

Comment optimiser l'opérationnalité des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et transcrire leurs objectifs dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ?

Séminaire Politiques Locales de l'Habitat
Mardi 22 novembre 2022

? Questionnement de départ

L'habitat et l'urbanisme gagnent à jouer de pair.
Mais ce n'est pas toujours évident...

- Définition complexe et appréciation difficile du rapport de comptabilité
- Différences de temps, d'échelle, d'objectifs entre les documents
- Ecart de « culture », de préoccupations-priorités entre les acteurs...

- Ancienneté-maturité des politiques locales de l'habitat et de l'urbanisme
- Niveau de portage-relais politique
- Importance des moyens dédiés à l'animation-suivi.



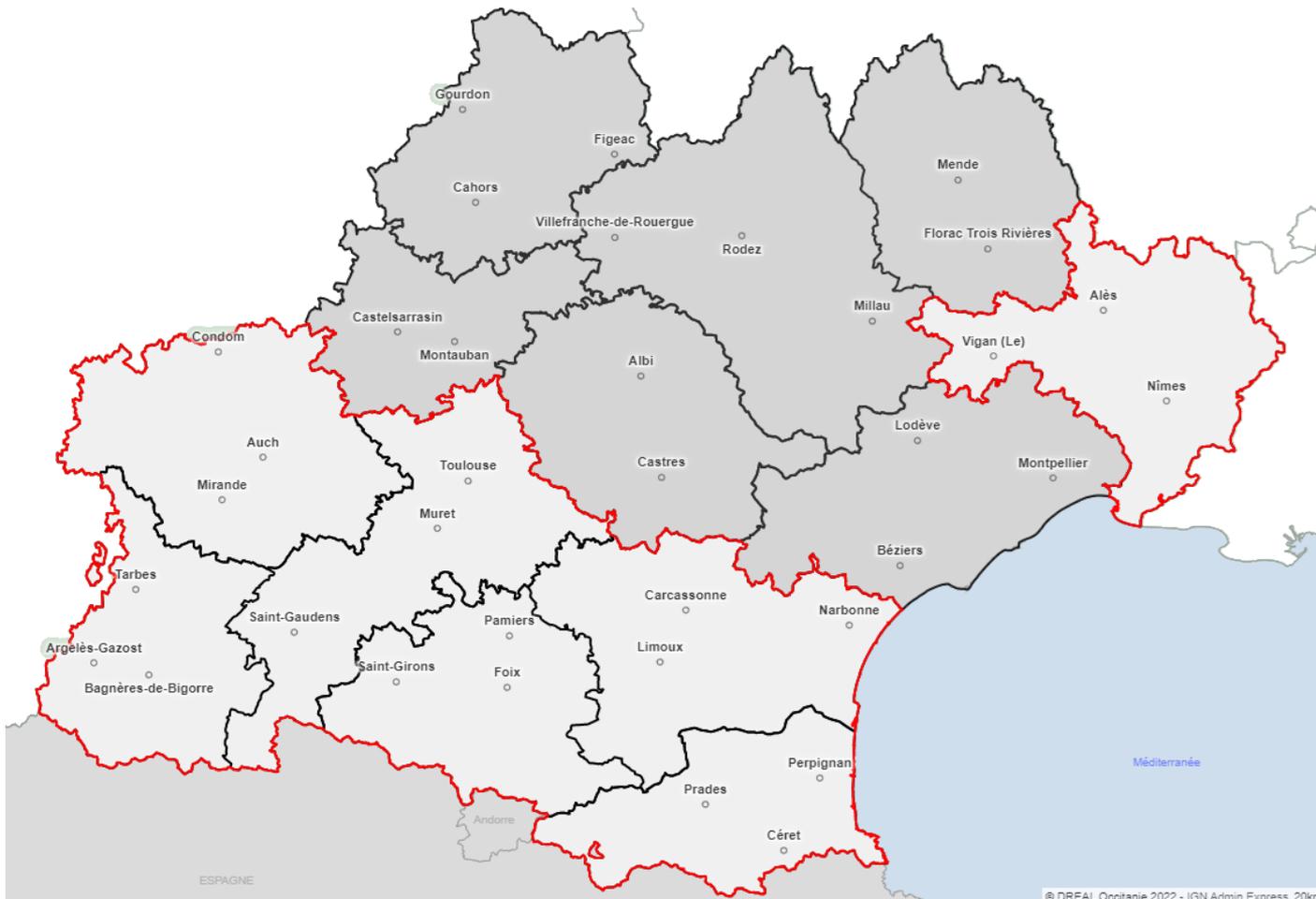
Méthode

L'appui d'un groupe technique associant 7 DDT(M)



Service HABITAT

Service URBA-PLANIFICATION





Méthode

La rencontre de 6 EPCI dotés de PLH ou de PLUiH



Grand Narbonne [11]
Alès Agglomération [30]
CC Cœur de Garonne [31]
CC Albères – Côte Vermeille – Illibéris [66]



CC de la Ténarèze [32]
CC de la Haute Ariège [09]
(en cours d'élaboration)





Méthode

L'élaboration d'un GUIDE



3 clés privilégiées par les PL(Ui)H
pour mieux s'articuler avec l'urbanisme-foncier.

Avec pour chacune de ces clés :



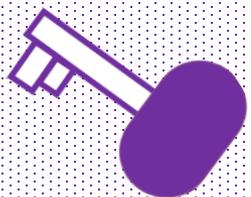
la mise en avant d'« **ingrédients** » favorables à la consolidation des liens entre Habitat & Urbanisme,



la suggestion d'« **outils / pratiques** » qui introduisent ces ingrédients,



l'apport de « **retours d'expériences** » des territoires sur leur mobilisation-appropriation de ces outils-pratiques.



3 clés pour consolider les liens entre l'habitat et l'urbanisme-foncier

HABITAT
LOGEMENT

Appuis réciproques



URBANISME
FONCIER

1

TERRITORIALISER-PROGRAMMER
l'offre de logement à produire, avec réalisme et pédagogie



Amélioration de l'appropriation-déclinaison des objectifs de production dans les PLU(i)

2

MIEUX CONNAITRE LES GISEMENTS FONCIERS
pouvant relayer la programmation-logement



Consolidation de l'« atterrissage » foncier de la production diversifiée de logement

3

ASSURER LA LIBÉRATION ET L'USAGE DU FONCIER
repéré stratégique au service des priorités du PLH-PLUiH



Utilisation appropriée et optimisée de l'urbanisme réglementaire

CLE n°1

TERRITORIALISER-PROGRAMMER

l'offre de logement à produire, avec réalisme et pédagogie



A

Définir de manière partagée avec les communes
la territorialisation des besoins en logement



Un questionnaire qui « prend le pouls » des communes
sur leur perception des enjeux de l'habitat

Réalisation / diffusion d'un feuillet « *le PLH : quésaco ?* »

Organisation / animation d'instances de partage-
validation avec les communes

CLE n°1

TERRITORIALISER-PROGRAMMER

l'offre de logement à produire, avec réalisme et pédagogie



B

Développer une approche contextualisée (et pas « hors sol ») :

- de la structure et du fonctionnement des parcs,
- du niveau et de la nature des besoins.



Mobilisation de données multithématiques

Rencontres des acteurs / opérateurs de l'appareil immobilier local

Elaboration de scénarios contrastés de quantification-répartition de la production de logement

Mise en correspondance / croisement entre les profils des ménages et les offres de logements

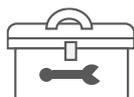
CLE n°1

TERRITORIALISER-PROGRAMMER

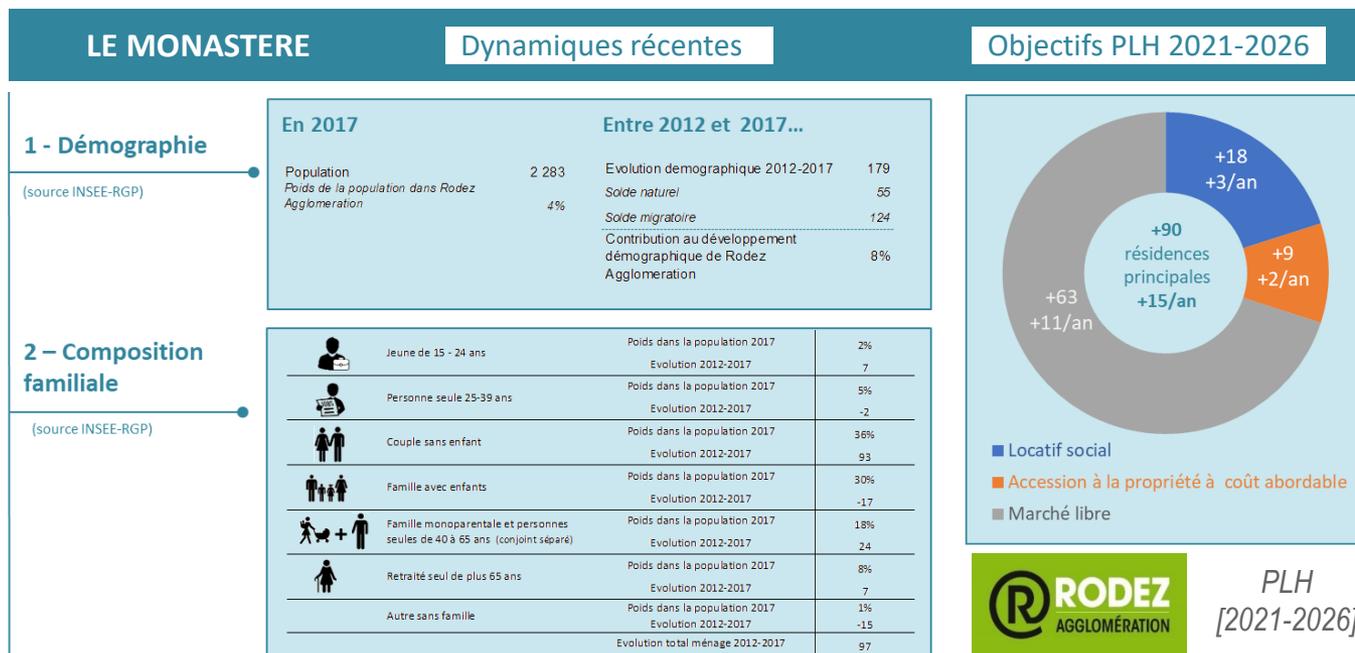
l'offre de logement à produire, avec réalisme et pédagogie



Diffuser, faire connaître et rappeler les objectifs de production de logement du PLH-PLUiH



Déclinaison par année des objectifs de production du PL(Ui)H
Réalisation de « fiches communales »



PLH
[2021-2026]

CLE n°1

TERRITORIALISER-PROGRAMMER

l'offre de logement à produire, avec réalisme et pédagogie



RETOURS d'EXPERIENCE

Quand le 1er PLH ouvre le cadre d'échange à la connaissance partagée des besoins en logement

PLH [2019-2024]



Quand la territorialisation de la production de logement bénéficie des emboitements entre SCoT et PLH

PLH [2022-2027]



ET VOUS ?

CLE n°1

TERRITORIALISER-PROGRAMMER

l'offre de logement à produire,
avec réalisme et pédagogie

CLE n°2

MIEUX CONNAITRE LES GISEMENTS FONCIERS

pouvant relayer la programmation-logement



Partir du potentiel de production envisagé et évaluer sa capacité à couvrir les objectifs du PLH



A'U

agence d'urbanisme région nîmoise et aliésienne



Recensement cartographié des potentialités-disponibilités foncières / intentions-projets en matière de logement

Caractérisation-qualification des sites porteurs de projet-logement

Formatage et suivi de cette connaissance socle au moyen de tableaux de bord et/ou d'une cartographie en ligne

Gisements fonciers et projets de logements

	Court terme	Temps PLH Avant 2025
	Moyen terme	
	Long terme	

Périmètres de protection environnementale

Site Natura 2000

Plan de Prévention des Risques d'Inondations

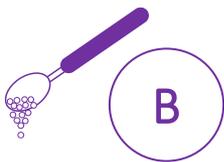
Secteurs inconstructibles (Zones F-NU, F-u, F-UCU, M-NU et R-NU)



CLE n°2

MIEUX CONNAITRE LES GISEMENTS FONCIERS

pouvant relayer la programmation-logement



Identifier les gisements clés
de reprise requalifiante de l'habitat ancien



Croisement de données-informations pour pré-
identifier les secteurs qui concentrent les difficultés

Vérification de terrain et priorisation politique

CLE n°2

MIEUX CONNAITRE LES GISEMENTS FONCIERS

pouvant relayer la programmation-logement



RETOURS d'EXPERIENCE

Quand le PLH esquisse la géographie d'intervention de la future OPAH-RU

Première identification des périmètres où se concentrent les fragilités

Sources : fichiers fonciers - PSMV



Secteurs à enjeux



Locatif



Vacance

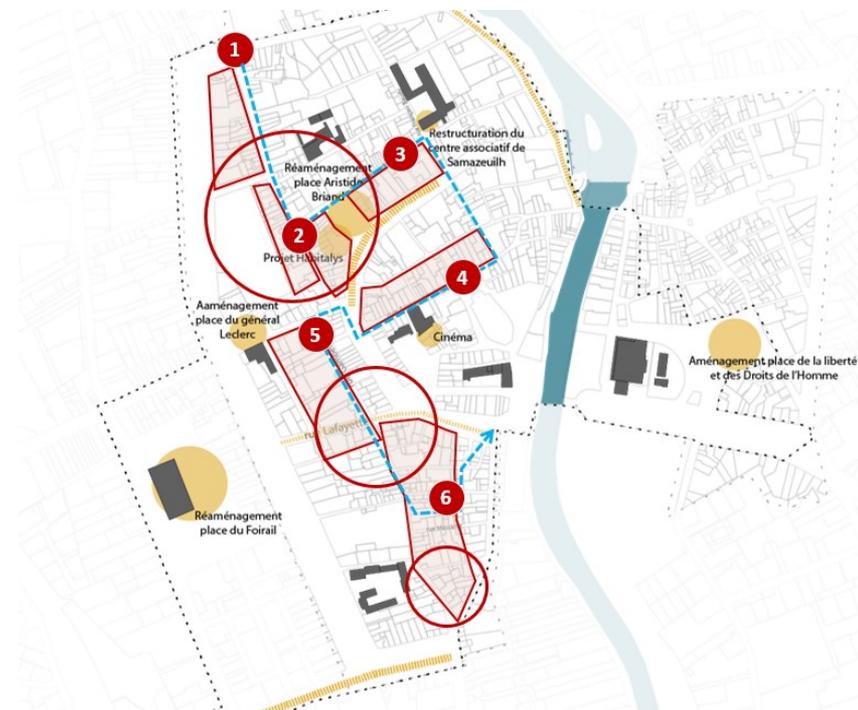


Patrimoine

Projet PLH [2023-2029]



Priorisation et qualification des situations suite à la déambulation Elus-Techniciens



CLE n°2

MIEUX CONNAITRE LES GISEMENTS FONCIERS

pouvant relayer la programmation-logement



RETOURS d'EXPERIENCE

La mise en place d'un Observatoire pour asseoir l'« ancrage foncier » de la programmation locative sociale

PLH [2021-2026]





ET VOUS ?



CLE n°2

MIEUX CONNAITRE LES GISEMENTS FONCIERS

pouvant relayer la programmation-logement

CLE n°3

ASSURER LA LIBÉRATION ET L'USAGE DU FONCIER repéré stratégique au service des priorités du PL(Ui)H



A

Mobiliser « à propos » les outils réglementaires de l'urbanisme et du droit des sols qui permettent d'orienter la production de logements

Guide de mise en œuvre du PLH
Thème 2 – L'urbanisme réglementaire

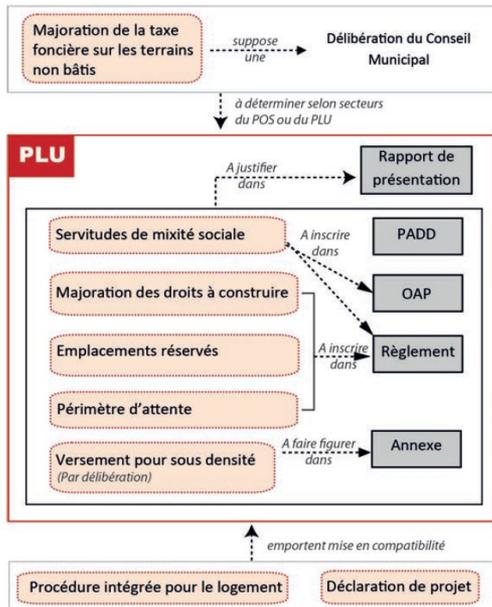


agence d'urbanisme de la région mulhousienne

Mise à disposition-diffusion de fiches de synthèse des principaux outils de l'urbanisme-aménagement au service de la maîtrise / qualité / mixité de l'habitat

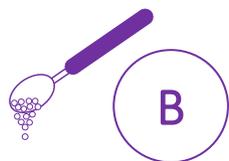
Au moment de l'identification des potentialités-disponibilités foncières, appréciation de la capacité des dispositions prévues par les PLU à répondre aux objectifs du PLH.

Développement des collaborations entre les services « Habitat » et « Urbanisme »



CLE n°3

ASSURER LA LIBÉRATION ET L'USAGE DU FONCIER repéré stratégique au service des priorités du PL(Ui)H



Croiser Habitat & Urbanisme en « mode projet »



Qualification du potentiel de construction-reprise de gisements fonciers (ou immobiliers) clés



- Diagnostics en marchant

- Expertises à visée programmatique



Recueil du positionnement et de l'avis des opérateurs du logement sur l'usage-pertinence des règles d'urbanisme favorables à l'orientation-diversification de l'habitat

CLE n°3

ASSURER LA LIBÉRATION ET L'USAGE DU FONCIER repéré stratégique au service des priorités du PL(Ui)H



RETOURS d'EXPERIENCE

Quand le PLUiH favorise les effets
d'entraînement entre l'urbanisme et l'habitat



*PLUiH
Approuvé
en 2021*



*PLUiH
en cours
d'élaboration*



ET VOUS ?



CLE n°3

ASSURER LA LIBÉRATION ET L'USAGE DU FONCIER
repéré stratégique au service des priorités du PL(Ui)H