

Evaluation à mi-parcours du PLH de GrandAngoulême

Livrable Phase 2

Fiches thématiques



Ordre du jour

Les premiers enjeux et pistes de préconisations identifiés en phase 1	3
Approfondissement sur des thématiques ciblées	13
• Offre de logement	14
• Logements des jeunes	42
• Logements des seniors	56
• Publics fragiles	75

Rappel : les premiers enjeux et pistes de préconisation identifiés en phase 1

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

Constats

- 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

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

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

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

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

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.)

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)

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

- Encourager la normalisation du label BBC rénovation
- 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 (à définir) en lien avec les travaux issus de la démarche Cartéclima! relatifs au Plan Climat

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 entreprises du bâtiment locales
- Tisser de nouveaux partenariats avec l'écosystème régional de la filière construction et aménagement durables (CAPEB, FFP, CERC, Odéys...)

Axe 2 – Besoins des habitants

Constats

- Des objectifs de production de logement social du PLH atteints mais un contexte économique qui interroge sur l'équilibre économique des futures opérations
- Une crise pour le secteur du BTP qui met en difficulté le montage d'opérations pour les bailleurs sociaux.
- Une évolution constante des situations d'urgence
- 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 GDV

Axe 3 – Reconquête de l'existant et des centralités

Constats

- Le parc ancien du cœur d'agglomération représente un levier important de développement d'une offre économe en ressources foncières.
- Souhait des communes: 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.

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

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

Constats

- 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 de renforcer l'accompagnement des communes récemment soumises à la loi SRU.
- Les communes rurales souhaitent développer du locatif public et privé pour renouveler leur population et attirer des familles.

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

<p>Volet social Axe 2- Besoins des habitants</p> <p>Objectifs : Renforcer les actions du PLH pour répondre aux nouveaux besoins des habitants de GrandAngoulême.</p> <p>Travailler sur le parc existant et réfléchir sur les nouvelles formes de production adaptée aux besoins identifiés.</p>	<p>Action 4 : Anticiper les effets du vieillissement</p>	<p>Préconisation 1 : Etudier et permettre la mise en place de nouveaux produits (résidences intergénérationnelles, résidences familiales, logement évolutif/temporaire, BIMBY, habitat inclusif, etc.) susceptibles de développer la question du « vivre ensemble et bien vieillir » dans les projets d’habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Préconisation 2 : Favoriser le maintien à domicile en renforçant les travaux de réhabilitation et d’adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les publics cibles et communiquer sur les dispositifs (MaPrimAdapt) • 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)
	<p>Action 5 : Proposer des réponses adaptées aux jeunes, alternants et aux auteurs</p>	<p>Préconisation 3 : Objectiver l’ampleur de la demande de logement des publics jeunes sur l’agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> • En partenariat avec les acteurs du territoire, identifier les besoins des publics jeunes par secteur du territoire. • Diversifier les structures proposant des logements à bas loyer : identifier et territorialiser les besoins en appui avec les communes <p>Préconisation 4 : Renforcer l’information autour des solutions existantes développées au cours des dernières années</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enrichir et diversifier les outils de communication autour de l’accompagnement au logement des jeunes

**Volet social
Axe 2- Besoins des
habitants**

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)

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

Préconisation 5 : Envisager le développement d'une offre adaptée aux enjeux des ménages du 1er 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
- Développement d'une nouvelle offre sur le cœur d'Agglomération

Préconisation 6 : Réfléchir à la mobilisation des droits de réservation pour répondre aux politiques publiques de GrandAngoulême

Préconisation 7 : Renforcer le développement des 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 et des communes dans la création de haltes

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
- Communication autour des logements captés au titre du bail glissant
- Action de communication auprès des propriétaires bailleurs pour capter des logements dans le parc privé

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

- Continuer le 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 par commune

<p>Volet social Axe 3- Reconquête de l'existant et des centralités</p> <p>Objectifs : Renforcer les dispositifs mis en place pour remobiliser le parc vacant et améliorer la qualité du parc existant.</p>	<p>Action 8 : Privilégier la reconquête du parc vacant dans les centralités</p>	<p>Préconisation 10 : Développer une stratégie foncière intercommunale et développer le partenariat avec l'EPF selon les capacités des communes</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 pour le montage des opérations : conseil et accompagnement à la décision <p>Préconisation 11 : Expérimenter des dispositifs innovants afin de remobiliser le parc vacant</p> <ul style="list-style-type: none"> Expérimentation du dispositif Zéro Logement Vacant, Vente d'Immeubles à Rénover, Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière
	<p>Action 9. Agir en faveur d'une montée en gamme du parc privé existant</p>	<p>Préconisation 12 : Renforcer la communication sur les aides existantes pour la mobilisation des friches et logements vacants.</p> <ul style="list-style-type: none"> Développement d'une aide complémentaire au Pass Investissement en faveur de la lutte contre la vacance (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.
	<p>Action 10. Améliorer l'attractivité résidentielle du parc public et des quartiers</p>	<p>Préconisation 13 : Développer l'acquisition-amélioration en tant qu'outil majeur de la production de logement sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

<p>Volet social Axe 4- Articulation de l'offre nouvelle et stratégie d'aménagement</p> <p>Objectifs : Travailler sur la stratégie intercommunale autour de la question foncière, et permettant une réponse adaptée aux besoins des communes et groupes de communes</p>	<p>Action 11. S'inscrire dans des démarches de conduite de projet global adaptée à chaque commune</p>	<p>Préconisation 14 : Renforcer l'accompagnement des communes pour la production du LLS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement en ingénierie aux communes • Soutien à l'accession sociale à la propriété 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 en centralité
	<p>Action 12. Etablir des programmations affinées des projets pour ajuster les réponses sur le territoire</p>	<p>Préconisation 15 : Engager une réflexion sur l'opportunité d'une demande de délégation de compétence des aides à la pierre</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Pour l'attribution des subventions publiques et ainsi inciter la mobilisation des friches et logements vacants. • Affiner la stratégie d'intervention de GA (SRU, friches, logements vacants, etc).
	<p>Action 10. Mobiliser le parc vacant pour proposer une nouvelle offre territorialisée</p>	<p>Préconisation 16 : Développer l'acquisition-amélioration en tant qu'outil majeur de la production de logement sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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

- Poser une stratégie de communication globale.
- 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.

<p>Volet Gouvernance Axe 5 - Créer les conditions de réussite pour la feuille de route</p> <p>Objectifs : Renforcer le travail partenarial et de communication auprès du grand public engagé par GrandAngoulême Habitat</p>	<p>Action 13. Assurer un pilotage partenarial</p> <p>Action 14. Mettre en place un dispositif partenarial rapproché avec les acteurs institutionnels</p>	<p>Préconisation 1 : Renforcer les instances partenariales et le rôle de pilotage et de mobilisation du Service Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etablir des rencontres annuelles par groupe de communes pour échanger sur les freins et leviers à mobiliser pour la mise en œuvre des actions dans le cadre de l'évaluation annuelle du PLH • Organisation de la « Journée des acteurs habitat » • Systématiser les instances de pilotage existantes.
	<p>Action 15. Organiser l'information et la communication à destination des habitants</p>	<p>Préconisation 2 : Renforcer les outils de communication à destination des partenaires et du grand public</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un site web dédié à l'habitat pour faciliter la diffusion de l'information auprès du grand public. • Systématiser la diffusion des lettres de l'habitat sur des thématiques transversales aux communes et ménages : aides existantes, mobilisation des aides, montage des dossiers, etc. <p>Préconisation 3 : Développer et renforcer le volet habitat de l'observatoire du GrandAngoulême</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

Approfondissement sur des thématiques ciblées

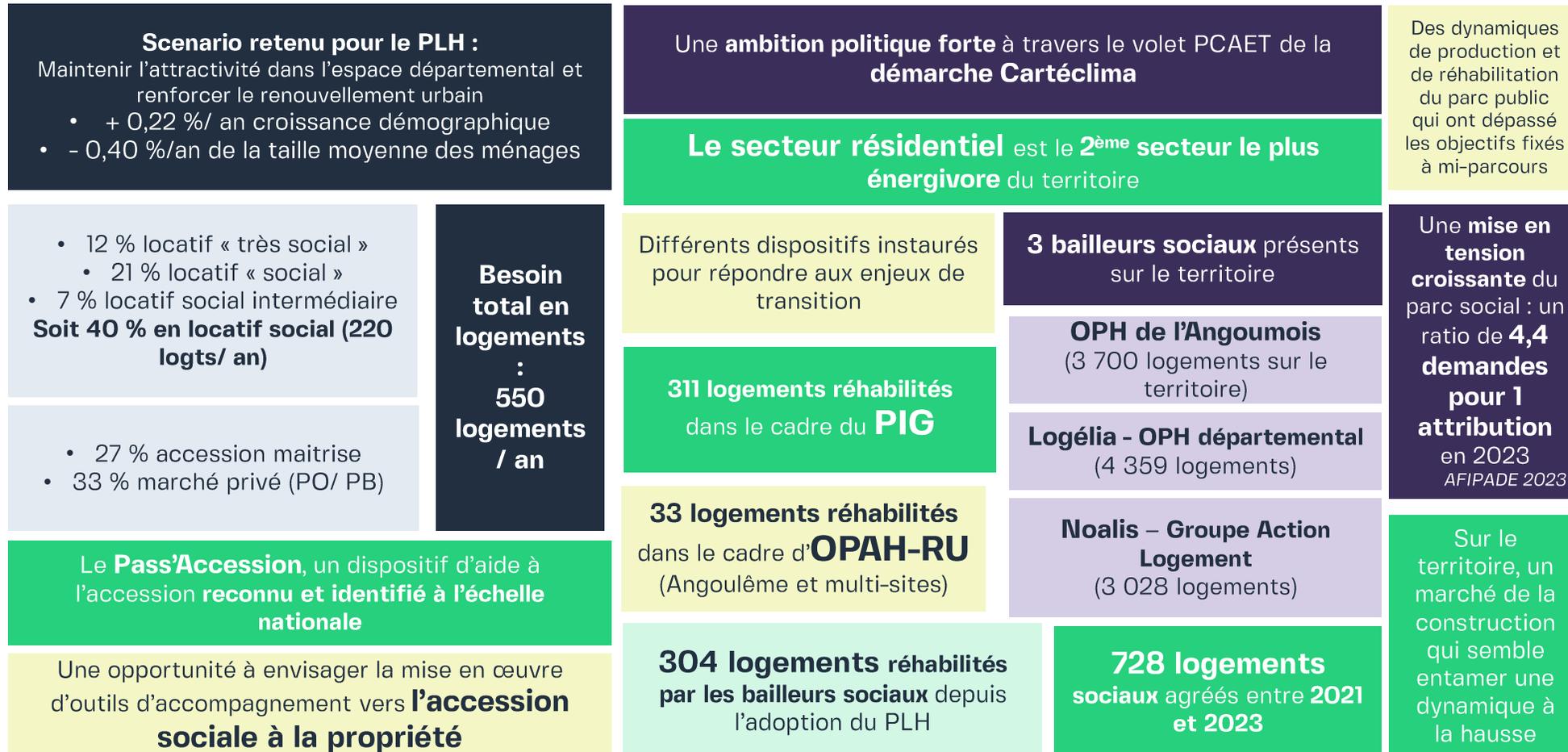
1. Offre de logement
2. Logement des jeunes
3. Logement des séniors
4. Publics fragiles



Offre de logement : production, réhabilitation et accès aux parcs public et privé



Les constats issus du diagnostic et du bilan du PLH



Les objectifs fixés à l'adoption du PLH



Les objectifs de production et de réhabilitation publiques

- GrandAngoulême a évalué différentes hypothèses afin de mesurer les enjeux liés à la nature des besoins pour définir ces objectifs de production. Le PLH retient un scénario de production de 550 logements par an, soit 3 300 logements sur une période de 6 ans.
- Cette ambition s'accompagne de la **nécessité d'intervenir davantage en renouvellement urbain, afin de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre aux attentes des ménages présents, ainsi qu'à celles des nouveaux arrivants.** Ainsi le PLH établit des objectifs pour répondre aux différents besoins et dynamiques observés :
 - **l'adaptation au desserrement des ménages** notamment en raison de la décohabitation des jeunes, des divorces et de l'impact du vieillissement de la population.
 - **l'accueil de nouveaux ménages** : en favorisant l'arrivée de nouveaux habitants pour dynamiser le territoire.
 - **le renouvellement du parc obsolète** : en modernisant et rénovant le parc immobilier vieillissant pour répondre aux besoins actuels en termes de confort et d'efficacité énergétique.
- En matière de réhabilitation, l'intercommunalité a fixé un objectif d'intervention sur 400 LLS, notamment en QPV dans le cadre de projets ANRU.

	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
Roulet-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-Saturin	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 habitants"	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 habitants"	108	7	115	19

Les objectifs d'intervention sur l'habitat privé

Trois dispositifs conduits durant la mise en œuvre du PLH actuel

- Une OPAH-RU 2017-2023 sur Angoulême en lien avec le dispositif Action Cœur de Ville (enveloppe de subventions de 6,75 M € dont 1,33 M € de subventions de GrandAngoulême) ;
- Une OPAH-RU 2022-2026 multi-sites sur les communes de Gond-Pontouvre, La Couronne et Ruelle-sur-Touvre (enveloppe de 5, 79 M € dont 961 K € de subventions de GrandAngoulême).
- Un Programme d'intérêt général (PIG) 2022-2026 sur les 38 communes de GrandAngoulême (enveloppe de 10,64 M € dont 1,72 M € de subventions de GrandAngoulême) ;
- Des objectifs d'accompagnement cumulés à 1 300 logements
- En parallèle, le PLH prévoit un déploiement expérimental du permis de louer sur un volume de 750 logements soumis à autorisation préalable répartis sur Angoulême, Gond-Pontouvre, L'Isle-d'Espagnac, La Couronne, Ruelle-sur-Touvre, Soyaux et Saint-Michel.

Thématique d'intervention	Objectif en nombre de dossiers
OPAH-RU Angoulême 2017-2023	
<i>Propriétaires occupants</i>	75
<i>Propriétaires bailleurs</i>	175
<i>Total</i>	250
OPAH-RU multi-sites 2022-2026	
<i>Propriétaires occupants</i>	255
<i>Propriétaires bailleurs</i>	60
<i>Total</i>	315
PIG 2022-2026	
<i>Propriétaires occupants</i>	675
<i>Propriétaires bailleurs</i>	60
<i>Total</i>	735
Total général	1 300

Des moyens ambitieux en faveur de l'accession à la propriété

Le Pass'Accession : un levier d'acquisition majeur reconduit au sein du PLH actuel

- Une aide complémentaire aux dispositifs ANAH pour favoriser l'acquisition de logements en individuel et collectif, sous conditions de ressources pour les PO mettant en œuvre un programme de travaux ambitieux sur un logement ancien (+ 15 ans) dans le cadre d'un projet d'accession.
- Un outil déjà mis en œuvre lors du PLH 2014-2020, qui a permis le financement de près de 250 dossiers en cumul des aides de l'ANAH et d'autres partenaires.
- Un levier d'acquisition qui participe à offrir la garantie d'un prêt aux ménages qui ne bénéficient pas d'apport.
- Une promotion de l'outil auprès des communes pour solliciter un abondement et massifier les aides locales à l'acquisition pour les ménages.
- Sur le PLH précédent, la mise en œuvre du Pass'Accession a entraîné la mobilisation de 1 784 000 € sur 6 ans, soit 7 222 € par logement en moyenne.
- Sur le PLH actuel, l'outil a été reconduit avec un objectif d'orientation vers le parc vacant, pour un budget de 1,8 millions d'euros.

Nombre de personnes composant le ménage	PO très modeste	PO modeste
1	17 009 €	21 805 €
2	24 875 €	31 889 €
3	29 917 €	38 349 €
4	34 948 €	44 802 €
5	40 002 €	51 281 €
Par personne supplémentaire	+ 5 045 €	+ 6 462 €

Plafonds de ressources des ménages relatifs à la mobilisation du Pass'Accession (aides financières de l'ANAH 2024)

Le bilan à mi-parcours



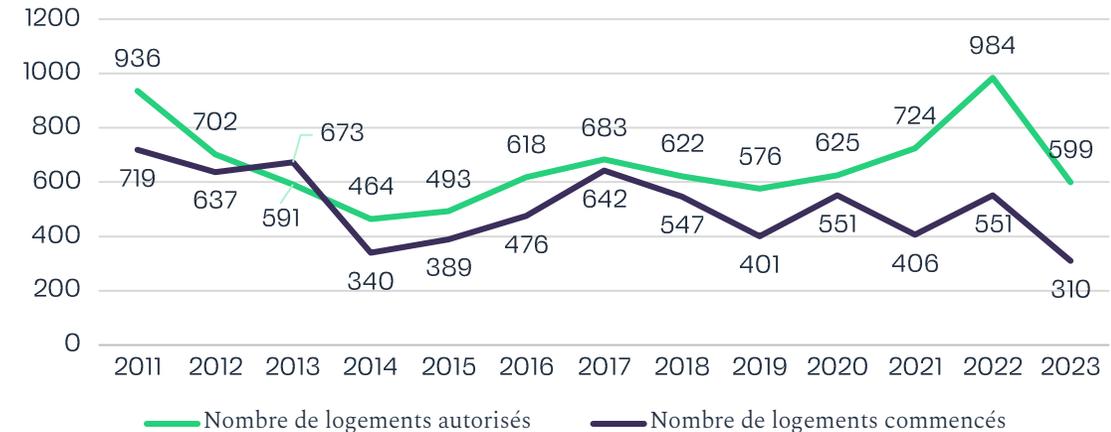
Des objectifs de production globale quasiment atteints

Une production de logements globale qui répond aux objectifs du PLH à mi-parcours

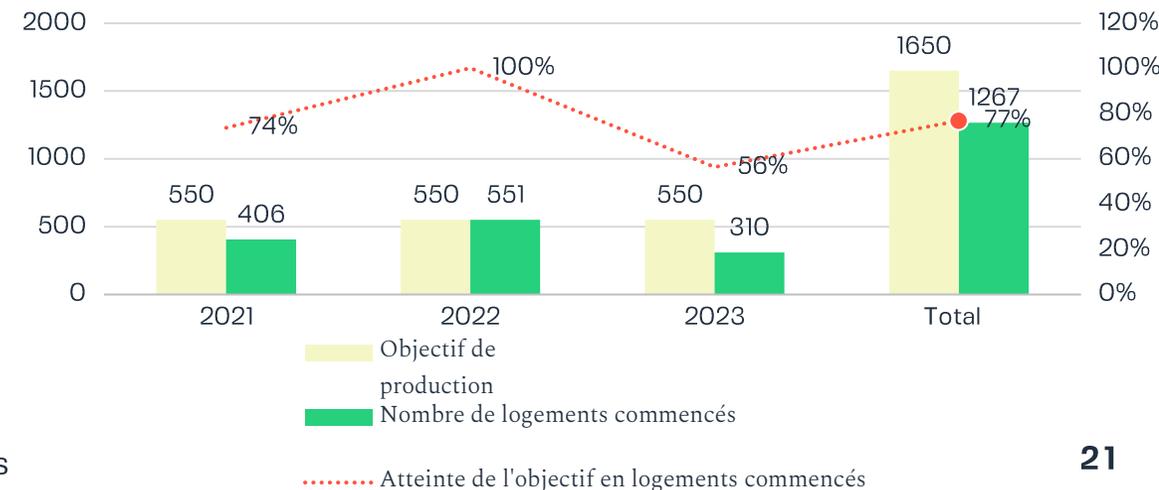
- D'après les données issues du suivi de livraison des permis de construire relevant de logements, la production neuve sur le territoire depuis l'adoption du PLH a permis d'atteindre les objectifs fixés (550 logements par an) ;
- Après avoir noté une hausse des logements autorisés sur le territoire sur les premières années de la décennie 2020, l'année 2023 indique une baisse notable du rythme de construction ;
- Les fluctuations des dernières années peuvent s'expliquer par l'impact de la crise sanitaire sur les capacités financières des ménages et sur l'ensemble de la filière de construction, alors que la mise en difficulté de celle-ci est particulièrement palpable sur la période récente.

La construction neuve sur GrandAngoulême (2011-2022)

En date réelle



Atteinte des objectifs globaux de production à mi-parcours



Des objectifs dépassés dans le parc public

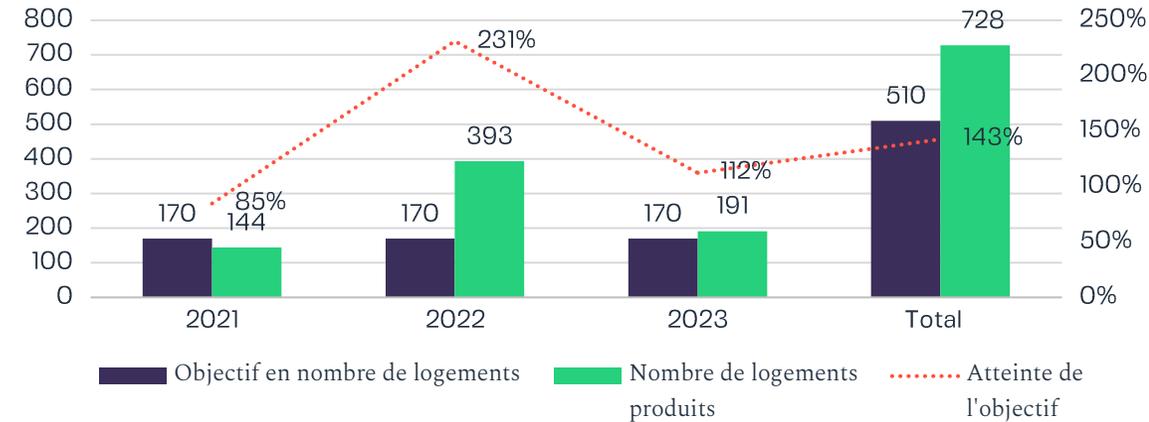
Une production sociale publique qui dépasse les objectifs fixés

- La participation des bailleurs sociaux du territoire aux objectifs de production s'est révélée largement satisfaisante d'un point de vue quantitatif, avec des objectifs sensiblement dépassés à mi-parcours (143 %). La production a effectivement évolué notamment du fait d'un impact croissant des opérations en VEFA ;
- La production sociale publique relève ainsi par ailleurs principalement de production neuve réalisée en maîtrise d'ouvrage directe ou mobilisée en VEFA par les bailleurs.

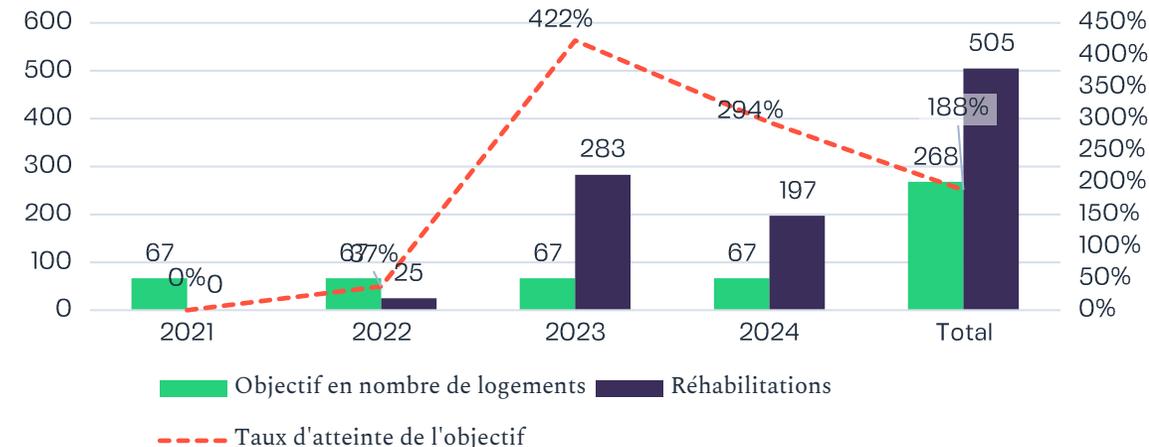
Après un faible démarrage, une dynamique de réhabilitation qui dépasse les objectifs

- Une intervention au sein du QPV Bel Air Grand Font à Angoulême, hors maquette ANRU ;
- Une dynamique qui soulève des enjeux de réflexion concernant l'ambition des réhabilitations réalisées et l'accompagnement de GrandAngoulême.

Production de logements publics



Réhabilitation du parc public*



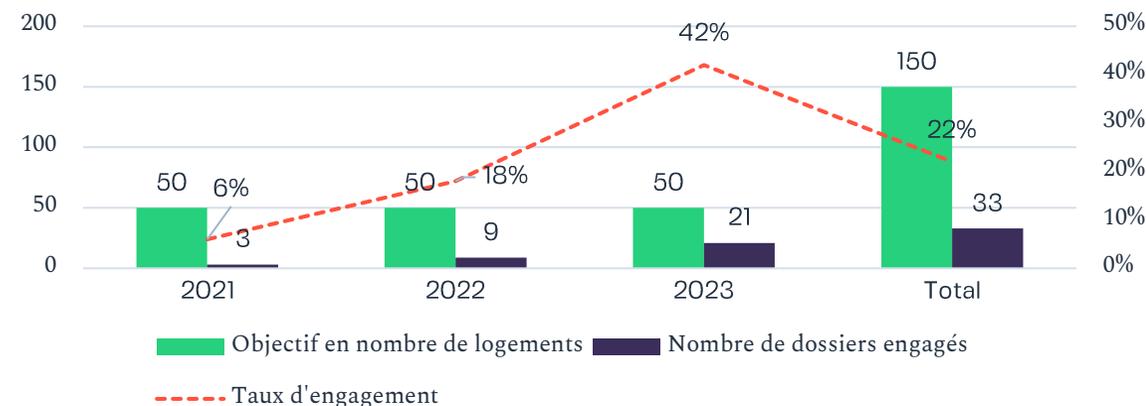
Source : suivi opérationnel des agréments parc public - Service habitat
 *Valant pour les réhabilitations hors QPV et en QPV hors NPNRU

Le bilan quantitatif des dispositifs Anah

L'OPAH-RU d'Angoulême (2017-2023)

- Un dispositif mis en œuvre en parallèle du programme Action Cœur de Ville sur le centre d'Angoulême.
- Malgré des objectifs principalement axés sur les propriétaires bailleurs, en lien avec un périmètre d'intervention concentré sur la centralité majeure de l'agglomération, le dispositif a été majoritairement sollicité par les propriétaires occupants.
- Les partenaires soulignent néanmoins la montée en puissance de la communication en lien avec le dispositif, avec un total de 933 contacts et 344 logements visités depuis 2018.
- Le dispositif a par ailleurs permis de déployer un accompagnement auprès des copropriétés dégradées (1 copropriété accompagnée) et la mise en place d'un volet ORI : un arrêté préfectoral de DUP a été déposé en février 2020 et a permis d'engager des travaux sur 10 immeubles (2 dossiers restent bloqués).

Atteinte des objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU d'Angoulême en marge du PLH actuel



Types de publics accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU d'Angoulême (2021-2023)



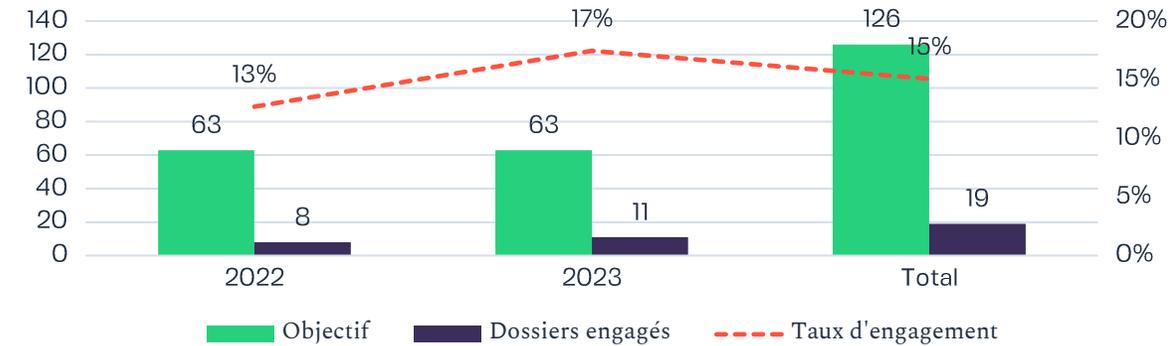
Sources : support COPIL OPAH-RU 2023, suivi opérationnel
Considérant un objectif annuel au fil de l'eau de 50 dossiers par an soit 250 sur l'ensemble du dispositif.

Le bilan quantitatif des dispositifs Anah

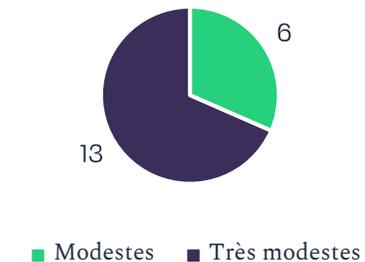
L'OPAH-RU multisites (2022-2026)

- Un dispositif qui intervient à la suite de l'OPAH-RU d'Angoulême, auprès de communes périphériques parmi les plus peuplées du territoire (Gond-Pontouvre, La Couronne et Ruelle-sur-Touvre) et sujettes aux impératifs de production sociale imposés par l'article 55 de la loi SRU.
- Au même titre que le dispositif d'OPAH-RU précédent, on retrouve une difficulté en matière d'accompagnement des PB (à fin 2023, le dispositif accompagne uniquement les PO).
- Des ménages accompagnés qui relèvent ainsi principalement de catégories très modestes.

Atteinte des objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU multi-sites



Catégories de ménages accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites



Sources : Conventions et suivi opérationnel

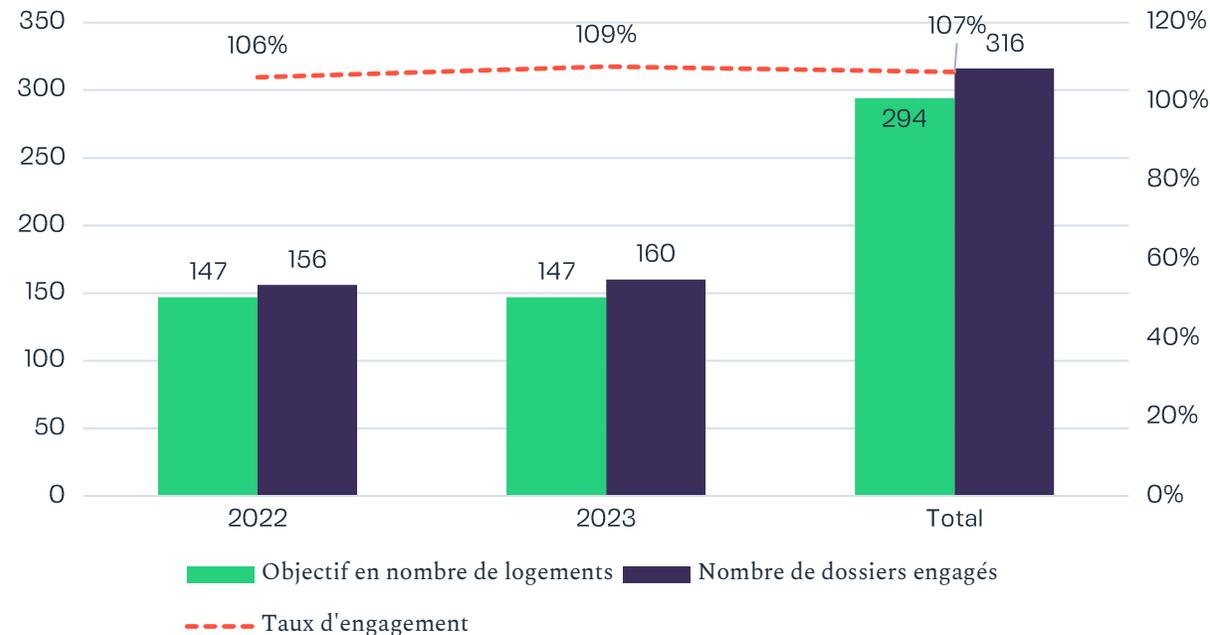
Pour un suivi en date de fin 2023 et considérant un objectif annuel au fil de l'eau de 63 dossiers par an soit 315 sur l'ensemble du dispositif.

Le bilan quantitatif des dispositifs Anah

Le PIG 2022-2026

- Un dispositif mis en œuvre parallèlement à l'OPAH-RU multi-sites sur l'ensemble du territoire de GrandAngoulême.
- Le dispositif s'articule autour d'une intervention transversale en termes de thématiques : (1) rénovation énergétique, (2) accompagnement à la perte d'autonomie et (3) lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, principalement à destination des propriétaires occupants.
- Ce type de public correspond à la quasi-totalité des dossiers engagés (308 PO pour 8 PB).
- Parmi les propriétaires occupants, près des trois quarts des bénéficiaires relèvent de ménages considérés comme très modestes au sens de l'ANAH.
- Un dispositif principalement mobilisé sur les communes de 1^{ère} et 2^{ème} couronnes du territoire, et notamment à Angoulême où c'est le seul dispositif actuellement en vigueur.

Atteinte des objectifs quantitatifs du PIG

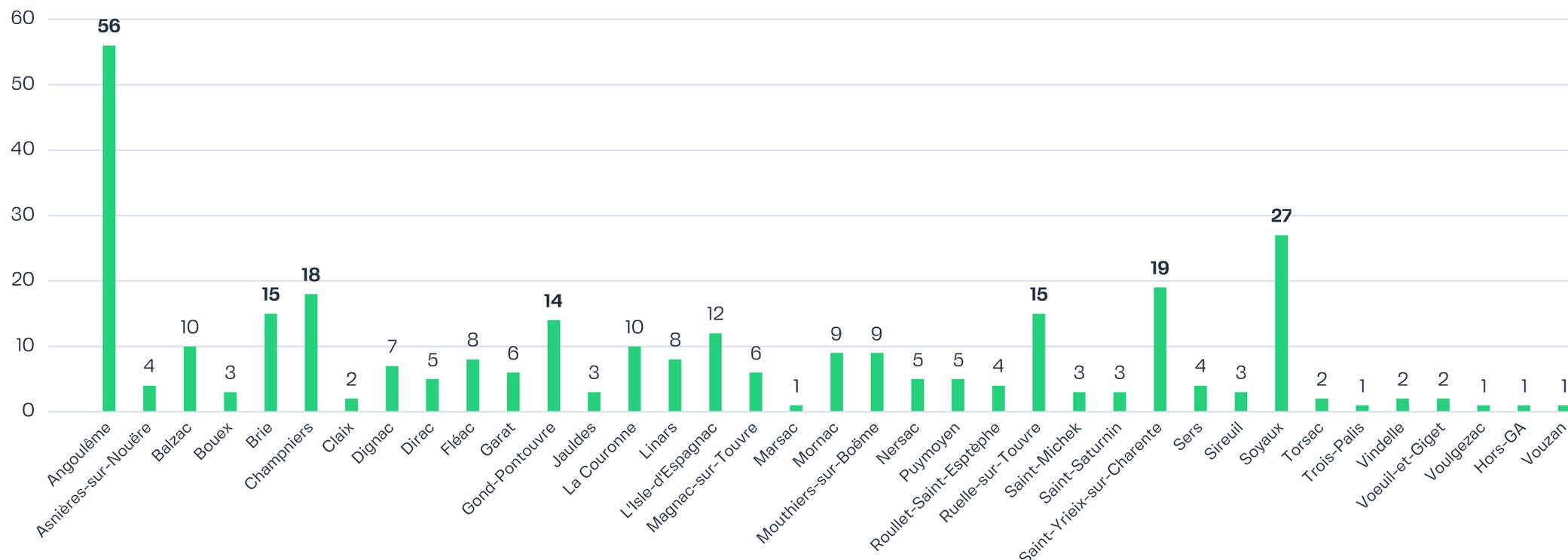


Sources : Conventions et suivi opérationnel
Pour un suivi en date de fin 2023 et considérant un objectif annuel au fil de l'eau de 147 dossiers par an soit 735 sur l'ensemble du dispositif.

Le bilan quantitatif des dispositifs Anah

Le PIG 2022-2026

Répartition des dossiers PIG selon les communes de GrandAngoulême



Sources : Conventions et suivi opérationnel

Pour un suivi en date de fin 2023 et considérant un objectif annuel au fil de l'eau de 63 dossiers par an soit 315 sur l'ensemble du dispositif.

La mise en œuvre du Pass'Accession depuis l'adoption du PLH actuel

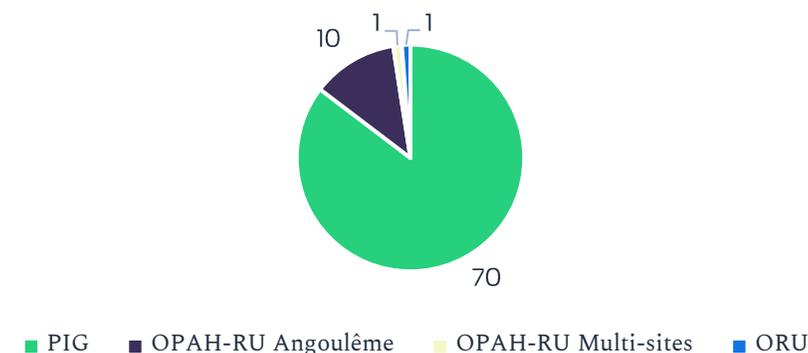
Bilan quantitatif

- Un volume de dossiers financés inférieur au PLH précédent ;
- Un total de 628 000 € de subventions à l'acquisition (GA + communes) soit 25 % des subventions totales et 17 % du montant des travaux pour les 90 dossiers
- D'après le renseignement des profils de bénéficiaires, le dispositif a surtout mobilisé des PO très modestes initialement locataires du parc privé, et des ménages correspondant à des profils familiaux ;
- Des acquisitions relevant majoritairement de logements construits avant 1975, soit la période de mise en œuvre des premières normes environnementales de construction, révélant un impact du dispositif sur l'amélioration du parc ancien ;
- On constate des impacts de la mobilisation du dispositif, à hauteur de près de 23 dossiers financés par an ;
- Au global, les dispositifs ANAH sur le territoire ont faiblement accompagné la sortie de vacance des logements du parc privé.

Evolution du nombre de dossiers Pass'Accession financés sur la période 2021-2024



Dispositifs mobilisés en lien avec le Pass'Accession



Le point de vue des acteurs de l'habitat sur la mise en œuvre des dispositifs



Une production neuve qui rencontre plusieurs défis

Du point de vue des bailleurs sociaux, un enjeu de réflexion sur la territorialisation de la production sociale

- Les bailleurs du territoire rappellent que l'essentiel de la production qu'ils portent est, conformément aux réglementations nationales appliquées au niveau local, principalement tourné vers les communes SRU. Le PLH actuel avait à ce titre fait l'objet d'ajustements portant sur la territorialisation lors de son adoption.
- Toutefois, la répartition de la production sociale sur le territoire intercommunal soulève toujours des interrogations, notamment vis-à-vis de la cohérence entre la territorialisation des opérations actuelles et les enjeux de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :
 - L'intervention des bailleurs est faiblement orientée vers Angoulême malgré des opportunités en matière de reconstitution de l'offre et d'acquisition-amélioration. Les projets qu'ils portent doivent faire l'objet de procédures dérogatoires en lien avec les fortes contraintes patrimoniales en place sur le centre-ville d'Angoulême ;
- Est soulevée l'opportunité de diversifier les typologies pour prioriser la cohérence de l'offre avec les besoins des publics ciblés par le PLH.

Des acteurs en quête d'outils pour développer la réhabilitation du parc public

Divers leviers à saisir sur l'ensemble du parc existant

- Des situations potentielles de dégradation qui doivent amener à la mise en œuvre de rénovations énergétiques d'ampleur, notamment en QPV.
 - Des bailleurs sociaux qui portent à ce titre des opérations éligibles au label BBC Rénovation, malgré l'importance des surcoûts pour les interventions de cette ampleur.
- Au-delà de la qualité du bâti, un enjeu de raccordement aux réseaux de chaleur urbains pour favoriser la performance énergétique ;
- Les acteurs partagent également l'opportunité d'explorer le sujet de l'isolation phonique.

Les principaux points de blocage

- Les partenaires pointent unanimement les problématiques de hausse des coûts et de mise en difficulté de l'ensemble de la filière construction comme enjeu principal de leur intervention au quotidien.
- Ils identifient également la fiscalité dissuasive sur le parc privé comme frein à la recherche d'un équilibre entre les interventions sur le parc public et privé (réhabilitations, conventionnement...)
- En lien avec ces constats, les acteurs déplorent la difficulté du territoire à profiter des opportunités de développement existantes sur le territoire, telle l'ouverture de la LGV en 2016.

Le point de vue des acteurs sur le parc existant

- Au-delà des seules interventions opérationnelles, les organismes Hlm du territoire signalent des enjeux d'adaptation du parc et de son occupation : la seule adaptation à la perte d'autonomie est nécessaire mais pas suffisante, et doit être complétée par un accompagnement « post- » perte d'autonomie ;
- Le parc public est sous tension en termes d'occupation, ce qui pose un enjeu de rotation, notamment sur les logements de grande typologie, parfois sous-occupés par de petits ménages.

Dires d'acteurs sur les enjeux de l'intervention sur l'habitat privé

Sur le contexte du territoire

- Le constat partagé par l'ensemble des acteurs mobilisés dans l'amélioration de l'habitat privé met en avant la nécessité d'intervenir sur le parc immobilier du territoire, en particulier pour la rénovation énergétique.
- Une grande majorité des ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH : environ 80 % des foyers accompagnés par l'opérateur des dispositifs ANAH relèvent des catégories modestes.
- On constate que la période Covid a été suivie d'une certaine dynamique immobilière, marquée par une augmentation des investissements dans le parc existant. Cependant, la hausse des coûts constitue une contrainte majeure pour les acteurs.
- Le centre-ville d'Angoulême fait face à des obstacles spécifiques, notamment liés à la préservation du patrimoine, qui compliquent la mise en œuvre de travaux ambitieux de rénovation énergétique (pose de pompes à chaleur, etc.).

Sur la mise en œuvre des dispositifs

- Les dispositifs de l'ANAH sont perçus comme un levier clé pour accompagner les ménages dans l'intervention sur le parc existant et l'adaptation de l'offre de logements, afin de mieux répondre aux besoins spécifiques, notamment ceux des seniors face à la perte d'autonomie.
- Toutefois les aides à l'investissement dans le parc ancien dégradé sont souvent perçues comme insuffisamment incitatives : difficultés d'identification des dispositifs, les contraintes liées aux exigences d'intervention sur le parc et le poids du reste à charge limitent l'effet levier des aides existantes.
- Les partenaires partagent le souhait d'un développement des outils coercitifs (notamment mis en œuvre lors de l'OPAH-RU d'Angoulême) pour remobiliser le parc vacant.

Dires d'acteurs sur les enjeux de l'intervention sur l'habitat privé

Conventionnement de l'habitat privé

- Le prix des loyers sur le territoire dissuaderait l'investissement, au même titre que les conditions d'accompagnement fiscal ;
- L'enjeu fiscal de l'investissement locatif sur le territoire relève des conditions d'accompagnement du dispositif Loc'Avantages prolongé jusqu'en 2027 par la loi de finances 2025.

Communication

- Les partenaires souhaitent prioriser le développement de leviers de communication efficaces susceptibles de rassurer les propriétaires concernant le conventionnement ANAH, et notamment sur la gestion locative de logements conventionnés en intermédiation locative. Il s'agirait d'insister sur les dimensions sociales du conventionnement pour développer l'IML en mandat de gestion et plus largement pour la portée environnementale et urbaine d'un investissement sur le parc privé ancien, dégradé et vacant.

Investissement locatif

- Des difficultés à mobiliser l'investissement locatif face à la manne des meublés de tourisme ou même l'accompagnement d'Action Logement au titre du programme Action Cœur de Ville ;
- Pour les ménages « locaux », un accompagnement au titre de l'OPAH-RU pouvant permettre la valorisation de leurs biens dans une perspective de transmission, ou concrétiser des volontés d'ancrage d'un patrimoine sur le territoire.

Des pistes de préconisations



Préconisation 1 : Soutenir la transformation et la production d'un habitat social diversifié durable et économe en énergie

Objectifs

- Axe 1 : Transition écologique et sociétale
- Axe 3 : Reconquête de l'existant et des centralités
- Axe 4 : Articulation de l'offre nouvelle et stratégie d'aménagement

Contexte/bilan

- La consommation des enveloppes budgétaires témoigne de la mobilisation croissante, avec une production d'habitat public conforme aux objectifs mais laisse présager d'une diminution du rythme sur la deuxième partie du PLH.

Objectifs

- Mettre en œuvre le volet environnemental du PLH

Modalités

1. **Renforcer l'accompagnement des bailleurs publics pour massifier la rénovation énergétique globale**, y compris 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
2. **Renforcer les moyens de la collectivité pour reconquérir les fonciers délaissés**
 - 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
 - Créer un outil opérationnel spécifique pour revaloriser le parc existant du centre-ville d'Angoulême, modalités à définir (OPH / SEM / OFS?, moyens coercitifs ou incitation?)

Pilotage

- Grand Angoulême Habitat

Partenaires

- Bailleurs sociaux
- EPFNA
- Effinergie

Temporalité

- long terme

Moyens

- À définir

Préconisation 2 : Accompagner la transformation et la production du parc privé vers un habitat durable et économe en énergie



Objectifs

- Axe 1 : Transition écologique et sociétale
- Axe 3 : Reconquête de l'existant et des centralités

Contexte/bilan

- Malgré l'activation des divers dispositifs sur le territoire a permis d'adresser une variété de thématiques. Les aides à la rénovation et les avantages fiscaux ne suffisent pas à inciter les propriétaires.

Objectifs

- Mettre en œuvre le volet environnemental du PLH

Modalités

1. **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 Renov »;
 - Proposer un accompagnement local des particuliers et des copropriétés en lien le pacte territorial; Associer les partenaires bancaires pour chercher des solutions de financements
1. **Communiquer auprès des porteurs de projets**
 - Définir des critères partagés de qualité des logements, diffuser le guide « investisseur » en large diffusion (aides, partenaires, dispositifs) prenant en compte les démarches du PCAET et Cartéclima.
 - Solliciter les opérateurs privés autour d'appels à projets
 - Amélioration dispositif Loc'Avantage pour encourager les investisseur

Pilotage

- Grand Angoulême Habitat

Partenaires

- Bailleurs privés
- ANAH

Temporalité

- Court/moyen/long terme

Moyens

- À définir

Préconisation 3 : Maintenir une politique de l'habitat privé ambitieuse sur le territoire

Axe(s) de travail

- Axe 2 : Besoin des habitants
- Axe 3 : Reconquête des centralités

Contexte

- Les dispositifs habitat privé du territoire se sont soldés par des réussites différenciées sur les dernières années ;
- La mise en œuvre du Pacte territorial va potentiellement doter le territoire de nouveaux outils en matière d'habitat privé, et a minima de nouvelles conditions d'interventions ;
- Les outils en place semblent insuffisant au déblocage des situations constatées sur le centre de l'agglomération

Pilotage

- GrandAngoulême
- GrandAngoulême Habitat

Objectifs

- Accompagner la mise en œuvre de dispositifs d'intervention publique en faveur de l'amélioration de l'habitat privé sur l'ensemble du territoire et en fonction des besoins

Modalités

1. Mobiliser les outils du Pacte territorial pour répondre aux problématiques constatées sur l'ensemble de l'intercommunalité

- Envisager la mise en place d'aides complémentaires incitatives pour favoriser la réhabilitation du parc dégradé, la remobilisation du parc vacant et l'investissement à des fins sociales au sein des secteurs les plus pertinents
- Définir les modalités d'accompagnement proposées dans le cadre du Pacte et les conditions de mobilisation du troisième volet facultatif du dispositif
- Intégrer les Accompagnateurs Rénov' (MAR') du territoire au réseau des partenaires du PLH

2. Envisager la mise en œuvre d'un nouveau dispositif spécifique OPAH-RU sur le cœur de l'agglomération

- Face au constat de la persistance de certains freins et problématiques en matière d'intervention sur le parc existant du centre de l'agglomération, déterminer les conditions de mise en place d'un dispositif ambitieux sur le secteur
- Identifier et mobiliser les partenaires nécessaires à la mise en place d'outils coercitifs de remobilisation et d'amélioration du parc sur le secteur
- Elaborer un scénario d'intervention articulant la mise en place d'une OPAH-RU sur le cœur d'agglomération (secteurs à enjeux dans le centre d'Angoulême et alentours) et d'un Pacte territorial sur le reste du territoire intercommunal.

Partenaires

- ANAH
- Opérateurs et MAR du territoire
- EPFNA
- SEM Territoires Charente

Temporalité

- A court terme mise en place d'un Pacte territorial
- A moyen terme et dès la fin de l'OPAH-RU en vigueur, mise en place d'un dispositif sur le centre-ville d'Angoulême

Moyens

- A définir

Un nouveau dispositif habitat privé transversal au 1^{er} janvier 2025 : le Pacte territorial France Rénov'

L'OPAH et le PIG sont des dispositifs contractualisés entre la collectivité et l'ANAH permettant de déployer l'accès à des financements de l'Anah pour des missions de suivi-animation et d'accompagnement de projets d'amélioration de l'habitat. Ils sont remplacés par le PIG Pacte Territorial.

Volet 1 – Dynamique territoriale

- **Mobilisation des ménages** : faire connaître la marque France Rénov, communication proactive sur la possibilité de bénéficier de conseil gratuit en amont d'un projet de travaux
- **Mobilisation des publics prioritaires** (selon les thématiques de l'ANAH) : mission de repérage, d'information, de médiation et de coordination avec l'ensemble des acteurs
- **Mobilisation des professionnels** : organiser un réseau d'acteurs, les sensibiliser sur le parcours des ménages

Volet 2 – Information, conseil et orientation

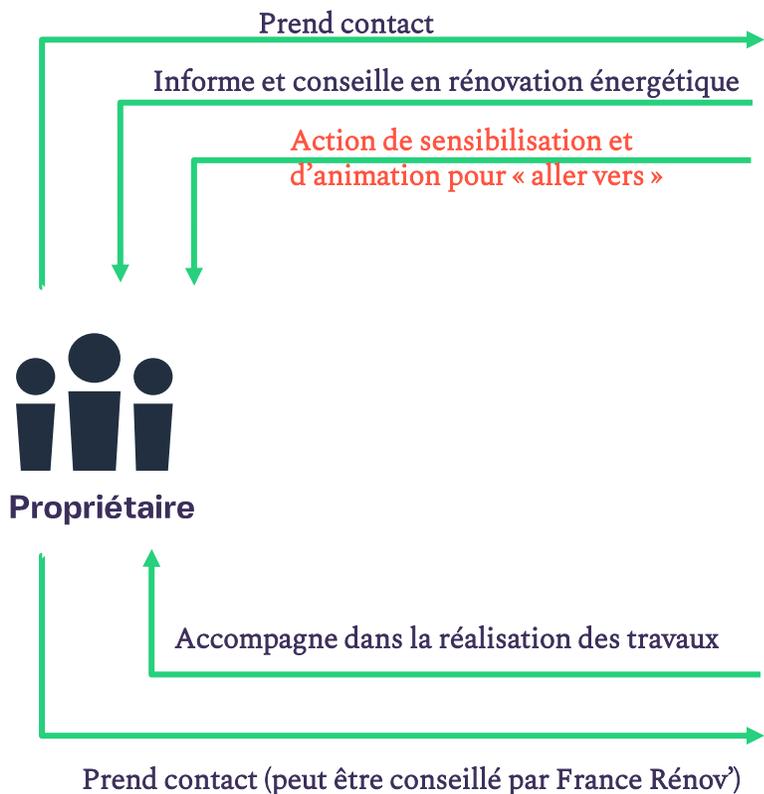
- **Information** : répondre aux premières interrogations via les différents canaux de communication (dont l'organisation d'événements)
- **Orientation** : proposer une liste neutre des AMO agréés sur le territoire, informer sur les dispositifs portés par les collectivités
- **Conseil** : conseils neutres, gratuits et devant être adaptés aux besoins des ménages
- **Appui au parcours d'amélioration de l'habitat** (facultatif) : conseil renforcé en amont de l'orientation vers une AMO

Volet 3 – Accompagnement des ménages (optionnel)

- **Accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux** : la ou les thématiques pouvant être la rénovation énergétique, l'adaptation des logements, la LHI, les copropriétés et les aides auprès des PB
- Mission pouvant être réalisée en **régie** ou par une AMO
- Cet accompagnement se contractualise sous la nouvelle forme d'un PIG Pacte Territorial

Un nouveau schéma d'information et d'accompagnement pour favoriser la fluidité

Organisation du Pacte territorial



Service Public de la Rénovation de l'Habitat



Préconisation 4 : Renforcer la mise en œuvre d'une politique en faveur de l'accèsion



Axe(s) de travail

- Axe 2 – Besoin des habitants
- Axe 3 – Reconquête des centralités
- Axe 4 – Stratégie d'aménagement et offre nouvelle

Contexte

- GrandAngoulême est reconnue comme une collectivité motrice dans l'accompagnement à l'accèsion dans l'ancien, notamment à travers le dispositif de Pass'Accession
- La collectivité souhaiterait développer la mise en place de dispositifs d'accèsion sociale sur le territoire

Pilotage

- GrandAngoulême

Objectifs

- Accompagner les ménages dans des parcours résidentiels répondant à leur attente, à travers le développement d'une offre diversifiée et l'accompagnement vers l'accèsion.

Modalités

1. Améliorer les conditions d'application du Pass'Accession afin d'en maximiser l'impact et de faciliter son utilisation

- Face aux résultats encourageants de la mise en œuvre du dispositif, proposer une aide complémentaire pour les projets d'accèsion en sortie de vacance
- Mettre en place un accompagnement renforcé pour les ménages très modestes qui sont ceux qui sollicitent en majorité le dispositif

2. Développer le cadre opérationnel de la généralisation d'opérations mixtes LLS/PSLA

- Isoler une ligne relative à la mise en œuvre d'opérations mixtes location/accession (avec ou sans PSLA) au sein de la grille de critère ou en faire un critère de dérogation
- Réfléchir à une adaptation du dispositif d'aides (déduction du prix de vente, aides aux bailleurs...)

3. Etudier l'opportunité de la mobilisation du Bail Réel Solidaire (BRS) et de la création d'un Organisme de foncier solidaire (OFS) sur le territoire de GrandAngoulême

- Si la pertinence et la viabilité d'une structure OFS à l'échelle du territoire resterait à étudier, le BRS pourrait constituer un levier de diversification de l'offre mobilisable dans les secteurs les plus tendus du territoire, et par extension de lutte contre l'étalement urbain. Ce pourrait aussi être un outil pour produire en renouvellement urbain et en acquisition-amélioration
- Les bailleurs sociaux du territoire, qui peuvent se saisir de l'activité d'OFS, pourraient être associés à la démarche et aux réflexions quant à la pertinence du modèle.

Partenaires

- ANAH
- Bailleurs sociaux

Temporalité

- Actions à engager à moyen terme

Moyens

- Frais d'études
- Budget complémentaire en lien avec la mobilisation d'aides

Les pistes d'innovation en matière d'accession

Des réflexions en cours pour accompagner l'accession sociale à la propriété sur le territoire

L'opportunité de mise en œuvre du modèle OFS-BRS sur le territoire

- D'après la carte des prix sur Immobiliers.notaires.fr, des prix médians par commune compris entre 1 500 €/m² et 2 000 €/m² dans l'ancien;
- Un marché immobilier vraisemblablement moins tendu que sur d'autres territoires qui développent le BRS ;
- Néanmoins, un outil qui reste pertinent pour favoriser l'accession dans les centralités : le développement de la commercialisation de logements en BRS pourrait s'avérer pertinent pour la production en renouvellement urbain ou acquisition-amélioration du fait de la souplesse de l'outil et de la possibilité de lissage dans le temps d'une partie des coûts.

Accompagnement financier **- Prêt Social Locatif Aidé -** Quel accompagnement de GrandAngoulême ?

	Dispositifs d'aides
GrandAngoulême	4 000 €/PSLA en ORU - <u>Aides directes aux accédants</u>
GrandPoitiers (règlement habitat 2023)	3 000 €/PSLA de droit commun 5 000 €/PSLA en ORU - Priorité aux communes SRU et centralités - <u>Aides versées aux bailleurs sociaux</u> - Aides sous condition de la participation de la commune d'accueil : 1 000 €/PSLA
Limoges Métropole (règlement habitat 2019)	5 000 €/PSLA - En Quartier NPNRU et Communes SRU - <u>Aides directement en déduction du prix de vente du logement au ménage</u>
Pau Béarn Agglomération	3 000 €/PSLA - Prime de 1 500 € dans l'ancien et dans le neuf aux familles - <u>Aides directes aux accédants</u>
Agglomération du Niortais (règlement 2022)	5 000 €/PSLA max - <u>Aides versées aux bailleurs sociaux</u>

B
E
N
C
H
M
A
R
K

Questions :

- PSLA ou BRS ?
- Quel forfait pour inciter à réaliser ce type de produit ?
- Projets par les bailleurs ?



Préconisation 5 : Renforcer l'appui à la filière et la communication grand public

Objectifs

- Axe 1 : Transition écologique et sociétale
- Axe 5 : Créer les conditions de réussite

Contexte/bilan

- Malgré des instances d'échanges et des ressources, il reste encore un travail de systématisation et de communication sur la politique de l'habitat durable.

Objectifs

- Mettre en œuvre le volet environnemental du PLH
- Articuler les enjeux de développement économique et de l'habitat

Modalités

1. Renforcer l'accompagnement des opérateurs vers plus de sobriété

- Identifier et promouvoir les ressources locales de matériaux bio / géo-sourcés / réemploi, sensibiliser et faire monter en compétence la filière sur ces ressources, mettre en avant les initiatives territoriales (Coq à l'âme, La bascule, ..)
- 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)

2. S'appuyer sur le réseau des professionnels du bâtiment

- 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...)

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

- Mettre en place un plan de communication habitat plus efficient sur l'agglomération

Pilotage

- Grand Angoulême Habitat

Partenaires

- CAPEB / FFB / CERC
- Odeys

Temporalité

- Court terme

Moyens

- À définir

Logement des jeunes



Les constats issus du diagnostic

Un **territoire attractif pour les jeunes**, notamment étudiants et alternants

3

grands pôles d'enseignement supérieur
(Campus de l'Image, Campus des Valois, CIFOP)

Hausse de **70 %** des prix médians des **appartements**
(1 905 €/m² contre 1 854 € au niveau charentais)
Données annuelles DVF+ 2014-2023

Des populations jeunes parfois soumises à des **difficultés d'accès au logement**

Environ **5 500 étudiants** sur le territoire

1 Foyer jeunes travailleurs (FJT) soit à terme **118 places**

Hausse de **25 %** du nombre de **transactions immobilières** relevant d'appartements sur 2019-2022

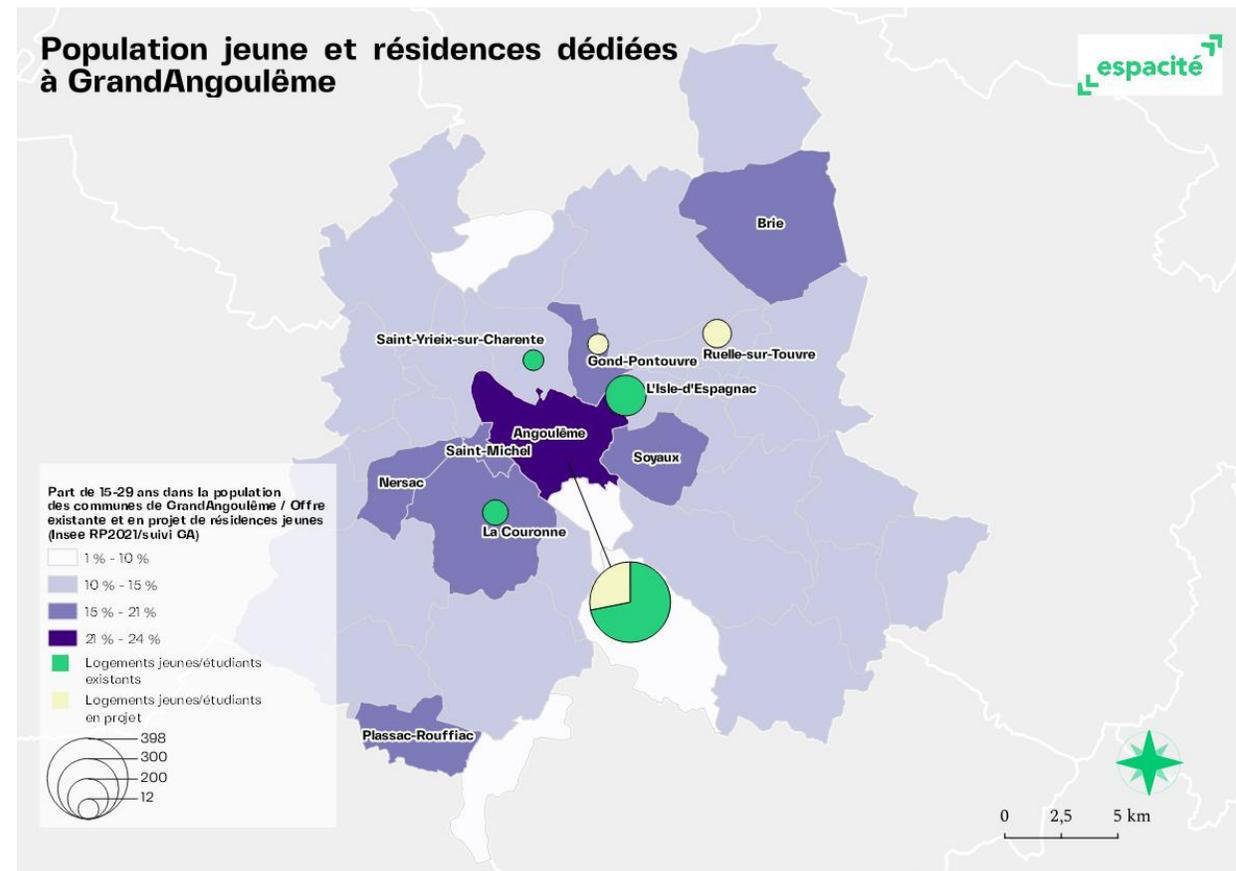
Une difficulté à appréhender le volume de **logements nécessaire pour répondre à la diversité des besoins** des publics jeunes sur l'agglomération

123 logements CROUS
sur l'agglomération répartis sur 3 résidences

L'habitat spécifique aux publics jeunes et étudiants sur l'agglomération

Un volume de solutions d'hébergements pour jeunes et étudiants qui augmente

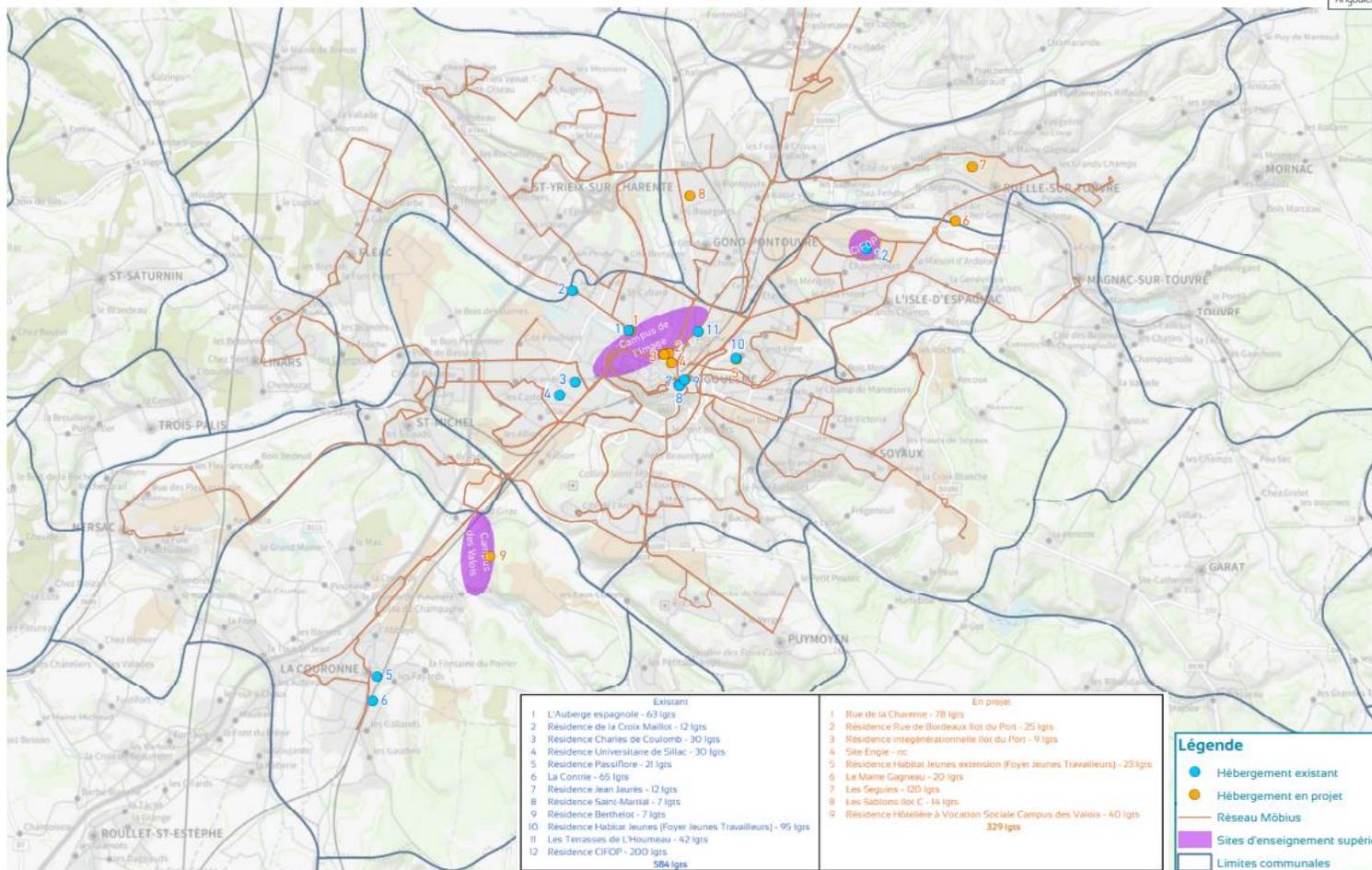
- On compte aujourd'hui **624 logements** relevant de lieux d'hébergement pour jeunes et étudiants sur GrandAngoulême. Cette offre existante est vouée à **augmenter** à hauteur de 55 % pour **aboutir à terme à 903 places** d'hébergement jeunes et étudiants sur le territoire ;
- Ce développement est concentré sur la **ville-centre** et sur des communes encore non-dotées d'une telle offre (Gond-Pontouvre, Ruelle-sur-Touvre). L'essentiel de l'offre existante et en projet est par ailleurs situé **sur les communes dotées des plus larges parts de populations jeunes** (15-29 ans) sur l'agglomération.
- L'offre existante est structurée autour de résidences CROUS ou Yellome, qui représentent l'essentiel des places avec la résidence CIFOP.



Source : Insee RP2021 ; observation GrandAngoulême
Soit 24 % la part de 15-29 ans la plus importante au sein des communes du territoire, à Angoulême.

L'habitat spécifique aux publics jeunes et étudiants sur l'agglomération

Lieux d'hébergement pour jeunes et étudiants sur GrandAngoulême



Source : Service Habitat GrandAngoulême
Conception/Réalisation : GrandAngoulême, DG5-SIT, 03/23

Source : Service habitat GrandAngoulême

Retours des acteurs de l'habitat : une offre à développer, notamment d'un point de vue qualitatif

Des acteurs qui soulignent la capacité du territoire à absorber la demande...

- **Le parc locatif reste accessible pour les jeunes**, en marge du développement de l'offre de formations universitaires et l'augmentation du nombre d'étudiants (environ 5 500 actuellement, soit 7 % de la population du cœur d'agglomération – Angoulême, La Couronne, Ruelle-sur-Touvre, Saint-Yrieix-sur-Charente, Soyaux) ;
- Des **objectifs de production importants** : 300 logements étudiants en construction sur la ville d'Angoulême d'ici 5 ans, un projet d'auberge de jeunesse, création d'une nouvelle résidence hôtelière à vocation sociale (ouverte en octobre 2024).
- Un **partenariat efficient et engagé au service des jeunes du territoire** (Charente Habitat Jeunes, SCCUC, CIJ Angoulême) qui **connaissent les spécificités des profils d'étudiants et des outils en place pour informer les jeunes** (La boussole des jeunes).
- Des **jeunes étudiants en formations initiales**, qui retournent au sein du foyer familial le week-end et pour qui **le choix de la colocation est généralement subi**.

...Mais un public qui évolue et nécessite des réponses plus spécifiques ainsi que des questions sur la qualité de l'offre dans le parc privé :

- Un constat du développement d'un public jeune alternant et de l'arrivée d'étudiants internationaux et étudiants de master : appel au développement de solutions dédiées aujourd'hui insuffisantes sur le territoire.
 - Une offre dédiée existante peu diversifiée (principalement CROUS ou Yellome) et d'ores-et-déjà saturée.
 - Au-delà de l'extension du FJT, un enjeu sur le développement et la diversification des solutions (résidences intergénérationnelles, habitat participatif ou mobile, logements saisonniers...) en matière de logement jeune accompagné.

Retours des acteurs de l'habitat : une offre à développer, notamment d'un point de vue qualitatif

Les points de blocage

Des difficultés pour identifier et répondre à des besoins plus spécifiques :

- Une offre de logements à prix accessibles pour des courts séjours (alternants), manque de solutions pour les jeunes sans ressources, manque d'hébergements adaptés pour des jeunes à la rue et des places sécurisantes pour jeunes filles.
- Une hétérogénéité de l'offre dans le parc privé et pas assez de connaissances sur l'offre par commune.
- Une difficulté à juger les besoins à moyen termes.

Une inadéquation du parc avec des besoins qui évoluent :

- Une offre inadaptée en termes de typologies disponibles : pénurie de petits logements.
- Des logements vieillissants voire insalubres qui représentent un coût énergétique.
- Des difficultés pour le financement de nouvelles opérations et pour l'équilibre des opérations plus innovantes.

Un enjeu de communication et coordination des actions :

- Un manque de cohésion des différents dispositifs de chaque structure.
- Des difficultés à se mettre en relation avec les jeunes : « aller vers » et informer.

Des pistes de préconisations



Préconisation 1 : Diversifier l'offre à destination des jeunes dans l'existant et dans le neuf

Axe(s) de travail

- Axe 2 - Besoin des habitants
- Axe 4 – Articulation offre nouvelle et stratégie d'aménagement

Contexte

- Le parc locatif de l'agglomération reste accessible pour les étudiants et une partie des jeunes du territoire.
- Des partenaires engagés et des outils en place pour informer les jeunes.
- Un public qui évolue et des difficultés pour identifier et répondre à des besoins plus spécifiques en termes quantitatifs et qualitatifs.

Pilotage

- GrandAngoulême

Objectifs

- Diversifier le parc du territoire à travers le développement de solutions logement conformes aux besoins des publics jeunes et à ses évolutions

Modalités

1. **Renforcer l'accompagnement des acteurs locaux (bailleurs, opérateurs) et orienter le développement d'une offre spécifique plus adaptée (dans l'existant et production neuve).**
 - Sécurisation financière des structures porteuses.
 - Mobilisation de l'article 109 de la loi Elan rendant possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximum d'un an
 - Incitation des bailleurs et opérateurs à monter des opérations d'habitat partagé et/ou intergénérationnel
2. **Impliquer les bailleurs sociaux et opérateurs pour concevoir des logements innovants pour répondre à des besoins qui évoluent**
 - Développer le logement des alternants/ saisonniers en proposant des contrats de courte durée ou des colocations avec occupations successives (logement chez l'habitant notamment)
 - Enrichir les marges de manœuvre en matière de modes d'habiter à travers l'évolution des règles d'urbanisme (habitat mobile, micro-maisons, solutions temporaires...); adapter les règles d'urbanisme à l'habitat alternatif.
3. **Mobiliser les bailleurs privés pour proposer une offre qualitative et adaptée**

Partenaires

- Communes
- Bailleurs sociaux
- UNPI
- Charente Habitat Jeunes
- SCCUC
- CIJ Angoulême

Temporalité

- Actions à engager à moyen terme

Moyens

- A définir par GA

Exemples d'actions envisageables en lien avec la préconisation

Mise en place d'une offre de logement dédiée aux alternants : les résidences Apprentoit portées par le FJT de la CMA Nouvelle-Aquitaine – délégation Lot-et-Garonne

Micro-résidences en unités de deux à quatre chambres équipées, dont une salle de vie commune.

Dans 11 communes rurales, une trentaine de logements.

- Rattachées au FJT d'Agen, CMA gestionnaire
- Montage : mise à disposition de logements communaux, le bailleur (Ciliopée puis Domofrance) réhabilite et porte les logements
- Financement initial CDC + Aides à la pierre, Action Logement, Région et Département
- Accompagnement par un éducateur recruté spécialement pour le dispositif
- Gestion et accompagnement : cofinancé FSE+, CAF
- Reste à charge 100 €/mois après APL



Résidences
Apprentoit  **Location studios**

Besoin d'un LOGEMENT ?

RÉSERVATION CONTACT
05 53 77 23 23 - 07 86 80 69 83
Résidence des Jeunes d'Agen - Impasse Morère - 47 000 AGEN
Email : contact47.fjt@artisanat-aquitaine.fr
www.habitat-agen.fr

 Résidence des Jeunes - Agen
Se loger sans se ruiner

Exemples d'actions envisageables en lien avec la préconisation

Des résidences pour saisonniers et jeunes actifs à Nantes (Espacil, Mayers et Réalités)

Résidence de 64 logements dont stationnement aérien

- T1 20 m² meublés (saisonniers et jeunes actifs)
- T2 37 m² non meublés (jeunes moins 30 ans et saisonniers)

- Gestion par Espacil
- En RSJA + logements article 109

- Principe de location saisonnière : mise à disposition des logements pendant l'été ou lors des fins de bail.

- Mode constructif innovant : modules 3D bois / matériaux biosourcés fabriqués en usine, hors site. Enjeu : coût optimisé, délai raccourci (13 mois au total hors dépollution, dont 6 mois de chantier).



Exemples d'actions envisageables en lien avec la préconisation

Résidence sociale à orientation éducative (RS-OE) – Toulon (Var) : Fort Saint-Antoine - Erilia et Apprentis d'Auteuil (2021)

Accueil de jeunes entre 16 et 25 ans en sortie d'ASE ou d'un parcours de protection judiciaire de la jeunesse (PJJ)

43 studios équipés + 200 m² de locaux communs

- A proximité d'une structure socio-éducative
- Gérée par les Apprentis d'Auteuil
- Accompagnement : 3 TS pour appui éducatif, aide à l'insertion, sensibilisation à la santé et orientation professionnelle et éducative
- Enjeu : transition vers le parc social
- Etude en cours pour la mise en foyer « soleil » de 7 logements à proximité (à déconventionner)



Préconisation 2 : Renforcer la communication sur l'offre de logements pour les jeunes

Axe(s) de travail

- Axe 2 - Besoin des habitants

Contexte/bilan

- Le territoire compte désormais plus de 5 500 étudiants.
- L'afflux d'une population étudiante appelle le développement des stratégies de communication envers ce public, notamment en matière de logement.
- Plusieurs structures spécialisées existent sur le territoire (Action Logement, CUCCS, CIJ...).
- Une dynamique à confirmer notamment à la suite du forum organisé par Charente Habitat Jeunes en juin 2024.

Objectifs

- Favoriser l'accès à l'information en matière de logement sur le territoire, à destination des partenaires et des publics

Modalités

1. **Centralisation des informations diffusées par les acteurs du logement des jeunes, afin de permettre leur accessibilité par le plus grand nombre**
 - Portail unique pour les besoins des jeunes et/ ou accueil information- orientation sur les dispositifs existants à destination des jeunes (cf. Boussole de jeunes)
2. **Communication élargie sur l'offre disponible à destination des publics**
 - Diffusion de supports de communication labellisés GrandAngoulême Habitat mentionnant l'ensemble des outils existants spécifiques au logement des jeunes (aides Mobili-jeunes, garantie Visale...) à destination des jeunes.
 - Diffusion de supports auprès des établissements supérieurs sur les produits spécifiques étudiants (résidences CROUS, Yellome et autres)
 - Diffusion de supports auprès des entreprises cotisant à la PEEC en lien avec l'offre Action Logement

Pilotage

- GrandAngoulême Habitat

Partenaires

- SCCUC
- CIJ d'Angoulême
- Action Logement
- Etablissements d'enseignement supérieur
- Charente Habitat Jeunes
- Partenaires : Crous, missions locales

Temporalité

- Actions à engager à court terme

Moyens

- A définir par GA

Préconisation 3 : Renforcer la gouvernance et développer les outils existants en matière d'observation des dynamiques territoriales en matière de logement des jeunes

Axe(s) de travail

- Axe 2 - Besoin des habitants

Contexte/bilan

- L'Observatoire du GrandAngoulême constitue un outil transversal de production de connaissances sur le territoire, autour de sujets variés.
- A différentes échelles, de nombreuses structures observent les enjeux du logement des jeunes et des étudiants dans le cadre de leurs activités respectives.
- Les partenaires expriment le besoin d'une compréhension plus fine de l'offre existante sur le territoire et de l'évolution des besoins des jeunes.

Objectifs

- Renforcer les liens et partenariats entre les acteurs présents sur le territoire de GrandAngoulême pour une meilleure coordination des actions déployées et approfondir les connaissances et l'observation des dynamiques territoriales sur la question du logement des jeunes.

Modalités

- 1. Intégration du territoire angoumois dans les travaux de l'Observatoire du logement étudiant en Nouvelle-Aquitaine (OLENA)**
- 2. Intégration de la thématique spécifique du logement des jeunes à l'Observatoire de GrandAngoulême**
 - Observation de l'offre existante (volume de l'offre par type de produits, coûts, localisation).
 - Observation de l'occupation des logements publics et privés en petites typologies en tant que produit privilégié pour ces publics.
 - Observation de l'offre de formations supérieures et faire le lien avec les besoins associés.
- 3. Réalisation d'une étude spécifique sur les besoins en logements pour les jeunes et étudiants (exemple : étude de l'agence d'urbanisme de Bordeaux Aquitaine).**

Pilotage

- GrandAngoulême Habitat

Partenaires

- Etablissements d'enseignement supérieur
- Charente Habitat Jeunes
- GIP Charente Solidarités
- AFUS 16
- CROUS
- Missions locales
- CIJ d'Angoulême
- Action Logement
- Bailleurs sociaux
- SCCUC
- Département de Charente
- DDETSPP

Temporalité

- Actions à engager à court terme

Moyens

- A définir par GA

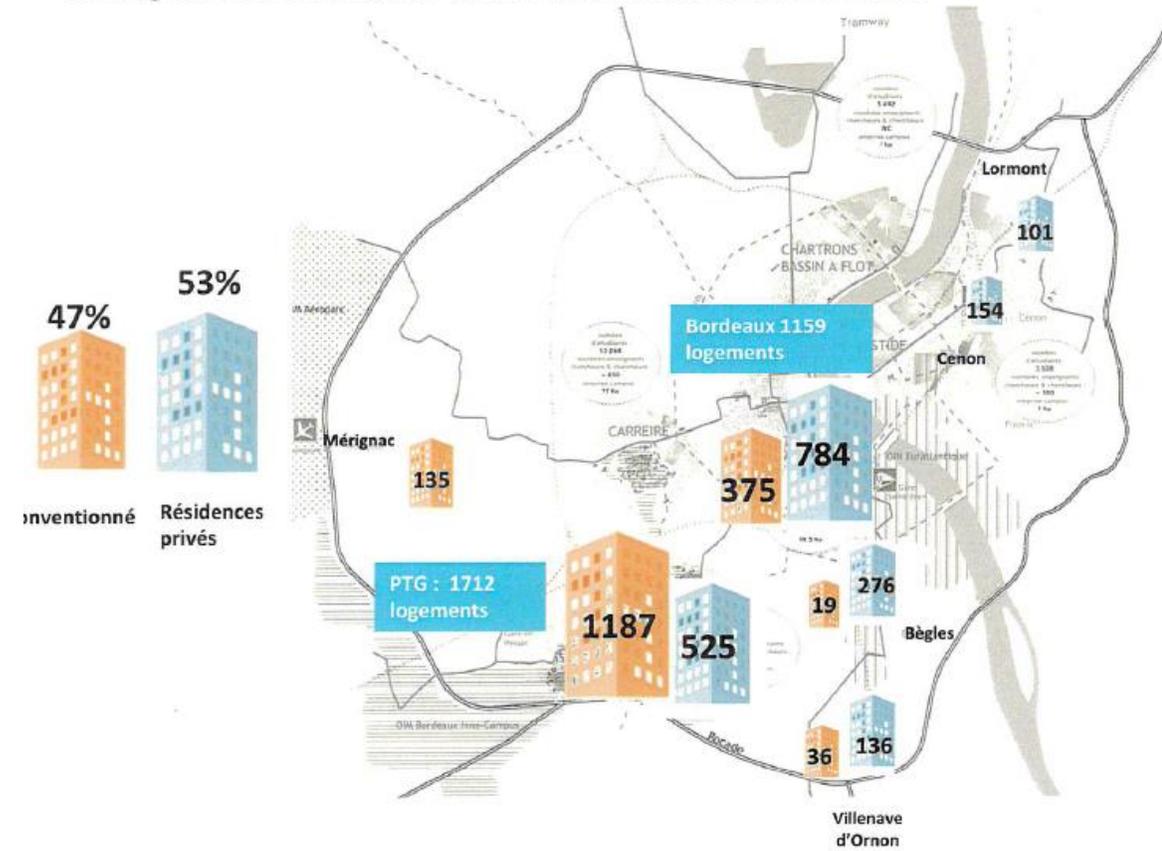
Exemples d'actions envisageables en lien avec la préconisation

Signature d'un contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la métropole bordelaise 2020-2030

Une instance qui réunit l'Etat, la Région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole, les organismes HLM et le CROUS

- Un document ayant pour but de favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants, d'assurer leur bien-être et de participer à l'attractivité des établissements locaux.
- Un contrat qui vise à amplifier le conventionnement de logements étudiants, à développer l'habitat alternatif et solidaire et à faciliter l'accès au parc privé diffus.
- Un document d'orientations et de diagnostic qui prend en compte des problématiques par ailleurs rencontrées dans le contexte angoumois.

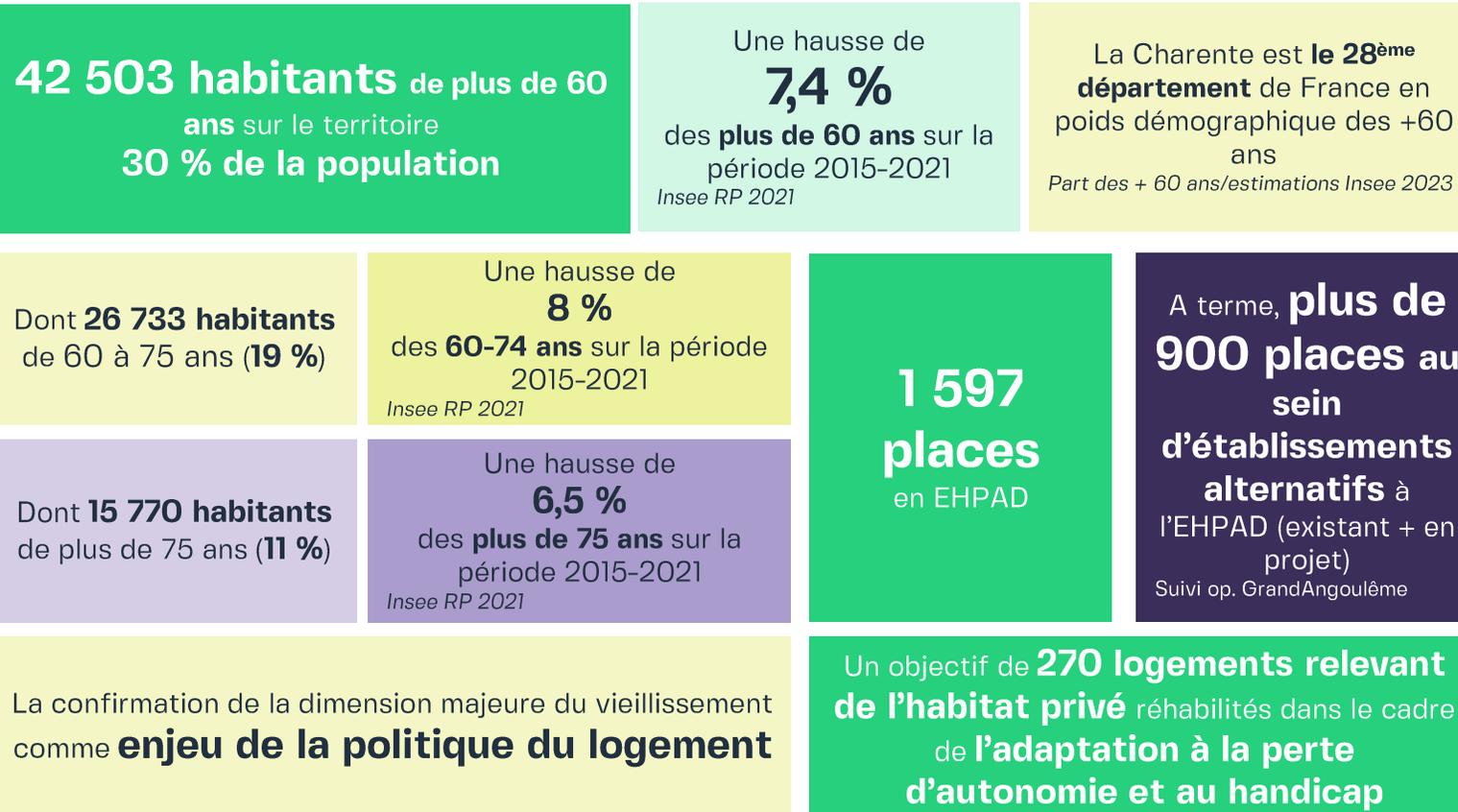
Les logements étudiants dédiés livrés entre 2014 et 2018



Logement des seniors



Les constats issus du diagnostic



Des parcours résidentiels spécifiques et des besoins évoluant dans le temps

Des parcours résidentiels des personnes âgées principalement marqués par :

- **La perte du conjoint ou de la conjointe constituant un risque de dégradation du niveau de revenu et du lien social**
 - En 2020, plus d'une femme sur deux de 70 ans ou plus vivait seule.
 - Des pensions de droit direct des femmes inférieures de 40% à celles des hommes à l'échelle nationale.

Une perte qui peut précipiter un besoin de changement de logement : ressources insuffisantes pour faire face au loyer, à l'entretien du logement et/ou besoin de rapprochement familial pour rompre l'isolement
- **La perte d'autonomie (soudaine ou graduée) synonyme de besoins accrus en accompagnement et assistance sociale/médicale et d'adaptation du logement**

Des lois portant sur le vieillissement et l'adaptation de la société



La *Loi Adaptation de la Société au Vieillissement (ASV) de 2015* donne la priorité à l'accompagnement à domicile

- Réforme de l'APA : renforcement de l'accès, augmentation des plafonds
- Reconnaissance des proches aidants : droit au répit...
- Les logements-foyers rebaptisés « résidences-autonomie » et modernisés
- Renforcement de la transparence et de l'information sur les prix pratiqués en EHPAD

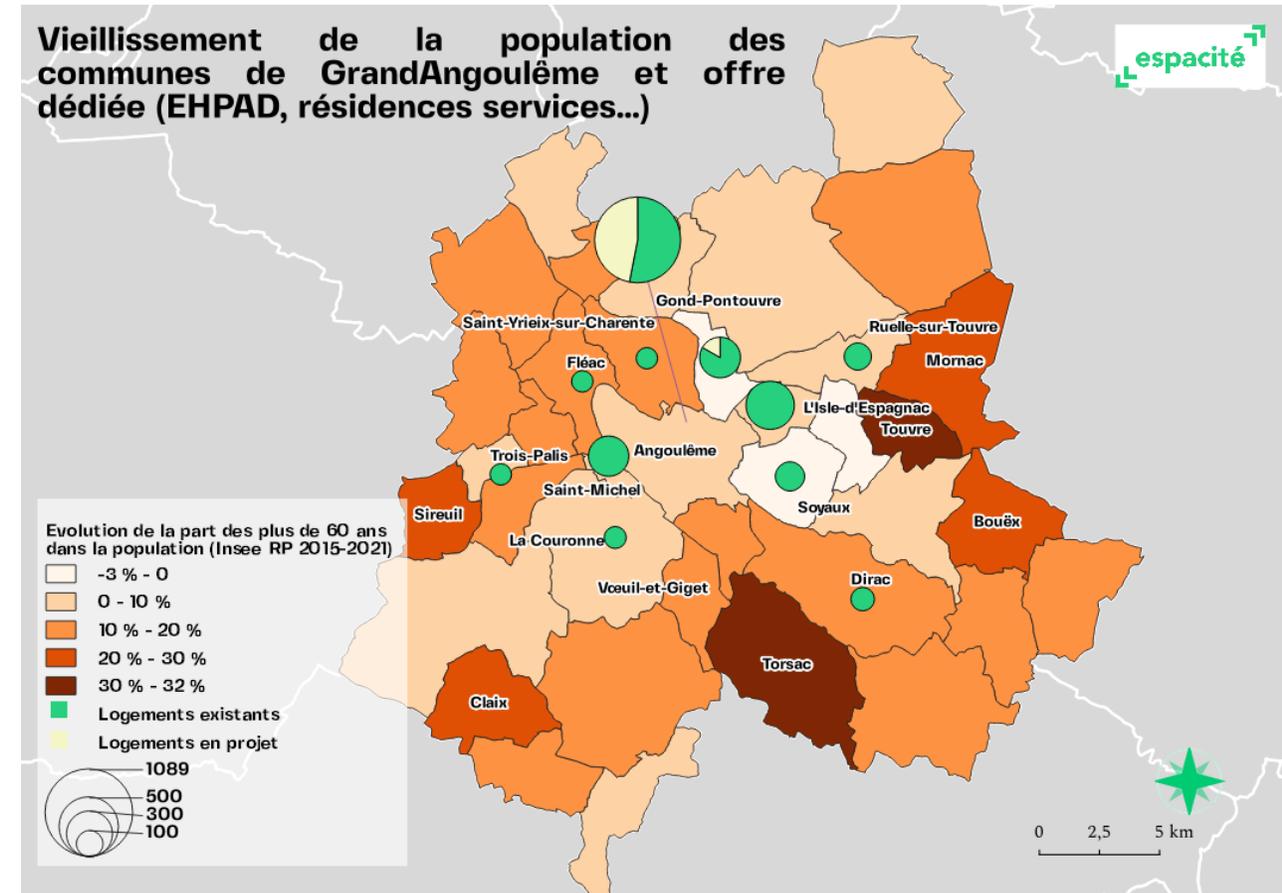
La *Loi portant mesures pour bâtir la société du bien-vieillir et de l'autonomie (2024)* dite **Loi « Bien vieillir »**

- Un volet sur la prévention de la perte d'autonomie et la lutte contre l'isolement
- Prévention et lutte contre les maltraitances
- Mesures en faveur des aides à domicile
- Activités et régulation des EHPAD
- Un **volet habitat inclusif** : notamment son développement dans le parc social

Un maillage de résidences et établissements seniors concentré en cœur d'agglomération

Une offre d'hébergement à destination des seniors implantée en cohérence avec les besoins

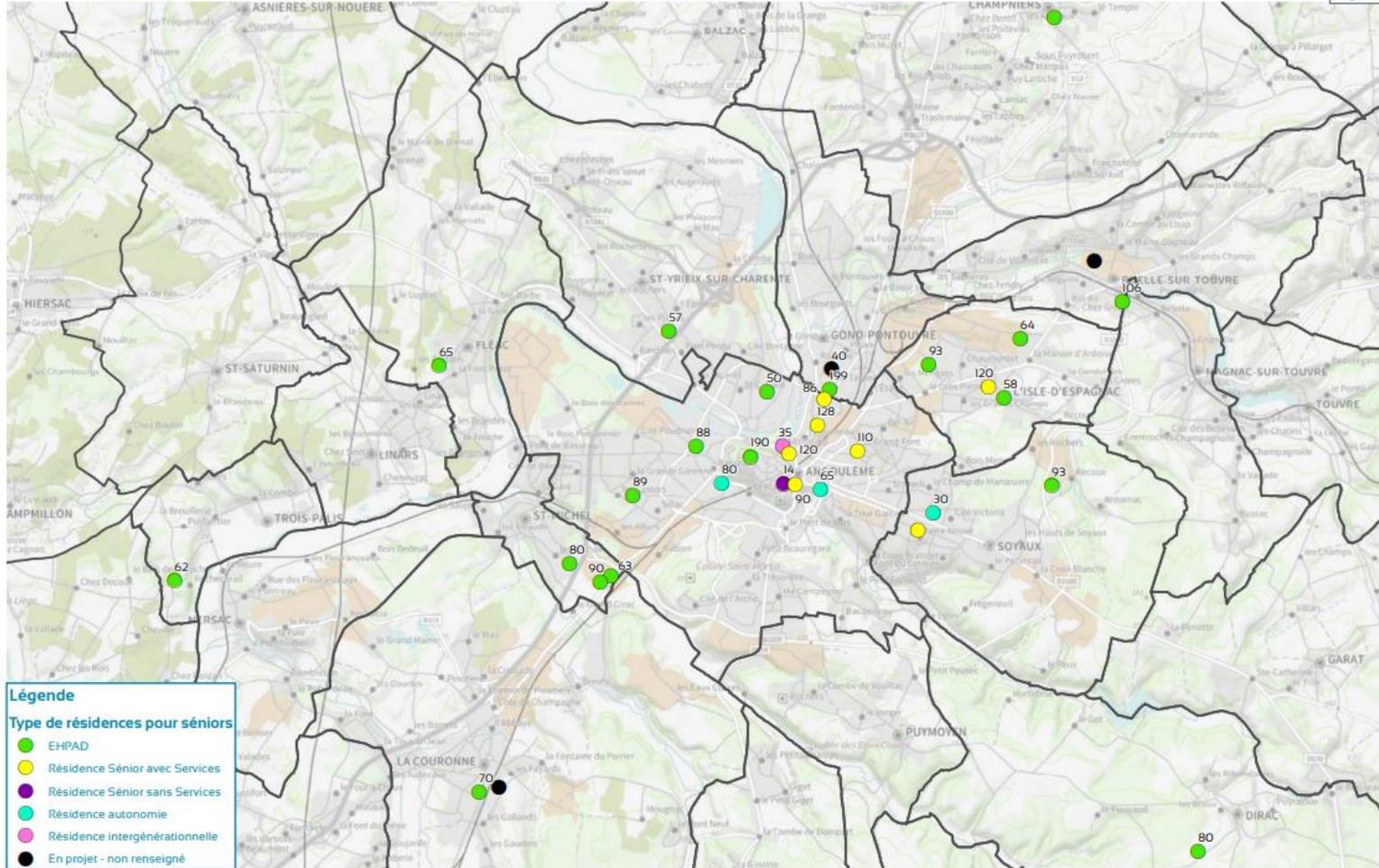
- Angoulême et la plupart des communes périphériques sont pourvues d'une offre d'hébergement destinée aux publics seniors et/ou en perte d'autonomie (EHPAD, résidences autonomie, résidences services...)
- A l'échelle du territoire, de nombreux établissements semblent situés à l'interface entre le cœur de l'agglomération, dotés d'équipements, de transports et services, et les communes les plus concernées par le vieillissement de la population (peri-urbaines et rurales).
- Une offre actuelle de 1 892 logements devant être enrichies de 537 places d'après les projets en cours (+ 28 %)



Source : Insee RP2021 et observation GrandAngoulême.

Un maillage de résidences et établissements seniors concentré en cœur d'agglomération

Résidences pour seniors sur GrandAngoulême par type de structure



Source : GrandAngoulême, Ville d'Angoulême, IGN France Raster
Conception/Réalisation : GrandAngoulême, DCS-SIT, 07/23



0 1 2 Kilomètres

Source : Service SIG GrandAngoulême

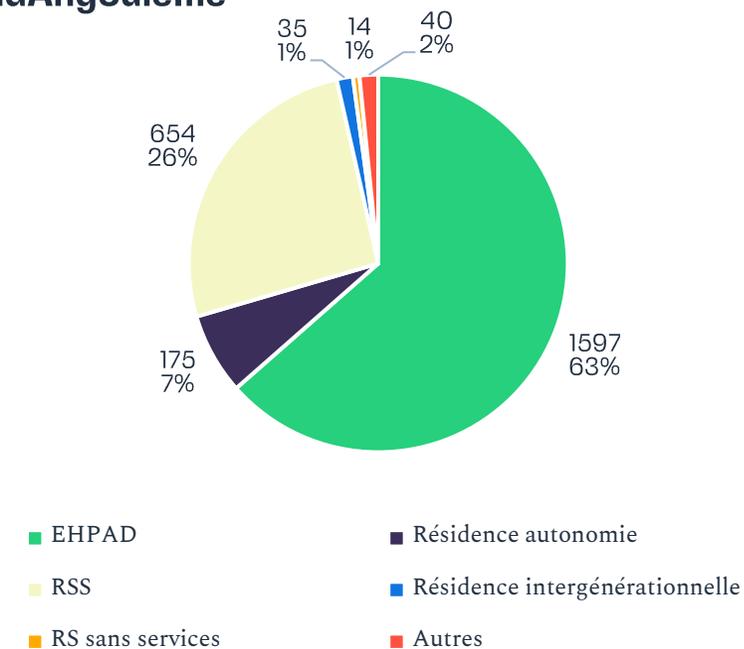


Retours des acteurs de l'habitat : un parc de produits logements encore relativement peu diversifié

Des dynamiques en place et des partenaires mobilisés

- L'offre actuellement disponible en matière d'hébergement spécifique aux seniors s'avère largement dominée par les EHPAD (1 597 places, soit 85 %) par rapport aux résidences autonomie et résidences services. 537 places sont en projet, notamment en résidence intergénérationnelle. Ces projets permettent d'envisager une réduction de la part des EHPAD à 63 % au sein de l'offre spécifique aux seniors (graphique ci-contre).
- L'offre diversifiée est concentrée en cœur d'agglomération, et le modèle de l'EHPAD reste largement dominant sur les communes de la seconde couronne.
- Si, actuellement, EHPAD et résidences services seniors composent l'essentiel de l'offre susceptible d'accompagner les publics en situation de perte d'autonomie, les acteurs s'accordent sur l'enjeu de développement d'un habitat collectif adapté et accessible pour les seniors.
- Les acteurs de l'habitat valorisent le développement d'une offre neuve adaptée et labellisée (notamment via les labels des fédérations professionnelles tels que Handibat et Silverbat, ou la labellisation Habitat Senior Services - HSS). Ils mettent également en avant le travail d'adaptation des logements aux demandes des locataires, soutenu par des subventions dans le cadre du PIG ANAH, ainsi que le rôle clé des partenaires tels que les CCAS, l'ADMR et les caisses de retraite.

Répartition des différents types d'habitat senior existant et en projet sur GrandAngoulême



Source : observation GrandAngoulême

Retours des acteurs de l'habitat : des produits logements encore relativement peu diversifiés

Freins et blocages

Un besoin d'anticipation et prévention pour le maintien à domicile

- Manque d'anticipation des parcours résidentiels : renforcer la prévention et la sensibilisation pour encourager des choix résidentiels proactifs, plutôt que subis.
- Difficultés pour les personnes en parcours d'errance : absence de suivi spécifique pour les personnes âgées ayant vécu des parcours de rue, nécessitant un accompagnement adapté.

Des effets du vieillissement des ménages et du parc à prendre en compte

- Propriétaires occupants modestes en QPV : de nombreuses personnes âgées en QPV aux ressources limitées vivent dans des logements vieillissants.
- Manque d'adaptation pour accueillir les personnes vieillissantes dans le parc social.
- Qualité énergétique des pavillons libérés : des pavillons de grande taille construits durant les années 1970-1980 laissés par les seniors, en particulier dans le parc privé.

Un cadre à améliorer pour les aides financières et accompagnement des ménages

- Complexité pour demander des aides : les ménages modestes peuvent rencontrer des difficultés pour constituer les dossiers de demande d'aide, notamment du fait d'un accès moins aisé au numérique et potentiellement aggravé par l'isolement social
- Limitation des aides aux plus modestes : aides financières principalement accessibles aux ménages modestes et très modestes, laissant des besoins insatisfaits pour d'autres profils.
- Reste à charge élevé : vigilance sur le reste à charge pour les ménages modestes, même avec des aides comme MaPrimeAdapt'.
- Peu de démarches d'identification et de repérage de l'offre alternative à l'EPHAD : opportunité d'une meilleure identification des résidences et hébergements sur le territoire (démarches d'aller-vers)

Des besoins non couverts par l'offre existante

- Absence d'identification des logements adaptés dans le parc public
- Manque de petits logements adaptés et abordables pour envisager des mutations pour les seniors.
- Difficulté à équilibrer les opérations en petites typologies
- Offre de logements adaptés insuffisante pour répondre aux besoins des personnes âgées ou en perte d'autonomie.

Des pistes de préconisations

↳ capacité ↗

Préconisation 1 : Accompagner les seniors vers des solutions logement diversifiées

Axe(s) de travail

- Axe 2 - Besoin des habitants
- Axe 3 - Articulation offre nouvelle et stratégie d'aménagement

Contexte/bilan

- Le parc de logement existant sur GrandAngoulême s'avère relativement peu adapté aux besoins des habitants en lien avec la perte d'autonomie ;
- Le parc public comme privé fait l'objet d'une certaine tension notamment sur les petites typologies ;
- L'offre de logement spécifiquement destinée aux seniors est peu diversifiée sur le territoire.

Objectifs

- Développer une offre diversifiée de produits logements à destination des seniors, adaptée à la variété des besoins des publics et des territoires de l'agglomération.

Modalités

- 1. Amélioration de la connaissance et la compréhension du public concernant l'offre existante à destination des personnes âgées, ses caractéristiques et son accessibilité**
 - Faire connaître les différents types de structure, coûts et subventions disponibles, fourchettes de prix.
 - Développer un observatoire sur l'offre adapté aux seniors.
 - Continuer à aider financièrement l'adaptation des logements des plus modestes.
 - Renforcer le volet animation (sensibilisation, prévention, aller-vers) des dispositifs habitat privé.
- 2. Etude de l'opportunité de l'implantation de nouveaux produits de logement senior sur le territoire, en fonction des publics et des caractéristiques des secteurs ciblés**
 - Evaluer les besoins et développer de nouveaux produits : résidences-autonomie, résidences services, accueil familial, habitat inclusif senior, résidence sociale intergénérationnelle.
 - Proposer des logements évolutifs + associés aux services.
- 3. Développement du label Habitat Senior Services (HSS)**
- 4. Développement d'une démarche « d'aller-vers » portant sur le maintien à domicile des personnes âgées et en perte d'autonomie**
 - Renforcer le volet « animation » des dispositifs habitat privé et de l'accompagnement aux ménages en perte d'autonomie ;
 - Diffuser des supports de communication et organiser des rencontres (salons, forums, permanences...) pour faire connaître l'intervention publique en faveur du maintien à domicile ;
 - Associer les structures médico-sociales et les ADMR à ces démarches et dans le cadre de leur intervention.

Pilotage

- GrandAngoulême

Partenaires

- Département de la Charente
- Bailleurs sociaux, gestionnaires des établissements, CCAS
- Soliha
- Associations en lien avec les seniors (Club senior...)
- Structures médico-sociales, ADMR

Temporalité

- Action à engager à long terme

Moyens

- A définir par GA

Préconisation 2 : Mobiliser des publics à travers une communication dédiée

Axe(s) de travail

- Axe 2 - Besoin des habitants

Contexte/bilan

- Au-delà de l'accès à des typologies de logement adaptées, des publics seniors qui nécessitent un accompagnement au sein de leur logement et en matière d'adaptation à l'autonomie.
- Une connaissance des situations et des besoins à préciser.
- Des enjeux d'intervention présents dans le parc public comme privé.

Objectifs

- Elaborer des outils de communication intégrant la question des parcours résidentiels seniors à destination des habitants

Modalités

1. **Diffusion de supports de communication spécifiques (affiches ou spots publicitaires auprès des médias locaux, panneaux de chantiers...) autour des enjeux de la perte d'autonomie en matière de logement**
 - Soulever la question de la poursuite du parcours résidentiel vers un habitat adapté comme un choix et non un événement subi
 - Intégrer les structures médico-sociales dans la démarche
2. **Mobilisation des bailleurs privés dans l'amélioration de l'habitat**
 - Communication autour des enjeux sociétaux du vieillissement et des marges de manœuvres des investisseurs à cet égard.
 - Labélisation des logements adaptés.

Pilotage

- GrandAngoulême

Partenaires

- Département de la Charente
- Bailleurs sociaux et privés, gestionnaires d'établissements
- Soliha
- Structures d'accompagnement médico-social, ADMR, DAC de Charente

Temporalité

- Actions à engager à moyen terme

Moyens

- A définir par GA

Préconisation 3 : Fédérer un réseau partenarial élargi

Axe(s) de travail

- Axe 2 - Besoin des habitants
- Axe 5 - Conditions de réussite pour la feuille de route Habitat

Contexte/bilan

- Un vieillissement généralisé de la population qui se traduit par des enjeux spécifiques en matière de logement et accompagnement.
- Une diversité de profils de publics seniors qui appelle à l'élaboration et à la mise en œuvre de solutions réfléchies et adaptées.
- Une multitude d'acteurs existants, à l'origine de solutions diverses.

Objectifs

- Elargir le réseau de partenaires publics et privés mobilisés aux côtés de GrandAngoulême dans l'accès au logement et à l'autonomie pour des seniors.

Modalités

1. **Développer un rôle de coordination et d'incubation de projets innovants relatifs au logement des seniors à travers un accompagnement spécifique**
 - Mise en place d'un appel à projet « seniors » destiné aux bailleurs, opérateurs, investisseurs et portant sur des alternatives innovantes (habitat partagé, intergénérationnel...).
2. **Créer et animer une instance partenariale dédiée aux échanges entre acteurs publics et structures privés concernant le développement de produits logement ou de modalités d'accompagnement adaptés aux seniors et à leurs problématiques spécifiques**
 - Organisation régulière de réunions partenariales.
 - Organisation d'un événement dédié à la communication au grand public du type « forum ».
3. **Mobiliser des structures tierces dans la recherche prospective autour de l'adaptation à la perte d'autonomie**
 - Travaux universitaires, acteurs spécialistes de l'habitat alternatif...

Pilotage

- GrandAngoulême
- GrandAngoulême Habitat

Partenaires

- Département de la Charente, communes
- Bailleurs sociaux
- Gestionnaires d'établissements et professionnels de la santé (ADMR, DAC 16...)
- Opérateurs de l'accompagnement au logement (Soliha, associations...)
- CCAS

Temporalité

- Actions à engager à moyen terme

Moyens

- A définir par GA

Les différents produits de logement sénior

↳ capacité ↗

Définition

Les EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) sont « des **maisons de retraites médicalisées** qui proposent un **accueil en chambre** »

Public cible

Personnes âgées de plus de 60 ans jusqu'à très dépendantes (GIR 6 à 1) ayant **besoin d'aide et de soins au quotidien**

Capacité d'accueil

En moyenne **entre 50 et 120 résidents**
Moins de 25 personnes pour les petites unités de vie (PUV)

Gestion

La maîtrise d'ouvrage peut-être à la charge d'un bailleur social, d'un promoteur privé, d'une mutuelle ou d'une association.

Toute création d'EHPAD est soumise à une procédure d'autorisation conjointe de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et du Conseil Départemental.

Coût et financement

Coût réparti en 3 secteurs (prix médian de 2 000€ en 2019) :

- **Tarif hébergement** (prestations hôtelières) pouvant mobiliser l'Aide Sociale à l'Hébergement.
- **Tarif dépendance** (prise en charge de la perte d'autonomie) pouvant mobiliser l'APL.
- **Tarif soins** (soins médicaux prodigués) à la charge de l'assurance maladie.

Réglementation

Ce type d'établissement est encadré par le **Code de l'Action Sociale et des Familles** (art. D312-155-0 à D312-159-2)

Définition

« Ensemble de logements pour les personnes âgées associés à des **services collectifs**, souvent construits à proximité des commerces, des transports et des services »

Public cible

Personnes âgées autonomes ou légèrement dépendantes (GIR 6 à 4) aux **revenus modestes** (inférieurs aux plafonds PLAI, PLUS et PLS lorsque portées par un bailleur social)

Capacité d'accueil

Environ 50 places en moyenne.
Maximum 24 places pour les MARPA (Maison d'Accueil et de Résidence pour Personnes Âgées)

Gestion

Majoritairement initiées et gérées par des **structures publiques** (CCAS par exemple) ou des **structures à but non-lucratif**.

Soumis à autorisation de fonctionnement délivrée par le Conseil Départemental selon la qualité des prestations

Coût et financement

Loyer et charges modérés.
Possibilité de bénéficier de l'**Aide Sociale à l'Hébergement** si revenus inférieurs au montant du loyer et/ou d'**aides au logement** (type APL)
Versement d'un **forfait autonomie** (par le CNSA) pour mener des actions de prévention de la perte d'autonomie

Exemples à Angoulême

- Le Moulin des Dames, Angoulême : T1 à partir de 742 € par mois
- Villa de Bury, Angoulême : T1 à partir de 1 780,50 € par mois ; T2 dès 2 169 € par mois.

Réglementation

Catégorie des établissements et services sociaux / médico-sociaux (ESSMS) donc encadrés par le **Code de l'action sociale et des familles** (art. D312-159-3 à D312-159-5).

Liste de prestations minimales délivrées par les RA déterminée par le décret n°2016-696 du 27 mai 2016 d'application de la loi ASV

Définition

« Ensemble de logements pour les personnes âgées associés à des **services collectifs**, souvent construits à proximité des commerces, des transports et des services »

Public cible

Personnes âgées autonomes ou légèrement dépendantes (GIR 6 et 5) **plutôt aisées** (pas de plafonds et un niveau de services élevé)

Réglementation

Encadrées par le Code de la Construction et de l'Habitation (n'appartenant pas à la catégorie des établissements et services sociaux / médico-sociaux (ESSMS)) depuis la **Loi ASV de 2015** (art. L.631-13 à L633-16)

Gestion

Initiées/gérées par des **structures privées commerciales**. Elles peuvent être **en copropriété** (« résidences-services de première 1^e génération »), occupées par des propriétaires bailleurs ou occupants, ou **locative** (« résidences-services de 2^e génération »), appartenant à un bailleur unique.

Coût et financement

En plus du **loyer** (fixé librement au prix du marché) ou des **charges de copropriété**, le résident paye des charges pour

- **Services non-individualisables** facturés de manière forfaitaire à tous les résidents
- **Services individualisables** (« à la carte ») facturés selon la consommation effective du résident

Exemple à L'Isle-d'Espagnac

- Résidence Domitys : à partir de 1 149 € par mois pour un T1, susceptible d'évoluer en fonction des services souscrits par les résidents.

Capacité d'accueil

Taille variable mais souvent plus importante que les résidences-autonomie

Définition

Dispositif permettant à une personne âgée et/ou handicapée d'être **accueillie au domicile d'un accueillant familial** de manière permanente ou séquentielle. L'accueillant familial est **rémunéré** pour cette prestation et n'a **pas de lien de parenté** avec la personne accueillie

Public cible

Personne âgée et/ou handicapée valide ou avec un **niveau de perte d'autonomie compatible** avec les capacités de l'accueillant

Aides financières

Possibilité d'aide **personnalisée d'autonomie (APA)**
Possibilité d'**Aide sociale à l'hébergement (ASH)**

Capacité d'accueil

Trois personnes maximum par famille

Coût et financement

Le coût comprend : **services rendus** (préparation et service des repas, ménage, aide personnel, déplacements...), **indemnités de congés payés**, **indemnités de sujétions particulières** en fonction du besoin d'aide de la personne, **l'indemnité de mise à disposition des pièces** du logement et **l'indemnité d'entretien** (eau, chauffage, denrées alimentaires...)

Exemple

La rémunération pour services rendus est au minimum égale à 29,71 € par jour. Tenant compte de l'indemnité de congés payés égale à 10 % de cette rémunération, le coût mensuel de l'accueil familial peut s'élever au minimum à 980 €.

Réglementation

L'accueil familial est régi par le **Code de l'action sociale et des familles** (art. L441-1 à L441-4)

Il nécessite un **agrément** délivré par les services du département et soumis à des **contrôles réguliers**

Un **contrat d'accueil** est signé entre les deux parties

Définition

Type d'habitat « destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix à titre de résidence principale, d'un **mode d'habitation regroupé** entre elles ou avec d'autres personnes [...] assorti d'un **projet de vie sociale et partagée** »

- **Habitat inclusif partagé** : chaque résident possède « un logement [...] loué dans le cadre d'une colocation ». Les chambres et sanitaires privés sont assortis d'espaces de vie communs.
- **Habitat inclusif groupé** : « un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation [...] situés dans un immeuble comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée ».



Public cible et capacité d'accueil

Séniors autonomes à moyennement dépendants (GIR 6 à 2)

En général **entre 5 et 10 habitants**, parfois plus pour les habitats groupés



Réglementation

Un habitat inclusif doit répondre au cahier des charges mentionné à l'art. L281.1 du **Code de l'action sociale et des familles**, qui comprend notamment : proximité services de transports, commerces, services publics et services sanitaires, sociaux et médico-sociaux, habitat sécurisé, projet de vie sociale et partagée



Coût et financement

Le coût comprend le **loyer** (varie selon la typologie du logement) et les **prestations et services** proposés.

Aide à la vie partagée de la part du département pour la mise en place du projet de vie sociale et partagée
Possibilité d'**APL** pour les habitants (si le projet est conventionné)



Gestion

Les porteurs de ce type de projets peuvent être variés : associations, gestionnaires d'établissements, bailleurs sociaux, personnes morales de droit privé, foncières solidaires, mutuelles, collectivités locales...

Résidence sociale intergénérationnelle (RSI)



Définition

Ensemble de logements conçus pour **accueillir différentes générations** : étudiants, familles, personnes âgées, personnes en situation de fragilité.

Les RSI se caractérisent généralement par la **présence d'espaces partagés de convivialité** et **des logements adaptés** aux besoins des résidents.



Coût et financement

Le financement des RSI passe par les **mêmes modalités que le financement des logements sociaux ordinaires**.

Des **financements complémentaires** peuvent être mobilisés auprès des caisses d'assurance (retraite, vieillesse, etc.), de l'Etat, des régions, département et autres collectivités locales.



Capacité d'accueil

Capacités d'accueil variables



Public cible

Tous les publics

Une part seulement (en général entre 30 % et 60 % des logements) sont dédiés aux personnes âgées pour garantir la mixité générationnelle



Gestion

Les opérations sont portées par des **bailleurs sociaux, parfois en partenariat** avec des collectivités ou le secteur associatif



Réglementation

L'habitat intergénérationnel ne fait pas l'objet de réglementation spécifique à ce jour.

Le logement en RSI ressort du logement ordinaire et non pas du logement-foyer.

Publics fragiles

Hébergement

Gens du voyage



Les constats issus de l'évaluation

Une **évolution constante** des situations **d'urgence sociale** sur le territoire

Les usagers du SIAO :

- **63 % d'hommes**
- **74 %** de nationalité **française**
- La **moitié** entre **18 et 35 ans**
 - **63,5 % isolés**

Une **tension sur le parc public** comme privé qui participe aux **difficultés de sortie d'hébergement**

51 % des demandes au SIAO proviennent du **centre Charente**, soit un territoire correspondant au **périmètre de GrandAngoulême** (Angoulême, Gond-Pontouvre, L'Isle-d'Espagnac, La Couronne, Ruelle-sur-Touvre, Soyaux)

En **2023, 342 demandes d'orientation** formulées auprès du SIAO (29 demandes par mois)

Parmi celles-ci, **39 situations relevant de commissions de cas complexes**

Des **appels au 115 saturés** depuis plusieurs années

Des refus qui relèvent **d'incompatibilité de profils** par rapport aux services proposés (structures) ou potentiellement des **délais de traitement** (demandeurs)

En Charente, **3 centres sociaux** dédiés à l'accompagnement des gens du voyage
11 aires d'accueil mutualisées

Plus de **530 ménages suivis par le Centre social des Alliers** dans le cadre d'un accompagnement globale (dont 60 % bénéficiant de l'élection de domicile)

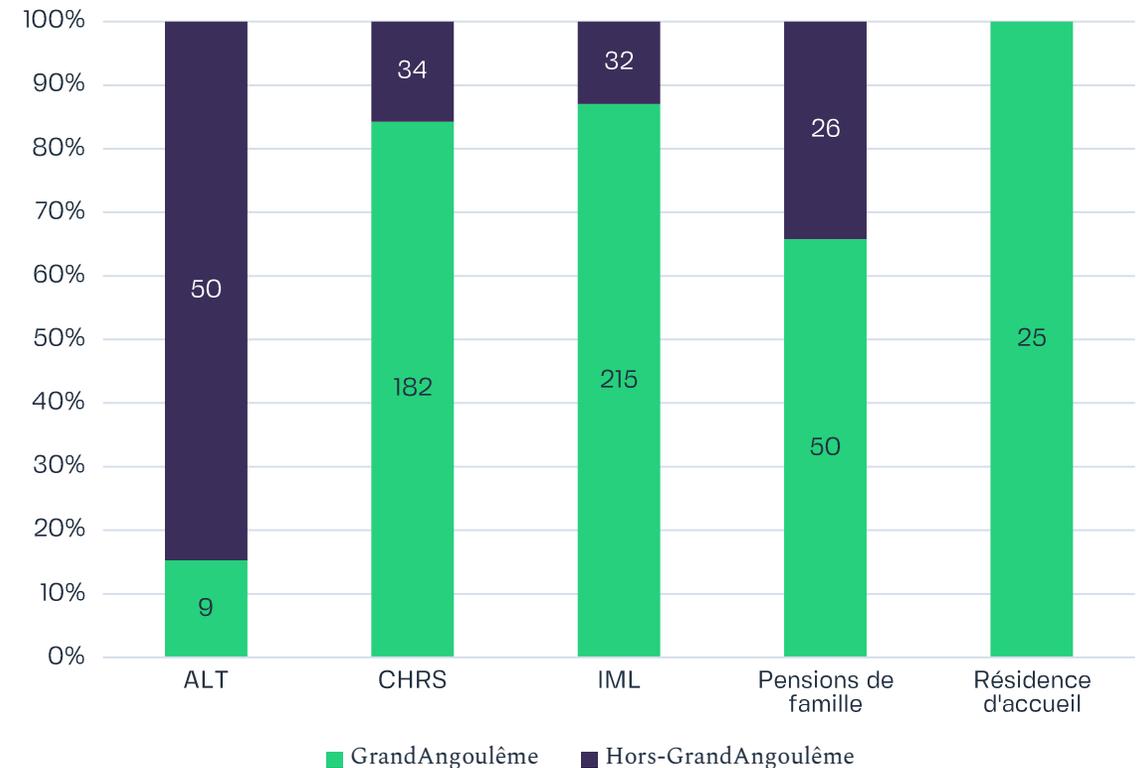
A l'été 2020, **inauguration de l'aire de grand passage de Roulet-Saint-Estèphe**, dont la capacité d'accueil s'élève à **jusqu'à 200 caravanes**

Une politique départementale de l'urgence sociale prégnante sur GrandAngoulême

Un territoire qui concentre l'intervention d'acteurs départementaux en matière d'urgence sociale

- Environ 77 % des places relevant de l'accompagnement des personnes défavorisées vers le logement ou l'hébergement relèvent de structures situées sur le territoire de GrandAngoulême.
- 51 % des demandes d'orientation formulées auprès du SIAO sont transmises par des structures issues de la zone centre-Charente, soit le territoire de GrandAngoulême.
- Les acteurs partagent l'enjeu de la localisation des structures d'accueil au plus près des cœurs d'agglomération, pour des raisons d'accès aux transports, équipements et services.

Répartition territoriale des places de gestionnaires hébergement et logement en Charente



Source : bilan SIAO 2023, à l'exception des mandats de gestion Soliha

Retours des acteurs de l'habitat : une saturation des CHRS qui appelle à la création de places d'hébergement

Parmi les structures relevant du SIAO, les partenaires alertent sur la mise en tension des Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) sur l'ensemble du territoire

- Sur l'année 2023, le SIAO charentais a reçu 342 demandes d'orientation, soit 495 personnes. Près de 92 % des demandes ont été traitées sur l'année, avec 39 situations analysées en commission de cas complexe ou commission de situation préoccupante.

Pour autant :

- Entre 44 et 99 ménages restent sur liste d'attente chaque mois ;
- L'attente est variable selon les structures (CHRS, pension de famille, Allocation logement temporaire - ALT). En moyenne, plus de 70 % des ménages en attente relèvent de places en CHRS (soit trois fois plus que sur les autres structures) ;
- Les situations sont stables pour les autres solutions mais l'attente en CHRS est en hausse constante ;
- 101 % des places en CHRS sont occupées en fin d'année 2023 ;
- Augmentation de la durée de séjour et baisse du nombre de sorties.

Les marges de manœuvre du SIAO

- Depuis décembre 2023, le SIAO de Charente bénéficie de nouvelles modalités de fonctionnement : les situations simples peuvent désormais être orientées directement sans passage obligatoire en Commission partenariale d'orientation (CPO).
- Cela facilite la réduction du temps d'attente des usagers et oriente efficacement les situations complexes vers la CPO (notamment les sorties de prison et de dispositifs régulés). Cette évolution permet de réduire le temps d'attente pour les usagers, alléger l'ordre du jour des CPO et approfondir l'approche qualitative des discussions autour des plus singulières.

Retours des acteurs de l'habitat : adapter la production de logements aux nouveaux modes de vie des voyageurs

Existence d'un réseau d'acteurs mobilisé pour l'accompagnement des Gens du Voyage (GDV)

- Partenariat étendu en Charente autour de la thématique des Gens du Voyage.
- Acteurs spécialisés pour les GDV : Syndicat mixte et Centre social les Alliers (accompagnement et gestion des aires d'accueil).
- Existence d'un schéma départemental pour les GDV.

Des structures et dispositifs d'accompagnement sur le territoire

- Domiciliation assurée via le CS Les Alliers.
- Dispositifs IML dédiés aux GDV (5 logements) comprenant un accompagnement au logement pris en charge par le CS Les Alliers.
- Mise en place de mesures pour l'accompagnement vers et dans le logement.
- Présence d'un monteur d'opérations pour accompagner les projets au sein du GIP.

Mais des difficultés pour la réalisation des objectifs du schéma départemental.

- Difficultés à gérer les contraintes d'urbanisme liées au maintien des caravanes sur certains territoires : non-reconnaissance de la caravane comme type d'habitat.
- Coûts élevés du foncier, zones à urbaniser limitées (ZAN).
- Complexité de gestion des opérations d'aménagement.
- Difficultés à faire sortir des logements adaptés aux modes de vie des voyageurs et des temps de réalisation des projets souvent trop long.
- Des freins importants relatifs à l'acceptation des projets par les riverains et aux réticences envers l'installation des voyageurs.

Des pistes de préconisations



Préconisation 1 : développer des montages d'opérations alternatifs pour la mobilisation de places d'hébergement

Axe(s) de travail

- Axe 2 - Besoin des habitants
- Axe 3 – Reconquête des centralités et mobilisation du parc ancien
- Axe 4 – Articuler offre nouvelle et stratégie d'aménagement

Contexte/bilan

- Le volume de places d'hébergement disponibles sur le territoire n'est plus suffisant pour absorber la demande ;
- Les modalités conventionnelles de mobilisation de places d'hébergement ne répondent plus aux enjeux économiques des opérateurs et des bailleurs ;
- Le partenariat entre opérateurs de l'accompagnement vers le logement fonctionne bien avec les bailleurs sociaux, peu avec les bailleurs privés

Pilotage

- GrandAngoulême

Objectifs

- Créer des places d'hébergement supplémentaires pour absorber une demande de plus en plus importante.

Modalités

1. Développement de l'acquisition-amélioration sur le patrimoine en petit collectif des communes de 1^{ère} et 2^{nde} couronne

- Réfléchir à un modèle financier de l'acquisition-amélioration, pour équilibrer les opérations des haltes de nuit
- Relayer l'enjeu de remobilisation du parc à des fins sociales, notamment auprès des propriétaires concernant l'intermédiation locative

3. Subvention à la création de places en haltes de nuit dédiées aux publics moins visibles des politiques de l'urgence sociale (réfugiés, femmes victimes de violences, addictions...)

4. Captation de places non-mobilisées au titre des ALT

Partenaires

- DDETSP
- Communes, Département
- Bailleurs sociaux
- Investisseurs
- AFUS 16

Temporalité

- Actions à engager à moyen terme

Moyens

- A définir par GA

Préconisation 2 : renforcer la communication et les partenariats

Axe(s) de travail

- Axe 2 - Besoin des habitants

Contexte/bilan

- La dynamique de création de places d'hébergement est en perte de vitesse ;
- Les communes s'apparentent à l'un des principaux relais de la politique locale en faveur des personnes défavorisées à travers les mécanismes de création de haltes de nuit
- Compétence départementale, la question de l'accompagnement vers le logement et l'hébergement des personnes défavorisées est particulièrement prégnante à GrandAngoulême
- Une évolution des modalités de financement des haltes de nuit par l'Etat, passant du PLAI au PSH.

Pilotage

- GrandAngoulême
- GrandAngoulême Habitat

Objectifs

- Mettre en place une instance de travail et des supports de communication en lien avec les partenaires de la politique de l'habitat

Modalités

1. Mise en place d'une instance annuelle portée par GrandAngoulême associant les acteurs locaux de l'urgence sociale et les élus/techniciens de certaines communes de l'agglomération

- Développer les temps de discussion et la connaissance des acteurs sur les enjeux de l'hébergement et les marges de manœuvre des communes dans la mobilisation de nouvelles places
- Envisager l'intégration de ces points à l'ordre du jour des CIL

2. Développement de supports de communication à destination des communes et des investisseurs autour des enjeux urbains, sociaux et environnementaux de la remobilisation du parc à des fins de création de places d'hébergement

- Communication à travers différents supports (flyers, panneaux de chantier...) autour de la dimension d'intérêt général de la captation du parc existant en faveur de l'hébergement.

Partenaires

- DDETSPP
- Communes, Département
- GIP Charente Solidarités, AFUS 16
- Bailleurs privés
- Opérateurs de l'urgence sociale

Temporalité

- Actions à engager à court terme

Moyens

- A définir par GA

Préconisation 3 : Développer des outils d'observation pour réfléchir à des réponses plus innovantes

Axe(s) de travail

- Axe 2 - Besoin des habitants

Contexte/bilan

- Les situations d'urgence sociale sont en évolution constante (publics concernés, problématiques) sur le territoire ;
- Les publics relevant de problématiques encore récemment peu identifiées sont minoritaires au sein des CHRS malgré l'ampleur de la demande.

Pilotage

- GrandAngoulême

Objectifs

- Enrichir les marges de manœuvres des acteurs locaux à travers un soutien sur les sujets « émergents » de l'accompagnement vers le logement et l'hébergement.

Modalités

- 1. Poursuite de la mise en œuvre du suivi et des bilans du SIAO et du 115 pour faciliter l'observation des enjeux de l'urgence sociale sur le territoire**
 - Notamment la question des difficultés de sortie de CHRS (accompagnement des usagers ou durées d'attribution)
 - Valorisation des travaux d'observation du SIAO et du 115 à travers un volet « publics fragiles » intégré à l'Observatoire de l'habitat
- 2. Réflexion autour de la mobilisation et des missions des ALT vis-à-vis du parcours des usagers**

Partenaires

- DDETSPP
- Département
- AFUS 16
- Opérateurs de l'urgence sociale
- Bailleurs

Temporalité

- Actions à engager à moyen terme

Moyens

- A définir par GA

Préconisation 4 : Développer une offre d'habitat adaptée aux besoins des gens du voyage



Axe(s) de travail

- Axe 2 - Besoin des habitants

Contexte/bilan

- Les modes de vie des GDV évoluent, avec de nouveaux besoins en matière de logement et d'intégration.
- La production de logements reste confrontée à des difficultés, notamment en raison de la complexité d'accès au foncier et des contraintes réglementaires.
- Un réseau partenarial déjà en place permet de mobiliser des ressources et de chercher des solutions adaptées aux besoins spécifiques de cette population.
- Des outils existants peuvent être mobilisés pour répondre aux enjeux, bien que les actions restent limitées par des obstacles structurels et territoriaux.

Pilotage

- GrandAngoulême

Objectifs

- Concevoir une offre d'habitat répondant aux besoins spécifiques des populations, avec des solutions variées et évolutives

Modalités

- 1. Encourager les bailleurs sociaux à intégrer des solutions d'habitat adaptées, comme des espaces d'accueil pour caravanes**
- 2. Développer les partenariats entre acteurs et sensibilisation auprès des communes**
 - Inciter et travailler avec les communes pour identifier des terrains spécifiquement pour l'accueil de familles: sensibiliser les élus aux diverses solutions d'habitat adaptées
 - Former un groupe de travail dédié à la coordination des actions entre les différents acteurs de l'habitat, afin de mettre en œuvre une stratégie cohérente et efficace.
- 3. Définir des indicateurs de performance pour l'accompagnement des gens du voyage**
 - Mettre en place des indicateurs quantitatifs et qualitatifs pour évaluer l'efficacité de l'offre d'habitat et l'accompagnement des GDV
 - Quantifier les besoins en terrains familiaux locatifs (TFL) et en habitat adapté dans le PLH, conformément aux orientations du PDALHPD.

Partenaires

- Département
- Bailleurs sociaux
- Syndicat mixte des Gend su voyage
- Centres sociaux
- GIP

Temporalité

- Actions à engager à moyen terme

Moyens

- A définir par GA

Préconisation 5 : Accompagner les gens du voyage vers et dans le logement

Axe(s) de travail

- Axe 2 - Besoin des habitants

Contexte/bilan

- Les modes de vie des GDV évoluent, avec de nouveaux besoins en matière de logement et d'intégration.
- La production de logements reste confrontée à des difficultés, notamment en raison de la complexité d'accès au foncier et des contraintes réglementaires.
- Un réseau partenarial déjà en place permet de mobiliser des ressources et de chercher des solutions adaptées aux besoins spécifiques de cette population.
- Des outils existants peuvent être mobilisés pour répondre aux enjeux, bien que les actions restent limitées par des obstacles structurels et territoriaux.

Pilotage

- GrandAngoulême

Objectifs

- Proposer un accompagnement social répondant aux besoins spécifiques des populations, avec des solutions variées et susceptible de favoriser leur accès au logement.

Modalités

- 1. Développer des dispositifs d'accompagnement visant à faciliter l'accès au logement et assurer une insertion :**
 - Renforcer l'intermédiation locative au profit de ce public
- 2. Associer les dispositifs d'accompagnement et le Fonds de solidarité pour le logement (FSL - Accès) pour un relogement sécurisé, en assurant un soutien à la fois social et financier auprès des bailleurs publics ou privés (garantie financière).**
- 3. Solliciter la CPO du SIAO lors de besoins d'accompagnement spécifique.**
- 4. Poursuivre l'expansion de l'offre d'habitat adapté à travers les nouvelles orientations du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).**

Partenaires

- Département
- Bailleurs sociaux
- Syndicat mixte des Gend su voyage
- Centres sociaux
- GIP

Temporalité

- Actions à engager à moyen terme

Moyens

- A définir par GA

↳ **espacité** ↗

