

CONCOURS EXTERNE DE TECHNICIEN TERRITORIAL

SESSION 2026

ÉPREUVE DE QUESTIONS TECHNIQUES À PARTIR D'UN DOSSIER

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

Réponses à des questions techniques à partir d'un dossier portant sur la spécialité au titre de laquelle le candidat concourt.

Durée : 3 heures

Coefficient : 1

SPÉCIALITÉ : AMÉNAGEMENT URBAIN ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

Ce sujet comprend 27 pages.

Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend le nombre de pages indiqué.

S'il est incomplet, en avertir le surveillant.

- ♦ Vous répondrez aux questions suivantes dans l'ordre qui vous convient, en indiquant impérativement leur numéro.
- ♦ Vous répondrez aux questions à l'aide des documents et de vos connaissances.
- ♦ Des réponses rédigées sont attendues et peuvent être accompagnées si besoin de tableaux, graphiques, schémas...

Question 1 (9 points)

Depuis 25 ans, la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) vise à rééquilibrer l'offre de logement social et abordable en favorisant une répartition équilibrée du parc social.

- a) Quels sont les enjeux de la promotion de la mixité sociale dans l'habitat ? (2 points)
- b) Qu'est-ce qu'un contrat de mixité sociale ? (1 point)
- c) Comment le plan local d'urbanisme (PLU) peut-il traduire les objectifs de mixité sociale ? (3 points)
- d) Quels autres outils peuvent permettre à une collectivité de promouvoir et de mettre en œuvre la mixité sociale dans l'habitat ? (3 points)

Question 2 (5 points)

Vous êtes technicien territorial dans une ville moyenne de 25 000 habitants dont le territoire est en partie intégré à un site patrimonial remarquable (SPR).

- a) Quels sont les objectifs et outils d'une politique de protection du patrimoine sur un territoire ? (3 points)
- b) Comment ces outils peuvent-ils s'articuler avec les enjeux de la transition écologique ? (2 points)

Question 3 (6 points)

Vous êtes technicien territorial au sein de la communauté de communes de Technicom. Les élus s'interrogent au sujet de l'avenir de la zone commerciale du territoire située en périphérie, dont la conception initiale s'avère inadaptée aux enjeux actuels.

- a) La directrice générale des services vous demande de rédiger à son attention une note sur les enjeux de la transformation des zones commerciales pour les intercommunalités. (4 points)
- b) Quels leviers d'aménagement permettent de transformer une zone commerciale sans artificialiser de nouvelles surfaces ? (2 points)

Liste des documents :

- Document 1 :** « La loi SRU : avoir 20 ans en 2020 » (extraits) - *L'Institut Paris Région - Chronique du logement n° 8* - 10 décembre 2020 - 2 pages
- Document 2 :** « Faciliter la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers - Le site patrimonial remarquable (SPR) » (extraits) - *CEREMA* - Août 2021 - 3 pages
- Document 3 :** « Commission économie : repenser les zones commerciales périphériques » - *Intercommunalités de France* - 21 février 2025 - 2 pages
- Document 4 :** « Le contrat de mixité sociale » - *Ministère chargé de la ville et du logement* - Février 2023 - 4 pages
- Document 5 :** « Concilier la préservation du patrimoine et la transition écologique : le cas du centre ancien de Bordeaux » - *Pierre d'angle, le magazine de l'Association Nationale des Architectes des Bâtiments de France (ANABF)* - 6 décembre 2024 - 4 pages
- Document 6 :** « Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat » (extrait) - *Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité* - Avril 2015 - 1 page
- Document 7 :** « 80 000 hectares de foncier à transformer et un potentiel de 1,6 million de logements : ICADE et la SCET dévoilent la 1^{ère} édition du baromètre des entrées de ville commerciales » (extrait) - Communiqué de presse - *Icade et SCET* - 4 juin 2025 - 3 pages
- Document 8 :** « Comment faire un PLU efficace ? » (extrait) - *Département de l'Isère, Préfecture de l'Isère, CAUE de l'Isère* - Janvier 2021 - 5 pages

Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.

Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.

Dans un souci environnemental, les impressions en noir et blanc sont privilégiées. Les détails non perceptibles du fait de ce choix reprographique ne sont pas nécessaires à la compréhension du sujet, et n'empêchent pas son traitement.

La loi SRU : avoir 20 ans en 2020 (extraits)

Chronique du logement n° 8

10 décembre 2020

Chronique coécrite par Hélène Joinet, Philippe Pauquet et Anne-Claire Davy

Le 13 décembre 2000 était adoptée la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Son article 55 s'est affirmé comme une mesure phare de la politique du logement en imposant aux communes urbaines des territoires tendus de disposer d'un seuil minimum de logements sociaux, désormais fixé à 25 % de leur parc de résidences principales. Souvent décrié, contourné, retouché, ce dispositif a toutefois été conforté au fil du temps. En Île-de-France, 232 communes doivent encore atteindre ce taux légal.

Vingt ans après l'adoption de la loi, la crise sanitaire et économique que traverse le pays met en lumière, plus que jamais, l'importance d'un parc de logements à loyers abordables, susceptible de jouer un rôle d'amortisseur social. De plus, par son mode de financement spécifique, la production HLM joue un rôle contracyclique en temps de crise, un phénomène salvateur pour le secteur du bâtiment. Les fortes fractures territoriales, que connaît Île-de-France, continuent d'appeler des mécanismes de rééquilibrage, qui sont au cœur de la loi SRU.

(...)

Retour sur la production HLM en Île-de-France depuis 2001

Entre 2001 et 2018, près de 345 500 logements sociaux ont été mis en location en Île-de-France, soit environ 19 000 par an. Cette production conséquente est caractérisée par le poids élevé des opérations d'acquisition-amélioration (achat de logements dans le parc privé), qui représentent un tiers du total sur la période (49 % à Paris) ; et par l'importance croissante, au sein des opérations de construction, de la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) : 5 % des logements sur la période 2001-2006, 17 % sur 2007-2012 et 26 % sur 2013-2018 (moyenne de 18 % entre 2001 et 2018). Une progression qui fait craindre à certains bailleurs sociaux une perte de compétence sur la maîtrise d'ouvrage directe. Le bilan des agréments de logements sociaux montre aussi la part non négligeable des résidences s'adressant aux étudiants, jeunes travailleurs, seniors : elles représentent 20 % de la production entre 2003 et 2018. L'effort de production n'a cependant pas suffi à tarir la demande qui est passée de 288 000 ménages demandeurs en 1999 à près de 720 000 en 2018. Une demande principalement alimentée par les niveaux élevés des prix et des loyers du parc privé, faisant du parc social une alternative recherchée par de nombreux ménages en quête d'un logement adapté à leur taille et à leurs capacités financières. Dans ce contexte qui freine la mobilité, le parc HLM est devenu un lieu d'installation durable et non plus une étape du parcours résidentiel, entraînant une baisse des attributions, passées de 99 000 en 2000 à 74 500 en 2018.

(...)

Urgence des besoins versus stratégies de rééquilibrage

Alors qu'en Île-de-France la croissance des inégalités socio-spatiales et le constat de processus ségrégatifs rendent nécessaire la poursuite de politiques de mixité sociale et de rééquilibrage de l'offre sociale, la mise en œuvre de la loi SRU s'avère complexe. Après 20 ans d'application, une cinquantaine de communes concentrent encore 50 % du parc social francilien, tandis que 79 d'entre elles font l'objet d'un arrêté de carence, prononcé par le préfet, pour non-respect des objectifs sur la période triennale 2014-2016.

Un marché foncier tendu et un marché immobilier hyper segmenté et très concurrentiel conduisent, en effet, à ce que la construction neuve reproduise en grande partie les hiérarchies territoriales héritées, en matière de typologie, de niveaux de prix et de loyers. D'un côté, de nombreuses communes populaires continuent à produire une offre sociale alors qu'elles se situent au-delà des seuils SRU (près de 70 % des logements sociaux produits l'ont été dans des communes comptant des quartiers prioritaires de la politique de la ville). Mais elles offrent encore des opportunités foncières importantes à des prix compatibles avec le développement d'une offre abordable permettant de répondre aux besoins exprimés localement et régionalement (jeunes décohabitants, occupants du parc privé indigne, relogés du parc social démoli). De l'autre, des communes plus aisées, où le prix élevé du foncier, mais aussi des réticences locales à la mixité, conduisent à ce que les logements sociaux construits soient en majorité à loyer intermédiaire (PLS) destinés aux classes moyennes, ou des produits spécifiques (résidences pour étudiants, personnes âgées). En 2013, la loi Duflot renforçait le dispositif SRU en exigeant que les communes en rattrapage construisent au minimum 30 % de logements très sociaux. De l'autre côté du spectre, en arrêtant de subventionner les logements les plus sociaux dans les communes déjà au-delà des 30 %, la Région Île-de-France a souhaité donner un signal pour que cesse la concentration de la pauvreté.

Dans le contexte francilien, les objectifs de production d'une offre à la hauteur des besoins des plus modestes entrent ainsi en tension avec les enjeux de diversification territoriale. Côté face, cette situation est un moteur pour le développement de politiques de l'habitat d'échelle intercommunale, métropolitaine et régionale. Côté pile, elle constitue un point d'achoppement à la formulation d'un consensus politique entre territoires, pourtant clé pour les solutions à mettre en œuvre. Car si l'on stoppe les effets de concentration, quels seront les territoires prêts à prendre le relais pour produire du logement abordable, la pression sur l'offre locative la plus sociale s'accroît ?

(...)

*Faciliter la protection des enjeux
patrimoniaux et paysagers*

Le site patrimonial remarquable (SPR)

(extraits)

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



Les SPR font partie des servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation des sols en vue de protéger, conserver et de mettre en valeur le patrimoine culturel. Son périmètre d'application peut être très étendu. Il peut concerner des villes, villages et quartiers et les espaces ruraux ou paysages participant à la conservation et à la mise en valeur de ces villes, villages et quartiers. Leur institution permet de contrôler très largement les travaux réalisés dans leur périmètre lesquels sont soumis à un régime strict d'autorisation sous le contrôle des architectes des bâtiments de France (ABF).

Fiche outils - août 2021

Définition et champ d'application

Les sites patrimoniaux remarquables sont des outils visant à faciliter et à simplifier la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers identifiés sur un même territoire.

Leur champ d'application est assez large et peut intéresser tous types de territoires :

- Les SPR concernent des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente un intérêt public du point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager.

- Ils peuvent également s'appliquer à des espaces ruraux et des paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent, ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur (article L. 631-1 du code du patrimoine).

Ce champ d'application met en avant trois critères majeurs : le site (entité géographique identifiable et cohérente, à délimiter), son patrimoine et son caractère remarquable (intérêt historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager).

Substitution du site patrimonial remarquable aux AVAP, ZPPAUP et secteurs sauvegardés

Dans un souci de simplification des dispositifs de protection du patrimoine, les sites patrimoniaux remarquables (SPR) ont remplacé trois anciens dispositifs de protection et de valorisation des espaces d'intérêt architectural, patrimonial, urbain ou paysager :

- les **secteurs sauvegardés**,
- les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (**ZPPAUP**)
- et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (**AVAP**).

La loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) a prévu que les SPR s'y substituaient automatiquement. Les secteurs sauvegardés, ZPPAUP et AVAP créés avant le 8 juillet 2016 sont ainsi devenus de plein droit des sites patrimoniaux remarquables dès cette date -ce qui fait qu'on dénombrait déjà plus de 800 sites patrimoniaux remarquables au 8 juillet 2016. De la même façon, les projets d'AVAP mis à l'étude avant le 8 juillet 2016 sont devenus des SPR sitôt créés.

Des dispositions transitoires ont également été prévues pour maintenir certains effets de ces outils :

- Pour les secteurs sauvegardés, les éventuels plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) existant avant la loi sont applicables après le 8 juillet 2016 dans le périmètre du SPR ;
- Le règlement de l'AVAP ou de la ZPPAUP applicable avant le 8 juillet 2016 continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du SPR jusqu'à ce que s'y substitue un PSMV ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ;
- Certaines règles fiscales relatives aux secteurs sauvegardés et aux ZPPAUP ont aussi continué de s'appliquer dans certains cas.

(voir articles 75, 112 et 114 de la loi LCAP).

Intérêts et points de vigilance

- Le classement au titre des SPR est le fruit d'un partenariat entre les collectivités territoriales et les services de l'Etat ;
- Les enjeux propres au SPR sont retranscrits dans un plan (PSMV ou PVAP) qui doit être bien articulé avec le plan local d'urbanisme (en particulier pour le PSMV) ;
- Le classement en site patrimonial remarquable valorise le patrimoine du territoire par sa dénomination ;
- Cet outil est régulièrement utilisé, en compléments d'autres outils, pour revaloriser les centres-villes et centres-bourgs de territoires à enjeux de revitalisation ;
- Ce régime permet de contrôler la quasi-totalité des travaux affectant l'aspect extérieur des immeubles bâtis et non bâtis situés dans son périmètre ;
- La nécessité de mettre en place des outils de médiation et de participation citoyenne peut être perçue comme une contrainte, mais elle peut aussi faciliter l'appropriation des enjeux patrimoniaux par les acteurs du territoire et la population ;
- La possibilité d'avantages fiscaux et d'aides pour les travaux ;
- L'institution de périmètre de protection des abords peut venir compléter le SPR pour les parties du territoire communal non situées dans le périmètre du SPR.

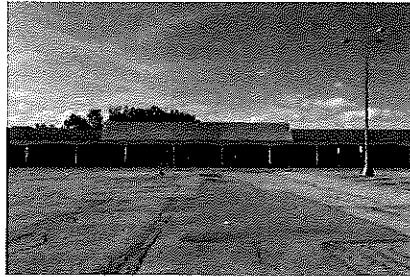
Textes de référence

- Code du patrimoine : principalement les articles L. 630-1 à L. 633-1 et R. 631-1 à D. 633-1
- Code de l'urbanisme : pour les plans de sauvegarde et de mise en valeur, voir principalement les articles L. 313-1 et R. 313-1 à R. 313-18
- Loi n° 2019-1461 du 27/12/2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, art. 112
- Loi n° 2016-925 du 7/07/2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, art. 114
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement pour un urbanisme rénové, art. 56.
- Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables
- Question écrite AN n° 10356, 10/07/2018, – Réponse du ministère de la cohésion des territoires publié au JO AN du 11/12/2018

Commission économie : repenser les zones commerciales périphériques

Le 11 février dernier, la commission économie d'Intercommunalités de France s'est réunie pour discuter de l'avenir des périphéries commerciales et des défis liés à leur reconversion. L'occasion de mettre en lumière la diversité des stratégies et des projets adoptés par les intercommunalités pour transformer ces espaces, avec un focus sur les friches commerciales et les outils d'urbanisme à mobiliser.

Publié le 21/02/2025



©iStock – Richard Wellenberger

LES ENJEUX D'UNE TRANSFORMATION NÉCESSAIRE

Les zones commerciales périphériques, héritage des années 1970 et de l'essor du commerce de masse, font aujourd'hui face à des défis majeurs : vieillissement des bâtiments, mutation des modes de consommation, montée du e-commerce et impératif de sobriété foncière. **Gabriel Baulieu**, vice-président d'Intercommunalités de France, a rappelé la responsabilité passée et actuelle des élus locaux en matière d'aménagement commercial et insisté sur l'importance d'une approche intercommunale concertée : « Transformer ces espaces ne signifie pas simplement et systématiquement y introduire du logement. Il s'agit d'imaginer des périphéries attractives, adaptées aux nouveaux usages et respectueuses des impératifs environnementaux. »

Cette transformation doit se faire en veillant à ne pas opposer les périphéries aux centres-villes, mais bien en les articulant pour préserver un équilibre territorial. Ceci ne pourra se faire qu'en **intégrant plus massivement les présidents d'Intercommunalités à la gouvernance des programmes de revitalisation Action cœur de ville ou Petites villes de demain.**

LES INTERCOMMUNALITÉS EN PREMIÈRE LIGNE DE LA TRANSFORMATION

Les débats ont permis d'identifier trois leviers essentiels pour réussir la mutation des zones commerciales :

Une gouvernance intercommunale forte, capable de fédérer les communes et d'assurer une vision d'ensemble du bassin de vie.

Une concertation avec les acteurs privés et économiques, permettant d'intégrer les besoins des entreprises et des commerçants.

L'importance d'une planification urbaine intégrée via les documents d'urbanisme tels que les PLUi, associée aux politiques de transition écologique et de mobilité, afin d'améliorer la renaturation d'une partie des espaces et de favoriser la mobilité douce, rendant ainsi ces zones plus durables et attractives.

Le **Grand Cahors** s'est imposé comme un exemple en lançant une **grande opération d'urbanisme (GOU)** pour la reconversion de son entrée sud. Une initiative ambitieuse qui vise à combiner sécurité, renouvellement urbain et renaturation de l'espace public.

LE TÉMOIGNAGE DU GRAND CAHORS : UNE PREMIÈRE GOU HORS MÉTROPOLE

L'expérience du Grand Cahors, première agglomération de taille intermédiaire à initier une **GOU**, est particulièrement précieuse. **Hélène Marre**, représentante de l'agglomération, a détaillé les spécificités du projet : « La transformation de notre entrée sud est une opportunité pour repenser totalement l'aménagement de cet espace stratégique. Grâce au projet partenariat d'aménagement et la toute récente GOU, nous avons pu mobiliser des outils puissants comme le droit de préemption sur les baux commerciaux et le permis d'innover. »

Ce projet, qui s'appuie sur un partenariat avec plusieurs acteurs institutionnels, vise à renforcer l'attractivité économique tout en prenant en compte les risques d'inondation sur cette zone depuis plusieurs décennies.

LES FRICHES EN ZONES COMMERCIALES : UN RÉSERVOIR INEXPLOITÉ DE FONCIER ÉCONOMIQUE ?

L'intervention de **Nicolas Gillio**, chef de mission « Économie et territoire » au CEREMA, a apporté un éclairage sur le potentiel de reconversion des friches en zones commerciales. Une récente étude menée en partenariat avec Intercommunalités de France a révélé que ces espaces vacants pourraient jouer un rôle clé dans un contexte de densification foncière et dans la réindustrialisation des territoires.

« Avec l'évolution des comportements de consommation et la montée du e-commerce, de nombreux espaces commerciaux deviennent sous-utilisés. Ces friches de tous types pourraient constituer une formidable opportunité de reconversion pour des activités productives, industrielles ou artisanales, tout en répondant aux impératifs de sobriété foncière », d'après Nicolas Gillio.

L'étude souligne plusieurs points clés :

- **Un besoin en foncier industriel non satisfait**, alors que 60 % des intercommunalités déclarent manquer d'espaces pour accueillir de nouvelles entreprises.
- **Des friches bien situées** : les zones commerciales de périphérie constituent bien un « réservoir » pour accueillir des activités industrielles et logistiques. Selon le recensement des sites économiques, fondé sur un ensemble de 4 111 périmètres et 1 678 sites à vocation commerciale (les zones commerciales de périphérie), il existe au moins 123 sites comportant 166 friches au total (soit 1,3 friche par site en moyenne, d'une surface médiane de 0,4 hectare) dans ces zones. Ces espaces, souvent déjà connectés aux réseaux de transport et aux infrastructures urbaines, offrent un potentiel majeur pour des projets de réindustrialisation et de développement économique.
- **Un manque de données exhaustives**, avec un besoin de recensement et d'observation locale systématique pour optimiser leur réutilisation. L'identification des friches de manière exhaustive et actualisée, ainsi que la mise en *open data* de certaines friches sur son territoire, permettent de conduire des analyses multithématiques. L'outil Urban-SIMUL du Cerema, gratuit pour les collectivités, facilite la constitution d'un observatoire local. Le Cerema a également la capacité d'apporter une aide à la construction d'observatoires locaux de friches.
- Le **CEREMA** propose ainsi aux collectivités des outils d'identification et d'analyse pour intégrer ces friches dans leurs stratégies de développement économique.

LES PERSPECTIVES ET RECOMMANDATIONS

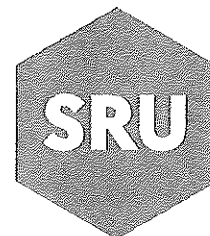
Les échanges au sein de la commission ont permis d'identifier plusieurs priorités pour les années à venir :

- **Encourager une reconversion mixte et équilibrée**, évitant une transformation exclusive en logements au détriment des activités économiques.
- **Renforcer les outils de financement et d'ingénierie**
- **Adapter la fiscalité locale aux enjeux de transformation des périphéries commerciales**, pour accompagner les mutations sans fragiliser les ressources des collectivités.

Le contrat de mixité sociale

2023
2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logements sociaux dans les communes déficitaires



Loi 3DS
21 février
2022

Cette loi introduit le contrat de mixité sociale comme un outil majeur du dispositif de l'article 55 de la loi SRU.

Un objectif réaffirmé

Les communes les plus peuplées doivent disposer de 25 % de logements sociaux (ou 20 % dans certains cas) au sein de leurs résidences principales. L'enjeu est de permettre une fluidité des parcours résidentiels dans ces communes, au service de la mixité sociale et de l'attractivité des territoires.

33%

Un rattrapage pérennisé et davantage soutenable : les communes déficitaires doivent produire des logements sociaux conformément à une trajectoire de rattrapage définie par la loi. Pour chaque période triennale, l'objectif est de réaliser 33 % des logements manquants*. Tous les 3 ans, l'atteinte de cet objectif est évaluée à l'occasion du bilan triennal et l'objectif pour la période suivante est recalculé.

* 50 % pour les communes dont le taux de LLS présente un écart compris entre 2 et 4 points avec le taux cible et 100 % pour les communes dont le taux de LLS présente un écart inférieur à 2 points avec le taux cible.

Le contrat de mixité sociale, qu'est-ce que c'est ?

« Un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage » (article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation) : une feuille de route à visée opérationnelle pour réussir la période triennale 2023-2025.

À qui s'adresse le contrat de mixité sociale ?

Toute commune déficitaire en logements sociaux peut demander au préfet de conclure un contrat de mixité sociale. C'est l'outil privilégié de dialogue entre les acteurs locaux pour optimiser les outils mobilisables pour la production de logements sociaux. Les communes carencées se le voient systématiquement proposer.

Qui le signe ?

D'autres acteurs peuvent participer à l'élaboration du contrat de mixité sociale, voire en être signataires : Conseil départemental, établissements publics fonciers, établissements publics d'aménagement, bailleurs sociaux, etc.

* Sur le territoire de la métropole du Grand Paris (MGP) : le maire, le président de la MGP, le président de l'EPT et le préfet.

3 signataires obligatoires*



Maire



Préfet



Président de l'EPCI

Une diversité de partenaires pour amplifier la mobilisation en faveur du logement social.

Aménagement des objectifs de rattrapage

À titre dérogatoire, le contrat de mixité sociale peut venir – sous certaines conditions – aménager l'objectif légal de rattrapage fixé à 33 % des logements manquants à réaliser sur une période triennale.

Non automatique

Le contrat de mixité sociale ne comporte pas nécessairement d'aménagement des objectifs. Cette faculté ne peut être décidée qu'avec l'accord de l'ensemble des signataires, sur la base d'éléments objectifs et négociés.

Un rythme adapté en contrepartie d'engagements ambitieux et tangibles

La commune sollicitant un aménagement des objectifs doit non seulement démontrer les difficultés qu'elle rencontre pour produire du logement social, mais aussi l'ampleur des outils et moyens qu'elle mobilise déjà pour y parvenir.

Limité dans le temps

L'aménagement des objectifs n'est valable que sur la durée du contrat de mixité sociale et ne peut se poursuivre (sauf exception) au-delà de 2 ou 3 périodes triennales.

1^{re} modalité d'aménagement : l'abaissement du rythme de rattrapage

l'abaissement du rythme de rattrapage

Une commune peut voir son objectif de rattrapage abaissé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale, jusqu'à 25 % des logements sociaux manquants.

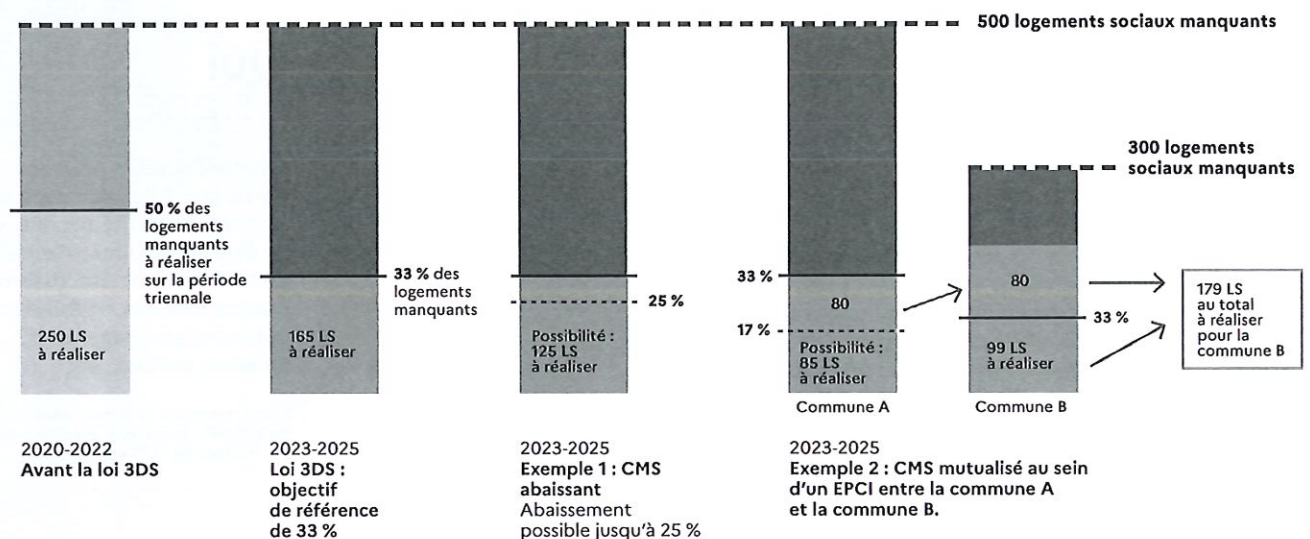
2^{de} modalité d'aménagement : la mutualisation intercommunale

la mutualisation intercommunale

L'objectif de rattrapage de 33 % des logements manquants à réaliser peut être réparti et modulé entre communes déficitaires d'un même EPCI. Une commune peut voir son objectif abaissé dans la limite de 17 % des logements manquants, en contrepartie de la prise en charge par une ou plusieurs autres communes déficitaires du différentiel de logements à produire. Cela nécessite l'accord de toutes les communes concernées, l'existence d'un PLH exécutoire et l'avis de la commission nationale SRU.

Et concrètement ?

Illustrations avec une commune déficitaire ayant 500 logements sociaux manquants



Outils et leviers en faveur de la production de logements sociaux

Le cœur du contrat de mixité sociale est de donner une traduction opérationnelle aux objectifs de production de logements sociaux. Comment? En s'assurant que tous les leviers sont activés et que des engagements concrets sont actés dans le contrat de mixité sociale. En ce sens, la convergence et la complémentarité des actions aux niveaux communal et intercommunal sont une clé de réussite majeure.

ACTION FONCIÈRE

Analyser, détecter et maîtriser pour fournir la matière première des projets

- Analyse des gisements fonciers
- Mobilisation du foncier public
- Utilisation du droit de préemption urbain
- Formalisation d'une stratégie d'action foncière

URBANISME ET AMÉNAGEMENT

Mobiliser les outils pour réguler et agir

- Utilisation optimale des droits à construire
- Secteurs de mixité sociale des PLU(i)
- Densification douce et intensification urbaine
- Maîtrise publique de l'aménagement

PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Mettre en place les conditions pour réussir les projets

- Diversité des besoins en logements sociaux
- Mobilisation financière des partenaires
- Utilisation des dépenses déductibles SRU

ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES

Rendre la mixité sociale effective

- Conférence intercommunale du logement (CIL)
- Convention intercommunale d'attribution (CIA)
- Cotation de la demande locative sociale

Le contrat de mixité sociale doit nécessairement être articulé avec les politiques locales de l'habitat, du logement et de l'aménagement (programmes locaux de l'habitat, documents d'urbanisme...) pour permettre de l'inscrire dans une vision transversale et mobilisatrice.

Que retrouve-t-on dans un contrat de mixité sociale ?

Le contrat de mixité sociale, un document composé de 3 volets :

1

Des points de repère sur la situation du logement social sur la commune.

2

Un état des lieux des outils déjà actionnés, dans une logique évaluative.

3

La feuille de route pour la période 2023-2025 :

- article 1 : actions et engagements à mettre en œuvre.
- article 2 : objectifs de rattrapage pour la période triennale à venir (quantitatifs et qualitatifs).
- article 3 : liste des projets de logements sociaux pour y contribuer.
- article 4 : gouvernance, suivi et animation du contrat de mixité sociale.

Il peut être signé pour une seule commune ou regrouper plusieurs communes d'un même EPCI. Seul le contrat de mixité sociale mutualisant est nécessairement conclu à l'échelle de toutes les communes déficitaires de l'intercommunalité.



Logements sociaux, de quoi parle-t-on ?

Le dispositif de l'article 55 de la loi SRU vise une grande diversité de logements : logements des organismes HLM, des SEM, logements privés conventionnés avec l'ANAH, résidences sociales et pensions de famille, intermédiation locative, logements étudiants, logements en accession abordable à la propriété (PSLA et bail réel solidaire), etc.

3 ans

C'est la durée du contrat de mixité sociale, en lien avec une période triennale donnée

Quand ?

Ayant vocation à contribuer à l'atteinte des objectifs pour une période triennale donnée, il doit être signé le plus en amont possible.

Soit dès l'été 2023 pour les contrats concernant la période 2023-2025.




Les DDT-M (DEAL en Outre-Mer) se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans ces démarches

POUR EN SAVOIR PLUS :

Accéder au guide complet sur les contrats de mixité sociale – décembre 2022 :

www.ecologie.gouv.fr/guide-contrats-mixite-sociale-2023-2025

Concilier la préservation du patrimoine et la transition écologique : le cas du centre ancien de Bordeaux

 anabf.org/pierredangle/dossiers/formation-aue-abf/concilier-la-preservation-du-patrimoine-et-la-transition-ecologique-le-cas-du-centre-ancien-de-bordeaux

6 décembre 2024

Par Coline Boyer Architecte des bâtiments de France, adjointe à la cheffe de service de l'UDAP de la Vienne

En 2050, Bordeaux pourrait atteindre des températures similaires à celles de Séville aujourd'hui, avec des épisodes de canicule pouvant frôler les 50°C. Cette situation pose une question cruciale : comment adapter cette ville, riche en patrimoine historique et dont le centre ancien est classé au patrimoine mondial de l'Unesco, face aux bouleversements climatiques pour en garantir l'habitabilité ? Et comment pouvons-nous, en tant qu'ABF, accompagner ces changements nécessaires ?

Cinquième métropole française, Bordeaux se distingue par son patrimoine architectural unique, hérité du siècle des Lumières. Classée au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2007 sous le nom de "Bordeaux, port de la Lune", la ville doit cette reconnaissance à ses trois cent soixante-seize monuments historiques, ses façades ouvertes sur la Garonne et ses bâtiments en pierre de taille de styles classique et néoclassique. La protection du centre ancien repose principalement sur un Site patrimonial remarquable (SPR) couvrant cent cinquante hectares et plus de quatre mille immeubles. Créé en 1967 et réglementé par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) depuis 1988, la dernière révision, arrêtée en 2022, a permis d'intégrer de nouveaux enjeux, notamment environnementaux.

Pourtant, cette richesse patrimoniale fait face à des menaces accrues liées aux changements climatiques, rendant nécessaire une réflexion sur son avenir.

Les projections pour 2050 annoncent des vagues de chaleur multipliées par trois et des risques d'inondation plus fréquents. Ces conditions accentueront des phénomènes déjà observés, comme les îlots de chaleur urbains (ICU), auxquels le centre ancien de Bordeaux est particulièrement exposé en raison de sa densité urbaine et de sa faible proportion d'espaces verts (seulement vingt mètres carrés par habitant, soit deux fois moins que la moyenne des grandes villes françaises).

La Convention citoyenne de Bordeaux en 2024 a mis en lumière une forte demande des habitants pour « *...une ville vivable et végétale [plutôt] que classée et invivable...* ». Cette demande d'une nécessaire adaptation a amené l'élection d'une municipalité écologiste en 2020, en rupture avec la vision de la ville.

« ...Bordeaux est une ville minérale (et très protégée au titre du patrimoine), [où] les contraintes architecturales ne doivent pas constituer des barrières [à la transition écologique]... »

L'adaptation climatique des centres anciens

L'adaptation de la ville au changement climatique s'articule autour de trois axes :

- **La lutte contre les îlots de chaleur urbains :**

Le centre ancien de Bordeaux, dense et minéral, est particulièrement vulnérable aux îlots de chaleur urbains. La municipalité a lancé plusieurs initiatives pour lutter contre ce phénomène, notamment la végétalisation d'espaces publics par la plantation d'arbres et en pied de façades. Bien que nécessaires, ces mesures ponctuelles ont un impact limité sur la température globale de la ville.

En outre, on constate un manque de coordination entre les actions imaginées dans le cadre du PSMV et les actions menées. Or, si elles ne sont pas cadrées en amont avec l'ABF, ces plantations peuvent dénaturer la perception du centre historique voire, à moyen terme, accélérer la dégradation des matériaux anciens.

- **Rénovation thermique des bâtiments anciens :**

Les bâtiments anciens sont intrinsèquement durables, avec des modes de construction qui favorisent la ventilation naturelle grâce à leurs matériaux durables. Toutefois, ils posent des défis pour s'adapter aux modes de vie contemporains et au confort thermique. La thermographie aérienne réalisée à Bordeaux en 2018 montre des déperditions de chaleur accrues dans le centre ancien. Malheureusement, on constate une contradiction entre les politiques nationales de préservation du patrimoine architectural demandées, notamment par le PSMV, et celles de rénovation des logements, par exemple leur isolation par l'extérieur, appuyées par des aides financières locales.

- **Développement des énergies renouvelables**

La volonté municipale est de « *faire de Bordeaux une ville solaire...* », en facilitant... les projets EnR des habitants à travers la mise en œuvre des zones d'accélération des EnR (ZAEEnR) y compris sur le centre ancien. Ils souhaitent notamment montrer l'exemple en installant des panneaux solaires sur des monuments emblématiques comme le Grand Théâtre et la mairie. Cette position introduit un discours contradictoire de la puissance publique, principalement dans le centre-ville, où les toits sont en tuiles canal et où le PSMV interdit l'installation de panneaux solaires sur les constructions existantes.

En résumé, les élus de Bordeaux montrent une forte volonté d'agir face aux défis climatiques à travers des politiques de végétalisation, de rénovations thermiques et de promotion des énergies renouvelables. Toutefois, on constate un manque de différenciation des secteurs patrimoniaux et de prise en compte des règles du PSMV. En outre, peu d'actions fortes et coordonnées ont été entreprises dans le centre ancien, limitant leur impact. L'absence de consensus entre les différents acteurs du territoire fragilise l'acceptabilité des politiques publiques par les habitants.

Vers une conciliation entre patrimoine et transition écologique : le rôle de l'ABF

Face à ces défis, le rôle de l'architecte des bâtiments de France (ABF) est essentiel. Il s'agit d'accompagner les acteurs locaux — élus, citoyens, services de l'État — dans la mise en œuvre d'actions conciliant protection du patrimoine et adaptation climatique.

- **Accompagnement de la collectivité et des élus**

Le premier point est le développement d'une vision partagée entre l'État et la Ville pour la gestion du PSMV face au changement climatique. Impliquer les élus et les services de la collectivité est crucial pour assurer un portage politique effectif du PSMV, qui doit devenir un outil opérationnel partagé. Le renforcement des permanences des ABF à l'Hôtel de Ville avec la présence régulière des élus, ainsi que la mise en place d'une co-instruction des projets entre l'UDAP et Bordeaux Métropole permettrait une avancée vers la création d'une culture commune de la puissance publique, et donc vers une instruction plus efficace, moins chronophage et moins conflictuelle.

- **Évolution du PSMV**

À moyen terme, ce partage pourrait conduire à l'ajustement du PSMV. Par exemple, pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, de nouveaux sous-secteurs pourraient être identifiés afin de mener des actions spécifiques, telles que la végétalisation d'espaces publics prioritaires, l'utilisation de revêtements de sol à albédo élevé, la création de logements traversants et la réduction de la densité urbaine, etc.

Afin de penser la rénovation thermique en adéquation avec la préservation du patrimoine, le règlement pourrait intégrer des méthodes traditionnelles de construction, ou l'interdiction de supprimer les combles non habitables.

Concernant les énergies renouvelables, il est essentiel de préserver les toits en tuile canal et d'installer des panneaux solaires seulement dans des zones non patrimoniales. Cependant, certaines toitures sans intérêt architectural et/ou patrimonial du centre ancien, non visibles depuis l'espace public — comme celle de l'immeuble de la FNAC — pourraient accueillir des panneaux solaires.

- **Accompagnement des citoyens et artisans**

Renforcer la communication autour du PSMV permettrait d'encourager des comportements respectueux et durables tout en confortant l'acceptabilité des décisions liées à la préservation du patrimoine. Cela inclut la facilitation de l'accès à l'information — réalisation de fiches conseils, publication de tous les documents du PSMV sur le site de la métropole, etc. — et le renforcement des lieux d'animation autour du patrimoine, comme le CIAP .

- **Accompagnement des autres services de l'État**

Il est également nécessaire d'accompagner les autres services de l'État présents sur le territoire pour surmonter les divergences de politiques publiques, trop souvent conduites en silos, et le manque de prise en compte du patrimoine dans les stratégies de transition écologique. Renforcer la pédagogie et faire des UDAP des acteurs systématiques dans la planification et le financement de la transition écologique pourrait permettre de valoriser le patrimoine dans les projets, voire à placer le patrimoine comme critère de financement pour les projets liés à la transition écologique.

- **Accompagnement des agents des DRAC et UDAP**

Enfin, un dernier point important est le renforcement des compétences des agents des DRAC en matière de transition écologique, à travers des formations spécifiques au patrimoine, obligatoires pour tous les agents, ou encore des échanges d'expériences et de bonnes pratiques. Au-delà des démarches régionales déjà en cours, il serait intéressant de les étendre aux UDAP de régions différentes mais confrontées à des enjeux similaires, par exemple celles des différentes métropoles françaises.

Conclusion

L'adaptation de Bordeaux au changement climatique est un enjeu complexe qui nécessite une approche intégrée et concertée. Cela permettra d'adopter une posture cohérente envers les pétitionnaires et d'assurer une action efficace pour adapter les centres anciens. Les ABF ont un rôle déterminant à jouer afin de protéger le patrimoine des impacts négatifs du changement climatique, éviter qu'il ne soit considéré comme un frein à l'adaptation des territoires, mais garantir une bonne conciliation entre la préservation du patrimoine et la transition écologique.

En encourageant une meilleure collaboration entre les acteurs locaux, en renforçant la communication et en adaptant les réglementations patrimoniales aux enjeux climatiques, il est possible de garantir que le patrimoine ne soit pas perçu comme un frein, mais bien comme une ressource pour construire une ville plus résiliente.

Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat

(extrait)

Enjeux et objectifs

Un des objectifs prioritaires des politiques d'aménagement est de proposer un parc de logements diversifié pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, en termes de taille, de statut d'occupation (accession, location), de forme d'habitat et de mode de financement (libre, maîtrisé, social) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur tout le territoire. Elle favorise ainsi le développement de la mixité sociale et générationnelle.

Adapter l'offre aux moyens et besoins des personnes présentes et à venir sur le territoire est un enjeu principal pour les collectivités. Connaître l'offre en logements sur le territoire et comprendre le fonctionnement du marché, en lien avec les évolutions sociodémographiques et sociétales, est donc primordial. L'allongement de la durée de vie, le desserrement des ménages, les ressources économiques... sont autant de phénomènes qui influent sur les besoins en logements.

Le desserrement des ménages est le phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental ou encore le vieillissement de la population qui conduit à une augmentation du nombre de ménages pour une même population et donc à un accroissement des besoins en logements.

L'ambition du diagnostic est de mettre en évidence les besoins en logement, les blocages des itinéraires résidentiels, les dysfonctionnements du marché (foncier et immobilier) afin d'identifier les enjeux et pouvoir apporter des réponses concrètes à travers le PLU(i).

L'élaboration du PLU(i) donne en effet l'opportunité de mettre en place une réflexion globale sur l'habitat. Elle

permet d'associer les acteurs ayant une action sur l'offre en logements et de construire avec eux une politique qui trouve ses fondations dans le PLU(i). Il s'agit ici de mobiliser en même temps l'ensemble des outils au service d'une politique de l'habitat et pouvoir agir sur la programmation et la production de logements.

A travers l'élaboration du projet de territoire, les élus et leurs partenaires apportent des réponses concrètes aux questions suivantes :

◆ Quelle diversification ?

Il s'agit de définir sur quels types de logements concentrer les efforts de production et quelles ressources peuvent être mobilisées, afin de permettre à chacun l'accès à un logement digne, compatible avec ses moyens financiers.

La part du budget des ménages consacrée au logement augmentant, la capacité à réaliser une offre significative de logements à coût modéré, que ce soit en locatif ou accession, est essentielle. En effet, la pénurie du foncier, sa cherté, ainsi que les coûts croissants de la construction amplifient la demande.

◆ Où localiser les différents types de logement ?

Le parc résidentiel doit proposer une répartition spatiale équilibrée afin de favoriser la mixité sociale. Il peut s'agir de répondre à un besoin de rééquilibrage de la présence des différentes catégories socioprofessionnelles dans un quartier ou d'introduire une offre manquante correspondant mieux aux nouveaux parcours résidentiels initiés par les évolutions sociétales. Spatialiser le projet de territoire par un schéma peut aider à planifier la politique de l'habitat de manière cohérente.

(...)

80 000 hectares de foncier à transformer et un potentiel de 1,6 million de logements :

ICADE et la SCET dévoilent la 1^{ère} édition du baromètre des entrées de ville commerciales

(extrait)

Les 3 800 entrées de ville commerciales, réparties sur tout le territoire national représente une réserve foncière de 80 000 ha. Alors que les hypermarchés révisent leurs surfaces pour s'adapter aux nouvelles consommations, que le dispositif ZAN incite à recycler les surfaces déjà artificialisées et que la France fait face à l'une des plus graves crises du logement depuis plusieurs décennies, ce baromètre permet d'identifier le potentiel de transformation de ces zones et prend le pouls des décideurs et des Français sur les évolutions souhaitées.

Réalisé par Icade et la SCET, en lien avec dix associations et fédérations partenaires, ce baromètre explore les leviers de transformation possibles des entrées de ville.

Principaux enseignements :

- 3800 entrées de ville représentant 80 000 ha.
- Un potentiel de 1,6 M de logements, dont 120 000 sur les zones de 1 à 3 ha, zones qui pourraient muter au cours du prochain mandat municipal
- Un potentiel de 15 000 hectares de foncier économique et de 10 000 hectares en renaturation
- 89% des décideurs territoriaux interrogés considèrent qu'il est nécessaire de transformer les entrées de ville
- 64% des Français considèrent que la construction de logements dans les entrées de ville commerciales doit être un sujet prioritaire ou important pour les équipes municipales qui s'installeront l'an prochain. Ce chiffre monte à 77% chez les moins de 35 ans et à 72% pour les catégories populaires, en lien avec la crise du logement
- 26% des Français nous disent qu'ils seraient prêts à habiter dans un quartier implanté dans une entrée de ville commerciale s'il réunit les conditions nécessaires (37% chez les moins de 35 ans).

Les entrées de ville commerciales, une ressource foncière à réinventer

A partir d'une analyse cartographique de la France métropolitaine, Icade et la SCET ont identifié 3 800 entrées de ville commerciales de plus d'un hectare, dans les aires urbaines dont la ville-centre compte plus de 10 000 habitants. Ces sites représentent une surface totale de 80 000 hectares. Afin d'avoir une approche plus fine de leur potentiel de transformation, ceux-ci ont été classés par superficie (1 à 3, 3 à 15 et plus de 15 hectares) : 80% d'entre eux font plus de 15 hectares.

En fonction de la taille des sites et du dynamisme des territoires, Icade et la SCET ont défini 12 scénarii de transformation, mêlant logements, fonciers économiques, renaturation, tout en maintenant les surfaces commerciales.

Au total, la transformation de ces zones représenterait : 1,6 million de logements (l'équivalent du nombre de logements de Paris intra-muros), 15 000 hectares de foncier économique (qui pourraient notamment être dédiés à de nouvelles activités économiques, voire de la réindustrialisation) et 10 000 hectares de surfaces désimperméabilisées et renaturées (la moitié de la surface artificialisée chaque année en France).

Les petits sites (entre 1 et 3 hectares), qui souvent ne regroupent que 3 ou 4 propriétaires, représentent 2% du potentiel total mais un millier de sites en France. Leur transformation pourrait être menée à court terme, établissant ainsi des premiers démonstrateurs de transformation urbaine en zone occupée.

Les acteurs locaux s'accordent sur la nécessaire transformation de ces sites

Pour mieux comprendre l'avancée des réflexions au niveau local, Icade et la SCET ont mené une étude auprès des décideurs de ces zones commerciales. 249 professionnels (élus locaux, professionnels de l'aménagement et de l'immobilier commercial, propriétaires et/ou exploitants de locaux commerciaux) ont été interrogés.

89% d'entre eux considèrent qu'il est nécessaire de transformer les entrées de ville commerciales.

Pour améliorer ces sites, les décideurs interrogés envisagent en priorité la création d'espaces verts (60%), une meilleure qualité architecturale (56%), une meilleure desserte en transport en commun (50%). Ils identifient également plusieurs freins à la transformation de ces zones.

Parmi ceux-ci, la capacité à porter le projet sur le temps long pour 55% d'entre eux, l'équilibre économique des projets, dans des territoires où les propriétaires sont divers et nombreux pour 49% des répondants.

Les Français s'expriment en faveur de la création de logements dans les entrées de ville commerciales

Interrogés aussi sur la question de la transformation des entrées de ville commerciales³, les Français pensent aussi que ce sont des territoires à transformer, et sont plutôt enthousiastes quant à la diversification de ces territoires vers des services et commerces de proximité, ainsi que des logements. Si **près de 7 français sur 10 déclarent fréquenter une entrée de ville commerciale** au moins une fois par mois, ils perçoivent la nécessité de les faire évoluer, pour qu'elles soient plus agréables, moins stressantes et avec plus d'espaces verts. Dans ces conditions, **un quart des Français seraient prêts à y habiter**, et près de 40% pour les moins de 35 ans.

Dans un contexte de crise du logement, **la transformation de ces territoires doit être une priorité pour les prochaines équipes municipales, pour 64% des répondants.**

Quatre priorités d'action ont été identifiées pour révéler le potentiel des entrées de ville commerciales

Afin de lever les freins liés à la transformation de ces projets, Icade et la SCET ont identifié quatre actions prioritaires :

1. Réussir la mise en œuvre de projets sur les sites de petite taille lors du prochain mandat municipal (2026-2032) ce qui pourrait permettre la création de plus de 120 000 logements sur les territoires avec un marché immobilier tendu
2. Structurer une gouvernance robuste et pérenne pour porter la transformation des grands sites sur le temps long qui représentent plus de 80% du potentiel foncier des entrées de ville commerciale en France
3. Saisir les opportunités de création de foncier économique en particulier sur les sites complexes à transformer et accueillir des activités économiques productives (artisanat, industrie)
4. Réussir l'alliance public/privé, condition sine qua non de la transformation des entrées de ville, facteur de succès n°1 identifié par les 249 décideurs interrogés dans le cadre du baromètre

« Pour Icade, la transformation des entrées de ville commerciales en quartiers mixtes, agréables à vivre est un enjeu structurant d'aménagement du territoire, pour répondre à la crise du logement, à l'adaptation de la ville et aux enjeux de la sobriété foncière. Pour cela, il est indispensable d'aligner tous les acteurs sur une vision commune : élus locaux, propriétaires fonciers, commerçants et bien entendu, les habitants. Ce baromètre illustre bien la prise de conscience autour de ces enjeux, mais aussi l'importance de mettre en place une méthode robuste pour lever les obstacles. C'est notre objectif chez Icade, avec des premiers démonstrateurs qui prendront vie à la fin du prochain mandat municipal. » Nicolas Joly, Directeur général d'Icade.

« Les entrées de ville commerciales de notre pays sont dynamiques et appréciées par nos concitoyens et les consommateurs. Malgré tout, les Français et les territoires nous disent qu'elles doivent évoluer pour en améliorer l'accessibilité en transports et mobilités douces, pour renforcer leur qualité urbaine et paysagère ou encore pour y accueillir du logement et de l'activité économique. Le chemin sera parfois long pour réussir cette transformation car les complexités et les freins sont encore très nombreux. Mais si nous réussissons l'alliance des acteurs publics et privés sur les territoires et que nous nous mettons collectivement au travail, nous saurons révéler ce potentiel de transformation pour la France et ses territoires. » Christophe Lasnier, Directeur Général Adjoint de la SCET.

(...)



Centre commercial Caillols, Marseille (13) – crédits : Ooshot

Comment mieux intégrer la mixité sociale dans les PLU?

Comment faire un PLU efficace?

1. Les outils de mixité sociale du PLU

1.1. Les emplacements réservés (ER) pour la construction de logements locatifs sociaux

Comment faire un PLU efficace? (extrait)

Pour déterminer les outils à mettre en place favorisant la réalisation de logements sociaux, la collectivité doit avant tout disposer d'un diagnostic foncier identifiant le foncier stratégique pour les opérations de logements.

Le volet foncier du programme local de l'habitat (PLH) peut apporter ces éléments, et la réalisation du diagnostic du PLU, qui doit analyser "les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis" (L 151-4 du CU) permet de l'approfondir et de l'actualiser. Pour constituer une réelle aide à la décision, ce diagnostic doit mettre en évidence "la durabilité foncière" (capacité du terrain à muter facilement ou non), l'équipement des terrains, les contraintes et servitudes qui s'y appliquent. Il doit estimer leur potentiel de constructibilité. Compte tenu des publics du logement social, il est important de privilégier des terrains ou des bâtiments situés à proximité des équipements publics, des commerces et des transports collectifs, ainsi que des zones d'emploi. Ainsi,

L'IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS DANS LES PLH

Le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec le PLH. Certains PLH vont assez loin dans l'identification des gisements fonciers disponibles : les programmes d'actions identifient les caractéristiques des programmes à développer sur des secteurs, et évoquent les pistes d'évolution du document d'urbanisme nécessaires pour prendre en compte les orientations et objectifs des PLH.

Commune d'Apprieu - Pôle d'appui du SCOT

- PLU en cours de modification

Objectif PLH : 125 logements

Potentiel foncier PLH : 14,4 hectares (potentiellement 272 logements)

Objectif foncier social : 25 logements soit 20% de l'obj. de production

Sites fonciers présélectionnés :

- Secteur pièce Buisson : terrain du PLH / 22 ha en zone d'habitat

- Site Coisy : terrain du PLH / 17 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain Ruzhille : terrain du PLH / 6 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat

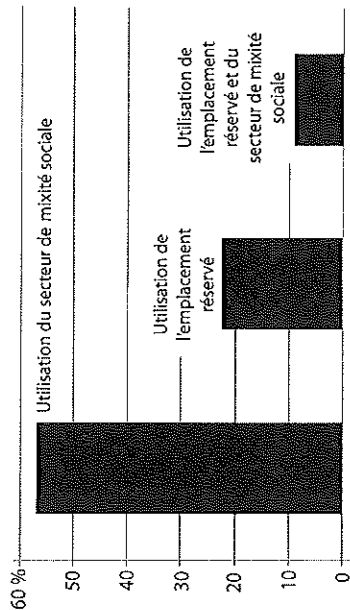
- Terrain entre école et gymnase au centre-ville : terrain du PLH / 50 ha en zone d'habitat



1. Les outils de mixité sociale du PLU

1.1 Les emplacements réservés (ER) pour la construction de logements locatifs sociaux

un programme de logements mixte : le programme peut se composer de 100 % de logements locatifs sociaux.



En vertu de l'article L 151-41 4° du code de l'urbanisme, les collectivités peuvent réserver dans leur PLU, en zone U ou AU, des terrains en vue de la réalisation de logements, notamment sociaux, dans le respect des objectifs de mixité sociale. L'ER a pour objet de développer une offre locative sociale dans les communes et quartiers défavorisés, ou au contraire, de rééquilibrer l'offre de logements par la création de logements privés dans les secteurs ayant un fort taux de logements sociaux.

Les programmes de logements prévus sur les ER doivent être définis dans le règlement. Les documents graphiques font apparaître les ER et précisent la nature du programme prévu (R 151-38 1° du CU).

Le Conseil d'État retient une conception très large des pouvoirs des auteurs du PLU en matière de définition de programme de logements à réaliser sur un ER, ce programme pouvant être entièrement contraint (nombre de logements, type de logements, surface à construire).

L'instauration d'un ER suppose que le programme soit précisément défini, en nombre de logements et/ou en m² de surface plancher à construire. Le PLU ne peut pas se contenter de faire état d'une volonté de "création de logements sociaux".

La création d'un ER "dans le respect des objectifs de mixité" n'impose pas

Quels outils sont instaurés dans le PLU pour réaliser du logement social ?

Ces emplacements réservés s'appliquent en général à une localisation très précise, réservés en totalité ou en partie, à des programmes de logements. Ces terrains peuvent être bâtis ou non. On constate souvent l'usage de cet outil sur des parcelles en "dents creusés", plutôt destinées à la réalisation d'une opération mono-bailleur, 100 % destinée au logement social, et d'ampleur limitée.

À la différence des ER dédiés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L 151-41 1° à 3° du CU), il n'est pas nécessaire de préciser le bénéficiaire de l'ER. Seul le programme de logement doit être défini.

La servitude est levée après la réalisation des programmes définis, ou après la cession de la partie du terrain sur laquelle seront réalisés ces derniers. L'opération peut être réalisée par toute personne physique ou morale dès lors que les dispositions de l'ER sont respectées.

Comment mieux intégrer la mixité sociale dans les PLU ?

Comment faire un PLU efficace ?

1. Les outils de mixité sociale du PLU

- 1.1 Les emplacements réservés (ER) pour la construction de logements locatifs sociaux
- 1.2. Les secteurs de mixité sociale (SMS)

En contrepartie de la réservation, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires fonciers dans les conditions posées par les articles L 230-1 et suivants du CU. Il compense les restrictions apportées par l'ER à l'exercice de leur droit de propriété, en contraignant la collectivité à acquérir leurs terrains, lorsque les propriétaires ne sont pas en mesure de réaliser ou de faire réaliser les logements exigés. La collectivité peut renoncer à acquérir le terrain, elle doit alors supprimer l'ER.

À noter, la mise en place de cet outil ne garantit pas la réalisation du projet car le propriétaire n'est pas dans l'obligation de vendre. Par ailleurs, l'emplacement réservé ne donne pas un droit de préemption à la collectivité bénéficiaire, sauf s'il est inscrit dans une zone couverte par le DPU ou une ZAD.

1.2 Les secteurs de mixité sociale (SMS)

En vertu de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les collectivités peuvent mettre en place un secteur de mixité sociale, sur tout ou partie des zones U ou AU, consistant à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminés par le PLU à des logements locatifs ou en accession, sociaux ou privés.

Les SMS permettent à la collectivité d'imposer, unilatéralement et sans contrepartie, un certain pourcentage de logements de la catégorie qu'elle définit, dans toutes les opérations immobilières, qu'elles soient d'initiative publique ou privée, dans des secteurs identifiés dans le PLU. Cela peut contribuer à rééquilibrer l'offre de

→ et permettant la faisabilité de l'opération : financière d'une part, avec l'équilibre de l'opération, et patrimoniale d'autre part, avec la question de la gestion du parc à long terme.

Dans les secteurs de développement futur (zone AU), le SMS doit être associé à une ouverture de la zone, conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble, afin de garantir l'atteinte de l'objectif de mixité sociale, le risque étant dans les zones ouvertes au fur à mesure de l'équipement de la zone, que les autorisations d'urbanisme échappent individuellement au seuil de la servitude.

Les SMS peuvent être délimités à l'intérieur de secteurs beaucoup plus étendus que les ER, et la servitude ne s'applique que dans le cas où les propriétaires des terrains inclus dans ces secteurs décident de réaliser des programmes de logements (et non des bureaux ou commerces).

Remarques communes aux deux outils

Le rapport de présentation du PLU doit exposer de manière précise les motifs pour lesquels un ER ou un SMS est institué, de même que l'objet et la localisation de la servitude.

Les demandes de permis de construire portant sur des constructions situées dans les ER ou les SMS doivent être complétées par un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le PLU (R 431-16-1 du CU).

Extrait du PLU de Pont-de-Claix



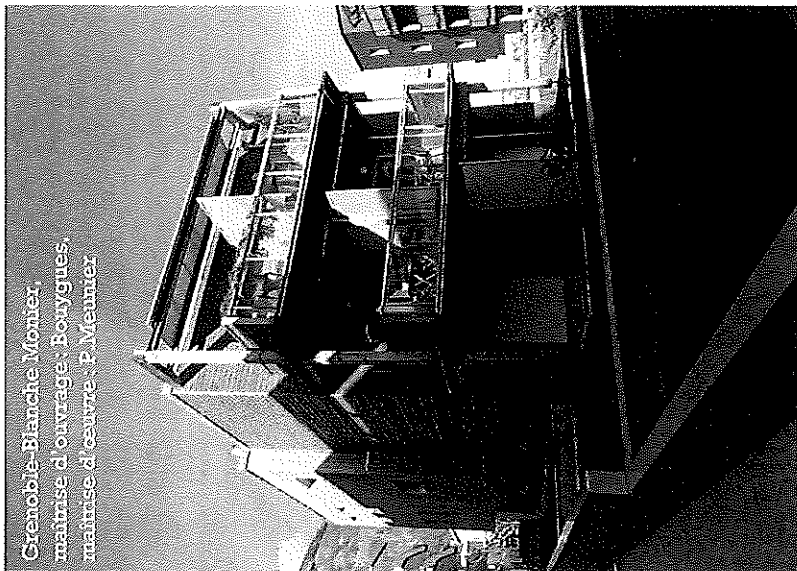
- Ⓞ Secteur à programme de logements / mixité sociale (30 % LLS mini)
- Ⓞ Secteur à programme de logements / mixité sociale (100 % Accession)

Comment mieux intégrer la mixité sociale dans les PLU?

Comment faire un PLU efficace?

1. Les outils de mixité sociale du PLU
- 1.2 Les secteurs de mixité sociale (SMS)

Grenoble-Bianche-Monier,
maïrise d'ouvrage : Bouygues,
maïrise d'exécution : P. Meunier



LA VEFA ET LA MIXITÉ SOCIALE

Le secteur de mixité sociale se traduit souvent en phase opérationnelle par la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'une partie des logements par un promoteur à un bailleur social. Or, ces deux acteurs suivent des logiques divergentes : celle de la valorisation à court terme pour le promoteur, et celle de la gestion patrimoniale à long terme pour le bailleur (voir partie "comment passer du PLU à l'opération").

Le secteur de mixité sociale ne constitue donc pas une solution idéale pouvant être généralisée à tous les contextes de densification urbaine. De plus la production de logements sociaux est directement liée à la production privée et au marché. Si ces derniers sont moins dynamiques, les collectivités risquent de ne pas atteindre leurs objectifs de production de logements sociaux.

La VEFA est intéressante dans les secteurs où le foncier est cher. Il est alors souhaitable de privilégier une division du terrain (VEFA "horizontale") ou d'affecter une montée complète aux logements sociaux.

PLS
Prix Locatif Social
Logements Intermédiaires
Prix de vente : de 7,72€ à
8,67€ selon la zone

Prix de vente : de 5,14€ à 5,54€ selon la zone

PLUS
Prix Locatif à Usage Social
Logements sociaux

Prix de vente : de 4,56€ à 4,92€ selon la zone

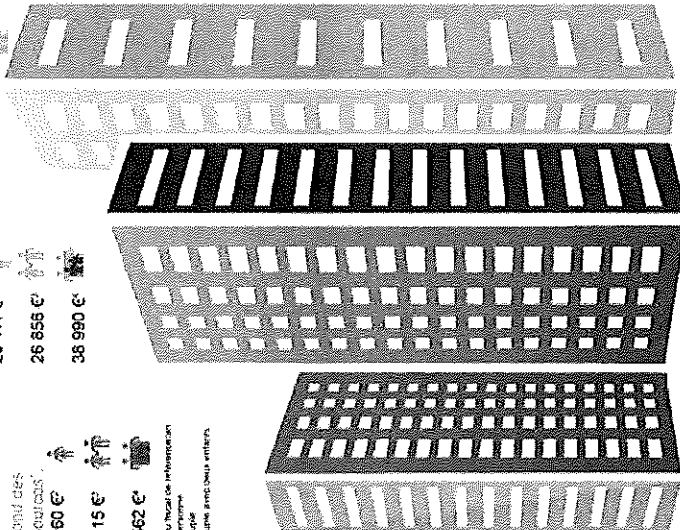
PLAJ
Prix Locatif Aide à l'Intégration
Logements très sociaux

Prix de vente : de 11 060 € à 21 562 €

Plafond des ressources : 28 855 €

Plafond des ressources : 38 990 €

Plafond des ressources : 50 687 €



ANNE TRILLAT, URBANISTE À GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE (RESPONSABLE DU SERVICE URBANISME DE MEYLAN LORS DE L'ÉLABORATION DU PLU)

"Le choix de secteurs de mixité sociale, la commune de Meylan l'a vraiment décidé pour que tous les quartiers participent à l'effort. Les terrains sur lesquels la commune avait une visibilité à court terme de sortie de logements, ou de sorte d'opérations, ont plutôt été accompagnés par des OAP. Dans certains secteurs, ont été définis des gabarits supplémentaires, dont nous savions en ayant fait les calculs que c'était là que nous pouvions avoir la volumétrie intéressante pour les majorations de droit à construire. Par contre en termes de faisabilité, c'est à partir de 10 logements ou de 4 000 m² de terrain, non divisé à la date d'approbation du PLU, que la servitude est déclenchée... La règle du

nombre de logements est efficace dans des secteurs de forte densité, compte tenu des prix du foncier. Quand il faut acheter un bâtiment, démolir et reconstruire, les opérations sont bien souvent sur des densités importantes. Savoir comment nous pouvons tisser un réseau de règles en habitat pavillonnaire, c'était moins facile [...]. L'idée, c'était plutôt d'avoir un outil global qui permette de ne pas laisser échapper les opérations qui pouvaient être intéressantes, plutôt que de travailler sur des outils de type emplacement réservé qui ne nous semblaient pas pertinents par rapport à la problématique de la commune. Les projets très précis avaient été travaillés avec les porteurs de projet dans les OAP."

Comment mieux intégrer la mixité sociale dans les PLU ?

Comment faire un PLU efficace ?

2. Les autres prescriptions réglementaires

2.1 La majoration de volume constructible

2.2 Les règles de stationnement

3. Un outil qualitatif : l'OAP

2. Les autres prescriptions réglementaires

Deux outils de prescription réglementaire favorisent la sortie des opérations de mixité sociale en permettant de moduler leur équilibre financier par la majoration de leur volume constructible, et par la minoration du nombre d'aires de stationnement par logement sous certaines conditions.

2.1 La majoration de volume constructible

Selon l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut prévoir l'établissement de secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements localisés sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible (limitée à 50 %). Cette majoration permet d'équilibrer les opérations par un effet d'économie d'échelle, en augmentant le nombre de logements réalisés.

BORYANA PEEVA, CHARGÉE DE MISSION EPORA

"Un des freins dans les documents règles de stationnement que nous devons appliquer, nous n'arrivons pas à en reconstruire plus d'une quinzaine. C'est une vraie difficulté. Pour l'instant, ce projet n'est pas faisable suivant les prescriptions du PLU. Si la commune veut réaliser un projet à cet endroit, elle doit revoir sa réglementation sur le stationnement. Sur le logement social avec l'obligation liée de faire une place, l'enjeu est un peu moindre. Mais quand on parle de logements sociaux, on sait que les habitants ont deux véhicules et cela pose question dans le montage de projet. Par ailleurs, il faut être vigilant sur les stationnements, pour ne pas déplacer cette problématique sur l'espace public."

Attention toutefois, ces limitations risquent de s'accompagner d'un report du stationnement sur l'espace public. Les modes de déplacements alternatifs à la

voiture doivent être suffisants, et l'espace public en capacité d'accueillir un report de stationnement éventuel.

3. Un outil qualitatif : l'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU fixent les principes d'aménagement souhaités par la collectivité en secteur d'extension urbaine, mais aussi en renouvellement urbain ou en densification de "dents creuses". Elles sont obligatoires en zone à urbaniser.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L 151-6 du CU). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (article L 151-7 du CU).

Elles peuvent ou non s'appuyer sur les dispositions du règlement. Dans le cas où le secteur couvert par l'OAP ne dispose pas d'un règlement, elle doit comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur, et elle doit porter a minima sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- La mixité sociale et fonctionnelle,
- La qualité environnementale et la prévention des risques.
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte par les transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les OAP peuvent établir des éléments de composition spatiale permettant de qualifier les opérations, tels que l'orien-

tation des volumes bâtis, l'exposition et les vues des logements, la localisation des programmes de logements dans le secteur d'aménagement et leur articulation avec les espaces publics internes et périphériques à l'opération. Pour leur conférer

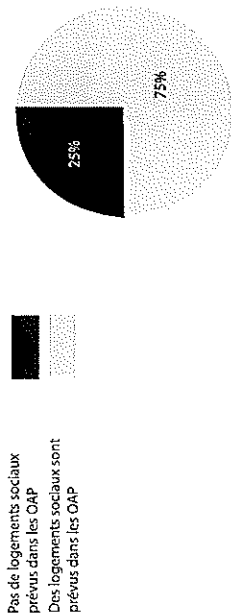
LOÏC GARAIX, ATELIER URBA-SITE

"Cela nécessite vraiment d'avoir des compétences spécifiques en urbanisme de projet et en montage d'opération, avec des moyens d'études adaptés. C'est l'idée que nous défendons d'OAP pré-opérationnelles. C'est une démarche que nous menons en ce moment dans le cadre de l'élaboration des PLU de Vernas, Four, Chamagnieu, où ces communes ont été sensibilisées en amont par le CAUE pour mettre les moyens sur le volet OAP. En fait, la fabrication d'une OAP s'opère sur la base d'une étude d'urbanisme pré-opérationnelle. Cette dernière nécessite l'assemblage de compétences diversifiées comprenant a minima celles d'un urbaniste et d'un spécialiste du montage d'opération d'aménagement et immobilière. Ces compétences minimales sont rendues nécessaires car il va s'agir de définir un programme et un projet urbain en phase avec le marché immobilier et foncier local, de chiffrer l'ensemble des dépenses (foncier, travaux, études) et d'estimer les recettes de manière à vérifier que le projet est attractif pour un opérateur et qu'il est supportable vis-à-vis de la collectivité et de ses capacités financières."

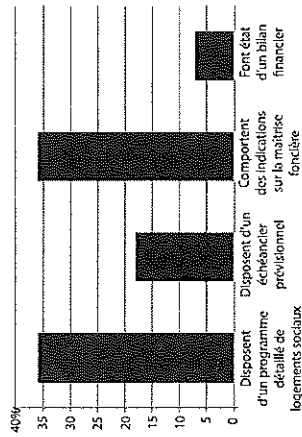
Comment mieux intégrer la mixité sociale dans les PLU?

Comment faire un PLU efficace?
3. Un outil qualitatif: l'OAP

Quelle utilisation des OAP pour répondre aux objectifs de réalisation de logements sociaux?



Quelle précision dans les OAP ?



LES CONTRATS DE MIXITÉ SOCIALE

Afin de favoriser la production de logements sociaux dans les communes astreintes au titre de la loi SRU¹, un contrat de mixité sociale peut être proposé par l'État à la commune. Les communes ciblées sont en priorité celles qui ont du mal à atteindre les objectifs de production de logement social fixés par la loi. Établis en concertation entre la commune, l'établissement de coopération intercommunal (EPCI), l'État et éventuellement l'EPF, ces contrats dressent l'ensemble des engagements pris par chacun des signataires dans les domaines du foncier, de

une portée réglementaire, il est nécessaire d'y superposer d'autres outils tels que les emplacements réservés, les secteurs de mixité sociale, ou encore la servitude de pré-localisation des espaces publics.

Le degré de précision des OAP est à apprécier au regard de la maîtrise foncière et de la maturité du projet :

- Si la collectivité maîtrise les terrains concernés, l'OAP peut se limiter à quelques grands principes d'aménagement pour afficher une intention vis-à-vis de la population,
- Si le foncier est majoritairement privé, il conviendra de trouver un équilibre entre des dispositions suffisamment précises pour garantir la qualité du projet et la souplesse nécessaire pour permettre aux futurs opérateurs de s'adapter aux contraintes techniques et économiques,
- Enfin, indépendamment de la maîtrise foncière, si le projet a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle en vue d'une mise en œuvre à court terme, l'OAP pourra fixer avec davantage de précision les dispositions applicables au secteur d'aménagement.

Dans tous les cas, les OAP constituent un outil essentiel de la traduction du projet politique de la collectivité, d'autant plus important lorsque celle-ci ne maîtrise pas le foncier concerné. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité (et non de conformité).

En pratique, les OAP sont un réel outil qualitatif de projet, plébiscitées par l'ensemble des acteurs, dont il faut s'assurer de la faisabilité technico-financière. Afin de favoriser la mixité sociale, l'enjeu lors de l'élaboration du PLU est de combiner les différents outils à disposition. Il s'agit alors, en fonction du contexte local, de choisir les règles les plus pertinentes afin de permettre la production de logement social sans entraver le développement de la commune.

¹ C'est-à-dire les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un EPCI ou une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants



Revel
Commune de Opac 38
Département de l'Isère