

**URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT**

**CYCLE DE FORMATION
2014/2015**

**> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX**



Définir un projet d'habitat à l'échelle communale et intercommunale

Mars 2015

- > Jeudi 12 mars 2015
À Tain l'Hermitage salle Paul Durand Maison des associations
- > Jeudi 26 mars
À Montélimar salle des commissions N 1 Palais des Congrès



**URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT**

**CYCLE DE FORMATION
2014/2015**

**> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX**



RAPPEL SUR LE PROGRAMME DE FORMATION SUR L'HABITAT

2014 - 2015



PROGRAMME DE FORMATION

Pour chaque séance :
- Données générales
- Études de cas

- **Session 1** 9 et 18 décembre 2014
– **Le temps de la compréhension**

Compétences et acteurs de l'habitat

Connaitre les acteurs, compétences et grands principes de la politique de l'habitat

Acteurs et marchés du logement locatif social

Acteurs du marchés de la maison individuelle en accession à la propriété

- **Session 2** 12 et 26 mars 2015
– **Le temps de la réflexion**

Définir un projet d'habitat à l'échelle communale et intercommunale

Connaitre et positionner son territoire : des outils

Définir son projet d'habitat territorialisé dans son cadre réglementaire

Adapter son document d'urbanisme à son projet d'habitat

- **Session 3** 21 et 28 mai 2015
– **Le temps de la mise en œuvre**

Les outils pour agir dans le domaine de l'habitat

Développer une offre logements accessibles à tous

Apporter des réponses adaptées aux ménages fragiles

Lutter contre l'habitat indigne

Favoriser l'adaptation de l'habitat au handicap et au vieillissement

Rénover les quartiers urbains récents et anciens

Intégrer le développement durable au projet de développement du territoire

3 thèmes prioritaires à choisir cf. questionnaire

**Définir un projet
d'habitat à l'échelle
communale et
intercommunale**

**URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT**

**CYCLE DE FORMATION
2014/2015
> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX**

SOMMAIRE

- 1 Comment mieux connaître et positionner son territoire communal, avec quels outils ?
- 2 Dans quel cadre législatif et réglementaire doit s'inscrire la politique locale de l'habitat ?
- 3 Comment élaborer son document d'urbanisme au service de la politique locale de l'habitat ?



**Définir un projet
d'habitat à l'échelle
communale et
intercommunale**

**URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT**

**CYCLE DE FORMATION
2014/2015
> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX**

1

**Comment mieux connaître et
positionner son territoire
communal, avec quels outils ?**

2h

Louise Dupeyron, Jacques Ebel, Philippe Bouchardeau Adil 26



Rappels sur la mission départementale d'observation de l'Adil : un outil partagé

10'

Trois activités :

- Le recueil de données démographie économie, sociales, foncier et habitat et leur mise en forme
- L'analyse et les études départementales (26 et 07), territoriales (EPCI, SCOT, ...) ou thématique (ex. HLM, construction neuve etc.)
- La diffusion et la pédagogie et le débat sur les données et analyse (colloque annuel, rencontres territoriales formations, ...)

Première approche L'état des lieux et les chiffres clefs de l'habitat dans la commune avec la « fiche territoire »

1h20

- Présentation de la fiche outil disponible sur simple demande
- Travail en 3 groupes avec 1 accompagnant Adil et un rapporteur
- Exercices pratiques de lecture et d'analyses de fiches territoire de communes avec un canevas de dépouillement
- Restitution des analyses proposées

De l'état des lieux au diagnostic et à la stratégie communale

30'

Deux phases clefs de l'analyse :

- L'approche des besoins et le point mort démographique
- La prospective population habitat et la programmation de logements,

EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS POINT MORT ET CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

POINT MORT =
Stabilité de la
population

- **La technique du point mort repose sur trois composantes :**
 - **Les besoins liés à l'évolution du parc de logements**
 - L'évolution du parc de logements peut se traduire par une diminution du nombre de résidences principales qu'il faut compenser pour maintenir le nombre d'habitants de la commune :
 - Le **renouvellement du parc** correspond aux suppressions de logements soit par démolition, changement d'affectation, mais aussi regroupement de logements,
 - La progression du nombre de **logements vacants**,
 - La progression des **résidences secondaires**
 - **Les besoins liés à l'évolution de la structure des ménages**
 - En général on constate une **diminution structurelle de la taille moyenne des ménages** :
 - Le vieillissement de la population en place
 - Le départ des enfants (décohabitation)
 - Des séparations
 - Des mises en ménages souvent plus tardives et plus instables
 - Des recompositions qui ne se traduisent pas forcément par le regroupement en un seul logement
 - Etc.
 - De fait le même nombre de logement accueille une population moindre.
 - **Maintenir le nombre d'habitants implique d'accueillir de nouveaux ménages et par conséquent de construire de nouveaux logements.**

Effet
démographique

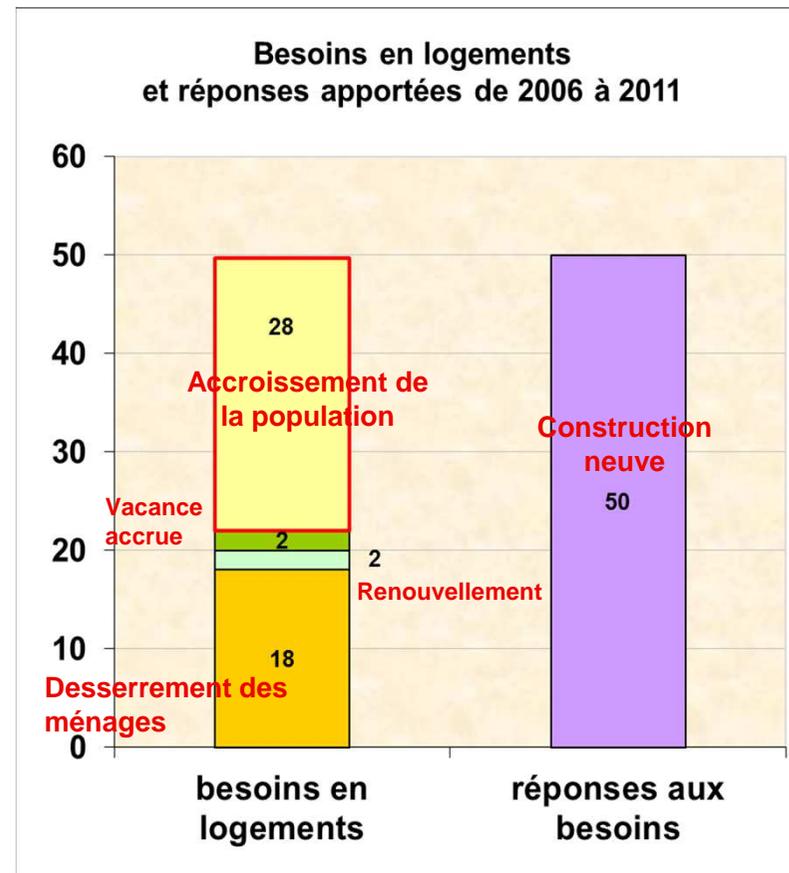
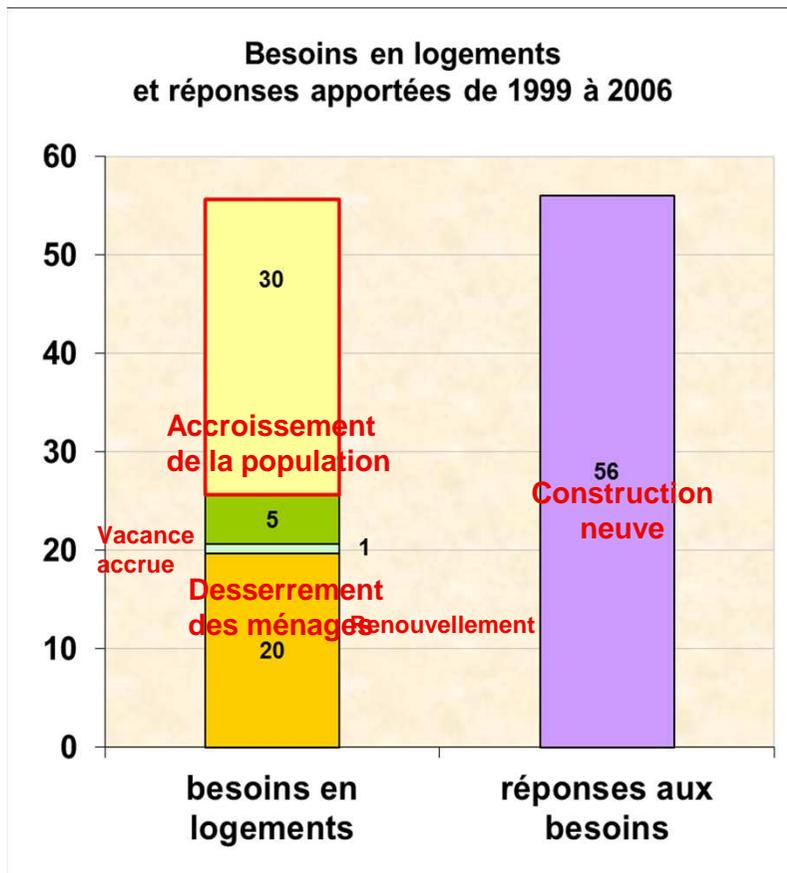
- **Les besoins liés à la croissance démographique**
 - **La population étant stabilisée, assurer une croissance démographique nécessite de construire de nouveaux logements.**

Besoins en logements = POINT MORT + Effet démographique

- Construction neuve et effet démographique -

Un exemple : la commune de Chabeuil

*Extrait du prédiagnostic Habitat
Population Territoire de la
commune de Chabeuil*

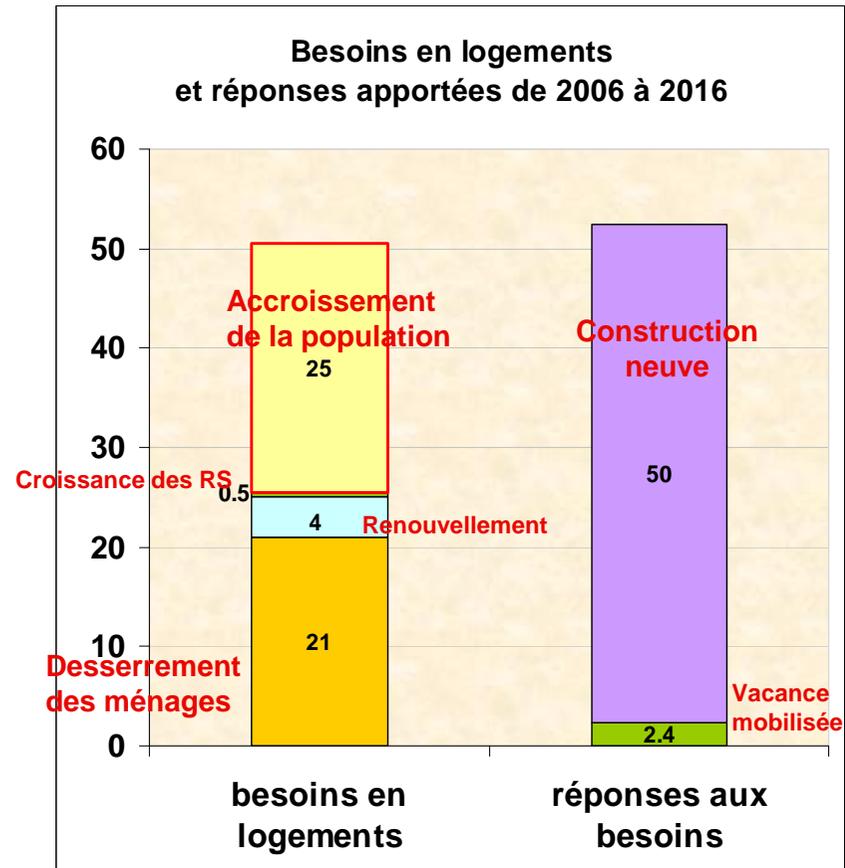


Source : INSEE traitement ADIL 26

Prospective

Scénario 2 – poursuite d'une croissance soutenue

2011-2016 H2 Croissance soutenue



Source : INSEE traitement ADIL 26

Calculer le Point Mort de votre commune



sur la période **2006-2011**

Votre commune :

Calcul à partir des informations de la fiche "habitat Population Territoire" de votre commune

	évolution (en nb)			Report pour le calcul du point Mort	Idem par an (diviser par 5)
	2006	2011	2006-2011 (5 ans)		
Augmentation des logements vacants				sur 5 ans	va
Augmentation des résidences secondaires					rs
Desserrement des ménages					
Population des ménages 2006	population des ménages 2006		a	= m 2011 - m 2006	dess
taille moyenne des ménages 2006	taille moyenne des ménages 2011		b		
nombre de ménages 2006	ménages 2011 pour loger la pop 2006		c=a/b		
	m 2006	m 2011			
Renouvellement du parc = Destruction ou perte de logements					
	parc antérieur à 1948				
		X 1.5/1000			ren
POINT MORT (PM)	logements à construire pour compenser l'augmentation des logements vacants et des résidences secondaires, les destruction de logements et le desserrement des ménages				(PM = va + rs + dess + ren)
Logements à effet démographique					
	population 2011	population 2006	Evolution population (nb) 2006-2011	taille moyenne des ménages 2006	ménages correspondants
			evol pop	trmm	=evol pop/trmm
Besoins en logements	Besoin en logement = Point Mort + logements à effet démographique				Besoin = PM + ED

EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

De l'analyse démographique à une démarche de programmation qualitative

Explication de la démarche

Prospective

Méthode de travail

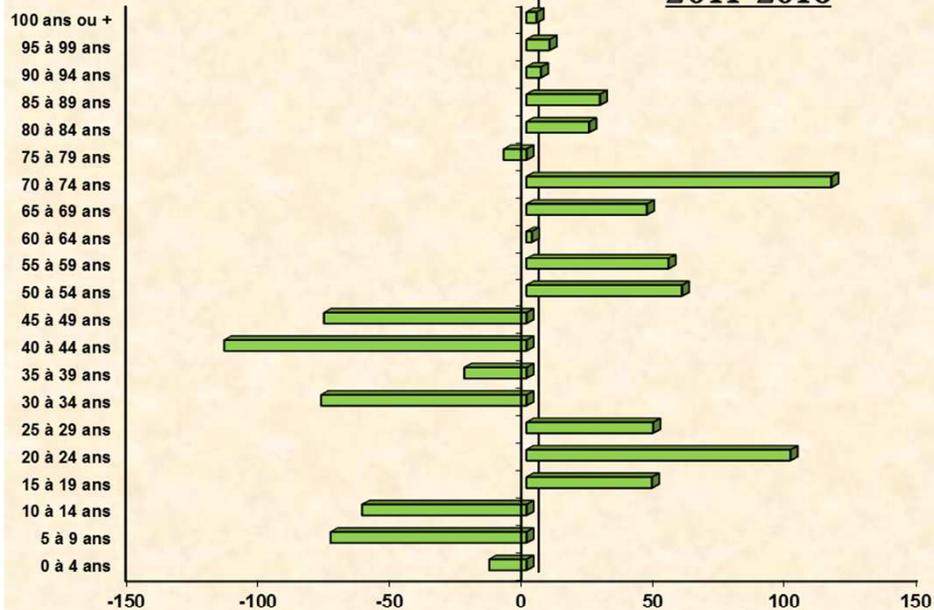
L'évolution démographique de la commune au cours des prochaines années résulte de **deux composantes** :

- **Le glissement en âge** de la population en place qui correspond à l'évolution de la population sans mouvement migratoire
 - Vieillissement « sous cloche » de la population de 2011
 - Simulation des naissances en fonction de la structure d'âge des femmes en âge de procréer de la commune de Chabeuil
 - Simulation des décès à partir de la structure d'âge de la population de Chabeuil
- **Les mouvements migratoires**, départ et apport de population qui correspondent à des tendances lourdes (départ des jeunes) et sur lesquels la politique municipale peut avoir un effet.

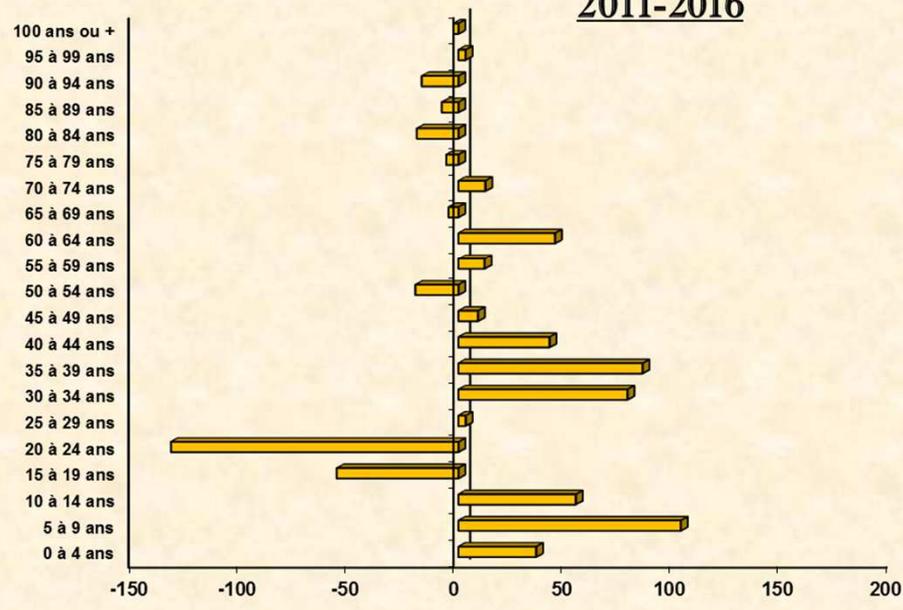
La période 2006-2011 nous donne des informations sur la structure des soldes migratoires. Pour éviter des projections trop hasardeuses, une période équivalente – 5 ans ou multiple – est prise pour mesurer les enjeux d'avenir soit 2016 ou 2021 .

L'objectif est plus de comprendre que d'établir une prévision exacte.

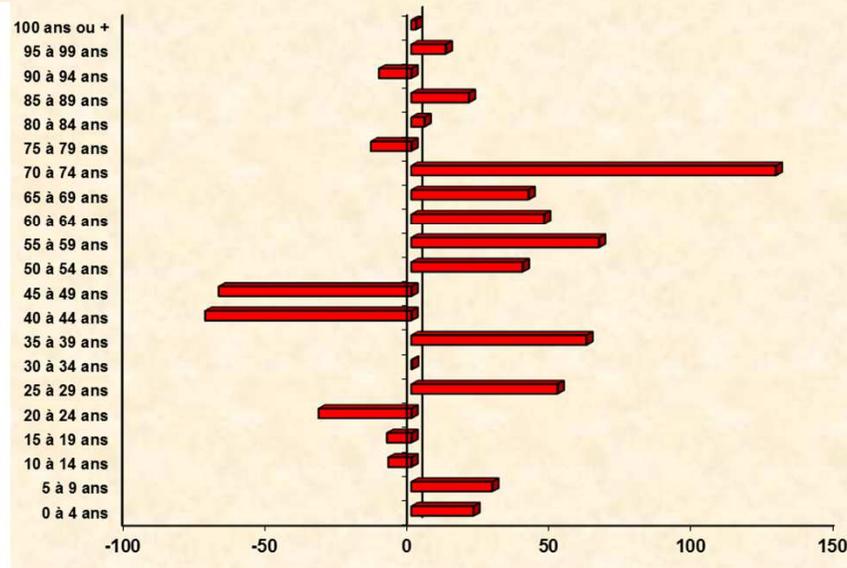
Glissement naturel 2011-2016



Solde migratoire 2011-2016



Solde total 2011 - 2016 avec solde migratoire identique à 2006-2011



Simulation de l'évolution de la population sur 2011 – 2016 avec le même solde migratoire qu'en 2006-2011

Source : INSEE traitement ADIL 26

Prospective

Exemple d'analyse et d'orientations issues de l'exercice de prospective démographique

	Constats	Risques opportunités	Orientation
Les jeunes qui décohabitent	Il ya une proportion de jeunes susceptibles de rester sur Chabeuil du fait de sa proximité des pôles urbains et de son offre propre en services et activités	Ne pas trouver de logements et de services de transport adaptés sur Chabeuil Ou amorcer un parcours résidentiel sur Chabeuil	Offre de logements locatifs abordables Offre de déplacement
Les jeunes ménages	Une diminution du nombre de jeunes ménages du fait d'apports migratoires insuffisants pour équilibrer le non renouvellement naturel de cette catégorie	Risque de vieillissement de la population et de diminution des effectifs scolaires Perte de dynamisme ou au contraire essayer de reconquérir cette population Un renouvellement difficile s'il se fait exclusivement sur le mode de l'accession à la propriété	Offre de logements abordables en location et en accession Offre de déplacement
Les ménages constitués	Ralentissement de la dynamique démographique mais forte attractivité de Chabeuil du fait de son marché du logement	Le gonflement de cette catégorie prépare le vieillissement de demain	Diversification de l'offre nouvelle pour qu'elle ne soit pas exclusivement orientée vers cette clientèle
Les retraités	Forte dynamique excédentaire endogène		adaptation de l'habitat offre nouvelle proche des services
Les personnes très âgées	Faible dynamique actuelle mais essor très important à prévoir au dela de 2017		adaptation de l'habitat offre nouvelle proche des services

Prospective

Proposition d'orientations quantitative de l'offre de logements neufs

Locatif ou accession, grand ou petit logement?

libre ou
abordable?

60 logements par an entre 2010 et 2016

Rappel :

- Petits logements : T3 et moins
- Grands logements : T4 et plus

Exemple de proposition de répartition de la production de logements neufs déduite de l'analyse

Répartition indicative de la construction neuve annuelle entre locatif et accession , et petits et grands logements	logements neufs par an de 2010 à 2016	locatif		accession	
		petit logement	grand logement	petit logement	grand logement
les jeunes qui décohabitent	3	3	0	0	0
les jeunes ménages	42	17	4	4	17
les ménages constitués	12	2	2	2	6
les ménages proches de la retraite	0	0	0	0	0
les retraités	3	2	0	0	0
les personnes très âgées	0	0	0	0	0
Total	60	24	6	6	23
		31		29	

L'accent est mis dans ce cas sur une offre nouvelle adaptée aux jeunes ménages

**Définir un projet
d'habitat à l'échelle
communale et
intercommunale**

**URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT**

**CYCLE DE FORMATION
2014/2015**
> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX

2

Quel cadre législatif et
réglementaire dans lequel doit
s'inscrire la politique locale de
l'habitat ?

30'

Jean Julian DDT



L'habitat, une responsabilité publique partagée entre l'État et les collectivités

Les politiques locales de l'habitat occupent un axe majeur dans l'intervention publique :

Les compétences des collectivités et de leurs groupements se sont considérablement renforcées au cours de ces vingt dernières années et plus particulièrement depuis la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

La loi prévoit que les communes, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), définissent, dans le cadre de leurs compétences respectives leurs priorités en matière d'habitat.

En dépit d'une compétence optionnelle en matière de logement, les Départements ont fortement renforcé leur intervention depuis la loi

Libertés et responsabilités locales, allant du strict respect de nouvelles obligations réglementaires à une politique locale facultative très affirmée, particulièrement dans les marchés tendus.

Toutefois, la politique de l'habitat est aussi une compétence de l'Etat, notamment dans pour permettre la prise en considération des plus démunis. L'Etat s'est adjoint l'aide d'agences (Anah, ANRU).



Le partage de responsabilité publique en matière d'habitat

	Rôle	Outils principaux
État	Garantir les grands équilibres sociaux et territoriaux Assurer le droit au logement, gérer les situations de crise Producteur de normes Soutenir l'économie de la construction et le secteur du bâtiment	Aides à la pierre et à la personne Plan de cohésion sociale, PHRU, PNRQAD, DALO Normes de construction et environnementales, art. 55 loi SRU Aides fiscales, baisse de TVA
Région	Soutien financier	Subventions, prêts
Département	Intervention catégorielle (publics défavorisés, personnes âgées, handicapées...) Mise en cohérence des politiques locales à l'échelle départementale	FSL, SDOSM PDALPD et schéma départemental d'accueil des gens du voyage (en co-pilotage avec l'État) PDH, délégation des aides à la pierre
EPCI	Définition d'une stratégie en matière d'habitat sur le territoire intercommunal Équilibre social de l'habitat ou Politique du logement et du cadre de vie	PLH / PLUi Délégation des aides à la pierre
Communes	Urbanisme et droit des sols Politiques de peuplement Politique de la ville et rénovation urbaine	PLU et permis de construire Attribution de logements sociaux Projets de rénovation urbaine, CUCS, LHI

Source : auteurs d'après Navarre F. (dir.) 2010

PDALPD :	plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées	SCoT :	schéma de cohérence territoriale
SDOSM :	schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale	PLH :	programme local de l'habitat
SDAGDV :	schéma départemental d'accueil des gens du voyage	PLU :	plan local d'urbanisme
		PDH :	plan départemental de l'habitat

Qui fait quoi ?

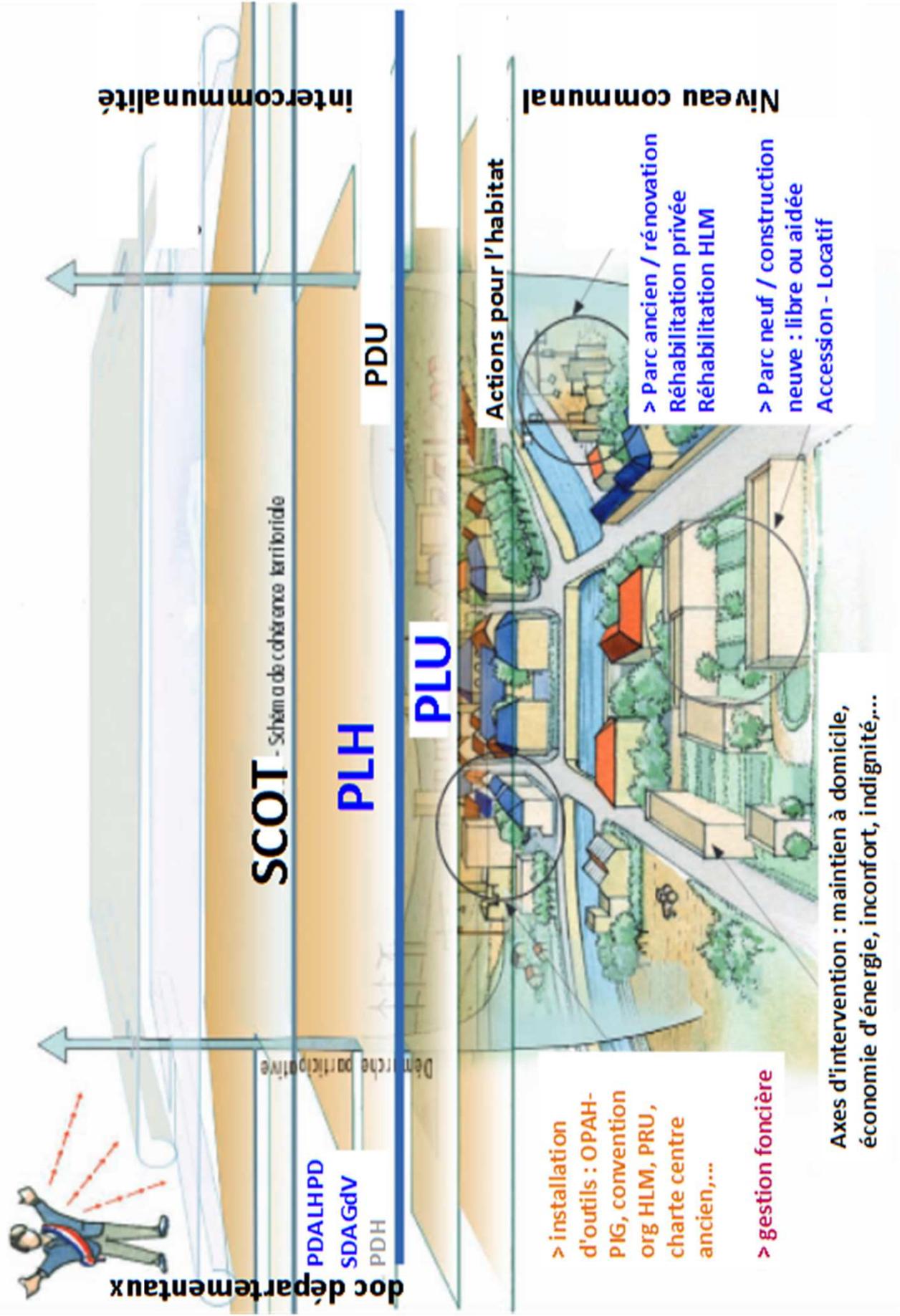
Des compétences obligatoires et optionnelles des différentes collectivités

Les EPCI à fiscalité propre : compétences obligatoires, optionnelles ou facultatives.

La communauté d'agglomération = compétence obligatoires : PLH ; politique de l'habitat; actions et aides financières en faveur du logement social ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti ; dispositifs contractuels de développement urbain.

La communauté de communes = compétences optionnelles : Politique du logement et du cadre de vie + obligation d'un PLH si compétentes en matière d'habitat et comportant plus de 30 000 habitants avec au moins une commune de plus de 10 000 habitants

Les compétences logements des collectivités s'inscrivent dans un cadre plus large et partagé : ScoT, politique de déplacement (PDU), action sociale, etc...



intercommunalité

PDU

SCOT - Schéma de cohérence territoriale

PLH

PLU

Actions pour l'habitat

> Parc ancien / rénovation
Réhabilitation privée
Réhabilitation HLM

> Parc neuf / construction
neuve : libre ou aidée
Accession - Locatif

> installation
d'outils : OPAH-
PIG, convention
org HLM, PRU,
chartre centre
ancien,...

> gestion foncière

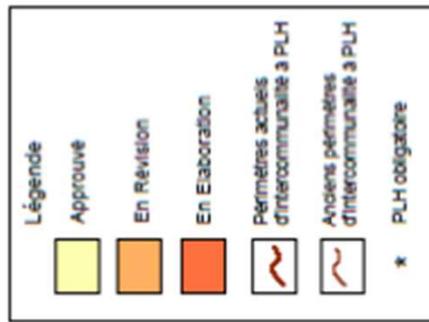
Axes d'intervention : maintien à domicile,
économie d'énergie, inconfort, indignité,...

doc départementaux

PDA LHPD
SDA GdV
PDH

Démarche participative

Avancement des PLH dans la Drôme (déc 2014)



CC Porte de Dromardèche

PLH applicable :

- PLH ex Galaure
03-09-2012
pop : 44 745 hab

ARDECHE

- PLH Le Tournonais
pop : 42 200 hab

CA Valence Romans Sud Rhône Alpes *

PLH applicables :

- PLH ex Valence aggro
10-09-2013
- PLH ex Pays de Romans
23-10-2008
- PLH ex canton Bourg de Péage
30-10-2008
pop : 211 500 hab

- PLH Val de Drôme
18-10-2012
pop : 29 292 hab

CA Montélimar Ardèche *

PLH applicable :

- PLH ex Montélimar-
SESAME
28-11-2011
pop : 59 868 hab

ISERE

- PLH Pays du Royans
23-05-2012
pop : 7 549 hab

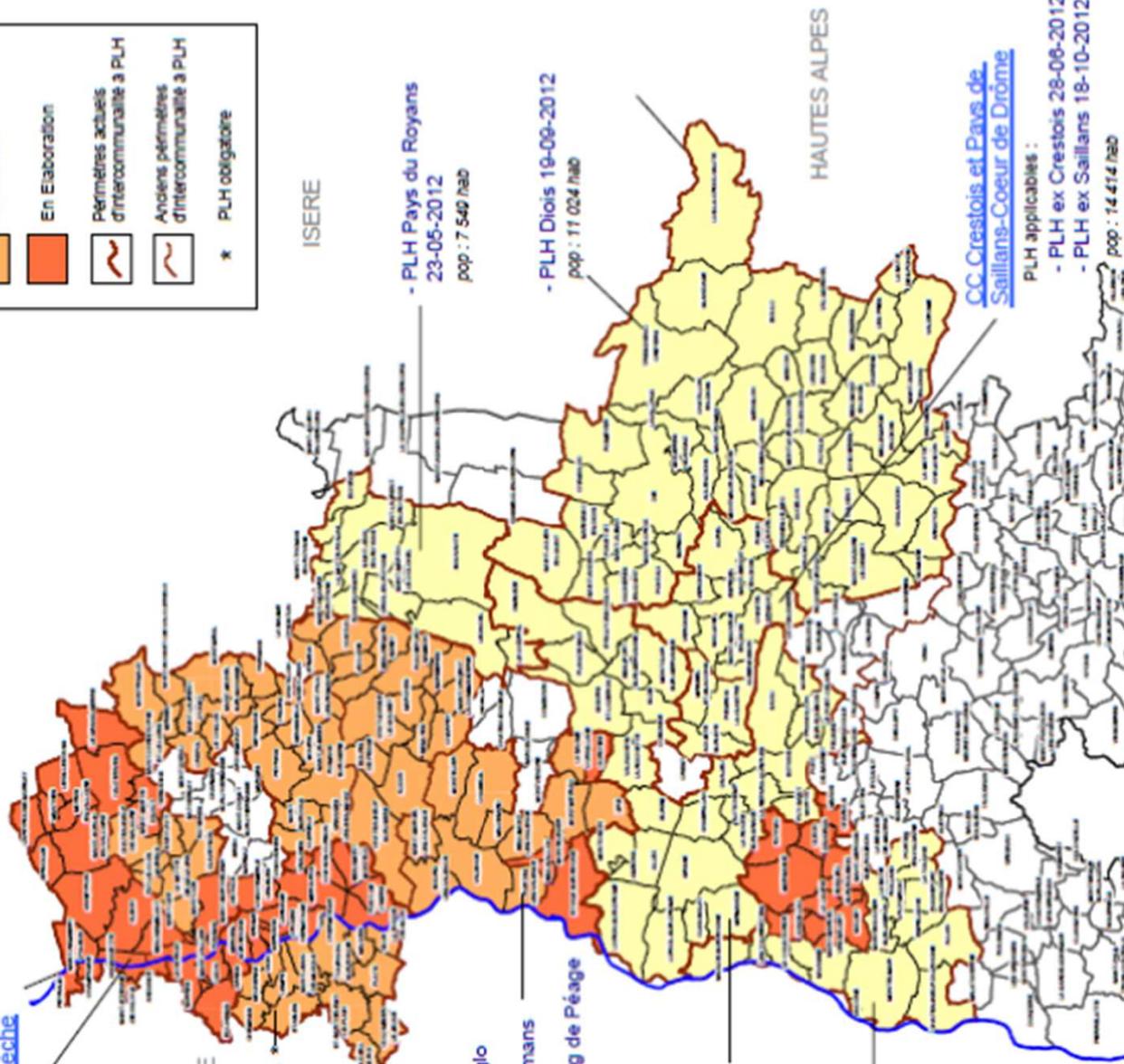
- PLH Diois 19-09-2012
pop : 11 024 hab

HAUTES ALPES

CC Crestois et Pays de Saillans-Coeur de Drôme

PLH applicables :

- PLH ex Crestois 28-06-2012
- PLH ex Saillans 18-10-2012
pop : 14 414 hab



Une politique articulée avec les politiques d'urbanisme, de déplacement et d'environnement

1. Une politique locale de l'habitat doit répondre aux **besoins** en logements,
 - le **besoin minimal** : obtention d'un logement ou hébergement décent,
 - l'appréciation de la diversité des besoins,
2. elle doit permettre le **développement organisé** de l'offre d'habitats,
 - organisation du développement par la **planification**,
 - capacité à faire par **mobilisation des moyens** (ressources financières, patrimoniales et foncières),

Elle doit faire réponse à toutes les thématiques habitat qui se présentent sur un territoire donné,

- la réalité sociale s'impose à tous les responsables publics,
- le parc existant présente plus d'enjeux à relever que le neuf,
- la compréhension des logiques économiques de marchés est constitutive d'une politique de l'habitat,

Le PLH outil majeur de la politique locale de l'habitat

un outil de définition et de conduite des politiques locales de l'habitat pour une **durée de 6 ans** (*depuis la loi MLE 2009*)

l'expression d'une **stratégie** à l'échelle du territoire élaborée et mise en œuvre sous la responsabilité de la collectivité : **périmètre intercommunalité** (depuis la loi LRL 2004)

un document de planification et de gestion des territoires **Objectifs quantitatifs à l'échelle de chaque commune**

un cadre de dialogue pour un projet commun à tous les acteurs locaux de l'habitat

Objectifs : gouvernance claire et objectifs opérationnels
Le PLH est l'outil de l'EPCI pour mener des actions partenariales

- Phases d'élaboration : diagnostic, stratégie, programme d'action

DIAGNOSTIC (*marché du logement*) =

travail prospectif : évaluer la quantité de logements à produire pour répondre à chaque besoin dans tous les segments du marché et leurs caractéristiques
(*Logement privé, accession, logement social, hébergement...*).

STRATEGIE (*objectifs de la collectivité*) =

- produire une offre suffisante par rapport aux besoins définis
- principes et moyens à mettre en œuvre, diversité des réponses

PROGRAMME D'ACTION (*loi du 25 mars 2009*) : détaillé par commune de l'EPCI :

Objectif : Respect de la mixité sociale tout en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, maîtriser le foncier.

- Adoption approbation et mise en œuvre sur 6 ans, suivi évaluation, bilan,

Le PLH :

- prévoit les modalités de **suivi et d'évaluation** (instance de pilotage politique et technique) avec la production d'un bilan annuel,
- doit définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat (R302-1-4 du CCH) : **outil de connaissance et d'échange destiné à éclairer l'élaboration et la mise en œuvre des politiques locales.**
- **Bilan obligatoire à mi-parcours (loi du 25 mars 2009)** ainsi qu'à l'issue de la période de six ans. Ce bilan est transmis pour avis au Préfet et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Inscrire le PLH dans les PLU :

Le PLH s'impose au PLU : délai d'un an pour mise en compatibilité
(loi du 25 mars 2009)

Compatibilité du PADD du PLU avec le PLH :

- concordance entre **l'augmentation de la population prévue dans le PLU et celle des objectifs de production de logements fixés par le PLH** ;
- adéquation de la stratégie de développement du logement social sur l'ensemble du territoire communal : **traduction des orientations du PLH dans le PADD** ;
- **accueil des publics spécifiques** : traduction politique dans des fiches actions dédiées dans le PADD (sortie d'hébergement, étudiants, seniors...)

Le PLU doit s'assurer que le règlement et le zonage permettent la réalisation des programmes de logements prévus dans le PLH.

A noter : la surface minimale des parcelles et le dépassement de COS, sont supprimés dans le règlement du PLU (loi ALUR mars 2014).

Exemple d'outils :

- **majoration de 20 % de règles constructives** pour du logement (article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme) ;
- **emplacements réservés pour les logements sociaux** (article L. 123-2-b du code de l'urbanisme) pour la réalisation de programmes de logements dans les zones urbaines ou à urbaniser ou **taux de logements sociaux dans les secteurs réservés** (article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme)
- **création de secteurs spécifiques** pour l'accueil des gens du voyage ;
- **création de secteurs comportant une taille minimale de logements** (article L. 123-1-5 15° du code de l'urbanisme).

La réalisation des objectifs de production de logement du PLH dans le PLU passe par la maîtrise foncière.

- instaurer un **droit de préemption urbain (DPU)** et un droit de préemption urbain renforcé (DPUR),
- création de zones d'aménagement différé (ZAD) ou réalisation de zone d'aménagement concerté (ZAC)
- signature de convention avec l'établissement public foncier (EPORA) ;
- la réalisation de déclaration d'utilité publique (DUP).

Les outils fiscaux :

- *la délibération prévoyant le versement pour sous-densité ;*
- *la délibération sur la majoration de taxe foncière pour les terrains non bâtis*

**Définir un projet
d'habitat à l'échelle
communale et
intercommunale**

**URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT**

**CYCLE DE FORMATION
2014/2015
> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX**

3

Comment élaborer son document d'urbanisme au service de la politique locale de l'habitat ?

30'

Cécile Trempil-Brenne et L Krol Montélimar agglomération



Le temps de la réflexion concertée



Étape 3 :
Adapter mon document
d'urbanisme à mon projet Habitat



Étape 2 :
Définir mon projet
habitat territorialisé



Étape 1 :
Positionner
mon territoire



Axe 6 :
Apporter des réponses
adaptées aux ménages
fragiles



Axe 5 :
Favoriser l'adaptation
de l'habitat au handicap
et au vieillissement



Axe 4 :
Intégrer le développement durable
à mon projet de territoire



Axe 3 :
Rénover les quartiers urbains,
récents et anciens



Axe 2 :
Lutter contre
l'habitat indigne



Axe 1 :
Développer une
offre de logements
accessible à tous

Le temps de la mise en oeuvre

Merci de votre attention

Rappel :

Diaporama téléchargeable sur le site de l' **ADIL 26**



www.adil.dromenet.org

Et du **CAUE**



www.caue.dromenet.org