PRÉFET
DE LA DRÔME
Liberté
Égalité
Fraternité

LA MIXITÉ SOCIALE
DANS L'HABITAT

DÉFINITION

La notion de mixité sociale est issue de la loi du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville et de la loi contre les exclusions sociales de 1998. Elle doit s'envisager comme un moyen de diminuer les exclusions et les fractures sociales dans tous les territoires.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 met en avant la nécessité d'adapter l'offre de logement à l'ensemble des revenus et prône la réalisation d'une offre locative accessible publique (HLM) et privée (accession sociale et régime ANAH).

CHAMP D'APPLICATION

La recherche d'un meilleur équilibre territorial est à rechercher dans les communes et les outils de la planification (PLU, PLUi, PLH) sont destinés à y contribuer.

Les territoires plus particulièrement concernés sont d'abord les plus fragiles : les centres historiques et les quartiers prioritaires de la politique de la ville. La loi fait obligation à quelques communes de détenir un parc locatif social minium (20 % des résidences principales).

Les politiques de renouvellement urbain et la politique d'attribution sont un des pivots de l'équilibre social, mais restent contraints par la structure du parc, sa répartition, les écarts de loyers entre les différents segments, et le profil des demandeurs. La collectivité gestionnaire se doit donc de bien appréhender les logiques de spécialisation à l'œuvre spécifiques à chaque territoire, les enjeux de peuplement et les marges de manœuvre pour définir une stratégie et des objectifs opérants mobilisant différents leviers : développement ou réhabilitation de l'offre, attributions, accompagnement social.

Il importe de traduire les enjeux et les objectifs de mixité dans le format particulier des documents attendus par la loi : Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) , Programme local de l'habitat (PLH), Plan local d'urbanisme (PLU) et action foncière,

Et dans le cas particulier des villes : politique de la ville (contrat de ville), de déplacements urbains (PDU) et de renouvellement urbain (Coeur de ville, Petite Ville de Demain...)

LES ENJEUX DE SOLIDARITÉ

Le développement de l'offre locative sociale :

1. pour loger une population en demande

Le parc HLM Drômois est le plus faible de la Région (en % des résidences principales) alors que le département est le plus précarisé. Dans un marché de l'habitat peu ou pas tendu, le marché du logement locatif social connaît à l'inverse une extrême tension.

Les logements locatifs sociaux permettent d'héberger une part importante de "petits" ménages (personne seule ou monoparental avec enfant) que le parc privé ne permet pas de loger car souvent trop cher. Les loyers accessibles des logements locatifs sociaux s'adressent donc très majoritairement aux jeunes ménages actifs et aux personnes âgées

2. pour dynamiser l'économie locale

Le marché de la construction HLM et de la réhabilitation agit fortement sur l'activité économique locale : plus de 30M€ de travaux réalisés par les organismes HLM drômois en 2018 et plus de 20M€ de travaux de rénovation par les artisans drômois sur le parc privé.

La création de logements locatifs nouveaux appelle de nouveaux résidents et peut favoriser la mixité (catégories sociaux-professionnelles, âge et composition familiale des ménages).

La localisation orientée des logements locatifs sociaux peut soutenir la requalification des centres-anciens, valoriser le patrimoine (opérations d'acquisition-amélioration) et développer une mixité fonctionnelle : opérations d'ensemble mixant commerces, services et logements.

La qualité de la construction, notamment sur le plan des performances thermiques permet des économies de charges pour les locataires et agit en faveur des économies d'énergie.

PARC SOCIAL EN DRÔME

28 723 logements sociaux HLM, propriétés de 15 structures,
78% du parc est géré par les 3 offices drômois : Valence-Romans-Habitat : 36%, DAH: 34%, Montélimar Habitat: 8%

13% de logement sociaux dans l'ensemble des résidences principales
(inférieur à la moyenne régionale qui est de 16%)

65 % du parc HLM est implanté hors des quartiers de la politique de la ville (QPV)
48 % du parc est situé sur les 3 communes de plus de 10 000 habitants

2,5% de taux de vacance sur le parc HLM (le plus faible de la région et de l'histoire drômoise)

600 logements programmés par an, pour un besoin de plus de 800 logements par an (déficit très important, en hausse, facteur d'exclusion progressive).

DIFFÉRENTES FORMES D'INCITATIONS

- ***Subventions directes*** de l'État, du Conseil départemental, des collectivités intercommunales
- ***Subventions contractualisées*** de l'ANRU et l'ANAH / Soutien ingénierie de l'ANCT
- ***Prêts bonifiés*** de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires)
- ***Dispositifs fiscaux*** : exonération d'impôts sur les sociétés, exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (compensation partagée entre l'État et les collectivités), TVA à taux réduit, exonération des droits de mutation à titre onéreux pour les OPH et les SEM, exonération de taxe d'aménagement (pour les PLAI, de plein droit, sinon sur délibération)