

## GUIDE PROGRAMMATIQUE - POLITIQUE DE L'HABITAT EUROPE ECOLOGIE LES VERTS – MUNICIPALES 2014

### ETAPES DE CONSTRUCTION DU PROGRAMME

#### *Recueillir les données clés du territoire*

- Nombre de résidences principales - INSEE recensement
- Nombre de logements sociaux par types et part des résidences principales – INSEE recensement, données municipales, bilan préfecture
- Nombre de demandeurs de logements sociaux – données municipales
- Besoins de rattrapage article 55 de la loi SRU
- Nombre de logements vacants – données INSEE
- Prix au m<sup>2</sup> du marché immobilier et nombre de transactions - [www.meilleursagents.com](http://www.meilleursagents.com)

#### *Comparer aux objectifs des documents cadre du territoire*

Plan Local de l'Urbanisme (et en particulier les outils comme les secteurs de mixité sociale...), Programme Local de l'Habitat, Schéma de cohérence Territoriale, Schéma directeur régional, Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)...

#### *Identifier les dispositifs déjà mis en œuvre sur le territoire et leurs effets*

- Part du budget municipal alloué à la politique de l'habitat
- Modes d'attribution des logements sociaux (commission transparentes ? critères objectifs ? Et les différents contingents (Préfecture, collectivités, 1%...) en regard des taux de rotation
- Dispositifs d'aide à l'accession
- Dispositifs d'aide à la rénovation énergétique
- Dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat (OPAH...) et l'adaptation au handicap/vieillesse
- Politique de lutte contre l'habitat indigne et insalubre
- Dispositif d'intermédiation locative (local ou régional)
- Accompagnement de l'habitat participatif
- Politique de développement de l'hébergement d'urgence
- Lutte contre les expulsions : Fonds de Solidarité Logement ou FSL énergie
- DALO : Relogement sur le contingent municipal ?

#### *Identifier les obligations relatives à la typologie de la commune*

- **Obligation d'atteindre 25 % de logements sociaux au titre de la loi SRU** : Article L302-5 du CCH, modifié par LOI n°2013-61 du 18 janvier 2013. Les dispositions s'appliquent aux communes de 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions, comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants avec une commune de plus de 15 000 habitants. L'obligation est de constituer un parc de logements locatifs sociaux d'au moins de 25 % des résidences principales. Diverses exceptions sont précisées par décret (communes en décroissances démographique...)
- **Obligation d'établir ou de renouveler un Programme Local de l'Habitat** : L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Le PLH est établi pour une durée de 6 ans et il doit être évalué à mi-parcours.

## THEME 1 - PRODUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX

### *Déterminer un objectif de production*

- Intégrer les préoccupations d'équilibre géographique dans la répartition des logements sur le territoire (ville, arrondissements ou secteurs pour PLM, agglomération)
- Intégrer un objectif de mixité sociale :
  - renforcer les obligations de mixité sociale dans le PLU : servitude de mixité sociale
  - Produire une offre en adéquation avec le fichier des demandeurs en termes de type de logement (PLAI-PLUS et PLS)

### *Développer des politiques foncières dans la durée*

- Développement de stratégies foncières
- Identification systématique des fonciers disponibles
- Constitution de réserves foncières
- Contractualisation avec les Etablissements publics fonciers
- Développement d'opérations d'aménagement

### *Les attributions de logements sociaux : l'exigence de transparence et d'efficacité*

Proposer de mettre en place **une cotation des demandes de logements sociaux** : comme à Rennes ou à Londres, un système de « cotation » permet une instruction plus rationnelle des dossiers par la hiérarchisation de la file d'attente des demandeurs sur la base de critères objectifs fixés par le Conseil municipal. Cette méthode de pré-sélection permet d'accélérer la phase amont de la procédure (présélection des dossiers) et de disposer d'un indispensable outil d'aide à la décision.

De la même façon, **la cotation des immeubles**, sur la base d'un diagnostic social et territorial partagé permet d'organiser une véritable mixité sociale et intergénérationnelle des quartiers. (En Grande-Bretagne, il y a aussi des expériences avec publication en ligne des offres et temps d'attente prévisionnel en fonction des cotations)

D'autres propositions peuvent être soutenues :

- Créer une **commission d'attribution unique** à l'échelle intercommunale
- **Anonymiser les demandes** au moment de la désignation en commission
- **Mutualiser les contingents** : par exemple fusionner le « stock » de logements proposé par la commune avec ceux de la Préfecture..etc.
- **Dynamiser les mutations** : créer une plateforme interbailleurs (sur le modèle de Grenoble par exemple)

### *Favoriser le parcours résidentiel et libérer les logements sociaux*

- Veiller à l'application des surloyers
- Favoriser les projets d'accession sociale à la propriété (cf plus bas innovation dans le logement)
- Développer le logement locatif intermédiaire sur les marchés tendus

## THEME 2 - REGULER LE MARCHÉ DE LOGEMENTS PRIVÉS

### *Accompagner les mesures gouvernementales d'encadrement des loyers*

- Faciliter les médiations et encourager les locataires à faire valoir leurs droits et à accéder à la justice : **renforcer le rôle de l'ADIL** comme interlocuteur des locataires qui subissent des loyers indécents.

- Développer ou renforcer des **points relais d'information en intégrant toutes les problématiques logement** : logement social, médiation des rapports locatifs, insalubrité, ambiance verte (air intérieur), précarité énergétique ...

#### ***Lutter contre les logements indécents ou indignes***

- Identifier de manière systématique les logements indécents ou indignes
- Mettre en place des procédures appropriées : PRI, OPAH...

#### ***Lutter contre les logements vacants***

- Réaliser un **inventaire des logements privés vacants**
- Faciliter et accompagner la relocation auprès des propriétaires privés : développer **l'intermédiation locative**
- **Veiller à l'application du dispositif de taxe sur les logements vacants** (législatif)
- **Engager la reconversion des bureaux en logements**, en s'appuyant sur les nouvelles dispositions légales de la loi Duflot et en accompagnant les travaux nécessaires. Engager un travail de repérage des bureaux vides pour engager le dialogue avec les propriétaires.

#### ***La maîtrise du foncier : inventer une politique foncière non spéculative***

Le foncier public doit être réservé à la construction de logements sociaux et aux espaces et services publics associés : **réserver une part au logement dans toute opération d'aménagement public**

#### ***Favoriser la mixité au sein du parc privé : créer de nouvelles filières de logements locatifs dans le parc privé***

Créer un **parc de logements conventionnés avec les bailleurs privés** à loyers maîtrisés sous plafond de ressources. Un quota de logements conventionnés peut être imposé dans les programmes immobiliers, notamment via l'outil de Servitude de Mixité Sociale du PLU

Promouvoir **une filière de logements intermédiaires** par la mobilisation des **investisseurs institutionnels**, qui seront contraints d'investir dans la construction.

#### ***Rétablir un rapport de force avec les acteurs immobiliers***

Elaborer une **charte avec les promoteurs immobiliers** qui acquièrent des terrains publics : encadrement des prix du foncier, réduction des prix de sortie pour les habitants et primo accédants, clauses anti-spéculative, droit de préemption pour les logements vendus au-dessus des prix du marché, droit de priorité aux demandeurs de logement social

## **THEME 3 - REpondre A L'URGENCE**

#### ***Lutter contre les expulsions***

- Accompagner localement la mise en place du dispositif garantie des loyers
- Garantir l'accès aux droits : Cf le dispositif mis en place par certaines ADIL (un conseiller se déplace dès le premier impayé chez les personnes ne répondant plus aux courriers afin de leur rappeler leurs droits.)
- Maintenir dans le logement plutôt que payer l'hôtel, soit en indemnisant les propriétaires, soit en leur proposant une solution d'intermédiation locative, soit en relogant les locataires via ce dispositif.

#### ***Proposer des solutions adaptées au besoin d'accompagnement***

- Développer les sites d'hébergement d'urgence
- Créer de pensions familles non soumise à une obligation d'intégration sociale

- Développer les logements tremplin, aide en ressources et formation aux associations de maîtrise d'ouvrage d'insertion
- Redynamiser les possibilités d'intermédiation locative, en modulant les loyers proposés selon les quartiers
- Inventer et utiliser un droit de priorité locatif permettant de multiplier les possibilités d'intermédiation locative
- Créer des places de CADA (centre d'accueil pour demandeurs d'asile)
- Développer un **projet innovant pour l'accélération de la construction de centres d'accueil d'hébergement temporaire** favorisant l'autogestion et la participation des personnes concernées :
  - construction de chalets à partir de bois de récupération
  - chantier d'insertion et accompagnement social des personnes en précarité
  - dimension participative : les chalets sont construits par les futurs occupants

### ***Reloger les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO***

Ouvrir les contingents municipaux au relogement des DALO.

## **THEME 4 - PUBLICS SPECIFIQUES : JEUNESSE ET VIEILLESSE**

### ***Faciliter la recherche du logement des jeunes***

- Appliquer les nouvelles dispositions de la future Loi Duflot concernant l'interdiction des marchands de listes.
- Favoriser la mise en relation de l'offre de logement et la demande des étudiants, en s'appuyant par exemple sur des agences immobilières spécialisées pour les étudiants proposant des offres répondant aux besoins et une aide à l'installation (montage du dossier CAF, ouverture compte EDF, avance du dépôt de garantie...).

### ***Assurer l'accès au logement***

Sécuriser le parcours locatif en instituant un dispositif de garantie de paiement du loyer, en s'appuyant sur la garantie universelle des loyers, en fonction du vote définitif de la loi Alur.

### ***Garantir le maintien dans le logement***

- Réévaluer le montant des aides au logement afin de leur restituer leur pouvoir solvabilisateur.
- Encadrer la colocation afin de sécuriser les rapports bailleur locataire et de fluidifier les changements de locataires, mobiliser les partenaires bailleurs de la ville de Paris pour engager des baux de colocation dans le parc social

### ***Adaptation du logement***

- Continuer d'expérimenter et développer la méthode Haute Qualité d'Usage favorisant l'accessibilité à toutes les formes de handicap, y compris lié à l'âge, et le confort pour tous
- Développement des projets de logement évolutif en fonction des besoins des personnes

## **THEME 5 - INNOVER : PRODUIRE DES LOGEMENTS AUTREMENT**

### ***Favoriser une nouvelle forme de propriété***

**La propriété d'usage** : en alternatives à l'accession à la propriété classique, il est possible de promouvoir un partage contractuel entre le sol demeurant public ou collectif (la nue-propriété, soit

l'unique droit de vendre sans jouir du bien) et l'usage du bâti (l'usufruit, soit tous les bénéfices que l'usage de la propriété : le droit d'habiter le logement, de le louer ou de l'utiliser à d'autres fins rémunératrices). Ce dispositif permet à la collectivité de confier l'usage du bien à des ménages à revenus moyens engagés dans un projet d'accession sociale à la propriété, tout en gardant la maîtrise de son foncier. Encore plus innovant, le Community Land Trust est un modèle d'organisation visant à trouver une solution à la cherté du foncier : acquérir des terres et les gérer comme un bien commun entre collectivité publique et associations, en répondant aux exigences de l'intérêt général.

**Les coopératives d'habitat :** La coopérative est une société sans but lucratif, elle propose à ses coopérateurs des logements dont les loyers reflètent le coût réel d'exploitation de l'immeuble dans lequel ils vivent. L'implication des coopérateurs, les efforts de mutualisation de moyens et d'espaces (buanderie commune, salle polyvalente, etc.) et le souhait d'éviter les intermédiaires permettent d'offrir des loyers inférieurs aux prix du marché. La mutualisation des capacités d'endettement permet à des ménages modestes d'accéder à la coopérative.

Les caractéristiques intrinsèques au système coopératif (propriété collective sans but lucratif) évitent d'entrer dans une logique spéculative. Le coopérateur acquiert un certain nombre de parts sociales qui lui seront remboursées par la coopérative lorsqu'il décidera de quitter son logement.<sup>1</sup>

### ***Favoriser les projets d'habitat participatif***

L'habitat participatif correspond à diverses initiatives d'habitat en alternative aux formes traditionnelles de promotion et de production de logement. Ces projets partagés, réintégrant l'habitant au cœur d'une démarche citoyenne, s'inscrivent dans une perspective plus globale de créer un véritable secteur du logement porteur des valeurs de la solidarité et de l'écologie.

- Organiser un appel à candidatures à destination des ménages du parc social économiquement susceptibles d'engager une démarche d'accession à la propriété.
- Mobiliser les bailleurs sociaux dans l'accompagnement des projets et la mise à disposition du foncier pour intégrer une dimension sociale à ces projets innovants.
- **Proposer une part obligatoire d'habitat participatif dans les opérations d'aménagement publiques en lien** avec le développement d'une filière locale de production
- Améliorer l'implication des habitants dans les projets d'urbanisme/logement
- Aider les habitants à trouver les garanties nécessaires pour obtenir des financements, en passant si nécessaire par une intervention d'aménageurs

### ***Soutenir une filière locale de production de logements familiaux***

- **Développer la promotion immobilière locale** pour répondre à une frange de la population désireuse de s'affranchir de la production standardisée : promotion éthique, filière artisanale de construction sur de petits terrains en tissu urbain ou en ZAC et soutenir l'emploi local et la production locale de matériau...et répondre à la forte demande d'habitat dense individuel
- **Structurer des filières locales d'éco-matériaux** (bois, terre crue, paille...) en lien avec les différents échelons, en particulier la Région
- **Proposer des projets innovants d'habitat économique, écologique et alternatif**, comme l'utilisation des containers, des logements en structure légère et modulaire, ou des habitations sur caissons flottant en bord de mer.
- Encourager **l'auto-réhabilitation et l'auto-construction** des logements par des personnes en situation d'insertion
- **Développer l'Economie Sociale et Solidaire dans le logement** (moyens privés et finalités d'intérêt général) : fonds d'investissement pour la production de logements pour les classes moyennes, négocier avec les promoteurs des objectifs de production permettant une juste répartition de la valeur ajoutée

---

<sup>1</sup> Définition issue du site Habicoop

## **THEME 6 – LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE**

### ***Mettre en place une société de tiers avancement pour plan de rénovation des copropriétés***

Exemple de la Région Île de France (Positif) : création d'une SEM (société d'économie mix) avec partenaires institutionnels et privés avec deux missions : apporter le financement et accompagner le bénéficiaire et garantir les économies (la SEM se rembourse au prorata des économies réalisées). Il est important de ne pas dissocier les 2.

### ***Création d'un guichet unique de la maîtrise de l'énergie***

### ***Anticiper La RT 2020 pour les bâtiments neufs***

### ***Lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de lutte contre la précarité énergétique***

Cette OPAH pourra poursuivre un double objectif de la rénovation thermique et de traitement de l'insalubrité en établissant une liste d'immeubles à traiter par le croisement de trois critères :

- La qualité thermique des bâtiments grâce à l'élaboration de la carte thermographique par la ville de Paris
- Les impayés d'énergie en disposant du fichier du Fonds de Solidarité Logement Energie
- Les signalements d'insalubrité ou de prévention de l'insalubrité

### ***Instaurer des fonds sociaux d'aide aux travaux d'économie d'énergie (FSATEM)***

Ces fonds permettent de financer de petits travaux, éventuellement réalisés par le locataire lui-même, pour améliorer rapidement la situation : isolation thermique, calfeutrage ou remplacement de fenêtres, thermostat d'ambiance programmable, lampes à basse consommation, réparation des fuites d'eau sont autant d'améliorations qui peuvent être réalisées grâce à leur mobilisation. Le renforcement des FSATEM et leur déploiement sur tout le territoire représenteraient un outil simple et concret

### ***Engager des programmes de rénovation du parc HLM en lien avec les bailleurs***

## **THEME 7 - ORGANISER LA GOUVERNANCE DU LOGEMENT**

### ***Déterminer quelle organisation territoriale pour quelles compétences ?***

Favoriser la création d'intercommunalité et la mise en œuvre de documents de planification à l'échelle intercommunale, voire intercommunautés : PLU, PLH, Scot

### ***Déterminer l'échelle pertinente pour la gestion de l'hébergement d'urgence ?***

### ***Favoriser la territorialisation des actions***

Les actions à mettre en œuvre ne peuvent être régies par des règles monolithiques. Les déclinaisons et les priorités doivent se structurer suivant une géographie adaptée.

**Veiller au juste équilibre entre les différents usages du foncier** : logement, activités, équipements, espaces naturels, agriculture

## PRECISIONS SUR LES MODIFICATIONS LEGISLATIVES RECENTES

### ***Attribution des logements sociaux – Loi ALUR***

Réforme de la procédure de demande d'un logement social d'ici le 31 décembre 2016 :

- en organisant un système national d'enregistrement
- en prévoyant une information précise à l'attention des demandeurs (attestation automatique de dépôt, fourniture de la liste des bailleurs sur les communes demandées, caractéristiques de ce parc social et niveau de satisfaction des demandes, mise à disposition des demandeurs du bilan des attributions réalisées l'année précédente)
- en obligeant les EPCI dotés d'un PLH à élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (avec notamment, le délai maximal dans lequel tout demandeur doit être reçu après l'enregistrement de sa demande ainsi que les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement)
- il autorise l'expérimentation d'une mise en commun de l'information sur l'offre de logements disponibles tant dans le parc social que dans le parc privé de logements et de la mise en place d'un système de cotation de la demande liée à un mécanisme de qualification de l'offre de logements.

### ***Encadrement des loyers – Loi ALUR***

Lors de la signature du bail (selon un modèle type qui sera défini par décret), le propriétaire devra consulter les observatoires locaux de loyers pour connaître le loyer médian de référence de la ville ou du quartier concerné. Celui-ci sera publié par arrêté préfectoral et accessible sur internet. Exprimé au mètre carré et selon le type de bien (studio, 2 pièces, etc.), ce loyer médian sera inscrit sur le bail, tout comme le loyer payé par le précédent locataire.

Le loyer demandé ne pourra excéder un loyer médian majoré, fixé à 20 % au-dessus du loyer de référence médian. Toutefois, le bailleur pourra demander un complément de loyer pour tenir compte des caractéristiques « exceptionnelles » du logement loué (vue, terrasse...). Le bailleur devra se justifier et le locataire pourra contester ce complément de loyer dans les 3 mois suivant la signature du bail devant la commission de conciliation départementale, ou en cas d'échec devant le juge. Pour les baux en cours, si le loyer est inférieur au loyer médian de référence minoré de 30 %, le propriétaire pourra augmenter le loyer plus que dans la limite actuelle fixée par l'indice de référence des loyers (IRL). Si le loyer est supérieur au loyer de référence majoré de 20 %, le locataire pourra demander au propriétaire de baisser le loyer.

### ***Bail emphytéotique logement – ordonnances logement***

création d'un statut spécifique et d'un bail emphytéotique dédié pour favoriser le développement de logements intermédiaires

### ***Faciliter la transformation de bureaux en logements – ordonnances logement***

Aujourd'hui, transformer des bureaux en logements est possible, mais il faut alors adapter le plan local d'urbanisme (PLU) par une procédure de modification, qui nécessite entre 4 et 6 mois et représente un coût pour la collectivité.

Pour faciliter les projets de transformation de bureaux en habitation, dans les zones accueillant de l'habitat et où il existe une pénurie de logements, plusieurs dérogations aux règles de constructibilité fixées par les PLU vont être permises par voie d'ordonnance. Ainsi, la transformation en habitation d'un bâtiment existant affecté à une autre destination par reconstruction, rénovation ou réhabilitation sera autorisée, même si ce bâtiment dépasse le volume maximal ou la densité maximale de construction fixée pour les logements et ne dispose pas des aires de stationnement prévues pour les logements.

Cette mesure, qui répond à la nécessité urgente de mettre des logements sur le marché, devrait réduire les coûts de construction et permettre des gains de temps importants.

### ***Création des métropoles – Loi Modernisation de l'action publique territoriale et affirmation des métropoles***

Métropole de Paris est la nouvelle intercommunalité qui couvrira Paris et toutes les communes de la petite couronne. Elle devrait se substituer, le 1er janvier 2016, aux dix-neuf intercommunalités existantes. Le Gouvernement prépare pour le 1er janvier 2015 un rapport sur les conditions de suppression des départements de la petite couronne.

La mission de la métropole est d'accroître et de rééquilibrer l'offre de logement, et sera dotée de la totalité des compétences en matière de logement. En matière d'urbanisme, sa création devrait permettre la réalisation d'opérations complexes que la plupart des communes au sein de l'agglomération parisienne n'ont pas la capacité de concevoir et de porter seules. De plus, afin d'enrayer le phénomène des « cités dortoir », la métropole sera dotée de la compétence d'aménagement économique.

### ***Les métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence***

Le vote du Parlement confirme également la création, au 1er janvier 2015, de la métropole de Lyon. Fruit d'un accord entre la ville et le département, elle renforcera encore l'attractivité de ce territoire tout en apportant des solutions cohérentes et efficaces aux questions de transport et de logement.

La métropole d'Aix-Marseille-Provence sera créée le 1er janvier 2016. Elle permettra d'accélérer le développement économique de ce territoire, de proposer une offre de transport cohérente et de mettre en place une politique du logement efficace, au-delà des frontières des collectivités locales existantes.

Le projet de loi crée dix métropoles qui deviendront des têtes de réseau capables d'attirer les ressources et de créer des emplois. Le tissu dense constitué des villes petites et moyennes et des communes rurales est lui aussi renforcé par la création des pôles territoriaux d'équilibre.