

# PLUi-H

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT **2019**

## La prise en compte des enjeux d'habitat dans la planification urbaine : Le PLUi-H de Toulouse Métropole

28 novembre 2017 - Club PLUi Occitanie

**aua** / **T**oulouse  
aire métropolitaine

toulouse  
métropole

# Le territoire

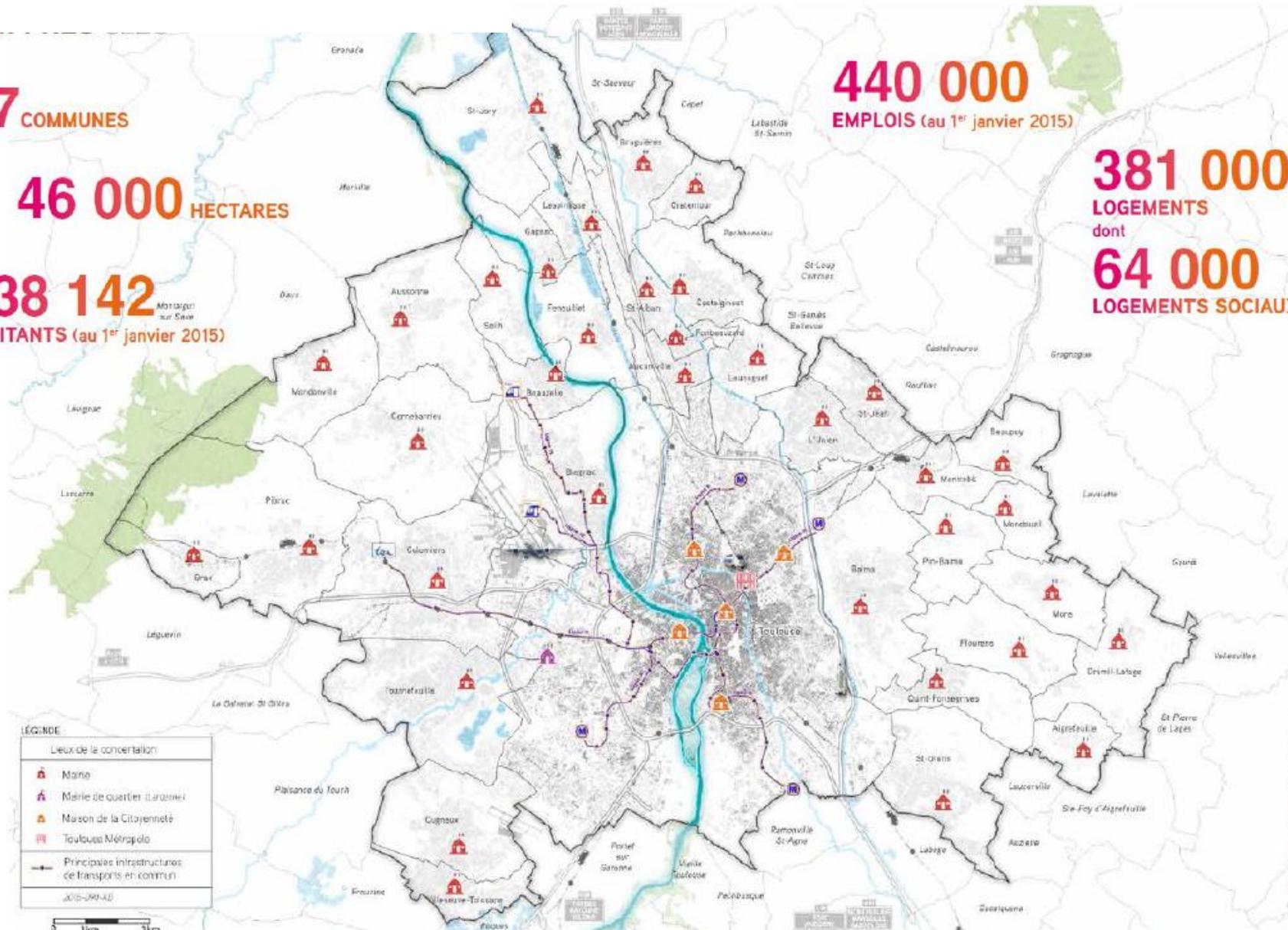
**37** COMMUNES

**46 000** HECTARES

**738 142**  
HABITANTS (au 1<sup>er</sup> janvier 2015)

**440 000**  
EMPLOIS (au 1<sup>er</sup> janvier 2015)

**381 000**  
LOGEMENTS  
dont  
**64 000**  
LOGEMENTS SOCIAUX



# Une politique de l'habitat menée dans le cadre du 3<sup>ème</sup> PLH

**Une dynamique de production de 6500 logement par en moyenne**

**Des engagements en faveur**

- **du logement social** (PPIM 60 Millions € sur la période 2015-2020)
- **de la réhabilitation du parc existant** (social et privé)
- **de la requalification des copropriétés fragiles**
- **de l'habitat spécifique...**

**Un PLH 2010-2015 prorogé jusqu'à fin 2018**

- **Des objectifs communaux définis jusqu'en 2019 inclus**



**Toulouse Métropole  
12 logts autorisés  
pour 1 000 hab.**

**Financement du logement locatif social**



Source : Outil de suivi du logement social - Toulouse métropole / auat

**aua** / Toulouse  
aire métropolitaine

**toulouse**  
métropole

# Une volonté de cohérence entre planification urbaine, politiques publiques et urbanisme de projet

## Un 1er PLUi, avec la volonté d'intégration du H

- Volonté de renforcer l'opérationnalité de la territorialisation de la production du logement (cohérence entre urbanisme et autres politiques publiques)
- Volonté de mettre en oeuvre un urbanisme de projet

## Une élaboration sous contrainte forte de temps

- Lancement de l'élaboration du PLUi-H en avril 2015
- Objectif d'approbation du PLUi-H : 1er trimestre 2019

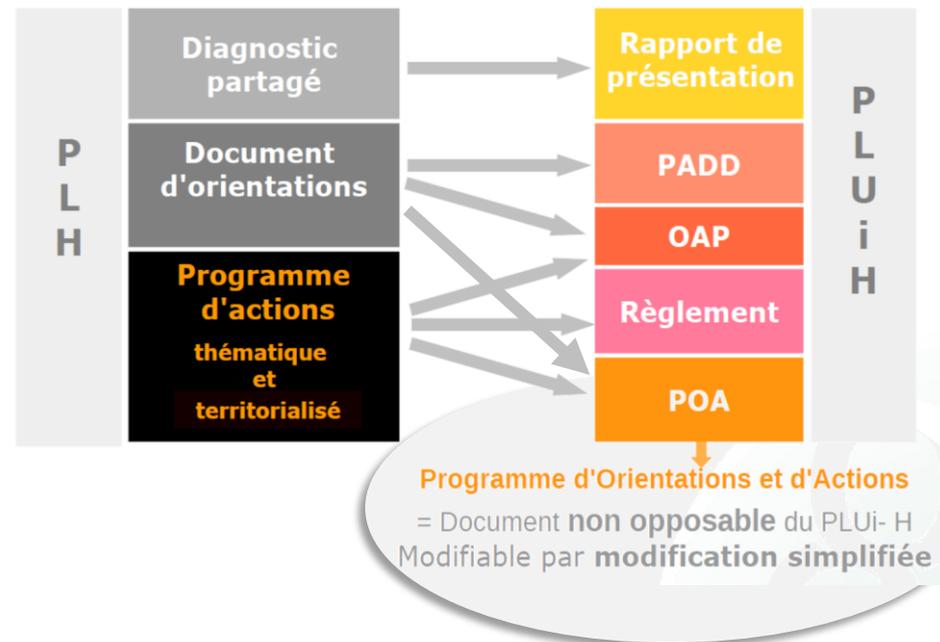


**Un défi : définir 5 ans avant, le contenu précis de la politique de l'habitat à mener en 2020-2025, avec des objectifs sur 6 ans, à caler sur les périodes triennales de la loi SRU**

# Le PLUi-H, ou l'introduction d'une complexité dans le PLH ?

L'intégration du H dans le PLUi redistribue l'entrée « habitat » dans les différents documents du PLUiH, avec une réorganisation hiérarchique des documents

- SCoT → PLH → PLU (PADD+Règlement+OAP)
- SCoT → PADD du PLUi-H → POA → OAP + Règlement



Une lecture plus difficile de la politique de l'habitat, avec une entrée réglementaire forte. Une dilution du champ de l'habitat ?

# Une imbrication PLUi/PLH au service d'un projet de territoire global

## L'habitat intègre le PLUi-H dès le PADD, avec des orientations dédiées intangibles

- Privilégier le développement de la ville sur elle-même
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants
- Construire 6500 à 7500 logts par an, une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale

## Deux principes structurants pour articuler projet de développement urbain et développement de l'habitat

- Des secteurs privilégiés d'accueil de l'habitat : lien avec le niveau de services / équipements / desserte TC des communes pour définir des objectifs de production de logements territorialisés
- Une exclusion des secteurs non propices : Trame Verte et Bleue et secteurs de risques et de nuisances (PEB, PPRI, PPRT, secteurs à air pollué)



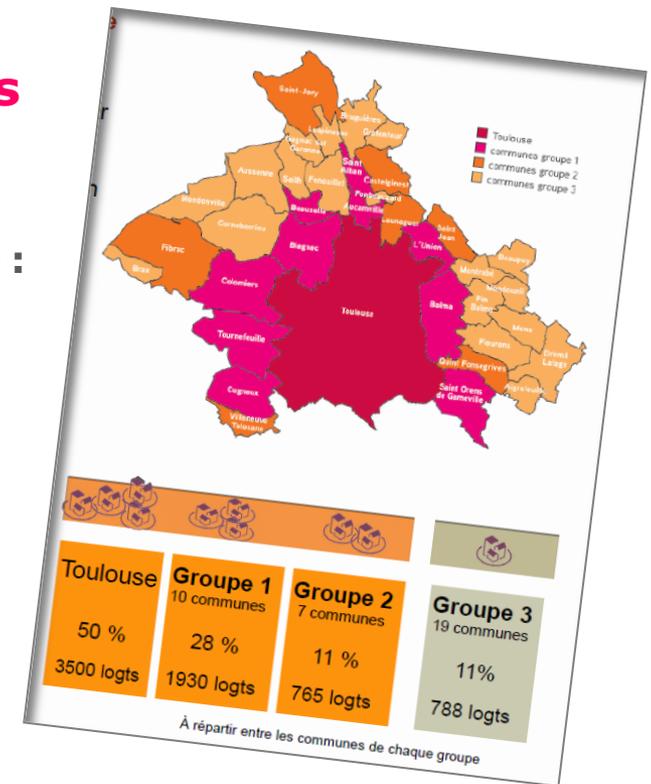
**Le choix d'une « feuille M » qui regroupe les orientations métropolitaines de l'habitat, modifiables sans impacter le PADD pour intégrer les éventuelles évolutions législatives et réglementaires liées au logement**

# Une démarche méthodologique pour emporter l'adhésion des communes à la Feuille de route métropolitaine

Un principe de recentrage du développement urbain sur la ville constituée

La définition de 4 groupes de communes

- 50% de la production du logement sur la ville centre
- 50% sur les autres communes en fonction de :

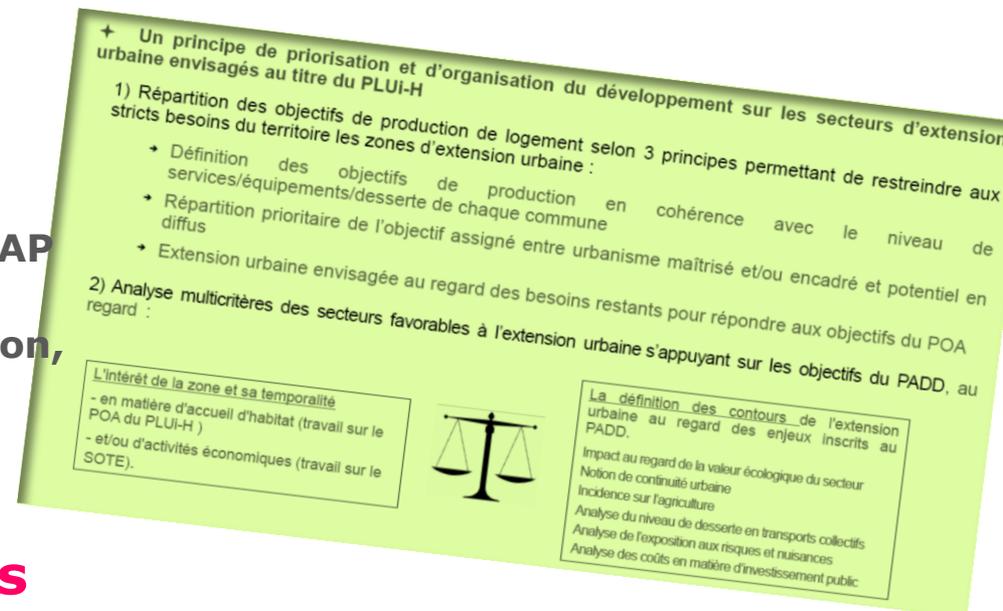


# Une démarche méthodologique pour emporter l'adhésion des communes à la Feuille de route métropolitaine

Une hiérarchisation de la territorialisation selon le mode de production des logements, avec un dialogue permanent entre dynamique observée et projets de développement

- **Priorité du phasage à la production maîtrisée : ZAC, fonciers publics**
- **Puis à l'urbanisme encadré : OAP**
- **Puis en diffus : «dents creuses », intensification, renouvellement urbain**

Un potentiel en extension mobilisé en dernier recours seulement si nécessaire



# Une transversalité essentielle pour assurer la cohérence du projet de territoire aux différentes échelles

**Un lien de cohérence immédiat** entre les objectifs de développement de l'habitat et les procédures et outils permettant d'atteindre cet objectif

Une vérification immédiate de l'**opérationnalité des objectifs de production** et de réhabilitation des logements négociés avec les communes

*Programmation 2020-2025 en mutation urbaine :*

- Plus de 10 000 logts en OAP
- Plus de 16 000 logts dans le diffus

→ *près de 60 % de la production totale de logements sur la période*

**Une mobilisation technique multi-compétences** : les services de la Direction Déléguée à l'Aménagement de la métropole et l'agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire (aUA/T)



« **le PLU n'a plus à ramer pour se mettre en compatibilité avec le PLH** »

# Une appropriation de la démarche par les élus tout au long de l'élaboration du PLUiH

## Un processus d'élaboration partagé entre métropole et communes

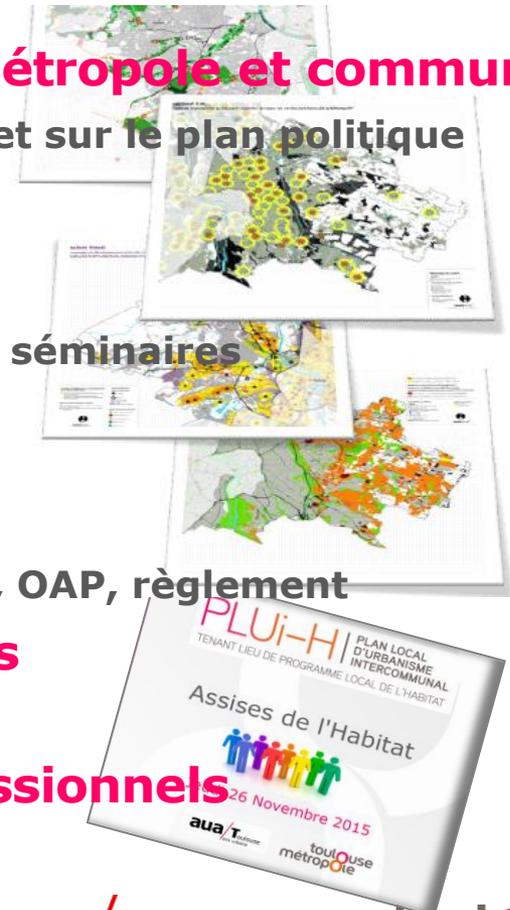
- Un travail au format *Ateliers* pour construire le projet sur le plan politique
  - Ateliers diagnostic / enjeux : Juin-Juillet 2015
  - Ateliers environnement : Nov 2015
  - Ateliers Territoriaux PADD-1 : Février 2016
  - Ateliers Territoriaux PADD-2 : Juin 2016
- Un partage des grandes étapes clefs au travers de 5 séminaires
  - Engagement de la démarche : Février 2015
  - Séminaire enjeux : Novembre 2015
  - PADD : Juillet 2016
  - Engagement règlement / POA : nov 2016
  - Dossier minute : Mai 2017
- Des réunions communales multiples pour caler POA, OAP, règlement

## Un pilotage étroit par les élus métropolitains

- 17 COFIL restreints, 5 COFIL complets

## Des réunions de concertation avec les professionnels

- Assises de l'Habitat et GTP



# Une meilleure concertation avec le citoyen sur la politique locale de l'habitat

## Jusque là, peu d'obligation de concertation pour les PLH :

- Simple obligation d'affichage des délibés et de mise à disposition du document approuvé

## Avec le PLUi-H :

- Concertation plus forte y compris sur l'habitat : PPA, Professionnels de l'immobilier, réunions publiques, enquêtes publiques,...

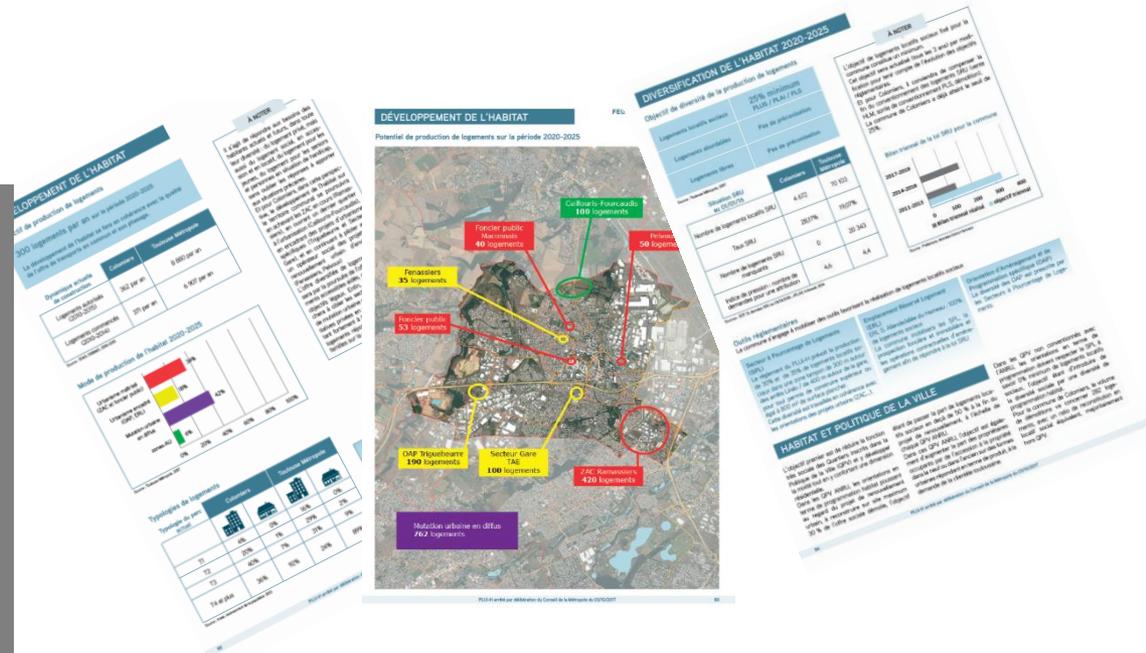


# La difficile question de la temporalité d'élaboration du PLUi-H pour le volet territorial ...

## Volet territorial

Durée d'élaboration d'un PLH : environ 1 an et demi (2 ans maxi)

→ visibilité sur les projets engagés ou à court terme qui forment une base crédible pour la livraison de logements sur les 6 ans du PLH, à compléter par une mobilisation partielle du potentiel foncier



Durée d'élaboration du PLUi-H : 2015- 2019 : 5 ans  
 → on ne peut que se fonder sur la mobilisation partielle du potentiel foncier, tous les projets en cours ou à court terme (sauf ZAC) étant livrés avant l'approbation du PLUi-H (même si étalement fréquent des projets)

# La difficile question de la temporalité d'élaboration du PLUi-H pour le volet thématique

## Volet thématique

- Absence de réelle visibilité sur les priorités de politique nationale de l'habitat sur la période 2020-2025
- Absence de visibilité sur les moyens qui pourront être mobilisés :
  - au niveau national : refonte du modèle de financement du logt social, baisse des crédits FNAP dès 2017, nouvelle convention à venir de délégation des aides à la pierre,...
  - au niveau local : autre mandat municipal et intercommunal, nouvelle programmation pluriannuelle d'investissements à venir,...

## Les marges de manœuvre

- Poursuivre, en les améliorant les actions engagées qui fonctionnent bien.  
Ex. : qualité d'usage des logements → maîtrise d'usage
- Intégrer les nouvelles orientations et nouveaux outils actés au moment de l'élaboration du PLUi-H.  
Ex : CIL et plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs, relance de la démarche « Le logement d'abord »
- Prévoir des expérimentations



# Un risque de dilution d'une politique structurante dans un document de planification ?

**Au-delà de la question de la temporalité, l'intégration du PLH dans le PLUi tend à estomper, au sein d'un document de planification stratégique à moyen terme, la visibilité d'une politique programmatique locale structurante ayant des échéances à court terme**

**avec aussi le risque** d'une conscience moindre de ce que le développement de l'habitat dans une Métropole implique en termes de gouvernance politique et technique, de moyens de mise en œuvre, d'animation du partenariats d'acteurs,  
**dans un contexte de contrainte budgétaire national et local**

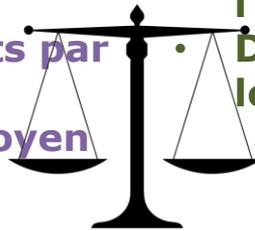
# Atouts/faiblesses, opportunités/risques

## 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 *versus* Maîtrise de l'étalement urbain**
- **Difficile programmation des logements en diffus**



## Opportunités

- **Acculturation urbanisme /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**

# Ce qui reste en jeu

