



PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires

Service Logement Construction
Bureau logement Public

Grenoble, le **12 novembre 2019**

Le Préfet

aux Bailleurs sociaux

(cf liste diffusion)

Objet : Orientations stratégiques de la programmation du développement du logement aidé en Isère, hors secteurs de délégation GAM et CAPV

P.J. : communes SRU déficitaires

La production de logements sociaux constitue un levier stratégique pour répondre aux besoins des habitants du département. Dans un contexte de recherche accrue d'économie de ressources financières, foncières et énergétiques, la définition d'orientations permettant de prioriser les interventions revêt une importance particulière.

Aussi, la présente note précise mes orientations pour le territoire isérois où les aides à la pierre de l'État ne sont pas déléguées.

1/ Adapter et développer le parc locatif social

Le besoin est généralement exprimé dans le programme local de l'habitat. En l'absence de PLH, il s'apprécie en fonction de la polarité SCoT de la commune, des services offerts à la population notamment en matière de transports alternatifs à la voiture, de la densité de logements sociaux et de la vacance du parc. Sur le plan qualitatif, l'adaptation du parc à la transition énergétique constitue une priorité.

Le développement du parc est à réaliser de manière préférentielle sur les secteurs proches des services et des emplois où l'écart entre le loyer du parc public et celui du parc privé est important. Il doit participer à la densité urbaine et à l'économie de foncier.

Il est prioritaire sur les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU (voir PJ).

J'attache aussi une importance particulière au développement d'opérations d'acquisition / amélioration dans le cœur des communes centrales (pôles urbains) des différents EPCI, en vue de mettre en œuvre la politique de revitalisation des centres qui permet de lutter contre la vacance, de loger des ménages à proximité des services et de lutter contre l'étalement urbain. A contrario, les opérations en extension urbaine des villages sont proscrites.

Par ailleurs, je réaffirme la priorité donnée à la production de petites typologies de logements.

En zone peu tendue, la priorité est donnée à l'acquisition-amélioration. Le logement individuel non groupé est proscrit et le logement individuel groupé peut être admis au cas par cas.

2/ Favoriser le développement d'un parc à bas loyer hors QPV

Les modes de financement à retenir pour le logement ordinaire sont prioritairement le PLUS et le PLAI, une grande partie des ménages y étant éligible en termes de ressources. Le taux de logements à destination des ménages défavorisés en financement PLAI doit tendre à 40 % de la production PLUS/PLAI.

Le développement du PLS ordinaire doit être très limité ; il peut complémentarément intervenir dans les territoires dont le niveau du marché libre le justifie, à condition de ne pas être opéré au détriment du PLUS/PLAI. Le PLS est plus particulièrement destiné à financer les structures collectives (foyers de personnes âgées ou handicapées), le logement des employés saisonniers et le logement étudiant.

Le développement de l'offre locative en PLUS/PLAI ordinaire ne doit pas être effectué dans les quartiers relevant d'une convention du NPNRU, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et quartiers en veille active (QVA) ; le PLS peut y être admis.

Votre mobilisation est particulièrement appelée pour atteindre les objectifs de :

- développement des **PLAI adaptés** qui doivent atteindre 10 % de la production de PLAI et dont les objectifs sont désormais fixés par territoire de gestion. Les modalités de financement sont fixées dans le document cadre pluriannuel approuvé le 21/09/2018 par le FNAP (<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-de-logements-tres-sociaux-plai-adaptes>) ;
- mise en œuvre du plan de relance 2017/2021 des **pensions de famille** : l'Isère, département déficitaire en la matière, a pour objectif de créer 156 places en pension de famille, dont un tiers minimum en résidence accueil.

3/ S'assurer de la faisabilité de l'opération et de sa qualité

L'inscription à la programmation et le financement d'une opération répondant aux orientations ci-dessus sont opérés sous réserve de :

- sa compatibilité au regard des documents d'urbanisme, des risques éventuels et des capacités d'assainissement ;
- la présentation d'un niveau de faisabilité et d'avancement permettant la prise de la décision de financement au cours de l'année ;
- sa bonne intégration urbaine, une architecture de qualité et le respect des critères de mixité sociale, que ce soit en maîtrise d'ouvrage directe ou en vente en état futur d'achèvement.

Le Préfet

signé
Lionel BEFFRE

Copie DDCCS

Liste de diffusion des bailleurs sociaux		
M. le directeur général	ADVIVO	1 Square de la Résistance BP 114 38209 VIENNE Cedex
M. le directeur général	ALLIADE Habitat	173, avenue Jean Jaurès 69364 LYON Cedex 07
Mme la directrice générale	CDC Habitat Social	5 place Camille Georges 69285 LYON cedex 2
M. le directeur général	Dynacité	CS 10266 01013 BOURG EN BRESSE Cedex
M. le directeur général	ERILIA	DDPRU – 72 Bis rue Perrin-Solliers 13291 MARSEILLE Cedex 6
M. le directeur général	Grenoble Habitat	44 Avenue Marcelin Berthelot 38100 GRENOBLE
M. le directeur général	Habitat Dauphinois	20, rue Balzac 26000 VALENCE
M. le directeur général	Habitat et Humanisme	39 rue Bizanet 38000 GRENOBLE
Mme la directrice générale	Immobilière Rhône-Alpes 3F	9 rue Anna Marly TSA 90002 69307 LYON cedex 07
M. le directeur général	Néolia	BP 75267 25205 MONTBELIARD Cedex
Mme la directrice générale	Opac 38	21 rue de Constantine CS3 2549 38035 GRENOBLE Cedex 2
M. le directeur général	OPH du Rhône	194 rue Duguesclin 69433 LYON Cedex 03
M. le directeur général	SEMCODA	50, rue du Pavillon CS 91007 01009 BOURG EN BRESSE Cedex
M. le directeur général	Société d'Habitation des Alpes	74 Cours Becquart-Castelbon BP 229 38506 VOIRON Cedex
Mme la directrice générale	Société Dauphinoise Habitat	34 avenue Grugliasco BP 128 38431 ECHIROLLES Cedex
M. le directeur général	SOLIHA	87 avenue du Maréchal de Saxe 69003 LYON
M. le directeur général	Un Toit Pour Tous	17 B avenue Salvador Allende 38130 ECHIROLLES