

**Groupe technique Logement et Urbanisme
17 avril 2014
Loi ALUR et Plan Logement 2015-2020**

Etaients présents :

EBEL Jacques	ADIL 26	MERLOZ Frédéric	SMDC
OLIER Pascale	CG 26	CHAREYRON Philippe	CALD
GREGOIRE Jean Luc	Elu Nyons	POURNIAND Laury	
DESCAMP-BRUNY Huguette	CG 26 CLH DU Gd Valentinois	COURTIAL Baptistin	ADIL 26
ANTOINE Nicolas	PNR Urba/Paysage	ROCHER Laurence	CG26
MAZARS Adeline	PNR Stage	LEBOULANGER Christelle	Ville de Bourg les Valence
SCOUBART Monique	MSA	ARMISSOGLIO Audrey	CC PorteDrômeArdèche
ESTEVEs Christian	SDH Constructeur	LACOSTE Philippe	Chambre d'agriculture
VINCENT Isabelle	CC VAL DE DROME	MOREL Sandrine	CAUE
PEREZ Camille	Ville de Loriol sur Drôme	AUGNACS Alain	ADIS
CAUHAPE Bertrand	EPORA	BOURCHANY Lauriane	ABS 26/07
AS MELLE-T-BRETON	Ville de Romans	ROQUES Caroline	Valence/VRSRA
VARIN Catherine	CC PortedeDrômeArdèche	COSSERAT Claire	VRSRA
MASSET Armelle	Commune de St Vallier	RIFFARD Louise	CCCPS
TOMC Marie-Ange	DDT 26	STOLZENBERG Isabelle	Ville de Bourg de Péage
LESIEUR Matthieu	CC Pays du Royans	BOMPARD Frédérique	VRSRA
MASSARDIER Christophe	Entreprises-Habitat	ROBIN Christelle	Ville de Romans sur Isère
ROURE Serge	Ville de Valence	HERTZ Brigitte	Mairie Buis les Baronnie
MANGANI Laetitia	EPORA	TERRIBLE William	Mairie Buis les Baronnie
COIGNET Christine	CAUE	DELHOMME Alain	Mairie Buis les Baronnie
MAYOT Helène	CAUE	FREMAUX Michèle	CAUE
PINAT Stéphane	CC HERMITAGE TOURNONNAIS	TREMPIL Cécile	DDT 26
NODIN Corine	CC HERMITAGE TOURNONNAIS	BOUCHARDEAU Philippe	ADIL 26
POUDEVIGNE Frédéric	CAUE	CHARIN Dominique	ADIL 26
KROL Ludovic	MONTELMAR AGGLO	ACCHIARDI Walter	CAUE

Etaients excusés :

JUMEAUX Oriane	DDCS 26	POISSON Fabrice	CG 26
NEVEU Françoise	DDCS 26	MULLIER Claudie	DS 26CG 26
FAURE Marie Josée	CG 26	BIRCKEL Antoine	DS 26CG 26
RICHARZ Isabelle	CC Val d'Egyes	FAURE Thomas	Ville de Chabeuil
BAUDY Olivier	SCOT	REYNAUD Marie France	Ville de DONZERE
ASTIC Jean Louis	Habitat Dauphinois	JARJAT	Maire de Livron sur Drôme
LONGUEVILLE Marie	Mairie Bourg de Péage		

Déroulement de la réunion

1 – Accueil et informations diverses

➤ Le prochain GTLU aura lieu le jeudi 18 septembre 2014 à 9h à l'ADIL 26.

Son thème sera :

-l'accompagnement des communes dans le domaine des documents de planification.

D'autres thèmes potentiels sont en réserve :

-la réhabilitation thermique de logement

-énergie et EPCI

-la densité et la qualité des zones d'activités.

➤ Le thème du PDLHPD 2014-2015 ne pourra être présenté à cette date faute de disponibilités des intervenants.

➤ La rencontre annuelle de la mission d'observation aura lieu le 9 octobre 2014 à 9h, salle Maurice Pic, au siège du Conseil général de la Drôme sur le thème du « Logement accompagné ».

A noter la participation d'un représentant de la DIHAL pour présenter le concept de logement accompagné et son articulation avec l'hébergement et le logement.

Cette rencontre présentera la diversité et la réalité du logement accompagné sur le département, elle donnera la parole aux usagers des différentes formes de logement accompagné sous la forme de reportages audiovisuels et aux accompagnants au sein de ces dispositifs.

➤ Le programme de formation est mis en place par le CAUE et l'ADIL 26 à l'attention des élus et personnels territoriaux en partenariat avec l'AMD et le CNFPT.

Il comporte plusieurs modules :

-l'application du droit des sols (2 séances départementales)

-la planification territoriale (2 séances départementales plus 2 séances territorialisées (2 Nord + 2 Sud))

-l'habitat et les collectivités territoriales (3 séances territorialisées (3 Nord et 3 Sud))

-la maîtrise d'ouvrage publique (4 séances départementales)

-l'aménagement et l'action foncière (4 séances départementales)

-la fiscalité et l'urbanisme (2 séances départementales).

2 – La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Cette loi fait l'objet lors du GTLU de deux présentations successives :

↳ de Dominique Charrin, conseillère juriste à l'ADIL 26 et Philippe Bouchardeau, adjoint de direction de l'ADIL 26 pour son volet habitat ;

↳ de Cécile Trempil, responsable du Service aménagement de territoire et risques, de la Direction Départementale des Territoires de la Drôme, pour son volet urbanisme.

Leurs interventions figurent dans les documents de présentation présentés en cours de réunion, accessibles et téléchargeables sur le site de la Mission d'observation de l'ADIL 26 à l'adresse suivante :

Pour approfondir la connaissance de cette loi, plusieurs autres documents sont accessibles à cette même adresse et notamment :

-le dossier Habitat Actualité de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), numéro spécial de mars 2014, sur la « Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (loi du 24.3.14, JO du 26.3.14) (92 pages) ;

Le GTLU représente une information initiale sur la loi ALUR qui est relayée par des programmes de formation et d'information sur la loi ALUR.

➤ les rendez-vous de la loi ALUR de l'ADIL 26

Pour éclairer de multiples aspects de la nouvelle loi dont la mise en œuvre effective sera pour partie progressive, l'ADIL 26, propose à plusieurs catégories de publics (particuliers, professionnels, élus, techniciens...) des interventions, séances d'information, formations...

• **REUNION D'INFORMATION POUR LE GRAND PUBLIC**

L'ADIL 26 avec ses partenaires (Conseil général, DDCS, CAF, MSA, Entreprises-Habitat et les Collectivités) poursuit ses réunions territoriales d'information à l'attention :

Des locataires sur « les droits et devoirs » à Bourg de Péage le 23 avril 2014 ;

Des propriétaires bailleurs sur la prévention de l'impayé et de l'expulsion dans les secteurs du Nord Drôme et du Val de Drôme (dates, horaires et lieux à définir).

• **FORMATION POUR LES PROFESSIONNELS DES COLLECTIVITES DU TRAVAIL SOCIAL ET DE L'IMMOBILIER**

L'ADIL 26 propose des formations thématiques sur la loi ALUR selon le programme actualisé suivant : (lien sur le site de la Mission d'observation de l'Habitat)

A noter : avec une nouvelle session sur les relations locataires/bailleur fixée au 3 novembre 2014 à l'ADIL 26 de 9h à 12 h.

L'ADIL 26 peut également organiser des sessions à la demande.

• **« L'ADIL 26 CHEZ VOUS » POUR LES PARTENAIRES**

L'ADIL 26 propose des rencontres courtes (1 h) pour éclaircir certains thèmes de la loi ALUR, chez les partenaires intitulées « L'ADIL 26 chez vous ». (télécharger le programme)

Contact :

ADIL 26 - TEL : 04.75.79.04.44 // adil26@dromenet.org // Fax : 04.75.79.04.54

➤ Information sur la loi ALUR par la DDT

En parallèle aux « rendez-vous de la loi ALUR de l'ADIL 26 », il serait souhaitable de mentionner l'information que la DDT a prévu de mener une information sur la loi ALUR dans les territoires de la Drôme à compter du mois de septembre et notamment « le tour des EPCI » à compter de septembre.

3 – La Plan logement 2015-2020 du Conseil général de la Drôme

Madame Pascale Olier, directeur des Politiques territoriales au Conseil général de la Drôme présente la politique logement du département, menée depuis 2006 et ses principaux résultats et les principales orientations du nouveau Plan Logement 2015-2020.

Rappel du constat établi en 2006 lors des assises du logement :

- 137337 ménages drômois éligibles à un logement locatif social en 2006 soit 71.6 % des ménages drômois,
 - un taux de logements sociaux alors de 11.5% des résidences principales alors qu'il est de 16 % en moyenne en Rhône-Alpes,
 - une forte demande en logement social,
 - un fort vieillissement de la population et un accroissement de la dépendance,
 - une nécessité de lutter contre l'habitat indigne et d'améliorer la performance énergétique des logements.
- un ratio de 488 logements sociaux pour 10 000 habitants**

Le Plan logement 2007-2009 a permis la construction d'une véritable politique logement départementale dont les thèmes principaux ont été les suivants :

- accélération de la production de logements neufs
- soutien aux ménages les plus fragiles
- solidarité territoriale avec le monde rural
- soutien de la qualité environnementale du bâti
- adaptation du parc aux personnes âgées et/ou handicapées
- sensibilisation des EPCI à la problématique Logement
- action majeure sur le Parc public
- mise en œuvre de la mission d'observation ADIL 26.

Un second plan logement 2012-2014 consolide l'action du Département en direction du parc public et privé, en faveur de la rénovation énergétique et développe le partenariat renforcer l'implication des avec les EPCI.

Sur 2006-2013, les résultats sont tangibles (8 ans)

- 4109 logements ont été livrés dans le parc public dont 337 pour les personnes âgées et avec une accélération des mises en services sur les 3 dernières années.
Au total, cela représente près de 10.000 personnes nouvellement accueillies dans le parc public
 - 805 logements démolis et en cours de reconstruction dans le cadre des ORU
 - 360 réhabilitations de logements familiaux dans le patrimoine de DAH
 - 1726 réhabilitations aidées dans le parc privé dont 65 % d'adaptation pour le maintien à domicile des personnes âgées.
- un ratio de 518 logements sociaux pour 10 000 habitants**

Des moyens importants mis en œuvre

- 48,9 € ont été mis en œuvre dont 7,8 pour la rénovation urbaine
- l'outil départemental DAH a été fortement mobilisé avec une programmation qui est passée de 40 à 250 logements/an
- des EPCI qui se sont fortement engagés sur la dimension habitat
- la mission d'observation de l'habitat de l'ADIL 26 renforcée.

Une situation du logement qui s'est améliorée et des besoins persistants

La représentation du parc social s'est accrue de 2006 à 2013, malgré une forte évolution des résidences principales, de 11,5 % à 12 % des RP et numériquement de 22258 à 25902 logements.

La demande en logement social est stable pour ce qui est des demandes extérieures au parc social (passage de 7217 à 7240 demandes extérieures de 2006 à 2013) mais le nombre de demandes internes (mutations) a explosé (passage de 1364 à 4165 demandes de 2006 à 2013).

Donc, moins de demandes nouvelles par rapport au parc (passage de 31,6 demandes par 100 logements sociaux existants à 28 de 2006 à 2013), mais très forte pression sur la requalification du parc existant ancien par rapport à une nouvelle offre de bien meilleure qualité.

Un nouveau contexte pour le plan 2015-2020 avec :

- une précarisation accrue des ménages demandeurs
- un accroissement des demandes d'aides au FULH
- la poursuite de la croissance démographique départementale (+ 21.000 habitants prévisionnels)
- une forte pression des ménages isolés et monoparentaux (65 % des demandes)
- des transferts importants en provenance d'un parc privé cher et de faible qualité

La poursuite du Plan Logement en 2015-2020 : les orientations

- atteindre 31 300 logements à loyer abordable passer à 12,8 % de logements sociaux sur la Drôme
- améliorer la cohérence avec le PDALHPD
- poursuivre l'effort de programmation du logement social avec 750 logements/an dont un tiers par DAH
- adapter les logements existants
- maîtriser les charges des logements notamment relatives à l'énergie
- poursuivre une prise en compte spécifique du logement en milieu rural
- prendre en compte les publics spécifiques jeunes et personnes âgées
- montée en charge des apports des EPCI

Objectifs et moyens

- 4200 logements neufs dans le parc public et 1300 réhabilités (DAH)
- 3600 logements rénovés ou adaptés dans le parc privé
- développement des cofinancements avec les EPCI
- simplification des dispositifs concernant le logement des personnes âgées et développement d'alternatives aux EHPAD
- poursuite et renforcement de l'effort du Département sur le logement : 30 M€ en 6 ans.