

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer de la Gironde
Service Habitat, Logement, Construction Durable
Unité Développement des Politiques de l'Habitat Durable

Bordeaux, le 17/03/2015

Affaire suivie par : *stéphane Remaud*
stephane.remaud@gironde.gouv.fr
Tél. : 05 52 24 84 17
Fax : 05 56 93 31 11

LE CHARGÉ D'ÉTUDES DE L'UNITÉ
DÉVELOPPEMENT DES POLITIQUES DE L'HABITAT
DURABLE

à

Objet : Porter à connaissance – PLU de **CESTAS** – Volet Habitat

PJ :

- Annexe références juridiques

Dans le cadre de la préparation du porter à connaissance préalable à l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de CESTAS vous trouverez ci-après, des observations relatives à la prise en compte dans ce document de la politique territoriale de l'habitat.

CESTAS est une commune de 16 379 habitants membre de la communauté de communes de Jalle-Eau-Bourde qui rassemble 3 communes plutôt péri-urbain appartenant au Scot du SYSDAU.

I. Déclinaison des plans/programmes existants

A ce jour, la structure des ménages est hétérogène et évolue rapidement avec des parcours résidentiels parfois instables.

Afin de déterminer de manière pertinente les besoins en logements (volume et typologie), le PLU ne devra pas se limiter à définir les besoins d'accueil de nouvelles populations mais devra s'attacher à identifier en priorité les besoins immédiats et à moyen/long terme pour les populations du territoire.

1. Rappel réglementaire :

Conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les communes disposent d'un délai de 3 ans pour mettre en compatibilité leur PLU avec le PLH à compter de son approbation. Si un PLH est en vigueur, le PLU doit être compatible, c'est à dire respecter ses orientations générales et permettre la mise en œuvre de son programme d'action.

2. PLH en vigueur

Le PLH de la Communauté de Communes Cestas-Canéjan a été approuvé en décembre 2009, Le PLH actuel arrive à son terme à la fin de l'année 2015 et la communauté de communes de JALLE EAU BOURDE doit engager une procédure d'élaboration de son nouveau PLH pour la période 2016-2021 ce qui va lui permettre d'intégrer la commune de Saint Jean d'Ilac qui vient d'adhérer à la nouvelle Communauté de communes de JALLE EAU BOURDE.

En cas de création d'un nouvel EPCI ou de modification du périmètre d'un EPCI, les dispositions du programme local de l'habitat exécutoire préexistant demeurent applicables.

L'EPCI est considéré, pendant une durée maximale de deux ans, et dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un PLH exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre, comme doté d'un PLH exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action de ce PLH préexistants. (Art. L302-4-2 du CCH).

La Communauté de communes doit aussi réviser son PLH pour se mettre en conformité avec la loi du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logement social qui fait passer le taux de logements locatifs sociaux parmi les résidences sociales de 20 % à 25 %.

Le code de la construction et de l'habitation prévoit un délai d'un an à compter de l'approbation du PLH pour rendre les PLU compatibles.

Rappel des principaux objectifs du PLH :

Augmenter et diversifier l'offre de logements :

Construire de nouveaux logements pour répondre aux besoins 75 logements/an sur la commune de CESTAS.

Développer le parc de logements locatifs sociaux (34 LLS/an sur la commune de CESTAS).

Développer l'accession sociale à la propriété, développer le parc de logements locatifs sur le marché libre et diversifier la typologie des logements.

Répondre aux besoins de populations spécifiques :

Adapter les logements existants et développer une offre nouvelle pour les personnes âgées et handicapées.

Lutter contre l'habitat ancien devenu insalubre en accompagnant les propriétaires.

Proposer des travaux d'économie d'énergie.

Favoriser le développement durable :

Lutter contre le phénomène d'étalement urbain

Promouvoir la construction environnementale

Favoriser la mixité sociale en renforçant l'obligation de réalisation avec de 30 % à 50 % de LLS dans les opérations supérieures à 3 logements en zone centre à CESTAS.

3. Les orientations du SCOT

La proximité de la métropole Bordelaise a engendré une dynamique de construction et donc démographique.

Les communes de la couronne de centralités doivent être confortées, tout en conservant une utilisation maîtrisée du foncier, pour répondre aux besoins de croissance urbaine de la métropole et aux attentes des habitants actuels ou futurs du secteur tout en garantissant et en préservant la qualité et la diversité de leur environnement naturel.

A ce titre, **CESTAS** est identifié pour maintenir un niveau de croissance global dans un souci de rentabilité des investissements publics, notamment en matière de transports collectifs.

Le SCOT préconise un rythme de développement de 220 logements/an à l'échelle de la Cdc,

La commune de CESTAS comme centralité avec 16 379 habitants (soit 57% des habitants de la Cdc) est accessible de la métropole, elle peut capter une part substantielle de la population et de la production de logements. Les objectifs définis dans le PLH actuel (75 logements/an) devront être réévalués et prendre en compte les objectifs du SCOT dans le futur PLH.

II. Parc Public :

La commune compte 888 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2014 (Inventaire DDTM), sur 6 890 résidences principales soit un taux de 12,8% de LLS au 1/1/2014.

A ce jour la programmation 2015 n' a pas été communiquée.

Inventaire DDTM : Logements locatifs sociaux au 1er Janvier 2014 sur la commune de CESTAS..

Année	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nbre de LLS	542	569	582	623	646	633	702	744	804	819	822	838	888

Programmation 2014 : 49 logements sociaux sur la commune de CESTAS (DDTM/LSP).

M. Ouvrages	Opération	Type	PLUS	PLS	PLAI	Total	Commentaires
Domofrance	Av Marc Nouaux	ind/coll	4		2	6	VEFA SCCV
LOGEVIE	Foyer Bois Joly	coll		8		8	Ext. Foyer
SA Le Foyer	Chemin de Pujau	ind/coll	20	6	9	35	VEFA

La programmation du logement social augmente depuis 3 ans sur la commune de CESTAS notamment en 2013 avec 94 logements programmés (DDTM/LSP).

Année	M. Ouvrages	Opération	Type	PLUS	PLAI	Total	Commentaires
2013	Logevie	Hameau Magnans	coll	14	6	20	
2013	Mésolia	Av de Compostelle	ind	8	3	11	
2013	Toit Girondin	Hauts de trignan II	coll	37	16	53	
2013	Toit Girondin	Les pacages Chapet	ind	7	3	10	
2012	SA Le Foyer	Chem. Lou Licot	ind	9	4	13	
2011	Domofrance	rue Marc Nouhau	ind	6	2	8	VEFA Investimo

1. Rappel réglementaire

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifié par la loi du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logement social fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations ou EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux dans leur parc de résidences principales.

La loi intègre également un échéancier de réalisation afin d'atteindre ce seuil à l'horizon 2025.

2. Application de l'article 55 SRU à la commune de CESTAS

La commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Le bilan triennal 2011-2013 de la commune de CESTAS a été respecté.

Bilan triennal réalisé 2011-2013	Objectif de réalisation	Taux de réalisation
130 logements	102 logements	127 %
Bilan annuel réalisé 2013	Objectif de réalisation	Taux de réalisation
104 logements	34 logements	306 %

Le nombre de LLS manquants est de 900 logements pour atteindre 25% de LLS.

L'objectif triennal 2014/2016 est de 224 logements soit 75 LLS/an.

Estimation des prochains objectifs triennaux.

Objectif triennal	Nombre de LLS	% de LLS	Ratio % de LLS/ production totale (ancien PLH 75 lgts/an)
2017-2019	251 LLS soit 84 LLS/an	17,35% en 2019	112%
2020-2022	290 LLS soit 97 LLS/an	20,40% en 2022	129%
2023-2025	362 LLS soit 121 LLS/an	25% en 2025	161%

A minima la commune de CESTAS doit réaliser 84 LLS/an. En lissant dans le temps les objectifs triennaux, la commune doit réaliser 100 LLS/an.

Des complémentarités seront à rechercher entre développement d'une offre nouvelle et conventionnement du parc privé via des dispositifs de l'ANAH.

Le PLU devra prévoir des droits à construire permettant la réalisation de ces objectifs via le règlement d'urbanisme, des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale.

Afin de satisfaire à ses obligations, il apparaît opportun dans le PLU de réserver des parcelles pour des projets logements locatifs sociaux (LLS), des secteurs de diversité sociale (SDS) et des servitudes de mixité sociale (SMS) à fort taux de LLS.

Il convient ici d'alerter sur une sur-utilisation des SMS et SDS, les objectifs de production de LLS ne peuvent entièrement reposer sur la VEFA.

La VEFA doit être limitée à environ 50 % de la production de LLS. Bien que cet outil soit vertueux dans le sens où il permet de réguler la construction privée et d'introduire une part de mixité dans toutes les opérations, celles-ci doivent être bien calibrée (seuil de surface et pourcentage de LLS requis) afin de garantir des opérations de taille suffisante pour intéresser les bailleurs.

Dans la même optique, le PLU devra autoriser des densités suffisantes notamment pour éviter des blocages d'opérations de LLS en VEFA en raison de volume de logements trop faibles.

A ce sujet, la loi ALUR impose d'identifier dans le rapport de présentation les espaces dans lesquels une réflexion sur les possibilités de densification doit être menée.

Aussi, il convient de favoriser les opérations en maîtrise d'ouvrage directe de la part des bailleurs sociaux, via une politique foncière volontariste ou via des SDS/SMS intégrant une part d'accession sociale à la propriété (PSLA), en plus de la part de LLS, ceci permettant aux bailleurs, qui ont la compétence d'aménageurs, d'accéder directement au foncier.

Le PLU devra prévoir des droits à construire permettant la réalisation de ces objectifs via le règlement d'urbanisme, des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale.

Les financements en PLUS et PLAI sont à privilégier afin de répondre aux besoins des populations les plus vulnérables.

A noter également que le développement du parc social devra être effectué en privilégiant les financements en PLAI (34 % minimum sur le total PLUS/PLAI) et avec un maximum de 30 % de financements en PLS (Taux régional de PLS est 21 %), conformément à la loi du 18/01/2013.

Afin de compléter l'offre permettant d'offrir des possibilités de parcours résidentiels complets, le développement de produits en accession sociale à la propriété et en logements intermédiaires (Cf Annexe : Ordonnance n° 2014-159 du février 2014) est aussi à rechercher.

Il faut se donner un objectif de logements triplement accessible, en coût/loyer, services et transports et promouvoir la libération du foncier privé (Etat : abattement exceptionnel de 30 % sur les plus-values de cession).

La commune doit déterminer des actions efficaces pour lutter contre la rétention foncière.

Développer des actions foncières

L'élaboration du PLU doit être l'occasion de réaliser une analyse du foncier afin de déterminer les terrains pouvant faire l'objet d'une maîtrise publique pour anticiper les besoins futurs.

Un travail de veille foncière sur l'ensemble des DIA doit être maintenu. Il pourrait utilement être envisagé d'associer un opérateur HLM à cette démarche, en mesure de préempter des biens pour y développer du logement social ou constituer des réserves foncières.

Il convient en effet de privilégier l'acquisition foncière par les opérateurs HLM plutôt que par des promoteurs privés afin de favoriser le développement d'une offre abordable et diversifiée (en locatif social et accession aidée), via une maîtrise des coûts et des typologies de logement.

Le recours à des démarches d'urbanisme de projet va aussi en ce sens.

Là où l'accès au foncier constructible est plus compliqué pour des institutions publiques, le PLU devra mettre en place des servitudes de diversité sociale avec une part substantielle de LLS pour répondre aux obligations de la loi SRU.

III. Accueil des gens du voyage :

1. Rappel réglementaire

La Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 5 juillet 2000 prévoit que les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et impose aux communes de plus de 5 000 habitants de figurer au Schéma Départemental. Ce document prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires de passage et des aires permanentes d'accueil, leur capacité

et la nature des actions à caractère social (scolarisation des enfants, accès aux soins) destinées aux gens du voyage qui les fréquentent.

2. Description du schéma sur la commune et l'EPCI.

Le Schéma Départemental des Gens du Voyage de la Gironde a été approuvé le 24 octobre 2011. Il prescrit des équipements destinés à l'accueil des gens du voyage notamment une aire d'accueil de 30 places réalisée sur la commune de CESTAS et une aire de 24 places réalisée sur la commune de Saint Jean d'illac.

Sur le secteur géographique de la Cdc de JALLE EAU BOURDE, les deux aires d'accueil prescrites sont réalisées et par conséquent en conformité avec le SDAGDV.

Par ailleurs, le diagnostic PLU peut permettre, si nécessaire, d'identifier le foncier susceptible de répondre à des besoins de sédentarisation en déterminant le zonage réglementaire adapté dans le futur document.

IV. Actions sur le parc existant :

La commune de CESTAS va voir sa population vieillir fortement durant les prochaines décennies. Les plus de 60 ans représentent 28,5% de la population en 2011 contre 21 % en 2006. La problématique de l'accessibilité et du maintien à domicile se renforce et devra faire l'objet d'une action renforcée dans le prochain PLH.

Le diagnostic du précédent PLH a relevé la présence de 117 logements qualifiés de potentiellement indignes (PPPI 2011).

La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique devra faire aussi l'objet d'une action. L'ANAH pourra assister les opérations d'adaptation des logements, de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique sur le parc privé existant.

1. Définition des différents dispositifs d'aides

Les propriétaires Bailleurs et Occupants peuvent bénéficier d'aides de l'Anah et du Conseil Général pour réhabiliter ou améliorer son logement dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) du Plan Social Thématique (PST) à l'échelle de la Gironde.

Des subventions peuvent être accordées sous conditions aux propriétaires occupants et bailleurs.

2. Éléments statistiques sur le parc privé (source INSEE) :

Le parc existant est récent soit 27 % construit entre 1991 et 2008 (Gironde 24 %).

Le parc ancien est très faible. Le parc construit <1946 représente 4 % du parc total (Gironde 28 %)

La commune compte peu de résidences secondaires soit un taux de 2,8 % (Gironde 8,5%).

La commune a un parc vacant faible soit un taux de 0,7% bien inférieur à la moyenne girondine 6,2%.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est de 117 logements soit 1,8 % sur la commune (Gironde 6,2% : Filocom PPPI2011).

Il y a 66 résidences principales de catégorie 7 et 8* sur la commune soit 1 %.

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

V. Population spécifique :

Le PLH de la métropole Bordelaise vise à revenir sur l'hyper-polarisation et sur les effets d'engorgement des structures.

Le PDH encourage une stratégie de diversification et d'équilibrage des offres au-delà de l'hypercentre. Il invite à développer des solutions dans les territoires aux franges de l'agglomération.

La commune compte un EHPAD restructuré et financé en 2014, ainsi qu'un foyer handicapé agrandi et réhabilité financé en 2014.

Le développement d'une structure d'accueil pour des publics spécifiques notamment pour les jeunes actifs peut être envisagée dans le cadre de l'élaboration du PLU afin d'équilibrer l'offre au-delà du cœur d'agglomération et réaliser une structure d'accueil pour des publics spécifiques autre que des personnes âgées.

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

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

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

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

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

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

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

■ **La loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004** vient renforcer les pouvoirs des collectivités dans de nombreux domaines. Outre la possibilité pour les EPCI dotés d'un PLH de se voir déléguer par convention la compétence des aides à la pierre, la loi transfère aux départements la gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Elle crée par ailleurs les conventions de patrimoine que les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent conclure avec l'État, contenant les éléments de la politique patrimoniale et sociale de l'organisme.

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

- l'extension du champ d'application du PLH qui devient obligatoire pour les communes isolées de plus de 20 000 habitants et pour les Communautés de communes qui ont pris la compétence habitat et qui comptent plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants ;
- le renforcement de l'opérationnalité du PLH : territorialisation des objectifs par commune, précision du nombre et de la typologie des logements, échéancier prévisionnel, orientations en matière de servitudes ;
- le renforcement des pouvoirs du Préfet ;
- une articulation renforcée du PLH avec le PLU. Lorsqu'un PLH est approuvé après le PLU, le délai de mise en compatibilité par la commune passe de 3 ans à 1 an. Lorsque le PLU est élaboré et adopté par un EPCI ayant la compétence habitat, il doit désormais intégrer les dispositions du PLH et en tenir lieu.

Cette loi contient des mesures concernant notamment :

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

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

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

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

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

- une mesure visant à favoriser la mise à disposition du foncier de l'État et de ses établissements publics en faveur du logement en permettant une cession au profit d'opérations de logement social pouvant

- aller jusqu'à la gratuite ;
- une augmentation du seuil de logements locatifs sociaux à 25% des résidences principales à l'échéance de 2025 avec des taux de rattrapages de logements locatifs sociaux manquants suivants : 25% sur la période triennale 2014-2016 ; 33% pour 2017-2019 ; 50% pour 2020-2022 ; 100% pour 2023-2025 (modification de l'article 55 loi SRU) ;
- un renforcement des contraintes à l'égard des communes en état de carence de logements sociaux : possibilité pour le Préfet de multiplier par cinq les prélèvements ; relèvement du plafond du prélèvement à 7,5% pour les communes à fort potentiel fiscal ; obligation d'inclure dans toute opération de taille significative au moins 30% de logements locatifs sociaux ;
- une redéfinition du circuit de reversement des prélèvements opérés sur les communes en état de carence : reversement des majorations de prélèvement à un fonds national ; versement prioritaire des prélèvements aux intercommunalités délégataires des aides à la construction de logements et à défaut, à l'établissement public foncier local ou d'État compétent sur le périmètre communal ou au FAU.

Réglementations en cours

■ La loi habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction du 1^{er} juillet 2013

Par ces ordonnances, le gouvernement entend :

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

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

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

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

Cette procédure permet de diviser par deux les délais nécessaires à la réalisation de projets de construction de logements en simplifiant et fusionnant les différentes étapes des procédures applicables en matière d'urbanisme.

La PIL permet en effet de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme (PLU, SCOT et le SAR) et d'adapter des normes supérieures (SDAGE et SAGE, ZPPAUP, SRCE, PCET, DTA, PPR, PDU et PLH). Elle peut être décidée soit par l'État ou ses établissements publics, soit par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents pour élaborer les documents d'urbanisme.

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

Les possibilités de dérogations, présentées ci-dessous, sont ouvertes à la commune de CESTAS.

Pour favoriser la construction de logements en zone tendue, cette ordonnance vise à favoriser la densification des cœurs urbains afin de limiter la périurbanisation. Pour y parvenir, il est proposé d'accroître l'offre et de diminuer le coût des logements en agissant sur les obligations et les dérogations découlant des documents d'urbanisme dans des communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant à l'article 232 du CGI et communes à forte croissance démographique au sens de l'article L. 302-5, 7ème alinéa du CCH).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le besoin de développement d'une offre intermédiaire apparaissant clair sur la commune au regard des

prix du marché, il conviendra que le PLH définisse une programmation de cette typologie de produits.

Favoriser l'accession sociale à la propriété

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

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

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

Il conviendra que le PLH détermine une programmation de PSLA

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

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

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

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