

**GROUPE TECHNIQUE
LOGEMENT ET URBANISME
(GTLU)**

Le 15 juin 2017, le CAUE et l'ADIL 26 organisaient une rencontre technique logement et urbanisme sur les aides à la pierre du Département et l'observation de l'habitat à l'échelle infra-communale. Vous trouverez prochainement toutes les informations associées sur le site Internet Adil Observation :

<https://adilobs.dromenet.org>

Prochain GTLU le 21 sept. 2017 sur les plans locaux d'urbanisme intercommunaux et les logements communaux.

COLLOQUE ANNUEL

Le 5 octobre 2017 à Portes-lès-Valence, la Mission d'observation de l'ADIL vous invite à son colloque sur le thème : «Des marchés de l'accession au défi des mutations démographiques».

**La Mission départementale
d'observation de l'habitat**

Mise en place en 2003, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier des départements de la Drôme, de l'Ardèche et de structures intercommunales ainsi que de l'appui des DDT. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre les Présidents des Conseils Départementaux, les Préfets de la Drôme, de l'Ardèche, le Président de l'ADIL 26 et de conventions avec les EPCI.

Contacts : Jacques EBEL
Flavien GUÉRIMAND
Charline GÉRARD

Observation habitat

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ...

DIAGNOSTIC SUR LE PARC HLM

Demande, occupation et offre de logements : la Mission d'observation de l'ADIL accompagne les intercommunalités partenaires dans l'élaboration et le partage d'un diagnostic utile à la définition et la mise en place de leur convention intercommunale des attributions.

LOGEMENTS VACANTS

Depuis le premier trimestre 2017, la Mission d'observation de l'ADIL produit des études sur le repérage des logements vacants à l'échelle communale et infra-communale à partir des fichiers d'origine fiscale dit MAJIC.

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

En avril 2017, l'ADIL 26 a été retenue par le ministère en charge du logement pour rejoindre le réseau des OLL (Observatoire

Locaux des Loyers) piloté par l'ANIL (Agence Nationale d'Information pour le Logement). Les secteurs Montilien et de RoValTain viendront donc rejoindre dès cette année les 27 autres agglomérations françaises couvertes par un OLL. Un premier comité de pilotage réunissant Département, l'Etat, EPCI, CAF et représentants d'agences immobilières a eu lieu le 4 juillet, afin de lancer le projet.

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

Durant l'été, la Mission d'observation de l'ADIL 26 actualise comme chaque année sa fiche d'indicateurs statistiques avec des données de l'INSEE, de la DREAL, des services fiscaux.

QUESTION / RÉPONSE
Comment connaître le parc les copropriétés ?

La base de données des fichiers fonciers (MAJIC) est une source intéressante. Cette donnée proposée par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et mobilisée par la Mission d'observation de l'ADIL 26 permet d'identifier les copropriétés à l'échelle cadastrale. Les fichiers contiennent un descriptif du bâti, de son occupation et des droits de propriétés associés. Ces informations croisées avec d'autres données statistiques ou opérationnelles permettront une observation fine des copropriétés, utile à l'identification de signes de fragilités.



observation habitat

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 66
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site <http://adilobs.dromenet.org>

La lettre de la Mission d'Observation de l'Habitat de l'ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574
Directeur de la publication - Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Jacques Ebel, Flavien Guérimand, Ode Soulier
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26, SOLIHA Drôme

MISSION DÉPARTEMENTALE
D'OBSERVATION
DE L'HABITAT DE LA DRÔME
ADIL 26



observation habitat

OBSERVER
POUR MIEUX DÉCIDER

42 / AOUT 2017

LETTRE
OBSERVATION HABITAT



Dieulefit - Le Bellevue - Les Terrasses du soleil

LOGEMENT SOCIAL ET MIXITÉ

L'IMPACT DE LA LOI DU 27 JANVIER 2017

EDITO
**UN ENJEU POUR LES
INTERCOMMUNALITÉS**

La politique de peuplement du parc de logement social est devenue une responsabilité importante pour les intercommunalités concernées par la réforme introduite par la loi « Egalité et citoyenneté ». Dans la Drôme comme dans l'Ardèche, près d'une quinzaine de structures intercommunales vont devoir mettre en place des conventions intercommunales d'attributions et des plans de gestion de la demande. C'est une responsabilité importante pour l'avenir de leur territoire. L'Adil 26 est mobilisée pour informer le public des nouvelles dispositions, mais aussi pour fournir les chiffres aux collectivités concernées nécessaires à la définition des objectifs. Pour les élus de la conférence intercommunale du logement, comme pour les demandeurs de logement social et les habitants, il faut faire œuvre de pédagogie.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

DOSSIER

Le projet de loi «Égalité et Citoyenneté» a été définitivement adopté le 27 janvier 2017. Cette loi vient « boucler » un cycle de textes (lois Alur, Ville, Notre et MAPTAM) qui modifient en profondeur le dispositif d'attribution et d'occupation du patrimoine locatif social et impactent le jeu d'acteurs et leur responsabilité en matière de politique de peuplement.



Aubenas - Les Faïsses de Lazuel

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO	P.1
Hervé Chaboud, Président de l'ADIL 26, Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE	
ENTRETIEN	P.2
Bernadette BOUCHET, Responsable de l'unité Droit au Logement DDCSPP de l'Ardèche	
DOSSIER	P.3
Loi égalité citoyenneté, reformer les attributions	
BRÈVES	P.4
AGENDA	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS	P.4
QUESTION/RÉPONSE	P.4

BERNADETTE BOUCHET
Responsable unité Droit
au Logement DDCSPP 07*

Quels sont les objectifs généraux de la loi Egalité et citoyenneté ?
En matière de logement, la loi a pour principale ambition d'améliorer la mixité sociale dans l'habitat. Il s'agit de rendre accessible l'ensemble des quartiers à tous les ménages quel que soit leur revenu. Pour ce faire la loi renforce les dispositions de la loi ALUR en matière d'attributions de logements sociaux, en fixant des objectifs très précis quant au nombre et à la localisation des attributions qui doivent intervenir au profit des ménages à faible revenu. Ces objectifs, qui concernent l'ensemble des bailleurs sociaux sont définis pour chaque intercommunalité. En effet, leur rôle en matière de pilotage de la politique d'attribution introduite par la loi ALUR est précisé et renforcé par la loi « Egalité citoyenneté ». Cette nouvelle responsabilité va s'articuler avec leur politique de l'habitat conduite à travers le PLH.

Quel est le calendrier de mise en application ?
Les dispositions en matière de mixité sociale sont d'ores et déjà applicables. Les intercommunalités concernées par cette réforme sont au nombre de 7 pour le département de l'Ardèche mais ne sont pas toutes au même stade d'avancement de leur PLH et dans la mise en œuvre de la réforme. Les conférences intercommunales du logement de la CC du Bassin d'Aubenas et d'Ardèche Rhône Coiron ont lancé leurs premiers travaux de diagnostic de qualification et d'occupation du parc social.

Qu'est-ce que cela change pour les demandeurs ?
La principale disposition qui touche directement les demandeurs concerne la mise en place des services d'accueil et d'information des demandeurs. Il s'agit d'un service qui informera et guidera les demandeurs dans leurs démarches, en lien étroit avec les bailleurs sociaux du territoire. Prochainement un dispositif, permettra aux demandeurs d'avoir une lisibilité sur le suivi de leur dossier (complétude, propositions en cours, etc) via le portail grand public.

* Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations de l'Ardèche

LOI ÉGALITÉ CITOYENNETÉ

RÉFORMER LES ATTRIBUTIONS

La loi «Egalité et citoyenneté», dans son titre 2, a pour objectif de favoriser l'accès de chacun à un logement abordable adapté à ses besoins, quel que soit son lieu de résidence et son niveau de revenus à travers les trois leviers suivants : les attributions de logements sociaux, les loyers dans le parc social, et l'offre de logements HLM.

Pour réformer les attributions de logements sociaux, l'enjeu est de taille et concerne près de 18 000 ménages demandeurs d'un logement HLM au 1er janvier 2017 dans la Drôme et l'Ardèche.

La demande en logement HLM					
	Parc HLM	Taux de logements HLM	Demandes actives	Demandes satisfaites dans l'année	Ratio demandes actives/satisfaites
Ardèche	12993	9.2%	4779	1479	3.2
Drôme	27239	12.6%	13018	3096	4.2

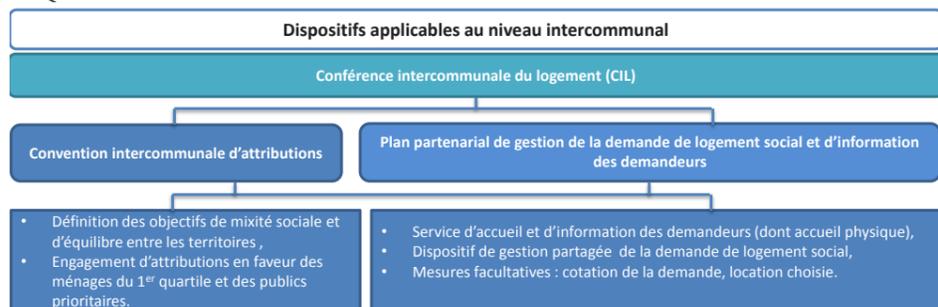
Source : ADIL26 et N° unique au 31/12/2016 et RPLS 2016

LES RESPONSABILITÉS DES TERRITOIRES

La loi «Egalité citoyenneté» fait des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) les chefs d'orchestre de la politique de peuplement notamment via la création d'une conférence intercommunale du logement (CIL).

Les EPCI dans l'obligation de se doter d'une CIL sont :

- les communautés d'agglomération avec ou sans quartier en politique de la ville (QPV) tenues de fait d'élaborer un programme local de l'habitat (PLH*),
- 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 et par conséquent soumises à l'élaboration d'un PLH,
- les communautés de communes compétentes en matière d'habitat sans obligation de réaliser un PLH mais possédant un QPV.



*PLH : Programme local de l'habitat. Un PLH est obligatoirement élaboré dans 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, dans toutes les communautés d'agglomération et les communautés urbaines.

Sur la Drôme et l'Ardèche, 5 communautés d'agglomération et 5 communautés de communes sont dans l'obligation d'élaborer une CIL pour garantir l'égalité des chances et la mixité (voir carte).

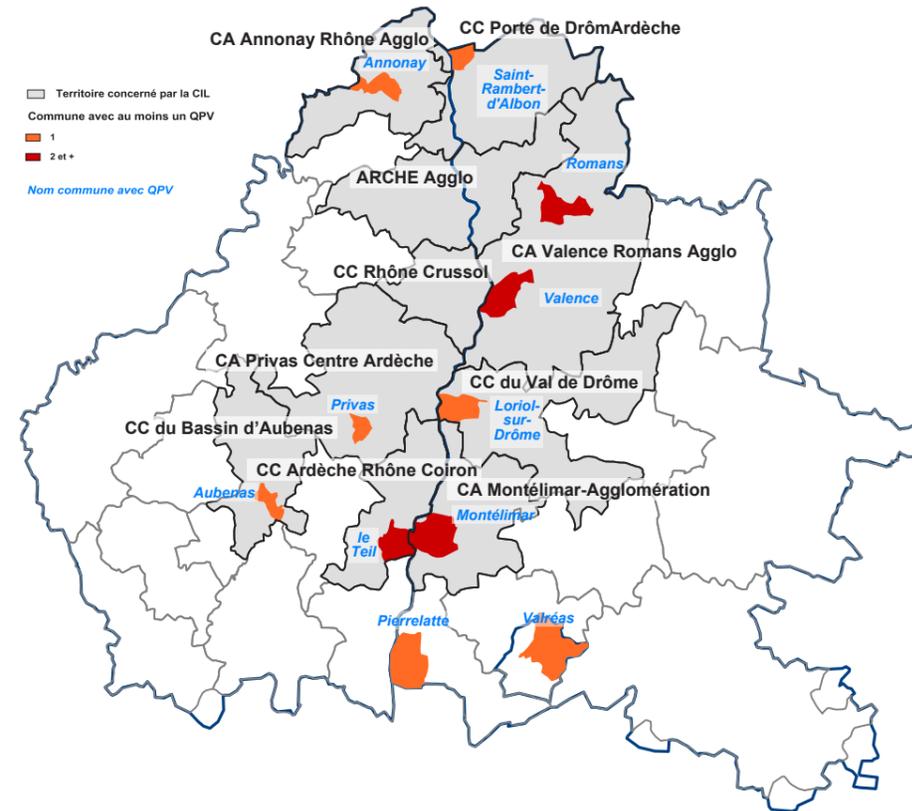
A noter que les communautés de communes de Drôme-Sud-Provence et de l'Enclave des Papes-Pays-de-Grignan n'ont pas pris la compétence habitat. Si tel était le cas, elles seraient également concernées par la réforme des attributions, du fait de l'obligation d'élaborer un PLH pour la première et de la présence d'un QPV pour la seconde.

ÉGALITÉ DES CHANCES ET MIXITÉ

Afin d'améliorer l'équilibre de peuplement la loi fixe des objectifs d'attribution de logements sociaux en fonction du niveau de ressources des candidats. Il s'agit de faciliter l'arrivée de ménages plus aisés dans les quartiers les plus sensibles et de faire bénéficier les plus modestes d'attributions en dehors de ces quartiers. On utilise alors la méthode du quartile.

Le premier quartile correspond au quart des demandeurs dont les ressources annuelles par unité de consommation sont les plus faibles. Le niveau de ressources annuelles est calculé à partir de l'ensemble des demandes enregistrées dans l'infocentre du numéro unique pour lesquelles les ressources connues sont positives ou nulles. Le 1^{er} quartile de revenus est calculé pour chaque EPCI.

TERRITOIRES CONCERNÉS PAR LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS



ATTRIBUTIONS ET MIXITES SOCIALES

Dans le but de garantir la mixité sociale et l'égalité des chances, au moins 25 % des attributions de logements sociaux situés en dehors des QPV seront réservés au quart des demandeurs les plus pauvres (1^{er} quartile). Dans les QPV, ce sont au moins 50 % des attributions qui seront proposées aux ménages avec des niveaux de revenus les plus élevés.

La procédure d'attribution est également rendue plus transparente avec l'obligation pour les territoires et leurs partenaires d'accueillir et d'informer le demandeur sur les critères en vigueur pour la sélection des dossiers et sur les caractéristiques du parc social.



Drôme-Ardèche Immobilier

LES PUBLICS PRIORITAIRES

Parallèlement aux critères du niveau de ressources du demandeur, le processus d'attribution des logements sociaux doit également considérer les personnes définies comme prioritaires au sens du code de la construction et de l'habitation (L.441-1), du Droit Au Logement Opposable (DALO), ou relevant des opérations de renouvellement urbain, ou définies dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Le territoire pourra également «flécher» des publics prioritaires pour répondre aux besoins spécifiques et assurer l'équilibre de peuplement des quartiers.

L'OFFRE HLM

L'offre HLM sur le territoire (27 239 logements en Drôme et 12 993 en Ardèche), conditionne en partie l'atteinte des objectifs d'attribution en et hors QPV. Actuellement, 35 % en Drôme et 15 % en Ardèche, du parc HLM est concentré dans les QPV. Ce taux est variable selon les territoires. La programmation en logements sociaux diversifiés et accessibles et l'intervention des politiques publiques pour la valorisation des QPV devraient permettre d'atteindre les objectifs de mixités.

BRÈVES

VEFA HLM : la percée
En 2016 la Vente En État Futur d'achèvement (VEFA) a représenté 39 % des logements produits en France par les organismes d'HLM. Sur la seule construction neuve la VEFA représente 45 % de la production HLM. Une belle percée.
Source : Le Moniteur 12 mai 2017

Maisons individuelles : des records battus
Le temps est au beau fixe pour les constructeurs de maisons individuelles avec des records de commercialisation battus en 2016 et dès le premier trimestre 2017. D'après les professionnels, la progression des ventes est de plus de 11 % en Auvergne Rhône-Alpes entre 2015 et 2016.
Source : Le Moniteur 12 mai 2017

Les projets d'accession à la propriété
Dans le cadre de leurs missions, les ADIL apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé lors de l'achat de leur logement. En 2016, cette activité a représenté plus de 10% des 820 000 consultations individualisées du réseau. Afin de sécuriser le cadre décisionnel des ménages, certains entretiens associent une approche juridique et financière du projet du particulier et une simulation détaillée des modalités de son financement, incluant les éventuelles aides locales. 11 200 projets d'accession ont fait l'objet d'une étude financière par des conseillers juristes du réseau en 2016. Une synthèse est proposée par l'Anil.
Source : ANIL mai 2017

Regard sur le mal-logement en Europe 2017
Malgré des systèmes d'enquêtes souvent incomplets, une augmentation du nombre de personnes sans domicile à moyen ou long terme est constatée dans la quasi-totalité des pays européens. Selon l'INSEE, entre 2001 et 2012, l'augmentation est de 50 % en France.
Source : FAP FEANSTA 03/2017

Source : FAP FEANSTA 03/2017