



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction Territoriale Est

**DECLINAISON
de la
THEMATIQUE HABITAT
dans les
OAP**

- retour d'expérience -

Club PLUi Lorraine – 20 mai 2015

Retour d'expérience

Une étude :

Synthèse sur la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – DGALN & Cerema, 2013

Contexte de l'étude :

Volets « aménagement », « habitat » et « transports et déplacements » (si EPCI est AOTU) obligatoires dans les OAP

Contenu souple et adaptable en fonction des besoins locaux

Liste des OAP analysées :

- CC Vère-Grésigne (Midi-Pyrénées)
- CC Pays de Wissembourg (Alsace)
- CA d'Agen (Aquitaine)
- CA Angers Loire Métropole (Pays de la Loire)
- CC Cœur Côte Fleurie (Basse Normandie)
- CU Brest Métropole Océane (Bretagne)
- CU Bordeaux (Aquitaine)
- CC du Canton de Fruges (Nord-Pas-de-Calais)

Retour d'expérience

Quelles sont les modalités d'intégration des « items » habitat ?
Selon quel niveau de précision ?

Place du volet « habitat » dans les OAP : fait l'objet d'un chapitre distinct

Structure des OAP « habitat » : proche de la structure du PLH appuyée sur des principes et des actions pour la plupart

Intégration dans des « rubriques informatives » des aspects relatifs à l'animation, l'observation et suivi, l'évaluation, le financement et la mise en œuvre, l'innovation et l'expérimentation

→ **loi ALUR** : programme d'orientations et d'actions

Retour d'expérience

EPCI État du PLUi	Organisation des dispositions des OAP « habitat »
CC du Pays de Wissembourg Approuvé le 07/10/2013	Un document unique axé autour de 4 objectifs et 11 actions , avec la mention des indicateurs de suivi du PLH et une évaluation des moyens financiers nécessaires
CA d'Agen Approuvé le 11/07/2013 ⁽¹⁾	Identique au programme d'action du PLH organisée en 4 orientations déclinées en actions et sous actions. Structure des fiches : contexte, objectifs, description de l'action, partenaires, calendrier, indicateurs de suivi.
CC Cœur Côte Fleurie Approuvé le 22/12/2012	7 orientations (dont une sans objet) organisées pour la plupart en objectifs et actions . Nombreuses actions comportant des indications de financement, de modalités d'octroi d'aides et de partenariats.
CU Brest Métropole Océane Approuvé le 20/01/2014	Document organisé en 4 orientations et une partie financière déclinées en plusieurs actions. Actions structurées selon trois parties : constats / objectifs / modalités
CU de Bordeaux Métropole Révision en cours ⁽²⁾	Architecture retenue = 3 grands axes avec déclinaisons à l'échelle communale . Fiche type : objectifs / principes à respecter / modalité de mise en œuvre / déclinaison spatiale / traduction réglementaire

(1) Approbation prévisionnelle du PLUi révisé à 29 communes pour début 2017

(2) Arrêt du projet de PLUi à l'été – approbation prévue début 2016



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction Territoriale Est

PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg



Caractéristiques :

12 communes

17 000 hab.

Frontière Nord du Bas-Rhin

1 pôle urbain : Wissembourg

PLUi de la CC de Wissembourg

OBJECTIF 1. MENER UNE POLITIQUE URBAINE QUI PERMETTE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT POUR DYNAMISER LE TERRITOIRE

Action 1. Produire 2 000 logements à l'horizon 2025

Action 2. Se doter d'une véritable politique foncière

OBJECTIF 2. OFFRIR L'OPPORTUNITE DE REALISER UN ITINERAIRE RESIDENTIEL COMPLET

Action 3. Développer l'attractivité résidentielle pour favoriser l'accueil et le maintien des jeunes ménages d'actifs

Action 4. Répondre aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite

Action 5. Produire 300 logements sociaux supplémentaires

Action 6. Développer une offre de logements à prix abordables

Action 7. Organiser et animer un espace partenarial pour répondre aux demandes spécifiques

OBJECTIF 3. AMELIORER LES CONDITIONS D'HABITATION DANS LE PARC EXISTANT

Action 8. Réhabiliter et valoriser le patrimoine bâti et lutter contre la précarité

Action 9. Favoriser l'évolution des « vieux » lotissements

Action 10. Participer à la réduction des situations d'indignité

OBJECTIF 4. METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Action 11. Organiser les conditions de mise en œuvre d'un dispositif de la connaissance du logement et de l'habitat

PLUi de la CC de Wissembourg

OBJECTIF 1. Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour dynamiser le territoire

Il s'agit :

- de permettre l'accueil de 5 400 personnes sur le territoire intercommunal (sur la base de 2,4 personnes ménages, moyenne observée à l'échelle du département) ;
- de prendre en compte les besoins en logements liés au desserrement des ménages soit 200 logements ;

permettant ainsi aux jeunes ménages de s'installer sur le territoire mais également d'accueillir de nouvelles populations.


ACTION 1. PRODUIRE 2 000 LOGEMENTS A L'HORIZON 2025

- Définir, par commune, des sites destinés aux extensions urbaines, dimensionnés de façon à permettre la création des logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif ;
- Faciliter l'émergence d'opérations d'habitat par le développement d'une politique foncière permettant de limiter la charge foncière (qualité de la desserte, composition urbaine...). Dans ce contexte, la Communauté de Communes et les communes auront un rôle de facilitateur ;
- Sectoriser l'offre de logements :
 - la ville de Wissembourg devra produire environ 60 logements par an ;
 - les communes de Seebach, Schleithal et Riedseltz produiront ensemble 45 logements par an ;
 - les villages produiront ensemble 25 logements par an.

CALENDRIER

2014 2015 2016 2017 2018 2019

Production de logements



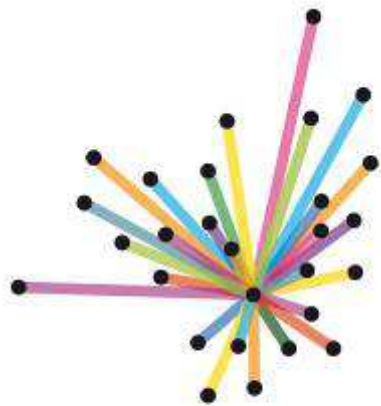


Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction Territoriale Est

PLUi de Bordeaux Métropole



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Caractéristiques :

28 communes

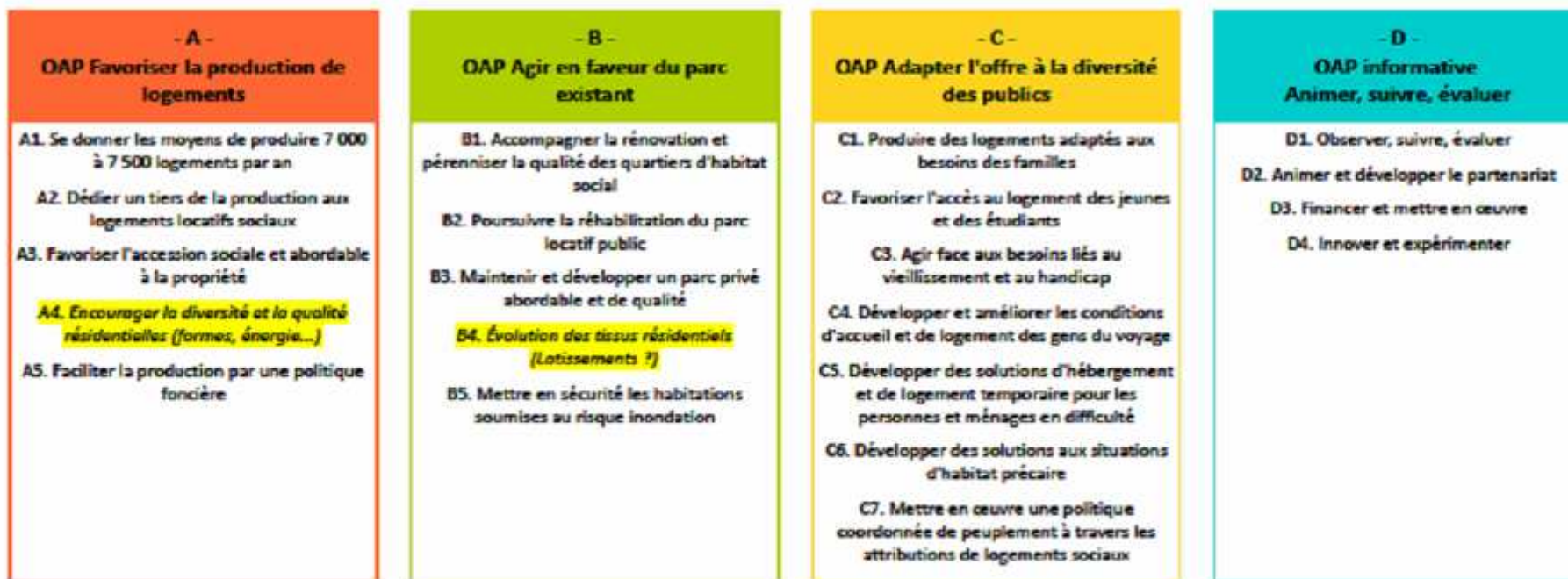
737 000 hab.

12 communes de plus de 20 000 hab.



PLUi de la CU de Bordeaux

ARCHITECTURE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT tenant lieu de PLH



OAP communales Mettre en œuvre localement			
A1	B1	C1	D1
A2	B2	C2	D2
A3	B3	C3	D3
A4	B4	C4	D4
A5	B5	C5	
		C6	
		C7	

Des OAP aux échelles multiples

Les dispositions portant sur l'habitat concernent toujours **l'ensemble du territoire** mais des déclinaisons à des échelles inférieures sont possible

- **échelle communale**

- production de logements
- actions en faveur du parc existant
- adaptation de l'offre à la diversité des publics
- ...

➔ objectifs chiffrés et éléments quantitatifs

- **par secteurs géographiques**

- groupements de communes : mutualisation des objectifs pour les EPCI de taille modeste, ...
- Infra communal : affichage de secteurs de mixité sociale, ...

➔ échelle complémentaire



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction Territoriale Est

PLUi de la Communauté d'Agglomération d'Agen



Caractéristiques :

29 communes

95 000 hab.

1 centre urbain : Agen

*Nombreuses communes de moins
de 1 000 hab.*



PLUi de la CA d'Agen

ORIENTATION A. LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ABORDABLE

1. La mise en œuvre d'une politique foncière
2. La production de logement conventionnés
3. La recherche d'un meilleur équilibre dans l'occupation du parc social
4. La production d'une offre en accession à prix maîtrisés

ORIENTATION B. L'AMELIORATION ET LA REHABILITATION DU PARC PUBLIC ET PRIVE

5. La participation aux projets de réhabilitation du parc public
6. La participation à la mise en place, la mise en œuvre et le suivi de l'OPAH Agen Cœur Battant
7. Le lancement d'un PIG « Logements locatifs dégradés, logements vacants » sur les autres communes
8. Le repérage de l'habitat indigne et intervention sur les communes hors Agen
9. La résorption de la vacance du parc De Robien

ORIENTATION C. LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES POPULATIONS SPECIFIQUES

10. Le logement des jeunes
11. Le logement des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite
12. L'hébergement des gens du voyage
13. L'hébergement d'urgence et le logement temporaire
14. Le logement des personnes défavorisées

ORIENTATION D. L'ANIMATION ET LE SUIVI DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

15. La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier
16. La création d'un atelier permanent de l'urbanisme et de l'habitat
17. Le suivi de la politique locale de l'habitat

PLUi de la CA d'Agen

Action 8 : Le repérage de l'habitat indigne et l'intervention de la collectivité sur les communes hors Agen

CONTEXTE

Les situations d'habitat indigne sont difficilement repérables malgré la mobilisation d'un grand nombre d'acteurs. Il s'agira de compléter le repérage des situations d'habitat indignes effectué par la CPDLHi, et qui apparaît partiel.

OBJECTIFS

- Mieux identifier les situations d'habitat indigne pour mieux les traiter.

DESCRIPTION DE L'ACTION

3 axes opérationnels guident cette action :

- La mise en œuvre d'actions de sensibilisation/information à destination des élus** sur les outils existants pour lutter contre l'habitat indigne : organisation de journée d'échanges, rencontre d'élus, cycle de formation à impulser dans le cadre du PIG
- La mobilisation des acteurs locaux** (élus notamment pour les plus petites communes, CCAS des communes, ...) afin de mieux repérer les situations d'habitat indigne. Il s'agit d'effectuer un repérage actif venant compléter le repérage par signalement.
- La transmission des dossiers** auprès des services compétents pour une intervention dans le cadre du PIG notamment.

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, Communes, ADIL, ARS, Service Communal d'Hygiène Santé, CCAS des communes, acteurs sociaux, Conseil Général 47 (au titre du FSL et de la PMI), CAF, MSA, corps médical (infirmiers libéraux, médecins ...).

FINANCEMENT

Néant

CALENDRIER

2013-2018

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de dossiers transmis





Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction Territoriale Est

PLUi de la Communauté de Commune Cœur Côte Fleurie



Caractéristiques :

11 communes

20 600 hab.

*Façade maritime de l'estuaire de la
Seine*



PLUi de la CC Cœur Côte Fleurie

ORIENTATION A. CHIFFRER ET ORGANISER LA REPARTITION DE L'OFFRE NOUVELLE

ORIENTATION B. INCITER A LA RENOVATION ET A L'AMELIORATION DU CONFORT DU PARC EXISTANT GRACE A LA MISE EN PLACE D'UNE OPAH MULTITHEMATIQUE

ORIENTATION C. REpondre AUX BESOINS DES PUBLICS MAL LOGES OU DEFAVORISES

ORIENTATION D. PROPOSER UNE OFFRE AUX ETUDIANTS EN FORMATION SUR LE TERRITOIRE

ORIENTATION E. FACILITER L'EVOLUTION DES LOGEMENTS DES PERSONNES AGEES DU TERRITOIRE

ORIENTATION F. AIDER LES OPERATEURS A REALISER DES LOGEMENTS ACCESSIBLES

ORIENTATION G. RENOVER ET REQUALIFIER LES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES

ORIENTATION H. LES INDICATEURS D'EVALUATION A METTRE EN ŒUVRE PAR L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

PLUi de la CC Cœur Côte Fleurie

F. AIDER LES OPÉRATEURS À RÉALISER DES LOGEMENTS ACCESSIBLES

1. Objectif :

- renforcer l'offre adaptée et accessible aux personnes à mobilité réduite en complément des obligations légales, à proximité des lieux de vie :
 - Dans le cadre de l'OPAH pour adaptation des logements existants dans le parc privé ou public : au minimum 10/an
 - Dans le cadre de la construction neuve au titre de l'accessibilité : 50% des opérations réalisées en Centre-Ville.

2. Actions :

- Négociation avec les opérateurs pour que 50% des opérations réalisées en Centre Ville (UA) soient réalisées « accessibles »
- Aides financières :
 - Pour le logement neuf aidé (LLS ou accession aidée), au titre du surcoût des logements accessibles: 10 % du coût des travaux d'ascenseur dans la limite de 1000 euros par logement desservi.

Un vocabulaire adapté

Vocabulaire utilisé = modulation du degré de contrainte

- **Volontarisme assumé**
« s'engager », « répondre », « renforcer », etc.

- **Ambition prudente**
«recommander », « devoir tendre vers », « s'appliquer à», etc.

- **Quelques précautions de rédaction**
 - Être précis et lisible
 - Rendre intelligible les termes de politiques sectorielles
 - Recourir aux articles des codes utilisés pour préciser les conséquences juridiques

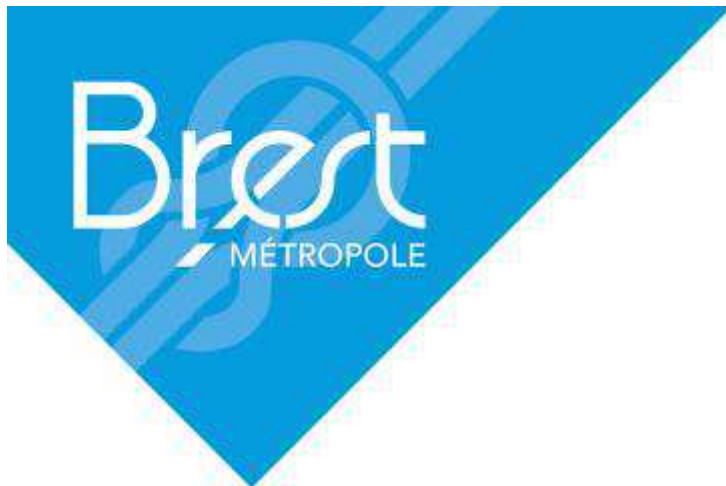


Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction Territoriale Est

PLUi de Brest Métropole Océane



Caractéristiques :

8 communes

213 000 hab.

*Top 14 des grandes métropoles de
France*



PLUi de Brest Métropole Océane

ORIENTATION 1 : MAINTENIR UN NIVEAU ÉLEVÉ DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS L'AGGLOMÉRATION

1. Assurer une production moyenne de 1 300 logements/an répartie de manière équilibrée
2. Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville pour limiter l'étalement urbain
3. Assurer la production de logements locatifs publics en adéquation avec les besoins, tout en respectant un équilibre des différents segments du marché
4. Développer une politique foncière à la hauteur des ambitions exprimées

ORIENTATION 2 : CONSTITUER UNE OFFRE COMPLÈTE ET ATTRACTIVE DE LOGEMENTS NEUFS

1. Proposer une alternative satisfaisante aux ménages les plus enclins à quitter l'agglomération
2. Poursuivre la diversification de l'offre sociale publique pour mieux répondre aux caractéristiques des demandeurs
3. Renforcer encore la solidarité à travers le logement et l'hébergement pour des publics spécifiques
4. Développer l'offre d'habitat en faveur des personnes âgées
5. Répondre aux besoins des personnes en situation de handicap
6. Répondre aux besoins des gens du voyage
7. Améliorer la réponse apportée aux jeunes travailleurs

ORIENTATION 3 : RENOUELER ET AMPLIFIER LA STRATÉGIE D'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT

1. Améliorer la qualité résidentielle et environnementale du parc existant
2. Renforcer les interventions sur le parc en copropriété
3. Préserver la diversité sociale et générationnelle du parc privé existant

ORIENTATION 4 : CONFORTER LA GOUVERNANCE AU SERVICE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

1. Améliorer l'efficacité de la Conférence Intercommunale de l'Habitat et de ses commissions opérationnelles
2. Renforcer la qualité du partenariat public-privé avec les acteurs de l'aménagement
3. Poursuivre l'association des habitants aux projets urbains et d'habitat
4. Suivre, évaluer et observer pour aider à la décision

PLUi de Brest Métropole Océane

4- Développer une politique foncière à la hauteur des ambitions exprimées

Constats

La pression de l'urbanisation et l'insuffisance de maîtrise foncière ont engendré une hausse importante des prix du foncier dans l'agglomération. Ce phénomène génère des obstacles à l'action publique. Le renchérissement du terrain nu limite directement la capacité des opérateurs à produire du terrain viabilisé à des coûts abordables.

La maîtrise foncière est garante de l'action publique en matière d'aménagement, tant dans le rythme que dans la nature des opérations.

Objectifs

- > Mettre en œuvre les conditions permettant de satisfaire les objectifs de production de logements
- > Assurer une régularité dans la production de logements
- > Maîtriser les coûts d'aménagement (de qualité) pour contribuer à une maîtrise des coûts de sortie des logements
- > Disposer d'une plus grande capacité de décision pour conduire le projet urbain.

Modalités

Mener une politique de maîtrise foncière dans les secteurs d'urbanisation futures : il s'agit de constituer des réserves foncières à long terme par une politique d'acquisition à des coûts maîtrisés directement par les collectivités (communes, Bmo) ou par l'intervention de tiers (convention Foncier de Bretagne, Brest métropole habitat, aménageurs, ...). Cela suppose d'organiser une stratégie d'ouverture à l'urbanisation en hiérarchisant, dans les prochaines années, les zones par ordre de sortie.

Les zones 2AU constituent des réserves d'urbanisation et potentiellement des réserves foncières, avec des prix du foncier brut contenus, du fait notamment de la mutualisation des études et des équipements primaires à l'échelle de l'ensemble de la zone à urbaniser.

Il convient par ailleurs de préparer très en amont l'opérationnalité des secteurs d'urbanisation future pour garantir dans le temps la régularité de la production.

Mener une politique de veille et d'acquisition foncière à court et moyen termes dans les secteurs prioritaires de renouvellement urbain

Cette politique de maîtrise foncière sera mise en œuvre par la mobilisation des outils techniques tels que les Zones d'Aménagement Différées (ZAD), la Déclaration d'Utilité Publique dite « réserve foncière », le droit de préemption urbain (y compris le droit de préemption urbain renforcé)...

La ZAD un outil adapté pour constituer une réserve foncière sur le long terme, en vue de la réalisation d'un projet global d'aménagement, ou pour lutter contre la spéculation foncière (le prix de vente est gelé à la date de création de la ZAD). Elle permet d'instituer un droit de préemption pour une durée de 14 ans, période durant laquelle le foncier constructible et non constructible peut-être préservé, en attente du projet d'intérêt général.

Utiliser les outils fiscaux pour dissuader la rétention foncière par les propriétaires de terrains rendus constructibles .

Renforcer le partenariat avec les acteurs publics et privés pour la maîtrise des prix des terrains nus.

Une articulation nécessaire

OAP « aménagement » (sectorielles) = lieu d'articulation des politiques selon une logique de cohérence de leurs contenus

- **Déclinaison des objectifs quantitatifs issus des dispositions « habitat »**
- **Principes de densité minimale particulière dans certains secteurs**

Les dispositions « habitat » constituent le socle d'un enrichissement

- ➔ **contenus des OAP « aménagement » (par secteur) plus précis et opérationnels**
- ➔ **intégration de volets programmatiques**

Conclusion

Intégration de dispositions « habitat » dans le PLUi

=

Intérêts:

- Réfléchir à une échelle qui permet des rééquilibrages et une solidarité entre territoires
- Enrichir du volet « habitat » les documents d'urbanisme
- Articuler davantage la politique de l'habitat avec les autres politiques sectorielles
- Coordonner plus efficacement la politique en matière de logement

Points de vigilance :

- Veiller à la lisibilité et la compréhension du document
- Ternir compte des procédures différenciées entre CU et CCH
- Adopter une écriture qui reflète l'ambition de la collectivité