

# Les Essentiels du Club PLUi

**PLUi : organiser la  
production de logement  
pour renforcer la mixité  
sociale**

Janvier 2018

# Introduction



**Face à une demande croissante en logements sociaux, une offre globalement insuffisante et un parc privé de plus en plus en décalage avec les moyens dont disposent les ménages pour se loger, la production de logements est aujourd'hui devenue une préoccupation majeure de l'État.**

Mais au-delà de se conformer aux ambitions nationales, la prise en compte des enjeux de la mixité sociale dans l'habitat constitue un certain nombre d'opportunités pour le développement territorial.

Organiser la production de logements pour répondre aux attentes des catégories sociales modestes comme moyennes permet de dépasser les conséquences des prix de l'immobilier sur l'organisation sociale de la ville et de donner ainsi la possibilité pour chacun de se loger et de participer à la vie du territoire.

C'est aussi pour la collectivité, une opportunité d'attractivité et de pérennisation d'une population nouvelle dans une perspective temporelle en cela qu'elle offre une réponse à la variété des parcours résidentiels.

Les moyens, les besoins et l'organisation des ménages appellent des typologies de logements qui peuvent évoluer dans le temps et où le logement social ne peut y demeurer alors qu'une étape accompagnée dans certains cas.

Enfin, proposer un parc de logement suffisamment diversifié en termes de taille, de statut d'occupation, de forme d'habitat, d'accessibilité financière, etc. s'inscrit pleinement dans une perspective de cohésion sociale et générationnelle, terreau de la richesse territoriale œuvrant pour sa croissance.

Ainsi, que la collectivité dispose ou non de PLH exécutoire, le PLUi reste un support indispensable des politiques locales de l'habitat car il est l'organisateur de cette diversité au service de la mixité sociale.



# Les outils adaptés du PLUi...



## Le PADD :

- ❑ **Articule** la politique habitat avec les autres composantes du territoire pour proposer une offre de logement variée au profit de la mixité sociale.
- ❑ **Structure** la production de logements en précisant les volumes attendus au regard des besoins et des dynamiques locales.
- ❑ **Sectorise** cette production permettant l'expression d'une solidarité territoriale à l'échelle de l'intercommunalité.

## Les OAP :

- ❑ **Thématiques** spécifiques à l'habitat ou à la mixité sociale, elles rappellent les objectifs du PADD et les principes généraux de mise en œuvre de la mixité sociale communs aux OAP sectorielles.
- ❑ **Sectorielles**, elles permettent de préciser la politique logement à une échelle locale en terme de production (nombre, taille, catégorie, etc.), de moyens fonciers à mobiliser, d'échéancier prévisionnel, etc.
- ❑ **Esquisses**, elles offrent une présentation graphique opposable de la programmation de l'habitat

« La mixité sociale ne peut s'organiser sans une réelle volonté politique d'inscrire la collectivité dans l'ensemble de la chaîne de production du logement [social ou non] assortie de conditions financières de réussite qui assureront sa faisabilité spatiale et opérationnelle »

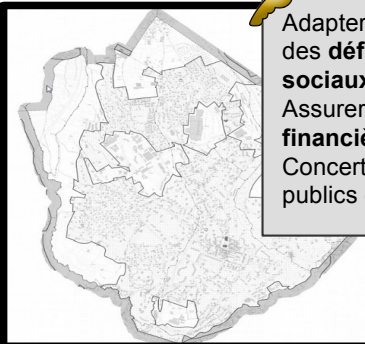
(Extrait - entretien avec Rennes Métropole)



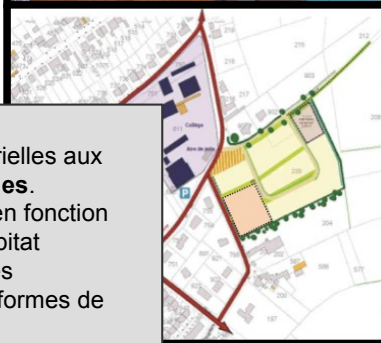
Disposer d'une **connaissance** approfondie du parc de logement et de ses flux  
Ajuster les **échelles de temps**  
**Prioriser** les secteurs face aux enjeux du territoire



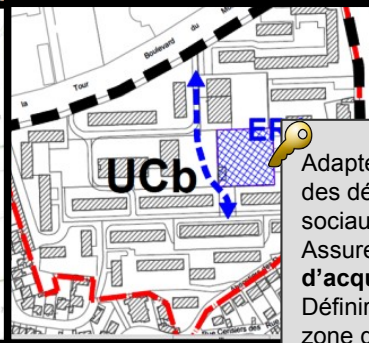
Adapter les secteurs en fonction des **déficits de logement sociaux**.  
Assurer la **péréquation financière** des opérations  
Concierner les porteurs de projets publics et privés



Ajuster les OAP sectorielles aux **réalités opérationnelles**.  
Adapter les **échelles** en fonction du dynamisme de l'habitat  
Localiser et préciser les **caractéristiques** des formes de bâti



Adapter les secteurs en fonction des déficits de logement sociaux.  
Assurer la **capacité d'acquisition** de la collectivité  
Définir les emplacements en zone de **pression foncière**



# ... Pour une production de logements maîtrisée



## Les secteurs de mixité sociale :

- ❑ **Sont traduits** dans le règlement du PLUi et doivent être assortis de **documents graphiques**.
- ❑ **Affectent** un pourcentage d'un programme de logement à des catégories répondant aux objectifs de mixité sociale.
- ❑ **Précisent** les typologies de logement ainsi que leur proportion.
- ❑ **S'appliquent** à des zones géographiques de tailles variables pouvant couvrir jusqu'à plusieurs communes.

## Les emplacements réservés:

- ❑ **Sont délimités** dans les documents graphiques du règlement en zone U et AU.
- ❑ **Engagent** une servitude temporaire au bénéfice de la collectivité ou d'organismes publics pour la concrétisation de projets d'intérêt général, notamment des opérations de logements locatifs sociaux par exemple.
- ❑ **Ouvrent** au droit de délaissement pour les propriétaires fonciers.
- ❑ **S'appliquent** à des zones géographiques parcellaires.

## Des leviers complémentaires pour porter les ambitions de mixité sociale

### Stratégie foncière

La collectivité peut mobiliser de nombreux outils au service de la maîtrise du foncier afin de faciliter les négociations avec les opérateurs publics et privés du logement pour concrétiser les ambitions en matière de mixité sociale inscrite dans le PLUi. De nombreux outils sont à disposition tels que les zones d'aménagement différé ou concerté (ZA et ZAC), le Droit de Préemption Urbain, l'Expropriation, les Déclarations d'Utilité Publique pour Réserve Foncière, etc.

### Stratégie fiscale

La fiscalité de la collectivité peut être organisée pour répondre aux enjeux de l'habitat en faveur de la mixité sociale. Elle peut alors être incitative en soutenant directement les charges des bailleurs (charge foncière, exonérations, aides à la pierre, bail à réhabilitation, etc.) ou plus coercitive par l'instauration et la majoration de taxes (taxe sur la vacance, majoration de la taxe sur le foncier non bâti, majoration de la taxe d'aménagement, RHI et THIRORI, etc.)

### Stratégie de négociation

L'intercommunalité est un acteur privilégié pour mener les négociations et établir des partenariats. Elle peut organiser le dialogue avec les bailleurs (et plus généralement les opérateurs du logement) attentifs aux mesures portées par l'EPCI ou encore avec les communes membres. Ces négociations peuvent prendre la forme de convention d'objectifs, de chartes d'engagement, de contrats, etc. qui transcriront les ambitions de maîtrise de la production de logement en faveur de la mixité sociale.

# La complémentarité entre PLUi et PLH



**Le PLH et le PLUi formalisent les enjeux et les ambitions que porte la collectivité en terme de mixité sociale, mais l'interaction entre ces documents demeure parfois difficile à appréhender et à traduire concrètement. Pour autant, l'articulation entre le PLH et le PLUi permet de porter plus profondément la politique de l'habitat dans le projet de territoire de la collectivité et de lui conférer une portée plus opérationnelle en l'inscrivant dans le droit du sol. Dès lors, plusieurs cas de figure s'offrent à la collectivité :**

## **PLUi + PLH : cas des territoires avec deux démarches concomitantes**

La coexistence des deux démarches peut permettre la distinction entre ce qui relève de la stratégie plutôt portée par le PLH de ce qui s'avère opposable aux autorisations d'urbanisme porté par le PLUi. Mais le lien de compatibilité de ces documents peut s'avérer complexe à mettre en œuvre et doit s'observer au regard d'une certaine opérationnalité.

On observe alors que la juxtaposition de ces démarches est davantage adaptée aux collectivités de taille relativement importante disposant d'une certaine culture de l'utilisation des outils réglementaires, de stratégies de négociations, d'une bonne articulation des services urbanisme et habitat, etc.

## **PLUi-H : cas des PLUi tenant lieu de PLH**

L'intégration de la politique habitat lors de l'élaboration du PLUi présente de nombreux avantages. Elle permet notamment d'articuler les politiques publiques dans un projet de territoire cohérent, offrant ainsi une plus grande lisibilité de la politique logement. Dès lors, une attention particulière doit être portée à l'écriture du document afin de conserver toute la richesse et la finesse du PLH. Élaborer un PLUi valant PLH facilite également la mobilisation des acteurs du logement sur les questions d'urbanisme et réciproquement. Le PLUi-H gagne ainsi en cohérence, en lisibilité et dispose alors d'un caractère opérationnel renforcé, notamment sur le volet foncier, pierre angulaire de la mise en œuvre d'une politique habitat.

## **PLUi : cas des territoires sans PLH**

Pour les collectivités de taille modeste qui ne sont pas soumises à l'élaboration d'un PLH, le PLUi seul peut tout à fait permettre de traduire des ambitions de production de logements sociaux et de mise en œuvre de politiques favorisant la mixité sociale de manière plus générale.

Dès lors, l'écriture du document peut s'appuyer sur les quelques outils cités précédemment. Néanmoins, l'intercommunalité souhaitant maîtriser la production de logement sur son territoire gagnerait nécessairement à se lancer dans une démarche plus intégrée.



Cette brochure est un document produit dans le cadre d'un groupe de travail « PLUi et Mixité Sociale ». Les travaux réalisés dans ce groupe de travail s'appuient sur des entretiens avec 5 territoires urbains et ruraux : le PLUi de la Métropole de Lyon, le PLUi de la Communauté d'Agglomération du Grand Rodez, le PLUi de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et le PLUi de Rennes Métropole et le PLUi de la Communauté de Communes de Wissembourg.  
Rédacteurs : François Pierron et Julie Espinas



Retrouvez plus d'informations sur le groupe de travail et l'ensemble des productions du Club PLUi sur le site internet dédié : [www.club-plui.logement.gouv.fr](http://www.club-plui.logement.gouv.fr)