

Fiche - guide du PLUi-H

À destination des élus et des partenaires

Qu'est-ce que le Programme d'Orientations et d'Actions ?

Synthèse et mise en contexte de la « partie habitat » du PLUi-H

Introduction

Cette publication du « Guide du PLUi-H » a vocation à expliquer, détailler et éclairer le suivi du PLUi-H par des publications régulières à destination des élus intercommunaux et des partenaires.

Cette première parution vous propose une synthèse du Programme d'Orientation et d'Actions (POA), document du PLUi-H portant la politique intercommunale en matière d'habitat.

Rappelons tout d'abord ce qu'est le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Document d'urbanisme à l'échelle d'un groupement de communes, il étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet de développement respectueux de l'environnement, et le formalise dans des règles d'utilisation du sol. Le PLUi doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire.

Dans le cas d'un « PLUi-H » le PLUi et le PLH sont « fusionnés » et leurs objectifs étroitement construits notamment grâce au POA.

Approuvé en décembre 2019, le PLUi-H de Haut-Bugey Agglomération concerne 36 communes réparties sur 3 strates : chapelet urbain, frange rurale et espace rural.

Les 6 communes de Communauté de communes du Plateau d'Hauteville nouvellement intégrées ne sont donc pas couvertes par le PLUi-H.



Les différents documents du PLUi-H

Le PLUi-H est composé de 4 documents et d'une partie d'annexes :



Qu'est-ce que le Programme d'Orientations et d'Actions ?

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), intégré au PLUi-H, « comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat » (art. L151-45 du CU). Il est en d'autres termes sa « feuille de route ».

Le POA se distingue des documents d'urbanisme réglementaire constituant le PLUi-H (le règlement d'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)), qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme et dont le contenu peut entraîner un contentieux.

Le POA présente les **actions opérationnelles ne relevant pas uniquement de l'urbanisme**, qui constituent des leviers pour la mise en œuvre des objectifs en matière d'habitat.

Il présente également les **objectifs territorialisés d'offre nouvelle de logements**, qui trouveront une traduction réglementaire dans le PLUi.

Le POA de Haut-Bugey Agglomération se décompose en deux parties :

POA

Partie 1 : Les actions

Partie 2 : Les objectifs de production de logements



Partie 1 : Actions du POA

1. 16 actions réparties selon les axes 2 et 3 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-H

Les axes du PADD

1 PROMOUVOIR UNE ORGANISATION TERRITORIALE SOURCE D'ATTRACTIVITE

2 DEVELOPPER UN URBANISME DE QUALITE ET ECONOMIE EN FONCIER

- ✓ Orientation 1 : Inscrire le développement résidentiel dans une gestion raisonnée du foncier
- ✓ Orientation 2 : Promouvoir des formes urbaines économes
- ✓ Orientation 3 : Animer et soutenir la stratégie intercommunale d'action foncière

3 AMELIORER LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DANS LEUR DIVERSITE ET LA QUALITE DU PARC D'HABITAT

- ✓ Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements pour accompagner les habitants actuels et à venir dans leur parcours résidentiel
- ✓ Orientation 2 : Améliorer la qualité du parc existant et favoriser le renouvellement urbain, par une action soutenue de lutte contre la vacance

4 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE EN AFFIRMANT SA VOCATION INDUSTRIELLE, AGRICOLE ET FORESTIERE

5 FAIRE DU TERRITOIRE UN POLE D'EXCELLENCE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

4 exemples d'actions dont peuvent se saisir les communes :

Fiche-action #1 : Accompagner la politique foncière des communes

Une enveloppe annuelle de 50 000 € est mobilisable par les communes afin d'acquérir du foncier, bâti ou non. Cette enveloppe permet d'aider à une acquisition en vue de la réalisation d'une opération de construction ou de rénovation pour la création de logements sociaux.

Fiche-action #4 : Mettre en place un observatoire local de l'habitat et du foncier

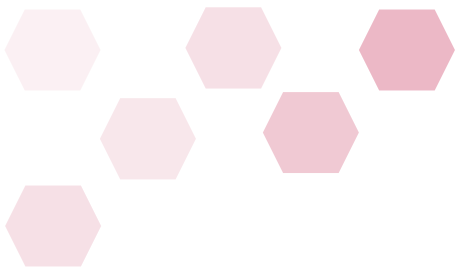
Un observatoire proposant un suivi annuel des objectifs de production de logement du PLUi-H, un suivi du marché local de l'habitat et des focus thématiques est prévu. Il devrait s'appuyer sur l'observatoire départemental de l'habitat tout en proposant une animation et d'importants compléments locaux.

Fiche #12 : Améliorer la connaissance des logements et solutions d'hébergement d'urgence au sein de l'intercommunalité et leur déploiement

Une première phase d'étude visera à préciser les manques afin d'éviter le paiement de nuitées d'hôtel. Une enveloppe dédiée permettra le développement d'une offre complémentaire de logements communaux dédiées à l'urgence.

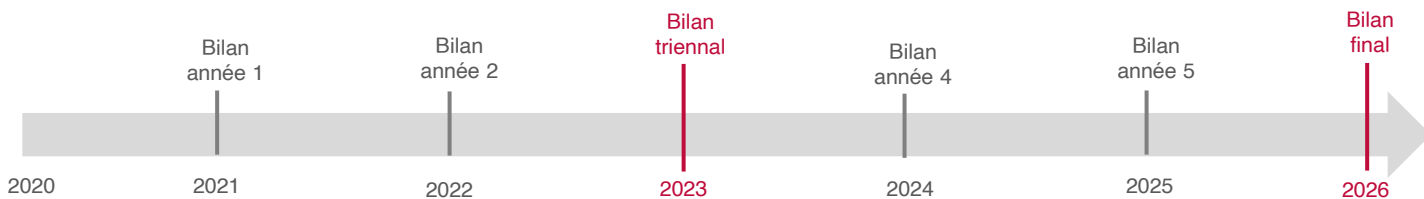
Fiche-action #16 : recourir à des outils coercitifs de lutte contre la vacance

Sur la base d'une étude préalable, il sera proposé aux communes de recourir à la taxe d'habitation sur les logements vacants.

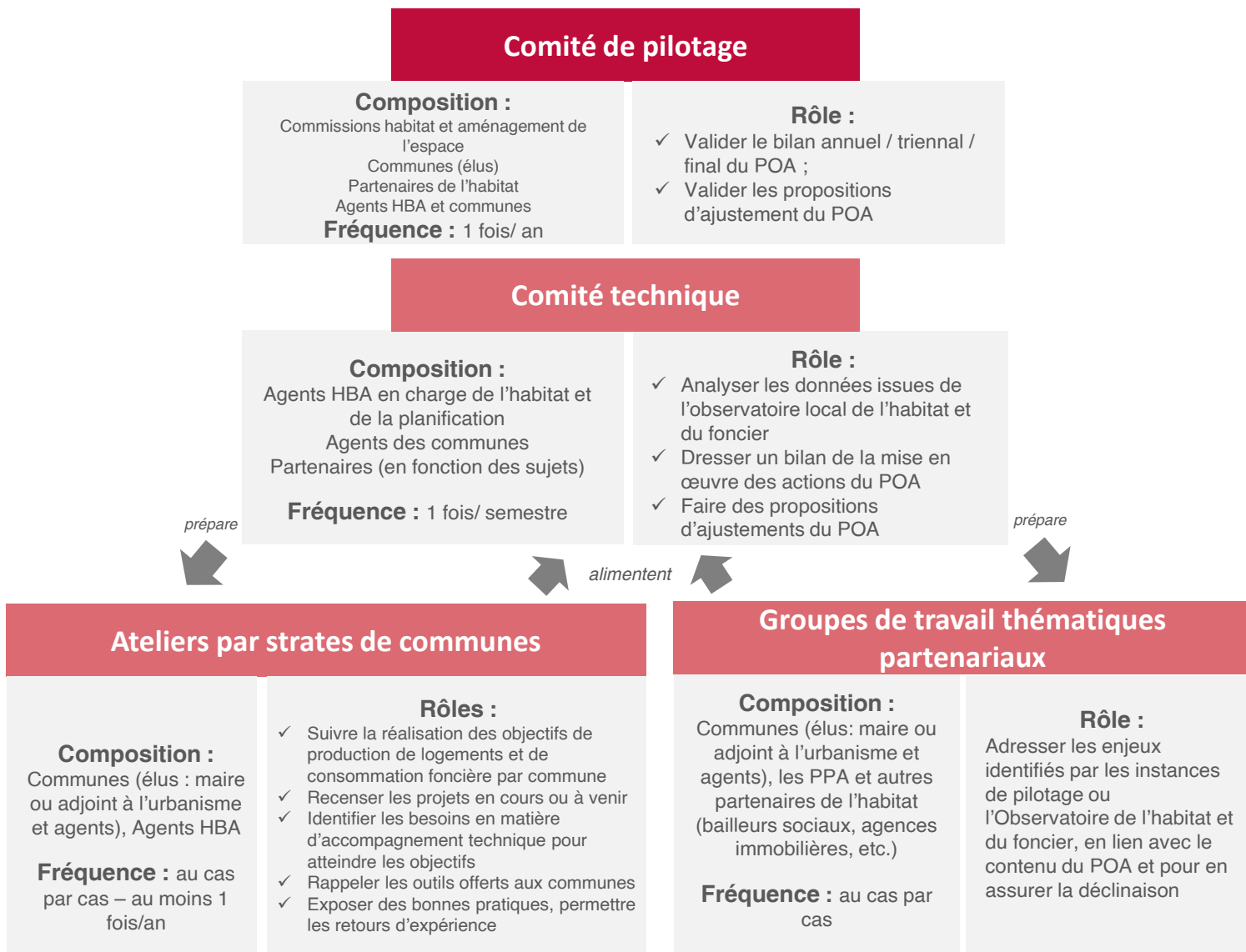


2. Une action spécifique pour animer et piloter la mise en œuvre des actions du POA (Fiche #5)

Objectif n°1 : Produire des bilans tout au long de la mise en œuvre du POA



Objectif n°2 : Mettre en place et animer des instances locales de suivi suivantes



Partie 2 du POA : Déclinaison territoriale des objectifs de production de logement

La deuxième partie du POA reprend l'ensemble des objectifs en matière de production de logements pour répondre aux besoins du territoire.

1. Les objectifs de production de logements

Le PLUi-H s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) qui, approuvé en 2017 donne les grandes lignes du développement du territoire pour les 15 prochaines années. Le SCOT prévoit ainsi un accroissement de la population de **5000 habitants supplémentaire d'ici 15 ans**.

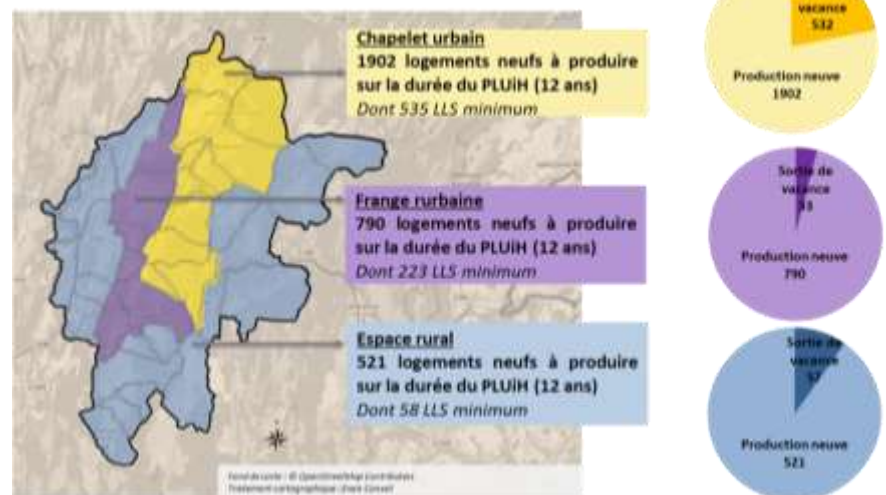
Les objectifs du SCOT sont déclinés dans le PLUi-H en objectifs de la manière ci-contre en prenant en compte le **deserrement*** des ménages.

Le PLUi-H répartit l'objectif de **3 800 logements** nécessaires à produire à l'horizon des 12 prochaines années par strate de territoire : le chapelet urbain, la frange rurale et l'espace rural afin de favoriser un rééquilibrage territorial de la population et de lutte contre la vacance dans le logement qui s'est accru sur les communes du chapelet urbain et de l'espace rural.

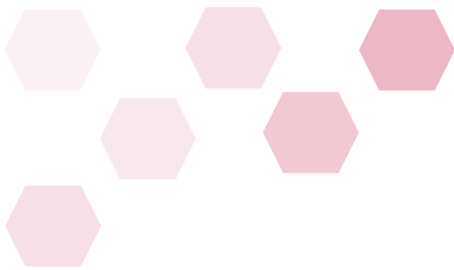
Ces objectifs de production de logements sont ensuite déclinés au sein de chaque strate par communes en fonction d'une part du poids démographique de celles-ci et d'autre part, de critères d'attractivité.

	Nombre de logements pour le deserrement* des ménages	Nombre de logements pour accueillir 5 000 hab. supplémentaires	Enveloppe totale de logements à produire
Chapelet urbain	1252	1182	2434
Frange rurale	459	364	823
Espace rural	304	273	578
Total	2015	1818	3834 (arrondi à 3800)

**deserrement des ménages : phénomène démographique qui correspond à une baisse de la taille moyenne des ménages par logement. Autrement dit pour une même population sur un territoire donné, davantage de logements sont nécessaires. L'exemple le plus parlant est celui du divorce.*



Le PLUi-H définit également la forme de la production de logement : **par construction de logements neufs** (« production neuve ») **ou par remise sur le marché de logements vacants** (« sortie de vacance »). Il fixe ainsi que près de **20% de la production de logements devra s'effectuer par sortie de vacance**.



2. Les objectifs de production de logements sociaux

Quels objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS)*?

L'objectif à l'issue du PLU-IH est de **maintenir 30% de logements locatifs sociaux**. Cela correspondrait à la **construction neuve de 816 logements locatifs sociaux**.

Cet objectif de production de logements sociaux s'appuie uniquement sur la construction neuve.

Par rapport à ces dix dernières années, cet objectif représenterait une baisse globale de la

construction locative sociale de -25% (hors opération des bailleurs dans l'ancien dites d'acquisition-amélioration).

Le PLUi-H prévoit également une meilleure répartition territoriale de cette offre :

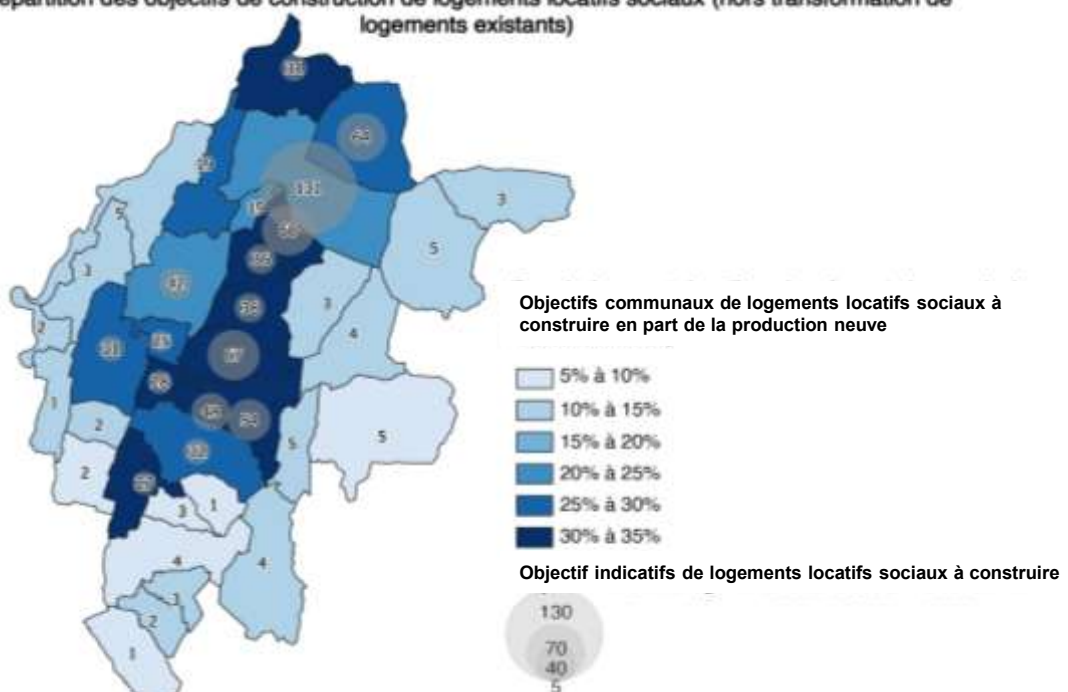
- **Chapelet urbain** : planifier et répartir la production de LLS en cohérence avec les besoins, les demandes et le niveau d'équipements et de services
- **Frange rurale et espace rural** : Augmenter le nombre de LLS produits

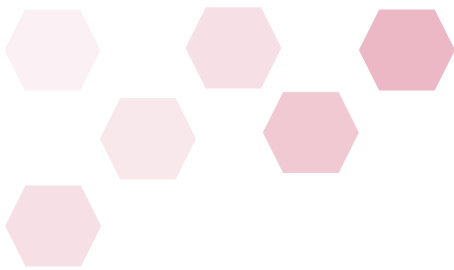
Cet objectif intercommunal est réparti entre strates puis par communes de la façon suivante :

	Taux initial (RPLS 2012)	Taux visés à l'issue du PLUi-H	Soit un objectif de construction neuve de LLS à horizon 12 ans
CHAPELET URBAIN	38,7 %	37.4%	535 (soit 28% de la production neuve)
FRANGE RURBAINE	10,7 %	14.3%	223 (soit 28% de la production neuve)
ESPACE RURAL	6,1 %	6.8%	58 (soit 11% de la production neuve)
TOTAL HBA	31,0 %	30.1%	816 (soit 30% de la production neuve)

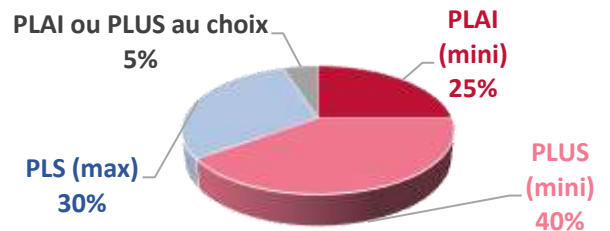
**Logement locatif social (LLS) : la définition retenue par le PLUi-H de HBA est : tous logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer. Les logements communaux non conventionnés et les logements privés conventionnés Anah sont exclus de cette définition.*

Répartition des objectifs de construction de logements locatifs sociaux (hors transformation de logements existants)





OBJECTIFS GLOBAUX DU PLUI-H



Quels types de logements locatifs sociaux* produire ?

Il existe plusieurs type* de logements sociaux, répondant à des besoins différents

Ces objectifs sont applicables à l'ensemble de la programmation (production neuve et opérations d'acquisition-amélioration) sauf reconstructions ANRU et offres spécifiques**.

Ces taux sont instaurés au niveau :

- du territoire **25% de PLAI, 40% de PLUS et un maximum de 30% de PLS**
- de la strate et de la commune sur le chapelet urbain (cf. tableau ci-dessous).

Le CD01, délégataire des aides à la pierre de l'Etat, effectue un suivi annuel de ces taux en lien avec Haut-Bugey Agglomération dans le cadre de l'octroi des agréments. Le respect de ces objectifs conditionne l'octroi des agréments du délégataire.

Objectif indicatif du nombre de LLS à construire – horizon PLUI-H (12 ans) ¹	Taux s'appliquant à l'ensemble à l'ensemble de la programmation sauf publics spécifiques et sauf reconstructions ANRU				
	Objectifs minimum de production de logements locatifs sociaux neufs par type de produit sur la durée du PLUI-H			Taux maximal de PLS	
	PLAI	PLUS	PLS		

Chapelet urbain	Arbent	64	25%	40%	-	30 %
	Bellignat	68	25%	40%	-	30 %
	Dortan	31	20%	40%	-	30 %
	Groissiat	36	25%	40%	-	30 %
	Martignat	36	20%	45%	-	30 %
	Montréal-la-Cluse	67	20%	45%	-	30 %
	Nantua	54	20%	45%	-	30 %
	Oyonnax	131	20%	40%	-	30 %
	Port	48	25%	45%	-	30 %
	TOTAL Chapelet urbain	535	-	-	-	30 %
Frange ruraine	223	20%	35%	-	-	
Espace rural	58		35%	-	-	
TOTAL HBA	816	25%	40%	-	30%	

*3 types de logements locatifs sociaux :

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, logement pour les locataires les plus modestes

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social, logement pour les locataires aux ressources modestes

PLS : Prêt Locatif Social (ou logement intermédiaire) pour les locataires les plus aisés

** Offres spécifiques pouvant faire l'objet d'un financement social : logements étudiants, EPHAD, PUV, foyers logements, résidences sociales, résidences séniors, etc.

***PSLA : Le PSLA s'adresse à des ménages sous condition de ressources et leur permet d'acquérir un logement qu'ils occupent avec un statut de locataire. Le ménage paie dans un premier temps une redevance puis peut déclencher, s'il le souhaite, la phase acquisition du bien.

Les cas particuliers

- L'offre spécifique destinée aux personnes âgées **HBA privilégiera le développement d'une offre de logement destinée aux personnes âgées autonomes accessible financièrement aux ménages modestes** de type foyer-logement pour personnes âgées ou MARPA, PUV.

- L'offre en accession à la propriété **L'offre de Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA***) sur le territoire du Haut-Bugey n'est pas une offre à privilégier** compte-tenu des ressources des potentiels acquéreurs, des caractéristiques du marché et du développement important de cette

offre ces dernières années.

Les projets de type PSLA proposés seront donc étudiés de façon attentive. Ils devront être précédés d'une étude de marché démontrant la pertinence du projet et justifiant son calibrage (nombre de logements, typologie, taille, etc.).

Néanmoins si ce type de programme est développé il devra :

- ✓ Privilégier des opérations de petite taille (10 PSLA ou moins)
- ✓ Être attentif aux calendriers de commercialisation des opérations similaires prévues sur le territoire.

Pour plus d'informations sur le fonds d'acquisition foncière, contactez le service HABITAT de HBA 04 74 81 23 70 ou le site internet www.hautbugey-agglomeration.fr