
LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITA(N)T 2024-2029

**Commission Politique de la Ville Habitat
du 03 septembre 2024**

Sommaire

1. Démarche et calendrier d'élaboration et d'approbation du PLH
2. Rappels des principaux constats du diagnostic
3. Orientations stratégiques et programme d'actions
4. Programmation prévisionnelle du PLH 2024-2029

1. DEMARCHE ET CALENDRIER D'ELABORATION ET D'APPROBATION DU PLH

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :

Un document de programmation obligatoire mais non opposable

Le programme local de l'habitat (PLH) est :

- **un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat à l'échelle métropolitaine pour une durée de 6 ans**
- **un outil prospectif et opérationnel qui s'inscrit dans le cadre du projet de territoire.**

- ✓ Il définit les objectifs et les principes permettant de répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat et de développement ou d'adaptation de l'offre pour tous les publics.
- ✓ Il concerne à la fois :
 - **le parc public et le parc privé**
 - **les constructions nouvelles et la gestion du parc existant.**

La forme, le contenu et les modalités d'élaboration du PLH sont prévus par le code de la construction et de l'habitation (articles L302-1 et suivants).

- **L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les métropoles.**
- **Mais, contrairement aux PLU/PLUi, le PLH n'est pas un document opposable.**

LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLH

Une prescription par délibération le 27 mai 2021

Une démarche concertée à chaque étape *(plus de 60 réunions et ateliers organisés)*

Phase 1

Diagnostic socio-démographique et diagnostic foncier

Octobre 2021 /
Décembre 2022

2 comités de pilotage
1 comité technique
1 comité des techniciens
2 ateliers thématiques
avec les PPA
3 tournées des
communes
(36 réunions)

Phase 2

**Orientations
stratégiques**

Janvier 2023 /
Juin 2023

1 comité de pilotage
1 comité des
techniciens
2 ateliers thématiques
avec les PPA

Phase 3

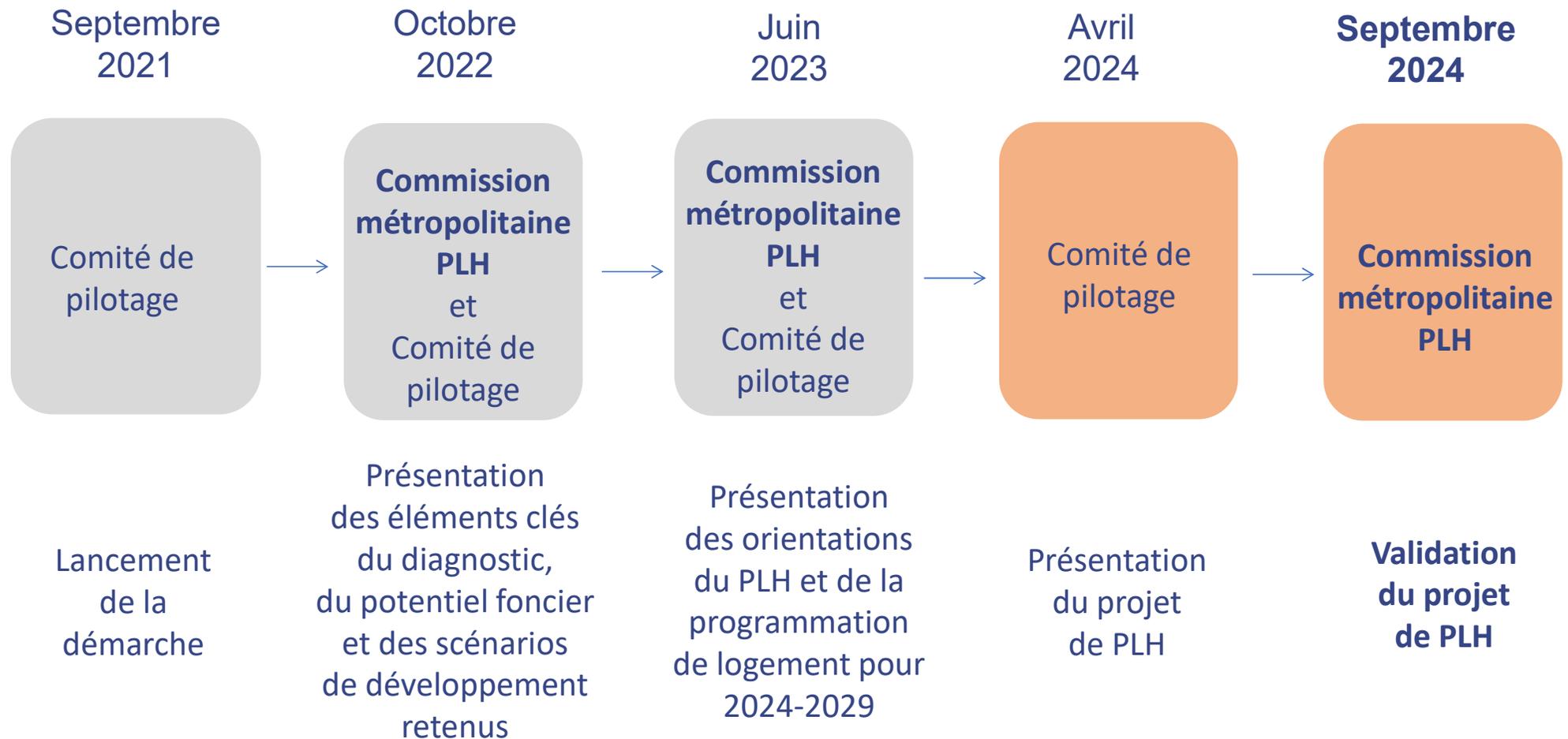
Programme d'actions

Juillet 2023 /
Février 2024

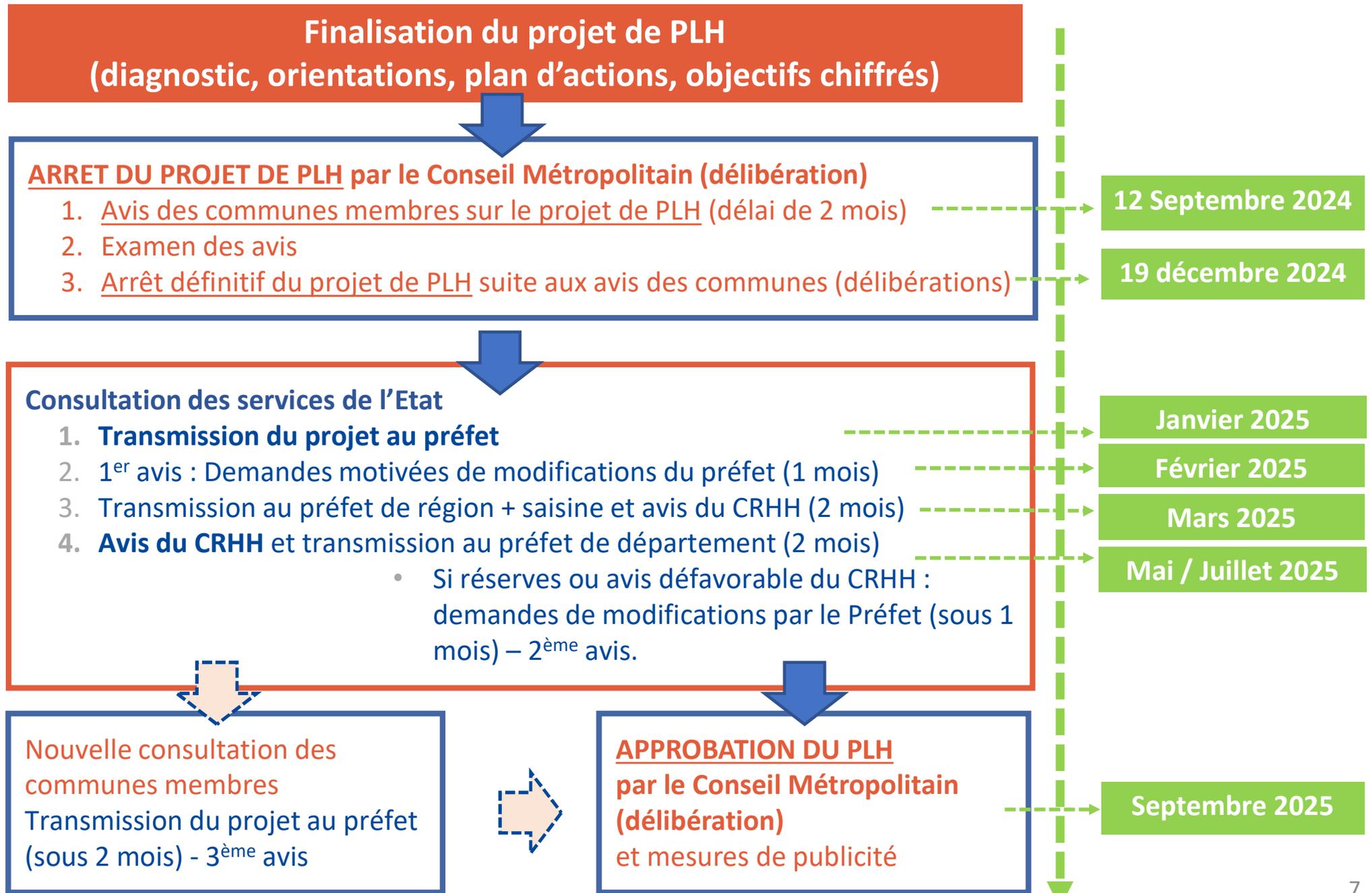
1 comité de pilotage
1 comité des techniciens
1 atelier thématique
avec les PPA
4^{ème} tournée des
communes
(12 réunions)

LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLH

Une démarche soumise à la validation des élus à chaque étape



LE CALENDRIER PREVISIONNEL D'APPROBATION DU PLH



3. PRINCIPAUX CONSTATS DU DIAGNOSTIC

LES PRINCIPAUX CONSTATS DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

Une forte attractivité héliotropique, et donc une attractivité résidentielle naturelle

Un territoire qui présente des atouts en termes d'attractivité touristique, universitaire, économique

Une surreprésentation des séniors

Diminution de la taille des ménages
Mais des besoins en logements diversifiés

Des parcours résidentiels bloqués entraînant l'éloignement de ménages hors du territoire

Un parc de logements tendu et présentant des signes de fragilités qui nécessite un investissement dans le parc existant

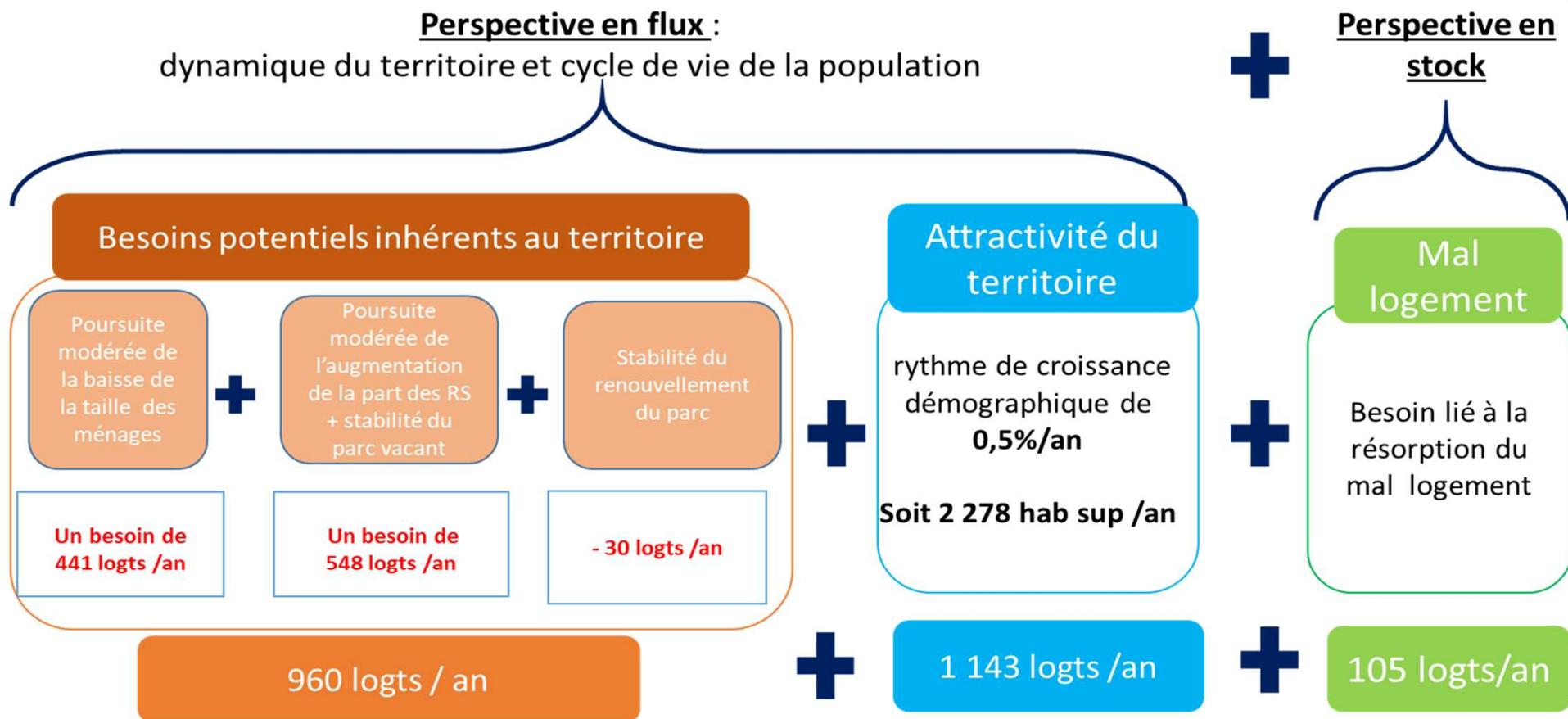
Des phénomènes de concurrence qui engendrent des difficultés d'accès au logement
Résidences secondaires vs. principales

Diminution de la part des classes moyennes / accentuation des écarts entre les populations modestes (en locatif) et aisées (en accession)

Un potentiel foncier limité à mobiliser dans le cadre du ZAN

L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS DU TERRITOIRE ISSUE DU SCENARIO RETENU PAR LES ELUS

Hypothèse retenue d'une croissance démographique de + 0,5% par an
Représentant un besoin de 2 208 logements par an
→ Soit un besoin de 13 249 logements sur la période 2024/2029



Besoin total en logements => 2 208 logts / an, soit 13 249 logts sur 6 ans

LES PRINCIPAUX CONSTATS DU DIAGNOSTIC FONCIER

Espace consommé pour de l'habitat entre 2009 et 2020 : **341 ha**

- **484 ha identifiés** à vocation habitat et mixte
→ soit 5% de l'enveloppe urbaine mobilisable pour faire du logement
- Contraintes fortes non prise en compte dans le calcul du gisement (43,36 ha)
- **Seulement 22%** du gisement situé sur des **unités foncières libres** (106 ha)
- **Potentiel foncier limité** dans le cadre du ZAN
- Production de nouveaux logements essentiellement sur des **espaces déjà bâtis et/ou à requalifier**
- Peu de foncier maîtrisé

Métropole				
BILAN DU GISEMENT FONCIER POUR LES VOCATIONS HABITAT ET/OU MIXTE				
Surfaces en hectares				
Occupation de l'unité foncière	Décomposition du gisement foncier pour l'habitat		Gisement foncier pour l'habitat	Part du gisement foncier pour l'habitat
	Gisement couvert par des contraintes modérées	Gisement sans contraintes		
Unités foncières libres	50,05	56,34	106,39	22%
Unités foncières peu bâties	77,48	142,63	220,11	45%
Unités foncières présentant un potentiel de constructibilité en renouvellement urbain	42,45	115,55	158,00	32%
Total	169,98	314,52	484,50	100%

⇒ **Nécessité de définir une stratégie foncière pour optimiser l'utilisation des ressources**

LES CAPACITES THEORIQUES DU TERRITOIRE

Gisement foncier à vocation habitat permettant la création de logement neuf



Evaluation théorique en nombre de logements neufs à partir du gisement foncier maximum de 484 hectares estimée entre

16 626 à 17 751 logements

Parc existant potentiellement mobilisable



Logements vacants

**Source :
LOVAC 2020**

8 202 logements



Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

**Source :
FILOCOM**

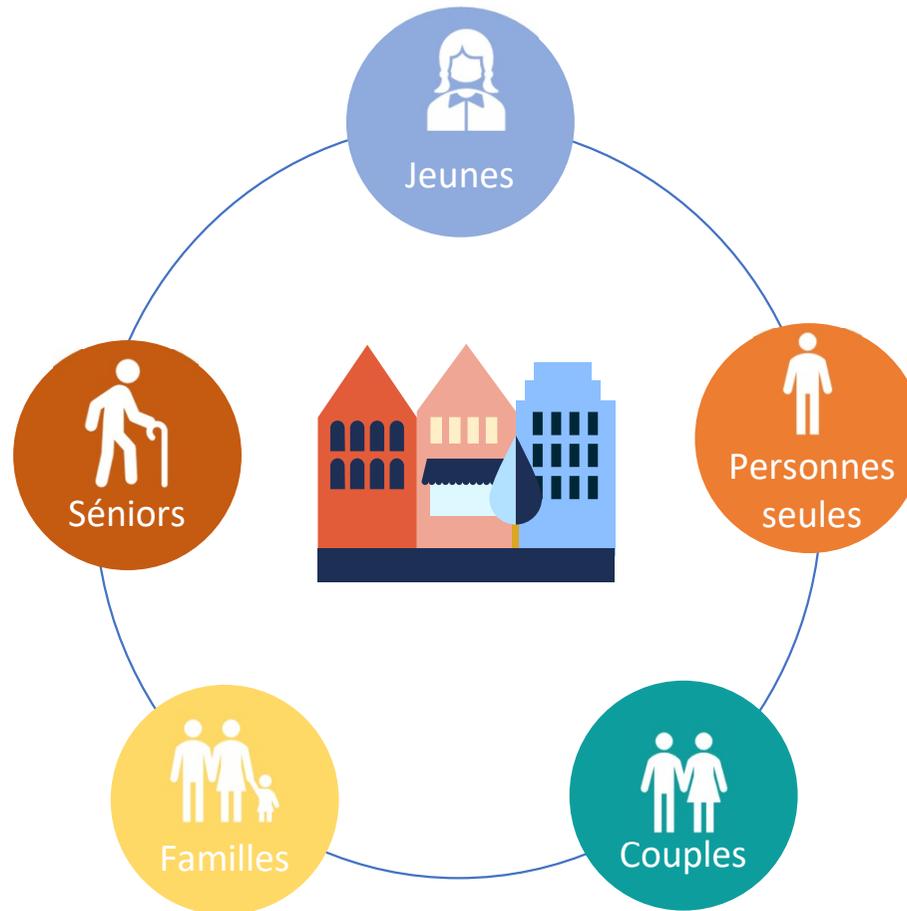
10 068 logements

4. ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET PROGRAMME D' ACTIONS

UNE PROGRAMMATION PREVISIONNELLE DU PLH 2024 - 2029 QUI S'APPUIE SUR DEUX LEVIERS

La production neuve

Destinée à répondre à une **croissance démographique maîtrisée** du territoire avec **une offre diversifiée** et adaptée aux besoins



Le parc existant

Permettant à la fois de répondre aux **objectifs de sobriété foncière** et d'intégrer les **enjeux de performance énergétique** tout en accompagnant les quartiers prioritaires

UN PLH QUI SE DECLINE EN : 5 ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET 16 ACTIONS



5. PROGRAMMATION PREVISIONNELLE DU PLH 2024-2029

LA SYNTHÈSE DE LA PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE DU PLH 2024 - 2029

Les objectifs de production de logements découlent des 3 points suivants :

- Des **besoins** (scénario retenu +0,5% de croissance démographique par an) : **13 249 logements**
- Des **possibilités offertes par le territoire** (à l'issue du diagnostic foncier / sans limitation de temps) :
 - le gisement foncier (484 ha) : 16 626 à 17 751 logements
 - le parc de logements vacants : 8 202 logements } **25 953 logements (hors PPPI)**
- De la **prospective** travaillée avec les communes et l'Etat :
 - en production neuve (sur le temps du PLH) : *chiffres en cours de consolidation*
 - en logements vacants (sur le temps du PLH) : 1 790 logements