

Volet habitat dans les PLUi et les PLUiH

**Club PLUI du 26 septembre
2017**



DIRECTION RÉGIONALE
DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOGEMENT
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ

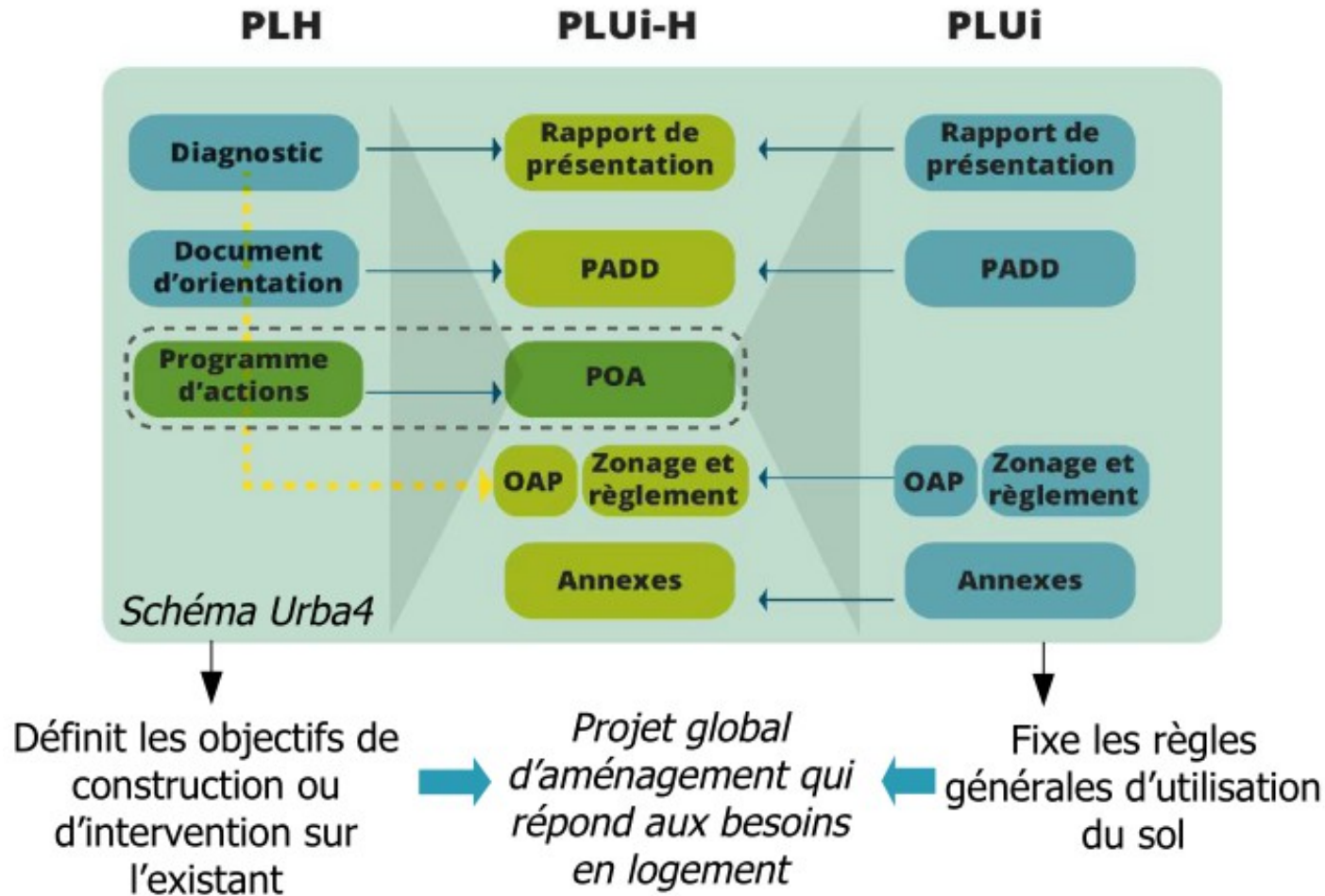
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
BOURGOGNE FRANCHE COMTE

www.bourgogne.developpement-durable.gouv.fr

Contexte réglementaire

- PLH obligatoire pour :
 - les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants,
 - les communautés d'agglomération, métropoles et communautés urbaines.
- Mais tout PLU intercommunal prescrit entre le 12/07/2010 (loi ENE) et le 24 mars 2014 (loi ALUR) doit tenir lieu de PLH quelle que soit la taille de l'EPCI.
- Ainsi, depuis le 24 mars 2014 :
 - tout EPCI a le choix d'élaborer soit un PLUi, soit un PLUi tenant lieu de PLH,
 - Les EPCI pour lesquels un PLH est obligatoire peuvent décider d'élaborer un PLUi et un PLH indépendants ou un PLUi tenant lieu de PLH.

PLUi et PLH, vocation et constitution



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Quelques enseignements des démarches menées en Bourgogne-Franche-Comté

- La part de l'habitat dans les PLUi en pratique :
 - peu de dispositions,
 - des objectifs liés à la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Des communautés de communes moyennes (entre 4 600 et 8 700 habitants) ont réalisés un PLUiH en Bourgogne-Franche-Comté → budgets entre 13 800 et 76 000 €/an
- Point commun à tous les PLUiH : la réhabilitation des logements privés (OPAH, performance thermique, plan façades, ...).



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Les principaux enjeux en Bourgogne-Franche-Comté

- Un **objectif de construction réaliste** défini, y compris au niveau des secteurs géographiques, avec une **méthode** de calcul des besoins **explicitée** et reposant sur une différenciation du rôle des différentes communes (armature urbaine).
- Des objectifs et des moyens pour **réhabiliter le parc existant** et **lutter contre la vacance** des logements.
- Des **objectifs de densité moyenne** (nombre de logements par hectare), en **part de logements collectifs** et de **renouvellement urbain** dans la production de logements en **progression**.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Les enjeux dans le rapport de présentation

- Le **diagnostic** d'un PLUi devrait comporter :
 - une estimation justifiée de l'**évolution démographique**,
 - une estimation des **besoins en logements et hébergements** explicitée,
 - une évaluation des **logements vacants remobilisables**,
 - un repérage des situations d'**habitat indigne**
 - une évaluation du **potentiel foncier existant**
 - une **analyse de la production passée** en termes de **densité**, part des **formes urbaines** et de **renouvellement urbain**
 - un **bilan** des politiques passées en termes de **réhabilitation du parc existant** et de **lutte contre la vacance**.
- Celui d'un PLUiH devrait comporter aussi :
 - un **bilan de toutes les politiques passées de l'habitat**.

Les enjeux dans le PADD

- Le PADD devrait comporter :
 - un **objectif de production de logements réaliste, segmenté** (neufs-existants, forme urbaine),
 - des **objectifs en progression** en termes de **densité**, part des **formes urbaines** et de **renouvellement urbain**,
 - une politique de **requalification du parc public et privé** existant, de lutte contre l'**habitat indigne** et de **renouvellement urbain**.
- Celui d'un PLUiH devrait comporter aussi :
 - une **déclinaison** des objectifs de production de logements **pour chaque commune** et une **segmentation plus fine** (logements sociaux ordinaires-résidences sociales, PLAI/PLUS/PLS/logements locatifs privés conventionnés sociaux et très sociaux, typologie),
 - les axes susceptibles de guider les **politiques d'attribution**,
 - une réponse aux besoins des **publics dits spécifiques** (personnes défavorisées, personnes âgées, personnes handicapées, jeunes et étudiants, gens du voyage).



Les enjeux dans les OAP « habitat »

- Les dispositions des **OAP « habitat »** d'un PLUi devraient être suffisamment détaillées avec :
 - le détail des moyens, tant humains que financiers, qui seront mis en œuvre,
 - de la précision dans la description des modalités de chaque action prévue,
 - des objectifs chiffrés.
- Pour un PLUiH, ces dispositions sont formalisées dans un **POA** (Programme d'Orientations et d'Actions) et portent sur :
 - les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement,
 - les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant,
 - les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.Elles comprennent :
 - un échéancier prévisionnel de réalisation des logements.
 - un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier.

La mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier

- Dispositif défini pour les PLH et PLUiH comme portant notamment sur :
 - l'analyse de la conjoncture du marché immobilier,
 - le suivi de la demande de logement locatif social,
 - le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.
- La mise en place et l'animation de ce dispositif :
 - est coûteuse en moyens humains et financiers,
 - mais fait perdurer la concertation réalisée lors de l'élaboration du PLH sur la thématique habitat,
 - et favorise une meilleure prise en compte par les communes des intérêts communautaires.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Les enjeux dans le règlement et les OAP « secteurs »

- Les règles et servitudes d'utilisation des sols fixées par le règlement du PLUi et les OAP « secteurs » doivent servir les objectifs du PADD, notamment par :
 - une ouverture à l'urbanisation équivalente à la surface nécessaire aux besoins en logements et hébergements actuels et à venir de la population (en tenant compte d'une rétention foncière réaliste),
 - et des règles de densité minimum chaque fois que c'est possible.
- Pas de différences avec un PLUiH pour ces documents

Un PLUi ou un PLUiH / PLH ?

- Un choix déterminé par le projet politique de la collectivité
 - Le volet habitat du PLUi permet généralement d'aborder les enjeux des « petites ou moyennes » collectivités dans des contextes de marché détendu
 - Dans le cas d'un PLUiH :
 - Nécessité d'un portage politique fort pour éviter de segmenter les politiques lors des débats
 - Plus de contraintes réglementaires (contenu du volet habitat, procédure) qu'un PLUi
 - Coût financier et humain plus élevé
 - Evaluations tous les 3 ans
- PLUiH / PLH : généralement recommandé pour les grandes collectivités de Bourgogne-Franche-Comté.
- **Pour un conseil personnalisé : s'adresser à votre DDT.**

Un PLUiH ou un PLH ?

- Un PLUiH **améliore l'opérationnalité** de la politique habitat en l'inscrivant dès le départ dans des documents opposables (règlement, OAP)
- Un PLUiH **rapproche les acteurs** portant les thématiques aménagement et habitat lorsqu'ils sont distincts
- **Mutualisation d'une partie des coûts** lorsqu'un PLH est obligatoire

Mais...

- Du fait qu'il traite 2 thématiques complémentaires mais généralement traitées séparément, le PLUiH comporte un **risque que la politique de l'habitat soit sous-représentée** dans le document et conséquemment moins pertinente que si elle était portée dans un PLH.
- Une **durée différente** du PLUi (12 ans ou plus) et du PLH (6 ans) entraîne le risque que la collectivité ne procède pas à la modification nécessaire de celui-ci lorsque les évaluations intermédiaires montrent une inadéquation entre objectifs et résultats. Après un PLH, la réalisation d'un nouveau PLH est en général privilégiée.

FIN



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION RÉGIONALE
DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOGEMENT
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
BOURGOGNE FRANCHE COMTE

www.bourgogne.developpement-durable.gouv.fr

Le cadre réglementaire : les objectifs

- Article L.101-2 du code de l'urbanisme : « ... l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre :
 - une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat...., en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, ... de diminution des obligations de déplacements motorisés... ».

Le cadre réglementaire : un champ d'action non restrictif pour l'habitat

- Article L.151-5 du code de l'urbanisme : « le PADD définit : ... les orientations générales concernant l'habitat ... retenues pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune. Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain** ».
- Article L.151-6 du code de l'urbanisme : les OAP « comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur ... l'habitat, ... ».
- Article L.151-7 du code de l'urbanisme : « les OAP peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour ... **lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune** »