

Quelles offres de logements pour les personnes en grande précarité ? Tables 1 - 2

| C'est quoi le problème ? | Dans l'idéal il faudrait que ? | Concrètement on fait quoi dans le PLH ? |
|---|--|---|
| <p>De qui parle-t-on ? des personnes aux minima sociaux, des sans-abris et des personnes mal-logées (en procédure d'expulsion, endettement, logées par marchand de sommeil...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les loyers sont souvent inaccessibles pour les ménages les + précaires. (Surtout dans le privé. Dans le social, les petits logements sont les plus chers, proportionnellement à leur taille) - Difficultés particulières pour les jeunes (situation instable, pas de ressources...), étudiants étrangers (pas de garant) - Les garanties demandées par les bailleurs sont trop nombreuses - Les procédures administratives sont complexes. Non-recours - Les bailleurs peuvent avoir des représentations sur les ménages très précaires. Peur de les loger. - De + en + de démarches dématérialisées, fracture numérique - L'offre d'hébergements et des logements ne sont pas toujours en adéquation avec les demandes. Ex : nb de T2 / place en logement adapté type pension de famille ou FJT - Les différents accompagnements spécifiques logement sont à renforcer et harmoniser - Les objectifs du DALO ne sont pas respectés - Le coût de la vie augmente (inflation, prix des énergies) mais pas forcément les minima sociaux ou les salaires. <p>Différents types de précarité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Précarité économique (prix du loyer/problème de la solvabilisation des ménages. En corollaire, manque de PLAI, d'offres en diffus hors QPV avec des modes de chauffage attractif/ limites de l'APL. Cas des résidences sociales qui fonctionnent avec une redevance, permettant une régularité du montant) - Précarité sociale (importance de qualifier les besoins des demandeurs et leur capacité à habiter de façon autonome). Notion d'isolement. En corollaire, typologies à adapter aux besoins sociaux. | <ul style="list-style-type: none"> - Produire + de logements sociaux et de places d'hébergement - Réquisition des logements vacants - Plafonner les loyers. - Respecter les objectifs du DALO - Rendre + faciles les procédures d'accès au logement. Renforcer l'accompagnement pour lutter contre la fracture numérique et le non recours - Améliorer l'identification des personnes éloignées du logement. Créer un outils d'observation - Adapter la production de logement selon les besoins : T2, PMR, logement sénior, habitat partagé...] - Faciliter la mutation - + de pénalités pour les communes qui ne respectent pas les obligations de logements sociaux - Réaliser une vraie mixité - Rendre les demandeurs + acteurs : location active, transparence du système d'attribution, participation des personnes aux instances... - Augmenter les aides à la réhabilitation pour permettre une mise en location de plus de logements - Associer les propriétaires privés pour faciliter l'accès au logement privé (encadrement des loyers, Louez + facile, déconstruire représentations sur personnes précaires, former aux dispositifs type FSL, communication dans journaux locaux, réunions d'information...) - Adapter le SIAO pour qu'il puisse orienter vers le logement aussi - Recadrer la vente des logements publics : donner la priorité aux occupants, obliger la réhabilitation énergétique avant la vente - La gestion des PLAI pourrait redevenir collégiale à travers la coop des communes - Harmoniser les dispositifs d'accompagnement et les renforcer. Créer un pôle accompagnement. - Faire plus de lien avec les accompagnements santé et emploi | <ul style="list-style-type: none"> - Encadrer les loyers - Produire du logement adapté aux besoins des demandeurs : - Avoir une vision plus fine des besoins pour une production adaptée : places en pension de famille, FJT, résidences sociales, petites et grandes typologies de logement, PLAI et PLAI adaptés... - Soigner l'accompagnement logement : harmoniser les dispositifs d'accompagnement pour les rendre plus lisibles et adapter l'intensité de l'accompagnement aux besoins des ménages. - Mettre en place un outil/diagnostic partagé entre les différents acteurs du logement pour mieux cerner les besoins et adapter l'offre - Arbitrages financiers - Arbitrages en moyens techniques - Arbitrages en moyens humains pour les accompagnements |

| | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Précarité administrative (problématique accès et maintien des droits) - Problématiques des familles monoparentales : garde alternée séquentielle, typologie logement - Tension sur les logements très sociaux et gestion de la pénurie conduisant à des attributions parfois non ajustées : coopération PLAI priorisant les situations d'extrême urgence ; demandeurs lambda de PLAI se voyant attribuer des logements en PLUS ce qui les placent dans des équilibres économiques précaires ; des ménages PLUS autonomes logés en résidence sociale faute de petites typologies dans le parc social, liste d'attente de 2 à 3 ans dans les pensions de famille – sorties principalement dues à des décès, etc. | <ul style="list-style-type: none"> - Mieux cerner les situations des demandeurs pour adapter au mieux l'offre de PLAI ou autres types de logement - Augmentation du volume global de PLAI ? - Garantir une offre de logement adaptés en terme de sobriété énergétique - Soutien financier des bailleurs - Davantage de foncier public disponible | |
|--|---|--|

La production de logement social dans l'existant : où, quoi, comment ? Tables 3 - 4

| <i>C'est quoi le problème ?</i> | <i>Dans l'idéal il faudrait que ?</i> | <i>Concrètement on fait quoi dans le PLH ?</i> |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Le coût des travaux est trop important pour traiter les passoires thermiques pour arriver à du B, et les réhab. qui permettent d'atteindre du C sont insuffisantes - La localisation (quartiers ou copro avec déjà de l'offre sociale de fait qui répond à un certain public) Les secteurs où les logements sont les plus chers sont souvent ceux qui auraient le plus besoin de produire du logt social. - Ajouter des logements dans certaines grandes copro en difficultés ne change rien aux difficultés, amène des publics plus sociaux dans des endroits déjà fragiles. - Il manque une connaissance fine de la vacance, chiffres, mais vacance n'est pas la seule cible pour AA => Il manque une connaissance globale du besoin de réhabilitation - AA en diffus produit de l'éparpillement des logements sociaux et donc des difficultés de gestion. - Souvent de petites opérations pour lesquelles il n'y a pas de modèle économique (mais fonctionne bien pour les centres anciens, intérêt urbain et d'attribution) - Conventionnement ANAH : qualité des logements inégale, selon localisation, loyers trop chers ou pas attractifs. - Le modèle économique ne tourne pas. Les aides pour l'AA payent les travaux, si programme classique, ne payent pas l'acquisition ni les travaux pour des opérations qui n'entrent pas dans le calibre normal. - Difficulté à convaincre les propriétaires privés de conventionner leurs logements (mauvaise image du logement social, aides au parc privé peu attractives dans un marché tendu). - Limite de la taxe sur les logements vacants car applicable à la vacance > 5 ans. - Limite des DIA dans les communes déficitaires ou en carence car peu de logements abordables. Et difficulté du délai de décision, très court, qui nécessite une grande réactivité de la part des financeurs et une prise de risque pour les bailleurs sociaux. - Problème de la prise en charge du déficit foncier (commune/GAM). | <ul style="list-style-type: none"> - Besoin d'une connaissance précise du parc existant pour identifier des typologies, qualifier des potentiels et prospecter en fonction des éléments. (Observatoire national du Bâtiment - ONB par école des Mines de St Etienne) - Une foncière spécifique, qui porte le risque et le mutualise - Une DUP spécifique rénovation qui permettrait de racheter rapidement dans les copro pour les maîtriser, avec des délais courts - Avoir un budget AA plus important pour permettre d'augmenter la production de LLS en AA et en faire un vrai outil de production du logement social. - Besoin d'une prise de conscience de la part des propriétaires de logts classés en F et G sur la valeur de leur bien en fonction des travaux à faire. - Renforcer la communication auprès des propriétaires privés, par une action + directe au-delà de l'envoi de courriers qui très souvent restent sans réponse. - Cibler les copropriétés dans lesquelles développer l'AA et mettre en place des moyens humains de captation. - Identifier les bureaux qui pourraient être transformés en logements (localisation souhaitable en terme de proximité des services, et mobilisable à court terme en terme de règles PLUI, nature des travaux à réaliser, qualité après travaux notamment en terme de DPE, financements, éventuellement relocalisation des activités en place). | <ul style="list-style-type: none"> - Informer les propriétaires des biens classés F et G de la loi et de l'impact sur la valeur de leur bien. - Réaliser une analyse à partir du croisement de bases de données. Avec ce premier diagnostic, organiser des rendez-vous communes/Métropole pour définir une stratégie et cibler des territoires ou des copros qui semblent propices à l'AA. - Cibler les communes déficitaires et en carence, les étiquettes énergétiques E, F, G, les copropriétés où les bailleurs ont déjà du parc, les petites copropriétés pouvant devenir des monopropriétés bailleurs à moyen terme - A partir du retour d'expérience sur les dossiers d'AA de ces dernières années, élaborer des typologies de copro (selon taille, âges...) pour avoir des automatismes et être réactif quand des opportunités se présentent (groupe maîtrise d'ouvrage bailleurs sociaux sous l'égide de la Métropole ?). - Aller capter les propriétaires selon leurs revenus - Développer un outil assurant le risque financier pour l'AA (amiante, structure du bâtiment à reprendre ..), en lien avec l'EPFL, et SEM, sur le modèle de la foncière commerce ? - Rôle possible de l'OFS métropolitain dans la mobilisation de l'existant ? Renforcer ses moyens. |

| | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Des montages en opérations d'acquisition-amélioration (AA) qui sont difficiles à équilibrer, surtout dans les secteurs attractifs où la charge foncière est élevée. - Nécessite des subventions importantes, avec participation parfois élevée de la commune (ex Meylan : de 50 à 80 K€/logement). - Difficultés de l'AA en copropriété pour le bailleur : intervention limitée en terme de travaux, frais de gestion, moyens humains nécessaires à la captation (1 logement = 1 opération). - Un gisement de bureaux vacants qui n'est pas identifié à ce jour, pour un changement de destination. Et contrainte des règles PLUI (zone éco à faire évoluer en zone habitat ?). - Surélévation du bâti existant : très compliquée sur le territoire GAM au vu des règles sismiques. | <ul style="list-style-type: none"> - Développer un panel de solutions, et faire évoluer le système d'aides pour un développement de la production en AA, en s'adaptant aux différents gisements. - Déconnecter l'aide à l'acquisition de l'aide aux travaux ? - Développer l'accession sociale en BRS dans le parc existant. - Se rapprocher de l'école d'architecture pour des solutions innovantes de production dans l'existant ? | <ul style="list-style-type: none"> - Repenser le système d'aides et l'augmenter pour massifier l'AA (aides GAM et aides communes). Si les communes délibèrent de manière générale, les bailleurs seront plus rassurés pour aller sur des acquisitions, ils auront aussi plus de visibilité. - Faire l'état des lieux des bureaux vacants : locaux >1000 m2 vacants depuis +2 ans ? =>GAM en lien avec la Compétence Développement économique. |
|---|--|---|

La diversification des produits logements et les logements intermédiaires : où, quoi, comment ? Tables 5 -6

| <i>C'est quoi le problème ?</i> | <i>Dans l'idéal il faudrait que ?</i> | <i>Concrètement on fait quoi dans le PLH ?</i> |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Prix des promoteurs ne correspondent pas aux capacités d'achat des ménages - Une production de logements insuffisante en accession par rapport à la production en investissement locatif - Manque de lien entre les collectivités et les bailleurs/promoteurs - Coût élevé du foncier - Difficultés d'avoir des lgts adaptés au niveau d'exigence et au confort de vie : peu de ménages intéressés par les lgts anciens, plus abordables - Pas d'obligation règlementaire de réaliser des lgts intermédiaires donc peu d'offres. Les lgts moins chers (LLS ou ASP/LI) ne sortent pas spontanément dans un marché libre et là où ils seraient nécessaires - Projets BRS ou LI peinent à sortir sur des communes où l'immobilier n'est pas trop cher alors que cela permettrait de diversifier l'offre - Problèmes d'adéquation des typologies : besoins forts pour petites typologies et T5 (nouvelles demandes récentes) mais réalisation de bcp de T3 (plus polyvalents) - Besoin de petits logements peu chers pour redonner de la fluidité notamment en sortie de structures (Adoma) et favoriser les parcours résidentiels. - Typologies de financements des LLS (prod 30%) pas en rapport avec la demande (70%) - Pas assez de lgts avec un accompagnement spécifique, ex pensions de familles - Manque de PLAI adaptés - Pas assez de souplesse dans le versement des loyers (fixe) pour des personnes avec des revenus irréguliers - Difficulté de faire de la mixité inversée dans les quartiers si les ménages ne veulent pas y aller - Problème de la disponibilité du foncier - Problème de la distorsion au temps: temps long pour le foncier et la construction et temps court pour les ménages | <ul style="list-style-type: none"> - Le logement répond à un besoin fondamental : il ne doit pas être un bien marchand et doit être géré par la collectivité avec un taux d'effort de moins 20% - Production de logement par les mêmes moyens (sub publiques, livret A...) - Coût de production et de matériaux à réguler (produire en France pour maîtriser les coûts et s'assurer de la disponibilité) - Prix plafond pour le foncier - Interdire la vente de maison en individuel si la taille du terrain permettait de faire un petit collectif - Plus d'opérations d'aménagement d'ensemble avec des conditions sur les prix de vente - Interdire la division foncière et ne plus faire de maisons individuelles (mais contradictoire avec la demande des ménages, mais on peut répondre à cette demande par d'autres biais : aménagement espaces publics – coûte cher) - Conditionner les cessions de foncier aux objectifs politiques - Faire plus de PLS familiaux – offrir une palette d'offres complètes de LLS - Penser aménagement et qualité des espaces publics, donc habitat au sens large, et pas que logement - Favoriser la mobilité des locataires dans le parc social : en raison de la typologie (ex personne seule qui habite un T5) et | <ul style="list-style-type: none"> - Le foncier est la clé : développer des ZAC pour produire du foncier à coût maîtrisé - Maîtriser a minima le foncier sur quelques parcelles - Réguler le prix du foncier - Développer des réserves foncières à long terme - Utiliser les outils de la préemption, renforcer le travail avec l'EPFL - Utiliser des outils type OAP - Réhabilitations : besoin d'aides spécifiques sur la réhabilitation des lgts anciens - Travailler sur la réversibilité des bâtiments : évolution des bureaux en logements. - Captation de la vacance : récupérer des bureaux vides - Mettre des obligations dans le PLUi pour différents produits logements, pour réguler les prix. - Favoriser la mobilité interbailleurs - Colocation, habitat partagé - Location active s'est bien développée |

| | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Plus de grosses ZAC où la collectivité maîtrise du foncier et travaille sur un programme varié et équilibré pour offrir plusieurs typologies de produits. - Problème des recours - Cumul des règles PLUI qui parfois créent d'autres contraintes (obligation LLS bloquant des opérations habitat participatif, résidences seniors, étudiants...) - Normes lgts très contraignantes, pas de logements neufs de « qualité intermédiaire » possibles - Pas de possibilité de faire du PLS familial car le PLH/PLUI (et l'Etat) en autorisent très peu. La seule offre intermédiaire aujourd'hui est portée par les investisseurs. Vraie question pour certaines communes afin d'élargir la gamme de produits proposés, d'autant plus que le PLS est décompté SRU - Forme du bâti : locatif/accession, individuel/collectif - BRS : produit qui se vend bien sur des territoires très tendus mais question de la territorialisation : les prix proposés par l'OFS Grenoble Alpes ne sont pas adaptés à tous les territoires (par ex, pas assez cher sur Meylan) - Exigences de l'OFS Grenoble Alpes sont très fortes et cela questionne les autres OFS qui ne peuvent pas s'aligner sur les mêmes prix - BRS : souhait d'échanger sur la politique de peuplement afin de mieux cibler les types de ménages qui achètent | <p>faire bouger de l'existant vers le neuf. Accompagner les locataires quand la configuration de la famille change.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer la qualité au-delà du logement : ne pas faire un PLH uniquement quantitatif mais intégrer la qualité du logement - Avoir suffisamment de constructibilité pour ne pas creuser les déficits (PLUI) - Faire évoluer le PLUI plus rapidement |
|---|---|--|

La sortie des passoires énergétiques des parcs privés et sociaux : comment accélérer les réhabilitations énergétiques ? Tables 7-8

| <i>C'est quoi le problème ?</i> | <i>Dans l'idéal il faudrait que ?</i> | <i>Concrètement on fait quoi dans le PLH ?</i> |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Logements privés passoires thermiques = non décents : blocage des aides au logement de la CAF. Mais comment articuler des problématiques individuelles à des dispositifs collectifs ? - Enjeu de la remise aux normes globales (pas qu'énergétique) afin que les logements soient décents - Manque de conseils/accompagnement auprès des particuliers - Question des étudiants - Besoin de pouvoir faire émerger des signalements - Dans le public, problème de la temporalité : des situations à un instant T, une réponse « plan stratégique de patrimoine » partagé avec les partenaires. Enjeu de connaissance partagé afin d'élaborer des stratégies partenariales - Manque une vision globale, pas de vue d'ensemble des problèmes d'indécence (ne concerne pas que l'énergie) : limites du repérage statistique - Manque de fiabilité dans les bases de données mises à disposition mais également dans la méthode de réalisation des diagnostics (3 diagnostiqueurs = 3 résultats différents pour un même logement) - Manque de vision sur l'impact des rénovations sur les marchés immobiliers - Risque d'un effet pervers sur la création d'un marché parallèle porté sur les passoires thermiques - Risque d'une hausse des loyers suite aux travaux de rénovation - Problème du prix libre des marchés qui impactent tout, une passoire thermique dans un secteur où le marché est faible coûte cher à rénover sans qu'il y ait de retour sur investissement. Acheter une passoire thermique dans un secteur où les prix sont élevés ne permet pas de dégager un budget pour la rénovation. | <ul style="list-style-type: none"> - Pour la CAF : Echanges sur les situations repérées nécessaires. - Cellule de veille « mal logement » niveau GAM, permettant d'aller vers les communes et les particuliers et lancer des processus de rénovation : à renforcer ? - Prioriser les outils d'accompagnement ++ pour ne plus avoir besoin de leader de projet au sein des copropriétés. Concentrer tous les sujets dans une structure agile. - Attention ! Rénovation par extérieur engendre bruits intérieurs. Réflexion d'ensemble à avoir - Transversalité de l'action : PAB, garages vélos, chauffage... - Qualité de l'accompagnement pour faire face aux offres privées et y mettre des gardes fous. - Définir une trajectoire, stratégie, à haute ambition. - Développer le tiers investissement, financement. Elaborer un plan local d'éradication des passoires thermiques. - Evoluer dans la façon dont on informe les gens : de passer de « recevoir les motivés à « aller vers ceux qui ne viennent pas spontanément ». Nouveaux outils d'identification de lots seraient pertinents. Mais besoin d'outils qui lève les barrières financières avant. - La rénovation doit s'accompagner de changement des pratiques. - Informer les locataires de leurs droits aux logements décents et donner les moyens pour permettre de se manifester. - Les pouvoirs publics ont un rôle à jouer pour améliorer la coordination entre tous les acteurs (développer la transmission d'infos, développer les filières ...) - Enjeu des étudiants, travail à mener sur les moyens de les atteindre et de les rassurer. | <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la connaissance du parc des passoires thermique, travail à mener en lien avec l'ADEME - Action sur la cible des propriétaires privés bailleurs avec discours positif (beaucoup de petits bailleurs) : <ul style="list-style-type: none"> → les informer → les accompagner - Expérimentation cette année (GAM) pour proposer une action s'intégrant dans les comités techniques du programme des mal logement (département) + permis de louer en cours d'étude sur Grenoble, SMH, Fontaine, outil à mettre en place dans le PLH (permet de détecter logements et copro dégradées). - Gouvernance : Rassembler les partenaires (département, caf, GAM), cadre de travail partenarial. - Trouver plus de partenaires labellisés, professionnels du bâtiment, mieux connaître l'offre sur le territoire, les syndicats : lien avec le monde économique - Dynamiser contrôler et structurer les entreprises qui interviennent |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Bailleurs privés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manque d'accès à l'information (moitié de particulier à particulier et moitié des logements gérés par syndic pro) - Sociologie du petit bailleur, peu de patrimoine, souvent âgé : difficulté pour prise d'initiative et problème d'accès aux prêts - Part imposable élevée (45%) sur les revenus fonciers : modèle économique complexe à trouver, aujourd'hui peu rentable par rapport à l'investissement dans le neuf - Question de l'accès efficaces à une multitude de petits bailleurs - Identification des logements/copro passoires : fléchage des financements pour certains (département...). On ne sait donc pas prioriser a priori aujourd'hui, mais DPE collectifs à venir. - Gestion en copropriété qui peut être complexe, comment mettre tout le monde d'accord quand s'affrontent des intérêts collectifs et individuels - Filières saturées, appels d'offre infructueux, carnet de commande surchargé - Patrimoine ancien peu adapté, façades patrimoniales, problème de financement plus important qui complexifie la rénovation. - Parc historique avec qualité architecturale difficile à traiter - Contexte économique actuel (crise énergétique) qui bloque les décisions de rénovation. - Difficulté financière des ménages à payer les travaux - Difficulté financière également pour les bailleurs sociaux qui ont dû compenser la baisse des APL et manquent de fonds propres pour financer les rénovations de leur parc - Complexité des lois, annonces, mise en application. - Comment agir sur les passoires thermiques actuellement louées et pour lesquelles le locataire va rester en place | <ul style="list-style-type: none"> - PUBLIC : Développer des stratégies communes et partenariales sur le parc public (concertation bailleurs, CAF, ADIL, collectivités), prioriser les bâtiments à rénover. Et rendre compte aux occupants pour éviter les frustrations (transparence). - Disposer de données fiables sur les DPE, des données de consommation, des données sur la nature/composition, le niveau de ressources des ménages pour mieux cibler les territoires d'intervention et les ménages qui pourraient avoir du mal à payer leurs travaux. - Comme le PDE, développer un PLE (plan logement entreprise) pour la rénovation à l'image du 1% pour la construction - Définir un droit de préemption spécifique pour les passoires thermiques - Développer le coercitif (permis de louer par exemple) et l'incitatif (accompagnement, améliorer la rentabilité...) - Développer avec les banques, des produits financiers spécifiques à la rénovation et améliorer l'alimentation et l'utilisation du fond de travaux des copropriétés, associer les plans pluriannuels de travaux avec le système bancaire - Pour tous les travaux, faire évoluer la fiscalité sur l'aspect gain énergétique - Développer l'offre de rénovation des entreprises pour fluidifier le marché, casser les monopoles, en développant l'offre de formation et des outils publics - Proposer des moyens financiers publics + importants | <ul style="list-style-type: none"> - Harmoniser les dispositifs locaux et nationaux et les stabiliser - Lien avec les banques, application des prêts (taux zéro, prêts hypothèques). - Partenariat Procivis à renforcer dans le cadre du PLH (avances de subventions et prêts). - Renforcer le soutien financier surtout sur le gain énergétique - Vigilance sur les augmentations de loyer suite aux travaux. - Utiliser le droit de préemption pour réaliser des travaux et remettre sur le marché en logement social. - Etat des lieux collectifs sur le parc public à engager et construction et partage d'une stratégie collective. - Continuer à intervenir sur le parc social mais attention à l'effet mauvais élève. Un bailleur qui a laissé son parc se dégrader va être plus aidé financièrement et accompagné qu'un bailleur qui aura continué à entretenir son parc - Poursuivre, pérenniser et renforcer les dispositifs existants type MUR/MUR |
|--|---|--|