



Note trimestrielle de l'Observatoire de l'Habitat de l'Hérault

Les mutations du paysage Héraultais

n°6

[Plus d'informations sur le site de l'ODDH...](#)

Avril 2015

La croissance soutenue du nombre de ménages, un étalement urbain qui se réalise le long du littoral et dans le Cœur d'Hérault avec l'apparition d'habitat collectif là où il y a encore 10 ans se construisaient uniquement des maisons, le paysage urbain de l'Hérault change et doit être contrôlé et piloté, par les collectivités locales.

Pierre angulaire de la programmation des collectivités locales en matière de logement, la quantification des besoins est un art bien difficile. Une notion qui englobe tous les aspects : de l'évolution des ménages (nombre, composition, espérance de vie, ...) au mode d'occupation des logements. L'Insee s'est attelé à cette difficile tâche : Jusqu'à l'horizon 2030, c'est de 9 515 logements supplémentaires par an dont le département de l'Hérault aurait besoin.

En 2013, le nombre de logements neufs est proche de la projection de l'Insee : 9 260 logements autorisés en 2013. Ce nombre de permis de construire est en baisse mais reste supérieur à celui de 2009, seuil le plus bas enregistré ces 10 dernières années

Toutefois, certains objectifs affichés dans les Programmes Locaux de l'Habitat, documents de référence de la programmation des objectifs, semblent difficiles à atteindre, voire très ambitieux au regard des réalisations des derniers exercices.

La planification des intercommunalités et ses documents cadres se déclinent et se superposent. Difficile donc de s'y retrouver. Le décret du 25 février 2015 relatif à la Procédure Intégrée pour le Logement doit améliorer leur lisibilité et leur cohérence.

La demande potentielle de logements à l'horizon 2030

En Août 2012, le ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie a publié une estimation de la croissance du nombre de ménages et du nombre de logements nécessaires à l'horizon 2030, voire 2050, en France métropolitaine. En Février 2015, l'Insee publie cette même étude centrée sur la région du Languedoc-Roussillon à l'horizon 2020, voir 2030.

Afin d'estimer le besoin potentiel de logements, plusieurs hypothèses ont été retenues (voir encadré ci-contre). En revanche, cet indicateur ne tient pas compte des situations de mal-logement ou de non-logement mais prend en considération les opérations affectant les logements existants telles que la destruction, les changements de destination des logements,

A partir de ces hypothèses, l'Insee estime que la population régionale augmenterait de 23 000 habitants supplémentaires par an. Cet accroissement entraînerait un besoin en logements supplémentaires dans la région

de l'ordre de 10 850 par an. D'autres critères, tels que le renouvellement du parc, la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires et le desserrement des ménages, entraîneraient un besoin de 10 300 logements supplémentaires par an. Au total, l'Insee estime le besoin en logements de la région Languedoc-Roussillon à 21 150 logements supplémentaires par an.

Hypothèses retenues par l'Insee (modèle Omphale)

- Fécondité stable à 1,95 enfant par femme
- Solde migratoire annuel de + 100 000 personnes
- Evolution annuelle moyenne de l'espérance de vie à la naissance de 1 an tous les 6,1 ans pour les hommes et tous les 7,7 ans pour les femmes
- Evolution tendancielle des comportements de cohabitation

l'Observatoire de l'Habitat

Au plan régional, jusqu'alors les besoins en logements émanaient pour deux tiers de l'accueil de nouvelles populations et pour un tiers des besoins de la population existante. Aujourd'hui, cette répartition tend au « moitié-moitié ». En effet, le desserrement des ménages explique un quart des besoins en logement tandis que la population migrante en explique 50%. Le reste est expliqué par le renouvellement du parc, les besoins en résidences secondaires et la variation du nombre de logements vacants.

Nous allons vers un étalement urbain de plus en plus important. En effet, du fait des revenus des Languedociens et des prix de ventes des logements, une dynamique se produit sur les territoires à la périphérie des aires urbaines. Pour l'Insee, « l'étalement urbain se poursuivrait ainsi le long de la frange littorale et à la périphérie, entre les aires urbaines et le long de l'autoroute A9. Il induirait une intensification des déplacements domicile-travail, essentiellement en voiture individuelle. »

L'Hérault concentrera à lui seul 45% des besoins de logements de la région.

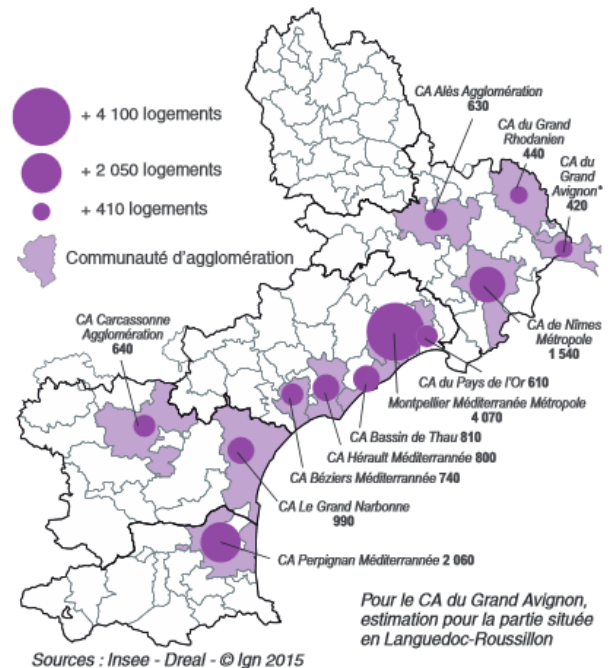
A l'horizon 2020, l'Insee estime que la Métropole montpelliéraine et les quatre communautés d'agglomérations du département de l'Hérault auraient besoin de 7 000 logements neufs par an.

Au plan national, le Commissariat Général au Développement Durable (CGEDD) estime un besoin national de constructions entre 300 000 et 350 000 logements par an.

Pour lire l'intégralité de l'étude régionale, [cliquez ici](#).

Pour lire l'intégralité de l'étude nationale, [cliquez ici](#).

Besoins potentiels en logements par an à l'horizon 2020



Besoins en logements à l'horizon 2020 (estimations Insee)

- En France métropolitaine : 332 000 par an
- En Languedoc-Roussillon : 21 600 par an
- Dans l'Hérault : 9 700 par an

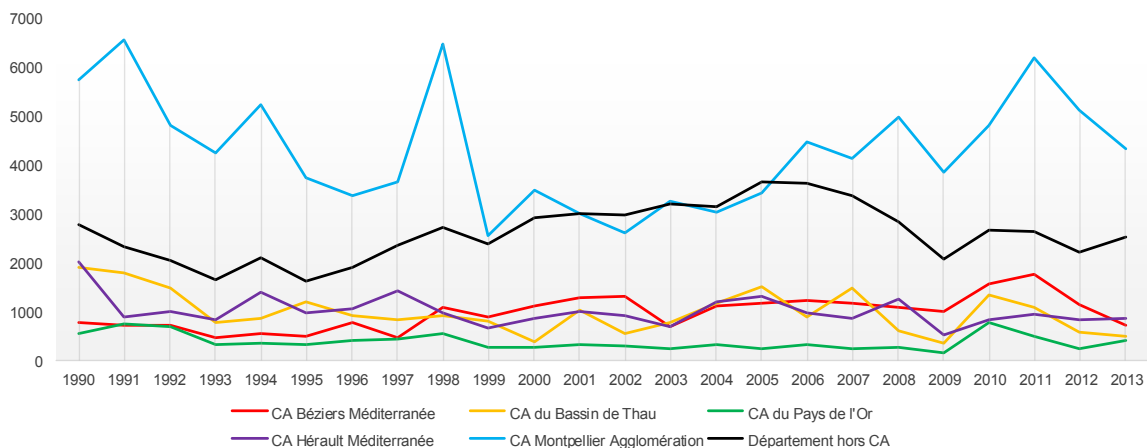
Moins de 10 000 permis de construire autorisés en 2013 dans le département

En données consolidées (2013), la tendance à la baisse se poursuit.

Tandis que la France métropolitaine accuse une baisse de 10% de son volume de permis de construire entre 2012 et 2013, le département de l'Hérault enregistre, pour sa part, un recul de 8%, correspondant à 791

logements autorisés de moins qu'en 2012. En effet, les statistiques ministérielles comptabilisent 9 267 logements autorisés dans le département en 2013, contre 10 058 en 2012, ce qui reste tout de même supérieur au niveau de 2009, seuil minimum atteint durant ces dix dernières années.

Evolution du nombre de permis de construire autorisés dans le département de l'Hérault



Source : SOeS Sit@del DREAL LR, logements autorisés en date réelle

On observe la même tendance sur les logements commencés. En effet, ces derniers accusent une baisse de 16% en 2012, par rapport à 2011, mais restent à un niveau plus élevé qu'en 2009.

Le démarrage laborieux du dispositif Duflot, succédant au Scellier pour l'investissement locatif, et le recentrage des aides à l'accession (PTZ ; voir graphique ci-dessous) sur les ménages les plus modestes conjuguent leurs effets pour expliquer, dans une large mesure, le ralentissement observé de la construction.

En suivi des données mensuelles, la tendance est à la reprise de la construction dans les principales agglomérations.

Les chiffres des autorisations de construire, en données mensuelles, constituent un indicateur avancé des tendances de la construction sur les principaux territoires du département. La comparaison des dernières données disponibles (Février 2015 comparé à Février 2014) fait ressortir une progression significative des permis de construire dans la métropole de Montpellier ainsi que les communautés d'agglomération de Bassin de Thau et du Pays de l'Or. Sur les autres territoires, la tendance à la baisse se poursuit, à l'exception de la Communauté d'Agglomération Béziers-Méditerranée où le nombre de permis reste stable.

Les logements « fantômes » !!

Fin Février 2015, le ministère du logement annonce une erreur dans le comptage des logements mis en chantier. Il semblerait que 58 600 logements aient été oubliés pour la production nationale 2014. Au total, depuis 2000, le déficit serait de 346 000 logements mis en chantier et non comptabilisés.

Deux raisons à cette erreur :

- L'instruction des permis de construire est confiée aux collectivités locales, très rapidement submergées par ce travail conséquent ;
- Les titulaires de permis de construire en maison individuelle omettent très souvent de signaler le début du chantier.

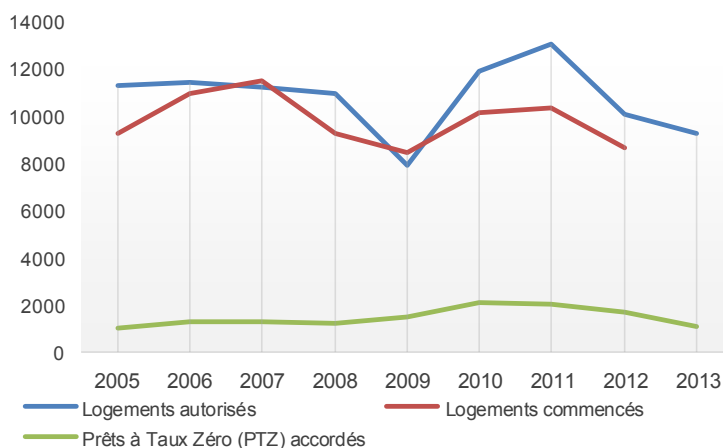
Afin de limiter les erreurs, le ministère a annoncé une nouvelle méthode statistique plus fiable, censée fournir des résultats plus fidèles à la réalité du terrain.

Nombre et évolution des logements autorisés sur 12 mois en glissement annuel

	Février 2014	Février 2015	Evolution en %
CA Béziers Méditerranée	746	760	+1,9 %
CA du Bassin de Thau	474	573	+20,9 %
CA du Pays de l'Or	284	313	+10,2 %
CA Hérault Méditerranée	600	491	-18,2 %
Montpellier Méditerranée Métropole	4247	5677	+33,7 %
CC du Pays de Lunel	281	210	-25,3 %
CC Vallée de l'Hérault	317	269	-15,1 %
Ensemble des autres CC	1754	1568	-10,6 %
Département de l'Hérault	8703	9861	+13,3 %

Source : SOeS Sit@del DREAL LR, logements autorisés en date de prise en compte

Evolution de la construction et des Prêts à Taux Zéro accordés dans le département de l'Hérault



Sources : SOeS Sit@del DREAL LR, logements autorisés et commencés en date réelle / SGFGAS

1 : Une évolution en glissement compare la valeur d'une grandeur à deux dates. Ici, il s'agit d'une comparaison entre les périodes Mars 2013-Février 2014 et Mars 2014-Février 2015.

Une construction au niveau des objectifs de chaque territoire ?

■ Suivi des objectifs du PDH et des PLH concernant la construction de logements ordinaires

Le premier Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Hérault prévoit un objectif de construction de l'ordre de 10 000 logements par an minimum, réparti sur différents secteurs. En parallèle, la Métropole montpelliéraine et trois agglomérations du département ont déterminé leurs objectifs dans un Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'exécution. Deux communautés de communes ont des PLH validés qui entreront en exécution

prochainement.

L'objectif départemental fut dépassé en 2011, atteint en 2012 et approché en 2013. Cependant, quelle que soit l'année, les territoires du nord, nord-ouest du département n'atteignent pas leurs objectifs. En outre, on constate que d'année en année, de moins en moins de territoires parviennent à réaliser leurs objectifs.

Avancée des objectifs annuels de construction en logements ordinaires

	Objectifs annuels du PDH	Objectifs annuels des PLH	Logements autorisés en ...		
			2011	2012	2013
Aire Métropolitaine de l'Est Héraultais	1 200 à 1 400		1 319	923	1 145
Bassin de Thau	1 000 à 1 200		1 247	672	867
<i>Dont CA du Bassin de Thau</i>		600*	1 077	554	477
CA Béziers Méditerranée	1 000 à 1 200	1 100	1 747	1 131	695
CA Hérault Méditerranée	800 à 1 000	861	927	821	859
Montpellier Méditerranée Métropole	4 000 à 5 000	5 000	6 186	5 118	4 326
CC Lodévois et Larzac	200 à 500	110**	106	104	76
Cœur du cœur d'Hérault	800 à 1 000		580	435	424
<i>Dont CC Vallée de l'Hérault</i>		450***	265	213	259
<i>Dont CC du Clermontais</i>		350***	315	222	165
Piémont Biterrois	1 000 à 1 200		942	854	875
<i>Dont CC La Domitienne</i>		345****	216	193	220
Département de l'Hérault	10 000 à 12 000		13 054	10 058	9 267

* : estimation ADIL 34

** : PLH validé en Avril 2015 et sera exécuté à partir de 2016

*** : Objectifs du PLH de la période 2008-2013

**** : PLH non validé et exécutoire en 2016

Source : SOeS Sit@del DREAL LR, logements autorisés en date réelle

■ Dont la construction de logements sociaux

Les décrets n°2013-670 et 2013-671 du 24 Juillet 2013 relèvent le seuil minimal de logements sociaux qui doivent désormais représenter 25% des résidences principales pour certaines communes situées en zone tendue. En parallèle, des objectifs sont également fixés dans le PDH et les PLH. Certains PLH se sont fixés des objectifs plus ambitieux que ceux retenus dans le PDH.

Seule l'agglomération de Béziers-Méditerranée a atteint chaque année ses objectifs. La Métropole Montpellier Méditerranée et la communauté d'agglomération du Bassin de Thau sont proches de leurs objectifs de construction de logements sociaux. A l'opposé, certains secteurs sont loin d'atteindre les leurs, ce qui conduit à s'interroger sur le niveau retenu pour la programmation de logements sociaux.

Avancée des objectifs annuels de construction en logements sociaux

	Objectifs annuels du PDH	Objectifs annuels des PLH	Logements sociaux financés en ...		
			2012	2013	2014
Aire Métropolitaine de l'Est Héraultais	280 à 350		44	149	80
Bassin de Thau	260 à 320		234	190	272
<i>Dont CA du Bassin de Thau</i>		282	219	116	236
CA Béziers Méditerranée	175 à 200	240	209	302	273
CA Hérault Méditerranée	260 à 320	260	166	256	95
Montpellier Méditerranée Métropole	1 150 à 1 350	1 500	1 464	1 372	1 107
CC Lodévois et Larzac	50 à 60		0	4	0
Cœur du cœur d'Hérault	160 à 200		156	74	54
<i>Dont CC Vallée de l'Hérault</i>		125*	90	74	54
<i>Dont CC du Clermontais</i>		95*	66	0	0
Piémont Biterrois	150 à 200		79	25	164
Département de l'Hérault	2 485 à 3 000		2 352	2 372	2 045

* : Objectifs du PLH de la période 2008-2013

Source : Infocentre Sisal

3 indicateurs sur l'évolution du parc de logements à suivre en parallèle de la construction

■ Le développement des résidences secondaires

Une partie des constructions concerne des résidences secondaires, c'est pourquoi il est important d'observer l'évolution de ces dernières.

Entre 2007 et 2011, le département comptait 535 résidences secondaires supplémentaires par an. Entre 2011 et 2013, on en dénombre 912 supplémentaires par an, pour un total de 111 600 résidences secondaires en 2013. 87% de celles-ci se situent le long du littoral, au sein de la métropole et de trois des agglomérations du département : Bassin de Thau, Pays de l'Or et Hérault Méditerranée.

La Métropole Montpellier Méditerranée et deux communautés de communes voient le volume des résidences secondaires augmenter de plus de 5% (cf carte ci-contre).

En revanche, on soulignera que leur part dans l'ensemble du parc de logements stagne au même niveau qu'en 2011. Ceci signifie globalement que le volume de résidences secondaires évolue au même rythme que celui de l'ensemble des logements. Il n'y a que dans le Lodévois et Larzac que l'on constate une baisse de plus d'un point de la part des résidences secondaires sur l'ensemble du parc.

■ L'évolution des logements vacants

Tandis que de nouveaux logements arrivent sur le marché, d'autres peuvent sembler moins attractifs, voire se dégrader au point de ne plus pouvoir accueillir d'habitants ou ne sont pas mis en location par les propriétaires. Il est essentiel d'observer l'importance de ce phénomène pour refléter la dynamique des marchés.

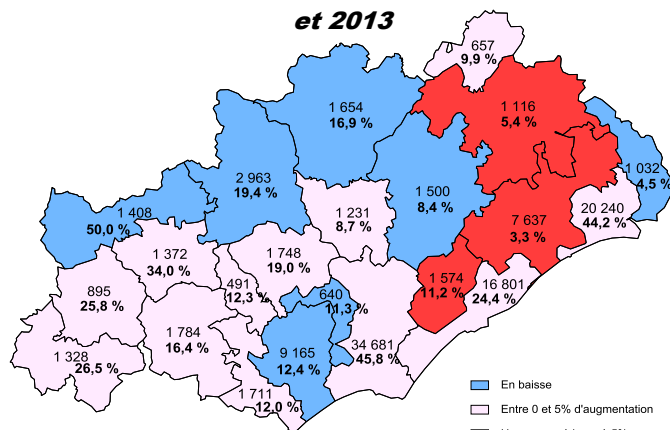
En 2013, FILOCOM dénombrait 61 500 logements vacants dans le département. 71% de ces derniers se situent dans la métropole et les 4 communautés d'agglomérations du département.

Dans l'Hérault, 9% du parc de logements est vacant, au même niveau que la France Métropolitaine. On constate une faible part de logements vacants à la périphérie des agglomérations et sur le littoral. A l'inverse, les territoires du nord et de l'ouest du département connaissent une vacance nettement supérieure à la moyenne, entre 13% et 18%. Cette part du parc tend à la stabilité, voire à la baisse dans quelques secteurs. En effet, entre 2007 et 2013, on constate des baisses dans l'agglomération du Bassin de Thau et dans 7 territoires, pouvant aller jusqu'à 5 points de différence dans la communauté de communes du Lodévois et Larzac. Seule la communauté de communes du Pays du St-Ponais connaît une hausse de sa part de logements vacants entre 2007 et 2013, même si, en volume, ceux-ci ne représentent que 650 logements en 2013.

Les résidences secondaires FILOCOM

Sont considérés comme résidences secondaires, par FILOCOM, les logements de vacances ou de week-end. Certaines résidences secondaires, proposées à la location saisonnière par l'intermédiaire d'une agence immobilière, sont classées en logements vacants ou en logements meublés soumis à la taxe professionnelle.

Evolution des résidences secondaires entre 2011 et 2013



XX : Nombre de résidences secondaires en 2013

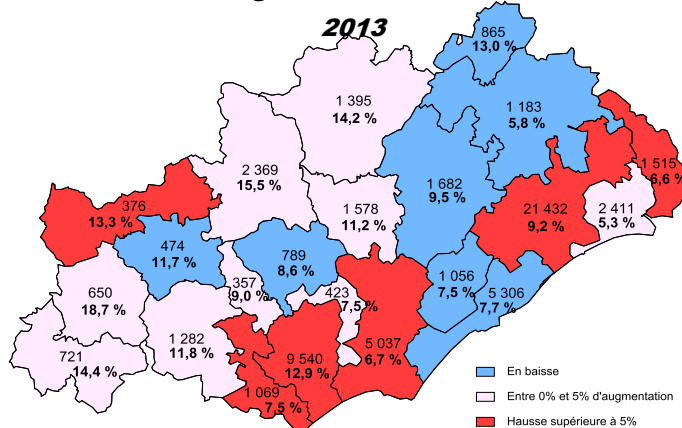
XX% : Part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements

Source : Filocom 2013

Les logements vacants FILOCOM

La source FILOCOM considère la situation d'occupation du logement au 1^{er} janvier de chaque année au regard de la taxe d'habitation, payée si le logement est occupé à cette date, ou non s'il est vacant. Elle prend en compte l'ensemble du parc, même en l'état d'abandon. En effet, aucun logement n'est retiré de la base DGFIP, si un justificatif de la démolition et une déclaration du propriétaire n'ont pas été fournis aux services fiscaux.

Evolution des logements vacants entre 2011 et 2013



XX : Nombre de logements vacants en 2013

XX% : Part des logements vacants dans l'ensemble du parc de logements

Source : Filocom 2013



■ L'étalement urbain et la densification

L'étalement urbain désigne un phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes. La raison première de ce phénomène est un souhait d'acquisition, émanant de la population, à un coût moindre que ceux pratiqués en région urbaine et dans un cadre de vie plus agréable, plus calme.

Alors qu'au recensement de l'année 1968 l'Hérault comptabilisait moins de 100 habitants au km², au recensement 2011 nous étions à 174 habitants au km² dans le département.

Les travaux du CG34 réalisés à partir des fichiers MAJIC DGFIP 2013 (cf carte sur le [portail de l'ODDH](#)) montrent une baisse de la surface consommée pour un logement passant de 500m² en moyenne dans l'Hérault pour la

période allant de 1999 à 2005, à 350m² pour la période 2006-2012. L'étalement urbain se conjugue ainsi avec une densification de l'habitat. Ce phénomène est très remarquable le long du littoral et dans le cœur d'Hérault. Ceci confirme l'attrait du cœur d'Hérault pour les primo-accédants qui y trouvent une maison individuelle à moindre coût, la tranquillité et l'accès à la métropole, facilité par l'autoroute gratuite.

On constate également une augmentation de la part des logements collectifs dans la construction dans le département. En effet, depuis 2005, la part de logements collectifs autorisés et commencés est, chaque année, supérieure à 50% de l'ensemble des logements autorisés du département.

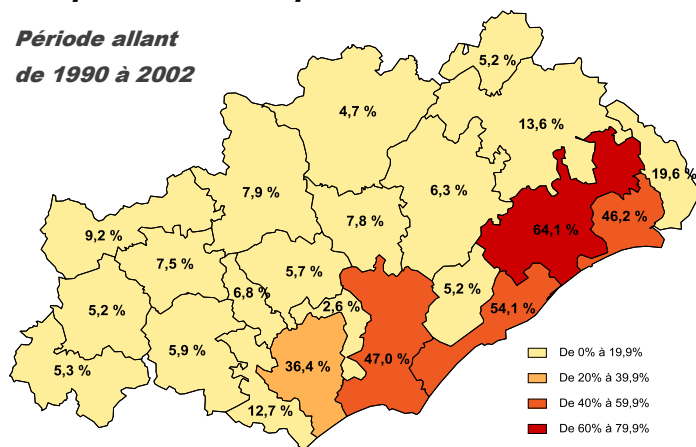
Illustration de l'étalement urbain à Juvignac



Source : Google Earth

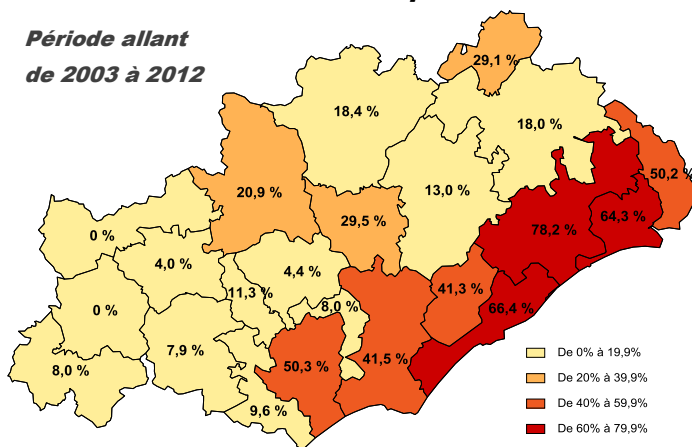
Comparaisons de l'importance du collectif dans l'ensemble des constructions sur 2 périodes distinctes

Période allant de 1990 à 2002



XX% : Part du collectif dans l'ensemble des constructions

Période allant de 2003 à 2012



XX% : Part du collectif dans l'ensemble des constructions

Source : SOeS Sit@del DREAL LR, logements commencés en date réelle

Et l'amélioration du parc existant ?

Lancé en mars 2013, le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) vise à enclencher une rénovation massive du parc de logements existant. Au niveau national, le secteur des bâtiments représente 24 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) et 44 % de la consommation finale d'énergie.

A l'horizon 2017, l'objectif est de rénover 500 000 logements par an, dont 120 000 logements sociaux et 380 000 logements privés.

Le plan vise avant tout à :

- lutter contre la précarité énergétique ;
- informer et orienter les particuliers sur les possibilités de rénovation de leurs logements et les aides existantes ;
- structurer la filière économique de la rénovation qui est fortement créatrice d'emplois.

La subvention ANAH

Les subventions ANAH permettent notamment le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements construits avant 1990. Elles sont attribuées en priorité aux propriétaires occupants très modestes, sous réserve d'effectuer des travaux permettant un gain énergétique minimum de 25%, et aux propriétaires bailleurs, s'ils s'engagent à pratiquer un loyer social ou intermédiaire pendant 9 ans et effectuent des travaux permettant un gain énergétique minimum de 35%.

En 2014, 896 logements ont bénéficié d'une aide ANAH dans le département, répartis comme suit :

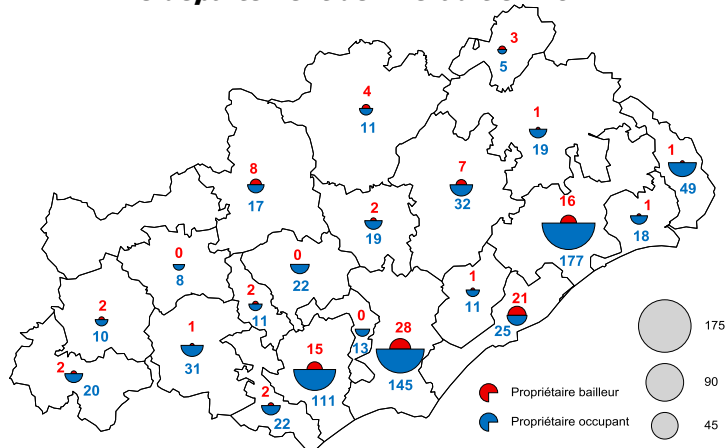
- 779 pour les propriétaires occupants, soit 87%,
- 117 pour les propriétaires bailleurs, soit 13%.

On constate que les travaux les plus fréquemment prévus par les propriétaires occupant sont le changement des fenêtres du logement. Viennent ensuite l'isolation des combles et le changement de chaudière. De façon plus sporadique, les demandeurs s'informent en vue de faire installer un poêle à bois ou

granules.

En moyenne, ces travaux permettent un gain énergétique de 40% sur l'ensemble des logements subventionnés. Il est de 38% pour les propriétaires occupants et de 57% pour les propriétaires bailleurs.

Répartitions des subventions ANAH accordées dans le département de l'Hérault en 2014



Source : Infocentre ANAH

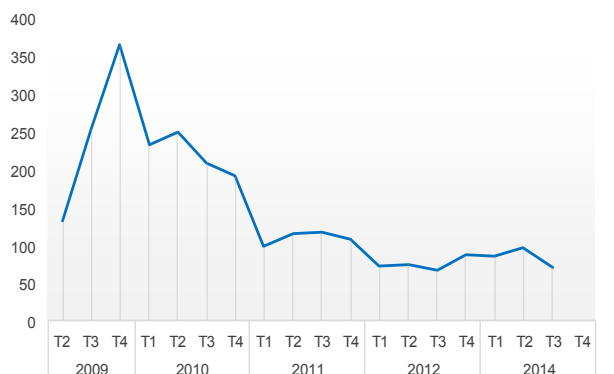
L'éco Prêt à Taux Zéro

Afin de rénover son logement, il existe également l'éco-PTZ. Mis en place au 1^{er} trimestre 2009, l'éco-PTZ est un prêt à 0% accordé pour des travaux de rénovation énergétique définis. Le montant maximum est fixé à 30 000 €. Afin d'en bénéficier, il suffit d'en faire la demande auprès d'un établissement bancaire. Les travaux devront être réalisés dans un délai de 2 ans et, depuis le 1^{er} septembre 2014, par des entreprises Reconnu Garant de l'Environnement (RGE). Ce prêt devra être remboursé sous 10 ans, voir 15 ans pour les travaux de rénovation plus lourds. Ce dispositif prendra fin au 31 décembre 2015.

Depuis son lancement, plus de 2 600 prêts ont été accordés dans le département, essentiellement au cours des deux premières années, 340 sur la dernière année. La majorité de ces prêts ont été accordés pour des maisons individuelles (89%) et/ou pour des propriétaires occupants (92%). En moyenne, ce sont 17 000 € qui sont prêtés par foyer, pour un montant de travaux moyen de 19 000 €.

Les ménages peuvent également bénéficier du crédit d'impôts transition énergétique pour lequel aucune statistique locale n'est disponible.

Evolution des Eco-PTZ dans le département de l'Hérault



Source : SGFGAS

TYPE D'HABITAT

- ⇒ Maison individuelle (89%)
- ⇒ Appartement (11%)

TYPE D'OCCUPANT

- ⇒ Propriétaire (92%)
- ⇒ Locataire (7%)
- ⇒ Logement vacant (2%)

Caractéristiques des logements rénovés grâce à l'éco-PTZ



EPOQUE DE CONSTRUCTION

- ⇒ Entre 1975 et 1989 (47%)
- ⇒ Entre 1949 et 1974 (32%)
- ⇒ Avant 1949 (21%)

Source : SGFGAS

Les aides de la région pour la rénovation énergétique de l'habitat

La région Languedoc-Roussillon a mis en place deux prêts destinés à financer des travaux de rénovation énergétique des logements habités à titre de résidences principales. Ces prêts peuvent être accordés à des propriétaires occupants ou bailleurs, sans conditions de ressources. Le prêt RENOV'LR « Premiers travaux » permet d'emprunter un montant maximum de 10 000 € au taux de 1% afin de financer un seul point de rénovation énergétique (remplacement des fenêtres, isolations de la

toiture, ...). Le prêt RENOV'LR « Performance » est un prêt à 0% pour un montant maximal de 20 000 € pour financer un ensemble de travaux. Pour y accéder, certaines conditions sont requises. Pour en savoir plus, [cliquez ici](#).

En 2014, la région a financé 532 prêts pour un total de 2 626 millions d'euros de travaux. Près de la moitié (49%) de ces prêts ont été souscrits dans le département de l'Hérault.

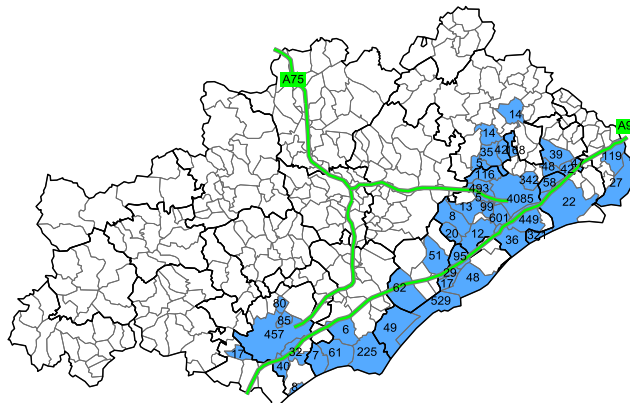
La commercialisation des logements neufs dans l'Hérault

Au 31 Décembre 2014, le bureau d'études Adéquation comptabilisait 283 programmes commercialisés dans le département de l'Hérault, soit 9 100 logements attendus d'ici 18 mois à 2 ans. 93% de ces logements commercialisés sont en collectif.

Parmi les 2 976 ventes de l'année 2014, 1 337 sont situées en secteur aménagé (ZAC), soit 45% des ventes effectuées dans le département de l'Hérault. La majorité de ces ventes, 98%, seront des logements collectifs. 80% de ces ventes en secteur aménagé dans le département se sont faites dans la Métropole montpelliéraine.

En moyenne, il faut compter 9 mois entre le début de la commercialisation du programme et la mise en chantier. Le chantier, quant à lui, dure en moyenne 17 mois. Si l'acquéreur achète son futur logement au début de la mise en commercialisation, il lui faudra attendre en moyenne 26 mois avant de pouvoir habiter son logement.

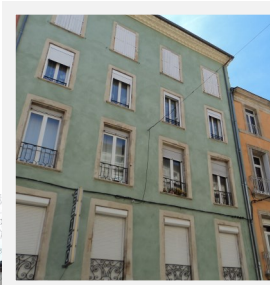
Nombre de programmes commercialisés au 4^{ème} trimestre 2014 dans l'Hérault



Source : Adequation

Le parc de logements
Chiffre clés

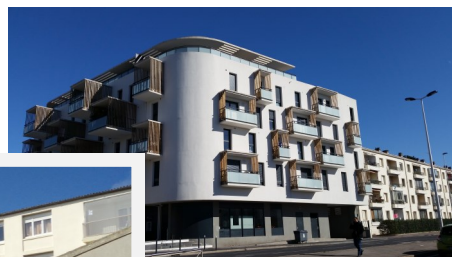
+40% en moyenne
de gain énergétique grâce
au programme Habiter
Mieux de l'ANAH en 2014



-8% de permis de
construire autorisés dans le
département entre 2012 et 2013



2 045 logements
sociaux financés en 2014
sur le département



61 500 logements vacants dans le
département dont **21 432** dans la
Métropole montpelliéraine en 2013

9 100 nouveaux
logements attendus dans
le département, au dernier
trimestre 2014

Un point sur l'actualité...

Modalités de mise en oeuvre de la Procédure intégrée pour le logement

(décret n°2015-218 du 25.2.15 : JO du 27.2.15)

La loi du 1^{er} juillet 2013 a autorisé le Gouvernement à adopter, par voie d'ordonnances, huit mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction et lever certains freins à la construction de logements tout en préservant les espaces naturels et en luttant contre l'étalement urbain. Parmi elles, figure l'ordonnance n°2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la Procédure intégrée pour le logement (PIL), codifiée à l'article L.300-6-1 du Code de l'urbanisme et entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014 (cf. Habitat Actualité n°136). L'objet de cette PIL, inspirée du certificat de projet, est de permettre au sein des unités urbaines, pour les opérations d'aménagement ou de construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (notamment le SCOT et le PLU) et l'adaptation des normes supérieures dans des délais beaucoup plus courts (DTA, SDAGE et SAGE, ZPPAUP, AVAP, SRCE, PCAET, PLH, etc.). Elle doit concourir, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines.

Le décret du 25 février 2015, applicable aux PIL engagées à partir du 27 février 2015, précise les modalités de mise en oeuvre de cette procédure en ce qui concerne :

- l'engagement de la PIL et l'autorité compétente pour la mener ;
- les informations et les pièces à transmettre à l'autorité compétente pour délivrer le permis dès la décision d'engagement de la PIL ;
- les mesures d'adaptation des documents de rang supérieur ;
- l'enquête publique organisée dans le cadre d'une PIL ne procédant pas à l'adaptation d'un document de rang supérieur ;
- la démarche unique d'analyse des incidences environnementales et la saisine d'une autorité environnementale unique ;

- la mesure facultative visant à faciliter la procédure d'instruction et la délivrance des autorisations requises en matière d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet bénéficiant de la procédure intégrée (délai d'instruction du permis réduit à un mois à compter de la date à laquelle la décision de mise en compatibilité de l'un des documents est exécutoire ou, si plusieurs de ces documents doivent être mis en compatibilité, de la date à laquelle la dernière décision de mise en compatibilité est exécutoire).

PIL : une instruction pour donner l'impulsion

Une instruction du gouvernement 18 mars 2015 invite les préfets à promouvoir et expliquer aux collectivités et établissements publics concernés la procédure intégrée pour le logement (PIL) et, le cas échéant, à la mettre en oeuvre. Cette instruction présente et explicite l'ensemble de la procédure et ses différentes étapes :

- l'engagement de la PIL,
- la démarche unique d'analyse des incidences environnementales,
- les mesures d'adaptation des documents de rang supérieur ;
- la possibilité de recourir à une PIL sans adaptation des documents de rang supérieur ;
- l'enquête publique organisée dans le cadre de la PIL.
- la possibilité de transmettre, dès l'engagement de la procédure, les pièces nécessaires à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (article L300-6-1, VI du code de l'urbanisme) ;

Plusieurs schémas de procédure annexés à [l'instruction du 18 Mars 2015](#) viennent illustrer les différentes étapes de la procédure, avec des exemples de cas.

Publication : ADIL 34

Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)

Comité de lecture : Laurent AUFRERE (CG34/PDA), Mireille BARA (DDTM 34), Gérard BOL (DDTM 34), Christine BERTRAND (DDCS/PVL), Gérard CASTEILL (CG34/PDS), Pierre CHABRAN (CG34/PDA), Fabrice CLASTRE (DDCS/PVL), Laetitia GAYRAUD (DDTM 34), Fabienne MEUNIER (CG34/PDS), Lucie POLLIN (DDCS/PVL) et Stéphane ZYRKOFF (CG34/PDS)

Etudes, rédaction et cartographie : Florent SERNOUX (ADIL 34), Jessica HAINIGUE (ADIL 34)

