

Dispositions relatives à l'habitat

Les contraintes ou préconisations s'ordonnent autour de trois axes principaux :

- les enjeux de production de logements, notamment locatifs sociaux ;
- les enjeux de réhabilitation du parc ancien ;
- les enjeux liés aux publics spécifiques (l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, la lutte contre l'habitat précaire)

1 Enjeux de production de logements, notamment locatifs sociaux :

L'article [L.151-1](#) du code de l'urbanisme dispose que le PLU(i) détermine les conditions permettant d'assurer la mixité sociale de l'habitat.

Pour répondre à la demande d'un nombre important de ménages modestes qui ont des difficultés pour accéder à un logement abordable sur le plan financier, **la création de logements locatifs sociaux est nécessaire. Le projet d'urbanisation de votre commune doit donc prévoir les capacités de production, neuve ou en réhabilitation, suffisantes.**

La localisation de ces logements doit être si possible au plus près des services de proximité et des dessertes en transport collectif lorsqu'ils existent.

La définition du projet communal doit s'appuyer sur une connaissance des besoins en logement afin de dimensionner la réponse à y apporter. Pour cela un diagnostic de la situation existante et une analyse des évolutions en cours concernant l'adéquation entre l'offre et la demande sont nécessaires.

Par ailleurs, un certain nombre de textes législatifs ou réglementaires et de documents supra-communaux encadrent la définition des objectifs de production de logements locatifs sociaux dans les communes.

> la loi Solidarité et renouvellement urbains :

La loi n° [2000-1208](#) du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre 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. Il est codifié aux articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Pour les communes soumises à ces obligations :

- un objectif cible 2025 du taux de LLS sur le nombre de résidence principales est fixé par décret, à 20 % ou 25 % selon les territoires
- un inventaire annuel contradictoire avec les communes est effectué par l'État pour décompter le nombre de logements sociaux présents sur le territoire de la commune et déterminer ainsi le taux de logements sociaux en regard des résidences principales
- les communes qui ne disposent pas assez de logements sociaux, sont dites déficitaires et redevables d'un prélèvement annuel opéré sur les finances communales et soumises à un rythme de rattrapage de production défini pour 3 ans

<https://www.ecologie.gouv.fr/l'article-55-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru-mode-demploi>

> le SCoT :

En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU(i) devra être compatible avec le SCoT et notamment avec ses dispositions concernant l'habitat.

> le programme local de l'habitat (PLH) :

Le programme local de l'habitat est le document qui formalise les politiques locales de l'habitat à l'échelle du territoire d'une intercommunalité. Outil de planification et de programmation, il définit pour 6 ans le programme d'intervention de l'intercommunalité. Il traduit les enjeux et les objectifs précis déclinés dans un programme d'actions détaillé par communes.

Le PLH fixe un objectif de réalisation des logements et de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune, il précise l'échéancier et les conditions de réalisation ainsi que la répartition équilibrée de la taille des logements sociaux soit par des constructions neuves soit par l'acquisition de bâtiments existants.

Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, qui indique :

- le nombre et les types de logements à réaliser,
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser,
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés,
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire,
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L.151-28 (secteurs où la réalisation d'une part de logements locatifs sociaux permet de bénéficier d'une majoration du volume constructible) et du 4° de l'article L.151-41 du code d'urbanisme (emplacements réservés).

Le PLU(i) devra être compatible avec les dispositions du PLH. L'obligation de compatibilité implique que le PLU(i) ne devra pas avoir pour effet de rendre impossible la réalisation des objectifs du PLH, et bien au contraire doit permettre et contribuer à leur mise en œuvre.

En l'absence d'un SCOT, le PLU dont les dispositions sont de nature à compromettre la réalisation d'un PLH ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission des modifications demandées par l'État, au titre de l'article L.153-25 du code de l'urbanisme.

Lorsque le PLUi tenant lieu de PLH, ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, en application de l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation, ou lorsque ses dispositions ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement, il ne deviendra exécutoire qu'après la publication et la transmission des modifications demandées par l'État au titre de l'article L.153-26 du code de l'urbanisme.

> Les dispositions du PLU(i) pour permettre la réalisation de logements sociaux :

En matière d'habitat, les PLU(i) fixent des objectifs et des règles d'utilisation des sols en vue de répondre aux besoins en logements et de favoriser la mixité sociale. Il peut s'agir notamment de :

- secteurs à pourcentage de logements locatifs sociaux (Cf. article L.151-15),
- emplacements réservés pour logements, notamment sociaux (art. L.151-41),
- majoration du volume constructible pour les opérations comportant une part de logements sociaux (Art. L.151-28)

> L'évaluation des effets du PLU(i) au regard de la satisfaction des besoins en logements :

La loi n° 2006-872 portant engagement national pour le logement ([ENL](#)) du 13 juillet 2006 a prévu notamment la disposition suivante :

- **Six ans au plus tard après l'approbation du plan local d'urbanisme, un débat devra être organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal sur les résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements, conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme :**

2 Enjeux de réhabilitation ou de mobilisation du parc ancien :

> La lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne est l'une des priorités de l'Etat. La loi de mobilisation pour le logement et contre les exclusions définit l'habitat indigne :

« Constituent un habitat indigne les locaux utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est la première priorité des interventions de [l'ANAH](#) depuis 2011.

Deux critères permettent de définir l'habitat indigne :

- le Taux des Résidences Principales Privées Potentiellement Indignes : il donne à l'échelle communale une indication du volume du parc privé potentiellement concerné,
- le nombre de signalements reçus par le dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne : il mesure le nombre de cas de non décence ou d'indignité signalés sur la commune.

<https://www.gard.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction/Habitat/Habitat-indigne>

> La requalification des centres anciens et des quartiers dégradés

Le développement de l'offre de logement doit se faire dans le cadre d'une politique de reconquête du parc ancien dégradé et/ou vacant.

Des outils :

- le taux de vacance des logements : si une certaine vacance est nécessaire pour permettre une fluidité du marché, une vacance importante révèle des difficultés structurelles d'état et d'attractivité du parc. Dans ce cas, les ouvertures de nouvelles zones à urbaniser devront être concomitantes d'actions de reconquête et de réhabilitation du parc vacant ;
- l'existence de dispositifs opérationnels de type OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat),
- l'existence d'interventions spécifiques au titre de l'ANRU, du PNRQAD, d'Actions Coeur de ville ou du dispositif régional «Bourgs-centres».

3 Enjeux liés aux publics spécifiques :

> Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

La loi n° [2000-614](#) du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage modifiée par la loi n° 2018-957 du 7 novembre 2018 prescrit l'élaboration d'un schéma départemental prévoyant l'implantation d'aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs ainsi que des aires de grand passage. Le dernier schéma départemental relatif à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a fait l'objet d'un arrêté en date du 19 juillet 2019.

Les communes concernées devront réaliser les aires ou habitats adaptés conformément aux dispositions du schéma en vigueur.

Le PLU(i) constitue l'outil foncier (emplacement réservé) qui permettra de répondre aux obligations.

> la lutte contre l'habitat précaire

Le 7° plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, couvrant la période 2019-2023, est un plan d'action élaboré de façon partenariale sous la présidence du conseil Général et de l'Etat.

L'action 4 de ce plan vise à résorber l'habitat précaire et s'inscrit dans la lutte contre l'habitat indigne. Cette action bénéficie aux ménages pour lesquels une réponse de droit commun n'est pas toujours la plus adaptée.

Si la commune est concernée, la réflexion sur le document d'urbanisme devra s'attacher à trouver une solution :

- par le biais d'une opération de résorption d'habitat insalubre adaptée,
- ou par le biais d'opérations d'habitat adapté (construction en dur et/ou terrains familiaux), selon la situation des populations en place.