

# Avis sur le SCOT AEC de Grand Angoulême

Le 19 septembre 2024, le conseil d'agglomération de Grand Angoulême a arrêté le projet de SCOT-AEC. Préalablement, l'élaboration du diagnostic, du Projet d'Aménagement Stratégique, du Document d'Orientations et d'Objectifs et du Plan d'action Air Energie Climat ont fait l'objet de concertations. Vous sollicitez aujourd'hui l'avis de Logélia, bailleur départemental, en tant que personne publique associée.

Logélia partage les constats réalisés lors du diagnostic, qu'il s'agisse des dynamiques sociodémographiques et résidentielles, des sujets de d'aménagement et d'urbanisme, de consommation foncière ou encore d'évolution climatique. Les projections sociodémographiques, foncières, climatiques à l'horizon 2050 constituent des enjeux que Logélia intègre à ses stratégies commerciales et patrimoniales.

Certains points plus particulièrement attirent l'attention de l'Office et constituent des points de vigilance pour ne pas entraver la production de logements sociaux et la rénovation du parc existant.

## 1. Les dynamiques sociodémographiques et résidentielles

### a. Les dynamiques sociodémographiques

Si le territoire de Grand Angoulême a gagné 29 700 habitants en cinquante ans, sa ville centre, Angoulême a vu son poids démographique passer de 42% en 1968 à 30% en 2019, perdant sur cette période 6200 habitants. **Les bailleurs sociaux ont contribué fortement à cette réduction par la démolition de plusieurs centaines de logements dans le cadre de l'ORU de Basseau. Des démolitions importantes vont être de nouveau effectuées dans le cadre du PRIR de la Grand Font. Cette réduction démographique doit être confrontée à la demande de la clientèle des bailleurs très logiquement centrée à Angoulême et en forte augmentation. Les politiques de peuplement ne peuvent être sans conséquence sur les transferts de population ainsi que sur l'organisation territoriale. La disparition de commerces, services, écoles à Angoulême est aussi liées à la baisse de population de la ville centre.**

La pyramide des âges projetée en 2050 laisse envisager un accroissement très fort des populations de plus de 65 ans. Le vieillissement de la population constitue un enjeu d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des seniors. Logélia a intégré cet enjeu à sa stratégie patrimoniale mais la réalisation des projections de vieillissement de la population à 2050 pourrait conduire à constater que l'effort d'adaptation (typologies, logements et résidences- ascenseurs) n'est pas économiquement soutenable. **Il conviendra d'envisager les politiques publiques accompagnant les bailleurs pour transformer et adapter le parc de logements existant.**

De même, « l'analyse des données INSEE invite à s'interroger sur la prise en compte du grand âge sur le territoire ». Les résidences autonomie et EPHAD nécessiteront des réhabilitations lourdes pour continuer à accueillir dignement les personnes âgées. **Aujourd'hui, ces réhabilitations ne sont économiquement pas soutenables pour les propriétaires et gestionnaires d'établissement. L'Etat et les collectivités devront imaginer un nouveau modèle économique pour maintenir ces établissements en activité.**

L'accroissement très fort des populations de plus de 65 ans va de pair avec une érosion des populations actives de 30 à 65 ans. Cette dynamique « questionne également la capacité du territoire à anticiper un éventuel déclin démographique après 2050. Elle invite aussi à se poser la question de l'offre de logements sociaux. **Pour les bailleurs sociaux, la priorité n'est-elle pas plus à la transformation et adaptation du parc qu'à la production nouvelle ?**

Par ailleurs, la diminution de la taille des ménages se poursuit. En 2008, un ménage était constitué de 2,15 personnes, en 2019 de 2,04. Ce phénomène de desserrement se traduit par une augmentation forte du nombre de ménages (+ 7%) alors que le nombre d'habitants n'a augmenté que de 1,8%. **Ce phénomène encourage de**

nouveau à transformer le parc de logements existants pour passer de grandes typologies à des petites typologies. Ce type de transformation nécessite souvent des travaux d'ampleur et coûteux.

Pour autant, les modes d'habiter évoluent et le développement de la colocation ne doit pas être limité par un règlement de PLUi qui imposerait uniquement des petites typologies dans certains secteurs. **Il demeure important de permettre une mixité de typologies dans la production de logements neufs. C'est aussi cette mixité de typologies qui permettra une mixité des populations.**

On observe aussi qu'en 2019, sur le territoire de Grand Angoulême, le revenu net médian est de 21400 €. Il est plus bas qu'à l'échelle nationale (22040 €). Néanmoins, le territoire connaît des écarts de revenus importants entre les différentes communes et une paupérisation de certains quartiers notamment à Angoulême et Soyaux.

Socialement, l'augmentation importante des situations de monoparentalité et l'appauvrissement des populations de certains quartiers favorisent la précarisation des populations concernées. **Il convient de renforcer l'accompagnement social de ces populations fragiles afin d'éviter des dysfonctionnements majeurs au sein des QPV.**

#### b. Les dynamiques résidentielles

Si en onze ans, le territoire a produit 5800 logements (alors que la population n'a cru que de 2450 habitants), la ville centre n'a pas bénéficié de cette dynamique. **Pourtant, la demande de logement social se concentre toujours en grande partie sur la ville centre.** (Les demandes de logements (tous bailleurs confondus) enregistrées dans le fichier central Immoweb pour le secteur de Grand Angoulême concernent pour plus de la moitié la ville centre).

Par ailleurs, le taux de vacance de la ville centre est de 11%. Cela révèle une inadéquation du parc avec les attentes des ménages. L'enjeu et l'objectif de transformation du parc de logements de la ville centre doivent être accompagnés.

71 % des logements de Grand Angoulême sont des maisons individuelles. Ce modèle de développement de l'habitat n'est plus compatible avec les objectifs de sobriété foncière de la loi Climat et Résilience **mais il est à noter que peu d'élus acceptent que des logements collectifs soient construits dans leur commune. Ils conservent majoritairement une préférence pour les pavillons.**

Grand Angoulême compte 17,7% de logements sociaux (12 364 logements) dont les ¾ se situent à Angoulême, Soyaux et la Couronne alors que 11 communes sont soumises à la loi SRU. **Le parc social semble néanmoins répondre en grande partie aux besoins mais « nécessite le développement de plus petits logements ».**

Les enjeux de réhabilitation du parc existant dont la moyenne d'âge est de 41 ans sont importants. **Logélia a engagé d'importantes réhabilitations et un programme d'éradication des étiquettes F et G.**

## 2. Le Plan d'Action Air Energie Climat

Grand Angoulême souhaite s'appuyer sur son PLUi pour favoriser un bâti durable en renforçant les exigences de performance énergétique de production d'énergie renouvelable. Ainsi, le PLUi pourrait-il imposer des normes. **Logélia considère que les normes environnementales actuelles (RE 2025 et RE 2028) sont déjà très exigeantes. L'ajout de normes, labels ou autres contraintes pourrait avoir un effet contre-productif.** Le coût de production d'un logement social ne cesse d'augmenter et les loyers plafondés autorisés ne permettent plus l'équilibre des opérations de construction.

Grand Angoulême souhaite aussi accélérer la rénovation énergétique des logements. « On peut estimer que 90% du parc immobilier angoumois de 2050 est déjà bâti. Or à ce jour, celui-ci est considéré à plus de 60% comme mal isolé (diagnostic de performance énergétique D ou plus). La consommation d'énergie finale moyenne par logement est de 16 MWh en 2021, principalement pour le chauffage (à près de 70 %). Le gaz reste l'énergie principale de chauffage (utilisé à hauteur de 48 % en 2021), puis viennent l'électricité et le bois (22 % et 20 %) et le fioul (7.3 %). Cela fait du secteur résidentiel le premier consommateur d'énergie et le second émetteur de gaz à effet de serre. »

Les logements collectifs des bailleurs sociaux sont quasiment tous chauffés au gaz. Afin de réduire les gaz à effet de serre, le changement d'énergie des réseaux de chaleur ou la création de nouveaux réseaux de chaleur est un véritable enjeu. **L'agglomération de Grand Angoulême a pris la compétence « réseau de chaleur ». Il est**

important pour les bailleurs de savoir si l'agglomération envisage la création de nouveaux réseaux pour participer à la décarbonation du parc locatif. Il faudrait que ces choix soient faits en amont des réhabilitations de collectifs à venir, à minima pour les zones où l'habitat est le plus dense.

Grand Angoulême souhaite aussi amplifier la rénovation ambitieuse du parc social. « Le règlement d'intervention de GrandAngoulême prévoit un appel à projet annuel pour les opérations de réhabilitation du parc de logements publics de plus de 10 ans hors maquette ANRU permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique minimum de classe C. La subvention allouée pour ces travaux s'élève à 10 % du coût total d'opération HT plafonné à 40 000 €/logt. Un bonus de 500 € au logement est prévu pour les opérations exemplaires (BBC – effinergie rénovation). »

**Il est à noter que désormais le coût de la rénovation globale d'un logement se situe le plus souvent entre 70 000 et 110 000 €. On peut dès lors considérer qu'une aide de 4000 € au logement n'aura pas d'effet levier ou d'accélération. Les bailleurs vont rapidement être confrontés à l'incapacité de tout financer.**

**Par ailleurs le dispositif « seconde vie » évoqué comme une solution d'optimisation n'est pour le moment pas opérationnel.**

D'un point de vue opérationnel, les préconisations environnementales de GA encouragent à éviter les travaux pendant les périodes de nidification ou reproduction. Nous souhaitons appeler la vigilance de Grand Angoulême sur ce point. **Les entreprises du bâtiment vivent de plus en plus de jours d'arrêt de chantier en période hivernale, les arrêts de chantier pour raison de canicule en été. Il deviendra compliqué de travailler si les travaux ne peuvent avoir lieu au printemps.**

Grand Angoulême souhaite accélérer la transition du parc automobile vers l'électrique. **Logélia souhaiterait que les QPV fassent aussi l'objet du déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques. Les locataires du logement social doivent pouvoir eux aussi accéder à la mobilité électrique.**

Grand Angoulême souhaite répartir de manière équilibrer le besoin en logements sur le territoire de l'agglomération. Cet objectif devra être atteint en respectant l'objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. Il faudra pour cela tenir compte du potentiel foncier de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine. **Logélia porte actuellement des projets d'habitat sur des friches en centre-ville et mesure ainsi les difficultés opérationnelles auxquelles un maître d'ouvrage doit faire face (dépollution, protection des avoisinants, accès au chantier...). Il apparait aussi que les coûts de revient de telles opérations ne permettent pas d'équilibrer financièrement des opérations de logements sociaux dont le loyer est plafonné.**

**Pour atteindre ces objectifs, il faudra aussi intensifier les formes bâties or on peut régulièrement observer que les propositions d'intensification ne sont pas acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France.**

Grand Angoulême souhaite que les bailleurs sociaux adaptent l'offre de logements sociaux au public à loger et pour cela poursuivent les efforts de réhabilitation du parc existant, en particulier dans les quartiers politiques de la ville. Logélia souscrit à cet objectif. Il souhaite aussi les bailleurs portent une attention particulière à l'équilibre qualité-accessibilité en matière de coût (loyer et charges énergétiques) lors de la construction de nouveaux logements sociaux. **C'est un objectif louable auquel n'importe quel bailleur souscrirait. Mais la réalité économique est tout autre. Le coût de construction d'un logement social est aujourd'hui tellement élevé (plus encore lorsqu'il est construit sur une friche) que les bailleurs sont obligés d'appliquer les loyers plafonds pour rendre les opérations financièrement soutenables. Seule une politique publique de soutien au logement social peut permettre d'abaisser les loyers.**

Grand Angoulême souhaite aussi que les bailleurs développent de l'hébergement inclusif. **Logélia a travaillé à plusieurs reprises sur des projets de foyers ou hébergement inclusif. Le modèle de financement des structures gestionnaires les encourage à faire des économies sur le loyer pour équilibrer leur exploitation. Les loyers mensuels attendus sont souvent autour de 200 à 300 euros le logement et ils ne couvrent pas l'investissement. En sus des logements, ces hébergements comportent souvent une superficie importante d'espaces communs qui ne donnent pas lieu à loyer. Un bailleur ne peut pas réaliser ce type d'opérations avec des loyers aussi bas.**

GrandAngoulême a fixé comme priorité le rattrapage des communes soumises à l'obligation d'atteindre 20% de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales, en application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

À cette fin, **1104 logements doivent être produits sur la période 2025-2034** (110 logements sociaux par an) selon la programmation suivante par commune :

- Brie : 159 logements
- Champniers : 201 logements
- Fléac : 80 logements
- Gond-Pontouvre : 140 logements
- Rouillet-Saint-Estèphe : 179 logements
- Ruelle-sur-Touvre : 178 logements
- Saint-Yriex : 167 logements

**Il convient néanmoins de se souvenir que la moitié des demandes de logements sociaux enregistrées pour Grand Angoulême concerne la ville centre.**