

# COMMENT INTERVENIR SUR LE PARC SOCIAL EXISTANT ?

## ENTRENT EN LIGNE DE COMPTE DANS LE PLH :

- la répartition, l'occupation et l'état de vétusté du parc social ;
- l'articulation avec les conventions d'utilité sociale ;
- les objectifs du projet de renouvellement urbain (NPNRU) ou les objectifs du contrat de ville.

Parmi les actions stratégiques transcrites dans le PLH figurent celles qui visent à améliorer et/ou à renouveler le parc composé de logements locatifs sociaux<sup>1</sup>.

À l'échelle du territoire, la définition des objectifs d'offre nouvelle en lien avec les obligations SRU des communes est corrélée à l'analyse des besoins et au portage politique.

Les actions sur le parc social existant relèvent des stratégies patrimoniales des bailleurs : leur prise en compte dans le PLH dépend donc de la qualité du dialogue entre les acteurs.

Les réflexions relatives au patrimoine social existant sont à croiser en particulier avec celles qui portent :

- > sur la localisation de l'offre globale : la répartition entre les différentes communes, dans les quartiers d'habitat social, d'insertion urbaine ;
- > sur l'occupation : en lien avec les objectifs et la politique d'attribution des logements ;
- > sur l'état de vétusté du parc existant, et ses éventuelles répercussions sur les charges et les taux d'effort des locataires (pour les logements énergivores notamment).

Les analyses peuvent également porter sur les loyers pratiqués dans le parc ancien qui peut se révéler le plus accessible aux ménages modestes au regard de la production neuve, si un observatoire des loyers a été mis en place (→ [fiche n°05](#), « Pour aller plus loin »).

## L'obligation pour les bailleurs d'entretenir leurs logements

Tout bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale<sup>2</sup> et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le bailleur est tenu :

- > de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; via une clause expresse, les parties peuvent toutefois convenir de travaux, que le locataire exécutera ou fera exécuter, et des modalités de leur imputation sur le loyer ;
- > d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement ;
- > d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- > de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Concrètement, les actions prévues sur le parc social existant doivent figurer, notamment, dans les conventions d'utilité sociale (CUS) que les bailleurs sociaux concluent avec l'État. Elles feront l'objet d'indicateurs dans la nouvelle génération des CUS :

- sur la rénovation thermique :
  - > nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année, PP-2 et PP-LF pour les logements-foyers,
  - > nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année (PP-3) et PP-LF-3 pour les logements-foyers ;
- sur la mise en commercialisation :
  - nombre de logements mis en commercialisation parmi le parc total de logements, à trois et six ans (PP-4) ;
- sur le peuplement et les attributions :
  - > nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou

1. Par logements locatifs sociaux on entend ici, et pour cette fiche : Les logements construits avec des aides publiques : avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés, pour pouvoir loger des personnes aux revenus modestes. Ils sont principalement composés par :

- > les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du CCH ;
- > pour les autres organismes : les logements conventionnés à l'APL dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- > les logements appartenant aux SEM des DOM ;
- > les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux Houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des Houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France.

2. Défini par décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année (PP5),

> nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des 20<sup>e</sup> à 22<sup>e</sup> alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année (PS-1),

> nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont la part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année (PS-2),

> nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont la part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année (PS-3) ;

● sur la qualité de service : nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année (SR-1)<sup>3</sup>.

## 1. L'intérêt pour le PLH de la coexistence des conventions d'utilité sociale (CUS)

### 1.1 Qu'est-ce qu'une convention d'utilité sociale ?

Adoptée pour une durée de 6 ans renouvelable, la CUS est le cadre de contractualisation entre chaque organisme de logement social et l'État,

après dialogue avec les partenaires locaux, de leur mission d'intérêt général. Cette convention traduit, sur la base du plan stratégique de patrimoine (PSP) des bailleurs, les choix stratégiques de l'organisme sur ses différents métiers et sa contribution aux enjeux nationaux et locaux, en tenant compte de ses capacités et de ses contraintes.

Pour chaque immeuble ou ensemble immobilier, la CUS identifie :

- > la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme ;
- > l'occupation sociale du parc et la politique des loyers ;
- > la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.



### POUR ALLER PLUS LOIN

Voir le « Guide de rédaction des conventions d'utilité sociale », rapport du 1<sup>er</sup> août 2017.

### 1.2 Comment les CUS s'articulent-elles avec le PLH ?

Conclues avec l'État, les CUS tiennent compte des PLH. Lorsque ce document programmatique est élaboré alors que les CUS sont en vigueur, il contribue à la mise en œuvre des actions qu'elles planifient.

Les EPCI tenus de se doter d'un PLH (ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville – QPV – sur leur territoire) et les communes compétentes pour l'élaboration d'un PLH :

- > sont associés à l'élaboration des stipulations des CUS qui concernent les immeubles situés sur leur territoire ;
- > sont signataires des CUS conclues par les offices publics de l'habitat qui leur sont rattachés ;
- > peuvent être signataires, à leur demande, des CUS des organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. Toutefois, dans ce dernier

cas, l'absence de signature par l'EPCI ne fait pas obstacle à la conclusion de la convention<sup>4</sup>.

### 1.3 En quoi les CUS peuvent-elles contribuer au PLH ?

Un état des lieux est effectué préalablement à l'élaboration des CUS, afin de mieux connaître le patrimoine du bailleur, les attentes des locataires et des demandeurs de logement sur le territoire. Il est alimenté par des données qui peuvent enrichir le diagnostic du PLH, notamment pour mieux cerner les besoins en logements, les types d'offres disponibles, les caractéristiques des ménages...

Les CUS peuvent également contribuer aux actions du PLH en matière de démolition, reconstruction et réhabilitation de logements.

#### Zoom sur les ventes HLM

La CUS comporte un plan de mise en vente qui vaut autorisation globale de vendre, à leurs locataires, des logements à usage locatif détenus par l'organisme, cela pour la durée de la convention. En accord avec les bailleurs, le PLH peut mentionner ces objectifs de vente. Mais attention à ce qu'ils soient en adéquation avec la réalité locale : capacité des ménages à acquérir ; état des biens conforme aux normes d'aliénation ; pas de concurrence artificielle avec d'autres produits concurrents...

Comme le PLH, les CUS comportent en outre des indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de leur politique. Ces indicateurs peuvent fournir des éléments au diagnostic du PLH, alimenter les réflexions sur la définition de leurs propres indicateurs, voire contribuer à la mutualisation des données et des informations.

3. L'art. 114 de la loi Elan a repoussé la signature de la deuxième génération des CUS : elles devront être signées avant le 31 décembre 2019 mais avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2019.

4. Art. L. 445-1 du CCH.

## 2. Comment les projets de renouvellement urbain s'intègrent-ils au PLH ?

### 2.1 Zoom sur les opérations de renouvellement urbain

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 met en place un contrat de ville unique qui traite dans un même cadre des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique. Ce contrat permet la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques d'éducation, d'emploi, de justice, de sécurité, de transport, de santé pour rétablir l'égalité républicaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Cette réforme propose de revoir en profondeur les instruments de la politique de la ville en inscrivant pour la première fois le principe fondamental de coconstruction de cette politique avec les habitants, en redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration en pauvreté), en instaurant un contrat urbain global à l'échelle intercommunale, et en engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (nouveau programme national de renouvellement urbain – NPNRU), indissociable du volet social<sup>5</sup>.

Portés conjointement par les collectivités locales et par l'État, les contrats de ville impliquent les services et opérateurs publics (organismes d'emploi et de protection sociale), les acteurs du logement et les acteurs économiques, en particulier les associations et les habitants des quartiers concernés.

Les projets de renouvellement urbain conventionnés avec l'ANRU au titre du NPNRU ciblent 480 des 1 300 quartiers prioritaires de la ville (QPV) définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, et constituent le volet urbain du contrat de ville.

Ils visent à recomposer en profondeur les quartiers identifiés, notamment au moyen des démolitions et de la réhabilitation de

logements sociaux. Ces interventions sur l'habitat contribuent à un projet urbain d'ensemble (aménagements urbains et paysagers, développement économique, équipements, transports...).

Une attention particulière est portée à la qualité du relogement des ménages concernés par les démolitions, en accord avec les orientations du document-cadre de la conférence intercommunale du logement.

L'objectif est de renforcer la mixité sociale, tant dans les QPV, en favorisant les opérations d'habitat privé, en particulier d'accession à la propriété, qu'en assurant la reconstitution de l'offre de logement à bas loyer démolie dans des quartiers moins fortement dotés en logements locatifs sociaux. En effet, les logements démolis (sociaux ou privés occupés) sont reconstitués en logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI) en dehors des QPV des communes dont la part de logements sociaux représente plus de 50 % des résidences principales et des quartiers ayant bénéficié du précédent programme, sauf contexte spécifique argumenté.

### 2.2 Le PLH intègre les objectifs du projet de renouvellement urbain (PRU) ou (NPNRU) contenus dans le contrat de ville (→ fiche n°13)

L'échelle intercommunale est l'échelle de la contractualisation des conventions pluriannuelles du NPNRU ; elle est nécessairement l'échelle des engagements relatifs aux stratégies habitat, relogement et attributions, leviers indispensables des équilibres de peuplement.

À son échelle, le PLH doit permettre de mieux répartir l'habitat social sur le bassin de vie en diminuant la proportion de logements locatifs sociaux dans les quartiers prioritaires pour l'accroître dans d'autres. Il doit également contribuer au respect des engagements de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain en matière de stratégie habitat-peuplement des projets de renouvellement urbain.

Cette dernière concourt aux orientations et aux objectifs du PLH grâce :

- > à la requalification du parc existant, qu'il soit privé ou public ;
- > à la construction de logements neufs, au titre de la reconstitution de l'offre (logement social) et la diversification de l'habitat, en particulier par l'accession sociale à la propriété ;
- > aux réflexions sur les équilibres du peuplement (attributions, relogement des ménages).

Ces projets ont aussi des répercussions sur le fonctionnement du marché local et sur le parcours résidentiel des ménages.

Parce que les projets de renouvellement urbain sont susceptibles de desservir plusieurs objectifs du PLH, les acteurs locaux doivent être vigilants, lors de l'élaboration de la stratégie habitat-peuplement intercommunale, à :

- > définir le juste niveau de reconstitution sur la base d'une analyse fine des besoins en logement, et la place qu'occupe le parc social dans les parcours résidentiels ; l'élaboration du diagnostic du PLH ou d'un bilan à mi-parcours peut être l'occasion d'apprécier le taux de reconstitution de l'offre démolie, en le contextualisant par l'étude du fonctionnement du marché local de l'habitat ;
- > intégrer les besoins de reconstitution dans les objectifs de production fixés par le programme local de l'habitat. L'offre en PLAI représente au moins 60 % de la reconstitution de l'offre pour compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération. Cette programmation se fait en articulation avec celle de droit commun ;
- > anticiper les reconstructions avant les démolitions. Il s'agit en particulier d'identifier les disponibilités foncières pour assurer la reconstitution de l'offre en dehors des quartiers prioritaires de la ville, dans une logique de rééquilibrage

5. Agence nationale de rénovation urbaine - [www.anru.fr](http://www.anru.fr)

géographique des logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération ;

- > accompagner le relogement. L'objectif est d'assurer un parcours résidentiel positif aux ménages (logement et environnement de meilleure qualité, niveau de loyer comparable). Afin de faciliter ce processus, les acteurs locaux sont encouragés à élaborer une charte de relogement commune aux bailleurs ;
- > inverser le phénomène de spécialisation sociale, en participant au rééquilibrage de l'occupation sociale des quartiers et du bassin de vie. La programmation habitat du projet de renouvellement urbain (reconstitution de l'offre, requalification et restructuration du parc locatif social, diversification de l'habitat) est nécessairement articulée avec les orientations en matière de rééquilibrage territorial et de peuplement portées par le document-cadre de la conférence intercommunale du logement<sup>6</sup>.

Il conviendra d'assurer l'articulation entre le PLH, la convention intercommunale d'attribution, le contrat de ville, les conventions NPNRU et tout autre document visant à intervenir sur l'habitat, selon les dates d'élaboration de ces documents, afin d'assurer la cohérence de l'action menée sur le parc existant (→ [fiche n°13](#)).

Une mise en cohérence des objectifs du PLH avec la programmation habitat du NPNRU peut être réalisée par une procédure simplifiée<sup>7</sup>.

*autres politiques de développement urbain durable d'agglomération ».*

> Titre I – article 4 – « *La stratégie de relogement et d'attribution* ».

> Titre II – article 2.3.1 – « *Les conditions générales de financement de la reconstitution de l'offre* ».

6. Prévue par l'art. L. 441-1-5 du CCH.

7. Art. L. 302-4, I du CCH.



#### POUR ALLER PLUS LOIN

[www.onpv.fr](http://www.onpv.fr) (→ [fiche n°16](#)).

[www.anru.fr](http://www.anru.fr) pour consulter les documents de référence :

**Arrêté du 4 juillet 2018 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain.**

> Titre I – article 3.3 – « *L'articulation entre le projet de renouvellement urbain, la politique de l'habitat et les*

# LE PLH EN 20 QUESTIONS

à lire également



## PRÉSENTATION GÉNÉRALE

**FICHE N° 01**  
QU'EST-CE QU'UN PLH ?



## ÉLABORATION

**FICHE N° 02**  
COMMENT CONSTRUIRE LE PLH ?

**FICHE N° 03**  
QUELLES POSSIBILITÉS DE FAIRE ÉVOLUER OU DE PROROGER LE PLH ?

**FICHE N° 04**  
COMMENT FAIRE VIVRE ET ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE D'UN PLH ?

**FICHE N° 05**  
POURQUOI ET COMMENT METTRE EN ŒUVRE UN DISPOSITIF D'OBSERVATION ?



## ACTEURS ET GOUVERNANCE

**FICHE N° 06**  
QUI PORTE LE DOCUMENT ?

**FICHE N° 07**  
QUEL EST LE RÔLE DE L'ÉTAT ?

**FICHE N° 08**  
QUELLE PLACE POUR LES DIFFÉRENTS ACTEURS ?

**FICHE N° 09**  
COMMENT FAIRE DU PLH UN OUTIL PARTAGÉ ?



## UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

**FICHE N° 10**  
COMMENT FAIRE DU PLH UN DOCUMENT PIVOT AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE ?

**FICHE N° 11**  
PLH - PLUI-H, QUELS INTÉRÊTS ET QUELLE SPÉCIFICITÉ ?

**FICHE N° 12**  
COMMENT ÉLABORER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE DE L'HABITAT ?

**FICHE N° 13**  
COMMENT LE PLH S'INSÈRE DANS UN PROJET DE TERRITOIRE ?



## THÉMATIQUES

**FICHE N° 14**  
COMMENT PROGRAMMER ET RÉPARTIR L'OFFRE SUR LE TERRITOIRE ?

**FICHE N° 15**  
COMMENT INTERVENIR SUR LE PARC SOCIAL EXISTANT ?

**FICHE N° 16**  
COMMENT INTERVENIR SUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT ?

**FICHE N° 17**  
COMMENT ORIENTER ET ENCADRER LA CONSTRUCTION NEUVE ?

**FICHE N° 18**  
COMMENT RÉPONDRE AUX ENJEUX D'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS ?

**FICHE N° 19**  
COMMENT ARTICULER PLH ET MODALITÉS D'ATTRIBUTION ET DE PEUPELEMENT ?

**FICHE N° 20**  
COMMENT LE PLH PEUT-IL CONTRIBUER À LA QUALITÉ DE VIE ?

Tous ces documents sont disponibles en téléchargement gratuit sur **[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)**



## Contacts

- [URB.DTectV@cerema.fr](mailto:URB.DTectV@cerema.fr)
- [emmanuelle.colleter@cerema.fr](mailto:emmanuelle.colleter@cerema.fr)
- [Christine.Gimal@cerema.fr](mailto:Christine.Gimal@cerema.fr)
- [Damien.Pacou@developpement-durable.gouv.fr](mailto:Damien.Pacou@developpement-durable.gouv.fr)

© 2019 - Cerema  
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Aménagement et développement des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment