

Les quotas de logements sociaux dans les documents et les opérations d'urbanisme

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

Le quota de 20 % de logements sociaux imposé par l'article 55 de la loi SRU peut se traduire dans les documents de planification et dans certaines opérations d'urbanisme.

► PRINCIPE

Pour atteindre les objectifs de mixité sociale, les collectivités, et notamment celles qui ne respectent pas le quota de 20 % de logements sociaux imposé par l'article 55 de la loi SRU (art. L302-5 CCH), peuvent imposer, dans les documents de planification et dans certaines opérations d'urbanisme, un pourcentage de logements sociaux.

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme impose en effet de prendre en compte dans tous les documents d'urbanisme :

« la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat [...]».

► DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT doit préciser les orientations générales et définir les objectifs relatifs à « l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux » (art. L122-1 et R122-3 CU). Le SCOT devra en rester à la définition des grands objectifs à l'échelle du territoire considéré ; ce n'est pas un PLU à grande échelle.

Il ne se substituera pas non plus au PLH, qui précisera comment atteindre ces objectifs.

Cependant le SCOT peut par exemple, dans ces orientations générales, donner un objectif de construction de logements sociaux pour les grandes opérations d'aménagement à venir.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

→ Dans les emplacements réservés

Les communes peuvent réserver dans leur PLU des terrains, en vue de la réalisation de logements notamment sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le programme de logements prévu sur ces terrains doit être précisé dans les documents graphiques du PLU, ce qui conduit à prévoir un certain pourcentage de logements sociaux parmi les logements à construire.

→ Dans les secteurs réservés

Les communes peuvent délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

→ Hors des emplacements et secteurs réservés

En dehors des emplacements et des secteurs réservés, le PLU ne peut pas imposer la création d'un quota de logements sociaux.

Le PLU doit en effet être compatible avec les orientations du PLH et du SCOT, mais il ne peut pas faire de distinction entre les types de logements, sociaux ou non, hors des emplacements ou secteurs réservés pour le logement. Seules neuf catégories de construction peuvent être distinguées dans le règlement du PLU :

« Les règles peuvent être différentes selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage. » (art. R123-9 CU)

Donc le PLU ne peut pas imposer des quotas de logements sociaux dans les ZAC, par exemple.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH fixe des orientations compatibles avec le SCOT et le PLU doit alors être compatible avec les dispositions du PLH. Il peut définir avec précision les caractéristiques des programmes de logements prévus par secteurs géographiques.

Le PLH peut notamment détailler la réalisation des divers types de logements et la répartition des proportions de logements sociaux par secteurs géographiques.

Le PLU n'est pas un document d'exécution du PLH. Ainsi, ce n'est pas parce que le PLH prévoit des pourcentages de logements sociaux, que le PLU devra, par exemple, obligatoirement instaurer des emplacements réservés pour le logement.

► **DANS LES GRANDES OPERATIONS D'AMENAGEMENT**

Compatibilité avec le SCOT

Les programmes des grands projets d'aménagement, à savoir :

- les zones d'aménagement différé (ZAD) et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
- les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- les lotissements et remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, dont la SHON est supérieure à 5 000m², doivent être compatibles avec le SCOT.

Par conséquent, le programme des opérations d'aménagement devra prévoir une répartition des types de logements à construire, compatible avec les orientations fixées par le SCOT en matière d'équilibre de l'habitat, en prévoyant par exemple un certain pourcentage de logements sociaux.

Même si le SCOT n'impose pas un pourcentage de logements sociaux, il peut identifier des secteurs comme devant faire l'objet d'un ré-équilibre en faveur du logement social. Une grande opération d'aménagement, située sur un secteur identifié par le SCOT, pourra être jugée comme non compatible avec celui-ci, si cette opération ne prévoit pas ou prévoit peu de logements sociaux.

Le cas de la ZAC

La collectivité peut choisir d'imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux dans les ZAC, par le biais du programme.

La décision d'inscrire un quota de logements sociaux dans les ZAC peut présenter plusieurs intérêts :

- imposer la réalisation de logements sociaux ;
- promouvoir la mixité ;
- abaisser le prix de vente des charges foncières pour le logement social, par péréquation ; La péréquation au profit du logement social peut amener des prix de sortie du logement libre en ZAC plus élevés, nécessitant au préalable une étude du marché.

Textes de référence :

Code de la construction et de l'habitation (CCH) : Art.L302-5
 Code de l'urbanisme (CU) : Art. L121-1 ; L122-1 ; R122-3 ; R123-2
 Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, loi SRU : Art. 55