

Evaluation à mi-parcours du PLH de GrandAngoulême

Livrable Phase 1

Rapport de préconisations





Sommaire

Volet environnemental

- **Axe 1**- Transition écologique et sociétale au service de l'attractivité du territoire N°3

Volet social

- **Axe 2** -Besoins des habitants N°10
- **Axe 3** -Reconquête de l'existant et des centralités N°15
- **Axe 4** -Articulation de l'offre nouvelle et stratégie d'aménagement N°18

Volet gouvernance

- **Axe 5** - Créer les conditions de réussite pour la feuille de route N°22

Volet environnemental

Axe 1- Transition écologique et sociétale au service de l'attractivité du territoire



Volet environnemental : Evaluation Axe 1-Transition écologique et sociétale au service de l'attractivité du territoire

Constats et enjeux

- Le secteur résidentiel est le 2^{ème} secteur le plus consommateur d'énergie sur le territoire
- Une **volonté et une nécessité de répondre aux défis de transition** traduite par la **mise en place d'actions concernant la politique de l'habitat** : engager des opérations de construction et de réhabilitation de logements en accord avec les enjeux environnementaux.
- **Différents dispositifs ont été instaurés** dans ce sens, avec une mobilisation croissante de ressources et de moyens notamment en faveur de la rénovation énergétique des logements.
- Depuis 2020 l'évolution du contexte réglementaire est favorable mais complexe, marqué par la nouvelle réglementation environnementale RE2020 pour les constructions neuves, et la mise en application du ZAN qui sous-tend une réduction de la consommation foncière pour l'habitat.
- Une ambition locale forte avec l'élaboration d'un PCAET dans la démarche Cartéclima

Objectifs pour la suite du PLH

- Définir précisément les engagements à mettre en œuvre pour les acteurs partenaires, pour garantir la qualité environnementale des constructions et des rénovations.
- Renforcer l'enjeu d'économie et de reconversion du foncier, pour développer une offre d'habitat cohérente avec le ZAN tout en répondant aux besoins en logements des communes et aux aspirations des habitants.
- Accélérer la rénovation énergétique globale et performante

Volet environnemental : Préconisations

Objectifs :

Proposer des pistes opérationnelles pour progresser dans la mise en œuvre du volet environnemental du PLH en articulation avec les démarches et projet stratégique du GrandAngoulême

Action 1 : Démarche de transition globale prenant en compte les enjeux de santé

Préconisation 1 : Bien vivre dans son logement- Concrétiser l'élaboration d'une Charte partenariale d'engagements pour la qualité environnementale et d'usage des logements, intégrant les enjeux de sobriété (compacité, limitation de l'imperméabilisation, sobriété énergétique et carbone, économie de la ressource en eau) et de santé environnementale (bruit, lumière naturelle, espace extérieur, taille des pièces, etc.)

- Définir des temps de travail partenariaux pour **définir des critères partagés** de qualité des logements prenant en compte la démarche du PCAET et de Catéclima
- **Etudier un dispositif de bonification** sur la base de ces critères, prioritairement pour le parc locatif social
- Formaliser les engagements et **rédiger la charte**



[Rapport Girometti-Leclercq sur la qualité du logement](#)



[Convention Qualité Constructions Neuves \(CQCN\) de Plaine Commune](#)



[Mode d'emploi / guide d'accompagnement du PLU de la CA de La Rochelle](#)

Volet environnemental : Préconisations

Objectifs :

Proposer des pistes opérationnelles pour progresser dans la mise en œuvre du volet environnemental du PLH en articulation avec les démarches et projet stratégique du GrandAngoulême

Action 2 : Encourager la production et la transformation d'un habitat durable et économe en énergie

Préconisation 2a : Production plus économe - Renforcer l'accompagnement des opérateurs vers plus de sobriété

- Impulser les projets de réinvestissement conformément au "Plan friches" de GA, identifier les périmètres préférentiels pour l'habitat et mobiliser les financements nécessaires à ces opérations « fonds friches », solliciter le soutien de l'EPF Nouvelle Aquitaine
- Identifier et promouvoir les **filières locales de matériaux bio et géosourcés**, engager une démarche de sensibilisation et d'acculturation autour de ces filières
- S'appuyer sur les **démarches et outils pédagogiques d'accompagnement** des professionnels de la construction et de l'aménagement : Bâtiment Durable et Quartier Durable Nouvelle-Aquitaine (BDNA / QDNA)

Réinvestissement de l'îlot
Renaudin à Angoulême -
Redman Atlantique &
Duplantier Architectes



Volet environnemental : Préconisations

Objectifs :

Proposer des pistes opérationnelles pour progresser dans la mise en œuvre du volet environnemental du PLH en articulation avec les démarches et projet stratégique du GrandAngoulême

Action 2 : Encourager la production et la transformation d'un habitat durable et économe en énergie

Préconisation 2b : Qualité des rénovations - Renforcer l'accompagnement des bailleurs publics et privés pour massifier la rénovation énergétique globale (également en QPV)

- Encourager la normalisation du label BBC rénovation
- Réajuster si nécessaire les enveloppes dédiées pour faire face aux coûts supplémentaires, assurer la continuité des actions et la pérennité des financements sur la seconde période du PLH

Préconisation 2c : Qualité des rénovations - Renforcer l'accompagnement des particuliers tout au long de leur projet pour garantir une rénovation performante

- Adapter le cadre d'intervention de GrandAngoulême Habitat dans le domaine de la rénovation énergétique du parc privé ; se positionner en tant qu' Assistance à Maîtrise d'Ouvrage renforcée « **Mon accompagnateur Rénov** » à partir de juin 2024
- Proposer un accompagnement en lien avec les **travaux issus de la démarche Cartéclima!** relatifs au **Plan Climat**, et avec le pacte territorial (accompagnement local des particuliers et des copropriétés)



Volet environnemental : Préconisations

Objectifs :

Proposer des pistes opérationnelles pour progresser dans la mise en œuvre du volet environnemental du PLH en articulation avec les démarches et projet stratégique du GrandAngoulême

Action 3 : Articuler les enjeux de développement économique et de l'habitat

Préconisation 3 : Développer et animer le réseau des professionnels du bâtiment – Encourager la promotion et l'investissement immobilier en harmonie avec les atouts du territoire, en prenant en compte le cadre de vie et une politique volontariste en matière d'habitat.

- Rédiger et diffuser le « guide de l'investisseur » pour promouvoir l'attractivité du territoire auprès des opérateurs, en argumentant les efforts engagés en faveur de la qualité du cadre de vie et en valorisant les opérations réalisées
- Solliciter les opérateurs privés autour d'appels à projets
- Mettre en place des réunions d'information avec les fédérations d'entreprises et d'artisans du bâtiment locales
- Tisser de nouveaux partenariats avec l'écosystème régional de la filière construction et aménagement durables (CAPEB, FFB, CERC, Odéys...)



Volet social

Axe 2 – Besoins des habitants

Axe 3 – Reconquête de l'existant et des centralités

Axe 4 – Articulation de l'offre nouvelle et stratégie d'aménagement



Constats et enjeux

- Des objectifs de production de logement social atteints mais la consommation de l'enveloppe associée interroge sur l'équilibre économique des futures opérations dans un contexte de hausse des prix des matières premières.
- Une crise pour le secteur du BTP qui met en difficulté le montage d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe pour les bailleurs sociaux.
- Une évolution constante des situations d'urgence (sans-abrisme, femmes victimes de violences, situations d'errance, handicaps mentaux, addictions...)
- Des sorties d'hébergement difficiles du fait de la tension au sein du parc social.
- Des difficultés d'équilibre économique pour les opérations d'amélioration du parc privé.

Objectifs pour la suite du PLH

- Anticiper les effets du vieillissement
- Répondre aux besoins des jeunes, alternants et aux auteurs
- Répondre aux besoins des publics spécifiques et des gens du voyage dans une logique d'inclusion

Objectifs : Renforcer les actions du PLH pour répondre aux nouveaux besoins des habitants de GrandAngoulême. Travailler sur le parc existant et réfléchir sur les nouvelles formes de production adaptée aux besoins identifiés.

Action 4 : Anticiper les effets du vieillissement

Préconisation 1 : Etudier et permettre la mise en place de nouveaux produits (résidences intergénérationnelles, logement évolutif/temporaire, habitat inclusif, habitat groupé, Bimby, etc.) susceptibles de développer la question du « vivre ensemble » dans les projets d'habitat.

- Co-élaboration des cahiers de charges des appels à projets : analyse des besoins territorialisés par commune ou groupes de communes selon les caractéristiques précises du territoire défini afin de mutualiser les efforts des partenaires et sécuriser les projets.
- Définir des loyers encadrés pour répondre aux besoins des publics par type de produits
- Elaboration des fiches-pratiques sur les solutions logements dédiés
- Renforcer le travail réalisé avec les « Clubs des aînés » (pour travailler l'adaptation des logements pour les seniors).
- Développement d'un partenariat avec les Aides à domicile en milieu rural (ADMR)

Préconisation 2 : Favoriser le maintien à domicile en renforçant les travaux de réhabilitation et d'adaptation

- Identifier les publics cibles et communiquer sur les dispositifs (MaPrimAdapt)
- Adaptation du parc social

Volet social : Préconisations Axe 2



Objectifs : Renforcer les actions du PLH pour répondre aux nouveaux besoins des habitants de GrandAngoulême. Travailler sur le parc existant et réfléchir sur les nouvelles formes de production adaptée aux besoins identifiés.

Action 5 : Proposer des réponses adaptées aux jeunes, alternants et aux auteurs

Préconisation 3 : Objectiver l'ampleur de la demande de logement des publics jeunes sur l'agglomération

- Territorialiser les besoins des publics jeunes sur l'ensemble des du territoire
- Diversifier les structures proposant des logements à bas loyer

Préconisation 4 : Renforcer l'information autour des solutions existantes développées au cours des dernières années

- Enrichir et diversifier les outils de communication autour de l'accompagnement au logement des jeunes

Volet social : Préconisations Axe 2



Objectifs : Renforcer les actions du PLH pour répondre aux nouveaux besoins des habitants de GrandAngoulême. Travailler sur le parc existant et réfléchir sur les nouvelles formes de production adaptée aux besoins identifiés.

Action 6 : Répondre aux besoins des publics fragiles et en rupture dans une logique d'inclusion (mixité sociale)

Préconisation 5 : Envisager le développement d'une offre adaptée aux enjeux des ménages du 1^{er} quartile hors-QPV

- Des produits de logements à développer en cohérence avec les besoins des ménages concernés (typologies, niveaux de loyer...)
- Garantir un accompagnement des ménages concernés avant, pendant et après la période de relogement
- Cibler les secteurs de reconstitution de l'offre du NPNRU au sein de quartiers dotés d'équipements et services

Préconisation 6 : Activer le droit de réservation pour répondre aux politiques publiques de GrandAngoulême

- A travers les garanties d'emprunts aux organismes de logement social via la contractualisation proposée par la Banque des Territoires

Objectifs : Renforcer les actions du PLH pour répondre aux nouveaux besoins des habitants de GrandAngoulême. Travailler sur le parc existant et réfléchir sur les nouvelles formes de production adaptée aux besoins identifiés.

Préconisation 7 : Augmenter le nombre de haltes de nuit

- Renforcer le rôle des haltes de nuit comme solution pour tous les publics fragiles
- Envisager des modalités de montage alternatif pour mobiliser le patrimoine des bailleurs dans la création de haltes
- Mobiliser les acteurs
- Elaborer des montages financiers permettant l'équilibre des opérations

Préconisation 8 : Coordonner les structures de l'intermédiation locative pour les rendre plus visibles et attractives auprès du grand public

- Intégrer les AIVS et associations concernées aux instances partenariales
- Communiquer autour des logements captés au titre du bail glissant
- Communiquer auprès du grand public

Action 7 : Des solutions résidentielles adaptées pour les gens du voyage

Préconisation 9 : Mettre en place un dispositif d'animation territoriale pour accompagner les nouveaux besoins des publics spécifiques

- Soutien financier aux structures retenues pour des actions innovantes (associations, opérateurs...)
- Mise en place de mécanismes de solidarité communautaire relatifs à l'accueil des gens du voyage, portant sur l'aménagement de terrains familiaux pour les communes n'ayant pas d'aire d'accueil

Constats et enjeux

- Le parc ancien du cœur d'agglomération représente un **levier important de développement d'une offre économe en ressources foncières**.
- Les partenaires partagent le souhait de participer au **développement concerté d'une offre de logements sur l'ensemble des communes**.
- Les enjeux de réhabilitation prennent **une ampleur croissante à l'échelle du territoire** notamment avec l'élargissement de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) à **plusieurs pôles de centralité**.
- Les partenaires partagent le souhait de **travailler sur la reconquête des centralités** de manière **transversale**, en évitant une approche cloisonnée des différentes thématiques et enjeux concernés.
- Des OPAH RU à réinterroger

Objectifs pour la suite du PLH

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

Objectifs : Renforcer les dispositifs mis en place pour remobiliser le parc vacant et améliorer la qualité du parc existant

Action 8 : Privilégier la reconquête du parc vacant dans les centralités

Préconisation 10 : Développer une stratégie foncière intercommunale et développer le partenariat avec l'EPF selon les capacités des communes et les enjeux SRU

- Etat des lieux des conventions signées avec l'EPF depuis l'adoption du PLH pour prioriser l'intervention sur les communes concernées par l'ORT multisites et les rattrapages SRU.
- Mise en place d'une **stratégie foncière partagée à l'échelle intercommunale**, conforme au projet d'agglomération et déclinée de manière opérationnelle au niveau communal.
- Accompagnement technique et en ingénierie pour le montage des opérations : conseil et accompagnement à la décision.

Préconisation 11 : Expérimenter des dispositifs innovants afin de remobiliser le parc vacant

- Expérimentation du dispositif Zero Logement Vacant, Vente d'Immeubles à Réover, Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière

Action 9. Agir en faveur d'une montée en gamme du parc privé existant

Préconisation 12 : Renforcer l'accompagnement dans le cadre d'aides existantes pour la mobilisation des friches et logements vacants

- Renforcer les aides complémentaires de GrandAngoulême dédiée à la mobilisation des friches ou à la sortie de la vacance, y compris au sein du parc privé (type bonification en lien avec les dispositifs ANAH), sur le même modèle que les aides proposées par l'Etat).
- Clarification des critères pour l'attribution des subventions publiques et ainsi inciter la mobilisation des friches et logements vacants.

Objectifs : Renforcer les dispositifs mis en place pour remobiliser le parc vacant et améliorer la qualité du parc existant

Action 10. Améliorer l'attractivité résidentielle du parc public et des quartiers

Préconisation 13 : Développer l'acquisition-amélioration en tant qu'outil majeur de la production de logement sur le territoire

- Mobiliser des financements publics afin de créer un effet levier (type fonds vert)
- Valoriser ces projets en tant que levier de la territorialisation de la production sociale au profit des communes rurales

Volet social : Evaluation Axe 4 –Articulation de l'offre nouvelle et stratégie d'aménagement

Constats et enjeux

- Une satisfaction quant à l'élaboration et la mise à jour des **monographies communales pour sept communes**.
- Une **territorialisation des objectifs de production à affiner**, en lien avec la mise en conformité des nouvelles réglementations, documents opposables et démarche Cartéclima!.
- Un besoin **d'accompagnement des communes récemment soumises à la loi SRU qui restent déficitaires** et présentent plus de difficulté pour mobiliser les outils de production.
- Les **communes rurales cherchent à renforcer leurs actions en vue de produire des logements sociaux adaptés à leurs besoins et à leurs particularités**.

Objectifs pour la suite du PLH

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

Objectifs : Travailler sur la stratégie intercommunale autour de la question foncière, et permettant une réponse adaptée aux besoins des communes et groupes de communes

Action 11. S'inscrire dans des démarches de conduite de projet global adaptée à chaque commune

Préconisation 14 : Renforcer l'accompagnement des communes pour la production du LLS.

- Accompagnement en ingénierie aux communes
- Portage d'opérations mixtes dans une logique de mixité sociale (PSLA et logements intermédiaires dans des opérations de LLS)
- Réflexion autour de la production de LLS dans les communes rurales : proposer une offre adaptée à leurs besoins et capacités, engager des réflexions pour établir des partenariats avec les bailleurs sociaux pour le montage des opérations.

Action 12. Etablir des programmations affinées des projets pour ajuster les réponses sur le territoire

Préconisation 15 : Engager une réflexion sur l'opportunité d'une demande de délégation de compétence des aides à la pierre

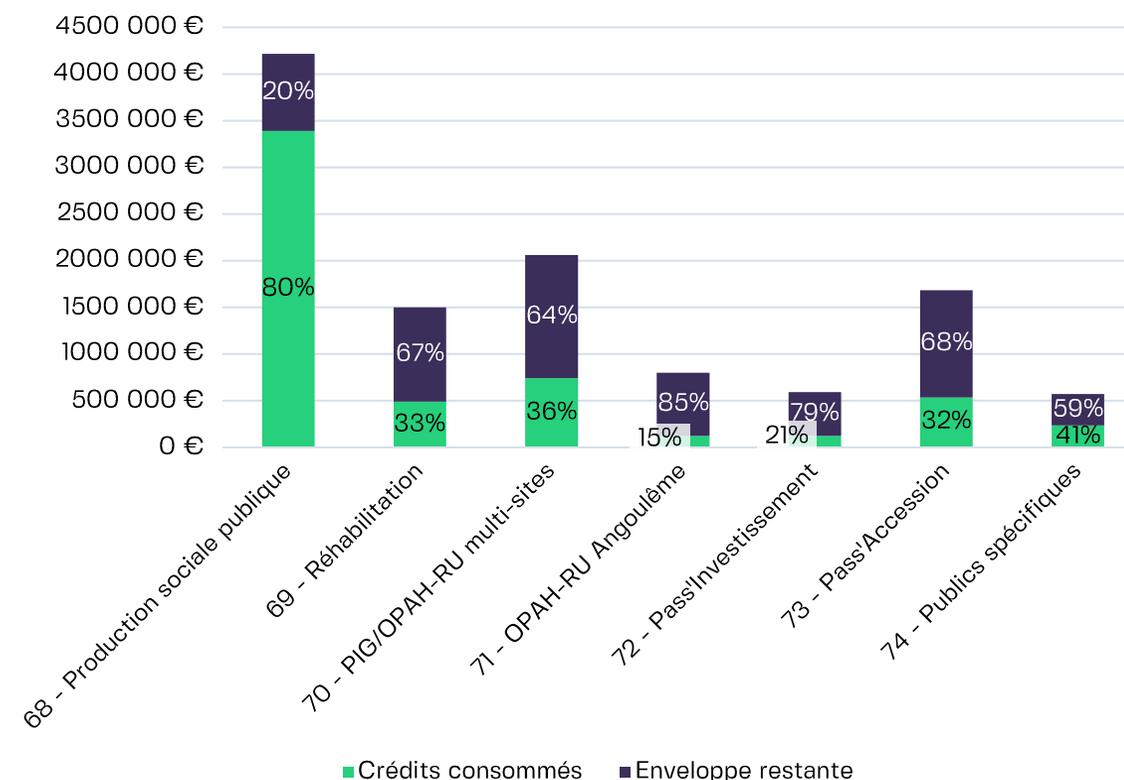
- Capitalisation de la richesse des échanges tenus dans le cadre de l'évaluation du PLH et de la démarche Cartéclima! pour porter le développement des compétences de GrandAngoulême, en lien avec l'appétence des partenaires dans la participation à la politique locale de l'habitat
- Mise en place d'une réflexion préalable consacrée à la prise de délégation de type 3 : mise en avant des possibilités de progression et renforcement du travail et de la stratégie territoriale sur l'habitat.

La consommation des enveloppes de subventions

Des enveloppes de subventions inégalement consommées pour l'ensemble des volets du PLH

- En lien avec l'atteinte des différents objectifs quantitatifs des volets du PLH, l'efficacité de la consommation des subventions allouées à chaque APCP est variable.
- Les principaux enjeux identifiés pour la suite du PLH (acquisition-amélioration, ORU, amélioration du parc privé et accompagnement des publics spécifiques) pourraient ainsi bénéficier d'un rééquilibrage de la mobilisation des enveloppes pour les 3 années à venir (NB: certaines APCP sont calibrées au-delà du PLH).

Consommation des enveloppes de subvention pour chaque thématique du PLH



Volet gouvernance

Axe 5 – Créer les conditions de réussite pour la feuille de route



Volet gouvernance : Evaluation Axe 5 –Créer les conditions de réussite pour la feuille de route

Constats et enjeux

- Le PLH met en place plusieurs canaux et instances de communication et de diffusion d'informations relatives au domaine de l'habitat, à la fois pour les partenaires et le grand public. (*Guide des aides de l'habitat - Conditions et financements - Édition 2023* et *La lettre de l'habitat*)
- Depuis janvier 2022, GrandAngoulême propose un nouveau service public dédié à l'amélioration de l'habitat, **GrandAngoulême Habitat**. Ce service fonctionne comme un **guichet unique**, simplifiant ainsi l'accès et la communication avec les ménages. Les partenaires et les communes reconnaissent et valorisent le travail réalisé.
- GrandAngoulême s'est doté d'un **observatoire territorial** pour répondre à des obligations légales permettant des comparaisons normées entre territoires, mais surtout pour recenser, qualifier et interpréter les données disponibles ou mobilisables afin de mieux répondre aux besoins locaux. Quatre de ces observatoires sont **transversaux** (démographie, ressources, enseignement, citoyenneté) et **cinq sont thématiques**, couvrant des politiques publiques spécifiques (habitat, commerce, environnement, économie et mobilités).

Objectifs pour la suite du PLH

- Continuer et renforcer le travail de communication auprès des communes, partenaires et grand public
- Systématiser les communications à destination du grand public.
- Améliorer la communication sur le travail réalisé par l'observatoire de GrandAngoulême et renforcer le volet habitat.

Objectifs : Renforcer le travail partenarial et de communication auprès du grand public engagés par GrandAngoulême Habitat

Action 13. Assurer un pilotage partenarial

Action 14. Mettre en place un dispositif partenarial rapproché avec les acteurs institutionnels

Préconisation 1 : Renforcer les instances partenariales et le rôle de pilotage et de mobilisation du Service Habitat

- Etablir des **rencontres annuelles** par groupe de communes pour échanger sur les freins et leviers à mobiliser pour la mise en œuvre des actions du PLH
- Organisation de la « **Journée des acteurs habitat** »
 - Fréquence : tous les 2 ans
 - Participants : communes, bailleurs sociaux, DDT, agences immobilières, banques, notaires, constructeurs...
 - Présenter les différents types d'opérations et objectifs associés de manière pédagogique dans le PLH pour faciliter leur assimilation par les techniciens des communes, ainsi que leur appropriation par les partenaires.
- Systématiser les **instances de pilotage** existantes.

Volet gouvernance : Préconisations Axe 5



Objectifs : Renforcer le travail partenarial et de communication auprès du grand public engagés par GrandAngoulême Habitat

Action 15. Organiser l'information et la communication à destination des habitants

Préconisation 2 : Renforcer les outils de communication à destination des partenaires et du grand public

- Mettre en place un **site web dédié à l'habitat** pour faciliter la diffusion de l'information auprès du grand public.
- **Systematiser la diffusion des lettres de l'habitat** sur des thématiques transversales aux communes et ménages : aides existantes, mobilisation des aides, montage des dossiers, etc.

Préconisation 3 : Développer et renforcer le volet habitat de l'observatoire du GrandAngoulême

- Renforcer la mise à jour des données de l'observatoire.
- Valoriser le contenu de l'observatoire avec une approche thématique
- Simplifier la communication des données de l'observatoire (site web Habitat)

↳ ↳ capacité ↗ ↗

Merci