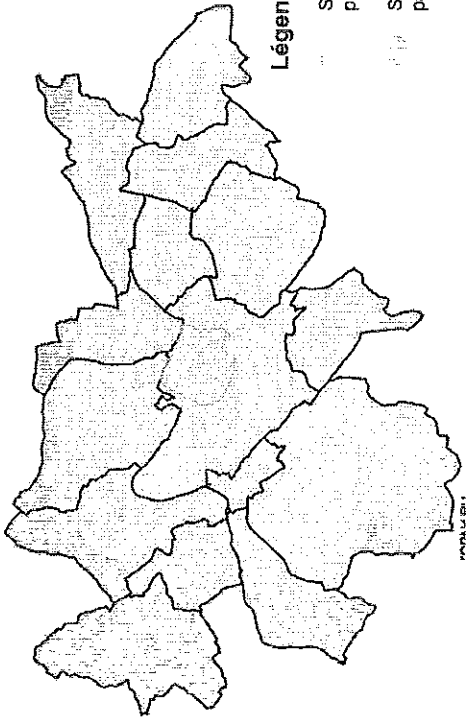


## Les secteurs concernés

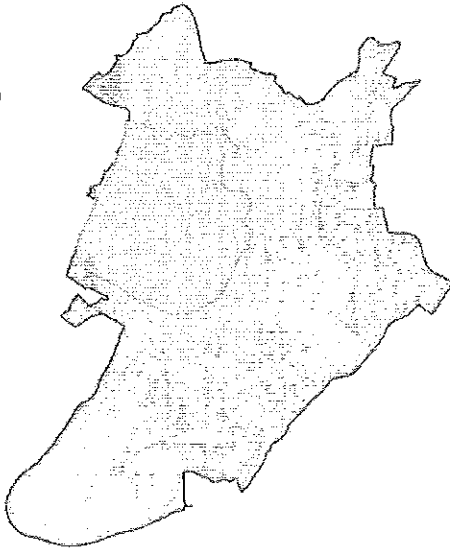
### Le programme d'Intérêt Général :



#### Légende :

- Secteur Couvert par l'OPAH RU
- ▨ Secteur Couvert par le PIG

### L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat / Renouvellement Urbain sur Angoulême



#### Légende :

- Secteur Couvert par l'OPAH RU
- ▨ Secteur Couvert par le PIG

Contrôles de décence des logements  
MOUS insalubre

- GIP CHARENTE SOLIDARITES : 05.45.24.46.46

Requalification des logements

- OPAH RU :

SAEML TERRITOIRES CHARENTE : 05.45.37.12.06

- PIG :

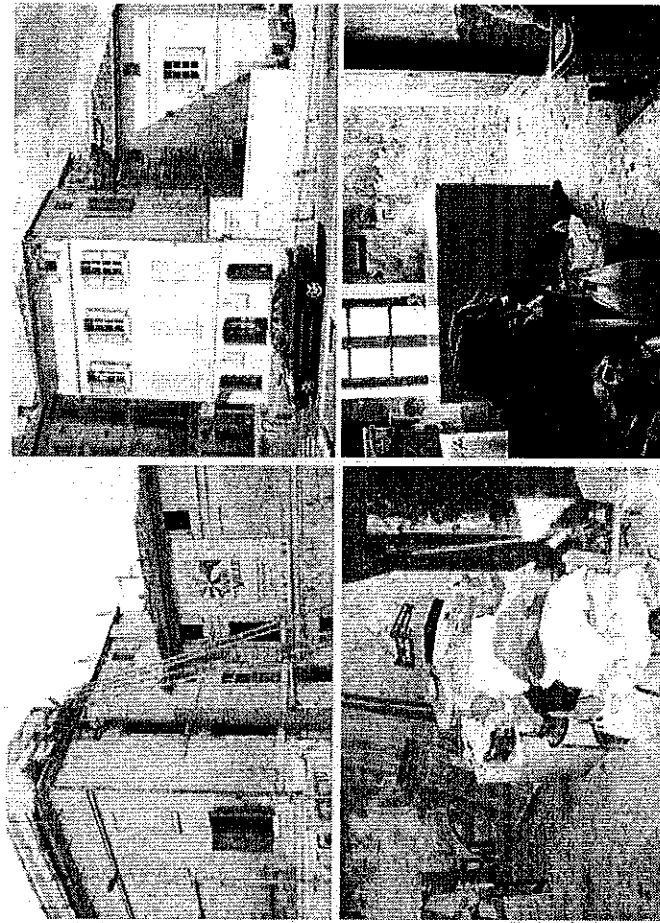
PACT-ARIM : 05.45.95.62.02

Lutte contre l'insalubrité

DDASS : 05.45.97.46.00.

## une question ?

# Le Grand Angoulême s'engage pour la réhabilitation du parc locatif privé



## et vous ?

## Les objectifs

### Produire une offre de logements réhabilités

La requalification du parc privé constitue un enjeu majeur de l'Habitat de la ComAGA au regard du poids du parc ancien (logements datant d'avant 1949). C'est à ce titre que la Communauté d'Agglomération soutient les propriétaires bailleurs privés dans leurs projets de réhabilitation de logements.

L'objectif est de rénover le patrimoine privé ancien et d'offrir à la location des logements de qualité (décentes) à loyers modérés.

Le repérage du parc potentiellement indigne effectué en 2005 par le Pôle Habitat Indigne fait état de plus de 1500 logements de ce type à Angoulême et 2700 à l'échelle de l'Agglomération.

Le Pôle Habitat Indigne de la Charente est composé des services de l'Etat (DDASS et DDE), du Conseil Général de la Charente, de la ComAGA, de la Ville d'Angoulême, du GIP Charente Solidarités, de la CAF, de la MSA, du PACT-ARIM, de l'ADIL, de la SEM Territoires Charente.

Son objectif est double :

- proposer des axes stratégiques de lutte contre l'habitat indigne\* ;
- trouver des solutions aux situations les plus délicates en concertation et en collaboration avec chacun des acteurs du pôle et du territoire en matière d'habitat.

### Produire une offre de logements à loyers accessibles

La ComAGA soutient les projets de réhabilitation de logements anciens privés donnant lieu à un conventionnement (engagement de mise en location à loyer plafonné pour une durée définie).

Le Grand Angoulême participe au financement de 2 types de conventionnement :

- le loyer conventionné classique (LC) : logement social de droit commun,
- le loyer conventionné très social (PST) : logement à loyer très modéré.

\* Un logement décent, ou "digne", est un logement qui présente un bon niveau de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage) et un bon état général (gros œuvre, ventilation, luminosité, surface minimale et sécurité des personnes).

## Les dispositifs

### 1 Repérage des logements potentiellement non-décents

Des contrôles de décence sont réalisés par le GIP Charente Solidarités sur sollicitation des locataires, travailleurs sociaux, Maires... Ces contrôles sont financés notamment par l'Etat et le Département ; la ComAGA participe financièrement à 150 contrôles par an sur l'agglomération. En parallèle, la DDASS peut être amenée à intervenir en cas de présomption d'insalubrité.

Le GIP joue ensuite un rôle de médiateur pour aboutir à une solution amiable entre locataire et le propriétaire et assure, si cela s'avère nécessaire, l'accompagnement social du locataire du logement non décent.

### 2 Les outils opérationnels pour la requalification des logements

Deux dispositifs existent sur l'agglomération pour favoriser la requalification du parc privé : - le Programme d'Intérêt Général (PIG) "habitat indigne" sur l'ensemble du territoire de l'agglomération (sans limite de durée),

- l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain sur Angoulême (secteurs les plus anciens / 2007-2011).

En parallèle, une MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) a également été mise en place pour le traitement des questions d'insalubrité, par un travail de médiation, la proposition d'un programme de travaux voire le suivi de leur réalisation. Elle intervient sur tout le territoire à l'exception du périmètre de l'OPAH RU.

### 3 Un soutien financier aux propriétaires bailleurs

L'objectif est triple :

- encourager les propriétaires bailleurs à engager des travaux par un soutien financier,
- produire une offre de logements à loyers modérés,
- permettre une valorisation du parc ancien.

Des règles de participation financière de la ComAGA identiques ont été adoptées pour l'OPAH RU et le PIG de façon à garantir une équité de traitement sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Taux d'aides totales à la réhabilitation de logements  
(cumul des participations : ANAH, ComAGA, ville d'Angoulême)

	OPAH RU		PIG	
	SANS SORTIE INSALUBRITÉ	AVEC SORTIE INSALUBRITÉ	SANS SORTIE INSALUBRITÉ	AVEC SORTIE INSALUBRITÉ
Loyer Intermédiaire (LI)	40% à 45%	69.5%	-	-
Loyer Conventionné (LC)	65%	89.5%	60%	82%
Loyer très modéré (PST)	75%	100%	80%	100%

Les taux s'appliquent sur le montant HT des travaux recevables aux aides de l'Anah.

Le plafond des travaux subventionnables sur le territoire de la ComAGA est 660 Euros HT /m2.

Les majorations de taux pour sortie d'insalubrité sont appliquées uniquement sur la part des travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité (soit les travaux cotés "2", "3" ou "danger" dans la grille d'insalubrité).