

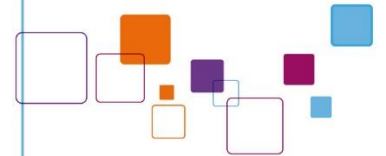
PLUi et Habitat

Retour d'expériences des clubs PLUi

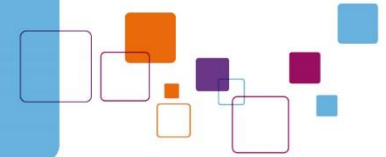
Carcassonne, 28 novembre 2017

Les ressources disponibles au sein du club PLUi

<http://www.club-plui.logement.gouv.fr/>



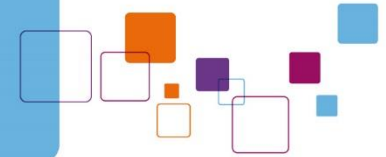
Thème « PLUi et Habitat »



- ❑ Club **Bourgogne-Franche-Comté** du 26 septembre 2017
- ❑ Club **Grand Amiénois-Picardie** du 20 juin 2017 (*L'habitat dans les PLUi*)
- ❑ Club **Pays de la Loire** du 26 janvier 2017 (*Habitat, PLUi et PLH*)
- ❑ Club **Rhône-Alpes** du 08 novembre 2016
- ❑ Club **Lorraine** du 20 mai 2015
- ❑ Club **Normandie** du 19 février 2014 (*TVB; gestion de l'habitat dispersé dans les PLUi*)
- ❑ Club **Nord-Pas-de Calais** du 14 novembre 2013 (*multi-thématique, une table ronde sur la thématique « habitat »*)

<http://www.club-plui.logement.gouv.fr/habitat-r123.html>

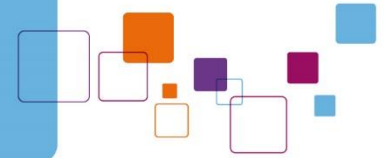
Thème « PLUi et stratégies foncières »



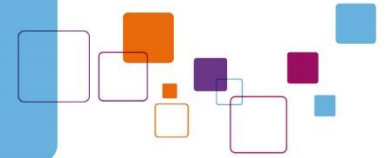
- ❑ Club **Centre-Val de Loire** du 27 septembre 2017 (*stratégies foncières, outils*)
- ❑ Club **Grand Est** du 17 mars 2017 (*un atelier relatif à l'articulation de la stratégie foncière et du projet de PLUi*)
- ❑ Club **Picardie** du 22 mars 2016 (« *Foncier et PLUi* »)
- ❑ Club **Lorraine** du 1^{er} décembre 2015
- ❑ Club **Nord-Pas-de-Calais** du 25 septembre 2014

<http://www.club-plui.logement.gouv.fr/foncier-moderation-de-la-consommation-d-espaces-r117.html>

Fiches thématiques

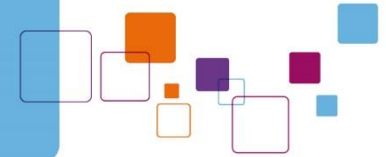


- ❑ « **PLUi et Mixité sociale** », version septembre 2016, modifiée le 28 mars 2017
- ❑ « **Elaborer un PLUi tenant lieu de PLH** », 1ere version novembre 2014, modifiée le 28 mars 2017
- ❑ ***PLUi et modération de la consommation d'espace*** (2 fiches thématiques, mars 2015)
- ❑ A venir (2018) : une production à partir des éléments des clubs territorialisés sur « **PLUi et Habitat** »



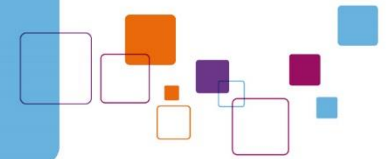
Les thématiques traitées

PLUi et Habitat, éléments de synthèse des clubs territorialisés

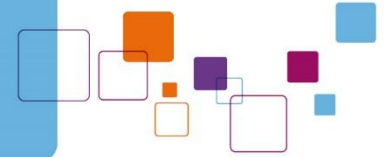


- La question de l'habitat à l'échelle intercommunale : **quels besoins pour quels projets ?** *Exemples de démarches, de méthodes et d'outils*
- Comment **articuler programmation de l'habitat et planification urbaine dans le temps ?** *PLUi-H ou PLUi et PLH ? Le renforcement du lien programmation/planification*
- Comment **associer les acteurs de l'habitat à l'élaboration du PLUi ?**

PLUi et Habitat, éléments de synthèse des clubs territorialisés



- **Habitat et gisements fonciers**, quelle articulation ?
- **La réhabilitation du logement**, enjeux énergétiques et financiers, quelle stratégie ? Quels outils mettre en place dans les PLUi ?
- **Le logement abordable** : Pourquoi ? Pour qui ? Comment produire ?



Les éléments de contenu

Besoins en logement, exemples de démarches, de méthodes et d'outils



- ❑ ***Le projet, préalable aux projections***
(AURA/Angers) : « le projet de territoire se construit sur un socle de diagnostic partagé » > scénarios > scénario démographique > **besoins en logement (nouveaux et remobilisés)**
 - répartition selon modèle de développement retenu, poids des communes, parc existant, densité « acceptable » par le territoire
- ❑ ***Mesurer les impacts de la croissance démographique sur les besoins en équipements, l'exemple des effectifs scolaires (AURAN/Nantes)***

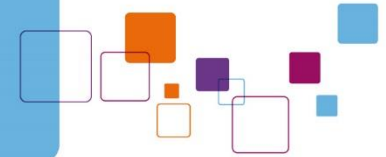


■ **Dépasser les objectifs quantitatifs, évaluations de documents d'urbanisme entre objectifs de production et réalisation (ADDRN/Saint-Nazaire):**

- Objectifs rarement atteints
- Quand atteints, peuplement ne résulte pas forcément de la stratégie de peuplement attendue

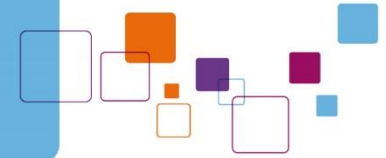
Préconisation : Compléter le diagnostic par une appréciation du marché immobilier et de la demande « habitante »

Besoins en logement, exemples de démarches, de méthodes et d'outils



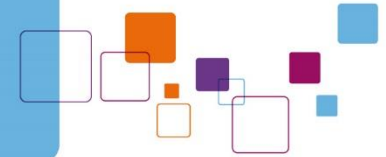
- Analyse de la typologie de logement existante sur un territoire en fonction des différentes étapes du parcours résidentiel des ménages (*Club Picardie*)
- Méthode d'évaluation des besoins en logement issue de **l'expérimentation nationale de territorialisation de la production de logements** (*Ministère de la Cohésion des Territoire*)
 - *une évaluation du besoin en stock, et non plus seulement de flux*
 - *une territorialisation du besoin à l'échelle intercommunale*
 - *la possibilité de passer du besoin à l'objectif de production de logements via la prise en compte des politiques et des capacités foncières*

PLUi et Habitat : PLUi-H ou PLUi et PLH



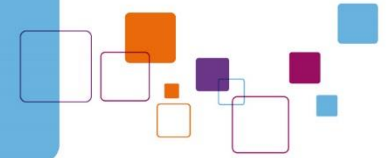
- PLUi-H > gouvernance intégrée urbanisme-habitat
- PLUi-H > intérêt de croiser les besoins pour aller plus loin qu'une politique sectorielle; appropriation croisée des enjeux et contraintes de l'urbanisme et de l'habitat
- PLUi-H > cadre d'échanges et d'enrichissements possibles pour la programmation « habitat », au travers notamment de la concertation citoyenne
- PLUi-H > déclinaison plus opérationnelle de la programmation en tenant compte d'autres enjeux (exemple : déplacements, mobilité)
- Caractère prescriptif du PLH renforcé
- Traduction du PLH à différentes échelles dans le PLU

PLUi et Habitat : PLUi-H ou PLUi et PLH



- Peu de retour d'expériences sur l'intégration du PLH au PLUi
- PLUi et PLH : pas la même temporalité
- Si PLUi-H, PLH soumis à enquête publique
- Malgré le POA, manque de lisibilité des questions qui ne sont pas directement liées à la politique d'urbanisme et d'aménagement
- PLH : document bien identifié par les élus et les partenaires
- Crainte de la dilution du « H » dans le « U »

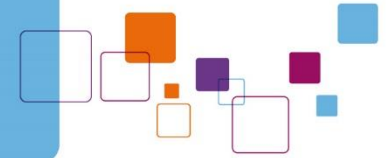
Articulation entre politique de l'habitat et planification



- Co-construire les démarches, croiser les regards entre les métiers habitat/planification soit à travers l'élaboration d'un PLUiH, soit en menant les 2 démarches dans le même pas de temps
- Elaborer une stratégie foncière
- Identifier les besoins par typologie de logement : social, abordable, spécifiques...
- Mobiliser les outils offerts par le PLUi comme les OAP pour porter sa politique habitat

Source : club PLUi Auvergne-Rhône-Alpes

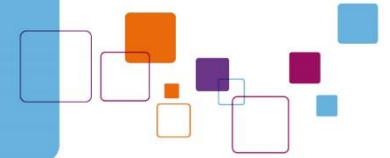
Association des acteurs de l'habitat



- Compléter la phase diagnostic par **une vision qualitative d'acteurs de terrain**
- Recueillir **l'avis des opérateurs** sur les OAP
- Au travers du POA (programme d'orientations et d'actions), organiser la **participation des acteurs**, la **contractualisation** entre eux
- **Ouvrir le comité de pilotage technique** aux différents acteurs afin de mettre en place le partenariat
- Imaginer des modalités d'animation **qui perdureront dans le temps**

Source : club PLUi Grand Amiénois-Picardie, BE Co-habiter

PLUi et Habitat, éléments de synthèse des clubs territorialisés



Les messages clés

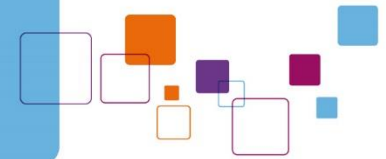
PLUi et Habitat, éléments de synthèse des clubs territorialisés



Enjeux :

- ❑ Offre de logements : construction neuve et requalification du bâti existant (remise sur le marché)
- ❑ Logement abordable pour tous : nouveaux arrivants et population existante (besoins insatisfaits), évaluer finement la demande
- ❑ Production de logement maîtrisée, spatialement (polarités des SCoT, zones AU PLUi) et quantitativement (programmation PLH, échéanciers d'ouverture à l'urbanisation)

PLUi et Habitat, éléments de synthèse des clubs territorialisés



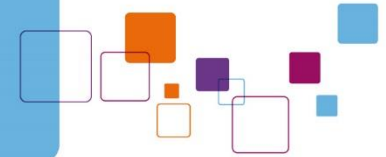
■ PLUi-H ou PLUi et PLH

« les choix locaux d'organisation technique et politique vont fortement dépendre, dans un contexte local toujours particulier, de la meilleure lisibilité politique et technique du projet que donneront soit un PLUi-H, soit deux documents distincts ».

> Pas de « bon choix », mais **des options** et des organisations dépendantes du contexte, des impératifs et des moyens d'une collectivité.

Extrait Club Pays de la Loire

PLUi et Habitat, éléments de synthèse des clubs territorialisés



- **Importance du travail d'itération entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre** pour une bonne articulation entre urbanisme et habitat
- Nécessité de mener des études habitat approfondies notamment pour identifier le potentiel dans le tissu existant (dents creuses, logements vacants mobilisables, locaux à transformer, divisions parcellaires, ...) et éventuellement repenser les besoins fonciers en extension au regard des besoins en logement estimés.

PLUi et Habitat, éléments de synthèse des clubs territorialisés

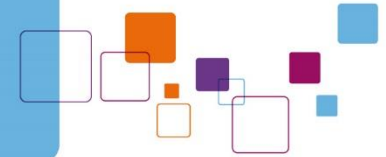


❑ **Pas de réhabilitation énergétique, sans outils d'accompagnement pour agir concrètement**

Le PLUi se doit d'identifier clairement le parc de logements sur lequel agir et faire les diagnostics nécessaires pour prioriser les actions que l'EPCI souhaite porter.

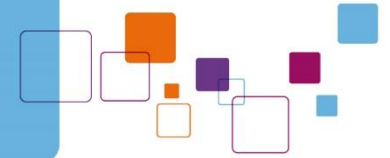
Mais, la mise en œuvre du programme de réhabilitation est conditionnée à d'autres leviers, notamment financiers.

PLUi et Habitat, éléments de synthèse des clubs territorialisés



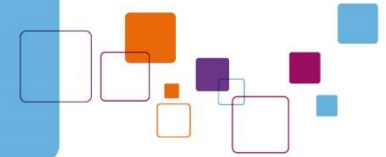
- ❑ La procédure de PLUi, avec ou sans volet H, devrait être accompagnée **d'une stratégie foncière à l'échelle de l'intercommunalité** (identification des fonciers mobilisables dans le temps et dans l'espace), en ayant associé les acteurs de la construction qui seront en charge de la réalisation des opérations.
//Articulation de « l'approche stratégie foncière » du PLUi et les objectifs programmatiques et le plan d'actions du PLH
- ❑ « Tout commence une fois que le PLUi est approuvé ». Importance **du suivi fin de la mise en œuvre du PLUi et du PLH**

PLUi et Habitat, éléments de synthèse des clubs territorialisés



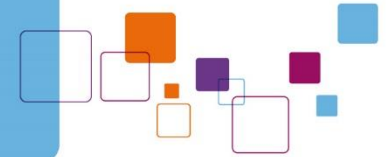
Les territoires participants

PLUi et Habitat, éléments de synthèse des clubs territorialisés



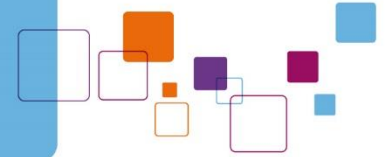
- ❑ **Angers Loire Métropole** (30 communes, 275000 habts), PLUi-H,
- ❑ **Le Mans Métropole** (19 communes, 205000 habts), PLH et PLUI
- ❑ **CC Val de Somme** (32 communes, 25000 habts), PLH, puis PLUi-H;
- ❑ **Agglomération de Compiègne** (22 communes, 81000 habts), PLUi-H étendu aux nouvelles communes de l'agglomération au 01/01/17);
- ❑ **CC du Somme Sud-Ouest** (120 communes au 01/01/17; 37000 habts; pas de communes de plus de 10000 habitants), PLUi et Protocole Habitat (ne pas perturber les processus d'avancement des 3 PLUi)

PLUi et Habitat, éléments de synthèse des clubs territorialisés



- ❑ **CC du Pays Loire et Rhône**, devenue Loire et Monts communauté (54 communes, 35000 habts), EPCI mixte
- ❑ **Bièvre Isère Communauté**, (55 communes, 54500 habts), PLUi et PLH/enjeu d'articulation des 2 procédures
- ❑ **Métropole de Lyon** (59 communes, 1,2M habts), PLUi-H
- ❑ **CC du Pays de Gex** (27 communes, 83000 habts), PLUi-H
- ❑ **CC d'Arbois, Poligny, Salins, Cœur de Jura** (66 communes, 23000 habts),
- ❑ **CC des Vosges du Sud** (22 communes, 15000 habts), PLUi
- ❑ **CC de Combes** (27 communes, 7500 habts), PLUI et contrat territorial « habitat 2020 »

PLUi et Habitat, éléments de synthèse des clubs territorialisés



Merci de votre attention