

Fiche n°9 : **LE DROIT AU LOGEMENT, DIVERSITÉ, MIXITÉ et RENOUVELLEMENT URBAIN d'un PLU(i) hors habitat**

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.

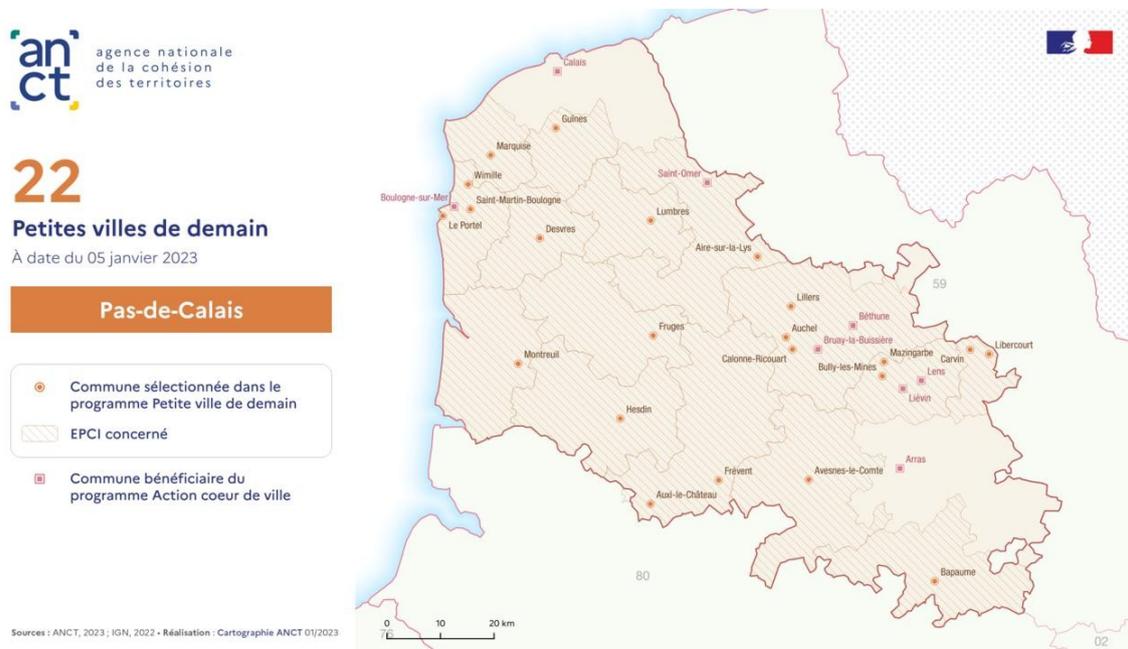
En accompagnant les collectivités, **ce programme vise à renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'en 2026.**

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 :

1) Le 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.

2) *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 doit conclure avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.

Cette convention est élaborée en association avec l'EPCI auquel appartient la commune, le département et la société mentionnées à l'article [L.313-19](#) du Code de la Construction et de l'Habitation. 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.

La 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.

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.

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.

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 PLUi hors Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

A) Le Rapport de Présentation :

L'article **L.151-4** du Code de l'Urbanisme prévoit que le Rapport de Présentation explique :
« *Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services* ».

Les PLU(i) doivent prévoir une offre de logements suffisante pour répondre à la quantité et à la diversité des besoins. **Le Rapport de présentation** expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés notamment en matière d'équilibre social de l'habitat.

Le Rapport de Présentation :

- indique les caractéristiques du parc de logements de la commune et leur évolution (*nombre de logements, structure du parc, marché du logement...*)
- évalue les besoins quantitatifs et qualitatifs en fonction des prévisions économiques et démographiques.

Le diagnostic du marché local de l'habitat doit permettre de qualifier ses deux composantes (*l'offre et la demande*) afin de mettre en évidence les dysfonctionnements et les inadéquations existants.

 Les enjeux dégagés dans le diagnostic du rapport de présentation justifient les choix retenus pour établir le PADD et les OAP ainsi que leur traduction dans les documents graphiques et le règlement.

B) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

L'article [L.151-5](#) du Code de l'Urbanisme précise que le PADD définit : « *les orientations générales concernant l'habitat* ».

 **Le PADD** énonce, au vu du diagnostic inclus dans le rapport de présentation, les principes et objectifs du volet programmatique de l'habitat. Il indique notamment les principes et objectifs retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat.

C) le Règlement :

Un certain nombre d'outils réglementaires sont mobilisables pour remplir les objectifs définis en matière de logement.

Le règlement du plan local d'urbanisme peut :

- Délimiter 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.
Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
- Délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définies 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 au sol.
Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération ;
- Selon les articles [L.151-41](#) et [R.151-38](#) du Code de l'Urbanisme, délimiter des terrains sur lesquels sont institués : « **4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement qu'il définit.** ».
La commune peut donc identifier des terrains au plan de zonage en vue d'y réaliser des programmes de logements diversifiés et afficher un taux de production de logements sociaux. L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue. En contrepartie, le propriétaire du terrain peut mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain selon l'article [L.152-2](#) du Code de l'Urbanisme ;
- Définir des règles différentes au sein d'une même construction afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle selon l'article [R.151-37](#) du Code de l'Urbanisme.

 Ces règles 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.

D) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Le Code de l'Urbanisme impose **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 densification et de mixité** dans les secteurs d'extension urbaine. **Les OAP permettent de décliner, le cas échéant, le programme de logements en termes de statut d'occupation, de typologie et par type de financements** (article [L.151-7](#) du Code de l'Urbanisme et [R.151-8](#) du Code de l'Urbanisme).

L'article [L.151-7-2](#), nouveau Code de l'Urbanisme, introduit par l'article 9 de la loi ELAN, précise que les OAP peuvent valoir acte de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

L'article [L.312-4](#) du Code de l'Urbanisme, introduit par l'article 208 de la loi Climat et Résilience, ajoute comme critère de qualification une « **densité minimale de constructions, le cas échéant décliné par secteur** ». Cette nouvelle caractéristique devrait permettre de maximiser d'une part et de rationaliser d'autre part la densification des nouvelles constructions, en particulier pour le logement individuel .

Ainsi, dans les ZAC (Zones d'Aménagement Concerté), le règlement du PLU(i) pourra également déterminer une densité minimale de constructions, le cas échéant déclinée par secteur selon l'article [L.151-27](#) du Code de l'Urbanisme.

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.