

- le logement un enjeu majeur au cœur des solidarités

plan d'action drômois 2007 - 2009



LE DÉPARTEMENT



- SOMMAIRE

éditorial p. 4

Didier Guillaume, Président du Conseil général de la Drôme
Anne-Marie Rème-Pic, Vice-présidente chargée du Logement,
du Patrimoine et des Bâtiments départementaux

introduction p. 5

contexte, états des lieux, méthodologie

orientations p. 7

26 actions pour la Drôme p. 13

annexes p. 31

- éditorial

Plus de 7000 demandes de logements sociaux en attente, un coût du foncier de plus en plus élevé, une consommation d'espace de plus de 500 hectares par an pour de l'habitat : la question du logement, dans la Drôme comme sur notre territoire national, est cruciale.

Accéder à un nouveau logement lorsqu'on démarre sa vie d'adulte, trouver un logement social, envisager l'accession à la propriété, adapter son logement à la dépendance, faire face aux accidents de la vie, quand on sait que le logement représente souvent au moins 1/3 des dépenses d'un ménage : autant de défis à relever, qui rendent la vie parfois bien difficile.

Le logement n'est pas directement une compétence départementale. Le Département a toutefois considéré qu'il était de son devoir, pour le quotidien des Drômois, qu'il se saisisse de cette question aussi essentielle à la cohésion sociale qu'au développement des territoires.

Comme nous considérons qu'une politique publique de cette ampleur ne s'élabore bien que dans la concertation, le dialogue, le partage des analyses et des compétences, nous avons lancé, de janvier à juin 2006, les Assises départementales du logement. Ce travail de fond a produit des échanges, des rencontres, des propositions, et nous tenons à remercier tous les participants pour la qualité de leur mobilisation.

Vous avez donc entre les mains le Plan d'actions drômois pour le logement pour la période 2007-2009. Il s'articule autour de 26 mesures regroupées dans le cadre de trois grandes orientations : mobiliser et coordonner les partenaires, relancer l'offre de logements abordables, répondre aux besoins des personnes fragiles.

Notre ambition est forte et nous sommes déterminés. Parce que notre vision de la Drôme est celle d'un territoire solidaire et tourné vers l'avenir, nous comptons sur la mobilisation de tous pour mettre en œuvre ce plan d'action volontaire et à la hauteur des enjeux.

Didier GUILLAUME
Président du Conseil général de la Drôme

Anne-Marie REME-PIC
Vice-présidente chargée du Logement, du Patrimoine et des Bâtiments
départementaux

- introduction

Le 26 janvier 2006 ont été lancées dans la Drôme les Assises du logement. Ce processus de réflexion partagé avec les collectivités locales, les acteurs du logement, les partenaires associatifs et institutionnels et les services de l'État, a fait l'objet, le 23 juin 2006, d'une restitution.

Ces Assises ont eu pour objectifs de mobiliser les acteurs, de définir les grandes actions à mettre en œuvre et d'adapter la politique départementale du logement, en renforçant la cohérence des différents dispositifs. Cette initiative a suscité une forte mobilisation puisque près de 800 personnes ont participé à ces travaux.

Le contexte

Le logement est une véritable préoccupation pour de nombreux Drômois. Il est en outre un levier essentiel pour accompagner le développement économique et territorial et contribuer à la cohésion sociale. Bien qu'il ne relève pas de la compétence du Département, celui-ci s'y implique de longue date. Aujourd'hui, les collectivités sont appelées de plus en plus à soutenir financièrement les projets de construction. Pour ce faire, le cadre réglementaire évolue. Ainsi, la récente loi *Engagement National pour le Logement* (ENL), prévoit de nouvelles dispositions et notamment l'élaboration d'un Plan Départemental d'Habitat. D'autre part, la loi de décentralisation du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, a prévu la délégation optionnelle de l'aide à la pierre auprès des EPCI (Établissements publics intercommunaux) ou, de façon subsidiaire, auprès des Départements.

Elle a transféré aux Départements la gestion du Fonds solidarité logement, fonds d'aides aux ménages en difficulté lors de l'accès ou pour le maintien dans un logement.

Un fonds que le département gère depuis le 1^{er} janvier 2005. En 2006, il a consacré 1,87 millions d'euros au Fonds Unique Logement et Habitat (ex FSL). Parallèlement et depuis plusieurs années, la Drôme soutient de façon active l'aide à la pierre et le recours aux énergies renouvelables. En 2006 un budget de 4,8 millions d'euros a été voté afin de faciliter la création de logements.

En instaurant la démarche Assises du logement, le Département a préfiguré le processus d'élaboration d'un Plan Départemental d'Habitat et affirmé sa volonté de s'engager fortement et d'amplifier son effort en faveur du logement des Drômois.

L'état des lieux

Les réalités départementales accentuent la nécessité d'une mobilisation sur la question du logement. En effet, la Drôme -très attractive, située au croisement du sillon alpin et du couloir rhodanien- connaît une forte expansion démographique fondée, aux deux tiers sur des apports migratoires : de 437 000 en 1999, sa population devrait atteindre les 500 000 habitants d'ici 2015.

Les besoins en logements neufs impliquent la poursuite d'un rythme de construction élevé pour les années à venir, de l'ordre de 4 000 logements par an. Les Drômois, particulièrement les jeunes, les personnes âgées, les familles à revenus modestes, connaissent des difficultés croissantes pour accéder au logement, locatif ou en accession. Ils sont confrontés à des prix de marchés qui ont doublé en dix ans. Le parc locatif à loyer maîtrisé est insuffisamment développé et diversifié face aux besoins.

1 000 nouveaux logements abordables devraient être mis sur le marché locatif chaque année, qu'il s'agisse du parc public neuf comme du parc conventionné privé, qu'il convient de maintenir et développer.

L'augmentation des prix de l'énergie et la nécessité de la prise en compte d'un développement durable et respectueux impliquent un effort sans précédent pour améliorer le parc des logements existants. 60% des logements anciens doivent augmenter leur efficacité énergétique. Les logements doivent s'adapter pour répondre, dans une perspective de maintien à domicile, aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées dont le nombre va s'accroître de 50% dans les vingt prochaines années.

Le développement de l'habitat à la périphérie des villes s'accompagne actuellement de fortes consommations foncières (de l'ordre de 500 hectares par an) et d'un accroissement des déplacements motorisés. Ces évolutions posent ainsi des questions d'aménagement du territoire, de transports et de préservation du patrimoine agricole, environnemental et paysager du département.

Ces quelques grands traits illustrent l'ampleur des besoins et des réponses quantitatives et qualitatives à apporter. Ils confirment la nécessité d'une véritable mobilisation de l'ensemble des acteurs autour d'un programme d'actions ambitieux.

• Quelques chiffres et constats :

Le parc de logements (selon les données du recensement de 1999)

85 % de résidences principales - 8 % de résidences secondaires - 7 % de logements vacants

Type d'occupation du parc de résidences principales

58 % par des propriétaires - 31 % par des locataires du privé - 11 % par des locataires HLM

Prévision du nombre de logements nécessaires sur la période 2004-2012

Le nombre de logements nécessaires pour 1 000 habitants devrait passer de 5,5 logements par an pour la période 1990-1999 à 8,6 logements par an pour celle courant de 2004 à 2012.

Une projection qui prend en compte

- l'augmentation de la population estimée à 10 % entre 1999 et 2012
- la diminution de la taille des ménages donc une augmentation considérable de leur nombre à prévoir sur la période 1999-2012 (+ 23 %, c'est-à-dire deux fois plus rapide que celle de la population)
- le caractère attractif de la Drôme, d'où l'importance des mouvements migratoires dans la majorité des territoires (entre 1999-2004, 56 % de la croissance démographique résulte des apports de population depuis l'ensemble du territoire national en faveur de la Drôme)
- l'évolution positive de l'emploi salarié privé (enjeux de renouvellement de la population active)
- le vieillissement de la population : entre 1999 et 2020 et selon les secteurs, le pourcentage des plus de 60 ans augmentera de 6 à 9 points (soit + 45% de leur nombre sur la Drôme)

Parc propriétaires

Des marchés locaux très actifs et orientés à la hausse : + 7 à + 11 % par an sur les prix de la revente (quasi-doublement des prix moyens en 10 ans) - augmentation du coût des opérations de logement neuf.

Parc locatif privé

Forte dynamique de réhabilitation en OPAH - développement important de l'investissement locatif - parc renouvelé mais de moins en moins accessible (coût des loyers)

Parc HLM

Sous-représenté avec seulement 11,8 % des résidences principales (16% en Rhône Alpes) - forte augmentation de la demande (environ 8 000 demandes en instance) - peu de vacance (4,3 % du parc fin 2003) et des taux de rotation qui se réduisent - production ralentie et insuffisante - 68 % de la population drômoise peut prétendre à un logement HLM - les 3/4 des occupants de logements HLM sont en situation de précarité avec des ressources inférieures à 60 % des plafonds d'attribution.

La méthodologie

Des Assises pour agir ensemble...

Le Conseil général de la Drôme a privilégié une démarche participative engageant :

- les acteurs des territoires : élus locaux, services des collectivités, entreprises, associations œuvrant pour le logement, représentants des habitants
- les institutions et professionnels de l'habitat : services de l'État, de la Région, CAF, partenaires financiers (1% et établissements bancaires), lotisseurs, promoteurs-constructeurs, bailleurs publics et privés, notaires
- les représentants du monde économique : Chambre de commerce et d'industrie de la Drôme, Chambres de métiers, d'Agriculture, CAPEB, syndicat du BTP, ordre des architectes

avec pour objectifs :

- une prise de conscience des enjeux de l'habitat
- l'élaboration de diagnostics partagés sur les besoins en habitat
- l'amélioration des réponses de chacun de ces acteurs et du département sur le volet « soutien à l'habitat des drômois »

De janvier à juin 2006, près de 800 personnes ont mené ce travail, en parallèle, en participant aux rencontres territoriales et thématiques.

Dans cinq secteurs drômois (ceux des Pays/CDRA, à l'exception du Grand valentinois, limité à l'agglomération), et à partir de supports techniques préparés avec l'ADIL dressant un panorama chiffré de chaque territoire, les rencontres ont favorisé l'échange, le débat et ont donné lieu à la présentation d'expériences conduites par des collectivités territoriales ou des associations. Elles ont permis de repérer les spécificités et problématiques locales, d'identifier les besoins en matière de logement ainsi que les outils à développer pour y répondre.

Les réflexions thématiques ont, quant à elles, réuni les participants au Conseil général autour des questions des besoins, des marchés, du foncier et des enjeux de qualité des constructions. Elles ont permis de consolider la réflexion des territoires, d'approfondir et de faire valider au niveau départemental les diagnostics locaux, de présenter des démarches innovantes.

... et élaborer le Plan drômois d'action pour le logement.

Ce processus a été fortement mobilisateur et a permis de dégager des points forts, des points faibles, de nouveaux objectifs et de nouvelles orientations. Il importe donc de les mettre en œuvre rapidement. Il vous est donc proposé aujourd'hui un Plan pluriannuel d'actions 2007-2009. Ce plan fera l'objet d'un suivi et de restitutions annuelles.

- ORIENTATIONS

orientation n° 1

mobiliser et coordonner les partenaires p. 8

orientation n° 2

relancer l'offre de logements abordables p. 9

orientation n° 3

répondre aux besoins des personnes fragiles p. 11

- mobiliser et coordonner les partenaires

orientation n° 1

Une politique de l'habitat partagée et négociée entre les acteurs du logement, afin de prendre en compte l'intérêt général et d'optimiser le fonctionnement du marché.

ACTIONS

- 1 - Élaborer le **Plan départemental de l'habitat** prévu par la loi "Engagement national pour le logement" avec les services de l'État
- 2 - Prendre la **délégation de compétence pour les aides à la pierre** au 1^{er} janvier 2008
- 3 – Conforter l'**observatoire départemental du logement**
- 4 -**Sensibiliser les élus aux enjeux de l'habitat**
- 5 - Instaurer une **charte de l'habitat durable drômois** avec les aménageurs privés ou publics
- 6 - Encourager le développement des **filières de construction spécialisées en qualité environnementale**
- 7 –Créer un **réseau associatif "Maison de l'habitat"**
- 8 - Organiser régulièrement des **rencontres «post assises du logement»**
- 9 – Créer un **prix du Département "Bien vivre en Drôme"**

La mobilisation des partenariats constitue la base du développement de l'habitat pour tous. En effet, la diversité des marchés immobiliers (secteurs urbains, ruraux et secteurs touchés par la demande touristique), des acteurs (bailleurs sociaux, promoteurs, lotisseurs, "défiscalisateurs", associations diverses et gestionnaires) et l'importance des besoins mobilisent un grand nombre d'intervenants et d'outils, dont l'existence est parfois inconnue.

Le Département dispose d'une réelle légitimité pour intervenir parce qu'il est :

- **le garant des solidarités** avec les plus fragiles, dans le cadre de ses compétences
- **capable d'animer la dynamique locale** et de mettre ses capacités de coordination, conseils et aides au service des territoires

Le Département, prenant appui sur les rapports qu'il entretient avec l'ensemble des acteurs concernés, communes, intercommunalités, État, Région, opérateurs du logement, secteur bancaire, entreprises, associations, travailleurs sociaux, a décidé de se saisir de cette question aussi essentielle à la cohésion sociale qu'au développement des territoires et d'inscrire la mobilisation des acteurs et le travail partenarial au cœur de son plan d'actions pour le logement. En particulier avec :

- **l'État** sur l'encouragement à l'intercommunalité, de conseils aux communes, d'aide au logement social et d'intervention pour le logement d'urgence
 - **la Région** pour le logement des jeunes, la maîtrise et la mobilisation du foncier, le financement des logements sociaux et l'amélioration des logements anciens
 - **les communes** et les établissements publics de coopération intercommunale, pour l'élaboration de stratégies adaptées à leur bassin de vie permettant une production variée et suffisante de logements abordables
 - **les aménageurs, les opérateurs sociaux, les constructeurs et promoteurs, les professionnels de la construction, les financeurs, les acteurs fonciers** pour répondre aux besoins de production dans la qualité, la quantité et la mixité des types de produits
 - **les outils de conseil aux particuliers, communes, artisans et constructeurs (ADIL, CAUE, CCI, CAPEB, Bureaux d'Études, CALD, etc.)** pour un conseil pertinent et efficace qui prenne appui sur la capitalisation d'expériences
 - **les associations** pour accompagner les publics spécifiques ou fragiles
 - **la CAF et la MSA** pour le soutien aux familles et aux jeunes
 - **les propriétaires de logements vacants et/ou insalubres** pour rénover leurs biens et les rendre disponibles sur le marché
- ...et chaque citoyen .

Le Département, en incitant à la mise en œuvre de solutions concrètes à l'échelle des territoires, contribue à ce que chaque Drômois puisse disposer d'un logement correspondant à ses besoins.

> Renforcer l'efficacité des projets locaux d'habitat par des apports en conseil et en ingénierie auprès des élus locaux

Conduire chaque territoire à élaborer son projet et à définir sa stratégie.

Les besoins en ingénierie sont régulièrement évoqués par l'ensemble des communes. On peut ainsi souligner deux niveaux de demandes d'intervention :

- une aide en amont, avant même le développement d'un projet. Il s'agit de proposer aux élus et aux responsables locaux une formation sur l'enjeu de développement d'un habitat pour tous. L'élaboration des Programmes locaux de l'habitat est un bon moyen pour cela
- une aide opérationnelle à chaque étape du projet habitat en termes d'accompagnement (diagnostic, élaboration des stratégies d'habitat, documents d'urbanisme, etc.) ou par la réalisation d'outils (guides thématiques)

Cet apport en ingénierie nécessite de bien distinguer les différents rôles de chaque intervenant potentiel : rôle des services de l'État, du CAUE, des mairies et des communautés de communes, des aménageurs publics et privés....

> Répondre aux enjeux de mobilisation du foncier

Une urbanisation maîtrisée, reflétant de véritables choix stratégiques des élus et luttant contre l'étalement urbain.

Très souvent évoqués lors des Assises, la hausse spectaculaire du coût des terrains à bâtir, comme l'importance de la consommation d'espaces, ont suscité de nombreuses interrogations et attentes sur la question de la maîtrise et de la mobilisation du foncier. Pour les communes, le manque d'informations, d'appuis techniques, et l'absence de mutualisation des moyens ont souvent pour conséquence un manque de stratégie foncière. L'élaboration de documents d'urbanisme est un moyen d'anticiper, de projeter et de s'emparer des outils existants. L'anticipation, en particulier sur l'achat du foncier, et la définition d'une stratégie d'ensemble apparaissent comme des enjeux essentiels.

Le Département souhaite encourager dès aujourd'hui le recours aux aménageurs publics locaux, les plus à même de garantir un équilibre dans les projets, en mélangeant habitat locatif et accession sociale, jeunes et anciens, individuels et petits collectifs.

ACTIONS

10 - Inciter à l'élaboration de stratégies locales d'habitat

11 - Améliorer la qualité des PLU et des autres documents d'urbanisme

ACTIONS

12 – Doter la Drôme d'un Établissement public foncier

13 - Aider à la constitution des réserves foncières des collectivités

ACTIONS

- 14 - Mettre du **foncier à disposition** des aménageurs publics
- 15 - **Appuyer la construction de logements aidés**
- 16 - Inciter à la **production d'habitat «très social»** et économe en charges
- 17 - Développer le programme "**Cœur de quartier, cœur de village**"
- 18 - Soutenir les **projets de renouvellement urbain**
- 19 - Favoriser la production de **logements conventionnés** dans le **parc privé**

> Développer la production de logements abordables

Des opérations d'ensemble développant une mixité de produits (collectif, groupé, individuel) et de statuts (locatif et accession), pour répondre aux besoins de tous.

L'Observatoire départemental du logement est un outil de veille qui permet de mieux connaître les besoins. Le nombre de nouveaux logements nécessaires pour 1 000 habitants devrait passer de 5,5 logements par an pour la période 1990-1999 à 8,6 logements pour celle courant de 2004 à 2012. Pour répondre à la demande, 4 000 logements neufs devront être réalisés par an.

Les Drômois, particulièrement les jeunes, les personnes âgées, les familles à revenus modestes, connaissent des difficultés croissantes pour accéder au logement, qu'il soit locatif ou en accession, et sont confrontés à des prix de marchés qui ont doublé en dix ans. Le parc locatif à loyer maîtrisé est insuffisamment développé et diversifié pour satisfaire les besoins. 1 000 nouveaux logements sociaux, y compris privés devraient être construits chaque année pour y répondre, avec la nécessité de maintenir et développer le parc conventionné privé.

L'objectif général serait de maintenir le rythme actuel de construction de 4 000 logements/an, mais en le réorientant vers des opérations plus structurées et plus abordables. Ces opérations d'aménagement permettraient de mettre en avant des projets alliant **mixité des produits** (individuel, collectif et intermédiaire, locatif et accession, loyers libres et loyers modérés) et **développement durable** (opération d'une certaine densité, logements économes en charges, utilisation des énergies renouvelables). La réussite d'un tel objectif nécessite un partenariat à la fois avec les opérateurs/aménageurs publics et privés, mais aussi avec les communes les plus concernées (agglomérations et leurs périphéries, villes moyennes, bourgs centres).

- répondre aux besoins des personnes fragiles

orientation n° 3

"Notre vision de la Drôme est celle d'un territoire solidaire et tourné vers l'avenir [...] le logement est un droit, un besoin, une exigence. Chacun doit pouvoir disposer d'un logement **décent et adapté** à ses besoins et ressources."

Didier Guillaume, Anne-Marie Rème-Pic, synthèse des Assises du logement

> Adapter les logements existants aux enjeux d'aujourd'hui (vieillesse de la population, accessibilité, économie de charges)

Des logements souples et adaptables par rapport aux évolutions.

La société se transforme et vieillit. En 2004, les plus de 75 ans étaient 38 000. Ce nombre devrait progresser de 25% d'ici 2015. La part de cette population sur la population totale est plus importante dans les territoires ruraux, même si numériquement leur nombre est plus élevé dans les bassins d'habitat urbain. L'effort d'adaptation des logements au vieillissement ainsi qu'au handicap est un enjeu important.

L'adaptation du parc existant doit aussi permettre d'intervenir sur l'impact environnemental. Dans le département, 64 597 logements ont été construits avant 1989, soit 50 % des résidences principales. La plupart nécessite des travaux d'économies d'énergies.

Enfin, l'habitat indigne (2,66 % des résidences principales) doit être éradiqué. Les logements doivent être réhabilités pour offrir aux familles des conditions de vie décentes.

> Faciliter l'accès au logement des populations les plus fragiles

Des propositions qui font écho aux attentes exprimées lors des Assises de l'insertion, prenant en compte le vécu des populations les plus fragilisées par les évolutions du marché.

Jeunes démarrant une activité professionnelle, personnes en formation, bénéficiaires du RMI (rappelons qu'un tiers d'entre eux ne bénéficie pas de logement autonome), saisonniers, nomades sédentarisés : le parc de logement est insuffisant. Les populations les plus fragiles se retrouvent exclues de l'accès au logement car ne présentant pas les garanties d'un salarié en CDI.

Dans la droite ligne des Assises de l'insertion, notre Département se doit d'intervenir en priorité pour les ménages les plus en difficulté : les jeunes et toute une part de population aujourd'hui marginalisée qui a besoin d'hébergement temporaire, de logements d'insertion, voire de terrains familiaux.

ACTIONS

20 - Adapter les logements au handicap et à la perte d'autonomie dans le parc public et le parc privé

21 - Soutenir la réhabilitation du parc public existant

22 - Optimiser les dispositifs en faveur des propriétaires occupants modestes

23 - Lutter, en lien avec l'État et les collectivités, contre l'habitat indigne

ACTIONS

24 - Étendre l'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) à l'ensemble de la Drôme

25 - Aider les réseaux d'accompagnement au logement des jeunes

26 - Soutenir le fonctionnement des résidences sociales /foyer de jeunes travailleurs et des maisons relais

- 26 ACTIONS POUR LA DRÔME

orientation n°1

mobiliser et coordonner les partenaires

actions 1 à 9

p. 14

orientation n°2

relancer l'offre de logements abordables

actions 10 à 19

p. 20

orientation n°3

répondre aux besoins des personnes fragiles

actions 20 à 26

p. 26

- **mobiliser et coordonner** les partenaires orientation n° 1

→ Pourcentage du budget affecté par le Département aux "aides aux personnes, aides à la pierre, aides en faveur des économies d'énergie" en 2007 :

5,41 %

- mobiliser et coordonner les partenaires

orientation n° 1

Action n° 1

Élaborer le **Plan départemental de l'habitat** prévu par la loi "Engagement national pour le logement" avec les services de l'État

CONSTAT

La loi portant *Engagement national pour le logement* prévoit l'élaboration d'un Plan départemental habitat (PDH) pour une période de six ans. Il est établi sous l'autorité conjointe de l'État et du Département en association avec les EPCI disposant ou se préparant à disposer d'un PLH. Il reprend les orientations des éventuels schémas de cohérence territoriale et des PLH existants et définit les orientations pour le reste du territoire en prenant notamment en compte le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le schéma départemental d'organisation sociale et médicosociale.

OBJECTIF

Afficher les objectifs et priorités par territoire en réponse à leurs divers besoins en matière d'habitat
Assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département

MOYENS

Mise en place d'une cellule de concertation (section du comité régional de l'habitat –CRH- dont la composition est fixée au niveau départemental par le Préfet en accord avec le Président du Conseil général qui la copréside).
Diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement
Exploitation des dispositifs d'observation de l'habitat

MODALITÉS

- chef de file/chef de projet : État/Département
- partenaires : EPCI

EFFETS ATTENDUS

Coordination des PLH/meilleure répartition de l'offre de logement/renforcement de la mixité sociale et urbaine

La mise en œuvre du PDH est d'application immédiate. Son contenu et ses attendus, notamment en cas de délégation des aides à la pierre, restent à préciser

Action n° 2

Prendre la **délégation de compétence pour les aides à la pierre** au 1^{er} janvier 2008

CONSTAT

L'article 61 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, ouvre une possibilité de délégation de compétence de l'État en matière d'attribution des aides publiques à la pierre, en direction des communautés urbaines, des communautés d'agglomération, des syndicats d'agglomération nouvelle, des communautés de communes disposant d'un programme local de l'habitat, ainsi qu'aux départements pour le reste du territoire. En Drôme aucun EPCI n'a fait acte de candidature.

OBJECTIF

Permettre au Département d'améliorer sa fonction d'animateur et de fédérateur des politiques d'aménagement du territoire et en particulier du logement, aux côtés des EPCI et communes non fédérées

Gérer et assurer la cohérence de l'ensemble des aides publiques venant de l'État, de l'ANAH, de la Région, du Département, en faveur du logement social (parc public et parc privé) et en cohérence avec les priorités du PDH

MOYENS

Convention de délégation État/Département
Mise à disposition auprès du Département du personnel DDE concerné

MODALITÉS

- chef de file : Département
- chef de projet : Département, en partenariat avec les services de l'État et de l'ANAH

EFFETS ATTENDUS

Rationalisation, partage des objectifs et mutualisation des moyens au service des territoires drômois en synergie avec le développement local

Peser à l'échelon régional, pour mieux mobiliser les moyens de l'État et de la Région

Eviter la dispersion des compétences et des moyens des institutions

- mobiliser et coordonner les partenaires

orientation n° 1

Action n° 3

Conforter l'observatoire départemental du logement

CONSTAT

La connaissance des marchés locaux de l'habitat est déterminante pour le pilotage des politiques locales du Département, comme de l'État, de la Région et des structures intercommunales et communales. Depuis 2003, le Département a confié à l'ADIL 26, une mission d'observation de l'habitat, avec le concours de la Caisse des Dépôts et Consignations, de la CAF et de l'État (DDE).

OBJECTIF

Renforcer la mission d'observation de l'habitat confiée à l'ADIL

Mesurer les besoins de tous les Drômois, en assurant un partage des informations avec les acteurs de l'habitat et les territoires

Permettre l'évaluation des politiques d'habitat

MOYENS

Appui financier à l'ADIL 26 pour la mission d'observation

Organisation de la restitution des informations :

- atlas de données accessible sur internet et à disposition des territoires
- rencontres avec les professionnels, les CLH
- publications

MODALITÉS

- chef de file : Département
- chef de projet : ADIL
- partenaires : DDE, CDC, EPCI acteurs de l'habitat, organisations professionnelles...

EFFETS ATTENDUS

Connaissance des besoins en logement et de leur évolution

Meilleure diffusion de l'information auprès des décideurs

Développement des connaissances et des compétences des professionnels de l'habitat

Action n° 4

Sensibiliser les élus aux enjeux de l'habitat

CONSTAT

Beaucoup d'élus locaux méconnaissent les moyens d'intervention possibles pour développer une offre de logements accessibles à leurs administrés.

Les communes et les structures intercommunales, de par leur taille, ne sont pas toujours "outillées" pour accompagner la démarche des élus.

OBJECTIF

Conduire les élus à s'impliquer dans une stratégie "habitat" et à repérer les outils pertinents

MOYENS

Amélioration de l'information et de la formation des élus et des techniciens en charge de ces questions :

- journées de sensibilisation/formation
- utilisation des moyens de communication du Département
- élaboration de guides simples facilitant l'appropriation des thématiques logement, notamment :
 - logement aidé
 - documents urbanisme
 - qualité environnementale de l'habitat
 - l'accessibilité et l'adaptabilité
 - etc.

MODALITÉS

- chef de file/chef de projet : Département
- partenaires : CAUE/ADIL, Services de l'État, association des Maires de la Drôme, CNFPT...

EFFETS ATTENDUS

Une motivation des élus pour engager des réflexions et des opérations en matière d'habitat

Une production accrue de projets de qualité pour la construction de logements abordables au plus grand nombre

- mobiliser et coordonner les partenaires

orientation n° 1

Action n° 5

Instaurer une **charte de l'habitat durable** avec les aménageurs privés ou publics

CONSTAT

Aujourd'hui, chacun des acteurs de l'habitat intervient selon sa logique propre, parfois au détriment de l'intérêt général. Habitat diffus, consommateur d'espaces et d'énergies, offre inadaptée aux besoins des ménages primo-accédants ou des plus modestes, des jeunes ou des personnes âgées... il est nécessaire d'agir.

OBJECTIF

Mettre en synergie les acteurs/aménageurs volontaires et les collectivités, sur des enjeux d'amélioration de l'offre de logements, dans un principe de mixité des produits et de développement durable

MOYENS

Rédaction de la charte par les services du Département
Signature avec les aménageurs publics ou privés et les partenaires locaux (Association des Maires de la Drôme, État, Département, aménageurs publics et privés)
Promotion auprès des collectivités locales

MODALITÉS

- chef de file/chef de projet : Département
- partenaires : aménageurs publics et privés, collectivités, État...

EFFETS ATTENDUS

Production d'opérations, mixant locatifs et accession (sociale et libre), économes en foncier et en énergie

Action n° 6

Encourager le développement des **filières de construction spécialisées en qualité environnementale**

CONSTAT

Face aux enjeux, les professionnels ne sont pas encore assez formés aux nouvelles techniques de construction, aux nouveaux produits...

Par ailleurs, le défaut de "marchés" ne favorise ni l'investissement en formation, ni la dynamique de la filière.

Enfin, les professionnels spécialisés et les matériaux sont assez peu connus du grand public et des collectivités.

OBJECTIF

Limiter les impacts du logement sur l'environnement

MOYENS

Développement d'un partenariat avec l'INEED, la CAPEB, La fédération française du bâtiment, ADQE, Maison de l'architecture, bailleurs... à des fins de promotion des initiatives drômoises auprès du grand public et des collectivités

MODALITÉS

- chef de file : Département/CCI
- chef de projet : ADIL/PIE 26
- partenaires : INEED, CAUE, CEDER, ADEME, Région, Chambres consulaires, syndicats professionnels ...

EFFETS ATTENDUS

Multiplication de projets "qualité environnementale"

Développement du recours aux techniques et matériaux "qualité environnementale"

- mobiliser et coordonner les partenaires

orientation n° 1

Action n°7

Créer un **réseau associatif** "Maison de l'habitat"

CONSTAT

Il existe un dynamisme associatif fort dans la Drôme, au service des usagers, comme des collectivités, qu'il convient de valoriser.

Les Drômois ont tout à gagner à connaître ces associations et à ce qu'elles travaillent en réseau dans leur bassin de vie.

A un premier socle de savoir-faire constitué du regroupement de trois associations (ADIL, CALD, CAUE) peuvent venir se greffer d'autres intervenants de type CLAJJ.

OBJECTIF

Proposer aux divers publics une offre de conseil et des services associatifs regroupés, aisément repérables et accessibles

MOYENS

Organisation du partenariat avec les associations volontaires

MODALITÉS

- chef de file : Département
- chef de projet : CALD dans la phase de lancement
- partenaires : ADIL, CAUE, ADLS et les autres associations œuvrant dans les domaines du logement : les CLLAJ, l'UDFJT, Habitat et Humanisme, ADQE, CEDER, Maison de l'Architecture etc.

EFFETS ATTENDUS

Existence d'un pôle-ressources pour le grand public et les collectivités

Mise en œuvre de dynamiques de partenariats inter associatifs

Amélioration de la réponse aux usagers et aux collectivités

Capitalisation et partage des expériences

Action n° 8

Organiser régulièrement des **rencontres** «post assises du logement»

CONSTAT

À l'occasion des réunions organisées lors des Assises du logement, les acteurs de l'habitat -publics comme privés- ont exposé leur manque d'échanges et d'informations, qui plus est dans un environnement aux évolutions rapides aussi bien législatives que techniques.

OBJECTIF

Favoriser l'échange d'expériences, le lien, le dialogue entre bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs, donneurs d'ordre et collectivités

MOYENS

Organisation d'une rencontre annuelle, ouverte à l'ensemble des acteurs du logement sur la Drôme, autour des besoins repérés

Mise en place d'ateliers réguliers

Apport de connaissances relatives à l'évolution du marché du logement, des dispositifs réglementaires et des évolutions techniques

MODALITÉS

- chef de file/chef de projet : Département
- partenaires : participants Assises du logement

EFFETS ATTENDUS

Amélioration du professionnalisme des acteurs locaux

Pérennisation de la dynamique enclenchée lors des Assises

- mobiliser et coordonner les partenaires

orientation n° 1

Action n° 9

Créer un prix du Département
"Bien vivre en Drôme"

CONSTAT

Au cours des Assises du logement, la faiblesse d'opérations de référence pour leur qualité paysagère et urbaine, environnementale et architecturale, a été soulignée.

Les extensions de villages et de villes sont principalement constituées par la réalisation de maisons individuelles en lotissement ou en diffus. Cette urbanisation laisse peu de place aux préoccupations de gestion et de préservation du territoire et de ses qualités paysagères.

OBJECTIF

Inciter les collectivités et les opérateurs (publics et privés) à adopter des démarches qualitatives en rapport avec les besoins des territoires, lors de la conception (documents d'urbanisme, projets d'aménagement) et la réalisation (qualités architecturale et environnementale) de leurs opérations d'habitat

MOYENS

Distinctions récompensant les meilleures démarches ou réalisations

Organisation de visites des opérations primées

MODALITÉS

- chef de file/chef de projet : Département
- partenaires : CAUE, collectivités, aménageurs, opérateurs, INEED, etc.

EFFETS ATTENDUS

Une production plus qualitative, respectueuse des usagers et des paysages drômois permettant d'enclencher un cercle vertueux.

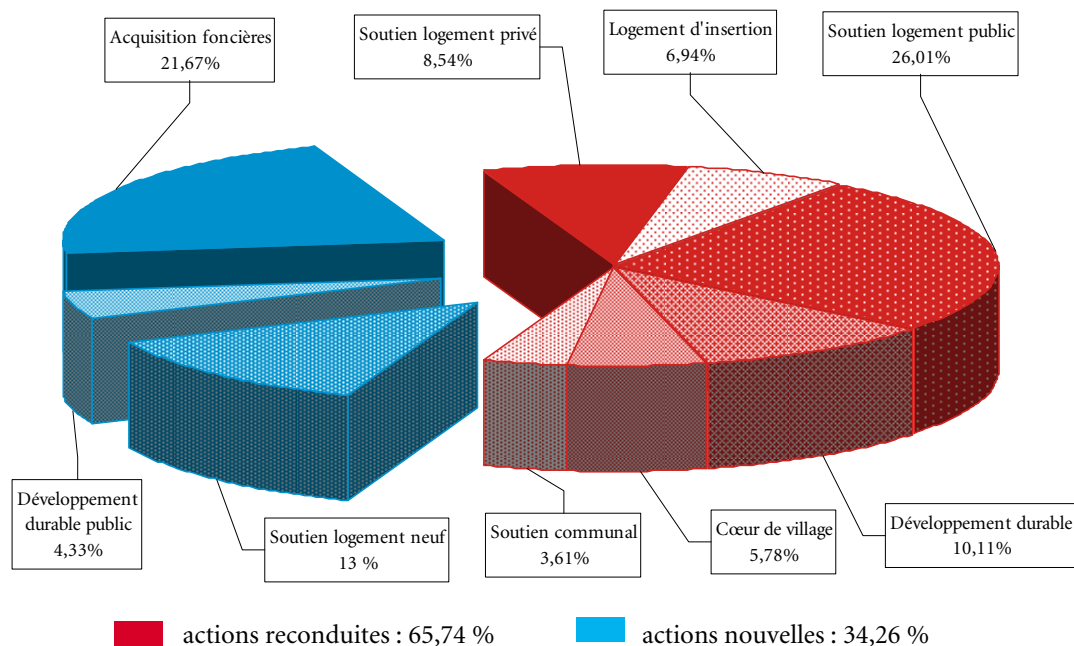
- relancer l'offre de logements abordables

orientation n° 2

→ Pourcentage du budget affecté par le Département aux "aides aux personnes, aides à la pierre, aides en faveur des économies d'énergie" en 2007 :

65,65 %

→ Répartition



→ Qualification et quantification des actions pour 2007

Type d'action	objectifs
Soutien OPAH/PIG Aide au parc privé (ANAH + PIG) FSH bailleurs PST	Production de 150 logements conventionnés sociaux ou très sociaux
Opérations Cœur de village / Cœur de quartiers	Créer 100 logements adaptés
Soutien à la production neuve Aide à l'acquisition amélioration Appui à la production de logements communaux Appui à DAH Participation au développement durable des logements du parc public Acquisitions foncières	Passer de 450 à 650 logements (PLUS-PLAI) produits par an (échéance 2010) correspondant aux attentes du Département en termes : - de développement durable : économes en espace, en énergie, adaptables aux personnes âgées et/ou handicapées - de contreparties sociales de respect des accords collectifs départementaux, participation aux commissions d'examen de situations difficiles et engagement à créer de l'habitat spécifique
Création de logements d'insertion publics	Augmentation parc locatif très social de l'ordre de 50 logements
ANRU (démolition)	Démolition de 100 logements
Dotations cantonales patrimoine	Constitution de réserves foncières pour petites opérations rurales
Soutien stratégies habitat	Couverture du territoire drômois en PLH
Aide aux énergies renouvelables (pour mémoire)	Particuliers : 700 installations solaires et 100 chaufferies bois Collectivités : 20 chaufferies bois

- relancer l'offre de logements abordables

orientation n° 2

Renforcer l'efficacité des projets locaux d'habitat par des apports en conseil et en ingénierie auprès des élus locaux

Action n° 10

Inciter à l'élaboration de stratégies locales d'habitat

CONSTAT

Beaucoup de communes souhaitent mieux maîtriser la production d'habitat.

Les PLH -rénovés par la loi de décentralisation- sont les outils adaptés pour traduire les stratégies "habitat", après diagnostic et concertation locale. Ils prévoient une territorialisation précise des actions proposées.

La Drôme ne dispose d'aucun programme local de l'habitat approuvé ; six sont en cours d'élaboration. Or, la Région soutient les actions des bailleurs au vu des objectifs des PLH.

De plus, les territoires de CDRA doivent définir leur volet habitat pour mobiliser les aides de la Région.

OBJECTIF

Parvenir à ce que l'ensemble du territoire soit couvert -ou en cours de réflexion- par des stratégies d'habitat et si possible des PLH

MOYENS

Aide financière ou en ingénierie aux collectivités s'engageant dans une étude de définition d'une politique de l'habitat

MODALITÉS

- chef de file : EPCI ou syndicats intercommunaux
- chef de projet : Organismes chargés de l'élaboration
- partenaires : Département, Région, État (DDE)

EFFETS ATTENDUS

Mise en œuvre de propositions d'habitat équilibrées

Meilleure couverture des territoires drômois en termes de programmes locaux de l'habitat

Mobilisation accrue des aides de la Région et de l'État

Action n° 11

Améliorer la qualité des PLU et des autres documents d'urbanisme

CONSTAT

Le PLU permet aux communes de définir leur «projet de territoire» à travers le PADD. Il traduit la vocation foncière des divers espaces et permet d'utiliser les outils d'urbanisme. Aujourd'hui, la transformation des POS en PLU est peu avancée, et ceux mis en place n'optimisent pas toujours le foncier au service de l'habitat.

OBJECTIF

Encourager les communes à réaliser leur document d'urbanisme en prenant en compte les besoins liés à l'habitat et au foncier en favorisant la densification des espaces à urbaniser et une ouverture progressive des espaces constructibles en lien avec le développement durable

Privilégier une urbanisation à proximité des services et notamment des transports en commun.

MOYENS

Instaurer avec les bureaux d'études, un échange relatif aux contenus des documents d'urbanisme (diagnostics fonciers et habitat, PADD, outils et règlements...)

Proposer aux communes l'appui du CAUE et de l'ADIL au moment de l'élaboration de leurs cahiers des charges de documents d'urbanisme, en lien avec la DDE

Participation aux groupes de travail des PLU et soutien financier du Département envisagé en 2008

MODALITÉS

- chef de file : Département
- chef de projet : service urbanisme et action foncière du Département
- partenaires : CAUE/État/bureaux d'études

EFFETS ATTENDUS

Meilleure couverture du Département en documents d'urbanisme

Identification des espaces dédiés à l'habitat, facilitant l'anticipation foncière par les communes et les aménageurs

- relancer l'offre de logements abordables

orientation n° 2

Répondre aux enjeux de mobilisation du foncier

Action n° 12

Doter la Drôme d'un
Établissement public foncier (EPF)

CONSTAT

Les communes ont des difficultés à acheter du foncier et à constituer des réserves foncières face à la pression s'exerçant sur leurs territoires. L'outil EPF semble le plus adapté pour faire face aux difficultés rencontrées.

OBJECTIF

Mobiliser du foncier en disposant de moyens financiers et d'ingénierie supplémentaires

MOYENS

- partenariat Région/ Département
 - extension ou création d'un EPF d'État
- ou Aide à la création d'un EPFL :
- appui méthodologique et financier auprès d'un regroupement EPCI pour conduire une étude de faisabilité et mettre en place la démarche de constitution d'un EPFL

MODALITÉS

- chef de file : État / Département
- chef de projet : État ou EPCI volontaires
- partenaires : Région, Département, État, EPCI, collectivités

EFFETS ATTENDUS

Évaluation de la faisabilité d'un EPF à échéance 2010

Action n° 13

Aider à la constitution des réserves foncières des collectivités

CONSTAT

Les communes de la Drôme disposent rarement de réserves foncières suffisantes et/ou bien situées pour mener à bien leurs projets d'aménagement. Elles sont aujourd'hui confrontées à l'augmentation du coût du foncier à bâtir et à la spéculation. Nombre d'entre elles ne peuvent se saisir des opportunités foncières ou immobilières sur leur territoire faute de moyens financiers disponibles.

OBJECTIF

Favoriser les projets d'aménagement répondant aux enjeux de développement local

MOYENS

- 1- financiers :
 - à l'horizon 2010 : s'il se met en place, dotation à l'EPF Local ou dispositif de subvention (en l'absence d'un EPFL)
 - dès 2007 : élargissement du champ de la DCP (Dotation cantonale patrimoine) et Dotation Ville pour les communes concernées (outre les acquisitions départementales DAH - cf. action 14)
- 2- opérationnels :
 - développer le partenariat SAFER / collectivités
 - intervention de l'EPFL local (une fois mis en place)

MODALITÉS

- chef de file/chef de projet : Département
- partenaires : SAFER/EPFL/État/banques

EFFETS ATTENDUS

Saisie des opportunités et constitution de réserves foncières par les collectivités

Mise en place de projets d'aménagement structurant le territoire

Maîtrise des coûts de foncier

- relancer l'offre de logements abordables

orientation n° 2

Développer la production de logements abordables

Action n° 14

Mettre du foncier à disposition des aménageurs publics

CONSTAT

La loi ENL a conforté l'évolution des statuts des organismes publics d'HLM vers des statuts d'office de l'habitat en réelle capacité de devenir un ensemble en matière de logement. Les Offices publics de la Drôme évoluent, notamment DAH se renforce pour répondre aux attentes des élus de tout le département.

De nombreuses communes, compte tenu de leur taille ou de leur capacité financière, ne peuvent réaliser les opérations de logement qu'elles envisagent.

OBJECTIF

Accélérer la production de logements abordables par les aménageurs publics, au service des communes

MOYENS

Mise à disposition de foncier ou de bâti (sous forme de bail emphytéotique, dans l'attente d'un outil type EPFL) sur des secteurs stratégiques pour le Département : secteurs soumis à de fortes pressions ou en fort besoin de revitalisation

MODALITÉS

- chef de file : Département
- chef de projet : Aménageurs publics

EFFETS ATTENDUS

Augmentation de la production en réponse aux objectifs du Plan d'action drômois pour le logement ou du PDH

Action n° 15

Appuyer la construction de logements aidés

CONSTAT

Les deux-tiers des Drômois peuvent prétendre à un logement aidé et 8 000 demandes sont en attente. Les opérateurs du logement social rencontrent des difficultés à équilibrer certaines opérations. Aujourd'hui, la Région intervient sur la production neuve sur 40 % des opérations et soutient les logements produits par des communes de moins de 1 000 habitants.

OBJECTIF

Produire du logement locatif social, en neuf ou en acquisition amélioration

MOYENS

Convention de partenariat Département/Région
Convention d'objectifs et de moyens avec les opérateurs
Aide du Département (refonte du règlement subventions et garanties) pour des logements économes en espace, en énergie, adaptables aux personnes âgées et/ou handicapées, avec une contrepartie sociale à préciser

- 1- maîtrise d'ouvrage organismes HLM :
 - aide de base pour tous les logements neufs ou en acquisition amélioration financés en PLUS et PLAI, correspondant aux attentes du Département et non aidés par la Région
 - aide ciblée au profit des opérations d'acquisition – amélioration et de "Cœur de villages"
 - aides ciblées : "logements qualité environnementale"...
- 2 - maîtrise d'ouvrage communes, CCAS, EPCI
 - aide sur les opérations d'acquisition-amélioration, de réhabilitation/rénovation (aide cumulable avec l'aide de la Région dans certains cas)

MODALITÉS

- chef de file : Département
- chef de projet : bailleurs publics, communes
- partenaires : État, Région, EPCI, 1% logement, CDC...

EFFETS ATTENDUS

Passer de 450 à 650 logements (PLUS – PLAI) produits par an, d'ici à 2010.

- relancer l'offre de logements abordables

orientation n° 2

Développer la production de logements abordables

Action n° 16

Inciter à la production d'habitat «très social» et économe en charges

CONSTAT

Lors des Assises de l'insertion, puis celles du logement, il a été constaté que :

- 30 % des bénéficiaires du RMI n'ont pas de logement autonome mais sont hébergés par des parents, des amis
- 28 % des Drômois ont des ressources leur permettant d'accéder au logement «très social»

Une aide à la production s'avère nécessaire pour développer la production de toute forme d'habitat «très social».

OBJECTIF

Favoriser l'insertion par le logement

Répondre aux objectifs du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

MOYENS

Aide du Département (refonte du règlement) pour la création de logements d'insertion économes en énergie, de résidences sociales et de terrains familiaux pour nomades sédentarisés

MODALITÉS

- chef de file : État
- chef de projet : bailleurs publics, communes, associations
- partenaires : Département, Région, CDC

EFFETS ATTENDUS

Augmentation et accessibilité renforcée du parc locatif très social pour les plus modestes, de l'ordre de cinquante logements par an

Action n° 17

Développer le programme "Cœur de quartier, cœur de village"

CONSTAT

Le programme "Cœur de quartier, cœur de village", créé en 2000 connaît un fort succès. Ainsi en 6 ans ce sont près de 50 opérations qui ont été réalisées permettant la création de 544 logements adaptés aux personnes âgées.

Face aux enjeux liés au vieillissement de la population, le renforcement significatif de cette intervention est souhaité par tous les acteurs drômois en privilégiant la mixité intergénérationnelle.

OBJECTIF

Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées dans des logements adaptés et situés à proximité des commerces et des services

Favoriser la mixité intergénérationnelle

MOYENS

Aide départementale ciblée :

- financement d'une partie du coût de l'adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite
- prise en compte du coût de l'ascenseur s'il y a lieu

MODALITÉS

- chef de file : Département
- chef de projet : bailleurs publics
- partenaires : Communes, CCAS, associations pour le maintien à domicile, mutuelles...

EFFETS ATTENDUS

Création d'une centaine de logements adaptés par an

- relancer l'offre de logements abordables

orientation n° 2

Développer la production de logements abordables

Action n° 18

Soutenir les **projets de renouvellement urbain**

CONSTAT

La Drôme est un département qui compte des quartiers en difficultés dans des villes de grande taille (Romans, Valence, Montélimar) ou de taille plus modeste (St Vallier, Pierrelatte, Donzère, Loriol). Dans certaines de ces cités des projets d'aménagement urbain -élaborés ou en cours d'élaboration- sont susceptibles de s'inscrire dans une procédure de renouvellement urbain ANRU ou CUCS. Ces projets d'aménagement urbain comprennent des opérations de démolition d'immeubles comportant une importante vacance, suivies d'opérations de reconstruction de qualité.

OBJECTIF

Accompagner le développement des quartiers les plus en difficulté

MOYENS

- aide à la démolition
- aide à la reconstruction ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux

MODALITÉS

- chef de file : État
- chef de projet : communes
- partenaires : Département, Région, EPCI, bailleurs publics, ANRU

EFFETS ATTENDUS

Démolition d'une centaine de logements par an
Reconstruction/réhabilitation dans les mêmes proportions
Renforcement de l'attractivité du parc locatif en ZUS

Action n° 19

Favoriser la production de **logements conventionnés** dans le **parc privé**

CONSTAT

La Drôme a connu de nombreuses OPAH, qui fonctionnent bien la plupart du temps, malgré la réticence de certains bailleurs à conventionner leurs logements. Or le parc privé représente un vivier majeur pour la production de logements abordables complémentaires de l'offre du secteur public, notamment pour les personnes à faibles revenus.

OBJECTIF

Maintenir et augmenter le parc conventionné privé, économe en charges et privilégiant le recours à des matériaux de qualité

MOYENS

- Aide départementale ciblée sur les logements conventionnés par l'ANAH (refonte du règlement et prise en compte du conventionnement sans travaux)
- dans le cadre des OPAH (Opération programmée de l'habitat) et des PIG (Programmes d'intérêts généraux)
 - dans le cadre des PST (Programmes sociaux thématiques) qui concernent des logements très sociaux
 - opportunité de transformation de gîtes ruraux

MODALITÉS

- chef de file : État
- chef de projet : EPCI
- partenaires : Département, Région, communes

EFFETS ATTENDUS

Production de 150 logements conventionnés, sociaux ou très sociaux, par an

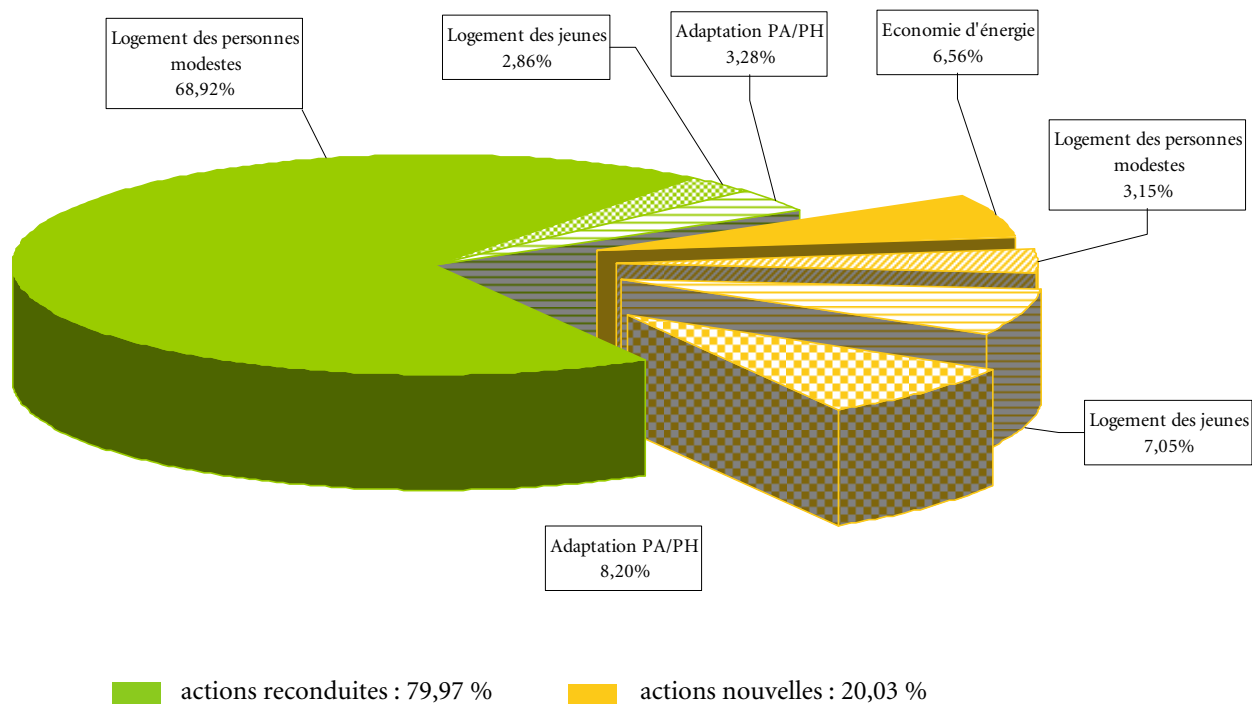
- répondre aux besoins des personnes fragiles

orientation n° 3

→ Pourcentage du budget affecté par le Département aux "aides aux personnes, aides à la pierre, aides en faveur des économies d'énergie" en 2007 :

28,94 %

→ Répartition



→ Qualification et quantification des actions pour 2007

Type d'action	objectifs
Adaptation du parc public aux personnes âgées et handicapées (DS26)	Passer de 100 à 200 logements adaptés
Aides aux économies d'énergie dans le parc public	Réhabilitation de 100 logements
Dispositifs en faveur des propriétaires occupants modestes (FSH/ FSME)	Réhabilitation d'une cinquantaine de logements
Développement de l'AIVS	Accès au logement pour 50 familles très modestes
Structures d'hébergement temporaire type FJT (Résidences sociales) et définitif (Maison relais)	Création d'une cinquantaine de logements (objectif sur trois ans)
Aide au logement des jeunes	250 ménages aidés (garanties et accompagnement)
Lutte contre l'habitat indigne	Intervention auprès de 20 familles et 10 collectivités (aide à l'exercice du pouvoir des Maires)
Fonds unique Habitat Logement (pour mémoire)	4500 aides directes pour l'accès et le maintien dans le logement, l'accompagnement et l'énergie

- répondre aux besoins des personnes fragiles

orientation n° 3

Adapter les logements existants aux enjeux d'aujourd'hui

Action n° 20

Adapter les logements au handicap et à la perte d'autonomie, dans le parc public et le parc privé

CONSTAT

D'ici 2015, la Drôme devrait compter 2 200 personnes âgées dépendantes supplémentaires de plus de 60 ans. L'effort d'adaptation des logements est déjà engagé pour les personnes âgées comme pour les personnes handicapées, mais de nombreux logements du parc drômois restent inadaptés. Aujourd'hui, il est difficile de répondre à l'ensemble des demandes présentées par des personnes âgées ou handicapées, ce qui compromet le maintien à domicile et peut entraîner des entrées en établissement médicosocial en urgence.

OBJECTIF

Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées

MOYENS

- . Augmentation du nombre de logements adaptés :
 - aides au financement des travaux d'adaptation ; aide à la recherche des financements auprès des organismes de retraites ; recours aux systèmes d'exonération de taxe foncière bâtie
- . Rapprochement de l'offre et de la demande :
 - utiliser les moyens de communication du département et ceux du CALD (notamment le site Internet Adalogis26)
- . Coordination avec les CLIC et la MDPH
- . Guide à l'usage des demandeurs et des bailleurs

MODALITÉS

- chef de file : Département
- chef de projet : CALD
- partenaires : ANAH, Région, Caisses de retraite, banques

EFFETS ATTENDUS

Passage de 100 à 200 logements adaptés par an dans le parc privé
Adaptation de 100 logements par an dans le parc public.

Action n° 21

Soutenir la réhabilitation du parc public existant

CONSTAT

Le parc public drômois comprend 22 460 logements dont 50,6 % datent de plus de 30 ans. En particulier, Drôme Aménagement Habitat possède le plus grand parc locatif social drômois mais aussi le plus ancien. Une partie de ce dernier perd chaque année de son attractivité et se pose la question de sa nécessaire remise à niveau pour répondre aux attentes des ménages.

OBJECTIF

Abaisser le montant des charges pour les ménages logés dans le parc le plus coûteux en énergie
Renforcer l'attractivité du parc public

MOYENS

Aide forfaitaire au logement (en 2007, action inscrite au titre du soutien spécifique à l'organisme HLM rattaché au Département, avec une extension possible à d'autres bailleurs)

MODALITÉS

- chef de file : État/Département
- chef de projet : Drôme Aménagement Habitat et autres bailleurs éventuellement
- partenaires : secteur bancaire, ADEME, Région, PIE...

EFFETS ATTENDUS

Réhabilitation de 100 logements/an
Attractivité renforcée du parc locatif social public

- répondre aux besoins des personnes fragiles

orientation n° 3

Adapter les logements existants aux enjeux d'aujourd'hui

Action n° 22

Optimiser les **dispositifs en faveur des propriétaires occupants modestes**

CONSTAT

Les dispositifs FSH (Fonds solidarité habitat) et FSME (Fonds solidarité de maîtrise de l'énergie), permettent de réaliser des travaux d'amélioration et d'économies de charges au profit des ménages les plus modestes. Ils complètent les subventions notamment de l'ANAH et méritent d'être revus et adaptés selon les ressources des ménages.

OBJECTIF

Améliorer l'habitat des ménages défavorisés dans le parc privé

MOYENS

Étude pour une fusion de ces dispositifs

Pour 2008, adaptation des règlements correspondants

MODALITÉS

- chef de file : Département
- chef de projet : CALD
- partenaires : Région, CAF, ADIL, banques, Caisses de retraite

EFFETS ATTENDUS

Réhabilitation d'une cinquantaine de logements par an

Résorption de l'habitat indigne

Action n° 23

Lutter, en lien avec l'État et les collectivités, **contre l'habitat indigne**

CONSTAT

Les situations d'habitat indigne, sont insuffisamment connues et leur traitement s'avère complexe.

OBJECTIF

Résorber l'habitat indigne en agissant auprès des propriétaires et des locataires concernés

MOYENS

Financement d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) en complément de l'État et en sollicitant d'autres partenaires tels que la CAF.

Rédaction par le comité technique du PDALPD d'un cahier des charges technique définissant la mission de l'opérateur autour de trois axes :

- d'évaluation à partir des données existantes et des expériences acquises
- de traitement direct du logement insalubre et du relogement temporaire ou définitif des occupants
- de création et d'animation d'un réseau départemental de lutte contre l'habitat indigne

MODALITÉS

- chef de file : État
- chef de projet : comité technique PDALPD
- partenaires : Département, Région, CAF, communes

EFFETS ATTENDUS

Interventions auprès de 20 familles par an vivant dans des conditions d'insalubrité ou de non-décence avérée

Interventions auprès de 10 collectivités par an pour une aide à l'exercice du pouvoir des maires

Cohérence accrue -par l'animation et des rencontres thématiques- du réseau des structures compétentes dans ce domaine

- répondre aux besoins des personnes fragiles

orientation n° 3

Faciliter l'accès au logement des populations les plus fragiles

Action n° 24

Étendre l'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) à l'ensemble de la Drôme

CONSTAT

Les bailleurs privés sont très réticents à louer un logement aux bénéficiaires de minima sociaux. L'efficacité de l'action conduite par l'AIVS dans le nord du département pour y remédier a été reconnue lors des Assises de l'insertion et des Assises du logement. Un développement du dispositif dans le sud du département semble judicieux.

OBJECTIF

Favoriser la captation de logements dans le parc privé

Inciter les propriétaires privés à confier la gestion de leur bien

MOYENS

Développement d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) dans le sud du département :

- rédaction d'un cahier des charges
- choix d'un prestataire fin 2006
- soutien de l'AIVS avec un financement d'Aide à la médiation locative (AML) et une aide au démarrage

MODALITÉS

- chef de file : Département
- chef de projet : AIVS
- partenaires : bailleurs privés, Région, communes

EFFETS ATTENDUS

Accès au logement pour 50 familles très démunies par an

Action n° 25

Aider les réseaux d'accompagnement au logement des jeunes

CONSTAT

Certains accédants au logement, les jeunes notamment, ont souvent peu d'expérience locative et/ou ne disposent pas des garanties qu'offre un contrat à durée indéterminée ou un appui familial. Les bailleurs refusent de leur louer directement et réclament l'engagement de tiers. Ces personnes se retrouvent exclues de l'accès au logement.

OBJECTIF

Accompagner les jeunes pour l'accès au logement dans le secteur privé

MOYENS

Développement du partenariat avec la Région, la CAF et la MSA

Renforcement du soutien aux associations proposant des sous-locations et des mesures de baux accompagnés

Développement du recours aux garanties des risques locatifs (GRL) prévues par la loi du 26 juillet 2005 de services aux personnes et l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL)

Appui à l'information et à la mise en relation vers un site internet dédié au logement des jeunes dans la Drôme

MODALITÉS

- chef de file/chef de projet : Département
- partenaires : CLLAJ, FJT, Missions locales, Région, 1% logement, mutuelles, CAF, MSA

EFFETS ATTENDUS

Accès au logement autonome après médiation de 250 ménages par an

- répondre aux besoins des personnes fragiles

orientation n° 3

Faciliter l'accès au logement des populations les plus fragiles

Action n° 26

Soutenir le **fonctionnement des résidences sociales/foyers de jeunes travailleurs** et des **maisons relais**

CONSTAT

Certains territoires ont repéré des besoins en hébergement pour :

- les jeunes en apprentissage et en insertion
- les travailleurs saisonniers,
- les personnes vulnérables
- les migrants vieillissants

Les projets ont du mal à aboutir faute de foncier ou d'immobilier disponible, de porteurs associatifs et de partenariat financiers pour assurer le fonctionnement

OBJECTIF

Mailler le territoire en structures d'hébergement temporaire (type FJT) et définitif (Maisons, relais, appartements associatifs)

MOYENS

Soutien aux porteurs de projets dans le démarrage et le développement des opérations et plus particulièrement :

- logements temporaires sur Die/Pierrelatte
- appartements associatifs pour adultes vulnérables sur Romans
- maisons relais pour migrants vieillissants sur Valence

Aide à la constitution d'un partenariat financier pour le fonctionnement

MODALITÉS

- chef de file : Département
- chef de projet : associations
- partenaires : collectivités, CAF, État...

EFFETS ATTENDUS

Création d'une cinquantaine de logements d'ici 2009

- ANNEXES

glossaire

- glossaire

ADALOGIS	Bourse aux logements adaptés
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ADIL	Association Départementale d'Information sur le Logement
ADLS	Agence Drômoise Locative et Sociale
ADQE	Association pour le Développement de la Qualité Environnementale
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale
AML	Aide à la Médiation Locative
ANAH	Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale de Rénovation Urbaine
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CALD	Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme
CAPEB	Confédération des Artisans et Petites Entreprises du Bâtiment
CAUE	Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDC	Caisse de Dépôts et Consignations
CDI	Contrat à durée indéterminée
CDRA	Contrat de Développement Rhône-Alpes
CEDER	Centre d'Études et de Développement des Énergies Renouvelables
CLH	Commission Locale de l'Habitat
CLIC	Centre Local d'Information et de Coordination personnes âgées
CLLAJ	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
CNFPT	Centre National de la Fonction Publique Territoriale
CRH	Comité Régional de l'Habitat
CUCS	Contrat Urbain de Cohésion Sociale
DAH	Drôme Aménagement Habitat
DDE	Direction Départementale de l'Équipement
ENL (loi)	Engagement National pour le Logement
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPF	Établissement Public Foncier
EPFL	Établissement Public Foncier Local
FSH	Fonds Solidarité Habitat
FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement
FSME	Fonds de Solidarité de Maîtrise de l'Énergie
GRL	Garanties des Risques Locatifs
HLM	Habitation à Loyer Modéré
INEED	Innovation pour l'Environnement et l'Énergie Durable en Rhône-Alpes
MDPH	Maison Départementale des Personnes Handicapées
MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
MSA	Mutualité Sociale Agricole

OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
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 d'Habitat
PIE	Point Info Énergie
PIG	Programme Intérêt Général
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PST	Programme Social Thématique
RMI	Revenu Minimum d'Insertion
SAFER	Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
UDFJT	Union Départementale des Foyers de Jeunes Travailleurs
UESL	Union d'Économie Sociale pour le Logement

- L A
D R O
M E -

LE DÉPARTEMENT



LE DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

HÔTEL DU DÉPARTEMENT

26 AVENUE DU PRÉSIDENT HERRIOT

26026 VALENCE CEDEX 9

TEL. 04 75 79 26 26

SERVICE LOGEMENT

TEL. 04 75 79 81 86

service-logement@ladrome.fr