

Fiche n°9 bis : **LE DROIT AU LOGEMENT, DIVERSITÉ, MIXITÉ et RENOUVELLEMENT URBAIN d'un PLUi-H valant PLH**

Le PLU(i) peut contenir un volet habitat ou non : c'est pourquoi la fiche 9 présentera les attendus et le rapport au document d'urbanisme concernant un PLU(i) hors habitat alors que la fiche 9 bis présentera quant à elle les attendus et le rapport au document d'urbanisme d'un PLU(i) valant Plan Local de l'Habitat (PLH).

De plus, la politique de l'habitat doit s'articuler autour d'un équilibre des différentes dimensions (: selon le cadre de vie, les équipements culturels et sportifs, les services proposés, les structures d'accueil et l'accès à la mobilité, etc.) mises en place sur le territoire afin d'apporter une cohérence sur les besoins des habitants en matière de logements.

I – Le principe général

Dans le Pas-de-Calais, les principaux enjeux relatifs à l'habitat consistent à :

- **Développer** la production de logements adaptés aux besoins et aux revenus des ménages locaux ;
- **Développer** la mixité sociale, notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, dans les communes dont le taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) est supérieur à 40 % et dans les communes dotées d'un parc important de Résidence Secondaires ;
- **Favoriser** l'accession sociale à la propriété ;
- Dans le cadre de la planification écologique, **intensifier** la lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique ;
- **Mobiliser** tous les acteurs du logement ;
- **Développer** une offre spécifique tenant compte des besoins particuliers de certaines catégories de ménages (: *développer ainsi l'habitat inclusif au sens large*).

A) Les dispositifs locaux liés aux Politiques locales de l'Habitat :

1) les Communes Actions Cœur de Ville (ACV) :

Dans le cadre du Plan national « Action Cœur de ville », 242 villes ont été retenues selon la dernière mise à jour de mai 2023. L'objectif de ce programme est la redynamisation des centres-villes moyennes en passant par la réhabilitation de l'habitat en centre-ville, le développement économique et commercial, l'accessibilité et mobilité, la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine et enfin l'accès aux équipements et services publics.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Banque des Territoires accompagne les acteurs publics et privés. Pour la période 2023-2026, 2,5 Mds € sont mobilisés en plus afin de :

- **Financer** les expertises et ingénieries nécessaires à la transformation des projets à hauteur de 90 M € ;
- **Investir** dans les opérations portées par des sociétés de projet, avec des acteurs privés ou de l'économie mixte à hauteur de 500 M€ ;
- **Financer** les projets avec des prêts à hauteur de 700 M€ ;
- **Construire et rénover** 8000 logements suite à l'investissement de CDC Habitat à hauteur de 1,2 Md €.

De plus, 80 % de ces moyens mobilisés seront consacrés à la transformation écologique.

Ainsi, 3 types de transformations des territoires sont attendues par le programme ACV :

Transformation écologique et adaptation au changement climatique	Transformation démographique	Transformation économique et commerciale
→ Rénovation thermique avec un plan dédié à la rénovation de 2000 bâtiments publics ; → Mobilités actives et décarbonées ; → Nature en Ville ; → Sobriété foncière.	→ Production de logements neufs et réhabilités en centre-ville ; → Habitat inclusif ; → Lutte contre les déserts médicaux.	→ Foncières de redynamisation territoriales ; → Activités productives de proximité (industrielle, alimentaire, artisanale...) ; → Entrées de ville ; → Quartiers gares.

Le Programme ACV est axé sur 5 enjeux prioritaires :

1. **Proposer une offre attractive en matière d'habitat** : réhabilitation et restructuration de l'habitat ancien et constructions neuves ;
2. **Favoriser le développement économique** : implantation de commerces et d'entreprises ;
3. **Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions** : services de mobilité adaptés et développement des infrastructures numériques ;
4. **Valoriser les bâtiments, les espaces et le patrimoine publics** : aménagement des espaces publics et valorisation du patrimoine ;
5. **Garantir des services de qualité aux usagers** : rénovation et adaptation des équipements de loisirs et de culture et développement des services à la population.

Dans le Pas-de-Calais, 8 communes sont concernées par le programme ACV : Béthune, Boulogne-sur-Mer, Liévin, Bruay-la-Buissière, Calais, Saint-Omer, Arras et Lens.

2) les communes Petites Villes de Demain (PVD) :

Le programme « Petites Villes de Demain » a pour objectif d'améliorer la qualité de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours.

En accompagnant les collectivités, **ce programme vise à renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'en 2026.**

Lancé en 2020 et piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (l'ANCT) grâce à ses délégués territoriaux, le programme bénéficie de la forte mobilisation de plusieurs ministères et de partenaires financeurs tels que la Banque des territoires, l'Anah, Cerema **et de l'appui d'un large collectif** comprenant notamment l'Association des Petites Villes de France (APVF).

Le programme PVD répond à différents besoins exprimés par les collectivités et s'adapte pour proposer une solution différenciée. L'ANCT a publié en 2023, une carte qui regroupe les communes concernées par le programme PVD par département.

Le PVD soutient plus de 1600 communes dont 22 dans le département du Pas-de-Calais : Aire-sur-la-Lys, Auchel, Auxi-le-Château, Avesnes-le-Comte, Bapaume, Bully-les-Mines, Calonne-Ricouart, Carvin, Desvres, Frévent, Fruges, Guînes, Hesdin, Lillers, Lumbres, Marquise, Mazingarbe, Montreuil-sur-Mer, le Portel, Saint-Martin-Boulogne, Wimille et Libercourt.

Carte de l'ANCT qui illustre les communes du Pas-de-Calais concernées par les programmes ACV et PVD :



3) *l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM) :*

L'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM) est un programme **qui vise à accomplir la métamorphose du territoire du bassin minier sur dix ans** grâce à une approche transversale de son développement: *logement et écoconstruction, urbanisme, santé, patrimoine et transport.*

Signé en 2017, cet engagement implique l'État, la Région Hauts-de-France, les Départements du Nord et du Pas-de-Calais ainsi que les 8 EPCI concernés allant de Béthune à Valenciennes. Les bailleurs sont mobilisés pour accomplir la réhabilitation thermique des logements des cités minières et permettre le changement d'image escompté.

L'ensemble de ces parties est appelé « partenariat ». **Au total, l'ERBM concerne 250 communes du bassin minier et près de 1,2 million d'habitants.**

Concernant le volet logement et l'amélioration du cadre de vie, deux axes d'intervention majeurs sont déployés et cofinancés par l'État :

- 1. la réhabilitation thermique des logements sociaux énergivores des cités minières ;**
- 2. la rénovation intégrée des espaces publics de ces mêmes cités.**

Depuis 2017, 18 cités minières ont été retenues dans le Pas-de-Calais pour le 1^{er} triennal sur les 35 opérations de rénovation intégrées validées par le partenariat à l'échelle du bassin minier.

4) *le dispositif Villages d'Avenir :*

Le 15 juin 2023 dernier, la Première Ministre Elizabeth Borne, a présenté dans le cadre du [Plan France Ruralités](#), un dispositif pour accompagner les communes rurales de moins 3 500 habitants dans leur développement. Ce dispositif, appelé « Villages d'Avenir », vient compléter les dispositifs déjà mis en place (PVD, ACV). Piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), le dispositif « Villages d'Avenir » vise à faciliter le quotidien des élus développeurs de leur commune en les accompagnant dans leurs projets et en leur présentant des dispositifs et aides existants de l'État et autres partenaires financeurs.

Ce dispositif bénéficie donc d'un recrutement à partir de janvier 2024 d'un voire de deux chefs de projets par département afin d'épauler les communes dans leurs projets.

Les communes sélectionnées pour ce dispositif bénéficieront d'un label qui les valoriseront et qui faciliteront leur reconnaissance comme commune dynamique et en transformation à travers notamment :

- De projet de service nouveau ou de proximité ;
- De réhabilitation ou de valorisation de bâtiment structurant ;
- Du réaménagement du centre bourg ou d'une place de village ;
- De projet culturel et touristique ;
- Une nouvelle sécurité routière au sein du village ;
- Un développement d'un commerce ou de services.

B) La Mixité Sociale :

1) Les communes concernées par le dispositif SRU :

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et répondre notamment à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.

2) le dispositif SRU en pratique :

Les services de l'État procèdent chaque année à un inventaire contradictoire avec les communes dites concernées par la loi SRU pour décompter le nombre de logements sociaux sur le territoire communal et ainsi déterminer le taux de logements sociaux, en regard des résidences principales.

Certaines communes ont déjà suffisamment de logements sociaux et ont atteint leur taux légal applicable (25 % ou 20 %) : elles sont dites concernées mais en règle avec l'article 55 de la loi SRU.

Au contraire, certaines communes ne disposent pas assez de logements sociaux et doivent rattraper leur retard : ces communes sont dites déficitaires.

Chaque commune déficitaire est alors :

- redevable d'un prélèvement annuel opéré sur ses ressources, proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal ;
- soumise à un rythme de rattrapage défini pour trois ans qui doit lui permettre le taux cible de logements locatifs sociaux en 2025.

Dans le département du Pas-de-Calais, l'objectif cible du taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur le nombre de résidences principales est fixé par un décret à 20 %.

3) Cas particuliers :

– Les communes qui ont un taux de LLS supérieur à 40 % :

Le discours au Comité interministériel à la Ville du 29 janvier 2021 du Premier ministre, M. Jean CASTEX, affirmait **la nécessité d'assurer les conditions d'une mixité sociale dans les communes comptant plus de 40 % de logements sociaux et d'y encadrer la production HLM au profit d'une diversification de l'offre.**

La circulaire conjointe des ministres de la Ville et du Logement du 11 mai 2021 ainsi que les lettres de programmation du FNAP 2021 et 2022 ont rappelé cette orientation.

Le principe d'encadrement de la production HLM est la règle. L'application de l'encadrement de la production HLM fait l'objet d'un suivi continu au niveau national, en tant qu'indicateur des mesures du Comité Interministériel à la Ville.

Pour la région Hauts-de-France, la base de données RPLS répertorie 71 communes comptabilisant un taux de logement social supérieur à 40 %. Ces communes sont essentiellement implantées dans le Pas-de-Calais (34 communes), notamment en raison du passage de l'ancien patrimoine minier sous statut HLM en 2014.

Le bassin minier présente par ailleurs un étalement urbain important, une faible tension sur le logement social et une vacance relativement importante.

L'application stricte de l'encadrement de la production de logement social aurait pour conséquence de figer la répartition des populations et serait contraire à la recherche de mixité sociale. Elle pourrait également aboutir au blocage de projets contribuant à la revitalisation de centres-villes ou au renouvellement des populations, facteurs de développement de la mixité sociale.

Les projets localisés sur ces communes feront donc l'objet d'un examen attentif, notamment les opérations en acquisition-amélioration dans la mesure où elles contribuent au traitement de l'habitat indigne ou dégradé.

– Les communes du Montreuillois :

Quelques communes de la façade littorale du Montreuillois présentent un parc immobilier atypique. En effet, le taux de résidences secondaires y est particulièrement élevé.

C) Un développement de l'habitat adapté aux problématiques foncières et climatiques :

L'objectif principal est de mettre au point une gestion équilibrée et économe des territoires notamment à travers :

1) la remise sur le marché des logements vacants :

La lutte contre la vacance répond à plusieurs enjeux transversaux des politiques publiques de l'habitat et de l'aménagement : elle participe notamment à la revitalisation des centralités et à la production d'une offre locative abordable complémentaire au parc social et aux objectifs de mixité sociale.

Afin de mener à bien cette politique, le gouvernement met à disposition des collectivités un jeu de données LOVAC pour le repérage et la caractérisation des logements vacants. Historiquement, la lutte contre la vacance s'est principalement appuyée sur des outils coercitifs (taxe sur la vacance, réquisition...) qui se sont révélés insuffisants.

Piloté par le Ministère du Logement et le Réseau National des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV), **le plan national de lutte contre les logements vacants a pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants en développant également les solutions incitatives.**

Il vise également à favoriser la mobilisation d'autres types de logements et locaux vacants (parc public, transformation de bureaux en logements, solutions d'urbanisme transitoire) dans les territoires les plus tendus au profit du développement d'une offre de logement pérenne.

Les solutions de remise sur le marché existent mais restent largement méconnues tant des propriétaires de logements vacants (besoins en travaux), de leurs propriétaires (âge avancé, mauvaise expérience locative, vacance volontaire, etc.) et aux contextes locaux (tension locale du marché immobilier caractéristiques locales spécifiques, etc).

 Le plan vise ainsi à doter les acteurs locaux d'outils leur permettant d'objectiver finement le phénomène sur leur territoire et diffuser largement les outils et méthodes de remise sur le marché en valorisant les bonnes pratiques locales.

La lutte contre la vacance répond à plusieurs enjeux transversaux des politiques publiques de l'habitat et de l'aménagement contribue à l'atteinte des objectifs des plans nationaux correspondants :

- **Dans les marchés détendus**, qui concentrent 74 % du parc privé durablement vacant, et la lutte participe à la revitalisation des centralités et la revalorisation de leur patrimoine à travers la rénovation du bâti existant (avec les programmes « action cœur de ville » ou « petites villes de demain ») et contribue à l'objectif Zéro Artificialisation Nette en proposant une nouvelle offre de logements par recyclage de l'existant plutôt qu'en construction neuve par artificialisation des sols ;
- **Dans les marchés tendus** (avec près de 300 000 logements durablement vacants), elle participe notamment à la production d'une offre locative abordable complémentaire au parc social et à l'offre d'hébergement et aux objectifs de mixité sociale ;
- **Sur l'ensemble du territoire** : la rénovation énergétique des logements vacants. En effet, la première cause de vacance durable est le besoin de travaux, la remise sur le marché des logements vacants passe notamment par leur rénovation et l'amélioration de leur performance énergétique.

L'outil technique mis en place par le Ministère de la Transition Écologique à destination des collectivités volontaires est « **Zéro Logement Vacant** ».

2) l'approche transversale du volet foncier :

– La Stratégie d'anticipation foncière et les outils mis à disposition :

L'élaboration d'une politique de l'habitat repose sur la définition en amont et l'anticipation d'une stratégie foncière. L'objectif est notamment d'atteindre une meilleure répartition sur le territoire de l'offre de logement et plus particulièrement le logement social. Les observatoires peuvent permettre d'organiser des actions de veille foncière et faciliter la mobilisation du foncier.

Plusieurs outils permettent d'accompagner les collectivités et de s'informer sur les données foncières :

- **Urbansimul** : il s'agit d'un outil cartographique d'aide à la décision développé par le CEREMA qui permet de visualiser, analyser et prévoir l'occupation du sol pour définir et maîtriser sa stratégie foncière ;

- **Cartofriches** : il s'agit d'un dispositif conçu par le CEREMA pour recenser les friches (*industrielles, commerciales, d'habitat...*) afin d'en faciliter la mobilisation et leur recyclage pour des projets d'aménagement ou de renaturation ;
- **Urbanvitaliz** : il s'agit d'un service public de conseil en plus d'une plateforme numérique qui aide les collectivités dans leur projet de reconversion de friches. Ce projet a été développé par le CEREMA et la DINUM.

– les outils de régulation foncière :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU(i) doivent définir un échéancier global d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU(i).

Le bilan effectif de consommation effectué lors du rapport triennal ou de l'évaluation du PLU passe d'un délai de 9 à 6 ans et permettra d'examiner si l'objectif de la consommation d'ENAF est respectée sur les 10 prochaines années.

La loi du 20 juillet 2023 a créé un nouveau dispositif transitoire (d'ici 2031) de sursis à statuer, afin de permettre aux collectivités, pendant l'élaboration ou l'évolution de leur document d'urbanisme, d'éviter une consommation excessive d'ENAF. Ce dispositif peut permettre de bloquer un ou plusieurs projets fortement consommateurs d'espace dans l'attente de leur nouveau document.

De plus, **une collectivité titulaire du droit de préemption urbain peut instituer par délibération motivée sur son territoire des secteurs prioritaires à mobiliser au regard de leur potentiel foncier.** Ces périmètres peuvent porter sur des terrains contribuant à la préservation ou à la restauration de la nature en ville ou encore des terrains susceptibles de contribuer au renouvellement urbain.

– le Suivi de la trajectoire ZAN :

Pour évaluer l'atteinte des objectifs fixés en matière de sobriété foncière, le suivi de l'application de la réforme « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et de ses effets ont été renforcés.

Au niveau local, la loi généralise les observatoires de l'habitat et du foncier tout en étayant les recensements et analyses qu'ils doivent conduire. **Par ailleurs, les communes ou intercommunalités dotées d'un document d'urbanisme doivent présenter un rapport tous les 3 ans qui dresse le bilan de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols sur leur territoire.** Ainsi, le premier rapport doit être réalisé 3 ans après l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience soit en 2024.

Les collectivités peuvent également s'appuyer sur l'observatoire national de l'artificialisation des sols qui a été déployé depuis juillet 2019 qui est un portail permettant de télécharger les données et de présenter un tableau de bord qui indiquent à plusieurs échelles les données de consommation d'espace.

L'objectif est de densifier les constructions répondant à des critères de performances énergétiques ou d'alimentation par énergie renouvelable en zone U et AU.

L'article **L.151-28** du Code de l'Urbanisme autorise lors d'un dépassement des règles au gabarit, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

D) La Politique sociale de l'habitat :

Pour les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux comprenant un volet habitat soit le PLU(i)-H, il existe différents dispositifs afin de répondre aux enjeux liés aux publics spécifiques dans la politique de l'habitat.

Le deuxième Plan Quinquennal Pour le Logement d'Abord 2023-2027 : agir, prévenir, construire, pour lutter contre le sans-abrisme poursuit plusieurs objectifs à l'échelle nationale, définis en sous objectifs locaux :

- produire et mobiliser des solutions de logements adaptées et abordables :
 - accroître le parc locatif privé à vocation sociale ;
 - accélérer l'ouverture de nouvelles places de pensions de famille ;
 - relancer la production de résidences sociales ;
 - intensifier les attributions de logements sociaux aux personnes sans domicile.
- conforter le maintien dans le logement et prévenir les ruptures :
 - faire monter en puissance la politique de prévention des expulsions locatives ;
 - développer des solutions en faveur de l'accès au logement des jeunes en situation de vulnérabilité ;
 - moderniser et renforcer la veille sociales.
- proposer des parcours d'accompagnement en croisant logement, emploi, santé :
 - faire des SIAO les pivots des parcours d'accompagnement vers et dans les logements ;
 - développer les liens entre les secteurs du logement et de la santé ;
 - poursuivre le soutien aux territoires de mise en œuvre accélérée.

Le département s'est fixé comme objectifs en 2024 une couverture de l'ensemble du territoire, un focus sur les jeunes, un accompagnement des sortants de détention, l'analyse des pratiques sur la santé mentale, la prévention des expulsions locatives et la lutte contre les violences intrafamiliales.

1) La lutte contre l'habitat indigne (LHI) :

Le Pas-de-Calais est organisé depuis 2016 autour d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), regroupant des acteurs multiples : les services de l'État, les tribunaux, le Conseil Départemental, l'ARS, la CAF, la MSA, les mairies et EPCI, l'ADIL ainsi que des associations intervenant dans le champ du logement.

Depuis le 08 septembre 2023, le département s'est doté d'une Mission Interservices de la LHI, qui est chargée d'organiser et de coordonner l'action des services de l'État et des opérateurs, via la définition d'une stratégie territorialisée, son suivi et son impact.

L'objet de ces instances est la mise en synergie des acteurs de la LHI dans le Pas-de-Calais.

Une boîte à outils à l'attention des collectivités locales a été créée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et diffusée sur le site internet des services de l'État dans le Pas-de-Calais pour faciliter l'accès aux guides et aux fiches de présentation des procédures relatives à la LHI.

En 2023, le PDLHI s'est doté de deux outils de modernisation, **Histologe** et **OILHI**, dont l'objectif est de favoriser le signalement des situations d'habitat dégradé et d'en accélérer le traitement.

2) le PDALHPD :

Le PDALHPD est un dispositif piloté conjointement par l'État et le Département. **Il définit, pour une période de 6 ans, la politique départementale en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés, de l'hébergement et logement accompagné** en faveur des personnes définies comme prioritaires selon l'article **L.441-1** du Code de la Construction et de l'Habitation (CHH).

Le Plan poursuit des objectifs de fluidification des parcours résidentiels entre les dispositifs d'hébergement et de logement, suivant le principe du « logement d'abord », qui vise à privilégier l'accès prioritaire au logement.

Le PDALHPD couvre ainsi un large nombre de thématiques : accès aux solutions d'hébergement et de logement adapté, accès au logement, prévention des expulsions, lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique.

Dans la continuité des actions du précédent plan, le PDALHPD du Pas-de-Calais 2022-2027, approuvé par arrêté du 17/02/2023, constitue un document cadre institutionnel partenarial qui définit une stratégie de mobilisation cohérente des outils existants et une organisation efficiente de sa gouvernance. Il s'attache à :

- Permettre l'accès à un logement de qualité adapté aux besoins du ménage
- Aider à la prévention des ruptures de parcours et des expulsions
- Renforcer les actions de lutte contre le logement indigne et la précarité énergétique.

Il traite de l'ensemble des politiques menées en matière de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne et propose un focus spécifique en fonction de ses différents publics cibles. Il porte un regard appuyé sur les parcours logement dits « complexes » et cherche notamment à renforcer les liens entre les champs du logement, de l'insertion sociale et professionnelle, de la santé pour garantir une approche globale.

Son contenu se veut opérationnel et s'articule autour de trois principes qui soutiennent l'ambition collective de la priorité au logement pour tous :

- permettre l'accès à un logement de qualité adapté aux besoins du ménage;
- aider à la prévention des ruptures de parcours et des expulsions;
- renforcer les actions de lutte contre le logement indigne et la précarité énergétique.

– **Les territoires d'intervention du PDALHPD du 62 :**

- l'Arrageois : 255 communes regroupées sur quatre EPCI ;
- l'Artois : 104 communes regroupées sur deux EPCI ;
- Le Ternois : 103 communes sur 1 EPCI.

- l'Audomarois : 89 communes regroupées sur deux EPCI ;
- le Boulonnais : 74 communes regroupées sur trois EPCI ;
- le Calaisis : 52 communes regroupées sur trois EPCI ;
- Lens-Hénin : 50 communes regroupées sur 2 EPCI ;
- Le Montreuillois : 164 communes regroupées sur 3 EPCI ;

Ces 8 territoires se regroupent 2 fois par an en comité territorial d'échanges et de concertation pour observer les besoins du territoire, informer et partager sur les initiatives locales, proposer des solutions concertées, organiser des groupes de travail thématiques en fonction des besoins.

3) La CIL, obligatoire pour tout EPCI doté de la compétence habitat et comprenant à minima un Quartier Politique de la Ville (QPV) sur son territoire, ainsi que les EPCI tenus de se doter d'un PLH.

Cette instance de gouvernance partenariale, stratégique et opérationnelle en matière de politique d'attribution vise à faire émerger un consensus et de grandes orientations en matière d'attribution de logements sociaux sur son territoire, sur la base d'un diagnostic territorial, et à répondre aux objectifs suivants :

- objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs du territoire intercommunal avec notamment des objectifs d'attributions en QPV et en dehors de ces QPV ;
- objectifs de relogement de certaines catégories de ménages (bénéficiaires du Dalo, demandeurs prioritaires au titre de l'article [L.441-1](#) du Code de la construction et de l'habitation (CCH), ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain).

Ces orientations sont approuvées par le président de l'EPCI et le préfet. Elles sont mises en œuvre via une convention intercommunale d'attribution (CIA).

Les 8 EPCI concernés par la réforme ont installé leur Conférence intercommunale du Logement (CIL)

4) La CIA décline les orientations de la CIL :

Signée par l'EPCI, le Préfet de département, les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation, la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) est un document contractuel à visée opérationnelle qui définit des engagements quantifiés, territorialisés et évalués chaque année, pour chacun des partenaires.

La CIA vise à combiner, au sein d'un même document, deux types d'enjeux :

1. l'accès au logement des personnes en difficulté (droit au logement)
2. la recherche d'un meilleur équilibre entre les territoires (mixité sociale).

La CIA fixe pour chaque bailleur social un engagement annuel quantifié et territorialisé:

- d'attributions de logements sociaux suivies de baux signés à réaliser hors QPV en faveur des demandeurs du premier quartile de revenu ou de ceux qui sont relogés dans le cadre d'une opération (minimum 25 %)
- de propositions de logements à réaliser en QPV en faveur de demandeurs aux revenus supérieurs au premier quartile (minimum 50 %);
- d'attributions de logements sociaux en faveur des ménages Dalo et, à défaut, des ménages prioritaires, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à

la mise en œuvre de cet engagement (25 % par réservataire / 100 % pour le contingent État) ;

- un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial fixés par les orientations de la CIL

Pour chacun des autres signataires de la CIA :

- des engagements relatifs à leur contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter ces engagements et les moyens d'accompagnement adaptés ;
- les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs procèdent à la désignation des candidats, ainsi que leurs modalités de coopération.

5) le PPGDID est obligatoire :

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des demandeurs (PPGDID) a une durée de validité de 6 ans, laquelle peut être prorogée d'un an, renouvelable une fois dans l'optique d'un nouveau plan.

Il est élaboré en association avec le représentant des bailleurs sociaux et soumis à l'avis de la CIL.

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) définit, en fonction des besoins en logements sociaux et des circonstances locales, les orientations et le plan d'actions des partenaires associés. Ce dispositif répond à une démarche de simplification des démarches du demandeur, du droit à l'information du public et des demandeurs de logement social.

Le dispositif de gestion partagée de la demande permet de partager l'ensemble des informations du traitement de la donnée par les différents partenaires du plan.

À partir de 2024, la mise en place d'un dispositif de cotation de la demande (de logement locatif social) devient obligatoire ; ce dernier doit être intégré au PPGDID.

6) SDAHGV :

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Pas-de-Calais couvre la période de 2019 à 2024 suite à son approbation le 21 mai 2019.

Le Schéma SDAHGV a été bâti sur quatre enjeux majeurs :

- obtenir la réalisation complète par les EPCI des équipements prescrits ;
- développer une meilleure prise en compte de la sédentarisation croissante sur les aires permanentes ;
- poursuivre les actions engagées pour l'inclusion sociale des gens du voyage ;
- mettre en place une gouvernance territorialisée et efficace du nouveau schéma.

Ces objectifs ne pourront être relevés que si tous les partenaires en charge de la mise en œuvre de ce schéma portent ensemble cette ambition d'un accueil des gens du voyage, fondé sur le respect mutuel des droits et devoirs de chacun.

Le SDAHGV s'articule autour de 3 objectifs afin de développer les prescriptions générales concernant l'accueil et d'habitat :

- **Créer un réseau d'aires d'accueil permanentes sur l'ensemble du département basé sur les outils communs et des pratiques harmonisés :**
 - en créant un outil unique dédié aux gens du voyage (livret d'accueil) afin de permettre de visualiser les capacités d'accueil en temps réels des aires du département ;
 - harmoniser les tarifs, les règlements intérieurs et les équipements des aires d'accueils permanentes ;
 - définir et harmoniser le poste de gestionnaire d'aires et ses pratiques.
- **Créer un réseau d'aires d'accueil de grands passages basé sur la coopération et la coordination entre les territoires et les acteurs concernés :**
 - revoir la gestion en amont, pendant et aval des grands passages ;
 - mettre en place une signalétique routière en ville afin d'indiquer la localisation des Aires de Grands Passages pour permettre une gestion plus fluide des grands passagers.
- **Développer la construction de nouvelles formes d'habitat afin de répondre aux phénomènes d'ancrage territoriale et de sédentarisation :**
 - s'appuyer sur le parcours d'habitat pour identifier et accompagner les projets d'habitat des gens du voyage à travers notamment un pré-diagnostic et une étude d'usage ;
 - sécuriser la construction des projets urbains et sociaux d'habitat adapté ;
 - inscrire les préconisations en logements d'habitat adapté dans les plans locaux d'habitat (PLH).

Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au SDAHGV. Ainsi, les EPCI figurant au schéma départemental sont tenus, dans un délai de deux ans suivant sa publication, de participer à sa mise en œuvre.

– les communes touristiques :

Toute commune ayant reçu la dénomination de « commune touristique » en application des articles [L.133-11](#), [L.133-12](#) et [L.151-3](#) du Code du tourisme conclut avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.

Cette convention est élaborée en association avec l'établissement public de coopération intercommunale auquel appartient la commune, le département et la société mentionnée à l'article [L.313-19](#) du Code de la construction et de l'habitation (Action Logement). Elle peut aussi associer la Caisse des dépôts et consignations, les bailleurs sociaux et les organismes agréés¹ en application de l'article [L.365-4](#) intervenant sur le territoire de la commune.

Cette convention comprend un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire qu'elle couvre. Lorsque ce diagnostic conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre à ces besoins, la convention fixe également les objectifs de cette politique et les moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de trois ans à compter de sa signature.

¹ Les organismes agréés en application de l'article L. 365-4 du CCH sont les organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Quand elle est établie à l'échelle intercommunale, cette convention comporte une déclinaison des besoins, des objectifs et des moyens d'action par commune. Elle prend en compte les objectifs en faveur du logement des travailleurs saisonniers contenus dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et dans le programme local de l'habitat, quand le territoire couvert par la convention en est doté.

E) L'amélioration du parc immobilier existant

1) les dispositifs mis en œuvre :

a) Concernant le parc privé :

Pour le parc privé, l'acteur n°1 = l'ANAH : l'Agence Nationale de l'Habitat

- **au niveau local : PIG (Programme d'intérêt général), OPAH (Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat) ;**
- **au niveau départemental :** l'ambition du Gouvernement est d'accélérer la transition écologique des logements et permettre au plus grand nombre de vivre dans des logements dignes et durables.

Le Parcours de rénovation du Parc Immobilier au service de la planification écologique : volonté d'une plus grande territorialisation des politiques publiques de l'habitat, pour permettre aux collectivités de mieux répondre aux enjeux spécifiques et prioritaires au niveau local.

La mise en œuvre de la réforme de MaPrimeRénov' pour accélérer les rénovations d'ampleur, à travers un nouveau parcours unique, systématiquement accompagné et mieux financé (jusqu'à 90 % d'aide sur 70 000 € de travaux) dès 2024. Les propriétaires de maisons classées F et G, soit les passoires thermiques seront orientés vers ce nouveau parcours. *Pour assurer une transition souple vers le nouveau système, ils pourront toutefois continuer à bénéficier des aides du parcours non-accompagné durant les 6 premiers mois de 2024.*

Au total, **plus de 5 milliards d'euros, au niveau national, seront consacrés aux interventions de l'ANAH pour financer la rénovation énergétique de 700 000 logements au total,** dont 200 000 rénovations d'ampleur et 500 000 rénovations permettant d'accélérer la dépose des chaudières fonctionnant majoritairement aux énergies fossiles.

Cette réforme s'appuie sur la poursuite du développement du **service public de l'information et du conseil, France Rénov'**, une articulation renforcée entre les espaces conseil France Rénov' et le réseau **France Services**, ainsi que le déploiement des **Accompagnateurs Rénov'**, agréés par l'Anah. Elle suppose une mobilisation collective et renforcés de tous les acteurs impliqués : collectivités, opérateurs et accompagnateurs, filières (artisans, diagnostiqueurs, etc.), acteurs du financement.

Un comité de suivi de la mise en œuvre du parcours de rénovation énergétique dans toutes ses dimensions sera mis en place dès janvier 2024, réunissant les principaux acteurs de la rénovation énergétique.

Le lancement de MaPrimeAdapt', la nouvelle aide unique pour adapter le parc de logements privés à la perte d'autonomie et répondre à l'aspiration des personnes âgées de pouvoir continuer à vivre elles.

Elle bénéficiera aux locataires et propriétaires occupants du parc privé, sous condition de ressources, à partir de 60 ans, ainsi qu'aux personnes en situation de handicap quel que soit leur âge.

Le renforcement, à travers Ma Prime Logement Décent, des aides au financement de travaux lourds pour remettre en état les logements indignes très dégradés, notamment s'ils permettent d'améliorer en parallèle l'efficacité énergétique du logement.

Cette nouvelle aide unique, qui fusionne les aides Habiter Sain et Habiter Serein de l'Anah, permettra de financer jusqu'à 80 % de 70 000 € de travaux. Elle s'inscrit en cohérence avec les orientations du projet de loi qui sera présenté par le ministère du logement pour accélérer les actions sur les problématiques d'habitat indigne et dégradé.

Pilier essentiel de la planification écologique, ces annonces constituent une mobilisation historique du gouvernement en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la baisse des factures énergétiques et du confort des ménages.

Les principales avancées à compter de 2024 :

- le dépôt d'un dossier unique de demande d'aide ;
- des barèmes renforcés ;
- un accompagnement obligatoire par un tiers de confiance agréé.

b) concernant le parc social :

Pour le parc social, l'acteur n°1 = l'ANRU : l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), implique sept agglomérations. Quatre quartiers sont d'intérêt national et neuf d'intérêt régional. Les engagements globaux amèneront à un investissement d'environ 600M€ d'ici 2030. L'ANRU prévoit, à ce stade, de participer à hauteur d'environ 201M€ (1/3 des investissements globaux) dont 155M€ de subventions et 46M€ de prêts bonifiés Action Logement.

Par ailleurs, les collectivités du territoire peuvent également, dans le cadre d'opérations **d'acquisition-amélioration ou appelé également Acquis-Amélioré**, mettre en évidence les enjeux liés au parc locatif social de logements existants. Il s'agit ainsi d'une modalité de production de logement social, mise en œuvre par les bailleurs sociaux, consistant à acquérir dans le bâti ancien (souvent dégradé) afin de mettre en place des travaux de transformation, généralement important. Cela répond aux enjeux de sobriété foncière auxquels les promoteurs ont l'obligation de répondre dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience. **De plus, un appel à projet porté par la DREAL Hauts-de-France soutient financièrement les opérations d'acquisitions-améliorations à hauteur d'une subvention de 10 000 € par logement.**

II – Rapport au document d'urbanisme pour le PLUiH (PLUI valant PLH)

A) Compétence :

L'élaboration d'un PLUiH relève strictement d'un EPCI pour l'ensemble de ses communes membres.

Un PLUi dont le périmètre de couverture ne couvre pas l'intégralité du périmètre communautaire ne peut comporter de voler habitat réglementaire tenant lieu de PLH.

Comme pour le PLH, le PLUiH repose sur la mobilisation de l'État et des collectivités locales dans le champ respectif de leurs compétences.



L'objectif du PLUiH est de définir et de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat. C'est pourquoi le débat des élus entre eux et avec les professionnels de l'habitat est un point fort de la démarche.

B) Modalités d'élaboration :

– phase d'association :

Conformément à l'article [L.153-16](#) du Code de l'Urbanisme, **l'organe délibérant de l'EPCI arrête le projet du plan.** Celui-ci est soumis aux PPA associés à son élaboration directement par l'organe délibérant.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article [L.364-1](#) du Code de la Construction et de l'Habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat.

Le représentant de l'État s'il estime que le projet du plan arrêté ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'EPCI, qui en délibère.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet de plan arrêté, **le représentant de l'État peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'EPCI, qui en délibère.**

– la phase d'approbation :

Conformément à l'article [L.153-24](#) du Code de l'Urbanisme, **lorsque le PLU comporte des dispositions tenant lieu de PLH, il est publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'État** dans les conditions définies aux articles [L.2131-1](#) et [L.2131-2](#) du Code général des collectivités territoriales.

Il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État. Conformément à l'article [L.153-26](#) du Code de l'Urbanisme, **lorsque le PLU comporte des dispositions tenant lieu de PLH, l'autorité administrative compétente de l'État notifie le cas échéant, dans le délai d'un mois** prévu par l'article [L.153-24](#), par lettre motivée à l'EPCI, **les modifications qu'elle estime nécessaire d'apporter au plan :**

→ lorsque les dispositions de celui-ci ne répondent pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergements nécessaires, en application des dispositions de l'article [L.302-2](#) du Code de la construction et de l'habitation.

→ ou lorsque ces dispositions ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le PLU ne devient exécutoire qu'après intervention, la publication et la transmission à l'autorité administrative compétente de l'État des modifications demandées.

– **le bilan :**

Lorsque le PLU tient lieu de PLH, l'organe délibérant de l'EPCI réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article [L.302-1](#) du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'État. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

– **le contenu :**

Le PLU tenant lieu de PLH poursuit les objectifs énoncés à l'article [L.302-1](#) du Code de la Construction et de l'Habitation :

- répondre aux besoins de logements et en hébergement ;
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées ;
- assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il traite ainsi l'ensemble des questions d'habitat à partir d'une analyse des enjeux propres au territoire communautaire.

C) Le Rapport de présentation :

Le Rapport de présentation comprend un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat définies aux articles [L.302-1](#) et [R.302-1](#) du Code de la Construction et de l'Habitation.

a) Analyse de la situation existante et des évolutions en cours

– **l'analyse de l'offre :**

Cela englobe l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que l'état du parc de logements existants et porte notamment sur :

- tous les segments de parc qui constituent l'offre de logement collectifs et individuels (*parc public, parc privé, qualité du parc*) ;
- la connaissance du parc privé ;
- la répartition spatiale de l'offre et les phénomènes de spécialisation ou de ségrégation socio-spatiales ;
- la connaissance du stock dans le parc existant et pas seulement des flux à travers l'offre nouvelle.

– ***L'analyse du marché foncier :***

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté renforce le volet foncier du PLUI-H et impose la formalisation d'un « plan d'intervention foncière » à l'échelle de l'EPCI.

Le diagnostic ne doit plus seulement aborder « la connaissance du marché foncier en tant que support de l'offre de logements » mais également comporter :

- une analyse des marchés fonciers ;
- une analyse de l'offre foncière et de son utilisation ;
- une analyse de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

– ***L'analyse de la demande :***

Cela comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte :

- des évolutions démographiques prévisibles ;
- des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements ;
- des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés.

– ***L'analyse des dysfonctionnements***

Cela concerne les dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences.

b) Évaluation

Cela comporte les résultats et les effets des politiques de l'habitat mises en œuvre antérieurement sur le territoire tels que :

- les actions réalisées et moyens qui ont été mis en œuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.

c) Exposé des conséquences

Cela comporte les perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des SCoT et des Schémas de secteurs quand ils existent.

Ainsi, le diagnostic du marché local de l'habitat doit permettre de qualifier les composantes que sont l'offre et la demande afin de mettre en évidence les dysfonctionnements et les inadéquations existants.

 **Le Rapport de Présentation explique également les choix retenus dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du plan.**

D) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Le PADD énonce, au vu du diagnostic inclus dans le rapport de présentation, les principes et objectifs du volet programmatique de l'habitat.

Le PADD indique notamment les principes et objectifs énumérés aux alinéas a, b, c et f de l'article [R.302-1-2](#) du Code de la Construction et de l'Habitation en prenant compte :

- des principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH ;
- des principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, en tenant compte des besoins exprimés dans le Plan Départemental D'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;
- des axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- des principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

E) Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) :

➤ Les OAP Habitat :

Les OAP précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et objectifs énoncés à l'article [L.302-1](#) du Code de la Construction et de l'Habitation.

– les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement :

Cela comporte les objectifs et actions appliqués ou à appliquer, notamment :

- les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLUi .
- dans les agglomérations où [l'article 55 de la loi SRU](#) est applicable, les OAP précisent la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux (LLS) nécessaires pour atteindre l'objectif de réalisation de LLS défini entre les différentes communes membres de l'EPCI.
- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir dans chaque commune ou secteur géographique défini au sein du territoire couvert ;
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovations urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.

Cette typologie doit notamment préciser l'offre de LLS ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat au titre de l'article [L.321-8](#) du Code de la Construction et de l'Habitation ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article [L.302-16](#) du Code de la Construction et de l'Habitation :

- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

– un programme d'actions détaillé par commune :

Le Programme d'actions détaillé comporte pour chaque commune ou secteur géographique :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n°90 – 449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article [L.151-28](#) et 4° de l'article [L.151-41](#) du Code de l'Urbanisme.

➤ **Les OAP sectorielles**

Les articles [L. 151-7](#) et [R.151-8](#) du Code de l'Urbanisme **imposent la création d'une OAP dans les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (zone dite 1AU) pour notamment une meilleure prise en compte des enjeux de densité et de mixité dans les secteurs d'extension urbaine.**

Elles permettent de décliner précisément le programme de logements en termes de statut d'occupation de typologie et par type de financements.

F) Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) :

Le programme d'Orientations et d'Actions comprend toute mesure ou tout élément nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme.

Le POA évalue les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre des OAP et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le POA précise :

- les modalités de suivi et d'évaluation du programme ;
- les conditions de mise en place d'un **dispositif d'observation de l'habitat** ;
- les conditions de mise en place d'un **dispositif d'observation du foncier**.

Le dispositif d'observation de l'habitat porte 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 ;
- les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.

Le dispositif d'observation du foncier porte sur :

- la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté impose désormais la mise en place d'un dispositif d'observation du foncier à l'échelle du territoire couvert par le PLUi-H.

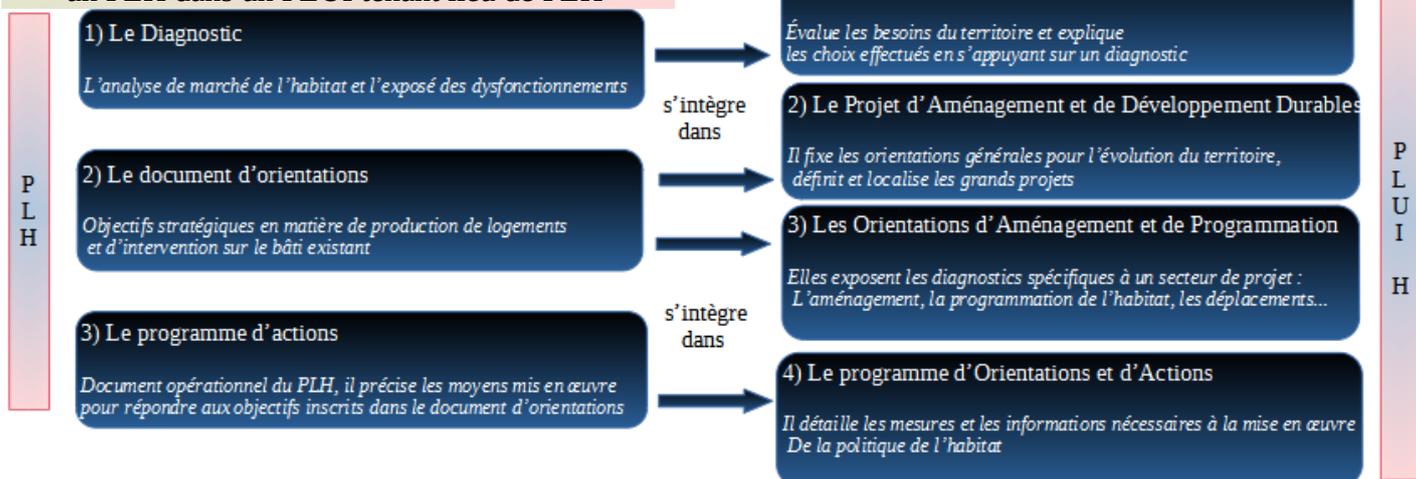
G) Le Règlement :

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut prévoir :

- Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article **L.302-5** du Code de la Construction et de l'Habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol ;
- Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article **L.302-16** du Code de la Construction et de l'Habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise du sol ;
- Les articles **L.151-41** et **R.151-38** du Code de l'Urbanisme énoncent que le règlement peut délimiter les zones urbaines et à urbaniser dans le respect des objectifs de mixité sociale qu'il définit ;
- L'article **R.151-37** énonce également qu'afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut définir des règles différentes au sein d'une même construction ;
- Ces dernières devront être justifiées dans le rapport de présentation et sont nécessaires à la mise en œuvre du PADD. Le règlement peut aussi instaurer des bonus de constructibilité permettant cet équilibre fonctionnel et social. La commune peut ainsi différencier ses capacités constructives selon les destinations et sous-destinations ;

H) Schéma de l'intégration des documents d'urbanisme :

Schéma de l'intégration des documents constituant un PLH dans un PLUi tenant lieu de PLH



Annexe n° 15 : Cadre législatif lié à la politique de l'habitat

Loi n°75 du 30 juin 1975 complétée par la **loi n°91-663 du 13 juillet 1991** dite loi d'orientation en faveur des handicapés pour favoriser l'accessibilité des locaux, posant le principe de réinsertion sociale des personnes handicapées ;

Loi n°90-449 du 31 mai 1990, dite Besson incitant à la mobilisation notamment à travers l'objectif du droit au logement pour tous ;

Loi n°91-661 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville visant à lutter contre la ségrégation urbaine. Elle fixe les principes d'une évolution équilibrée du territoire urbain, en particulier le principe de diversité permettant la coexistence des différents types d'habitat et d'activités. Elle fixe que « **la réalisation de logements sociaux est d'intérêt national** » ;

Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, tendant à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans le domaine du logement ;

Loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, s'appuyant sur l'élaboration d'un schéma départemental et prévoyant un dispositif d'aides et de mesures tendant à renforcer les possibilités d'intervention en cas de stationnement illicite ;

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). Les dispositions de l'article 55 s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1500 habitants en Île-de-France et 3500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de Logements Locatifs Sociaux (LLS) représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales ;

Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat. Cette loi vient en complément de la loi SRU. Elle modifie certaines dispositions d'urbanisme et de l'habitat par l'encouragement de l'investissement locatif privé, le renforcement de la sécurité des constructions et des mesures concernant les copropriétés et le logement décent ;

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales vient renforcer les pouvoirs des collectivités dans de nombreux domaines. Outre la possibilité pour les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dotés d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) de se voir déléguer par convention la compétence des aides à la pierre. La loi transfère aux départements la gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Elle crée par ailleurs les conventions de patrimoines que les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent conclure avec l'État, contenant les éléments de la politique patrimoniale et sociale de l'organisme ;

Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées reposant sur le principe général de non-discrimination qui oblige la collectivité nationale à garantir les conditions de l'égalité des droits et des chances à tous les citoyens notamment aux personnes en situation de handicap.

Pour cela, elle vise notamment à permettre une participation effective des personnes en situation de handicap à la vie sociale grâce à l'organisation de la cité autour du principe d'accessibilité généralisée : *qu'il s'agisse d'école, de l'emploi, des transports, du cadre bâti ou encore de la culture et des loisirs.*

Elle modifie le contenu obligatoire du PLH en y intégrant la nécessité de définir les objectifs et principes d'une politique visant à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes en situation de handicap ;

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement. Cette loi vise à augmenter la production de terrains constructibles, à développer l'accession à la propriété et l'offre de logements en location à loyer maîtrisé et décents, à lutter contre l'habitat indigne et à faciliter le logement des personnes défavorisées ;

Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit du logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. La loi prévoit un certain nombre de mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements, parmi lesquelles, le renforcement de la capacité opérationnelle du programme local de l'habitat ;

Loi n°99-471 du 08 juin 1999 ainsi que l'arrêté préfectoral du 7 mars 2012 tendent à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages en fixant une obligation de déclaration des foyers infestés, des mesures d'éradication dans les zones infectées et des obligations en cas de vente, démolition ou construction ;

Loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, second volet du Grenelle de l'environnement, fixe de nouvelles règles environnementales dans de nombreux domaines : *bâtiment, urbanisme, transport, eau, mer, énergie, climat et biodiversité* ;

Loi Duflot n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logement social ainsi qu'au renforcement des prélèvements. La loi relève de 20 à 25 % le taux de LLS exigé dans les communes tendues, élargit le périmètre des communes concernées. Un décret fixe la liste des agglomérations et des EPCI pour lesquels le parc de logement existant ne justifiera pas un effort de production supplémentaire. Cette liste est établie en tenant compte de trois critères :

- 1) la part des bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux effort est supérieur à 30 %;
- 2) le taux de vacance dans le parc locatif social (hors vacance technique) ;
- 3) le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagement annuels dans ce parc.

La loi Duflot impose par ailleurs que le plan triennal de rattrapage mentionne la typologie des logements à financer et fixe un seuil maximal de 30 % de Prêt Locatif Social (PLS) pour les communes dont le taux d'équipement est supérieur ou égal à 10 %, 20 % pour les autres communes, et impose un seuil minimal de 30 % de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) dans les logements à produire ;

Décret n°2019-661 du 27 juin 2019 déterminant la liste des agglomérations et EPCI pour lesquels le taux de 20 % a été maintenu. Un décret est publié chaque année ;

Décret n°2022-547 du 13 avril 2022 actualisant le **décret n°2020-1006 du 6 août 2020** fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnées, respectivement aux premier et troisième alinéas du II de l'article **L.302-5** du Code de la Construction et de l'Habitation (J.O du 14 avril 2022) ;

Décret n°2014-870 du 1^{er} août 2014 actualisant la liste des agglomérations et des communes ne justifiant pas d'un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux ;

Loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définissant une nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville. La loi vise notamment à veiller un rééquilibrage de l'offre de logements (*location, accession sociale, privée...*).

Elle prévoit également que le contrat de ville nouvelle génération et le PLH devront être cohérents et que la stratégie en matière de renouvellement urbain doit être cohérente avec la stratégie habitat à l'échelle de l'agglomération ;

Loi n°2014-366 d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 visant à combattre la crise du logement et proposer trois axes d'action complémentaires : la régulation du marché de logement, la protection des locataires et des propriétaires et la capacité d'innovation des acteurs du logement ;

Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques : en matière de logements, elle a pour ambition de relancer une dynamique dans les secteurs de la construction par simplification des transactions immobilières, par limitation des recours abusifs sur les permis de construire, par le développement du logement intermédiaire et par la simplification des règles d'urbanisme pour réduire les délais de projets ;

Loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015, les départements, en charge de l'aide à l'autonomie des personnes âgées, qui vont être principalement chargés d'appliquer ces nouvelles mesures ;

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoyant notamment d'améliorer la transparence dans l'attribution des logements sociaux, et de clarifier les critères de priorité (*personnes handicapées, mal logées...*) ;

Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique permettant notamment d'accompagner l'émergence de projets locaux comme les programmes « Action cœur de ville ». La loi réforme également l'organisation du secteur du logement social et crée les opérations de revitalisation des territoires (ORT) visant à une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

Contrairement au programme « Action cœur de ville » qui était un appel à projet, l'ORT est un dispositif pérenne inscrit dans le Code de la Construction et de l'Habitat ;

Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Dans l'objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 et de préparer la société et l'économie à plus de résilience face aux bouleversements climatiques à venir, la loi est organisée en huit titres. Le titre V « se loger » comporte cinq grands objectifs :

- ◆ rénover les bâtiments ;
- ◆ diminuer la consommation d'énergie ;
- ◆ lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme ;
- ◆ lutter contre l'artificialisation des sols pour la protection des écosystèmes ;
- ◆ adapter les territoires aux effets du dérèglement de l'habitat et du foncier.

Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 portant sur la Différenciation, la Décentralisation, Déconcentration et diverses mesures de Simplification de l'action publique locale, aussi appelée loi 3DS. La loi tend à améliorer l'organisation territoriale et a été pensée comme un nouvel acte de décentralisation.