

# Séance plénière du CRH

14 janvier 2014

**DREAL / Service Energie et Logement**



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT

# Stratégie régionale du logement

**2014  
2016**

- 1 – Mobiliser le foncier**
- 2 – Produire plus de logements, notamment sociaux**
- 3 – Accélérer la rénovation des logements**
- 4 – Infléchir les jeux d'acteurs et mobiliser en faveur du logement**
- 5 – Actions d'accompagnement de la stratégie**

**Document  
de travail**



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT

## Axe prioritaires 1 : Mobiliser le foncier

### OBJECTIF 1. 1 Fabriquer du foncier et des droits à construire pour le logement

**Intégrer l'objectif de production de logements, en particulier sociaux dans les documents de planification avec une orientation densification et lutte contre l'étalement urbain**

**OUTILS :** SCOT, PLU, PLUI, PLH, Systèmes d'observation...

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS :** État, Région, délégataires d'aide à la pierre, communes...

**ACTIONS :**

→ Construire un cadrage régional qui décline les besoins en construction de logements sur les territoires et définit les secteurs prioritaires à enjeux en mettant en perspective les modes de production de foncier

Calendrier : Premier semestre 2014

→ Repérer le foncier mobilisable dans les secteurs à enjeux sur lequel intervenir de façon opérationnelle (en particulier le foncier agricole mutable et les dents creuses)

Calendrier : Premier semestre 2014

...

### OBJECTIF 1. 2 Mobiliser le foncier public

**Mettre à disposition le foncier de l'État et de ses établissements publics pour la production de logements**

**OUTILS :** Référentiel foncier public – OSE – Viv@cit

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS :** État, Région, délégataires d'aide à la pierre, communes...

**ACTIONS :**

→ Mobiliser le CRH et les services de l'Etat pour repérer de nouveaux sites potentiels, partager les bases de données

Calendrier : 2014 - 2016

...

### OBJECTIF 1. 3 Développer les interventions de l'EPF et des bailleurs sociaux sur les territoires difficiles

**Aider à la sortie opérationnelle d'opérations déficitaires en mobilisant l'EPF (prélèvement SRU) mettre en oeuvre une veille sur les DIA dans les territoires sans convention EPF, transférer ponctuellement le DPU à des bailleurs sociaux préalablement identifiés**

**OUTILS :** SRU – DPU - Acquisition amélioration

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS :** État, Région, EPF, ARHLM...

**ACTIONS :**

→ Réunir les bailleurs sociaux sur l'action foncière (info dispositif d'utilisation du fonds SRU, Pacte USH/Etat...)

Calendrier : semaine du 17 février 2014

Établir une liste de bailleurs sociaux « ressources » pour préempter par transfert ponctuel de l'État et construire dans les communes sans convention EPF

Calendrier : Premier semestre 2014

...

## Axe prioritaire 2 : Produire plus de logements, notamment sociaux

### OBJECTIF 2.1 Programmer des objectifs adaptés aux besoins

#### Actualiser la connaissance sur les besoins en logements et leur typologie en vue de la territorialisation des besoins par territoire de gestion

**OUTILS** : conventions de délégation des aides à la pierre, dotation LLS État, PLH, outil de suivi des PLH

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS** : Etat, Région, Action logement, ARHLM, délégataires des aides à la pierre...

#### **ACTIONS** :

→ Territorialiser l'étude Prospective Ménages/logements Etat/Région/INSEE

Calendrier : rendu fin 2014

→ Établir une programmation pluri annuelle par territoire de gestion (DDT(M) et délégataires des aide à la pierre)

Calendrier : Expérimentation 2014 pour mise en œuvre 2015

→ Définir et partager une procédure de redéploiement des objectifs et des enveloppes annuelles

Calendrier : Début 2014

→ Déployer le système de suivi et de programmation des logements sociaux (SPLS)

Calendrier : 2014 pour utilisation en 2015

→ Décliner les objectifs dans les documents de planification (PLU) et de programmation (PLH, PDH, Conventions de délégation)

...

### OBJECTIF 2.2 Développer l'offre de logements très sociaux ou à destination de publics spécifiques

#### Développer une offre de logements très sociaux et de logements étudiants

**OUTILS** : Dotation LLS État, Pacte USH/Etat, Appel à projet PLAi adapté (Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux)

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS** : État, Région, Conseils généraux, EPCI, Action logement, ARHLM, CDC...

#### **ACTIONS** :

→ Mobiliser les bailleurs sociaux et les associations agréées en maîtrise d'ouvrage d'insertion pour qu'ils développent une nouvelle offre de logements très sociaux à faible quittance (Appel à projet PLAi adapté)

Calendrier : Premier trimestre 2014

→ Réaliser un partenariat financier pour ouvrir la possibilité aux opérateurs d'obtenir des subventions PLUS sur les projets de logements étudiants

Calendrier : 4ème trimestre 2014

→ Signer une convention pour consolider, pérenniser et professionnaliser les opérateurs de projets très sociaux (volet montage d'opération et accompagnement social)

Calendrier : 1<sup>er</sup> trimestre 2015

...

Axe prioritaire 2 : Produire plus de logements, notamment sociaux

**OBJECTIF 2.3**  
**Augmenter les objectifs de production des bailleurs sociaux**

**Mobiliser les bailleurs sociaux**

**OUTILS** : Convention d'utilité sociale, pacte USH  
**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS** : État, Région, délégataires d'aide à la pierre, EPCI, Action logement...

**ACTIONS** :

→ Renégocier en tant que de besoin et territorialiser les CUS  
Calendrier : Avril à septembre 2014

...

**OBJECTIF 2.4**  
**Inciter les communes SRU déficitaires à produire plus de logements locatifs sociaux**

**Expérimenter une harmonisation des pratiques de mise en carence des communes ne produisant pas de logements sociaux et des pratiques de majoration**

**OUTILS** : application de la loi SRU modifiée en janvier 2013  
**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS** : Etat, Région...

**ACTIONS** :

→ Déterminer des principes régionaux de mise en carence et de majoration des communes déficitaires SRU  
Calendrier : 1<sup>er</sup> semestre 2014

...

**OBJECTIF 2.5 Produire des logements locatifs sociaux par des opérations d'acquisition-amélioration**

**Organiser la prospection de logements potentiels et renforcer la programmation d'opérations d'acquisition amélioration**

**Transformer certaines copropriétés très dégradées, en particulier des années 60, pour les faire évoluer de façon globale en logements locatif social à travers le processus d'acquisition amélioration**

**OUTILS** : Acquisition Amélioration (AA)

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS** : État, Région, Conseils généraux, EPCI, communes, Action logement ARHLM, CDC...

**ACTIONS** :

→ Organiser un séminaire de partage d'expériences sur les opérations d'acquisition amélioration  
Calendrier : Mars ou avril 2014

→ Aider au développement des compétences sur les opérations d'AA (montage d'opérations, équilibre, calcul des subventions...)  
Calendrier : 2014-2016

→ Construire avec la CDC et les collectivités un mécanisme de co-financements complémentaires pour l'AA  
Calendrier : financement opérationnel en 2015

...

## Axe prioritaire 3 : Accélérer la rénovation des logements

### **OBJECTIF 3. 1** Accompagner les professionnels et les particuliers dans la rénovation thermique

#### **Favoriser le développement des points rénovation information service (PRIS)**

**OUTILS :** PREH

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS :** État, Région, délégataires d'aide à la pierre, EPCI, ADEME...

**ACTIONS :**

→ Développer les plate-formes d'accompagnement - Appel à manifestation d'intérêt – AMO

Calendrier : 2014-2016

→ Diffuser les expériences à partir de l'appel à projet sur les initiatives locales pour la rénovation énergétique

...

### **OBJECTIF 3. 2** Garantir des logements décents et adaptés dans le parc privé

#### **Lutter contre l'habitat indigne, les copropriétés dégradées et la précarité énergétique et adapter les logements à l'autonomie des personnes**

**OUTILS :** Crédits ANAH et FART - Pôle départemental LHI - AMO de l'ANAH centrale

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS :** Etat, Région...

**ACTIONS :**

→ Inciter et accompagner les départements non dotés d'un PDLHI à créer une telle instance partenariale.

Calendrier : 2014-2016

→ Définir les secteurs à enjeux et y promouvoir la mise en place de programmes ( OPAH, PIG)

Calendrier : 2014-2016

Repérer, suivre et traiter les copropriétés fragiles (départements côtiers en particuliers)

→ Calendrier : 2014-2016

...

## Axe prioritaire 3 : Accélérer la rénovation des logements

### OBJECTIF 3.3 Rénover les quartiers prioritaires de la politique de la ville

#### Mettre en œuvre le PNRU et le PNRQAD

**OUTILS :** ANRU

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS :** État, communes, bailleurs sociaux...

**ACTIONS :**

→ Intégrer la problématique ANRU dans toutes les autres actions y compris les attributions de logements sociaux et la gestion du DALO

Calendrier : 2014-2016

→ Faciliter le relogement des ménages locataires de logement destiné à la démolition (déploiement régional de plate-formes de relogement)

Calendrier : 2014

→ Préparer la mise en œuvre de la refonte de la politique de la ville, contribuer à la définition des quartiers et des secteurs prioritaires

Calendrier : 2014

...

### OBJECTIF 3.4 Poursuivre la rénovation thermique du logement social

#### Mobiliser au mieux les dispositifs existants et en développer de nouveaux

**OUTILS :** Eco Prêt Logement Social nouvelle génération - Appel à projet ADEME, Région, FEDER - Programme RHEA de la région)

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS :** État, Région, CDC, ADEME...

**ACTIONS :**

→ Adapter les aides de la CDC au contexte local en favorisant la subvention par rapport aux prêts

Calendrier : 2014

...

## Axe prioritaire 4 : Infléchir les jeux d'acteurs et mobiliser en faveur du logement

### OBJECTIF 4. 1 Réquisitionner les logements vacants

#### Optimiser l'action pour atteindre l'objectif de remise sur le marché des logements vacants

**OUTILS** : Art. L642-1 et suivants du CCH

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS** : État, ARHLM, bailleurs sociaux...

**ACTIONS** :

→ Évaluer et renforcer la performance du dispositif, y compris sur les logements remis sur le marché, diffuser les résultats

Calendrier : 2014-2016

...

### OBJECTIF 4. 2 Rendre plus transparente l'utilisation des contingents

#### Faire en sorte que tous les acteurs contribuent par leur contingent à la réponse au DALO Mettre en place des outils de mesure de la demande de logement social et de la réponse /réservataire

**OUTILS** : Système national enregistrement de la demande locative sociale (SNE/n° unique) - Système prioritaire logement (SYPLO)

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS** : État, Collectivités, Action logement, ARHLM, bailleurs sociaux...

**ACTIONS** :

→ Déterminer une méthode de connaissance des attributions, réservataire par réservataire

Calendrier : 2015

→ Définir des objectifs partagés réservataires et bailleurs sociaux

Calendrier : Deuxième trimestre 2014

→ Utiliser SYPLO

Calendrier : dès 2014

...

## Axe prioritaire 4 : Infléchir les jeux d'acteurs et mobiliser en faveur du logement

### OBJECTIF 4.3 Renforcer l'action des délégués d'aide à la pierre

#### Analyser les leviers d'action pour renforcer l'action des délégués d'aide à la pierre

**OUTILS** : Signature des avenants de la délégation des compétences d'aide à la pierre - Guide de l'évaluation de la délégation des compétences d'aide à la pierre

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS** : État, délégués des aides à la pierre...

**ACTIONS** :

→ Réexaminer les conventions de délégation pour prévoir des moyens suffisants (moyens humains, techniques et financiers) pour atteindre les obligations de résultat

Calendrier : 2014

→ Réaliser annuellement une évaluation de la production des délégués d'aide à la pierre et à mi-parcours un bilan détaillé

Calendrier : 2014 - 2016

...

### OBJECTIF 4.4 Développer l'ingénierie

#### Rechercher de nouveaux opérateurs (bailleurs sociaux, aménageurs, associations œuvrant pour le logement...)

#### Développer et soutenir l'action des opérateurs

**OUTILS** : Agréments - Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)...

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS** : État, Collectivités, ARHLM...

**ACTIONS** :

→ Impulser l'intervention de nouveaux acteurs et partenariats

Calendrier : 2014 - 2016

Réunir annuellement les opérateurs pour établir un bilan des dispositifs (freins, leviers d'action, pistes d'amélioration...)

Calendrier : 2014 - 2016

...

## Axe prioritaire 5 : Actions d'accompagnement de la stratégie

### **OBJECTIF 5. 1** **Animer et promouvoir** **la politique sociale du logement**

**Animer et contribuer aux clubs et réseaux : échanges sur les bonnes pratiques, les difficultés rencontrées, l'actualité juridique et technique, les projets transversaux, définition de doctrines**

**OUTILS :** Clubs et réseaux  
**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS :** CRH

**ACTIONS :**

→ Contribuer aux échanges sur l'actualité et les pratiques. Apporter de la connaissance par la fiabilisation des données des différents dispositifs (DALO, SNE, SYPLO)

Calendrier : 2014-2016

...

### **OBJECTIF 5. 2** **Dynamiser les politiques locales** **de l'habitat par une meilleure** **connaissance des territoires**

**Élaborer une stratégie des études habitat**  
**Consolider pérenniser et déployer les systèmes d'observation**

**OUTILS :** Observatoires – Études, analyses  
**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS :** CRH

**ACTIONS :**

→ Mettre en œuvre les observatoires sur les loyers privés

Calendrier : 2014

→ Organiser des groupes de travail thématiques avec les acteurs de l'habitat (professionnels, promotion privée, collectivités, services de l'Etat ...)

Calendrier : 2014-2016

...

## Axe prioritaire 5 : Actions d'accompagnement de la stratégie

**OBJECTIF 5.3**  
Intervenir pour réguler et  
compenser le coût du foncier et  
de l'immobilier

**Observer et analyser les prix du foncier et de l'immobilier**  
**Définir de méthodes homogènes d'estimation des valeurs immobilières**  
**Utiliser les outils et en évaluer les effets**

**OUTILS** : Zonage Duflot, DVF, CROF, PLH, PLU...

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS** : État, Conseil régional, opérateurs fonciers...

**ACTIONS** :

→ Construire et renforcer les partenariats pour observer et analyser les différents marchés

Calendrier : Deuxième semestre 2014

→ Financer l'ingénierie des collectivités pour l'utilisation des outils et la définition de stratégies foncières

Calendrier : 2014-2016

→ Définir des principes d'application de modulation des loyers pour le logement locatif intermédiaire

Calendrier : 2015 (A partir du nouveau zonage)

...

**OBJECTIF 5.4**  
Animer la stratégie régionale,  
soutenir sa mise en œuvre  
territoriale

**Suivre et évaluer la stratégie régionale**

**OUTILS** : méthodologies, études - pacte national État/USH

**PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS** : CRH

**ACTIONS** :

→ Signer un document stratégique régional sur le logements

Calendrier : été 2014

→ Organiser un CRH annuel sur la stratégie du logement

Calendrier : 2014 – 2016

→ Mettre en œuvre le pacte national État/USH et le PREH

...