s'agit en effet de proposer des loyers en adéquation avec la demande et les besoins de la population locale (donc en dessous des plafonds du marché et des plafonds PINEL), tout en maintenant un modèle économique viable pour les investisseurs pour permettre le montage

de projets en PINEL sur le territoire, ceci de manière à favoriser l'atteinte des objectifs du PLH 2014-2020, notamment en terme de réinvestissement du bâti ancien en centralité.

ARTICLE 6ème : ENGAGEMENTS DES PARTIES A LA PRESENTE CHARTE

Les **services ADS** du Grand Angoulême et de la ville d'Angoulême examineront avec chaque pétitionnaire les demandes d'autorisation d'urbanisme en s'assurant du respect des règles énumérées ci-avant pour les constructions bénéficiant de 199 novovicès CGI dit investissement PINEL.

Les élus du groupe de pilotage HABITAT, présidé par le Vice-Président en charge de l'Habitat et des élus en référent de la thématique, ainsi que du Vice-Président à l'Urbanisme et le Maire de la commune concernée par le projet examineront collégialement, sous 1 mois à compter de la saisine par l'opérateur, avec le porteur de projet et l'opérateur en charge du projet, chaque projet de réalisation donnant lieu à la réalisation de logement(s) bénéficiant de l'aide à l'investissement locatif en PINEL.

Préalablement à cet examen en Groupe de pilotage, la commune concernée sera interrogée sur le projet quant à la qualité de celui-ci et son insertion dans son environnement, au regard d'une grille de lecture des projets mise à disposition des communes de l'Agglomération (Cf. Annexe), au regard notamment de :

- l'approche environnementale
- l'intégration dans le fonctionnement urbain, social et économique du quartier
- l'impact environnemental du projet environnemental
- les garanties de confort et santé des occupants
- l'adaptabilité du programme
- les procédés constructifs
- l'efficacité énergétique du programme
- le traitement des espaces extérieurs
- la gestion de l'eau...

L'objectif sera d'apporter de la qualité aux projets en phase de pré-projet et de négociation avec les opérateurs, en "contrepartie" de la défiscalisation.

Les **professionnels**, agissant pour le compte de maîtres d'ouvrages investisseurs, devront, lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme d'un logement à usage locatif bénéficiant des dispositions de l'article 199 novovicès du CGI dit « investissement PINEL », s'engager à rencontrer les services instructeurs afin de s'assurer du respect des orientations énumérées aux articles susmentionnés.

Les élus des communes du Grand Angoulême, au titre de leur compétence en matière d'Urbanisme et de Droit des Sols, s'engagent à faire respecter les dispositions de la présente charte.

Le **GrandAngoulême** assurera le suivi des productions et réalisera un bilan annuel partagé avec les parties signataires de la présente Charte. Il permettra de responsabiliser les acteurs sur les opérations réalisées, de mettre en perspective les objectifs de l'année à venir, de faire évoluer la Charte en cas de besoin.

Projet

La collectivité veillera à la bonne application de celle-ci ; elle se réserve le droit de demander un retrait à la Préfecture de Région et au Comité Régional de l'Habitat et de Hébergement (CRHH) de l'éligibilité au dispositif PINEL en cas de dérives ou de non-respect des dispositions de la Charte.

Fait en 19 exemplaires, à Angoulême, le xxxxxxxxxxxx,

Pour le GrandAngoulême,
Le Président

Pour la commune d'Angoulême,
Le Maire

Pour la commune de La
Couronne, L'adjoint au Maire

M. DAURE

M. BONNEFONT

M. XXXXX

Pour la commune de Fléac,
Le Maire

Pour la commune de Gond-
Pontouvre, Le Maire

Pour la commune de L'Isle-
d'Espagnac, La Maire

M. ETIENNE

M. DEZIER

Mme PIERRE

Pour la commune de Linars,
Le Maire

Pour la commune de Magnac-
sur-Touvre, Le Maire

Pour la commune de Mornac,
Le Maire

M. GERMANEAU

M. CONTAMINE

M. PERSYN

Pour la commune de Nersac,
Le Maire

Pour la commune de Puymoyen,
Le Maire

Pour la commune de Ruelle-sur-
Touvre, Le Maire

M. BONICHON

M. BRUNETEAU

M. TRICOCHÉ

Pour la commune de Saint-
Michel, La Maire

Pour la commune de Saint-
Saturnin, La Maire

Pour la commune de Saint-
Yrieix-sur-Charente, Le Maire

Mme GODICHAUD

Mme BERNAZEAU

M. DOLIMONT

Projet

Pour la commune de Soyaux,
Le Maire

Pour la commune de Touvre,
La Maire

M. NEBOUT

M. BATISPTE

Pour La Fédération Française du
Bâtiment (FFB), Le Président

Pour l'UCI-FFB,
le Président

Pour la CAPEB,
Le Président

M. LEONARD

M. GAPIN

M. GUERIN

- Grille de lecture des projets -

Grille de lecture des projets dans une optique de développement durable à respecter durant tout son processus d'élaboration (phase de programmation/conception/travaux) :

1 - PHASE DE PROGRAMMATION

l'approche environnementale

- Quels sont les grands principes de votre démarche environnementale pour ce projet ?
- Envisagez-vous d'anticiper la réglementation en vigueur ?
- Conduisez-vous une réflexion en coût global de votre opération ?

l'analyse du site

- Comment avez-vous pris en compte les ressources potentielles du site (nappe phréatique ; énergies renouvelables...) ?
- Quelle est votre connaissance de la nature du sol sur lequel vous souhaitez construire (degré de pollution, inondabilité du site, réseau hydrographique...) ?

l'intégration dans le fonctionnement urbain, social et économique du quartier

- Comment votre projet s'insère-t-il dans le maillage viaire existant ?
- En cas de démolition du bâti existant, quels arguments vous ont menés à ce choix ?
- Pour les grands projets, votre opération propose-t-elle une mixité fonctionnelle ?
- Votre opération propose-t-elle une mixité sociale (accession libre, accession sociale, locatif libre, conventionné...) ?
- Comment abordez-vous la question de l'intimité des futurs occupants et des riverains (vues ; vis-à-vis...) ?
- Quelle est la typologie des logements et la surface moyenne par type de logements ?

2 - PHASE DE CONCEPTION

l'impact environnemental du projet environnemental

- Comment utilisez-vous la densité autorisée sur votre terrain ?
- Comment avez-vous traité le problème de l'imperméabilisation des sols (écrêtage des crues, stockage des eaux) ?
- Avez-vous envisagé une étude des nuisances potentielles de votre projet (impact visuel, sonore, sur l'écoulement des eaux etc...) ?

adaptabilité du programme

- L'opération permet-elle une modification ultérieure des usages ?
- Y-a-t-il des possibilités d'extension, de modularité ?

procédés constructifs

- Quels sont les matériaux utilisés pour les murs, les façades (isolants, enduits, bardage etc...), les menuiseries, les revêtements de sols, les toitures ?
- Quelle est la provenance de ces matériaux ?

confort et santé des occupants

- Quelle garantie apportez-vous pour la santé des occupants (qualité de l'air, utilisation de matériaux et de revêtements sans émission, qualité de l'eau courante, qualité sanitaire des espaces en particulier leur agencement...) ?
- Quelle est la qualité des prestations des parties communes (éclairage, mobilier, revêtement...) ?
- Y-a-t-il des logements traversants ou avec double orientation ? Si oui, dans quelle proportion du programme ?

- Les logements ont-ils des prolongements extérieurs de type vérandas, serres, loggias etc... ?
- Quelle est la qualité de l'éclairage naturel ?
- Quelle approche proposez-vous pour garantir le confort acoustique et olfactif des futurs occupants ?

gestion du bâti

- Quelles sont vos dispositions pour l'entretien du ou des bâtiments et sa commodité (vitrage, éclairage, façade, etc) ?
- Quelles sont vos dispositions pour la maintenance du bâtiment (accessibilité des éléments techniques ?
- Organisez-vous le tri sélectif ?

l'efficacité énergétique du programme

- Quel est le niveau de performance énergétique visé pour l'opération ?
- Avez-vous une démarche d'architecture bioclimatique (ensoleillement, masque, orientation, gestions des apports thermiques et lumineux) ?
- Comptez-vous réaliser un bilan carbone prévisionnel pour les consommations énergétiques ?
- Les toitures et façades sont-elles utilisées comme support énergétique (panneaux solaires ; photovoltaïque, éolien urbain ; toiture végétalisée pour l'isolation thermique...) ?
- Comment traitez-vous les ponts thermiques ?
- Quels sont les systèmes de chauffage et de production d'ECS envisagés ?
- Quels sont le ou les dispositifs de ventilation prévus ?
- Proposez-vous un guide des bonnes pratiques en matière de réduction des consommations énergétiques à l'attention des futurs utilisateurs (locataires, accédants, gestionnaires...) ?

traitement des espaces extérieurs

- Quel est le traitement paysager que vous envisagez (espèces végétales, nature des revêtements, espaces en pleine terre, éclairage, entretien, etc) ?
- Comment envisagez-vous, le cas échéant, les transitions entre espaces communs et espaces privatifs ?
- Pour des programmes importants, comment envisagez-vous le traitement des liaisons douces (piétons ; vélos) en complément des voies réservées aux véhicules motorisés ?

gestion de l'eau

- Prévoyez-vous de récupérer et d'utiliser les eaux de pluie ?
- Est-il prévu un réseau séparatif des eaux (eaux de pluie, eaux usées, eaux vannes) en sortie de propriété ?

3 - PHASE DE RÉALISATION

phase de travaux

- Quelle est la gestion prévue du chantier (traitement des déchets et des pollutions diverses avez-vous prévu) ?
- Comment comptez-vous aborder la question des nuisances liées à l'opération (gènes occasionnées pour les riverains, bruits, poussières, trafic des véhicules, occupation de la voie publique, actions de communication et de prévention
- Quelle information des riverains prévoyez-vous de mettre en place ?

suivi du projet

- Des modifications ont-elles été apportées par rapport aux démarches et réponses annoncées dans les phases de programme et conception du projet ?

Le calcul du loyer maximal s'effectue à l'aide d'un coefficient multiplicateur :

0,7 + (19 / Surface) cela donne le plafond par mètre carré, pour le bien immobilier en question qui sera ensuite multiplié par la surface habitable.

Plafonds de loyer PINEL mensuel en €/m ² et Proposition "Plafond PINEL révisés GrandAngoulême"	
Plafonds PINEL - Zone B2	Demande de plafonnement PINEL "GrandAngoulême"
8,69 €	8,25 €

Surface habitable (en m ²)	Prix du loyer plafond en loi PINEL zone B2 (en €/m ²)	Montant du loyer en loi PINEL Zone B2 (en €)	Plafond PINEL GrandAngoulême (en €/m ²)	Plafond PINEL GrandAngoulême (en €)
30	10,42*	312,84 €	9,9*	297,00 €
35	10,42*	364,98 €	9,9*	346,50 €
40	10,21	408,43 €	9,69	387,75 €
45	9,75	438,85 €	9,26	416,63 €
50	9,39	469,26 €	8,91	445,50 €
55	9,09	499,68 €	8,63	474,38 €
60	8,83	530,09 €	8,39	503,25 €
65	8,62	560,51 €	8,19	532,13 €
70	8,44	590,92 €	8,01	561,00 €
75	8,28	621,34 €	7,87	589,88 €
80	8,15	651,75 €	7,73	618,75 €
85	8,03	682,17 €	7,62	647,63 €
90	7,92	712,58 €	7,52	676,50 €
95	7,82	743,00 €	7,43	705,38 €
100	7,73	773,41 €	7,34	734,25 €

* loyer ajusté conformément à l'article 2 terdecies D de l'annexe 3 du Code Général des Impôts précisant que « Aux plafonds de loyer définis à l'alinéa précédent [...] Le coefficient obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2 »)