



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Habitat, Logement et construction durable  
Unité Développement des Politiques de l'Habitat Durable**

Affaire suivie par :  
**Emmanuelle Rouault**  
Tél : 05 47 30 52 21  
Mél : emmanuelle.rouault@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 31 décembre 2021

La Responsable du Service Habitat, Logement  
Construction Durable

à

Le responsable de l'Unité Planification du Libournais

**Objet : Porter à connaissance – PLUi de la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais –  
Volet Habitat**

**PJ :- Annexe références juridiques**

La communauté de communes du Grand Saint Emilionnais a prescrit l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du conseil communautaire du 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Dans le cadre de la préparation du porter à connaissance préalable à l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais, vous trouverez ci-après, des observations relatives à la prise en compte dans ce document de la politique territoriale de l'habitat.

## **I – Rappel du cadre juridique**

### 1.1 Compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur (articles L131-4 à L131-7)

Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLUi doit être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale et le Programme local de l'habitat (PLH).

Conformément à l'article L131-7 du code de l'urbanisme modifié par Ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2021), si un territoire est couvert par un SCOT, c'est ce dernier qui doit être compatible avec les différents documents sectoriels existants. Seule la compatibilité du PLU au SCOT devra être examinée.

Les délais pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les nouveaux documents de planification sectoriels sont désormais unifiés. Tous les 3 ans, les collectivités examineront si de nouveaux documents sectoriels sont entrés en vigueur et adapteront le cas échéant, en une seule fois, leur document d'urbanisme pour le rendre compatible lors d'une procédure de modification simplifiée. Durant cette phase de mise en compatibilité, aucun contentieux ne sera possible à l'encontre du document d'urbanisme.

#### 1.1.1 Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Le schéma de cohérence territoriale du Libournais a été approuvé le 6 octobre 2016 et prévoit pour la communauté du Grand Saint Emilionnais un gain de population de 2585 (soit 130 habitants/an) entre 2016 et 2036 ce qui correspondrait à un taux de croissance annuel moyen de + 0,81 %. Le SCOT a estimé qu'il faudrait produire 1928 logements (96 par an) sur cette même période. La commune de Saint-Emilion est identifiée comme centralité d'équilibre et la commune de Lussac comme une centralité relais.

### 1.1.2 Le programme local de l'habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais, adopté le 20 octobre 2016 pour une période de 6 ans, prévoit une croissance démographique annuelle moyenne de + 0,4 % (soit un accueil de 442 habitants supplémentaires) d'où un besoin de 184 logements supplémentaires pour répondre aux besoins exogènes. 258 nouvelles résidences principales permettront de répondre aux besoins de la population en place (besoins endogènes).

**Si le PLUi doit réglementairement être compatible avec le PLH, il serait particulièrement judicieux que la collectivité réfléchisse à cette articulation, soit en envisageant l'intégration du volet habitat au futur PLUi, soit en coordonnant diagnostic du PLUi et évaluation du PLH.**

## 1.2 Articulation du PLU/PLUi avec les différentes procédures mises en œuvre sur le territoire

### 1.2.1 Le plan départemental de l'habitat (PDH)

En Gironde, la démarche d'élaboration du PDH a été lancée au 1er trimestre 2012.

Le PDH a été présenté en CRHH le 18 juin 2015 et adopté par l'assemblée départementale le 25 juin 2015, pour une durée de 6 ans. Il a été signé par le préfet de la Gironde et le président du conseil départemental le 17 mars 2016.

La révision du PDH étant en cours, il fait actuellement l'objet d'une prorogation jusqu'en 2022.

Le PDH n'est pas un document coercitif, il cherche à donner un cadre partagé pour la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat dans le département.

**Le PLUi de la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais devra tenir compte et intégrer les apports en matière de diagnostic et d'orientations inscrites au PDH.**

Focus sur la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais :

Le PDH identifie comme enjeu fort l'amélioration du parc existant, et propose la mise en place d'actions sur le parc privé ciblées sur une stratégie de revitalisation des centres-bourgs à travers la lutte contre l'habitat indigne, sur le maintien à domicile des personnes en manque d'autonomie, et sur la lutte contre la précarité énergétique. Les communes de Saint-Emilion, Montagne et Lussac sont identifiées comme des bourgs vulnérables caractérisés par de l'habitat ancien et dégradé et principalement concernés par la stratégie de revitalisation.

Le PDH invite à la mobilisation de foncier à vocation habitat et le recours aux démarches d'urbanisme de projet pour la réalisation de projets d'ensemble cohérents avec la stratégie de revitalisation.

Le PDH entend soutenir l'effort de production aujourd'hui engagé par le territoire pour détendre et diversifier l'offre de logement abordables, en portant l'effort de production à hauteur de 200 logements locatifs familiaux sociaux par an sur l'arrondissement du Libournais.

Une programmation contribuant à la constitution d'un « Parc de Pays » à hauteur d'une trentaine de logements chaque année, avec la réalisation de petites opérations (moins de 10 logements), accessibles (au moins 50% de PLAi), inscrites au sein des tissus existants permettra d'apporter des réponses ajustées à la demande locale qui s'exprime dans les communes rurales qui disposent d'un premier niveau de services, notamment en matière de santé et de commerce (Saint-Emilion, Montagne et Lussac). Ce parc fait appel à une gestion locative performante, via un partenariat fort associant le bailleur, les communes et les EPCI.

### 1.2.2 Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Le PDALHPD a été élaboré conjointement par le représentant de l'État et par le président du Conseil départemental, en association avec les communes ou leurs groupements, ainsi que les autres personnes morales concernées : associations, CAF, MSA, bailleurs publics et privés...

Il a été établi à partir d'une évaluation quantitative et qualitative des besoins, en distinguant les situations des différents publics (difficultés financières, cumul des difficultés financières et sociales...). L'objectif du PDALHPD est de constituer un lieu d'animation et de mise en cohérence des différentes interventions publiques. Il comporte un plan d'actions avec un pilotage et des acteurs identifiés.

Le PDALHPD de la Gironde porte sur la période 2017-2023. Le PLUi devra prendre en compte les objectifs du PDALHPD sur l'arrondissement de Libourne et les décliner à l'échelle de son territoire :

1. Développer l'offre de logements adaptés et accessibles,
2. Développer l'offre d'hébergement (accueil des travailleurs viticoles saisonniers),
3. Renforcer la fluidité des parcours résidentiels (coordonner les MDSI, CCAS et SIAO),
4. Améliorer les conditions d'habitat et de maintien à domicile (lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique,
5. Garantir l'accès aux droits par la domiciliation,
6. Mettre en place une gouvernance du plan (atelier territoriaux).

## **II - Développer une offre accessible aux besoins**

### 2.1 Adéquation de l'offre et des besoins

L'évaluation des besoins en logements d'un territoire se décline en plusieurs enjeux complémentaires :

- permettre aux ménages de rester dans leur logement en leur assurant un logement confortable et accessible financièrement ;
- assurer un logement aux nouveaux ménages (dessalement ou migration) ;
- permettre aux ménages qui le désirent d'en changer en répondant à leurs attentes (type, taille, statut d'occupation) et à leur solvabilité, dans une logique de parcours résidentiel.

#### 2.1.1 Analyse des besoins endogènes et exogènes

##### Besoins endogènes :

La taille des ménages sur la communauté de communes est en baisse depuis 2008 (2,44 personnes par ménages) pour atteindre 2,27 personnes par ménage en 2018. Sur le département de la Gironde, elle atteint 2,14 personnes par ménage en 2018.

La population communale a diminué dans les tranches d'âge de :

- 0 à 29 ans : 32,9 % en 2008 contre 30,2 % en 2018,
- 30 à 59 ans : 43,8 % en 2008 contre 41,2 % en 2018.

A l'inverse, la population a nettement augmenté, ces 10 dernières années, dans la tranche d'âge des plus de 60 ans avec un taux de 23,3 % en 2008 contre 28,6 % en 2018.

En 2018, le revenu médian disponible par unité de consommation s'élève à 21 550 € contre 22 400 € en Gironde.

Besoins exogènes :

INSEE 2018	Population totale	Taux de croissance annuel moyen		Taux dû au solde migratoire	
		2008/2013	2013/2018	2008/2013	2013/2018
CC du Grand Saint Emilionnais	14 518	-0,20 %	-0,90 %	-0,40 %	-0,80 %

La communauté de communes du Grand Saint Emilionnais connaît une baisse constante de la population depuis 1968 (17 247 habitants) jusqu'en 2018 (14 518 habitants). Le solde naturel, positif jusqu'en 2013, n'a pas permis de compenser le solde migratoire négatif depuis 1968 (données INSEE).

2.1.2 Quantification territoriale des objectifs de production de logements définie à partir de l'armature urbaine

INSEE 2018	Parc total		résidence principale		résidence secondaire		Logements vacants	
CC du Grand Saint Emilionnais	8021	100 %	6342	79,1 %	506	6,3 %	1171	14,6 %

Le taux de logements vacants très élevé sur la cdc est en augmentation depuis 2008, qui indiquait un taux de 10,6% de logements vacants (données INSEE).

Sur la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais, la part de maisons représente 92,7 % des logements et la part des appartements, seulement 6,4 % des logements.

Les propriétaires sont très largement majoritaires sur la cdc (68,%) et 82,3 % des logements de la cdc sont de type 4 et plus.

Le parc de logement de la cdc est majoritairement ancien avec 46,7 % des logements construits avant 1945 et 34,4 % des logements construits entre 1946 et 1990. Seulement 19 % des logements ont été construits entre 1991 et 2015.

Sur la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais, 30 logements par an, en moyenne, ont été commencés entre 2015 et 2020 (soit 149 au total).

2.2 Le développement d'une offre sociale

Les communes de la communauté de communes ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (données RPLS), la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais comptait 195 logements locatifs sociaux.

Sur la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais, le Système National d'enregistrement (SNE) comptabilisait 41 demandes au 31/01/2021 (dont 12 demandes sur la commune de Saint-Emilion), dont :

- 23 demandes concernaient des personnes isolées,
- 17 demandes concernaient des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLAI.

Sur la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais 19 demandes ont été satisfaites sur l'année 2020 dont :

- 8 demandes satisfaites concernaient des personnes isolées,
- 16 demandes satisfaites concernaient des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLAI.

D'après les données Filocom 2017, 52% des ménages de la Cdc du Grand Saint Emilionnais, répondent aux critères de ressources pour accéder à un logement locatif social (PLAI et PLUS).

Le PLH prévoit la construction de 89 logements abordables (34 Logements locatifs sociaux, 30 logements privés conventionnés et 25 logements communaux) sur 6 ans dont 60 dans les pôles de l'armature urbaine à renforcer soit, Les Artigues de Lussac, Lussac, Montagne, Saint Emilion, Saint Sulpice de Faleyrens et Sainte Terre.

**Les orientations du PDH préconisent une production de logements locatifs sociaux prioritairement dans les polarités de la cdc du Grand Saint Emilionnais (Saint Emilion, Montagne, Lussac) qui disposent de services.**

**La production de logement sociaux sur la Cdc pourra répondre éventuellement à des besoins endogènes ajustés à la demande locale. Il s'agira de petites opérations (moins de 10 logements avec au moins 50 % PLAI) inscrites au sein des tissus urbains.**

La relativement faible attractivité du territoire pour les bailleurs sociaux invite à construire cette programmation de manière fortement partagée avec eux, ainsi qu'avec les principaux financeurs, notamment le Conseil Départemental délégataire des aides à la pierre de l'Etat. **Dans ce sens, ces deux acteurs devront être associés de manière préférentielle à l'élaboration du PLUI.**

La typologie de logements sociaux, en termes de coût et de surface, devra être adaptée à la spécificité des besoins. **Les petits ménages (1 à 3 personnes), et les ménages aux revenus modestes constituent ainsi la majorité de la demande selon le SNE. Le PLUI devra en ce sens identifier les catégories de publics (jeunes, personnes seules, ouvriers agricoles, personnes âgées, familles monoparentales etc ...) qui concentrent la majorité des besoins en logements sociaux afin d'élaborer une programmation adaptée.**

### **III. Mettre en œuvre les actions sur le parc privé**

Sur la Cdc du Grand Saint Emilionnais, la base de données PPPI sur Filocom 2017 indique un parc privé potentiellement indigne de 486 logements (soit 7,86% du parc total), dont 213 (43,83%) logements en catégorie 7 et 8.

- Catégorie 7 = immeubles médiocres, Catégorie 8 = immeubles très médiocres.
- PPPI = Résidence Principales du Parc privé (RPP) catégorie 6 occupée/ménage<70% seuil pauvreté, RPP 7&8 occupée/ménage<150% du seuil de pauvreté Filocom.

La communauté de communes du grand Saint Emilionnais a lancé une OPAH intercommunale pour la période 2018-2023 sur les 22 communes du territoire. Plusieurs objectifs qualitatifs ont été déterminés :

- Traiter les situations d'habitat indigne ou très dégradé,
- lutter contre la précarité énergétique,
- Maintenir à domicile les personnes âgées et adapter leurs logements,
- développer un parc locatif privé à loyer modéré,
- Inciter à la mise aux normes des installations individuelles d'assainissement ou au branchement sur le réseau d'assainissement collectif,
- Inciter à la réhabilitation des logements vacants sur les principales centralités.

D'un point de vue quantitatif, l'OPAH a pour objectif de traiter 155 dossiers (31 par an) pour les propriétaires occupants et 30 dossiers (6 par an) pour les propriétaires bailleurs sur 5 ans.

Le PLH du Grand Saint Emilionnais a défini comme un des enjeux prioritaires la lutte contre la vacance et la remobilisation des logements en lien avec l'OPAH. Il vise un objectif de 42 sorties de vacances sur la période du PLH dont 15 à Saint-Emilion.

L'amélioration de la qualité du parc de logements existants en luttant contre l'habitat indigne est également un des enjeux du PLH. Ce dernier a pour objectif d'améliorer la connaissance des situations de logements potentiellement indignes et de définir une action coordonnée d'amélioration de la qualité du parc de l'habitat en lien avec l'OPAH.

L'OPAH a pour objectif de traiter 15 dossiers de réhabilitation lourde pour les propriétaires occupants et 20 dossiers pour les propriétaires bailleurs sur 5 ans.

**La revalorisation de l'habitat ancien et le renforcement de l'armature urbaine est un enjeu principal.**

**Le PLUI devra ainsi prévoir les droits à construire permettant d'intervenir sur les secteurs nécessitant des actions de revitalisation, dans le cadre de projets d'ensemble où la stratégie habitat doit être connectée aux autres segments de l'aménagement (espaces publics, commerces, équipement, accessibilité, emplois etc ...). Dans ce cadre, l'action sur le parc privé pourra prévoir aussi bien les mesures incitatives à destination des propriétaires, que des mesures plus coercitives (ORI, DUP ...) en fonction des problématiques identifiées et du caractère stratégique de certains bâtiments ou îlots.**

**La revalorisation de l'habitat ancien suppose une gestion raisonnée du développement urbain et des extensions adossées aux bourgs. La revitalisation de l'habitat des bourgs ne doit pas être contrariée par des jeux d'extension urbaine qui viendraient fragiliser les efforts de revalorisation.**

## **IV. Réponse aux besoins des publics spécifiques**

### **4.1 Le logement des personnes âgées**

En 2018, les plus de 60 ans représentaient 28,6 % de la population contre 23,3 % en 2008.

Le maintien à domicile des personnes âgées et l'adaptation du logement à la perte de mobilité est un des objectifs de l'OPAH qui prévoit l'adaptation de 60 logements pour les propriétaires occupants.

Le PLH met en œuvre une action qui doit favoriser les parcours résidentiels des personnes âgées en adaptant les logements à la perte de mobilité et soutenant des opérations de logement innovantes à destination des séniors dont le domicile n'est plus adapté à leur situation.

#### 4.2 L'hébergement pour les travailleurs saisonniers

Le territoire du Grand Saint Emilionnais se caractérise par une forte présence de domaine viticole et donc de travailleurs saisonniers. L'hébergement pour les travailleurs saisonniers est donc un enjeu majeur sur le territoire.

Le PLH met en œuvre une action pour développer des solutions d'hébergement en agissant sur le parc existant en priorité et en s'inscrivant dans les démarches départementales pour développer des solutions d'hébergement innovantes en associant l'ensemble des acteurs.

**Le PLUI devra recenser finement les besoins en hébergement pour les travailleurs saisonniers, et prévoir des secteurs pouvant accueillir des projets d'hébergement adaptés pour les saisonniers.**

L'adjoint à la responsable du Service Habitat  
Logement Construction durable

Emmanuel Hardouin





## Annexe 1 – Le contexte juridique

■ **La loi pour la mise en œuvre du droit au logement du 31 mai 1990 (« loi Besson »)** consacre le droit au logement et crée les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.

■ **La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 (LOV)** vient compléter le dispositif destiné à lutter contre la ségrégation sociale dans la ville en créant le « droit à la ville » qui fixe comme objectif des politiques publiques le fait d'assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources. Elle crée les programmes locaux de l'habitat.

■ **La loi relative à la lutte contre les exclusions du 31 juillet 1998** est une actualisation de la loi Besson ; elle tend à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance.

■ **La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000** établit le principe d'équilibre entre, d'une part, la liberté constitutionnelle d'aller et venir et l'aspiration légitime des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes et, d'autre part, le souci des élus locaux d'éviter des installations illicites qui occasionnent des difficultés de coexistence avec leurs administrés. Elle modifie le dispositif départemental d'accueil des gens du voyage et renforce les dispositions relatives aux schémas départementaux qui deviennent le pivot du dispositif.

■ **La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 (SRU)** réaffirme les principes de diversité et de mixité sociale et urbaine. Elle s'articule autour de 3 axes :

- la réforme des documents d'urbanisme, dans un souci de cohérence ;
- l'intégration des déplacements dans la réflexion urbaine, au service du développement durable, avec le renforcement du rôle des Plans de Déplacements Urbains (PDU) ;
- la lutte contre la ségrégation spatiale, avec notamment la création du dispositif de l'article 55 qui impose à toutes les communes de plus de 3 500 habitants - comprises dans une unité urbaine (agglomération) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants - de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales.

■ **La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003** instaure un programme national de rénovation urbaine et crée l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) qui constitue le guichet unique de financement du programme.

■ **La loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004** vient renforcer les pouvoirs des collectivités dans de nombreux domaines. Outre la possibilité pour les EPCI dotés d'un 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 patrimoine 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.

■ **La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (MOLLE)** qui prévoit une réforme substantielle des programmes locaux de l'habitat notamment :

- l'extension du champ d'application du PLH qui devient obligatoire pour les communes isolées de plus de 20 000 habitants et pour les Communautés de communes qui ont pris la compétence habitat et qui comptent plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants ;

- le renforcement de l'opérationnalité du PLH : territorialisation des objectifs par commune, précision du nombre et de la typologie des logements, échéancier prévisionnel, orientations en matière de servitudes ;
- le renforcement des pouvoirs du Préfet ;
- une articulation renforcée du PLH avec le PLUI. Lorsqu'un PLH est approuvé après le PLU, le délai de mise en compatibilité par la commune passe de 3 ans à 1 an. Lorsque le PLU est élaboré et adopté par un EPCI ayant la compétence habitat, il doit désormais intégrer les dispositions du PLH et en tenir lieu.

Cette loi contient des mesures concernant notamment :

- les acteurs du logement : réforme du 1% logement, création des conventions d'utilité sociale (CUS), évolution des statuts et missions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;
- la création du plan national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ;
- l'urbanisme et l'offre foncière, avec l'objectif de faciliter la construction de logements ;
- l'accession sociale à la propriété ;
- l'investissement locatif et le conventionnement ANAH ;
- l'accès au logement et la location tant dans le parc privé que social : simplification des démarches, facilitation de la mobilité dans le parc social... ;
- le logement des personnes défavorisées, le traitement de l'habitat indigne et le droit au logement opposable, avec notamment la première définition légale de la notion d'habitat indigne ;
- l'instauration obligatoire par le Préfet et le président du Conseil général des commissions départementales de coordination des actions de préventions des expulsions ;
- une refonte de la planification de l'hébergement, avec l'instauration d'obligations chiffrées pour certaines communes, assorties d'un prélèvement sur leurs ressources fiscales en cas de non atteinte de ces objectifs.

■ **La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 2)**, second volet du Grenelle de l'environnement, fixe de nouvelles règles environnementales dans de nombreux domaines : bâtiment, urbanisme, transports, eau, mer, énergie, climat, biodiversité...

Concernant plus spécifiquement la question du logement, elle comporte plusieurs mesures :

- amélioration de la performance énergétique : information obligatoire, rôle accru du diagnostic de performance énergétique, élargissement de la réglementation thermique, compétence des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) élargie à la lutte contre la précarité énergétique ;
- important volet dans le domaine de l'urbanisme : meilleure prise en compte du développement durable dans les documents d'urbanisme, l'incompatibilité manifeste avec le PLH devient un motif d'opposition, dans le cadre du contrôle de légalité, à l'approbation du PLU, possibilité pour le PLU de délimiter des secteurs avec densité minimale de construction, renforcement du caractère opérationnel des SCOT (objectifs chiffrés de consommation d'espace notamment) ;
- climat : les collectivités de plus de 50 000 habitants sont tenues d'établir un bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre, l'objectif étant d'adopter un plan climat-énergie avant le 31 décembre 2012.

■ **La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013** prévoit les réformes suivantes :

- une mesure visant à favoriser la mise à disposition du foncier de l'État et de ses établissements publics en faveur du logement en permettant une cession au profit d'opérations de logement social pouvant aller jusqu'à la gratuite ;
- une augmentation du seuil de logements locatifs sociaux à 25% des résidences principales à l'échéance de 2025 avec des taux de rattrapages de logements locatifs sociaux manquants suivants : 25% sur la période triennale 2014-2016 ; 33% pour 2017-2019 ; 50% pour 2020-2022 ; 100% pour 2023-2025 (modification de l'article 55 loi SRU) ;
- un renforcement des contraintes à l'égard des communes en état de carence de logements sociaux :

possibilité pour le Préfet de multiplier par cinq les prélèvements ; relèvement du plafond du prélèvement à 7,5% pour les communes à fort potentiel fiscal ; obligation d'inclure dans toute opération de taille significative au moins 30% de logements locatifs sociaux ;

- une redéfinition du circuit de reversement des prélèvements opérés sur les communes en état de carence : reversement des majorations de prélèvement à un fonds national ; versement prioritaire des prélèvements aux intercommunalités délégataires des aides à la construction de logements et à défaut, à l'établissement public foncier local ou d'État compétent sur le périmètre communal ou au FAU.

### ■ La loi habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction du 1<sup>er</sup> juillet 2013

Par ces ordonnances, le gouvernement entend :

- mettre en place une procédure intégrée pour le logement, qui rassemble l'ensemble des procédures d'autorisation nécessaires pour un projet, afin d'aboutir plus rapidement à la délivrance des permis de construire, dans le respect de la protection de l'environnement ;
- accroître la densification en favorisant la transformation de bureaux en logements, en limitant les obligations en matière de places de stationnement, en autorisant un alignement sur la hauteur d'un bâtiment contigu ou la surélévation d'immeubles pour la création de logements ;
- réduire le délai de traitement des recours contentieux et lutter contre les recours abusifs ;
- encourager le développement de logements intermédiaires à prix maîtrisé, entre logement social et parc privé, par la création d'un statut spécifique et d'un bail de longue durée dédié ;
- créer un portail national de l'urbanisme pour améliorer l'accès aux documents d'urbanisme ;
- augmenter le taux maximal de garantie d'emprunt que les collectivités territoriales peuvent consentir pour faciliter le financement de projets d'aménagement ;
- supprimer progressivement la possibilité de garantie intrinsèque pour les opérations de logements en l'état futur d'achèvement (VEFA) afin de protéger les accédants en cas de défaillance du promoteur en cours de chantier ;
- faciliter la gestion de la trésorerie des entreprises du bâtiment.

■ L'ordonnance relative au contentieux de l'urbanisme du 18 juillet 2013 vise à accélérer les délais et le traitement des contentieux en matière d'urbanisme ainsi qu'à prévenir les recours « abusifs » dans l'objectif de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction de logements.

### ■ L'ordonnance relative à la procédure intégrée pour le logement (PIL) du 3 octobre 2013

Pourront faire l'objet d'une PIL, à compter du 01/01/2014, les opérations d'aménagement ou les constructions destinées principalement à l'habitation, à caractère public ou privé, présentant un caractère d'intérêt général dès lors qu'elles sont situées dans une unité urbaine au sens de l'INSEE (une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu - c'est-à-dire sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions – et qui comptent au moins 2 000 habitants). Les projets doivent en outre permettre d'assurer, à l'échelle de la commune, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Cette procédure permet de diviser par deux les délais nécessaires à la réalisation de projets de construction de logements en simplifiant et fusionnant les différentes étapes des procédures applicables en matière d'urbanisme. La PIL permet en effet de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme (PLU, SCOT et le SAR) et d'adapter des normes supérieures (SDAGE et SAGE, ZPPAUP, SRCE, PCET, DTA, PPR, PDU et PLH). Elle peut être décidée soit par l'État ou ses établissements publics, soit par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents pour élaborer les documents d'urbanisme.

### ■ L'ordonnance relative au développement de la construction de logement du 3 octobre 2013

Pour favoriser la construction de logements en zone tendue, cette ordonnance vise à favoriser la densification des cœurs urbains afin de limiter la périurbanisation. Pour y parvenir, il est proposé d'accroître l'offre et de

diminuer le coût des logements en agissant sur les obligations et les dérogations découlant des documents d'urbanisme dans des communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant à l'article 232 du CGI et communes à forte croissance démographique au sens de l'article L. 302-5, 7ème alinéa du CCH).

L'autorité compétente pour délivrer les permis de construire peut ainsi déroger aux règles du PLU (ou du document en tenant lieu) relatives au gabarit et à la densité des constructions, ainsi qu'aux obligations de stationnement pour des projets destinés principalement à de l'habitation, qu'il s'agisse d'un projet de construction, de surélévation ou de transformation en habitation par reconstruction, rénovation ou réhabilitation. Il sera également possible d'exonérer de l'obligation de stationnement un projet de construction neuve situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.

Le Préfet peut aussi accorder certaines dérogations aux règles de construction pour des projets de surélévation de constructions existantes à vocation de logements.

**Le décret visant à favoriser la construction de logements du 3 octobre 2013** précise les modalités pratiques d'application de l'ordonnance précitée (consistance des dossiers de demande de dérogations, modalités d'instruction des demandes et de décision).

#### ■ L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire

Elle donne une définition générale des logements intermédiaires, laquelle repose notamment sur le respect d'un plafond du niveau de ressources de ses occupants et sur le respect d'un plafond du niveau de prix exigés à l'achat ou à la location. Plus précisément, il s'agit des logements qui répondent aux trois conditions suivantes :

— ils font l'objet d'une aide directe ou indirecte accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par une personne morale de droit privé. Cette aide est conditionnée au respect, pendant une certaine durée, d'engagements quant à son occupation et à son prix ;

— ils sont destinés à une occupation à titre de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds déterminés en fonction de la typologie du ménage, la localisation et le mode d'occupation du logement ;

— ils font l'objet d'un prix d'acquisition ou un prix de location qui n'excède pas des plafonds déterminés en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement.

Cette ordonnance prévoit également la prise en compte des logements intermédiaires dans la typologie des logements pouvant faire l'objet d'une programmation dans les PLH, permettant à la collectivité de compléter l'offre de logements pour répondre plus spécifiquement aux besoins identifiés sur ce créneau. Cette complémentarité de l'offre de logements au travers des logements intermédiaires constitue un levier pour agir sur la diversité de l'offre de logements et sur la mixité sociale des quartiers.

**Le besoin de développement d'une offre intermédiaire apparaissant clair sur la commune au regard des prix du marché, il conviendra que le PLH définisse une programmation de cette typologie de produits.**

#### Favoriser l'accession sociale à la propriété

De la même manière que pour le logement intermédiaire, le développement d'une offre de logement en accession sociale, permettant à des ménages modestes d'accéder à la propriété, viendra utilement compléter l'offre existante pour permettre des parcours résidentiels complets.

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

Afin de rendre la location-accession attractive pour des ménages dont les ressources sont modestes, un prêt

conventionné dédié à ce type d'opérations sociales dans le neuf, le prêt social location-accession (PSLA), a été créé en 2004. Ce produit présente les mêmes avantages fiscaux que le PLS (TVA à taux réduit et exonération de TFPB) et est éventuellement transférable de l'opérateur à un ménage accédant. Il peut se cumuler, sous certaines conditions, avec un PTZ.

### **Il conviendra que le PLH détermine une programmation de PSLA**

#### Mise en œuvre d'une stratégie de vente du patrimoine HLM

Au-delà des PSLA, la vente de patrimoine HLM est un important levier pour les opérateurs afin de constituer des fonds propres permettant d'investir pour la production de nouveaux logements.

**La Commune doit, à travers son PLH, inscrire une stratégie de vente et de reconstitution du parc HLM dans une approche d'ensemble.** Les principes suivants peuvent a minima être poursuivis :

- garantir la qualité du patrimoine vendu
- moduler la stratégie de vente et de compensations en fonction de la situation de la commune au regard de la loi SRU. Il est à ce titre rappelé que la vente de patrimoine HLM est interdite dans les communes en carence.

#### **- La Loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014.**

Cette loi vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages. Structurée selon 3 axes complémentaires, le volet habitat de ce texte est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation, répartis en 3 chapitres :

- l'accès de tous à un logement digne et abordable.
- la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.
- l'amélioration de la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement.

La loi ALUR renforce également la place des EPCI dans la coordination locale des politiques de l'habitat. A ce titre, le PLH qu'il soit intégré ou non dans un PLUi, voit son champ d'intervention agrandi et sa politique partenariale renforcée.

Les EPCI dotés de PLH doivent élaborer un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs (PPGDLSID : L.441-2-8 et L.441-2-9 du CCH) qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs.

Il fixe le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social (art.97- 6° -Art. L.441-2-8 nouv.-I-1er & 2è al.).

Le plan peut prévoir :

La mise en place et les modalités d'un système de cotation de la demande liée à un système de qualification de l'offre de logements (art.97-6° -Art. L.441-2-8 nouv.-1-3è al.).

La mise en place et les modalités d'un système de location-choisie art.97-6°-Art.L.441-2-8.-I-4è al.).

A titre expérimental, il peut prévoir la participation des agents immobiliers à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles. Il détermine les actions auxquelles sont associés les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées (ADIL).

#### **- La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM).**

Cette loi prévoit notamment le transfert automatique au président de l'EPCI des pouvoirs de polices spéciales de l'habitat. Ainsi, celui-ci sera compétent pour la sécurité des immeubles recevant du public, la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation et celle des bâtiments menaçants ruine. Les Maires des communes membres de l'EPCI disposent d'un délai de 6 mois à compter de

l'élection du Président de l'EPCI pour s'opposer à ce transfert (CGCT, art L.5211-9-2 I dernier alinéa).

**- La loi du 18 juin 2014 portant nouvelle organisation territoriale de la république (Loi NOTRe).**

La loi ajoute à la liste des compétences obligatoires des communautés de communes et des communautés d'agglomération l'aménagement et l'entretien des aires d'accueil des gens du voyage (article 18).

Les communautés de communes devront alors se doter de deux nouvelles compétences obligatoires parmi cinq compétences obligatoires avant le 31 décembre 2016 : l'aménagement de l'espace communautaire (dont le PLU), le développement économique, la gestion des milieux aquatiques et la prévention des risques d'inondation (dés 2016), la promotion du tourisme, et les aires d'accueil des gens du voyage.

**- La loi du 29 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.**

En matière d'attribution la loi permet notamment de fléchir une partie de logement locatif social en faveur des publics handicapés et âgés nécessitant un logement accessible.

**- Loi du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté.**

Le deuxième volet de la loi engage un certain nombre de mesures dans le domaine du logement social pour favoriser la mixité et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale, notamment :

- L'évolution du système d'attribution des logements sociaux ; les règles de l'attribution des logements sociaux changent sur plusieurs points :

- au moins 25% des logements sociaux disponibles dans les quartiers les plus attractifs (contre 19% en moyenne aujourd'hui) devront être attribués aux 25% des ménages les plus modestes ;
- les publics prioritaires d'un logement social (personnes handicapées, mal logées, etc.) sont redéfinis et élargis ;
- les collectivités et Action logement devront désormais consacrer 25% de leurs réservations au relogement des ménages prioritaires. Par ailleurs, la possibilité pour le préfet de le déléguer son contingent de réservations aux communes est supprimée ;
- l'ensemble des acteurs du logement à l'échelle intercommunale devront rendre publics les critères d'attribution des logements sociaux.
- la "location voulue" est encouragée. Elle consistera pour un demandeur à pouvoir se positionner sur des logements sociaux publiés et à être classé en fonction de critères de priorité connus. A cette fin, tous les bailleurs sociaux devront publier, d'ici 2020, notamment sur internet, les logements sociaux vacants.

- Une nouvelle politique des loyers du parc social :

Dans le logement social, les loyers sont déterminés en fonction du financement obtenu lors de la construction de l'immeuble. Plus de souplesse est introduite dans ce principe. Afin de favoriser la mixité, les bailleurs pourront mieux répartir, à masse constante, les types de loyers et les mixer au sein de leurs ensembles immobiliers. Cette règle, déjà mise en œuvre dans les opérations nouvelles depuis quelques années, sera dorénavant applicable aux logements déjà construits.

En outre, le supplément de loyer de solidarité pour les ménages dépassant largement les plafonds de ressources est renforcé et la rupture de bail en cas de revenus trop importants facilitée.

- La révision du dispositif SRU :

En vertu de l'article 55 de la loi "solidarité et renouvellement urbains" (SRU) du 13 décembre 2000, certaines communes doivent construire 20 ou 25% de logements sociaux. La loi modifie les conditions d'application de ce dispositif, notamment :

- en augmentent les moyens donnés aux préfets pour imposer, là où la volonté des maires est

- insuffisante, des programmes de logements sociaux ou leur financement ;
- en durcissant les sanctions pour les communes réfractaires ;
  - en exemptant du dispositif certaines communes (par exemple là où le marché du logement ne justifie pas le développement de logements sociaux).

