

# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020



## LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

Créée en 1989 sous la forme du District du Grand Angoulême, la Communauté d'Agglomération comprend 16 communes depuis l'entrée de Mornac en 2012.

Un premier Programme Local de l'Habitat a été défini pour la période 2007-2013.

## Qu'est-ce qu'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ?

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) définit une stratégie en matière d'habitat pour une durée de 6 ans. Il fixe l'ensemble des interventions à mener et les moyens à mobiliser pour les mettre en œuvre.

Il définit des interventions en matière :

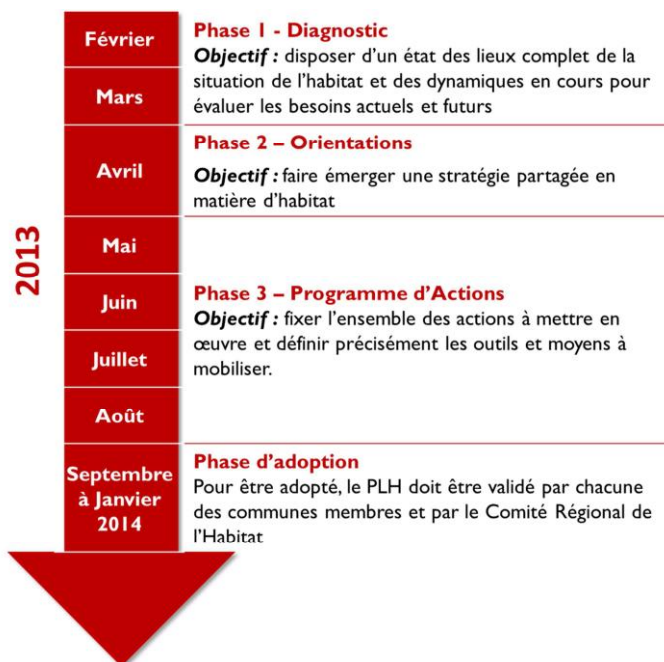
- ✓ De création de nouveaux logements (social, privé, locatif ou accession),
- ✓ D'amélioration des logements existants,
- ✓ De réponse aux besoins spécifiques en logements ou hébergements des personnes défavorisées, personnes âgées ou handicapées, jeunes, gens du voyage...
- ✓ De politique foncière...

### SOMMAIRE

Bilan du PLH 2007-2013 .....	p.2
Diagnostic .....	p.3
Orientations .....	p.6
Programme d'actions .....	P.7
Impacts sur les documents d'urbanisme .....	p.14

Le Programme Local de l'Habitat doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Angoumois arrêté en février 2013 et le projet de Plan de Déplacements Urbains en cours.

## La démarche d'élaboration du PLH 2014-2020



# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

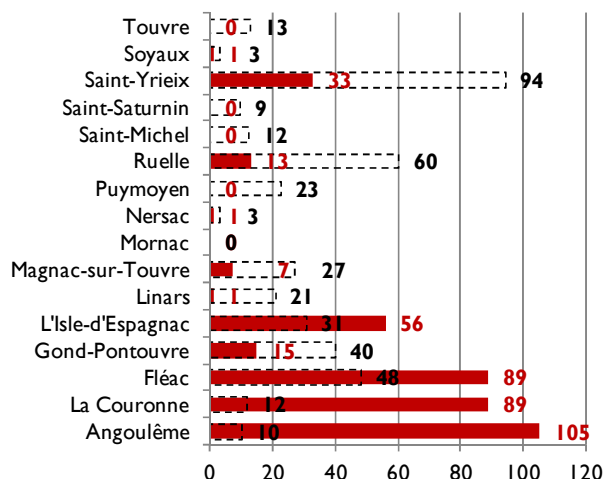
## BILAN DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2007-2013

### Les objectifs du 1er PLH

- ✓ **Mettre en œuvre une production solidaire et concertée, vecteur de mixité urbaine et sociale**
  - Favoriser la production de logements publics sur le territoire communautaire (objectif de 66 logements par an jusqu'en 2011 puis 75 en 2012 et 2013, auquel s'ajoute l'objectif de 792 logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre des Opérations de Rénovation Urbaine « ORU »)
  - Mettre en œuvre une politique foncière territoriale
- ✓ **Permettre à tous de se loger dignement, décemment et selon ses besoins**
  - Poursuivre la politique de lutte contre l'habitat indigne
  - Poursuivre la politique en faveur des ménages en difficulté et des publics spécifiques
- ✓ **Promouvoir la qualité de l'habitat et renforcer l'attractivité résidentielle**
- ✓ **Faire vivre le PLH : organiser la connaissance et le suivi de la politique habitat**

→ Une déclinaison opérationnelle en 23 fiches actions

→ Une enveloppe financière de 7,4 M€ dédiée pour les 6 années du PLH



### Le bilan du 1er PLH

- ✓ **Un premier PLH qui a permis :**
  - De disposer d'une analyse plus fine des besoins en logements
  - De structurer la politique communautaire en matière d'habitat et d'organiser la gouvernance
  - D'accompagner la réalisation des opérations de rénovation urbaine
  - De favoriser la production publique hors ORU (logements très sociaux en particulier)
- ✓ **De premières actions mises en œuvre, mais qui restent à conforter via ce second PLH**
  - Une diversification de l'offre et un rééquilibrage entre des communes qui peinent encore à s'opérer
  - Des actions entreprises pour la requalification du parc privé, qui seront à poursuivre et renforcer
  - Peu d'actions mises en œuvre en faveur des publics aux besoins spécifiques et la nécessité d'affiner la connaissance de ces besoins, pour les jeunes en particulier
  - Une sensibilisation des élus aux questions d'habitat mais une définition des orientations communes à renforcer (mixité sociale, formes urbaines, gestion du foncier...)
  - Un observatoire mis en place et des instances de suivi et de pilotage mais un partenariat et un partage à renforcer

### Atteinte des objectifs 2007-2012

(Hors opérations de rénovation urbaine)

Source : tableaux de bord Observatoire de l'Habitat du Grand'Angoulême  
Engagements calculés à fin 2012



# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

## LE PLH 2014-2020 – DIAGNOSTIC

### Structuration territoriale

- Le GrandAngoulême constitue, avec Cognac, un **pôle majeur** du département charentais
- Une armature urbaine composite avec une ville centre, une couronne Nord/ Nord-Est très urbanisée, et des communes plus rurales en périphérie

#### CHIFFRES CLES – POPULATION<sup>1</sup>

- ▶ 106 146 habitants en 2009 (+0,19% par an depuis 1999)
- ▶ 2,11 personnes par ménage en moyenne en 2009 (2,3 en 1999)
- ▶ Revenu net moyen : 20 706 € en 2009
- ▶ 10 462 demandeurs d'emplois en décembre 2012

### Dynamiques démographiques

- Une relative **stabilité démographique** à l'échelle de l'agglomération
- Une déprise marquée pour la ville centre et la première couronne au profit des communes périphériques
- Malgré une **population** globalement **jeune**, un **vieilissement** qui s'accélère et de nouveaux besoins à anticiper

### Contexte socio-économique

- Une **fragilité économique et sociale des ménages** et une concentration des emplois dans un secteur industriel sensible à la conjoncture
- Une opportunité économique et un apport d'emplois potentiel avec **l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse**

### Portrait du secteur de l'habitat

- Des **parcs locatifs** (social et privé) développés, qui assurent une **fonction d'accueil** des ménages les plus modestes
- Des **spécialisations communales** cependant : un parc social qui reste largement concentré à Angoulême et Soyaux, un parc locatif privé développé dans la ville-centre et en 1ère couronne, des communes de 2e couronne qui accueillent essentiellement des propriétaires occupants
- Une offre importante en **logements de taille moyenne**, qui permettent de répondre à des types de demandes très diverses
- Une **politique de lutte contre l'indignité qui porte ses fruits** dans le parc privé et une réelle dynamique de rénovation urbaine du parc public dans le cadre des Opérations de Rénovation Urbaine, mais des besoins en réhabilitation qui persistent dans le parc privé comme dans le parc social
- Une **vacance élevée**, présente dans le territoire de longue date en particulier dans le parc ancien, et difficile à traiter – mais un réel potentiel de remise sur le marché des logements vacants

<sup>1</sup> Sources : INSEE, RP 1999 et 2009

<sup>2</sup> Source : FILOCOM 2011

#### CHIFFRES CLES – HABITAT<sup>2</sup>

##### 58 115 logements

- ▶ 1 logement sur 10 est vacant dans l'agglomération
- ▶ Plus d'1 logement sur 2 comporte 3 ou 4 pièces
- ▶ 32% de logements bâtis avant 1949 (46% en Charente) et 39% entre 1949 et 1981

##### 50 511 résidences principales (RP)

- ▶ Près de 2 RP sur 3 sont des maisons
- ▶ Parmi les RP, 59% sont occupées en propriété, 19% sont des logements sociaux et 27% des logements locatifs privés
- ▶ En 2011, 2 315 logements privés sont potentiellement indignes (6% du parc privé)
- ▶ 3 logements sociaux sur 4 sont situés à Angoulême ou Soyaux, et plus d'1 logement social sur 2 dans les Zones Urbaines Sensibles
- ▶ 1,5 demande de logement social pour 1 attribution dans l'agglomération (1,4 en Charente et 4,7 en Charente-Maritime)

# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

## Logement des publics aux besoins spécifiques

- Des **personnes âgées aux ressources très modestes**, logées dans un parc privé ancien difficilement adaptable
- Une **offre de logement intermédiaire** (entre le logement autonome et l'hébergement en structure médicalisée) encore trop **peu développée** sur l'agglomération pour les personnes âgées et/ou handicapées
- Une prise en compte des **personnes avec des difficultés psychologiques** à développer
- Une offre à destination des **étudiants** qui se développe, et qui devrait suffire à répondre à la demande
- Des **jeunes en situation** précaire qui rencontrent d'importantes difficultés pour se loger ; une structure destinée à accompagner les jeunes dans leur recherche de logement mise en place début 2013
- Pour les **personnes défavorisées**, un manque de places en hébergement d'urgence identifié malgré la réponse aux exigences de la loi MOLLE ; un partenariat fortement organisé, notamment autour du GIP Charente SolidaritéS et de l'AFUS I6
- Un manque identifié en terrains familiaux et logements adaptés pour permettre la sédentarisation des **gens du voyage**

### CHIFFRES CLES – PUBLICS SPECIFIQUES<sup>3</sup>

- ▶ 24,8% de personnes âgées de plus de 65 ans, dont 72% de propriétaires
- ▶ 3 182 bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé en 2010
- ▶ 18,8% des habitants ont entre 15 et 29 ans
- ▶ L'agglomération concentre près de la moitié des jeunes du département sous le seuil de pauvreté
- ▶ 1 ménage sur 2 n'est pas imposable et près de 20% des ménages sont situés sous le seuil de pauvreté en 2011
- ▶ +15% de demandes d'hébergement d'urgence entre 2011 et 2012
- ▶ 130 familles de gens du voyage en attente d'une solution d'accueil pérenne

### CHIFFRES CLES – MARCHES IMMOBILIERS<sup>4</sup>

- ▶ 594 logements par an commencés en moyenne entre 2000 et 2011
- ▶ Entre 1999 et 2008, 2,12 nouveaux logements construits par habitant supplémentaire
- ▶ 31,5 hectares de terrains consommés chaque année par l'habitat
- ▶ Une hausse des prix des terrains de 39,3% entre 2007 et 2011
- ▶ Ventes : une majorité de maisons, des prix moyens de 1 351,8€/m<sup>2</sup> dans le neuf et 1 275,5€/m<sup>2</sup> dans l'ancien
- ▶ Locations : un prix moyen dans le parc privé de 636 €/mois pour les maisons et de 478 €/mois pour les appartements

## Dynamique des marchés et parcours résidentiels

- Une **production neuve importante**, portée par les dispositifs de défiscalisation (dispositif De Robien), et qui concerne essentiellement les communes périphériques
- Des **marchés de l'immobilier détendus**, impliquant une **concurrence** entre les parcs de logements (privé/public et neuf/ancien) ; un développement de l'offre défiscalisée supérieure à la demande, et qui a accéléré ce phénomène
- Un développement de l'offre de logements qui va de pair avec la **consommation importante de foncier** et une augmentation des prix à l'achat des terrains
- Un **enjeu de maîtrise de l'urbanisation** identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale et le projet de Plan de Déplacements Urbains, qui se traduit déjà dans les documents d'urbanisme de certaines communes par une réduction des zones ouvertes à l'urbanisation
- Une **aide à l'accession à la propriété** dans l'ancien mise en place par l'Agglomération pour la période 2012-2014 (Pass Accession) qui rencontre un succès important, notamment auprès de jeunes ménages aux ressources modestes
- En revanche, des conditions de pré-commercialisation très difficiles pour les produits en location-accession de type PSLA
















<sup>3</sup> Sources : INSEE, RP 2009 et DGI 2010 ; FILOCOM 2011, AFUS I6, Centre Social des Alliers

<sup>4</sup> Sources : Sit@del2; Observatoire de l'Habitat du GrandAngoulême, Perval



# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

## Schéma synthétique des parcours résidentiels

Entrée	Public	Parc social	Parc locatif intermédiaire et privé	Accession à la propriété
Age	Personnes âgées	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas de visibilité du parc social adapté</li> <li>▪ Des locataires vieillissants toujours plus nombreux</li> <li>▪ Propriétaires âgés souhaitant revenir en centre-ville dans le parc social non prioritaires</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problématique du parc privé indigne</li> <li>▪ Problématique d'adaptation du parc sans dispositif incitatif</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problématique du parc privé indigne</li> <li>▪ Problématique d'adaptation du parc sans dispositif incitatif</li> </ul>
	Jeunes en décohabitation	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Temps d'attente trop long au vu des besoins des jeunes</li> <li>▪ Peu de petits logements qui induit une pression importante</li> <li>▪ Méconnaissance de leurs droits</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problématique du parc privé indigne</li> <li>▪ Prix élevés pour des jeunes à faibles revenus</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dispositif d'accession réhabilitation</li> </ul>
Structure familiale	Familles avec enfants	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Peu de tension dans le parc mais au global, un taux d'attribution légèrement inférieur à la moyenne</li> <li>▪ Une tension dans certaines communes</li> <li>▪ Un manque de grands logements</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des loyers qui ont baissé et peuvent concurrencer l'offre sociale</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des prix à l'accession faibles en périphérie de l'agglomération</li> </ul>
Ressources	Ménages précarisés	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une production de logements très sociaux supérieure aux prévisions</li> <li>▪ Des taux d'attribution importants (publics considérés comme prioritaires)</li> <li>▪ Existence de la cellule de recours du GIP pour le logement des plus défavorisés</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rôle social marqué et un potentiel d'indignité</li> <li>▪ Prix élevés des logements locatifs récents</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Impossibilité d'accéder à la propriété même lors de la vente de patrimoine</li> <li>▪ Des produits PSLA difficiles à réaliser dans le territoire en raison d'un marché trop détendu</li> </ul>
	Classes moyennes	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Population peu présente dans ce parc</li> <li>▪ Peu de tension dans le parc qui conduit les ménages à se montrer exigeants (localisation, type de logement, taille, agencement...)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offre existante mais des ménages qui préfèrent accéder à la propriété en périphérie pour un prix équivalent</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accession possible en périphérie de l'agglomération ou via le dispositif en place, ou encore lors de vente de patrimoine social</li> </ul>

5



Segment du parc non accessible



Moyennement à difficilement accessible



Accessible



Public fortement représenté dans ce segment du parc

# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

## LE PLH 2014-2020 – ORIENTATIONS STRATEGIQUES

### 6 orientations retenues pour le Programme Local de l'Habitat

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

### Un besoin total estimé à 700 logements par an

- ✓ **Constat : entre 1999 et 2009, sur 610 logements construits en moyenne par an dans l'agglomération :**

- 540 environ (88%) ont servi à répondre aux besoins de la population en place (« le point mort »)
- environ 70 (12%) ont permis d'accueillir une nouvelle population (« l'effet démographique »)

- ✓ **235 logements par an nécessaires pour maintenir la population actuelle**

Même sans apport de population, la production de logements est nécessaire, et ce pour 3 raisons :

- Le desserrement des ménages : une diminution de la taille moyenne des ménages du GrandAngoulême est observée. Le PLH prend l'hypothèse d'un ralentissement du rythme observé entre 99 et 2009 soit 1,97 pers./ménage en 2020 → un besoin de **190 logements**
- Le renouvellement du parc : variation du parc de logement hors constructions neuves (démolitions, changements d'usage, etc.). le

- ✓ **465 logements par an nécessaires pour répondre aux besoins de la croissance démographique**

Les élus du GrandAngoulême se sont positionnés sur le choix d'un scénario de développement volontariste impliquant une croissance annuelle de population de 1,1% (contre 0,19% entre 1999 et 2009). 465 logements supplémentaires seraient nécessaires pour répondre aux besoins de cette population.

PLH prend l'hypothèse d'une accélération des besoins liés au renouvellement du parc en raison de la politique active de renouvellement urbain menée par l'agglomération → un besoin de **140 logements**

- La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants. Le PLH prend l'hypothèse d'une politique active de résorption de la vacance avec 95 logt/an remis sur le marché chaque année. Une diminution forte du taux de logements vacants → un besoin négatif de **-95 logements**



# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

## LE PLH 2014-2020 – PROGRAMME D' ACTIONS

### BUDGET GLOBAL DU PLH

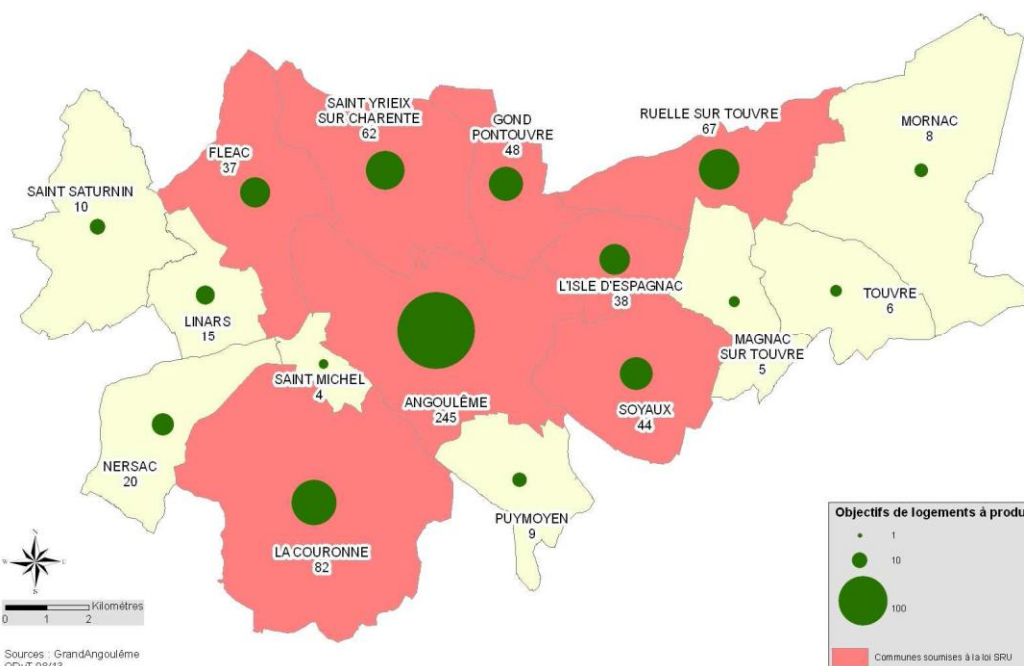
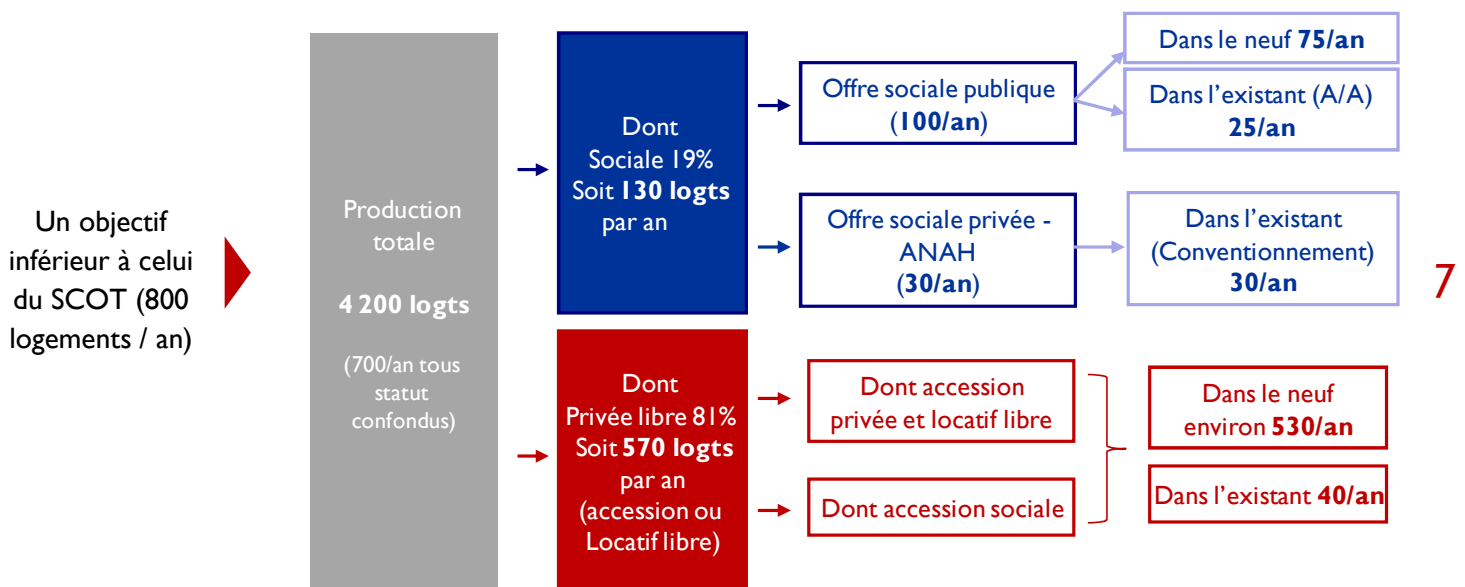
#### PLH 2014-2020 :

- Sur 6 ans : 8 954 300 €
- Budget annuel : 1 492 383 €

Rappel budget annuel PLH 2007-2013 : 1 208 167 €

**Principe d'intervention N°1 : Calibrer et orienter la production pour satisfaire les besoins et renforcer la mixité sociale, tout en favorisant une remise en tension du marché immobilier local**

### Fiche-action N°1 : Produire 700 logements par an pour retendre le marché et satisfaire les besoins de la population



Des objectifs de production tous logements pouvant varier de plus ou moins 10% (arrondi à l'unité supérieure)

Un objectif qui sera suivi dans le cadre de l'observatoire et qui pourra être revu en cours de PLH selon les réalisations

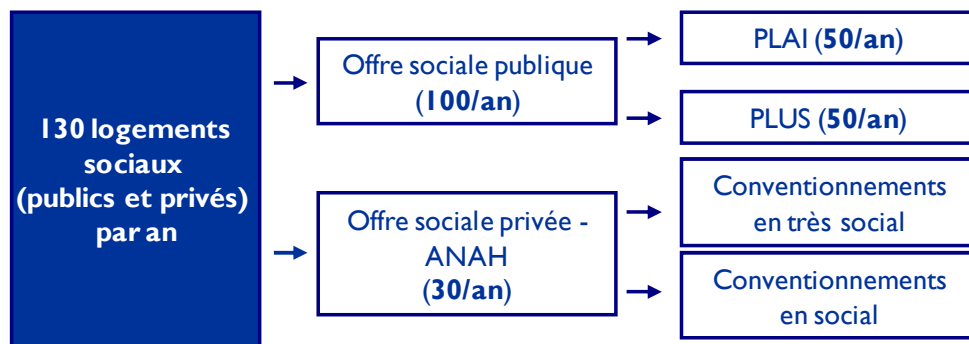
# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

## Fiche-action N°2 : Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de la population

Enveloppe sur 6 ans:  
3,9 M€

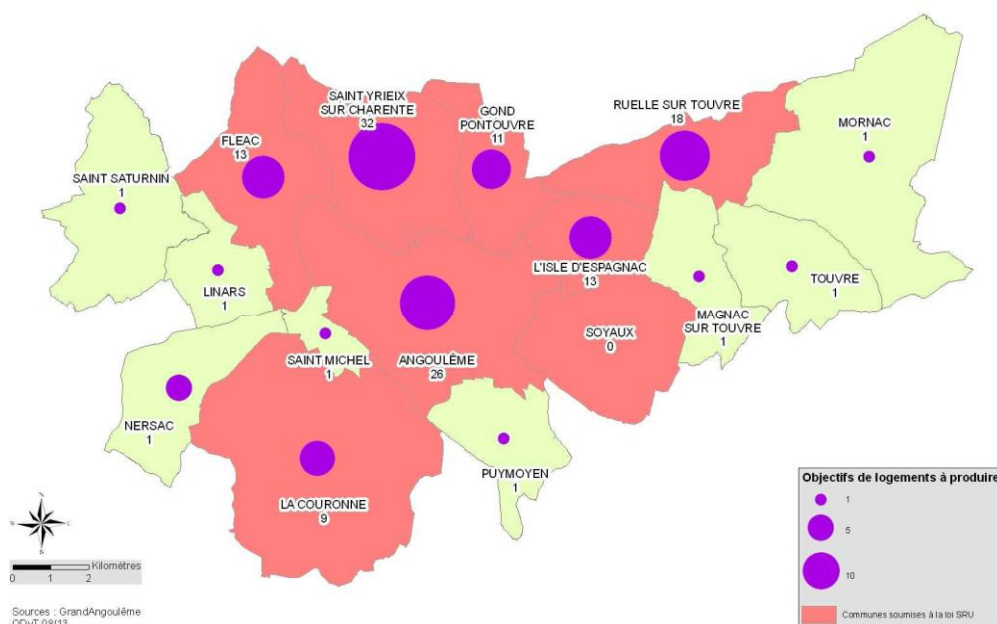
- ✓ **Accompagner la production de logements sociaux répondant aux enjeux du PLH, par la mise en place d'une grille de critères** (qui sera validée après adoption du PLH par une délibération spécifique)
  - Une majoration des subventions pour les opérations répondant aux critères de performance énergétique, densité, insertion urbaine, forme urbaine, mixité sociale, etc.
  - Une subvention pouvant varier de 500 € à 12 000 €/logement selon l'atteinte des critères (production neuve ou dans l'existant, type de financement, reconquête urbaine, etc.)
  - Une enveloppe globale de 3,9 M€ sur 6 ans pour la production de logements sociaux
- ✓ **Inciter à la production de logements publics aux loyers abordables pour les ménages modestes**

8



- Une réflexion à initier sur un « Super PLAI », sur la remise en ordre des loyers...
- ✓ **Une répartition de l'offre sociale qui s'inscrit dans un objectif de rééquilibrage à l'échelle de l'agglomération et d'atteinte des objectifs SRU** pour les communes concernées (les chiffres définitifs du rattrapage à effectuer seront déterminés par l'Etat début 2014)

Des objectifs de production de logements sociaux pouvant varier de plus ou moins 10% (arrondi à l'unité supérieure)





## Principe d'intervention N°2 : Redonner de l'attractivité au parc public existant pour limiter la concurrence avec l'offre nouvelle

### Fiche-action N°3 : Améliorer la qualité de l'offre publique pour renforcer son attractivité

Enveloppe sur 6 ans :  
2,08 M€

- ✓ **Poursuivre la reconstitution de l'offre dans le cadre des ORU** (145 logements restant à construire, subvention à hauteur de 4 000 € par logement)
- ✓ **Améliorer les quartiers marqués socialement par une action de renouvellement urbain**
  - Positionner les quartiers en difficulté pour un éventuel ANRU 2 (en attente de la nouvelle géographie prioritaire)
- Mener des actions de communication pour améliorer l'image des quartiers et du parc social en général
- ✓ **Améliorer le parc de logements publics en diffus** : repérage des secteurs et/ou immeubles prioritaires puis participation financière pour des opérations de réhabilitation et/ou démolitions
- ✓ **Travailler en partenariat avec les bailleurs sur les prochaines générations de Conventions d'Utilité Sociale**, qui doivent être signées en 2016

9

### Fiche-action N°4 : Organiser la réflexion sur la mixité et les équilibres de peuplement

- ✓ **Améliorer la connaissance et organiser le suivi des équilibres de peuplement sur l'agglomération** (Étude en cours puis mise à jour annuelle à partir de 2014)
- ✓ A partir de 2015 : **Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement** destinée à engager la réflexion sur le peuplement et les attributions (définition d'une stratégie d'Agglomération et d'outils pour permettre sa mise en œuvre)

# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

## Principe d'intervention N°3 : Réinvestir et conforter les centralités urbaines par la reconquête et la réhabilitation de l'habitat ancien délaissé et dégradé

### Fiche-action N°5 - Reconquérir les centralités urbaines déprisées par la mobilisation des outils incitatifs et coercitifs

Enveloppe sur 6 ans :  
1 161 700 €

- ✓ **Renforcer la connaissance et poursuivre le repérage des situations de non-décence et d'indignité** (poursuite de l'aide à l'action du GIP, étude ARS/DDT en cours sur le repérage du parc privé potentiellement indigne et non décent sur 4 communes du GrandAngoulême)
- ✓ **Pérenniser les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et non-décent (outils incitatifs)** : prévoir la reconduction d'outils de contractualisation avec l'ANAH type PIG-RU et PIG Habiter Mieux, notamment via le financement d'études pré-opérationnelles
- ✓ **Favoriser la requalification des îlots très dégradés ou délaissés (outils coercitifs)** : identifier les secteurs à traiter, consolider les partenariats, définir le type d'intervention à mettre en œuvre et mobiliser au besoin une enveloppe financière en complément des partenaires pour appuyer la réalisation d'opérations complexes

10

### Fiche action N°6 : Mobiliser les dispositifs de repérage et de lutte contre la vacance

Enveloppe sur 6 ans :  
120 000 €

- ✓ **Identifier et suivre l'évolution de la vacance dans l'agglomération** dans le cadre de l'observatoire de l'habitat
- ✓ **Mobiliser les outils opérationnels de remise sur le marché des logements vacants** : délibération pour mettre en place la THLV sur toutes les communes de l'agglomération, Acquisition / Amélioration, Pass Accession, Bail à réhabilitation, communication autour du dispositif de Garantie des Risques Locatifs...
- ✓ Dans le cadre du Pass Accession, étudier l'opportunité de mettre en place une **prime à la sortie de vacance de longue durée de 2 000 € par logement** (objectif de 10 dossiers par an)

### Fiche action 7 - Assurer le caractère durable du développement de l'offre de logements

- ✓ **Encourager la production d'un habitat durable et économe en énergie** par des actions incitatives (éco-conditionnalité de l'attribution des aides pour le Pass Accession, l'aide aux acquisitions-améliorations, à l'amélioration du parc public, majoration des subventions pour les logements publics économes en énergie...)
- ✓ **Rédiger une charte qualité des constructions neuves** intégrant des prescriptions relatives à un habitat durable et une maîtrise de l'étalement urbain (zones privilégiées pour le développement de l'habitat, objectifs de densités minimales...)



# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

## Principe d'intervention N°4 : Accompagner les ménages tout au long de leur parcours résidentiel et maintenir la population sur le territoire

### N°8 Développer une offre adaptée aux besoins des personnes en difficulté de logement dans leur diversité

Enveloppe sur 6 ans :  
552 600 €

#### ► Axe 1 - le logement et l'hébergement des jeunes

- ✓ **Réfléchir à une réponse en logements pour les jeunes sans ressource (18-25 ans)** : constituer un groupe de travail chargé de définir les besoins (quantitatifs, qualitatifs) et de proposer des solutions adaptées
- ✓ **Apporter un soutien à Locapart 16** pour renforcer l'information des jeunes en recherche de logement (étudier les suites du financement apporté à la création de la structure, qui était de 9 500 € hors budget PLH)
- ✓ **Mener une réflexion sur les solutions logements pour les jeunes en alternance, en apprentissage ou en contrat précaire** : suite aux conclusions de l'étude menée par CD2A, participer au besoin à la création d'une structure dans le cadre du droit commun

#### ► Axe 2 - le logement et l'hébergement des personnes âgées et / ou souffrant de handicap(s)

- ✓ **Ré-initier le dispositif de l'agglomération en faveur de l'adaptation des logements à la vieillesse et au handicap**, en complément des actions menées par les partenaires : financement des travaux à hauteur de 50% jusqu'à 1 200€/dossier pour un plafond de 40 dossiers/an ; financement de l'ingénierie à hauteur de 6 100€/an pour l'opérateur qui sera désigné
- ✓ **Développer une offre alternative à l'accueil en structure médicalisée** : pour répondre aux besoins qui seront évalués dans le schéma gérontologique, participer à la réalisation de logements de type MAFFA dans le cadre du droit commun
- ✓ **Prévoir la création d'une structure d'accueil pour les seniors marginaux**
- ✓ **Développer une interface pour favoriser la colocation intergénérationnelle** (recensement et mises en relation des demandes) et identifier une association pouvant prendre en charge la gestion de cet outil

# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

## ► Axe 3 - le logement des publics les plus précaires

### ✓ Renforcer l'offre en hébergement d'urgence :

- En favorisant la réalisation d'une **structure collective** (besoin de 30 à 40 places identifiées dans le PDAHI) via un financement en PLAI ; cette structure pourrait également accueillir 10 lits halte soin santé.
- En favorisant le développement de l'offre en **haltes de nuit** (objectif de 26 haltes) et, pour les familles, en **appartements d'urgence** (objectif de 10 appartements) : financement de 6 000 € par hébergement pour une production neuve et de 8 000 € pour une création dans l'existant, pour un budget total de 156 000 à 208 000 € sur la durée du PLH

### ✓ Favoriser l'accès et le maintien dans le logement en poursuivant le soutien financier au titre du FSL (508 000 € sur 6 ans)

### ✓ Améliorer l'appropriation de leur logement par les plus précaires : lancer une étude sur l'opportunité de mettre en place un projet d'auto-réhabilitation accompagnée (enveloppe de 20 000 €)

12

## ► Axe 4 - le logement des gens du voyage

### ✓ Intégrer en cours de PLH les préconisations du schéma départemental en cours

### ✓ Faciliter l'accès à un logement pour ceux qui le souhaitent par la production d'une offre en PLAI dans le cadre du droit commun

### ✓ En partenariat avec les communes, favoriser l'identification de terrains susceptibles d'accueillir des gens du voyage (afin par exemple de développer les terrains familiaux)

## OBJECTIFS HEBERGEMENT

### Haltes de nuit :

- Au moins 1 halte de nuit pour les communes de moins de 3500 habitants
- Au moins 2 haltes de nuit pour les communes de plus de 3500 habitants sauf Angoulême
- Au moins 4 haltes de nuit pour Angoulême

### Appartements d'urgence :

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

## N°9 Attirer et maintenir la population sur le territoire en favorisant l'accession à la propriété

Enveloppe sur 6 ans :  
1 080 000 €

### ✓ Continuer à faciliter l'accès à la propriété dans l'ancien à rénover via le Pass Accession : financement de 30 dossiers maximum par an à hauteur de 6 000 € par dossier. Cet objectif pourra être revu en cours de PLH

### ✓ Favoriser l'accession directe dans les quartiers ORU : suite aux conclusions de l'étude en cours à Basseau, déterminer les modalités d'intervention (exemples : aide à l'acquisition directe de foncier à bâtir ou d'un logement « clés en main ») et l'enveloppe financière à mobiliser.



# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

## Principe d'intervention N°5 : Mettre en place une stratégie foncière communautaire et se doter des outils nécessaires au développement durable du territoire

### Fiche action N°10 : Définir une stratégie foncière communautaire dans la perspective d'une approche globale territoriale

- ✓ **Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme des communes** avec le PLH, en déclinant par commune les orientations en matière de densité et en réduisant le foncier ouvert à l'urbanisation
- ✓ **Définir de manière partenariale la stratégie foncière communautaire** : définir de manière partenariale les orientations d'une politique foncière d'agglomération, en adéquation avec les objectifs du PLH et l'enjeu d'un développement durable du territoire.

### Fiche action 11 : Mobiliser les partenariats et moyens nécessaires l'action foncière communautaire

Enveloppe sur 6 ans :  
1,5 M€

- ✓ **Poursuivre et étendre le conventionnement avec l'EPF** :
  - Communiquer, notamment auprès des communes, sur les différents outils pouvant être mobilisés
  - Revoir les secteurs d'intervention de l'EPF

13

## Principe d'intervention N°6 Asseoir la politique habitat de l'agglomération, animer, suivre et évaluer le PLH 2014-2020

### Fiche action 12 – Renforcer la compétence habitat de l'agglomération et développer ses capacités d'intervention

- ✓ **Etudier l'opportunité d'une délégation des aides à la pierre à partir de 2015**
- ✓ **Définir les modalités de mise en place d'une fonction d'appui en urbanisme** du GrandAngoulême aux communes à partir de 2015 (Autorisation droit des sols pour le compte des communes)



# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

**Fiche action N°13 : Renforcer le rôle de l'observatoire de l'habitat, suivre, piloter et évaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire**

Enveloppe sur 6 ans :  
60 000 €

- ✓ **Suivre, évaluer et mettre en œuvre le PLH via l'observatoire de l'habitat** (budget de 60 000€ sur la durée du PLH pour l'acquisition annuelle des données) :
  - intégrer les nouveaux indicateurs de suivi,
  - réaliser les bilans annuels et triennaux du PLH, afin de mesurer l'atteinte des objectifs ainsi que l'impact des politiques mises en place. Ces bilans permettront une éventuelle réorientation des actions du PLH
- assurer une diffusion des productions de l'observatoire et renforcer la visibilité sur son intervention, notamment vis-à-vis des communes
- ✓ **Mobiliser les ressources pour la mise en œuvre du PLH selon les besoins** (ingénierie, renforcement des effectifs de manière pérenne ou ponctuelle)

14

## IMPACTS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME

- Principes directeurs énoncés par les lois ENL, SRU, LRL, DALO, MOLLE et ENE, DUFLOT I...
- Schéma de Cohérence Territoriale
- Plan de Déplacements Urbains

- Porter à Connaissance rédigé par l'État
- Schémas départementaux en faveur des publics spécifiques (Plan Départemental d'Action pour le Logt des Personnes Défavorisées, Schéma gérontologique, Schéma d'accueil des gens du voyage...)
- Conventions ANRU

... est compatible avec

**Le PLH**

... prend en compte

...sont compatibles avec

- Documents d'urbanisme communaux (PLU, POS, Cartes communales...)

- ✓ **Article L-123-9 du Code de l'urbanisme :**
  - Délai de 3 ans pour rendre compatible les documents d'urbanisme avec le PLH
  - délai ramené à un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH
- ✓ **Circulaire 2006-12 UHC/PA3 du 17 Février 2006 :**
  - Le PLH décline le programme d'actions par secteurs géographiques et en précise les incidences sur les documents d'urbanisme
  - Le rapport de compatibilité implique que les documents d'urbanisme ne doivent pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que ces documents favorisent explicitement la réalisation des objectifs du PLH



# Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020

## Impact du PLH sur les documents d'urbanisme par action

Fiche action	Impact	Exemples d'outils
N°1 Produire 700 logements par an pour retendre le marché et satisfaire les besoins de la population	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Répondre à l'objectif de maîtrise de l'urbanisation, de reconquête de l'existant et de remise en tension du marché</li> <li>▶ Objectif de production par commune défini p. 7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation/échelonnement des zones à urbaniser (AU) lorsqu'elles ne font pas partie des secteurs prioritaires de développement de l'offre (en extension urbaine)</li> <li>- Traduction des densités dans les règlements et inscription des densités minimales conformément au projet de PDU</li> </ul>
N°2 Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de la population	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Pour les communes soumises à la loi SRU : répondre aux objectifs de développement de l'offre sociale.</li> <li>▶ Pour toutes les communes : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Répondre à l'objectif de maîtrise de l'urbanisation, de reconquête de l'existant et de remise en tension du marché</li> <li>✓ Répondre à l'objectif de rééquilibrage de la production vers les quartiers ou secteurs où l'offre sociale n'est pas déjà importante</li> </ul> </li> <li>▶ Objectif de production par commune défini p. 8</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscription dans les documents d'urbanisme de l'obligation de produire X% de logements en locatifs de droit commun ou très social pour toute opération dépassant X logements (seuils laissés à l'appréciation des communes)</li> <li>- Délimitation d'emplacements réservés au logement social dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme</li> </ul>
N°3 Améliorer la qualité de l'offre publique pour renforcer son attractivité	Aucune	
N°4 Organiser la réflexion sur la mixité et les équilibres de peuplement	Aucune	
N°5 Reconquérir les centralités urbaines dépréciées par la mobilisation des outils incitatifs et coercitifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Répondre à l'objectif de reconquête de l'existant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cibler dans les documents graphiques des secteurs à mettre en valeur ou à requalifier (notamment au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme)</li> </ul>
N°6 Mobiliser les dispositifs de repérage et lutte contre la vacance	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Répondre à l'objectif de repérage et de lutte contre la vacance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en relation de la vacance identifiée dans les documents d'urbanisme et celle recensée sur le terrain</li> </ul>
N°7 Assurer le caractère durable du développement de l'offre de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mettre en place des règles d'implantation des bâtiments qui permettent de limiter la consommation énergétique des logements dès leur construction</li> <li>▶ Répondre à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain Favoriser les installations de sources d'énergies durables et les constructions bioclimatiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager l'implantation bioclimatique et les installations de sources d'énergies durables (articles 6, 7, 9, 10 et 11 du règlement des documents d'urbanisme)</li> <li>- Mettre en compatibilité des documents d'urbanisme avec les densités minimales à appliquer dans les secteurs définis en cohérence avec le SCOT et le projet de PDU</li> </ul>
N°8 Développer une offre adaptée aux besoins des personnes en difficulté de logement dans leur diversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Aucune (mais objectifs d'hébergement définis par commune p. 12)</li> </ul>	
N°9 Attirer et fixer la population sur le territoire en favorisant l'accession à la propriété	Aucune	
N°10 Définir une stratégie foncière communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Permettre la réalisation des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter / échelonner les zones à urbaniser (AU) lorsqu'elles ne font pas partie des secteurs prioritaires de développement de l'offre</li> <li>- Traduire les densités dans les orientations d'aménagement particulières (OAP) et / ou les règlements</li> </ul>
N°11 Mobiliser les partenariats et moyens nécessaires à l'action foncière communautaire	Aucune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la mesure du possible, favoriser le repérage dans les documents d'urbanisme de zones qui pourraient faire l'objet / d'une intervention de l'EPF</li> </ul>
N°12 Renforcer la compétence habitat de l'agglomération et développer ses capacités d'intervention	Aucune	
N°13 Renforcer le rôle de l'observatoire de l'habitat, suivre, piloter et évaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire	Aucune	

15