

Plan local de l'urbanisme intercommunal et habitat de Toulouse Métropole (PLUIH)

– cadrage réglementaire du volet habitat -



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Service Logement et Construction Durables / Pôle Politique de l'Habitat et Doctrine

Sommaire

Le PLUIH.....	4
Contenu d'un PLUIH.....	4
Les principaux textes relatifs à l'habitat.....	6
Le plan habitat de la Haute-Garonne 2020-2026.....	15
Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) :.....	15
Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Haute-Garonne (PDALHPD).....	16
Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).....	18

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole a été annulé par jugements des 30 mars et 20 mai 2021 en considérant notamment que l'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles et la justification des objectifs de modération de cette consommation présentaient des insuffisances substantielles au regard des exigences du code de l'urbanisme. Par délibération du 10 février 2022, le conseil de la Métropole a prescrit l'élaboration d'un nouveau PLUi-H.

Le représentant de l'État doit porter à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale chargé de conduire la procédure « toutes informations utiles, ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée ».

Le présent document constitue donc le « porter à connaissance » de l'État, dans sa partie habitat

Le PLUIH

Le PLUIH est régi par les dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme, c'est pourquoi il est encadré principalement par le code de l'urbanisme (et par renvoi au code de la construction et de l'habitation).

Sa procédure d'élaboration, son contenu ou la hiérarchie des normes qui s'imposent à lui, sont donc ceux du PLUi.

Pour autant, le PLUIH se distingue par une dimension habitat renforcée, visible, depuis la phase diagnostic jusqu'aux actions et prescriptions retenues pour le PLUIH, mais aussi lors du bilan de sa mise en œuvre .

Contenu d'un PLUIH

Le rapport de présentation

Ce rapport permet de préciser la situation du territoire (à travers un diagnostic analysant, notamment, les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat) et de répondre aux questions suivantes :

- Quels sont les enjeux du PLUIH ?
- Comment le projet de PLUIH a-t-il été construit (explications des choix retenus, y compris pour le programme d'orientations et d'actions) ?
- Comment ce projet de plan prend en compte l'environnement ?
- Comment ses effets vont être suivis (indicateurs...) y compris en matière d'habitat ?

C'est dans ce rapport que les éléments de diagnostic d'un PLH trouvent toute leur place. Ils apportent souvent une réelle plus-value au PLUi, en analysant des pans de la problématique habitat (analyse des marchés fonciers, de l'offre d'hébergement, situations d'habitat indigne...). L'intégration de ces éléments de « diagnostic PLH » au sein du diagnostic du PLUi (plus large car multi-thématiques) favorise l'interrelation de l'habitat et du logement avec les autres enjeux du PLUi : consommation d'espace, les déplacements, l'énergie, l'adaptation au changement climatique, etc.

C'est aussi dans ce rapport que sont présentés les indicateurs de suivi des résultats de l'application du PLUi-H en matière de logements.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD exprime le projet de la collectivité et les grandes orientations qu'elle s'est fixée, notamment en matière d'habitat. Le PLUi-H permet de favoriser la mise en cohérence entre les orientations en matière d'habitat et celles des autres politiques abordées dans le PLUi-H.

Le programme d'orientations et d'actions (POA)

Le POA comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le PLUi-H.

Cette partie spécifique au PLUi-H a été introduite par la loi ALUR afin de ne pas rendre opposables certaines dispositions du volet habitat n'ayant pas d'impact direct sur l'urbanisme (éléments de gouvernance, plans de financement, répartition entre PLAI, PLUS...).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, les OAP permettent de formuler des orientations qualitatives, qui peuvent être écrites comme graphiques, et portent sur des secteurs délimités ou sur des thématiques. Les OAP contiennent notamment des dispositions sur l'habitat.

Le règlement écrit et graphique (zonage)

Opposable aux tiers dans un rapport de conformité, le règlement écrit et graphique (plan de zonage) précise les conditions d'occupation et d'utilisation du sol, y compris pour les constructions et aménagements à destination d'habitat.

Véritable « boîte à outils » dans le PLUi-H, le règlement écrit et graphique comporte de nombreuses options et combinaisons d'options, utilisables selon ses besoins par l'EPCI pour conforter sa politique de l'habitat. Entre autres possibilités :

- des moyens de réserver le foncier dans les zones urbaines et à urbaniser par le biais d'emplacements réservés à la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, ou encore de servitudes d'attente permettant, sous réserve d'une justification particulière, de maîtriser pendant 5 ans maximum l'évolution du terrain visé ;
- dans les zones urbaines ou à urbaniser, la délimitation de secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le PLUi-H, et/ou de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définis par le PLUi-H dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- la possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels peuvent être autorisées des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage (à titre exceptionnel et sous conditions lorsque cela concerne une zone naturelle, agricole ou forestière) ;
- des dispositions permettant de renforcer la densité des constructions, notamment pour les logements locatifs sociaux, les logements intermédiaires, pour favoriser le lien habitat / transports collectifs et habitat / performance énergétique, ou encore en travaillant sur la hauteur des constructions, leur implantation, la surface de plancher, l'emprise au sol...

Les principaux textes relatifs à l'habitat

La loi n°90-469 du 31 mai 1990 pour la mise en œuvre du droit au logement (dite loi Besson) consacre le droit au logement et crée les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et met en place le Fonds de Solidarité Logement (FSL).

La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (dite loi LOV) vient compléter le dispositif destiné à lutter contre la ségrégation sociale dans la ville en créant le « droit à la ville ». La LOV a défini le contenu et la procédure d'élaboration des programmes locaux de l'habitat.

La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions 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 n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage 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 n°2000-1209 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 (dite loi SRU) réaffirme les principes de diversité et de mixité sociale et urbaine.

La loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine instaure un programme national de rénovation urbaine et crée l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU)

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (dite loi LRL) vient renforcer les pouvoirs des collectivités dans de nombreux domaines.

La loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale dont le volet Logement vise la réalisation d'un programme de 500 000 logements sociaux locatifs en 5 ans, la remise sur le marché de 100 000 logements vacants du parc privé et le renforcement du dispositif d'accueil et d'hébergement d'urgence. La loi prévoit par ailleurs la création d'établissements publics permettant à l'État de maîtriser le coût et la disponibilité du foncier. Cette loi précise le rôle des établissements publics fonciers d'État, qui doivent intégrer dans leurs objectifs l'action foncière destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées réforme la loi d'orientation en faveur des personnes handicapées du 30 juin 1975.

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi ENL) qui a pour objectif de compléter le plan de cohésion sociale du 30 juin 2004 prévoyant la mise en œuvre d'un "Pacte national pour le logement".

La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (dite loi DALO) a instauré le droit au logement opposable.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MoLLE ou loi Boutin) a instauré une réforme substantielle des programmes locaux de l'habitat

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2) est le second volet du Grenelle de l'environnement.

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite loi Duflot 1) 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 gratuité ;
- une augmentation du seuil de logements locatifs sociaux à 25 % des résidences principales à l'échéance de 2025 avec des taux de rattrapage 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, les relèvements du plafond du prélèvement à 7,5 % pour les communes à fort potentiel fiscal, l'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 : le reversement des majorations de prélèvement à un fonds national ; le versement prioritaire des prélèvements aux intercommunalités délégataires de gestion des aides à la pierre et à défaut, à l'établissement public foncier local ou d'État compétent sur le périmètre communal ou à un fonds d'aménagement urbain (FAU).

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

L'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme 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 n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement (PIL) permet, 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

L'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement vise, pour favoriser la construction de logements en zone tendue, à faciliter la densification des cœurs urbains afin de limiter la périurbanisation.

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

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (dite loi 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.

La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi Ville ou loi Lamy)

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (dite loi ALUR) 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.

La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe) 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).

La loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (dite loi ASV). La loi tend à anticiper les conséquences du vieillissement de la population sur la vie sociale et les politiques publiques. Elle entend favoriser les actions qui concourent au maintien à domicile. 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. Un des axes de la loi vise à adapter les politiques publiques au vieillissement (adaptation des logements, modernisation des résidences autonomie, intégration des problématiques du vieillissement dans les programmes locaux d'habitat et dans les plans de déplacement urbain, etc.).

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (dite loi LEC) engage, dans son deuxième volet, un certain nombre de mesures dans le domaine du logement social pour favoriser la mixité et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) s'articule autour de quatre grands axes : construire plus, mieux et moins cher, faire évoluer le logement social, répondre aux besoins de chacun, faire évoluer le cadre de vie.

La loi prévoit qu'il n'y aura pas de nouvelles normes dans le domaine de la construction pendant la durée du quinquennat exceptées pour les mesures déjà votées ou celles relatives à la sécurité. La norme simplifiée fixera des objectifs à atteindre et laissera les professionnels du secteur choisir les moyens pour y parvenir. Seulement 20 % des logements des immeubles neufs d'habitation collectifs (ou au moins un logement) seront accessibles aux handicapés. Les autres devront être évolutifs, moyennant travaux, en cas de perte d'autonomie de l'habitant. Les organismes de logements sociaux pourront construire de nouveaux logements sans passer par un concours d'architectes.

La transformation de bureaux vides en logements sera facilitée afin de permettre la conversion de 500 000 m² de bureaux d'ici 2020.

Afin d'accélérer le traitement des recours, les délais de jugement en matière de contentieux d'urbanisme ne devront pas dépasser 10 mois, contre 18 à 24 mois en moyenne actuellement. Par ailleurs, les sanctions contre les recours abusifs seront renforcées.

Le texte modifie le code du patrimoine pour assouplir, dans certains cas, la portée de l'avis des architectes des Bâtiments de France.

D'ici 2021, tout bailleur social comptant moins de 12 000 logements (ou un chiffre d'affaires d'au moins 40 millions d'euros) – excepté s'il est l'unique bailleur social du département – devra se rapprocher d'un autre bailleur pour atteindre ce seuil. Hors métropoles de Paris, Lyon et Aix-Marseille les offices publics de l'habitat rattachés à un même établissement public de coopération intercommunale devront fusionner.

La sélection des candidats au logement social sera fondée sur un système de points basé sur des critères établis au niveau local. Dans le parc social, la situation de chaque locataire sera réexaminée tous les six ans, pour notamment vérifier que la taille de l'appartement est toujours adaptée à ses besoins.

La vente de logements sociaux aux locataires occupants sera accélérée. L'objectif est de passer de 8 000 à 40 000 ventes par an. Le prix de vente sera désormais fixé par le bailleur. En première lecture le Sénat introduit un amendement qui prévoit que l'avis conforme du maire est nécessaire pour toute opération de logements sociaux sur sa commune. Dans le texte définitif, cette disposition s'exercera dans les seules communes qui n'ont pas atteint leur taux de logements sociaux exigé par la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU).

Un nouveau bail dit de “mobilité” est créé. Il s’agit d’un contrat de location d’une durée d’un à dix mois non renouvelable et sans dépôt de garantie pour les logements meublés. Il s’adresse aux personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d’apprentissage, en stage, ou en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle.

Les contrôles et les sanctions civiles en matière de locations de courte durée à des fins touristiques seront renforcés, tant à l’encontre des loueurs que des plateformes qui ne respecteraient pas les obligations légales.

Les locaux vacants depuis plus de douze mois pourront être réquisitionnés à des fins d’hébergement de personnes sans abri pour une durée maximale de deux ans.

Dans les zones tendues, les observatoires des loyers seront généralisés et les collectivités pourront expérimenter l’encadrement des loyers.

Enfin le texte prévoit la revitalisation des villes moyennes, qui s’articule avec le plan Action Cœur de ville, présenté le 22 mars 2018 et qui concerne 222 communes.

Elle vote également l’allongement de cinq à dix ans de l’interdiction d’acheter un bien immobilier pour les marchands de sommeil condamnés pour des délits relevant de l’habitat indigne.

En première lecture le Sénat réduit de moitié la procédure d’expulsion d’un mauvais payeur qui est actuellement de six mois minimum (deux mois de délai suite au commandement à payer avant assignation, deux mois entre la notification au préfet et l’audience, deux mois avant l’exécution de la décision d’expulsion).

La lutte contre les squats est renforcée par la suppression du délai de 2 mois entre le commandement de quitter les lieux et la mise en œuvre effective de l’expulsion. Le bénéfice de la trêve hivernale est supprimée pour les squatteurs.

Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l’énergie et au climat

La loi énergie et climat du 8 novembre 2019 vise à répondre à l’urgence écologique et climatique. Elle inscrit cette urgence dans le code de l’énergie ainsi que l’objectif d’une neutralité carbone en 2050, en divisant les émissions de gaz à effet de serre par six au moins d’ici cette date.

Un important volet de la loi porte sur les passoires thermiques, avec l’objectif de les **rénover toutes d’ici dix ans**. Les passoires thermiques sont les logements dont la consommation énergétique relève des **classes F et G**. Ces logements sont responsables de 20 % des émissions de gaz à effet de serre de la France.

Un plan d’actions en trois phases, de 2021 à 2028, est mis en place.

– **À partir de 2021**, les propriétaires de logements « passoires » ne pourront plus augmenter librement le loyer entre deux locataires sans les avoir rénovés. Leur possibilité de demander aux

locataires une participation au coût des travaux de rénovation énergétique sera limitée aux seuls travaux qui permettent de sortir de l'état de passoire énergétique.

– **À partir de 2022**, pour la mise en vente ou la location d'une passoire thermique, les diagnostics de performance énergétique devront être complétés d'**un audit énergétique**. Lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier, l'acquéreur ou le locataire devra être informé sur ses futures dépenses d'énergies (dans l'annonce immobilière, l'acte de vente ou de location par exemple).

– **Dès 2023**, les logements extrêmement consommateurs d'énergies seront **qualifiés de logement indécents**, contraignant les propriétaires à les rénover ou ne plus les louer.

– **D'ici 2028**, les travaux dans les passoires thermiques deviendront obligatoires, avec une mention de cette obligation dans les annonces immobilières des logements concernés dès 2022. Des sanctions en cas de non-respect de l'obligation seront définies en 2023

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

La loi s'articule autour des cinq thématiques sur lesquelles la Convention citoyenne pour le climat (CCC) a débattu et présenté ses propositions en juin 2020 : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir. Elle renforce aussi les sanctions en cas d'atteintes à l'environnement.

Elle compte plus de 300 articles à l'issue de son vote par le Parlement. Son tout premier article, issu du débat parlementaire, pose que l'État s'engage à respecter l'objectif européen de baisse d'au moins 55 % des émissions des gaz à effet de serre (GES) d'ici 2030. Un dernier titre a été ajouté, mettant en place un système d'évaluation permanente des effets de la loi. Le Haut Conseil pour le climat sera chargé d'évaluer tous les ans la mise en œuvre des mesures prévues et, tous les trois ans, l'action des collectivités locales en matière de réduction des GES et d'adaptation au changement climatique.

Une centaine de décrets est annoncée. En matière de logement et l'artificialisation des sols, il faut retenir les dispositions suivantes :

– La rénovation écologique des bâtiments est accélérée, avec des mesures pour éradiquer les « passoires » thermiques.

Dès 2023, les propriétaires de passoires thermiques (logements classés G) devront réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils veulent augmenter le loyer de leur location.

Dès 2025, il sera interdit de louer les passoires thermiques les moins bien isolées (classées G), et dès 2028 pour le reste des passoires (classées F). À partir de 2034, ce sont les logements classés E qui seront interdits à la location.

Ces logements seront ainsi progressivement considérés comme indécents au regard de la loi. Le locataire pourra alors exiger de son propriétaire qu'il effectue des travaux et plusieurs mécanismes d'information, d'incitation et de contrôle viendront renforcer ce droit pour le locataire.

En outre, lors de la vente de logements classés D à G en mono-propriété, un audit énergétique comportant des propositions de travaux devra être réalisé. Cette obligation s'appliquera dès 2022 pour les classes F et G, en 2025 pour la classe E et en 2034 pour la classe D.

Un amendement des députés prévoit que tous les ménages, même ceux aux plus faibles revenus, auront accès à un mécanisme de financement pour régler le reste à charge de leurs travaux de rénovation, *via* notamment des prêts garantis par l'État.

Un réseau national d'accompagnateurs France *renov'* et un carnet d'information du logement sont créés.

Pour faciliter la rénovation des immeubles en copropriété, les syndicats devront adopter un plan pluriannuel de travaux dédié à la rénovation énergétique.

Parallèlement, le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030. Le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050. Cet objectif sera décliné dans les territoires. Un principe général d'interdiction de création de nouveaux centres commerciaux qui entraîneraient une artificialisation des sols est posé.

Pour sanctuariser les zones naturelles protégées et sensibles, l'objectif de 30 % d'aires protégées est fixé dans la loi.

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « 3DS »

La loi tend à améliorer l'organisation territoriale et a été pensée comme un nouvel acte de décentralisation. Porté par l'idée de la différenciation, il vise à répondre aux besoins et spécificités locales, dans le cadre d'un partenariat avec l'État.

La loi 3DS pour « décentralisation, différenciation, déconcentration et simplification » rend désormais pérenne **l'obligation pour les communes d'atteindre un seuil minimum de logements sociaux (25 ou 20 %)**. Cette loi permet une meilleure adaptation de cette obligation aux réalités locales, en **renforçant le rôle du couple maire-Préfet**. Elle renforce également les mécanismes d'attributions des logements sociaux en faveur de la mixité sociale.

La loi **prolonge par ailleurs la mise en œuvre de l'expérimentation de l'encadrement des loyers** et ouvre à nouveau la possibilité pour les territoires volontaires de **candidater à cette expérimentation**.

Pérenniser et conforter les objectifs de construction de logements sociaux :

La loi 3DS permet de pérenniser l'objectif de production de logements sociaux au-delà de 2025 pour garantir que toutes les communes l'atteignent. La loi 3DS adapte les objectifs de rattrapage fixés tous les 3 ans, avec un taux de rattrapage désormais fixé à 33 % du déficit en logements sociaux.

La loi 3DS conforte par ailleurs les fondamentaux qui sont le périmètre des communes concernées par l'obligation, et la typologie des logements décomptés au titre de l'obligation. Les

communes n'atteignant pas leurs objectifs continueront d'être prélevées, et, le cas échéant, carencées, tant que le taux cible, fixé à 20 ou 25 %, ne sera pas atteint.

Adapter l'application de la loi aux spécificités des territoires : le contrat de mixité sociale

La loi donne une base juridique au **contrat de mixité sociale (CMS)** qui permettra davantage de différenciation. Signé entre le maire, le président de l'intercommunalité et le préfet, il détermine les moyens mis en œuvre, notamment par la commune, pour l'atteinte des objectifs de rattrapage. Il ouvre la possibilité d'adapter ces objectifs de construction, avec un plancher fixé à 25 % du déficit, en fonction de la situation et des difficultés de la commune.

La procédure d'élaboration et d'approbation de ces contrats est déconcentrée. Elle relèvera désormais exclusivement du préfet de département qui appréciera les circonstances locales justifiant d'une adaptation des objectifs. Elle se substitue à la précédente procédure d'adaptation des objectifs qui nécessitait une décision du ministre chargé du logement, et recentre donc l'analyse de la situation sur le terrain.

Améliorer le dispositif de contrôle et de sanction

Le droit actuel prévoit que les prélèvements financiers sur les communes déficitaires soient versés à l'intercommunalité délégataire des aides à la pierre ou à l'Établissement Public Foncier (EPF) du territoire, dans l'objectif de soutenir la réalisation de logements locatifs sociaux. La loi 3DS **renforce le contrôle de l'utilisation de ce prélèvement.** Il fera l'objet de rapports annuels au préfet, qui pourront conduire au fléchage des fonds vers un autre bénéficiaire.

Le taux de majoration du prélèvement SRU d'une commune en cas de carence sera désormais directement proportionnel à l'écart entre le nombre de logements sociaux réalisés et l'objectif.

La loi redonne par ailleurs de la souplesse et de la confiance au niveau local : **la carence d'une commune n'entraînera plus la reprise par le préfet des attributions de logements sociaux relevant du contingent communal.** Le transfert du droit de préemption urbain au préfet restera automatique en cas de carence, mais ce dernier pourra, au cas par cas et sur demande et par décisions motivées, le restituer à la commune pour lui permettre de conduire un projet précis, dans le cas où il aurait décidé de ne pas l'exercer.

Autres mesures de différenciation

La loi 3DS **adapte les critères permettant à certaines communes d'être exemptées de la loi SRU.** Le critère d'exemption pour cause de faible desserte par les transports en commun est supprimé et remplacé par un critère d'isolement ou de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants. Le critère d'exemption pour cause de faible tension sur la demande de logement social est étendu aux agglomérations de moins de 30 000 habitants.

Deux causes supplémentaires d'**inconstructibilité** seront désormais également prises en compte pour le critère d'exemption correspondant :

- La présence de champs captants d'eau potable
- La présence de zones exposées au recul du trait de côte

Les intercommunalités pourront être reconnues autorité organisatrice de l'habitat (AOH). Pour obtenir ce statut, délivré par arrêté du préfet de région, les conditions cumulatives suivantes sont requises :

- existence d'un PLH exécutoire ;
- adoption d'un PLUI approuvé ;
- conclusion une convention intercommunale d'attribution (CIA)
- un avis préalable du comité régional de l'habitat et de l'hébergement

Les AOH pourront participer à la révision des zonages fiscaux et contractualiser avec les bailleurs le contenu de leur stratégie patrimoniale locale.

Renforcer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans les attributions

Les territoires qui en ont déjà l'obligation depuis la loi égalité-citoyenneté de 2017, auront **8 mois pour signer une convention intercommunale d'attributions (CIA)** à compter de la promulgation de la loi 3DS. Cette CIA fixe des objectifs d'attributions de logements sociaux pour les ménages modestes en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), pour conforter la mixité sociale. En l'absence de conclusion de la convention, il reviendra à l'intercommunalité la responsabilité de fixer à chaque bailleur les objectifs correspondants. **À défaut, chaque bailleur se verra assigner par la loi l'objectif d'attribuer au moins 25 % des logements sociaux en dehors des QPV aux 25 % des ménages les plus modestes.**

La convention intercommunale fixera désormais également **un objectif d'attribution aux travailleurs dits « clés » qui assurent des fonctions essentielles** à la continuité de la vie de la Nation, en fonction des besoins et des bassins d'emploi locaux.

Prolonger l'expérimentation de l'encadrement des loyers

La mise en œuvre de l'**expérimentation de l'encadrement des loyers**, introduite dans la loi ELAN, sera **prolongée de 3 ans**, jusqu'au 23 novembre 2026. Les EPCI compétents en matière d'habitat et couverts par un OLL ont jusqu'au 23 novembre 2022 pour déposer leur demande d'expérimentation pour tout ou partie de leur territoire. Par ailleurs, le préfet aura désormais la possibilité de **déléguer aux collectivités son pouvoir de sanctions en cas de non-respect de l'encadrement des loyers par les bailleurs.**

La loi **élargit par ailleurs aux annonces de location passées par les particuliers** la réglementation s'imposant aujourd'hui uniquement aux professionnels, relative **aux informations minimales devant figurer dans l'annonce** (notamment en ce qui concerne la mention de l'encadrement des loyers dans les zones concernées).

Renforcer le modèle des offices fonciers solidaires

Les offices fonciers solidaires (OFS) permettent de proposer à l'accession sociale à la propriété des appartements à des prix inférieurs de 30 % en moyenne au prix du marché, car le prix du foncier est retiré du prix d'achat du logement. De nombreuses collectivités et acteurs du secteur ont développé ce modèle. **La loi 3DS le conforte en permettant aux collectivités de déléguer le droit de préemption urbain aux OFS ou de garantir leurs emprunts.** Les OFS pourront également réaliser des opérations intégrant d'autres fonctions que le logement, comme des commerces en pied d'immeuble ou des bureaux.

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.

Les départements seront désormais chefs de file en matière d'habitat inclusif et d'adaptation du logement au vieillissement de la population. L'habitat inclusif sera désormais pris en compte par les PLH.

Le plan habitat de la Haute-Garonne 2020-2026

Entre 2018 et 2020, la révision de trois documents-cadre de la politique de l'habitat et de l'hébergement a été réalisée. Un diagnostic commun à l'ensemble du département ainsi qu'un cahier de territoire pour Toulouse Métropole a été réalisé.

Le Plan Habitat de la Haute-Garonne propose une stratégie d'ensemble mobilisant les collectivités, les opérateurs et les acteurs de l'habitat. S'articulant avec les politiques développées localement dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat et des documents de planification territoriale (SCoT...), il propose une action intégrée et territorialisée des trois documents cadres de l'action sur le logement :

- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH),
- Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).



Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) :

Le PDH vise à mettre en cohérence les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et les autres.

Les orientations du PDH sont les suivantes :

Axe 1 – Produire et diversifier pour mieux répondre aux besoins en logements des Hauts-garonnais

- Répondre au défi des besoins : le logement pour tous
- Maintenir une production à haute intensité de logements locatifs abordables
- Amplifier le développement de l'accèsion abordable
- Se mobiliser autour de l'accès au foncier pour les territoires de demain

Axe 2 – Améliorer, adapter, qualifier l’habitat existant

- Lutter contre le mal logement
- Prévenir la vulnérabilité et agir contre la dégradation des copropriétés
- Amplifier l’action en faveur de l’amélioration énergétique de tous les logements

Axe 3 – Asseoir la solidarité et la cohésion territoriale

- Répondre aux besoins de régulation dans tous les territoires de Haute-Garonne
- Appuyer la revitalisation des bourgs
- Accroître les solidarités territoriales avec le renouvellement urbain et de meilleurs équilibres de peuplement

Axe 4 – Répondre à la diversité des situations résidentielles...

- Le logement des jeunes
- Le logement des seniors
- Le logement des personnes en situation de handicap
- De l’urgence sociale aux travailleurs pauvres
- L’amélioration des réponses aux besoins d’ancrage des gens du voyage

Axe 5 – Observer, coordonner, informer et animer : la gouvernance du Plan Habitat 31

- Déployer une véritable animation en appui à la territorialisation et à la coordination de la stratégie habitat
- Consolider et pérenniser l’outil partagé d’observation de l’habitat

Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées de la Haute-Garonne (PDALHPD)

Le PDALHPD vise à définir et harmoniser l’ensemble des initiatives en direction des ménages en situation précaire.

Les orientations du PDALHPD sont les suivantes :

1 – Maintenir l’effort de production et bien répartir le développement du parc à très bas loyer

- Assurer une production de logement HLM à la hauteur de besoins croissants : la clé de réussite de meilleures réponses aux publics du Plan,
- Diversifier la production en prenant appui sur un socle significatif de logements très sociaux PLAI et/ou à bas niveau de quittance (PLAI Adapté),
- Développer l’offre de logements locatifs conventionnés, sociaux et très sociaux, avec et sans travaux, dans le parc privé,
- Adapter le développement de l’offre aux besoins des territoires par produit et par typologie pour répondre aux capacités financières et aux profils des ménages les plus fragiles (personnes en situation de handicap et en perte d’autonomie, jeunes, personnes isolées avec ou sans enfant à charge...),
- Privilégier le développement de l’offre de logements en tenant compte de l’armature de service de la Haute-Garonne, des couloirs de mobilité, des opérations de revitalisation et diversifier l’offre dans les secteurs d’intervention prioritaire de la politique de la ville (QPV).

2 – Se mobiliser ensemble autour de l'élargissement de l'accès au parc HLM des publics du Plan

- Préciser les catégories de publics prioritaires,
- Déterminer les modalités de labellisation des demandes prioritaires,
- Mobiliser de manière élargie et coordonnée les différents contingents au service du relogement des publics reconnus prioritaires et porter une attention particulière aux secteurs d'intervention prioritaires de la politique de la ville (QPV).

3 – Améliorer les capacités à faire face aux besoins d'urgence ET impulser la stratégie du logement d'abord

- Diversifier et faire évoluer les réponses d'hébergement,
- Élargir les voies d'accès au logement,
- Privilégier l'accès au logement dans les orientations.

4 – Asseoir une installation durable et réussie dans le logement : l'accompagnement pilier du 6^e Plan

- Promouvoir un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire,
- Développer la coordination et l'animation territoriales de l'accompagnement.

5 – Éviter l'aggravation des situations : lutter contre le mal logement et anticiper les risques de perte du logement

La lutte contre l'habitat indigne

- Favoriser la coopération et les échanges entre acteurs pour partager une culture commune de la lutte contre l'habitat indigne et développer des actions d'amélioration,
- Accompagner les acteurs dans la mise en œuvre et la coordination des actions à engager,
- Communiquer sur les actions menées par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

La lutte contre la précarité énergétique

- Poursuivre la mise en réseau des acteurs qui interviennent sur la précarité énergétique,
- Massifier la rénovation énergétique de tous les types de logements.

Le développement de solutions d'habitat décentes pour les gens du voyage en demande de sédentarisation

- Accompagner la construction de réponses adaptées et diversifiées dans le cadre du Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

La prévention des expulsions

- Poursuivre et amplifier les engagements des acteurs dans le cadre de la charte renouvelée,
- Homogénéiser les pratiques (charte d'engagement) pour consolider la territorialisation des instances dans les arrondissements,
- Renforcer la prévention pour éviter les risques d'impayé et de perte du logement face à l'élargissement de l'accès au parc public des ménages prioritaires, vulnérable financièrement.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

Le SDAHGV fixe les obligations des collectivités pour la création d'aires d'accueil et d'aires de grand passage et trace des solutions en matière d'habitat des gens du voyage.

Les orientations stratégiques du SDAHGV sont les suivantes :

- La connaissance partagée des besoins,
- La fluidification et l'amélioration des conditions d'accueil,
- L'impulsion au développement de solutions adaptée à « l'ancrage »,
- L'amélioration de l'anticipation et de l'organisation des grands passages,
- L'ancrage territorial de l'accompagnement et la mobilisation de l'accès aux droits.

Le cahier territorial de Toulouse Métropole présentent la vision des enjeux et des actions à mener, à des échelles de projet :

<https://www.haute-garonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Habitat-logement-et-hebergement/Plan-Habitat-de-la-Haute-Garonne/Le-plan-habitat-de-la-Haute-Garonne>

Le PLUIH doit prendre en compte le PDALHPD et le SDAHGV.

Notions de conformité, compatibilité, prise en compte :

Un rapport de **conformité** impose le strict respect des règles supérieures.

L'obligation de **compatibilité** laisse au document inférieur une certaine marge de manœuvre mais ce dernier doit cependant permettre d'atteindre les objectifs qui figurent dans le document supérieur et, à minima, il ne peut en principe en contrarier la mise en œuvre.

La **prise en compte** implique seulement de ne pas s'écarter des orientations fondamentales.