



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2020 - 2025

Version modifiée de Janvier 2021



PREAMBULE	5
-----------------	---

ELEMENTS DE CONTEXTE D'ELABORATION DU PLH 2020-2025

Le bilan du PLH 2014 – 2020	8
Le contexte d'aménagement et de développement de l'habitat	29

DIAGNOSTIC DU PLH 2020-2024

LES MENAGES ET LEURS BESOINS EN LOGEMENT

Les évolutions démographiques	35
Des évolutions notables dans la structure de la population	40
L'évolution de la structure des ménages	43
Une dynamique économique modérée	48

LE PARC DE LOGEMENTS ET SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

62 537 logements en 2015	52
Contenir la vacance, une préoccupation majeure des politiques de l'habitat	59

LES REPONSES APORTEES PAR LE MARCHE DE L'HABITAT

La construction neuve ralentie ... pour s'ajuster aux besoins ?	63
Les marchés de l'accession dans l'ancien	67
Le locatif privé est relativement disponible et abordable	69
Le locatif social	70
Les perspectives de renouvellement et de développement	76

LES REPONSES APORTEES AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

Le logement et l'hébergement des personnes défavorisées	81
Le logement des jeunes	84
Les auteurs et l'hébergement lié à l'activité culturelle	90
Les personnes âgées et handicapées	91
Les gens du voyage	96

EN CONCLUSION.....101

Des parcours résidentiels qui se complexifient	101
Un marché fluide et accessible ... mais des enjeux de diversification de l'offre	103
Une intervention nécessaire sur le parc existant	105

LE DOCUMENT D'ORIENTATION DU PLH 2020-2024

PREAMBULE	107
L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2025	109
LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DU PLH	120
LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH 2020-2025	129
Placer le PLH sous le signe de la transition écologique et sociétale	130
Partir du besoin des habitants	131
Reconquerir le parc existant et les centralités	133
Articuler offre nouvelle et stratégie d'aménagement	135
Créer les conditions de réussite pour la feuille de route du PLH	136

LE PROGRAMME DES ACTIONS 139

Les évolutions introduites par le PLH 2020 – 2025 140

Synthèse budgétaire 142

PROGRAMME D' ACTIONS

4 AXE 1] TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOCIETALE AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE 143

AXE 2] BESOINS DES HABITANTS..... 151

AXE 3] RECONQUETE DE L'EXISTANT ET DES CENTRALITES 161

AXE 4] ARTICULATION OFFRE NOUVELLE ET STRATEGIE D'AMÉNAGEMENT.. 173

AXE 5] CONDITIONS DE RÉUSSITE POUR LA FEUILLE DE ROUTE 179

DOCUMENT ANNEXE : LES MONOGRAPHIES COMMUNALES

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

DIAGNOSTIC

AVRIL – JUIN 2019

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

ORIENTATIONS

JUILLET – SEPTEMBRE 2019

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

PROGRAMME D' ACTIONS

SEPTEMBRE – DECEMBRE 2019

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

01

02

03

LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE D'ÉLABORATION DU PLH 2020-2025

LE BILAN DU PLH 2014 – 2020

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

1. Calibrer l'offre de logements pour favoriser une remise en tension du marché
2. Réinvestir et conforter les centres urbains par l'amélioration de l'habitat ancien
3. Redonner de l'attractivité au parc social existant pour éviter une concurrence avec l'offre nouvelle
4. Accompagner les ménages tout au long de leur parcours résidentiel
5. Mettre en place une stratégie communautaire de régulation du marché foncier et se doter des outils nécessaires à sa mise en œuvre
6. Asseoir la politique habitat de l'agglomération

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

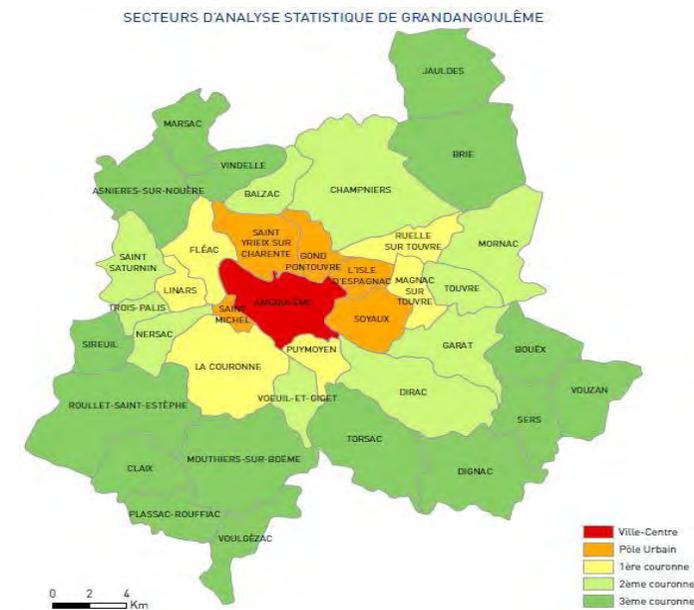
En septembre 2017, GrandAngoulême a délibéré sur l'évaluation à mi-parcours du PLH et la réorientation de la politique locale de l'habitat au regard du nouveau contexte territorial (extension du périmètre) et d'enjeux devenus plus prégnants.

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

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

Ainsi, l'évaluation a conduit à définir 5 nouveaux objectifs du PLH :

- 1] Assurer le caractère durable du développement de l'offre de logements dans un optique de sobriété foncière,
- 2] Produire une offre de logements à prix abordables pour répondre aux besoins d'une population précaire et diversifiée,
- 3] Reconquérir le parc privé dégradé et délaissé et réinvestir les centralités urbaines,
- 4] Renforcer l'attractivité du parc public et rééquilibrer les équilibres de peuplement,
- 5] Développer une offre adaptée aux besoins des personnes en difficulté de logement dans leur diversité



Source : Atlas cartographique de GrandAngoulême

LES ACQUIS DU PLH ACTION PAR ACTION

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

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

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

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

Les résultats 2014-2016:

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

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

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

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

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

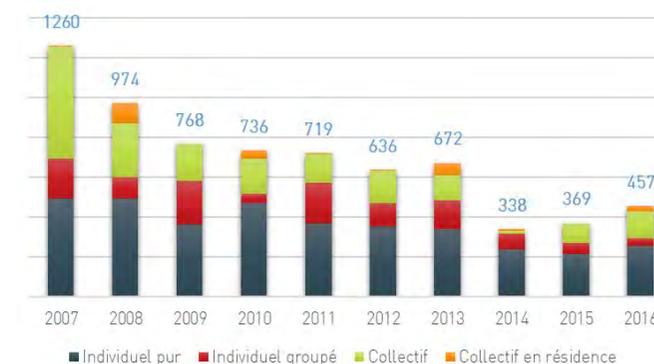
Ainsi, les communes de 3^{ème} couronne ont produit autant de logements que les communes de 2^{ème} couronne, et les communes de 1^{ère} couronne ont un niveau de production largement inférieur aux objectifs fixés (44 % des objectifs annuels). Dans les communes de 1^{ère} couronne, ce déficit de production est notamment dû aux communes de Ruelle-sur-Touvre (19 % des objectifs), La Couronne (35 %)

et Puymoyen (40 %). A Ruelle-sur-Touvre, ce déficit de production s'explique par les difficultés opérationnelles rencontrées sur l'aménagement de la principale zone de développement de la commune. Ces difficultés devraient être levées pour le PLH 2020 – 2025.

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

REPARTITION DE LA CONSTRUCTION NEUVE PAR TYPOLOGIE, SUR LE GRANDANGOULEME

Source : SITADEL – logements commencés en date réelle



REPARTITION DE LA CONSTRUCTION NEUVE PAR TYPOLOGIE DE COMMUNES

SITADEL – logements commencés en date réelle

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

GrandAngoulême	650	388	60%
-----------------------	------------	------------	------------

Les résultats 2015-2018 :

Les résultats suivants sont basés sur les données du service en charge de l'urbanisme de GrandAngoulême, créé en juillet 2015 ainsi que sur les données SITADEL, date de prise en compte afin d'avoir une lecture plus actualisée de la construction.

Entre 2015 et 2018, le service en charge de l'urbanisme de GrandAngoulême observe une densité importante de permis de construire déposés sur les communes du pôle urbain. A Angoulême, de nombreux permis de construire témoignent d'une dynamique plus importante sur la seconde période du PLH : les quartiers de Saint-Cybard et de l'Houmeau sont en mutation et accueillent des familles pour le premier, et des opérations de rénovation et promotion immobilière pour le second. Les communes de Soyaux, Saint-Yrieix-sur-Charente, Fléac et La Couronne connaissent

également une densité importante de permis de construire. Parmi les autres communes, la production de logements est importante à Roulet-Saint-Estèphe, Brie, Champniers et Garat.

La production globale est toujours orientée majoritairement vers l'individuel (pur : 53 % et groupé : 14%).

Cette seconde période du PLH, bien qu'elle soit marquée par une augmentation du nombre de logements produits, témoigne des orientations du SCoT en matière de consommation d'espace : les logements construits le sont sur des terrains plus petits : ainsi, on observe une division par 2 entre 2015 et 2017 de la surface moyenne des terrains pour les maisons individuelles. Ce phénomène est associé au dispositif Pinel déployé localement : la

production de maisons individuelles était autorisée sur des parcelles de moins de 400 m².

Une forte production en 2017, mais une construction qui reste inférieure aux objectifs

A l'écriture du bilan, les données consolidées de SITADEL concernant la construction ne sont pas disponibles sur la deuxième période du PLH (logements commencés **en date réelle**). L'analyse suivante se base sur les données SITADEL **en date de prise en compte** sur la période 2009 – 2018 : les chiffres de la construction présentés ci-dessous peuvent donc différer des chiffres présentés précédemment. Au-delà des résultats chiffrés, ce sont les tendances qu'il faudra retenir.

La moyenne de logements commencés par an passe de 700 logements entre 2009 – 2013 à 485 logements sur la période 2014 – 2018.

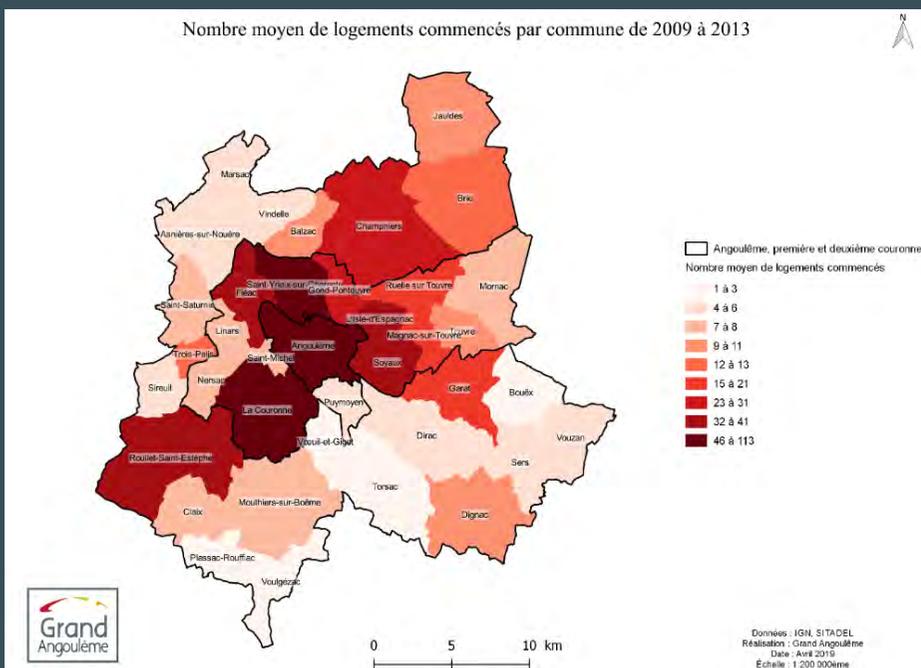
- La période 2009 – 2013 est marquée par une construction importante en deuxième couronne et

une faible dynamique à Angoulême et la 1^{ère} couronne.

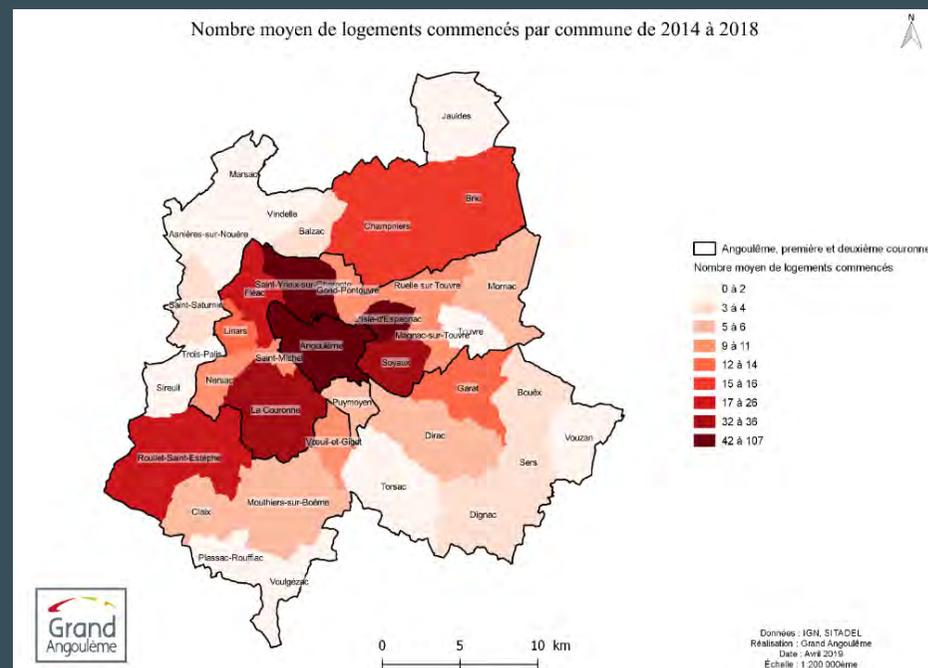
- La seconde période témoigne d'un regain de production dans le centre, lié notamment aux productions Pinel qui engendrent un pic de production en 2017.

Cependant, cette dernière tendance ne permet pas de compenser le déséquilibre observé au regard des objectifs fixés dans le SCoT (80 % de développement à Angoulême et 1^{ère} couronne).

Nombre moyen de logements commencés par commune de 2009 à 2013



Nombre moyen de logements commencés par commune de 2014 à 2018



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

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

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

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

Les résultats :

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

La production locative sociale par les bailleurs sociaux

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

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

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

La production en acquisitions-améliorations

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

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

montée en puissance considérable de cette production.

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



Le conventionnement dans le parc privé

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

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

Les résultats :

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

- 97 logements ont été conventionnés avec travaux en loyer social
- 66 logements ont été conventionnés avec travaux en loyer très social
- 3 logements ont été conventionnés en loyers intermédiaires.

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

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

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

L'OPAH RU, des résultats probants

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

Les résultats de l'OPAH RU sur les deux premières années sont particulièrement satisfaisants concernant les objectifs « propriétaires bailleurs » puisqu'ils sont dépassés sur les deux premières années : en fin d'année 2019, 75 logements¹ feront l'objet

d'une amélioration (rappel objectif : 35 logements par an).

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

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

EN BREF

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

¹Présentation du 5 novembre 2019 – Comité de suivi Action cœur de ville

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

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

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

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

Les résultats :

Entre 2014 et 2018, GrandAngoulême accompagne les bailleurs sociaux dans leurs opérations de réhabilitation, finançant jusqu'à 3 500 € par logement. Sur cette période, 8 opérations de réhabilitation font l'objet d'un accompagnement financier par l'agglomération. Ces opérations totalisent 806

logements. Le niveau de réhabilitation est variable, de 3 300 à 42 000 € par logement, et la subvention de GrandAngoulême ajustée en conséquence.

En 2018, GrandAngoulême fait évoluer son règlement d'aides, proposant désormais un accompagnement financier d'une hauteur de 1 000 € pour les travaux de réhabilitation d'un prix de revient minimum de 25 000 € TTC au logement, et d'une performance énergétique finale minimale de classe C.

GrandAngoulême conditionne également cette aide à une évolution contenue du loyer pour les locataires : l'augmentation de loyer imputée suite aux travaux ne pourra excéder 7 %.

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

Bilan financier :

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

REHABILITATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ACCOMPAGNEES PAR GRANDANGOULEME

2014-2020

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

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

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

Les résultats :

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

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

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

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

RAPPEL DES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS

SOURCE : CIA GrandAngoulême

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

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

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

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

Les résultats :

Les contrôles de décence

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

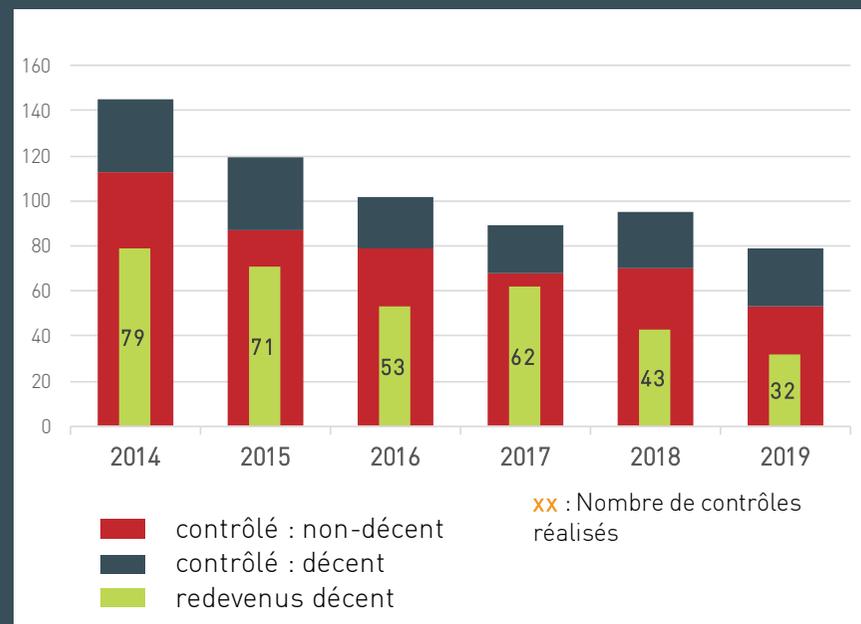
Près de la moitié l'ont été dans la ville-centre, tandis que 13 % des contrôles ont eu lieu à La Couronne.

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

Bilan financier Grand Angoulême :

- 15 000 €/an, 90 000 €/6 ans

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



Source : GIP Charente Solidarités

Le traitement de l'habitat indigne

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

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

Le PIG départemental « Habiter Mieux »

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Les résultats propriétaires bailleurs :

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

75 logements locatifs soit 42 % des objectifs de la convention à 5 ans

- o 16 conventionnements très social
- o 58 conventionnements social
- o 1 conventionnement intermédiaire

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

Les résultats propriétaires occupants :

41 logements en propriétaire occupant

- o 31 propriétaires très modestes
- o 8 propriétaires modestes

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

Globalement,

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

Bilan financier Grand Angoulême :

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

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



Projet réalisé

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

Réussir ma rénov

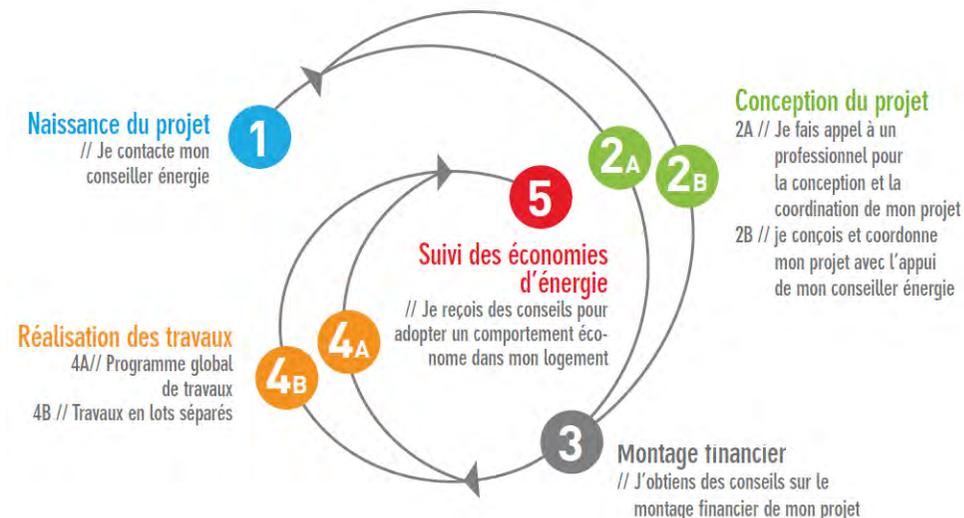
GrandAngoulême s'est inscrit dans une démarche TEPOS (lauréat appel à projet 2016) avec comme objectif de couvrir les consommations d'énergie du territoire par la production d'énergie renouvelable à l'horizon 2050.

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

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

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

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



SOURCE : PLAQUETTE DISPOSITIF REUSSIR MA RENOV'

Charte Pinel

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

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

- La qualité des logements réhabilités est vérifiée par un contrôle de décence avant le dépôt d'autorisation d'urbanisme,
- La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble est imposée pour les développements supérieurs à 2 000 m²,
- L'intervention sur les logements datant d'avant 1948 est impérative,
- Les constructions neuves doivent privilégier les typologies familiales (T3 et plus) et respecter la densité prescrite dans le SCOT,
- Le plafond de loyers PINEL est ajusté localement, afin de prendre en compte la réalité des ressources des ménages du territoire : le plafond de 8,5 €/m² est appliqué de manière à positionner le PINEL environ 15 % en dessous du niveau de prix du locatif privé.

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

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

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



La formule gagnante du Pinel GrandAngoulême :

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

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

CAPEB
FFB
Grand Angoulême

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

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

Les résultats :

L'observation de la vacance

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

La taxe d'habitation sur les logements vacants

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

COMMUNE	PRODUIT DE LA TAXE	LGTS CONCERNES
ANGOULEME	209 662 €	378
LA COURONNE	20 604 €	47
FLEAC	4 159 €	15
GOND PONTouvre	9 461 €	34
L'ISLE D'ESPAGNAC	110,48 €	25
RUELLE-SUR-TOUVRE	22 774 €	48
SAINT-MICHEL	3 510 €	16
SERS	1 817 €	12
TOTAL	283 035 €	575

Le Coup de pouce à la sortie de vacance

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

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

Les immeubles éligibles au dispositif sont les biens immobiliers dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m², bâtis avant 1948, situé en zone U (urbanisée) et dont les logements sont vacants depuis plus de 2 ans.

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

- Remise sur le marché d'une offre en logements familiaux (au moins 2/3 de l'immeuble en T3)

- Ravalement de la façade
- Interdiction de revente sous 6 ans

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

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

Bilan financier Grand Angoulême :

- 200 000 € en 3 ans

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

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

Les résultats :

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

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

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

Source : délibération du 11 décembre 2018

	Critères	Nb de points
PART FIXE (pour être éligible, l’opération doit répondre aux 3 critères suivants)	1) Respect des objectifs de production et de répartition territorialisée du PLH	
	PLAI (dans la limite de l’objectif communal identifié + AU avec servitude)	3
	PLUS (dans la limite de l’objectif communal identifié + AU avec servitude)	1
	Opération sur une commune SRU déficitaire	3
	Opération en zone C (en AA ou dans le cadre d’un projet urbain intégré à la centralité) dans la limite des objectifs identifiés dans le PLH	3
	2) Enjeux de reconquête Urbaine : centralité urbaine PLU / PDU	
	Reconquête de vacance > 2 ans au dépôt A/R Etat (Source : Fichier THLV-DGRIF)	1
	Reconquête de vacance > 5 ans au dépôt A/R Etat (Source : Fichier THLV-DGRIF)	2
	Friche (site sans utilisé depuis + de 5 ans)	2
	Zone AU (projet acté par TOAT)	1
	Centralités urbaines et Secteurs de projet (Zones UIC-UJG-UJF-UJL-UJM sur Angoulême / Centres-bourg - Centre-ville - polarités communales UA-LUB + modes alternatifs de déplacements	2
	Opération de densification du bâti existant	2
	3) Opération en mixité sociale	
	Super PLAI (PLAI à loyer abaissé/ bas niveau de quittance) loi EC (1er quartile hors QPV)	10
	Opération contribuant à la mixité sociale à l’échelle d’un îlot ou d’un bât	2
Logement réalisé ds le cadre d’une opération mixte (mixité des produits) à l’initiative des bailleurs : locatif/accession / public/privé / mixité fonctionnelle / mixité des publics	2	
Logement réalisé dans le cadre d’une opération liée à l’application d’une servitude de mixité sociale inscrite au document d’urbanisme (X% de logements locatifs publics) ou % intégré dans une ZAC	Non cumulable 4	

PART VARIABLE (elle sera versée sous condition qu’au moins 3 critères soit suffisamment représentés)	1) Intégration de l’opération dans son environnement	
	cadre de vie : liaisons douces, aménagement paysagers	2
	Opération exemplaire / innovante/ complexe (à justifier)	2
	Difficultés liées à la nature du terrain: Secteur en zonage sismique modérée, fondations spéciales, servitude patrimoniale ZPPAUP...	2
	2) Maîtrise des charges, performance énergétique et confort du logement	
	Construction Effinergie+	2
	Logt passif moins de 15 Kw/an	3
	Logt positif ("Bpos")	4
	BBC rénovation	4
	A/A (classe C au DPE minimum)	3
	A/A (Logt Cat. B du DPE)	5
	3) Rénovation du bâti existant : AA ou renouvellement urbain	
	Bâti avant 1948	3
	Reconquête étages vacants sur commerces en centralité	4
	Surcoût chantier en centralité (échafaudage, accessibilité,etc...)	1
	A/A (avec sortie d’insalubrité)	2
	Désamiantage, détermitage	2
	Transformation / Changement d’usage	1
	Travaux d’accessibilité PMR parties communes	2
	Travaux sur façade(s) au-delà du simple nettoyage ^a : petits travaux (< 2 500 €/logt)	1
Travaux sur façade(s) au-delà du simple nettoyage ^a : gros travaux (> 2 500 €/logt)	2	
Démolition / reconstruction	2	
4) Besoins spécifiques ou publics fragiles		
Opération ciblées répondant à des besoins spécifiques	2	
PLAI adapté : habitat à loyers et charges maîtrisées + gestion locative adaptée	2	
Petit logement (T1-T2)	1	
Grand logement (T5 et +)	1	

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

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

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

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

Les objectifs du PLH :

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

Halte de nuit :

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

- Au moins 2 haltes de nuit dans toutes les communes de plus de 3 500 habitants sauf Angoulême
- Au moins 4 haltes de nuit à Angoulême.

Appartements d'urgence :

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

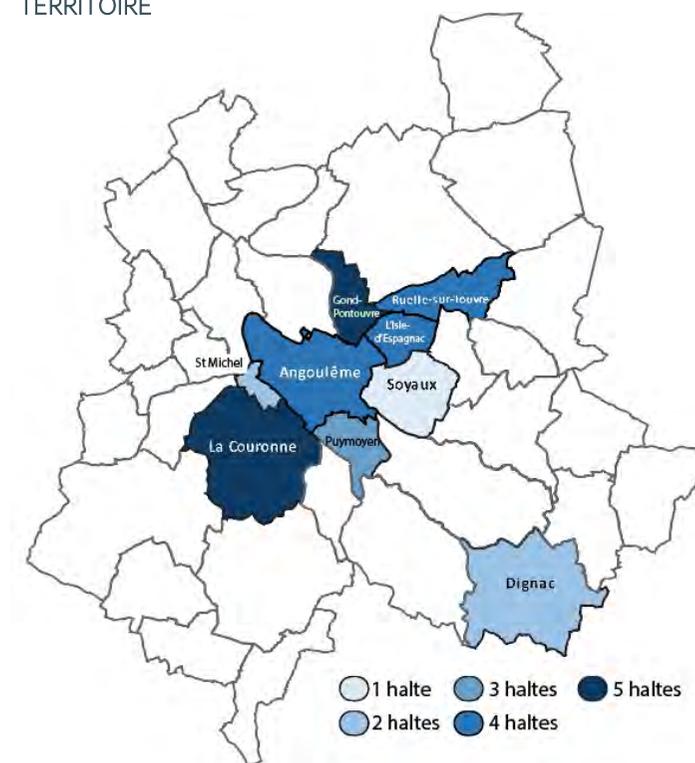
Les résultats :

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

Au total, le territoire comptabilise une trentaine de haltes de nuit, essentiellement sur les communes de 1^{ère} couronne.

Bilan financier Grand Angoulême : 220 000 € en 6 ans

NOMBRE DE HALTES DE NUIT PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE



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

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

Dans l'ancien à rénover par le Pass'Accession

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

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

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

Les résultats :

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

En 6,5 ans, ce sont en moyenne 38 dossiers par an qui ont été financés, soit 247 dossiers entre 2014 et mi-2019.

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

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

En moyenne, les travaux générés sont de 28 300 €

Bilan financier Grand Angoulême :

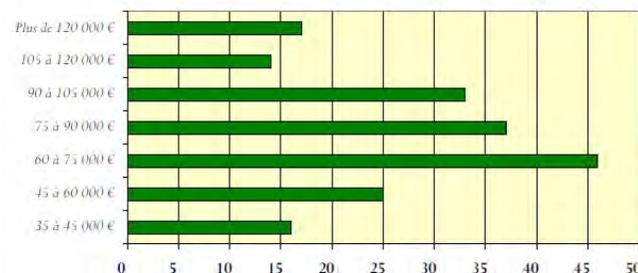
- 1 784 000 € en 6 ans, soit 7 222 € par logement en moyenne

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Le projet de requalification du quartier du Pontouvre

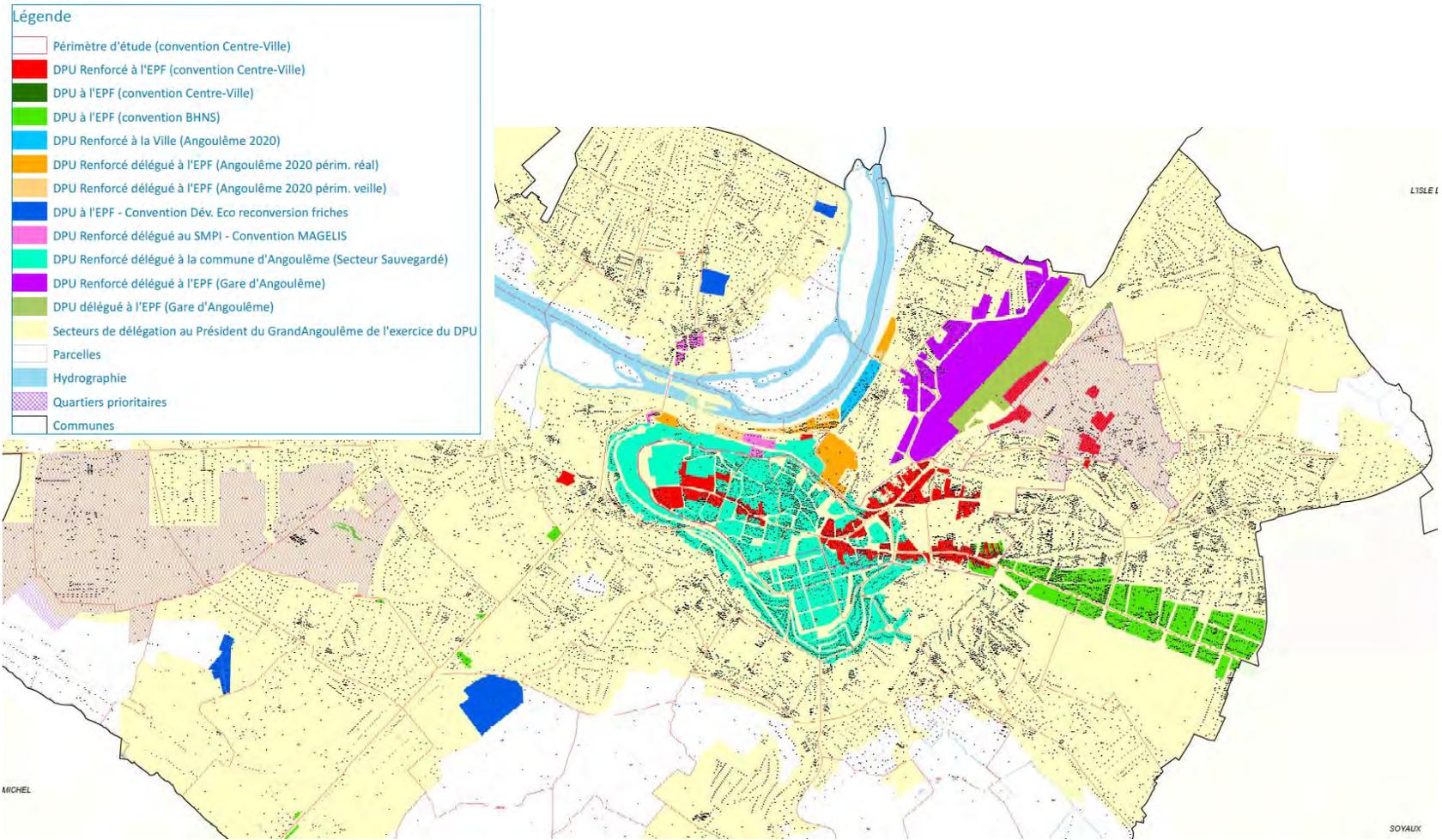
Afin de répondre aux objectifs du PLH, la ville de Gond-Pontouvre s'est inscrite dans une démarche de renouvellement urbain et de densification de son centre-bourg requérant l'intervention de l'EPF. Le projet consiste à produire une quinzaine de logements publics familiaux, une offre en accession sociale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



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

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

Source : DSI GrandAngoulême



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

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

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

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

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

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

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

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

Les résultats :

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

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

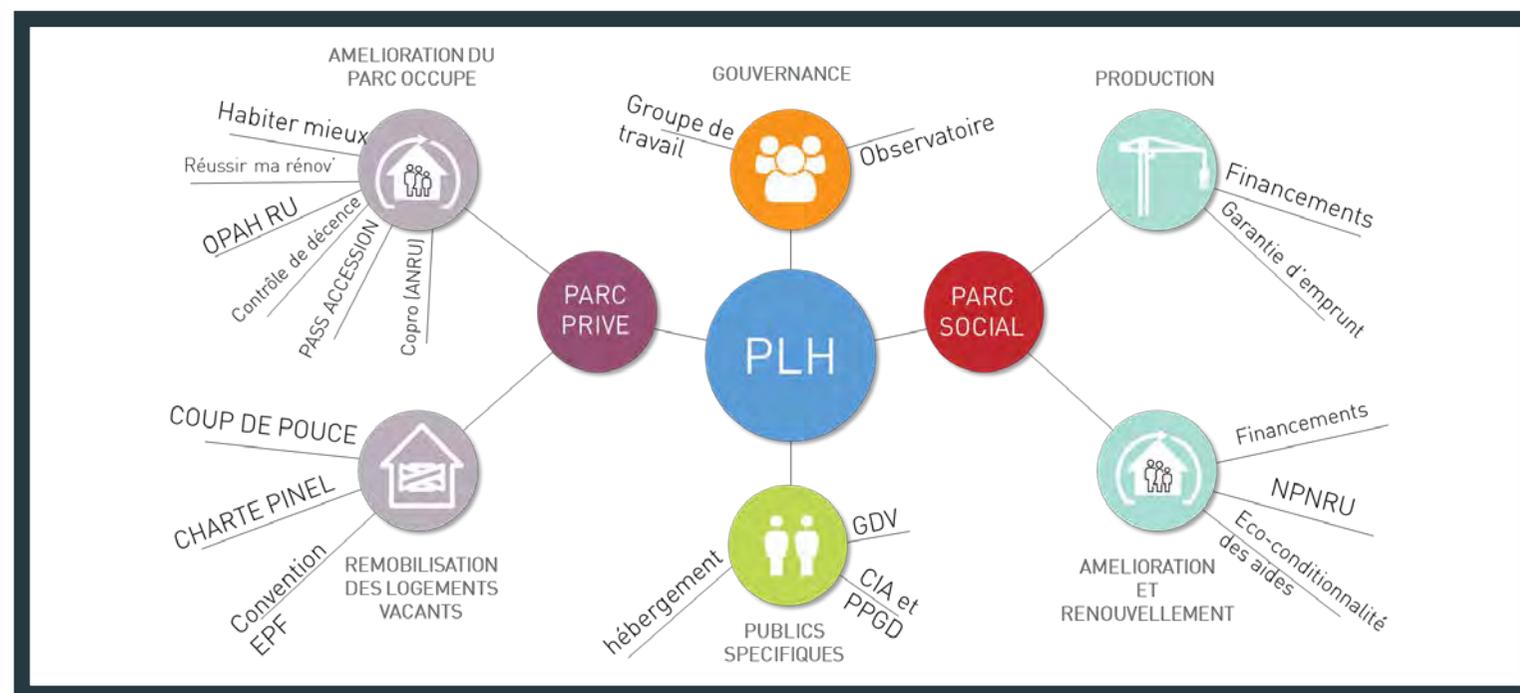
En matière de bilans, un bilan triennal a bien été réalisé, permettant de réajuster les orientations de la politique de l'habitat au regard du nouveau contexte territorial.

EN CONCLUSION / UNE DIVERSITE D'OUTILS ET DE PARTENARIATS POUR DECLINER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

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

- Le parc privé, qui se décline en deux objectifs majeurs : amélioration du parc occupé et remise en marché du parc vacant. Les dispositifs d'amélioration du parc sont bien en place : les élus (de l'ancien périmètre, mais également les élus ayant rejoints l'agglomération) se sont bien appropriés ces outils et en sont globalement satisfaits. Pour eux, la poursuite de ces dispositifs doit être assurée.

- Le parc social, dont les objectifs étaient ceux de la production d'une offre ajustée et de l'amélioration du parc existant. La production finalement supérieure aux objectifs fixés a induit une réorganisation du règlement d'aides, de même que les dispositifs nationaux (QPV, Action Cœur de Ville) impliquent régulièrement d'ajuster l'accompagnement proposé aux bailleurs. Malgré une production importante au global, certaines communes en rattrapage SRU soulignent la nécessité de poursuivre l'accompagnement de la production sociale, étant donné la difficulté qu'elles auront à



mobiliser du foncier (d'autant plus que le PLUi a fortement réduit les droits à construire).

- Les publics spécifiques, réunissant des publics finalement très hétérogènes et des actions diverses : la prise en compte des enjeux d'adaptation à la perte d'autonomie est transversale à d'autres orientations (amélioration / PIG et OPAH RU) et des

réponses satisfaisantes ont pu être trouvées. Concernant les réponses apportées aux gens du voyage, l'agglomération compétente depuis peu, organise le développement de l'offre, en lien avec le SMAGVC et les communes.

- La gouvernance s'est peu à peu renforcée suite à la réorganisation d'une agglomération à 38 communes, notamment par la

structuration progressive d'une équipe dédiée. Les partenaires et communes soulignent leur intérêt vis-à-vis du développement de l'observatoire de l'habitat dans le cadre du prochain PLH.

UN BUDGET ANNUEL DE 1,8 MILLIONS D'EUROS

Entre 2014 et 2020, le budget du PLH a été de 11,8 millions, soit 1,8 millions par an en moyenne (hors budget ANRU). 63 % du budget était dédié à la production et l'amélioration du parc locatif social, tandis que 37 % a permis l'amélioration du parc existant.

AMÉLIORATION DU PARC OCCUPÉ
2 406 000 € (PIG)
1 784 000 € (PASS'ACCESSION)
35 % DU BUDGET



GOUVERNANCE



PRODUCTION
5 828 000 € (NEUF ET A/A)
49 % DU BUDGET



PARC PRIVE

PLH

PARC SOCIAL



REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS
200 000 € (PASS'INVESTISSEMENT)
2 % DU BUDGET

PUBLICS SPECIFIQUES
99 000 € (GENS DU VOYAGE)
1 % DU BUDGET



AMELIORATION ET RENOUVELLEMENT
1 497 000 € (REHABILITATION LLS)
13 % DU BUDGET



BILAN PLH 2014-2020		
ACTIONS	AP	ENGAGÉ / RÉALISÉ
Publics spécifiques	AP 18	98 912 €
Réhabilitation parc public	AP 19	1 250 000 €
Habiter mieux	AP 20	2 406 296 €
Production nouvelle (neuf + aa)	AP 21	4 108 142 €
Pass'Accession	AP 22	1 784 000 €
Pass'Investissement	AP 35	200 000 €
Production nouvelle 2019/2020	AP 52	1 720 000 €
Réhabilitation public 2019/2020	AP 53	247 000 €
TOTAL 6 ANS		11 814 350 €
MOYENNE ANNUELLE		1 817 592 €

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

L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

29

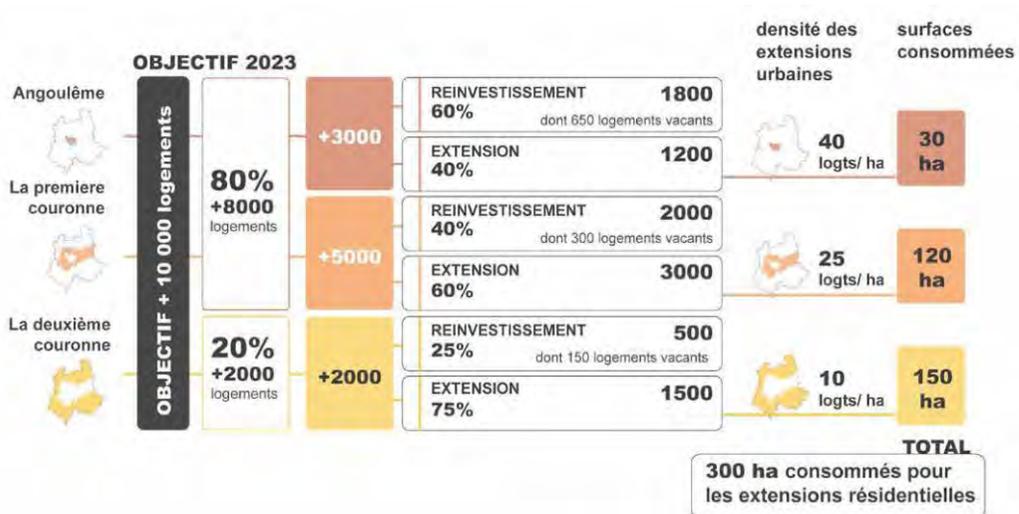
➤ Le SCoT

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

Les objectifs de production de logements fixés dans le SCoT sont particulièrement importants : 10 000 logements sur 10 ans, **1.000 logements par an**.

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

Angoulême doit concentrer 30 % de la production de logements (300 logements par an), dont 60 % en réinvestissement (dents creuses, divisions parcellaires ou remobilisation de logements vacants). La première couronne (Nersac, Linars, La Couronne, Puymoyen, St Yrieix, Gond-Pontouvre, L'Isle d'Espagnac, Soyaux, Magnac, Touvre, Ruelle et Mornac) doit concentrer 50 % de la production, dont 40 % en réinvestissement. Enfin, la deuxième couronne doit concentrer 20 % des logements.



L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Périmètre : 38 communes
Arrêté en 2013
Evaluation en cours



17 ANS
HORIZON 2030

↑ RAPPORT DE COMPATIBILITÉ

Périmètre : 38 communes
Elaboration en cours



6 ANS
2020 / 2025

↑ RAPPORT DE COMPATIBILITÉ

Périmètre : 16 communes
Arrêté en décembre



10 ANS
HORIZON 2030

➤ Le PLUi

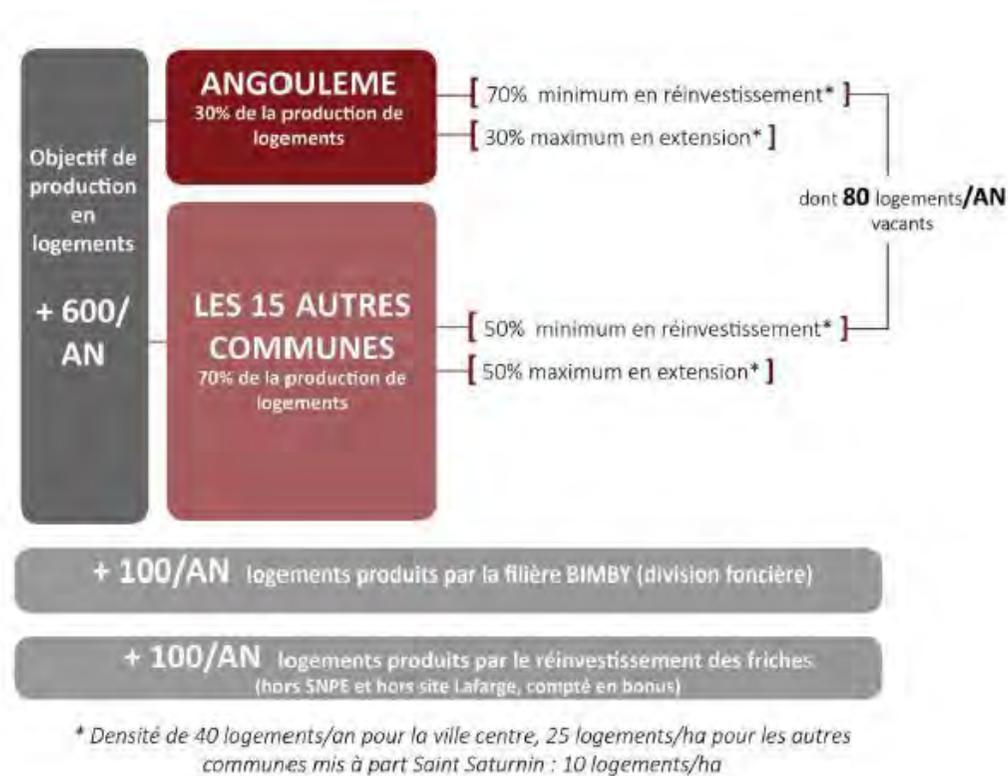
Le PLUi a été arrêté en décembre 2019, il concerne les 16 communes de l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération.

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

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

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

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



LA STRATEGIE COMMUNAUTAIRE

➤ Le projet de territoire

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

Ce projet a été élaboré dans un contexte de fusion et constitue un document repère, un fil conducteur pour les services de l'agglomération. Il s'organise autour d'un triptyque²:

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

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

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

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

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

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

² Délibération N°2018.12.411

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

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

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

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

transition énergétique et par la suite, s'engager dans une démarche TEPOS.

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

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

En matière d'habitat, TEPOS a notamment contribué à l'accompagnement des entreprises à la mise en place d'éco-défis (mise en place d'actions en faveur du développement durable) et à la mise en place du dispositif Réussir ma Rénov'.



LE DIAGNOSTIC DU PLH 2020 - 2025

LES MÉNAGES ET LEURS BESOINS EN LOGEMENTS

LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

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

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

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

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

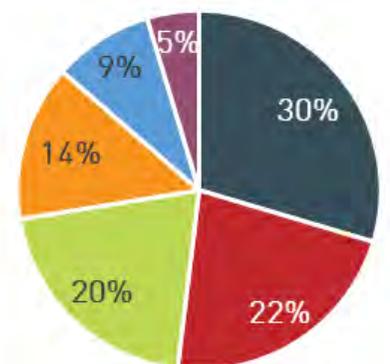
La moitié des communes de l'Agglomération ont plus de 2 000 habitants et 4 d'entre elles ont plus de 7 000 habitants : Soyaux (9 356), La Couronne (7 694), Saint-Yrieix-sur-Charente (7 243) et Ruelle-sur-Touvre (7 215).

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

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

REPARTITION DE LA POPULATION PAR TAILLE DE VILLE

Source : INSEE RP 2016



■ Angoulême ■ + de 7 000 hab.
■ 3 500 - 7 000 hab ■ 2 000 - 3 500 hab
■ 1 000 - 2 000 hab ■ - de 1 000 hab

LES RESULTATS DEMOGRAPHIQUES SONT PLUTÔT FAVORABLES MAIS FRAGILES

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

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

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

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

est nettement plus mesuré sur le GrandAngoulême.

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

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

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL COMPARES

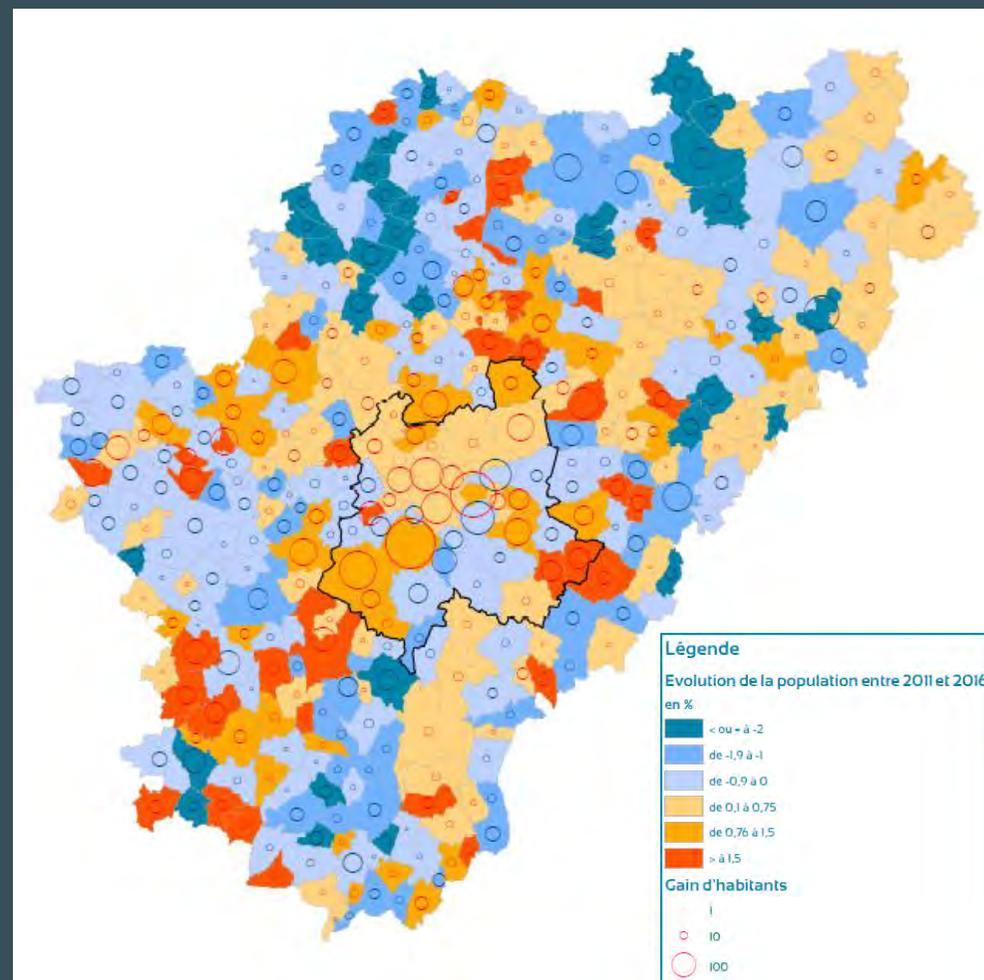
GRANDANGOULEME // CHARENTE

Source : INSEE RP 2016

		● GA		● Département	
0,27%	0,16%	0,38%	0,39%	0,22%	
0,04%	-0,08%	0,31%	0,33%	0,03%	
1982 1990	1990 1999	1999 2006	2006 2011	2011 2016	

ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR COMMUNE

CHARENTE 2011-2016



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

UNE SITUATION HETEROGENE SELON LES COMMUNES

LA VILLE CENTRE GAGNE A NOUVEAU DES HABITANTS

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

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

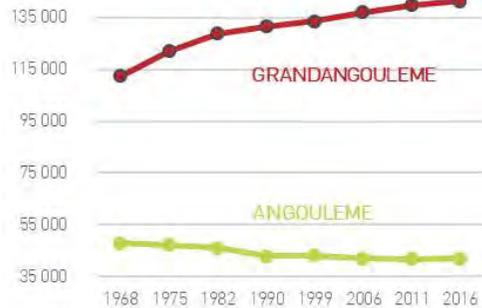
années 2010, tandis qu'il semble se tasser ces dernières années.

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

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

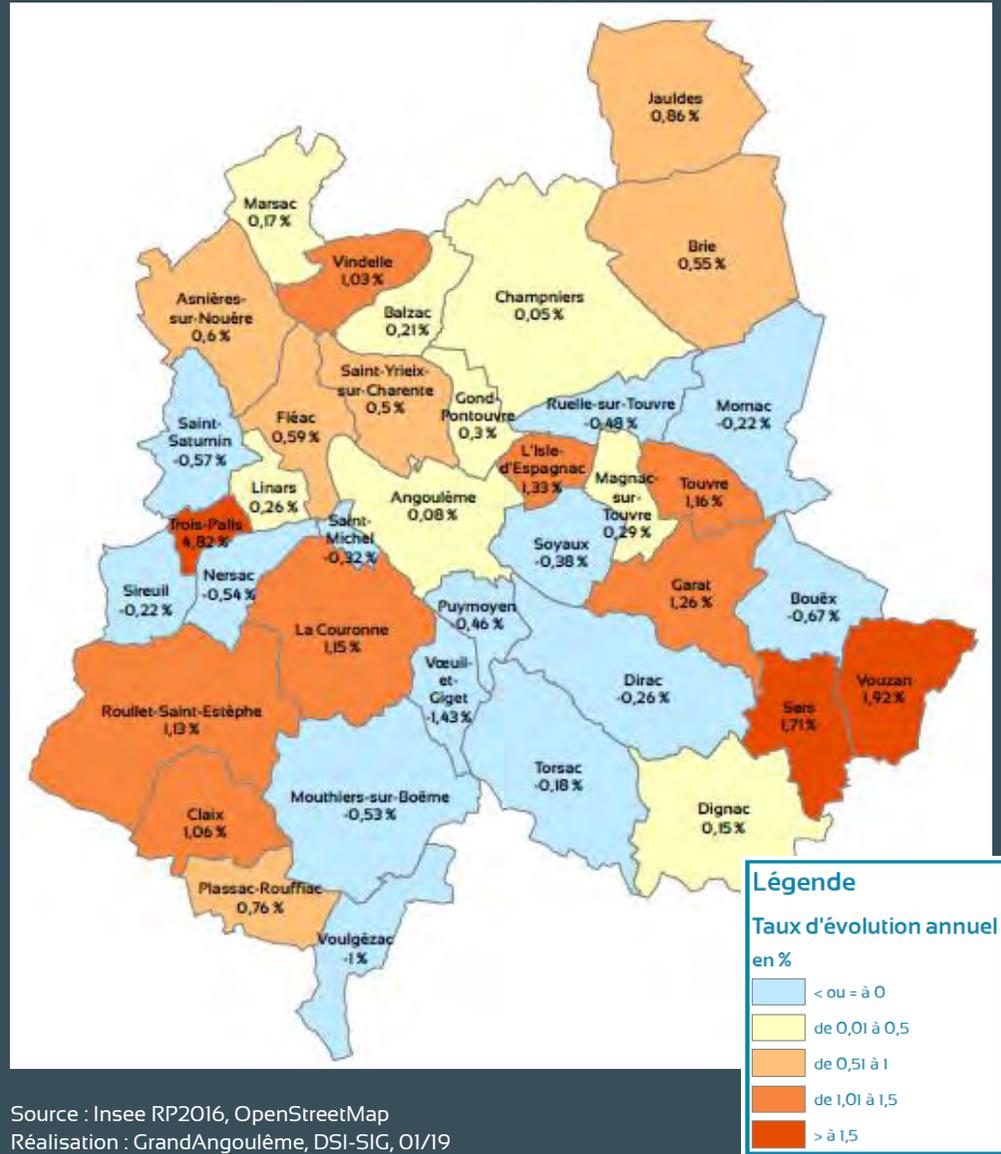
10 villes (hors Angoulême) comptent plus de 3 500 habitants, parmi elles, 8 ont une population qui augmente entre 2011 et 2016. La croissance démographique est particulièrement importante dans les villes de 3 500 à 7 000 habitants : + 0,65%/an. Elle est particulièrement importante à La Couronne, L'Isle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

POPULATIONS COMPAREES
GRANDANGOULEME // ANGOULEME
Source : INSEE RP 2016



TAUX D'EVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION DES COMMUNES

GRANDANGOULEME 2011-2016



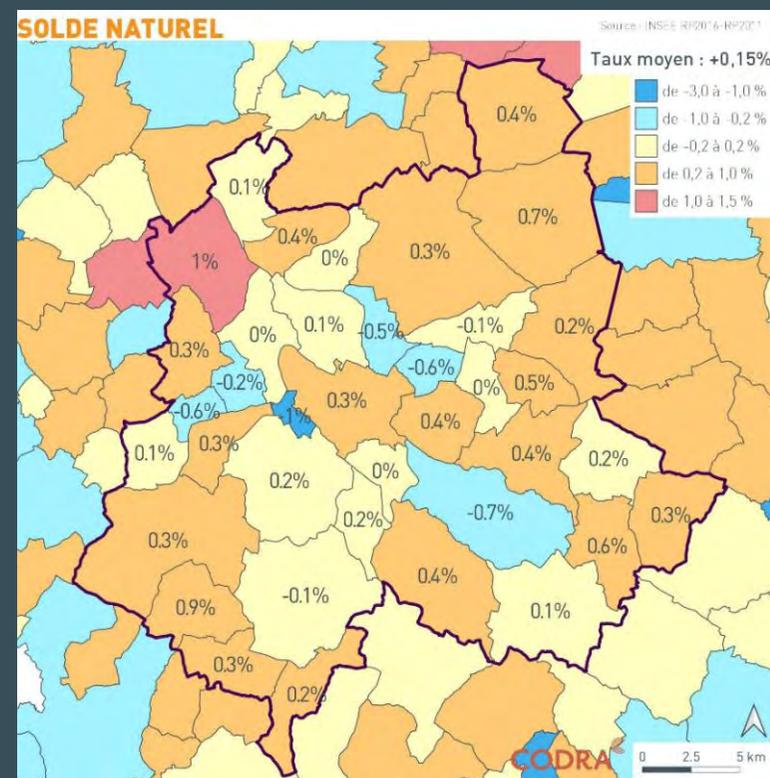
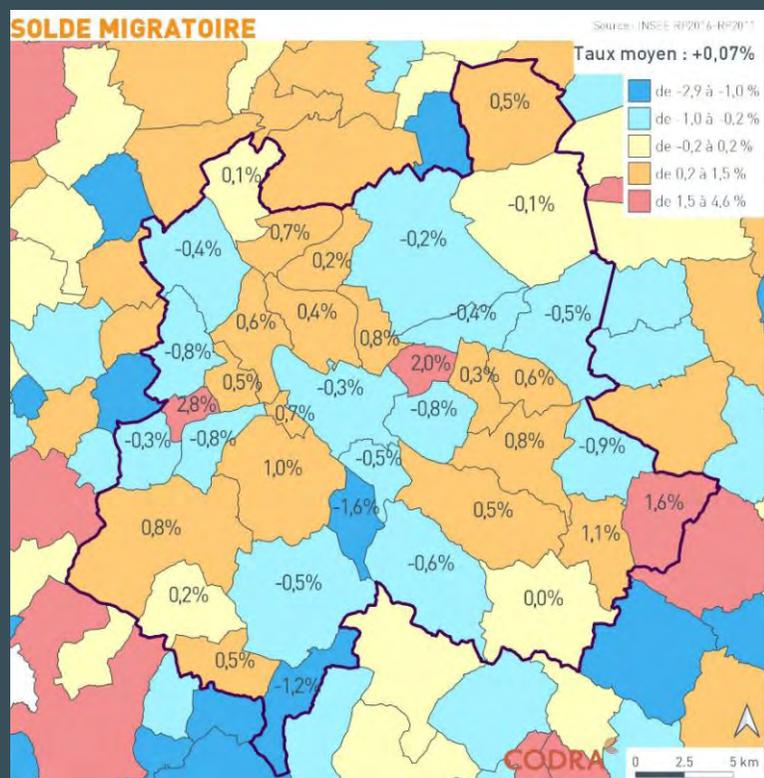
Source : Insee RP2016, OpenStreetMap
Réalisation : GrandAngoulême, DSI-SIG, 01/19

DANS LES COMMUNES RURALES EGALEMENT, LA CROISSANCE EST FORTE

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

SOLDES MIGRATOIRES ET NATURELS

GRANDANGOULEME 2011-2016



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

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

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

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

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

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

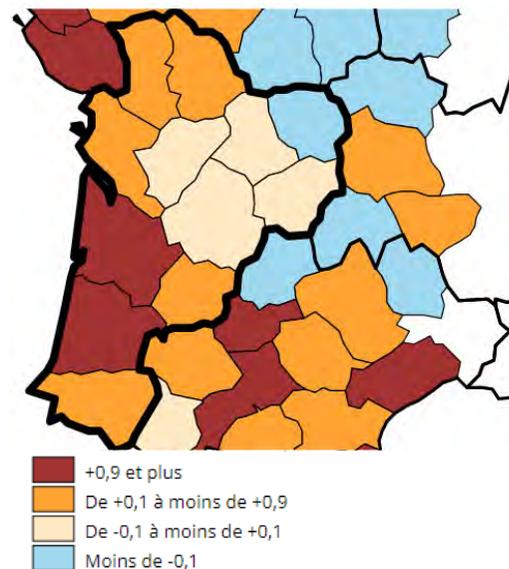
En Charente, la baisse démographique est à la fois imputable à une baisse du solde naturel et du solde migratoire.

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

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

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

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



DES EVOLUTIONS NOTABLES DANS LA STRUCTURE DE LA POPULATION

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

40

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

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

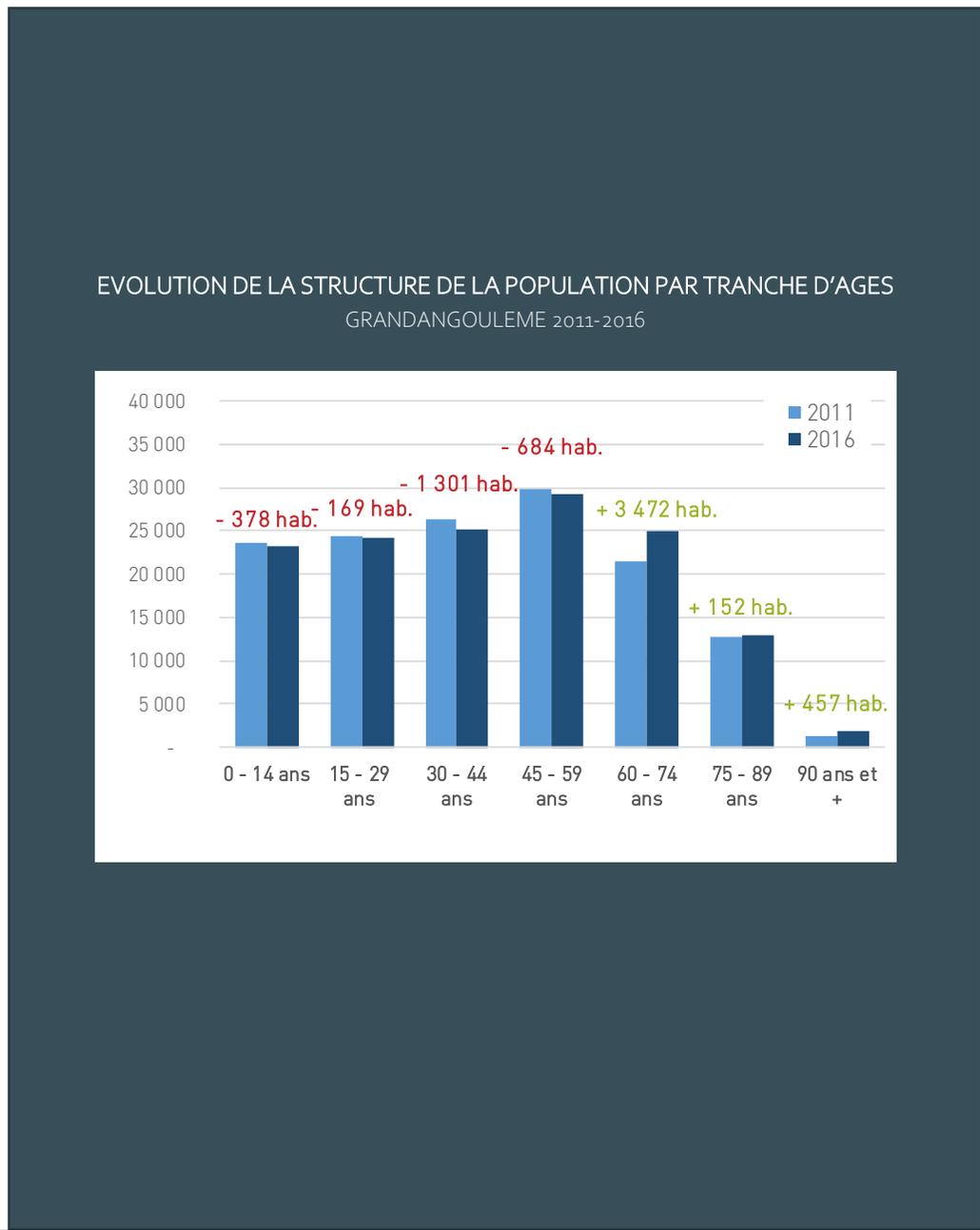
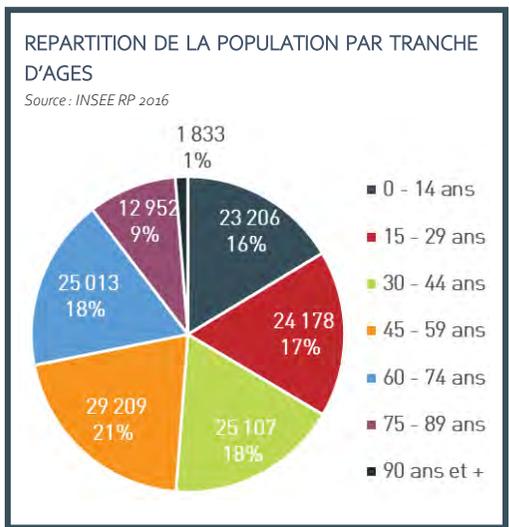
UN TERRITOIRE PLUTOT PLUS JEUNE QU'EN CHARENTE

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

DES EVOLUTIONS QUI TRADUISENT UN VIEILLISSEMENT RAPIDE DE LA POPULATION

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

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



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

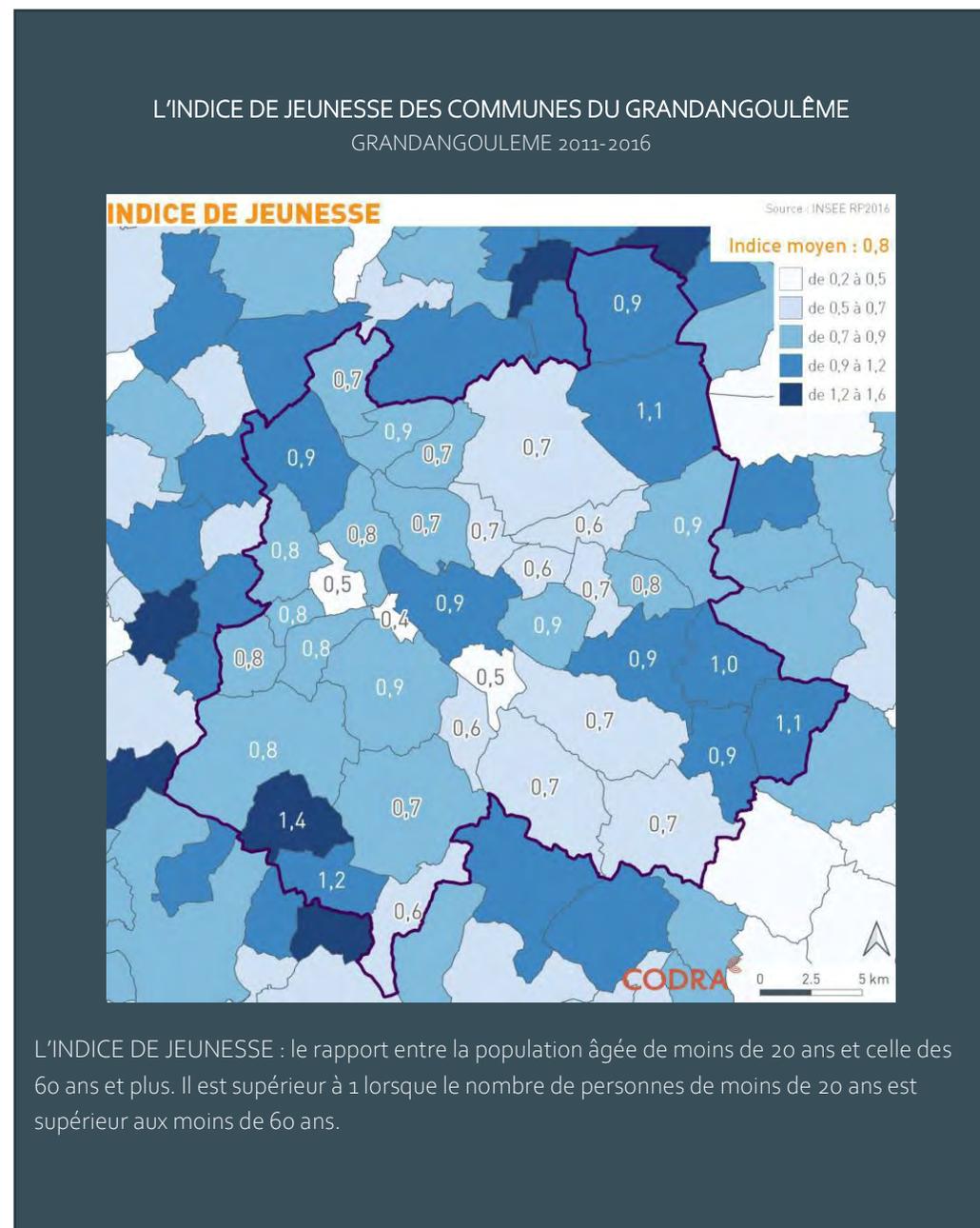
- Ces évolutions sont à prendre en compte dans les perspectives de développement des communes, puisque c'est le plus souvent pour préserver les écoles que les communes souhaitent se développer.

L'INDICE DE JEUNESSE EST INFÉRIEUR A 1

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

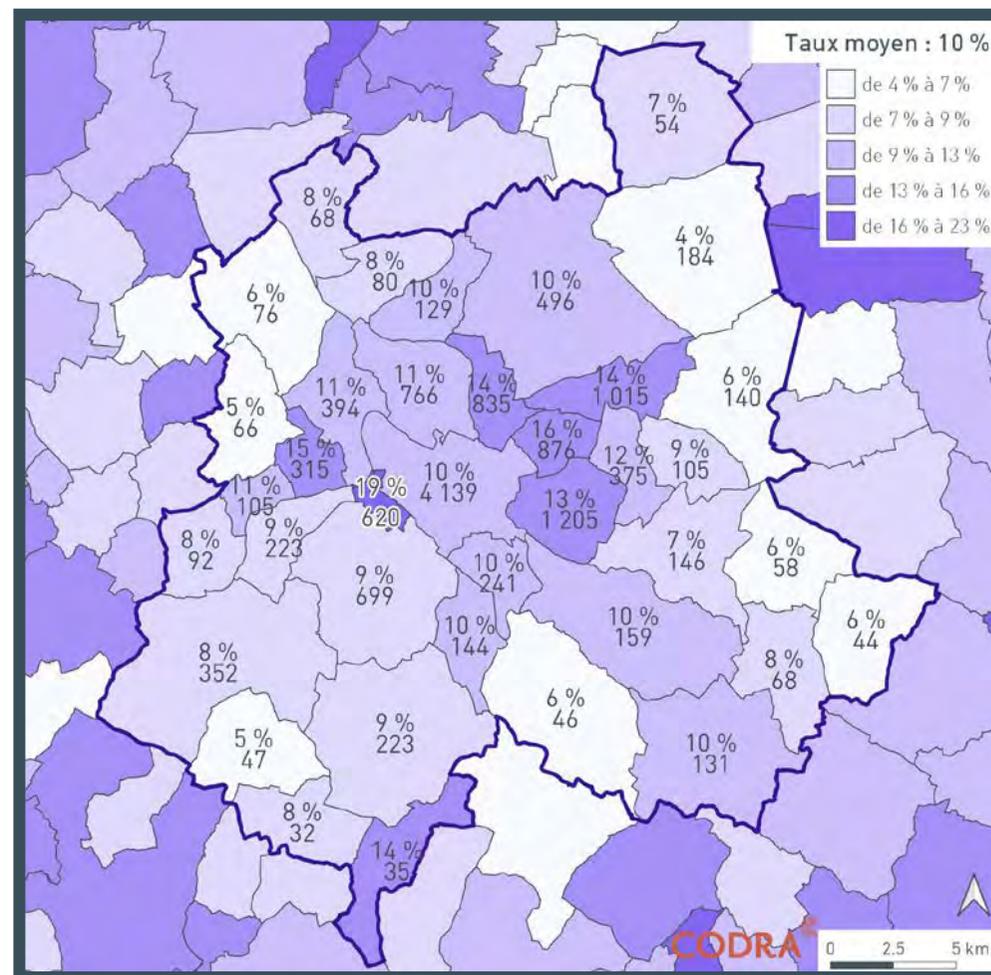
Le vieillissement induit des besoins en logements très variables selon les individus et la perte d'autonomie n'est pas véritablement fonction de l'âge. Elle ne survient pas non plus de la même manière d'un individu à l'autre : pour certains elle est très progressive, pour d'autres elle est nettement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

En matière de maintien à domicile, plusieurs dispositifs accompagnent les ménages dans l'adaptation de leur logement : dont les aides de l'ANAH en faveur de l'adaptation en lien avec les caisses de retraite. Le Département déploie également une aide spécifique, d'un montant allant jusqu'à 4 500 €

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

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

Source : INSEE RP 2016



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

Source : INSEE RP 2016



L'EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MENAGES

DEUX-TIERS DES MENAGES SONT DE PETITS MENAGES

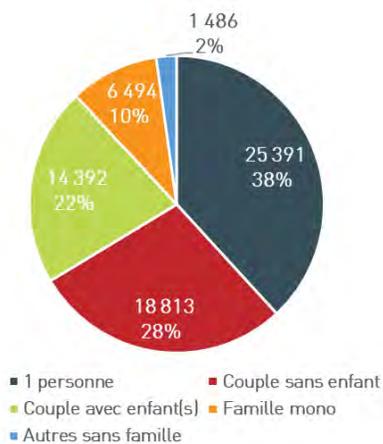
En 2016, 66 % des ménages sont des ménages composés d'une ou deux personnes. Les personnes vivant seules représentent 38 % des logements occupés. Ce taux est particulièrement important dans les communes les plus urbaines, car elles concentrent une part importante de l'offre de petits logements.

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

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

REPARTITION DES MENAGES PAR COMPOSITION FAMILIALE

Source : INSEE RP 2016

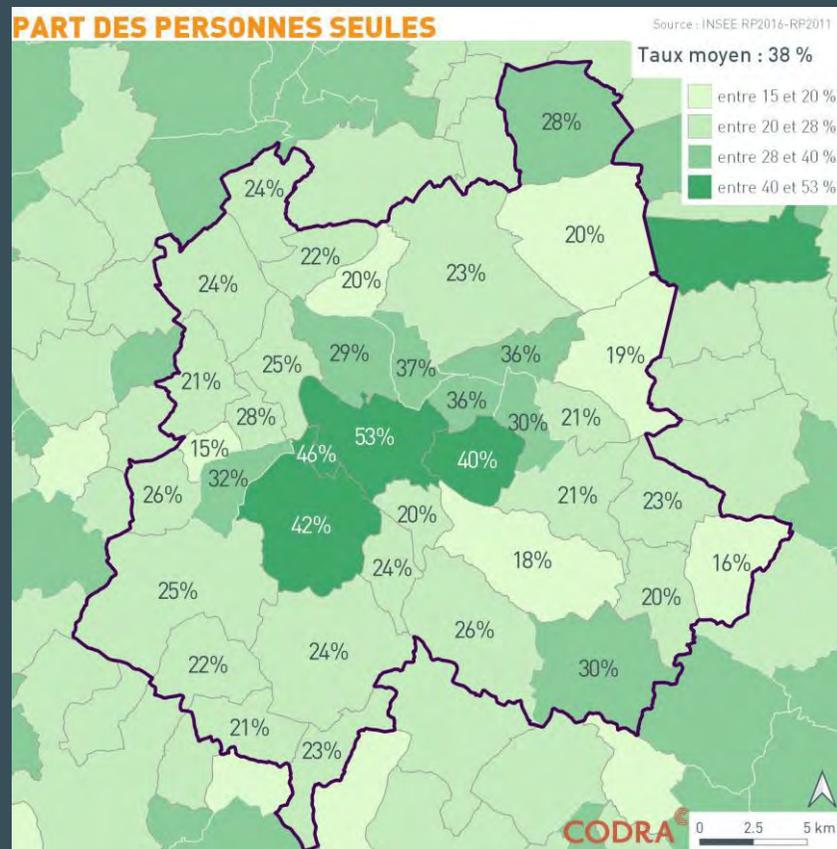


Cette hausse des personnes seules s'explique par plusieurs phénomènes :

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

PART DES PERSONNES VIVANT SEULES DANS LEUR LOGEMENT

GRANDANGOULEME 2011-2016

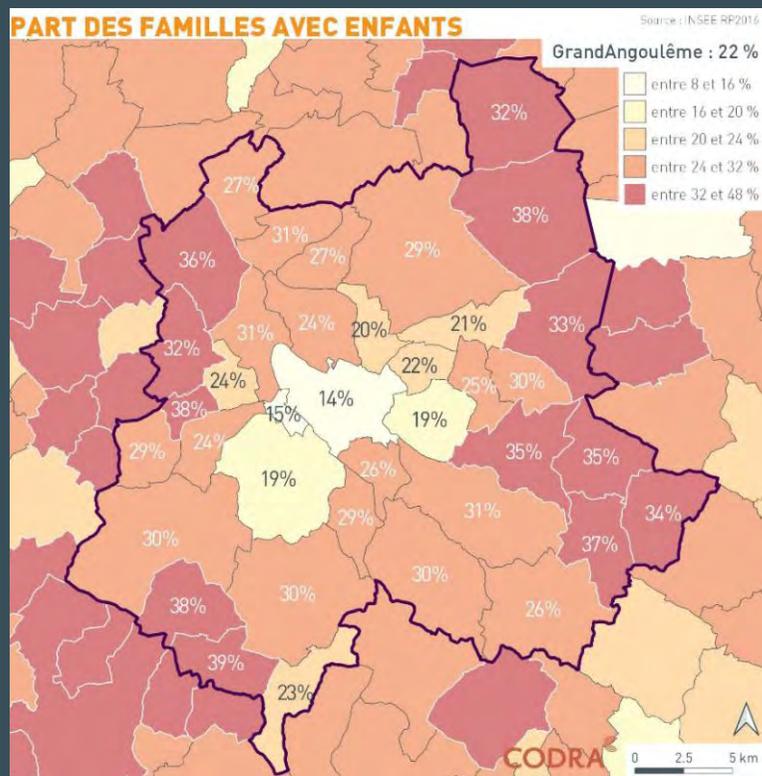
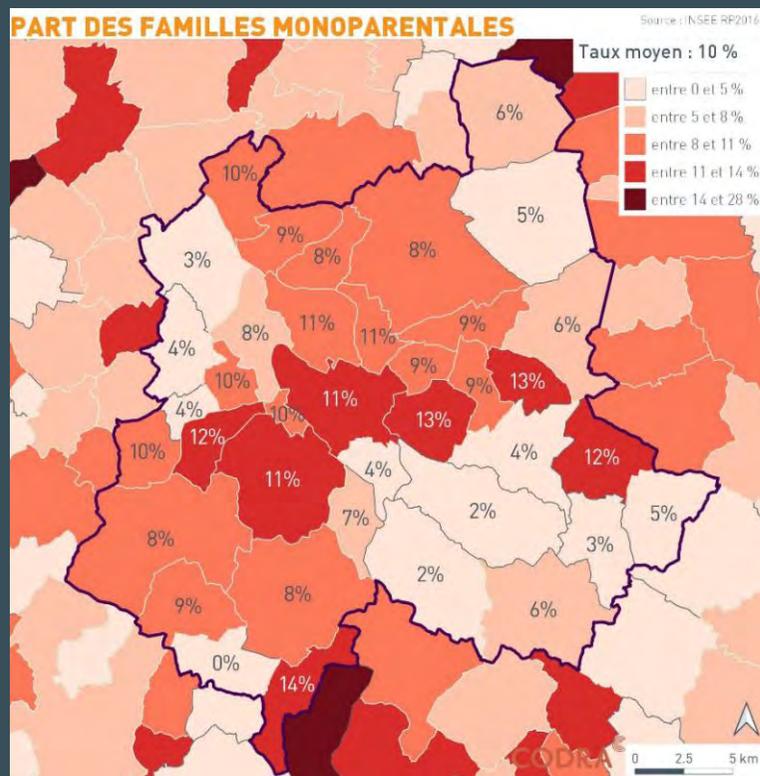


Et le nombre de familles monoparentales est à la hausse, sur le territoire on dénombre 860 familles monoparentales supplémentaires en 2016 par rapport à 2011. Ces familles monoparentales représentent jusqu'à 13 % des ménages (Soyaux).

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

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

COMPOSITION DES MENAGES GRANDANGOULEME 2011-2016



LA COMPOSITION DES MENAGES EVOLUE RAPIDEMENT

FORTE HAUSSE DU NOMBRE DE PERSONNES SEULES

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

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

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

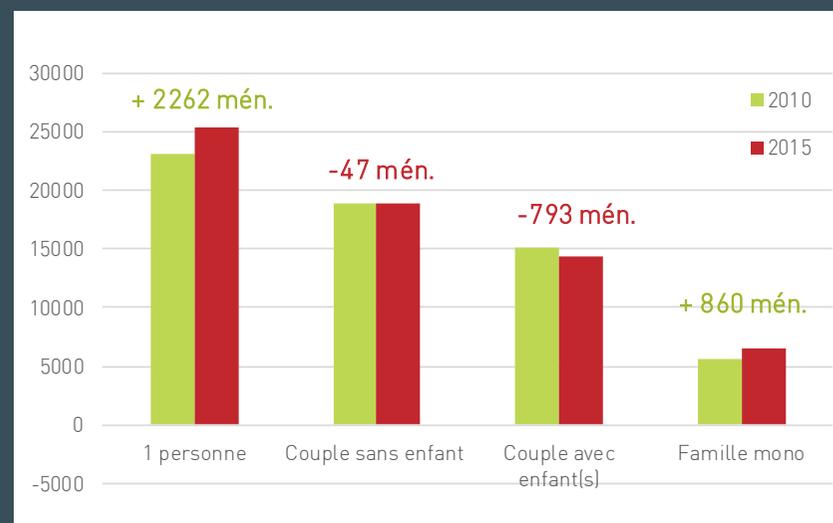
LES COUPLES AVEC ENFANTS SONT EN NETTE DIMINUTION

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

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

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION PAR COMPOSITION FAMILIALE

GRANDANGOULEME 2011-2016



LA TAILLE DES MENAGES DIMINUE

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

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

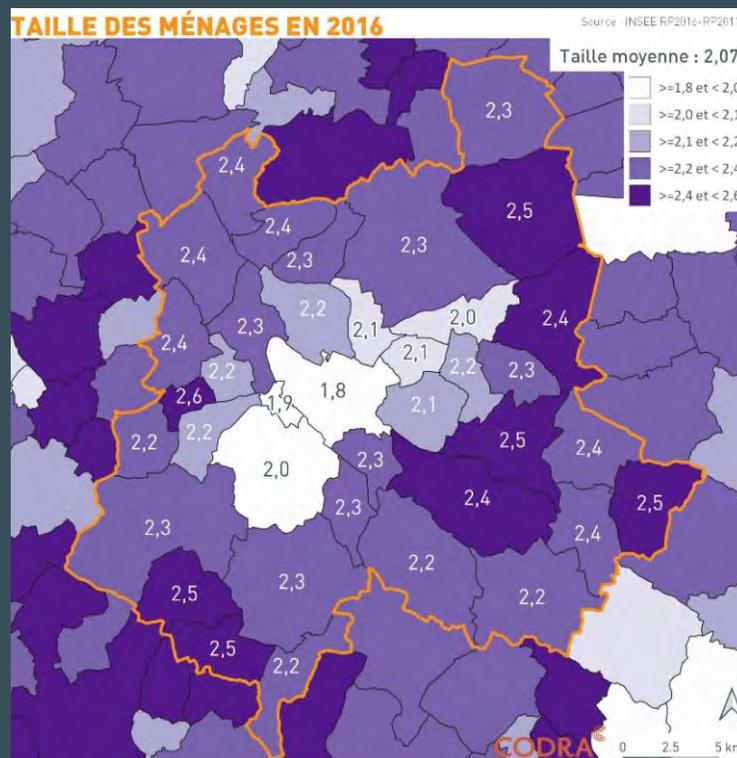
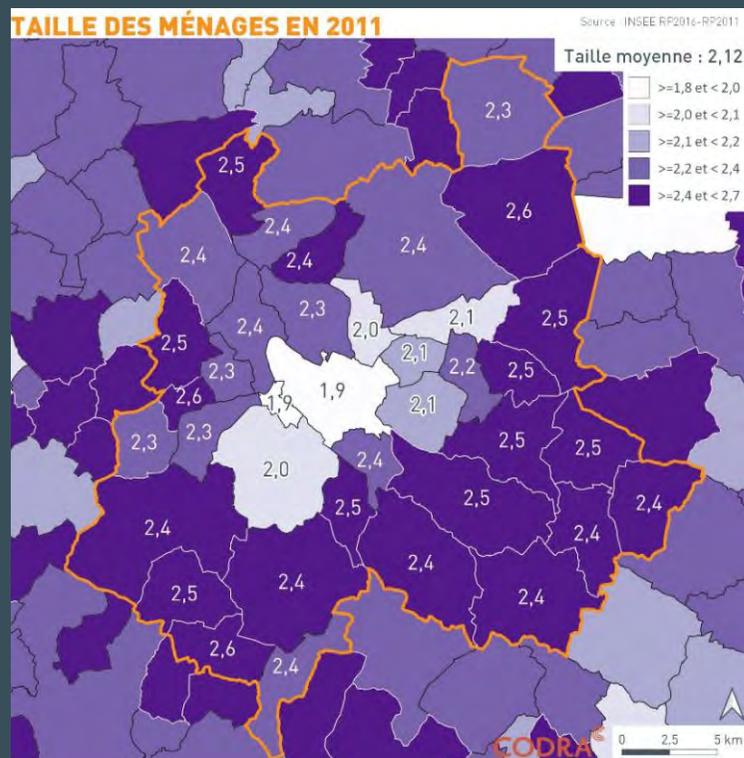
PRENDRE EN COMPTE LE DESSERREMENT POUR MIEUX EVALUER LES BESOINS EN LOGEMENTS

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

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

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

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES GRANDANGOULEME 2011-2016



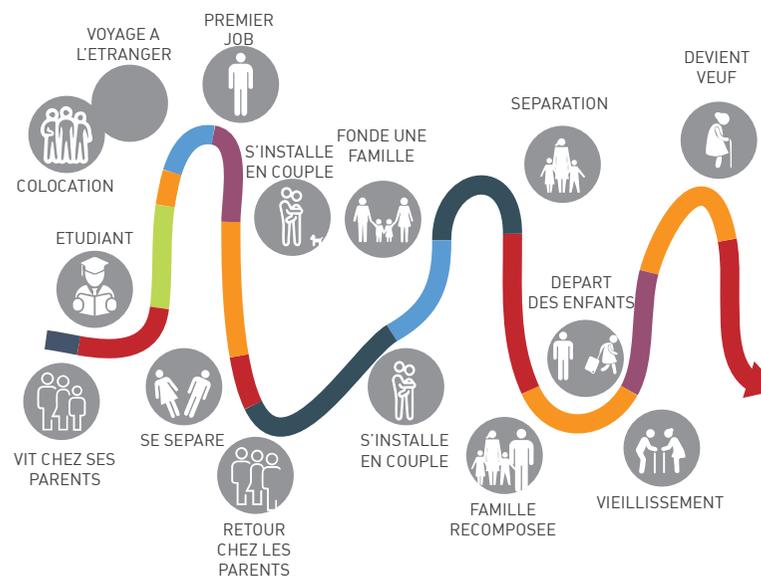
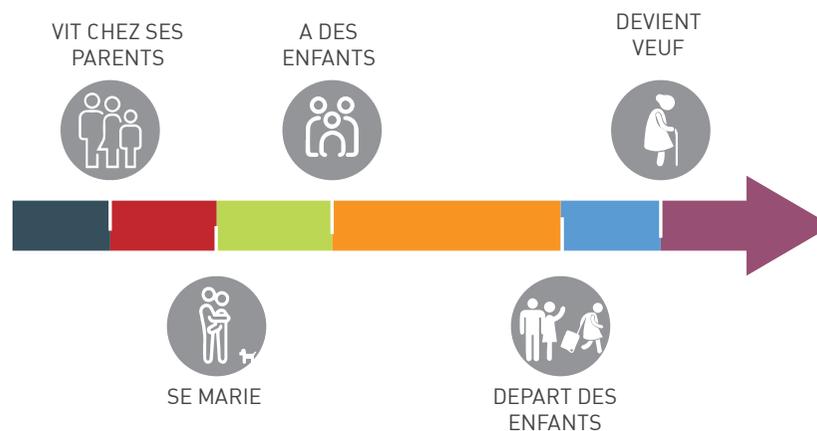
LES PARCOURS RESIDENTIELS SE SONT COMPLEXIFIES

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

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

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

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



UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE MODEREE

PLUS DE 64 000 EMPLOIS

48

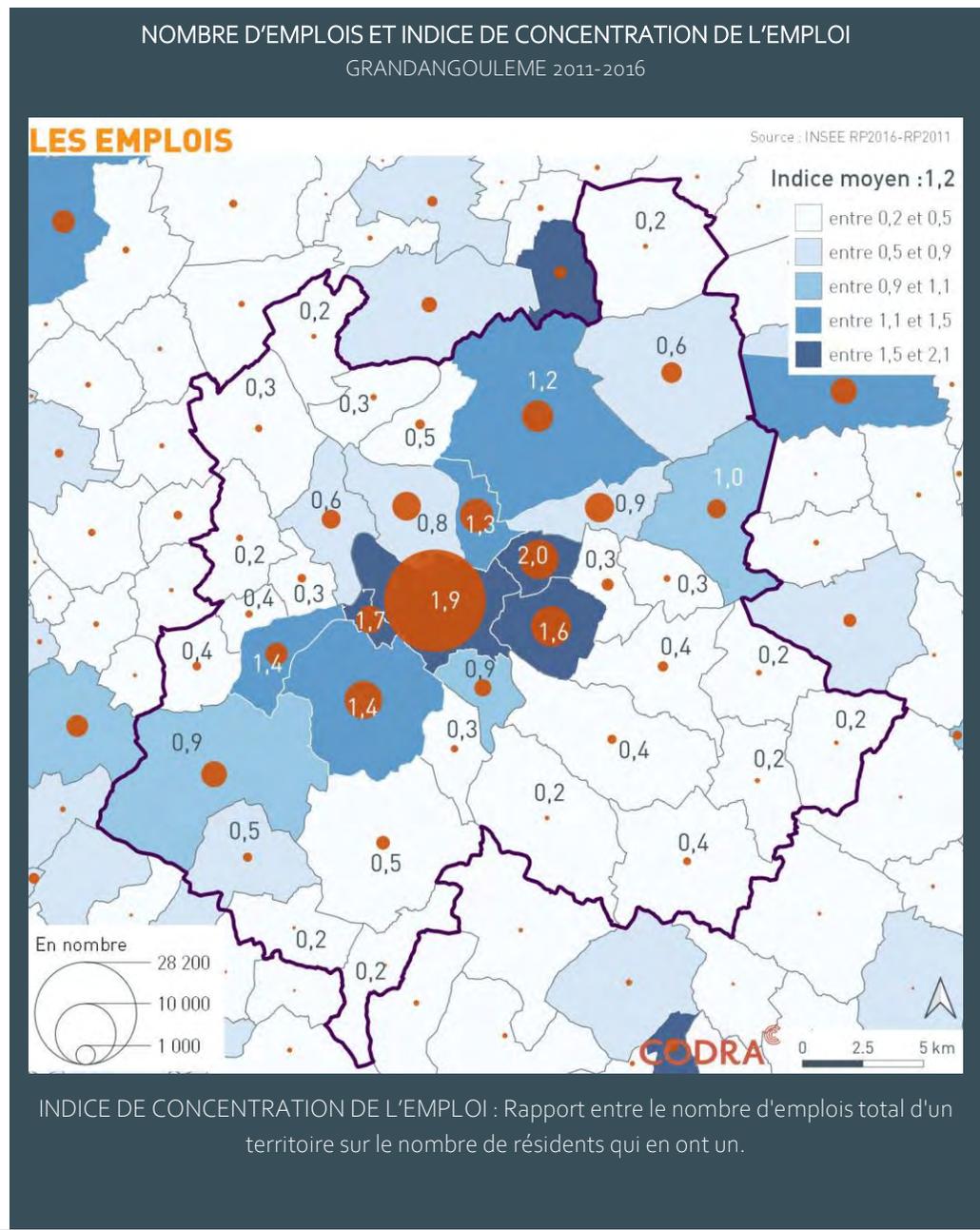
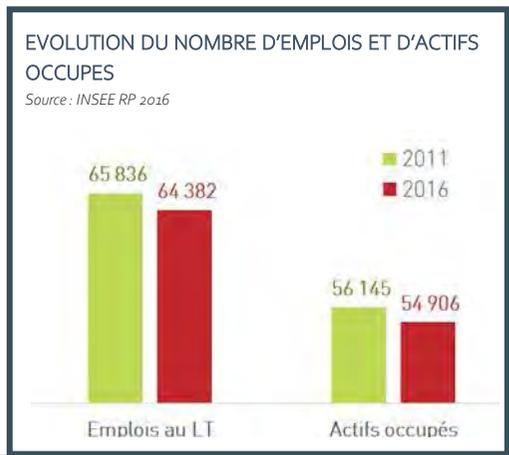
En 2016, le GrandAngoulême concentre plus de 64 000 emplois. 44 % de ces emplois sont localisés dans la ville-centre, soit plus de 28 000 emplois.

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

L'indice de concentration de l'emploi du GrandAngoulême est de 1.17 ; il est supérieur à celui du département. Cela signifie d'ailleurs que l'agglomération fournit des emplois à des

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

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



MAIS LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI EST FRAGILE

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

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

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

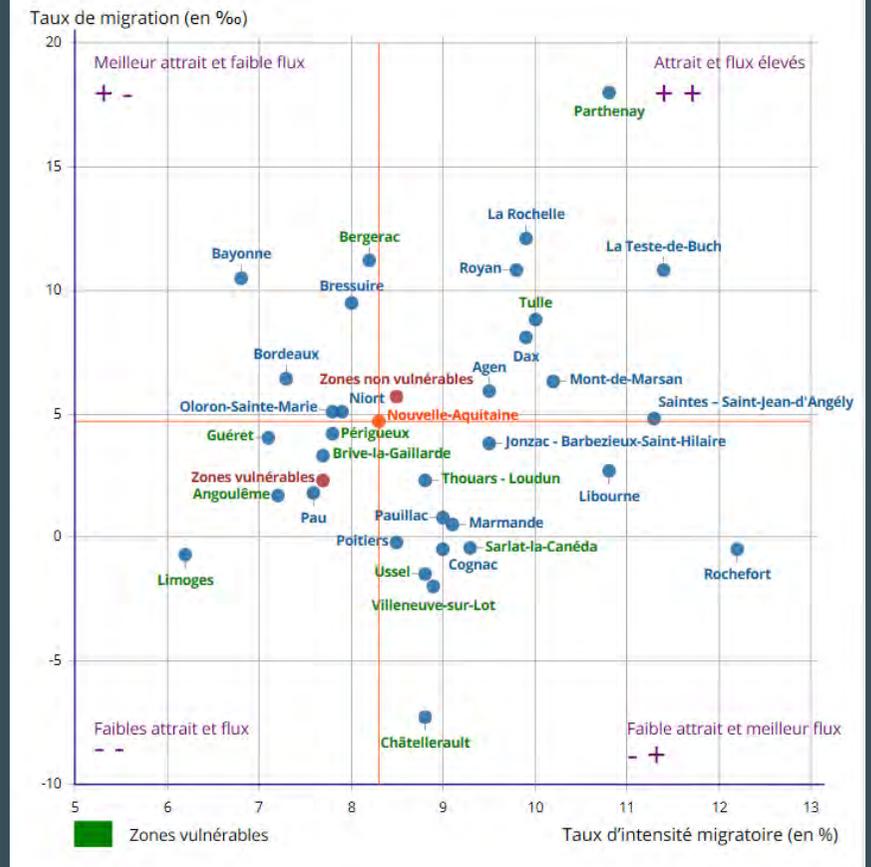
A l'image d'autres territoires de Nouvelle-Aquitaine, Angoulême attirerait plus souvent des actifs au chômage, ce qui accentue les tensions préexistantes sur le marché du travail.

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

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

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

ANGOULEME : ZONE VULNERABLE ?



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

LE REVENU MEDIAN EST DANS LA MOYENNE NATIONALE

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

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

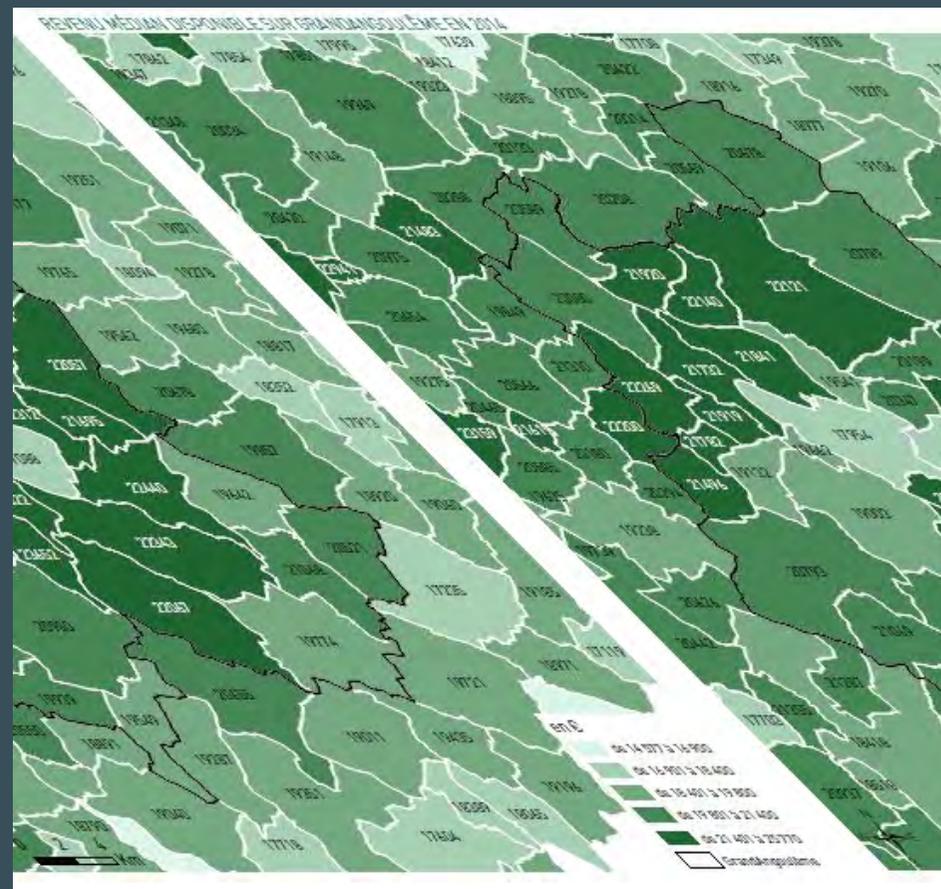
Entre les communes, les situations sont particulièrement contrastées. Les communes urbaines présentent un revenu médian globalement plus faible tandis que les communes de 1^{ère} couronne concentrent les revenus les plus élevés.

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

8 755 €, LE SEUIL DE PAUVRETE

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

LE REVENU MEDIAN DE LA POPULATION



Source : Atlas 2019 du GrandAngoulême

Réalisation GrandAngoulême

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

62 537 LOGEMENTS EN 2015

88 % DES LOGEMENTS SONT DES RESIDENCES PRINCIPALES

Données FILOCOM

Le parc de logements se scinde en trois grandes catégories :

- Les logements occupés au titre de résidences principales : 88% des logements de l'agglomération, soit 66 040 logements. Proportionnellement, il y a davantage de résidences principales sur le périmètre intercommunal que sur le département, où le taux de résidences principales n'atteint que 82 %.
- Les logements occupés au titre de résidences secondaires : 2.6 % des logements de l'agglomération, soit nettement moins qu'à l'échelle de la Charente : 6.7%.
- Les logements vacants : 9.3 % des logements, soit 6 957 logements. Cette vacance est plutôt élevée, étant donné qu'un taux moyen de vacance oscille entre 6 et 8 %.

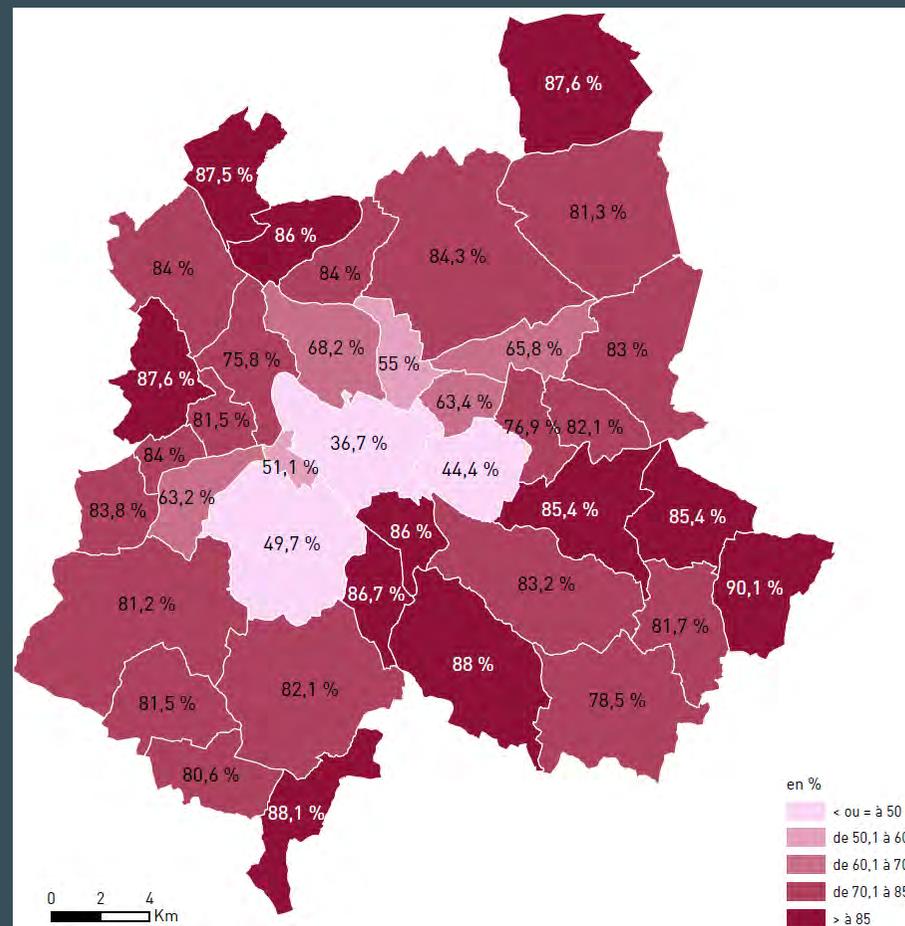
ENTRE 2011 ET 2015, UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPES

Données FILOCOM

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

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

TAUX DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS PAR COMMUNE



Source : Atlas 2019 du GrandAngoulême

Données : INSEE RP 2014

Réalisation GrandAngoulême

Proportionnellement, l'évolution du nombre de logements est plus importante dans les communes de 2^{ème} et 3^{ème} couronne, où des

développements importants ont eu lieu entre 2009 et 2014.

CLASSIQUEMENT, UNE PLUS GRANDE DIVERSITE DES STATUTS D'OCCUPATION DANS LES COMMUNES URBAINES

58 % DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS

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

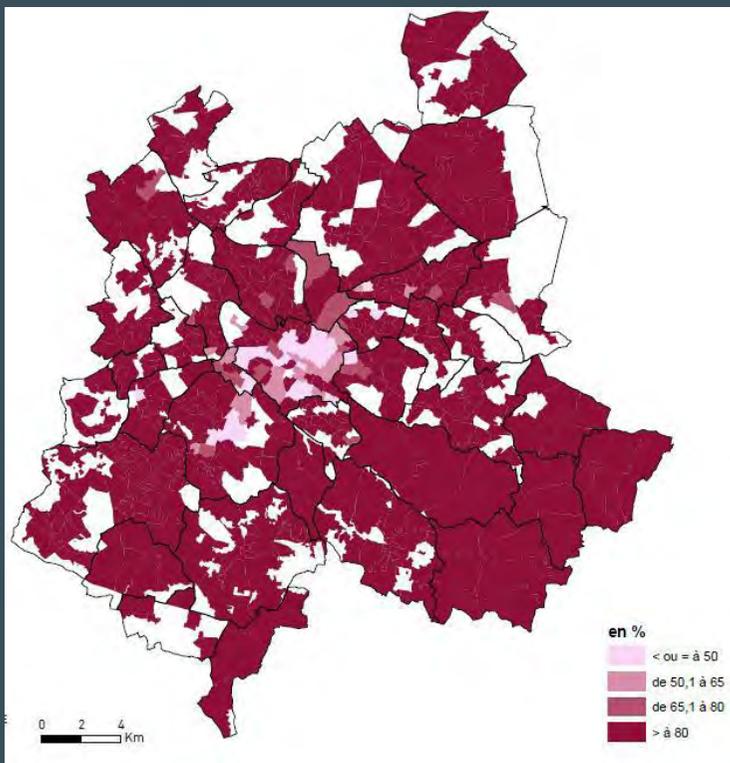
Plus rurales, les communes de 2^{ème} et 3^{ème} couronne présentent un taux de propriétaires nettement plus important, de l'ordre de 85 à 90 % des résidences principales.

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

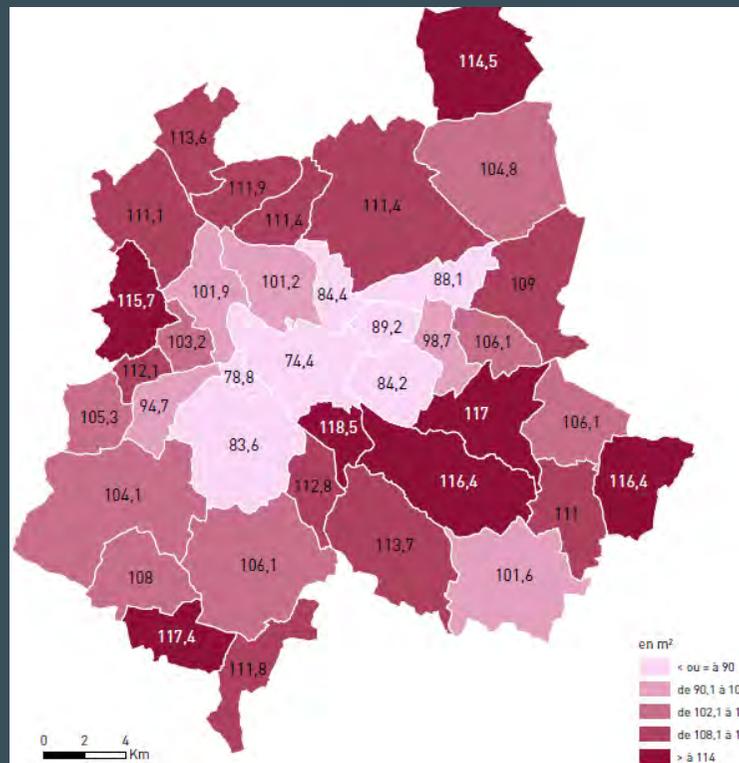
Entre 2011 et 2015, selon les données Filocom, le taux de locataires du parc social est en recul, correspondant à - 238 ménages sur la période. Cette diminution peut s'expliquer par les démolitions importantes engagées dans le cadre des premiers programmes de renouvellement urbain sur les quartiers Basseau,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

TAUX DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

GRANDANGOULEME 2015



TAILLE MOYENNE DES LOGEMENTS



Source : Atlas du GrandAngoulême
Données FILOCOM 2015

73 % DE MAISONS, ET DE GRANDES TYPOLOGIES

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

Par conséquent, la taille moyenne des logements de l'agglomération est plutôt élevée avec près de 88 m². Elle est cependant inférieure à celle de la Charente, à 97 m² en moyenne.

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

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

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

Une sous-occupation importante du parc de logements

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

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

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

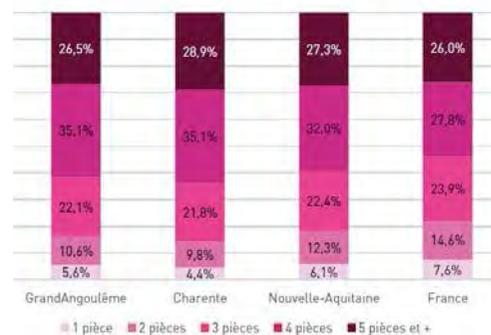
SUR ET SOUS-OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS

Source : INSEE RP 2016 PRINC₃

Nombre de ménages
367 sur-occupation
42006 sous-occupation

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

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR NOMBRE DE PIÈCES EN 2015



Source : Atlas GrandAngoulême

DES BESOINS D'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS

2.6 % DES LOGEMENTS SONT QUALIFIES DE MEDIOCRE A TRES MEDIOCRE

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

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

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

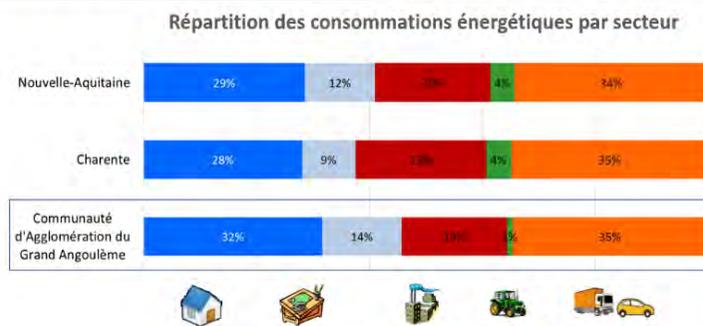
LE PARC DE LOGEMENTS DE L'ANGOUMOIS, PLUS ENERGIIVORE

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

Comparativement aux consommations de la Charente et de Nouvelle-Aquitaine, la part du résidentiel est supérieure sur le territoire de GrandAngoulême (du fait d'une moindre consommation liée à l'industrie notamment).

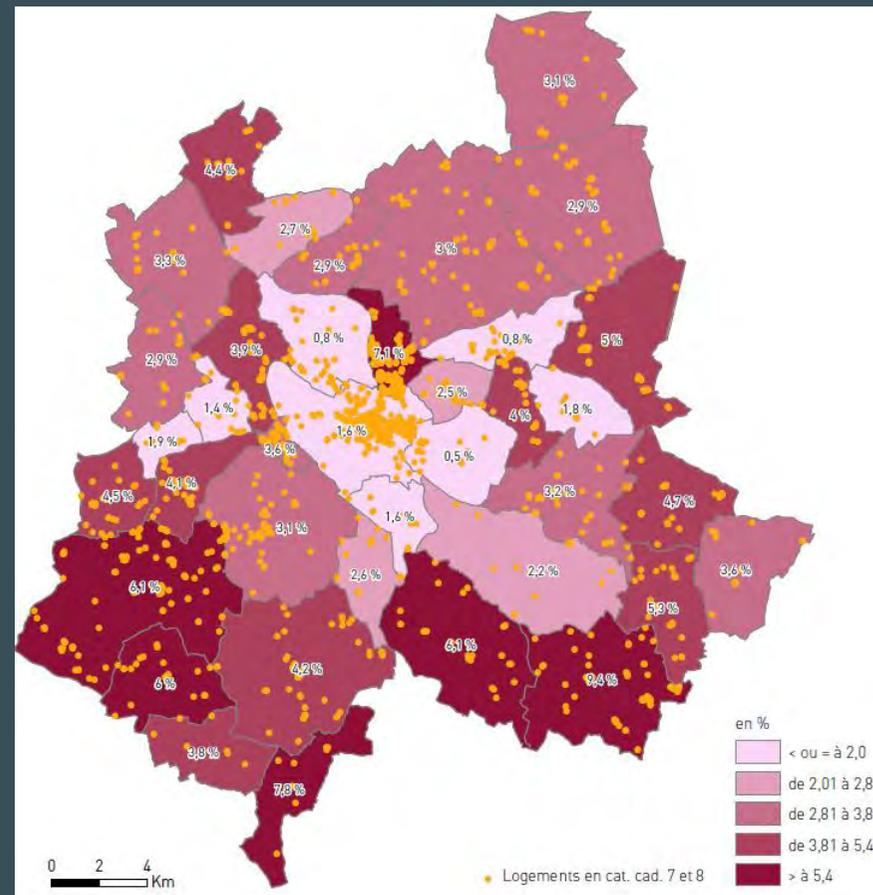
Ainsi, 1/3 des consommations d'énergie du territoire sont liées au logement.

Consommation d'énergie finale



Source : Diagnostic PCAET

TAUX DE LOGEMENTS EN CATEGORIES CADASTRALES 7 ET 8 GrandAngoulême, 2015



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

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

3.4 %, LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

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

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

LE REPERAGE DE L'HABITAT INDIGNE OU INDECENT FONCTIONNE BIEN

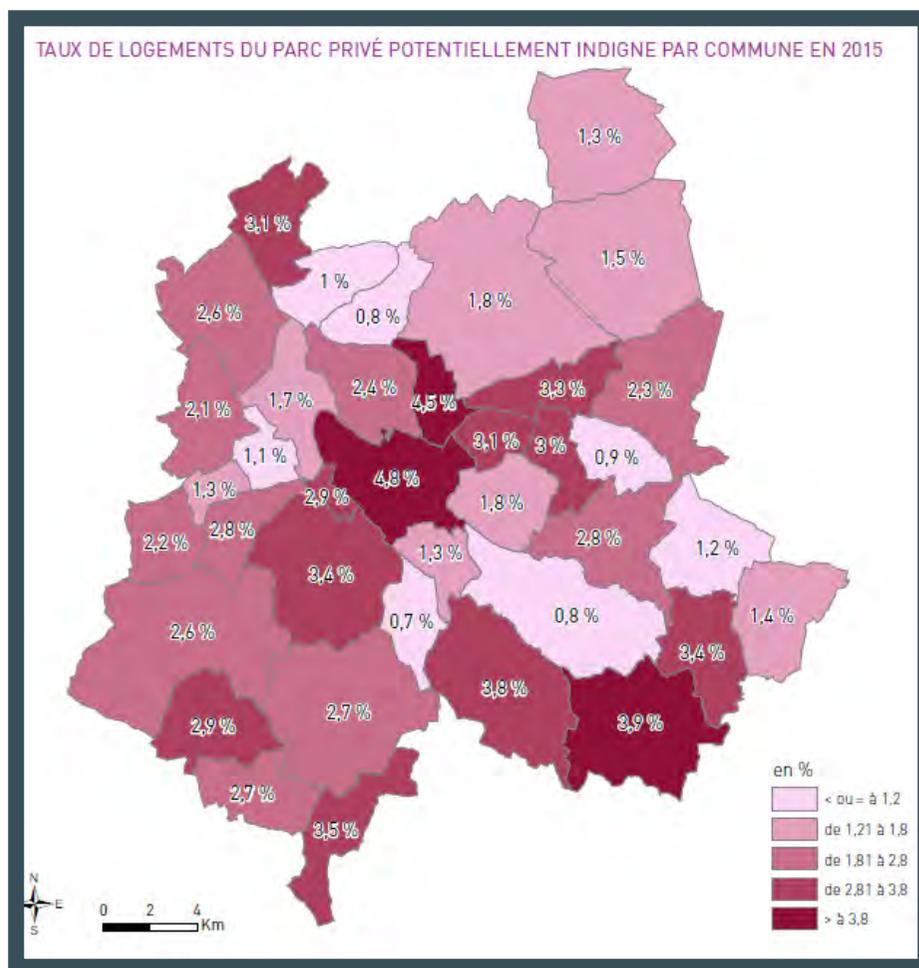
Le territoire de la Charente dispose d'une certaine antériorité en matière de repérage de l'habitat insalubre et indécents.

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

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

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

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



Les procédures en cours

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

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

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

* L1311 – 4 : arrêté pour péril

** L1331-26 : arrêté pour insalubrité

Le permis de Louer à La Couronne

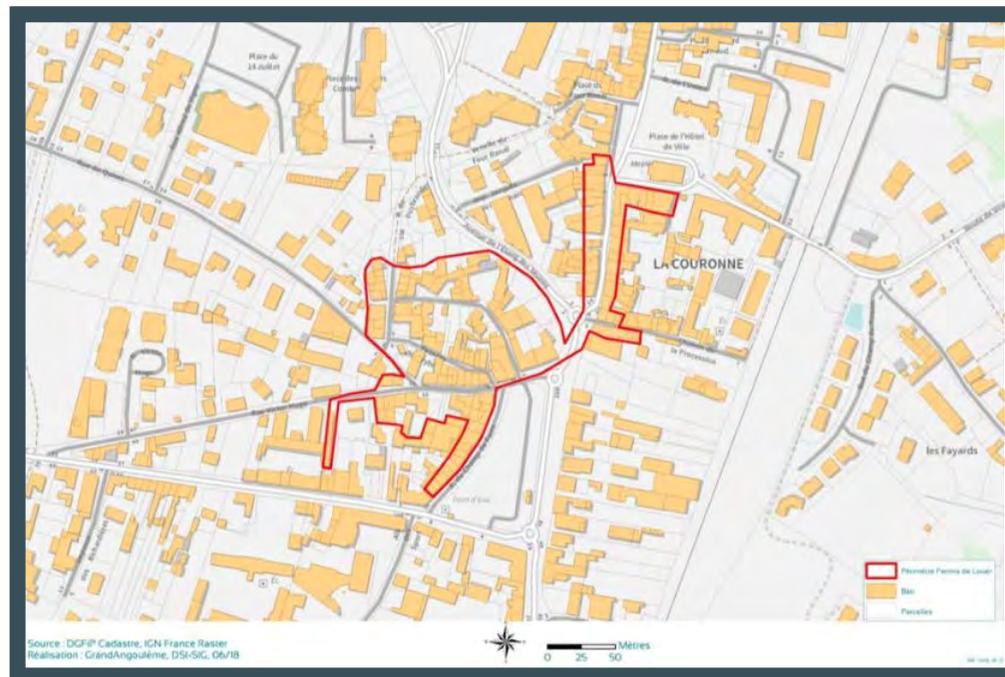
Depuis le 1^{er} janvier 2019, La Couronne a instauré le permis de louer sur un périmètre resserré de son centre. 1^{ère} ville de Charente à déployer ce nouveau dispositif encadré par la loi ALUR, La Couronne déploie le permis de louer grâce à un appui du GIP LHI et de SOLIHA. La commune entend contraindre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

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

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

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

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



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

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

9.3 % DE LOGEMENTS VACANTS

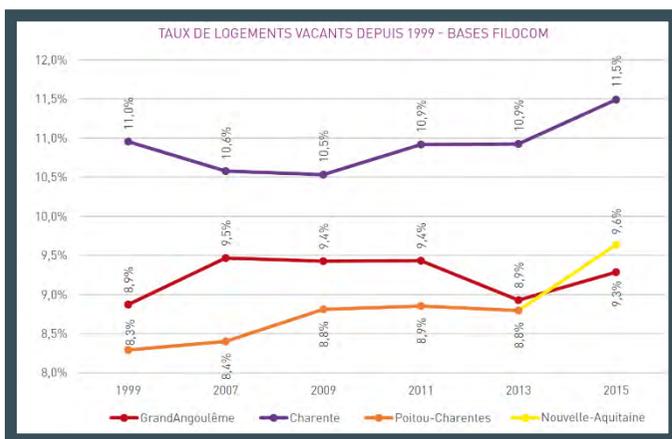
D'après les données FILOCOM, le taux de logements vacants est de 9.3 % en 2015, soit près de 7 000 logements. Ce taux est plutôt élevé : on estime qu'un taux de vacance suffisant, permettant une rotation dans le parc de logements est situé entre 6 et 8 %.

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

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

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

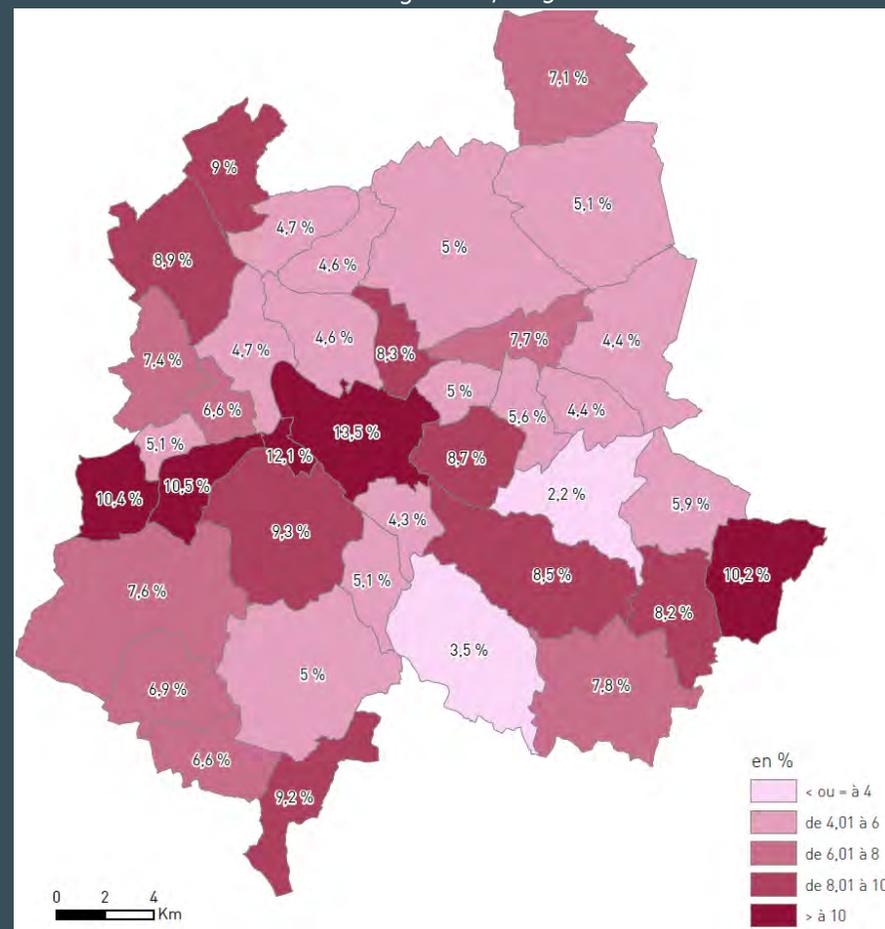
D'après les données FILOCOM, le taux de logements vacants sur le territoire de GrandAngoulême est globalement stable, excepté une baisse sensible observable en 2013 (peut-être liée aux démolitions du parc locatif social).



Source : Atlas du GrandAngoulême

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS PAR COMMUNE

GrandAngoulême, 2015



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

DES SITUATIONS DE VACANCE CONTRASTEES

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

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

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

MAJORITAIREMENT DES MAISONS CONCERNEES

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

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

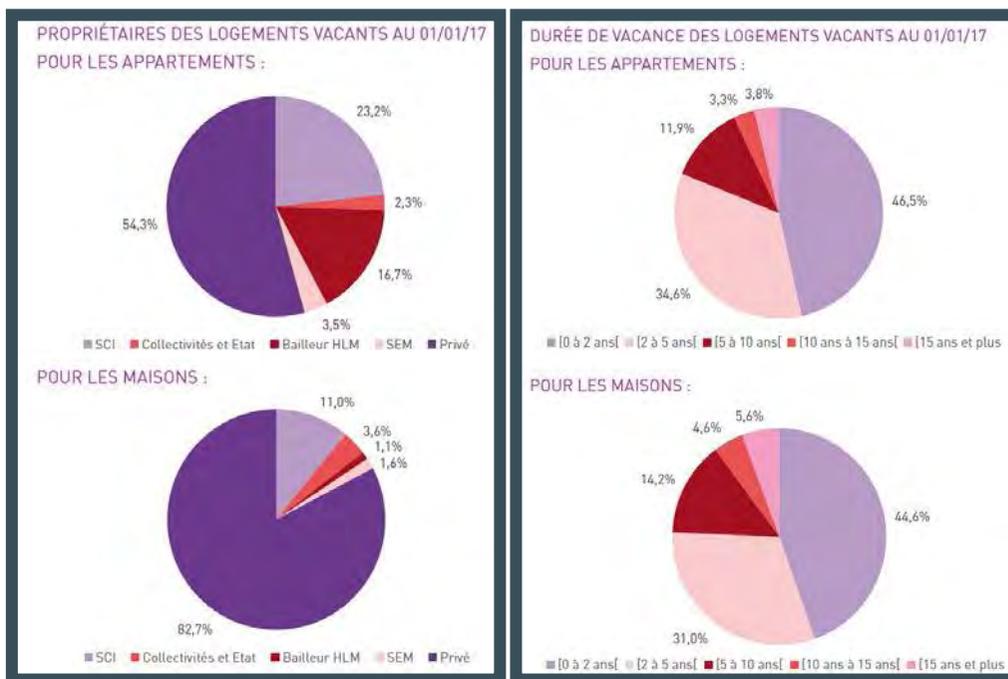
Les durées de vacance observées sont globalement similaires entre les maisons et appartements.

LES DISPOSITIFS DE DEFISCALISATION GENERENT DE LA VACANCE

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



LES JARDINS DE SAINT-MICHEL – OPERATION BESSON



Source : Atlas du GrandAngoulême

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

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

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



1 RUE DES SICAUDS A SAINT-MICHEL – OPERATION DE ROBIEN

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

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

**LES REPONSES
APPORTEES PAR LE
MARCHÉ DE
L'HABITAT**

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

UNE COURBE DE PRODUCTION QUI S'AFFAISSE

63

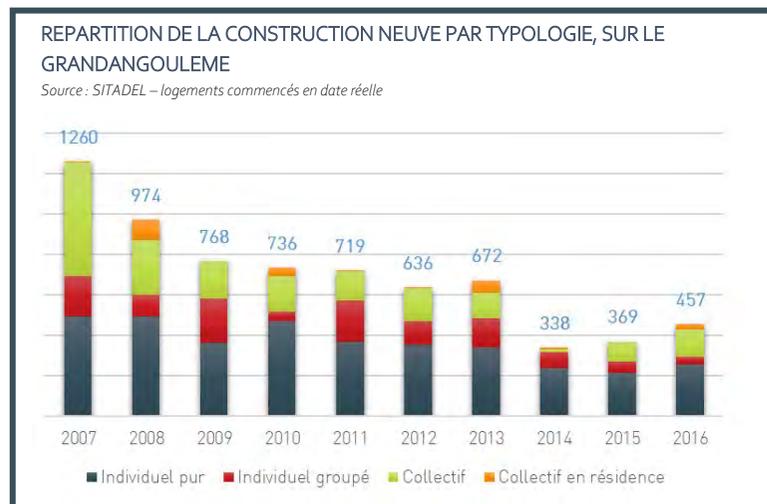
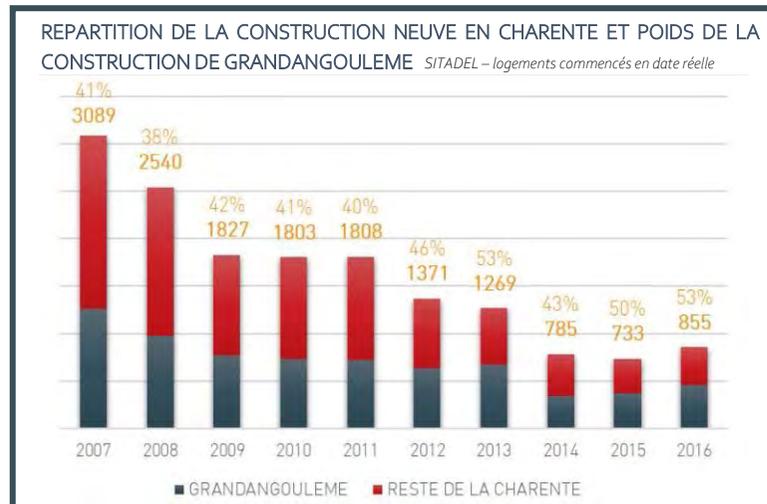
Les périodes de production fastes, boostées par les dispositifs de défiscalisation ont conduit à des niveaux de production particulièrement importants : en 2007, la construction neuve annuelle dépasse les 3000 logements en Charente. Au sein du département, la construction du GrandAngoulême représente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

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

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

3 périodes de production observables sur le GrandAngoulême :

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



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

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

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

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

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

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

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

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

ANALYSE RETROSPECTIVE DES BESOINS SATISFAITS ENTRE 2010 ET 2015

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

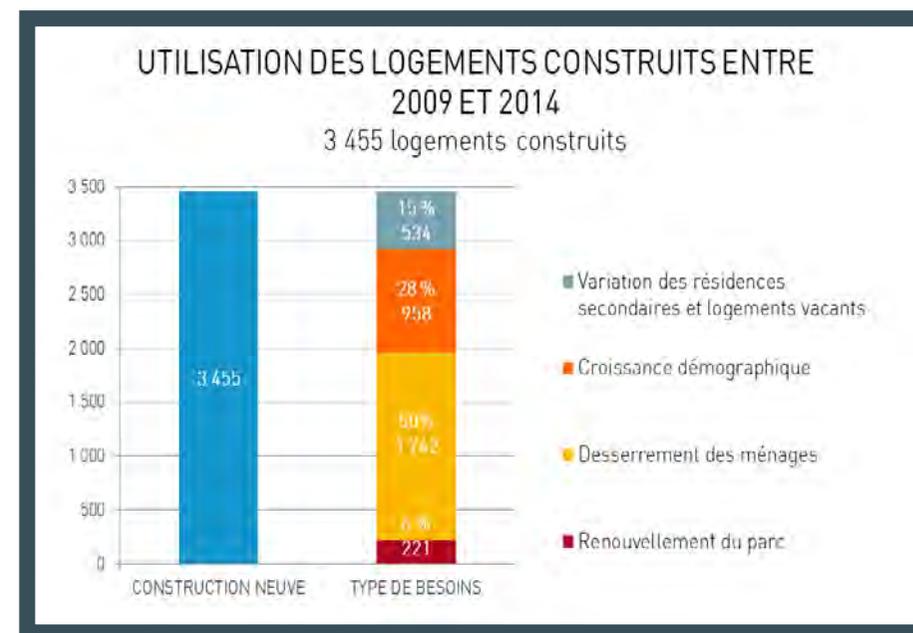
Une analyse rétrospective des besoins permet d'évaluer quelle a été la destination de ces logements mis en chantier.

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

davantage de logements à population égale. Environ 1 750 logements ont permis à la population endogène de décohabiter. Cette part de production dédiée au desserrement est importante, elle témoigne d'une bonne couverture des besoins de desserrement.

- 28 % de croissance démographique : l'accueil de population nouvelle (solde naturel ou migratoire) s'est réalisé dans l'équivalent de 968 logements sur cette période.

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



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

DES STOCKS A ÉCOULER DANS LES LOTISSEMENTS DÉJÀ ENGAGÉS

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

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

De nouvelles commercialisations s'engagent, notamment 37 lots à bâtir sur le quartier des Sablons à Gond-Pontouvre où le prix moyen du terrain à bâtir est d'environ 100 €/m². A l'image de ce lotissement, plusieurs opérations sont désormais mixtes, déclinant une programmation en locatif social associée à la commercialisation de lots à bâtir ou de maisons en accession en VEFA.

Plusieurs cas de figure apparaissent :

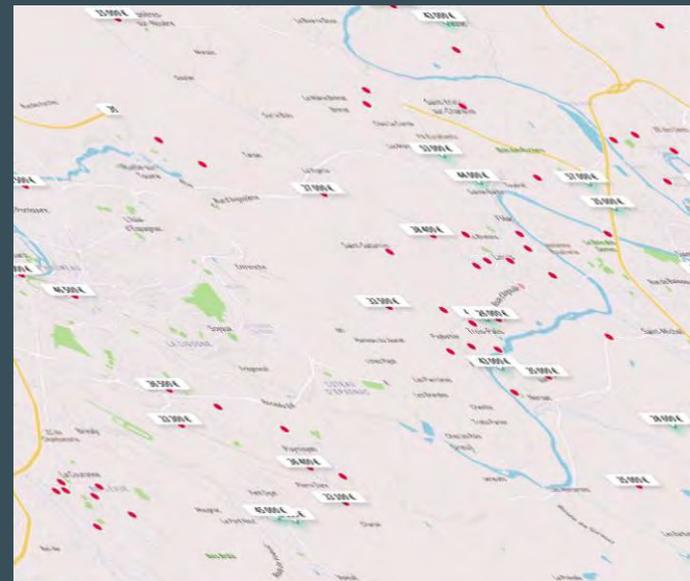
- Un opérateur social produit le locatif social et les lots à bâtir (ex. : Gond-Pontouvre Le Foyer) ;
- Un opérateur privé produit une opération mixte, avec VEFA du locatif social auprès d'un bailleur social (ex. Champniers, Logelia / Linkcity ou Sers, OPH/ Maisons de la Touvre).

LE BIMBY, POUR CONSTRUIRE SANS ÉTALEMENT URBAIN

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

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

LOCALISATION DES ANNONCES EN LIGNE DE TERRAINS A BATIR



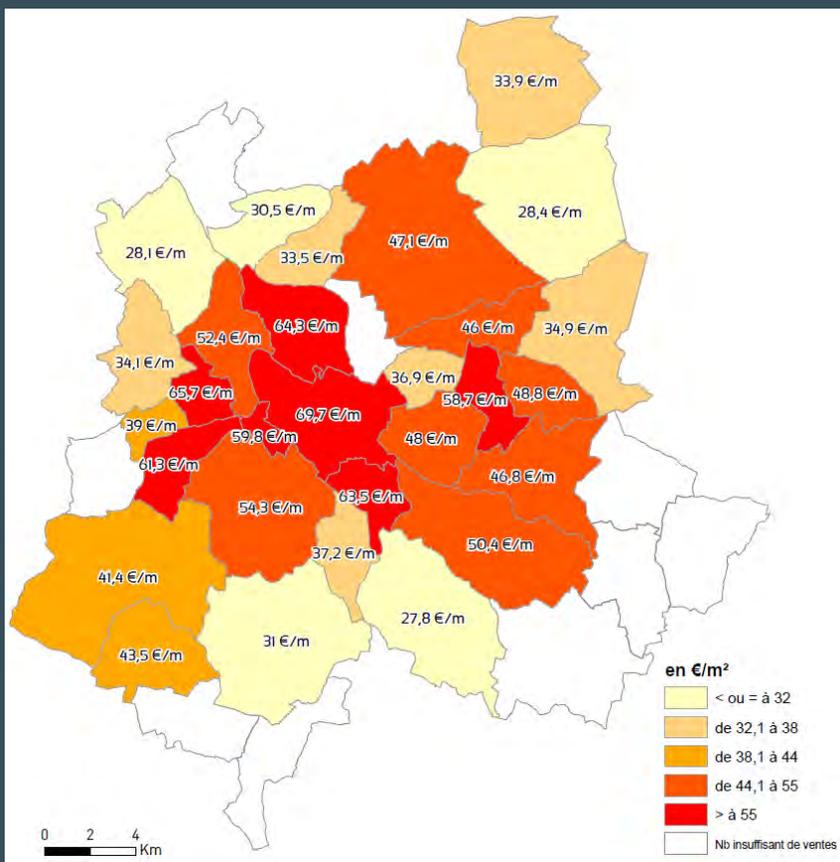
Localisation approximative - Source : Seloger.com

37 LOTS A BATIR AUX SABLONS A GOND-PONTOUVRE



Source : Noalis

PRIX MOYENS DES TERRAINS A BATIR POUR LA CONSTRUCTION INDIVIDUELLE



Source : Atlas du GrandAngoulême
Données DVF 2015

PLAQUETTE BIMBY



LES MARCHES DE L'ACCESSION DANS L'ANCIEN

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

37 319 PROPRIETAIRES OCCUPANT D'UNE MAISON SUR LE GRANDANGOULEME

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

DES NIVEAUX DE PRIX PLUTOT STABLES MAIS BAS

Compris entre 1 100 et 1 600 €/m², les prix des maisons sont très variables d'une commune à l'autre. Les communes de 1^{ère} couronne présentent les niveaux de transactions les plus élevés du territoire, tandis que les couronnes au pourtour du territoire communautaire présentent l'offre la plus accessible.

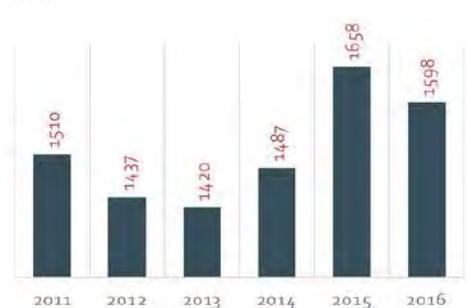
UNE REPRISE DES TRANSACTIONS

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

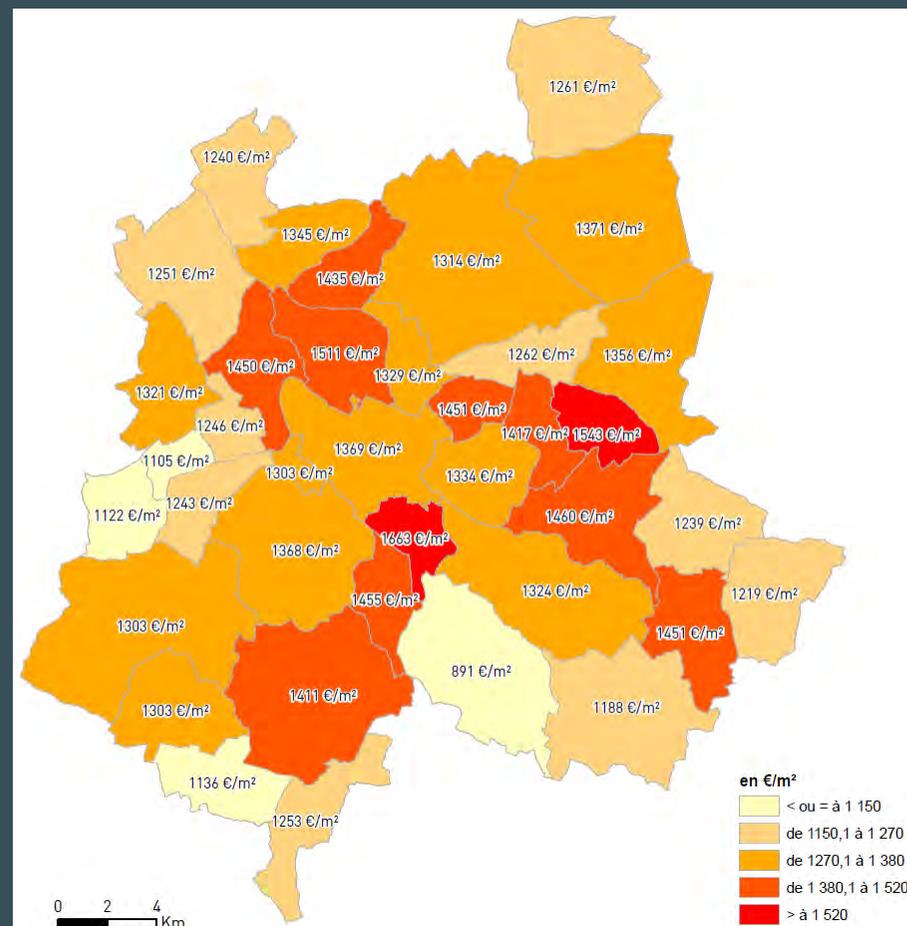
- Un niveau de marché plutôt bas, favorable pour les ménages et les investisseurs dans l'ancien

EVOLUTION DU NOMBRE DE VENTES DE MAISONS

Source : DVF 2011 - 2016



PRIX MOYENS DES MAISONS VENDUES ENTRE 2011 ET 2016 GrandAngoulême



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

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

9 357 APPARTEMENTS PRIVES

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

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

1 400 €/M² EN 2016, UN PRIX MOYEN DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS A LA BAISSE

Entre 2011 et 2016, le nombre de transactions par année est globalement stable, mais les niveaux de prix ont largement baissé. Cette baisse du prix est corrélée avec une baisse de la surface moyenne des appartements vendus, passé de plus de 65 m² à moins de 55 m².

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

Un niveau de prix bas, jugé peu attractif pour des promoteurs qui voient un écart trop important entre le neuf et l'ancien, rendant complexe la commercialisation de logements collectifs neufs.

➤ Une équation à résoudre pour promouvoir d'autres formes d'habiter dans l'agglomération.

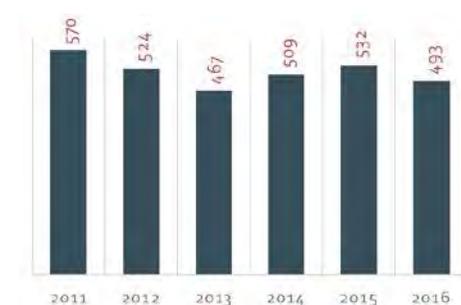
EVOLUTION DES NIVEAUX DE PRIX ET SURFACES

Source : DVF 2011 - 2016

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

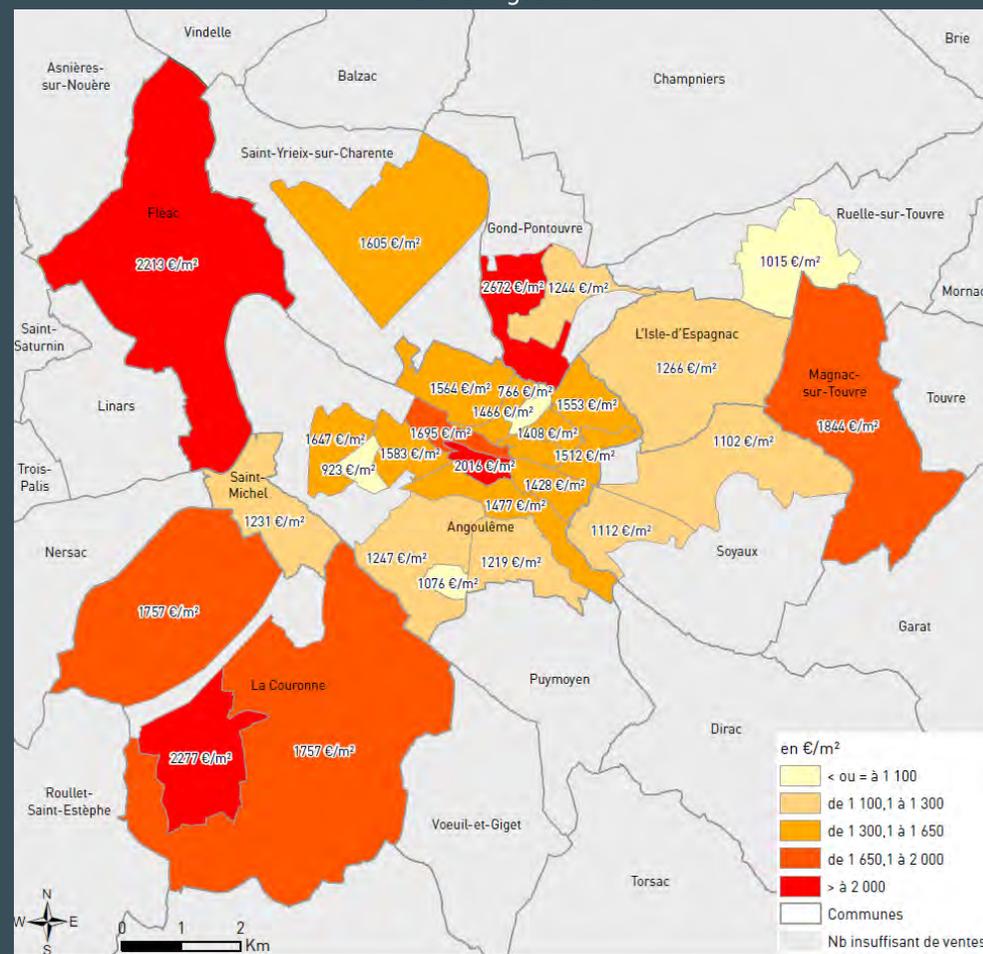
EVOLUTION DU NOMBRE DE VENTES D'APPARTEMENTS

Source : DVF 2011 - 2016



PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS VENDUS ENTRE 2011 ET 2016

GrandAngoulême



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

LE LOCATIF PRIVE EST RELATIVEMENT DISPONIBLE ET ABORDABLE

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

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

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

Toutes typologies confondues, la surface moyenne des logements loués est de 59 m² selon les données CLAMEUR. Ces logements sont occupés en moyenne pour une durée de 38 mois (plus de 3 ans).

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

7.74 €/M², LE LOYER MOYEN D'UNE MAISON

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

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

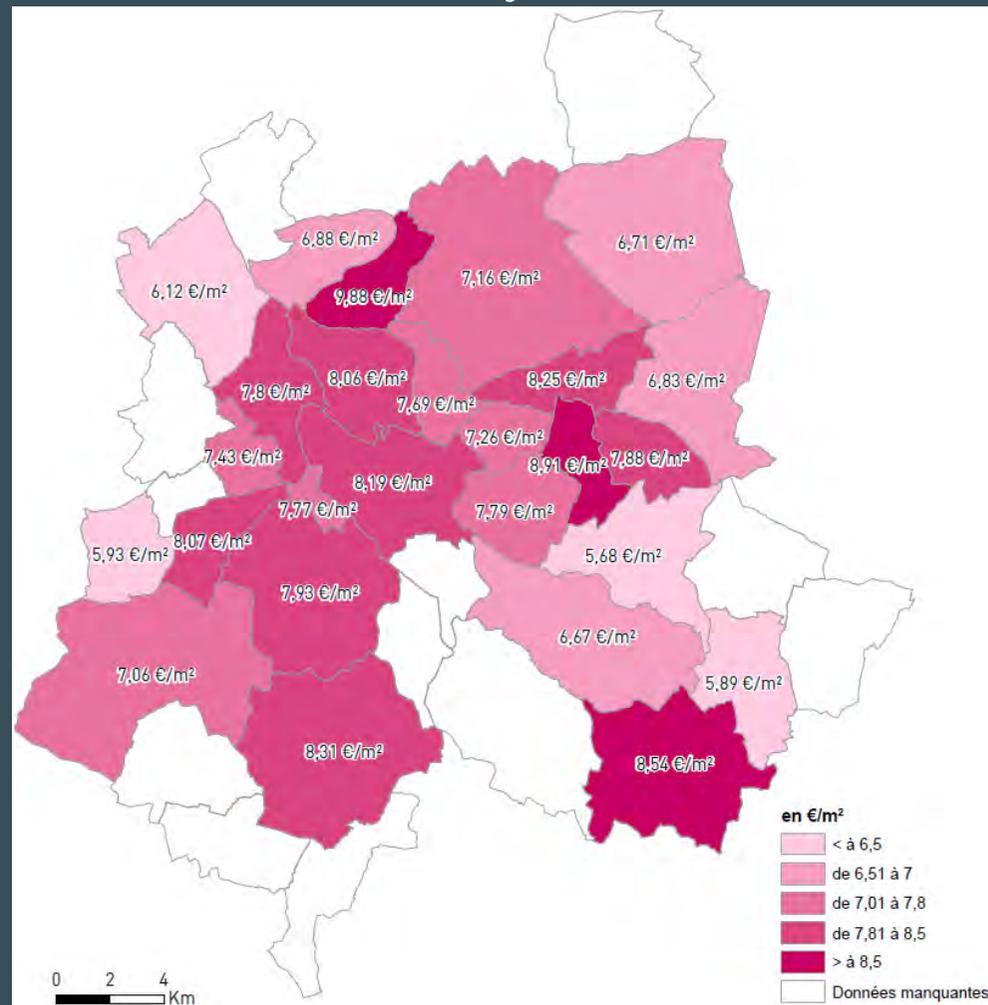
Les niveaux de loyers sont par conséquent très variables, selon les offres disponibles et les localisations.

9.92 €/M², LE LOYER MOYEN D'UN APPARTEMENT

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

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

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



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

LE LOCATIF SOCIAL

LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

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

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

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

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

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

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

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

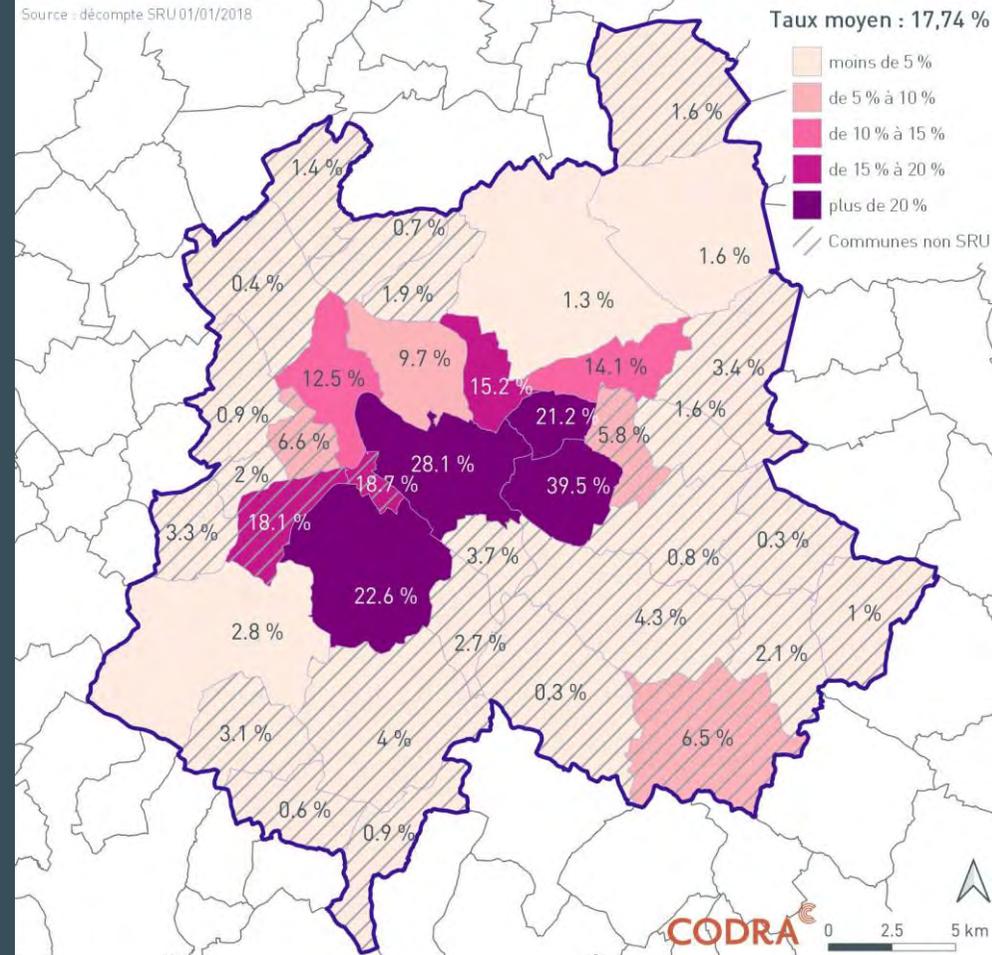
- A l'échéance 2025 pour Ruelle-sur-Touvre, Saint-Yrieix-sur-Charente, Gond-Pontouvre et Fléac
- A l'échéance 2031 pour Champniers, Brie et Roullet-Saint-Estèphe.

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

Au 1^{er} Janvier 2018, sept communes sur onze ne respectent pas leurs obligations SRU.

TAUX DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU SENS DE LA SRU

Source : décompte SRU 01/01/2018



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

Echéance 2025 - Echéance 2031

	% SRU	DEFICIT AU 1 ^{ER} JANV. 2018
ANGOULEME	28 %	-
SOYAUX	40 %	-
LA COURONNE	23 %	-
RUELLE.	14 %	208
ST-YRIEIX	10 %	341
GOND-PONTOUVRE	15 %	136
L'ISLE D'ES.	21 %	-
CHAMPNIERS	1 %	431
BRIE	2 %	293
ROULLET.	3 %	318
FLEAC	13 %	123

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

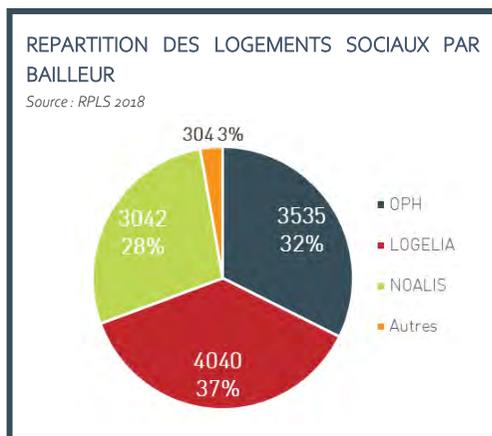
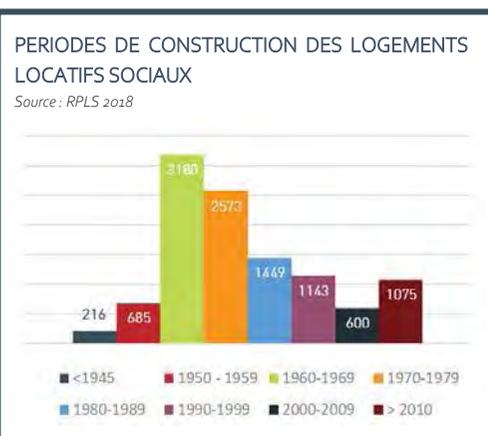
La ville centre concentre plus de la moitié des logements sociaux, soit près de 5 800 logements. Quant à Soyaux, la ville concentre près de 1 800 logements, un nombre conséquent au regard de son offre de logements dans sa globalité : 40 % des logements de la ville sont des logements sociaux. Cette concentration de logements sociaux résulte en grande partie du développement du parc social dans les années 60 – 80, période lors de laquelle les quartiers Basseau – Grande Garenne, Bel Air – Grand Font ou encore Champs de Manœuvre se sont développés.

Bien que toutes les communes de l'agglomération disposent d'au moins 1 logement comptabilisé au sens de la SRU, le parc locatif social « classique » (géré par les

bailleurs sociaux) se concentre quant à lui sur 27 des 38 communes du GrandAngoulême.

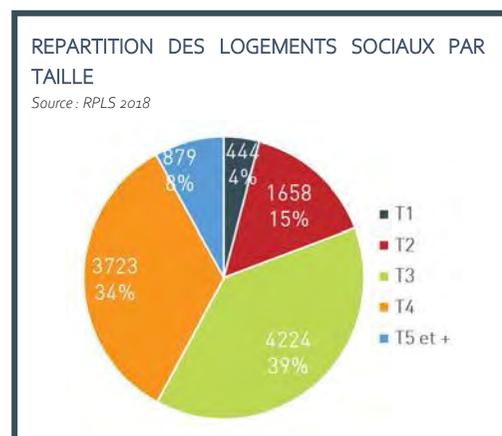
11 000 LOGEMENTS REPARTIS ENTRE 3 PRINCIPAUX BAILLEURS SOCIAUX

Les trois principaux bailleurs sociaux du territoire concentrent 97 % des logements enregistrés au RPLS 2018. Logélia, bailleur départemental, dispose d'un patrimoine assez diffus sur le territoire (36 % Angoulême, 19 % Soyaux), tandis que l'office communautaire (anciennement office communal) concentre 91 % de ses logements sur Angoulême. Noalis possède un patrimoine quantitativement équivalent à Angoulême et Soyaux, (environ 1000 logements dans chacune des deux communes), le reste étant assez diffus sur l'agglomération.



86 % DE LOGEMENTS COLLECTIFS AU SEIN DU PATRIMOINE SOCIAL

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



19 % DE PETITS LOGEMENTS ET 43 % DE GRANDS LOGEMENTS

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

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

UNE BONNE QUALITE ENERGETIQUE DU PARC LOCATIF SOCIAL

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

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

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

- 37 opérations de réhabilitation lourde (4 postes réhabilités minimum ou 3 postes dont à minima un élément sur le bâti) représentant plus de 1900 logements ont été réalisées sur le territoire. Ces réhabilitations représentent un investissement total sur le volet énergétique de 17,5 millions d'euros et ont

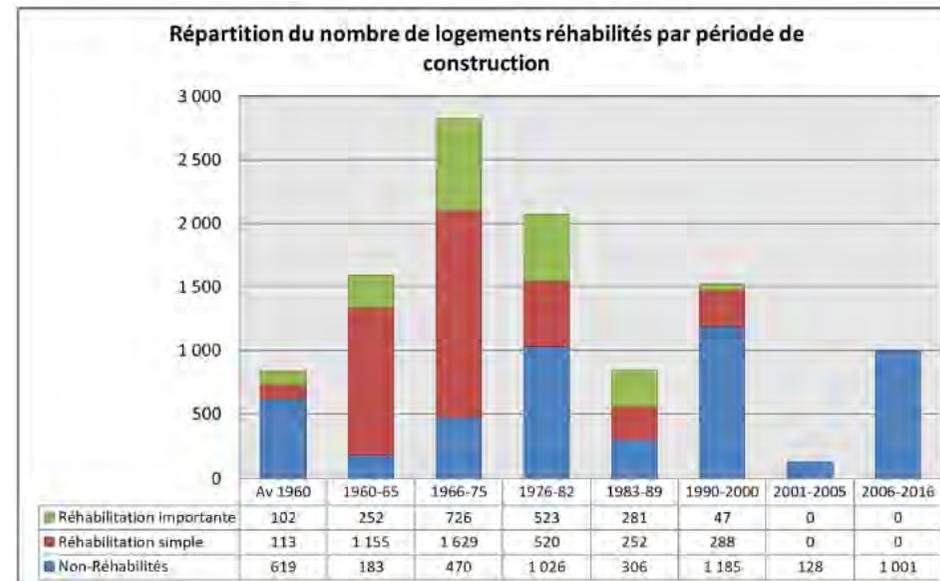
permis de passer d'une consommation énergétique moyenne de 243 kwhep/m²/an à 165 kwhep/m²/an après travaux (hypothèse sur un logement de 67m²).

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

Les enjeux en matière de réhabilitation

L'URHLM Nouvelle Aquitaine précise un enjeu pour les années à venir sur 2 700 logements, dont l'étiquette charge et l'étiquette énergie primaire sont toutes deux supérieures ou égales à D.

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



Source : note de cadre URHLM octobre 2019

LA TENSION SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL EST FAIBLE

3.6 % DE VACANCE COMMERCIALE

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

Ces logements sont davantage concentrés dans les QPV du GrandAngoulême : les QPV représentent 52 % des logements et 58 % des logements vacants. Mais un QPV en particulier concentre une vacance importante : Basseau-Grande Garenne concentre une centaine de logements vacants, soit 8.1 % des logements du quartier.

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

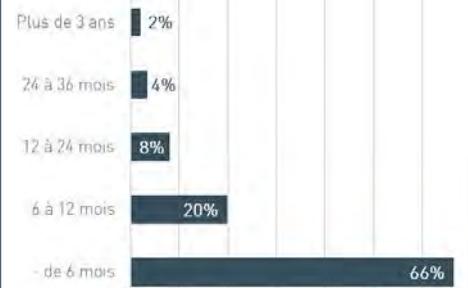
12.5, LE TAUX DE ROTATION EST MOYEN

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

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

DUREE DE VACANCE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Source : RPLS 2018



LE RAPPORT OFFRE / DEMANDE EST FAIBLE

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

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

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

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

Le ratio du GrandAngoulême est de 1.89.

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

L'ADEQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

DAVANTAGE D'ATTRIBUTIONS AUPRES DES PLUS JEUNES

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

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

TRES BONNE ADEQUATION ENTRE LES RESSOURCES DES DEMANDEURS ET LES ATTRIBUTIONS

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

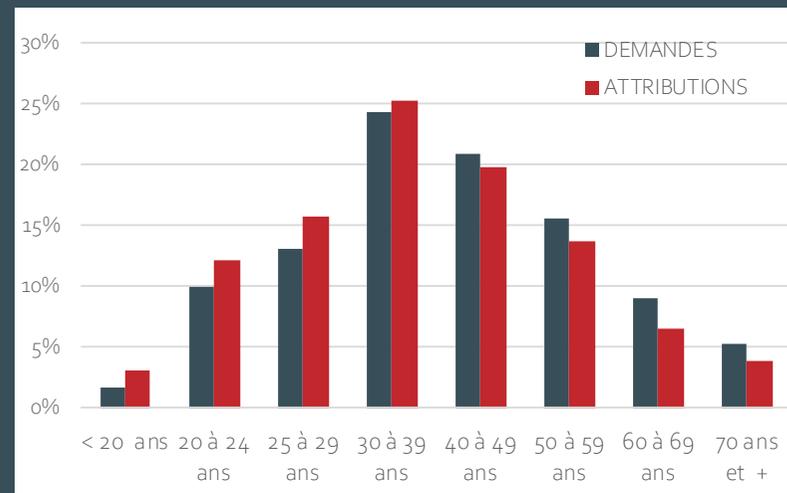
ce taux est élevé et traduit une bonne capacité du territoire à loger les demandeurs les plus précaires.

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

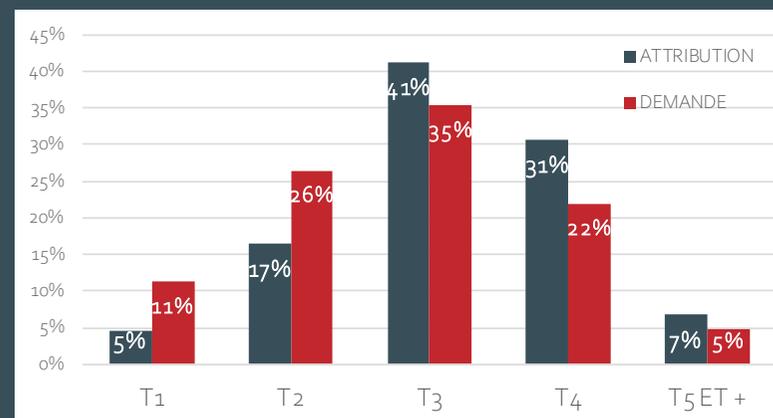
DIFFICULTES A SATISFAIRE LA DEMANDE DE PETITS LOGEMENTS

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

ADEQUATION DEMANDE / ATTRIBUTIONS
PAR TRANCHE D'AGES
GRANDANGOULEME



ADEQUATION DEMANDE / ATTRIBUTION PAR TYPOLOGIE
GRANDANGOULEME



Source : extraction AFFIPADE 26.08.2019

LES PERSPECTIVES DE RENOUVELLEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LES QUARTIERS ANRU

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

ETANG DES MOINES

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

BEL AIR GRAND FONT

- 195 démolitions
 - Les Eglantines : 70 logements LOGELIA
 - Kerrias : 93 logements LOGELIA
 - Bergeronnettes : 16 logements NOALIS
 - Barre de la Gare : 16 logements OPH
 - + démolition de la copropriété de la gare

- 381 réhabilitations dont :
 - 117 : Les Eperviers, Duc, Colibri, Alouette et Bergeronnettes,
 - 99 : Fauvette, Judelle, Goéland, Huppe et Ibis,
 - 165 : Jonquilles, Iris, Hortensias et Genets.

Soit, au total sur les deux opérations :

- 210 démolitions
- 491 réhabilitations

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



Source : Comité de pilotage février 2019
Etude urbaine Cittanova

LA RECONSTITUTION DEJA FLECHEE

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

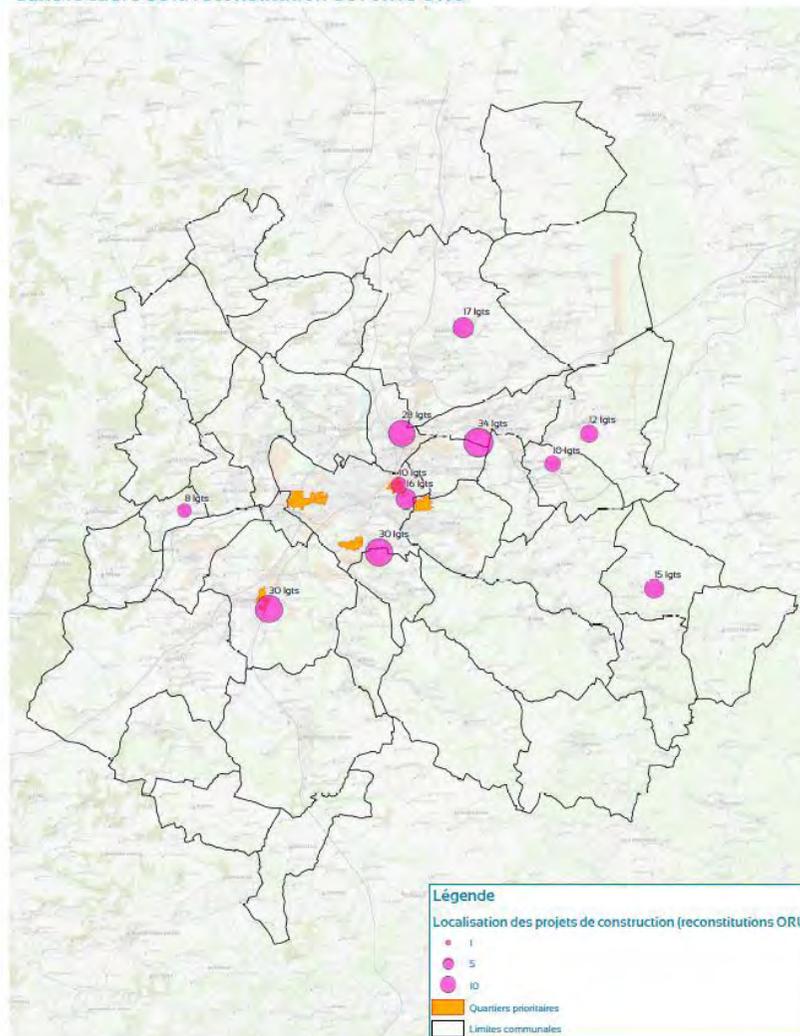
Déjà, l'ensemble de l'offre démolie fera l'objet d'une reconstitution. Etant donné les difficultés induites par la Loi de Finance de 2018, les communes et GrandAngoulême ont souhaité accompagner les bailleurs dans la sortie des opérations, par des engagements respectifs :

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

La charte précise les grandes orientations cadrant la reconstitution :

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

Localisation des projets de logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre ORU



Source : ICN France Rasier, GrandAngoulême service Habitat
Réalisation : GrandAngoulême, DSI-SIC, 12/18



0 1 2
kilomètres

Réf. HAB_18_09

LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNES DE GRANDANGOULEME

LE RECENSEMENT DES PROJETS ET POTENTIELS DANS LES COMMUNES

Des entretiens réalisés avec les communes de GrandAngoulême mi-2018 permettent de disposer d'une lecture fine des perspectives de développement sur l'ensemble du territoire.

Sur la base des documents d'urbanisme existants, l'ensemble des potentiels fonciers a été questionné, afin de déterminer dans chacune des communes :

- Les projets : foncier sur lequel la commune a une visibilité sur la programmation future du site (nombre de logements, part de logements locatifs sociaux, accession sociale, logements libres), sa mutabilité à court terme (propriétaire vendeur, opérateur déjà propriétaire, etc...), l'opérateur mobilisé, la temporalité de réalisation.
- Les potentiels crédibles à 6 ans : les fonciers qui pourraient muter dans la temporalité du PLH, sans que la maîtrise du site ne soit pour le moment assurée.

- Les potentiels à moyen terme, au-delà du PLH, sur lesquels la commune dispose déjà d'une ambition en matière de développement de l'habitat.

Ces éléments font l'objet d'une cartographie et d'un tableau de programmation qui pourront être actualisés régulièrement afin d'assurer le suivi de la programmation du PLH 2020 – 2025. Ces éléments constituent une base de discussion avec les communes.

565 LOGEMENTS PAR AN, LE POTENTIEL IDENTIFIÉ PAR LES COMMUNES

Au terme des entretiens, le cumul des projets et potentiels des communes conduit à l'identification de près de 3 400 logements sur la durée du PLH, soit 570 logements par an. Parmi ces projets figurent quelques projets en acquisitions-améliorations, accompagnés le plus souvent par l'EPF. A l'occasion de ces entretiens, une grande partie des communes

témoignent de leur intérêt pour le développement d'opérations en acquisitions-améliorations qu'elles jugent cependant complexes à mettre en œuvre.

Les perspectives de développement du locatif social

Au sein de ces projets, les communes et notamment les communes SRU ont déjà défini une programmation en logements locatifs sociaux représentant 31 % de la production au global.

Dans les communes SRU de l'ancien périmètre communautaire, ces perspectives sont la résultante des orientations fortes déjà prises dans le PLUI (OAP).

PROJETS ET POTENTIELS DES COMMUNES 2020 - 2025 IDENTIFIÉS LORS DES ENTRETIENS 2019

Ces données sont susceptibles d'évoluer régulièrement, il s'agit ici d'un état des potentiels actualisé en septembre 2019.

	LOGEMENTS TOUS STATUTS	LGTS LOCATIFS SOCIAUX	
Angoulême	382	264	69%
Asnières-sur-Nouère	27		-
Balzac	34	4	12%
Bouëx	12		-
Brie	8		-
Champniers	169	72	43%
Dignac	16		-
Dirac	58	6	10%
Fléac	150	41	27%
Gond-Pontouvre	384	178	46%
La Couronne	101	60	59%
Linars	129	15	12%
L'Isle-d'Espagnac	234	16	7%
Mornac	39	15	38%
Mouthiers-sur-Boëme	31	7	23%
Nersac	90	12	13%
Plassac-Rouffiac	4		-
Puymoyen	156	40	26%
Roulet-Saint-Estèphe	95	36	38%
Ruelle-sur-Touvre	459	143	31%
Saint-Michel	43	8	19%
Saint-Saturnin	65	4	6%
Saint-Yrieix-sur-Charente	219	99	45%
Sers	36	10	28%
Sireuil	26		-
Soyaux	195		-
Torsac	6		-
Touvre	72	10	14%
Trois-Palis	28	8	29%
Vindelle	64		-
Voëuil-et-Giget	59	10	17%
GRANDANGOULEME	3391	1058	31%

**LES REPONSES
APPORTEES AUX
BESOINS DES PUBLICS
SPECIFIQUES**

PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES

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

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

Ainsi, la collectivité au sens large, dans un objectif de solidarité, a la responsabilité de proposer des solutions à ces ménages en difficulté. Ils expriment des besoins spécifiques qui peuvent trouver des réponses dans l'offre d'hébergement en structure spécialisée ou bien par des aides financières ou plutôt sociales (accompagnement, subventions, etc...).

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

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

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

- Le PDALHPD 2018 - 2023 (Plan Départemental d'Action pour le Logement

et l'Hébergement et des Personnes Défavorisées);

- Le Schéma départemental de l'autonomie et de la citoyenneté 2020 - 2024 ;
- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage 2015 – 2020, en révision.

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

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

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

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

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

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

- Le volet urgence qui gère les appels au 115, le numéro vert « Violences Conjugales » et les maraudes.
- Le volet insertion traite des demandes reçues par les structures d'hébergements de stabilisation, d'hébergements financés par l'ALT, le CHRS, les FJT, les résidences sociales et les maisons relai.

La cellule de recours

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

L'OFFRE D'HEBERGEMENT

Les places en CHRS :

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

Le territoire comprend un nombre de places CHRS important, mais ses tarifs plus accessibles qu'en moyenne dans d'autres

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

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

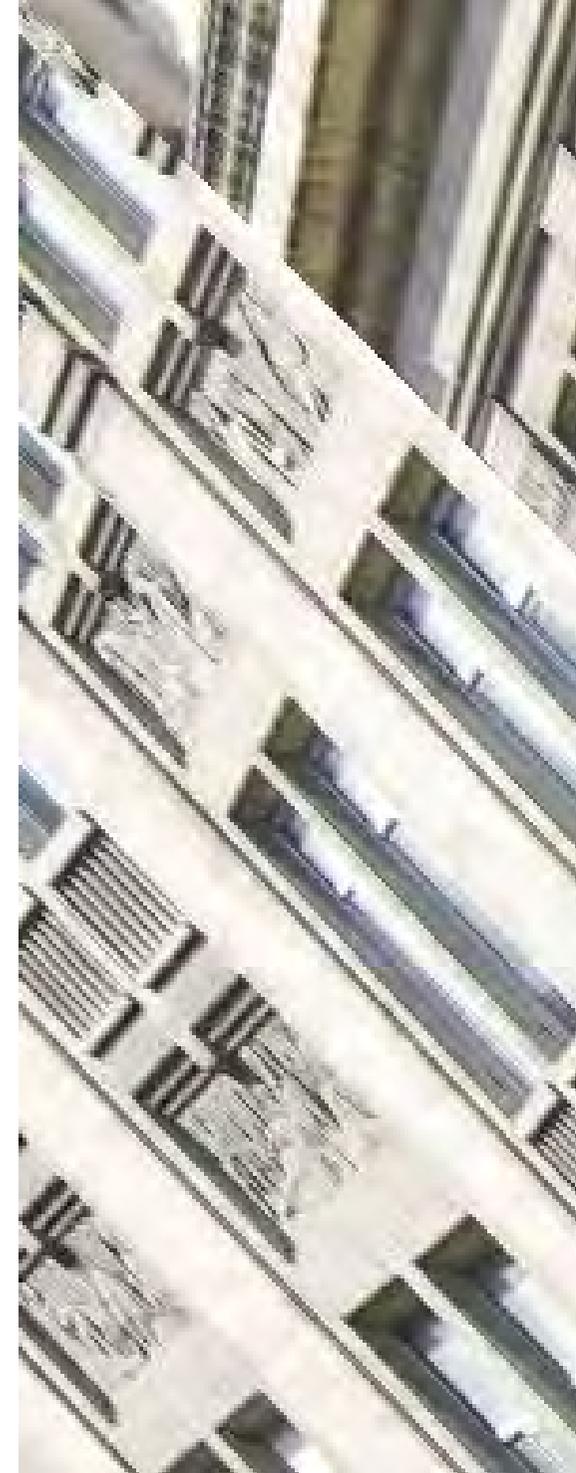
- France Terre d'Asile : 93 places
- CSCS MJC Grande Garenne : 140 places

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

- Angoulême Solidarité : 34 places

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

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



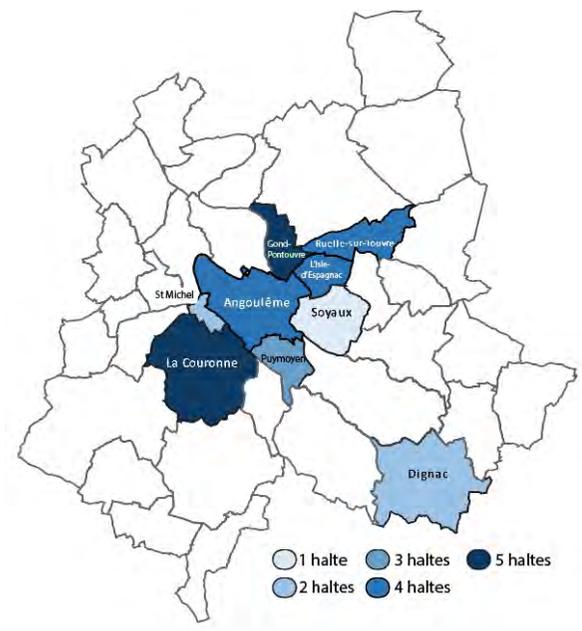
La sous-location en bail glissant

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

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

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

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



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



LA HALTE DE NUIT, SOLUTION CHARENTAISE INNOVANTE

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

LA DEMANDE

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

- Une forte augmentation de la demande,
- En septembre : une vingtaine de personnes isolées sans solution d'hébergement et 7 familles hébergées en CADA,
- En 2018, réduction du nombre de chambres d'hôtel (une vingtaine en 2018), au profit d'un accueil dans le parc social.

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

LEDALO

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

LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE STRUCTURES

Maison Relai

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

Structure d'accueil pour problèmes psychiques

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

Halte soin santé

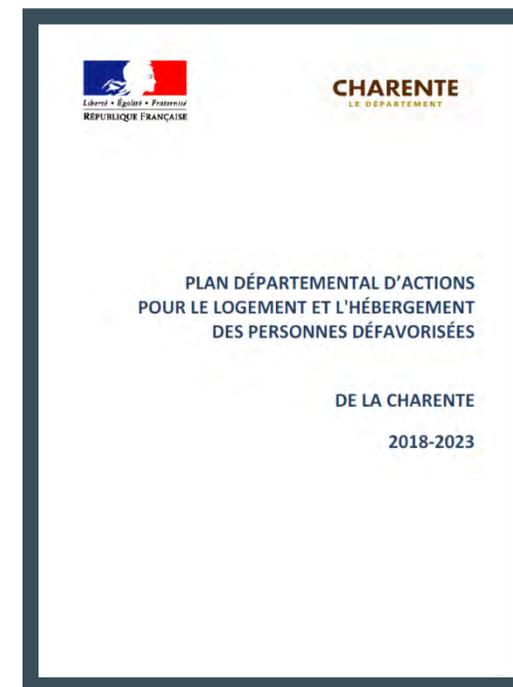
Nouveau dispositif, ces haltes santé permettent de répondre aux besoins de personnes en sortie d'hôpital, nécessitant des visites régulières du médecin ou des soins lourds. L'OPH a restructuré des logements dont il est gestionnaire afin de proposer 6 places, en lien avec l'ARS (ces logements résultent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

CE QUE DIT LE PDALHPD

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

Sur le GrandAngoulême, le PDALHPD fixe les objectifs suivants :

- 29 haltes de nuit
- 1 résidence accueil
- 10 lits halte soins santé
- Le développement du logement accompagné en AVDL ou IML



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

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

LE LOGEMENT DES JEUNES

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

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

D'autant plus que les évolutions observées dans la structure des ménages interpellent : la perte démographique observée sur la tranche 15- 29 ans est plutôt faible par rapport aux autres. Elle peut s'expliquer par l'attractivité du territoire pour les étudiants, en lien avec l'offre de formation départementale plutôt concentrée sur le GrandAngoulême. Cependant, la perte démographique est nettement plus importante chez les 30-44 ans, ce qui peut signifier que le territoire n'est pas suffisamment attractif pour maintenir ces

jeunes sur le territoire. L'emploi est évidemment le principal critère dans le choix d'installation sur le territoire. Mais l'offre résidentielle peut y contribuer.

40 % DES MOINS DE 30 ANS SONT PAUVRES

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

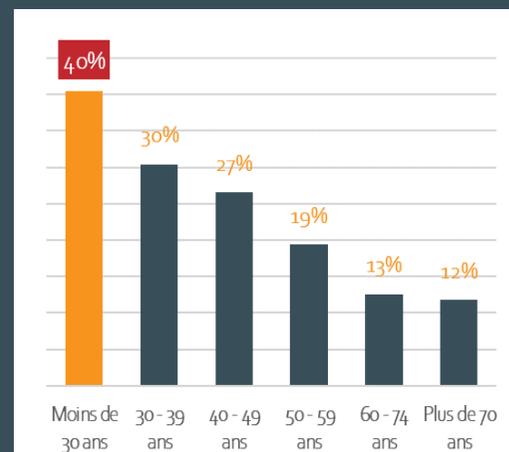
Assez classiquement, on observe sur le GrandAngoulême une pauvreté plus importante chez les jeunes ménages (étudiants ou non).

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

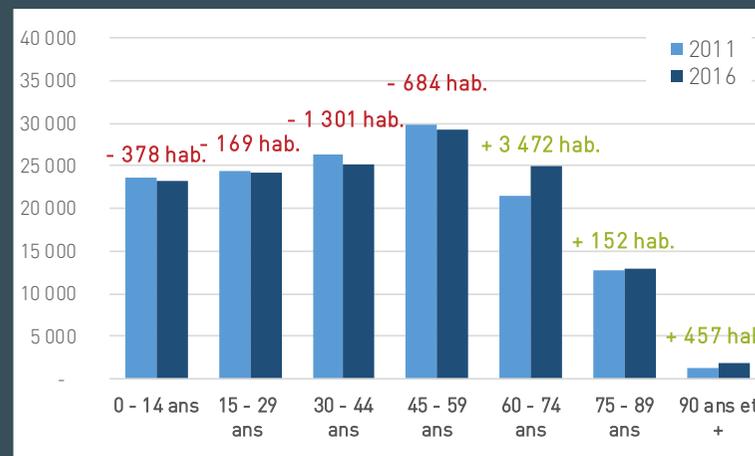
Par conséquent, c'est la diversité des réponses en termes d'offre de logements et d'hébergements qu'il faut chercher à mettre en œuvre

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

Source : FILOSOFI 2016



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



5 600 ETUDIANTS SUR LE GRANDANGOULEME

Il s'agit des effectifs toutes filières confondues à la rentrée 2018-2019, avec :

- Le Pôle Image Magelis à Angoulême (et des ramifications...) : autour de 1 500 étudiants dont plus de la moitié en BAC+3 et plus ;
- l'IUT (Sillac) à Angoulême : 630 étudiants
- Le CESI, le CUC et l'Oisellerie à la Couronne – Campus des Valois : ingénieur, santé et agriculture avec 1 350 étudiants
- Le CIFOP à L'Isle d'Espagnac : 360 étudiants dont plus de 80% d'alternants

Au moins 150 offres de formations et de parcours : des filières de proximité aux filières spécifiques rayonnantes au-delà du territoire

charentais, ce qui nécessite un accueil en hébergement pour des étudiants venant d'autres territoires.

C'est le cas des formations attachées, à la filière Image et Plurimédia, en particulier.

Ces effectifs connaissent une augmentation régulière (+5 % entre la rentrée 2017 et 2018), les formations en place consolidant progressivement le nombre des étudiants accueillis.

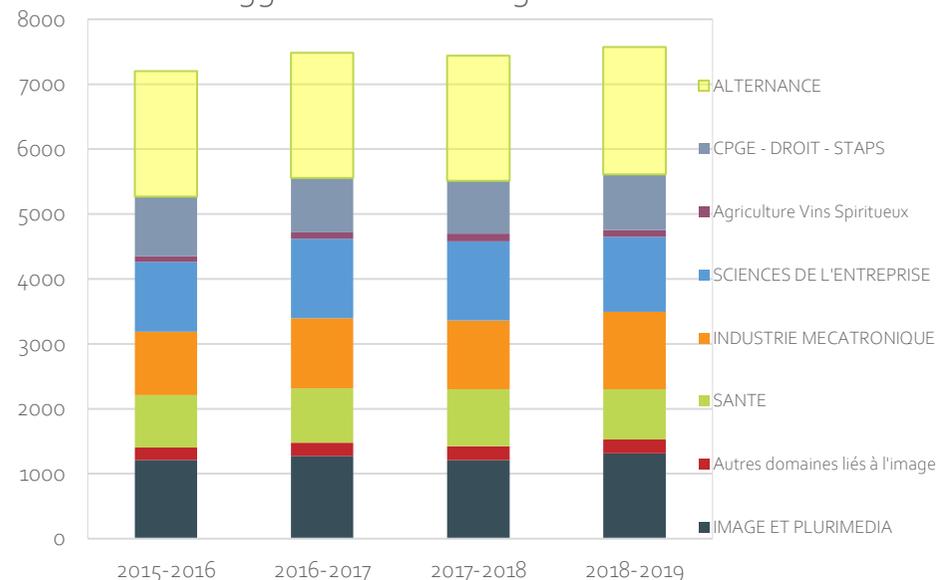
Les partenaires soulignent la part importante d'alternants au sein de ces formations (environ 2 000 personnes), ce qui pose parfois la difficulté de devoir gérer deux logements, sur leur lieu d'entreprise et leur lieu d'étude, rendant particulièrement nécessaire le développement d'une offre de logements très accessibles ou d'aides financières (à l'image du mobili-jeune).



EVOLUTION DES EFFECTIFS DES FORMATIONS PRESENTES SUR LE GRANDANGOULEME

Source : données issues Schéma de l'enseignement de la Charente

Evolution des effectifs étudiants par filière sur l'agglomération d'Angoulême



Source : Schéma de l'enseignement de Charente

UNE AUGMENTATION SIGNIFICATIVE DES EFFECTIFS ETUDIANTS A COURT ET MOYEN TERMES

Le schéma départemental de l'enseignement identifie plus d'un millier d'étudiants supplémentaires d'ici 2024 sur Grand Angoulême :

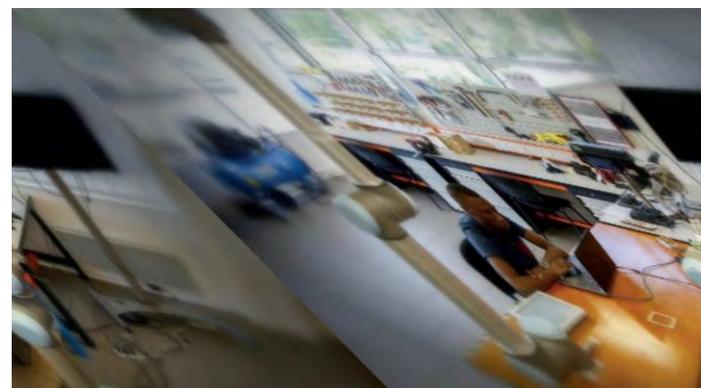
- + 20% d'effectifs en 4 ans sur de nouvelles formations et aussi des augmentations progressives des effectifs des formations actuelles (de l'ordre de 10% par an ...);
- Des formations à rayonnement plutôt large qui induisent un besoin de se loger ;
- Des cycles d'études assez longs : les effectifs indiqués doivent être multipliés par 2 ou 3 ou selon la durée du cursus.

Il apparaît avec ces éléments que la demande de logements pour des étudiants et d'une manière globale, des jeunes en formation va augmenter.

Face à ces évolutions, les acteurs locaux sont déjà saisis de l'enjeu de déployer de nouvelles réponses adaptées à la diversité des besoins.

Ecole	Effectifs	Localisation	Quand	Profil
Média School	50	Angoulême	2020	Métiers du web
Formation en kinésithérapie	15	La Couronne	2020	santé
CNAM	40	Angoulême	2020	Informatique jeux vidéo
Audencia business school	20	Angoulême	2020	Commerce production audiovisuelle
42 Angoulême	150	Angoulême	2021	Codage informatique
Helios Gaming school	30	Angoulême	2021	E-sport
Ecole Design Nantes	30	Angoulême	2021	Design et interaction numérique
ESA Games	50	Angoulême	2021	Jeux Vidéo
Ecole Emile Cohl	40	Angoulême	2021	Story Bord pour film d'animation
Ecole des Nouvelles images	20	Angoulême	2021	Effets visuels pour Cinéma
ARFIS	30	Angoulême	2022	Réalisation cinématographique
United World collège	200	Locaux INSPE	2022/2023	BAC International
Bellecour Ecole	Nd	À définir	En négociation	
Ecole de la 2ème Chance	120	Ruelle	2021	

Source : Conseil Départemental



LES REPONSES APORTEES AUX JEUNES ET AUX ETUDIANTS

L'OFFRE RESIDENTIELLE DEDIEE

L'offre actuelle en résidence collective : environ 400 places tous publics étudiants + 170 places réservées. Elle est plutôt diversifiée.

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

Le FJT mène également des actions d'accompagnement à destination des étudiants étrangers et encadre le dispositif Locapart.

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

La résidence Passiflore à La Couronne est réservée aux étudiants du CESI.

- Les résidences CROUS cumulent 123 logements. La résidence «L'Auberge Espagnole» est réservée aux étudiants du pôle Image Magelis. Elle comprend des T1, T1 bis et T3 meublés et équipés d'une kitchenette. La résidence Sillac située à Angoulême également propose une laverie et la proximité du restaurant universitaire.
- Les logements proposés sur le Campus CIFOP étaient jusqu'à présent réservés aux étudiants CIFOP, mais sont désormais ouverts à d'autres étudiants. Le Campus est organisé autour de 4 résidences dont une réservée aux filles. Les chambres individuelles sont toutes équipées et 6 chambres sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Une tarification de ces logements, adaptée au locataire est proposée :



Commune	Structure	Places	Spécificités
Angoulême	FJT Pierre Sépard	95	Public mixte, 1/3 d'étudiants
	YELLOME Berthelot	7	Public mixte, alternants et jeunes actifs, stagiaire... 396€ le T1
	YELLOME Jean Jaurès	12	Public Air Bus, alternants et jeunes actifs, stagiaire... 378€ le T1
	YELLOME Saint Martial	7	Public Air Bus, alternants et jeunes actifs, stagiaire... 378€ le T1
	CROUS IUT Sillac	30	289€
	CROUS Charles Augustin Coulomb (rue Maintenon)	30	311€
L'Isle d'Espagnac	CROUS l'Auberge Espagnole	63	De 366 à 498€ selon typologies
	Rés Compagnons du devoir	50	Réservés aux Compagnons...
	Campus CIFOP	200	10 à 25€ la nuitée
Saint-Yrieix	YELLOME	15	Public mixte, alternants et jeunes actifs, stagiaire... 396€ le T1
La Couronne	Passiflore / YELLOME	15	Public mixte, alternants et jeunes actifs, stagiaire... 396€ le T1
Mornac	AFPA	100	Réservé aux apprentis

LES AIDES AU LOGEMENT POUR LES JEUNES

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

Les aides d'Action Logement

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

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

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

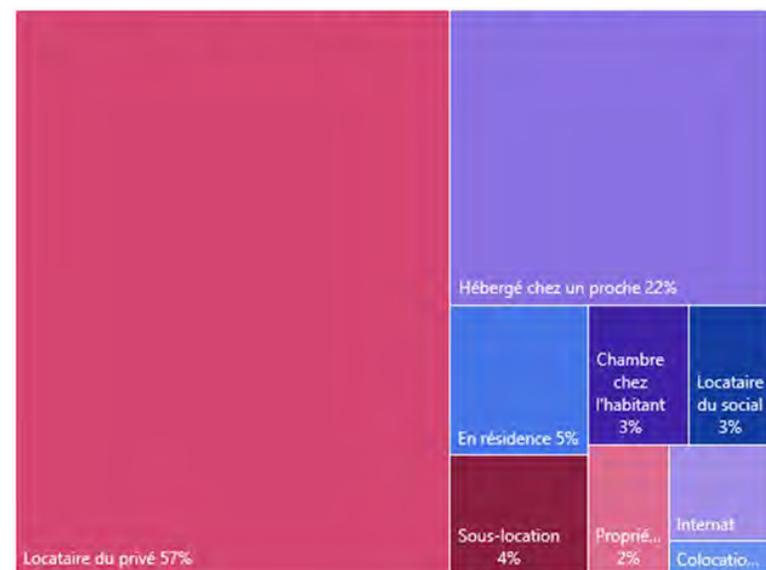
Locapart, une bourse au logement animée par le FJT Pierre Sénard

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

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



LES MODES D'HABITER DES ÉTUDIANTS



Source : Les conditions d'études et de vie des étudiants
Enquête auprès de 729 étudiants de Charente / Strasbourg Conseil / nov 2019

L'ETAT DE LA DEMANDE ET DES BESOINS

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

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

Ensuite, les formations du territoire emploient une part importante et croissante d'alternants (CIFOP et CESI notamment). Des complémentarités sont probablement à trouver afin de permettre une occupation du logement également alternante, afin d'éviter les doubles loyers, qui peuvent être un frein à l'attractivité d'une formation. Selon une enquête réalisée lors de l'élaboration du Schéma d'Enseignement Supérieur de Charente, 50 % des étudiants étaient logés dans le parc locatif privé, tandis que 25 % étaient toujours logés chez leurs parents. Le reste des étudiants a pu trouver à se loger au

sein des différentes structures dédiées existantes.

On note – avant les perspectives d'évolution des effectifs de jeunes en formation – un relatif équilibre des réponses, mais aussi des attentes d'amélioration qualitative des réponses allant du logement à l'animation de la vie étudiante :

- Une demande de services, de lieux d'animation de la vie étudiante : être au cœur de la centralité et disposer d'espaces partagés dans les résidences ;
- Nécessité d'avoir une offre très adaptable, flexible
- Nécessaire montée en gamme du parc privé : à diminuer la précarité énergétique des jeunes locataires et réduire leurs charges

LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

L'offre actuelle (environ 400 logements tous publics étudiants) va être sensiblement augmentée.

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

En comptant les projets d'ores et déjà définis, au moins 170 solutions supplémentaires à court

terme : +40% d'offre nouvelle dédiée et adaptée au public des étudiants en termes de loyers. L'essentiel de l'offre nouvelle est mixte, ce qui doit garantir un meilleur taux de remplissage (au total + 230 solutions résidentielles)

Commune d'implantation	Organisme porteur	Intitulé de l'opération	Type et nombre de logements	Date de mise en service	Remarque
Projets engagés					
Angoulême	Logélia	Ilot Didelon	42 T1 2 T4 en colocation	Rentrée 2022	Résidence jeunes actifs, étudiants
	Logélia	Extension FJT Pierre Sénard	26	2023	Public mixte (environ 1/3 d'étudiants)
	Logélia	Auberge de jeunesse	20 Chambres /60 lits	Mai 2022	Public mixte (pas exclusivement jeunes)
La Couronne	OPH angoumois	La Contrie	65 studios	Rentrée 2021	Occupants fléchés : internes, IFSI, compagnons
La Couronne	Logélia	RHVS Campus des Valois	40 T1	Rentrée 2022	Résidence Hôtelière à Vocation Sociale 30% des logements dédiés aux étudiants
Projets à l'étude / potentiels					
Angoulême	OPH angoumois	Potentiel Tranche 2 Sillac	30 ?		Possibilité d'extension CROUS Maintenon ?
	Logélia	Quartier de l'houmeau	50 studios	nd	Intergénérationnel, loyers libres
Ruelle-sur-Touvre	Noalis	Projet de YELLOME	X ?	?	Maine Gagnaud
Saint-Yrieix	Nd	Nd	Nd	nd	Projet mixte ? Intergénérationnel ?
Gond Pontouvre	nd	nd	Nd	nd	ZAC Rochine

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

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

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

Les auteurs, des conditions de ressources modestes

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

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

La prise en compte des besoins des auteurs

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

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



LES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES

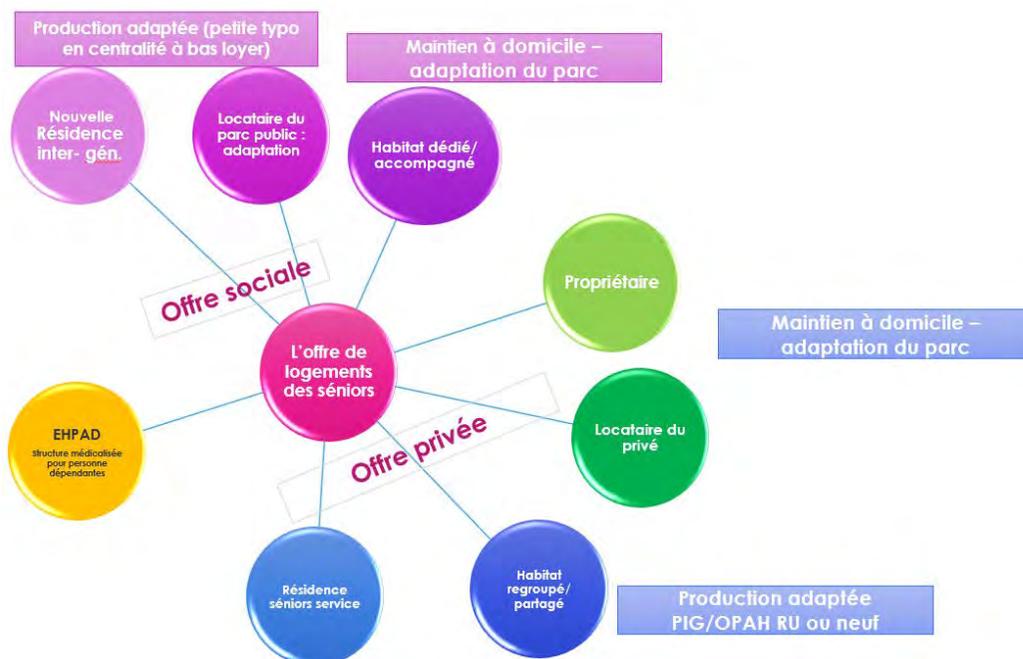
Le vieillissement observé ces dernières années interpelle : les plus de 60 % représentaient 26 % de la population en 2011, et représentent, 5 ans plus tard, près de 28 %. Si jusqu'à présent, cette augmentation des personnes âgées était plutôt linéaire, elle s'accroîtra fortement dans les années à venir. La pyramide des âges de la population charentaise appuie ce constat : les nombreuses naissances d'après-guerre génèrent un phénomène dit de « papy-boom » : toute une génération arrive aux âges avancés. Pour le moment, la première vague de « papy-boomer » a entre 60 et 70 ans. Elle sera suivie d'une seconde vague importante. Si déjà, le vieillissement est perceptible, les besoins générés d'ici quelques années seront très importants.

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

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

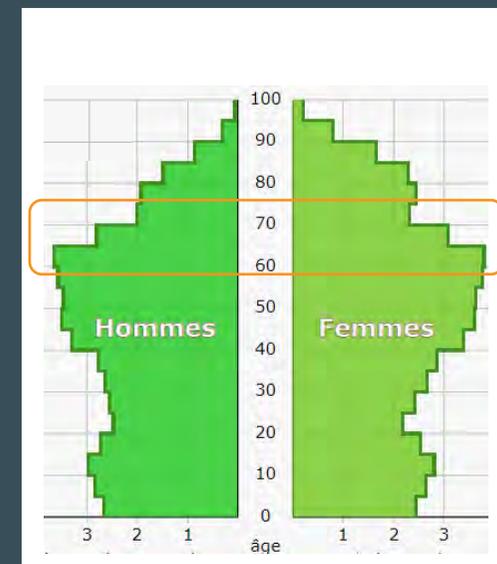
Alors, le ménage peut s'orienter vers un logement classique, disposant des éléments de confort nécessaires à la perte progressive d'autonomie, ou bien le ménage peut s'orienter vers un logement spécifiquement conçu pour

la perte d'autonomie. Les opérations spécifiques, dédiées aux personnes âgées se développent. Leurs caractéristiques sont très variables, ce qui convient à la diversité des attentes des personnes âgées, toutes ayant des parcours résidentiels variés.

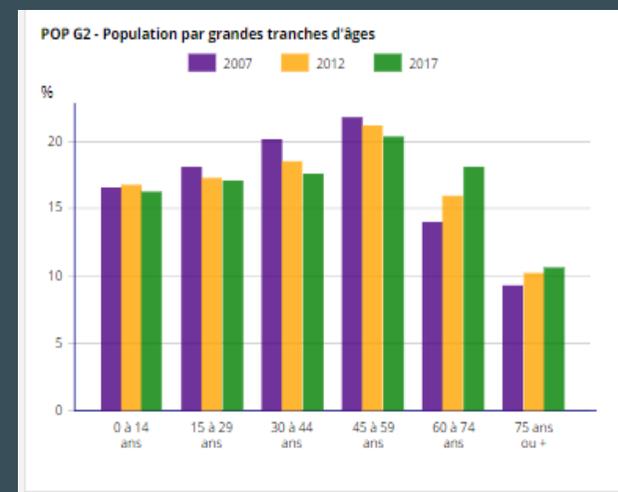


PYRAMIDE DES AGES DE LA CHARENTE

Source : INSEE OUTIL INTERACTIF



L'augmentation des tranches d'âge les plus élevées confirmées avec le recensement de 2017



Les orientations stratégiques du schéma pour l'autonomie et la citoyenneté

LE MAINTIEN A DOMICILE : PREMIER OBJECTIF DES POLITIQUES PUBLIQUES ET CHOIX PREMIER DES PERSONNES

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

Le Schéma pour l'autonomie et la citoyenneté 2020-2024 (département de la Charente) décline cet objectif prioritaire dans l'orientation n°1. Plus de 1200 personnes bénéficient dans l'agglomération de l'APA (l'aide Personnalisée au Logement).

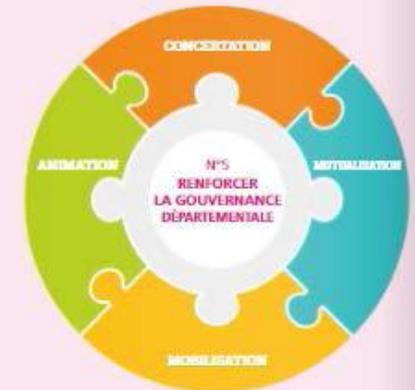
Le Département de la Charente déploie une aide spécifique en faveur du maintien à domicile, mobilisable en complément des aides de l'ANAH et pouvant aller jusqu'à 4 500 €. Sur l'ensemble de la Charente, ce sont environ 150 dossiers qui sont financés chaque année. Selon les partenaires, ces aides pourraient être plus fortement mobilisées, à condition d'améliorer la communication et d'harmoniser les critères des différents

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

L'orientation n°2 décline les solutions à déployer sur le territoire

- ✓ favoriser les solutions alternatives(et inclusives) ;
- ✓ augmenter l'offre dans le parc social ;
- ✓ Accompagner les adaptations du parc existant ;
- ✓ Développement le partenariat au local

A l'issue des 2 phases de concertation, le comité de pilotage a retenu 5 orientations prioritaires, colonne vertébrale des plans d'actions qui couvriront la période 2020-2024, autour des valeurs fortes de l'autonomie et la citoyenneté.



L'OFFRE EXISTANTE DEDIEE AUX PERSONNES AGEES

Les communes du GrandAngoulême regroupent une vingtaine d'établissements à destination des personnes âgées. Cumulées, ces structures proposent 1 910 places, majoritairement en EHPAD.

- 17 EHPAD pour 1 656 places à destination des personnes âgées dépendantes. Cette offre en cours de redéploiement pour mieux répondre aux besoins, mais quantitativement suffisant. A noter que le développement de ce type de structures relève du Conseil départemental et de l'ARS.
- 4 résidences « autonomie », pour 215 solutions en résidence « autonomie » collective :
 - Villa de Bury (Logéa/ SA Logévie) - 1999 : 61 logements à Angoulême
 - Résidence Le Moulin des Dames à Angoulême : 80 studios de 33 m²
 - Foyer Soleil de Soyaux : 40 logements individuels
- 1 MAFPA à Dignac : Maison d'Accueil Familial pour Personnes Agées et Handicapées (personnel Conseil

Départemental). Ce dispositif est une alternative à la maison de retraite pour les personnes en perte d'autonomie. Il s'agit d'une grande maison où vivent deux familles d'accueil qui s'occupent chacune de 3 résidents. Chaque résident dispose d'une chambre avec salle de bain et toilettes, et les repas sont préparés par l'accueillant, et pris en commun.

Quelques familles d'accueil agréées par le conseil départemental complètent cette palette d'offre adaptée à la perte d'autonomie et au handicap sur le territoire.

MAFPAH de Dignac



Source : STAT CD 16

			LITS HEBERGEMENT AUTORISES
EHPAD GD ANGOULEME VALL.ECH. CHAR. BOEME CHARR.			
ANGOULEME	Beaulieu	EHPAD	190
ANGOULEME	EHPAD CH Angoulême	EHPAD	366
ANGOULEME	Emeraudes	EHPAD	10
ANGOULEME	Les Jardins de la Garenne	EHPAD	82
ANGOULEME	Orpéa Les Charentes	EHPAD	88
DIRAC	Clairbois	EHPAD	80
FLEAC	Le Haut Bois	EHPAD	67
ISLE D'ESPAGNAC	Les Ecureuils	EHPAD	96
ISLE D'ESPAGNAC	Les Pivoines	EHPAD	72
ISLE D'ESPAGNAC	La Source	EHPAD	83
LA COURONNE	La Couronne	EHPAD	70
MOUTHIERS-SUR-BOEME	La Chauvèterie	EHPAD	51
RUELLE-SUR-TOUVRE	Les Carreaux	EHPAD	107
SAINT-MICHEL	André Compain	EHPAD	80
SAINT-YRIEIX	Les Lis	EHPAD	57
SOYAUX	La Croix du Maréchal	EHPAD	95
TROIS-PALIS	Les Alins du Maréchal	EHPAD	62
			1656
ESLD ANGOULEME			
SAINT-MICHEL	ESLD	ESLD	30
			30
AUTRES ANGOULEME			
ANGOULEME	Emeraudes	EHPA	40
			40
ANGOULEME	La Villa de Bury	RA	65
ANGOULEME	Le Moulin des Dames	RA	80
SOYAUX	Foyer Soleil	RA	39
			184
			1910

DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT IMPORTANTES

Les acteurs publics et privés sont fortement mobilisés autour de cette question du vieillissement, la cible de clientèle potentielle étant importante à moyen et long terme.

La production privée

Face aux enjeux du vieillissement, les opérateurs privés cherchent à développer des produits immobiliers et de services de grande capacité, qui interrogent dans le contexte urbain de l'agglomération d'Angoulême.

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

Les débuts de commercialisation de la résidence – formule inédite dans ce territoire – semblent un peu compliqués mais le contexte de crise sanitaire n'aide pas. Les promoteurs de la formule restent confiants pour envisager de nouveaux projets.

Deux autres projets de ce type sont envisagés à Angoulême, pour un total de 215 logements.

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

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



RESIDENCE DOMITYS – L'ISLE D'ESPAGNAC

La production locative sociale

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

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

centaine de logements accessibles, par la mise en place d'ascenseurs.

Dans le but d'améliorer les réponses à destination des ménages âgés, les bailleurs réfléchissent à la mise en place d'un label type Habitat Séniors Services (HSS).

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

A noter que le Département de la Charente réalise un appel à projets dans le cadre de sa conférence des financeurs. Cet appel à projet vise à développer les résidences en habitat groupé dans les bourgs, associé à une salle commune. Dans ce cadre, deux projets de l'OPH ont été retenus, leur permettant de

bénéficier d'une subvention de 5 000 €/logement.

A Sireuil, SOLIHA a également pu bénéficier de financements du Département dans le cadre d'un projet de restructuration d'un bâtiment situé en cœur de bourg et disposant d'un ascenseur. SOLIHA y propose un habitat regroupé de 6 logements, allant de 35 à 58m² à loyer conventionné.

Une offre en autonomie qui s'étoffe sensiblement et des projets en perspectives dans une dizaine de communes

Et des projets à l'étude : environ 350 logements dédiés, dont 140 solutions adaptées aux ressources modestes des retraités.

BATIMENT ACTUEL



LOCALISATION



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

LES GENS DU VOYAGE

CONTEXTE LEGISLATIF

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

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

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

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

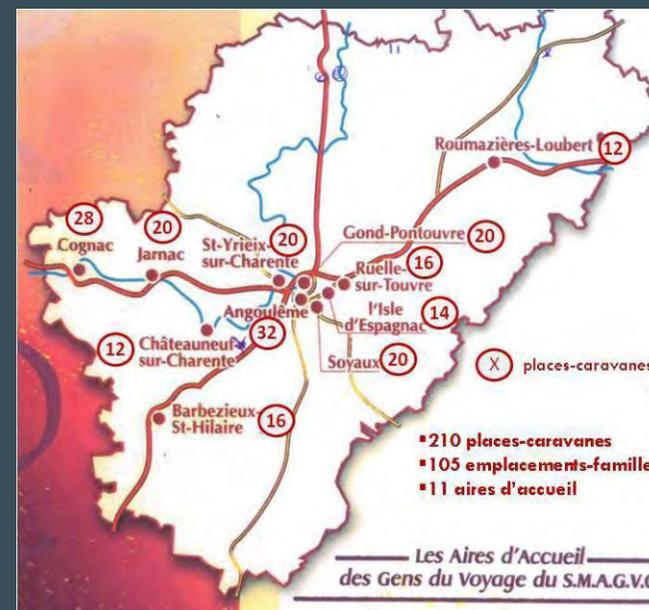
L'ETAT DE L'OFFRE A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

Les aires d'accueil

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

Les logements dédiés : l'offre du SMAVC

Engagé dès les années 1980, la constitution d'un stock de logements dédiés réalisée par le SMAGVC a permis de développer une offre de plus de 45 logements en diffus. Cependant, le SMAGVC exprime des difficultés quant à



TAUX D'OCCUPATION MOYEN DES AIRES

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

Source : SMAGVC

Schéma d'accueil des gens du voyage de Charente 2015 - 2020

l'entretien de ces logements, coûteux. Certaines situations d'occupation sont préoccupantes du fait de l'état dégradé du bâti. Le SMAGVC n'étant plus en mesure de poursuivre le développement de l'offre, il oriente désormais son action vers le portage de projets « clef en main » auprès des bailleurs sociaux et des collectivités.

Les logements dédiés : l'offre des bailleurs sociaux

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

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

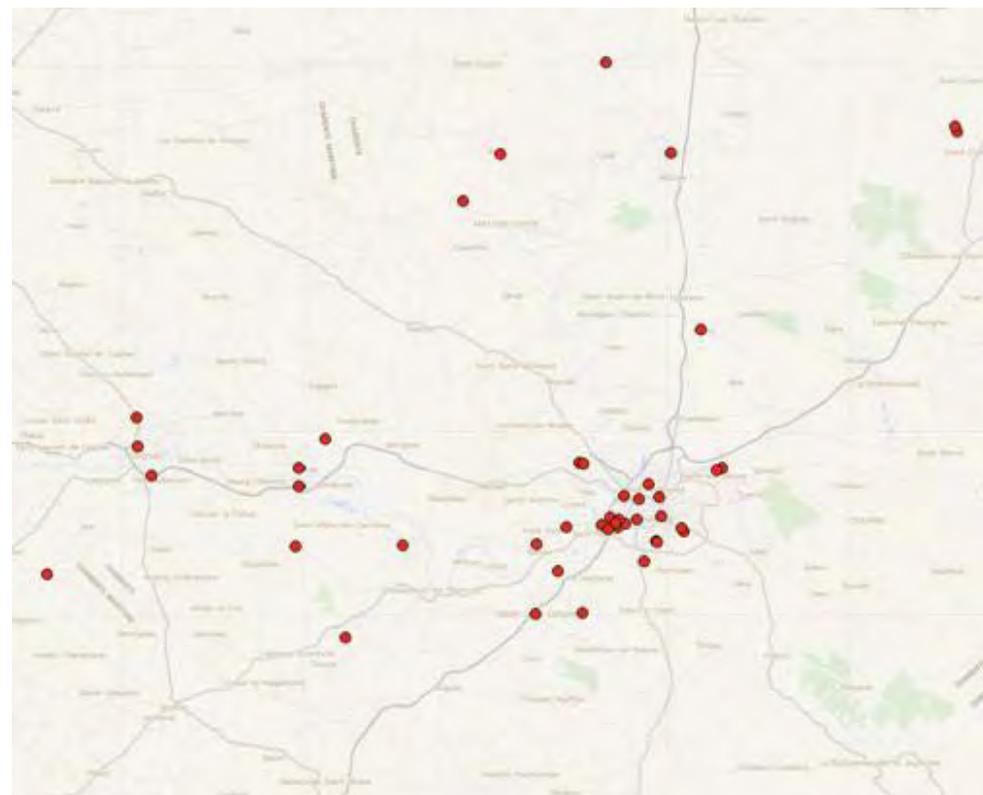
A Linars, un lotissement de 5 logements dont 2 réservés aux gens du voyage a été aménagé.

De même, Angoulême dispose de plusieurs petites opérations d'accueil des gens du voyage, notamment 4 logements pour des personnes âgées.

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

Régularisation de situations d'occupation dans le cadre du PLUi

Lors des travaux du PLUi, un recensement des situations illégales d'occupation des sols par des gens du voyage a été réalisé, afin d'identifier les situations régularisables par une évolution du droit des sols. Ainsi, sur les 16 communes du PLUi, l'installation permanente des caravanes est désormais possible en zones urbaines. Cette démarche devrait être élargie à l'échelle des 38 communes dans le cadre de la révision du PLUi.



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

Source : Schéma 2015 – 2020

Les attentes du schéma d'accueil des gens du voyage

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

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

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

Les aires d'accueil

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

Lors de la journée des acteurs, organisée en septembre 2019, les partenaires estiment que l'offre d'accueil répond au besoin : le territoire est suffisamment doté pour répondre aux besoins des gens du voyage de passage.

Les aires de grands passages

Afin de permettre l'accueil saisonnier ou occasionnel de grands groupes, le schéma prévoit la réalisation d'une aire de grands passages à Roullet-Saint-Estèphe, sur un terrain appartenant à l'Etat. Cette aire devrait permettre l'accueil de 150 à 200 caravanes.

DES SITUATIONS DE SÉDENTARISATION

D'après le Porter à Connaissance de l'Etat, des familles vivant sur des terrains ou dans des maisons ne possédant pas d'éléments de confort ou ne pouvant pas accueillir d'habitat, génèrent un besoin en logements adaptés.

D'après le centre social des Alliers, l'estimation des besoins est de 16 terrains familiaux et de 152 logements adaptés.

Des projets en cours

- A Linars et Roullet-Saint-Estèphe, deux projets de deux terrains familiaux est à l'étude

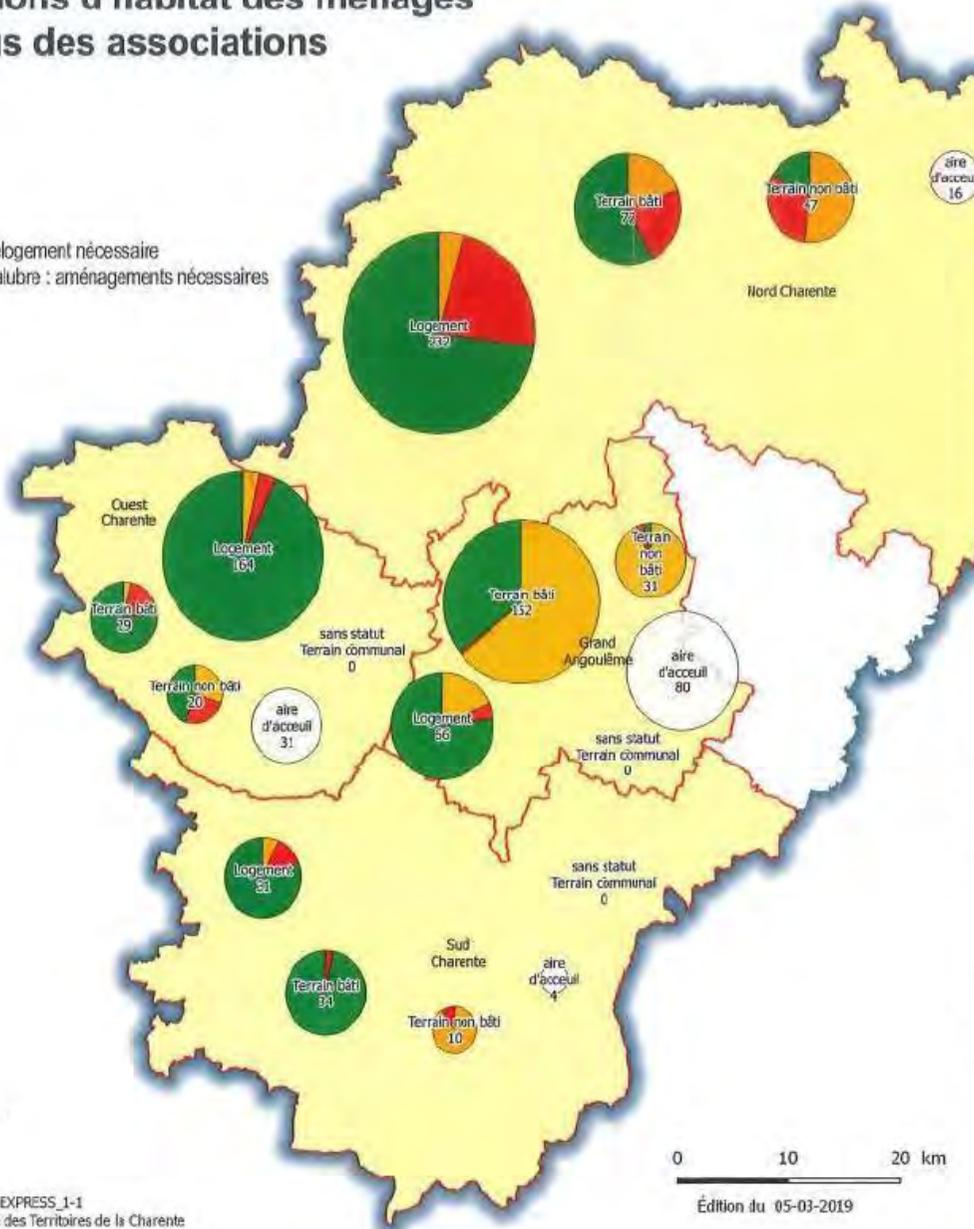
Situations d'habitat des ménages connus des associations



Porter à connaissance de
 l'Etat – PLH
 GrandAngoulême

Légende

- situation adaptée
- situation non adaptée: relogement nécessaire
- situation précaire ou insalubre : aménagements nécessaires
- sans statut



Habitat ordinaire				
Territoires	Statut d'occupation	adapté	non adapté	de précaire à insalubre
Nord Charente	Propriétaire	25	0	9
	Locataire	122	40	0
	Hebergé	21	14	0
Grand Angoulême	Propriétaire	2	0	0
	Locataire	45	3	12
	Hebergé	4	0	0
Sud Charente	Propriétaire	3	0	0
	Locataire	20	2	2
	Hebergé	2	2	0
Ouest Charente	Propriétaire	25	3	0
	Locataire	117	3	2
	Hebergé	11	0	3
Total		398	67	78

Terrain bâti avec résidence mobile				
Territoires	Statut d'occupation	adapté	non adapté	de précaire à insalubre
Nord Charente	Propriétaire	18	2	9
	Locataire	9	4	2
	Hebergé	15	10	3
Grand Angoulême	Propriétaire	16	0	17
	Locataire	29	0	5
	Hebergé	9	1	75
Sud Charente	Propriétaire	25	0	0
	Locataire	0	1	0
	Hebergé	8	0	0
Ouest Charente	Propriétaire	7	1	0
	Locataire	0	0	0
	Hebergé	15	5	1
Total		151	24	112

Terrain non bâti avec résidence mobile				
Territoires	Statut d'occupation	adapté	non adapté	de précaire à insalubre
Nord Charente	Propriétaire	4	3	10
	Hebergé	4	11	15
Grand Angoulême	Propriétaire	0	1	10
	Hebergé	1	0	19
Sud Charente	Propriétaire	0	0	1
	Hebergé	0	1	8
Ouest Charente	Propriétaire	7	2	2
	Hebergé	2	3	4
Total		18	21	69

Sources de données :
 - Centre social le Chemin du Hérisson
 - Centre social des Alliers
 - Centres social des Quatre routes
 - AAISC

Fonds cartographiques :IGNF_ADMIN-EXPRESS_1-1
 Conception: Direction Départementale des Territoires de la Charente

0 10 20 km

Édition du 05-03-2019

SYNTHESES ET PERSPECTIVES

EN CONCLUSION

DES PARCOURS RÉSIDENTIELS QUI SE COMPLEXIFIENT

GrandAngoulême, au sein d'un espace régional dynamique et attractif, bénéficie d'une situation plutôt favorable : le territoire gagne des habitants. Plus favorable encore : la situation de sa ville-centre qui, contrairement à une grande majorité de villes moyennes, connaît une certaine stabilité démographique, voire un gain d'habitants sur la période passée.

Cependant, les projections démographiques réalisées par l'INSEE invitent à rester mesuré sur les perspectives démographiques : à l'échelle de la Charente le nombre d'habitants devraient diminuer dans les années à venir sous l'effet conjugué d'un ralentissement du solde migratoire (qui deviendrait nul) et d'une diminution du solde naturel (qui deviendrait négatif).

Dans le premier cas (solde migratoire), le moteur de la dynamique est plutôt d'ordre économique, et dépendra par conséquent de l'attractivité du territoire du point de vue de l'emploi.

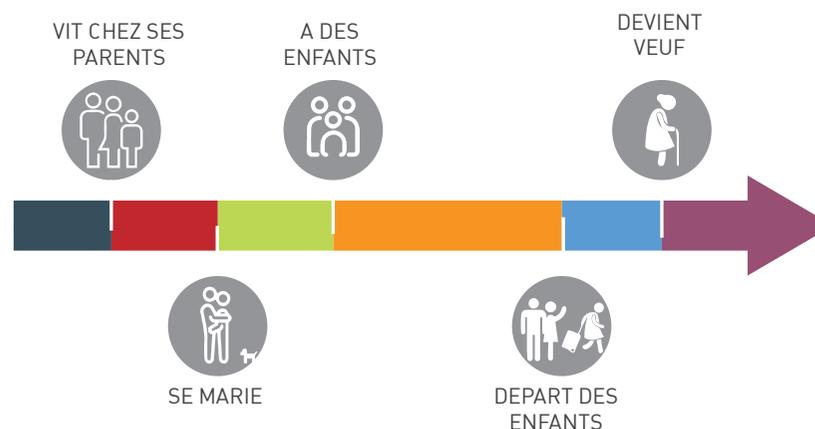
Dans le second cas (solde naturel), ces perspectives sont la conséquence de plusieurs phénomènes immuables :

- La population vieillit : la génération des baby-boomers arrive aux âges avancés, ce qui implique une hausse du nombre de décès,
- Ce vieillissement de la population implique une diminution de la population en âge de procréer, et donc une baisse de la natalité.

Au-delà de l'impact que ces évolutions auront sur le besoin quantitatif de logements, il est nécessaire de bien prendre en compte l'impact qu'elles ont sur la nature des besoins en logements.

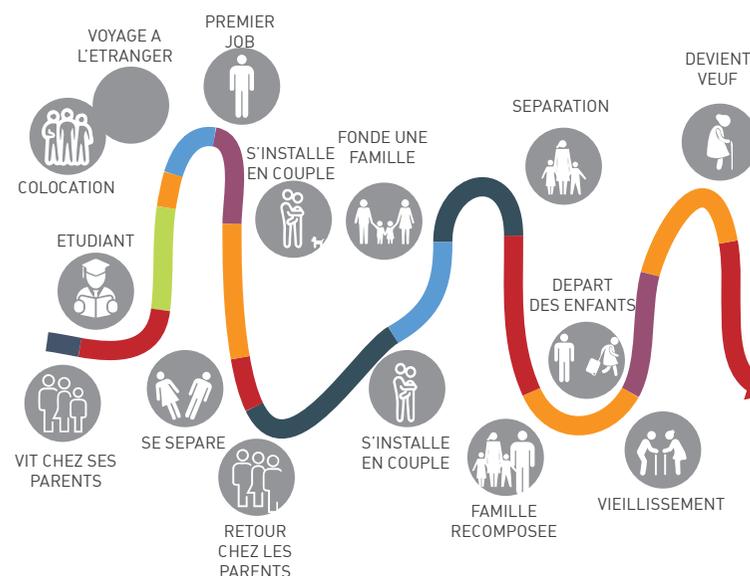
Les ménages sont de plus en plus petits : d'une part parce que la part des ménages âgés (composés de deux, puis une personne) augmente, mais aussi parce que les familles sont moins grandes et moins stables qu'auparavant. Les décohabitations peuvent être multiples, ainsi que les modes de cohabitation. Le parcours résidentiel classique laisse progressivement place à un parcours plus accidenté ou moins linéaire.

La prise en compte de ces évolutions doit conduire à une diversification de l'offre de logements : si le parc de logements est déjà



AVANT

AUJOURD'HUI



fortement orienté vers la grande maison individuelle, les acteurs de l'habitat prennent conscience que le nombre de couples avec enfants est en diminution, au profit d'une forte augmentation de familles monoparentales dont les contraintes en termes de ressources financières et de mobilité limitent les choix résidentiels. Parallèlement, le nombre de personnes seules augmente considérablement et génère des besoins en petits logements.

Parmi ces personnes seules figurent une part importante de personnes âgées, occupant une résidence principale qui bien souvent n'est pas adaptée à leur perte de mobilité. A GrandAngoulême comme ailleurs, les enjeux du vieillissement sont prégnants, et l'action publique doit permettre d'apporter confort et bien-vivre à cette part de la population qui ne cessera de croître durant les 15 prochaines années.

En matière d'offre d'hébergement et de publics spécifiques, le territoire offre une bonne prise en charge des ménages les plus en difficultés. Des partenariats de longue date avec les acteurs de l'hébergement et du PDALHPD (AFUS 16, GIP Charente Solidarités notamment) permettent d'offrir et de développer une **offre de qualité**.

Cependant, d'autres solutions sont à développer concernant notamment les plus

jeunes et les auteurs : plus qu'un enjeu du PLH, la réponse à apporter à ce public est **un enjeu d'attractivité pour le territoire**.

Concernant les gens du voyage, l'offre d'accueil est quantitativement satisfaisante (dans la perspective de création de l'aire de Rouillet-Saint-Estèphe) et l'enjeu du PLH 2020 – 2025 consistera à développer des solutions permettant la **sédentarisation** des familles installées sur le territoire.

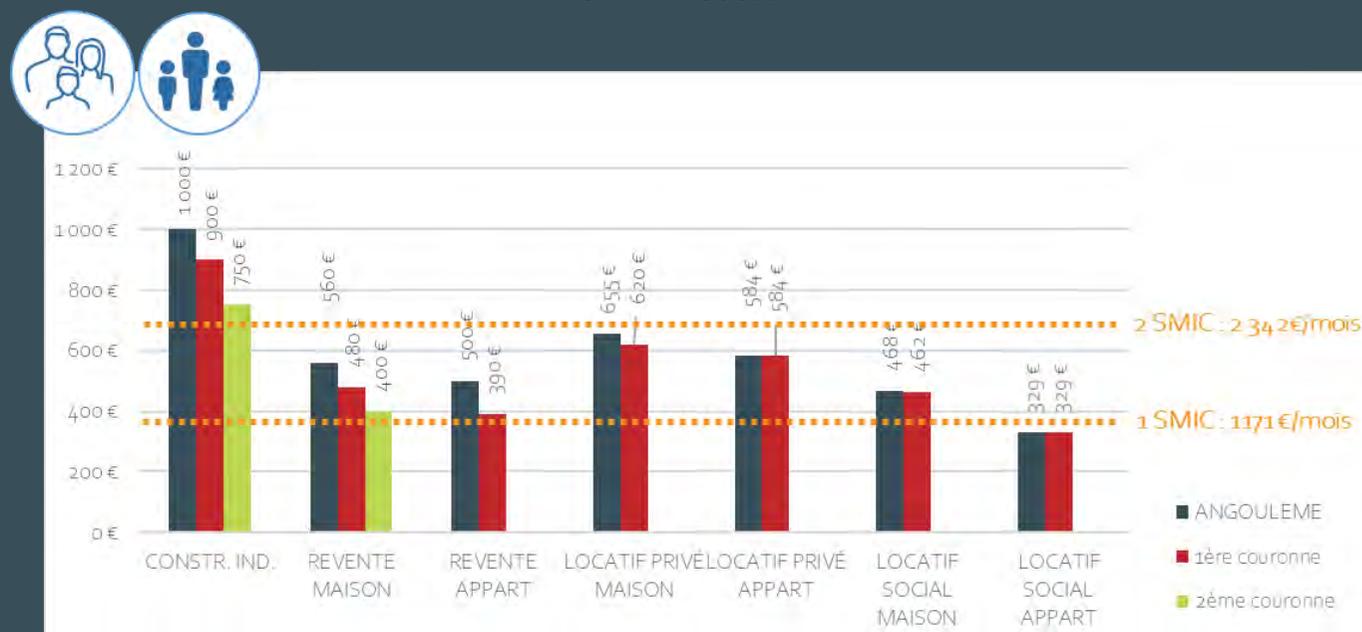


Le graphique de porosité, clés de lecture

Le graphique ci-contre précise les niveaux de prix des différents segments de marché : locatif social, locatif privé, accession dans l'existant et accession dans l'ancien. Pour chacun de ces segments, lorsque l'offre existe sur le marché, les niveaux de prix médians sont mentionnés pour un appartement et une maison.

Ces niveaux de prix médians sont analysés au regard de niveau de ressources équivalent 1 SMIC (1171 €/mois) ou 2 SMIC (2342 €/mois).

COMPARATIF DES NIVEAUX DE PRIX POUR UN T4 DE 80 M²
GRANDANGOULEME



Calcul : mensualités simulées sur le site meilleurtaux.fr, considérant un taux d'intérêt à 1.25 % et un taux d'assurance à 0.36 % (taux pratiqués en septembre 2019) sur un emprunt d'une durée de 20 ans.

Source : DVF, Atlas du GrandAngoulême, annonces en ligne, RPLS 2018

UN MARCHÉ COHERENT ET GLOBALEMENT BAS

Globalement, les différents segments de marché sont cohérents : le **parc locatif social est dans l'ensemble très accessible** : aussi bien du point de vue des niveaux de loyers que de la tension sur le parc : à Angoulême comme dans les communes de 1^{ère} couronne, les loyers sont faibles et permettent à un ménage modeste de se loger. Et la faible tension permet d'offrir une réponse efficace aux ménages n'ayant pas accès aux autres segments du parc immobilier.

Le locatif privé est sensiblement plus cher, **disponible** dans la ville-centre mais également dans les communes urbaines de la 1^{ère} couronne. Cependant, le niveau de loyers moyen ne reflète pas la grande hétérogénéité des biens présents sur le marché. Si les partenaires précisent que l'offre est dans l'ensemble plutôt qualitative, certains secteurs géographiques bien identifiés par les communes souffrent d'une problématique de décence et de présence de marchands de sommeil (La Couronne, Gond-Pontouvre, Nersac). Pour y remédier, les communes et partenaires savent mobiliser le GIP Solidarité Charentes qui réalise des contrôles de décence. Dans la perspective d'une action plus coercitive, La Couronne a mis en place le permis de louer qui, s'il s'avère efficace, pourra

éventuellement être déployé sur les autres communes concernées.

Les transactions dans l'existant (ventes de maisons et appartements), bien qu'elles soient plus nombreuses ces deux dernières années, s'effectuent à **des niveaux de prix plutôt bas** : l'acquisition d'un appartement notamment, est très accessible (pour rappel, ~500 acquisitions d'appartements par an).

L'achat d'une maison individuelle existante (non neuve) est également accessible, bien que les niveaux de prix mentionnés dans le graphique ci-dessus ne reflètent pas la grande hétérogénéité des biens en transactions : les niveaux de prix sont évidemment très variables d'une commune à l'autre, et selon la nature du bien (localisation, état, nombre de pièces, qualités architecturales, etc.). Mais globalement, l'accession d'une petite maison à Angoulême est possible autour de 112 000 € (prix médian), et à des niveaux de prix inférieurs en moyenne sur les 1^{ère} et 2^{ème} couronne.

Enfin, la **construction neuve a largement diminué ces dernières années** : la surproduction des années 2000 a laissé place à une production plus ajustée aux besoins réels. Au global, la production neuve représente tout de même l'équivalent d'un cinquième des ventes dans l'existant. Elle est cependant plus

onéreuse, bien que plus accessible en 2^{ème} couronne.

UN MARCHÉ PRIVE DÉTENDU, MAIS MONOTYPE

Le bilan de la construction en témoigne : la production neuve privée est exclusivement orientée vers la maison individuelle. Cette production traduit le **phénomène de périurbanisation** observé depuis plusieurs années. Dans les communes urbaines, se sont essentiellement les développements locatifs sociaux qui portent la production.

Dans ce marché plutôt détendu, le territoire rencontre **des difficultés à mobiliser des opérateurs privés** pour des opérations différentes qui pourraient proposer une alternative plus urbaine à la maison individuelle. Dans un contexte de vieillissement de la population et de plus grande mobilité des ménages dans leurs parcours résidentiels, le **développement d'une offre attractive en ville**, à proximité des services et des commerces est l'un des enjeux du PLH.

Pour pallier l'absence d'opérateurs privés, les communes se sont tournées vers les bailleurs sociaux, désormais en capacité de développer des opérations mixtes (locatif social + lots à bâtir) et complexes (acquisition-amélioration).

Dans l'articulation entre de nécessaires développements locatifs sociaux (rattrapage SRU) et des besoins en logement différents (évolution socio-démographique), c'est bien la mixité des opérations qu'il faut rechercher, tout en gardant à l'esprit que les besoins sont quantitativement limités. En marché détendu, tout développement neuf a un impact sur l'ancien, générant de la vacance.

La politique de l'habitat devra donc veiller à associer à une politique de développement de l'offre, une action forte en faveur de la remobilisation du parc existant.

UNE INTERVENTION NECESSAIRE SUR LE PARC EXISTANT

La surproduction des années 2000 a conduit à des livraisons importantes de logements qui questionne doublement la politique de l'habitat :

- Cette arrivée massive de logements, supérieure aux besoins a laissé de côté une partie du parc de logements : les logements les plus obsolètes sont **devenus vacants**. Le plus souvent, il s'agit de logements anciens, dont la configuration ne répond plus aux normes d'habitabilité contemporaines.
- Financées par des dispositifs de défiscalisation il y a une dizaine d'années, plusieurs opérations sont en train de sortir du régime de défiscalisation, ce qui génère des mises en vente simultanées de produits de qualité moyenne, restant en état de vente (vacant) plusieurs mois, voire plusieurs années.

Si la relative détente sur les marchés immobiliers a l'avantage de fluidifier les parcours résidentiels, elle n'encourage pas les bailleurs privés à l'entretien et à la mise en location de leur patrimoine.

Pour répondre à ces enjeux, GrandAngoulême déploie depuis plusieurs années une série de

dispositifs permettant d'accompagner propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et bailleurs sociaux dans l'amélioration de leur(s) logement(s).

Au-delà de ces **mesures incitatives** (PIG, OPAH RU, Réussir ma Rénov, Pass'Accession, Pass'Investissement, subventions à la réhabilitation sociale, PRU), GrandAngoulême a également su accompagner ou suivre la mise en œuvre de **mesures coercitives** (contrôle de décence, ORI dans l'OPAH RU, permis de louer).

Considérant que malgré ces dispositifs, la vacance reste élevée, GrandAngoulême doit tout à la fois pérenniser les outils ayant fait leur preuve, améliorer les outils pouvant l'être et **amplifier sa politique de remobilisation de logements vacants**.

- Sur le parc locatif social, les bailleurs sociaux s'inscrivent dans un nouveau projet de renouvellement urbain au sein duquel réhabilitations, démolitions et reconstitutions devraient permettre de lutter efficacement contre la vacance. La poursuite des réhabilitations sur le reste du patrimoine ainsi que le développement

d'une offre nouvelle **plus ajustée** aux nouveaux besoins, et pour partie en **remobilisation du parc privé vacant** constituent également un enjeu pour le PLH 2020 – 2025.

- Sur le parc privé, GrandAngoulême souhaite s'inscrire dans le déploiement d'un **nouveau dispositif communautaire**, plus ajusté aux enjeux identifiés dans le PLH : la lutte contre la vacance pourra utilement s'y inscrire.

Ces enjeux doivent s'inscrire dans le projet de territoire de GrandAngoulême, de manière à assurer un développement durable et limiter l'impact sur le réchauffement climatique.

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS DU PLH 2020 - 2025

107

Le diagnostic a décrit un contexte socio-économique plutôt favorable dans le contexte départemental mais des fragilités sociales sont toutefois bien présentes. Le marché de l'habitat ne présente pas de signes de tension manifeste, au contraire, la vacance touche un certain nombre de communes, pour des raisons évidemment variées, ce qui conduit à une dévalorisation de la valeur des patrimoines bâtis et globalement du marché de l'angoumois.

Le rythme de production des logements neufs s'est adapté au contexte socio-économique. Il est porté par la mise en marché de logements locatifs sociaux et la permanence de l'accession à la propriété en maisons individuelles.

Ainsi, les ménages primo-accédants continuent de trouver un produit compatible avec leurs ressources, une vigilance s'impose pour poursuivre en ce sens, dans l'objectif d'améliorer la qualité des développements résidentiels.

Les trois bailleurs sociaux continuent d'intervenir à la fois en renouvellement de parc et en développement. Ils doivent composer avec les attentes des communes notamment

celles concernées par l'application de la loi SRU qui ne disposent pas aujourd'hui des 20% de logements sociaux dans le parc des résidences principales, mais aussi la gestion du parc existant tant en termes de maintien de la qualité que de la gestion et l'optimisation économique et sociale de son peuplement

Parallèlement, la question du vieillissement est évidemment un sujet pour ce territoire qui s'est déjà saisi de la problématique en favorisant la mise en marché de solutions diversifiées.

Les évolutions sociétales avec notamment l'augmentation croissante des personnes vivant seules doivent être davantage prises en considération : le développement d'une offre en petites typologies, adaptée au vieillissement, doit être poursuivi, à l'occasion du développement du parc social, représentant aujourd'hui 18% des résidences principales.

La politique locale de l'habitat doit consolider l'offre et assurer, via un travail rapproché avec les opérateurs du logement social, un développement ajusté pour compléter la gamme.

Le territoire étant composé de 38 communes avec des réalités très diverses, il est essentiel de

bien prendre en compte les singularités de chacune, dans leurs composantes, pour accompagner le développement de l'habitat ; satisfaire aux obligations réglementaires dans la mesure du possible et prendre en compte également les projets et dispositifs en place pour les prochaines années.

L'évaluation des besoins en logements permet de fixer une ambition à la hauteur des besoins de la population et du parc existant pour les six prochaines années. Ainsi, une vision collective et partagée se met en place à l'occasion de l'élaboration du PLH, dont il faudra s'assurer d'une continuité à la mise en œuvre. L'agglomération, dans ses relations avec les communes et avec l'ensemble des partenaires de l'habitat, a la responsabilité de cette coordination, de l'impulsion d'une dynamique qui fera le lien avec les autres sujets communautaires comme la question économique, les mobilités, les services et la transition énergétique

Le document d'orientation propose une feuille de route chiffrée et territorialisée. Il transcrit également les axes de la politique de l'habitat, construits progressivement à l'occasion de l'ensemble des échanges organisés avec les communes et les acteurs de l'habitat, dans un esprit collaboratif et ouvert sur des innovations adaptées au contexte territorial :

108



PLACER LE PLH SOUS LE SIGNE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOCIETALE



PARTIR DU BESOIN DES HABITANTS



RECONQUERIR LE PARC EXISTANT ET LES CENTRALITES



ARTICULER OFFRE NOUVELLE ET STRATEGIE GLOBALE D'AMENAGEMENT



CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE DE LA FEUILLE DE ROUTE DU PLH

LA MÉTHODE D'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'analyse des besoins en logements permet d'approcher quantitativement le niveau de production en logements à atteindre pour répondre à divers besoins :

- Le desserrement des ménages,
- Le renouvellement du parc de logement,
- L'alimentation éventuelle des réserves de fluidité si le marché est tendu,
- L'évolution démographique.

Elle permet, à travers la définition de différents scénarios, d'identifier la vocation du parc de logements créé, de répondre à plusieurs catégories de besoins et constitue à ce titre une base de travail quant à la définition du projet de développement intercommunal.

REPONDRE AUX BESOINS DE DESSERREMENT DES MÉNAGES

Les besoins liés au desserrement des ménages sont ceux induits par la réduction de la taille des ménages : avec les séparations, les décohabitations des jeunes, il faut un nombre de logements plus élevé pour loger le même nombre d'habitants.

Le taux de desserrement, c'est-à-dire le rythme de diminution de la taille moyenne des ménages, observé sur la dernière période est encore soutenu, de l'ordre de - 0,55% par an. La taille moyenne des ménages est désormais assez basse (2,08 personnes par ménage) par rapport à la moyenne française (2,22 personnes par ménage). Par ailleurs, il existe des disparités sur le territoire selon les communes et au regard de l'offre résidentielle actuelle.

À l'échelle du territoire, l'indice de jeunesse³ est bas (0,8), ce qui s'explique par la part de

personnes âgées de plus de 60 ans qui représente près de 28% de la population. De même, les jeunes ménages à leur début de parcours résidentiel peinent à se loger dans de bonnes conditions. Aussi, cette évolution lente de la taille des ménages induit un besoin de desserrement encore important.

RENOUVELER LE PARC DE LOGEMENTS

Il s'agit de prévoir la construction qui permet de renouveler le parc existant vétuste, démoli ou changeant d'affectation.

Sur le territoire, le calcul du taux de renouvellement du parc aboutit à un chiffre plutôt faible sur la période 2010-2015 (environ 220 logements par an), soit 0,05% du parc. Il est d'usage de considérer que ce taux doit se situer entre 0,10% (un

minimum) et 0,20% ou davantage selon les contextes urbains.

Dans les projections, nous considérerons au plus bas une absence de renouvellement et compte tenu des besoins de renouvellement urbain, un taux minimal de 0,10% des résidences principales.

³ L'indice de jeunesse fait le rapport entre la population des moins de 20 ans et celle des plus de 60.

LA QUESTION DE LA FLUIDITE DU MARCHÉ

Elle se poserait si la part des logements vacants était basse (inférieure à 8% en moyenne) et révélerait une tension du marché, ce qui n'est pas le cas pour l'agglomération. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir une réserve de fluidité, celle-ci apparaissant déjà importante. Et au contraire, on va considérer qu'une partie des réponses nécessaires seront trouvées grâce à la mobilisation de ces logements vacants.

POUR SUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES

La croissance démographique de GrandAngoulême a été modérée sur la période précédente, avec un taux d'évolution annuel de la population de +0,33% par an sur la période 2010-2015, pour atteindre 137 589 habitants ⁴ en 2015.

Cette croissance est essentiellement due au solde naturel, les migrations résidentielles restant toutefois positives, témoignant de la capacité d'attractivité du territoire.

Il faut également souligner que le résultat de cette croissance incombe probablement pour partie aux mutations des ménages, des familles remplaçant des ménages plus âgés composés d'une ou deux personnes. Aussi, les évolutions démographiques ne sont pas uniquement liées à la production de nouveaux logements.

Le principal est donc d'estimer le nombre de ménages in fine, pour comptabiliser les logements supplémentaires à mettre en marché.

⁴ Population des ménages selon l'INSEE



DESSERREMENT
Décohabitation des jeunes, divorces et séparations...



RENOUVELLEMENT
Remplacer les logements démolis ou changeant d'affectation



CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE
Arrivée de nouveaux ménages

DES HYPOTHESES POUR MESURER LES ENJEUX LIES A LA NATURE DES BESOINS

Les calculs sont réalisés pour les six prochaines années, mais sont aussi exprimés en besoins annuels, et concernent tous les segments de marché du logement.

Deux repères : le point mort et le fil de l'eau

LE POINT MORT

Comment satisfaire les besoins de la population actuelle et les besoins de renouvellement du parc : un repère

Le point mort correspond au volume de logements à produire pour répondre aux besoins endogènes du territoire, c'est-à-dire la population des ménages en place sans croissance démographique : c'est le nombre minimum (et théorique) de logements pour ne pas perdre d'habitants. Seuls les besoins liés au desserrement des ménages et au renouvellement de parc sont pris en compte.

Pour ce qui concerne le desserrement, la tendance récente a été marquée par un desserrement encore soutenu sur la période 2010-2015 (-0,55%). Compte tenu de la taille moyenne des ménages désormais, on peut estimer que le rythme

de desserrement pourrait être moins élevé (une évolution de -0,40% pour atteindre en 2025 en moyenne 1,98 personnes / ménage).

Sur cette base, le besoin serait d'environ 274 logements par an.

Les besoins en renouvellement des logements existants, sur la base d'un taux standard de 0,10% pour le territoire, correspondrait à un besoin d'environ 66 logements par an.

Repère point mort : 340 logements par an

LE FIL DE L'EAU DES INDICATEURS DE LA PERIODE 2010-2015 : UN AUTRE REPERE

Dans cette hypothèse, on projette le territoire de GrandAngoulême dans la continuité des observations du diagnostic pour la période 2010-2015 :

- Croissance démographique à 0,33% par an. C'est une hypothèse assez haute compte tenu des projections de l'INSEE en France et sur le département (et même la région Nouvelle-Aquitaine) qui

montrent un fléchissement sensible de la croissance démographique. D'ailleurs, le recensement ajusté à 2011-2016 donne déjà un rythme inférieur (+0,22%). Cette hypothèse revient à produire 239 logements par an,

- Desserrement des ménages à 0,55% par an : cette continuité apparaît également haute et conduirait à une taille moyenne des ménages en 2025 de 1,95 personne par ménages, soit 377 logements par an,
- Renouvellement de parc : il serait au contraire trop bas pour aller dans le sens d'une politique de renouvellement de parc : 0,05%

Cette hypothèse induit un besoin de 650 logements par an dont 239 liés à l'arrivée de nouvelles populations. Dans cette hypothèse, la population s'établirait à terme à 142 700 personnes. Le renouvellement du parc existant est bas cependant, avec un calcul de 34 logements renouvelés par an. Cette tendance est sensiblement supérieure à ce que le marché a produit au cours des dernières années (autour de 440 logements/an).

Repère Fil de l'eau : 650 logements par an

Deux scénarios correspondant aux tendances les plus probables

SCENARIO 1 : INTEGRER LE TASSEMENT DEMOGRAPHIQUE ANNONCÉ

Cette hypothèse prend en compte le tassement démographique annoncé et mise sur une évolution de la population de +0,15% par an. En 2025, la population de l'agglomération serait alors de 139 830 habitants. Le desserrement des ménages est calculé selon un rythme de -0,40% par an, comme le point mort, et conduit à une taille moyenne de 1,99 personne par ménage.

Le renouvellement du parc existant est augmenté à 0,10% des résidences principales, soit 66 logements remplacés par an. Cette tendance apparaît comme un minimum compte tenu des projets du territoire.

Cette hypothèse génère un besoin de 440 logements par an dont 271 logements pour répondre à l'accueil de nouveaux ménages.

L'HYPOTHESE DE RÉFÉRENCE POUR LE PLH 2020-2025 : METTRE EN MARCHÉ 550 LOGEMENTS PAR AN

En outre, elle correspond au rythme récent de la production de logements sur le territoire du GrandAngoulême.

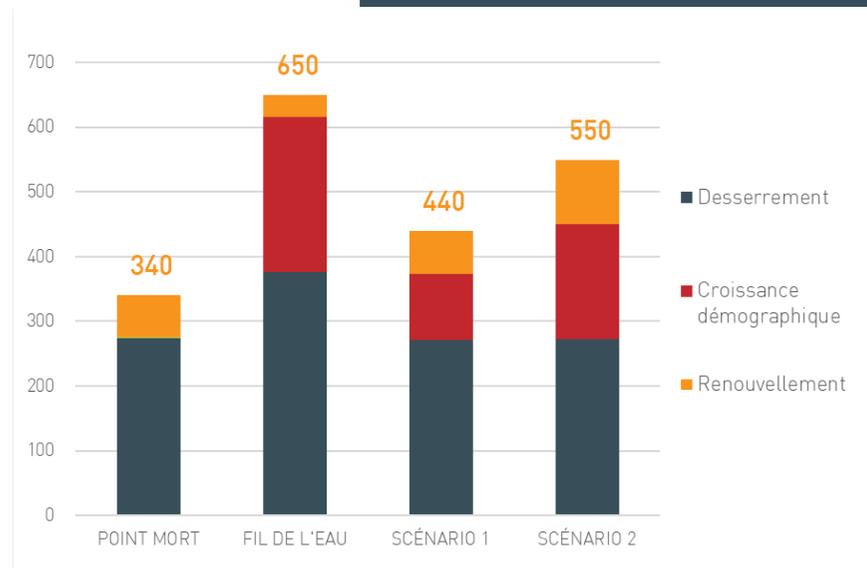
Scénario 1 : 440 logements par an

SCENARIO 2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DANS L'ESPACE DEPARTEMENTAL ET RENFORCER LE RENOUVELLEMENT DU PARC

Cette seconde hypothèse mise sur une croissance démographique observée entre 2011 et 2016, légèrement inférieure aux précédentes mesures mais néanmoins plus cohérente avec les objectifs de développement économique de GrandAngoulême (+0,22% par an). En effet, son positionnement en Nouvelle Aquitaine est un atout pour tenir une stratégie de développement économique, à laquelle l'habitat d'ailleurs peut largement contribuer.

Le desserrement des ménages est calculé en prenant une diminution de la taille moyenne des ménages à -0,40% par an,

Les différentes hypothèses posées ont pour objet de mesurer un besoin de logement toutes choses égales par ailleurs: des évolutions majeures au plan économique par exemple peuvent influencer sur ce besoin



comme le point mort, et conduit à une taille moyenne de 1,99 personne par ménage.

Ce second scénario en outre intègre l'ambition et la nécessité d'intervenir davantage en renouvellement urbain et en remplacement de parc et fixe un objectif de produire pour remplacer, 0,15% des résidences principales (soit une centaine par an).

Scénario 2 : 550 logements par an

en plus ou en moins. Le suivi des indicateurs de la socio-économie de l'habitat permettra de vérifier la pertinence du choix de cet objectif au fil du temps. L'ensemble des réflexions (repères ou scénarios)

constitue un référentiel vers lequel le territoire pourra revenir.

Il est essentiel de ne pas retenir seulement le chiffre des 550 besoins en logement et tout autant la nature de ces besoins car les réponses devront s'adapter :

- La moitié des besoins correspond au desserrement des ménages : décohabitation des jeunes, divorces et séparations, impact du vieillissement... impliquant des logements plus petits, souvent locatifs, abordables et situés de manière à pouvoir accéder facilement à l'emploi, aux services de proximité, aux écoles... 273 logements par an,
- Un tiers des besoins environ consiste à accueillir de nouveaux ménages. Les profils seront alors plus ouverts à des parcours résidentiels vers l'accession à la propriété : 178 logements par an,

- 18% des objectifs correspondent au besoin de renouveler le parc obsolète. A priori et par nature, c'est la construction neuve qui répondra à cet objectif : 99 logements par an.

Ce scénario, relativement ambitieux au regard des dynamiques de marché constatées récemment, est toutefois inférieur au calibrage retenu dans le cadre du PLUi récemment arrêté (et pour une partie seulement du territoire de GrandAngoulême). La relative détente du marché de l'habitat impose un effort de régulation du volume des mises en marché pour ne pas altérer davantage les valeurs des patrimoines anciens. C'est une feuille de route établie dans le contexte actuel, le bilan à mi-parcours du PLH pourra questionner cette cible en 2022

L'INSEE projette un tassement de la croissance démographique à court terme

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

LA MOBILISATION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS VACANTS POUR REpondre AUX BESOINS

Une part de la réponse aux besoins de logements doit provenir de la remise en marché de logements vacants. La feuille de route inscrit une remobilisation de l'équivalent de 20% des besoins en logements satisfaits par la remise en marché de logements vacants. C'est la véritable ambition de ce Programme Local de l'Habitat.

En effet, avec près de 7800 logements vacants comptabilisés par les fichiers fiscaux, le PLH vise de remettre en marché 1,4% des logements vacants chaque année, soit environ 107 logements/ an, 644 sur les 6 années du PLH.

L'enjeu de reconquête est évidemment très variable d'une commune à l'autre, fonction de la réalité actuelle de la vacance : de 4,5% à Mornac et jusqu'à 15% à Angoulême. Même si cette réalité est questionnée par les acteurs avec le détail des fichiers des impôts, les communes partagent l'idée de mobiliser autant que possible le parc existant, pour redonner de l'attractivité aux cœurs des communes. Ce fichier constituera une base de travail pour le territoire.

L'exercice de territorialisation des objectifs a donc modulé selon la situation de départ, mais aussi en fonction des dispositifs en place ou à venir, la proportion de réponse

qui sera issue de l'effort de remise en marché.

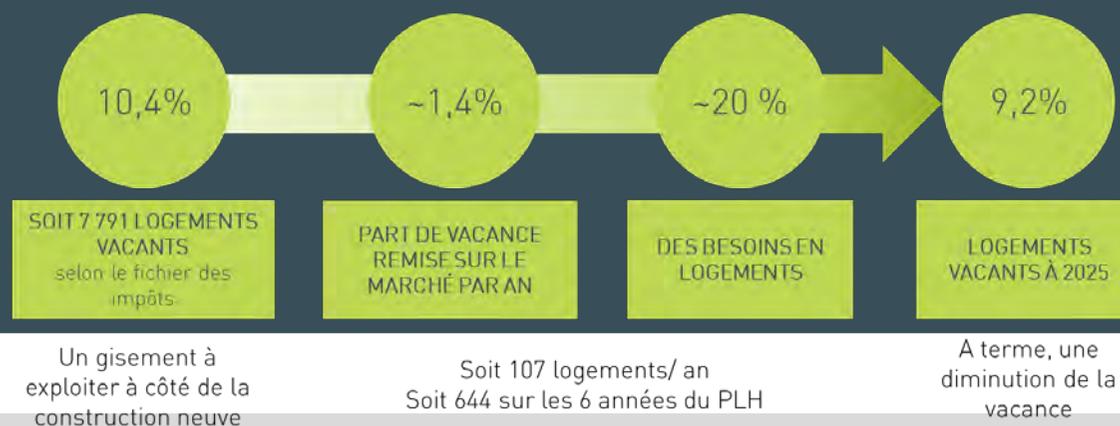
Cette proportion va jusqu'à près de la moitié des besoins satisfaits dans le parc anciennement vacant à Angoulême, particulièrement touché par le phénomène et également outillé pour y parvenir.

Ainsi, à terme, cet objectif opérationnel permettrait le retour à un niveau de vacance moyen de 9,2% en 2025 contre 10,4% en 2015.

Les moyens qui seront consacrés à cet objectif sont prévus dans le programme des actions, notamment en termes

d'accompagnement financier de l'agglomération à l'attention des ménages qui se rendraient acquéreurs d'un bien vacant, des investisseurs privés et surtout des bailleurs sociaux du territoire qui auront pour tâche de concevoir des opérations locatives sociales dans l'existant.

Le conventionnement d'une partie du parc privé devrait permettre en outre d'élargir le spectre des réponses en logements d'autant plus si ce parc peut bénéficier d'aides spécifiques à l'amélioration de l'habitat ancien dans le cadre de dispositifs opérationnels à déployer sur le territoire.



LES OBJECTIFS DECLINÉS EN PRODUITS-LOGEMENTS

La politique de l'habitat doit permettre de répondre à l'enjeu premier de mixité de l'offre résidentielle, afin de bien répondre aux besoins locaux et aux évolutions de la structure des ménages sur le territoire. Les produits développés localement doivent ainsi permettre de mieux prendre en compte la diversité des ménages :

- assurer une offre en logements adaptée aux besoins des ménages résidents et/ou actifs du territoire ;
- poursuivre le développement de l'offre locative sociale dans une stratégie de redéploiement territorial,
- répondre à la demande des primo-accédants ;
- travailler des réponses ciblées destinées à certains publics : personnes âgées, ou en perte d'autonomie, jeunes, gens du voyage,

UN PREMIER ENJEU : PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE EN LOCATIF SOCIAL ET TRACER UNE TRAJECTOIRE DE RATTRAPAGE PAR RAPPORT AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU

Le PLH a notamment vocation à répondre aux obligations réglementaires dont celles émanant de la loi SRU qui concerne 11

communes de l'agglomération. Sept d'entre elles sont en situation de rattrapage, et doivent viser un taux de 20 % de logements conventionnés parmi les résidences principales.

Pour y parvenir, il manquerait dans ces communes 1 850 locatifs sociaux. Rapportées au délai de chacune pour tenir l'objectif, ces obligations conduiraient à produire 222 LLS /an sur les 7 communes concernées. Cela devrait être également l'objectif minimal du PLH 2020-2025, soit une part de 40% de l'objectif de 550 logements par an sur ce territoire souvent qualifié de « détendu » !

Les analyses produites lors du diagnostic et le travail partenarial engagé avec les acteurs de l'habitat social, invitent à nuancer une réponse strictement quantitative :

- La demande est davantage qualitative aujourd'hui (une part importante de mutations parmi les demandeurs), le taux de pression de la demande est de 2,2 demandes pour une attribution, le SNE comptabilise moins de 2 000 demandes nouvelles sur l'agglomération d'Angoulême,

- Les perspectives et capacités de développement des bailleurs sociaux sont inférieures dans le contexte de la RLS notamment : 160 à 180 logements par an,
- Les efforts consacrés depuis le premier projet ANRU à requalifier et redimensionner le parc actuel pour assécher la vacance et retrouver de l'attractivité, pourraient être mis à mal par une production trop importante.

Pour autant, et malgré ces précautions, le travail de programmation et de territorialisation du PLH a mis en perspective cet objectif de rattrapage à la commune (selon les consignes confirmées par les services de l'Etat) dans une logique communautaire et opérationnelle, pour répondre aux besoins des ménages.

Communes concernées par l'application de la loi SRU	Pop 2016	Décompte sru au 01/2018	% estimé	LLS manquants 1/01/2019
Angoulême	41 935	6 319	28,1%	0
La Couronne	7 694	854	22,6%	0
Soyaux	9 356	1 779	39,5%	0
Total Trinome Urbain	58 985	8 952	29,1%	0
Brie*	4 241	26	1,6%	294
Champniers*	5 184	29	1,3%	431
Fléac**	3 741	205	12,5%	110
Gond-Pontouvre**	5 995	438	15,2%	138
L'Isle-d'Espagnac	5 615	540	21,2%	0
Rouillet-Saint-Estèphe*	4 257	52	2,8%	321
Ruelle-sur-Touvre**	7 215	505	14,1%	2017
Saint-Yrieix-sur-Charente**	7 243	319	9,7%	349
Total autres communes SRU	43 491	2 114	10,7%	3 660

- 11 communes concernées par la loi SRU
- 4 disposent de plus de 20% de locatifs sociaux
- 7 en situation de rattrapage par rapport à la loi dont 3 depuis l'extension de GrandAngoulême en 2017

1 328 LOGEMENTS SOCIAUX ET CONVENTIONNÉS SUPPLÉMENTAIRES D'ICI 2025

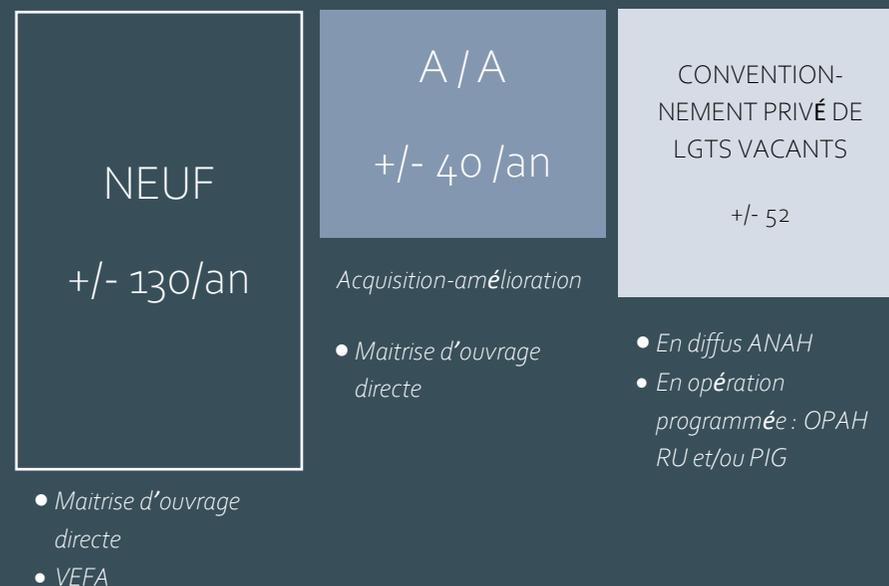
C'est l'objectif de GrandAngoulême pour son PLH 2020-2025. Cela représente 40,2% des objectifs de mises sur le marché de logements.

Pour parvenir à l'objectif, différents modes de production seront mobilisés, répondant ainsi aux enjeux de développement en neuf mais aussi à l'impératif de reconquête des bâtis anciens, bien localisés en cœur de ville mais complexes et souvent plus coûteux à rénover. Le programme des actions et les moyens affectés prendront en compte cet effort des opérateurs.

Au global, l'ambition de générer une offre locative renouvelée dans le parc existant est particulièrement encouragée avec un soutien aux opérateurs publics mais aussi au conventionnement des logements améliorés à l'occasion de dispositifs programmés (OPAH/PIG). Alors que sur l'ensemble de la

production (sociale et privée), 20 % des logements mis en marché seront remobilisés au sein du parc vacant, un quart de la production sociale (acquisition-amélioration) sera issue de la remise en marché de logements vacants. L'engagement des acteurs publics en faveur de la reconquête des centralités est donc une spécificité marquante de la politique communautaire à venir.

3 MODES DE DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL



UN SECOND ENJEU : PRODUIRE UNE OFFRE EN ACCESSION A PRIX ABORDABLE

Il s'agit d'aider les ménages intermédiaires à accéder à la propriété en mobilisant les différentes formes d'accession sociale et aidées, mais surtout en travaillant les montages opérationnels et le rapport qualité-prix, qui supposent une intervention en amont sur les opportunités foncières, la taille des parcelles, les types d'aménagement proposés...

L'enjeu d'une production qualitative est également une donnée de l'équation. Une réflexion plus poussée en amont des opérations doit permettre de combiner le prix et la qualité des opérations, du point de vue des espaces collectifs produits, de l'ordonnancement des logements sur la parcelle et dans l'ensemble du programme, des recherches d'optimisation des implantations pour des gains énergétiques...

Ces dernières années, le PTZ a été fortement mobilisé par les ménages. Mais la suppression du PTZ dans le neuf en zone C interroge le niveau futur de cette production et les outils locaux à mettre en place pour maintenir une accession intermédiaire répondant aux capacités des

ménages, en particulier pour les primo-accédants. Le PTZ dans l'ancien est maintenu et permettra d'apporter des réponses à un objectif de l'ordre de 30% de la production en accession abordable.

Ainsi, le « Pass'Accession » sera prolongé pour contribuer à l'effort de remise en marché entre autres de logements vacants sous condition de travaux (notamment énergétiques). Désormais inscrite dans la politique locale, cette mesure est connue par les administrés et reste un vecteur de projets individuels à conforter.

Enfin, compte tenu des conditions de marché, les acteurs n'ont pas souhaité inscrire un objectif d'accession sociale à la propriété, à l'aide par exemple du PSLA (Prêt Social de Location Accession). Son absence dans les objectifs n'exclue pas que des projets en comportent au fil du temps, par exemple dans les projets d'aménagement d'ensemble ou pour diversifier l'offre dans les quartiers d'habitat social.

AU GLOBAL, UNE VOLONTE D'ENCADRER UNE PRODUCTION DIVERSIFIEE DE L'HABITAT

Le graphique ci-dessous globalise les objectifs par type de produit et constitue une répartition moyenne à obtenir in fine. Une fiche action prévoit d'ailleurs que les programmations pré-opérationnelles soient affinées pour préciser notamment la diversité de l'offre en logements des projets.

Mais l'orientation est plus qu'indicative pour le volet « locatif social », compte tenu des règlements propres à l'agglomération et des

usages acquis des bailleurs sociaux et de l'ensemble des financeurs du logement social : la ventilation 1/3 – 2/3 entre le locatif très social et le locatif social est désormais courante et déployée à chaque fois, nonobstant les ajustements nécessaires au vu du contexte opérationnel.

Compte tenu des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat, le conventionnement de parc privé devrait représenter près de 24 % des objectifs sociaux.

LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE, DANS LE PARC PUBLIC OU PRIVE : 40% DE LA PRODUCTION TOTALE

Les logements locatifs aidés très sociaux, type PLAi ou conventionné très social, destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM : 12% des objectifs totaux soit 1/3 de la production du locatif aidé (très social à intermédiaire)

Les logements locatifs sociaux standards, de type PLUS ou conventionné social : 21% des objectifs totaux et 2/3 du locatif aidé,

Les logements locatifs sociaux intermédiaires sont des produits aidés, destinés à des ménages aux revenus légèrement supérieurs aux plafonds HLM ou à des réponses adaptées à des publics comme les personnes âgées et jeunes/étudiants. Dans la gamme des logements sociaux, ils correspondent au PLS ou au conventionné intermédiaire : 7% de l'ensemble des objectifs. L'intention est bien de pouvoir le mobiliser spécifiquement pour des réponses calibrées, dans les communes du cœur d'agglomération ou suffisamment peuplées pour que cette strate de l'intermédiaire puisse rencontrer ces profils de publics visés et marginalement, une demande en locatif moyenne gamme, à défaut d'avoir un dispositif de défiscalisation en neuf, en dehors de l'ORT donc.

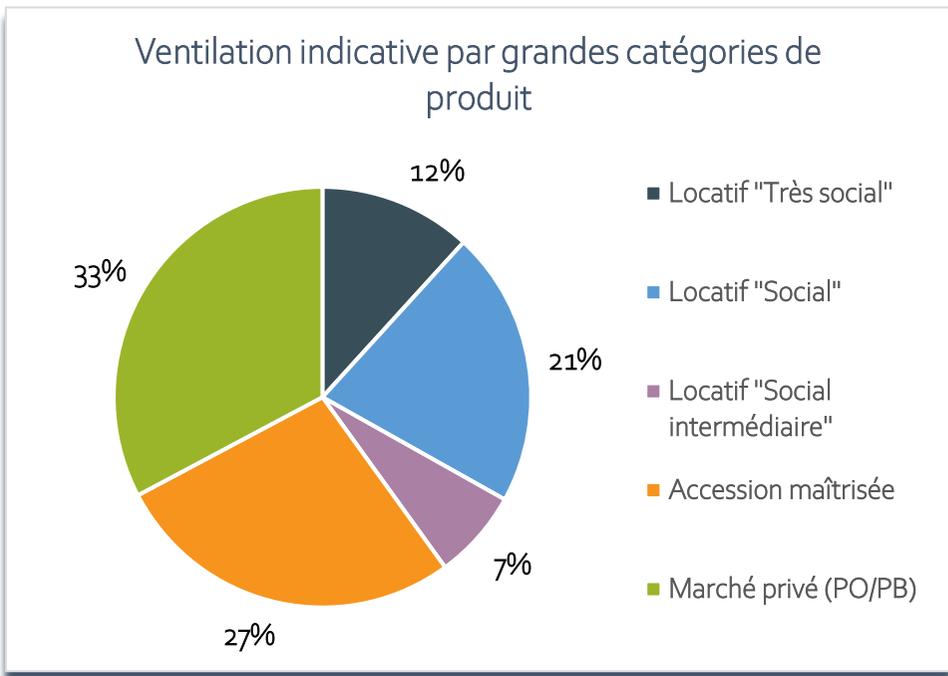
A noter qu'en 2025, la part du parc social à l'échelle de l'agglomération sera augmentée d'un point (18,8%).

L'ACCESSION MAITRISEE OU ABORDABLE

Elle correspondra dans cette agglomération principalement à l'encadrement de la mise en marché de logements à des prix compatibles aux capacités des ménages pouvant solliciter un PTZ.

LE CHAMP DU MARCHE LIBRE EST LARGE

Il recouvre tant les produits d'accession privée libre individuelle (lotissement, détachements parcellaires...) que le collectif en accession, ou encore le locatif libre (qui pourrait retrouver un marché avec les redéploiements sur le territoire d'un régime de défiscalisation). Mais les conditions de développement ne sont pas du ressort de la collectivité et elle ne pourra que constater les résultats a posteriori.



LES PROFILS DES GROUPES DE COMMUNES

Angoulême – Soyaux – La Couronne	8 Autres communes SRU	8 Communes de 2 000 à 3 500 habitants	10 Communes de 1 000 à 2 000 habitants	9 Communes de moins de 1000 habitants
<p>De 7 700 à 41 800 habitants</p> <p>42 % de la population de GA</p> <p>Très bon niveau d'équipement : commerce, santé et enseignement</p> <p>1,75 : taux d'emploi favorable</p> <p>Communes SRU respectant les objectifs : 29,1% en moyenne et jusqu'à 40% à Soyaux</p> <p>4 500 logements vacants*, jusqu'à 15% du parc total de logements à Angoulême</p> <p>~1 050 logements en potentiel de projet</p>	<p>De 3 700 à 7 250 hab.</p> <p>31 % de la population de GA</p> <p>Niveau d'équipement hétérogène : plus faible à Fléac, Brie et Roulet.</p> <p>1,04 : bon taux d'emploi mais hétérogène selon les communes</p> <p>Communes SRU en rattrapage, exceptée L'Isle d'Espagnac (21 % de LLS) : déficit calculé de 1 850 logements (sur 2 ou 4 périodes triennales selon les communes)</p> <p>1 500 logements vacants taux faible sauf Gond-Pontouvre</p> <p>~ 2 000 logements en potentiel de projet</p>	<p>4 % de la population de GA</p> <p>Niveau d'équipement moyen</p> <p>0,84 : taux d'emploi moyen, bien supérieur à St-Michel avec l'hôpital</p> <p>1 100 logements vacants* : une moyenne inférieure à 8% mais de 4,7% à Puymoyen jusqu'à 11% à Nersac</p> <p>~ 600 logements en potentiel de projets</p>	<p>9 % de la population de GA</p> <p>Niveau d'équipement faible</p> <p>0,34 : taux d'emploi</p> <p>Près de 450 logements vacants * : moyenne autour de 8% mais jusqu'à 13% à Sireuil</p> <p>~430 logements en potentiel de projet</p>	<p>De 250 à 950 habitants</p> <p>5 % de la population de GA</p> <p>Niveau d'équipement très faible</p> <p>0,24 : taux d'emploi</p> <p>250 logements vacants* : une moyenne autour de 8% mais jusqu'à 13,5% à Voullégzac</p> <p>~ 100 logements en potentiel de projet</p>

*source fichier 17-67bis com. à confronter aux réalités de terrain

LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DU PLH

UNE PREMIERE VENTILATION DES OBJECTIFS PAR GROUPE DE COMMUNES

120

LES PROFILS DE COMMUNES DEFINIS POUR LE PLH

Le territoire de GrandAngoulême est composé d'un maillage de communes aux profils variés, de l'urbain au rural en passant par le péri-urbain. Plutôt que repartir de la logique de couronne instaurée dans le cadre du SCoT, il a été préféré un travail par strates d'habitants des communes, isolant notamment les communes concernées par la loi SRU.

Cela a permis dans le cadre de l'élaboration du PLH et permettra dans les six années qui suivront de nourrir en outre un dialogue entre les communes de profils proches du point de vue des problématiques de l'habitat.

Les objectifs du PLH (production tous logements confondus, remobilisation du parc vacant, production de locatifs sociaux neufs, acquisition-amélioration ou conventionnement de parc privé) ont d'abord été répartis par profil de communes avant d'être déclinés à la commune, ainsi que la réglementation l'exige.

Le travail à la commune a permis de réajuster in fine les hypothèses de travail initial, à la marge.

- Angoulême – Soyaux – La Couronne
- Les 8 autres communes SRU
- Les 8 communes de 2 000 à 3 500 habitants
- Les 10 communes de 1 000 à 2 000 habitants
- Les 9 communes de moins de 1 000 habitants



LA REPARTITION DES OBJECTIFS TOTAUX (PRODUCTION ET REMISE EN MARCHÉ)

La déclinaison de l'objectif des 550 logements par an s'appuie sur le confortement – conformément aux objectifs du SCoT - d'Angoulême, Soyaux et la Couronne, représentant 42% de la population de GrandAngoulême, tout en permettant aux communes SRU de trouver un équilibre sur le rapport quantité/qualité des développements) et aux autres communes de trouver leur équilibre aussi dans l'espace communautaire. La disposition du SCoT orientant 80% de la production dans les communes de première couronne est respectée.

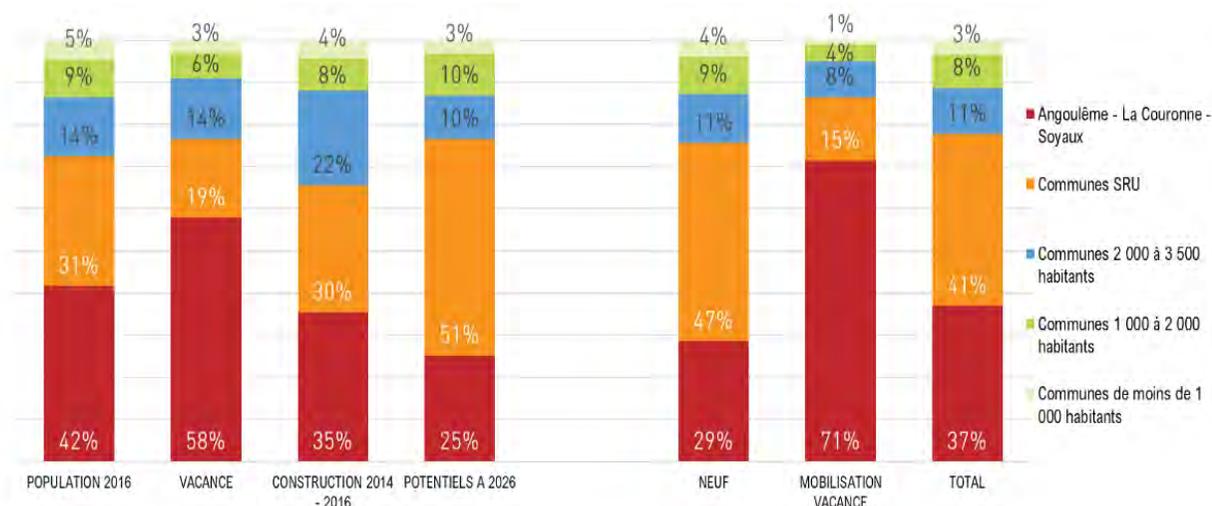
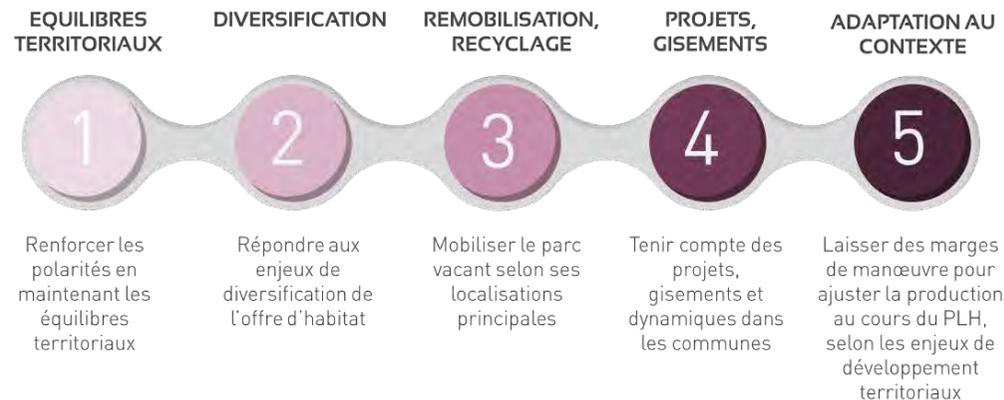
L'exercice de territorialisation a été délicat car le cumul des projets et intentions des communes à 6 ans est parfois supérieur aux besoins estimés de logements selon les hypothèses décrites antérieurement.

Un ensemble d'indicateurs a été utilisé pour travailler la territorialisation, dont notamment :

- La part de la population dans le poids total de l'Agglomération,
- La construction réalisée sur la période 2014-2016,
- Le nombre et la part des logements vacants dans l'objectif de remobilisation du parc existant pour contribuer à la production de logements,
- Le nombre et la part de logements locatifs conventionnés,
- Les projets des communes déjà identifiés.

Le graphique indique également que l'enjeu de remobilisation des logements vacants est plus fort pour les trois communes les plus peuplées et qu'elles ont la charge de 71% des objectifs de remise en marché de logements vacants, particulièrement Angoulême. Mais cette intention majeure du PLH 2020-2025 concerne chaque commune, selon un principe unanimement partagé.

LES PRINCIPES QUI ONT GUIDE LA TERRITORIALISATION



LA REPARTITION DES OBJECTIFS DE LOCATIFS CONVENTIONNES (PRODUCTION ET REMISE EN MARCHÉ)

Le tableau de synthèse qui est présenté par groupe est le résultat des prévisions travaillées avec chacune des communes.

La production accompagnée directement par les bailleurs sociaux du territoire représente 30,7% des objectifs, dont près d'1/4 en acquisition-amélioration de bâti existant.

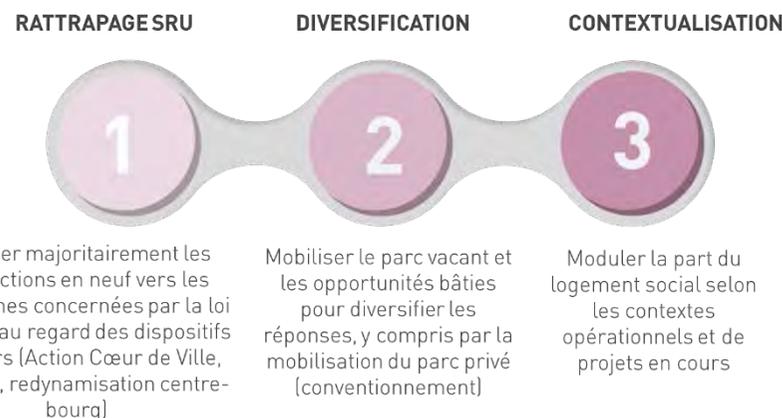
La proportion est supérieure pour les communes dites SRU avec 44% de la production réalisée par les bailleurs sociaux, à laquelle s'ajoutent des potentiels en conventionnement de parc privé pour atteindre en moyenne 48% des objectifs.

Pour le premier groupe, c'est le conventionnement de parc privé (et en majorité vacant selon les 3 premières années d'engagement de l'OPAH RU sur Angoulême) qui conduit à un taux moyen de 42% alors que ces communes disposent déjà d'un taux de logements conventionnés conformes aux attentes de la loi SRU.

Pour les autres communes, les taux moyens qui apparaissent ne reflètent pas une ambition homogène à la commune mais résultent de l'engagement de projets, notamment au titre de la reconstitution de parc social démoli avec le NPNRU.

Également, quelques possibilités de conventionnement de parc privé seront permises à l'occasion du dispositif d'amélioration de l'habitat qu'il est prévu de mettre en place à l'échelle communautaire.

LES PRINCIPES QUI ONT GUIDE LA TERRITORIALISATION



VENTILATION DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES PROFILS DE COMMUNES ET LES MODES DE PRODUCTION

	LLS NEUF (dt rés. spécifique)	LLS A/A (par les bailleurs sociaux)	TOTAL PROD. SOCIALE	PROD. SOCIALE / PROD. TOTALE	CONV. PRIVÉ	CONV. PRIVÉ / PROD. TOTALE	TOTAL CONVENTIONNÉ 6 ANS	
Angoulême - La Couronne - Soyaux	165	110	275	23%	236	19%	511	42%
Communes SRU	497	92	589	44%	60	4%	649	48%
Communes 2 000 à 3 500 habitants	72	25	97	27%	6	2%	103	29%
Communes 1 000 à 2 000 habitants	19	10	29	11%	6	2%	35	13%
Communes moins de 1 000 habitants	18	6	24	21%	6	5%	30	26%
GRAND ANGOULEME	771	243	1014	30,7%	314	9,5%	1328	40,2%

Communes et groupes de communes	POPULATION			SRU % LLS parmi RP			Logements vacants 1767bis com			Construction/an 2014 à 2016		Potentiels lgts recensés 2020 - 2025				
	POP 2016	EVOL 2011 - 2016	% EPCI	Décompte sru au 01/2018	%	LLS manquants	Nb	% EPCI	LV >2ans	Nb	% EPCI	Nb	Nb / an	% EPCI	Nb LLS	Dont ANRU
Angoulême	41935	0,08%	29,6%	6319	28,1%		3988	15%	2216	82	21%	500	83	14%	104	26
La Couronne	7694	1,15%	5,4%	854	22,6%		448	11%	242	21	5%	197	33	6%	141	30
Soyaux	9356	-0,38%	6,6%	1779	39,5%		339	7%	168	40	10%	178	30	5%	20	
Trinome Urbain	58985	0,14%	41,7%	8952	29,1%		4775		410	143	37%	875	146	25%	265	56
Brie	4241	0,55%	3,0%	26	1,6%	293	118	7%	51	11	3%	-	-	-	0	
Champniers	5184	0,05%	3,7%	29	1,3%	431	150	6%	83	11	3%	169	28	5%	72	17
Fléac	3741	0,59%	2,6%	205	12,5%	123	76	5%	40	18	5%	129	22	4%	41	
Gond-Pontouvre	5995	0,30%	4,2%	438	15,2%	136	328	10%	163	8	2%	405	68	11%	199	28
L'Isle-d'Espagnac	5615	1,33%	4,0%	540	21,2%	0	180	7%	88	15	4%	138	23	4%	44	
Rouillet-Saint-Estèphe	4257	1,13%	3,0%	52	2,8%	318	156	8%	91	17	4%	102	17	3%	42	
Ruelle-sur-Touvre	7215	-0,48%	5,1%	505	14,1%	208	305	8%	178	9	2%	484	81	14%	165	34
Saint-Yrieix-sur-Charente	7243	0,50%	5,1%	319	9,7%	341	250	7%	133	33	8%	272	45	8%	85	
Autres communes SRU	43491	0,43%	30,7%	2114	10,7%	1850	1563		827	121	31%	1699	283	48%	648	79
Garat	2027	1,26%	1,4%	7	0,8%		59	7%	30	15	4%	-	-	-	0	
Linars	2094	0,26%	1,5%	62	6,6%		70	7%	27	11	3%	129	22	4%	15	
Magnac-sur-Touvre	3100	0,29%	2,2%	86	5,8%		111	7%	59	9	2%	-	-	-	0	
Mornac	2189	-0,22%	1,5%	31	3,4%		43	5%	28	5	1%	4	-	-	4	12
Mouthiers-sur-Boème	2441	-0,53%	1,7%	42	4,0%		86	8%	48	8	2%	31	5	1%	7	
Nersac	2410	-0,54%	1,7%	207	18,1%		136	11%	89	11	3%	97	16	3%	19	
Puymoyen	2388	-0,46%	1,7%	40	3,7%		52	5%	24	4	1%	127	21	4%	54	30
Saint-Michel	3234	-0,32%	2,3%	294	18,7%		181	11%	91	14	4%	43	7	1%	8	
2000-3 500 habitants	19883	-0,07%	14,1%	769	8,5%		738		396	77	20%	431	71	12%	107	42
Asnières-sur-Nouère	1216	0,60%	0,9%	2	0,4%		56	10%	30	2	1%	27	5	1%	0	
Balzac	1338	0,21%	0,9%	11	1,9%		34	6%	18	2	1%	39	7	1%	4	
Claix	1010	1,06%	0,7%	13	3,1%		31	7%	12	3	1%	-	-	-	0	
Dignac	1308	0,15%	0,9%	39	6,5%		68	10%	45	1	0%	19	3	1%	0	
Dirac	1520	-0,26%	1,1%	26	4,3%		49	8%	27	4	1%	58	10	2%	0	
Saint-Saturnin	1286	-0,57%	0,9%	5	0,9%		49	8%	25	4	1%	69	12	2%	8	
Sireuil	1158	-0,22%	0,8%	17	3,3%		75	13%	48	3	1%	26	4	1%	0	
Touvre	1218	1,16%	0,9%	8	1,6%		30	6%	14	2	0%	72	12	2%	10	10
Vindelle	1064	1,03%	0,8%	3	0,7%		35	7%	19	1	1%	67	11	2%	0	
Voeuil-et-Giget	1490	-1,43%	1,1%	18	2,7%		40	6%	23	7	2%	59	10	2%	5	
1 000 à 2 000 habitants	12608	0,08%	8,9%	142	2,6%		467		261	30		436	73	12%	27	10
Bouëx	902	-0,67%	0,6%	1	0,3%		36	9%	23	3	1%	31	5	1%	15	15
Jauldes	790	0,86%	0,6%	6	1,6%		32	8%	19	3	1%	1	-	0%	4	
Marsac	831	0,17%	0,6%	5	1,4%		33	8%	18	1	0%	-	-	-	0	
Plassac-Rouffiac	402	0,76%	0,3%	1	0,6%		12	7%	8	0	0%	4	1	0%	0	
Sers	862	1,71%	0,6%	8	2,1%		41	10%	27	3	1%	36	6	1%	10	
Torsac	768	-0,18%	0,5%	1	0,3%		24	7%	10	3	1%	9	2	0%	0	
Trois-Palis	953	2,17%	0,7%	7	2,0%		18	5%	12	2	1%	28	5	1%	8	8
Voulgézac	251	-1,00%	0,2%	1	0,9%		19	13%	12	0	0%	-	-	-	0	
Vouzan	772	1,92%	0,5%	3	1,0%		33	9%	26	2	1%	-	-	-	0	
< 1 000 habitants	6531	0,75%	4,6%	33	1,2%		248		155	17		109	18	3%	37	23
GRAND ANGOULEME	141498	0,22%	100%	12010	17,74%	1 850	7791	10%	2049	388	100%	3550	592	100%	1084	210

LES INDICATEURS DE
REFERENCE A LA
COMMUNE

LA DECLINAISON DES OBJECTIFS GLOBAUX A LA COMMUNE

LES OBJECTIFS TOUS TYPES DE LOGEMENTS REPARTIS PAR COMMUNE

Le tableau détaillé ci-contre indique les objectifs de production par commune en neuf et remobilisation de logements vacants, pour les 6 années du PLH. Ce tableau sera le référentiel de mesure des réalisations et des évolutions.

A quelques exceptions près, du fait de volume et/ou de taux de vacance extrêmement réduit (à Plassac-Rouffiac ou Trois-Palis), toutes les communes partagent le principe de remise en marché de logements vacants. Les outils déployés dans le cadre du PLH accompagneront cet objectif politique.

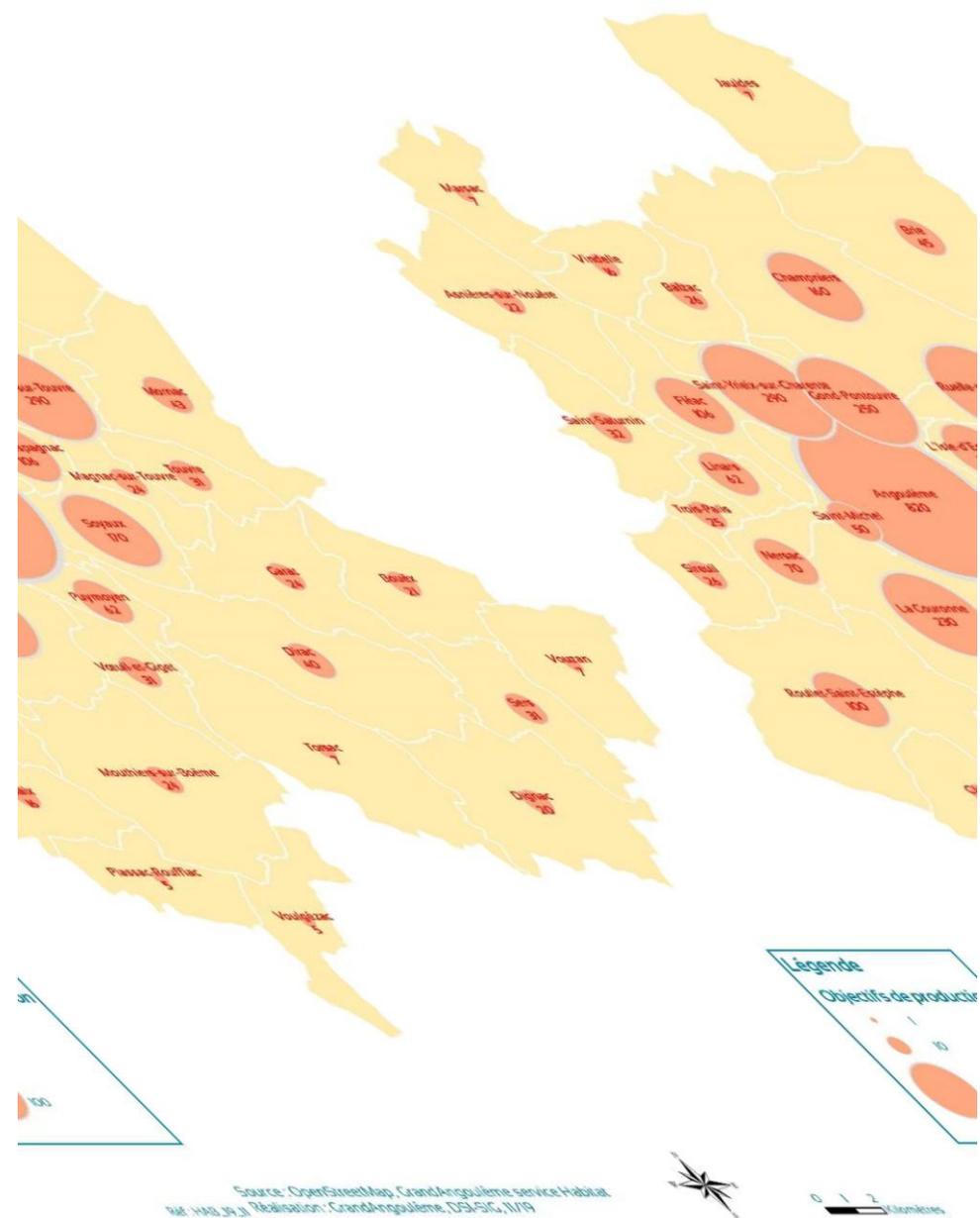
A Angoulême, cet objectif de remobilisation est un enjeu majeur, visant à retrouver des habitants dans les logements du centre-ville notamment. Ainsi, le PLH prévoit que la moitié des besoins en logements soient satisfaits dans le parc existant, remis en marché.

	NEUF	REMOB. PARC VACANT	TOTAL 6 ANS	TOTAL PAR AN
Angoulême	420	400	820	137
La Couronne	200	30	230	38
Soyaux	140	30	170	28
Total Trinome Urbain	760	460	1 220	203
Brie*	40	5	45	8
Champniers*	150	10	160	27
Fléac**	100	6	106	18
Gond-Pontouvre**	230	20	250	42
L'Isle-d'Espagnac	100	6	106	18
Rouillet-Saint-Estèphe*	90	10	100	17
Ruelle-sur-Touvre**	270	20	290	48
Saint-Yrieix-sur-Charente**	270	20	290	48
Total autres communes SRU	1250	97	1347	225
Garat	20	4	24	4
Linars	60	2	62	10
Magnac-sur-Touvre	20	4	24	4
Mornac	40	3	43	7
Mouthiers-sur-Boème	20	4	24	4
Nersac	50	20	70	12
Puymoyen	60	2	62	10
Saint-Michel	35	15	50	8
Total "2000-3 500 habitants"	305	54	359	60
Asnières-sur-Nouère	20	2	22	4
Balzac	25	1	26	4
Claix	15	1	16	3
Dignac	14	6	20	3
Dirac	35	5	40	7
Saint-Saturnin	30	2	32	5
Sireuil	20	6	26	4
Touvre	30	1	31	5
Vindelle	15	1	16	3
Voeuil-et-Giget	30	1	31	5
Total "1 000 à 2 000 habitant"	234	26	260	43
Bouëx	20	1	21	4
Jauldes	6	1	7	1
Marsac	6	1	7	1
Plassac-Rouffiac	5		5	1
Sers	30	1	31	5
Torsac	6	1	7	1
Trois-Palis	25		25	4
Voulgézac	4	1	5	1
Vouzan	6	1	7	1
Total "moins de 1 000 habitant"	108	7	115	19
GRAND ANGOULEME	2 657	644	3 300	550

PLH 2020 – 2025

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR COMMUNE

TOUS LOGEMENTS



LES OBJECTIFS EN TERMES DE LOCATIF AIDÉ RÉPARTIS A LA COMMUNE

Pour les communes concernées par la loi SRU

Pour toutes les communes, la question du logement social est un besoin et une nécessité à la fois réglementaire et opérationnelle.

Soyaux est dans une situation singulière à l'échelle de l'agglomération, avec déjà plus de 40% d'offre locative sociale. Elle favorisera le développement d'une offre intermédiaire d'accession au sein des quelques opportunités foncières dont elle dispose. Néanmoins, la répartition prévoit la possibilité d'offrir une réponse à des besoins spécifiques (type pension de famille éventuellement).

A Angoulême, le taux relativement élevé résulte à la fois de programmes de reconstitution ANRU déjà contractualisés et d'un engagement opérationnel en faveur de

la réhabilitation du bâti ancien (Action Cœur de Ville et l'OPAH RU du centre-ville).

Sur La Couronne, le taux élevé résulte de la mise en œuvre de projets déjà engagés, visant à proposer une offre de logements spécifiques (résidences étudiante ou jeunes en formation, etc.), ainsi que de l'ORT multi-site.

L'Isle d'Espagnac, en produisant 26% de ses objectifs en locatif social, veillera à la mise en marché de loyers bas pour répondre aux besoins des ménages. Elle devrait ainsi conforter son taux de 21,5% de logements conventionnés parmi les résidences principales.

Les 4 communes concernées de longue date par la loi SRU font un effort significatif d'engagement en réservant 47% à 60% des productions pour du locatif, en neuf, en acquisition-amélioration et en conventionnement du parc privé: **Gond-**

Pontouvre prévoit une production équivalente à 100 % du déficit (décompte 2018) en logements locatifs sociaux, soit 138 logements. Pour y parvenir, la commune prévoit une production accrue dans le cadre du développement de l'opération Rochine. Également, l'intégration de la commune au sein du dispositif d'ORT multisites permettra de mobiliser divers outils en faveur du conventionnement du parc privé (Acquisition-amélioration et OPAH RU), ainsi que des outils de renouvellement (convention signée avec l'EPFNA).

Ruelle-sur-Touvre prévoit un rattrapage de 66% du déficit (décompte 2018), soit une production de 137 logements locatifs sociaux. Cette production est répartie entre une production neuve, la remobilisation de logements vacants (20) et le conventionnement du parc privé, favorisé également par la mise en place d'une ORT multi sites.

Saint-Yrieix-sur-Charente prévoit un rattrapage de 50% du déficit (décompte 2018), soit 175 logements. Cette production sera essentiellement mise en œuvre en neuf, par la mobilisation d'une importante réserve foncière.

Fléac prévoit un rattrapage de 50% du déficit (décompte 2018), soit 48 logements. Pour y parvenir, la commune a mis en place des zones de mixité et des emplacements réservés sur les potentiels foncières de la commune (PLUi). A noter également que Fléac a conventionné avec l'EPF NA pour identifier des potentiels en remise en marché de logements vacants et en valorisation de dents creuses.

Les 3 communes nouvellement concernées par la loi SRU, s'apprêtent à consacrer 37 à 39% de la production dans leur commune en faveur du locatif aidé. Mais le taux moyen n'augmentera pas de plus de 3,9 points (à Champniers).

Afin d'accompagner ces communes dans le rattrapage de leur offre locative sociale, GrandAngoulême déploie au sein du PLH une stratégie foncière adaptée, partant :

- Des monographies communales avec repérage des potentiels fonciers sont réalisées sur chacune des communes et seront régulièrement actualisées,
- Le partenariat avec l'EPF NA est renforcé, par la signature de conventions opérationnelles avec les communes SRU déficitaires. Parallèlement, une convention cadre « SRU » est en réflexion,
- Des échanges réguliers avec les bailleurs sociaux sont organisés, ayant pour objet l'atteinte des objectifs SRU,
- Un observatoire des communes SRU est mis en place dans le cadre du PLH, visant à organiser le suivi des objectifs de production, avec échéancier de réalisation,
- Un accompagnement des communes est réalisé par GrandAngoulême, afin de rechercher et de déployer des outils adaptés, en vue de développer l'offre locative sociale.

	LLS NEUF (dt rés. spécifique)	LLS A/A (par les bailleurs sociaux)	TOTAL PROD. SOCIALE (neuf + A/A)	PROD. SOCIALE / PROD. TOTALE	CONV. PRIVÉ	CONV. PRIVÉ / PROD. TOTALE	TOTAL CONVENTIONNÉ 6 ANS	
Angoulême	70	90	160	20%	210	26%	370	45%
La Couronne	75	20	95	41%	20	9%	115	50%
Soyaux	20	0	20	12%	6	4%	26	15%
Trinome Urbain	165	110	275	23%	236	19%	511	42%
Brie	10	5	15	33%	2	4%	17	38%
Champniers	46	10	56	35%	6	4%	62	39%
Fléac	47	6	53	50%	2	2%	55	52%
Gond-Pontouvre	103	15	118	47%	20	8%	138	55%
L'Isle-d'Espagnac	20	6	26	25%	2	2%	28	26%
Roulet-Saint-Estèphe	25	10	35	35%	2	2%	37	37%
Ruelle-sur-Touvre	97	20	117	40%	20	7%	137	47%
Saint-Yrieix-sur-Charente	149	20	169	58%	6	2%	175	60%
Communes SRU	497	92	589	44%	60	4%	649	48%

POUR LES AUTRES COMMUNES DE GRANDANGOULEME

Au total, la production sociale envisagée sur les communes de moins de 3500 habitants s'élève à 168 logements :

- 35 % résultent d'engagements pris lors de la définition des programmes de

reconstitution de l'offre sociale démolis dans le cadre du NPNRU (Mornac, Puymoyen, Touvre, Trois Palis). Cette production a déjà fait l'objet d'une contractualisation avec les services de l'Etat.

- 54 % de la production correspond à du réinvestissement (en acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux

ou du conventionnement du parc privé dans le cadre du prochain programme d'amélioration de l'habitat privé).

La production de logements locatifs en opération d'acquisition-amélioration est globalisée à l'échelle des groupes de commune, et doit permettre la réalisation

d'opérations de cœur de village qui pourront être travaillées dans le temps du PLH.

Enfin, la production neuve est à valoriser dans ces communes, à condition qu'elle conduise à une densification ou revalorisation des centres-bourgs (conformément au règlement d'aides du PLH).

	LLS NEUF (dt rés. spécifique)	LLS A/A (par les bailleurs sociaux)	TOTAL PROD. SOCIALE (neuf + A/A)	PROD. SOCIALE / PROD. TOTALE	CONV. PRIVÉ	CONV. PRIVÉ / PROD. TOTALE	TOTAL CONVENTIONNÉ 6 ANS	
Garat	0	2	2	8%			2	8%
Linars	15	2	17	27%			17	27%
Magnac-sur-Touvre	0	2	2	8%			2	8%
Mornac	12	3	15	35%			15	35%
Mouthiers-sur-Boème	7	1	8	33%			8	33%
Nersac	0	10	10	14%			10	14%
Puymoyen	30	0	30	48%			30	48%
Saint-Michel	8	5	13	26%			13	26%
2000-3 500 habitants	72	25	97	27%	6	2%	103	29%
Asnières-sur-Nouère	0			0%			0	0%
Balzac	4		4	15%			4	15%
Claix	0			0%			0	0%
Dignac	0			0%			0	0%
Dirac	0			0%			0	0%
Saint-Saturnin	0			0%			0	0%
Sireuil	0			0%			0	0%
Touvre	10		10	32%			10	32%
Vindelle	0			0%			0	0%
Voueil-et-Giget	5		5	16%			5	16%
1 000 à 2 000 habitants	19	10	29	11%	6	2%	35	13%
Bouëx	0			0%			0	0%
Jauldes	0			0%			0	0%
Marsac	0			0%			0	0%
Plassac-Rouffiac	0			0%			0	0%
Sers	10		10	32%			10	32%
Torsac	0			0%			0	0%
Trois-Palis	8		8	32%			8	32%
Voulgézac	0			0%			0	0%
Vouzan	0			0%			0	0%
< de 1 000 habitants	18	6	24	21%	6	5%	30	26%

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH 2020-2025

L'ensemble des réflexions ayant concouru à l'élaboration de cette nouvelle phase de la politique locale de l'habitat ont permis d'identifier cinq axes majeurs pour le PLH 2020-2025 du GrandAngoulême :

1. UN PLH SOUS LE SIGNE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOCIETALE, AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE;
2. REPARTIR DU BESOIN DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS DU TERRITOIRE;
3. RECONQUERIR LE PARC EXISTANT ET LES CENTRALITES;
4. ARTICULER L'OFFRE NOUVELLE ET LES STRATEGIES D'AMENAGEMENT;
5. CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE DE LA FEUILLE DE ROUTE.

Sous ces bannières génériques, un programme d'actions a été construit répondant ainsi aux orientations stratégiques, telles que le territoire aujourd'hui les partage. L'esprit des orientations est présenté dans les pages qui suivent en suivant la trame des 15 fiches-actions constituant le corps du programme local de l'habitat

1] TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOCIETALE AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

2] LES BESOINS DES HABITANTS

- Evolution des parcours résidentiels
- Diversité des publics qui implique des réponses adaptées
- Dynamiques économiques territoriales à accompagner

3] RECONQUETE DE L'EXISTANT ET DES CENTRALITES

- Mobilisation de logements vacants
 - Amélioration du parc privé
 - Amélioration de l'attractivité résidentielle du parc public

4] ARTICULATION OFFRE NOUVELLE ET STRATEGIE D'AMENAGEMENT

- Démarches de conduite de projet adaptées aux différents contextes
- Programmations affinées des développements en termes qualitatifs pour ajuster les réponses
- Recherche d'un équilibre social de l'habitat

5] CRÉER LES CONDITIONS DE RÉUSSITE POUR LA FEUILLE DE ROUTE

observer, partager, ajuster, délibérer, communiquer...



Ce chapeau introductif vise à connecter la politique de l'habitat locale avec les autres démarches en cours dans l'agglomération en faveur de mutations écologiques notamment.

La volonté des élus est d'imprimer dans toute action de la collectivité, un état d'esprit d'accompagnement au changement des pratiques et des usages.

Les trois premières fiches-action s'appuient sur l'amplification des partenariats et le « faire réseau », sans déterminer de moyens financiers, hormis un soutien à l'innovation.

L'enjeu est de partager cette exigence qualitative à tous les échelons, techniques et politiques, qui prioriseront alors les soutiens économiques nécessaires à l'ambition.

UNE DEMARCHE DE TRANSITION GLOBALE PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX DE LA SANTE

En évoquant la dimension « santé », GrandAngoulême élargit le vocable du développement durable (comprenant déjà les dimensions sociales, environnementales

et économiques) à celui du bien être par un habitat de qualité, un atout supplémentaire d'attractivité pour le développement territorial. Ainsi, cet engagement prendra la forme d'une charte à partager avec les acteurs de l'habitat, producteur ou gestionnaire, et stimulera les projets innovants qui vérifieront la prise en compte de la santé : accessibilité, proximité des lieux de services et de consommation, qualité de l'habitat (adapté, aéré...).

ENCOURAGER LA PRODUCTION ET LA TRANSFORMATION D'UN HABITAT DURABLE ET ECONOMIQUE EN ENERGIE

Plus classique des politiques de l'habitat, ce volet également transversal décline la prise en compte des enjeux d'énergie et de développement durable de l'amont (une conception des opérations favorisant une moindre consommation d'espace avec une gestion des voisinages intelligente) à l'aval - un habitat plus compact et moins consommateur d'énergie, voire un habitat producteur d'énergie. La politique communautaire continuera donc d'être « éco-conditionnée » avec des références ambitieuses à partager.

ARTICULER LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE L'HABITAT

Deux sujets sont réunis dans cette troisième fiche-action.

Le premier consiste à créer, mettre en valeur et conforter des filières économiques innovantes au service de la production des nouveaux logements et aussi des processus de l'amélioration des bâtis anciens. Une passerelle avec les entrepreneurs locaux doit être organisée pour à terme faire la promotion des savoirs faire locaux.

Le second sujet consiste à conforter les relations avec les salariés actuels et futurs, en renforçant le partenariat avec les entreprises du territoire, via le collecteur du 1% action Logement. GrandAngoulême met au service de son développement territorial une politique de l'habitat active et favorable aux implantations économiques nouvelles.

Le PLH dans son ensemble a vocation à prévoir un logement pour tous. Cette orientation de la politique de l'habitat vise à assurer des réponses logement adaptées plus particulièrement à certaines catégories de publics. Il s'agit d'avoir une lecture affinée des programmations, qui souvent nécessitent une démarche « projet » voire une gestion collective. Mais il est aussi question de connexion avec les partenaires acteurs de tout ou partie des réponses et les collectivités compétentes.

Quatre profils de publics font l'objet d'une fiche action.

ANTICIPER LES EFFETS DU VIEILLISSEMENT

La politique locale doit veiller à ce que les réponses en termes d'habitat apportées aux ménages âgés soient suffisantes. C'est un enjeu pour le territoire, qui nécessite d'anticiper des besoins plus importants encore dans les années à venir. La prise en compte de la problématique du vieillissement nécessite une multiplicité de réponses avec un premier enjeu de maintien à domicile via l'adaptation du logement qui peut être réalisé avec le dispositif

opérationnel intercommunal de type OPAH ou PIG, mais également en assurant une veille des projets dédiés aux personnes âgées dans la programmation locative, afin de s'assurer de l'adéquation des réponses tant au plan qualitatif que quantitatif (opérations privées et publiques).

PROPOSER DES REPONSES ADAPTEES AUX JEUNES, ETUDIANTS, ALTERNANTS ET AUX AUTEURS

Ces catégories de publics sont bien distinctes et pourtant, des réponses proches ou combinées peuvent être imaginées pour optimiser l'occupation. Faute d'une offre locative suffisante ou de bonne qualité, en particulier en petites typologies et en locatif social, ces publics peuvent rencontrer de réelles difficultés à se loger. C'est le cas des « auteurs », public atypique à prendre en compte singulièrement ici, d'autant que les effectifs étudiants vont augmenter sensiblement dans les années qui viennent.

La production de logements aidés répondant à ces demandes est une priorité pour pouvoir rester ou venir sur le territoire. C'est par un travail sur les typologies d'offre (petites surfaces/petits loyers), mais également par

l'ouverture de dispositifs innovants et une meilleure information sur les outils existants facilitant l'accès à un logement que la problématique pourra être réellement prise en compte. En amont et ensuite dans la gestion, c'est le partenariat entre les structures locales d'accueil de jeunes en formation et les hébergeurs, qui fera la différence.

REPENDRE AUX BESOINS DES PUBLICS FRAGILES ET EN RUPTURE DANS UNE LOGIQUE D'INCLUSION

La question est bien traitée dans l'agglomération d'Angoulême, avec le déploiement récent de solutions adaptées et multi sites, de haltes de nuit et de santé. L'enjeu est de poursuivre ce développement dans les communes qui n'ont pas encore pu travailler de solutions adaptées et particulièrement inclusives pour les ménages en rupture.

Des réflexions communes aux acteurs du logement d'insertion sont à animer pour engager des démarches de projet type « maison relais », susceptibles de compléter utilement les réponses locales.

PROPOSER DES SOLUTIONS
RESIDENTIELLES ADAPTEES POUR LES
GENS DU VOYAGE

Les besoins d'accueil sont requestionnés et définis à l'occasion de la révision du schéma départemental. A ce jour, la priorité est de réfléchir à des solutions d'habitat pérennes pour des familles sédentarisées ou en voie de l'être, à côté de l'organisation du grand passage.

Avec les acteurs compétents agissant sur le territoire, l'idée centrale est de parvenir à intégrer dans de nouveaux petits programmes locatifs, un ou deux logements adaptés à ce profil spécifique de locataire, disposant entre autres d'une caravane.



RECONQUERIR LE PARC EXISTANT ET LES CENTRALITES

Le territoire est inscrit de longue date dans des processus de réhabilitation du parc existant. La nouvelle phase de la politique locale veut poursuivre et étendre l'effort, en déployant des axes d'intervention qui devraient amplifier les effets de l'action publique de manière homogène sur le territoire.

L'orientation stratégique consiste à décider de moyens faisant levier pour agir sur une mise à niveau de l'offre résidentielle dans le tissu bâti ancien afin qu'elle concoure, au même titre que le neuf, à une réponse qualitative aux besoins des ménages.

PRIVILEGIER LA RECONQUETE DU PARC VACANT DANS LES CENTRALITES

Parallèlement à la production d'une offre nouvelle, une action sur l'ancien est primordiale et notamment sur le parc vacant qui s'élève à 10,4%, et bien plus à Angoulême. Une connaissance affinée de ce parc et de ses propriétaires constitue un essentiel afin d'avoir une lecture fine des stratégies patrimoniales qui se jouent et proposer le cas échéant des outils ou

procédures de traitement. Là aussi, une convergence de moyens et de dispositifs doit permettre d'agir fondamentalement sur ce parc souvent ancien et des cœurs de ville et de bourg, donc essentiel à l'attractivité territoriale.

AGIR EN FAVEUR D'UNE MONTEE EN GAMME DU PARC PRIVE EXISTANT

Il s'agit ici d'inscrire la permanence de l'action (OPAH RU à Angoulême et PIG précédemment animé au niveau départemental), dans une intervention qui vise à couvrir l'ensemble du territoire pour répondre aux besoins des ménages et accompagner des propriétaires privés dans l'entretien de leur patrimoine. Il s'agira également d'élargir l'accompagnement des ménages sur des thématiques non couvertes à ce jour notamment en matière d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie dans le but de permettre le maintien à domicile lorsqu'il est possible, de lutte contre l'habitat indigne notamment sur le bâti le plus ancien, et souvent énergivore pouvant accueillir des ménages fragiles.

Afin d'apporter une réelle visibilité et durabilité aux interventions sur le parc existant dans les centres anciens, plusieurs outils devront être combinés et adaptés à différentes échelles selon les problématiques rencontrées dans les communes : dispositif incitatif d'accompagnement des ménages à la rénovation de leur logement et intervention à l'ilot lorsque la dégradation sera concentrée sur un secteur à enjeux sur lequel des actions coercitives devront être menées en complément.

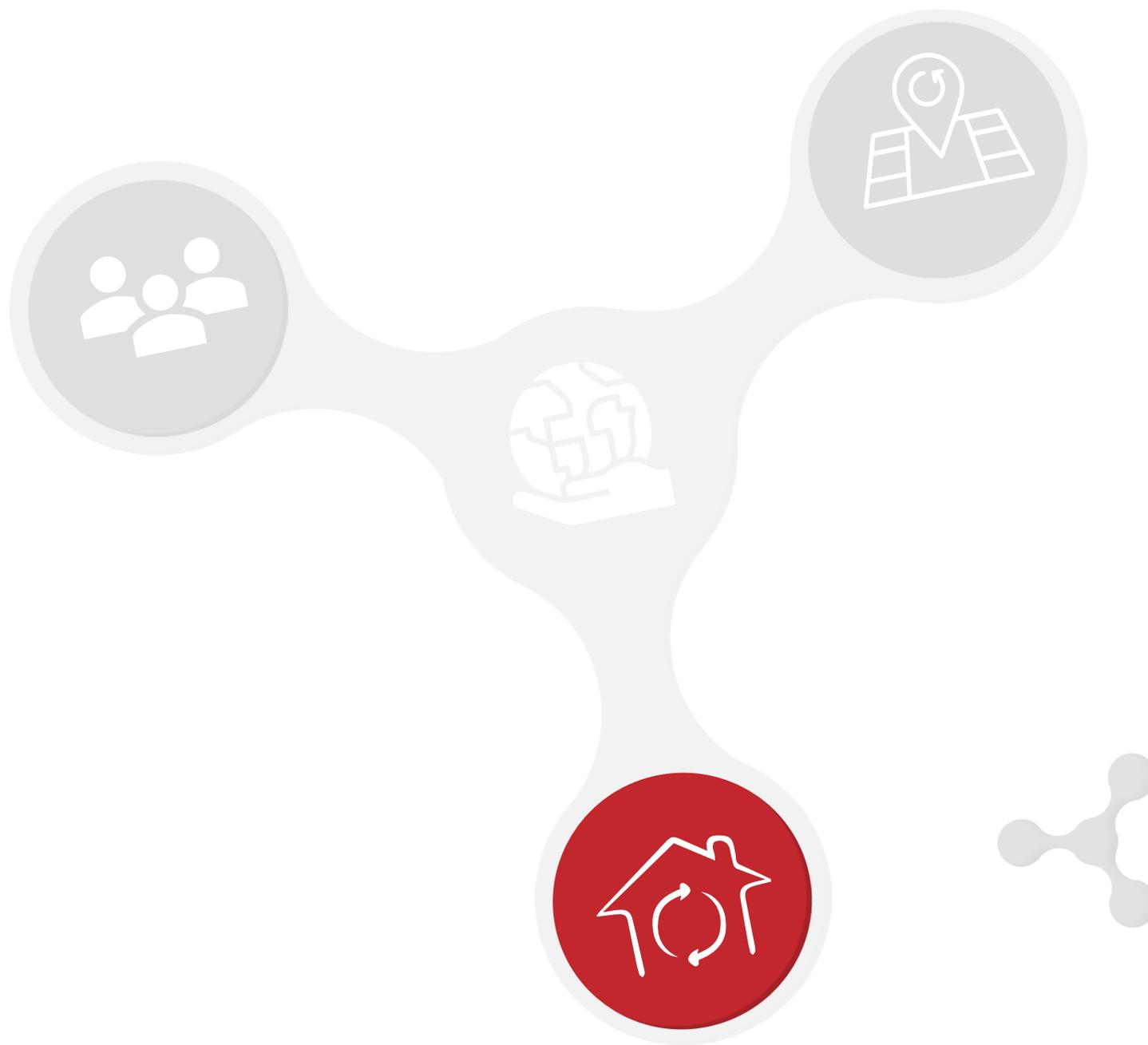
L'accompagnement des communes en matière de lutte contre l'habitat indigne sera poursuivi dans les dispositions actuelles et devra trouver une articulation avec le dispositif du PIG départemental.

AMELIORER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU PARC PUBLIC ET DES QUARTIERS

Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine concerne deux quartiers qui concentrent des difficultés sociales et urbaines, occasionnant démolitions et/ou réhabilitations.

A côté de cet engagement opérationnel d'ores et déjà programmé, les bailleurs sociaux font valoir la nécessité d'intervenir encore sur leur patrimoine plus ancien, à des fins notamment d'économie d'énergie mais aussi de maintien d'attractivité des parcs. L'enjeu est d'autant plus fort que la vacance a pu être globalement résorbée récemment et d'autre part, que l'agglomération s'apprête à redévelopper une offre nouvelle correspondant à 40% de la production globale.

Aussi, cette action vise à inscrire dans la durée un soutien de la collectivité à cet effort de réhabilitation, dans une organisation partagée à l'aide d'un plan pluriannuel.



135

Si les communes sont toutes en situation d'exposer leurs perspectives de développement, les feuilles de route doivent encore être précisées pour concourir pleinement à la réponse en besoin en logement mais aussi, à la nécessité de redonner de l'attractivité aux tissus anciens.

Le soutien politique et financier de GrandAngoulême au développement du parc social est significatif. L'agglomération entend ainsi mieux contribuer au développement cohérent de l'habitat social, en accompagnant avec des moyens financiers mais aussi de la méthode, les futurs projets des communes et des opérateurs.

S'INSCRIRE DANS DES DEMARCHES DE CONDUITE DE PROJET GLOBAL ADAPTE A CHAQUE COMMUNE

L'objectif moyen de produire 20% des réponses aux besoins dans le parc existant est un pari qui sera tenu si les projets sont appréhendés de façon globale. Aussi, cette première action vise à proposer un cadre partenarial et d'ingénierie d'accompagnement au projet, afin que chaque commune puisse écrire une feuille de route qui identifie autant les bâtis à mobiliser pour être remis en marché que les possibilités de constructions nouvelles.

C'est dans ce cadre aussi, en amont donc, que la question foncière pourra être approfondie avec l'Etablissement Public Foncier régional qui intervient déjà dans un certain nombre des communes de GrandAngoulême.

ETABLIR DES PROGRAMMATIONS AFFINEES DE PROJETS POUR AJUSTER LES REPONSES SUR LE TERRITOIRE

A chaque projet tout particulièrement d'habitat locatif social, il faut définir les clientèles ciblées, les modalités de réponses en termes de typologies tant de taille que de niveaux de loyers. Chaque projet mérite une « micro » étude de marché, une prise de recul de l'insertion du programme dans la palette existante ou en projet, et au moins un dialogue entre la commune, l'agglomération, le bailleur et l'Etat, toujours en charge des aides à la pierre.

Mais le rôle de l'agglomération est déterminant par sa contribution au financement des opérations au côté des communes. Compte tenu des objectifs de production retenus pour ce nouveau PLH, il est impératif que l'engagement des projets soit davantage anticipé dans le temps et mieux coordonnés à l'échelle communautaire sur la vocation de chaque nouvelle réponse apportée.

CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE POUR LA FEUILLE DE ROUTE DU PLH

La phase d'élaboration du PLH a bien montré qu'il était essentiel de partager la situation locale avec l'ensemble des acteurs intervenant sur le champ de l'habitat. Les questions de gouvernance de la politique sont donc traitées dans ce cinquième pilier de la politique de l'agglomération, incluant les communes, les partenaires acteurs de l'habitat et les habitants du territoire concernés par les dispositifs et les offres nouvelles qui seront proposées au fil des six années qui viennent.

ASSURER LE PILOTAGE PARTENARIAL

Aguerie à l'exercice de la politique locale de l'habitat, GrandAngoulême a déjà mis en place des moyens d'observation et de pilotage qu'il s'agit d'étoffer pour les premiers et de coordonner pour les seconds.

Ainsi, l'observatoire augmentera ses productions au service du suivi de la politique mais aussi à l'appui des projets dans les communes. Le volet observatoire n'est pas seulement une obligation légale dans le PLH, c'est aussi un outil de suivi, d'interrogation des politiques à l'œuvre au regard des évolutions de contexte qui ne manquent pas d'intervenir sur quelques années.

Il est essentiel que la politique de l'habitat fasse l'objet d'un bilan annuel, d'un bilan à mi-parcours qui peut ajuster certaines orientations définies au départ, et qu'ils soient présentés à l'ensemble des acteurs.

Les instances de pilotage peuvent être mutualisées (par exemple la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) peut accueillir un comité de pilotage annuel du PLH) et d'autres instances seraient utiles à l'émergence d'une culture commune et d'un esprit d'innovation : état des lieux des projets et des avancées en groupes de communes, un rendez-vous de l'habitat annuel pour présenter des projets et des initiatives...

METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF PARTENARIAL RAPPROCHE AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

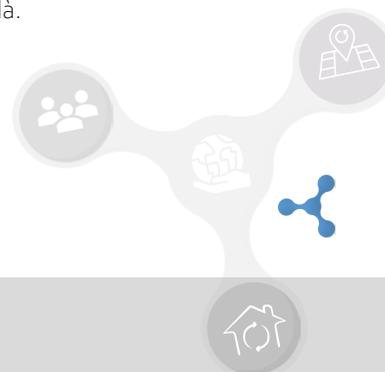
En cohérence avec le développement à venir de l'offre locative sociale, l'agglomération se fixe pour objectif de faire de cette instance un espace d'échanges sur le développement de l'offre locative sociale, sur les perspectives de rénovation du patrimoine existant dans une démarche d'anticipation et de régularité des mises en marchés.

Cette cellule de suivi rapproché est aussi une opportunité pour lier politique de développement, d'amélioration et de peuplement.

ORGANISER L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION SUR L'HABITAT A DESTINATION DES HABITANTS

Le premier objectif est de mieux faire connaître ce qui est mis en place et proposé aux habitants dans le cadre de ce PLH à la nouvelle échelle. Des outils supports de communication doivent être davantage développés pour une efficacité supérieure des dispositifs qui seront proposés. Ces outils sont d'abord au service des 38 communes qui seront alors en mesure de faire relais auprès de la population.

Mais les élus souhaitent également favoriser une ouverture aux initiatives citoyennes qui pourraient s'exprimer et éventuellement faire école ailleurs, au sein de GrandAngoulême ou au-delà.



PROGRAMME DES ACTIONS

PREAMBULE

Les évolutions introduites par le PLH 2020 – 2025 p. 140

Synthèse budgétaire p. 142

PROGRAMME D' ACTIONS

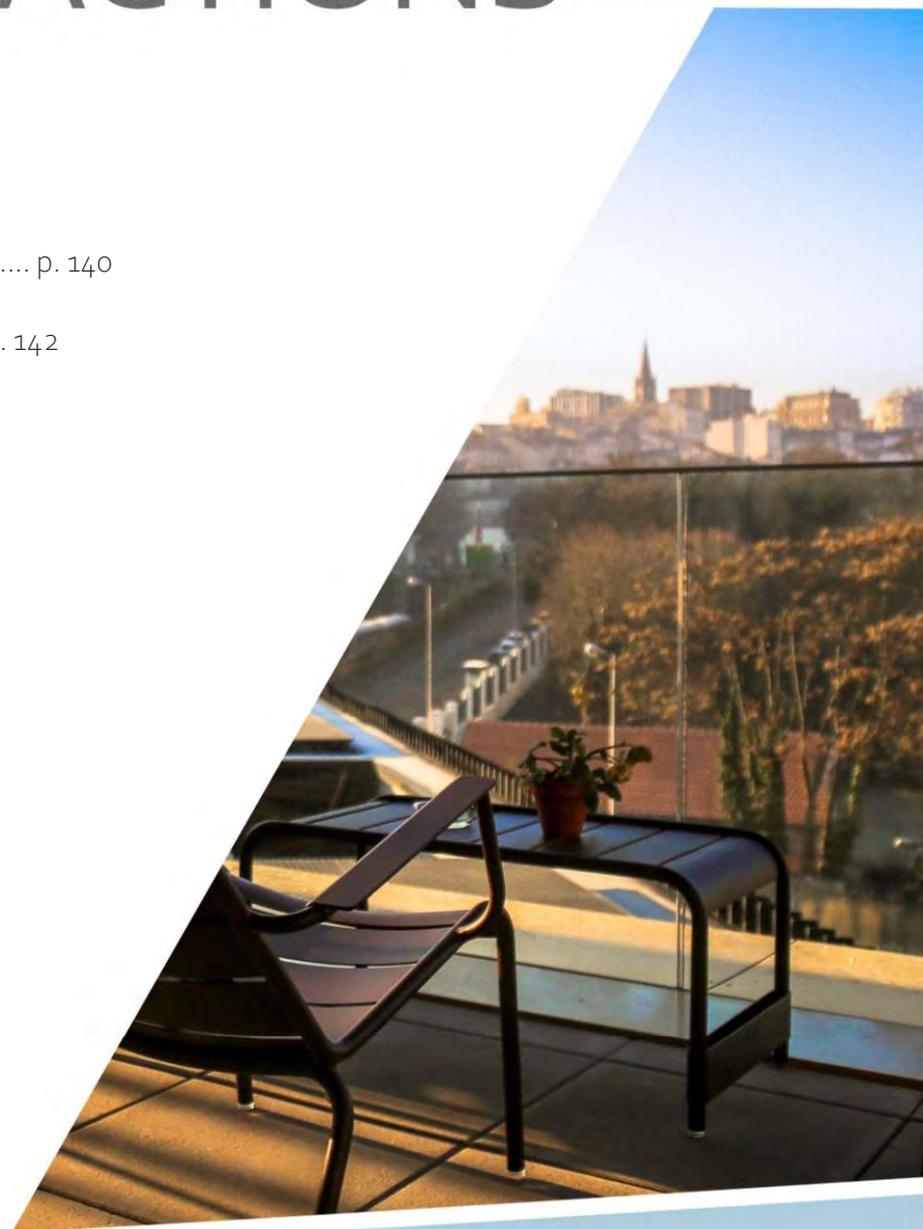
AXE 1] **TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOCIETALE AU SERVICE
DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE** p.143

AXE 2] **BESOINS DES HABITANTS** p.151

AXE 3] **RECONQUETE DE L'EXISTANT ET DES
CENTRALITES** p. 161

AXE 4] **ARTICULATION OFFRE NOUVELLE ET
STRATEGIE D'AMÉNAGEMENT** p.173

AXE 5] **CONDITIONS DE RÉUSSITE
POUR LA FEUILLE DE ROUTE** p.179



LES EVOLUTIONS INTRODUITES PAR LE PLH 2020 – 2025

ACTION ...		PROLONGÉE	RENFORCÉE	NOUVELLE	BUDGET ANNUEL	BUDGET 6 ANS
TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOCIETALE					10 K€	60 K€
1.1	CHARTRE PARTENARIALE				-	-
1.2	APPELS A PROJETS INNOVANTS				10 K€	60 K€
2.1	INCITER A UNE PRODUCTION PLUS ECONOMOME				-	-
2.2	INCITER A LA RENOVATION ENERGETIQUE				-	-
2.3	COMMUNICATION GRAND PUBLIC				cf. 15.1	cf. 15.1
3.1	RESEAU DES PROFESSIONNELS DU BATIMENT				-	-
3.2	OFFRE RESIDENTIELLE AUPRES DES SALARIES				-	-
LES BESOINS DES HABITANTS					79 K€	480 K€
4.1	CONFERENCE DES FINANCEURS				-	-
4.2	OBSERVATOIRE DU VIEILLISSEMENT				-	-
4.3	MAINTIEN A DOMICILE (hors ANAH)				10 K€	60 K€
5.1	PROJET MIXTE DE RESIDENCE TEMPORAIRE				-	-
5.2	PLATEFORME DEDIEE AUX JEUNES				8 K€	48 K€
5.3	LABELLISATION				2 K€	12 K€
5.4	PETITS LOGEMENTS				-	-
6.1	MIXITÉ SOCIALE					
6.2	HALTES DE NUIT				33 K€	200 K€
6.3	HALTES SOINS SANTE				8 K€	50 K€
6.4	BAIL GLISSANT				-	-
7.1	AIRE DE GRAND PASSAGE / ACCUEIL				-	-
7.2	SEDENTARISATION				18 K€	110 K€
7.3	GDV ET ATTRIBUTIONS				-	-

ACTION ...

PROLONGÉE

RENFORCÉE

NOUVELLE

BUDGET
ANNUELBUDGET
6 ANS**RECONQUETE DE L'EXISTANT ET DES CENTRALITES**

1 400 K€

8 250 K€

8.1 AMO COMMUNALE RECONQUETE DU CENTRE

8.2 CONVENTIONNEMENT DU PARC PRIVE

8.3 ACQUISITION - AMELIORATION

8.4 PASS'ACCESSION

8.5 PASS'INVESTISSEMENT

9.1 PIG COMMUNAUTAIRE ET OPAH RU

9.2 PARTENARIAT ACTION LOGEMENT

9.3 PERMIS DE LOUER ET DE DIVISER

9.4 CONTRÔLE DE DECENCE

9.5 VEILLE SUR LES COPROPRIETES

10.1 DIVERSIFIER L'OFFRE SOCIALE

10.2 PERFORMANCE ENERGETIQUE PARC SOCIAL

10.3 NPNRU ET VALORISATION

ARTICULATION OFFRE NOUVELLE ET STRATEGIE D'AMENAGEMENT

664 K€

3 985 K€

11.1 FEUILLE DE ROUTE A LA COMMUNE

11.2 MOBILISATION DES OUTILS FONCIERS

11.3 CAPITALISER LES EXPERIENCES

12.1 PROGRAMMATION PLURI-ANNUELLE

12.2 FINANCEMENT LOGEMENT SOCIAL

12.3 PILOTAGE COMMUNAUTAIRE

CRÉER LES CONDITIONS DE REUSSITE DE LA FEUILLE DE ROUTE

12 K€

70 K€

13.1 OBSERVATOIRE

13.2 BILANS ANNUELS ET TRIENNAL

13.3 INSTANCES DE GOUVERNANCE

14.1 PLAN PLURI-ANNUEL

14.2 PROGRAMMATION REHABILITATION

14.3 INSTANCE DE GOUVERNANCE

15.1 COMMUNICATION GRAND PUBLIC

12 K€

70 K€

15.2 A L'ECOUTE DES HABITANTS

BUDGET PLH 2020 - 2025

2 165 K€

12 845
K€

141

141

LA SYNTHÈSE BUDGETAIRE DU PLH 2020 – 2025

UN BUDGET ANNUEL DE 2,1 M€ /AN

PARC PRIVÉ

6 750 000 € 53 %

Auprès des ménages :

- PIG : 2,28 millions
+ AMO 750 K€
+ insalubrité 120K€
- OPAH RU : 1,2 million
- Pass'Accession : 1,8 million

Auprès des investisseurs

- Pass'Investissement : 600 000 €

43 % 5 485 000 €

- Acquisition-Amélioration
- Production neuve : 3,985 millions
- Réhabilitation : 1,5 million

PARC SOCIAL

PUBLICS SPÉ.

480 000 € 4 %

- Personnes âgées (hors ANAH) : 60 000 €
- Jeunes/auteurs : 60 000 €
- Publics fragiles : 250 000 €
- Gens du Voyage : 110 000 €

1% 130 000 €

- Appel à projets innovants : 60000 €
- Guide habitat, communication : 70 000 €

AIDES MIXTES

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

LE PROGRAMME DES ACTIONS

- 1] DEMARCHE DE TRANSITION GLOBALE PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX DE SANTE
 - 1.1 Elaborer une charte d'engagements
 - 1.2 Réaliser un appel à projet pour stimuler l'innovation

- 2] ENCOURAGER LA PRODUCTION ET LA TRANSFORMATION D'UN HABITAT DURABLE ET ECONOMIQUE EN ENERGIE
 - 2.1 Inciter à une production plus économe
 - 2.2 Inciter à la rénovation énergétique
 - 2.3 Communiquer auprès des ménages pour valoriser les modes d'habitat plus durable

- 3] ARTICULER LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE L'HABITAT
 - 3.1 Stimuler la promotion, l'investissement et le développement économique par l'animation d'un réseau de professionnels
 - 3.2 Engager un partenariat avec les entreprises et Action Logement pour valoriser l'offre résidentielle du GrandAngoulême



1] DEMARCHE DE TRANSITION GLOBALE PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX DE SANTE

1

CONSTATS ET ENJEUX

- Une volonté politique de repositionner les habitants et leur bien-être au cœur des politiques de l'habitat

OBJECTIFS GENERAUX

- Rendre plus vertueux les projets de développement de l'habitat
- Initier une démarche d'innovation
- Intégrer la santé et le bien-être dans l'image de marque de GrandAngoulême

QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
GrandAngoulême	<p>Initie la rédaction d'une charte d'engagements à destination des opérateurs du territoire pour définir les critères de prise en compte de la santé dans les projets d'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met en place un groupe de travail - Rédige un référentiel commun et l'intègre dans sa grille de critères de financement 	2021 ?
1.1 Communes, Bailleurs sociaux, constructeurs, CAPEB, FFB, Conseil de développement, ARS, CAUE, ADIL, DDT, pôle habitat indigne, TEPOS	<ul style="list-style-type: none"> - Contribuent à la définition des critères lors des groupes de travail - Appliquent à leur projet de développement les critères retenus - Relaient les engagements de la charte auprès des ménages 	2021 - 2025
GrandAngoulême communes	<p>Stimule les projets innovants au travers d'un appui à l'ingénierie des opérateurs candidats</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifie des thématiques annuelles - Capitalise et partage les expérimentations en lien avec la santé pour diffuser les bonnes pratiques dans le cadre de l'observatoire et de la Journée de l'Habitat - Finance un appel à projets 	Annuel
1.2 Bailleurs sociaux, constructeurs, CAPEB, Conseil de développement, association d'habitants , TEPOS	<ul style="list-style-type: none"> - Contribuent à l'émergence de nouvelles initiatives, en participant aux capitalisations - Candidatent aux appels à projet en proposant des expérimentations reproductibles 	Annuel

1.1] CHARTE PARTENARIALE



Positionnant la santé des habitants au cœur de sa politique, GrandAngoulême veille à ce que chaque projet d'habitat participe au bien-être et à la santé des habitants, considérant que le logement est un facteur de bonne santé.

Pour y parvenir, GrandAngoulême et les acteurs de l'habitat définissent un référentiel commun de vérification de la prise en compte de la santé au cours des projets d'habitat, qu'il s'agisse de projet de constructions neuves ou d'opérations de rénovation.

Au travers de la charte, les opérateurs s'engagent à vérifier systématiquement que toute intervention sur l'habitat est favorable à la santé des occupants.

Cette charte veille à la bonne implantation des logements produits (accessibilité, accès commerces, services, proximités emplois, espaces verts, modes de déplacements doux encouragés, etc...) ainsi qu'aux conditions de vie dans le logement (conception, qualité de l'air, confort

thermique, lumière, adaptation à la perte d'autonomie, gestion des nuisances).

Également, GrandAngoulême et les partenaires des politiques de l'habitat s'engagent au sein de cette charte à poursuivre leur lutte contre la non décence et l'insalubrité, en lien avec le pôle départemental habitat indigne (et le GIP Charente Solidarités?).

Cette charte permettra d'établir un référentiel partagé des travaux à mettre en œuvre en faveur d'un habitat plus favorable à la santé. Ce référentiel sera intégré aux critères d'aides financières pour le développement ou l'amélioration du parc locatif social. Toute recherche de labellisation des opérations sera valorisée.

1.2] APPELS A PROJETS INNOVANTS



Afin d'accompagner les opérateurs dans la recherche de solutions innovantes et favorables à la santé, GrandAngoulême réalise un appel à projets annuel et octroie une subvention d'innovation, permettant de financer la recherche et / ou l'ingénierie induite par l'innovation (études de faisabilité, accompagnement au changement). Des échanges réguliers avec les partenaires financeurs (Région, Département notamment) permettront d'envisager des financements mutualisés sur des thématiques partagées.

Les porteurs de projets peuvent être de nature diverse : bailleurs sociaux, opérateurs privés, associations, etc...

Les candidats à l'appel à projets devront proposer de nouveaux concepts autour des modes de vie, modes d'habiter ou modes de cohabitation. Ils pourront également mettre en avant l'utilisation de nouveaux matériaux ou technologies favorables à la santé.

Déployés, les projets lauréats devront permettre la valorisation et la reproductibilité des innovations.

INDICATEURS DE SUIVI

Charte partenariale

- Tenue de réunions groupe de travail « charte »
- Elaboration du référentiel
- Ecriture de la charte

Appel à projet

- Tenue de réunions avec les partenaires financeurs pour définir les thématiques
- Nombre de dossiers candidats
- Nombre de lauréats

2] ENCOURAGER LA PRODUCTION ET LA TRANSFORMATION D'UN HABITAT DURABLE ET ECONOMME EN ENERGIE

1

CONSTATS ET ENJEUX

- Un tiers des consommations énergétiques du territoire sont dues au résidentiel

OBJECTIFS GENERAUX

- Développer un habitat producteur d'énergie
- Déployer un habitat plus compact, en accord avec l'évolution des besoins des ménages
- Devenir plus sobre et économe en énergie, en accord avec le TEPOS, le SRADDET et le PCAET

QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
GrandAngoulême	Organise la production d'un mode d'habiter plus durable auprès des acteurs de l'habitat <ul style="list-style-type: none"> Réalise et partage un état des lieux des sujets d'innovation pour identifier les marges de progression dans les projets locaux Formule des préconisations et intègre des critères d'éco conditionnalité aux aides pour le logement locatif social 	2020
2.1 Constructeurs, CAPEB, CAUE, ADEME, Bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> Contribuent à l'identification des bonnes pratiques locales Etudient la faisabilité des préconisations à l'occasion des nouveaux programmes Expérimentent le recyclage de matériaux de démolitions 	2021-2025
Communes, GrandAngoulême	<ul style="list-style-type: none"> Etablissent des cahiers des charges prenant en compte les préconisations formulées 	2021-2025
2.2 GrandAngoulême	Organise la rénovation énergétique du bâtiment, en lien avec les orientations TEPOS <ul style="list-style-type: none"> Déploie des outils incitatifs en faveur de l'amélioration énergétique (OPAH RU, PIG, parc social) Accompagne la mobilisation des aides dédiées d'Action Logement Transforme le dispositif Réussir ma Rénov' en Service Public d'Efficacité Énergétique 	2020-2025
2.3 GrandAngoulême // service communication, Communes ADIL, CAUE, Réussir ma Rénov', communes	Sensibilisent les ménages aux économies d'énergie dans le logement <ul style="list-style-type: none"> Communiquent sur les enjeux de la rénovation énergétique et l'économie d'énergie dans le logement (médias, salons) Communiquent sur un mode d'habiter plus durable : atout de la proximité et de la densité (médias, salons) Relaient auprès des ménages l'information nécessaire et le guide de l'amélioration énergétique 	2020-2025

2.1] INCITER A UNE PRODUCTION PLUS ECONOMIQUE



Afin d'accompagner les opérateurs vers des modes de conception et de production plus durables et plus sobres en énergie, en accord avec les orientations prises par le territoire (TEPOS), GrandAngoulême élaborera et partagera avec les acteurs de l'habitat (opérateurs, communes, entreprises du BTP) un état des lieux des pratiques vertueuses en matière de production et de réhabilitation de l'habitat, engagées à l'échelle locale comme nationale.

Prenant en compte les ressources locales (filière bois, savoir-faire, entreprises), GrandAngoulême élaborera une série de préconisations pour l'habitat. Celles-ci pourront notamment proposer des procédés constructifs permettant d'anticiper la prochaine réglementation thermique.

Ces préconisations seront intégrées aux règlements d'aides du PLH (éco conditionnalité des aides au logement locatif social notamment).

Parallèlement, une démarche vertueuse de recyclage des matériaux sera encouragée. Dans la continuité des travaux de l'OPH lors d'opérations de reconquête de logements vacants, une expérimentation pourra être menée quant aux démolitions du PRIR.

2.2] INCITER A LA RENOVATION ENERGETIQUE



Dans la continuité des actions déjà déployées, GrandAngoulême déploie plusieurs dispositifs en faveur de la rénovation énergétique :

Réussir ma Rénov' propose un accompagnement des ménages dans leur parcours de rénovation.

L'OPAH RU dans le centre d'Angoulême ainsi que le PIG et l'OPAH RU multi sites prochainement déployés mettront à disposition des ménages une aide technique et financière pour leurs travaux d'amélioration énergétique.

Pour rappel, ces exigences de rénovations énergétique sont déployées également sur le patrimoine locatif social ancien.

2.3] RENFORCER LA COMMUNICATION GRAND PUBLIC



La déclinaison d'une stratégie de durabilité et de sobriété de l'offre résidentielle n'est envisageable que si les ménages du territoire la partagent et la mettent en œuvre.

Pour y parvenir, GrandAngoulême doit afficher clairement sa stratégie et communiquer auprès de ses ménages, à la fois sur les enjeux de l'amélioration énergétique des bâtiments existants et sur l'impact de leurs choix résidentiels sur l'environnement (étalement urbain, déplacement automobile, etc..).

L'agglomération va sensibiliser les ménages aux atouts de la proximité, afin de les inviter à privilégier l'urbain et la densité : l'art de vivre en ville, la facilité des mobilités à pied ou en vélo, la proximité des services et équipements, les moindres dépenses automobiles et la proximité des lieux d'emplois. Pour y parvenir, l'ensemble des outils incitatifs existants seront valorisés (BIMBY, aides à la rénovation, etc.) par des exemples concrets de réalisations locales :

- Dans les médias locaux et via les outils de l'agglomération
- Lors des salons

INDICATEURS DE SUIVI

Production plus économe

- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques
- Définition de préconisations
- Déclinaison dans le programme d'aides
- Nombre de chantiers avec recyclage des matériaux

Rénovation thermique

- Réussir ma rénov' : nombre de ménages accompagnés
- OPAH – PIG : nombre de ménages accompagnés

Communication grand public

- BIMBY : Nombre de ménages rencontrés
- Nombre d'articles dans les médias locaux
- Nombre de présence sur les salons

3] ARTICULER LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE L'HABITAT

1

CONSTATS ET ENJEUX

- Des ressources et savoir-faire locaux à valoriser (bois, pile à hydrogène, etc..)
- Un bon réseau partenarial autour des acteurs de la construction
- Action-Logement, un partenaire de la politique de l'habitat, au service des entreprises locales

OBJECTIFS GENERAUX

- Déployer une politique de l'habitat au service de l'innovation économique
- Développer une offre d'habitat attractive pour les nouveaux actifs du territoire

QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
GrandAngoulême	Communique sur les atouts de GrandAngoulême - Réalise un guide de l'investisseur à GrandAngoulême, synthétisant les aides mobilisables, les appels à projets et valorisant les opérations réalisées et accompagnées	2021 --2025
3.1	Anime un réseau de professionnels du bâtiment - Organise une journée annuelle de l'habitat pour communiquer sur les actions de GrandAngoulême en faveur de l'habitat - Sollicite les opérateurs privés autour d'appels à projets	
GrandAngoulême, communes	Organisent des passerelles entre les filières locales et les constructeurs - Intègrent des recommandations au sein des cahiers des charges et des appels à projet sur l'utilisation de matériaux locaux et de procédés développés localement	2020 – 2025
CAPEB, FFB, UNPI 16, autres réseaux, bailleurs sociaux	- Appliquent les recommandations et alimentent l'agglomération de leurs retours d'expériences	2020 - 2025
GrandAngoulême // service communication	Déploie une communication ciblée sur les atouts de GrandAngoulême auprès des salariés (marketing territorial : valoriser la « capaciter à se loger », etc..)	2021-2025
3.2	Approfondit un partenariat local avec Action Logement visant à améliorer les réponses-logement apportées aux salariés : <i>faire remonter la demande pour mieux calibrer l'offre, mieux communiquer sur les aides existantes déclinées par GrandAngoulême et Action Logement (PIV, Louer pour l'emploi, ...)</i>	2020 – 2025
Action Logement	Diffuse et valorise la communication territoriale du GrandAngoulême, notamment lors des phases de commercialisation d'opérations de promotion immobilière	2021 - 2025

3.1] RÉSEAU DES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT



Afin de stimuler la promotion et l'investissement immobilier, GrandAngoulême souhaite développer les relations entretenues avec les professionnels de la promotion et du bâtiment.

L'animation d'un réseau de professionnels permettra de valoriser les atouts du territoire : son cadre de vie, et sa politique volontariste de l'habitat. L'édition d'un guide de l'investisseur précisant les différents outils existants sur GrandAngoulême (Pass'Investissement, défiscalisation Denormandie, défiscalisation en intermédiation locative, partenariat Action Logement, plateforme et Label « qualitatif pour les bailleurs », potentiels fonciers identifiés, etc...).

Un partenariat privilégié avec l'UNPI 16 sera déployé afin d'améliorer la visibilité sur le parc privé et faciliter les mises en location.

Parallèlement, GrandAngoulême déploie une politique de l'habitat au service du développement économique, valorisant les synergies entre enjeux environnementaux dans l'habitat et filières économiques locales.

3.2] VALORISER L'OFFRE RÉSIDENNELLE AUPRÈS DES SALARIÉS



En partenariat avec Action Logement, GrandAngoulême accompagne le développement économique en valorisant l'offre résidentielle du territoire auprès des entreprises et de leurs salariés.

Pour y parvenir, GrandAngoulême poursuit ses actions de marketing territorial (valorisation des atouts du territoire dans les médias spécialisés) et initie un partenariat resserré avec Action Logement, premier relai des politiques de l'habitat du GrandAngoulême auprès des salariés : diffusion des aides à l'accession, à l'investissement, à l'amélioration, etc...

INDICATEURS DE SUIVI

Réseau de professionnels

- Diffusion d'un guide de l'investisseur
- Tenue de réunions avec l'UNPI 16

Offre résidentielle pour les salariés

- Nombre de communications dans les médias spécialisés
- Tenue de réunions avec Action Logement
- Diffusion d'Action Logement aux entreprises sur les commercialisations locales

LE PROGRAMME DES ACTIONS

4] ANTICIPER LES EFFETS DU VIEILLISSEMENT

- 4.1 Prioriser le maintien à domicile
- 4.2 Coordonner les développements avec les partenaires
- 4.3 Observer les dynamiques du logement des seniors

5] PROPOSER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX JEUNES, ÉTUDIANTS, ALTERNANTS ET AUX AUTEURS

- 5.1 Apporter des réponses de qualité dans le parc ancien
- 5.2 Apporter de nouvelles réponses adaptées en neuf
- 5.3 Mettre en place un dispositif partenarial

6] RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS FRAGILES ET EN RUPTURE DANS UNE LOGIQUE D'INCLUSION

- 6.1 Poursuivre le développement des haltes de nuit
- 6.2 Développer une réponse aux personnes rencontrant des problématiques psychiques
- 6.3 Développer l'offre de logements en bail glissant
- 6.4 Poursuivre le développement de halte soins santé

7] DES SOLUTIONS RÉSIDENTIELLES ADAPTÉES POUR LES GENS DU VOYAGE

- 7.1 Décliner les orientations du schéma d'accueil des gens du voyage
- 7.2 Développer l'offre de terrains adaptés
- 7.3 Intégrer à la stratégie de peuplement les gens du voyage

AXE 2] BESOINS DES HABITANTS



4] ANTICIPER LES EFFETS DU VIEILLISSEMENT

2

CONSTATS ET ENJEUX

- 40 559 personnes en 2017 a plus de 60 ans,
- cette proportion va augmenter de manière significative dans les années à venir,
- 78,6% de ces personnes sont propriétaires de leur logement
- Des offres nouvelles adaptées se développent et méritent d'être organisées

OBJECTIFS GENERAUX

- Accompagner les parcours résidentiels des ménages vieillissants en donnant la priorité au maintien à domicile
- Créer de nouvelles réponses adaptées aux attentes des ménages âgés
- Coordonner les acteurs et observer les évolutions

QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
4.1 GrandAngoulême Bailleurs sociaux	Accompagne techniquement et financièrement les ménages dans leur travaux de maintien à domicile : dans le cadre du PIG et de l'OPAH RU d'Angoulême et multisite - Poursuivent les travaux d'adaptation des logements sur demande des ménages occupants - Organise les mutations internes au parc facilitant le maintien à domicile (logement plus petit, ascenseur, etc..)	2020-2025
4.2 GrandAngoulême, Département de la Charente	Coordonnent les appels à projets départementaux, lancés dans le cadre de la Conférence des Financeurs Partagent un suivi des développements pour garantir la mise en œuvre de leur stratégie	2021-2025
4.3 GrandAngoulême	Capitalise sur les besoins locaux et les innovations nationales en matière d'adaptation au vieillissement afin d'être force de propositions auprès des communes et opérateurs - Réalise un état des lieux régulier de l'occupation des structures spécifiques et un état des commercialisations des offres nouvelles - Effectue une veille des expériences locales et nationales innovantes et reproductibles localement, et alimente un recueil de fiches-pratiques à destination des communes - Crée un lieu d'échanges avec les communes sur des sujets ponctuels : en réponse à une sollicitation d'un opérateur, suite au questionnement d'une commune sur une solution logement mal connue, etc... : organisation de réunions et visite de sites selon les besoins	2021-2025

4.1] PRIORISER LE MAINTIEN À DOMICILE



GrandAngoulême poursuit ses actions en faveur du maintien à domicile, au travers du financement des dossiers d'adaptation de logements réalisés dans le cadre de l'OPAH RU d'Angoulême, dispositif bientôt étendu à Ruelle-sur-Touvre, Gond-Pontouvre et la Couronne.

En outre, GrandAngoulême va déployer un PIG communautaire dans lequel l'adaptation des logements à la perte d'autonomie figure comme une priorité. L'idée est de poursuivre (après le dispositif départemental qui a pris fin) l'accompagnement des ménages modestes et très modestes dans leurs travaux d'adaptation afin de favoriser le maintien à domicile des personnes, ce qui reste le souhait premier. Le règlement d'intervention du PIG et des OPAH RU comportera d'ailleurs un volet spécifique de prise en compte de situations complexes, pour des publics très modestes, où les travaux nécessaires au maintien à domicile ne sont pas pris en charge par l'ANAH.

Pour le parc locatif social, les bailleurs sociaux continueront d'adapter les logements existants au cas par cas et pourront mettre en œuvre ponctuellement une labellisation type Habitat Senior Service – HSS.

4.2] COORDONNER LES DÉVELOPPEMENTS AVEC LES PARTENAIRES



GrandAngoulême souhaite créer avec le département de la Charente, un nouveau cadre de travail partenarial, en appui de la conférence départementale des financeurs.

Devant la pluralité des problématiques posées par le vieillissement et l'élargissement du nombre des acteurs et des projets susceptibles de répondre à cet enjeu national, il est proposé de partager une charte partenariale avec l'ensemble des acteurs, afin d'assurer cohérence et transparence des développements.

Il faut mettre en commun le suivi de la programmation en offre locative sociale dans les réalisations nouvelles, mais aussi les projets privés qui viendront impacter le marché local.

Également, parce que ce sujet est en évolution régulière, il est judicieux de co-écrire les appels à projets et co-instruire les dossiers lauréats : priorisation des développements dans les centres, reconquête du bâti existant, valorisation de certains procédés constructifs, matériaux locaux, savoir faire, etc...), soutien à l'innovation...

La coordination permet de s'assurer de la convergence des stratégies des collectivités.

4.3] OBSERVER LES DYNAMIQUES DU LOGEMENT DES SENIORS



Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, GrandAngoulême réalise un état des lieux régulier des besoins générés par le vieillissement de la population.

Le suivi de l'occupation des structures existantes sera organisé.

Un bilan de commercialisation des offres nouvelles permettra d'objectiver la couverture des besoins et l'opportunité de déployer une offre supplémentaire.

Le suivi des logements adaptés à la perte d'autonomie dans le parc social pourrait intégrer l'observatoire dès lors que les organismes sociaux en disposeront.

L'observatoire permettra également de valoriser certaines solutions innovantes ou nouvelles sur le territoire. Des fiches seront réalisées afin d'améliorer la connaissance des communes et partenaires sur les solutions existantes et les innovations.

Des temps d'échanges pour partager collectivement ces travaux pourront être organisés, ainsi que des visites de sites..

INDICATEURS DE SUIVI

Maintien à domicile

- Nombre de dossiers d'adaptation dans le parc privé (bilan PIG/OPAH)
- Nombre d'adaptation dans le parc social

Conférence des financeurs

- Tenue de réunion avec le Département
- Co-élaboration des cahiers des charges des appels à projets

Observatoire

- Diffusion de lettres de l'habitat sur le vieillissement
- Bilan des commercialisations des offres dédiées
- Fiches-pratiques sur les solutions-logements dédiées
- Tenue de réunions avec les communes

5] PROPOSER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX JEUNES, ÉTUDIANTS, ALTERNANTS ET AUX AUTEURS

2

CONSTATS ET ENJEUX

- Un pôle universitaire au rayonnement national et une perspective d'augmentation des effectifs de plus de 1000 étudiants à court terme
- Un rapport offre-demande équilibré à préserver pour l'avenir
- Des besoins en logements de qualité et adaptés aux ressources des jeunes en formation

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- Apporter des réponses dans le parc existant avec les outils d'amélioration déployés dans l'agglomération
- Optimiser les réponses et rendre plus lisibles les possibilités de se loger grâce à une meilleure coordination des acteurs
- Développer l'offre dédiée aux jeunes en formation

QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
5-1 GrandAngoulême UNPI 16 Résidence habitat jeune	Intègre des objectifs de production et de rénovation de logements réservés aux jeunes en formation dans les dispositifs d'amélioration actuels et à venir. Déploie un dispositif de location et la labellisation des logements réhabilités en prenant en compte les orientations stratégiques de GrandAngoulême, dans un objectif de professionnalisation des bailleurs privés Réalise les contrôles des logements	2021 – 2025 
5-2 GrandAngoulême, communes, bailleurs sociaux	Intègrent aux programmations de logements locatifs sociaux une part de petits logements Et engagent des réalisations dédiées pour étoffer et diversifier l'offre actuelle	2020 – 2025
5-3 GrandAngoulême FJT, Bailleurs sociaux, agents immobiliers Mission Locale Ecoles, Formations, CIJ, CCI	Coordonne le réseau des acteurs autour de la fonction de pôle de formations supérieures Initie la mise en place d'une plateforme, visant à faciliter la recherche de logement et l'intégration dans la vie de la cité : - Déploie la solution technique (site internet) - Communique sur la plateforme via les médias locaux et à l'occasion de la mobilisation des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH RU, PIG) - Valorisent au sein de la plateforme l'offre de logements rénovés ou spécifiques - Alimentent la plateforme sur le contenu - Relaient auprès de leurs publics l'existence de la plateforme - Co-financent la mise en œuvre de la plateforme	2021 

5.1] APPORTER DES REPONSES DE QUALITE DANS LE PARC ANCIEN



Tout en participant de la revitalisation des cœurs de ville et à la mobilisation des logements vacants existants, il s'agit de soutenir la production et la rénovation de petits logements du parc privé en diversifiant les niveaux de loyer : loyers libres, loyers intermédiaires et sociaux. Le dispositif d'OPAH RU reprendra ces objectifs de mixité et de réponse aux besoins de se loger qualitativement des étudiants.

Pour valoriser ces actions auprès des bailleurs privés et faciliter la commercialisation des logements ainsi produits, un dispositif de labellisation sera étudié, en partenariat avec l'UNPI 16, la résidence habitat jeune Pierre Sénard les agents immobiliers et les notaires. Basé sur une grille de critères de décence, de confort et de qualité, il pourrait être déployé sur les logements ayant bénéficié d'un des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH RU, PIG, Pinel). Un contrôle qualité sera prévu.

L'objectif vise également un processus de **professionnalisation des bailleurs**, qui s'inscriront ainsi dans la durée.

En partenariat avec l'ADIL, deux « kits » propriétaire et locataire pourraient être distribués afin de rappeler les engagements vis-à-vis du label et les droits et devoirs du locataire.

5.2] APPORTER DE NOUVELLES REPONSES ADAPTEES EN NEUF



GrandAngoulême sensibilise les partenaires au **développement d'une offre de petits logements**, en adéquation avec l'évolution des effectifs étudiants (mais aussi des petits ménages).

Les acteurs du territoire, en particulier les organismes de logements sociaux, se saisissent de cet enjeu de produire du logement adapté aux publics jeunes. Afin de veiller à la diversité des réponses nécessaires à ce public varié, GrandAngoulême accompagne financièrement les réalisations en locatif social et produit une vision d'ensemble des projets avec l'aide de ses partenaires, notamment le Conseil Départemental qui pilote le développement des formations en Charente.

Au sein des programmations, GrandAngoulême sera vigilant à appuyer les projets qui permettent de répondre aux enjeux d'attractivité d'une agglomération « étudiante », aux enjeux urbains, aux besoins sociaux et d'animation du public étudiants. Une attention particulière sera portée à la localisation du site, en cohérence avec l'ensemble des orientations du PLH (viser une haute performance environnementale, renforcer les centralités, reconquérir le parc vacant).

5.3] METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF PARTENARIAL



La coordination des acteurs est apparue indispensable pour accompagner la montée en charge de la fonction de pôle de formations supérieures.

Trois axes structurent cette action, pilotée par l'agglomération (vie étudiante et habitat).

En transversal, la production d'éléments d'observation de l'évolution des effectifs en formation et des réponses apportées au fil des années. Les prochaines années seront assez dynamique du côté de la demande comme de l'offre et il est important de suivre les courbes d'évolution.

Il est proposé de mettre en place un outil de mise en relation ou de plateforme numérique pour améliorer l'accompagnement des étudiants dans l'ensemble de leurs démarches, le sujet du logement étant important. Ainsi, la plateforme propose notamment une offre de logements, alimentée par les partenaires (bailleurs sociaux, UNPI 16, FJT) et une information à destination des jeunes sur l'ensemble des dispositifs qu'ils peuvent mobiliser (VISALE, Mobilijeune, structures ressources, offre étudiante sur le territoire, etc...).

Le troisième axe sera d'être à l'écoute et de valoriser les formules nouvelles émergentes, avec les évolutions des profils accueillis et des modalités d'apprentissage.

INDICATEURS DE SUIVI

Rénovation de logements et labellisation

- Nombre de logements réhabilités en petites typologies,
- Définition d'une grille de critères pour la labellisation
- Nombre de logements labellisés

Nouveaux logements dédiés

- Nombre global de petits logements
- Nouvelles opérations dédiées et caractéristiques

Plateforme

- Tenue de réunions pour la définition du contenu
- Mise en ligne
- Nombre d'annonces en ligne

Diffusion de lettres de l'habitat faisant un état des lieux de la demande pour les jeunes en formation

6] RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS FRAGILES ET EN RUPTURE DANS UNE LOGIQUE D'INCLUSION

2

CONSTATS ET ENJEUX

- 115 : forte augmentation du nombre de demandes
- Halte de nuit : une solution estimée satisfaisante par l'ensemble des partenaires

OBJECTIFS GENERAUX

- Poursuivre le développement des haltes de nuit
- Etoffer les réponses adaptées
- Faire le lien avec les orientations du PDALHPD 2018-2023
- Poursuivre l'expérimentation des haltes soin santé

QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
6.1 GrandAngoulême Bailleurs sociaux, Action Logement communes	Pilote la stratégie de peuplement définie dans la CIL afin d'améliorer les équilibres de peuplement et la mixité dans l'habitat Déclinent les engagements pris dans la CIA et accompagne GrandAngoulême dans la mise en œuvre de la stratégie	2020-2025
6.2 GrandAngoulême Communes sans haltes, communes volontaires UDAF, AFUS 16, PDALHPD, Etat, DDT	Poursuit le développement des haltes de nuit - Accompagne financièrement la création des haltes de nuit Proposent un/des logements pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou soumettent des projets de construction neuve Poursuivent leur action sociale en faveur des plus démunis, en assurant la gestion des haltes de nuit	2020-2025
6.3 GrandAngoulême DDCSPP, PDALHPD, AFUS 16, UDAF, ARS	Initie le développement de solutions adaptées à différentes problématiques, type maison-relais, familles gouvernantes - Effectue une veille des expériences locales et nationales innovantes et reproductibles localement, et alimente un recueil de fiches-pratiques à destination des communes - Font remonter les besoins - Alimentent le recueil de fiches-pratiques	2020-2025
6.4 GrandAngoulême DDT - ANAH ADIL, UNPI 16, autres	Incitent au renouvellement des logements en bail glissant - Communiquent localement et auprès de l'UNPI et des investisseurs sur les avantages fiscaux de l'intermédiation locative (guide de l'investisseur) - Relaient auprès des investisseurs et des ménages les avantages de l'intermédiation locative	2020-2025
6.5 GrandAngoulême, ARS	Poursuivent le développement de lits haltes soins santé	2020-2025

6.1] MIXITÉ SOCIALE



GrandAngoulême pilote la stratégie de peuplement définie dans la CIA : suivi des attributions, lecture dynamique de l'occupation et échanges réguliers avec les bailleurs sociaux afin de suivre les engagements pris :

- 25 % d'attributions réalisées auprès des publics prioritaires sur les contingents communes, ECPI, Action Logement et bailleurs sociaux
 - 25 % des attributions hors QPV réalisées auprès des ménages du 1^{er} quartile ou relogés dans le cadre du NPNRU, par chacun des trois bailleurs
 - Au moins 50 % des propositions d'attributions en QPV réalisées auprès des ménages des quartiles 2 à 4
- GrandAngoulême se dote d'un observatoire du peuplement afin d'assurer un suivi régulier des engagements pris.

6.2] HALTES DE NUIT



GrandAngoulême poursuit le développement de l'offre en partenariat avec l'AFUS 16 et les communes. Ce dispositif est ouvert à toute personne dans l'urgence de se loger (personne victime de violences conjugales, sans-abris, jeune en décohabitation). Objectif : 20 haltes au cours du PLH.

6.3] STRUCTURES ADAPTÉES



Afin de développer l'offre du territoire en matière de logements temporaires, GrandAngoulême accompagne les communes dans le déploiement d'une offre nouvelle. Dans la continuité des haltes de nuit, cette offre a vocation à proposer un habitat transitoire aux personnes les plus fragiles, pour qui l'habitat autonome n'est pas encore envisageable.

L'UDAF, Union Départementale des Associations Familiales sera locataire en titre.

Également, GrandAngoulême engage une réflexion sur les besoins et l'offre existante à destination des femmes victimes de violences conjugales, considérant qu'un lieu dédié doit leur être proposé, assurant leur sécurité.

Afin d'améliorer la connaissance des communes et partenaires sur ces structures spécifiques et les publics qu'elles accueillent, un recueil de fiches sera réalisé dans le cadre de l'observatoire.

6.4] BAIL GLISSANT



Le bail glissant est une solution locative de transition : il permet d'aider des personnes fragiles à trouver un logement. Ce bail est d'abord réalisé au profit d'une association agréée qui réalise un accompagnement social du ménage dans un premier temps. Ce bail glissant à vocation à se transformer en bail d'habitation classique au profit du ménage lorsque celui-ci est jugé autonome.

6.5] HALTES SOINS SANTE



En partenariat avec l'ARS, l'AFUS 16 et les bailleurs sociaux du territoire, GrandAngoulême poursuit l'accompagnement à la création de places de lits haltes soins santé (LHSS) sur le territoire de la Charente, permettant ainsi un renforcement de l'offre de prise en charge médico psycho sociale. Ces places sont rattachées au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS).

INDICATEURS DE SUIVI

Peuplement

- Bilan annuel des engagements pris en matière d'attributions en QPV / hors QPV
- Tenue de CIL

Haltes de nuit

- Nombre de haltes réalisées

Structures adaptées

- Nombre de places créées en structures adaptées

Bail glissant

- Nombre de baux glissants réalisés

Haltes soins santé

- Nombre de haltes soins santé réalisés

7] DES SOLUTIONS RÉSIDENTIELLES ADAPTÉES POUR LES GENS DU VOYAGE

2

CONSTATS ET ENJEUX

- Une offre d'accueil temporaire satisfaisante
- Un déficit de solutions d'hébergements pour les gens du voyage sédentarisés

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- Mettre en œuvre le Schéma Départemental des gens du voyage
- Privilégier les implantations durables pour améliorer la fluidité des aires d'accueil

QUI	FAIT QUOI	QUAND?
7.1 GrandAngoulême	<p>Œuvre au respect des obligations réglementaires en matière d'accueil des gens du voyage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménage l'aire d'accueil de Champniers 	 <p>2020-2025</p>
7.2 GrandAngoulême, DDT / services en charge de l'élaboration du schéma, CD 16 Communes / SMAGVC Centre social des Alliés	<p>Améliorent la fluidité sur les aires d'accueil en accompagnant le développement de solutions adaptées (terrains familiaux et habitat adapté)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagnent financièrement le PLAI adapté - Introduisent la production de logements adaptés dans les opérations de locatif social en individuel - Mènent une réflexion dans le cadre du PLUi sur la reconnaissance de la caravane comme mode d'habiter - A l'occasion de l'élargissement du PLUi, régularisent les situations d'occupation régularisables sur les nouvelles communes <p>Mettent à disposition de GrandAngoulême du foncier mobilisable pour la production de nouveaux terrains familiaux</p> <p>Réalise tous les deux ans un état de la demande en matière de sédentarisation</p>	<p>2020-2025</p>
7.3 GrandAngoulême	<p>Intègre aux réflexions sur le peuplement la question des attributions aux gens du voyage</p>	 <p>2020-2025</p>

7.1] AIRE DE GRAND PASSAGE ET AIRES D'ACCUEIL



Compétent en matière d'accueil des gens du voyage, GrandAngoulême - après avoir inauguré l'aire de grand passage à Rouillet-Saint-Estèphe - aménage l'aire d'accueil de Champniers.

TERRAIN FAMILIAL ET HABITAT ADAPTÉ, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Aménagement public ou privé, il s'agit d'un terrain permettant le stationnement d'une ou plusieurs places de caravanes. En locatif ou accession privée, ce terrain permet l'accueil d'une famille (au sens potentiellement élargi). Appelé terrain familial, il comporte parfois une construction dont le rôle varie selon les opérations : de simple pièce d'appoint, elle peut comprendre également une cuisine, des sanitaires, voire des chambres.

Deux principaux cas de figure :

- Terrains privés acquis ou loués par les familles en secteurs constructibles.
- Terrains/habitat adapté locatifs sociaux aménagés par les bailleurs sociaux.

7.2] SEDENTARISATION



Afin d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage sur le territoire, GrandAngoulême a procédé lors de l'élaboration du PLUi à 16 communes à la régularisation de plusieurs situations d'occupation de gens du voyage sur des terrains privés.

GrandAngoulême fixe un objectif de 10 terrains familiaux à aménager lors du PLH 2020-2025. Pour y parvenir, les communes sont mobilisées pour recenser les fonciers potentiels.

Parallèlement, afin de proposer un parcours résidentiel et une meilleure intégration des gens du voyage, il sera recherché une intégration de logements adaptés à ce public dans les opérations engagées avec les organismes de logements sociaux (objectifs d'une dizaine dans un premier temps, lorsque les configurations s'y prêtent).

7.3] ATTRIBUTIONS ET PEUPLEMENT



Chef de file en matière de politique de peuplement dans le parc locatif social, GrandAngoulême souhaite accompagner les familles de gens du voyage volontaires dans leur parcours de sédentarisation.

Etape intermédiaire à l'intégration pleine et entière de ces ménages dans le droit commun, GrandAngoulême souhaite définir une stratégie de peuplement ad hoc, visant à permettre dans un premier temps le relogement des gens du voyage dans des logements adaptés et/ou vers des logements familiaux.

Dans le cadre des travaux de la CIL, GrandAngoulême propose un groupe de travail relatif à la question des attributions auprès des gens du voyage.

INDICATEURS DE SUIVI

Aire de grands passages et d'accueil

- Réalisation de l'aire d'accueil
- Réalisation de l'aire de grands passages

Sédentarisation

- Nombre de situations régularisées dans le cadre du PLUi à 38 communes
- Nombre de terrains familiaux aménagés

Attributions et peuplement

- Tenue de réunions
- Nombre d'attributions
- Nombre de logements adaptés



Freemusic
DE ANTONIARD - CARLEMAN - ANTOLE
CROIXBLANCHON - JEROME...
L'ESPER - LA VIEILLE PIERRE - BARRON

P.M.

M.
R.M.

LE PROGRAMME DES ACTIONS

- 8] PRIVILÉGIER LA RECONQUÊTE DU PARC VACANT DANS LES CENTRALITÉS
 - 8.1] AMO communale pour la reconquête des centres
 - 8.2] Opérations programmées : OPAH RU et PIG communautaire
 - 8.3] Acquisition-Amélioration dans les programmations des bailleurs sociaux
 - 8.4] Pass'Accession pour orienter les ménages vers l'amélioration de logements notamment vacants
 - 8.5] Pass'Investissement pour stimuler l'investissement

- 9] AGIR EN FAVEUR D'UNE MONTÉE EN GAMME DU PARC PRIVÉ EXISTANT
 - 9.1] Opérations programmées : OPAH RU et PIG communautaire
 - 9.2] Optimiser la mobilisation des aides Action Logement
 - 9.3] Expérimenter le permis de louer et de diviser sur les communes volontaires
 - 9.4] Poursuivre les contrôles de décence sur l'ensemble du territoire
 - 9.5] Engager une veille sur les copropriétés

- 10] AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DU PARC PUBLIC ET DES QUARTIERS
 - 10.1] Engager la diversification de l'offre sociale
 - 10.2] Poursuivre l'amélioration énergétique du patrimoine
 - 10.3] Poursuivre le renouvellement urbain et accompagner le changement d'image

AXE 3] RECONQUÊTE DE L'EXISTANT ET DES CENTRALITÉS



8] PRIVILÉGIER LA RECONQUÊTE DU PARC VACANT DANS LES CENTRALITÉS

3

CONSTATS ET ENJEUX

- Hausse de la vacance dans le bâti ancien, particulièrement dans le bâti de bourgs
- Diminution des droits à construire dans la perspective de « zéro consommation » de 2050 : des alternatives à trouver dans l'existant

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- Prioriser toute action en faveur du recyclage du bâti existant
- Faire converger les actions pour redonner de la valeur au marché du logement et au territoire

	QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
	GrandAngoulême	Accompagne les communes volontaires dans la définition d'un projet de reconquête de la centralité Déploie un service d'assistance à maîtrise d'ouvrage au sein du service habitat	2020-2025
8.1	GrandAngoulême, Communes volontaires EPF, bailleurs sociaux, UNPI 16, agents immobiliers, Action Logement, Gamma, notaires, ADIL, Région	<ul style="list-style-type: none"> - Définissent une feuille de route, un projet pour la centralité - Identifient et priorisent les potentiels logements remobilisables - Animent des groupes de travail pour tester la faisabilité des projets identifiés - Alimentent les groupes de travail en précisant leurs modalités d'interventions et de participations financières 	
8.2	GrandAngoulême Communes, ADIL, agents immobiliers, notaires	En complément de l'OPAH RU d'Angoulême, déploie un dispositif communautaire sur le reste du territoire Relaient auprès des ménages les informations relatives aux dispositifs	2021-2025
8.3	Bailleurs sociaux GrandAngoulême	Réalisent au moins 28 % de leur développement en acquisition-amélioration Soumet aux bailleurs des projets par le biais de l'AMO communale Ajuste son règlement d'aides en faveur de l'acquisition-amélioration	2020-2025
8.4	GrandAngoulême Communes volontaires	Pérennise le Pass'Accession pour accompagner les ménages modestes vers l'accession Abondent le Pass'Accession pour permettre un véritable effet levier	2020-2025
8.5	GrandAngoulême UNPI, Agents immobiliers, Notaires, investisseurs	Conforte le Pass'Investissement Relaient les dispositions incitatives déployées en faveur de l'investissement (guide de l'investisseur).	2020-2025

8.1] AMO COMMUNALE POUR LA RECONQUETE DU CENTRE



La mobilisation des logements vacants est essentielle à la redynamisation des centres des villes et des bourgs. Pour que chaque commune en fasse une priorité de développement, GrandAngoulême développe un service d'assistance à maîtrise d'ouvrage communale. Préalable à toute intervention, les communes s'inscrivant dans la démarche doivent définir une stratégie globale de redynamisation pour leur centre, tenant compte des potentiels sur l'habitat, mais également sur l'aménagement et l'économie (commerces, services, en lien avec le schéma du commerce).

A partir d'un recensement des logements vacants potentiellement remobilisables, GrandAngoulême accompagne les communes volontaires dans la recherche de solutions opérationnelles de remobilisation, travaillant en partenariat avec les propriétaires (communication ciblée), l'EPF et les différents partenaires de l'habitat. En réponse à un besoin exprimé par les communes, cette AMO pourra également fournir un conseil en matière d'actions coercitives.

Pour accompagner la reconquête des centres, GrandAngoulême soutient la mise en place d'une ORT multisites sur

les centres de Gond-Pontouvre, Ruelle-sur-Touvre et La Couronne qui facilitera la mobilisation du parc vacant et l'amélioration de l'habitat privé.

8.2] CONVENTIONNEMENT DU PARC PRIVÉ



Une part importante des logements vacants nécessite des travaux d'amélioration, parfois lourds, pour assurer leur remise en marché. Pour accompagner les propriétaires privés ou inciter des investisseurs à réaliser ces travaux d'amélioration, GrandAngoulême accompagne ou anime deux opérations programmées sur son territoire :

- OPAH RU d'Angoulême 2017-2022 : objectif de 175 dossiers de propriétaires bailleurs et un volet ORI portant sur 12 immeubles.
- PIG communautaire et OPAH RU multi sites de GrandAngoulême, ayant une orientation forte sur la remise en marché de logements vacants.

RAPPEL DES OBJECTIFS :

- 210 logements sortis de vacance en conventionnement à Angoulême;
- 60 logements conventionnés dans l'OPAH multi-sites
- 60 logements dans les autres communes

8.3] OPÉRATIONS D'ACQUISITION/AMÉLIORATION



Au regard des orientations de la politique locale de l'habitat et des orientations nationales en faveur des centres, les bailleurs sociaux évoluent dans leur stratégie de développement de l'offre locative sociale, privilégiant les développements en remobilisation du parc existant.

Etant donné les surcoûts induits par ce type de développement, GrandAngoulême ajuste son règlement d'aides au regard des nouvelles orientations du PLH.

RAPPEL DES OBJECTIFS :

- 240 logements en acquisition-amélioration en 6 ans

OBJECTIF : 650 LOGEMENTS VACANTS REMOBILISÉS EN 6 ANS

- 290 logements conventionnés dans le parc privé
- 240 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
- 120 logements remobilisés par les propriétaires privés (pass'Accession et pass'Investissement)

INDICATEURS DE SUIVI

AMO

- Nombre de communes s'inscrivant dans la démarche

Conventionnement privé

- Nombre de logements vacants faisant l'objet d'un conventionnement

Opérations d'acquisition-amélioration

- Nombre d'opérations
- Nombre de logements produits
- Coût moyen des logements

8.4] PASS'ACCESSION



Le Pass'Accession est un accompagnement financier des ménages modestes vers l'accession à la propriété, moyennant la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement. Cette aide financière est cumulée aux aides octroyées dans le cadre du futur dispositif communautaire ou de l'OPAH RU d'Angoulême. Les communes sont invitées à abonder ce dispositif, permettant des taux de subvention parfois très importants.

Déployé dans le cadre du précédent PLH, le Pass'Accession ne concerne pour le moment qu'à la marge des logements vacants. Une réflexion sera menée pour orienter ce dispositif vers la sortie de vacance (bonification par exemple).

OBJECTIF

- Une dizaine de Pass'Accession en sortie de vacance par an soit 20% de l'objectif annuel

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de Pass'Accession concernant des logements vacants

8.5] PASS'INVESTISSEMENT



Le Pass'Investissement est une aide financière à l'investissement immobilier, portée à 20 % du prix de vente de l'immeuble (hors frais annexes), plafonnée à 20 000 €.

Considérant les nouvelles orientations du PLH, le Pass'Investissement est pérennisé et conforté : le déploiement d'un réseau des partenaires de la promotion et de l'investissement devrait permettre d'impulser une nouvelle dynamique autour du dispositif.

Pour rappel, ce dispositif est également ouvert aux bailleurs sociaux et cumulables avec d'autres aides.

OBJECTIF

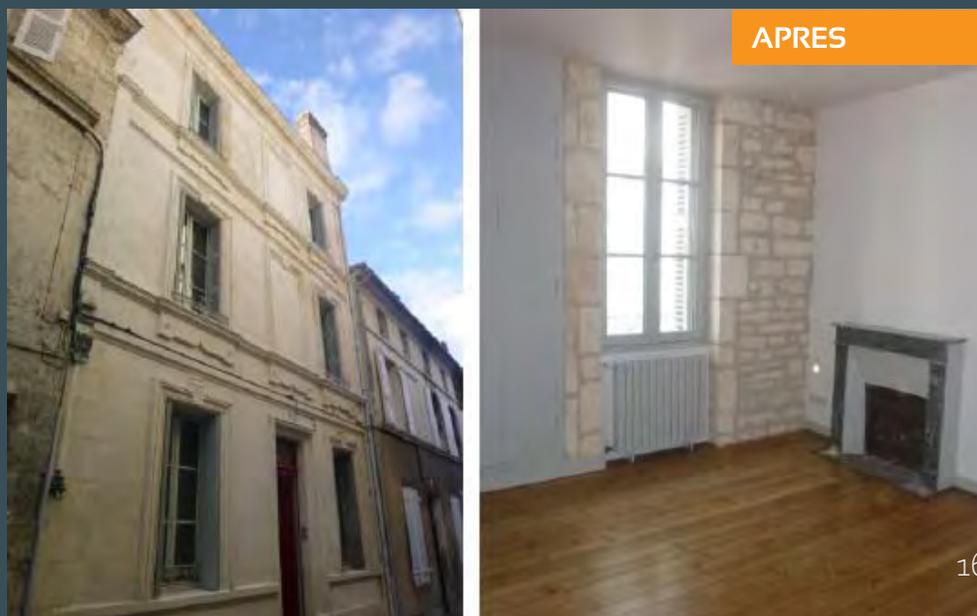
- 10 logements sortis de vacance par an, en Pass'Investissement

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'immeubles bénéficiant du Pass'Investissement
- Nombre de logements créés



EXEMPLE DE RÉHABILITATION RÉALISÉE DANS LE CADRE DE L'OPAH RU





Maître d'oeuvre: LH ARCHITECTES
BET Tous corps d'états: ITH INGENIERIE
BET Hydrogéologie: CERAG
Acousticien: EMACOUSTIC

Projet mixte (acquisition-amélioration et neuf), comprenant des logements dédiés aux personnes âgées, portage foncier assuré par l'EPF

OPERATION NERSAC

9] AGIR EN FAVEUR D'UNE MONTÉE EN GAMME DU PARC PRIVÉ EXISTANT

3

CONSTATS ET ENJEUX

- Un tiers des consommations énergétiques du territoire sont dues au résidentiel
- Des logements de bourgs ne répondant plus aux aspirations des ménages et devant faire l'objet d'une amélioration globale (énergétique, restructuration, etc...)

OBJECTIFS GENERAUX

- Saisir l'opportunité d'Action Cœur de ville
- Accompagner l'amélioration sur l'ensemble du GrandAngoulême

	QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
9.1	GrandAngoulême Communes, ADIL, agents immobiliers, notaires	En complément de l'OPAH RU d'Angoulême, déploie un dispositif communautaire sur le reste du territoire - Relaient auprès des ménages les informations relatives aux dispositifs	2021-2025
9.2	Action Logement GrandAngoulême Action Logement, ANAH, caisses de retraite, Département	Organise la territorialisation de ses aides avec GrandAngoulême, pour une meilleure articulation avec les autres aides en faveur de l'amélioration Propose un reporting des dossiers instruits dans le cadre d'Action Cœur de Ville et du Programme d'Investissement Volontaire Mène un travail partenarial avec Action Logement, l'ANAH et les autres partenaires financeurs pour décliner des plans de financement exhaustifs dans le cadre du PIG et de l'OPAH RU multi sites Accompagnent GrandAngoulême dans la définition du règlement d'aides de son PIG communautaire et de l'OPAH RU multi sites	2020-2025
9.3	GrandAngoulême Communes, CAF, GIP Charente Solidarités	Accompagne la mise en œuvre du permis de louer et de diviser sur les communes volontaires - Mandate le GIP Charente Solidarité pour la réalisation des contrôles de décence Poursuivent le repérage et le signalement des logements devant faire l'objet d'un contrôle de décence	2020-2025
9.4	GIP Charente Solidarités Communes, partenaires sociaux	Poursuit les contrôles de décence sur les logements identifiés Continuent de contribuer au repérage et au signalement des logements devant faire l'objet d'un contrôle de décence	2020-2025
9.5	GrandAngoulême	Engage une veille sur les copropriétés dans le cadre de son observatoire	2020-2025

9.1] PIG COMMUNAUTAIRE ET OPAH RU



Au-delà de la remise en marché de logements précédemment vacants, les dispositifs d'opérations programmées permettent une montée en gamme de l'offre de logements.

Au travers des trois principales thématiques que sont la lutte contre le logement indécents, l'amélioration énergétique et l'adaptation à la perte d'autonomie, les opérations programmées permettent un accompagnement à la fois technique et financier des ménages modestes et très modestes dans la réalisation de leur travaux d'amélioration.

Dans la continuité du PIG départemental, GrandAngoulême déploie un dispositif communautaire et une OPAH RU multi sites. Une étude pré-opérationnelle réalisée en régie définira en début d'année 2021 les objectifs selon les différentes thématiques évoquées. L'intervention sur les copropriétés sera notamment interrogée : selon les besoins identifiés, un volet copropriété pourra être déployé.

9.2] PARTENARIAT ACTION LOGEMENT



En 2019, Action Logement déploie de nombreuses aides à destination des ménages, des investisseurs et des bailleurs sociaux dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville et donc circonscrit au périmètre de l'ORT (centre-ville d'Angoulême uniquement à l'écriture du PLH) mais également dans le cadre de son Plan d'Investissement Volontaire (PIV), sur l'ensemble du territoire du GrandAngoulême.

Proposant des aides (subventions et prêts) sur des thématiques similaires à celles de l'ANAH et du PLH, il convient de définir les modalités de concertation entre les différents partenaires (Action Logement, ANAH, GrandAngoulême) pour proposer un dispositif d'aides plus efficace et plus lisible pour les ménages.

9.3] PERMIS DE LOUER ET DE DIVISER



Expérimenté depuis 2019 à La Couronne, GrandAngoulême déploie dans le cadre du PLH 2020-2025 le permis de louer sur des périmètres circonscrits, identifiés par des communes volontaires, ayant fait part de la présence de marchands de sommeil ou de logements inadaptés,

En partenariat avec le GIP Charente Solidarité, GrandAngoulême finance la réalisation des contrôles de décence. Dans la continuité des travaux déjà menés, la CAF et les communes poursuivent leur veille sur les logements recensés indécents, afin qu'ils ne soient pas remis en marché en l'état.

Permis de louer : vise à prévenir la mise en location de logements indignes ou potentiellement indignes, en identifiant en amont les logements nécessitant des travaux et en bloquant les mises en location non conformes à la loi.

Permis de diviser : intervient avant la réalisation des travaux de division de logements pour informer les propriétaires sur la nature des travaux à réaliser pour assurer la mise sur le marché d'un bien décent. Il est possible de bloquer les travaux de division s'ils ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité, de sécurité et de salubrité publiques.

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?

LE PERMIS DE LOUER

Renseignez-vous !



CONSULTEZ LA PROCÉDURE SUR NOTRE SITE www.lacouronne.fr



INDICATEURS DE SUIVI

PIG et OPAH RU multi sites

- Nombre de logements sortis de vacance
- Nombre de logements améliorés

Partenariat Action Logement

- Nombre de logements bénéficiant d'un accompagnement dans le cadre du PIV
- Nombre de logements bénéficiant d'un accompagnement dans le cadre de l'ORT

Permis de louer

- Nombre de contrôles réalisés dans les périmètres du permis : nombre de décents / non décents
- Tenue de réunions sur le permis de diviser

9.4] CONTROLES DE DÉCENCE



GrandAngoulême poursuit son action de lutte contre l'indécence des logements sur l'ensemble du territoire : les contrôles de décence réalisés par le GIP Charente Solidarités sont reconduits sur le PLH 2021- 2025.

Les communes et les partenaires poursuivent l'identification des logements pouvant faire l'objet d'un contrôle. Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, un classement et un repérage de secteurs jugés sensibles, en articulation avec les travaux menés sur les centralités seront réalisés.

9.5] VEILLE SUR LES COPROPRIETES



L'accompagnement des copropriétés vers la transition énergétique est une priorité nationale, clairement définie dans les grandes orientations de l'ANAH et au travers du Plan Initiative Copropriété.

Une intervention sur les copropriétés est réalisée dans le cadre de l'OPAH RU d'Angoulême.

Afin de disposer d'un état des lieux des fragilités des copropriétés, GrandAngoulême engage un suivi et une veille sur les copropriétés dans le cadre de son observatoire de l'habitat et du foncier.

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de contrôle de décence réalisés : nombre de décents/ non décents
- Nombre et évolution des copropriétés en situation d'impayés, gérées par un syndicat professionnel, etc...

10] AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DU PARC PUBLIC ET DES QUARTIERS

3

CONSTATS ET ENJEUX

- Deux quartiers retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- Assurer la qualité des logements publics afin d'éviter les décrochages concurrentiels
- Maintenir le lien avec les actions du contrat de ville

QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
10.1 GrandAngoulême, communes, DDT 16, Bailleurs sociaux, constructeurs privés	<ul style="list-style-type: none"> - Engagent une diversification de l'offre sociale - Dans le cadre des NPNRU, en proposant des produits d'accession sociale - Par la diversification des financements locatifs sociaux (PLAI, PLUS) - Sur l'ensemble du parc, en proposant davantage de petites typologies - En développant des produits innovants répondant à un besoin exprimé (différents modes de cohabitations, logement des auteurs, etc...) 	2020-2025
10.2 Bailleurs sociaux	Poursuivent l'amélioration énergétique de leur patrimoine, ainsi que les travaux d'adaptation et de résidentialisation permettant une plus grande attractivité des logements	2020-2025
10.3 Bailleurs sociaux, signataires NPNRU GrandAngoulême et communes	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivent le renouvellement urbain des quartiers prioritaires - Valorisent les interventions réalisées dans les quartiers en renouvellement urbain - Communiquent auprès de leurs locataires sur les interventions réalisées (lettre d'information, rapport d'activité, associations de locataires, etc...) - Proposent des visites d'appartement en amont des attributions - Communiquent sur la revalorisation de ces quartiers dans les médias locaux (marketing territorial dans les journaux, site internet) - Accompagnent financièrement les interventions réalisées dans le cadre du NPNRU 	2020-2025

10.1] DIVERSIFIER L'OFFRE SOCIALE



Le parc locatif social de GrandAngoulême fait l'objet d'une faible tension : les démolitions prévues sur les quartiers en renouvellement urbain devraient permettre de remettre en tension ce parc et de l'ajuster aux besoins nouveaux.

Une partie de la reconstitution de l'offre de logements sera constituée de petits logements, permettant de diversifier l'offre et de l'ajuster davantage à la demande (fortement orientée vers les petits logements).

Les bailleurs sociaux sont invités à développer des produits plus diversifiés : en termes de mode de financement mais surtout de loyers, de taille de logements (typologie et surface), de formes urbaines (individuel / collectif, semi-collectif), de mode de production (extension, dent creuse, A/A)...

Pour rappel, 48 % de la production locative sociale publique est prévue dans les communes SRU déficitaire qui doivent développer a minima 30 % de PLAI.

10.2] AMELIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE



Les bailleurs sociaux poursuivent les interventions sur leur patrimoine : dans le cadre du PRIR notamment, où plus de 300 réhabilitations énergétiques sont prévues.

GrandAngoulême accompagne financièrement les bailleurs sociaux dans des projets globaux et portant une ambition (haute performance énergétique, procédé innovant, usage de matériaux locaux, etc...).

Ponctuellement, un accompagnement pour des réhabilitations classiques sera envisageable, dont les conditions sont à définir ultérieurement.

10.3] NPNRU ET VALORISATION DES INTERVENTIONS



Les interventions passées et celles prévues dans les quartiers Bel Air Grand Font à Angoulême et Etang des Moines à La Couronne vont induire des changements profonds dans le fonctionnement des quartiers, tant du point de vue urbain que de l'offre résidentielle. Les démolitions en perspective (essentiellement à Bel Air Grand Font) vont permettre un renouvellement de l'offre.

L'ensemble des interventions concourt à un changement d'image qu'il faut valoriser au-delà du périmètre du quartier ou de la ville, afin d'accompagner ces QPV vers le droit commun. Cette valorisation est essentielle à la mise en œuvre de la politique de peuplement (quotas d'attribution auprès des ménages les moins précaires dans les QPV).

Pour y parvenir, les bailleurs sociaux engagent une communication auprès de leurs locataires sur le renouvellement du quartier, relayée par GrandAngoulême et les communes de l'agglomération dans leurs médias locaux.

INDICATEURS DE SUIVI

Diversifier l'offre sociale

- Bilan des financements mobilisés (PLAI/PLUS/ PLS)
- Nombre de PSLA commercialisés
- Nombre de logements privés commercialisés
- Part des petits logements
- Part de l'individuel et du collectif
- Nombre d'opérations proposant des modes de cohabitations alternatifs

Performance énergétique

- Nombre de logements réhabilités
- Coût moyen par logement
- Etiquette énergétique atteinte après travaux
- Nombre de logements restants en étiquette E, F et G

NPNRU

- Nombre de communications sur les travaux du NPNRU

LE PROGRAMME DES ACTIONS

- 11] S'INSCRIRE DANS DES DÉMARCHES DE CONDUITE DE PROJET GLOBAL ADAPTÉ À CHAQUE COMMUNE
 - 11.1] Proposer un cadre méthodologique de travail
 - 11.2] Organiser la transversalité des services autour de la question foncière
 - 11.3] Capitaliser sur les expériences

- 12] ETABLIR DES PROGRAMMATIONS AFFINÉES DES PROJETS POUR AJUSTER LES RÉPONSES SUR LE TERRITOIRE
 - 12.1] Elaborer un tableau de bord des potentiels et des projets d'habitat
 - 12.2] Proposer un cadre évolutif des aides communautaires au profit de la qualité des opérations
 - 12.3] Envisager la prise de délégation des aides à la pierre

AXE 4] ARTICULATION OFFRE NOUVELLE ET STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT



11] S'INSCRIRE DANS DES DÉMARCHES DE CONDUITE DE PROJET GLOBAL ADAPTÉ À CHAQUE COMMUNE

4

CONSTATS ET ENJEUX

- Si tous les acteurs conviennent qu'il faut désormais orienter l'action en faveur de la reconquête des centres anciens, chacun sait que l'exercice est plus complexe à mettre en œuvre pour des raisons de délais et de coût apparent.
- Pour tenir cet engagement, il faut mettre en regard reconquête et développement en neuf et mobiliser tous les acteurs et les moyens techniques et financiers, dans le respect d'une vue d'ensemble.

OBJECTIFS GENERAUX

- Dynamiser les centres anciens et /ou polarités
- Agir sur des secteurs stratégiques pour donner de la visibilité aux interventions menées

QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
GrandAngoulême	<ul style="list-style-type: none"> - Propose un cadre méthodologique de travail au service des communes - Augmente ses moyens d'ingénierie - Partage la méthode avec les communes - Accompagne les communes qui le souhaitent dans la production d'un projet de développement de l'habitat, - Met en relation le projet et les acteurs susceptibles d'intervenir en phase opérationnelle 	2020 2020 - 2025
Communes	<ul style="list-style-type: none"> - Candidatent à l'accompagnement méthodologique et pré opérationnel de l'agglomération - Définissent leurs priorités de développement, coaniment la démarche 	
GrandAngoulême	<ul style="list-style-type: none"> - Organise la transversalité des services autour de la question foncière - Intègre dans l'observatoire les données de suivi de l'action - Relaye les besoins d'intervention foncière - Organise une réunion tous les 6 mois pour faire le point d'avancement des projets 	Annuel
Communes	<ul style="list-style-type: none"> - Amplifient leur réflexion et action foncière, en lien avec l'EPF sur les périmètres de centralité - Partagent lors des rencontres annuelles leur expérience auprès des autres communes 	Annuel
EPF NA	<ul style="list-style-type: none"> - Apporte son expertise sur les modalités de mobilisation des terrains - Propose le cadre contractuel adapté aux communes et engage l'action selon les priorités définies - Participe aux deux réunions de bilan annuel 	
GrandAngoulême	<ul style="list-style-type: none"> - Définit une fiche de capitalisation du projet, mettant en évidence les acquis, les difficultés de mise en œuvre, les écueils à éviter, les possibilités à explorer ailleurs - Présente lors des journées des acteurs de l'habitat les projets aboutis et leurs points forts en termes d'exemplarité, en trinôme avec la commune et l'EPF 	2020 - 2025

11.1] FEUILLE DE ROUTE A LA COMMUNE



Il s'agit de concrétiser une vision pré opérationnelle du développement de la commune : écrire le projet de développement à partir des potentiels de reconquête de l'existant.

L'idée est d'aboutir, grâce à un appui d'ingénierie des services de GrandAngoulême, à la définition d'une stratégie globale sur l'habitat au sens large, et à l'identification de secteurs et bâtis stratégiques sur lesquels une intervention est prioritaire :

- Pilotage du projet : l'accompagnement au quotidien, la sollicitation des opérateurs et partenaires (EPFNA, bailleurs sociaux, etc..);
- Aide à la définition des études techniques et financières nécessaires
- Montage financier de l'opération : recherche des aides mobilisables,
- Orientation vers la mobilisation des dispositifs adéquats,
- Rédaction de cahiers des charges;
- La recherche d'opérateurs.

11.2] MOBILISATION DES OUTILS FONCIERS



La question du foncier fait l'objet déjà de nombreuses conventions entre l'EPF et les communes. Les « feuilles de route » qui seront travaillées dans les communes donneront matière à d'autres perspectives en termes de foncier :

- Actualisation des monographies foncières réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLH
- Renforcement du partenariat avec l'EPF NA : conventions opérationnelles dans les communes SRU déficitaires et convention cadre « SRU » en réflexion
- Utilisation des règles de mixité et des OAP dans le document d'urbanisme,
- Négociation avec le ou les propriétaires pour une action directe de mise en lien du propriétaire et de l'opérateur final,

Pour une vision plus long terme, il est opportun de mettre à plat les terrains de friches mobilisables à des fins d'habitat.

11.3] CAPITALISER LES EXPERIENCES



Capitaliser sur les expériences locales (ou non locales) permet de mutualiser certaines démarches (recherche d'opérateurs, savoir-faire acquis, etc...) et d'encourager l'innovation sur le territoire.

Cette capitalisation pourra prendre la forme de fiches-projets, réalisées dans le cadre de l'observatoire et de partage lors de la journée des acteurs de l'habitat.

Une attention particulière doit être portée aux problématiques :

- de composition urbaine, de qualité des espaces publics, de densification douce...
- de prise en compte des enjeux énergétiques et de santé,
- De montage opérationnel, de bilan d'aménagement...

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de feuilles de route à l'étude
- Nombre de conventions avec l'EPF et contenu
- Surfaces désignées pour intervention foncière
- Surfaces mobilisées dans le cadre d'une intervention foncière
- Potentiels de production attachés aux terrains mobilisés

12] ETABLIR DES PROGRAMMATIONS AFFINÉES DES PROJETS POUR AJUSTER LES RÉPONSES SUR LE TERRITOIRE

4

CONSTATS ET ENJEUX

- GrandAngoulême va développer significativement son offre locative sociale, alors que ce marché ne montre pas de signes de tension, excepté sur des produits spécifiques (logements accessibles, petits logements, localisation).
- Aussi il est essentiel que la mise en œuvre des projets se fasse progressivement et dans l'objectif de compléter la gamme d'offre, notamment en locatif social, existante.

OBJECTIFS GENERAUX

- Collaborer sur les projets avec les communes et opérateurs
- Privilégier les développements en communes SRU
- Améliorer les réponses apportées par le locatif social

	QUI	FAIT QUOI	QUAND?
12.1	GrandAngoulême	<ul style="list-style-type: none"> - Met en place un tableau de bord des opérations d'habitat : - Actualise les informations, - Propose des modalités de prise en compte des opérations programmées et des informations utiles (proposition de fiche descriptive avec les principaux éléments à présenter, lien SIG...) - Partage les éléments avec l'ensemble des acteurs concernés 	2020
	Communes	Font remonter les projets à l'étude en amont sur la base de la fiche descriptive	
	Bailleurs sociaux, DDT16	Hiérarchisent dans le temps les programmations : programmation court terme (1 à 2 ans), préprogrammation (3-4 ans), intentions (5 ans et plus, correspondant à des opportunités)	2020 - 2025
	GrandAngoulême	Fait évoluer son règlement d'intervention en fonction de la vision globale des programmations à venir	Annuel
12.2	Communes	Contribuent à l'émergence de nouvelles initiatives, en participant aux capitalisations	
	Bailleurs sociaux	Candidatent aux appels à projet en proposant des expérimentations reproductibles	Annuel
12.3	GrandAngoulême	<ul style="list-style-type: none"> - Conduit une analyse approfondie de l'impact de la prise de délégation des aides à la pierre et à l'amélioration : - Étude des conditions de gestion de la délégation, - Conséquences financières et organisationnelles... 	2021
	DDT 16	Apporte son expertise sur les moyens induits par la délégation et expose les conditions de délégation (conventionnement, cadrage de l'utilisation des budgets, modalités de mise à disposition des crédits, ...)	

12.1] PROGRAMMATION PLURI-ANNUELLE



Afin d'avoir une vision consolidée de la programmation à court et moyen terme (1 à 6 ans) :

- Partager avec les bailleurs et les communes une programmation pluriannuelle des opérations nouvelles, en neuf ou en acquisition-amélioration,
- Entrer dans le détail des projets : destination du projet en termes de publics, typologies des logements, surfaces, financements (et loyers de sortie), qualité architecturale, innovations...
- Inscrire les nouveaux logements dans la chaîne des réponses de cursus résidentiel,
- Vérifier la subsidiarité des projets à l'échelle communale et communautaire,
- Le cas échéant, initier des orientations de programmation pour assurer les réponses manquantes sur le territoire,
- ...

12.2] PRIORISATION DES AIDES SUR LES INTERVENTIONS COMPLEXES



Dans la continuité du partenariat engagé avec les bailleurs sociaux, GrandAngoulême accompagne financièrement la production locative par des subventions et la garantie d'emprunt.

Les objectifs du PLH étant ambitieux en termes de production en acquisition-amélioration, GrandAngoulême propose un soutien financier adapté, de manière à faire levier sur la production (apport de foncier, subventions...).

Le règlement d'intervention de l'agglomération prendra en compte à la fois les efforts en faveur d'une production ciblée répondant aux besoins actuels, vertueuse en termes environnementaux et ambitieuse pour remobiliser du bâti existant.

Le tableau de bord fournira une meilleure photographie des projets et permettra un ajustement des financements, pour favoriser l'équilibre financier des opérations.

12.3] CONFIRMER LE RÔLE DE PILOTAGE DE GRANDANGOULÊME



Cette nouvelle phase de mise en œuvre d'une politique de l'habitat communautaire confirme l'engagement de la collectivité. A ce titre, disposant d'un PLH, elle envisage de contractualiser avec l'Etat, garant du droit au logement, la délégation des aides à la pierre et à l'amélioration de l'habitat. Cela doit lui permettre :

- De mieux piloter la production locative sociale, en étant présent en amont des projets des communes et des bailleurs sociaux,
- De fixer ses priorités opérationnelles pour l'amélioration du parc privé dans le respect du cadre national (ANAH),
- De positionner l'agglomération dans ses spécificités à l'échelle régionale.

Les modalités de cette prise de délégation, dans le contexte en évolution de la gouvernance des politiques de l'habitat, devront être posées avec les partenaires locaux.

INDICATEURS DE SUIVI

- Tableau de bord pluriannuel de la programmation locative
- Nombre de logements autorisés, financés
- Nombre de projets initiés, engagés, réalisés
- Budgets consacrés au financement du locatif social

LE PROGRAMME DES ACTIONS

13] ASSURER UN PILOTAGE PARTENARIAL

- 13.1] Etoffer l'observatoire de l'habitat et du foncier
- 13.2] Réaliser un bilan annuel et triennal de la politique de l'habitat
- 13.3] Animer une journée annuelle de l'habitat

14] METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF PARTENARIAL RAPPROCHÉ AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

- 14.1] Alimenter un tableau de bord des opérations de production
- 14.2] Avoir une lecture partagée des besoins de réhabilitations
- 14.3] Suivre les projets

15] ORGANISER L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION SUR L'HABITAT À DESTINATION DES HABITANTS

- 15.1] Rédiger un guide de l'habitat et les supports nécessaires à la communication
- 15.2] Créer un espace de dialogue sur des thématiques particulières

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



CONSTATS ET ENJEUX

- Un bon niveau de partenariat avec l'ensemble des acteurs. Les politiques de l'habitat doivent composer avec la stratégie des différents acteurs, l'action publique et privée, des problématiques complexes, élargie avec le périmètre du territoire.
- Il est essentiel d'organiser un pilotage qui permette de maintenir et d'amplifier le réseau des acteurs locaux.

OBJECTIFS GENERAUX

- Assurer une meilleure connaissance du marché via l'observatoire
- Suivre la mise en œuvre du PLH
- Ajuster la politique locale selon les besoins
- Partager la politique intercommunale

	QUI	FAIT QUOI	QUAND?
13.1	GrandAngoulême	Ettoffe l'observatoire actuel : <ul style="list-style-type: none"> - Définit les indicateurs à suivre, - Recueille les données et interprète les indicateurs dans des notes de conjoncture - Produit des analyses spécifiques de marché à l'appui des projets des communes 	2020
	Communes Bailleurs sociaux, ADIL, DDT16, GIP, SOLIHA, AROSH CD 16, Aurba	<ul style="list-style-type: none"> - Alimentent l'observatoire par les remontées d'expériences et des données - Contribuent aux analyses et à la remontée des informations, projets et expérimentations 	2021 - 2025
13.2	GrandAngoulême	Etablit à partir de l'observatoire les éléments de bilan nécessaires au suivi de l'engagement de la politique : <ul style="list-style-type: none"> - Un bilan d'activité du service habitat et bilan de politique locale chaque année, assorti d'une délibération communautaire (non obligatoire) - Un bilan triennal plus analytique, à construire avec le réseau des acteurs sur lequel GrandAngoulême délibère et soumet à avis du CRHH de Nouvelle Aquitaine 	Annuel 2023
13.3	GrandAngoulême	Organise et anime un rendez-vous de l'Habitat « thématisé » <ul style="list-style-type: none"> - Prépare un contenu récurrent (panorama de la situation de l'habitat) et des zooms sur des sujets d'actualité et/ou des opérations exemplaires - Ajoute un volet PLH aux Conférences Intercommunales du Logement 	Annuel
	Communes	<ul style="list-style-type: none"> - Proposent d'exposer une opération intéressante à l'ensemble des acteurs lors de la journée des acteurs, possiblement en binôme avec un opérateur 	Annuel
	Les acteurs de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Contribuent aux présentations et participent à la journée de l'habitat 	

13.1] ALIMENTER ET ANIMER UN OBSERVATOIRE

La mise en place d'un observatoire induit à la fois de la collecte et de la mise en forme de données homogènes. Mais elle implique également d'interpréter les évolutions :

- Suivi et analyse des évolutions relatives à la socio-démographie, au parc de logements, aux dynamiques de marchés pour être en capacité d'ajuster, chemin faisant, la politique de l'habitat,
- Lecture en temps réel des perspectives de productions, détaillées selon les types de production,
- Veille foncière en lien avec l'EPF NA et les communes,
- Connexions avec les dispositifs et outils départementaux produisant des données sur la situation de l'habitat,
- Rédaction d'une « lettre de l'observatoire » comme support de communication autour de la politique de l'habitat (Lettre du PLH)
- Contribution aux réflexions sur les projets des communes

13.2] MESURER LES RÉSULTATS DE LA POLITIQUE LOCALE

La mesure de l'engagement de la politique est d'autant plus essentielle que de nombreux facteurs (économiques, budgétaires, législatifs, réglementaires, fiscaux...) viennent régulièrement interférer avec le projet initial.

Il s'agit alors de formaliser :

- Un bilan annuel d'activité, avec les éléments de production dans le contexte et une prise de recul sur les avancées mais aussi les difficultés à faire,
- Un bilan triennal, plus complet, qui permettra vraiment de mesurer les écarts aux objectifs et éventuellement, de modifier la trajectoire de la politique initialement pensée;
- Les 2 exercices feront l'objet d'une délibération afin que la question de l'habitat continue d'être partagée par les élus du territoire.

13.3] DISPOSER DES INSTANCES DE GOUVERNANCE ADAPTÉES

Les nombreux sujets développés dans la politique de l'habitat vont donner lieu à des réunions de travail et rencontres avec des acteurs spécifiques.

Plusieurs instances sont proposées :

- La commission habitat, pour guider, décider de la stratégie politique en amont des conseils communautaires (groupe de travail élu)
- Un comité de pilotage partenarial qui pourrait s'inscrire dans la CIL,
- Une journée de l'habitat annuelle, moins formelle, plus mobilisatrice de l'ensemble des acteurs qui travaillent ensemble
- Une rencontre annuelle entre commune par strate (schéma des rencontres de territorialisation du PLH) pour évoquer les projets et les besoins des communes
- Des comités techniques thématiques avec les partenaires ou selon des sujets particuliers (dans le cadre de l'AMO communale par exemple), en réunions ou visites de sites
- Un point d'étape mensuel avec les services de l'Etat DDT 16
- Un comité technique tenu tous les trois mois, réunissant les acteurs : communes, bailleurs, DDT 16 et autres partenaires selon l'ordre du jour.

INDICATEURS DE SUIVI

- Indicateurs des évolutions socio-économiques de l'habitat (observatoire)
- Nombre de logements potentiels par an, localisés
- Nombre de logements locatifs sociaux, localisés
- Lettres de l'observatoire

14] METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF PARTENARIAL RAPPROCHÉ AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

5

CONSTATS ET ENJEUX

- L'offre locative sociale reste au cœur de la politique de l'habitat. A côté d'une ambition de production répondant notamment aux objectifs de la loi SRU, il faut s'assurer que le parc plus ancien continue d'être attractif.
- Le pilotage du peuplement des logements, géré dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) doit être mis en relation avec les nouvelles productions.

OBJECTIFS GENERAUX

- Développer l'offre locative sociale
- Veiller à la qualité des logements existants
- S'assurer de l'accès au logement et de la satisfaction des besoins et des demandeurs

	QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
	GrandAngoulême	Alimente le tableau de bord des opérations de production d'habitat	2020 - 2025
14.1	Communes Bailleurs sociaux, et leur association régionale DDT16	Font remonter les projets à l'étude en amont : - Hiérarchisent dans le temps les programmations : programmation court terme (1 à 2 ans), préprogrammation (3-4 ans), intentions (5 ans et plus, correspondant à des opportunités) - Indique le stade de prise en compte du projet dans les financements de l'Etat	
	GrandAngoulême	Intervient en accompagnement financier des réhabilitations soit en fonction d'objectifs prioritaires soit en appel à projet annuel...	
14.2	Communes Bailleurs sociaux et leur association régionale	Font remonter les besoins d'amélioration des patrimoines et partagent les orientations - Etablissent un plan programme de rénovation du patrimoine existant à partir des PSP - Indiquent la nature et le niveau d'urgence pour l'intervention et le montage financier du programme	2020 - 2025
	GrandAngoulême	- Met en place une rencontre chaque trimestre pour mesurer l'avancement des projets et y convie lorsque nécessaire les communes concernées - Propose un ordre du jour : programmation, réhabilitation, peuplement	2020 - 2025 1 réunion trimestrielle
14.3	Communes Bailleurs sociaux et leur association régionale, DDT16	Participent à ce suivi Préparent et participent à l'instance de suivi	

14.1] PARTAGER UN PLAN PLURI-ANNUEL DES PROJETS

L'objectif retenu dans le PLH en termes de logement locatif est supérieur au rythme actuel de production et qualitativement exigeant notamment sur les opérations en acquisition amélioration.

Le suivi du PLH s'inscrit dans un tableau de bord global des projets d'habitat et la programmation de l'offre locative sociale sera particulièrement détaillée, permettant d'actualiser un plan pluriannuel de développement pour :

- Assurer la régularité des mises en service
- Prioriser les projets selon les objectifs communautaires et les capacités de financements, notamment dans les communes SRU
- Ajuster le contenu des programmations si besoin
- Avoir une lecture d'ensemble sur les programmes de vente
- Vérifier la cohérence des projets au regard des objectifs de peuplement inscrits dans la CIA

Ces réflexions permettront notamment de croiser les enjeux de production en lien avec la reconstitution et la politique de peuplement.

14.2] PROGRAMMER LES RÉHABILITATIONS

GrandAngoulême intervient déjà aux côtés des bailleurs sociaux dans leurs projets de réhabilitation et de renouvellement du parc.

Afin de permettre une priorisation des opérations, l'agglomération souhaite faire évoluer ses modalités de financement, en prenant en compte :

- Les orientations patrimoniales des PSP des bailleurs,
- Les enjeux de maintien de valeur du parc ancien et les objectifs en termes de performance énergétique,
- Les besoins identifiés par les communes, à l'occasion de leur projet de développement de l'habitat,
- Les sources de financement mobilisables par les bailleurs.

14.3] FORMALISER UNE INSTANCE AD HOC

Organiser un rendez-vous de l'Habitat chaque année pour rendre compte des avancées de la politique, présenter le bilan et des projets réalisés, échanger sur les bonnes pratiques et capitaliser les expériences

Pérenniser les instances de pilotage mises en œuvre dans le cadre du PLH et restituer les bilans dans ce cadre

INDICATEURS DE SUIVI

- Tableau de bord à jour en production nouvelle ou en réhabilitation
- Tenue des réunions

15] ORGANISER L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION SUR L'HABITAT À DESTINATION DES HABITANTS

5

CONSTATS ET ENJEUX

- La politique locale de l'habitat vise à servir les habitants d'un territoire et ils disposent en théorie de multiples accès à l'information mais celle-ci reste complexe à comprendre : GrandAngoulême doit améliorer la lisibilité des aides aux logements
- L'écoute des ménages ou de porteurs individuels de projets innovants ou atypiques pourrait constituer un nouveau sujet des politiques de l'habitat.

OBJECTIFS GENERAUX

- Promouvoir les actions menées par GrandAngoulême
- Améliorer la lisibilité de l'information auprès des habitants, communes et partenaires
- Permettre une contribution citoyenne

	QUI	FAIT QUOI	QUAND ?
15.1	GrandAngoulême // Service communication	<ul style="list-style-type: none"> - Rédige un guide de l'habitat et différents supports de communication pour faire connaître les actions menées par GrandAngoulême (dispositifs opérationnels, primes, évènements...) - Partage le projet avec les acteurs susceptibles de relayer l'information: constituer un groupe projet avec des communes, le service communication du GrandAngoulême, l'ADIL, le GIP, le CAUE guichet unique, le TEPOS / Réussir ma Rénov' 	2021
	Acteurs relais d'informations	<ul style="list-style-type: none"> - Contribuent à la définition du contenu du guide 	Mise à jour 2021 - 2025
15.2	GrandAngoulême	<ul style="list-style-type: none"> - Crée un espace de dialogue avec les citoyens pour faire émerger les besoins et générer des initiatives - Définit les thématiques et les modalités d'échanges sur les projets (site internet, enquête, animations, etc...) 	2021 : expérimentation
	Conseil de développement	<ul style="list-style-type: none"> - Propose des modalités de consultation des habitants 	2021-2025
	Habitants (constitués ou non en association...ou SCI...)	<ul style="list-style-type: none"> - Font connaître leur démarche de projet et participent aux échanges 	

15.1] COMMUNIQUER AVEC LE GRAND PUBLIC



Afin d'améliorer la mobilisation des différentes aides existantes sur GrandAngoulême, un guide de l'habitat sera rédigé, en partenariat avec l'ADIL.

Associés à ce guide, différents supports de communication seront mobilisés (journaux locaux, communautaire, sites internet, flyers, évènements type salon, partenaires, etc...).

Ce dispositif de communication sera structuré autour des communes et des acteurs locaux et départementaux.

15.2] À L'ÉCOUTE DES HABITANTS



Permettre l'émergence des initiatives de projets est une opportunité d'ouvrir les perspectives sur des innovations venant du terrain, avec une capacité de reproduction.

En relation avec le conseil de développement :

- Établir un cadre de l'écoute des habitants du territoire : sondage sur des besoins, initiatives à valoriser,
- Définir des thématiques à privilégier dans le domaine de l'habitat : filière bois, sobriété foncière, les « co- » (copropriété, colocations), intergénérationnel, participatif...
- Envisager des éventuelles modalités d'accompagnement technique ou de mise en lien avec les acteurs susceptibles d'aider à la mise en œuvre
- A l'occasion des salons de l'habitat

Afin d'améliorer les aides déployées par GrandAngoulême, la communauté étudie également :

- La diffusion d'un questionnaire de satisfaction sur la lisibilité des dispositifs et des procédures d'aides
- La création d'une application habitat à destination des usagers et des ménages en attente d'un retour de l'agglomération sur une aide financière (état de la demande, temps d'attente estimé, etc.).

INDICATEURS DE SUIVI

- Actions de communication réalisées et analyse des vecteurs les plus performants (site internet, plaquette...)
- Nombre de projets « citoyens »