



L'ÉLABORATION D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT TERRITORIALISÉ

GUIDE
MÉTHODOLOGIQUE
et actions exemplaires
de PLH rhônalpins

Décembre 2011



OBSERVATOIRE RÉGIONAL
DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT
RHÔNE-ALPES

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	4
INTRODUCTION	5
PARTIE 1	
PLH, LES GRANDES LIGNES	7
1.1 DE QUOI S'AGIT-IL, QUEL EST LE RÔLE DU PLH ?	8
1.2 QU'EN DIT LA LOI ?	10
1.3 QUI DOIS-JE ASSOCIER À L'ÉLABORATION DU PLH ?	12
1.4 QUELS SONT LES AVANTAGES POUR UNE INTERCOMMUNALITÉ À METTRE EN PLACE UN PLH ?	14
1.5 LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION DU PLH ?	15
1.6 SUIVRE, ÉVALUER ET MODIFIER UN PLH	17
PARTIE 2	
LE PLH : UNE STRATÉGIE HABITAT EN 3 ÉTAPES	19
2.1 LE DIAGNOSTIC	20
▶ LE CONTENU OBLIGATOIRE	20
▶ LES SOURCES D'INFORMATION	22
▶ LE CALCUL DES BESOINS	24
2.2 LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	25
▶ LES OBJECTIFS ET CONTENU	25
2.3 LE PROGRAMME D'ACTIONS	26
▶ LE CONTENU DU PROGRAMME D'ACTIONS	26
▶ LES FICHES ACTIONS	27
▶ LES PROBLÉMATIQUES À ABORDER	29
• Je souhaite faciliter l'accès au logement public et privé, pour fluidifier les parcours résidentiels	29
• Mon territoire est confronté à une production insuffisante de logements abordables pour tous	33
• Je souhaite développer un parc privé abordable et de qualité	40
• Je souhaite développer l'accession sociale à la propriété	44
• Je souhaite répondre aux besoins en logement des jeunes ménages	48
• Je souhaite répondre aux besoins en logement et hébergements des personnes âgées et handicapées	52
• Je souhaite répondre aux besoins des personnes défavorisées ou momentanément dépourvues de logement en développant une offre d'accueil temporaire	56
• Je souhaite développer une offre d'accueil pour les gens du voyage	63
• Je souhaite promouvoir la mixité sociale dans les communes et à l'échelle des quartiers	65
• Je souhaite maîtriser le foncier pour en limiter le coût et en surveiller l'usage	68
• Je souhaite lutter contre les logements insalubres et inconfortables dans le parc privé	74
• Je souhaite maintenir une offre en logements locatifs publics de qualité	80
• Je souhaite promouvoir un habitat durable	82
• Je souhaite préserver le patrimoine architectural et paysager et favoriser l'attractivité du territoire	89
• Je souhaite faciliter la cohérence PLH-PLU et développer un partenariat avec les communes	91
• Je souhaite créer des outils de pilotage, d'animation et de suivi du PLH	94
PARTIE 3	
LES PISTES D'ÉVOLUTION DU PLH	99
A CONSULTER ÉGALEMENT, SITES INTERNET UTILES	102
LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES	103

POURQUOI UN GUIDE MÉTHODOLOGIQUE ?



Ces dernières années ont été marquées par une décentralisation progressive des compétences, celles-ci étant souvent partagées entre plusieurs institutions (l'État pour le Droit au Logement, le Département pour le volet social, les intercommunalités en délégation de compétence pour les aides à la pierre et les communes pour l'urbanisme).

Les lois successives qui ont organisé le logement prennent en compte ces évolutions. Le Programme Local de l'Habitat en est constamment renforcé dans ses objectifs, son contenu ou ses modalités opératoires. Les références réglementaires et surtout financières, en évolution permanente, sont appelées à être rapidement obsolètes.

Face à ces évolutions constantes, aux multiples aspects que le PLH doit aujourd'hui aborder, il est apparu nécessaire de proposer un document de synthèse, sous forme d'aide mémoire, à l'usage des collectivités et des techniciens qui se lancent dans l'élaboration d'un PLH.

Au-delà des aspects techniques, le PLH se veut d'abord un outil pédagogique, grâce auquel les élus préciseront leur projet de territoire et associeront les multiples intervenants locaux concernés par l'habitat, qu'ils soient publics ou privés, et les habitants.

Ce sont ce cheminement commun et ce partage qui, bien conduits, donneront la force à ce projet de territoire et à sa pérennité.

Destiné aux élus, ce guide méthodologique a pour vocation d'aider à l'élaboration de PLH adaptés au contexte spécifique de chaque intercommunalité : il s'agira en effet de développer une offre de logement qui soit en adéquation avec les besoins. Outre la réponse quantitative, le PLH est un levier pour améliorer la qualité de l'habitat (typologie, qualité de la construction, morphologie urbaine...) mais également maîtriser son impact sur le territoire. Appréhender l'habitat dans une démarche prospective à l'échelle d'un territoire, c'est veiller aux équilibres sociaux et économiques de demain.

Ce document, élaboré par le service Logement Construction Ville de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Rhône-Alpes, s'appuie sur les travaux du stage d'Emmanuelle DURAND, étudiante en master à l'Université Jean Moulin de Lyon, au cours de l'année 2010.

Ce guide a été transmis pour relecture aux membres du Comité Régional de l'Habitat, aux chefs de services habitat des Directions Départementales des Territoires, aux collectivités citées en exemple ainsi qu'aux partenaires de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement que sont l'URPACT, la FAPIL et l'URCLLAJ.

Philippe Ledenic

Directeur régional de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

INTRODUCTION

Le mouvement de territorialisation des politiques de l'habitat est depuis plusieurs années engagé. Il répond à une attente forte des populations et des acteurs locaux concernant une plus grande réactivité et une meilleure contextualisation dans le déploiement des orientations et la mise en œuvre des programmes.

La mise en œuvre de la territorialisation de l'action régionale en matière d'habitat et de foncier s'appuie sur les différents PLH. Ces derniers ont été créés par la Loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. L'objectif de cette démarche était de pallier l'absence d'un bloc de compétence habitat - l'aménagement et l'urbanisme relevant de la Commune, le logement de l'État et l'action sociale du Département - et de favoriser la construction de logements sociaux.

En prenant appui sur le double mouvement de décentralisation de la politique du logement et de la montée en puissance de l'intercommunalité, les PLH ont vu leur contenu et leur portée largement renforcés, et sont devenus le cadre principal de définition des politiques locales de l'habitat des collectivités.

Aujourd'hui, ils définissent les objectifs et les principes d'une politique « *visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement* ».

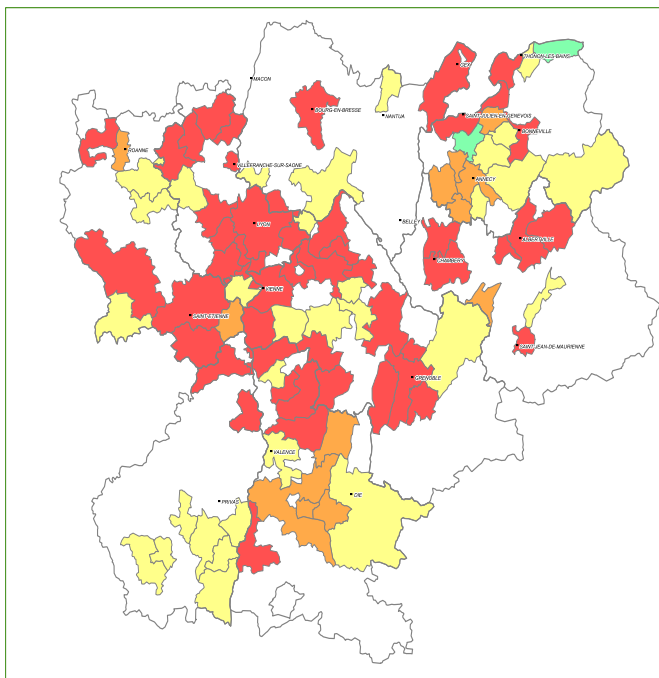
Plus de 50 PLH sont actuellement approuvés en Rhône-Alpes ; ils permettent d'envisager un réel effort des pouvoirs publics en faveur de l'amélioration de l'offre de logements tant dans le parc public que dans le parc privé en adéquation avec les besoins locaux. Au-delà de cet objectif principal, la plupart des PLH envisage également le renouvellement urbain, le soutien aux copropriétés dégradées, une stratégie foncière ou encore la prise en compte des besoins des populations spécifiques.



Programmes Locaux de l'Habitat

Etat d'avancement des PLH en Rhône-Alpes en 2011

- Approuvé
- En phase d'adoption
- En projet
- Engagé



© IGN/Geoparis

Carte réalisée le 08 novembre 2011

PARTIE 1

PLH, LES GRANDES LIGNES



1.1 DE QUOI S'AGIT-IL ? QUEL EST LE RÔLE DU PLH ?

Le PLH est un document de définition de la politique locale de l'habitat et de programmation des actions et des investissements en matière de logement.

Il est établi, pour 6 ans, généralement à l'initiative d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) en association avec l'État et les acteurs locaux.

Il doit comporter obligatoirement un diagnostic du fonctionnement local du marché du logement, les orientations retenues pour assurer la satisfaction des besoins en logement et la diversité de l'habitat et un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

Il permet de mettre en place un cadre de concertation avec les acteurs locaux de l'habitat et de développer un véritable projet de territoire.

Le PLH, un outil au service de la cohérence urbanisme-habitat et de la mixité sociale.

Le PLH permet à l'EPCI de mutualiser les prélèvements des communes soumises à l'art. 55 de la Loi SRU, afin d'atteindre les objectifs de production de logements publics sociaux.

D'une part, si l'EPCI est compétent pour effectuer des réserves foncières, les prélèvements sont utilisés pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

D'autre part, et pour favoriser la mixité sociale, le PLH fixe l'objectif de production de logements sociaux en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes.

Le PLH précise également les conditions (construction ou acquisition-réhabilitation) et l'échéancier de la réalisation de la production. Enfin, il détermine un plan de revalorisation de l'habitat social existant de façon à préserver l'attractivité de ces logements et à éviter des phénomènes de ségrégation sociale.

De plus, il autorise la conclusion d'un accord collectif intercommunal avec les bailleurs qui donne un droit de regard à l'EPCI sur l'attribution des logements sociaux. Cet accord est soumis, pour avis, au CRH et au comité responsable du PDALPD.

Orientation de l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2008.

Afin de résorber le déficit en logement social, l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouveau Urbains oblige les communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à une agglomération dépassant 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et disposant de moins de 20 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales à rattraper ce retard. Les logements sociaux comptabilisés sont les PLUS, PLAI, PLI et PLS ; les logements privés conventionnés sociaux ou très sociaux avec travaux sont également pris en compte.

Cette disposition n'est pas applicable aux communes ayant connu une décroissance de leur population entre les deux derniers recensements de la population ou dont plus de la moitié du territoire est inconstructible.

L'article 11 de la Loi instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO) a élargi à compter du 1er janvier 2008 le champ des communes concernées aux communes de plus de 3 500 habitants, membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le premier prélèvement pour ces communes ne disposant pas de 20% de logements locatifs sociaux interviendra en 2014..

Le PLH, support de la délégation de compétence des aides à la pierre

Les aides à la pierre sont l'ensemble des aides accordées par l'État destinées à favoriser l'investissement immobilier sous forme de prêts aidés ou de primes. Les bénéficiaires sont les maîtres d'ouvrages qui s'engagent à construire, acquérir, réhabiliter, rénover des logements aidés publics ou privés, ainsi que des places d'hébergement.

Depuis 2004, la Loi Libertés et Responsabilités Locales permet aux EPCI dotés d'un PLH de demander la prise de délégation, en concluant une convention avec l'État, dont le PLH est le support, qui leur permet de décider de l'attribution des aides à la pierre. Celle-ci fixe les objectifs en logements à réaliser et le montant des droits à engagement alloués à l'EPCI.

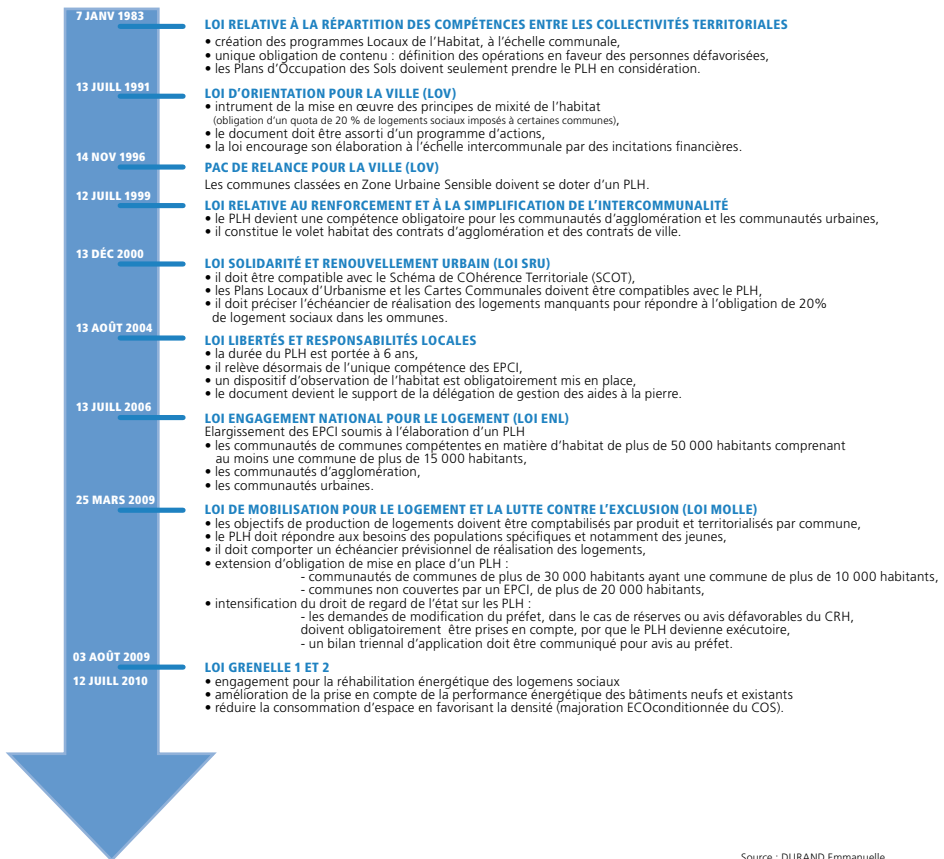
Le dispositif marque un véritable tournant puisqu'il reconnaît la nécessaire territorialisation des politiques de l'habitat. En répondant à cette attente locale, il a positionné l'EPCI comme autorité principale pour la définition et la mise en œuvre de sa politique. L'EPCI devient ainsi l'interlocuteur privilégié du bailleur social pour la programmation, le montage et la bonne exécution des opérations. De plus, le dispositif aurait, dans une majorité des cas, un effet bénéfique sur la production de logements sociaux, la participation financière des délégataires et la capacité d'anticipation des collectivités incitées à mettre en place des politiques foncières actives.

1.2 QU'EN DIT LA LOI ?

> Évolution de la portée du PLH au fil des lois

Lors de sa création, par la loi du 7 janvier 1983, le PLH, facultatif, relève de la compétence des communes et apporte un éclairage territorialisé à leur réflexion en matière d'habitat.

D'un document d'étude facultatif, le PLH est aujourd'hui devenu un document d'analyse et de programmation majoritairement intercommunal. Sa portée juridique est encore limitée puisqu'il n'est pas opposable aux tiers, cependant, depuis la Loi SRU, elle est renforcée par la définition d'un rapport de compatibilité avec les PLU (article L123-1 du Code de l'Urbanisme). Ces derniers étant opposables aux tiers, le PLH a donc une valeur juridique indirecte. Par ailleurs, le PLU, quand il est élaboré à l'échelle intercommunale, intègre les dispositions du PLH.



Source : DURAND Emmanuelle.

> L'articulation avec le contexte institutionnel local

Le PLH est le document stratégique et opérationnel de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Cependant, aux différentes échelles locales, de nombreux autres documents de programmation et de planification touchent également à la problématique de l'habitat.

> Le Plan Départemental de l'Habitat : harmoniser les politiques départementales de l'habitat

Le territoire du département n'est pas intégralement couvert par des EPCI ayant un PLH. De plus, les périmètres des PLH ne correspondent pas toujours aux périmètres des bassins d'habitat.

Aussi, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a été mis en place par la Loi ENL de 2006 pour assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites par les PLH et celles qui sont menées sur le reste du département afin de lutter contre les déséquilibres territoriaux.

Élaboré sous l'autorité du Préfet et du Président du Conseil Général, le PDH est un document d'orientation à 6 ans, obligatoire dans chaque département.

Ainsi, même si le PDH ne s'impose pas aux documents d'urbanisme, le cadre de concertation organisée pour son élaboration contribue à une meilleure prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme

> L'obligation de compatibilité PLU-PLH-SCOT

Selon la Loi SRU, le PLH doit être compatible avec les dispositions du SCOT. Par la prise en compte des enjeux de déplacements et de transports, il s'articule avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Dans le cas où le SCOT serait élaboré postérieurement au PLH, il semble cohérent que ses dispositions soient à la hauteur des objectifs du PLH en place.

La Loi SRU impose aussi la compatibilité des PLU et des cartes communales avec le PLH.

Lorsqu'un PLH est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit être mis en compatibilité dans un délai de 3 ans. Ce délai est ramené à 1 an si le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans le PLH. Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents, le PLU ne devant pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation des objectifs du PLH.

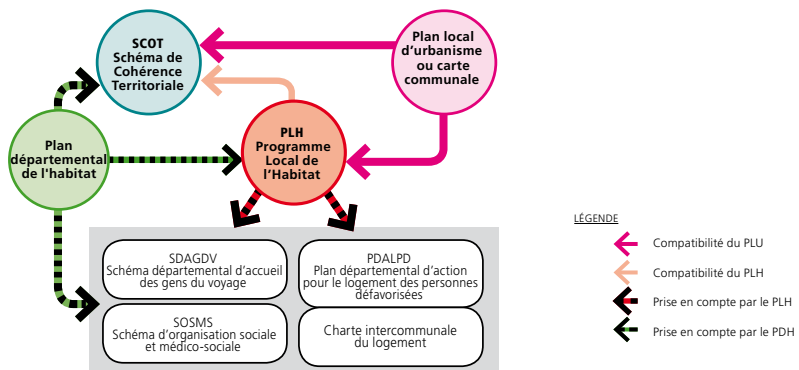
Dans le cas où l'application du PLH serait remise en question du fait de l'absence de compatibilité d'un PLU ou d'une carte communale, le Préfet a la compétence pour se substituer à la commune afin de procéder à la modification du document d'urbanisme.

> La nécessaire connaissance des besoins spécifiques locaux

Le PLH propose une articulation de l'ensemble des politiques sectorielles de l'habitat : actions en faveur des personnes défavorisées, développement d'une offre nouvelle adaptée aux besoins, interactions entre les parcs publics et privés, stratégie foncière, renouvellement urbain, etc...

Aussi, la connaissance ou la réflexion départementale sur les besoins en logements et en hébergements, globaux ou spécifiques est essentielle : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), Schéma d'accueil des personnes handicapées (SAPH), Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) et Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale (SDOSMS) vont pouvoir éclairer et alimenter la réflexion et l'action locale.

Cela n'empêchera pas l'étude du PLH d'affiner ces besoins et de les spécifier, mais il faut rester conscient que le bureau d'études n'aura peut être pas les moyens et le temps nécessaires de fournir une connaissance complète sur ces sujets.



Source : DURAND Emmanuelle.

1.3 QUI DOIS-JE ASSOCIER À L'ÉLABORATION DU PLH ?

Par nature, le PLH constitue avant tout une démarche partenariale décentralisée. Portée par la collectivité, cette stratégie territoriale permet de coordonner les acteurs et les projets dans un cadre de contractualisation ou de partenariat.

Le PLH présente l'intérêt de structurer le débat local et de coordonner les différents acteurs mobilisés autour de la problématique du logement. L'association de partenaires institutionnels, d'acteurs et de professionnels est par ailleurs prévue par les textes et elle intervient tout le long de la vie du PLH. Sa réussite repose en grande partie sur la qualité du partenariat. Il faut à la fois impliquer les élus mais aussi faire fonctionner l'intercommunalité et développer une communication étroite avec les professionnels et avec les associations et organismes HLM.

> L'impulsion : qui peut élaborer un PLH ?

L'engagement de la démarche ne relève plus exclusivement de la responsabilité des groupements intercommunaux compétents en matière d'habitat. Cependant, l'échelon intercommunal est considéré comme le niveau le plus adéquat pour résoudre les problématiques liées à l'habitat.

Le PLH a permis aux collectivités de s'approprier progressivement la compétence habitat. Néanmoins, le législateur a dû mettre en place des seuils d'obligation pour mobiliser et aider les territoires susceptibles de rencontrer des enjeux forts à prendre en main cette compétence.

Avec la Loi MOLLE, les collectivités concernées par l'obligation d'élaborer un PLH sont :

- les EPCI souhaitant prendre la délégation de compétences des aides à la pierre,
- les communautés urbaines et communautés d'agglomération qui exercent de fait cette compétence,
- les communautés de communes qui ont pris la compétence habitat et qui comptent plus de 30 000 habitants avec une ville d'au moins 10 000 habitants,
- les communes des plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'une structure intercommunale.

Ainsi, les EPCI et communes touchés par ces nouveaux seuils doivent adopter leur PLH avant le 25 mars 2011.

Ne sont pas compétents : les associations de communes, loi 1901 ou les chartes intercommunales non structurées en EPCI et les syndicats mixtes. Les syndicats d'agglomérations nouvelles (SAN) ne sont pas légalement tenus d'adopter un PLH mais seront concernés par la démarche dès qu'ils prendront le statut d'EPCI. Les études de cadrage portant sur l'habitat, menées par un syndicat mixte à l'échelle d'un pays, peuvent servir de support à l'élaboration d'un PLH. En revanche, les pays n'ont pas la capacité juridique de mettre en œuvre le programme d'actions en lieu et place des communes ou des EPCI.

> L'intervention de l'État

Bien que la démarche soit décentralisée, l'État est obligatoirement associé à la procédure d'élaboration du PLH à différents niveaux.

L'État assure la bonne prise en compte au niveau local des enjeux de solidarité nationale et doit constituer le Porter à Connaissance.

LE PORTER À CONNAISSANCE

C'est un document dont l'État doit se saisir pour faire un rappel de la loi et des règlements à appliquer et faire connaître à la collectivité sa position sur les enjeux locaux à prendre en compte. Il a aussi pour but de donner des éléments de cadrage sur les besoins en logements et en hébergements identifiés. Il doit être transmis dans un délai de 3 mois après la transmission à l'État de la délibération d'engagement du PLH.

Tout le long de l'élaboration du PLH, l'État peut conseiller et apporter une assistance technique aux collectivités (aide à la rédaction du cahier des charges ou au choix du bureau d'études...) mais cela n'est pas une obligation.

Une fois le projet de PLH arrêté, l'avis de l'État est transmis à la collectivité par le préfet de département après consultation du Comité Régional de l'Habitat (CRH), qui émet un avis sur la qualité du PLH.

> L'intervention des personnes associées

Aux côtés des partenaires institutionnels, sont associées des personnes qualifiées (associations, représentants des usagers, organismes publics paritaires : Anah, Agence Départementale d'Information sur le Logement, Pôle Emploi, Etablissements Publics Fonciers...) et des professionnels du logement (bailleurs et aménageurs présents sur le périmètre). La liste de ces personnes est fixée par l'EPCI.

Les acteurs participant à la mise en œuvre du PLH

PARTENAIRES	OBJECTIFS	MOYENS A DISPOSITION
l'État	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à la cohérence des orientations du PLH avec les textes législatifs • Participer à la mise en œuvre du PLH par l'affectation des aides à la pierre • Programme : construction de logement social 	Aides à la pierre
L'Anah	<ul style="list-style-type: none"> • Intervenir sur le parc privé existant : réhabilitation 	Aides de l'Anah
L'EPCI	<ul style="list-style-type: none"> • Formuler et piloter le projet PLH 	Contractualisation (conventions de délégation, accords collectifs)
Les Communes adhérentes à l'EPCI	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre les orientations du PLH en : <ul style="list-style-type: none"> - gérant l'urbanisme : permis de construire, permis de lotir, ZAC... - gérant la demande de logement social - participant à la construction et à la réhabilitation de logements existants 	PLU
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> • Exercer la politique sociale du logement • Articuler le PLH aux politiques du département 	PDALPD, PDH, SDAGV Financements d'actions (FSL) Appui technique des services sociaux
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none"> • Co-valider le projet de PLH en CRH • Articuler le PLH avec les politiques d'aménagement et de développement local 	Financement d'actions (aides au foncier, à la construction de logements sociaux...)
Les EPCI voisins, le SCOT, le Schéma Directeur	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la cohérence avec les politiques du logement des territoires voisins et avec l'ensemble des autres politiques d'aménagement du territoire 	
Les organismes HLM	<ul style="list-style-type: none"> • Développer les produits adaptés • Valoriser le parc social • Participer à la définition des politiques d'attribution et au zonage du logement social 	<ul style="list-style-type: none"> • Fichier de la demande • Signature d'accords collectifs (CUS)
Action Logement (1% Logement)	Répondre aux besoins en logement des salariés des entreprises installées dans le secteur concerné	Financement et contractualisation
Les opérateurs privés (promoteurs, bailleurs privés constructeurs)	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter l'itinéraire résidentiel des ménages • Attirer les classes moyennes 	Connaissance et développement de l'offre
Les experts : agents immobiliers, notaires, architectes conseil (CAUE, PACT ARIM...)	<ul style="list-style-type: none"> • Assister les communes dans la mise en œuvre des orientations du PLH sur l'aspect qualitatif 	Connaissance du marché immobilier : perception des demandes formulées par les locataires et acquéreurs
Les acteurs économiques	<ul style="list-style-type: none"> • Satisfaire les besoins de leur secteur d'activité : logements pour les salariés (dont travailleurs saisonniers) 	
La CAF	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser le suivi des familles allocataires 	Contractualisation d'objectifs
Les associations	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en lumière les besoins des populations spécifiques • Accompagner les personnes en difficulté • Proposer des solutions adaptées aux publics spécifiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Connaissance des besoins et du parc • Suivi des familles défavorisées
Les fournisseurs d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre la précarité énergétique et assurer un «chauffage pour tous» 	Connaissance des impayés d'énergie et des logements vacants
Les habitants	<ul style="list-style-type: none"> • Participer à la mise en œuvre des orientations du PLH : acceptation ou rejet des projets de logements et notamment des logements sociaux 	Perception vécue du marché immobilier et foncier

À partir de DGALN/DHUP. Le PLH en 10 questions. 2009 et Région Rhône-Alpes. Guide méthodologique pour l'élaboration d'un PLH. 2007

1.4 QUELS SONT LES AVANTAGES POUR UNE INTERCOMMUNALITÉ À METTRE EN PLACE UN PLH ?

> La mise en place d'un cadre de concertation autour de l'habitat : rencontre de tous les acteurs et harmonisation des actions habitat sur le territoire

L'objectif premier du PLH est de mettre en place un projet de territoire en matière d'habitat. La démarche d'élaboration permet de réunir les acteurs de l'habitat autour d'une même table et d'évoluer dans un cadre concerté prenant en compte l'ensemble des problématiques du territoire. En ce sens, le PLH a un rôle fédérateur, il essaye de prendre en compte les avis de tous et de concilier les points de vue. Il a aussi, pour but, de donner un cadre d'action aux acteurs privés.

La politique locale du logement est caractérisée par une multitude d'acteurs et de financeurs. Le travail partenarial est donc essentiel pour la mise en place du PLH. En plus de l'atteinte des objectifs, le PLH nécessite une mission d'animation, de suivi et de coordination dont le but est de rassembler et de diffuser l'information via un observatoire de l'habitat, de communiquer sur les dispositifs existants grâce à un service d'information, et de coordonner les actions des communes.

> Elaboration pédagogique pour les élus, en collaboration avec l'État

Par ailleurs, le PLH est un document dont l'élaboration et la mise en œuvre sont particulièrement pédagogiques. En effet, la politique locale du logement peut être complexe à saisir pour les élus, du fait de la multiplicité d'acteurs, de dispositifs et de financements possibles. Si les élus n'ont pas de compétences particulières en matière d'habitat, l'élaboration du PLH, au travers des nombreuses réunions de concertation, permet d'en favoriser la compréhension.

C'est aussi dans cette finalité que le PLH peut prévoir la création de services d'informations, d'aides à l'ingénierie, de partage d'expériences à destination des communes pour les aider à réaliser les objectifs sur leur territoire.

> Mobilisation des financeurs

Le PLH permet aux collectivités territoriales de se doter d'une politique ambitieuse en matière de logement en direction de tous les publics. Il permet de mutualiser les financements à l'échelle intercommunale. Il est aussi un moyen de mobiliser l'ensemble des acteurs et financeurs du logement, dans une politique de l'habitat commune.

1.5 LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION DU PLH

L'élaboration du PLH doit suivre une procédure particulière définie par l'article L-302- 2 du code de la construction et de l'habitation.

> L'impulsion et la composition des équipes de travail

Au départ, le président de l'EPCI transmet au préfet la délibération prise en conseil communautaire par laquelle il lance le processus d'élaboration du PLH. Le préfet définit alors les modalités d'association de l'État au projet. Il transmet, à l'EPCI, un porter à connaissance dans un délai de 3 mois.

Selon ses moyens, l'EPCI maître d'ouvrage et porteur du projet élabore le PLH en régie ou en confie l'élaboration à un prestataire extérieur chargé d'animer la réflexion locale, d'analyser le marché et le jeu des acteurs. Cette animation s'appuie souvent sur trois types d'instances :

- ❖ le comité de pilotage supervise l'élaboration du PLH et valide chaque étape de l'étude. C'est une instance de réflexion stratégique composée de représentants de la collectivité, de l'État et des personnes morales que la collectivité a jugé utile d'associer ;
- ❖ le comité technique prépare les temps de validation de l'étude : c'est une instance plus restreinte dont la fréquence de réunion est plus rapprochée ;
- ❖ les groupes de travail thématiques (développement de l'offre en logement, requalification du parc existant, logement des populations spécifiques...) sont créés lors de l'élaboration du programme d'actions pour consolider la phase opérationnelle du travail.

> L'élaboration du document

Trois phases successives guident l'élaboration d'un PLH. Chacune des ces phases se traduit par un document.

Le diagnostic partagé a vocation à analyser le marché de l'habitat et mettre en évidence les besoins et déséquilibres sur les différents segments.

Selon le choix de développement entre les différents scénarii proposés, l'EPCI définit des objectifs stratégiques en matière de production de logements et d'intervention nécessaire sur le bâti existant afin de répondre aux dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic.

Pour répondre à ces objectifs, le programme d'actions opérationnel précise quels acteurs vont intervenir ; il quantifie et localise la production de logements, détermine les moyens mis en œuvre et établit un échéancier.

> L'avis des communes membres sur le projet de PLH

Une fois le projet de PLH arrêté par l'EPCI, il est soumis pour avis aux communes membres et, le cas échéant, aux organes compétents chargés de l'élaboration du SCOT. Ceux-ci ont alors deux mois pour faire connaître leur avis. L'EPCI en prend connaissance et arrête le projet. En application du principe de spécialité, le conseil communautaire règle, par délibération, les affaires qui sont de la compétence de l'EPCI. Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés. Ainsi, il peut adopter un PLH malgré l'avis négatif d'une ou plusieurs communes et le document s'appliquera sur l'ensemble des communes membres.

> Le passage en Comité Régional de l'Habitat

Ce projet est ensuite adressé au préfet de région qui le soumet, pour avis, au Comité Régional de l'Habitat. Le CRH est un organe collégial, présidé par le préfet de région et composé de différents collèges (collectivités, associations, professionnels). Il doit se prononcer dans un délai de deux mois.

En Rhône-Alpes, l'examen du PLH par le CRH se déroule de la manière suivante :

- exposé synthétique de l'EPCI des enjeux principaux du territoire et des actions prioritaires,
- questions-réponses avec les membres du CRH,
- délibération à huit-clos,
- formulation de l'avis.

Les principaux critères d'évaluation sont :

- la pertinence et l'exhaustivité du diagnostic et l'adéquation des objectifs avec les problématiques et enjeux du territoire,
- l'opérationnalité du projet et les moyens mobilisés pour sa mise en œuvre en termes de définition des actions, d'investissements et d'ingénierie et en fonction de l'ancienneté de l'intercommunalité et de ses compétences en termes d'habitat,
- la mobilisation des acteurs dans l'élaboration et l'animation de la démarche.

L'avis du CRH est transmis au préfet du département qui, notifie sa décision à l'EPCI. Selon les dispositions de la Loi MOLLE (art 28 de la loi, L302-2 à 4 du CCH), l'EPCI doit obligatoirement tenir compte de l'avis du préfet, et apporter les modifications nécessaires si l'avis contient des réserves.

> l'adoption du PLH

Enfin, le projet de PLH est adopté par l'EPCI en conseil communautaire puis transmis pour information aux personnes morales associées. Le PLH est ensuite tenu à la disposition du public à la mairie, au siège de l'EPCI et à la préfecture.

1.6 SUIVRE, ÉVALUER ET MODIFIER UN PLH

> Suivre et évaluer

L'étape du suivi s'avère primordiale pour appréhender les effets de la politique mise en œuvre et pouvoir la réajuster.

Elle s'appuie sur la mise en place d'un dispositif d'accompagnement qui s'articule autour :

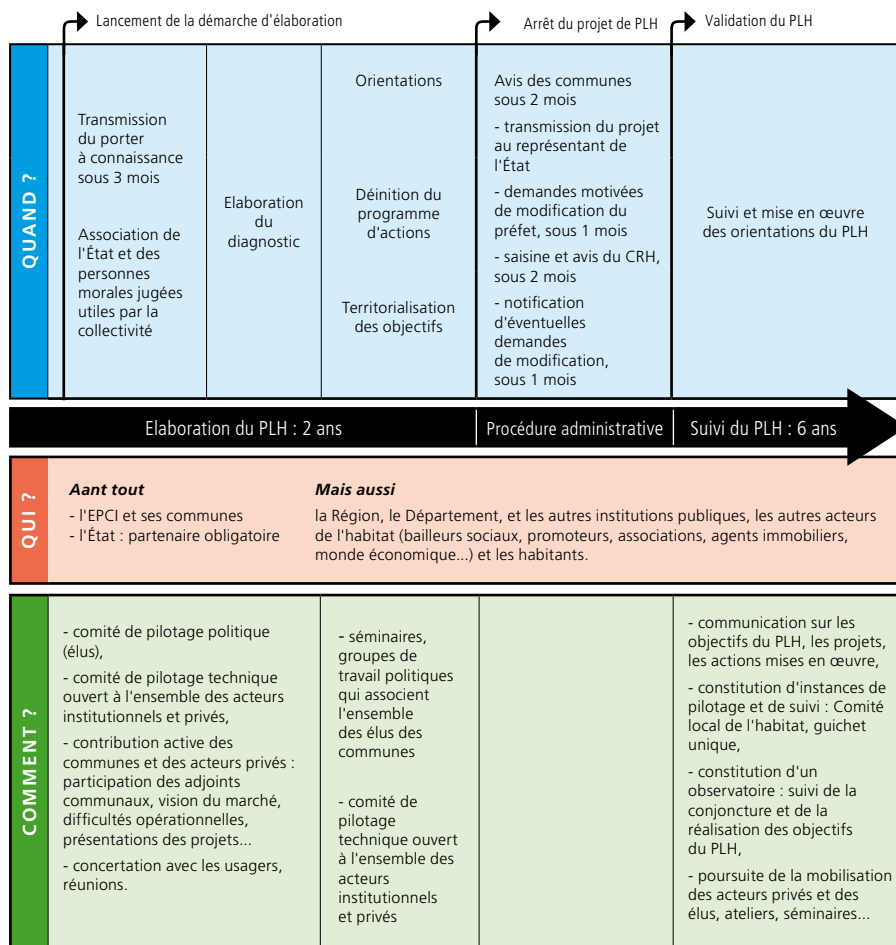
- d'un tableau de bord comportant des indicateurs de suivi et permettant la proposition de réajustements en fonction des évolutions locales,
- de la tenue de réunions annuelles délibérant sur l'état d'avancement du PLH et les résultats obtenus.

Ce bilan et les délibérations sont transmis au préfet, aux communes, aux EPCI et aux personnes associées et tenus à la disposition du public.

La mise en œuvre d'un dispositif d'observation de l'habitat favorise ce suivi. Elle est prévue par les textes pour pérenniser la connaissance du marché, pour alimenter régulièrement et mettre à jour les données figurant dans les PLH (Cf. «Je souhaite créer des outils de pilotage, d'animation et de suivi du PLH»).

La Loi MOLLE (art 28, L302-2 à 4 du CCH) prévoit un renforcement de cette étape avec un bilan obligatoire à mi-parcours et à l'issue de la période d'application du PLH. Ce bilan devra être communiqué pour avis au préfet et au CRH.

La participation des différents acteurs à l'élaboration et au suivi du PLH



Source : Région Rhône-Alpes, guide méthodologique pour l'élaboration d'un programme local de l'habitat. 2007

> Modifier

L'EPCI peut modifier le PLH à condition de ne pas porter atteinte à son économie générale.

L'extension du périmètre de l'EPCI autorise la modification, si les communes supplémentaires représentent moins du cinquième de la population du nouveau périmètre

Elle est même prévue dans le cadre du suivi annuel, pour procéder à un réajustement par rapport à la situation sociale, démographique ou économique.

Cette procédure est enfin utilisée pour mettre en conformité le PLH avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le projet de modification est transmis au préfet et aux personnes morales associées qui doivent rendre leur avis sous deux mois. L'EPCI approuve ensuite la modification par délibération.

Lorsque les modifications souhaitables nécessitent de porter atteinte à l'économie générale du PLH, la procédure est la révision : elle est la même qu'en matière d'élaboration.

PARTIE 2

LE PLH, UNE STRATÉGIE HABITAT EN 3 ÉTAPES



2.1 LE DIAGNOSTIC

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements.

LE CONTENU OBLIGATOIRE

CONTENU OBLIGATOIRE DU DIAGNOSTIC : ARTICLE L 302-1 DU CCH

> Analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat, prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports

ANALYSE DE L'OFFRE

- offre foncière,
- offre de logements publics et de la politique d'attribution,
- offre de logements privés,
- offre d'hébergement,
- repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

ESTIMATION QUANTITATIVE ET QUALITATIVE DES BESOINS

- en logements, liés aux évolutions démographiques prévisibles,
- répertoriés dans le cadre du PDALPD, en places d'hébergement, y compris en foyer-logements,
- en logements sociaux,
- liés au logement des jeunes,
- propres aux personnes âgées et handicapées (accessibilité et logements adaptés).

ANALYSE DES DYSFONCTIONNEMENTS CONSTATÉS EN MATIÈRE D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT ET DE LEURS CONSÉQUENCES SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

> Évaluation des résultats et effets des politiques de l'habitat précédentes

- Actions réalisées et moyens mis en œuvre,
- Bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.

> Exposé des conséquences sur l'habitat des perspectives de développement et d'aménagement

- Influence du SCOT et schémas de secteurs existants,
- En cas d'absence de SCOT, le PLH indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat, au vu de la situation des territoires limitrophes.

Quelles données utiliser ?

Le diagnostic doit tout d'abord analyser le marché de l'habitat sur la base d'une exploitation des données statistiques, mais aussi d'études existantes et d'entretiens avec les professionnels du logement et les élus.

Sur quelle période travailler ?

Il est nécessaire de cadrer les grandes évolutions démographiques et économiques afin de connaître les besoins locaux. La prise en compte des résultats des politiques de l'habitat antérieures est essentielle tout comme les conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement des SCOT.

Sur quel périmètre travailler ?

Cette étude peut intégrer des données sur une échelle d'agglomération débordant éventuellement de l'aire du PLH. Il est pertinent d'établir un diagnostic plus large, afin de prendre en compte les territoires alentours et de veiller à ce que le projet n'impacte pas, ou du moins pas en mal, les politiques de l'habitat voisines. Ainsi, le diagnostic peut être établi sur le périmètre du SCOT s'il en existe un, ou élaboré en collaboration avec plusieurs EPCI. C'est par exemple le cas pour le PLH de la Haute-Combe de Savoie, où le diagnostic est établi sur le territoire Arlysère, regroupant quatre EPCI de la région d'Albertville.

Quels thèmes aborder ?

Une analyse du parc de logements doit être faite. Le diagnostic doit mettre en évidence les besoins et les déséquilibres sur les différents segments : carence en logements, pénurie de foncier, vacance, mais aussi situations d'habitat indigne et copropriétés dégradées en prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports.

Les interactions entre les différents segments doivent être aussi analysées afin de mesurer la fluidité du marché et afin de mettre en avant les situations de blocage entre les types de logements.

Ainsi doivent être observés : la mobilité dans le parc social, le report de la demande locative sociale sur le parc privé bas de gamme et les hôtels meublés, ou encore l'impact du coût du foncier sur l'accession à la propriété.

Également, le diagnostic évalue les capacités d'accueil des communes et les capacités à produire des opérateurs présents sur le territoire. Enfin, il repère les jeux d'acteurs et met en perspective l'évolution probable de la population avec les objectifs d'évolutions démographiques.

LES SOURCES D'INFORMATION

Les données statistiques constituent la matière première de la compréhension des marchés locaux de l'habitat. Elles doivent être croisées avec les données des ADIL (agences départementales d'information sur le logement) et avec les besoins ressentis par les associations.

Typologie des sources de données locales

TYPES DE DONNÉES	TITRE DE LA FICHE	CHAMPS D'APPLICATION	ORGANISME CHARGÉ DE LA DIFFUSION LOCALE	NIVEAU GÉOGRAPHIQUE MINIMUM	PÉRIODICITÉ	
Données de cadrage	Fiche portrait de territoire profil	Diagnostic communal	INSEE	IRIS		
Sources d'information issues d'enquêtes nationales	Recensement Général de la Population (RGP) 1962 1999	Structure sociodémographique et caractéristiques de l'habitat	Délégation Régionale de l'INSEE	IRIS	(7 à 9 ans)	
	Recensement Rénové de la Population				annuelle	
	Base de données sur les revenus fiscaux des ménages	Revenu des ménages	Délégation Régionale de l'INSEE	IRIS	annuelle	
	Base de données sur l'impôt sur le revenu par commune	Revenu des ménages	Site internet de la DGI	commune	annuelle	
	Fichier des logements à l'échelle communale (FILOCOM)	Parc de logements et de son occupation	Unité Données Statistiques DREAL	commune	2 ans	
	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements (SITADEL)	Construction neuve	Unité Données Statistiques DREAL	commune	trimestrielle	
	Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)	Logement neuf offert à la vente	Unité Données Statistiques DREAL	commune	trimestrielle	
	Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS)	Parc de logements sociaux	Unité Données Statistiques DREAL	commune	annuelle	
	Fichier statistique du PTZ	Consommation des PTZ	Unité Données Statistiques DREAL	commune	annuelle	
	Infocentre Anah	Amélioration de l'habitat	Délégation locale de l'Anah: DDT	commune	mensuelle	
	Outil de connaissance de l'habitat privé CD Rom Anah (habitat privé)	Connaissance de l'habitat privé	Délégation locale de l'Anah: DDT	commune	3 ou 4 ans	
	Outil de connaissance du parc privé potentiellement indigne (PPPI)	Connaissance de l'habitat privé Lutte contre l'habitat indigne	Délégation locale de l'Anah: DDT	commune, quartier, logement	2 ans	
	Fichier des CAF (PERSPICAF)	Population allocataire	CAF	commune	annuelle	
	Suivi statistique des aides à la pierre concernant les logements sociaux	Aides aux logements locatifs sociaux	DREAL	commune	trimestrielle	
	Enquête sur l'occupation du parc social (OPS)	Occupation du parc social	DREAL	variable	3 ans	
Sources d'information construites à l'échelle locale	Déclarations d'intention d'aliéner	Mutation et prix de vente du marché	commune	commune	en continu	
	Extraits d'actes notariés (OEIL)	Mutations des terrains et d'immeubles	DDSF	commune	en continu	
	Observation de la demande locative sociale et de ses attributions	Demande locative sociale et attributions	Observatoire local de la demande sociale	commune	semestrielle	
	Base de données immobilières des notaires (PERVAL)	Transactions, prix et profils des acquéreurs	Société Perval	commune	annuelle	
Sources qui ne couvrent pas l'ensemble du territoire	Rapport du Crédit Foncier		Évolution du marché immobilier et foncier, Suivi des transactions	Crédit Foncier	commune	annuelle
	Fichier Clameur	Observatoire des loyers UNPI	Activité locative des biens gérés par les propriétaires	Siège national UNPI	commune	annuelle
		Observatoire des loyers FNAIM	Activité locative des logements gérés par des professionnels	Siège national FNAIM	agglomération	annuelle
		Observatoire des loyers UNIS	Activité locative des logements gérés par des professionnels	Chambres locales d'UNIS	commune	trimestrielle
	Données statistiques sur le 1%		Aides du 1% logement	Rapport ANPEEC et UESL	département	annuelle

Source : la connaissance des marchés locaux de l'habitat. Anah. 2005

Tableau thématique des sources

THÈMES		SOURCES PRINCIPALES
LA POPULATION ET LES MÉNAGES	Structure et évolution globale	- Recensements - FILOCOM
	Revenus des ménages	- Revenus fiscaux - FILOCOM - Données des CAF
	Locataires du parc social	- Enquête OPS - Observatoire local de la demande locative et des attributions - Données des CAF
LE PARC DE LOGEMENTS ET SES COMPOSANTES	Structure et évolution globale	- Recensements - FILOCOM
	Parc locatif social	- EPLS - Enquête OPS
	Parc privé	CD-Rom : « connaître le parc privé » et « parc privé potentiellement indigne »
LES FINANCEMENTS ET LES AIDES	Accession aidée à la propriété	Fichier statistique du PTZ
	Subventions destinées au parc privé	Infocentre Anah
	Aides à la pierre destinées au parc public	Suivi des aides à la pierre pour les logements sociaux
	Aides à la personne	Données des CAF
	Aides du 1% logement	Données statistiques sur le 1% logement
LES FLUX	Secteur locatif privé	Fichier Clameur : - Observatoire des loyers UNIS - Observatoire des loyers FNAIM - Observatoire des loyers UNPI - Données du Crédit Foncier
	Mutations dans l'ancien	- Extraits d'actes notariés - Base de données immobilières des notaires (PERVAL) - Données du Crédit Foncier - FILOCOM
	Construction neuve	SITADEL
	Activité de la promotion	Enquête de commercialisation des logements neufs
	Travaux dans le parc ancien privé	Infocentre Anah
	Accès au logement social	Observatoire de la demande locative et des attributions
	Vacance et mobilité	- Recensements - FILOCOM

Source : la connaissance des marchés locaux de l'habitat ANAH. 2005

Quelques précautions...

- Les résultats statistiques sont une simplification de la réalité sociale et économique. L'erreur serait de considérer ces résultats comme un reflet complet de la réalité observée. La statistique est davantage destinée à être un éclairage préalable, visant à orienter une étude plus approfondie par des méthodes de terrain.
- De plus, elle n'est pas en mesure de renseigner efficacement sur les réalités de faible ampleur ou marginales. Celles-ci sont pourtant importantes en matière d'habitat. En effet, une partie des phénomènes sur lesquels l'action publique est sollicitée, est constituée de situations (heureusement) minoritaires qui ne peuvent être connues et traitées que par un « traitement à l'unité ». La question des personnes défavorisées échappe donc ainsi aux approches statistiques, soit parce qu'elles sont incapables de les repérer, soit parce qu'elles ne donnent une vision trop réductrice.
- Il faut ajouter qu'en dessous d'un certain seuil les données ne sont pas diffusées afin de respecter le secret statistique.

La statistique ne peut se substituer à la connaissance des acteurs et à l'expertise de l'observateur. La production de données chiffrées n'est utilisable qu'une fois rapprochée de la vision concrète des acteurs locaux.

LE CALCUL DES BESOINS

L'étude des besoins en logements peut se définir comme l'estimation sur une période donnée du parc nécessaire pour loger la population à venir, induisant des flux de constructions neuves (ou de remise sur le marché) propres à satisfaire les besoins aux plans quantitatifs et qualitatifs.

LES BESOINS EN LOGEMENTS PEUVENT ÊTRE PRÉSENTÉS EN DEUX CATÉGORIES

► Les besoins liés à l'augmentation de la population (solde naturel et solde migratoire)

Ils dépendent du taux de fécondité, de l'espérance de vie, mais aussi des arrivées et départs dans l'agglomération.

Ils résultent directement de l'offre produite sur le territoire, en quantité mais aussi en termes de produits, car un ménage qui ne parvient pas à se loger dans l'agglomération aura tendance à quitter l'agglomération pour trouver un logement adapté à ses besoins.

- croissance démographique due à la natalité,
- croissance démographique due aux migrations,
 - développement économique
 - attractivité de la ville, cadre de vie (touristes, personnes âgées, étudiants),

- développement de l'offre d'enseignement,
- prix du foncier attractif ...

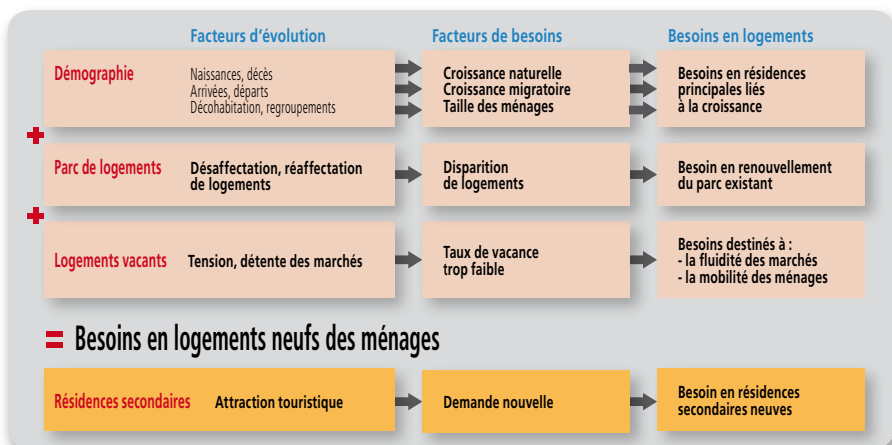
► Les besoins à population constante

C'est-à-dire le nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour conserver le même nombre d'habitants.


Ils sont dus à des phénomènes sociologiques et à la diminution du parc de logement :

- phénomène de desserrement : décohabitation des ménages (divorce, vieillissement...)
- diminution de parc de logements (démolition, parc insalubre)
- évolution de l'occupation (hausse des résidences secondaires et du taux de vacance).

La formation des besoins en logements neufs résulte de la combinaison de facteurs démographiques et socioculturels et de facteurs d'évolution du parc de logements existants :



Source : CILSE/Géodes/DDE 74 : 2002

 **A CONSULTER ÉGALEMENT :** Actualisation de l'étude CILSE-DDE sur les besoins en logements en Haute-Savoie. 2005-2010.
(http://www.haute-savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/article.php3?id_article=638)

2.2 LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Ce document exprime la stratégie et les objectifs de la collectivité en matière d'habitat. Il correspond à un choix de développement parmi les différents scénarios. Il doit faire le lien entre les dysfonctionnements que l'on veut corriger et les pistes d'actions mises en œuvre pour y répondre. Aussi est-il essentiel qu'il y ait une réelle adéquation entre le diagnostic effectué et les orientations envisagées.

Il rappelle les constats qui ont conduit aux objectifs et orientations stratégiques ainsi que les enjeux majeurs pour l'intercommunalité. Ainsi, il identifie les types d'habitat à privilégier, les interventions nécessaires sur le parc existant et la stratégie de production de terrains constructibles.

Certains objectifs sont fixés par la loi comme développer une offre de logement diversifiée, répondre aux besoins des populations spécifiques ou préciser les segments ou secteurs géographiques sur lesquels des interventions sont nécessaires.

Le document est plus ou moins conséquent car certaines rubriques peuvent être traitées dans le diagnostic ou le plan d'actions (le calcul des besoins en logements par exemple).

LES OBJECTIFS ET CONTENU

CONTENU DU DOCUMENT D'ORIENTATION : ARTICLE L 302-1 DU CHH

Le document d'orientation énonce au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH et notamment :

- les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale de l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert.
- les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.
- les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.
- les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires.
- la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine.
- les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.
- les réponses apportées aux besoins particuliers de demandes en logements des étudiants.
- les réponses à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.
- la répartition des équipements publics, en sus de l'évolution économique et de la desserte en transports.

Tout au long de l'élaboration du PLH mais peut-être plus encore à l'étape de la définition des orientations à retenir, l'EPCI doit travailler en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'habitat œuvrant sur le territoire.

Ainsi, l'article L 302-2 du code de la construction et de l'habitat stipule que l'EPCI associée à l'élaboration du programme local de l'habitat l'État, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile.

La concertation la plus large possible (collectivités locales, DDT, CAUE, Pact, CLLAJ, associations, EPF(L), bailleurs...) facilitera le consensus nécessaire à la définition et la mise en œuvre des actions du PLH ainsi que la mobilisation des moyens humains et financiers.

2.3 LE PROGRAMME D'ACTIONS

LE CONTENU DU PROGRAMME D'ACTIONS

Sur les orientations stratégiques doit se caler un programme d'actions opérationnel. Il définit les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il définit les objectifs quantifiés et territorialisés de l'offre nouvelle et d'hébergements ainsi que la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics et privés existant.

Il précise, par type (PLUS, PLAI, PLS, conventionnement Anah) et par commune, la répartition prévisionnelle de la production de logements sociaux.

Il contient une évaluation des moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et il indique, pour chaque type d'actions, les différents acteurs en charge de sa réalisation. Enfin, le document définit les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, ses incidences sur les PLU et sur les cartes communales par secteurs géographiques.

CONTENU OBLIGATOIRE DU PROGRAMME D'ACTIONS : ARTICLE L 302-1 DU CCH

Sur le fond

- les objectifs d'offre nouvelle,
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé (OPAH et actions de lutte contre l'habitat indigne),
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés,
- les actions et opérations de rénovation urbaine et rurale et les mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et les services offerts aux habitants,
- la typologie des logements à construire, en précisant l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux [PLS] et prêts locatifs à usage social [PLUS]) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration [PLAI]) ainsi que l'offre privée conventionnée Anah sociale et très sociale,
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes,
- l'intervention en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme,
- l'incidence de la mise en œuvre des actions retenues dans les PLU et cartes communales par secteur géographique,
- les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Sur la forme

Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser,
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs,
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire,
- les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le code de l'urbanisme (emplacements réservés pour des programmes de logements dans les zones urbaines ou à urbaniser, taux de logements sociaux dans certains secteurs, majoration des règles de densité).

LES FICHES ACTIONS

Le programme d'actions se décline en fiches actions thématiques. Les fiches actions peuvent aussi être territorialisée par communes. *Exemple du PLH du Grand Lyon.*

FICHE - ACTION THÉMATIQUE

- ▶ Contexte
- ▶ Objectifs
- ▶ Modalités de mise en œuvre
- ▶ Objectifs intermédiaires
- ▶ Partenaires
- ▶ Calendrier prévisionnel
- ▶ Moyens alloués
- ▶ Critères et modalités d'évaluation

FICHE - ACTION TERRITORIALE

- ▶ Contexte communal
- ▶ Commune soumise à Loi SRU ?
- ▶ Territoire de politique de la ville ?
- ▶ Chiffres population
- ▶ Chiffres du logement (état du parc, structure et évolution du parc de logements)
- ▶ Enjeux
- ▶ Programme d'actions communal
- ▶ Objectifs
- ▶ Leviers d'actions

A défaut de réaliser pour chaque commune, une fiche action, ce qui peut être difficile, particulièrement dans les petites intercommunalités rurales, le programme d'actions peut être territorialisé en précisant l'implication plus ou moins grande des communes, selon les actions.

Exemple du PLH de la communauté de communes de la Vallée du Garon : commune de Chaponost

ACTIONS	IMPLICATION POUR LA COMMUNE
Étude foncière EPORA	Action transversale → concernée
Observatoire du foncier	Action transversale → concernée
Captation d'opportunités foncières	Très concernée
Mise en réseau des techniciens	Action transversale → concernée
Synthèse des PLU à l'échelle intercommunale	Action transversale → concernée
Garantie d'emprunt HLM	Concernée
Subvention d'équilibre HLM	Très concernée
Subvention PASS Foncier	Concernée
Compléter l'aide sociale	Concernée
Commission intercommunale du logement social	Action transversale → concernée
Co-financement d'étude renouvellement urbain	Peu concernée
Mise en œuvre opération renouvellement urbain	Peu concernée
Mobilisation des dispositifs de requalification du parc privé	Concernée
Eco-conditionnalité des aides de la CCVG	Action transversale → concernée
Mobilisation des dispositifs de requalification énergétique	Action transversale → concernée
Animation du PLH	Action transversale → concernée
Suivi et pilotage du PLH	Action transversale → concernée

La réalisation des objectifs dépend en grande partie des communes. En effet, ce sont elles qui ont la maîtrise du foncier, via les PLU, et décident de l'affectation des sols ; ce sont elles qui négocient avec les constructeurs et qui signent les permis de construire. En revanche, l'EPCI est davantage considéré comme un moteur, il impulse les actions, propose les outils d'intervention...

Il est donc essentiel que les objectifs du PLH puissent être retranscrits dans le PLU ; mais, pour cela, il faut que le PLH soit précis et donne des objectifs communaux (obligatoire depuis la Loi MOLLE de 2009).

Si l'obligation de compatibilité est réelle, il est parfois difficile de la mettre en œuvre. En effet, cette notion même de compatibilité est ambiguë : en pratique, si le PLH ne donne que des orientations peu précises, une importante marge d'appréciation est laissée au rédacteur du PLU. Le conseil communautaire émet un avis sur le PLU au titre de l'association (article L 121-4 du code de l'urbanisme). De plus, il s'agit d'un avis simple.

L'EPCI doit être particulièrement attentif à la rédaction des actions du PLH : plus elles seront précises et plus elles seront transcrites facilement et avec respect dans le PLU.

LES PROBLÉMATIQUES À ABORDER

Je souhaite faciliter l'accès au logement public et privé pour fluidifier les parcours résidentiels

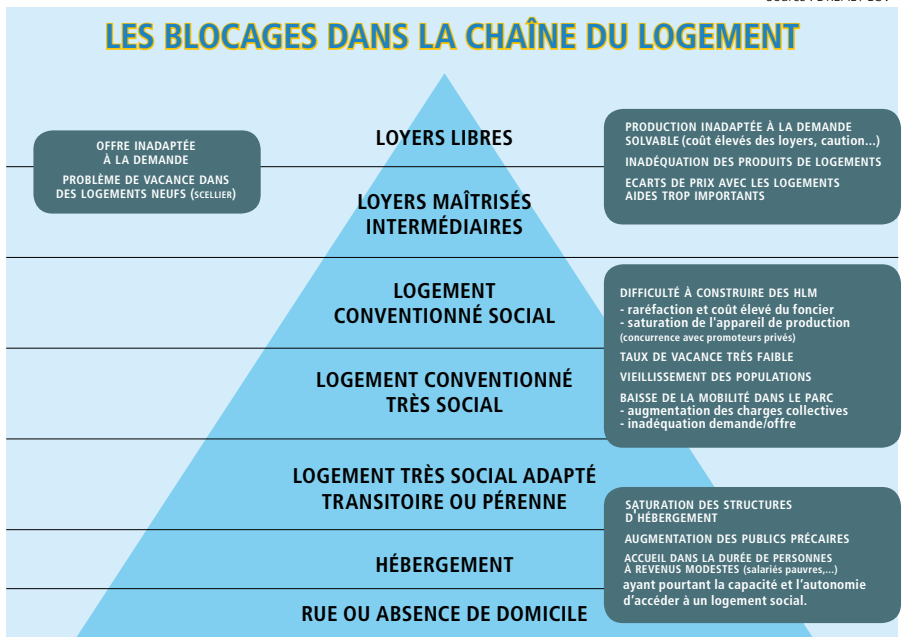
Les secteurs du logement que sont l'accession, le parc locatif privé et le parc locatif social doivent être considérés dans leur ensemble, comme faisant parti d'un parcours résidentiel, dont les segments interagissent les uns avec les autres. Il faut ainsi veiller à un certain équilibre de l'offre, afin de fluidifier les parcours résidentiels et à ce que l'occupation du logement soit faite par choix et non par obligation. L'analyse du parc de logement met en évidence les besoins et les déséquilibres sur les différents segments : carence en logements, pénurie de foncier, vacance, mais aussi situations d'habitat indigne et copropriétés dégradées...

Les interactions entre les différents segments permettent de mesurer la fluidité du marché afin de mettre en avant les situations de blocage entre les types de logements. Ainsi doivent être observés : la mobilité dans le parc social, le report de la demande locative sociale sur le parc privé, ou encore l'impact du coût du foncier sur l'accession à la propriété.

Dans quels cas cela est-il recommandé ?

- ▶ parc très tendu
- ▶ peu de vacance dans les parcs privé et public
- ▶ peu de rotation dans le parc HLM
- ▶ difficulté d'accès au logement privé
- ▶ difficulté d'accès à la propriété

Source : DREAL / LCV



Source : DREAL / LCV

Quelles actions puis-je mettre en place ?

► FACILITER LA SORTIE DES CENTRES D'HÉBERGEMENT ET DES LOGEMENTS TEMPORAIRES POUR UN LOGEMENT DE DROIT COMMUN

> FACILITER LA SORTIE DES CENTRES D'HÉBERGEMENT

Cf. « *je souhaite répondre aux besoins des personnes défavorisées ou momentanément dépourvues de logement en développant une offre d'accueil temporaire* ». p.56

En 2010, l'État a défini sa stratégie de prise en charge des personnes sans-abri ou mal logées. Celle-ci passe par une meilleure programmation et une meilleure structuration au niveau local de l'offre d'hébergement et d'accès au logement, sans que l'étape « hébergement » ne devienne une phase obligatoire avant l'accès à un logement autonome. Deux outils ont été mis en place dans le cadre de la stratégie de l'État :

- des Plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI)
- un Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO).

Les PDAHI visent une meilleure adéquation entre l'offre et la demande d'hébergement, une rationalisation des moyens ainsi qu'une simplification des démarches.

Le SIAO a pour vocation de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement, de traiter avec équité les demandes, de coordonner les différents acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement, de contribuer à la mise en place d'observatoires locaux et ainsi de favoriser prioritairement l'accès au logement. Par exemple, Le SIAO du Rhône est opérationnel au travers de la Maison de la veille sociale. Il permet de disposer d'une vision précise du parc d'hébergement d'urgence, de stabilisation, d'insertion et de tout ou partie du parc de logement de transition, de recevoir les demandes de prise en charge et d'orienter les personnes sans abri vers la solution la plus adaptée à leur situation.

> METTRE EN PLACE UN SERVICE POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL

La Charte intercommunale pour l'accès au logement social et les mobilités résidentielles de l'agglomération lyonnaise.

L'enjeu de l'accès au logement est d'autant plus remarquable qu'il s'exprime dans un contexte marqué par une forte pression de la demande en logements sociaux, des délais d'attente de plus en plus longs, une baisse de la vacance des logements et de la rotation, et une hausse des loyers du secteur privé.

L'agglomération lyonnaise est le territoire d'une pratique partenariale en matière de peuplement et d'attribution des logements sociaux. Ces pratiques se sont développées à l'échelle communale ou infra-communale pour apporter des solutions aux difficultés rencontrées par les demandeurs.

La charte d'agglomération, cadre de référence de l'accès au logement social est construite autour de trois principes :

- l'élaboration d'une politique de peuplement et l'organisation de la filière d'attribution doivent s'inscrire dans une interaction permanente entre l'échelle locale de proximité et l'échelle de l'agglomération,
- la filière d'attribution doit garantir l'accès au logement social en plaçant les ménages au cœur de son organisation. Elle doit prendre en compte les besoins de mobilité résidentielle dans les bassins de vie,
- l'élaboration d'une politique de peuplement doit se fonder sur une mobilisation partenariale aux différentes échelles du territoire.

Le système d'enregistrement des demandes de logement locatif social (« numéro unique ») a fait l'objet d'une réforme importante par l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, précisé et mis en œuvre par le décret du 29 avril 2010 (au JO du 2 mai 2010). Cette réforme a abouti au terme du délai de deux ans prévu par la loi, soit le 10 avril 2011 (article L.441-2-1 du code de la construction et de l'habitation) à la mise en place dans chaque département, ou dans la région Ile-de-France, d'un nouveau dispositif informatique d'enregistrement des demandes qui se substitue à l'actuelle application « numéro unique ». Cette réforme a pour objectifs de simplifier

les démarches du demandeur de logement, d'améliorer la transparence du processus d'attribution et de mieux connaître quantitativement et qualitativement les caractéristiques de la demande locative sociale.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE VILLEFRANCHE SUR SAÔNE

Mettre en place un fichier commun intercommunal de la demande de logements sociaux :

- création d'une instance en charge de définir les modalités de fonctionnement de ce fichier,
- création d'une base de données alimentées par les bailleurs (nombre et profil des demandeurs),
- mise en place d'une commission d'attribution intercommunale pour les logements publics,
- mise en place d'une commission de pré-attributions des logements privés conventionnés,
- gestion particulière des ménages les plus en difficulté dans l'accès au logement.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU TOURNOAIS

- participation de l'EPCI aux commissions d'attribution de logements,
- partenariat entre les acteurs du logement social pour l'échange d'informations et le suivi des ménages dont l'accès au logement social semble bloqué,
- suivi des expulsions.

► FACILITER LA ROTATION AU SEIN DU PARC SOCIAL ET LA SORTIE DU LOGEMENT SOCIAL VERS LE LOGEMENT PRIVÉ

Le renchérissement de l'accession à la propriété et des loyers privés freine considérablement la sortie du logement social, restreignant d'autant sa capacité à accueillir de nouveaux ménages. La demande de mutation à l'intérieur du parc n'en est que plus forte, certains locataires HLM ayant le sentiment d'être assignés à résidence, sans perspective de parcours. La fluidité est nécessaire pour répondre aux aspirations des ménages et permettre une optimisation de l'utilisation du logement social.

> OPTIMISER L'ADÉQUATION PEUPEMENT - LOGEMENT DANS LE PARC AIDÉ

La mobilité dans le parc social est particulièrement faible, face à cela, la mobilité des ménages, elle, augmente. Une action visant à favoriser la mobilité à l'intérieur du parc social en optimisant l'adéquation entre la situation des ménages et les caractéristiques du logement peut donner des résultats si elle est concertée et inscrite dans la durée. L'EPCI doit acquérir une connaissance précise de l'occupation de son parc social afin de repérer les freins et les potentiels de mobilité résidentielle.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'ANNECY (C2A)

Mettre en place un observatoire de l'occupation du parc social :

- élaboration d'un cadre de suivi des attributions : accord collectif intercommunal (entre chaque bailleur et la CA).
- suivi de l'évolution du peuplement : réunion périodique entre les partenaires et suivi de l'évolution du peuplement.

Dynamiser la mobilité résidentielle au sein du parc aidé et optimiser son occupation :

- mettre en place une stratégie locale de mobilité résidentielle
 - construire une stratégie inter-organismes,
 - développer les incitations financières pour la mobilité : conventionnement global, sur-loyer, même loyer à la relocation.
- suivi et analyse approfondie des demandes de mutations,
- étudier avec les bailleurs toute action permettant de favoriser les mutations.

> PROFITER DES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR FAVORISER LA PROMOTION RÉSIDENIELLE DES POPULATIONS

L'acceptation des démolitions de logements sociaux n'est acquise qu'à la double condition d'une réelle amélioration des conditions de vie dans le quartier et d'un accompagnement dans un processus de promotion résidentielle.

Pour les ménages relogés, cela signifie que le relogement doit être une opportunité de promotion résidentielle, par l'accès à un logement social ou privé d'une qualité supérieure (intermédiaire, surface plus grande) ou par l'acquisition d'un logement, grâce à l'accession sociale notamment. Pour les ménages en difficulté, la réussite du relogement est conditionnée par la prise en compte des dimensions sociales et la mise en œuvre d'un accompagnement de la famille par les acteurs sociaux. La réalisation de cet objectif nécessite un suivi au cas par cas et partenarial des relogements.

La Charte intercommunale du relogement du Grand Lyon

Le locataire à reloger est au centre de l'opération

- transparence, qualité des interventions, délais respectés,
- inscription dans une démarche résidentielle positive correspondant aux choix et aux possibilités du ménage,
- accompagnement personnalisé tout au long de l'opération, avec un interlocuteur personnalisé.

Le relogement s'inscrit dans une démarche de concertation

- relation de confiance avec le locataire,
- communication fiable et régulière des informations,
- les collectifs de locataires sont considérés comme de véritables partenaires.

La ville concernée assure un pilotage global de l'opération à l'échelle de la commune.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CHAMBÉRY MÉTROPOLE

La mission relogement animée par Chambéry Métropole, en lien étroit avec les chargés de mission ou référents des organismes se réunit au minimum une fois par mois ou plus fréquemment sur la demande d'un de ses membres. Elle regroupe l'État, la ville de Chambéry, le Conseil général, la CAF, les associations de locataires conventionnées.

La mission est chargée :

- de discuter, d'adapter et de compléter les diagnostics proposés par le bailleur,
- de faciliter le déroulement du relogement et l'accueil des habitants dans leurs nouveaux logements en mobilisant les institutions respectives en fonction de leurs compétences,
- de suivre l'avancée des relogements et l'application des principes définis dans la charte relogement,
- de traiter les situations complexes,
- de construire un partenariat efficace entre intervenants sociaux et organismes bailleurs.

► FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Cf. « je souhaite développer l'accession sociale à la propriété ». p.44

Mon territoire est confronté à une production insuffisante de logements abordables pour tous

Qu'est-ce qu'un logement social public ?

Les logements locatifs sociaux (LLS) sont des logements proposés par les bailleurs sociaux, organismes HLM et sociétés d'économie mixte, qui s'adressent aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenus tenant compte de leur situation familiale. Ces organismes obtiennent des prêts aidés par l'État qui leur permet de pratiquer en retour des loyers modérés.

On distingue plusieurs types de logements sociaux, selon le plafond de revenus du locataire et le loyer applicable :

- les logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social),
- les logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) s'adressent aux personnes les plus défavorisées, ayant des revenus inférieurs de 60% au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS,
- les logements PLS et PLI (Prêt Locatif Social et Prêt Locatif Intermédiaire) s'adressent aux ménages aux revenus intermédiaires, le plafond de revenus étant fixé selon les zones, entre 130% et 180 % du plafond des logements PLUS.

A TITRE D'EXEMPLE...

- une personne seule a accès à un logement PLUS si son revenu est égal ou inférieur à 1,2 SMIC (2011).
- un ménage avec 2 enfants est éligible à un logement PLS si son revenu est égal ou inférieur à 3 SMIC (2011).

Plafonds de ressources au 1er Janvier 2011

Nombre de personnes composant le ménage	PLAI		PLUS		PLS	
	Plafond en €	en % du SMIC	Plafond en €	en % du SMIC	Plafond en €	en % du SMIC
1	10 572	64,54	19 225	117,36	24 993	152,58
2	15 405	94,04	25 673	156,73	33 375	203,75
3	18 524	113,09	30 874	188,48	40 136	245,03
4	20 612	125,83	37 272	227,47	48 454	295,81
5	24 116	142,27	43 846	267,68	57 000	347,98
6	27 178	165,92	49 414	303,67	64 238	392,17

SMIC au 1^{er} Janvier 2011 = 1 365€ brut mensuels pour 35 heures hebdomadaires, soit 16 380 € annuel

Dans quels cas encourager la production de logements sociaux ?

- une ou plusieurs communes de l'EPCI sont soumises à l'article 55 de la loi SRU (Cf. Encadré Loi SRU. « Quel est le rôle du PLH »),
- la population rencontre des difficultés à trouver un logement dans le parc privé, à cause des prix élevés du foncier et de l'immobilier,
- la population est composée d'une forte part de ménages modestes (jeunes, retraités, actifs modestes, bénéficiaires des minimas sociaux...)

Quelles actions puis-je mettre en place ?

► DÉFINIR DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) renforce le contenu et le caractère opérationnel du PLH. Désormais, les objectifs de production de logements doivent être compabilisés par produit et territorialisés par commune.

Le programme d'actions doit ainsi indiquer :

- le nombre et les types de logements à réaliser,
- les moyens fonciers notamment,
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements
- les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le code de l'urbanisme (emplacements réservés, taux de logements sociaux dans certains secteurs, majoration des règles de densité).

Le tableau récapitulatif ci-après indique un exemple de répartition de la production par type de produit et par commune.

Répartition de l'offre nouvelle	Répartition de la production par type		Répartition de la production par commune			
	%	Nombre au terme du PLH	Villefranche	Gleizé	Limas	Arnas
PLAI	6	150	84	10	20	36
PLUS	11	300	166	18	38	78
PLS	0	0	0	0	0	0
PSLA	3	90	84	70	44	50
Accession sociale	5,8	158				
Loyer conventionné Anah	7,5	198	178	8	8	4
Libre Robien / Borloo	19,6	530	350	60	30	90
Accession libre populaire	19,1	518	245	34	47	192
Accession libre	28	756	506	69	53	128
TOTAL	100	2 700	1 671	273	240	578

Source : programme d'actions du PLH de la Communauté d'Agglomération de Villefranche sur Saône

► CONNAÎTRE SON TERRITOIRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Comment connaître les besoins réels de mon territoire ?

L'Enquête annuelle sur le Parc Locatif Social (fichier EPLS)

Suivi de l'évolution du parc locatif social et de ses principales caractéristiques (structure du parc, taille des logements, conventionnement, réhabilitation, taux d'occupation et de rotation, loyers...) à l'échelle communale.

Le fichier est disponible à la Cellule Statistique de la DREAL.

La connaissance du marché privé est essentielle pour connaître les besoins en logements sociaux.

Plusieurs indicateurs peuvent être utilisés et notamment les critères de difficultés d'accès au marché :

- les revenus des ménages : Filocom (fichier du logement communal)
- le ratio loyers privés / loyers publics : fichier Clameur.

> METTRE EN PLACE UN SYSTÈME D'OBSERVATION DE LA DEMANDE SOCIALE

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'EST LYONNAIS

Fichier organisé par la Communauté de Communes pour :

- alimenter les communes sur la connaissance des besoins et le suivi des attributions,
- proposer des objectifs en matière d'accès au logement,
- favoriser l'adéquation entre les produits à développer et la réalité de la demande.

> TRAVAILLER EN COLLABORATION AVEC LES TRAVAILLEURS SOCIAUX

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PILAT RHODANIEN

Repérer la demande diffuse à travers la mobilisation des travailleurs sociaux et mutualiser les pratiques communales de recensement de la demande des ménages défavorisés.

> AVOIR RECOURS À UN DISPOSITIF HOMOGENÈME DE RECENSEMENT ET DE GESTION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

L'OUTIL ETOIL.ORG UTILISÉ EN ISÈRE

Il permet l'enregistrement, le traitement et l'observation de la demande de logement social en Isère.

Il est destiné aux collectivités locales (communes et CLH), aux bailleurs sociaux, aux collecteurs du département de l'Isère ainsi qu'à l'État et au Conseil Général.

Quels produits développer selon le contexte ?

Pour les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU, les logements à développer en priorité sont le PLUS et le PLAI.

Le PLS peut venir en mixité dans les opérations importantes ou en accompagnement dans les opérations de promotion privée ne permettant pas un montage financier équilibré en PLUS. Il peut aussi être développé dans les secteurs où il y a besoin de diversification de l'habitat social locatif pour élargir l'offre en direction des ménages à revenus intermédiaires.

Comment assurer le suivi de la production?

Le suivi peut être assuré par un comité de pilotage ou de programmation du logement social, qui :

- fixe les objectifs,
- assure un suivi,
- dresse un bilan d'activité pour adapter les objectifs qualitatifs et quantitatifs.

► ACQUISITION - AMÉLIORATION

L'acquisition-amélioration est un des outils qui participent à la lutte contre la vacance et l'habitat insalubre, tout en développant l'offre sociale et limitant l'étalement urbain.

Sur la base d'études foncières tenant compte du contexte et des enjeux de chaque commune, elle permet de constituer en milieu urbain une offre locative sociale de qualité, bien insérée dans la ville. L'acquisition-amélioration peut être opérée par des associations agréées ou par des bailleurs sociaux.

PLH DU GRAND LYON

Poursuite des actions de prospection et de captation de foncier en faveur des produits prioritaires.

- assurer une veille foncière et immobilière dans des périmètres stratégiques,
 - capter du foncier ou des biens immobiliers à mettre à disposition d'opérateurs sociaux pour une mixité de l'habitat en secteurs déficitaires
- soit par acquisition amiable,
 - soit par préemption
 - préemption avec préfinancement des opérateurs sociaux,
 - remise à disposition des opérateurs sociaux du bien préempté, par le biais de baux emphytéotiques (bail immobilier de très longue durée, de 18 à 99 ans, qui confère au locataire (appelé emphytéote) un droit réel sur le bien qui lui est donné à bail).

► MAITRISER LE FONCIER POUR FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Avec la hausse récente des prix du foncier, l'équilibre financier des opérations de logement social est de plus en plus difficile à atteindre. De plus, la recherche de terrains moins coûteux, en périphérie des agglomérations conduit à un étalement urbain avec les méfaits qui lui sont associés.

Dans les secteurs tendus, il semble donc nécessaire que la collectivité mette en place une stratégie foncière efficace, pour mettre à la disposition des organismes producteurs de logement social, du foncier à bas coût, afin d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée, en terme de production de logements sociaux.

Plusieurs solutions existent pour réserver du foncier à des fins de production de logement social. Les communes orientent alors leur PLU de façon à favoriser l'implantation de logements sociaux :

- le secteur de mixité : servitude permettant de délimiter dans le cadre des PLU, des secteurs communaux où un pourcentage de la production de logement devra être réservé à des catégories de LLS. Les promoteurs peuvent ainsi se voir imposer une proportion de logements sociaux dans leurs programmes,
- l'emplacement réservé : servitude instituée dans les zones U ou AU des PLU, qui peut être utilisée «en vue de la réalisation, dans les objectifs de mixité sociale, de programmes de logements sociaux»,
- la majoration des COS : les communes de plus de 1 500 habitants peuvent délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes composés, au moins pour la moitié, de logements sociaux peuvent bénéficier d'une majoration du COS jusqu'à + 50 %.

► ASSURER L'ÉQUILIBRE FINANCIER DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT SOCIAL

Le financement d'une opération de logements nécessite de réunir plusieurs partenaires. Le système de prêts par la Caisse des Dépôts et Consignations fonctionne depuis près d'un siècle et les collectivités locales ont un rôle important en ce qui concerne la garantie de l'opération.

> MISE EN PLACE D'UN FONDS INTERCOMMUNAL EN APPUI À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDÉS

Une commission valide les projets et attribue une subvention qui peut être forfaitaire par logement social produit.

La subvention peut être modulée :

- en fonction du type de logement (PLUS, PLAI ou PLS),
- en fonction du respect de critères définis par l'intercommunalité,
- en fonction de la zone (tendue ou non tendue).

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DU GARON

- subvention de base pour les PLUS et PLAI,
- subvention complémentaire pour les logements Très Haute Performance Énergétique (référentiel de la région Rhône Alpes),
- subvention complémentaire pour les logements Basse Consommation (référentiel de la région Rhône-Alpes).

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'EST LYONNAIS

La mobilisation de l'aide communautaire peut être conditionnée par le respect d'un ou plusieurs critères (logements accessibles aux personnes âgées et handicapées, mixité sociale, qualité des opérations : programmes desservis par les TC, qualité architecturale, HQE, utilisation de la filière bois énergie...).

> APPORT D'UNE GARANTIE D'EMPRUNT AUX ORGANISMES HLM

Les opérateurs sociaux pour contracter un emprunt auprès de la Caisse de Dépôts et Consignation, doivent apporter une garantie financière des prêts pour les opérations de logements accessibles.

Le Conseil Général apporte sa garantie à l'organisme départemental, les autres organismes sollicitent la garantie d'autres collectivités locales.

L'EPCI peut donc apporter sa garantie d'emprunt aux opérateurs sociaux qui en feraient la demande.

► TROUVER DES ALTERNATIVES INNOVANTES

Dans les situations où les prix du foncier sont incompatibles avec la réalisation de logements sociaux, l'intercommunalité peut réfléchir à des montages juridiques innovants, tels la dissociation du foncier et du bâti.

Le développement de quelques opérations expérimentales permet de tester la capacité des opérateurs et de la clientèle à accepter ces types de nouveaux montages.

PLH DU GRAND LYON

Au sein du Grand Lyon, la dissociation du bâti et du foncier est une pratique ancienne et acceptée. Nombre d'immeubles sont construits sur des terrains appartenant aux Hospices Civils de Lyon, qui louent l'usage foncier à des copropriétés par le biais de baux de longue durée.

Ce modèle permet le développement de logements à vocation sociale là où les prix du foncier sont incompatibles avec les possibilités d'équilibre des organismes de logements sociaux. Le Grand Lyon se porte acquéreur du foncier et le loue avec un droit d'entrée à un bailleur social (bail emphytéotique) ce qui permet à la fois à l'opération de voir le jour mais aussi au Grand Lyon de ne pas subventionner à fonds perdus puisqu'il reste propriétaire du sol.

Outre cette dissociation du foncier et du bâti, des pratiques et expérimentations restent à explorer comme la nue-propriété vendue à des investisseurs privés, ou l'usufruit loué à un bailleur social.

► COMMUNIQUER POUR AMÉLIORER L'IMAGE DU LOGEMENT SOCIAL

L'image du logement social reste négative dans l'esprit d'une partie de la population. Les élus peuvent rencontrer des difficultés à obtenir l'adhésion des citoyens lorsqu'il est proposé de développer ce type de produit dans les communes. Pourtant, le logement social fait partie intégrante du marché du logement, en permettant d'offrir une réponse aux besoins des ménages modestes mais aussi aux catégories moyennes, quand les prix de l'immobilier sont élevés. Il apporte également une réponse en logement aux jeunes ménages que l'on souhaite garder dans la commune.

> MISE EN PLACE D'UN PLAN DE COMMUNICATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL, À DESTINATION DES POPULATIONS

PLH DU GRAND LYON

- mise en place d'un plan média : document de communication grand public, conférences de presse, reportages...
- mise à disposition des acteurs impliqués, des outils de communication nécessaires pour sensibiliser et informer davantage sur la réalité du logement social (populations éligibles, modalités d'attribution, fonctionnement et modes de gestion, qualité diversité et insertion urbaine des opérations neuves).

> MISE EN PLACE D'UN PLAN DE COMMUNICATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL, À DESTINATION DES ÉLUS ET TECHNICIENS

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LOIRE FOREZ

Action pédagogique pour prévenir toute rumeur hostile et mettre en valeur les atouts du logement social

- communiquer sur les bonnes expériences,
- expliquer que les logements correspondent à la demande locale,
- organiser des visites d'opérations les plus représentatives pour mettre en valeur le savoir faire des organismes.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU TOURNOIS

Lancement de 3 opérations de communication par an pour la valorisation du logement social qui expliquent les enjeux de l'habitat social et qui mettent en avant les qualités techniques et les caractéristiques des occupants du parc.

Quels partenariats puis-je développer ?

Les Collectivités Locales n'ont pas vocation à produire par elles mêmes du logement social, sauf dans le cas où elles possèdent des biens immobiliers communaux, qu'elles peuvent alors transformer en logements sociaux. La réussite des objectifs de production repose donc essentiellement sur un partenariat solide ou sur des actes de contractualisation avec les bailleurs sociaux et opérateurs privés.

> CONTRACTUALISER AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

PLH DU GRAND LYON

Pérenniser les contrats de plan avec les offices communautaires

Le bailleur est chargé des quatre thèmes suivants :

- développement du parc de logements (volume, localisation, respect HQE),
- adaptation du parc (réhabilitation, renouvellement, mise en sécurité et mise en place du tri sélectif),
- politique sociale (gestion des demandes et des attributions, accompagnement social...),
- maîtrise de l'exploitation (frais de gestion, de personnel, des impayés, évolution de la vacance).

En échange, l'intercommunalité verse une dotation au bailleur afin de compléter les besoins en fonds propres nécessaires à la réalisation des objectifs.

> TRAVAILLER EN CONCERTATION AVEC LES OPÉRATEURS PRIVÉS


On peut penser à développer des actions de sensibilisation des opérateurs au bénéfice du développement de logements sociaux et/ou adaptés aux nouveaux besoins des populations.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CHAMBÉRY MÉTROPOLÉ

Animer un travail en concertation avec les opérateurs privés, sur la maîtrise des coûts de construction et l'adaptation des produits aux évolutions sociétales et aux modes de vie.

> MISE EN PLACE D'UNE CHARTE DE LA PRODUCTION EN MIXITÉ

Signée par les bailleurs et opérateurs privés, par les communes et l'EPIC, elle permet de maîtriser la production de logements et d'introduire de la mixité dans les logements privés.

 **A CONSULTER ÉGALEMENT :** Le logement social et les politiques locales de l'habitat. Guide à l'usage des élus locaux. Association des Maires de France et Union Sociale pour l'Habitat. 2010

Je souhaite développer un parc privé abordable et de qualité



Le rôle social du parc privé est souvent sous-estimé. Le parc privé fait souvent office de parc social car, en France, le parc public est insuffisamment développé pour loger l'ensemble des personnes pouvant prétendre à un logement social. Les ménages considérés comme pauvres (revenus inférieurs à 880€ pour une personne par mois en 2009) sont propriétaires (29,1%), locataires du parc social public (37,5%), locataires du parc privé (33,4%) [Chiffres de l'INSEE].

Si le parc joue naturellement son rôle d'accueil des ménages modestes sur les territoires où les loyers sont bas, il faut être plus vigilant sur les territoires où le marché est en augmentation et/ou le parc est très dégradé. Dans un contexte où il est de plus en plus difficile de se loger lorsque l'on a des revenus modestes ou lorsque l'on manque de garanties, l'intervention des pouvoirs publics est nécessaire afin d'améliorer les conditions de logement des locataires du parc privé.

Avant toute action visant à améliorer les conditions de logements des locataires du parc privé, il est nécessaire de se doter d'outils permettant une bonne connaissance du marché local. Pour ce faire, diverses enquêtes ou observatoires existent : ECLN, CLAMEUR, FILOCOM, MIN PERVAL... (cf tableau « typologie des sources de données locales » - partie 2 « le PLH, une stratégie habitat en 3 étapes » / le diagnostic). Les ménages doivent également avoir connaissance de l'existence de lieux d'information tels que l'ADIL ou bien encore les CLLAJ et d'opérateurs travaillant au maintien du rôle social du parc privé (Associations PACT, association Habitat et Développement, membres de la FAPIL...).

Dans quels cas cela est-il recommandé ?

- ▶ Les prix élevés de l'immobilier ne permettent pas un accès facile au logement privé pour les personnes modestes.
- ▶ Le parc de logements sociaux publics ne répond pas suffisamment à la demande sociale.
- ▶ Mon territoire dispose d'un parc locatif privé important.
- ▶ Il existe un parc dégradé devant être requalifié.

Cependant, les actions pour la maîtrise des loyers ont moins d'impacts dans les cas suivants

- ▶ Les prix de l'immobilier sont si élevés que les loyers maîtrisés paraissent moins attractifs que les loyers libres pour les propriétaires, dans un contexte de tension du marché locatif.
- ▶ Le parc est surtout composé de propriétaires occupants.

Que me propose la loi ?

Mobiliser des logements existants via :

> LE CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX

L'Anah prévoit des aides aux propriétaires bailleurs de logements très dégradés pour la réhabilitation et l'amélioration des conditions de logement des ménages (réforme 2011 des aides de l'Anah). Ces aides demandent en contrepartie un engagement à minima de 9 ans de la part du propriétaire afin de maîtriser le loyer (encadrement par des plafonds de loyer et de ressources du ménage correspondant au niveau des aides accordées). Trois niveaux d'aides existent : loyer intermédiaire, social et très social. A ces aides peuvent être ajoutées des aides des collectivités locales pour en renforcer l'impact ou donner une orientation particulière (comme les économies d'énergie par exemple) et les aides fiscales dont peut bénéficier le propriétaire (dispositif fiscal Borloo dans l'ancien).

> LE CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX

Le propriétaire bailleur peut conventionner son logement en contrepartie de déductions fiscales (dispositif Borloo dans l'ancien article 39 loi ENL). Cet avantage varie selon le niveau d'engagement du propriétaire : 30% pour les loyers intermédiaires et 60% pour les loyers sociaux et très sociaux. Cette déduction nécessite une convention de 6 ans avec l'Anah et un plafonnement des loyers et des ressources des ménages. Des collectivités peuvent décider d'ajouter à ce dispositif fiscal un système de prime au propriétaire pour inciter au conventionnement.

> LE BAIL AVEC CONVENTION D'USUFRUIT (ART 42 ENL)

Le coût du logement est partagé entre le particulier qui acquiert la nue-propriété d'un logement conventionné et un bailleur social professionnel qui acquiert l'usufruit pour une durée de 15 à 20 ans. A l'issue de l'usufruit l'investisseur privé devient pleinement propriétaire.

LA SÉCURISATION DES PROPRIÉTAIRES

La loi mobilisation pour le logement (25 mars 2009) prévoit un agrément qui certifie les associations qui pratiquent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnée à l'article L. 365-4 CCH. Elle retient notamment les activités de location/sous-location pour les solutions de logement temporaire (cf paragraphe « je souhaite développer une offre de logement temporaire » page 54) et les activités de gérance de logement (mandataire de gestion).

Dans ce cadre, l'association agit en tant qu'agent immobilier à caractère social et offre à l'occupant un logement de droit commun (Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986). Cette dernière solution peut donc être utilisée pour intervenir dans le parc privé sur des logements conventionnés sociaux et très sociaux tout en sécurisant le propriétaire.

Quelles actions puis-je mettre en place ?

► LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH), LES PROGRAMMES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) ET LES PROGRAMMES SOCIAUX THÉMATIQUES (PST)

Les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sont des actions engagées en partenariat entre l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et une collectivité locale pour favoriser la réhabilitation des logements privés.

D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales, dont les Programmes d'Intérêt Général (PIG) et les Programmes Sociaux Thématiques (PST). L'efficacité de ces outils tient à la pertinence du partenariat collectivités territoriales-État-Anah qui contribue à déclencher chez les propriétaires privés des dynamiques de réinvestissement. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient le plus souvent d'aides des collectivités complétant les subventions de l'Anah.

Plus spécifiquement, le PIG est un programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements. L'outil est préféré à l'OPAH lorsque l'intervention relève d'une problématique particulière, sociale ou technique (logement des jeunes, des personnes âgées, lutte contre l'insalubrité, résorption des logements vacants).

Le PST départemental ou intercommunal est un outil pour la réhabilitation, en contrepartie d'une subvention majorée de l'Anah pour les travaux d'amélioration, le propriétaire s'engage à respecter un loyer conventionné très social pendant neuf ans et à loger des personnes en difficulté qui lui sont proposées par une commission.

La mise en place d'un PIG «loyers maîtrisés» ou d'un PST permet le développement d'une offre de logements locatifs privés à vocation sociale et très sociale, en incitant les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement puis à pratiquer un conventionnement des loyers pour une durée de 9 ans.

Ils permettent de mettre sur le marché des logements locatifs en bon état, à des prix inférieurs de 30% à 54% à ceux des loyers libres.

Afin d'améliorer la réussite du dispositif, des actions connexes sont nécessaires. L'intercommunalité peut apporter des financements supplémentaires aux aides de l'Anah, liées au conventionnement avec travaux, intégrer des actions d'information et de sensibilisation pour les propriétaires et assurer un suivi des logements conventionnés.

> CRÉATION D'UNE MISSION D'AIDE AUX PROPRIÉTAIRES

Une mission de conseil aux propriétaires permet de diffuser l'information sur les dispositifs existants et de faciliter les démarches administratives.

PLH DU GRAND LYON

Les propriétaires pourront s'appuyer sur des opérateurs devant :

- réaliser une analyse technico-financière des projets de réhabilitation,
- accompagner les propriétaires pour appliquer un loyer modéré,
- proposer des dispositifs d'aide à la gestion locative ou intermédiation locative,
- monter et déposer des dossiers auprès des organismes apportant des subventions,
- produire des fiches de synthèse pour chacune des situations et un bilan annuel d'activités.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LOIRE FOREZ

Création d'un lieu de conseil et d'information où les bailleurs privés pourront se renseigner sur le fonctionnement du marché locatif et les aides proposées.

> DÉVELOPPER UN SUIVI DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS, PARTICULIÈREMENT LORS DES SORTIES DE CONVENTIONNEMENT

La fin du conventionnement est susceptible d'apporter des modifications importantes. Le propriétaire peut en effet, cesser la convention, le locataire peut subir une hausse conséquente de son loyer et la collectivité peut connaître une diminution de son parc social privé. La veille sur le déconventionnement permet d'inciter les propriétaires à maintenir la vocation sociale du logement.

PLH DU GRAND LYON

Développer un rôle de veille sur les sorties de conventionnement. Le développement de cette action doit s'accompagner d'une concertation avec les services de l'État pour une meilleure anticipation et connaissance des dénonciations de conventions à venir :

- assurer un accompagnement des propriétaires de patrimoine en fin de conventionnement en vue de favoriser le maintien du statut social des logements (prolongation, acquisition par un bailleur public, accession sociale),
- le cas échéant, assister les locataires dans la recherche d'un logement.

> APPORTER UNE AIDE FINANCIÈRE AUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Pour inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leurs loyers, l'intercommunalité peut apporter une aide financière supplémentaire aux subventions de l'Anah (exemple : prime régionale pour les logements des personnes démunies ou dispositif loca++ à Grenoble...)

► DÉVELOPPER UN PARTENARIAT AVEC LES RÉSEAUX ASSOCIATIFS

L'intercommunalité peut apporter son soutien aux réseaux associatifs, notamment aux agences immobilières à vocation sociale (AIVS), pour le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés en faveur des ménages en situation d'insertion et/ou aux revenus modestes.

EXEMPLE DU PLH DU GRAND LYON

- MOUS : action de captation par une association agréée gestion locative sociale ou intermédiation locative : action de prospection et de mobilisation à des fins d'insertion tout en garantissant une qualité de confort,
- le contrat de développement de l'agence locative sociale du Rhône : dispositif de médiation pour faciliter les conditions d'accès et la signature d'un bail de droit commun pour un logement adapté à coût modéré.



A CONSULTER ÉGALEMENT : La prise en compte du parc privé dans les programmes locaux de l'habitat. ANAH 2005 et «le rôle social du parc privé» - URPACT Rhône-Alpes Novembre 2009

Je souhaite développer l'accession sociale à la propriété

Qu'est-ce que l'accession sociale à la propriété ?

L'accession sociale à la propriété est une accession aidée par l'État ou une collectivité territoriale. Le soutien est subordonné à des critères d'éligibilité (primo-accédant, résidence principale) et des modalités spécifiques (sécurisation de l'accédant et mesures d'encadrement de la revente).

L'accession sociale constitue une des réponses au développement d'une offre de logement abordable pour tous. L'enjeu des politiques de l'Habitat est de répondre aux attentes et aux besoins des ménages, mais aussi de leur donner le choix dans leur parcours résidentiel. Il s'agit de permettre à ceux qui le souhaitent d'accéder à la propriété et d'ainsi se constituer un patrimoine, mais en veillant à ce que le changement de statut de locataire à propriétaire se fasse dans les meilleures conditions à la fois économiques et sociales, afin de ne pas mettre en « danger » des ménages déjà fragiles.

Ce type d'accession s'adresse aux personnes qui ne sont pas confrontées à un problème d'accès au logement mais qui se trouvent dans l'impossibilité matérielle d'acheter leur résidence principale aux conditions actuelles du marché de l'immobilier.

Dans quels cas cela est-il recommandé ?

- ▶ les coûts du foncier et de l'immobilier sont élevés,
- ▶ les ménages les plus modestes et les plus jeunes rencontrent des difficultés à accéder à la propriété,
- ▶ les parcours résidentiels sont bloqués,
- ▶ le parc de logements manque de diversité et de mixité sociale.

Que me propose la Loi ?

LE PRÊT À TAUX ZÉRO PLUS (PTZ+)

La loi des finances 2011 institue au 1er janvier 2011 un nouveau prêt à taux zéro : le PTZ + qui se substitue au crédit d'impôt « intérêt d'emprunt », à l'ancien dispositif du Prêt à taux zéro et au Pass-foncier.

Réservé aux primo-accédents¹, il est désormais octroyé sans conditions de ressources.

Les opérations concernées par le PTZ+ sont :

- la construction d'un logement,
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation,
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation initialement,
- l'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé,
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession (loi du 12-07-84).

Le montant du PTZ+ est fonction de la zone géographique d'implantation du logement, de son caractère neuf ou ancien, de son niveau de performance énergétique et du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Le PTZ+ est accordé par tous les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat. L'accédant fait sa demande directement auprès de l'établissement de son choix. Il est cumulable avec d'autres prêts.

¹ Primo-accédent : non propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années.
Maintien et amélioration des exceptions (CCH : L31 10-3. R.31-10-3).



A CONSULTER ÉGALEMENT :

http://www.developpement-durable.gouv.fr/MG/pdf/Plaqueette_PTZ_.pdf
janvier 2011

LA TVA À 5,5% EN ZONE URBAINE SENSIBLE CONVENTIONNÉE ANRU

Pour bénéficier du taux réduit, les logements doivent être acquis ou construits par des ménages sous plafonds de ressources, qui les occupent à titre de résidence principale.

Les quartiers concernés sont les zones urbaines sensibles au sein desquelles une convention de rénovation urbaine a été signée avec l'ANRU. Les unités foncières situées à moins de 500 m de la limite de ces quartiers bénéficient également de cette TVA à taux réduit.

La liste des quartiers concernés est accessible depuis le site internet de l'ANRU et les cartes correspondantes sont accessibles depuis le site du ministère de la Ville (<http://sig.ville.gouv.fr/>).

LE PORTAGE FONCIER

Le bail à construction permet aux communes de mettre à disposition d'un accédant à la propriété, le terrain destiné à la construction moyennant le paiement d'un loyer. L'acquisition du terrain se fait dès que l'accédant le souhaite, à un prix convenu dès le début du bail à construction (mise en place de clauses anti-spéculatives).

LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION : PSLA

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Il permet de bénéficier du taux réduit de TVA à 5,5% et d'une exonération de TFPB de 15 ans. Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir une décision d'agrément de l'État.

Une location-accession comporte deux phases :

- une phase locative, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente)

- une part d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans les conditions financières prévues dès l'origine.

Quelles actions puis-je mettre en place ?

▶ APPORT D'UNE AIDE FINANCIÈRE

La collectivité peut renforcer les aides existantes à l'accession sociale en mettant en place un dispositif complémentaire. Il répondra à des enjeux spécifiques du territoire : profil des ménages, morphologie urbaine, qualité de la construction, régulation des marchés...

Les aides à l'accession sociale peuvent aussi permettre de porter une politique d'urbanisme durable en privilégiant les acquisitions de logements dans des opérations situées en tissu urbain constitué ou en immédiate proximité.

La collectivité favorise l'émergence de projets d'accession sociale en apportant une aide, financière ou foncière à l'opérateur.

Elle peut aussi prévoir, en collaboration avec ces derniers que les logements produits soient performants pour favoriser la maîtrise des charges et les économies d'énergie.

PLH DU GRAND LYON

- réduction du prix du foncier : cession gratuite ou symbolique à l'opérateur,
- subvention à l'opération.

► AGIR SUR LE COÛT ET LA MAÎTRISE DU FONCIER

La collectivité ne peut pas imposer unilatéralement des conditions de vente privilégiées aux publics ciblés. Pour diminuer le coût des logements construits, elle doit négocier avec l'opérateur. En agissant sur le foncier, elle se dote d'un puissant moyen pour maîtriser ses futures opérations notamment grâce aux PLU, aux procédures opérationnelles d'aménagement ainsi qu'au droit de préemption.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS VIENNOIS

Étudier les solutions facilitant l'accès à la propriété

- adaptation des PLU des communes : favoriser la réalisation de petits collectifs en centre bourg et de formes d'habitat alternatives à la maison individuelle, permettant ainsi de développer une offre en accession à des prix plus faibles que le logement individuel,
- réalisation d'opérations en mixité locatif / accession sur du foncier maîtrisé par les communes ou dans le cadre d'opérations publiques d'habitat diversifié (ZAC)
 - en maîtrise d'ouvrage communale (appui technique de l'EPCI),
 - déléguée à un opérateur social,
 - déléguée à un opérateur privé pour la partie accession.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'EST LYONNAIS :

Diminuer le coût du foncier

Prévoir dans les lotissements, du foncier à prix différencié (différentes tailles de parcelles, plus accessibles aux ménages modestes).

PLH DU GRAND LYON

Grâce à la mise à disposition de foncier en ZAC et de recherche d'économies dans la production, la collectivité a mis sur le marché des produits à des prix 20 à 30 % inférieurs aux prix du marché.

► METTRE EN PLACE DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT DE L'ACCÉDANT ET SÉCURISER LA COLLECTIVITÉ

> SÉCURISER LES ACCÉDANTS

La collectivité peut accompagner les accédants dans leur démarche d'acquisition. Elle les protège contre les éventuels risques : l'achat d'un bien ancien insalubre, les risques financiers ou la dépréciation immobilière en cas de revente.

Les associations comme le PACT ou l'ADIL proposent également des simulations de capacité à accéder à la propriété.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS VIENNOIS

Mise en place d'une mission de conseils aux acquéreurs dans l'ancien

- évaluation technique et économique du bien,
- évaluation financière permettant de comparer la capacité financière du ménage et l'investissement nécessaire,
- évaluation des travaux de réhabilitation : nature, chronologie et mode d'intervention (professionnel ou auto réhabilitation).

> METTRE EN PLACE DES MESURES D'ENCADREMENT DU PROGRAMME

Les ménages aidés ont rarement l'intention de spéculer sur l'achat de leur résidence principale. Les cas de revente rapide après acquisition aidée relèvent généralement d'un état de nécessité.

Cependant, la commune peut se prémunir contre la revente rapide des logements acquis. Des clauses anti-spéculatives peuvent couvrir le risque d'utilisation du logement à des fins autres que celles de l'accèsion sociale à la propriété.

► DÉFINIR LES CONDITIONS DE REVENTE DU PATRIMOINE HLM

Pour développer l'accèsion sociale à la propriété et fluidifier les parcours résidentiels, l'organisme HLM peut envisager la revente de son patrimoine (Article 32 Loi ENL). Ceci permet également d'introduire de la mixité dans les ensembles de logements sociaux et de dégager des ressources pour le financement de la réhabilitation de ces ensembles.

Cependant, la collectivité devrait veiller à ce que les produits mis sur le marché soient en bon état : une mesure préventive contre la précarisation des accédants et la détérioration des biens. Les conditions de réussite de la vente HLM résident également dans le fait qu'il y ait un équilibre entre la part de logements acquis par des particuliers et la part des logements appartenant au bailleur social. Enfin, un accompagnement par le bailleur des nouveaux accédants facilitera l'appropriation du statut de propriétaire par rapport à celui de locataire.

La revente du patrimoine HLM est soumise à autorisation de l'État.

► SÉLECTIONNER DES CANDIDATS EN SE FONDANT SUR DES CRITÈRES OBJECTIFS

La Loi n'identifie pas les catégories de population qui peuvent être spécifiquement aidées. Une commune qui souhaite développer un programme d'accèsion sociale à la propriété doit donc être attentive, à ne pas induire un phénomène de discrimination lors de la définition des populations concernées.

> CE QUI EST OBLIGATOIRE

- Condition de ressources financières du candidat.

La collectivité reste libre de déterminer le plafond de ressources applicables.

> CE QUI EST POSSIBLE

- Condition de primo-accession d'une résidence principale.
- Condition tenant à l'âge du candidat.

Cette condition entre dans l'intérêt général du programme d'accèsion sociale dans le sens où elle peut permettre la revitalisation d'un secteur par l'arrivée de jeunes ménages.

> CE QUI EST EXCLU

- Condition tenant au lien administratif entre la commune et le candidat.

L'octroi de l'aide ne doit pas être liée à la qualité de contribuable de la commune. En revanche, une période de résidence préalable sur la commune est tout à fait admise.

- Condition tenant à l'état particulier du candidat.

Toute référence sélective à l'état particulier de l'accédant (nationalité, sexe, préférence politique, sexuelle ou religieuse, etc...) est interdite.

Source : l'accèsion sociale à la propriété - Ministère de la cohésion sociale et du logement, 2006.



A CONSULTER ÉGALEMENT : l'accèsion sociale à la propriété. Ministère de la cohésion sociale et du logement, 2006.
(http://www.logement.gouv.fr/MG/pdf/Acces_propriete-2.pdf)

Je souhaite répondre aux besoins en logement des jeunes ménages



Les hébergements et logements destinés aux jeunes prennent différentes formes : foyers et offres dédiées, résidences services, parc locatif privé, parc social. Cependant, le parc social destiné aux jeunes peut souffrir d'un déficit quantitatif important et d'une mauvaise répartition tant géographique que typologique. L'accès au parc privé est rendu difficile car il s'avère souvent cher et les niveaux de loyer restent élevés à cause de la rotation rapide des occupants de ces petites surfaces.

Une grande majorité des jeunes subissent les tensions du marché du logement, a fortiori lorsque leur mobilité se fait dans un contexte de situation professionnelle précaire (formation, CDD, périodes d'essai, intérim). Cette difficulté d'accès au logement est renforcée par une méconnaissance des dispositifs d'aides possibles.

Indépendamment des aspects économiques, des pratiques discriminatoires peuvent aussi apparaître et durcissent la situation.

De plus, les besoins en logements, peuvent être brefs (stages) ou intermittents (alternance). Dans ce cas, l'offre adaptée fait souvent défaut, les organismes de formation proposant de moins en moins d'hébergements.

Dans quels cas cela est-il recommandé ?

- ▶ le territoire est composé d'une population jeune, y compris de ménages avec enfants, dont la décohabitation est à envisager dans un futur proche,
- ▶ le territoire accueille des établissements de cycle supérieur,
- ▶ le territoire accueille de jeunes ménages actifs, en mobilité professionnelle,
- ▶ le territoire manque de petits logements à loyers abordables.

Quelles actions puis-je mettre en place ?

▶ MIEUX RECENSER L'OFFRE, LA DEMANDE ET LES BESOINS EXISTANTS

Afin de connaître les besoins du territoire en logements et hébergements destinés aux jeunes, l'intercommunalité peut mettre en place un observatoire de la demande des jeunes. (Cf. Je souhaite créer des outils de pilotage, d'animation et de suivi du PLH).

Il a pour missions de :

- recenser l'offre adaptée dans les communes aux différents profils jeunes étudiants, décohabitants, jeunes en situation précaire,
- analyser et mieux connaître le profil de la demande des jeunes en logement temporaire,
- analyser le rapport offre/demande afin de proposer le cas échéant une adaptation de l'offre.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS VIENNOIS :

Mise en place d'un dispositif de recensement et d'observation de la demande de logement pour les jeunes :

- dispositif d'animation, commun aux structures existantes, permettant la réception, l'information, l'orientation de la demande, afin d'améliorer l'articulation et la mise en cohérence entre les réponses pouvant être apportées par ces différentes structures,
- création d'un fichier centralisé et actualisé de la demande et de l'offre,
- mise en œuvre d'une analyse annuelle de la situation du logement jeune alimentant l'observatoire de l'habitat.

▶ DÉVELOPPER UNE OFFRE NOUVELLE À DESTINATION DES JEUNES ET AMÉLIORER LA MOBILISATION DE L'OFFRE EXISTANTE

> MOBILISER LES OPÉRATEURS

La réponse aux besoins des populations jeunes passe par la production de logements à loyers maîtrisés, dans les parcs publics et privés et par le développement de la capacité d'accueil en hébergements de type Foyers Logement de Jeunes Travailleurs et résidences étudiantes.

Il s'agit donc de négocier avec les bailleurs sociaux et opérateurs privés, l'insertion de logements de petite taille et à loyer abordable au sein des opérations de construction. Il faut également réfléchir sur le lieu d'implantation de ces logements : la proximité des centres d'activités ou de formation est à privilégier.

Mise en place de diverses actions concourant au développement d'une offre pour les jeunes

- prévoir des petits logements dans les opérations de logements sociaux : négociation avec les bailleurs,
- développer l'offre de logements temporaires accessibles : sous-location, bail glissant... par l'intermédiaire d'associations spécialisées et agréés (CCLAJ / FJT)
- renforcer la primo-accession : prime au PTZ de la COPAMO pour les jeunes ménages

> MOBILISER LES BAILLEURS PRIVÉS

La collectivité peut mobiliser le parc diffus en encourageant les bailleurs privés à louer leur logement à un jeune. La collectivité peut inciter les bailleurs à se rapprocher du CLLAJ ou de la FAPIL à ce sujet.

> RÉPONDRE AUX PARTICULARITÉS DE LA DEMANDE ÉTUDIANTE

La demande étudiante présente des particularités dans le sens où il peut s'agir de durées d'occupation courtes et où les loyers doivent être bas pour être accessibles aux plus modestes. Il faut donc favoriser le développement d'une offre en direction des étudiants les plus démunis et sur les secteurs géographiques les moins pourvus.

Avec le développement des échanges internationaux, il faut aussi penser à favoriser l'accès au logement aux étudiants étrangers.

PLH DU GRAND LYON

- créer une commission pour mener les réflexions et les actions visant à améliorer l'accès au logement des étudiants étrangers,
- favoriser l'émergence d'une offre souple pour les séjours courts : développement des échanges internationaux,
- orienter la programmation de logements étudiants en PLS en s'assurant de la maîtrise des loyers, permettant aux jeunes boursiers d'y accéder,
- favoriser le développement d'une offre à loyers maîtrisés par le biais de la mixité avec les opérations privées en VEFA ou d'opérations sur foncier maîtrisé,
- appuyer les initiatives alternatives, type logement inter-générationnel.

► INFORMER LES JEUNES, COMMUNIQUER AVEC EUX ET LES ACCOMPAGNER DANS LA RECHERCHE DE SOLUTIONS À LEURS PROBLÈMES DE LOGEMENTS

La systématisation de la mise en place au niveau local de guichets uniques d'information/orientation des jeunes doit permettre de leur apporter une aide précieuse dans leurs démarches en matière d'accès au logement.

Les missions de ces guichets comprennent : accueil, information sur les dispositifs existants et le droit applicable, réalisation de diagnostics, aide à la recherche de solutions adaptées... Dans les petites communautés de communes, ce service peut être mutualisé à l'échelle du SCOT par exemple.

Mise en place d'un dispositif d'information et d'orientation facilitant l'accès au logement des jeunes :

- mise en place d'un espace logement jeunes : bureau permettant l'accueil, l'information,
- orienter et informer sur les conditions d'accès à un logement temporaire ou autonome,
- inciter les gestionnaires du logement à faire connaître leurs disponibilités.

► MIEUX SOLVABILISER LES JEUNES ET LES SÉCURISER FINANCIÈREMENT

La collectivité peut développer des mécanismes permettant l'accès au parc privé pour les jeunes, en travaillant en collaboration avec des associations.

Par exemple, l'intermédiation locative ou la gestion locative sociale peuvent être une solution parmi d'autres. Ainsi une association peut proposer une location /sous-location pour les occupants en situation d'insertion et qui ont besoin d'une solution de logement transitoire. Elle peut aussi en tant que gestionnaire (si elle a la qualité de mandataire) agir en tant que médiateur entre le locataire et le propriétaire et dans ce cas, proposer un logement de droit commun (loi n°89-462).

PLH DU GRAND LYON

Production d'une offre transitoire destinée à faciliter l'insertion sociale des jeunes.

La MOUS captation développée par l'association d'aide au logement des jeunes : l'association est signataire du bail pendant 6 ans et sous-loue le logement pendant une période d'1 an renouvelable à des jeunes de moins de 30 ans, en insertion, en mobilité géographique ou en difficulté sociale.



A CONSULTER ÉGALEMENT : 32 propositions pour améliorer l'accès au logement des jeunes. Conseil National des Missions Locales : http://orhl.org/IMG/pdf/_Propositions_logement_jeunes-DIDOL.pdf

Je souhaite répondre aux besoins en logement et hébergement des personnes âgées et handicapées

Le handicap impose des aménagements urbains particuliers et une adaptation du logement. Les besoins en logements adaptés vont croissants avec le phénomène de vieillissement de la population.

Celui-ci génère de nouveaux besoins du fait de l'allongement de la durée de vie, ce qui renvoie ici à la question du volume de production de logements.

Par ailleurs, il induit de nouveaux besoins de services et d'adaptation de l'habitat liés, notamment, à la montée de la dépendance. Il faut donc prendre en compte des seniors en plus grand nombre, mais également de plus en plus dépendants.

Ce sont donc les thèmes de la localisation et de l'adaptation du logement aux pertes de capacités motrices qui doivent être abordés. La proximité des centres urbains (services, transports en communs, commerces) est à privilégier. Cependant, la question étant encore trop traitée sous l'angle médical ou social, il faut penser autrement le handicap en lui donnant davantage d'ancrage territorial.

Dans quels cas cela est-il recommandé ?

- ▶ Mon territoire connaît un vieillissement croissant de sa population,
- ▶ Mon territoire manque de petits logements accessibles et adaptés près des centres urbains.

Qu'impose la Loi ?

> Orientation de la Loi de 2005 pour l'Égalité des Droits et des Chances, la Participation et la Citoyenneté des Personnes Handicapées

L'accessibilité est une condition primordiale pour permettre à tous d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale. Aussi la loi prévoit-elle le principe d'accessibilité généralisée, quel que soit le handicap.

En matière de logement, l'objectif est de permettre aux personnes handicapées de pouvoir disposer d'un logement adapté et d'élargir le parc immobilier accessible.

Les bâtiments d'habitation collectifs neufs doivent être accessibles et permettre une adaptation ultérieure plus facile des logements aux personnes handicapées. Des exigences proches s'imposent également aux maisons individuelles neuves.

Les bâtiments d'habitation collectifs existants doivent être rendus accessibles en cas de réhabilitation importante.

> Article 44 Loi MOLLE de 2009 (CU : L.123-5)

Pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, il est désormais prévu que l'autorité compétente puisse accorder des dérogations aux règles du PLU.

Il pourra s'agir par exemple de dérogation au COS, aux règles de hauteur, d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives.

Le maire doit recueillir l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité pour vérifier que la dérogation est indispensable pour améliorer l'accessibilité aux personnes handicapées.

Quelles actions puis-je mettre en place ?

► EVALUER L'OFFRE ET LES BESOINS EXISTANTS

Le handicap oblige une certaine adaptation des logements, ainsi qu'une accessibilité, à la fois du lieu de vie et des services. Il est essentiel pour la collectivité de connaître les besoins et les attentes de sa population et l'offre répondant à ces demandes. Les besoins peuvent être recensés par les travailleurs sociaux, notamment les aides à domicile. Le suivi de l'offre adaptée et accessible peut se faire en collaboration avec les communes et la DDT, qui suivent les obligations d'adaptabilité des constructions nouvelles, ou avec les associations qui adaptent les logements. Le recensement et le suivi des besoins peuvent être assurés par le service habitat de l'EPCI dans le cadre du Comité Local de l'Habitat.

Adalogis®

Conçu par la Fédération des PACT, ce dispositif permet d'organiser l'adéquation et le rapprochement entre l'offre et la demande en logements adaptés à toutes situations de handicap. Un site Internet interactif permet la mise en relation directe des demandeurs et des gestionnaires de l'offre en logements adaptés et adaptables.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE VILLEFRANCHE SUR SAÔNE

- Engager une étude des besoins auprès des personnes âgées et handicapées, en régie ou par un partenaire extérieur,
- Diagnostic du parc de logement social portant sur les espaces extérieurs, les parties communes et les logements,
- Mise en place d'une instance partenariale (collectivités, bailleurs, associations, travailleurs sociaux) permettant de mieux connaître les besoins des populations afin d'apporter des réponses adaptées.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN D'ANNONAY

- Elaboration d'une cartographie du parc adéquat à l'accueil des personnes âgées dans les parcs privé et public (accessibilité du logement et de l'offre en services et commerces),
- Mise en place d'une charte d'attribution prioritaire de ces logements aux personnes à mobilité réduite.

► ADAPTER L'OFFRE EXISTANTE

> MISE EN PLACE D'UN PIG «ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP»

La collectivité peut mettre en place un programme d'intérêt général permettant d'apporter des financements de l'Anah aux propriétaires occupants qui souhaitent adapter leur logement au handicap. Cela aide les propriétaires modestes à améliorer leur lieu de vie, permet de les maintenir dans leur logement et d'éviter les reventes précipitées en dessous des prix du marché.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LOIRE FOREZ

- Inclure dans le PIG un volet «aide aux propriétaires occupants» pour l'accès aux aides de l'Anah,
- Confier à un organisme agréé le soin de compléter les aides de l'Anah par des subventions spécifiques des caisses de retraite, de la Région et du Département.

> APPORTER UNE AIDE FINANCIÈRE COMMUNAUTAIRE EN SUPPLÉMENT DES DISPOSITIFS EXISTANTS

Pour encourager l'adaptation du parc de logements, la collectivité peut apporter une aide communautaire complémentaire aux dispositifs financiers existants (Anah, Conseil Régional). De plus, les propriétaires les plus modestes n'ont pas toujours les moyens de payer comptant les travaux d'amélioration. En ce sens, l'EPCI peut réfléchir sur un système de prêts avantageux.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ANNÉCIENNE

Étudier la possibilité de mettre en place des dispositifs d'avances ou de prêts permettant aux propriétaires de financer à moindre coût la part restant à charge : prêts de la CAF, prêts bonifiés...

Construire une offre adaptée ou pré-adaptée et accessible

> NÉGOCIER AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX ET LES OPÉRATEURS PRIVÉS

La collectivité ne peut pas imposer un quota de logements adaptés dans la production de logements privés et publics. Elle peut cependant mobiliser les acteurs locaux (bailleurs publics, promoteurs privés, communes, ...), dans le cadre des missions d'animation du PLH par le service habitat de l'EPCI, afin de les inciter à produire des logements adaptés.

Cette incitation peut être financière (prime pour la production de logement adapté) ou être une simple sensibilisation au fait que le logement adapté répond à une véritable attente des populations, surtout dans un contexte de vieillissement. Les opérateurs doivent retenir, dès le montage de l'opération, le principe de logement adaptable ou pré-adapté aux personnes âgées ou handicapées.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BAS CHABLAIS

Création d'une offre nouvelle adaptée de logements autonomes

- Prévoir et négocier dans les opérations nouvelles de Logements Locatifs Sociaux situées en proximités des centres et des services, la réalisation d'un quota de logements adaptés (rez de chaussée, équipés, accessibles),
- Négocier avec les opérateurs privés la réalisation de logements adaptés dans le cadre de programmes collectifs.

> PRÉVOIR DES EMPLACEMENTS STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE ADAPTÉE

La localisation du logement est un critère de choix tout aussi important que son adaptation au handicap. L'EPCI doit promouvoir la production de logements adaptés près des centres urbains, des équipements, services et commerces nécessaires. Le maintien à domicile est aussi permis grâce à la persistance du lien social entretenu lorsque les personnes en situation de handicap peuvent accomplir par elles-mêmes les tâches de la vie quotidienne.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LOIRE FOREZ

- Renforcer les centralités et donc contribuer à l'attractivité des bourgs et villes,
- Définir des secteurs stratégiques de développement de l'habitat adapté,
- Favoriser la production de logements proches des commerces et services de proximité.

Communiquer sur des opérations innovantes et faciliter l'accès à l'information pour les personnes âgées et handicapées

> METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT POUR LES PERSONNES ÂGÉES

L'intercommunalité peut créer un lieu d'information dédié aux personnes âgées. L'objectif d'un pôle gérontologique est de faciliter les démarches des personnes âgées et de leurs familles en favorisant la coordination de tous les domaines.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN D'ANNONAY

Animation d'un guichet d'accueil et d'informations unique sur les aides à l'adaptation et sur les dispositifs d'hébergements existants pour les personnes âgées.

> RETENIR DES OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES ET EN FAIRE LA PROMOTION

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES HAUTE COMBE DE SAVOIE

Étudier et promouvoir, en partenariat avec les bailleurs publics ou privés, la réalisation d'opérations innovantes permettant la création d'une offre de logements autonomes, adaptée aux besoins des personnes âgées.

- situées en proximité des services et équipements,
- sous la forme de programmes collectifs d'appartements privatifs adaptés, avec des parties communes permettant de faciliter le lien social tout en conservant l'intimité des occupants.

Je souhaite répondre aux besoins des personnes défavorisées ou momentanément dépourvues de logement en développant une offre d'accueil temporaire

La notion de logement très social désigne une offre de logement et d'hébergement construite par un ensemble de mesures et procédures spécifiques à destination des personnes défavorisées : logement d'urgence, logement d'insertion, logement temporaire, sous-location, hébergement, hôtellerie sociale, intermédiation locative, ...

Dans quels cas cela est-il recommandé ?

- ▶ mon territoire ne possède pas d'offre d'accueil d'urgence ou temporaire,
- ▶ mon territoire accueille des personnes en difficultés économiques et sociales,
- ▶ mon territoire compte quelques logements communaux, potentiellement transformables en logements d'urgence.

Qu'en dit la loi ?

La Loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et créant les PDALPD

Le PDALPD a pour objet de définir les objectifs à atteindre et définir les actions à mettre en œuvre répondant à ce principe.

On peut résumer sa mission en trois points :

- ❶ connaître les besoins,
- ❷ développer une offre de logements diversifiée et adaptée,
- ❸ solvabiliser et accompagner socialement les ménages.

Il a des effets juridiques à l'égard des documents de programmation et de planification :

- l'évaluation des besoins devra être prise en compte par les PLH et par le PDH,
- les objectifs fixés par le PDALPD serviront de référence au préfet pour évaluer le respect des engagements des maires ou des présidents d'EPCI ayant obtenu la délégation des aides à la pierre,
- les projets d'accord collectif intercommunaux d'attribution des logements sociaux sont soumis pour avis au comité responsable du PDALP.

Accords collectifs départementaux

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, a prévu la mise en place dans chaque département d'accords collectifs entre l'État et les bailleurs sociaux dont l'objectif est de permettre une meilleure prise en compte des personnes défavorisées cumulant des difficultés économiques et sociales dans l'attribution des logements locatifs sociaux.

Les accords collectifs départementaux ont pour objet de définir un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales telles que définies par le plan départemental d'action pour le logement de personnes défavorisées, dont ils constituent un levier. Ils définissent également des délais d'attente manifestement anormaux au-delà desquels les demandes non satisfaites font l'objet d'un examen prioritaire, ainsi que les conditions de cet examen.

Article 69 Loi MOLLE (CCH : L.633-1)

Obligation d'atteindre la capacité d'une place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants dans les communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

Quelles actions puis-je mettre en place ?

► DÉVELOPPER UN PARTENARIAT AVEC LES ACTEURS SOCIAUX POUR ÉVALUER LES BESOINS ET COMPLÉTER L'OFFRE

La diversité des profils de populations pouvant être concernées par l'hébergement nécessite la mise en place d'un partenariat entre les acteurs sociaux afin d'avoir une vision globale et de calibrer les besoins locaux.

Le fichier des Caisses d'Allocations Familiales

Les CAF acceptent dans le cadre des politiques locales de l'habitat, de signer des conventions avec les collectivités locales ou les bureaux d'études, par lesquelles elles fournissent des tableaux normalisés. Ces tableaux portent sur le logement, la précarité et les bas revenus et permettent d'évaluer les besoins en terme de logement très social.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DU GARON

Mise en place d'une commission logement social et très social intercommunale : espace de partenariat entre l'EPCI et les acteurs sociaux de terrain

- Définition des besoins pour la création d'offres spécifiques (hébergement d'urgence, résidence sociale,...),
- Identification et traitement des situations des ménages en difficulté,
- Création d'un groupe de travail composé entre autres de la DDASS puis montage opérationnel et réalisation de (des) l'éventuelle(s) nouvelle(s) structure(s) en fonction des résultats,
- Intervention de l'EPCI via appui au montage de l'opération, aide financière ou intervention foncière.

► RÉPONDRE À L'ENSEMBLE DES BESOINS SPÉCIFIQUES EN TERME D'HÉBERGEMENT

> L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES NON DÉFAVORISÉES

Hébergement d'urgence pour les familles sinistrées

En matière de Police, le Maire a le devoir de garantir la sécurité publique de ses administrés. Lorsqu'il existe un danger pour la sécurité ou la santé des occupants d'un immeuble (immeuble insalubre ou dangereux à la suite d'un sinistre) le préfet et le maire sont tenus d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants.

Dans ce cas, il est intéressant pour l'intercommunalité de posséder un parc de logements d'urgence, permettant l'hébergement des sinistrés dans l'attente de la réintégration ultérieure de leur logement ou d'un relogement. Dans les petites intercommunalités, ces logements peuvent être développés au sein de logements communaux vacants.

Hébergements pour les saisonniers

Dans les secteurs touristiques, l'EPCI doit développer une offre d'hébergement accessible pour les travailleurs saisonniers. Ce travail peut être fait en collaboration avec les employeurs.

Plusieurs actions peuvent être envisagées :

- l'amélioration de l'information et de l'accueil des saisonniers :
 - mise en place d'un guichet unique afin de rapprocher l'offre et la demande,
- le développement de l'offre de logements dans le parc privé :
 - mise en œuvre d'un volet particulier « logement des saisonniers » dans le cadre d'une OPAH.
 - la procédure d'une ORIL (opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs) lancée à l'initiative des communes,

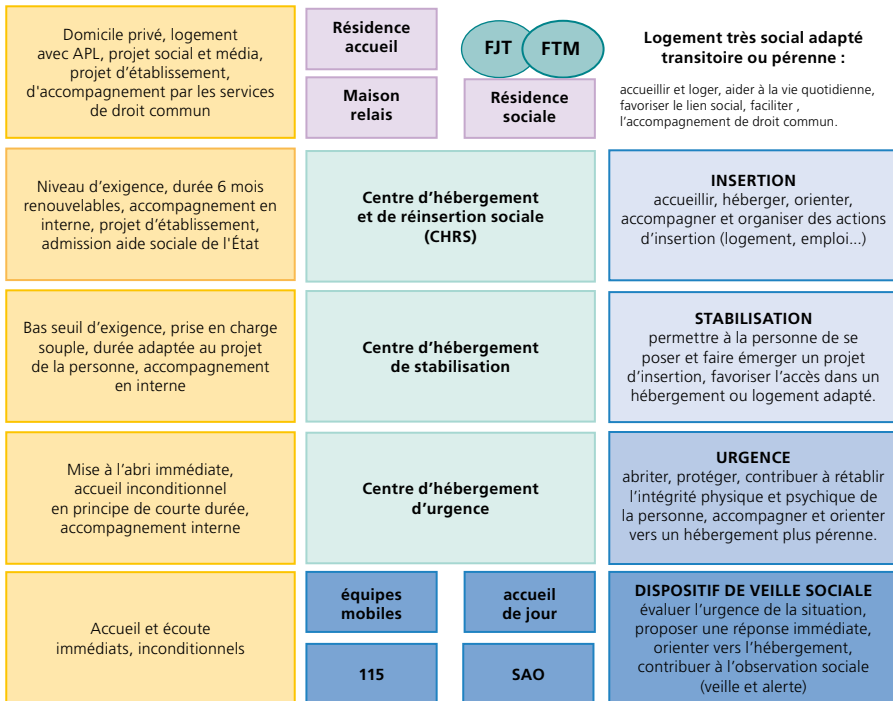
- le développement d'une offre spécifique en collectif
 - la construction de structures collectives de logements saisonniers privés à l'initiative des employeurs,
 - la construction de structures collectives de logements saisonniers en locatif social.

> L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES NON DÉFAVORISÉES

L'hébergement ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation des personnes accueillies, en fonction de leurs ressources disponibles. Elles ne peuvent bénéficier des aides personnelles au logement et n'ont pas droit au maintien dans les lieux. L'hébergement est par nature transitoire.

Les occupants des logements temporaires ont un statut d'occupation, avec garanties de maintien dans les lieux et bénéficient des aides au logement et du FSL. Il s'agit d'une modalité temporaire de logement qui doit déboucher sur un logement de droit commun.

Mission et spécificité des structures



Source : DREAL

TYPE	MISSION	FINANCEMENTS	
		INVESTISSEMENT	FONCTIONNEMENT

L'hébergement d'urgence : accueil sans conditions et pour une courte durée

ACCUEIL DE JOUR	Lieu accessible en journée aux sans-abri et proposant des services de première nécessité.	Ministère en charge des affaires sociales.	
NUITÉES D'HÔTEL	Accueil direct des personnes en fonction de leur niveau de détresse.	Ministère en charge des affaires sociales.	
CHU CENTRE D'HÉBERGEMENT D'URGENCE	Accueil de courte durée de personnes ou familles sans-abri.	Ministère en charge du logement (subventions aides à la pierre).	Ministère en charge des affaires sociales (subventions, structures collectives d'hébergement).

L'hébergement d'insertion : accueil dans la durée et sélectivité du public

CHRS CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE	Accueil, accompagnement social, adaptation à la vie active, et projet d'insertion qui doit être accepté par la personne accueillie.	Ministère en charge des affaires sociales Anah	Ministère en charge des affaires sociales (ligne budgétaire, aide sociale de l'État).
LOGEMENT DANS LE PARC DIFFUS CONVENTIONNÉ À L'ALLOCATION DE LOGEMENT TEMPORAIRE (ALT)	Accueil temporaire des personnes sans logements. ALT versée à l'association gestionnaire du logement.	Ministère en charge de la cohésion sociale et du logement (FNAL/CAF)	
CADA CENTRE D'ACCUEIL POUR DEMANDEURS D'ASILE	Accueil des demandeurs d'asile pendant la durée d'instruction des dossiers par l'OFPPA.	Ministère en charge de la cohésion sociale et du logement (subvention de la Direction de la Population et des Migrations)	

Le logement temporaire

RÉSIDENCE SOCIALE ET FOYER DE TRAVAILLEURS MIGRANTS	Logement temporaire meublé à des personnes en difficulté sociale et/ou économique	Ministère en charge du logement Anah	Aide à la gestion locative sociale. Ministère en charge des affaires sociales.
LOGEMENT EN SOUS-LOCATION AVEC BÉNÉFICE DE L'AIDE À LA MÉDIATION LOCATIVE (AML) POUR LES ORGANISMES BAILLEURS	Sécuriser la relation entre propriétaire et locataire par l'intermédiation d'un tiers, qui bénéficie de l'AML d'un montant forfaitaire annuel.	AML sur le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).	
MAISON RELAIS	Résidence sociale à occupation pérenne, pour des publics plus ciblés socialement.	Ministère en charge du logement (subventions aides à la pierre).	Financement d'un couple d'hôtes par le Ministère en charge des affaires sociales.

Source : DURAND Emmanuelle

Restructuration des Foyers de Travailleurs Migrants

(A Grenoble, Rumilly, Lyon et St Etienne).

Le Foyer de travailleurs migrants (FTM) est un type de logement ouvrier systématisé par l'État dans les années 1950, pour héberger les travailleurs nord-africains. Avec le vieillissement des résidents, le bâti de ces foyers n'est plus aujourd'hui adapté aux besoins nouveaux : chambres trop petites, prestations obsolètes, accessibilité difficile.

Les Plans de Traitement des FTM consistent à résorber les situations de vétusté et d'indignité. La requalification de ces foyers passe par des projets de réhabilitation ou de démolition-reconstruction. A la suite des travaux, les foyers deviennent des résidences sociales susceptibles d'accueillir tout public défavorisé en recherche d'hébergement temporaire.

Mettre en œuvre le Plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants

- répondre aux besoins de la clientèle en place et de la nouvelle clientèle en terme de coût et de produits : réalisation d'études sur les besoins, prospection foncière et utilisation du droit de préemption,
- insérer les structures dans le tissu urbain et social local,
- réutiliser au maximum les structures existantes après adaptation et reconstituer une capacité de lits en résidences sociales.

► METTRE EN PLACE UN LIEU D'INFORMATION ET DE COORDINATION DES ACTIONS HABITAT

Du fait de la multiplicité des dispositifs existants en terme d'hébergement et de logement temporaire, il peut être utile de créer un lieu d'accueil et d'information pour les publics en difficulté, afin de leur proposer une solution adaptée à leurs besoins.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'EST LYONNAIS :

Organiser une plateforme de connaissance, de coordination et de suivi des ménages précaires comprenant les travailleurs sociaux, les bailleurs sociaux, les CCAS, les associations du secteur...

- connaître la réalité des ménages (personnes concernées, revenus, démarches engagées, problèmes),
- définir le besoin d'intervention à prévoir (recherche d'une structure d'accueil, diagnostic technique du problème posé, bilan de l'occupation du logement...),
- organiser la procédure d'intervention adaptée à chaque cas,
- proposer le type d'accompagnement à mettre en place,
- organiser les conditions de leur prise en compte dans les dispositifs d'accueil, dans le parc social,
- mobiliser les moyens financiers existants (PDALPD, FSL...).

► METTRE EN PLACE UN CIRCUIT DE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

L'occupation d'un hébergement est, par définition, temporaire et doit aboutir à l'occupation d'un logement de droit commun. Si la situation se prolonge, c'est que le parcours résidentiel est bloqué. L'intercommunalité doit veiller à la fluidité du circuit de mobilité résidentielle depuis l'hébergement d'urgence jusqu'au logement social. Grâce à une collaboration entre les associations et les bailleurs sociaux, les personnes prêtes à accéder au logement pourront être repérées et orientées vers un logement social.

PLH DU GRAND LYON

- poursuivre le développement d'une offre d'hébergement de qualité, adossée à des projets d'accompagnement social,
- favoriser la sortie des structures d'hébergement afin de redonner de la fluidité à ce segment en améliorant les passerelles entre ces structures et le parc locatif social,
- développer des produits qui répondent aux nouveaux besoins comme les maisons relais (logement traditionnel par la forme, avec la présence rassurante d'un hôte qui se charge de l'animation),
- renforcer la production et l'accompagnement social des PLAI pour les petits ménages sortant du circuit de mobilité résidentielle.

LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE : DALO CRÉÉ PAR LA LOI DU 5 MARS 2007

La loi du 5 mars 2007 a institué le droit au logement opposable. Rendre le logement opposable, c'est permettre au citoyen en difficulté pour se loger de s'adresser à une autorité responsable et lui ouvrir des voies de recours. Il s'agit en effet de permettre à une personne qui n'est pas en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant de pouvoir faire un recours auprès d'une commission pour montrer que malgré toutes les démarches effectuées elle n'a pu voir sa demande satisfaite. La saisine de la commission est donc un révélateur du blocage, d'un engorgement ou de la non efficacité du circuit de mobilité résidentielle. Outre son fonctionnement, les résultats de cette commission sont un outil précieux des manques ou déficit d'actions sur certains territoires ou vis-à-vis de certains types de population. Cette commission peut avoir à connaître des demandes de logement ou d'hébergement. Les personnes hébergées ou en logement transitoire sont visées comme prioritaires au titre de la loi DALO.

■ Les demandeurs bénéficiant d'un « numéro d'enregistrement unique » :

- ◆ dépourvus de logement,
- ◆ logés en sur-occupation ou dans un logement indécent avec au moins un enfant mineur ou handicapé, ou en étant soi-même handicapé,
- ◆ menacés d'expulsion sans relogement,
- ◆ hébergés dans un établissement ou logés temporairement dans un logement de transition,
- ◆ logés dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux.

■ mais aussi toute personne sous « numéro d'enregistrement unique » qui n'aurait reçu aucune proposition adaptée dans un délai anormalement long.

Toute personne dont la demande est reconnue prioritaire par la commission DALO et qui n'a pas reçu d'offre de logement adaptée à ses besoins a la possibilité d'un recours devant le tribunal administratif. Le magistrat ordonne alors à l'État de loger ou reloger le demandeur et peut prononcer une astreinte financière. Les recours sont recevables depuis le 01/12/2008 pour les ménages dépourvus de logement ou menacés d'expulsion et à compter du 01/01/2012 pour les autres.

► RÉPONDRE AUX BESOINS DE PUBLICS TRÈS SPÉCIFIQUES

L'EPCI doit faciliter l'intégration des personnes en grande difficulté en adaptant la gamme de produits aux difficultés rencontrées et en favorisant l'articulation entre les acteurs du social, du logement, éventuellement les acteurs de la santé mentale et les forces de police.

PLH DU GRAND LYON

Améliorer la prise en charge des problèmes de santé mentale dans le logement

- partage de l'information via un guide pratique,
- mise en œuvre d'expérimentation au niveau local : développement de logements adaptés, avec un accompagnement et un suivi thérapeutique,
- constitution de réseaux, échanges de pratiques.

Création d'un centre d'hébergement d'urgence ou temporaire concernant les femmes seules avec enfants, les femmes victimes de violences conjugales.

Mise en place d'une MOUS

La M.O.U.S. (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) est un outil pour apporter une solution aux situations de logement les plus délicates des publics prioritaires du PDALPD.

Son objectif est de favoriser la production d'un logement adapté aux caractéristiques des ménages en situation de cumul de difficultés sociales et économiques afin de déclencher un processus d'insertion sociale par le logement.

La M.O.U.S. finance l'ingénierie liée à la production du logement (qu'il soit créé en offre nouvelle ou adapté du parc existant), dans les phases sociale, immobilière et technique. Elle associe localement des équipes pluridisciplinaires pour concevoir des «solutions logements» adaptées.



A CONSULTER ÉGALEMENT :

- DDE de la Haute Savoie. Guide pour le logement des travailleurs saisonniers en Haute Savoie novembre 2005.
http://www.haute-savoie.pref.gouv.fr/05_cohesion_sociale/050_logement/0503_logements_sociaux/saisonniers.pdf
- DGAS/DGALN/DHUP : Guide des dispositifs d'hébergements et de logements adaptés :
http://www.dguhc-logement.fr/infolog/droit_logt/hebergement_logement_guide.pdf

Je souhaite développer une offre d'accueil pour les gens du voyage

Environ 150 000 personnes en France ont un mode de vie itinérant et vivent en résidence mobile. Ce sont les gens du voyage. L'intercommunalité doit répondre aux demandes de deux types de publics :

> Les gens du voyage itinérants :

Modalités d'accueil définies par les SDAGV (Schéma départemental d'accueil des gens du voyage)

- ✎ les aires de grands passage : groupes de 150 caravanes voyageant ensemble, accessibles ponctuellement entre le printemps et l'automne pour une durée inférieure à 15 jours.
- ✎ les aires d'accueil de passage ou de séjour : permettant d'accueillir des familles passant ou séjournant régulièrement sur le territoire pour une durée inférieure à deux mois. Ouvertes toute l'année.
- ✎ les aires de petit passage : ouvertes du printemps à l'automne et sont sommairement équipées. Accueil pour deux mois maximum.

> Les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation :

L'EPCI doit prendre en charge la création de terrains aménagés et adaptés à cette catégorie de demandeurs.

- ✎ les terrains familiaux permettent un processus de sédentarisation des familles qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial. Petite aire d'accueil réservée à un groupe familial qui en est soit propriétaire soit locataire.

Dans quels cas est-ce obligatoire ?

Orientations de la Loi Besson, du 5 juillet 2000, sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Le dispositif d'accueil des gens du voyage est défini par un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Ce schéma est élaboré conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Général.

Une Commission Consultative au sein de laquelle siègent des élus et des représentants des gens du voyage donne son avis avant approbation.

Le schéma définit les obligations des communes : il prescrit, au vu des besoins, les aires d'accueil à réaliser et à réhabiliter, leur destination, leur capacité et les communes d'implantation. Il définit également la nature des actions à caractère social nécessaires aux populations concernées.

Toutes les communes de plus de 5 000 habitants doivent réaliser ou participer financièrement à la réalisation et à la gestion des aires d'accueil.

Les communes de moins de 5 000 habitants peuvent avoir également obligation de réaliser une aire d'accueil dès lors que le schéma départemental en a fait ressortir la nécessité.

L'aménagement et la gestion des aires réalisées en commun par plusieurs communes se feront soit par un transfert de compétence à l'EPCI soit par le biais de conventions intercommunales. Ces réalisations en intercommunalité confortent la cohérence du dispositif d'accueil, et sont donc à encourager.

Quelles actions puis-je mettre en place ?

► METTRE EN OEUVRE LES DISPOSITIONS DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Les communes ou l'EPCI doivent mettre en œuvre les dispositions du SDAGV. Elles doivent à la fois assurer la création et la bonne gestion des aires d'accueil des ménages itinérants et sédentarisés. Le SDAGV est révisé au moins tous les six ans à compter sa date de publication, notamment en fonction de l'évolution du nombre d'habitants des communes devant réaliser des aires d'accueil.

PLH DU GRAND LYON

- Soutien aux communes pour la réalisation des aires d'accueil et pour le relogement des personnes sédentarisées ou prise de compétence pour l'EPCI pour la maîtrise d'ouvrage des aires d'accueil,
- Gestion des aires en régie directe ou recherche des gestionnaires,
- Mise en œuvre des comités de suivi des aires d'accueil,
- Mobilisation des dispositifs d'aides aux ménages : aide du FSL, mesures d'accompagnement social liées au relogement,
- Participation aux réflexions relatives à la création d'un Syndicat Mixte Départemental de gestion des aires.

► FACILITER LA SÉDENTARISATION ET L'INTÉGRATION DES GENS DU VOYAGE

Les modes de vie sédentaire ou semi-sédentaire nécessitent des modes d'habitat que l'on qualifie généralement « d'habitat adapté ». Il s'agit d'un ancrage territorial sans pour autant renoncer totalement à la pratique de l'habitat en caravane.

Une réflexion partenariale sur les solutions à mettre en œuvre est nécessaire. Elle permet de sensibiliser les acteurs concernés et d'engager la recherche de solutions adaptées comme l'offre d'habitat à créer, un accompagnement social si nécessaire à prévoir et des moyens et des acteurs à solliciter.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'EST LYONNAIS

Poursuivre l'investigation sur l'accueil et la gestion des gens du voyage,

- Concernant la sédentarisation : mise en place d'une commission partenariale sur la recherche de solutions (logement social ou mobilisation d'un terrain pour la réalisation d'un habitat adapté),
- Faire accéder certaines familles à un logement social,
- Trouver du foncier pour faciliter l'installation de familles,
- Organiser des rencontres annuelles d'information et d'échange, regroupant l'ensemble des acteurs agissant dans ce cadre pour répondre aux difficultés liées au choix du terrain et à la réticence des habitants.

A CONSULTER ÉGALEMENT :

- DGUHC. L'accueil des gens du voyage. 2000

Je souhaite promouvoir la mixité sociale dans les communes et à l'échelle des quartiers

Dans quels cas est-ce recommandé ?

- ▶ j'observe une spécialisation sociale à l'échelle de certains quartiers ou communes,
- ▶ mon territoire comporte une ou plusieurs ZUS,
- ▶ mon territoire est l'objet d'une ou plusieurs opérations de rénovation urbaine.

Que me propose la loi ?

> Loi SRU : Article 55

A l'échelle de la ville, il s'agit de remédier à la concentration spatiale du parc social en produisant une offre nouvelle dans les zones peu pourvues en logements sociaux : la loi, en imposant un quota de 20% de logements sociaux par commune urbanisée, a créé en ce sens le seul objectif quantifié de la mixité sociale.

Les moyens ont été renforcés en faveur de la restructuration des quartiers prioritaires, avec la loi de Rénovation Urbaine de 2003, et de la relance de la production de logements sociaux, avec la loi de Cohésion Sociale de 2005.

La loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004 permet d'autre part de responsabiliser les acteurs du logement tout en améliorant leur coordination.

> Loi ENL

On présentera ici trois types d'outils, permettant de favoriser la mixité sociale, à une échelle plus fine que celle de la commune.

① **le secteur de mixité** : servitude permettant de délimiter dans le cadre des PLU, des secteurs communaux où un pourcentage de la production de logement devra être réservé à des catégories de LLS. Les promoteurs peuvent ainsi se voir imposer une proportion de logements sociaux dans leurs programmes.

② **l'emplacement réservé** : servitude instituée dans les zones U ou AU des PLU, qui peut être utilisée «en vue de la réalisation, dans les objectifs de mixité sociale, de programmes de logements sociaux»,

③ **la majoration des COS** : les communes de plus de 1 500 habitants peuvent délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes comprenant au moins la moitié de logements sociaux peuvent bénéficier d'une majoration du COS jusqu'à + 50 %.

REFERENCES REGLEMENTAIRES

- **Détermination des coefficients d'occupation des sols** par les plans locaux d'urbanisme : code de l'urbanisme, art. L.123-1 et R.123-10
- **Majoration de COS** : article 4 de la loi ENL (art. L.230-4-1 du CU).
- **Servitudes de mixité sociale, emplacements réservés** : article 4 de la loi SRU, article 4 de la loi ENL, et articles L.123-2 (b et d) du Code de l'urbanisme.
- **Droit de délaissement** : article L.230-1 du CU

Quelles actions puis-je mettre en place ?

► ÉQUILIBRER ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE LES COMMUNES EN AGISSANT SUR LE FONCIER

L'EPCI peut favoriser la mixité sociale sur son territoire dès la définition des objectifs de production de logements par commune. Elle peut ainsi rectifier les déséquilibres qui existaient entre les communes.

Différents outils sont à sa disposition pour atteindre cet objectif et notamment l'obligation d'une mixité minimale sur du foncier maîtrisé (type ZAC) ou l'intégration d'objectifs de mixité sociale sur des secteurs définis dans le PLU, grâce aux dispositifs de la Loi ENL.

L'EPCI doit alors accompagner les communes lors de la modification de leur PLU. Les actions du PLH doivent être suffisamment précises pour être intégrées dans le PLU (le PLH peut par exemple définir des secteurs géographiques où une plus grande mixité doit être développée).

PLH DU GRAND LYON

Définir les programmes d'habitat des opérations d'aménagement urbain

- Profiter de l'ampleur des opérations ou de la maîtrise publique pour produire des logements visant au rééquilibrage de l'offre,
- Définir une règle commune pour tous les fonciers maîtrisés en ZAC et sur les opérations privées d'envergure afin de garantir une mixité a minima de l'offre d'habitat.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BAS CHABLAIS

Rééquilibrer l'offre en LLS à l'échelle de la CCBC : Bas Chablais

- dans le cadre d'opérations réalisées en direct par un bailleur social public,
- dans le cadre d'opérations privées dans lesquelles la réalisation d'un pourcentage de LLS aura été imposée (dans le cadre des PLU, mise en œuvre des nouvelles servitudes prévues par la loi ENL).

PLH DE L'AGGLOMÉRATION ANNÉCIENNE

Développer l'offre locative privée dans une perspective de mixité sociale

- définition des secteurs favorables au développement de logements locatifs privés en partenariat avec les communes.
- valorisation du foncier résiduel avec possibilités constructives près des entreprises pour créer une offre spécifique pour les travailleurs (logements temporaires).

► DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE DANS DES SECTEURS À FORTE PROPORTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (VENTE DE PATRIMOINE HLM, ACCESSION SOCIALE DANS LE NEUF)

Cf. « Je souhaite développer l'accession sociale à la propriété » p.44

► PROMOUVOIR LA MIXITÉ SOCIALE DANS LES PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE

La mixité sociale est un objectif central des programmes de rénovation urbaine. L'offre sociale démolie doit évidemment être reconstruite mais pas uniquement au sein de la même zone urbaine sensible. Les opérations de rénovation urbaine doivent être l'occasion de diversifier les types d'habitat.

L'EPCI doit consulter la convention pluriannuelle de rénovation urbaine qui fixe la programmation de l'offre compensatrice des démolitions. Cette programmation prend en compte l'intégration de logements locatifs privés ou destinés à l'accession, permettant, soit l'attraction des populations plus aisées, soit la promotion résidentielle des populations en place.

Des MOUS doivent être plus fréquemment développées, pour accompagner les populations pour lesquelles un relogement à l'extérieur du site est proposé.

PLH DU GRAND LYON

Reconstituer l'offre sociale démolie dans le cadre du renouvellement urbain.

La reconstitution doit respecter l'équilibre géographique et une solidarité d'agglomération. Elle doit se faire à :

- 50% pour les communes ayant plus de 40% de logement social,
- 75% pour les communes ayant entre 20 et 40% de logement social,
- 100% pour les communes ayant moins de 20% de logement social

La diversification des produits doit permettre un itinéraire résidentiel et une diversification de l'offre avec :

- 50% de PLUS CD
- 43% de PLUS PLAI
- 7% de PLS

Signature avec l'ANRU d'une convention pour la reconstitution de l'offre démolie à l'échelle de l'agglomération.
Mise en place d'un comité de suivi partenarial de cette convention.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DU GARON

Accompagnement de l'opération de requalification urbaine.

Reconstruction de l'offre de logement social démolie : règle du 1 pour 1

- reconstruction qui bénéficie de la subvention d'équilibre à la construction de logement social,
- mise à disposition de foncier communal pour la reconstitution de l'offre,
- révision du PLU en vue d'introduire des servitudes et emplacements réservés à du logement social.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHAMBÉRY MÉTROPOLÉ

Accompagner le projet de rénovation urbaine pour la promotion résidentielle des habitants des ZUS

- reconstruction de l'offre de logements démolis dans le cadre de la rénovation urbaine à l'échelle de la ville (la plupart des logements ne sont pas reconstruits dans la ZUS mais dans un autre quartier par souci de mixité),
- promotion résidentielle des habitants par la diversification des types d'habitat au sein des quartiers (accession sociale et construction privée),
- promotion résidentielle des habitants grâce à une « mission logement » : le relogement doit être une promotion résidentielle et doit s'accompagner de l'amélioration des conditions de vie dans le quartier.

► AGIR SUR LE PARC PRIVÉ EN CENTRE-VILLE (VOIR CHAPITRE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE (PAGE 74))

Je souhaite maîtriser le foncier pour en limiter le coût et en surveiller l'usage

La région Rhône-Alpes est confrontée à une forte pression foncière qui contribue au déficit en logements abordables, à l'accroissement des disparités territoriales et à un étalement urbain consommateur d'espaces dû à la recherche de terrains moins coûteux en périphérie urbaine. Ce contexte de marché accentue les difficultés d'accès au logement, d'autant plus que, selon les localités, la production est insuffisante. Il se traduit par une accession à la propriété de plus en plus difficile dans les secteurs urbains et par de fortes tensions sur le marché locatif (baisse de la vacance et rareté de l'offre abordable). Dans ce contexte, des réponses peuvent être apportées par des actions ciblées sur le foncier au sein du PLH.

Dans quels cas est-ce recommandé ?

- ▶ le coût du foncier est élevé et a des répercussions sur l'accès à la propriété des personnes modestes et sur la construction de logements locatifs abordables,
- ▶ le territoire compte peu de terrains disponibles à la construction,
- ▶ le programme d'actions envisage une importante production de logements,
- ▶ le territoire est confronté à un phénomène d'étalement urbain ou de mitage.

Que me propose la loi ?

OUTILS	DESCRIPTION	ASPECT FONCIER	IMPLICATION DE LA COMMUNE
les orientations d'aménagement du PLU (articles L123-1 et suivants CU)	Document expliquant la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Ces orientations sont opposables en terme de compatibilité mais pas en terme de conformité. Elles peuvent prendre la forme d'un schéma de principe dont le degré de précision varie en fonction de l'avancement de la réflexion sur le devenir du territoire	Pas de contrainte particulière pour la commune hormis l'usage du droit de délaissement éventuel de la part du propriétaire	Possibilité d'intégration d'un plan de masse, de mettre en place un PAE, une ZAC, un emplacement réservé, le DPU
le PAE : programme d'aménagement d'ensemble (article L332-9 CU)	Outil de planification pour les zones à aménager Procédure permettant l'équilibre financier de l'opération d'aménagement, car la commune définit préalablement la liste des équipements prévus et le budget consacré	Aucune contrainte pour la commune	Forte : répartition des logements souhaitée, équipements prévus etc...
le lotissement (Articles L4421 à L44214 CU)	Outil de division foncière dans le but d'accueillir des bâtiments et des équipements communs. Il peut être associé à une servitude imposant une part de logements locatifs sociaux. Permet un contrôle de la mixité des logements plus facile que sur la production en diffus. Durée de 6 ans maximum.	Contraintes fortes si le lotissement est communal	Forte si le lotissement est communal
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée (Articles L3111 à L3118 CU)	Opération d'aménagement d'initiative publique permettant à la collectivité de maîtriser le programme d'urbanisation et notamment, le contenu, la densité, la forme, et la typologie des logements avec précision. Elle accorde une certaine souplesse à l'égard du PLU. Elle présente aussi l'avantage de pouvoir soumettre à concurrence sa mise en concession... Elle a l'inconvénient de pouvoir être bloquée dans son processus à cause de la concertation obligatoire des habitants et la procédure est longue.	Contrainte qui dépend du niveau d'implication de la commune : régie directe ou concession	Forte (procédure concertée), surtout si elle est réalisée en régie directe

Que me propose la loi ? (suite)

OUTILS	DESCRIPTION	ASPECT FONCIER	IMPLICATION DE LA COMMUNE
ZAD : Zone d'Aménagement Différée (Art. L212 CU)	Secteur où une collectivité publique, un établissement public ou une SEM titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de 14 ans, d'un droit de préemption sur toutes les ventes de biens immobiliers ou de droits sociaux.	droit de délaissement éventuel de la part du propriétaire	Veille des DIA
le DPU : Droit de préemption urbain (Articles L 211-1 et suivants CU)	Droit applicable par les communes ou leurs délégataires (état, EPCI, EPA), permettant l'achat d'un bien immobilier prioritairement à un acheteur privé. Le droit de préemption urbain est décidé par les communes dans le but d'intérêt général. Il est exercé par les communes dotées d'un PLU ou carte communale et dans le cadre de la vente par son propriétaire d'un bien immobilier situé dans le périmètre du DPU. Le propriétaire lors de la vente de son bien avertit la commune par l'intermédiaire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA)	Pas de contrainte particulière pour la commune	Fortes : Décision de la localisation des zones soumises au DPU puis veille des DIA

Source : DURAND Emmanuelle

Quelles actions puis-je mettre en place ?

- **REPÉRER LES CAPACITÉS FONCIÈRES EXISTANTES ET POTENTIELLEMENT DISPONIBLES POUR LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION**

> CRÉATION D'UN TABLEAU DE BORD DES CAPACITÉS RÉSIDENTIELLES

L'objectif est de connaître par commune et secteur géographique, le **stock foncier** traduit en potentiel estimé de logements constructibles et son évolution. Cela permet de connaître le niveau de tension foncière dans les communes ou secteurs, et d'orienter la politique de l'habitat en fonction de cet élément.

Le repérage du foncier mobilisable doit être précisé selon la hiérarchisation des objectifs d'acquisition et les conditions de sa mobilisation.

PLH DU GRAND LYON

Mettre en place et suivre un tableau de bord des capacités résidentielles.

Dispositif d'observation des disponibilités foncières à court, moyen et long terme en distinguant :

- les mutations prévisibles (immobilier de l'État, grands ensembles dégradés, friches...)
- le foncier libre ou sous occupé,
- les opérations d'aménagement (ZAC, GPV, ORU),
- les zones AU,
- le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA).

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU TOURNOAIS

Créer un observatoire du foncier

- Etude : identification du foncier existant et potentiel, des zones à enjeu,
- Distinction entre foncier existant et mobilisable à court, moyen et long terme,
- Base de données et cartographie,
 - Actualisation tous les ans.

> DÉFINIR DES SECTEURS STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT ET FAVORISER LEUR URBANISATION DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'EPCI doit prévoir des scénarios de développement résidentiel selon les secteurs géographiques, en proposant une densité, un contenu, une typologie de logements à développer.

L'urbanisation réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble permet de maîtriser les constructions en limitant les coûts (équipements communs) et l'étalement urbain (construction plus organisée sur un terrain de plus petite taille).

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BAS CHABLAIS

Repérer les secteurs stratégiques en matière de développement de l'habitat et favoriser l'urbanisation de ces secteurs dans le cadre d'opérations d'ensemble permettant :

- de mieux maîtriser la qualité urbaine des constructions,
- de favoriser la mixité dans les programmes,
- de faciliter la négociation avec les opérateurs privés

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'EST LYONNAIS

Engager une étude de faisabilité sur le contenu habitat des zones de développement définies.

- définir la forme urbaine de l'opération en privilégiant des formes denses, alternatives à la maison individuelle (petits collectifs, individuels groupés, habitat intermédiaire, besoins d'aménagements et d'équipements publics),
- définir le type d'opération (opération simple, ZAC, lotissements...),
- définir des servitudes en matière d'habitat (emplacements réservés à la réalisation de LLS, secteurs sur lesquels appliquer des pourcentages de logements accessibles),
- définir le type de produits logements à développer : petits/grands, adaptés, individuel/petits collectifs/maisons de ville...,
- définir le statut des logements souhaités (LLS, accession sociale, accession et locatif libre),
- définir les besoins en équipements et services,
- définir des critères de développement durable tant en terme d'aménagement que d'habitat de qualité à intégrer dans l'opération.

▶ AIDER LES COMMUNES À LA MISE EN PLACE D'UN PLU ADAPTÉ

La réalisation et la territorialisation de l'action foncière ne peut se faire que par une transcription des objectifs dans les documents d'urbanisme des communes.

L'EPCI peut mettre en place un appui juridique et technique pour permettre l'articulation du PLH avec les PLU et cartes communales. Grâce à une aide financière, elle peut encourager la création de PLU, qui permet une réglementation plus fine et plus contraignante que le RNU ou la carte communale.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ISLE CRÉMIEU

Aider les acquisitions foncières et la mise en place de PLU adaptés

- pour les communes non dotées d'un PLU
 - assurer la veille DPU au niveau intercommunal (observatoire et conseiller habitat),
- pour les communes dotées d'un PLU
 - intégration de servitudes dans les PLU auxquelles l'opérateur doit se soumettre (emplacements réservés, forme urbaine et règles de densité, taux terminal de locatif sociaux),
 - encadrement des opérateurs par la commune avec l'appui d'un conseiller habitat.

Inciter et aider à l'élaboration ou actualisation des documents d'urbanisme

- mise en conformité des documents avec le PLH,
- maîtriser l'urbanisation en intégrant le PLH au PADD,
- inscrire dans les PLU les outils de contrainte pour la maîtrise de la production de logements (ouverture à l'urbanisation, densités, emplacements réservés, ZAC...),
- mise en place d'une aide financière ou d'ingénierie aux communes pour la création ou mise à jour des documents d'urbanisme,
- à terme, transfert de la compétence urbanisme à l'EPCI.

► CRÉER ET ANIMER UN DISPOSITIF D'ACQUISITION ET DE PORTAGE FONCIERS



Les politiques de l'habitat impliquent des interventions foncières de la part des collectivités. Cette stratégie doit être appréhendée comme une clé du développement et envisagée sur le long terme. Devant la rareté et le coût du foncier, les EPCI doivent anticiper leur politique locale d'aménagement.

> RECOURS À UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) OU D'ÉTAT

De nombreux PLH prévoient la mise en place d'une réelle stratégie foncière en collaboration avec un EPF ou un EPFL. Ces derniers ont pour objectif de réaliser, pour leur compte ou celui de la collectivité locale, des acquisitions foncières en accompagnant des opérations d'aménagement (Art L300-1 CU).

Un EPF (L) fonctionne comme un acheteur au service des collectivités, leur permettant de créer des réserves foncières. La création d'un EPFL relève de la compétence du préfet ; il s'étend sur le périmètre des communes qui ont souhaité y être rattachées.

Actuellement quatre EPFL (EPFL de la région grenobloise, de l'Ain, de la Savoie et de la Haute-Savoie) et un EPF d'Etat (EPORA) sont présents sur le territoire rhônalpin.

Ces EPF ont tous recours à la taxe spécifique d'équipement.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'EST LYONNAIS

Créer un dispositif d'intervention foncière et immobilière pour du logement accessible

- convention avec EPORA : acquisition et portage foncier et immobilier,
- acquisitions foncières préalables à la réalisation d'opérations pour du logement accessible,
- assurer la prise en charge des intérêts liés au prêt contracté, destiné au financement de l'acquisition foncière ou immobilière réalisée au bénéfice d'une opération de logement social (et ce, le temps nécessaire à la réalisation de l'opération).

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CŒUR DE LA MAURIENNE

- Portage foncier et ingénierie foncière par la SEM foncière de Savoie portée par la société d'aménagement de la Savoie,
- Saisir les opportunités foncières pour permettre la production de logements locatifs sociaux projetés (repérage, acquisition amiable et rétrocession au bailleur à un coût minoré).

> CRÉATION D'UN FONDS DE PORTAGE FONCIER INTERCOMMUNAL

Les PLH peuvent prévoir la réalisation d'un plan d'action foncière en faveur de l'habitat qui consiste à assister les communes, à trouver des réponses adéquates en terme de foncier.

Le plan d'action permet une réflexion globale en définissant les secteurs stratégiques et en repérant le foncier mobilisable à court et long termes. Cela permet d'établir une hiérarchisation des interventions en faveur de la réalisation des objectifs du PLH. L'urbanisation de ces secteurs peut se faire ensuite dans le cadre d'opérations d'ensemble permettant de maîtriser la qualité urbaine des constructions grâce à des appels à projets et de favoriser la mixité dans les programmes.

PLH DU GRAND LYON

Poursuivre les actions de prospection et de captation de foncier en faveur des produits prioritaires

- Assurer une veille foncière et immobilière dans des périmètres de vigilance en concertation avec les communes.
- Capter du foncier ou des biens immobiliers à mettre à disposition d'opérateurs sociaux pour une mixité de l'habitat en secteurs déficitaires,
 - soit par acquisition amiable à l'issue d'une prospection foncière active,
 - soit par préemption après analyse systématique des mutations immobilières ou foncières.
 - préemption avec préfinancement des opérateurs sociaux qui deviennent directement propriétaires
 - remise à disposition des opérateurs sociaux du bien préempté, par le biais de baux emphytéotiques.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS VIENNOIS

Mettre en œuvre un plan d'action foncière

Mise en place d'un service de portage foncier intercommunal permettant d'anticiper la réponse aux besoins et de constituer des réserves foncières en faveur des projets de développement.

Politique foncière intercommunale pour la production de logements

- définition d'un prix foncier de référence compatible avec les objectifs de production de logements sociaux et d'accès abordable,
- mise en place du Droit de Prémption Urbain lorsqu'il n'existe pas,
- mise en place d'outils permettant la constitution de réserves foncières : ZAD, emplacements réservés.

► METTRE EN PLACE DES DISPOSITIFS FISCAUX POUR MOBILISER LE FONCIER

La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un PLU ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), peut, sur délibération du conseil municipal, être majorée d'une valeur forfaitaire de 0,5 à 3 € par mètre carré pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

L'objectif de ce dispositif est de lutter contre la rétention foncière dans les zones urbaines. Les maires disposent ainsi d'un outil permettant de majorer très fortement la taxe foncière sur les propriétés non bâties due pour les terrains constructibles. Cela étant, dans les communes rurales, les enjeux de la mise en œuvre de cette mesure doivent être mesurés, compte tenu de son impact sur le montant des cotisations de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Je souhaite lutter contre les logements insalubres et inconfortables dans le parc privé

La question de l'habitat indigne englobe des notions proches, une réglementation complexe et des acteurs multiples.

La décence relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. La notion s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement définies par le décret du 30 janvier 2002.

La lutte contre l'insalubrité relève de l'action des pouvoirs publics au titre de la politique de la santé publique. L'insalubrité associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé.

Le logement indigne recouvre l'ensemble des situations contraires au droit au logement et portant atteinte à la dignité humaine. La lutte contre l'habitat indigne est la première des orientations prioritaires définies par le Conseil d'Administration de l'Anah pour l'année 2011.

Il est préférable de mettre en place des moyens incitatifs pour éviter que l'état des logements anciens privés ne se dégrade jusqu'à la non-décence ou l'insalubrité :

- repérage des situations, accompagnement des habitants,
- financement et mise en place d'OPAH , PIG , MOUS et autres financements Anah.

Les propriétaires, informés à la fois des opportunités qui leur sont offertes d'améliorer leur patrimoine et des risques de sanction liées à la non-décence ou à l'insalubrité, choisiront souvent la remise en état de leur logement.

Mais quand le logement est devenu indigne, il devient nécessaire d'engager des opérations volontaristes qui peuvent être à l'échelle de l'immeuble, de l'ilôt et du quartier.

Dans tous les cas, ces opérations combineront deux approches :

- devenir du bâti : réhabilitation ou démolition, types d'offre de logements souhaités
- devenir des habitants : leur relogement est souvent nécessaire. Quel est leur projet ? Quelles sont les possibilités ? De quel accompagnement ont-ils besoins ?

Dans quels cas est-ce recommandé ?

- ▶ le parc privé est ancien
- ▶ le bâti est dégradé dans certains quartiers
- ▶ la chaîne résidentielle est bloquée car les ménages ne trouvent pas un logement adapté à leurs attentes, le problème n'étant pas quantitatif mais qualitatif
- ▶ la vacance est élevée, les logements dégradés ne sont pas occupés
- ▶ le territoire comporte des copropriétés dégradées.

Quelles actions puis-je mettre en place ?

- ▶ **EN APPUI AVEC LES ACTEURS LOCAUX, RECENSER LES CAS D'HABITAT INDIGNE ET LES LOGEMENTS VACANTS**

Le repérage de l'habitat indigne peut être réalisé grâce à la création d'une mission intercommunale spécifique ou en collaboration avec les acteurs locaux, qui ont accès au logement privé tels les travailleurs sociaux ou les professionnels de l'immobilier (régies immobilières, syndicats de copropriété).

Le taux de vacance est accessible sur plusieurs sources d'information, notamment FILOCOM et le RGP (Recensement Général de la Population).

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS VIENNOIS

Mise en place d'une cellule de veille et de suivi «habitat insalubre» ayant pour objectifs :

- La mobilisation de tous les partenaires et relais concernés, en vue du recensement des situations d'habitat insalubre (DDASS, CCAS, ADMR [service à la personne], les Pact, les travailleurs sociaux...)
- l'organisation du traitement et du suivi des situations identifiées en lien avec les procédures éventuellement mises en œuvre et les acteurs intervenant sur cette thématique (Anah, DDASS, Pact, Habitat et Développement).

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ISLE CRÉMIEU

Participer à la lutte contre l'habitat indigne :

- L'objet d'un plan départemental de lutte contre l'habitat indigne est de définir les enjeux et la stratégie globale de l'État. Il peut constituer un cadre de référence de protocoles d'accords territorialisés signés entre l'État et les collectivités territoriales, et d'opérations identifiées pour lutter contre l'habitat indigne, listant les engagements précis et quantifiés de chacun.
- Le PLH prévoit la désignation d'un élu relais par commune pour faciliter le repérage, et être l'interlocuteur de la commission départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne.

► RÉHABILITER LES LOGEMENTS GRÂCE À DES INCITATIONS FINANCIÈRES

En matière de réhabilitation des logements, divers dispositifs existent : OPAH, PIG, Plans de Sauvegarde des copropriétés dégradées, incitations financières supplémentaires de l'intercommunalité... De plus, les thématiques et les populations concernées par les OPAH et les PIG peuvent varier selon les besoins locaux.

Une étude du parc de logement et des ses occupants permet de mettre en avant ses dysfonctionnements et de mettre en place un dispositif adapté.

> LES PROGRAMMES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG)

cf. «*Je souhaite développer un parc privé abordable*» p.38

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU TOURNOAIS

Mise en place d'un PIG vacance/conventionnement/indécence-insalubrité-saturnisme/maîtrise de l'énergie/adaptation aux personnes à mobilité réduite

- mobiliser le parc privé diffus sur le territoire, notamment vacant, pour y produire une offre locative notamment sociale de qualité et résorber les situations de mal logement,
- choix d'une équipe de communication et d'animation.

PLH DU GRAND LYON

Mise en place d'un PIG «cité ouvrière» : ce dispositif de lutte contre l'habitat ancien dégradé a pour objectif le maintien de la vocation sociale des logements en :

- permettant la solvabilisation et l'accompagnement des démarches des occupants,
- prévenant et traitant les éventuels désordres du bâti, en résorbant sa vétusté,
- améliorant le confort des logements et des parties communes,
- renforçant la gestion des copropriétés.

Deux actions sont prévues :

- réaliser un diagnostic technique et social des copropriétés,
- accompagner les nouveaux accédants dans leurs démarches pour améliorer leurs conditions d'habitat.

> LES OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN

L'OPAH-RU intéresse des territoires urbains confrontés à des dysfonctionnements urbains et sociaux. Elles sont conçues pour répondre à deux grands types de situations urbaines :

- là où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène prégnant et concentré qui doit être prioritairement traité,
- là où d'autres phénomènes - friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles posent d'importants problèmes d'habitabilité.

De telles situations urbaines se rencontrent dans des régions en crise économique, en déclin démographique, mais aussi dans les quartiers en difficulté de régions prospères, dans des zones de marchés tendus, dans des quartiers concentrant l'accueil de population en difficulté, quartiers captifs d'un habitat dégradé onéreux.

- L'OPAH-RU se concrétise par une convention d'une durée de cinq ans, et bénéficie de subventions fortement majorées de l'Anah pour mener à bien les études pré-opérationnelles et la conduite d'opération.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ANNONAY

Mise en place d'une OPAH RU sur le centre ancien

Cette opération relève à la fois de la logique urbanistique et de la logique habitat. Traiter l'un sans l'autre serait inefficace.

- travail sur la trame urbaine (recomposition d'ilots, curetage, démolitions...),
- traitement de l'espace public (places, voiries, stationnement, éclairages...),
- recyclage foncier (démolition – démolition /reconstruction),
- traitement de l'habitat indigne et de la vacance,
- incitation/obligation à la réhabilitation sur les immeubles choisis pour être conservés,
- renouvellement et reconstitution des ilots dégradés en maîtrise d'ouvrage publique,
- production de logements sociaux en acquisition amélioration ou en construction neuve par les opérateurs publics.

> LES OPAH REVITALISATION RURALE

La revitalisation des territoires ruraux, confrontés à des tendances de décroissance démographique, de vieillissement de la population, voire de paupérisation, nécessite la mise en place de projets de développement local (économique, social, culturel, touristique, etc.) élaborés à l'échelle intercommunale et dont l'amélioration de l'habitat, l'offre de meilleurs logements et des actions d'aménagement, sont un des leviers essentiels.

Sont concernées par ces OPAH-RR, les communes situées dans les espaces à dominante rurale au sens de l'INSEE s'organisant autour de bourgs centres ou de petites villes d'une population ne dépassant pas 10.000 habitants, hors des zones urbaines ou suburbaines, des zones littorales ou à fort développement touristique et de la région d'Île de France. Ces communes doivent être confrontées à des difficultés sociales et économiques.

Hors de ces territoires, les projets d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie de communes rurales relèvent des dispositions communes à toutes les OPAH.

Mise en place d'une OPAH revitalisation rurale

Le territoire est soumis à une vacance importante, et concentre particulièrement des propriétés faisant face à des difficultés lors des successions (propriété indivis).

Traiter des situations de rétention foncière dues à une succession non réglée.

4 missions :

- identification des bâtiments en indivision nécessitant une réhabilitation,
- recherche des propriétaires,
- contacter l'ensemble des propriétaires pour information sur le dispositif et établissement d'un rapport de positionnement des indivisaires par rapport à une éventuelle opération immobilière (location ou vente à un tiers),
- établissement d'une étude de faisabilité locative rendue aux indivisaires (volet technique, financier et juridique).

> METTRE EN PLACE UN PLAN DE SAUVEGARDE DE COPROPRIÉTÉ

Il a pour objectif de mettre en œuvre, de façon cohérente et concertée, un ensemble d'actions permettant :

- de rétablir la situation juridique, de gestion et d'administration des immeubles en copropriété,
- de traiter des situations de mal logement (logements insalubres, accédants en grande difficulté, présence de bailleurs spéculatifs ou indécents, défaillance de prestations telles que l'eau, le chauffage, les ascenseurs),
- d'intervenir sur le bâti, les équipements collectifs et les espaces extérieurs,
- de remédier à des dysfonctionnements relatifs à la place de ces copropriétés dans le marché du logement et à leur insertion urbaine.

La démarche peut être initiée directement par le préfet de département ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires, d'associations de riverains.

PLH DU GRAND LYON

Poursuivre les missions d'accompagnement et de prévention dans les copropriétés fragiles ne nécessitant pas d'interventions lourdes sur le bâti.

- Repérage et diagnostic sur les dysfonctionnements des copropriétés,
- Choix d'un opérateur pour mener les missions d'accompagnement,
- Appui aux instances de copropriété pour améliorer le fonctionnement des conseils syndicaux et les placer dans une dynamique de fonctionnement autonome,
- Améliorer la gestion et le suivi des charges et des impayés,
- Veille des mutations et de la valeur immobilière des copropriétés,
- Mobilisation des aides possibles, telles que le Fonds Solidarité Logement (FSL) en cas de situations d'endettement ou de difficultés particulières des ménages dans leurs démarches liées au logement.

> MOBILISER LES DISPOSITIFS EXISTANTS, SI LE VOLUME DE LOGEMENTS À RÉHABILITER EST TROP FAIBLE POUR METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DÉDIÉ

Quand les enjeux sur le parc privé nécessitent une intervention publique, mais ne justifient pas la mise en œuvre d'un dispositif spécifique, l'intercommunalité peut mobiliser d'autres dispositifs opérationnels existants.

Les aides de l'Anah sont mobilisables sur tout le territoire, y compris en secteur dit « diffus », en dehors des actions contractuelles conduites en partenariat entre l'Anah et les collectivités locales (OPAH, PIG...). De surcroît, dans de nombreux départements, des Programmes Sociaux Thématiques ont été mis en place entre les délégations locales de l'Anah et les conseils généraux, dans le cadre des plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), afin de développer l'offre de logements privés à loyers très sociaux.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DU GARON

Recycler le parc ancien qualitativement inadapté

Le territoire est sujet à une MOUS saturnisme - insalubrité - indécence et à un programme social thématique. De plus, les habitants peuvent recevoir l'aide régionale pour l'adaptation des logements au handicap.

Pour des dispositifs, la Communauté de Communes :

- assure l'information et communication auprès des propriétaires,
- permet l'identification des situations d'habitat indigne à travers une commission logement,
- assure une interface locale avec les animateurs des dispositifs existants,
- valorise les dispositifs par une subvention au propriétaire qui s'engage à conventionner son logement avec l'Anah.

> AIDER LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS MODESTES

En 2011, une des orientations prioritaires de l'Anah est de favoriser la lutte contre la précarité énergétique dont sont victimes bon nombre de propriétaires occupants de condition modeste.

Les aides apportées par l'Anah étaient jusque là jugées insuffisantes pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement, mais elles sont renforcées en 2011 et les plafonds de ressources définissant l'éligibilité d'un propriétaire aux aides de l'Anah sont majorés. Malgré cette évolution, les propriétaires modestes ont souvent du mal à supporter les travaux importants et il paraît donc opportun, dans le cadre des OPAH ou des PIG, que les collectivités interviennent en apportant aux propriétaires un soutien financier supplémentaire.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PILAT RHODANIEN

Améliorer les conditions de l'habitat privé en prenant en compte les difficultés des propriétaires occupants modestes

- étudier la mise en place de dispositifs d'avances ou de prêts avec la SACI et la CAF permettant aux propriétaires de financer à moindre coût la part restant à leur charge,
- aide financière aux bailleurs privés, complémentaire à celle de l'Anah pour la production de logements à loyers maîtrisés et pour la résorption de la vacance.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'ANNECY

Mise en place d'un programme d'auto-réhabilitation accompagnée : aide financière directe de l'intercommunalité aux ménages qui souhaitent améliorer leur logement.

► SENSIBILISER ET COMMUNIQUER SUR LES MOYENS ET LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'HABITAT INDIGNE

La lutte contre l'habitat indigne ne peut être menée sans sensibilisation et mobilisation de tous : élus, services publics, travailleurs sociaux, professionnels de santé, magistrats, professionnels de l'immobilier, associations...

Particulièrement, les maires doivent être sensibilisés aux moyens et obligations qui leur incombent en matière d'insalubrité et les propriétaires doivent connaître les dispositifs existants permettant d'améliorer leur logement.

Le concours des ADIL est précieux pour communiquer sur les droits des propriétaires et des occupants. Par ailleurs, le rôle des associations spécialisées dans la défense des personnes défavorisées ne doit pas être négligé.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS VIENNOIS

Mise en place d'un dispositif d'animation, de communication et d'information spécifique à destination de l'ensemble des habitants portant sur les aides mobilisables dans le cadre de projets d'amélioration ou d'adaptation des logements.

- Création d'un point d'information sur les dispositifs d'amélioration du logement avec permanences décentralisées dans les communes,
- Mise en place d'une campagne de communication spécifique sur la durée du PLH à destination des publics privés ciblés (personnes âgées, bailleurs...) et des partenaires en relation avec ces publics

PLH DE L'AGGLOMÉRATION ANNÉCIENNE

Promotion du PIG dans les communes grâce à l'institution d'un conseiller municipal référent.

Quels partenariats puis-je mettre en place ?

La lutte contre l'habitat indigne, indécent, insalubre, nécessite une coordination, en amont, des différents acteurs locaux (communes, CAF, PACT, travailleurs sociaux...). Face à cette problématique, plusieurs propositions peuvent être faites.

> LE CONVENTIONNEMENT CAF-PACT PLH DE LA CA DE VILLEFRANCHE SUR SAÔNE


LE PLH prévoit :

- un partenariat, avec la signature de conventions avec le PACT et les communes intéressées,
- une communication importante pour informer les allocataires et locataires.

Les conventions partenariales ont deux objectifs :

- la détection des logements indécents,
- l'accompagnement des locataires victimes de ces logements, notamment grâce à un rendez vous avec un technicien conseil ou l'intervention d'un travailleur social.

Le but est d'introduire une médiation entre le locataire et le propriétaire.

 **A CONSULTER ÉGALEMENT :** Anah. Le Guide des aides de l'Anah - mars 2011
http://www.anah.fr/fileadmin/anhamedias/Textes_et_publications/Les_aides/Guide_des_Aides_Mars2011.pdf

Je souhaite maintenir une offre en logements locatifs publics de qualité

Dans quels cas est-ce recommandé ?

- ▶ le parc locatif public est absent et parfois dégradé
- ▶ le parc locatif public nécessite des améliorations énergétiques

Quels dispositifs puis-je utiliser ?

> LA RÉHABILITATION DURABLE

Depuis 2007, l'ARRA HLM, le Conseil Régional et l'ADEME se sont lancés dans la définition et la mise en place d'actions visant à promouvoir la qualité environnementale et le développement durable dans le logement social. La question de la réhabilitation énergétique du parc existant est alors apparue comme incontournable.

Dans le même temps, le financement des opérations de réhabilitation s'est complexifié avec la disparition de la PALULOS. Les organismes HLM peuvent prétendre, entre autres, aux financements suivants :

- l'Eco Prêt Logement social,
- le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB lors des travaux d'économie d'énergie,
- les différents appels à projets des collectivités sur les bâtiments performants et les énergies renouvelables.

> LE BAIL À RÉHABILITATION

Ce dispositif permet aux propriétaires d'immeubles en mauvais état de les faire réhabiliter sans en assurer la gestion.

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état en vue de louer cet immeuble pendant la durée du bail.

Ce contrat, d'une durée de 12 ans minimum, indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution. En fin de bail, les améliorations effectuées sur l'immeuble en cause bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le locataire ne peut être qu'un organisme HLM, une SEM, une collectivité territoriale ou un organisme agréé dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées.

Quelles actions puis-je mettre en place ?

- ▶ **CONNAITRE L'ÉTAT DU PARC PUBLIC ET ÉLABORER UNE STRATÉGIE PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX BESOINS LOCAUX**

> LE PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE

Il vise à formaliser des objectifs stratégiques, à les décliner en termes d'objectifs opérationnels et à identifier les moyens nécessaires pour les atteindre. Il explicite les périmètres d'évolution du bâti mais aussi les besoins du parc existant.

La démarche débouche sur l'élaboration d'un document dégagant pour l'ensemble du parc détenu par un bailleur des options à 5 et 10 ans quant aux différentes évolutions possibles de son patrimoine, tout en intégrant les orientations fixés par le ou les PLH.

> LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS)

La CUS est établie pour une période renouvelable de six ans entre un bailleur social et l'État. Elle est établie sur la base des plans stratégiques de patrimoine et dans le respect des orientations des PLH.

La CUS a pour objet de préciser :

- ▀ la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme (développement de l'offre nouvelle, plan de mise en vente des logements, réhabilitation du parc existant),
- ▀ la politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale (plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement, d'insertion...),
- ▀ la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Le décret du 03 décembre 2009 précise le mode d'élaboration des CUS, notamment les modalités d'association des EPCI dotés d'un PLH et des départements, ainsi que les modalités de concertation avec les représentants des locataires et leur contenu.

(d'après le site internet de l'ANIL – analyses juridiques 2009 <http://www.anil.org>).

► RÉHABILITER ET ENTREtenir LE PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL

PLH DU GRAND LYON

Réhabiliter avec la PALULOS

- les immeubles d'habitat social situés dans les sites prioritaires de la politique de la ville,
- les foyers de travailleurs migrants,
- les immeubles d'habitat social situés en dehors des sites prioritaires de la politique de la ville, nécessitant une réhabilitation.

Améliorer durablement la qualité des logements et faire bénéficier aux locataires des économies dégagées

- baisse des charges après réhabilitation,
- formalisation d'un référentiel habitat durable pour la réhabilitation.

Développer la concertation avec les habitants (enquête de satisfaction).

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS VIENNOIS

Améliorer, adapter et requalifier le parc locatif aidé : création de 2 aides communautaires

- une aide pour des opérations de requalification ou d'adaptation lourdes, programmées sur la durée du PLH par les bailleurs sociaux (aide de 750 € / logement pour des opérations d'au minimum 7 500 € / logement),
- une aide au financement de travaux de remise en location de logements vacants, travaux de remise en état (50% du coût des travaux dans la limite de 1000 € / logement).

Je souhaite promouvoir un habitat durable

La raréfaction des ressources en énergies fossiles et la prise de conscience de leurs impacts sur la planète ont amené une réflexion autour d'une conception nouvelle de notre habitat. En effet, le secteur résidentiel représente 30 % de la consommation énergétique nationale.

Un habitat durable est un logement consommant à la fois peu d'eau et d'énergie et s'intégrant harmonieusement dans son environnement. C'est également un habitat qui préserve la santé de ses occupants. Pour finir, c'est un bâtiment qui aura nécessité peu d'énergie et de matières premières pour sa construction et dont on saura recycler les matériaux lors de sa destruction.

L'habitat durable est aussi un habitat dense. Les méfaits de l'étalement urbain sont connus : consommation d'espaces naturels et agricoles, pollutions liées à l'habitat, coûts supplémentaires pour la mise en place de réseaux, dépendance automobile ou encore création d'espaces essentiellement résidentiels et ségrégation sociale.

Le bureau du comité régional de l'habitat (CRH), qui donne son avis sur les projets PLH, accorde une attention toute particulière à la question de la maîtrise de l'étalement urbain et de la cohérence entre politique de l'habitat et politique des déplacements. Il prône la mise en place d'un réel projet de territoire, rendant pertinent l'ensemble des politiques publiques.

Dans quels cas est-ce recommandé ?

- ▶ le bâti est dégradé et nécessite des améliorations thermiques
- ▶ le territoire est confronté à un phénomène d'étalement urbain ou de mitage
- ▶ la maison individuelle est l'habitat prédominant sur le territoire

Quelles actions puis-je mettre en place ?

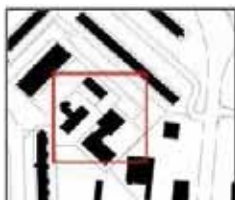
- ▶ **LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET MAÎTRISER L'IMPACT DE L'HABITAT SUR LES DYNAMIQUES DE TERRITOIRE**

> ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE

La densité : un équilibre à trouver via la morphologie urbaine et l'architecture

La densité urbaine est souvent perçue de façon négative, définie par le nombre de logements à l'hectare, la densité s'avère identique pour certains grands ensembles et lotissements : c'est donc par la forme urbaine que l'on modifiera le ressenti de la densité et que l'on pourra créer des espaces agréables à échelle humaine. Proche des services de proximité, des transports en communs et écoles, un quartier d'habitat dense dans un contexte urbain ou périurbain saura trouver une place privilégiée en offrant des logements de qualité avec accès individualisés et espaces extérieurs privatifs.

70 LOGEMENTS / HECTARE



Logements collectifs ordinaires

70 LOGEMENTS / HECTARE



Habitat intermédiaire

Source : Agence d'Urbanisme pour le développement de l'Agglomération Lyonnaise.



PLH DU GRAND LYON

Assurer une consommation économe du foncier de l'agglomération en privilégiant le développement de formes d'habitat alternatives à la maison individuelle.

- Optimiser les surfaces constructibles sur les parcelles à vocation d'habitat afin de rentabiliser le foncier (ZU ou AU),
- Créer un référentiel d'opérations existantes en profitant des expériences en France et à l'étranger afin de présenter et de sensibiliser les élus et la population sur le concept d'habitat alternatif à la maison individuelle,
- Monter des opérations denses du point de vue de l'intégration et de la forme urbaine.

> **PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT EN ZAC**

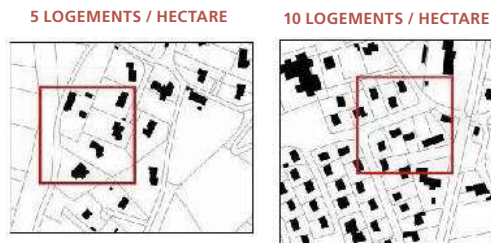
PLH DU GRAND LYON

Depuis 1997, le Grand Lyon expérimente le développement de logements alternatifs à la maison individuelle par le biais de "maisons urbaines" généralement situées sur les terrains ZAC.

Ce système de constructions permet de répondre à la demande en individuel tout en doublant la densité. On passe en effet de 5 logements par hectare pour les constructions individuelles libres, à 10 logements par hectare pour l'habitat individuel produit avec une procédure de type ZAC, grâce à un parcellaire plus homogène.

Le PLH prévoit d'étendre l'application de ces préconisations de densité au foncier maîtrisé par la collectivité ou par des aménageurs et aux études de faisabilité d'opérations d'aménagement.

De l'habitat individuel à celui produit en ZAC : une densité doublée



Source : Agence d'Urbanisme pour le développement de l'Agglomération Lyonnaise.

> INSÉRER DES RÈGLES DE DENSITÉ DANS LES PLU

L'étalement urbain peut être maîtrisé par la définition de zones d'habitat dense dans le PLH, zones qui seront par la suite retranscrites dans le PLU. Ces Zones de Densification Environnementales permettant d'augmenter la densité de certains secteurs, avec des obligations telles que l'habitat groupé, des COS majorés à proximité des transports en commun, etc...

N'étant pas un document de planification, le PLH ne peut pas contraindre les communes à appliquer des densités minimales ; ceci étant le rôle du PLU. Cependant, il peut définir des zones préférentielles pour une urbanisation plus dense et indiquer une densité minimale à appliquer sur le territoire, conforme aux orientations du SCOT et devant être traduites dans le PLU. Plus les préconisations seront précises et plus leur transcription dans les PLU sera facilitée.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLONS DU LYONNAIS

Faire évoluer les règlements des PLU pour favoriser la densité et l'articulation urbanisme-déplacements dans certains secteurs communaux identifiés

- Déclinaison de l'objectif de densification dans le règlement des PLU : augmentation des COS, majoration de la SHON, augmentation des hauteurs maximales, définition d'une densité minimale,
- Agir par le biais des PADD et les orientations d'aménagement qui prévoient des schémas de principes sur les réseaux viaires.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE

- préserver les ressources foncières, en concertation avec les propriétaires d'exploitations agricoles,
- limiter l'étalement urbain, en établissant un référentiel de densités minimales transcrit dans les documents d'urbanisme (densité expressément retranscrite dans le PLU) : cartographie des ZAU avec les densités retenues par commune.

> LIMITER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET IMPOSER DES NORMES AUX OPÉRATEURS

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLONS DU LYONNAIS

Produire un maximum de 1 200 logements

- 70 % des logements neufs doivent être produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire l'espace bâti dont les composantes ne présentent pas de discontinuité de plus de 200 m entre elles (construction dans les dents creuses, réhabilitation, démolition / reconstruction),
- 10 % au minimum de la production devra se faire en renouvellement urbain (réhabilitation, démolition/reconstruction),
- Afficher clairement dans les documents d'urbanisme, la «règle du jeu» en matière de production de logement pour l'ensemble des opérations significatives : densité souhaitée, mixité sociale, afin que tout opérateur souhaitant intervenir sur le territoire le fasse en connaissance de cause, avec les impératifs fixés par la collectivité.

> METTRE EN LIEN LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT AVEC LA PROBLÉMATIQUE DES DÉPLACEMENTS

Le programme d'actions doit prévoir de développer l'habitat en limitant l'étalement urbain et en renforçant les périmètres urbanisés. Il faut, en parallèle, développer une politique des déplacements cohérente.

Si la densité de population est faible sur le territoire, il faut développer des modes de transports souples et innovants (transports à la demande, covoiturage...).

Le PLH peut également indiquer des zones préférentielles de développement de l'habitat au regard de la desserte en transports en commun : zones qui seront par la suite retranscrites dans le PLU.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LOIRE FOREZ

- Les trajets piétons correspondants aux liaisons principales entre habitat - services et commerces. Des travaux d'aménagement assureront la qualité et la sécurité des déplacements piétons : profil des trottoirs, traversée des voies, séparateurs de circulations,...
- L'EPCI a confié à l'agence d'urbanisme EPURES une étude de « schéma global des déplacements » qui doit permettre de fixer des orientations sur le maillage de l'offre inter-modale et la mise en relation des réseaux de transports aujourd'hui parcellaires : le PLH devra intégrer ce rapport dont le rendu est prévu fin 2007,
- Prévoir des aménagements autour des nœuds de communication : parking relais près des gares, navettes gare-centre ville, ou gares-zones d'activités.

► FAVORISER UN BÂTI ÉCONOME EN ÉNERGIE ET DE QUALITÉ

Pour les logements existants : mise en place d'un dispositif incitatif d'amélioration des logements

> MISE EN PLACE D'UN CONTRAT LOCAL D'ENGAGEMENT (CLE) ET D'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH) VISANT À LUTTER CONTRE LES SITUATIONS DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE QUE CONNAISSENT BON NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS MODESTES.

En 2011, la lutte contre la précarité énergétique devient l'un des trois objectifs prioritaires de l'Anah pour la période 2010-2013.

2011 voit également la mise en place du Programme national d'aide à la rénovation thermique des logements privés des propriétaires occupants modestes (programme « habiter mieux »).

Là où les collectivités (départements et / ou communautés de communes) conviendront avec l'État du CLE, les propriétaires occupants modestes bénéficieront d'une aide complémentaire à celle de l'Anah.

Il s'agit d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux ou à modifier le mode de gestion de leurs besoins en énergie.

La mise en œuvre du CLE peut se conjuguer sur tel ou tel territoire avec un PIG ou une OPAH. Dans ce cadre, la subvention de l'Anah sera complétée d'une prime ASE (aide spécifique énergétique) de 1 100€ (éventuellement 1 600€ s'il y a un cofinancement d'une ou plusieurs collectivités).

PIG cohésion sociale et maîtrise de l'énergie : développer une offre de loyer maîtrisé et réduire la précarité énergétique

- augmentation des taux d'aides de l'EPCI,
- conditionner l'aide au double engagement de pratiquer des loyers intermédiaires ou sociaux et de réaliser des travaux de performance énergétique,
- augmenter la durée de la convention de 9 à 12 ans.

> INFORMER LES PROPRIÉTAIRES SUR LES DISPOSITIFS EXISTANTS POUR L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DE LEUR LOGEMENT

La volonté des propriétaires privés de s'engager dans des travaux de requalification énergétique se développe mais l'initiative se heurte souvent à un déficit de conseils techniques et financiers. La réussite d'une opération d'incitation à l'amélioration des logements passe par la sensibilisation des propriétaires aux questions de la maîtrise énergétique et par un accompagnement tout le long de leurs démarches.

L'EPCI peut mettre en place un dispositif de conseil de proximité aux particuliers sur des projets de réhabilitation, construction et énergies renouvelables (Points Info énergie, Agences locales de l'énergie...)

- encourager les propriétaires à réaliser des diagnostics thermiques pour les projets de rénovation, ils leur permettraient de mieux connaître les faiblesses des logements et de définir les améliorations possibles pour mieux maîtriser les charges et obtenir un meilleur confort : subvention de la collectivité pour la réalisation de ces diagnostics,
- optimiser les aides financières possibles pour le recours aux énergies nouvelles et l'adaptation des logements à l'âge et au handicap (Anah, Région, Conseil Général).

> AIDES ADAPTÉES À LA RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE ET THERMIQUE

FINANCEMENTS	OBJECTIFS	CIBLES	NATURE DES TRAVAUX
Éco prêt à taux zéro	Rénovations thermiques lourdes	- Propriétaires occupants, - Propriétaires bailleurs, - copropriétaires.	- Isolation (toiture, murs, menuiseries...) - Installation ou remplacement d'un chauffage ou chauffe-eau utilisant des énergies renouvelables
Éco prêt logement social (1,9%)	Rénovations thermiques des logements les plus économes	- Bailleurs sociaux, - Résidences sociales, - SEM, - Communes ayant un patrimoine locatif social	Travaux définis dans un menu à points, lesquels déterminent le montant du prêt
Crédit d'impôt développement durable	- Travaux d'isolation thermique, - Équipements de régulation, - Chaudière à condensation, - Réalisation d'un diagnostic de performance énergétique	- Propriétaires occupants, - Propriétaires bailleurs	- Acquisition de chaudière, - de matériaux d'isolation thermique, - d'appareils de régulation de chauffage, - d'équipements de production d'énergie utilisant les énergies renouvelables
Aides de l'Anah	- Production de logements en zones tendues, - Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	- Propriétaires occupants modestes, - Propriétaires bailleurs, - Copropriétés dégradées.	> 1 500 € - Réalisés par des professionnels du bâtiment - Compris dans la liste des travaux Anah

Pour les logements neufs : éco-conditionnalité des aides de l'EPCI et du choix des opérateurs

> SUBVENTIONNER LES LOGEMENTS SOCIAUX QUI RESPECTENT DES NORMES ÉNERGÉTIQUES

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLONS DU LYONNAIS

Subvention de la production de logements sociaux neufs ou en acquisition/amélioration pour les opérations comportant plus de 20 % de logements sociaux à condition qu'ils respectent :

- le référentiel QEB 2007 de la Région dans le neuf,
- la RT 2005 en acquisition/amélioration.

> CHOIX DE L'OPÉRATEUR EN FONCTION DE LA QUALITÉ DE SON PROJET

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE VILLEFRANCHE SUR SAONE

Réduire la consommation d'énergie des logements Villefranche-sur-Saône

- pour les projets publics : cahiers des charges de consultation d'opérateurs comprenant la mise en œuvre de préconisations selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme,
- pour les projets privés : intégration des recommandations sur les économies d'énergies dans le PLU,
- réalisation d'un bilan intermédiaire pour réévaluer les conditions de financement de la CAVIL en fonction des nouvelles normes et objectifs.

► LE RESPECT D'UN RÉFÉRENTIEL HABITAT DURABLE

LE RÉFÉRENTIEL HABITAT DURABLE DU GRAND LYON



Le référentiel pour la qualité environnementale dans la construction de logements neufs a été réalisé par le Grand Lyon à la suite du programme européen Restart «habitat performant».

Il vise à :

- généraliser la démarche d'analyse environnementale de l'urbanisme sur les fonciers maîtrisés par les CL et dans le cadre des études de faisabilité préalable aux opérations d'aménagement,
- sensibiliser l'ensemble des maîtres d'ouvrage d'opérations neuves au référentiel : journée d'information et de présentation,
- faire de l'application du référentiel habitat durable une condition de cession des terrains communautaires,

- suivre l'application du référentiel dans la production de logements sociaux et privés sur des terrains maîtrisés par la collectivité et étudier les conditions d'octroi des aides publiques,
- mettre en place une assistance méthodologique de l'EPCI aux aménageurs (aide au cahier des charges, aide au choix d'une équipe proposant un engagement fort en matière de qualité environnementale des bâtiments).

Ce référentiel est aujourd'hui intégré dans le référentiel régional "Qualité Environnementale du Bâtiment" (QEB). Ce dispositif permet l'intégration de nouvelles pratiques et techniques et d'anticiper la réglementation. Le référentiel applicable est disponible sur le site internet www.logementsocialdurable.fr

► ACTION DE COMMUNICATION ET DE SENSIBILISATION

Les différents acteurs (élus, habitants, promoteurs, urbanistes, associations...) ont souvent des intérêts contradictoires et des logiques propres qui ne sont pas forcément ceux du développement durable. Les intercommunalités ont aujourd'hui un rôle à jouer dans la mobilisation de l'ensemble de ces intervenants lors de la réalisation d'opérations d'urbanisme durable. La participation citoyenne à la conception de nouveaux quartiers s'avère nécessaire si l'on veut garantir leur réussite. À cette fin, il est nécessaire d'instaurer en amont du projet un dialogue entre les partenaires afin de prendre connaissance des différents points de vue et de sensibiliser l'ensemble des acteurs à l'habitat durable.

> AUPRÈS DES ÉLUS ET DES PROFESSIONNELS

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PILAT RHODANIEN

- sensibilisation des acteurs du logement sur l'intérêt de la qualité environnementale de la construction neuve par des journées d'information et de formation en collaboration avec les animateurs de l'OPATB du Parc Naturel Régional du Pilat,
- mise en place d'un partenariat d'expertise, de conseil, d'animation pour repérer les sites propices à l'optimisation de l'usage des espaces, pour rechercher des formes d'habitat plus denses et pour appuyer les communes dans la définition et la négociation urbanistique des programmes de logements.

> AUPRÈS DES POPULATIONS

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS MORNANTAIS

- Mettre en œuvre une démarche pédagogique de rencontres et d'échanges réguliers avec le CAUE et les élus,
- renforcement des permanences du CAUE et d'HESPUL pour donner des conseils aux particuliers,
- organiser des réunions d'information et de sensibilisation aux gestes économes, auprès de la population locale et des scolaires.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE RUMILLY

Sensibiliser sur la finalité du logement aidé et sur les formes d'habitats intermédiaires : Rumilly

- articles dans les bulletins intercommunaux,
- promotion ponctuelle des projets nouvellement réalisés
- réunions thématiques sur les formes urbaines.



A CONSULTER ÉGALEMENT : CAUE de l'Ariège, le Guide de recommandations vers un urbanisme durable.

Je souhaite préserver le patrimoine architectural et paysager et favoriser l'attractivité du territoire



Le besoin de créer une offre nouvelle ne doit pas faire oublier qu'il faut maîtriser l'ampleur et la forme de l'urbanisation afin de préserver l'environnement et la qualité de vie mais également le patrimoine culturel et historique du territoire.

Développer une offre nouvelle de logement au cœur d'un quartier existant nécessite la prise en compte du patrimoine architectural et urbain local. L'accompagnement par le CAUE est recommandé.

Dans quels cas est-ce recommandé ?

- ▶ le territoire est touristique,
- ▶ le territoire possède un patrimoine architectural et paysager à conserver ou fait partie d'une ZPPAUP,
- ▶ le territoire mérite d'être redynamisé.

Quelles actions puis-je mettre en place ?

> FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ATTRACTIFS

Le PLH doit inciter les propriétaires occupants et bailleurs à aller dans le sens de la qualité architecturale, énergétique et environnementale.

- ✎ parvenir à une qualité architecturale : respect du bâti ancien, conception architecturale travaillée des bâtiments tant extérieure (volumétrie, façades, implantation sur le terrain) qu'intérieure (distribution, éclairage et volume des pièces),
- ✎ construire des logements performants et de qualité : le PLH doit promouvoir des solutions techniques permettant les économies d'énergie et la maîtrise des charges,
- ✎ réaliser des logements innovants : utilisation des énergies renouvelables, adaptation au vieillissement, domotique, équipement haut débit.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LOIRE FOREZ

Favoriser un habitat de qualité et économe, grâce à une mission de conseil

- délivrer très en amont des conseils personnalisés aux propriétaires et futurs accédants,
- sensibiliser les artisans et les professionnels de l'immobilier,
- encourager le recours à un architecte tant pour les particuliers que pour les promoteurs-construteurs,
- rédiger des documents d'urbanisme qui donnent à l'architecte plus de liberté d'innovation.

> PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LOIRE FOREZ

Gérer les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles, véritables atouts du Forez Nord afin de préserver l'agriculture et conforter l'image de marque du territoire

Agir par le biais des PLU pour permettre des réalisations plus innovantes

- les PADD doivent prévoir des directives sur les réseaux viaires,
- une réflexion préalable sera conduite avec les constructeurs pour définir le meilleur parti d'aménagement,
- les PLU doivent permettre une adaptation des densités et des formes selon l'intérêt des projets.

> PRÉSERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PILAT RHODANIEN

Poursuivre l'aménagement des villages en renforçant la qualité de vie, en valorisant le patrimoine bâti central des bourgs et favorisant l'accès de tous aux équipements et services par des transports cohérents

- définition d'un cahier des charges commun à l'ensemble des communes, permettant d'orienter les aménagements des centres bourgs (valorisation du patrimoine, sécuriser les traversées de villages, aménagement des espaces publics, création d'espaces de sociabilité, assurer des modes de transports physiquement et financièrement accessibles),
- animation d'un partenariat entre les acteurs de l'habitat et des transports (faire le lien entre les actions habitat, urbanisme et aménagement en ce qui concerne les stationnements de desserte de services et commerces),
- aide financière aux communes qui décideraient d'engager une étude d'aménagement du centre-bourg.

Je souhaite faciliter la cohérence PLH-PLU et développer un partenariat avec les communes

Dans quels cas est-ce recommandé ?

- ▶ les communes de l' EPCI n'ont pas de service habitat ou leurs compétences en la matière sont réduites
- ▶ les communes de l' EPCI n'ont pas de documents locaux d'urbanisme (PLU ou carte communale) en application sur leur territoire

Qu'en dit la loi ?

La Loi MOLLE de 2009 impose la compatibilité des PLU et des cartes communales au PLH.

- ✎ lorsqu'un PLH est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit être mis en comptabilité dans un délai de 3 ans (L1231 CU).
- ✎ le délai de mise en comptabilité est réduit à un an lorsque le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH.

Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents ; le PLU ne devant pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation des objectifs du PLH

Dans le cas où l'application des PLH serait remise en question du fait de l'incompatibilité du PLU, le Préfet a la compétence pour se substituer à la commune afin de procéder à la modification du document.

Au service de cette compatibilité, le PLU doit faire l'objet d'une analyse triennale de la satisfaction des besoins en logements soumise au conseil municipal, qui peut ensuite décider de modifier ce document s'il est défaillant.

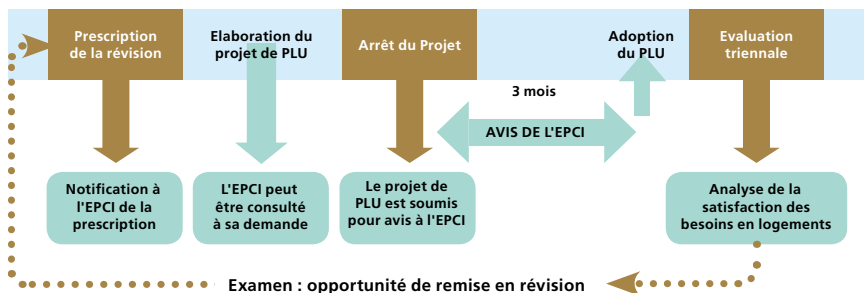
Le PLH doit également permettre, à chaque commune, de traduire dans son document d'urbanisme ses objectifs en termes de logement et de maîtriser leur réalisation. Ainsi, l'EPCI doit assurer un suivi régulier de la compatibilité des documents en étant associé aux procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents communaux.

PLH ET ÉLABORATION DE PLU

L'EPCI compétent en matière de PLH fait partie des personnes publiques associées



Il informe la commune des objectifs à atteindre et des moyens pour y parvenir



Source : Guide du PLH. Fiche 5. Communauté d'Agglomération du Grand Avignon.

Quelles actions puis-je mettre en place ?

► FAVORISER LA COHÉRENCE PLH - PLU

Le levier mobilisé par l'intercommunalité, pour concrétiser les objectifs de son PLH, est une mission d'aide aux communes pour la création ou l'adaptation des documents d'urbanisme.

Il est en effet essentiel que les communes se dotent d'un document d'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme étant trop contraignant en terme d'urbanisation et ne permettant pas toujours la réalisation des logements.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU TOURNONAIS

Inciter et aider à l'élaboration ou actualisation des documents d'urbanisme

- mise en conformité des documents avec le PLH,
- maîtriser l'urbanisation en intégrant le PLH au PADD,
- mise en place d'une aide financière ou d'ingénierie aux communes,
- à terme transfert de la compétence urbanisme à l'EPCI.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LOIRE FOREZ

Décliner la politique de l'habitat à l'échelle des PLU et des cartes communales

- aider les communes à rendre leur document d'urbanisme compatible avec le PLH par un appui méthodologique ou financier,
- participer à la première élaboration d'un PLU ou d'une carte communale,
- intégrer dans les PLU les outils de contrainte pour la maîtrise de la production de logements (ouverture l'urbanisation, densités, emplacements réservés, ZAC...)

► METTRE EN PLACE UN APPUI TECHNIQUE AUX COMMUNES

> SENSIBILISER ET INFORMER LES ACTEURS AUX POLITIQUES DE L'HABITAT PAR LA MISE EN PLACE D'UN PARTENARIAT

Le PLH est un document dont l'élaboration et la mise en œuvre sont particulièrement pédagogiques. En effet, la politique locale du logement est parfois complexe à saisir, du fait de la multiplicité d'acteurs, de dispositifs et de financements possibles.

Le PLH peut alors favoriser le partage d'expériences, entre les communes et les acteurs du logement en travaillant à la mise en place de rencontres.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'AMPLEPUIS-THIZY

Assurer le conseil, l'information et l'assistance auprès des communes

- organiser des rencontres thématiques avec les acteurs du logement et les élus : créer une culture habitat,
- organiser des visites habitat pour les élus sur des réalisations emblématiques,
- dynamiser un réseau d'élus et de partenaires référents en matière d'habitat et d'urbanisme.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU TOURNOAIS

Etablir une charte de l'habitat organisant un large partenariat public/privé

- afficher les ambitions et orientations de la politique communautaire,
- inscriptions de clauses anti-spéculatives, des contraintes en matière de mixité,
- diffusion de la charte aux acteurs,
- sur les opérations d'envergure, la charte doit avoir valeur de cahier des charges.

> METTRE EN PLACE UNE MISSION D'APPUI EN EXPERTISE ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES

Les communes rurales n'ont parfois pas de compétences particulières en matière d'habitat, et l'élaboration du PLH, au travers des nombreuses réunions de concertation, permet de favoriser la compréhension. C'est aussi dans cette finalité que le PLH peut prévoir la création de services d'information, d'aides à l'ingénierie, à destination des communes pour les aider à réaliser les objectifs sur leur territoire.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ISLE DE CRÉMIEU

Mise en place d'un appui en expertise sur la faisabilité des opérations locatives publiques

Appel à un expert extérieur dont la mission est d'étudier la faisabilité réglementaire, financière, technique ou sociale des montages d'opérations, en prenant en compte les objectifs du PLH et les besoins communaux.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU TOURNOAIS

Constituer un pôle de ressources et de conseil aux communes

Mise à disposition de personnel en charge de :

- Aider les communes à l'adaptation des opérations à la politique de l'habitat (densité, diversité) et veiller à la compatibilité juridique avec les documents d'urbanisme.
- Aider à la négociation avec les professionnels publics (HLM) et privés (aménageurs, lotisseurs, promoteurs).
- Aider au montage opérationnel des ZAC, PAE...
- Animer le partenariat avec les acteurs sociaux (CCAS, CG, associations).
- Déclencher et piloter techniquement les études et missions conduites par les prestataires extérieurs.
- Constituer les dossiers de demande de subventions.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU MASSIF DU VERCORS

Conseil au montage d'opérations et études de faisabilité : appui assuré par un guichet unique logement

Trouver des opérateurs privés et publics prêts à réaliser le programme.

Aider à la négociation :

- **avec les bailleurs** : définir le programme en fonction des besoins recensés, en insistant sur la mixité sociale, les conditions de financement et la mise en œuvre du volet économies de charges et énergies renouvelables.
- **avec les collecteurs 1%** : définir les conditions de financement, de réservation et permettre la mise en commun des listes de demandeurs.



A CONSULTER ÉGALEMENT : Guide pour la prise en compte de l'habitat dans les documents de planification. Cloé Pinty
Téléchargeable sur le site de l'ORHL (<http://www.orhl.org-PLH,79-.html>)

Je souhaite créer des outils de pilotage, d'animation et de suivi du PLH

Un PLH ne peut être opérationnel que si la mobilisation des élus et des partenaires locaux se maintient pendant l'élaboration mais aussi au delà de l'élaboration. Pour cela, le management et l'évaluation du PLH doivent faire l'objet d'une réflexion spécifique.

Si possible, la description de ce dispositif de pilotage / animation / suivi-observation doit faire l'objet d'une fiche action dans le cadre du programme d'actions.

Qu'en dit la loi ?

La configuration d'un dispositif permanent l'observation de la situation locale du logement est une obligation contenue dans le décret du 4 avril 2005, qui précise que l'observatoire devra porter notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier,
- le suivi de la demande de logement locatif social,
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logement privés.

En complément du dispositif d'observation, la mise en œuvre du PLH nécessite de mettre en place un outil de suivi / évaluation de type tableau de bord. Il est important de veiller à ce que les indicateurs qui le composent soient choisis au regard des objectifs retenus dans le PLH et du contenu du programme d'actions.

La Loi MOLLE prévoit un renforcement de cette étape avec un bilan obligatoire portant sur la réalisation du PLH à mi-parcours et à l'issue de la période d'application du PLH. Ce bilan devra être communiqué pour avis au préfet et au CRH.

Quelles actions puis-je mettre en place ?

► PILOTER ET ANIMER LE PLH

> SCHEMA D'ORGANISATION DU DISPOSITIF DE PILOTAGE ET DE MISE EN ŒUVRE DU PLH DE GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

CONDUITE STRATÉGIQUE Préparation des décisions communautaires	COMITÉ LOCAL DE L'HABITAT Instance partenariale de pilotage du PLH				
	COMITÉ TECHNIQUE DES FINANCEURS Etat, Anah, Conseil Général, Caisse de dépôts et consignations, Métro.	BUREAU Emanation restreinte du CLH sous la présidence du Vice-Président à l'habitat de Greoble-Alpes Métropole. Etat, Anah, Conseil Régional, Conseil Général de l'Isère, CAF, Métro.		INSTANCES DÉLIBÉRANTES DE LA METRO ET DES FINANCEURS	
OUTILS STRATÉGIQUES Cadre documentaire de la mise en œuvre	Mise en place décentralisation et délégation de compétences Programmation moyens financiers Contrats d'objectifs bailleurs Logement étudiant	Mise en place territorialisation Spatialisation des objectifs du PLH : production d'offre, requalification du parc existant et cible de peuplement	Mise en place observatoire de l'habitat Suivi du marché foncier et immobilier Suivi de la production de logement Suivi de la demande (ODLS) Suivi du peuplement Suivi du patrimoine public et privé Evaluation des dispositifs Metro	Services aux locataires et aux propriétaires Communication sur les services existants insalubrité, indécence : information des propriétaires et locataires	
LES ATELIERS DU PLH	Atelier 1 Développer l'offre de logement communes, promoteurs, Etat, CDC, CGI, EPFLAG, etc...	Atelier 2 Requalifier le parc existant communes, PACT, FNAIM, ABSISE, CGI, fédérations des locataires, etc...	Atelier 3 Faciliter l'accès au logement et construire des solutions à des demandes spécifiques communes, associations, CROUS, Etat, DDT, DDSC, CCI, etc...		

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

- Structurer le Comité Local de l'Habitat et permettre son fonctionnement effectif en tant qu'instance d'animation du partenariat, de réflexion, d'élaboration stratégique, de pilotage de la politique et des dispositifs existants ou à créer, en animant un partenariat large avec l'ensemble des partenaires de la politique de l'habitat et en développant les liens, les collaborations et contractualisations.
- Mettre en place un comité technique des financeurs garant de l'articulation de la Métro avec les différents partenaires (Etat, Région, Département, CDC notamment) en vue d'une mobilisation des moyens financiers à hauteur des besoins de production en logement social dans le cadre d'un système de financement global cohérent de la production du logement social.
- Installer la conférence intercommunale du logement.
- Animer des ateliers techniques du PLH comme lieu de construction collective de solutions techniques à soumettre au CLH et aux instances délibérantes communautaires.

Il s'agissait pour l'agglomération grenobloise de construire un dispositif de pilotage de la politique locale de l'habitat, qui permettait d'avoir, avec les communes et les autres partenaires de l'habitat, une logique de vision partagée des problématiques pour mettre en place un pilotage plus stratégique.

> CRÉATION D'UNE INSTANCE DE CONCERTATION ET DE PILOTAGE DU PLH

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BAS CHABLAIS

Créer une instance de concertation locale associant les communes et les partenaires locaux de l'habitat : Comité Local de l'Habitat

- suivi partagé des actions du PLH,
- suivi de la programmation de la production de logements sociaux,
- suivi partagé de l'évolution des marchés du logement public et privé et des besoins à travers la présentation annuelle des données de l'Observatoire,
- mise en place d'ateliers techniques et thématiques associant les partenaires concernés, avec pour objectif sur la base des analyses de l'Observatoire de l'Habitat, de réfléchir et proposer des solutions permettant de mieux répondre aux besoins,
- progressivement, les missions du CLH pourraient être étendues à la prise en compte partagée et concertée entre les différents bailleurs et communes des besoins en logements ou hébergements des ménages précarisés, le CLH devenant l'instance de mise en œuvre du PDALP.

> CRÉATION D'UN POSTE DE CHARGÉ DE MISSION PLH

Même si la loi n'oblige pas à la création d'un poste d'animation du PLH, celui-ci est fortement recommandé afin de mener à bien les objectifs prévus et notamment l'articulation avec les communes.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU TOURNONNAIS

Animer le PLH : mise à disposition de personnel en charge de :

- animer le partenariat avec les acteurs sociaux (CCAS, CG, associations),
- déclencher et piloter techniquement les études et missions conduites par les prestataires extérieurs,
- actualiser l'observatoire foncier et suivre l'activité de la cellule foncière,
- constituer les dossiers de demande de subventions,
- assurer l'interface avec le comité de pilotage PLH, ses partenaires et ses prestataires extérieurs,
- actualiser le tableau de bord du PLH et l'observatoire du logement.

Animer le PLH : recrutement d'un chargé de mission :

- interface avec les acteurs,
- animation de la commission sociale intercommunale,
- tenue des réunions des commissions ad hoc,
- suivi des études,
- SIG intercommunal,
- observatoire foncier,
- communication habitat,
- organisation des comités de pilotage,
- tenue du tableau de bord des actions,
- alimentation de l'observatoire de l'habitat mis en place à l'échelle du SCOT.

► **METTRE EN PLACE ET ALIMENTER UN OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT**

Une fois le PLH adopté, la collectivité dispose d'un délai de six ans pour mettre en œuvre et atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée.

L'étape du suivi s'avère primordiale pour appréhender les effets de la politique mise en œuvre et pouvoir la réajuster.

Elle s'appuie sur la mise en place d'un dispositif d'accompagnement s'articulant autour :

- d'un tableau de bord comportant des indicateurs de suivi et permettant la proposition de réajustements en fonction des évolutions locales,
- de réunions annuelles délibérant sur l'état d'avancement du PLH et les résultats obtenus.

Mise en place d'une instance de suivi partenariale en charge :

- d'assurer le bon fonctionnement de l'Observatoire de l'habitat,
- de mobiliser les acteurs susceptibles de l'alimenter,
- de définir les modalités de diffusion des résultats,
- de partager l'analyse qui pourra être réalisée annuellement.

Production d'un document reprenant l'ensemble des résultats observés :

- tableau de bord reprenant les objectifs du PLH déclinés dans le programme d'actions afin de suivre la mise en œuvre de ces actions,
- fiches thématiques d'analyse de l'évolution du territoire dans l'année (mise en perspective avec les années précédentes) :
 - données de cadrage,
 - données dynamiques relatives à l'évolution de la production, des prix...
 - données issues d'autres observatoires (COPHRA, ODELOS).
- fiches territoriales reprenant l'avancée des objectifs du PLH dans les communes

Restitution annuelle au Comité de Pilotage du PLH et à la Conférence Intercommunale du Logement.

PARTIE 3

LES PISTES D'EVOLUTION DU PLH



> Le passage à un PLH élaboré à l'échelle de plusieurs intercommunalités

Les EPCI sont créés par la volonté des communes de mutualiser des compétences et des moyens financiers et humains ; ils correspondent, en général, à un territoire cohérent, voire à un bassin de vie. Cependant, avec les phénomènes de desserrement des ménages, de recomposition des familles, d'étalement urbain, la réalité des périmètres des structures intercommunales est souvent éloignée de celle des échelles de fonctionnement des marchés du logement, des bassins d'habitat et des aires urbaines. En ce sens, il est pertinent de favoriser l'établissement du diagnostic à l'échelle de plusieurs intercommunalités afin de prendre en compte les territoires alentours.

Ainsi, il est possible de mener une réflexion en matière d'habitat sous la forme d'un diagnostic élargi, dans le cadre d'un syndicat mixte, comme cela a été fait par le Syndicat Mixte Arlysère en Savoie, pour les PLH des communautés de communes du Beaufortain, de la Haute - Combe de Savoie et de la région d'Albertville. Cette étude servira alors de base à l'élaboration ou à la modification du ou des PLH par le ou les EPCI concernés.

Un diagnostic plus large permet de veiller à ce que le projet n'impacte pas, ou du moins pas en mal, les politiques de l'habitat voisines. Ainsi, le diagnostic établi sur le périmètre du SCOT ou élaboré en collaboration avec plusieurs EPCI peut être une étape préliminaire à la mise en place d'un PLH coordonné sur plusieurs intercommunalités dans les années à venir

PLH COORDONNÉS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE BOURG-DE-PÉAGE / PAYS DE ROMANS / PAYS DE L'HERBASSE

Ces trois communautés de communes peuvent être considérées comme un même bassin de vie, polarisé par les villes de Romans et Bourg de Péage.

Elles ont décidé d'élaborer conjointement un PLH, qui guidera une action cohérente en matière de logement et d'aménagement du territoire.

Le PLH est donc constitué d'un diagnostic commun, puis de trois documents d'orientations et de trois programmes d'actions distincts. Cependant, de nombreuses actions sont communes, ce qui a été permis de mutualiser des services et ainsi des financements.

> Le transfert de compétence urbanisme à l'EPCI pour une meilleure cohérence PLU-PLH

Lors de la traduction des objectifs du PLH dans le PLU, et même dans le cadre d'un programme d'actions précis, une marge d'appréciation est toujours laissée au rédacteur du PLU, ce qui aboutit à diverses adaptations du PLH.

Une solution envisageable serait d'inciter les EPCI à prendre la compétence urbanisme afin d'élaborer des PLU intercommunaux, comme c'est le cas du Grand Lyon. On évite ainsi la multiplicité des documents d'urbanisme sur le territoire et donc la diversité des traductions du PLH.

Par ailleurs, le PLU intercommunal élaboré par l'EPCI prend davantage en compte les objectifs du PLH grâce à une vision d'ensemble et à une meilleure connaissance du document et des enjeux qu'il peut résoudre.

> L'élargissement des thématiques abordées et notamment l'articulation urbanisme-déplacements

Même si, aujourd'hui, les problématiques de déplacements, mais aussi économiques ou urbanistiques ne sont pas réellement prises en compte dans le PLH, ce dernier va être amené à rompre le cloisonnement des politiques de l'habitat pour promouvoir la transversalité des politiques de développement local, si on souhaite réellement s'engager dans une démarche de développement durable.

Nous ne sommes qu'aux prémices d'un urbanisme durable ; c'est seulement depuis la Loi SRU que l'on envisage une cohérence entre urbanisme et déplacements. Ce principe conduit à tenir compte de la desserte en transport en commun, pour tout projet d'aménagement sur les secteurs à urbaniser. La qualité de la desserte est d'ailleurs un critère fort d'attractivité résidentielle.

A long terme, l'enjeu des politiques de l'habitat est de programmer les nouvelles opérations à proximité des axes et stations de transports en commun, et cela grâce au rapprochement des documents d'urbanisme et d'habitat.

A CONSULTER ÉGALEMENT...

Agence pour la cohésion sociale et l'égalité des chances et l'Action régionale pour l'information sur la formation et l'orientation de Champagne-Ardenne. Guide pratique au service des acteurs locaux Prévenir les discriminations dans l'accès au logement

Anah. La connaissance des marchés locaux de l'habitat.. 2005

Anah. La prise en compte du parc privé dans les programmes locaux de l'habitat. 2005

Anah. Le Guide des aides de l'Anah. 2012

Association des Maires de France et Union Sociale pour l'Habitat. Le logement social et les politiques locales de l'habitat. Guide à l'usage des élus locaux. 2010

CAUE de l'Ariège, Le Guide de recommandations vers un urbanisme durable.

Conseil National des Missions Locales. 32 propositions pour améliorer l'accès au logement des jeunes

DDE de la Haute Savoie. Guide pour le logement des travailleurs saisonniers en Haute Savoie. Novembre 2005.

DGAS/DGALN/DHUP : Guide des dispositifs d'hébergements et de logements adaptés

DGALN/DHUP. Le PLH en 10 questions. 2009

DGUHC. L'accueil des gens du voyage. 2000

MINISTÈRE DE LA COHÉSION SOCIALE ET DU LOGEMENT, l'accession sociale à la propriété. 2006

ORHL. Le foncier : mode d'emploi Téléchargeable sur le site de l'ORHL

PINTY CHLOÉ. Guide pour la prise en compte de l'habitat dans les documents de planification. Téléchargeable sur le site de l'ORHL (http://www.orhl.org/PLH_79.html)

RÉGION RHÔNE-ALPES. Guide méthodologique pour l'élaboration d'un PLH. 2007

RESEAU DES AGENCES D'URBANISME DE RHONE-ALPES. Quels critères pour apprécier la qualité et l'opérationnalité des PLH en Rhône-Alpes ?, 2007

Union Sociale pour l'Habitat d'Ile de France. Guide PLH francilien pour l'implication des organismes HLM dans l'élaboration et la révision des PLH intercommunaux. Les dossiers de l'AORIF N°1 • JUIN 2010

SITES INTERNET UTILES

Site de la DREAL Rhône Alpes : www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

Site de l'Anah : www.anah.fr

Site de l'ANRU : www.anru.fr

Site de l'ORHL : www.orhl.org

Site de l'ADEME : www2.ademe.fr

Site des ADIL : www.anil.org/fr/votre-adil

Site de l'Union Régionale des PACT : www.pact-rhone-alpes.org/pages/pact/urpact

Site de l'Union Régionale des CAUE : www.caue69.fr

Site d'Action Logement (1% logement) : www.actionlogement.fr

LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES

ADEME :	Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ADIL :	Agence Départementale d'Information sur le Logement
AEU :	Appoche Environnementale de l'Urbanisme
AILOJ :	Association d'alde au LOgement des Jeunes
AIVS :	Agence Immobilière à Vocation Sociale
Anah :	Agence nationale de l'Habitat
ANIL :	Agence Nationale d'Information sur le Logement
ANPEEC :	Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
ANRU :	Agence Nationale de Rénovation Urbaine
APL :	Aide Personnalisée au Logement
CA :	Communauté d'Agglomération
CADA :	Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile
CAF :	Caisse d'Allocations Familiales
CALF :	Communauté d'Agglomération Loire Forez
CAUE :	Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement
CC :	Communauté de Communes
CCAS :	Centre Communal d'Action Sociale
CCH :	Code de la Construction et de l'Habitation
CDC :	Caisse des Dépôts et Consignations
CDH :	Conseil Départemental de l'Habitat
CDRA :	Contrat de Développement Rhône Alpes
CETE :	Centres d'Études Techniques de l'Équipement
CG :	Conseil Général
CHRS :	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CL :	Collectivité Locale
Fichier CLAMEUR :	Connaitre les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux
CLH :	Comité Local de l'Habitat
CLLAJ :	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
CNAB :	Confédération Nationale des Administrateurs de Biens
COHPHRA :	Connaissance de l'Offre d'Hébergement et des Personnes Hébergées en Rhône Alpes
COS :	Coefficient d'Occupation des Sols
CR :	Conseil Régional
CRH :	Comité Régional de l'Habitat
CU :	Code de l'Urbanisme
DALO :	Droit Au Logement Opposable
DDSF :	Direction Départementale des Services Fiscaux
DDT :	Direction Départementale des Territoires
DGALN :	Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
DGAS :	Direction Générale des Affaires Sociales, devenue DGCS
DGI :	Direction Général des Impôts
DGUHC :	Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
DHUP :	Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
DIA :	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPU :	Droit de Préemption Urbain
DREAL :	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ECLN :	Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs
Loi ENL :	Engagement National pour le Logement
EPA :	Établissement Public d'Aménagement
EPCI :	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPF :	Établissement Public Foncier
EPFL :	Établissement Public Foncier Local
EPORA :	Établissement Public de l'Ouest Rhône Alpes
EPLS :	Enquête sur le Parc Locatif Social
FAPIL :	Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement
FEDER :	Fonds Européen de Développement Régional

FILOCOM : Fichier des Logements à l'échelle Communale
 FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs
 FNAIM : Fédération Nationale des Agents Immobiliers
 FSL : Fonds Solidarité Logement
 FTM : Foyer de Travailleurs Migrants
 GPV : Grand Projet de Ville
 HLM : Habitation à Loyer Modéré
 HQE : Haute Qualité Environnementale
 INSEE : Institut National de la Statistiques et des Études Économiques
 IRIS : Ilôt Regroupé pour l'Information Statistique
 LLS : Logement Locatif Social
 LOADDT : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire
 LOV : Loi d'Orientation pour la Ville
 MEEDDM : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer
 Loi MOLLE : Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
 MOUS : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
 OH : Observatoire de l'habitat
 OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction
 OPAH : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat
 OPAH RU : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat, Renouvellement urbain
 OPAH RR : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat, Revitalisation Rurale
 OPATB : Opération Programmée pour l'Amélioration Thermique des Bâtiments
 OPS : enquête Occupation du Parc Social
 ORHL : Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement
 ORIL : Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs
 ORU : Opération de Renouvellement Urbain
 PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble
 PAF : Plan d'actions foncières
 PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
 PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
 PDH : Plan Départemental de l'Habitat
 PDU : Plan de Déplacements Urbains
 PIG : Programme d'intérêt Général
 PLAI : Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion
 PLH : Programme Local de l'Habitat
 PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
 PLS : Prêt Locatif Social
 PLU : Plan Local d'Urbanisme
 PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
 PLUS CD : Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition
 PNRU : Plan National de Rénovation Urbaine
 PSC : Plan de Sauvegarde de Copropriété
 PSLA : Prêt Social Location Accession
 PSP : Plan Stratégique de Patrimoine
 PST : Programme Social Thématique
 PTZ : Prêt à Taux Zéro
 QEB : Qualité Environnementale des Bâtiments
 RGP : Recensement Général de la Population
 RNU : Règlement National d'Urbanisme
 RSD : Règlement Sanitaire Départemental
 RT : Réglementation Thermique
 THPE : Très Haute Performance Énergétique
 SACI : Société Anonyme de Crédit Immobilier
 SAPH : Schéma d'Accueil des Personnes Handicapées
 SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
 SD : Schéma Directeur

SDAGV :	Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
SDOSMS :	Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-Sociale
SEM :	Société d'Économie Mixte
SHON :	Surface Hors Œuvre Nette
SITADEL :	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur le Logement
SIVOM :	Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple
Loi SRU :	Solidarité et Renouvellement Urbains
UESL :	Union des Entreprises et Salariés pour le Logement
URPACT :	Union Régionale des PACT
UNPI :	Union Nationale de la Propriété Immobilière
VEFA :	Ventes en État Futur d'Achèvement
ZAC :	Zone d'Aménagement Concertée
ZAD :	Zone d'Aménagement Différée
ZAU :	Zone A Urbaniser
ZDE :	Zone de Densification Environnementale
ZPPAUP :	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZU :	Zone Urbanisée
ZUS :	Zone Urbaine Sensible

Les membres de l'ORHL

LE COMITÉ RESTREINT :

Action-Logement
ARRA HLM
CDC
Conseil Régional Rhône-Alpes
DREAL
URCLLAJ
URPACT

LES PARTENAIRES :

ADEME, ADOMA, 3 agences d'Urbanisme,
ADIL, Associations, Banque de France,
CAF, CLLAJ, UNIS, Crédit Foncier, FAP,
FNAIM, FNPC, SNAL,
INSEE, Notaires, URCMI,
Collectivités locales,
DDT et DDCS, DRJSCS,
Anah, Unpi.

Secrétariat de l'ORHL : 04 26 28 64 68
www.orhl.org



OBSERVATOIRE RÉGIONAL
DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT
RHÔNE-ALPES

