

Dispositions relatives à l'habitat

La fiche en **pièce jointe 1** " Porter à connaissance Habitat " présente de façon précise les données Habitat qui caractérisent la commune et les contraintes ou préconisations applicables à celle-ci, lesquelles s'ordonnent autour de trois axes principaux :

1 Enjeux de production de logements, notamment locatifs sociaux :

L'article L.101-2 (ancien L. 121-1) du code de l'urbanisme dispose que le PLU 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.

> Un préalable : l'estimation des besoins en logement :

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.

L'évaluation des besoins en logement s'appuie sur l'identification de deux types de besoin :

- les besoins de la population déjà présente
- les besoins liés à la croissance démographique et donc aux nouveaux ménages accueillis sur le territoire.

Il est nécessaire de prendre en compte les enjeux liés aux tendances sociologiques lourdes telles que le vieillissement de la population, l'augmentation des familles mono-parentales, le desserrement des ménages ... qui génèrent de nouveaux besoins en matière de logement, y compris pour les populations déjà présentes dans la commune.

Du diagnostic de l'existant et de l'analyse prospective doit découler une quantification des besoins en logement.

Un guide sur le site internet de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement peut aider à mettre en oeuvre cette évaluation :

<http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/1-evaluation-des-besoins-en-a4546.html>

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. Ceux qui s'appliquent à votre commune sont les suivants :

> le SCoT :

En application de l'article L.131-4 (ancien L.123-1-9) du code de l'urbanisme, le PLU devra être compatible avec le SCoT et notamment avec ses dispositions concernant l'habitat.

> le plan départemental de l'Habitat :

Ce plan a été élaboré afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département et de lutter ainsi contre les déséquilibres territoriaux.

Le Plan Départemental de l'Habitat a été approuvé le 17 juin 2013.

Vous trouverez la fiche du PDH concernant l'EPCI auquel la commune est intégrée en **pièce jointe 2**.

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

En matière d'habitat, les PLU 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 ancien L. 123-1-5 du CU),
- emplacements réservés pour logements, notamment sociaux (art. L.151-41 ancien L. 123-2 b),
- majoration du volume constructible pour les opérations comportant une part de logements sociaux (Art. L.151-28 ancien L. 127-1)

> L'évaluation des effets du PLU 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 les dispositions suivantes:

- Une analyse triennale de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements doit avoir lieu avec un débat au sein du conseil municipal portant sur les résultats de l'application de ce plan.
- **Neuf ans au plus tard après l'approbation du plan local d'urbanisme, un débat devra être organisé au sein 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 (ancien L. 123-12-1) du code de l'urbanisme :**
" L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu à l'article L.153-8 2° (ancien deuxième alinéa du L. 123-6), le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.101-2 (ancien L. 121-1) du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ".
Cette analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

2 Enjeux de réhabilitation 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.

Une MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) Habitat Indigne a été mise en place à l'échelle du département pour traiter les situations faisant l'objet d'un signalement.

Les indicateurs donnés dans la fiche en **pièce jointe 1** " Porter à connaissance Habitat " font apparaître :

- le parc privé potentiellement indigne : 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.

Ces deux critères permettent de définir la lutte contre l'habitat indigne comme une priorité.

> 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.

La fiche en **pièce jointe 1** " Porter à connaissance Habitat " donne les indicateurs suivants :

- 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 de programmes type OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat),
- l'existence d'interventions spécifiques au titre de l'ANRU ou du PNRQAD ou du dispositif « Centre-Bourg ».

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 prescrit l'élaboration d'un schéma départemental prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements. Ce schéma départemental relatif à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a été approuvé le 31 mars 2004 et révisé le 27 juin 2012.

La fiche en **pièce jointe 1** " Porter à connaissance Habitat " indique si votre commune est concernée par une telle obligation.

Si tel est le cas, votre commune devra aménager une aire d'accueil ou une aire de grand passage conformément aux dispositions du schéma en vigueur.

Le PLU peut constituer l'outil foncier (emplacement réservé) qui vous aidera à atteindre cet objectif.

Pour les familles sédentarisées, l'article [L. 444-1](#) du code de l'urbanisme, modifié par la loi ALUR, précise : « L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de [l'article 1er](#) de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13. »

> la lutte contre l'habitat précaire

Le 6° plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, couvrant la période 2013-2018, est un plan d'action élaboré de façon partenariale sous la présidence du conseil Général et de l'Etat.

Une des actions prioritaires est la lutte contre l'habitat précaire.

La fiche en **pièce jointe 1** " Porter à connaissance Habitat " indique si votre commune est concernée par une des situations connues d'habitat précaire.

Si tel est le cas, votre 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.