



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Affaire suivie par :
Claire Magne
Tél : 05 47 30 52 21
Mél : claire.magne@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 07/10/2024

L'Adjoint à la Responsable du Service Habitat,
Logement, Construction Durable

à

La Responsable de l'unité Planification
Réglementaire Aménagement Commercial

**Objet : Porter à connaissance – PLU de Sauveterre-de-Guyenne – Volet Habitat
PJ :- Annexe références juridiques**

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

I – Rappel du cadre juridique

1.1 Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur (article L131-4 à L131-7)

La commune de Sauveterre-de-Guyenne comptait 1868 habitants en 2021. Elle fait partie la Communauté de communes rurales de l'Entre-Deux-Mers qui rassemble 50 communes et compte aujourd'hui près de 16 580 habitants.

Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec :

- Le Schéma de cohérence territorial,
- Le Programme local de l'habitat (PLH).

Conformément à l'article L131-7 du code de l'urbanisme modifié par Ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 (entrée en vigueur au 1er avril 2021), si un territoire est couvert par un SCoT, c'est ce dernier qui doit être compatible avec les différents documents sectoriels existants. Seule la compatibilité du PLU au SCOT devra être examinée.

Les délais pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les nouveaux documents de planification sectoriels sont désormais unifiés. Tous les 3 ans, les collectivités examineront si de nouveaux documents sectoriels sont entrés en vigueur et adapteront le cas échéant, en une seule fois, leur document d'urbanisme pour le rendre compatible lors d'une procédure de modification simplifiée. Durant cette phase de mise en compatibilité, aucun contentieux ne sera possible à l'encontre du document d'urbanisme.

Le PLU devra respecter les orientations du SCoT Sud Gironde approuvé en 2020.

La commune de Sauveterre-de-Guyenne est identifiée par le SCoT comme un pôle relais, qui devra respecter les enveloppes de population définies et s'appuyer sur une programmation en termes de logements qui vise à rééquilibrer l'accueil de population au regard des équipements et services existants et à venir.

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90
33 000 Bordeaux Cedex
www.gironde.gouv.fr

A l'échelle des pôles relais identifiés par l'armature territoriale du SCoT, ce rééquilibrage territorial correspond à l'objectif d'accueillir 22,7 % de la population du territoire en 2035, contre 20,1 % en 2016.

Le taux d'équilibre visé sur les pôles relais projette une population de 33 461 habitants en 2035, pour un taux de croissance annuel moyen proche de 3,1 % entre 2016 et 2035.

Au regard du taux de croissance appliqué pour atteindre la population visée en 2035, le SCoT propose un volume et une répartition des logements à créer entre 2020 et 2035 pour chaque type de pôle de chaque communauté de communes.

A l'échelle de la Communauté de communes rurales de l'Entre-Deux-Mers, le scénario du SCoT prévoit la création de 1248 logements entre 2020 et 2035, dont près de 38 % seraient situés au sein des pôles relais dont fait partie Sauveterre-de-Guyenne, soit 544 logements.

A noter que le SCoT donne la possibilité aux Communautés de Communes engagées dans une démarche de planification intercommunale (PLUi ou PLH) d'ajuster ces objectifs à hauteur de 10 % entre les pôles relais et les pôles de proximité à condition que cela n'affecte pas l'armature territoriale visée à 2035.

La communauté des communes rurales de l'Entre-deux-Mers s'est engagée dans la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat en 2019. Celui-ci est toujours en cours d'élaboration.

1.2 Articulation du PLU/PLUi avec les différentes procédures mises en œuvre sur le territoire (annexe juridique en pièce jointe)

II – Développer une offre adaptée aux besoins

2.1 Adéquation de l'offre et des besoins

2.1.1 Analyse des besoins endogènes et exogènes

Besoins endogènes :

La population communale de Sauveterre-de-Guyenne a tendance à vieillir, avec une baisse de la population observée dans les tranches d'âge inférieures à 30 ans, qui représentait 31,58 % en 2009 contre 27,84 % en 2021.

A l'inverse, la population a tendance à augmenter dans la tranche d'âge des 30 à 59 ans (37,27 % en 2009 contre 38,44 % en 2021) et des plus de 60 ans (31,20 % de la population en 2009 contre 33,67 % en 2021).

La taille des ménages de la commune diminue progressivement depuis 2010 (2,14 personnes par ménage), pour atteindre 1,98 personnes par ménage en 2021, un constat inférieur à celui observé à l'échelle du département de la Gironde, où la taille des ménages atteint 2,10 personnes par ménage en 2021.

En 2021, le revenu médian disponible par unité de consommation d'élève à 19 140 euros contre 23 950 euros en Gironde.

Besoins exogènes :

INSEE 2021	Population totale	Taux de croissance annuel moyen 2015/2021	Solde migratoire 2015/2021
Sauveterre-de-Guyenne	1868	0,90 %	1,80 %
CdC Rurales de l'Entre-Deux-Mers	16580	0,10 %	0,30 %

2.1.2 Quantification territoriale des objectifs de production de logements définie à partir de l'armature urbaine

INSEE 2021	Parc total	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Sauveterre-de-Guyenne	1108	924	48	137
CdC Rurales de l'Entre-Deux-Mers	8698	7269	562	867

Sur la commune de Sauveterre-de-Guyenne, les maisons représentent 84,8 % du parc de logements, une part élevée mais moindre que celle enregistrée à l'échelle de la Communauté de Communes où l'on recense 93,7 % de maisons et 5,8 % d'appartements.

Seule la moitié des résidences principales est occupée par des propriétaires (51,6 %) et 66,5 % des logements de la commune sont de type 4 et 5.

Le parc de résidences principales est relativement ancien, avec plus d'un tiers des logements construits avant 1970, mais tend à se diversifier (16,5% des logements construits entre 2006 et 2018).

2.2 Le développement d'une offre sociale

La commune de Sauveterre-de-Guyenne n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Au 1^{er} janvier 2023 (données RPLS), la commune comptait 145 logements locatifs sociaux, ce qui représente la grande majorité (82,3 %) du parc de LLS à l'échelle de la communauté de communes (176 LLS).

Sur la commune de Sauveterre-de-Guyenne, le Système National d'Enregistrement (SNE) comptabilisait 96 demandes au 31 janvier 2024 dont :

- 73 demandes émanent de ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAi ;
- 19 demandes émanent de ménages dont les ressources sont comprises entre les plafonds PLAi et PLUS ;
- 1 demande émane de ménages dont les ressources sont comprises entre les plafonds PLUS et PLS ;

À l'échelle de la Communauté de Communes, le Système National d'Enregistrement (SNE) comptabilisait 137 demandes au 31 janvier 2024 pour 7 demandes satisfaites au cours de l'année 2023, ce qui donne un indicateur de taux de tension de 19,5 contre 6,06 à l'échelle de la Gironde.

III. Mettre en œuvre les actions sur le parc privé

Sur la commune de Sauveterre-de-Guyenne, la base de données PPPI 2017 indique un parc privé potentiellement indigne de 79 logements, soit près de 10,19 % des résidences principales. Les données par catégorie sont secrétisées à l'échelle de la commune.

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

A l'échelle de la communauté de communes, le parc privé potentiellement indigne représente 564 logements soit 8,16 % du parc.

Une OPAH dénommée « Habitat Durable pour Demain » a été lancée à l'échelle du SIPHEM (CdC Rurales de l'Entre-deux-Mers, CdC du Bazadais et CdC du Réolais) pour la période 2020-2025.

L'étude pré-opérationnelle ainsi que les conclusions tirées des précédentes OPAH affirment la nécessité de prendre en compte l'évolution démographique du territoire qui tend vers un vieillissement de la population. L'étude alerte également sur la concentration de logements vacants et/ou dégradés dans les cœurs de ville, qui nécessite d'être résorbée en associant réhabilitation et reconfiguration de ces secteurs.

L'OPAH a pour objectif de réhabiliter 880 logements entre 2020 et 2025, ce qui permettra d'engager des actions permettant de lutter contre le mal logement, l'habitat insalubre, la vacance et de diversifier l'offre de logement pour contribuer au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

À noter qu'à compter du 1er janvier 2025, les territoires ont vocation à se doter de pactes territoriaux destinés à apporter information, conseil et accompagnement aux particuliers sur l'ensemble des thématiques de la rénovation (rénovation énergétique, adaptation des logements, habitat indigne). Jusqu'à échéance de l'OPAH, les deux dispositifs cohabiteront.

La création des pactes territoriaux vise à couvrir l'ensemble du territoire national, pour que chacun ait accès « sans zone blanche » au service public de rénovation de l'habitat.

IV. Répondre aux besoins des publics spécifiques :

4.1 Logement des personnes âgées

En 2021, les plus de 60 ans représentaient 31,2 % de la population communale.

Le maintien à domicile des personnes âgées ou des personnes à mobilité réduite pourra être un objectif à viser au sein du Pacte Territorial France Rénov'.

4.2 Accueil des gens du voyage

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.

Description du schéma sur la commune et l'EPCI.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, approuvé le 1^{er} octobre 2019, n'a pas prescrit d'équipement pour l'accueil des gens du voyage sur les communes de la CdC Rurales de l'Entre-Deux-Mers.

L'Adjoint à la Responsable du Service Habitat,
Logement
Construction Durable



Emmanuel Hardouin

Annexe 1 – Le contexte juridique

■ **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.

■ 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

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 loCOBASSation 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 loCOBASSation 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'accès social 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.

■ La Loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014.

Cette loi vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages. Structurée selon 3 axes complémentaires, le volet habitat de ce texte est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation, répartis en 3 chapitres :

- l'accès de tous à un logement digne et abordable.
- la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.
- l'amélioration de la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement.

La loi ALUR renforce également la place des EPCI dans la coordination locale des politiques de l'habitat. A ce titre, le PLH qu'il soit intégré ou non dans un PLUi, voit son champ d'intervention agrandi et sa politique partenariale renforcée.

Les EPCI dotés de PLH doivent élaborer un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs (PPGDLSID : L.441-2-8 et L.441-2-9 du CCH) qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs.

Il fixe le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social (art.97-6°-Art. L.441-2-8 nouv.-I-1er & 2è al.).

Le plan peut prévoir :

La mise en place et les modalités d'un système de cotation de la demande liée à un système de qualification de l'offre de logements (art.97-6° -Art. L.441-2-8 nouv.-I-3è al.).

La mise en place et les modalités d'un système de location-choisie art.97-6°-Art.L.441-2-8.-I-4è al.).

A titre expérimental, il peut prévoir la participation des agents immobiliers à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles. Il détermine les actions auxquelles sont associés les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées (ADIL).

■ La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM).

Cette loi prévoit notamment le transfert automatique au président de l'EPCI des pouvoirs de polices spéciales de l'habitat. Ainsi, celui-ci sera compétent pour la sécurité des immeubles recevant du public, la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation et celle des bâtiments menaçants ruine. Les Maires des communes membres de l'EPCI disposent d'un délai de 6 mois à compter de l'élection du Président de l'EPCI pour s'opposer à ce transfert (CGCT, art L.5211-9-2 I dernier alinéa).

■ La loi du 18 juin 2014 portant nouvelle organisation territoriale de la république (Loi NOTRe).

La loi ajoute à la liste des compétences obligatoires des communautés de communes et des communautés d'agglomération l'aménagement et l'entretien des aires d'accueil des gens du voyage (article 18).

Les communautés de communes devront alors se doter de deux nouvelles compétences obligatoires parmi cinq compétences obligatoires avant le 31 décembre 2016 : l'aménagement de l'espace communautaire (dont le PLU), le développement économique, la gestion des milieux aquatiques et la prévention des risques d'inondation (dés 2016), la promotion du tourisme, et les aires d'accueil des gens du voyage.

■ La loi du 29 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

En matière d'attribution la loi permet notamment de flécher une partie de logement locatif social en faveur des publics handicapés et âgés nécessitant un logement accessible.

■ La Loi du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté.

Le deuxième volet de la loi engage un certain nombre de mesures dans le domaine du logement social pour favoriser la mixité et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale, notamment :

- L'évolution du système d'attribution des logements sociaux ; les règles de l'attribution des logements sociaux changent sur plusieurs points :

- au moins 25% des logements sociaux disponibles dans les quartiers les plus attractifs (contre 19% en moyenne aujourd'hui) devront être attribués aux 25% des ménages les plus modestes ;
- les publics prioritaires d'un logement social (personnes handicapées, mal logées, etc.) sont redéfinis et élargis ;
- les collectivités et Action logement devront désormais consacrer 25% de leurs réservations au relogement des ménages prioritaires. Par ailleurs, la possibilité pour le préfet de le déléguer son contingent de réservations aux communes est supprimée ;
- l'ensemble des acteurs du logement à l'échelle intercommunale devront rendre publics les critères d'attribution des logements sociaux.
- la "location voulue" est encouragée. Elle consistera pour un demandeur à pouvoir se positionner sur des logements sociaux publiés et à être classé en fonction de critères de priorité connus. A cette fin, tous les bailleurs sociaux devront publier, d'ici 2020, notamment sur internet, les logements sociaux vacants.

- Une nouvelle politique des loyers du parc social :

Dans le logement social, les loyers sont déterminés en fonction du financement obtenu lors de la construction de l'immeuble. Plus de souplesse est introduite dans ce principe. Afin de favoriser la mixité, les bailleurs pourront mieux répartir, à masse constante, les types de loyers et les mixer au sein de leurs ensembles immobiliers. Cette règle, déjà mise en œuvre dans les opérations nouvelles depuis quelques années, sera dorénavant applicable aux logements déjà construits.

En outre, le supplément de loyer de solidarité pour les ménages dépassant largement les plafonds de ressources est renforcé et la rupture de bail en cas de revenus trop importants facilitée.

- La révision du dispositif SRU :

En vertu de l'article 55 de la loi "solidarité et renouvellement urbains" (SRU) du 13 décembre 2000, certaines communes doivent construire 20 ou 25% de logements sociaux. La loi modifie les conditions d'application de ce dispositif, notamment :

- en augmentant les moyens donnés aux préfets pour imposer, là où la volonté des maires est insuffisante, des programmes de logements sociaux ou leur financement ;
- en durcissant les sanctions pour les communes réfractaires ;
- en exemptant du dispositif certaines communes (par exemple là où le marché du logement ne justifie pas le développement de logements sociaux).

■ **La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) du 9 février 2022**

Elle prévoit le développement de l'offre de logement social abordable à travers les mesures suivantes :

- La loi SRU est pérennisée au-delà de 2025 et mieux adaptée aux contraintes locales. Les obligations de taux minimal de logements sociaux dans chaque commune sont maintenues. Des contrats de mixité sociale, signés entre le maire, le président de l'intercommunalité et le préfet, pourront sous conditions adapter les objectifs triennaux de production de logements sociaux en fonction des contraintes rencontrées localement.
- Le dispositif d'encadrement des loyers est prolongé et pourra être élargi à de nouveaux territoires.
- Les collectivités pourront fixer des objectifs d'attribution de logements sociaux aux ménages aux revenus modestes dont les métiers ne peuvent être exercés en télétravail.
- Toute personne en situation de handicap pourra saisir la commission droit au logement opposable (Dalo).
- Les offices fonciers solidaires sont confortés. Ils pourront conduire des opérations mixtes logement-activité et se voir garantir leurs emprunts par les régions et départements.

De plus, les intercommunalités pourront être reconnues autorité organisatrice de l'habitat (AOH). Les AOH pourront participer à la révision des zonages fiscaux et contractualiser avec les bailleurs le contenu de leur stratégie patrimoniale locale.

Afin d'accélérer la revitalisation et le développement des territoires :

- Les collectivités pourront récupérer plus rapidement les biens sans maîtres et abandonnés afin de conduire leurs projets d'aménagement et de rénovation du bâti.
- Les opérations de revitalisation des territoires seront renforcées pour faciliter la transformation des périphéries et favoriser l'intervention d'opérateurs permettant de restructurer et soutenir l'offre commerciale face aux défis de la vacance et de la numérisation du commerce.

Les départements seront désormais chefs de file en matière d'habitat inclusif et d'adaptation du logement au vieillissement de la population.

