

DELIBERATION DU CONSEIL REGIONAL
UNE POLITIQUE REGIONALE DE L'HABITAT
EN FAVEUR D'UN PACTE DE SOLIDARITE TERRITORIALE

Le Conseil régional en sa réunion des 15, 16 et 17 décembre 2010,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le budget de l'exercice 2010,

VU le rapport n°10.10.769 de Monsieur le Président du Conseil régional,

VU l'avis de la commission Politique de la ville, logement et solidarités,

APRES avoir délibéré,

DECIDE

d'approuver la nouvelle politique régionale de l'habitat dont l'objectif est l'égal accès et le maintien de tous dans un logement décent et la maîtrise des coûts énergétiques, en tenant compte des situations locales. Cette politique s'inscrit dans un Pacte de solidarité territoriale visant la convergence des objectifs des politiques régionales notamment en matière d'habitat, ville, insertion, aménagement du territoire et développement rural,
d'approuver les principes, orientations et modalités suivantes de la nouvelle politique régionale de l'habitat :

I LES PRINCIPES FONDATEURS DE LA POLITIQUE REGIONALE DE L'HABITAT

Les principes s'inscrivent dans une perspective de développement soutenable pour l'égalité sociale, environnementale, territoriale et économique :

- 1) la solidarité régionale par l'accès au logement de tous, en particulier des publics les plus fragiles, et la recherche d'une plus grande mixité sociale, et d'équité entre les territoires (tenant compte notamment de la richesse fiscale des EPCI, des niveaux d'aide de l'Etat et des tensions sur le marché du logement),
- 2) la qualité environnementale, notamment l'amélioration de la performance énergétique (Qualité Environnementale du Bâti) permettant de réduire l'effort financier des locataires et de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, et la qualité d'usage permettant d'améliorer le logement et le cadre de vie des habitants,
- 3) le développement économique et de l'emploi, notamment dans les modalités de mise en œuvre (recours aux clauses d'insertion dans les marchés publics),
- 4) une gouvernance locale participative, en incitant à l'implication et la participation des habitants.

II LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE REGIONALE DE L'HABITAT

a) Améliorer et développer l'offre de logements accessibles à tous, en respectant les besoins locaux :

- soutenir la construction de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage bailleurs ou d'insertion (PLAI, en priorité, et PLUS) dans le respect du référentiel régional QEB, selon les modalités figurant dans la fiche technique figurant en annexe I,
- soutenir l'acquisition-amélioration de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage bailleurs ou d'insertion (PLAI, en priorité, et PLUS) avec un niveau de performance environnementale selon les modalités figurant dans la fiche technique I,
- accompagner la réhabilitation énergétique des logements sociaux les plus énergétivores, dans le parc locatif social et privé (copropriétés à vocation sociale) selon les modalités figurant dans la fiche technique figurant en annexe II,

La Région tient compte de la situation économique et sociale des territoires pour assurer, dans ses aides financières, un équilibre équitable et durable entre la production de logements neufs et la réhabilitation, en concertation avec les acteurs locaux.

b) Soutenir l'accès et le maintien dans le logement des publics les plus fragiles :

- le soutien au logement des jeunes en situation d'urgence, en formation, en insertion professionnelle, en recherche de logement autonome, selon les modalités définies dans la fiche technique figurant en annexe III,
- le maintien et l'accès au logement des personnes en situation de fragilité ou de précarité (personnes en situation de handicap, personnes démunies ou dépourvues de logement, travailleurs saisonniers, personnes isolées ou vivant dans un habitat précaire, voire bidonville) selon les modalités définies dans la fiche technique figurant en annexe IV,
- le soutien au développement de l'offre sociale dans les communes de moins de 1000 habitants qui pourra, selon les projets de territoire, s'inscrire dans les Contrats de Développement Durable de Rhône-Alpes. Compte tenu de la diversité des états d'avancement des territoires, cette disposition se mettra en place progressivement au fur et à mesure des négociations des contrats et avenants,
- la constitution d'un groupe de travail, composé de la vice-présidente déléguée, du bureau de la commission concernée, d'un représentant par groupe politique et des acteurs pertinents dans ce domaine, pour examiner la possibilité de mise en place d'un mécanisme de garantie locative à l'attention des publics fragilisés et en particulier des jeunes, dont le rendu se réalisera dans le courant de l'année 2012.

c) Favoriser l'innovation dans une perspective de développement durable :

- le maintien d'outils facilitant la montée en compétence des acteurs autour de la QEB : formation, hotline, échanges d'expériences...
- le développement d'un référentiel Haute Qualité d'Usage et Accessibilité (de type logement universel) dont le suivi sera assuré par un groupe de travail constitué de la vice-présidente déléguée, du bureau de la commission concernée, d'un représentant par groupe politique et des acteurs pertinents dans ce domaine,
- la mutualisation des outils régionaux existants.
- le soutien à l'innovation et le développement des démarches innovantes, notamment la Haute Qualité d'Usage, l'habitat coopératif, l'auto construction, l'auto rénovation, les démarches favorisant des quartiers durables (dont la poursuite de l'appel à projet en cours),...
- la poursuite du partenariat avec les acteurs associatifs de l'habitat.

III LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE REGIONALE DE L'HABITAT

Les modalités de mise en œuvre de la politique régionale de l'habitat sont les suivantes :

- les aides à destination du développement et de l'amélioration de l'offre de logements feront l'objet d'une contractualisation basée sur d'une part les objectifs des programmes locaux de l'habitat (PLH) ou programmes départementaux de l'Habitat (PDH), et les conventions d'utilité sociale (CUS) pour le soutien à la production neuve et à la réhabilitation et d'autre part les principes de l'intervention régionale.

L'engagement de la Région se traduit par des conventions avec les collectivités territoriales et leur groupement (EPCI et conseils généraux), les bailleurs sociaux et les opérateurs associatifs, qui définissent un programme d'action de 3 ans. Les territoires s'engageant vers l'approbation d'un PLH peuvent bénéficier d'une convention d'anticipation. Les volumes financiers affectés par convention sont déterminés selon une enveloppe financière correspondant à un maximum de 40% des objectifs du PLH. Le montant de l'aide régionale est différencié selon le niveau de tension du marché du logement et le niveau d'ingénierie local,

- les bénéficiaires des aides régionales s'engagent, en concertation avec la Région, à :
 - la mise en place d'instances participatives locales et de dispositions favorisant la sociabilité et la citoyenneté,
 - la mise en œuvre de démarches Haute Qualité d'Usage permettant des lieux accessibles et pratiques pour tous, personnes handicapées et valides,
 - la qualité urbaine en recherchant la mixité fonctionnelle, la limitation de l'expansion urbaine en favorisant densité et qualité des espaces publics,
 - la qualité architecturale tout en favorisant la typicité, l'innovation, la créativité et le recours aux matériaux locaux ;
 - l'application des clauses d'insertion.

En outre, pour les opérations de réhabilitation, un audit technique et social sera réalisé préalablement à l'engagement de travaux. Pour le parc conventionné le montage financier devra prévoir une réduction significative des charges de consommation et une maîtrise stricte de la somme totale payée par le locataire (loyers, charges locatives, charges de consommation).

- de conditionner les interventions à caractère facultatif de la Région en faveur des communes au respect des obligations figurant dans l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 prévoyant un minimum de 20% de logements sociaux ou l'adoption d'un plan de rattrapage. Dans ce cas, la Région se détermine au vu du bilan triennal validé par les services de l'Etat ou de la présentation par la commune concernée d'engagements contractuels avec l'Etat pour la période à venir.

- d'autoriser le Président à signer les conventions territoriales d'application de la politique régionale de l'habitat avec les collectivités territoriales et leurs groupements, les bailleurs sociaux, les opérateurs associatifs,

- d'assurer l'articulation de l'action sur l'habitat avec une politique régionale ambitieuse sur la question foncière,

- de présenter un suivi annuel de la mise en œuvre de la politique régionale en commission thématique,

- de donner délégation à la commission permanente pour préciser les modalités techniques de mise en œuvre de la présente politique régionale de l'habitat,

- de rendre applicable les nouvelles dispositions de la présente politique régionale en matière d'habitat à partir du 1^{er} janvier 2011

- de garantir la continuité de l'intervention régionale pour les conventions de partenariat en cours, et de définir avant fin 2011 les modalités de mise en œuvre de la politique régionale par voie d'avenants conformément aux dispositions prévues par les dites conventions, notamment l'article 8 : « durée et modification de la convention »

Le Président du Conseil régional

Jean-Jack QUEYRANNE

VOEU PRESENTE PAR LE GROUPE EUROPE ECOLOGIE – LES VERTS ET AMENDE PAR
L'EXECUTIF

VŒU n° 022

La Région Rhône-Alpes demande au gouvernement :

- d'une part, de sécuriser le système de financement du logement social, en excluant toute taxe sur les loyers, en augmentant le niveau de subvention d'aide à la pierre de l'Etat et en confiant la totalité des sommes collectées par le Livret A à la Caisse des Dépôts et Consignations.
- d'autre part, d'orienter l'épargne vers la production de logements à prix réduits, par un environnement financier et fiscal adapté.

ADOPTE

UNE POLITIQUE RÉGIONALE DE L'HABITAT EN FAVEUR D'UN PACTE DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE

Offre nouvelle de logements sociaux dans une démarche QEB - Fiche technique

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES : La Région Rhône Alpes a initié une politique ambitieuse sur la Qualité Environnementale des Bâtiments (QEB). L'objectif est de poursuivre cet effort en apportant un soutien aux bailleurs qui s'engagent dans cette démarche et en assurant la diffusion, la valorisation et la capitalisation des pratiques innovantes.

La loi Grenelle 2 instaure un niveau de performance énergétique minimal à 50 kWhep/m²/an dans le cadre de la RT 2012 qui vient d'être publiée au Journal officiel. Aussi deux niveaux de performances énergétiques sont-ils définis en contrepartie de l'aide régionale : au maximum 50 kWhep/m²/an pour les usages réglementés et 15 kWhep/m²/an pour le chauffage.

MODALITÉS OPERATIONNELLES : La Région maintient son aide aux bailleurs pour la production de logements sociaux performants d'un point de vue énergétique avec des exigences supérieures à la réglementation en vigueur.

1 – Production neuve :

Ce dispositif qui repose sur un partenariat initié en 2007 avec l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), et l'Association régionale des organismes HLM de Rhône-Alpes (ARRA HLM) prend la forme d'une aide régionale comprenant à la fois une aide à la construction neuve de logements respectant le référentiel QEB qui propose 3 niveaux de performances :

- un niveau « basse consommation » en application de la RT 2012. Il s'agit d'obtenir un indice de consommation de référence inférieur à **50kWhep/m²shon/an** sur les usages réglementés (chauffage, ECS, ventilation, éclairage, rafraîchissement) ;
- un niveau BBC+ pour lequel une consommation inférieure à **35kWhep/m²shon/an** doit être respectée ;
- un niveau « énergie passive ou positive » qui nécessite une consommation d'énergie primaire nulle.

Le dispositif d'accompagnement et d'évaluation des projets est poursuivi à travers :

- une offre de formation à destination des chargés d'opération de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre, des entreprises du BTP, des équipes de gestion de proximité ;
- un financement dédié aux assistances à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) et à l'évaluation des opérations.

La politique régionale de l'énergie vient en appui à la politique de l'habitat pour favoriser l'intégration des énergies renouvelables, les éco matériels et les éco matériaux.

2 – Acquisition-amélioration

Le soutien de la production par le biais de l'acquisition-amélioration est maintenu. Les opérations devront répondre à un niveau de performance qui, s'il n'est pas déterminé par un label, sera centré sur la réduction de la consommation énergétique avec un changement de classe du Diagnostic de Performance Energétique (DPE), avec au minimum l'atteinte de la classe C. Enfin, les opérations portées par les réseaux associatifs seront davantage aidées.

Un livret destiné aux locataires sera élaboré en partenariat avec l'ARRA HLM, l'ADEME et les organisations représentantes des locataires (informations sur la Région Rhône-Alpes, conseils pratiques d'utilisation du logement, mesures d'évaluation).

BÉNÉFICIAIRES :

L'ensemble des bailleurs sociaux (ESH, SA HLM, coopératives...).

UNE POLITIQUE RÉGIONALE DE L'HABITAT EN FAVEUR D'UN PACTE DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE

Réhabilitation énergétique du logement social – Fiche technique

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

Le parc social existant, public et privé (copropriétés à vocation sociale), est marqué par le caractère vieillissant et énergétivore de ses logements, diminuant encore le niveau de revenus de ménages déjà très modestes.

La France ayant pris l'engagement de diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050, il convient d'intervenir rapidement sur le secteur du bâtiment, plus gros consommateur d'énergie avec 43% des consommations énergétiques finales (70 MTEP/an). Il représente aussi à lui seul 25% des émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, le parc social est aujourd'hui occupé par une population fragile qui est particulièrement touchée par la crise. Intervenir pour l'amélioration de la performance énergétique de ce parc constitue la meilleure réponse pour réduire les charges liées aux consommations énergétiques, toujours plus pesantes dans le budget des habitants.

Enfin, il s'agit également de soutenir l'activité du BTP dans un secteur où le savoir-faire des entreprises de Rhône Alpes émerge.

La politique régionale de l'énergie viendra en appui à la politique de l'habitat pour favoriser l'intégration des énergies renouvelables, les éco matériels et les éco matériaux

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES :

La Région met en place une aide en faveur de la réhabilitation énergétique du parc social. Trois approches de rénovation donnent lieu à trois niveaux d'aide aux travaux afin d'atteindre un objectif de baisse des charges :

- une première approche de rénovation visant une stratégie d'efficacité énergétique « basse consommation compatible ». Cela correspond à l'application de bouquets de travaux et/ou vise les performances du label BBC rénovation. À titre de référence, le niveau énergétique du label BBC Effinergie – rénovation doit être inférieur à 80 kWhep/m² ;
- une deuxième approche de rénovation plus ambitieuse, atteignant les performances de la « basse consommation » correspondant au label BBC Effinergie Rénovation soit un niveau de consommation inférieur à **80kWhep/m²shon/an** ;
- une troisième approche, plus exigeante, visant un niveau de consommation inférieur à **60kWhep/m²shon/an**.

Un mode d'intervention spécifique sera également construit à destination des copropriétés à vocation sociale qui souhaitent s'engager dans la réalisation de travaux visant le niveau BBC.

Un livret destiné aux locataires sera élaboré en partenariat avec l'ARRA HLM, l'ADEME et les organisations représentantes des locataires (informations sur la Région Rhône-Alpes, conseils pratiques d'utilisation du logement, mesures d'évaluation).

La politique régionale de l'énergie vient en appui à la politique de l'habitat pour favoriser l'intégration des énergies renouvelables, les éco matériels et les éco matériaux

BÉNÉFICIAIRES :

L'ensemble des bailleurs sociaux (ESH, SA HLM, coopératives...) et copropriétés à vocation sociale.

UNE POLITIQUE RÉGIONALE DE L'HABITAT EN FAVEUR D'UN PACTE DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE

Le logement en faveur du public jeune – Fiche technique

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

Les jeunes rhônalpins en situation de décohabitation familiale, d'insertion sociale et professionnelle, rencontrent de réels obstacles pour trouver un logement, l'offre de logement adaptée demeurant largement insuffisante. L'entrée dans la vie active et leur autonomie est alors rendue difficile.

Le logement du public jeune est au cœur des préoccupations de la Région Rhône-Alpes. Son action vise à apporter une réponse globale au jeune en insertion ou en formation, en traitant l'ensemble de son parcours résidentiel, depuis l'accueil d'urgence jusqu'à des dispositifs permettant d'assurer son autonomie. Il s'agit ainsi d'inscrire dans chaque convention territoriale, des objectifs chiffrés de production de logements dédiés aux jeunes.

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES :

Le Conseil régional soutient le logement des jeunes en situation d'urgence, en insertion professionnelle ou en formation, en recherche d'un logement autonome, notamment par la recherche d'expériences innovantes qui prennent en compte la spécificité du public.

Ces réponses sont travaillées en lien avec les structures d'accompagnement à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes et les réseaux régionaux.

En particulier, la Région Rhône-Alpes souhaite s'engager dans un Appel à projets dont l'objectif principal sera de faire émerger des réponses adaptées aux besoins spécifiques de ce public.

La Région Rhône-Alpes maintient, par ailleurs, son intervention selon les axes suivants :

- le soutien à la construction, la réhabilitation et l'aménagement (mobiliers) des foyers d'hébergement à destination des publics jeunes,
- la recherche de complémentarité entre les pratiques des publics jeunes et résidents habituels dans les Foyers en résidence sociale,
- l'élaboration d'une convention RRA- Etat- UESL favorisant une mobilisation des crédits du 1% logement dans le cadre des opérations définies dans les PLH en échange d'une meilleure prise en compte des jeunes dans les attributions de logement.

BÉNÉFICIAIRES :

Les jeunes en insertion professionnelle, en formation, les apprentis, les étudiants, les jeunes en situation de décohabitation familiale....

UNE POLITIQUE RÉGIONALE DE L'HABITAT EN FAVEUR D'UN PACTE DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE

Le logement en faveur des publics les plus fragiles – Fiche technique

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

En Rhône-Alpes, 60 000 personnes sont privées d'un domicile personnel alors que 50 000 à 100 000 autres habitent dans un logement insalubre.

La Région Rhône Alpes souhaite donc renforcer son action en faveur des populations les plus démunies par l'accompagnement spécifique de chaque catégorie de population fragilisée et par la résorption de l'habitat indigne, avec une attention particulière portée aux femmes isolées.

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES :

L'accompagnement des personnes en situation de précarité ou de fragilité se traduit par :

- le soutien à l'hébergement d'urgence à travers les foyers pour sans abris, les CHRS, les maisons relais, les structures collectives de logements accompagnés de type résidence sociale ou pension de familles souvent de petite taille (15-25 logements) adaptées aux besoins des territoires.

- le maintien de l'aide à l'adaptation du logement des personnes souffrant d'un handicap, tant dans le parc public que dans le parc privé ;

- la captation de logements économes, le soutien à la gestion locative portée par les associations. La Région Rhône-Alpes compte 120 000 logements conventionnés dans le parc privé et sa mobilisation est indispensable pour diversifier et augmenter l'offre de logements à loyer accessible pour les ménages démunis ;

- la recherche de solutions innovantes au problème posé par la discrimination dont font l'objet les publics européens dans l'accès à un logement décent. Il s'agira en particulier de traiter de la question du relogement et de l'intégration des personnes vivant dans un habitat précaire..

- le soutien au logement des travailleurs saisonniers en partenariat avec l'UESL (Union Economique et Sociale du Logement)

- la production de logements sociaux dans les communes de – 1000 habitants avec une intégration, en fonction des projets de territoire, dans les CDDRA. Cela se fera progressivement à l'occasion de la négociation d'avenants ou de nouveaux contrats.

BÉNÉFICIAIRES :

Publics les plus fragilisés (sans domicile fixe, travailleurs saisonniers, personnes souffrant d'un handicap, personnes en insertion sociale et professionnelle, femmes isolées...), Structures d'hébergement, Communes de moins de 1000 habitants