

Grenoble, le **8 février 2022**

**Orientations stratégiques de la programmation 2022  
du développement du logement aidé en Isère**  
(hors secteurs de délégation d'aides à la pierre de GAM et de la CAPV)

**1/ Développer le parc locatif social**

Le besoin est généralement exprimé dans le programme local de l'habitat. En l'absence de ce document, il s'apprécie en fonction du niveau d'armature urbaine de la commune figurant au schéma de cohérence territoriale, des services offerts à la population notamment en matière de transports alternatifs à la voiture, de la densité de logements sociaux existants et de la vacance du parc.

Le développement de l'offre 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 pièce jointe).

La production de logements sociaux dans les communes qui en comptent déjà plus de 40 % est désormais encadrée : les opérations PLAI et PLUS sont autorisées dans des cas très limités, après accord de l'État.

Les opérations porteuses de résilience au changement climatique, de qualité résidentielle, de revitalisation des centres et de sobriété foncière (acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, construction en dent creuse, résorption de friches) seront favorisées et encouragées.

Par ailleurs, la priorité est donnée à la production de logements adaptés aux besoins de chaque territoire et à la pression de la demande sur certaines typologies.

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

La programmation visera à répondre aux forts enjeux de développement d'une offre de logements abordables pour nos concitoyens. Ainsi, les modes de financement à privilégier pour le logement familial sont prioritairement le prêt à usage locatif social (PLUS) et le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), une grande partie des ménages y étant éligible en termes de ressources. Il convient de veiller à ce que le taux de logements PLAI à destination des ménages les plus défavorisés représente au moins 40 % de la production PLUS/PLAI.

Le développement du prêt locatif social (PLS) familial sera limité dans la mesure où les plafonds de ressources des demandeurs en Isère ne correspondent pas à ce type de produits. Il pourra se faire en complémentarité du PLUS et PLAI, dans les territoires dont le niveau du marché libre ou des considérations de mixité sociale le justifient. Le PLS est plus particulièrement destiné à financer les structures collectives (foyers de personnes âgées ou handicapées), le logement des employés saisonniers et des étudiants.

Afin de favoriser les conditions de la mixité sociale et de limiter les risques de paupérisation de certains quartiers, le développement de l'offre locative en PLUS/PLAI familial dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville est à éviter, sauf analyse spécifique, au cas par cas, pour une éventuelle exception en opportunité.

Afin de concourir à l'atteinte des objectifs du plan pour le logement d'abord et de solvabiliser les ménages, il s'agira de poursuivre la mobilisation pour l'ouverture de places de pensions de famille, pour l'intégration dans la programmation annuelle de logements locatifs sociaux - au minimum 4% de PLAI adaptés par rapport au nombre total de logements agréés de chaque bailleur - et pour la mise en œuvre de l'intermédiation locative permettant de louer des logements à des ménages en grande précarité, sortant par exemple des dispositifs d'hébergement et ne trouvant pas de logement sur le marché.

### **3/ Accroître l'effort en direction des jeunes actifs**

Au regard de l'objectif du gouvernement de développer l'offre de logement accessible aux jeunes, des solutions de logements à destination de ce public pourront être mobilisées, en complément du logement social familial, avec notamment la mise en œuvre du dispositif de l'article 109 de la loi ELAN qui permet à titre dérogatoire de dédier prioritairement tout ou partie d'un programme de logements locatifs sociaux à des jeunes de moins de trente ans. L'émergence de projets de foyers de jeunes travailleurs pour le public qui appelle un accompagnement social plus soutenu est également à favoriser.

### **4/ Renforcer l'adaptation des logements au vieillissement et le maintien des personnes en perte d'autonomie à domicile**

L'accompagnement et le développement de l'habitat inclusif et la mise en œuvre du dispositif dérogatoire de l'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement seront encouragés afin de répondre aux enjeux de vieillissement de la population.

### **5/ 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 en vérifiant :

- 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.

Ces différentes orientations visent à créer les conditions de dynamiques territoriales favorables à l'amélioration du statut et de la trajectoire résidentiels des habitants, y compris des plus modestes, et contribuent à l'équilibre territorial de l'offre de logements abordables.

Le Préfet  
*signé*  
**Laurent PREVOST**