

## Club PLUi Occitanie n° 3

La prise en compte des enjeux d'habitat dans les  
projets de planification d'urbanisme

28 novembre 2017

Cap'Cinéma de Carcassonne (Aude)





## Sommaire

Les participants au club PLUi Occitanie du 28 novembre 2017.....	3
Accueil – Jean-Emmanuel Bouchut, DREAL Occitanie, directeur de l'aménagement...7	
Introduction – Christian Moirot, vice-président de la CC Arize-Lèze.....8	
Articulation urbanisme et habitat : de quoi parle-t-on ?.....9	
PLH et articulation PLUi/PLH - Damien Pacou, chargé de mission politiques locales de l'habitat, DGALN/PH2.....9	
Actualité des PLUi - François Lamalle, chargé de mission PLUi, DREAL Occitanie. .11	
Traitement dans les autres clubs PLUi - Catherine Léonard, CEREMA/DTerSo.....12	
L'EPF d'Occitanie : point de vue sur les documents d'urbanisme - Anthony Meutrot, EPF d'Occitanie.....13	
Table ronde : enjeux et questions politiques que soulève la prise en compte de l'habitat dans un projet de planification.....14	
CC des Pyrénées Audoises - Jean-Michel Michez, vice-président.....14	
Montpellier Méditerranée Métropole - Rémy Ailleret, DGA.....15	
Le PLUi de la communauté d'agglomération de La Rochelle - Sébastien Boime, ID de Ville, assistance à maîtrise d'ouvrage.....16	
Retours d'expériences : gouvernance, organisation, méthodes et outils pour aborder l'habitat dans une démarche de planification.....18	
Le SCoT du Grand Pau - Pascal Gasc, Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP).....18	
Le PLUi-H de Toulouse Métropole - Gil Le Mogne, Toulouse Métropole, et Lucile Laurin, Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine (AUA/T).....19	
PLUi et PLH Rodez-Agglomération - Annick Berthaud, responsable du service urbanisme réglementaire, et Daniel Estève, responsable du service habitat.....21	
PLUi et PLH du Grand Saint-Emilionnais - Romain Gallitre, chargé d'urbanisme....22	
Synthèse des retours d'expériences - Thierry Chaumier, AUA/T.....24	
Conclusion de la journée – Jean-Emmanuel Bouchut, DREAL Occitanie.....26	
Glossaire.....27	

*La journée était animée par Laure Vie, directrice adjointe de l'aménagement de la DREAL Occitanie.*

## Les participants au club PLUi Occitanie du 28 novembre 2017

Plus de 120 personnes étaient présentes à la journée.

### Collectivités

9	CALMELS	Patricia	CA Pays Foix-Varilhes	Responsable Habitat et Aménagement du territoire
	DANDO	Gabriel	Conseil départemental de l'Ariège	Technicien urbanisme
	KERBIRIOU	Anne-Sophie	CC du Pays de Mirepoix et CC du Pays d'Olmes	Chargée de mission Urbanisme
	MAURY	David	CC du pays de Tarascon	Chargé de mission
	MOIROT	Christian	CC Arize Lèze	Vice président
	VEZIAN	Oriane	Conseil départemental de l'Ariège	Chargée de mission urbanisme et habitat
11	DUPRIEZ	Pauline	CC du Limouxin	responsable service urbanisme
	LAFABREGUE	Magalie	CC Pyrénées audoises	Responsable service urbanisme
	MICHEZ	Jean-Michel	CC des Pyrénées Audoises	Vice-Président
12	BERTHAUD	Annick	Rodez Agglomération	Responsable Urbanisme Règlementaire
	DELPECH	Michel	CC du grand Villefranchois	Conseiller Communautaire - commission urbanisme
	ESTEVE	Daniel	Rodez Agglomération	Responsable du Service Habitat
	TAOUBI	Françoise	CC du grand Villefranchois	Vice Présidente Urbanisme
30	GIRAUD	Didier	Nîmes Métropole	Chef du service Habitat
	LICOUR	Emmanuel	Nîmes Métropole	Directeur Habitat et Politique de la Ville
	PORQUET	Magali	Nîmes Métropole	Chef de pôle ADS
	ROCCO	Catherine	Nîmes Métropole	Vice-Présidente déléguée à l'Habitat
	RONDELET	Maud	CC du Pays de Sommieres	responsable service urbanisme
31	CORDIER	Marjolaine	Toulouse Métropole	Chef de service réglementation urbaine
	GAUDONEIX	Maïa	Toulouse Métropole	Chargée de mission OAP pour le PLUi-H
	GOSSET	Eric	Toulouse Métropole	Responsable du domaine planification programmation
	LACROIX	Pauline	CC Coeur et Coteaux du Comminges	DGA
	LE GOUET	Bérengère	CA du SICOVAL	Chargée de mission habitat
	LE MOGNE	Gil	Toulouse Métropole	Chef de Service Etudes et Développement Habitat
	LEMOINE	Jeremie	CC LAURAGAIS REVEL SOREZOIS	Responsable développement territoire
	LOZES	Nadine	CC Coeur et Coteaux du Comminges	Responsable Urbanisme
	MARRE	Ludovic	CA SICOVAL	Chef de service urbanisme et planification
	OYHANART	Pierre	Agence Technique Départementale Haute Garonne	Service Urbanisme, aménagement et planification urbaine
TEULERE	Catherine	Conseil départemental de Haute-Garonne	Expert Urbanisme / PLU	
32	BARBIAN	Pierre	CC de la Ténarèze	Directeur des services mutualisés
	NAVARRO	Sylvain	CC de la Gascogne Toulousaine	Assistant Planification

## Collectivités (suite)

34	AILLERET	Rémy	Montpellier Méditerranée Métropole	DGA
	BARDES	Elodie	SM du SCOT du Biterrois	Chargée de Mission
	COTTALORDA	David	Syndicat Mixte du Bassin de Thau (SMBT)	Chargé de mission SCOT
	FONTAINE	Justine	SYDEL Pays Coeur d'Hérault	assistante d'étude aménagement urbanisme
	GIBEAU	Marion	Montpellier Méditerranée Métropole	chargée d'études PLUi
	PLANTÉ	Amandine	CC Lodévois et Larzac	Chargée de mission Habitat et Logement
	TASQUE	Olivier	Montpellier Méditerranée Métropole	Chargé d'études Habitat
	VIDAL-DIEUDONNÉ	Carine	CC Lodévois et Larzac	Directrice Service Habitat Urbanisme et Patrimoine
46	CARPIO	Christelle	CA Grand Cahors	Directrice de l'urbanisme
	NICOLAS	Sophie	CC Grand Figeac	Responsable adjointe service Urbanisme
48	LEBLOIS		CC du Gévaudan	Chargé du suivi du PLUi/OPAH
65	ALARD	Gilles	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées	Chef de projet PLUi
	BOUCHE	Elodie	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées	chargée de mission
	FOURNIL	Delphine	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées	Chargée de mission PLUi
	MEDUS	Florie	CC de la Haute Bigorre	Chargée de mission aménagement
66	FRIGERIO	Adelaide	Perpignan Méditerranée Métropole	Responsable Mission Développement Solidaire des territoires
	LUBRANO	Jérôme	CC Conflent Canigo	Chargé de missions Urbanisme
	OLLION	Marie Anne	CC Conflent Canigo	Responsable urba
81	COTTEREAU	Matthias	CC Sor et Agout	chargé de mission urbanisme
	DANESIN	Cécile	CA Gaillac Graulhet	Chef de service habitat
	DERENANCOURT	Laure	CA de l'Albigeois	Chargée de mission politiques territoriales - chef de projet habitat Mission territoire d'Agglomération
	GENNESON	Axelle	CA Gaillac Graulhet	Chargé de mission Projets d'Habitat
	MARBOT	Laure	CC De la Haute Vallée du Thoré	Directrice
	PEUGNIEZ	Benoit	CC du Laurécois-Pays d'Agout	Instructeur ADS
33	GALLITRE	Romain	CC du Grand St Emilionnais	Chargé d'urbanisme

## Agences d'urbanisme, CAUE, autres

9	AUGE	Bruno	CAUE de l'Ariège	Chargé d'urbanisme
	TRIAIY	Corinne	CAUE de l'Ariège	Architecte urbaniste OPQU
11	BARRES	Renaud	CAUE Aude	Directeur
	CIAPPARA	Eric	CAUE Aude	Chargé de mission formation aux élus et techniciens
	ORRIOLS	Marie	PETR du Pays Lauragais	Chargée de Mission Aménagement et Urbanisme
30	BOUHADDANNE-RAYNAUD	Myriam	CAUE du Gard	Paysagiste urbaniste
	NOEL	Marjorie	CAUE du Gard	Urbaniste conseil
31	CHAUMIER	Thierry	Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire métropolitaine	Responsable Urbanisme Réglementaire aua/T - Directeur de projet du PLUiH de TM
	GUILLET	Julie	Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire métropolitaine	Chargée de projet PLUi-H
	LAURIN	Lucile	Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire métropolitaine	responsable du Pôle Habitat
	RIEG	Isabelle	URCAUE Occitanie	Référente Club PLUI pour l'URCAUE Occitanie
32	POULLE	Frédéric	CAUE du Gers	Directeur Adjoint
34	FREMOLLE	Michel	CIE des commissaires enquêteurs LRV	Vice président
	GLAIZOL	Sylvaine	CAUE de l'Hérault	Architecte urbaniste Responsable p^A
	MEUTROT	Anthony	EPFE Occitanie	Chef de projet
66	AMY	Aïssatou	Agence d'Urbanisme Catalane	Assistante d'études, animation territoriale
	FOURCADE	Pascal	Agence d'Urbanisme Catalane	Directeur de l'Agence
NA	BOIME	Sébastien	ID de Ville	AMO CA La Rochelle
	GASC	Pascal	AUDAP	chef de projets planification territoriale et urbaine
	LEONARD	Catherine	CEREMA SO	Responsable de groupe "Territoires, Prospective, Evaluation"
	MEDAILLE	Valérie	Valérie Médaille	Prestataire

## Services de l'État

9	BOINEAU	Jérôme	DDT Ariège	Adjoint au chef du SAUH
	GAYOUT	Hélène	DDT Ariège	Chargée d'études en planification territoriale
	GUISSET	Claudine	DDT Ariège	Chargée de mission planification
	LAURENS	Nadine	DDT Ariège	Chargée de projet en planification territoriale
	TOUDERT	Azziz	DDT Ariège	Responsable planif
11	MANDON-DALGER	Isabelle	DDTM Aude	Cheffe unité planification
12	COSTES	Daniel	DDT Aveyron	Référent en planification
30	BOIX	Annie	DDTM Gard	Adjoint service Aménagement Sud Gard
	BOUCHUT	Florence	DDTM Gard	Chef de service SUH
31	ALEM	Barbara	DREAL Occitanie	Assistante
	BLANCH	Fabienne	DDT Haute Garonne	Chargée d'études habitat
	BRENAC	Cyril	CVRH TOULOUSE	Adjoint responsable pole planification
	CHERAMY	Sandrine	DDT Haute-Garonne	Chef unité planification stratégique
	DE NARDI	Nadine	DREAL Occitanie	Chargée de mission politiques locales de l'habitat
	LAMALLE	Francois	DREAL Occitanie	Chargé de mission PLUI
	LY	Marine	DREAL Occitanie	Chargée d'études Politiques Locales de l'Habitat
	SIMONIN	Agnes	DREAL Occitanie	Chargée de mission Planification
	SOULE	Jean-Philippe	CMVRH / CVRH de Toulouse	Chef de projets formation
	TROIVILLE	Laurent	DREAL Occitanie	Responsable DHC
VIE	Laure	DREAL Occitanie	Directrice adjointe de l'aménagement	
32	SABOT	Christophe	DDT du Gers	Chargé de mission SCoT et PLUI
34	BOUCHUT	Jean-Emmanuel	DREAL Occitanie	Directeur de l'Aménagement
	DUBUC	Guillaume	DDTM Hérault	Chargé de mission SCoT - PLUI
	LICOUR	Béatrice	DDTM Hérault	Adjointe du chef de service SATO
	MARTIN-THERIAUD	Fabienne	DDTM Hérault	Adjointe chef service habitat
	ROCHOTTE	Didier	DDTM Hérault	Responsable antenne territoriale Lodève
	SEMONT	Jean-Baptiste	DDTM Hérault	Responsable unité SCoT et PLUI
46	LOCATELLI	Patrice	DDT Lot	Chargé de planification
	MINIHOT	Pierre	DDT Lot	Chargé d'études planification
48	BOUCHER	Thierry	DDT Lozère	Chef de l'unité Habitat Logement
	MARY-SERRE	Christine	DDT Lozère	Chargée d'études planification
	SOBOLEFF	Sophie	DDT Lozère	Cheffe de l'unité urbanisme et territoires - Adjointe au chef de service
65	BACHARD	Vincent	DDT Hautes-Pyrénées	Chargé d'études Habitat
	BOUTARFA	Ingrid	DDT Hautes-Pyrénées	Chargée de planification
	MONTEYNE	Valérie	DDT Hautes-Pyrénées	Chargée d'études en planification
66	ABDELLAOUI	Djamila	DDTM Pyrénées Orientales	Chef de l'unité Urbanisme Durable
	FIGUEROLA	Jean	DDTM Pyrénées Orientales	Chargé de projet planification
	SILVESTRE	Geneviève	DDTM Pyrénées Orientales	Adjointe à la cheffe d'unité urbanisme durable
81	BONNAUD	Stéphane	DDT Tarn	Chef du bureau doctrine urbanisme
	CREME	Cyril	DDT Tarn	Responsable du bureau planification
	VUILLET	Anne	DDT Tarn	Chef du pôle habitat ville construction
82	DELCAMP	Juliette	DDT Tarn et Garonne	chef du service aménagement territorial
	HADJAM	Ghenima	DDT Tarn et Garonne	Référent animation planification
75	PACOU	Damien	DGALN/DHUP/PH2	Chargé de mission PLH



## Accueil – Jean-Emmanuel Bouchut, DREAL Occitanie, directeur de l'aménagement

La loi ALUR a fait du PLUi le document de planification territoriale par excellence. On peut regretter que la loi ait introduit cette minorité de blocage qui fait que, comme en Occitanie, nombre d'EPCI ont laissé leur urbanisme à la charge des communes. On peut regretter, aussi, qu'il ait fallu plus d'une génération depuis les lois de décentralisation de 1982 pour parvenir à la prise de compétence totale par le niveau intercommunal. Pour autant, **le PLUi est désormais le document socle** pour un EPCI un peu intégré.

En Occitanie, la loi NOTRe a réduit à environ 160 le nombre d'EPCI, dont 67 ont pris la compétence PLUi. Cette dynamique positive suit la tramontane : l'Ouest est encore un peu en avance sur l'Est. Bien sûr, prendre la compétence ne veut pas dire élaborer un PLUi, et beaucoup d'EPCI qui ont pris la compétence gardent des PLU et attendent de prescrire un PLUi. Mais le mouvement est là.

**L'intercommunalité est le bon niveau pour faire de la planification et pour intégrer les politiques sectorielles** : souvent, l'EPCI porte les politiques de l'habitat avec les PLH, les politiques de déplacements, les politiques d'économie, les plans de paysage, ainsi que les projets de territoire, dont l'EPCI gère le foncier et fixe le cap.

Depuis l'avènement des PLUi, ces journées du « club PLUi » sont organisées comme autant de lieux d'échanges, de partage et de retour d'expérience. En Occitanie, après une journée de lancement, le club PLUi s'est consacré au sujet de la concertation en mars 2016 à Toulouse, puis aux OAP début 2017 à Albi. Aujourd'hui, le club PLUi traite de l'habitat et des façons de prendre en compte l'habitat dans les politiques intercommunales de l'urbanisme.

La version la plus intégrée, la plus aboutie, est le PLUi-H, un PLUi valant PLH. Elle donne au volet habitat une dimension « publique » car le document, au contraire du PLH, fait l'objet d'une enquête publique. Par ailleurs, le document unique favorise la cohérence entre le U et le H, entre l'urbanisme et l'habitat. Existente aussi des PLUi et des PLH distincts, mais conduits concomitamment. Ils offrent à la fois la même cohérence que le PLUi-H et peut-être une meilleure sécurisation juridique des deux documents, et ce même si le PLH reste en dehors du champ de l'enquête publique. On trouve également des PLUi et des PLH menés à des époques différentes. Dans ce cas, les inconvénients peuvent être l'absence d'articulation ou de cohérence entre deux politiques disjointes dans le temps, et le fait que, parfois, certains objectifs du PLH ne trouvent pas l'assise foncière espérée dans le cadre du PLUi. Enfin, on rencontre la formule moins intégrée d'un PLH décliné dans des PLU communaux en l'absence de PLU intercommunal, ou d'un PLU intercommunal qui n'est pas adossé à une stratégie intercommunale de l'habitat faute de PLH. Pour autant, il peut y avoir une démarche politique de l'habitat se retrouvant dans le PLUi.

Si les formes sont multiples et les outils variés, **l'essentiel est d'articuler les deux politiques en tenant compte du territoire et de son histoire** : certains EPCI sont anciens, d'autres sont plus jeunes, et tous ne connaissent pas la même pression sur l'habitat et sur l'urbanisme. Les intervenants de la journée reflètent cette diversité, et tous partagent la volonté d'enrichir la démarche intercommunale par une réflexion poussée sur l'habitat. Ce club n'est pas un lieu où l'État parle aux collectivités, mais un lieu où les collectivités parlent aux collectivités de leurs réussites comme de leurs difficultés. L'État y joue un rôle d'animateur, de facilitateur.



## Introduction – Christian Moiro, vice-président de la CC Arize-Lèze

La communauté de communes (CC) Arize-Lèze est née de la fusion de deux collectivités ariégeoises le 1er janvier 2017. La CC de l'Arize avait prescrit l'élaboration d'un PLUi en juin 2010, opposable depuis août 2015. Ce PLUi vaut PLH : la loi ENE du 12 juillet 2010 imposait d'y adjoindre un volet habitat, qui a permis aux élus de mettre en évidence les problématiques liées à l'habitat, de définir des orientations stratégiques, des objectifs commune par commune (création de logements, reconquête des logements vacants, mixité sociale, lutte contre l'habitat insalubre ou indigne), et des fiches actions avec pour chacune des dispositifs et des financements. La traduction du PLH dans le PLUi s'est faite au travers des OAP des zones à urbaniser, en favorisant la diversité des types de logements (petits collectifs, logements mitoyens, villas), et donc la mixité sociale. La deuxième façon d'intégrer le PLH dans le PLUi a été de décider de réaliser 30 % des créations de logements à partir du parc de logements vacants. Là, des difficultés de mise en œuvre ont été constatées dès le début : les opérateurs étaient quasiment absents, et les logements vacants sont le plus souvent situés au centre des bourgs où la réhabilitation est coûteuse, et sont généralement inclus dans des zones inondables. Une autre difficulté a été la fusion avec la CC de la Lèze, qui compte elle aussi de nombreux logements vacants difficiles à réhabiliter. Enfin, les populations des communes étaient inférieures au seuil d'éligibilité des financements pour les propriétaires bailleurs et les logements vacants. Dans ce contexte, la fusion a provoqué un « retard à l'allumage » dans la mise en œuvre du PLH.

Finalement, une étude pré-opérationnelle d'OPAH a débuté en mai 2017 sur notamment les problématiques des centres de bourgs et du risque inondation. Douze centres-bourgs ont fait l'objet d'une étude très approfondie, avec un inventaire des logements vacants et un focus sur certains îlots problématiques. Six axes d'interventions prioritaires ont été définis par les élus.

A l'issue de l'étude, le comité de pilotage a choisi d'engager une OPAH. Mais n'avaient pas été pris en compte les critères de deux financeurs majeurs : le Conseil Régional était engagé sur des opérations massives de revitalisation de centres-bourgs plutôt urbains, et l'État, pour éviter un saupoudrage inefficace, avait pris le parti d'interventions massives en cohérence avec celles de la Région. En conséquence, la DREAL a proposé fin 2017 une OPAH sur les seuls bourgs-centres retenus après l'appel à projet de la Région et l'élaboration d'un projet urbain, et une convention de PIG sur l'ensemble du territoire pouvant être mise en place immédiatement.

Les élus ont été déçus. Ils estiment que les difficultés liées à la dégradation touchent tous les centres-bourgs du territoire, pas seulement certains, et que le PIG restreint les interventions en direction des propriétaires bailleurs et des logements vacants, rendant obsolète certaines orientations du PLH. Pour autant, ils ont acté le principe d'une intervention massive en direction de quelques bourgs-centres, tout en souhaitant pouvoir intervenir – de façon contingentée et sous conditions - sur le logement vacant des autres centres de bourgs.

A présent, les élus réfléchissent à une extension du PLU de l'Arize sur le territoire Arize-Lèze. Mais ils s'interrogent sur la pertinence d'une démarche de planification de l'habitat alors que les politiques d'aide sont en évolution permanente et sont passées en peu d'années du « tout-propriétaire bailleur » au « tout-propriétaire occupant ». Cet effet de balancier devrait être atténué et les choix d'intervention être plus nuancés.



## Articulation urbanisme et habitat : de quoi parle-t-on ?

PLH et articulation PLUi/PLH - *Damien Pacou, chargé de mission politiques locales de l'habitat, DGALN/PH2*

### Le PLH : cadre de référence de la politique locale en matière d'habitat

Le PLH constitue le document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat portées par les intercommunalités. Il réunit tous les acteurs concernés, dont les bailleurs sociaux et les habitants. C'est un document de programmation opérationnel, au contenu et à la procédure encadrés par le code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le PLH est non opposable aux tiers, borné dans le temps (six ans) et l'espace (le territoire intercommunal). Il est obligatoire pour les EPCI urbains, dont les CC compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants avec une commune de plus de 10 000 habitants, ainsi que pour les communes isolées de plus de 20 000 habitants qui n'appartiennent pas à un EPCI compétent en matière d'habitat.

### La compétence habitat des communautés de communes

La compétence habitat des CC a un caractère optionnel. Dès lors qu'une CC a défini dans ses statuts la compétence "politique du logement et du cadre de vie" ou des sous-items, elle est compétente en matière d'habitat.

### Au delà de l'obligation, pourquoi faire un PLH ?

Une politique locale de l'habitat est un facteur clé de réussite du développement local. En réunissant tous les acteurs, le PLH permet l'élaboration d'un projet de développement à partir de l'habitat. Il est également l'expression d'une stratégie développée par l'EPCI. Si l'État fixe les orientations, il n'est pas prescripteur sur les territoires, et le PLH exprime bien un projet stratégique local. La démarche d'élaboration du PLH impose des choix de développement à partir d'un diagnostic des besoins du territoire, comme la production de constructions neuves ou la réhabilitation de logements existants.

Le PLH permet aussi d'assurer un développement polarisé pour permettre les évolutions démographiques, d'offrir des logements et places d'hébergement adaptés aux moyens financiers des ménages, de construire des logements sociaux pour assurer la mixité sociale (loi SRU).

Enfin, le PLH permet d'adapter l'offre à la demande en différenciant l'offre d'habitat pour tous les publics avec une notion de parcours résidentiel ascendant, d'inciter à une meilleure qualité du bâti, et de définir une véritable politique foncière via une analyse des marchés.

### Le PLH dans l'ordonnancement juridique

Le PLH est compatible avec le SCoT. Ses objectifs et ses principes tiennent compte du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, ainsi que du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal. Le PLUi est compatible avec le PLH. Enfin, il existe un lien indirect entre le SRADDET et le PLH, compte tenu de l'articulation de ces deux documents avec le SCoT.



## II

*Pour les collectivités qui ne sont pas soumises à l'obligation d'élaborer un PLH, le SCoT lorsqu'il existe fixe des objectifs de production de logements avec lesquels le PLUi doit être compatible. Comment motiver ces collectivités pour élaborer un PLUi-H ou un PLH qui sera beaucoup plus contraignant, notamment pour la réalisation de logements sociaux ?*

*Geneviève Sylvestre, DDTM 66*

*Le sujet du logement ne se réduit pas au seul logement social. Le PLH traduit les obligations SRU, fixe les obligations en matière de logement social, associe tous les acteurs et permet de développer une stratégie de territoire fixée par l'EPCI. Mais s'il n'y a pas d'obligation et si l'EPCI ne voit pas d'intérêt à développer une politique de l'habitat, ni à produire du logement social, il n'élaborera pas de PLH, n'aura pas de possibilité de délégation des aides à la pierre, et ne pèsera pas sur les CUS. La politique de l'habitat est mise en œuvre localement, et les EPCI décident de leur stratégie. Cela étant, l'absence de PLH est regrettable : c'est un document programmatique permettant de mettre en œuvre une stratégie.*

## L'inscription du volet habitat dans le PLUi : le PLUi-H

Depuis la loi ALUR, un EPCI peut élaborer un PLUi-H ou mener conjointement un PLUi et un PLH. Si le PLUi n'a pas de durée arrêtée, le PLH a une durée de six ans avec un bilan obligatoire au bout de trois ans. Le PLUi-H est contraint à ces deux bilans, le préfet pouvant demander des modifications, voire les engager. Enfin, le PLH ou le PLUi-H peuvent être prorogés si les objectifs fixés restent conformes aux attentes de l'État.

**Le PLUi-H ouvre aux mêmes droits qu'un PLH**, notamment en termes de délégation des aides à la pierre. C'est un moyen de gestion de l'obligation du quota en logements sociaux de la loi SRU (le PLUi-H ne peut pas avoir d'objectifs inférieurs). Enfin, c'est un **support de contractualisation avec les bailleurs sociaux**, sur lequel s'appuient les CUS et les exonérations de SLS favorisant la mixité sociale.

**Le PLUi-H emporte les mêmes devoirs que le PLH** : répondre aux besoins de tous en matière de logement, assurer le droit au logement et à l'hébergement, mettre en place une conférence intercommunale du logement et un plan partenarial de gestion partagée de la demande en logement social. En termes de contenus, il contient un rapport de présentation, un PADD, un POA et des OAP.

Le **rapport de présentation**, appuyé sur un diagnostic, explique les choix retenus et expose les motifs de la délimitation des zones et des règles. Le **projet d'aménagement et de développement durables**

(PADD) arrête les orientations générales. Le **programme d'orientations et d'actions (POA)** détaille les mesures ou informations nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, alors que les **orientations d'aménagement et programmation (OAP)** précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs de cette politique. Les dispositions habitat figurant dans les OAP ont un caractère facultatif pour les CC de moins de 30 000 habitants.

## Élaborer un PLUi-H ou un PLUi et un PLH ?

Si élaborer un PLUi-H semble offrir certains attraits en termes d'articulation des politiques publiques sectorielles, d'opportunité de débat autour du thème de l'habitat et de la dimension sociale du projet, de lisibilité des actions, d'économie de temps et de moyens, ces attraits ne paraissent pas décisifs et la coexistence de deux documents présente également des atouts. **Le recul n'est pas encore suffisant pour juger de l'efficacité plus grande d'un document unique par rapport à deux documents distincts.**

## Actualité des PLUi - *François Lamalle, chargé de mission PLUi, DREAL Occitanie*

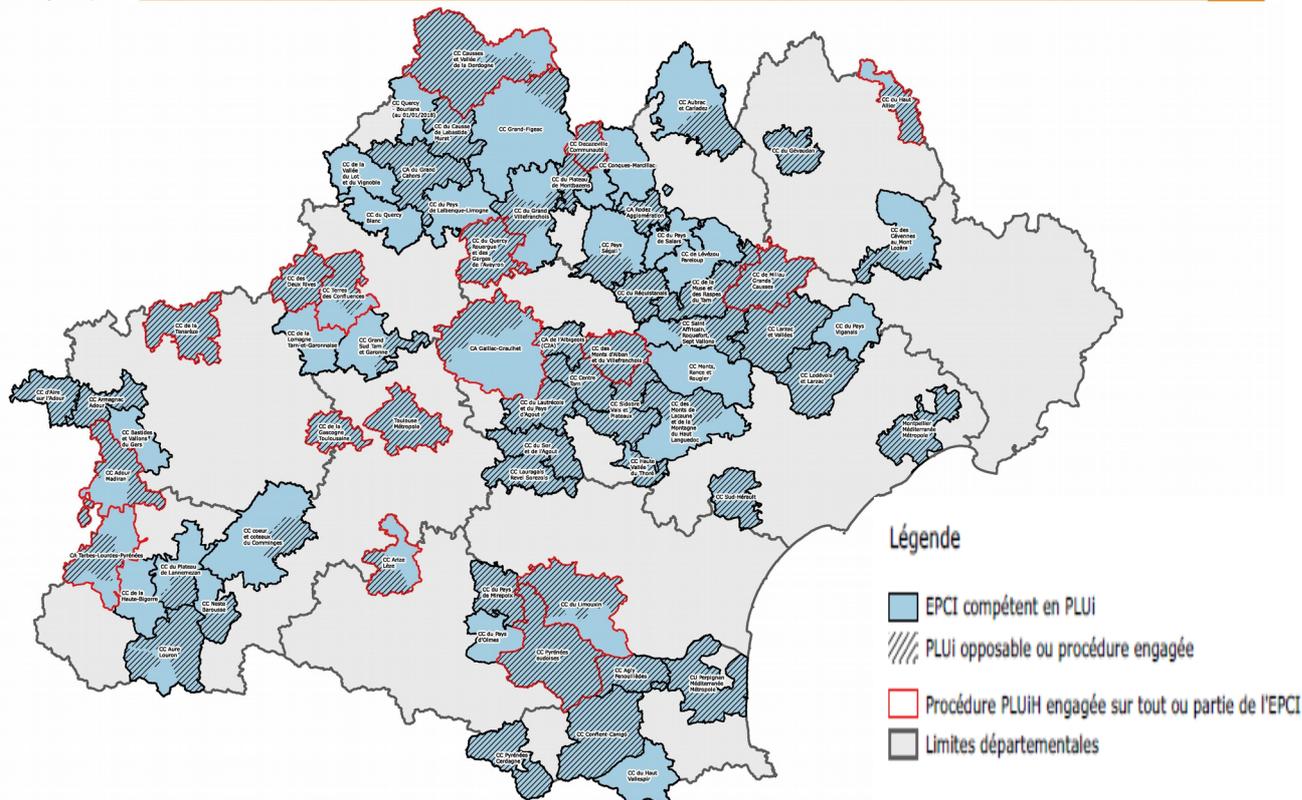
En mai 2017, la France compte 571 EPCI compétents pour les PLUi, qui couvrent 45 % du territoire et 65 % de la population. La loi ALUR prévoyait une prise de compétence automatique au 27 mars 2017, qui n'a concerné qu'une soixantaine d'EPCI alors que près de 700 s'y sont opposés par une minorité de blocage. Sur les 571 EPCI, 550 démarches sont approuvées ou en cours.

En Occitanie, 67 EPCI, soit 42 %, ont pris la compétence PLUi, couvrant près de 2 000 communes et 48 % de la population. Seuls huit EPCI ont acquis la compétence de façon automatique, et 94 ont voté contre. 54 EPCI ont une procédure en cours, et 12 PLUi ont été approuvés, dont 5 PLUi-H.

Depuis 2010, le ministère accompagne par des subventions l'élaboration des PLUi. Plus de 500 lauréats ont été aidés grâce aux appels à projets, dont 49 en Occitanie. En 2017, près de 180 candidatures ont été déposées, dont 18 occitanes, et 21 lauréats ont été retenus dont 2 occitans (CC du Limouxin et CC Adour Madiran). Les enseignements tirés de l'appel à projets 2017 montrent que le PLUi est réellement un outil phare à disposition des élus pour accompagner le développement d'un territoire et répondre à la diversité des enjeux.



**REGION OCCITANIE**  
PLUi au 15 novembre 2017



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement  
et du Logement - OCCITANIE  
<http://www.pctd-occitanie.fr/accueil>

0 25 50 75 100 km

Sources : PLUi\_Sudocuch 15/11/2017  
IGN Protocole IGN/Ministère  
DREAL Occitanie - Direction Aménagement  
Le 16/11/2017

SDP - 04/10/17



## Traitement dans les autres clubs PLUi -

*Catherine Léonard, CEREMA/DTerSo*

II

*Quels sont les enseignements des clubs PLUi au sujet des mutualisations possibles de diagnostics PLH et PLUi ?*

*David Cottalorda,  
SCoT bassin de Thau*

*Si faire un PLUi-H peut permettre de mutualiser les coûts, mener de front deux procédures n'est pas forcément source d'économies. La réponse n'est pas partagée au sein des clubs.*

*Les travaux des clubs PLUi présentés sont disponibles sur le site internet national du club PLUi.*

Le club Pays de la Loire a fait intervenir des agences d'urbanisme (AU). L'AU d'Angers met en évidence le renvoi au projet de territoire, préalable aux projections démographiques : selon le modèle de développement choisi par la collectivité, un scénario démographique est traduit par des besoins en logements nouveaux et/ou remobilisés. L'AU de Nantes mesure les impacts de la croissance démographique sur les besoins en équipements. L'AU de Saint-Nazaire travaille sur une comparaison entre objectifs de production affichés et réalisations effectives, qui montre que lorsque les objectifs quantitatifs de production sont atteints, ils ne résultent pas toujours des stratégies de

peuplement envisagées (types de logements, localisations...) : il est recommandé, au niveau du diagnostic, de bien connaître le marché immobilier et les aspirations des habitants.

Le club Picardie s'est intéressé à une analyse de la typologie de logement en fonction des étapes du parcours résidentiel des ménages, alors que le club Bourgogne Franche-Comté a travaillé sur une analyse de la vacance structurelle liée à l'obsolescence du parc ou à un marché détendu. Une méthode d'évaluation des besoins en logement issue de l'expérimentation nationale de territorialisation de la production de logements développée par le ministère de la Cohésion des Territoires a été présentée : l'intérêt de la méthode est une approche des besoins de logements en stock, et pas seulement en flux.

Sur la question du choix entre PLUi-H ou PLUi et PLH, les clubs ont souligné des avantages et inconvénients (*voir diaporama*) : il n'en ressort pas de « bon choix », mais des options et des organisations dépendantes du contexte, des moyens, des impératifs de la collectivité.

Quel que soit le choix de procédure, l'articulation entre politique de l'habitat et planification sera favorisée par une co-construction des démarches, l'élaboration d'une stratégie foncière à l'échelle intercommunale, l'identification des besoins par type de logement et la mobilisation d'outils du PLUi (OAP, emplacements réservés...). L'association des acteurs de l'habitat est également un facteur de réussite : acteurs de terrain lors du diagnostic, opérateurs lors de l'élaboration des OAP et du POA. En termes de gouvernance, cela implique des comités techniques ouverts aux acteurs de l'habitat, des modalités d'animation et de suivi de la politique de l'habitat pérennes.

En conclusion, « tout commence une fois le PLUi approuvé ».

II

*L'EPF est-il sollicité pour avis par les DDTM ? Et intervient-il en rénovation urbaine dans les centres-bourgs ?*

*Geneviève Sylvestre, DDTM 66*

*Les services de l'État peuvent informer les collectivités de notre existence, sachant que l'EPF intervient dans la plupart des cas à la demande des communes ou de leurs EPCI. Nous intervenons sur des problématiques d'îlots en centres anciens, y compris en zones détendues. Avant de procéder à ces acquisitions, nous exigeons des études préalables, car les collectivités sont garantes du rachat des biens si l'opération ne se fait pas. Il faut aussi savoir ne pas acheter trop vite, car des procédures de péril ou d'insalubrité en cours peuvent permettre d'obtenir ensuite un prix plus intéressant, voire de bénéficier des financements RHITHIRORI par exemple.*

II

*Il semble important de traiter des questions foncières au moment de l'élaboration des PLUi. Mais l'EPF peut-il conseiller toutes les collectivités ?*

*Pierre Oyhanart, agence technique départementale 31*

*Nous souhaitons être associés aux réflexions PLUi et PLH. Sur le volet foncier, il nous arrive de participer avec la collectivité au cofinancement des diagnostics.*

## L'EPF d'Occitanie : point de vue sur les documents d'urbanisme - Anthony Meutrot, EPF d'Occitanie

L'EPF d'Occitanie est un établissement public foncier créé par l'État. Son cœur de métier est l'acquisition de foncier pour le compte des collectivités. Trois axes structurent son intervention : production de logements, développement économique, préservation du cadre de vie (prévention des risques et préservation de la biodiversité). L'établissement intervient sur des thématiques diverses, mais pas sur la constitution de réserves foncières agricoles (SAFER). Près de 250 conventions ont été signées avec 180 collectivités pour 385 millions d'engagements. Sur 500 ha de foncier acquis, 220 ont été cédés. L'EPF a vocation à intervenir sur tous les territoires, ruraux comme urbains. En zone détendue, il convient en revanche d'être particulièrement vigilant avant d'acquérir un bien, en vérifiant la faisabilité opérationnelle du projet et la capacité à mobiliser des opérateurs, sinon la garantie de rachat jouera pour la collectivité.

### Interventions foncières et documents d'urbanisme

Pour l'EPF, les documents de planification constituent des documents privilégiés pour une prise en compte de la problématique foncière et des projets d'habitat : les choix faits par la collectivité dans le PLU déterminent le fonctionnement du marché foncier. Pour autant, l'opérationnalité des documents de planification peut être questionnée pour produire des opérations de

qualité, du fait du manque d'expertise dans le domaine foncier et de la difficulté à traduire réglementairement un projet opérationnel (élaboration du règlement ou des OAP alors que le projet est encore mal défini). L'EPF est souvent sollicité sur des PLU ouvrant à l'urbanisation des secteurs mal choisis, mais il est difficile de remettre les choix en cause une fois le PLU approuvé. Il reste que le PLU ou PLUi favorise la mise en œuvre d'outils d'action foncière.

### Mieux prendre en compte les projets dans les PLUi

Il est intéressant de lancer des études de maîtrise d'œuvre urbaine en parallèle de l'élaboration du document de planification, et d'intégrer un diagnostic du foncier disponible (présence, typologie, contraintes). Pour les PLUi-H, la territorialisation permet de calibrer l'objectif de logements au regard du foncier disponible, en précisant les secteurs d'interventions prioritaires et en interrogeant l'adéquation et la faisabilité des objectifs affichés. Enfin, s'interroger sur la maîtrise foncière le plus tôt possible permet de faciliter la sortie des projets et de maîtriser les prix.

## Table ronde : enjeux et questions politiques que soulève la prise en compte de l'habitat dans un projet de planification

La table ronde était animée par Isabelle Rieg, du CAUE 31.

### CC des Pyrénées Audoises - *Jean-Michel Michez, vice-président*

La jeune communauté de communes (2014) résulte d'une conscience collective en cours de construction. Faiblement attractif pour les actifs, le territoire a perdu de ses habitants depuis la création de l'EPCI. Il cherche donc, non pas à progresser, mais à se stabiliser. L'urbanisation résidentielle a progressé de plus de 2 000 m<sup>2</sup> par nouvel habitant. La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au cours de la dernière décennie est estimée à 115 ha, dont 107 ha pour l'urbanisation résidentielle. Bien que le territoire présente une forte connotation rurale, l'étalement urbain est conséquent.

#### Un PLUi-H, trois objectifs

1. **Améliorer le parc existant ancien et vétuste**, pour satisfaire les besoins (ménages présents et nouveaux, pression de la demande en résidence secondaire) et prendre en compte la vacance ;
2. **Faire vivre l'économie locale en développant l'offre d'équipements et de services**, notamment vers les seniors, en soutenant les initiatives locales vers l'emploi et la pluri-activité (agrotourisme), en favorisant l'accueil de nouveaux actifs et de nouvelles populations ;
3. **Relier habitat et urbanisme au sein d'un même projet de territoire** : favoriser la reconquête des tissus urbains existants en y réservant environ 25% de la production, avec production de 1 400 nouveaux logements sur quinze ans.

La CC des Pyrénées Audoises, qui couvre un vaste territoire du sud de l'Aude, compte seulement 15 000 habitants pour 62 communes. On distingue trois espaces : un espace montagnard et forestier très majoritaire, des terres agricoles, et un territoire de clairières et de prairies en voie de fermeture de milieux.

#### //

*Comment, sur le sujet de l'habitat, parvient-on à un consensus avec 62 communes ?*

*Aujourd'hui, le PLUi-H nous semble être un outil fédérateur, intégrateur, qui nous a permis de travailler ensemble et va au-delà des questions de l'urbanisme. Il renforce l'esprit communautaire sur quatre points : développement économique, aménagement de l'espace rural, équilibre social de l'habitat et transition écologique. Il a des aspects transversaux et verticaux sur ces thématiques, et des aspects territoriaux sur d'autres sujets. Le volet H a été un choix volontariste, surtout pour maintenir la population.*

*La gouvernance était en charge d'un comité de pilotage constitué avec un savant dosage politique des quatre territoires. La conférence des maires définit les orientations stratégiques et prépare les décisions qui seront prises en conseil communautaire.*

*Nous faisons également vivre des groupes thématiques au plus près des communes et des unités territoriales correspondant aux quatre anciennes CC.*

*Pour nous, la CC est plutôt un « bloc communal » qui assure une gestion collective des aspects communautaires tout en respectant les compétences communales.*

*Ainsi, nous parvenons à un équilibre fragile, mais qui fonctionne bien et qui a aidé à faire le deuil des anciennes CC. Enfin, je dirais que le terme « plan local d'urbanisme intercommunal » ne correspond plus aujourd'hui à la réalité. Je parlerais plutôt de « plan d'urbanisme communautaire », ou même de « projet d'aménagement communautaire ».*

## Montpellier Méditerranée Métropole - Rémy Ailleret, DGA

II

*Comment mener un « urbanisme négocié » pour dépasser la question du quantitatif et travailler sur le qualitatif des logements ?*

*L'urbanisme négocié se décline à tous les niveaux, y compris celui de chaque projet. Le PLUi définit des règles, mais avec des marges de négociation. Ainsi, le PLUi intègre une servitude de mixité sociale (30 % de logements sociaux, 20 % en accession aidée et 50 % de libre), mais il reste une marge de discussion importante. On va demander que les logements sociaux soient majoritairement des PLUS ou des PLAI sur les projets d'ampleur, mais autoriser des PLS sur de petites opérations. La négociation va aussi intervenir pour des programmes spécifiques ou la typologie des logements. Elle se fait projet par projet, et peut porter sur la programmation, la forme urbaine et la qualité de l'habitat. Les outils de négociation résultent d'une « gouvernance de l'urbanisme » avec promoteurs, architectes... Par exemple, un avis d'opportunité en amont facilite l'acceptabilité des projets. De la même façon, pour tout projet de plus de dix logements, nous imposons un pré-projet qui devra être approuvé. La négociation permet d'obtenir de bons projets réalisés aux bons endroits, avec une qualité de réalisation nécessaire au bien-être des habitants. Au niveau des permis de construire, nous vérifions que le projet répond à des critères minimums en termes d'orientation des logements, de surface des pièces à vivre, de présence de rangements...*

La métropole de Montpellier s'est fixé un objectif de production de 5 000 logements en moyenne par an. Le PLH 2013-2018 prévoyait 30 % de logements sociaux et 20 % de logements en accession abordable, car la métropole n'est pas une métropole riche et doit pouvoir répondre aux besoins de toutes les strates sociales. Il avait également mis en évidence la **nécessité d'une répartition géographique**. Ainsi, le développement de l'offre de logements devra se faire à 50 % sur la ville de Montpellier et à 50 % sur les communes périphériques. Par ailleurs, la moitié sera réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain, et la moitié en diffus.

La métropole de Montpellier compte 31 communes et 430 000 habitants. Sur ce territoire en développement, la population croît de + 1 % par an.

### Un projet de territoire 2/3-1/3

Les élus ont souhaité formaliser un projet de territoire sur la base d'un postulat - 2/3 du territoire préservés en espaces naturels et agricoles, et 1/3 réservé à l'urbanisation – et de **quatre enjeux** :

1. Valoriser les espaces agro-naturels et y maintenir une biodiversité exceptionnelle ;
2. Adapter le territoire au changement climatique ;
3. Prendre en compte la dynamique démographique soutenue pour adapter l'offre résidentielle ;
4. Consolider et renforcer le développement économique.

Ce projet de territoire est la base des documents suivants : le SCoT (la révision sera approuvée fin 2018), le nouveau PLH (à approuver fin 2018), le PDU, un schéma directeur Énergie-Climat, et le PLUi, dont l'élaboration est prescrite pour une approbation visée en 2021. Concernant la cohérence entre habitat et urbanisme, **trois thèmes principaux** ressortent : la tension sur le marché de l'habitat et l'exigence d'une production de logements soutenue et régulière pour éviter la hausse des prix et le

rejet d'habitants loin de la métropole ; le volet mixité sociale, qui demande une convergence des outils pour atteindre les objectifs de production de logements aidés ; la qualité des logements produits pour retenir en ville une population tentée par le périurbain.



L'agglomération de La Rochelle couvre 327 km<sup>2</sup>, comprend 28 communes et compte 166 000 habitants, dont 75 000 pour la seule ville de La Rochelle. Le marché immobilier est très tendu, en raison notamment de la pression touristique.

## Le PLUi de la communauté d'agglomération de La Rochelle - *Sébastien Boime, ID de Ville, assistance à maîtrise d'ouvrage*

### Un PLUi valant PDU

Le PLUiD a été réalisé en régie par les services de l'agglomération, avec plusieurs AMO. Le PLH est réalisé en parallèle. Pour des raisons pratiques, les élus ont fait le choix de **conserver deux procédures distinctes**, car elles ne présentent pas les mêmes niveaux de complexité et de difficulté.

Les enjeux et les questions politiques que soulève la prise en compte de l'habitat dans un projet de planification sont multiples.

En premier lieu, vient la question du peuplement. Sur les grandes agglomérations comme La Rochelle, l'entrée du PLH est le logement social : combien de logements sociaux doivent être réalisés sur le territoire ? S'il faut en construire 30 %, cela donne le volume global de logements à produire. Cette façon de traiter le PLH n'est pas compatible avec le PLUi, document plus large et qui pose comme première question aux élus : quel est votre projet démographique en nombre d'habitants ? Or, à La Rochelle, on produit beaucoup de petits logements, et cela ne répond pas aux objectifs démographiques de l'agglomération. Par ailleurs, les communes périurbaines croissent plus vite que la ville-centre, ce qui pose la question du rééquilibrage territorial.

Une fois ces sujets abordés dans le PLUi, viennent d'autres questions : quelles sont les gisements fonciers ? Et comment faire revenir les familles dans les cœurs d'agglomération ?

Dans le cadre du PLUi, les gisements fonciers (logements vacants, parcelles bâties, dents creuses, friches, ensembles bâtis mutables, extension) ont été étudiés, puis les filières de production, qui ne produisent pas toutes les mêmes logements ni aux mêmes prix. Cette connaissance des gisements et des filières permet d'avoir **une connaissance des différents produits pouvant être développés sur un territoire et de leur complémentarité** : la division parcellaire peut facilement produire du logement familial, alors que les opérations de promotion immobilière produisent surtout des petits logements. Il est alors possible de mettre en débat les questions du peuplement et du produit-logement à réaliser, mais également celle des différents gisements fonciers.

Tout le travail d'analyse a été présenté lors d'ateliers avec les 28 communes pour le confronter à la réalité du terrain et le faire valider.

En prévoyant la production de 1 900 logements par an, **le PADD a été plus ambitieux que la première version du PLH** (+ 1 400 logements par an), afin que l'agglomération se mette au niveau de la croissance démographique de + 0,4 % que connaît son aire urbaine. La répartition de la production de logements a également été revue : où doit-on construire, et comment (intensification vs extension) ? Il faut débattre du nombre d'habitants à répartir, mais aussi du nombre d'hectares à faire en extension. Ces discussions politiques doivent alimenter le PADD, avant l'élaboration d'outils réglementaires, et montrent **tout l'intérêt de croiser PLH et PLUi**.

En fait, **le PLUi joue trois rôles** : porter de grosses opérations de type ZAC sur des secteurs ciblés ; permettre la négociation; élaborer des règles pour les nombreux petits projets en secteurs diffus.



**II**  
**Quelle place est faite aux acteurs de l'immobilier ?**

*Nous n'avons pas associé les gens de l'immobilier. Un comité technique spécifique habitat réunissait les personnes associées - EPF, DDTM, bailleurs sociaux... -, mais pas les gens de l'immobilier.*

*Jean-Michel Michez, CC des Pyrénées Audoises*

*L'urbanisme négocié est un pouvoir des élus qui marche d'autant mieux qu'il se situe dans un secteur concurrentiel. Dans le cas de la CC des Pyrénées Audoises, il est plus difficile de mobiliser des opérateurs privés, des investisseurs : il faut les « appâter », ils n'y viendront pas d'eux-mêmes.*

*Anthony Meutrot, EPF d'Occitanie*

*Dans le cadre du PLH, l'agglomération de La Rochelle a organisé deux rencontres avec les promoteurs, qui ne se sont pas très bien passées. Pour autant, les promoteurs sont plutôt satisfaits que l'agglomération reprenne la main sur son territoire et affirme sa volonté de croissance urbaine ou de rééquilibrage du territoire, même si les discussions sont fortes concernant les contraintes qui vont peser.*

*Sébastien Boime, ID de Ville*

**II**  
**En matière d'ingénierie, quels sont les moyens d'une communauté de communes de 15 000 habitants pour articuler habitat et urbanisme ? Dans une métropole telle que Montpellier, comment s'organise la transversalité entre les professionnels de l'habitat et ceux de l'urbanisme ? Et comment l'ingénierie privée travaille-t-elle avec l'ingénierie publique à La Rochelle ?**

*La CC des Pyrénées Audoises a recruté un technicien et je suis le référent urbanisme. La CC dispose donc, en termes de ressources propres, de deux personnes. Elle travaille aussi avec l'agence d'urbanisme catalane et la DDTM. La demande est forte, éparse, atomisée, et sans projets globaux. L'enjeu principal est une synergie entre planification de l'urbanisme, politiques environnementales, biodiversité et transition écologique. Pour nous, c'est le volet habitat qui crédibilise le PLUi, qui lui donne corps, voire sa raison d'être. C'est aussi une mise en responsabilité des élus, qui montent en puissance comme relais avec le territoire. Et, pour nous, les OAP sont la traduction réelle et pragmatique du volet habitat.*

*Jean-Michel Michez, CC des Pyrénées Audoises*

*A Montpellier, les services urbanisme, aménagement et habitat de la ville et de la métropole seront mutualisés au 1er janvier 2018. Au sein de l'agglomération, le même service traitait de l'urbanisme et de l'habitat, avec un nécessaire dialogue itératif entre objectifs quantitatifs et capacités spatiales parce que le marché est tendu et qu'il faut économiser l'espace. A partir de 2018, je co-animerai un département « Développement et aménagement durables des territoires », avec deux directions urbanisme et habitat. Sur le PLUi, nous travaillons déjà en équipe projet, avec l'assistance de partenaires privés.*

*Rémy Ailleret, Montpellier Métropole*

*Au sein de l'agglomération de La Rochelle, les services habitat et études urbaines sont séparés. Dans le cadre du PLUiD, je considère qu'il y a une vraie complémentarité entre l'agglomération et les bureaux d'études, parce qu'avec 28 communes les tâches sont énormes. Par exemple, l'agglomération avait commencé à réaliser une couche SIG sur les gisements fonciers, mais fragmentaire. Le bureau d'études a apporté sa force de production, et l'agglomération a pu se consacrer aux validations des données avec les élus, qui prennent énormément de temps. Pour un bureau d'études privé, l'élaboration d'un PLUi H ou D, encore plus complexe, est plus « casse-gueule » : on ne peut assumer de front qu'un, deux ou trois projets aussi gros, et si l'un d'eux est ralenti, on ne peut plus facturer et donc plus encaisser. C'est la mort programmée du bureau d'études.*

*Sébastien Boime, ID de Ville*

# Retours d'expériences : gouvernance, organisation, méthodes et outils pour aborder l'habitat dans une démarche de planification

*L'animation des retours d'expériences était assurée par Thierry Chaumier, de l'AUA/T.*

''

*Le retour d'expérience vous amènera-t-il à réinterroger la réalisation du SCoT ? Et que feriez-vous évoluer au regard de l'expérience des PLUi en cours ?*

*Sur la partie habitat, le SCoT est allé très loin sur les orientations et les objectifs, même si ce n'est pas vraiment son rôle. Ainsi, il fixe des pourcentages de production de logements sociaux sur les polarités, car les élus souhaitaient de la mixité sociale et ont choisi de le faire dans le SCoT. Mais l'orientation n'est pas forcément adéquate, ou aurait dû être beaucoup plus variable en fonction des territoires.*

''

*Quelle est la valeur prescriptive des niveaux de densité inscrits dans le SCoT ?*

*Élodie Bardes, SCoT du Biterrois*

*Des schémas précisent ces orientations dans l'optique d'un urbanisme de projet. Les orientations du SCoT doivent être respectées, mais avoir travaillé ces sujets dans le SCoT facilite ensuite la mise en œuvre sur les territoires.*

## Le SCoT du Grand Pau - *Pascal Gasc, Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP)*

Le Grand Pau est une agglomération de taille moyenne (150 000 habitants), dont l'aire urbaine couvre l'ensemble du périmètre du SCoT. Le territoire est en croissance, mais la ville-centre perd des habitants alors que la périphérie connaît un fort développement. Ce territoire doit faire face à trois enjeux liés à l'habitat : la structuration territoriale, l'étalement urbain et la consommation foncière, la vacance (12 000 logements vacants à Pau).

Le SCoT du Grand Pau, premier document de planification du territoire, a été approuvé en 2015 sur 145 communes et un territoire urbain, périurbain et rural. Il n'existait alors pas de PLUi. Aujourd'hui, le périmètre du SCoT couvre trois EPCI avec quatre démarches PLUi en cours et une démarche PLH en parallèle d'un PLUi.

### Quel projet de SCoT ? Quelles réponses dans les PLUi/PLH ?

Le SCoT a permis de définir un projet cohérent, un cadre pour l'accueil de 2 000 habitants et la production de 1 450 logements par an. Il a permis, aussi, de proposer un rôle hiérarchisé et complémentaire aux communes, avec une armature urbaine et rurale qui aide les PLUi et PLH à définir des projets d'armature territoriale à leur échelle. Il a fallu quatre ans pour dessiner l'armature urbaine du SCoT, mais trois mois seulement pour celle du PLUi.

Un autre volet du SCoT a été d'organiser la production de logements selon l'armature choisie : 60 % pour le Cœur de Pays, 23 % pour les polarités, et 17 % pour les autres communes. Les élus ont également fixé un minimum de production à chacune des polarités et à chaque EPCI.

Pour répondre à l'enjeu de vacance sur le Cœur de Pays, deux orientations sont fixées : valoriser et réhabiliter le parc existant, et favoriser la remise sur le marché de logements vacants.

Le SCoT est allé loin aussi sur la typologie des logements adaptée au contexte territorial (orientations sur l'offre de logements, la part et la localisation des logements sociaux, les logements spécifiques).



Il n'est pas forcément du ressort du SCoT d'être aussi précis si le territoire du PLUi ou du PLH est mature sur le sujet. Le SCoT comporte des orientations sur la réhabilitation du parc existant, mais sans aller jusqu'à des objectifs chiffrés, qui seraient trop engageants financièrement pour les collectivités. Enfin, le SCoT donne des éléments sur les densités de logements, selon le type de commune et des critères qualitatifs (proximité TCSP...), avec l'objectif de diviser par 2 la consommation foncière.

Les objectifs du SCoT permettent aux élus en charge des PLUi de mettre en œuvre facilement un urbanisme de projet et une stratégie foncière, de s'engager sur le réinvestissement urbain et la réduction de la consommation foncière. Le SCoT a aidé les communes périphériques à franchir le cap sur ces sujets après des années d'expansion.

## Le PLUi-H de Toulouse Métropole - *Gil Le Mogne, Toulouse Métropole, et Lucile Laurin, Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine (AUA/T)*

”

*Quelles mesures contient la « feuille de route métropolitaine » ?*  
*Jérôme Lubrano, CC Conflent-Canigou*

*Elle contient des orientations applicables à toutes les communes, mais qui peuvent évoluer. Elle affirme une cohérence entre urbanisme, transports, équipements, services, qui implique que de « grosses » communes acceptent de poursuivre leur effort en matière de logement social au-delà de leurs obligations.*

Intercommunalité récente, Toulouse Métropole compte 37 communes et 750 000 habitants, dont 450 000 sur la ville-centre, qui a concentré longtemps le développement. Plus récemment, les communes périphériques se sont étalées sur un modèle pavillonnaire.

Le PLUi-H de Toulouse Métropole, arrêté en octobre 2017, a l'ambition de renforcer la production de logements, de rattraper le retard en logement social, de réhabiliter le parc existant (notamment les copropriétés fragiles), et d'apporter des réponses aux besoins spécifiques. **Le PLUi intègre le PLH pour renforcer l'opérationnalité de la territorialisation de la production de logements et mettre en œuvre un urbanisme de projet grâce aux OAP.** Le défi est de définir aujourd'hui

dans le PLUi-H le contenu d'une politique de l'habitat pour la période 2020-2025, calée sur les périodes triennales de la loi SRU.

Aujourd'hui, si le SCoT est toujours un document cadre, **l'habitat est intégré dès le PADD du PLUi-H.** Cela rend plus difficile la lecture de la politique de l'habitat, mais la place au cœur du projet de territoire. Les orientations habitat ont été scindées dans deux documents du PLUi. Le « socle habitat » inscrit dans le PADD est structuré en trois axes : privilégier le développement de la ville sur elle-même, s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants, et construire 6 500 à 7 500 logements par an avec un minimum de 35 % de logements sociaux. D'autres orientations, possiblement moins pérennes, sont définies dans une « **feuille de route métropolitaine** », ou « feuille M », modifiable sans impacter le PADD. La méthode d'élaboration de la « feuille M » est basée sur **le recentrage du développement sur la ville constituée.** La production de logements est répartie entre 50 % pour la ville-centre et 50 % pour les communes périphériques, celles-ci étant réparties en 3 groupes selon leur niveau de centralité ou leur desserte en TC. **Une analyse très fine du foncier mobilisable** (en priorité par le renouvellement puis en extension) a abouti à des objectifs de productions négociés avec les communes et dont le caractère opérationnel est vérifié.



Cette démarche, beaucoup plus difficile dans le cas d'un PLH distinct, a permis une mobilisation technique multi-compétences, un partage avec les communes et une bonne appropriation de la démarche par les élus. Elle a également permis une meilleure concertation sur l'habitat avec les professionnels et le grand public.

Les **temporalités différentes du PLUi et du volet H** posent questions. Au niveau territorial, un PLH élaboré en 18 mois permet d'avoir une vision crédible de la production de logements à partir des projets engagés ou à court terme. C'est beaucoup moins vrai pour un PLUi-H élaboré en 5 ans. Au niveau thématique, la visibilité sur les politiques nationales de l'habitat sur la période 2020-2025 est faible, de même que les moyens qui pourront être mobilisés aux niveaux national ou local. Le parti pris par Toulouse Métropole est de poursuivre sur les thématiques actuelles en les faisant évoluer et en prévoyant des expérimentations.

### L'intégration de l'habitat dans le PLUi : conclusions

Malgré les aspects très positifs de l'expérience de Toulouse Métropole, persiste la crainte que l'intégration du « H » dans le PLUi tende à estomper la visibilité de la politique de l'habitat menée par la métropole, et ce d'autant plus dans un contexte d'incertitude sur les politiques nationales à moyen terme.

#### Atouts

Habitat au cœur du projet de territoire

Appropriation des enjeux de cohérence urbanisme/ transports par les élus

Concertation accrue avec le citoyen

#### Faiblesses

Application de la loi SRU à la commune vs maîtrise de l'étalement urbain

Difficile programmation des logements en diffus

#### Opportunités

Acculturation urbanisme et habitat pour les élus et pour les techniciens

« Feuille de route M » , vision stratégique à la bonne échelle

Montée en puissance de la politique de l'habitat métropolitaine

Instruction des PC à adapter à un urbanisme de projet

#### Risques

Perte de lisibilité d'une politique locale structurante

Dilution de la politique partenariale locale de l'habitat

Difficulté de maîtrise d'un urbanisme de projet

**Restent en jeu** le suivi-évaluation pour être en capacité de réorienter le projet habitat, le lien entre PLUi-H et politique de la ville, l'animation du partenariat d'acteurs professionnels, le retour vers les habitants, la pédagogie sur les formes urbaines vers les élus et les habitants.

## PLUi et PLH Rodez-Agglomération - *Annick Berthaud, responsable du*

*service urbanisme réglementaire, et Daniel Estève, responsable du service habitat*

II

*Comment ont été fixés les objectifs du*

*« pacte habitat » ?*

*Cyril Crème, DDT du Tarn*

*Une projection INSEE prévoyait 5 000 nouveaux habitants à l'échelle du SCoT Centre Aveyron. Dans le cadre du « pacte habitat », nous souhaitions en accueillir la moitié. Le nombre de logements a ensuite été fixé par une méthode de calcul classique, en prenant en compte la capacité des opérateurs à construire.*

*Daniel Estève*

Le territoire de Rodez-Agglomération couvre 8 communes, compte 55 000 habitants et comprend 3 400 logements sociaux SRU (12,5 %).

Le SCoT centre-ouest Aveyron est en phase PADD, sur un vaste territoire de 163 communes. Depuis 1982, le territoire est doté d'un POS à l'échelle intercommunale, passé en PLU en 2006 et révisé en 2012 pour insister sur les enjeux d'économie d'espaces. Le premier PLH date de 2004. Sa révision en 2011 a montré deux phénomènes posant questions : la perte d'attractivité de l'agglomération au profit de sa périphérie, et la déstabilisation du marché du logement par les produits défiscalisés.

Lors des études, les élus se sont positionnés sur le scénario « **pacte habitat du Grand Rodez** », qui doit permettre un gain démographique équilibré entre le Grand Rodez (la moitié des habitants accueillis) et les autres territoires du SCoT Centre Aveyron. Pour atteindre cet objectif, l'axe 2 du PLH prévoit la **mise en cohérence des politiques habitat et urbanisme**.

Face à des capacités d'accueil surdimensionnées dans le PLUi, la production de logements a été réorientée sur des secteurs prioritaires. Cette « **géographie préférentielle** » a été définie à partir de 4 axes d'analyse : gestion économe de l'espace, cohésion et mixité sociale, articulation avec les transports, impact minimal sur l'environnement. Les secteurs ouverts à l'urbanisation ont été hiérarchisés en fonction de leur caractère prioritaire pour l'habitat (centres à reconquérir ou intensifier). Les aides au logement sont attribuées sur les secteurs prioritaires qui font également l'objet de SMS et d'OAP dans le PLUi pour en préciser les objectifs de production (notamment définis en fonction des obligations des communes soumises à la loi SRU).

En 2013, a été engagée la révision n°5 du PLUi, qui a pris en compte les orientations précédentes du PLH mais aussi d'autres politiques publiques, le PLUi assurant la cohérence d'ensemble. Pour autant, les élus n'ont pas souhaité élaborer un PLUi-H en raison du décalage dans la programmation (six ans pour un PLH, dix pour un PLUi), de procédures de révision différentes, d'un manque de visibilité sur l'intégration d'un PLH dans un PLUi (en termes de contenu et de méthode) et de l'absence de recul et d'expérience sur ce nouvel outil PLUi-H.

II

*Comment étaient organisés*

*l'ingénierie et le pilotage politique ?*

*François Lamalle, DREAL Occitanie*

*Le PLU a été fait en régie, avec l'appui de bureaux d'études pour la révision 5. Pour la partie habitat, nous nous sommes appuyés sur le PLH, avec l'aide du cabinet Place. En termes de gouvernance, le PLU a un comité de pilotage qui assure l'intégration de la partie habitat une fois le PLH validé. Parfois, cela peut poser difficulté, que l'on soit en PLU/PLH ou en PLUi-H.*

*Annick Berthaud*

*Le PLH n'a pas de comité de suivi, ce sont les élus du bureau qui prennent les décisions stratégiques.*

*Daniel Estève*



Le PADD de la révision 5 vise à **préserver la qualité du cadre de vie**, notamment en maîtrisant le développement urbain. Le PADD définit un objectif de réalisation de 3 800 logements sur 160 ha, permettant l'accueil de 4 200 nouveaux habitants. Sur la méthode, une analyse multicritères des zones déjà ouvertes dans le PLUi a été réalisée, pour déterminer les plus favorables et en fermer d'autres. Il y a eu également un travail fin d'analyse du foncier disponible (dents creuses) en secteur urbanisé et en secteur diffus. Au final, ce travail a permis de démontrer aux élus que les zones déjà urbanisées disposent d'un potentiel mobilisable de 160 ha, soit le besoin estimé dans le PADD.

Aujourd'hui, on a un peu de recul et on peut dire que la géographie préférentielle mise en place en 2012 fonctionne bien : deux logements sur trois y ont été construits. Le diagnostic est important, et la mise en œuvre passe par les discussions avec les promoteurs immobiliers. L'atteinte des objectifs du PLH et du « pacte habitat » est en bonne voie en termes de production de logements nouveaux et d'aides à la production (1/3 des logements est aidé)..

## Les perspectives

La révision du PLH sera engagée fin 2018. Elle devra être conforme au futur SCoT et intégrer les problématiques des personnes âgées et de l'équilibre du peuplement à l'échelle de l'agglomération. Les réflexions sur le PLUi et le PLH se poursuivent de manière coordonnée mais dissociée dans les deux documents.

''

*Avez-vous mené une concertation citoyenne ?*

*Laure Vie, DREAL Occitanie*

*Pas à proprement parler. Nous aurions sans doute dû afficher la couleur dès le début, pour préparer le basculement de 150 ha constructibles en zones agricoles ou naturelles. Une « expression lourde » et assez individuelle s'est faite lors de l'enquête publique.*

## PLUi et PLH du Grand Saint-Emilionnais - *Romain Gallitre, chargé d'urbanisme*

La CC du Grand Saint-Emilionnais créée en 2013 compte 22 communes et 16 000 habitants. Ce territoire est marqué par une croissance démographique négative (le seul de Gironde dans ce cas), une forte ruralité et l'influence de polarités voisines, des enjeux patrimoniaux majeurs (inscription UNESCO), la présence du vignoble aux portes de la ville qui limite son évolution, et un parc de logements ancien, très dégradé et avec un fort taux de vacance (18 %). En 2013, le territoire était couvert par des POS, des PLU, des cartes communales... Il devait donc **se doter d'une politique de développement nouvelle**.

Le choix d'élaborer en parallèle un PLUi et un PLH s'appuie sur plusieurs arguments : une plus grande marge de manœuvre dans le choix des prestataires, le respect du rythme de construction du PLH car l'habitat était le centre de la politique, la possibilité d'engager rapidement un plan d'actions opérationnel sans attendre le PLU, notamment sur la question de la vacance.

''

*Quelle a été l'influence de votre politique sur le tissu ancien ?*

*Renaud Barrès, CAUE de l'Aude*

*Une OPAH-RU sur le centre ancien de Rodez a créé une dynamique qui a permis de remettre sur le marché 100 logements vacants sur 450. Cette opération et la politique de requalification de l'espace public amènent les habitants à réinvestir le centre ancien.*

*Daniel Estève*



Concernant la gouvernance, l'objectif était de rassurer les élus municipaux sur la co-construction du PLH et du PLUi avec l'intercommunalité : une charte de gouvernance signée des 22 maires, a permis de rassurer et de fédérer les élus autour de l'élaboration des deux documents.

L'habitat a été un thème structurant et partagé par tous les maires pour construire un projet de territoire, et le PLH a été perçu comme un outil efficace pour dessiner l'armature territoriale du Grand Saint-Emilionnais. Auparavant, les documents d'urbanisme étaient très permissifs, avec près de 250 ha constructibles en 2013 alors que le territoire perdait des habitants. Pourtant, le territoire est économiquement attractif (ratio emploi/habitat égal à 1), essentiellement du fait de la viticulture : les personnes viennent travailler sur le territoire mais résident en dehors. Il y avait donc une opportunité de développer une offre de logements correspondant aux besoins du territoire. Les élus ont retenu l'objectif ambitieux d'un taux de croissance annuelle moyen de 0,5 %.

Différentes démarches menées en parallèle sont venues s'auto-alimenter les unes les autres : le SCoT en cours de finalisation, les diagnostics du PLUi et du PLH. **Les niveaux de centralité définis dans le PLH ont été déclinés dans l'armature urbaine au niveau du PADD du PLUi.**

Une fois le PADD validé, la traduction réglementaire du PLUi a été réalisée sur la base des documents-cadres : SCoT, PADD, puis PLH et son volet programmatique. Le travail de zonage s'est fait en plusieurs étapes : transcription des dispositions du SCoT concernant la définition de périmètres agglomérés, évaluation des marges de manœuvre foncière avec la profession viticole (syndicats et interprofession) grâce à une cartographie des parcelles à préserver, évaluation des capacités de densification et extensions urbaines. Le travail d'allers-retours entre le PLUi et le PLH permet d'aboutir à un tableau programmatique de logements par commune répondant aux objectifs du PLH et du SCoT et correspondant aux capacités foncières réelles des communes. Le programme prend aussi en compte les possibilités de mobilisation du parc vacant. Ce programme a constitué la « feuille de route » de rencontres avec les communes pour valider le zonage et les dispositions réglementaires.

## //

*Quelle place pour la viticulture ? Et quelle identité pour les centres-bourgs ?*

*Eric Ciappara, CAUE de l'Aude*

*Il existe deux viticultures sur le territoire : l'une a un foncier de grande valeur, alors que l'autre subit la crise agricole. Les objectifs réduits en matière de construction de logements ont permis de préserver l'espace agricole. L'argument de la valeur patrimoniale forte (UNESCO) a permis de défendre le double objectif visé : construire peu de nouveaux logements et favoriser la réhabilitation des centres anciens.*

Les objectifs du PLH sont définis par commune, mais une « **logique de sous-groupes** » constitués par niveaux de centralités permet, si besoin, de les reporter de l'une à l'autre en fonction de leur marge de manœuvre au niveau foncier.

Les OAP ont été utilisées pour décliner les objectifs plus qualitatifs définis dans le PLH. Bien qu'il n'y ait pas d'obligations, des objectifs de production de logements sociaux ont été définis en concertation avec les bailleurs sociaux.

Le PLH a été adopté il y a un an, et 2018 sera une année charnière, avec l'adoption du PLUi, le lancement d'une OPAH et un travail avec l'EPF d'Aquitaine pour mettre en œuvre les objectifs du PLH.



## Quelques clés pour réussir

- Une gouvernance assumée et efficace pour faire valoir l'intérêt communautaire ;
- Une échelle communale à dépasser pour tenir compte de dynamiques territoriales (afficher des objectifs précis est inopérant pour des communes très rurales) et au moment du travail sur le zonage ;
- Une concertation à préparer pour porter le message de réduction de l'enveloppe urbanisable ;
- Une réflexion foncière à optimiser grâce à une démarche conjointe urbanisme/habitat.

S'agissant du choix entre PLUi-H, PLH fondu dans le PLUi ou PLUi + PLH, il n'y a pas de recette miracle : l'essentiel est de mener les deux démarches ensemble.

## Synthèse des retours d'expériences - *Thierry Chaumier, AUA/T*

### II

*La faisabilité des opérations prévues*

*a-t-elle été testée auprès d'opérateurs publics ou privés ?*

*François Lamalle, DREAL Occitanie*

*L'élaboration du volet social du PLH du Grand Saint-Emilonnais a été travaillée avec des bailleurs sociaux, pour s'assurer qu'ils étaient intéressés et que les objectifs fixés étaient réalisables.*

*Romain Gallitre*

*Sur le Grand Pau, nous avons eu des instances de dialogue dans le cadre du SCoT.*

*Mais personne n'avait prévu un retournement du marché local : quand le SCoT a été réalisé, le territoire était sur des dynamiques très positives, ce qui n'est plus le cas. Aujourd'hui, certains bailleurs ne souhaitent pas réaliser d'opérations sur des territoires ruraux, voire périurbains. Pour les PLUi, la compatibilité avec le SCoT est souvent compliquée, et demande un vrai dialogue avec les opérateurs. Mais nous n'en sommes qu'au stade du PADD, je ne peux donc pas aller plus loin dans ma réponse...*

*Pascal Gasc*

Les retours d'expériences montrent qu'il n'existe pas de formule standard, mais des expériences riches allant du « très structuré » jusqu'à « l'artisanal ».

Toutes montrent que la complémentarité, le caractère indissociable de la politique de l'habitat et de l'urbanisme, sont des éléments essentiels de la réussite d'un projet. Toutes s'inscrivent dans une recherche d'équilibre, soit en raison de l'attractivité de population soit en raison d'une pression agricole. A chaque fois, la recherche de complémentarité entre urbanisme et habitat vise à structurer le territoire, à mieux réguler la production et les entrants.

Elles montrent, aussi, que la politique foncière est essentielle pour produire plus et mieux tout en consommant moins de territoire, et en le consommant mieux. Dans cette équation difficile, la politique foncière doit être très présente, offensive et teintée d'opérationnalité.

Globalement, les expériences montrent bien un effet d'entraînement entre le « H » et le « U », avec « une fertilisation croisée », chacun apportant à l'autre. Elles évoquent également le nécessaire partage, l'importance de « préparer le message », de concerter, de faire preuve de pédagogie. Le croisement des deux démarches permet une

« acculturation croisée » favorisant l'appropriation des enjeux, la compréhension par les habitants de ce qui est posé en termes de production de logements. L'adéquation « règles et habitat » n'est pas un vain mot, et certains ont même affirmé que « le H crédibilise le PLUi ».



Pour autant, **des écueils ou des facteurs de blocage** ont été listés : la perte de repères, la perte de visibilité ou de lisibilité de la politique habitat, les délais d'élaboration des documents d'urbanisme (18 mois pour un PLH, cinq à six ans pour un PLUi), qui entraînent des pratiques et des opposabilités différentes. Cette question de la temporalité marque aussi la visée et la portée des documents, car si les PLH peuvent avoir une visée programmatique de six ans, les PLUi-H peuvent avoir une visée démographique à 2030. Mais ce temps long peut permettre de mettre sur les rails un certain nombre d'actions en matière de production de logements.

Ont aussi été pointées **des fragilités juridiques et politiques**. La fragilité juridique est moindre aujourd'hui, la pratique montrant que cela fonctionne et que le POA est un outil souple lorsqu'on intègre le H. La dimension politique d'un projet est essentielle, et il est vrai qu'intégrer le H dans un PLUi peut être source de fragilité lorsque les principales attaques contre le PLUi-H portent sur le H. A Toulouse, cela pose question, mais nous restons convaincus par la démarche.

## II Quelques pistes évoquées et qui ouvrent de bonnes perspectives...

L'urbanisme et l'habitat sont deux leviers au service du projet de territoire, et le travail en mode projet peut être un facteur de réalisme de la programmation avec l'habitat comme clé d'entrée.

S'appuyer sur la cohérence des politiques publiques et sur les différentes échelles – SCoT, PLUi-H ou PLUi et PLH – permet de concilier le temps court et le temps long, en inscrivant une production de logements dans les six ans mais aussi dans le temps très long des visées démographiques du SCoT ou du PLUi.

La mise en place de démarches de développement conjointes avec une transversalité de la gouvernance technique permet de décroquer les services, de donner du sens, de regarder dans la même direction et finalement de conduire une démarche intégrée source d'enrichissement pour un territoire.

Une gouvernance claire, intégrée quand c'est possible, est nécessaire, mais reste difficile lorsqu'elle porte sur plusieurs piliers car il faut organiser la production de permis, la production de logements, l'urbanisme...

En matière de gouvernance politique ou technique, un « pacte » ou une « charte » constituent les outils d'aujourd'hui pour que ces démarches - qui peuvent paraître complexes et rigides - puissent s'imbriquer afin de produire un projet de territoire.

*Thierry Chaumier*



## Conclusion de la journée – Jean-Emmanuel Bouchut, DREAL Occitanie

||

*Pour répondre à une interpellation de l'État sur le fait que la loi SRU impose encore des obligations à l'échelle communale : la plupart des politiques publiques se déclinent aujourd'hui au niveau intercommunal, mais si l'on souhaite que les pauvres puissent être logés chez les riches, avec de la mixité sociale et une production de logement social dans les communes aisées, il faut passer par l'échelle communale, voire l'échelle du quartier. Fixer des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle intercommunale n'est pas pertinent, sauf à faire ce qui se fait depuis des années : des logements sociaux dans les villes-centres et des villes pavillonnaires qui restent dans l'entre-soi. Il est donc normal que la loi SRU raisonne à l'échelle communale, même si tout le reste est intégré à l'échelle intercommunale.*

*Jean-Emmanuel Bouchut*

L'animation des sujets habitat et urbanisme va se poursuivre. Sur la partie habitat, l'équipe DREAL Occitanie de Laurent Troiville anime un « **réseau métier PLH** », lieu d'échanges techniques. Par ailleurs, le CEREMA produit actuellement une **valorisation de retours d'expériences** à l'échelle nationale, grâce à la contribution des travaux des clubs PLUi ou PLH. La contribution de cette journée sera amenée à y figurer. Ce socle d'exemples est important, car il permet à chacun de s'inspirer de l'existant.

Le club PLUi, porté par un groupe d'appui qui collationne les retours d'expériences, aurait besoin d'un **comité de pilotage** pour porter un regard miroir sur le travail conduit et alimenter les travaux. Un appel à volontaires – élus et techniciens de collectivités – est lancé.

Les prochaines réunions du club PLUi pourraient aborder les thèmes des centres-bourgs, des trames vertes et bleues, de la transition énergétique. D'autres sujets pourront également être abordés à votre demande.



## Glossaire

<b>CC</b>	Communauté de communes
<b>CUS</b>	Conventions d'utilité sociale
<b>EPCI</b>	Établissement public de coopération intercommunale
<b>EPF</b>	Établissement public foncier
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>OPAH (RU)</b>	Opération programmée d'amélioration de l'habitat (renouvellement urbain)
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PIG</b>	Programme d'intérêt général
<b>PLH</b>	Programme local de l'habitat
<b>POA</b>	Programme d'orientations et d'actions
<b>SRADDET</b>	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
<b>SLS</b>	Supplément de loyer de solidarité
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale



### L'équipe d'appui du club PLUi, organisatrice de la journée

- Catherine Léonard et Timothée Capcarrère, CEREMA
- Thierry Chaumier , AUA/T
- Isabelle Rieg, URCAUE – CAUE 31
- Catherine Mouneyrac, CC du Grand Sud Tarn et Garonne
- Isabelle Mandon, DDTM de l'Aude
- Cyril Crème , DDT du Tarn
- Daniel Costes et Joël Marvezy, DDT de l'Aveyron
- Erwann Quillien, DDT de Haute-Garonne
- Mathilde Guine, CNFPT
- Jean Philippe Soule, CVRH
- Louise Walther, Geneviève Sasia, Laure Vie, François Lamalle et Nadine Denardi, DREAL



Club PLUi Occitanie n° 3  
Carcassonne - 28 novembre 2017  
Contact : DREAL Occitanie