



## La planification du territoire au service de l'habitat à l'heure de la sobriété foncière

Les évolutions législatives récentes portent l'objectif d'une plus grande sobriété énergétique et foncière. La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 marque une étape importante dans l'effort de rénovation énergétique à entreprendre puisque [les logements les plus énergivores ne pourront progressivement plus être proposés à la location](#). Elle prévoit la territorialisation des objectifs de sobriété foncière à l'échelle des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) d'ici novembre 2024, puis des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et enfin des plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce contexte, la planification de l'habitat prend une importance grandissante pour les collectivités.

### Le plan local d'urbanisme permet de définir la politique de la collectivité en matière d'habitat

Les PLU communaux et intercommunaux déclinent la politique des élus locaux en matière de logement, fondée sur un diagnostic permettant d'estimer les besoins actuels et futurs des habitants (voir l'encart [Deux outils au service de la connaissance des besoins en logements](#) en page 2). L'enjeu est de faire converger localement l'offre et la demande tout en intégrant les impératifs de sobriété foncière. Ainsi, le PLU peut inciter à mobiliser le potentiel issu de la résorption de la vacance, du recyclage des friches ou de la densification de l'habitat avant d'envisager des logements en extension de l'enveloppe urbaine.

Cette ambition peut se traduire dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « habitat » : [exemple du PLUiH de Gex](#).

→ *ci-contre* : exemple d'OAP thématique « formes urbaines », illustration réalisée par l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse

**Ressource utile :** [Porter la politique de l'habitat et du logement dans les PLU / PLUi](#)

### Le programme local de l'habitat (PLH) va plus loin avec une programmation quantitative et qualitative de l'habitat

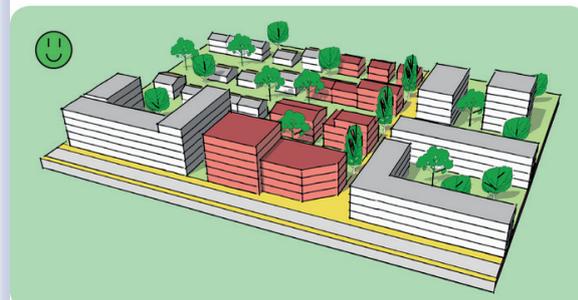
Un PLH (ou un PLU intercommunal valant PLH, de même valeur juridique) est davantage opérationnel, en visant une programmation quantitative et qualitative des logements. Il est obligatoire pour les communautés urbaines (ex : CUA), communautés d'agglomération (ex : Flers agglo) et CDC de plus de 30 000 habitants comportant au moins une commune de plus de 10 000 habitants (ex : Terres d'Argentan Interco). Les CDC sensibilisées à l'enjeu l'habitat, même non soumises à cette obligation, peuvent également entreprendre cette démarche (ex : CDC des Pays de L'Aigle).

Le PLH favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale en assurant une offre de logements diversifiée et équilibrée entre les communes, et entre quartiers et centre-ville d'une même commune, à proximité des services et réseaux de transports collectifs, tout en maîtrisant l'étalement urbain. Cette stratégie partagée au sein de la collectivité se traduit sous forme d'actions détaillées par zone géographique et par la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier.

Concrètement, les objectifs poursuivis par un PLH sont les suivants :

- permettre à chaque citoyen d'accéder à un logement qui corresponde à ses besoins tout au long de son parcours résidentiel (selon la taille du ménage, l'âge, le handicap...);
- prendre en compte les besoins diversifiés d'habitat : jeunes travailleurs, seniors, étudiants, saisonniers, gens du voyage...;
- développer la mixité sociale en équilibrant l'offre de logements sociaux sur le territoire ;
- améliorer les conditions de confort, notamment énergétique, des ménages-occupants du parc locatif privé et accélérer le renouvellement des parcs vétustes.

Schémas illustrant le principe de gradation des hauteurs bâties entre différentes typologies de tissus urbains et/ou de bâtiments :



#### Ressources utiles :

- ▶ [Un nouveau guide pour la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat](#) (DREAL Normandie)
- ▶ [METHODOLOGIE - Le programme local de l'habitat \(PLH\) en 20 questions](#) (CEREMA)

## Le PDH : un outil de mise en cohérence des politiques locales de l'habitat à l'échelle départementale

La mise en oeuvre d'un plan départemental de l'habitat (PDH) dans l'Orne favoriserait la coordination entre politique de l'habitat et politique sociale, en les déclinant de manière cohérente à l'échelle des bassins d'habitat, y compris dans les secteurs non couverts par des documents d'urbanisme, afin de répondre aux besoins en logement, notamment des personnes défavorisées. Un PDH se décline en :

- ▷ un diagnostic territorial partenarial sur le fonctionnement du logement qui permet d'identifier les enjeux en matière d'habitat, les compétences et les responsabilités de chacun des partenaires ;
- ▷ un document d'orientations comprenant les principes et les objectifs permettant de définir les actions à mettre en oeuvre pour répondre aux besoins en logement ;
- ▷ un dispositif d'observation.

## Focus sur les logements locatifs sociaux dans l'Orne (étude DDT de l'Orne de 2022)

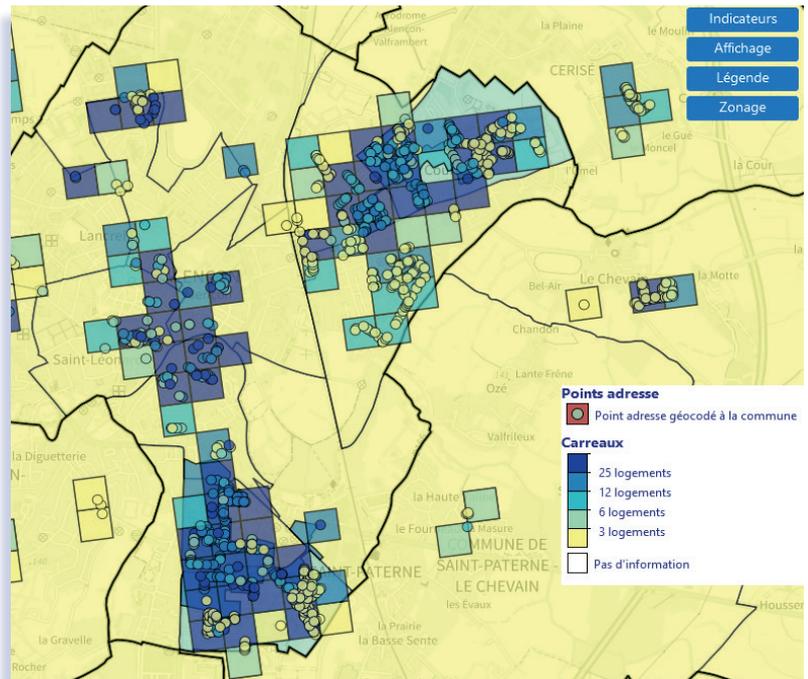
Le parc social ornaï occupé une place importante avec 21 518 logements, soit 16 % des résidences principales. Il se localise à 72 % dans la CUA, Flers Agglo, Terres d'Argentan Interco et la CDC des pays de l'Aigle ; 33 % des logements sont situés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

### Les points forts de la politique du logement social ornaï :

- Stratégie cohérente de développement et gestion des logements sociaux portée par deux bailleurs (Orne Habitat et Logissia) regroupés en société de coordination
- Bon partenariat entre État, collectivités et bailleurs
- Complémentarité entre le parc social et le parc privé
- Offre bien répartie en logement résidentiel (seniors, foyers de jeunes travailleurs)

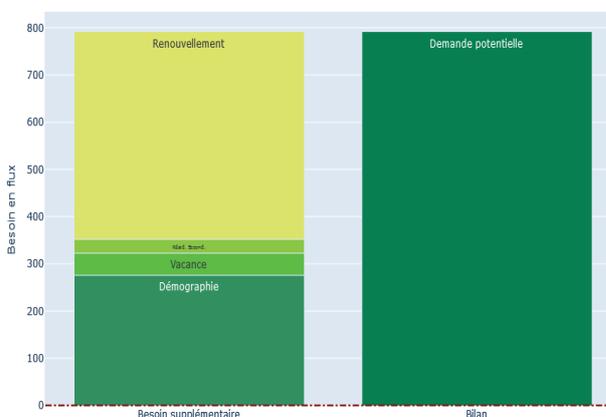
### Les axes d'amélioration :

- Documents stratégiques à développer pour aider les collectivités à se saisir des enjeux habitat
- Production de logements à réorienter vers les centres-villes pour favoriser la mixité sociale et vers les petits logements à loyer très modéré
- Adaptation au vieillissement / accessibilité du parc
- Traitement de la vacance des logements (7 % du parc social ornaï, 3 % en Normandie) à renforcer
- Lors des projets de construction neuve : déspecialisation des quartiers à l'échelle de l'agglomération



→ Ci-dessus : captures d'écran du portail cartographique de l'occupation du parc social, [site internet](#) développé par le GIP SNE (Groupement d'intérêt public - Système National d'Enregistrement de la Demande de Logement Social), à destination des professionnels du logement social

Pour aller plus loin : [Le parc de logements sociaux ornaï et ses habitants \(DDT 61\)](#)



→ ci-dessus : exemple d'estimation de besoin en logements d'un EPCI, tel que calculé via le site Otelo (capture d'écran du site internet). La demande potentielle s'élève ici à 792 logements, dont 276 correspondant à l'évolution du nombre de ménages.

## Deux outils au service de la connaissance des besoins en logements

→ [OTELO](#)

Mis à disposition gratuitement par le ministère de la Transition écologique, OTELO est un outil d'estimation des besoins en logements qui s'adapte aux spécificités de chaque collectivité grâce à la variété des paramétrages proposés. Il est conçu pour accompagner les volets habitat des SCoT, PLU et PLH : ses utilisateurs peuvent mobiliser une base de données très riche pour tester des scénarios portant sur la démographie, le mal-logement ou encore l'occupation du parc de logements (vacance, renouvellement, etc.).

→ [Demande potentielle en logements](#)

La DREAL Normandie, en partenariat avec les DDT et l'INSEE, a produit un outil d'estimation de la demande en logements, construit sur les mêmes bases que OTELO mais intégrant des indicateurs définis selon les scénarios d'aménagement du territoire étudiés : réduction de la vacance des logements, recentrage vers les pôles urbains, périurbain structuré...