

## RELEVER LE DÉFI D'UN BASSIN DE VIE SOLIDAIRE

ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS POUR GARANTIR LA COHESION DES TERRITOIRES

Décembre 2017

### EN RÉSUMÉ

Le SCoT de la Région de Reims approuvé en 2016, porte l'ambition d'un bassin de vie solidaire et ouvert auquel les enjeux d'habitat sont intimement liés.

La solidarité dans le parcours résidentiel assure à chacun de trouver un logement adapté à sa situation familiale et financière. C'est un facteur de cohésion territoriale essentiel.

Cette note résume les principaux objectifs poursuivis par le SCoT en la matière et propose quelques outils et exemples pour sa mise oeuvre au sein des territoires.

### COMPRENDRE COMMENT SE CREENT LES BESOINS EN LOGEMENTS DES MENAGES, LE PARCOURS RESIDENTIEL

LINÉAIRE OU PAS, LE PARCOURS DE VIE ÉVOLUE SANS CESSER... LES BESOINS EN LOGEMENTS AUSSI !



Les besoins d'un ménage évoluent. Ils sont fonction d'évolutions familiales ou professionnelles (naissance, nouvel emploi, divorce, etc.) qui constituent leur parcours de vie. Le passage d'un type de logement à un autre constitue le "parcours résidentiel."

### DIVERSIFIER LES LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DES MENAGES

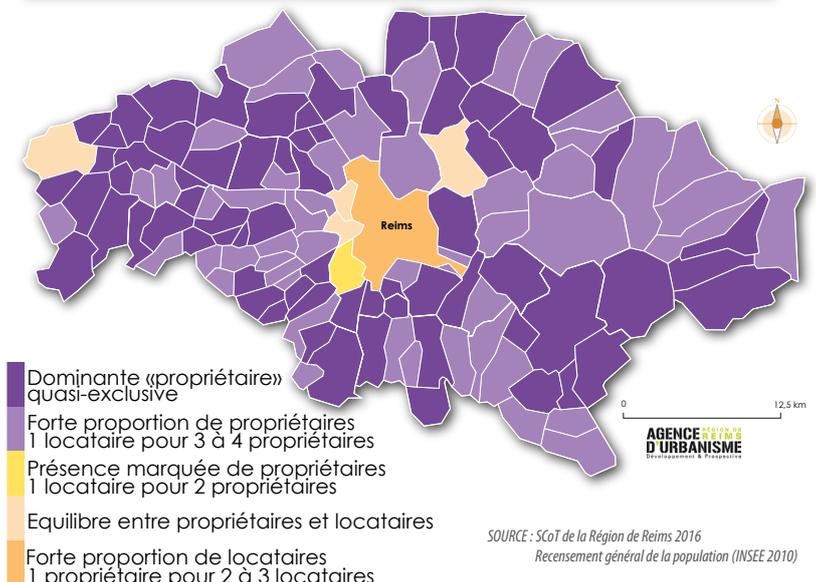
Les parcs de logements de la Région de Reims sont très spécialisés, ce qui peut contraindre les parcours résidentiels des ménages. C'est par exemple le cas en matière de statut d'occupation comme le montre la carte ci-contre.

Le SCoT 2016 recherche une répartition spatiale équilibrée du parc pour répondre aux besoins actuels et futurs de tous les ménages, aisés comme modestes, mobiles comme sédentaires... Obligation légale (C.U. L101-2 al.3), c'est surtout un levier essentiel d'attractivité et de mixité pour les communes.

En effet, la diversification du parc permet de

- 1 Maintenir les ménages qui le souhaitent sur le territoire comme les jeunes quittant le foyer parental, les familles recomposées ou les personnes âgées ne souhaitant pas s'éloigner de leurs proches.
- 2 Accueillir des habitants et "faire vivre" le territoire. Un parc diversifié, comprenant notamment des logements locatifs, garantit des arrivées plus régulières et une utilisation optimisée des équipements et services.

#### STATUT D'OCCUPATION DOMINANT DES PARCS DE LOGEMENTS DU SCoT (2010)



SOURCE : SCoT de la Région de Reims 2016  
Recensement général de la population (INSEE 2010)

## FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES MÉNAGES DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DANS UN CADRE COHÉRENT, L'ARMATURE URBAINE

Le SCoT décline ses objectifs de développement en fonction d'une "armature urbaine" qui connecte les centralités et oriente la production de logements en fonction des besoins des collectivités.

### LES AXES IDENTIFIÉS PAR LE SCoT

- 1 Renforcer l'offre locative,
- 2 Rééquilibrer l'offre locative sociale,
- 3 Adapter les logements aux plus âgés et aux personnes à mobilité réduite,
- 4 Développer une offre intermédiaire,
- 5 Produire des logements financièrement abordables, en particulier pour les ménages accédant pour la première fois à la propriété.

### DES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE D'HABITAT

- 1 Assurer l'accueil de nouveaux habitants en produisant 1200 logements/an pour atteindre 22000 nouveaux logements d'ici 2036.
- 2 Assurer la mixité sociale au sein des opérations et permettre l'accès au logement pour tous en garantissant une production minimale de logements aidés (logement social et accession sociale à la propriété)
- 3 Se développer en adéquation avec les besoins démographiques et en veillant à une consommation foncière modérée.

À noter que la proportion de logements aidés à produire dans les secteurs d'extension et de renouvellement urbain n'est pas applicable dans les communes dont la part de logements aidés est supérieure à 25% de leur parc de logements.

### OBJECTIFS DE PRODUCTION ET DE DENSITÉ POUR CHAQUE COMMUNE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ

SOURCE : DOO du SCoT de la Région de Reims 2016

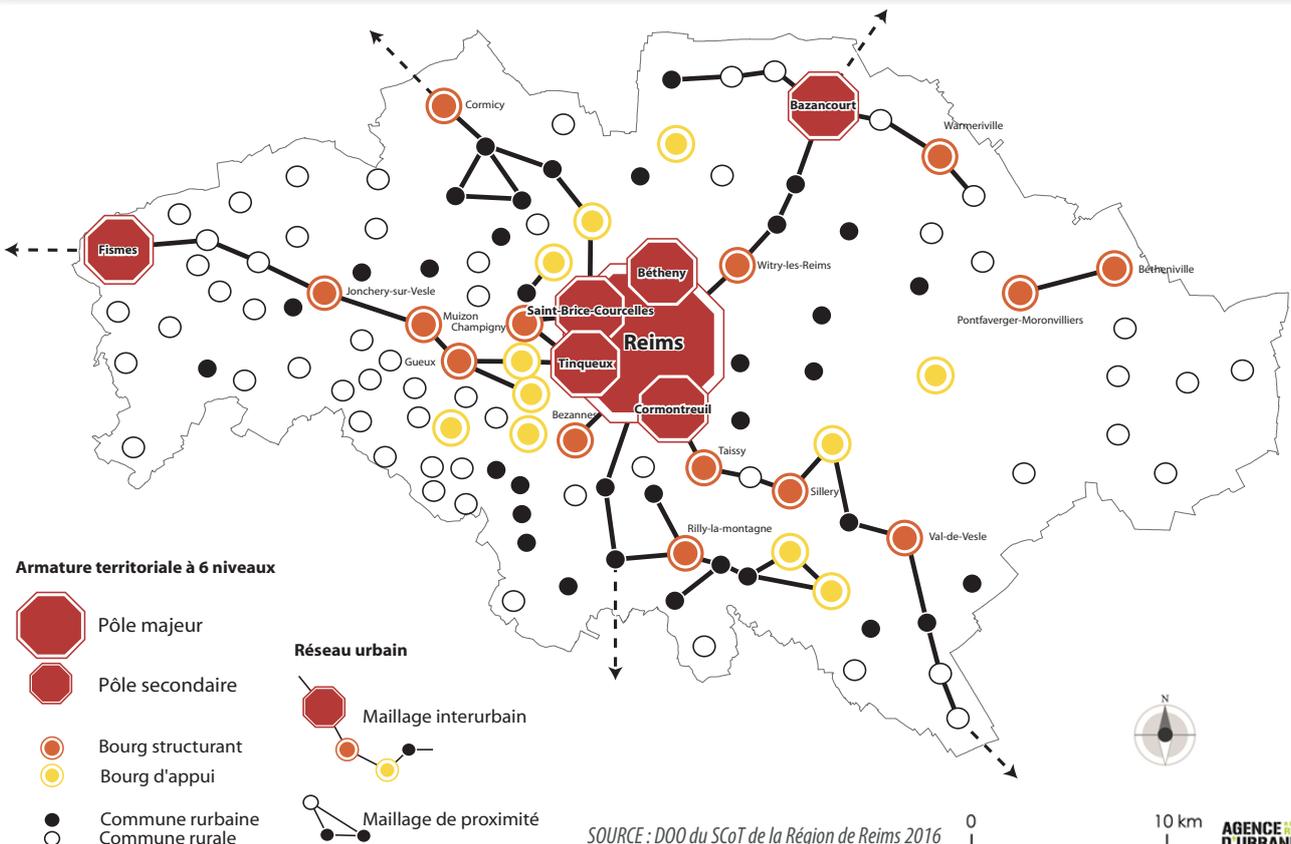
STRUCTURE DE L'ARMATURE URBAINE		PART PRISE DANS LA PRODUCTION NOUVELLE* <i>Enveloppe urbanisée existante**</i>	PART DE LOGEMENTS AIDÉS ***	OBJECTIF DE DENSITÉ
<b>● PÔLES URBAINS</b> Les pôles urbains sont les lieux privilégiés du renforcement du parc de logements, en extension ou en réhabilitation, en veillant à une diversité de l'offre.	PÔLES URBAINS	45%	30%	40-80 log/ha
	PÔLES SECONDAIRES	25%	25%	25-30 log/ha
<b>○ PÔLES RELAIS</b> Le développement des pôles relais vise à conforter les niveaux d'équipements et de services, en favorisant une mixité fonctionnelle (logements et activités) et en limitant le mitage des espaces.	BOURGS STRUCTURANTS	15%	15%	20-25 log/ha
	BOURGS D'APPUI	10%	10%	16-20 log/ha
<b>● COMMUNES - VILLAGES</b> La production de logements des communes-villages est en adéquation avec les besoins démographiques et associée à une consommation foncière modérée.	COMMUNES RURBAINES	7%	5%	16-20 log/ha
	COMMUNES RURALES	5%	En fonction des besoins	12-16 log/ha

\* La production nouvelle concerne l'artificialisation en extension (sans le renouvellement urbain ou les dents creuses).

\*\* s'entend comme la partie actuellement urbanisée dont l'appréciation relève du code de l'urbanisme pour les communes non dotées de document d'urbanisme et en fonction des circonstances locales pour les communes dotées d'un document d'urbanisme conformément à la jurisprudence en la matière.

\*\*\* comprend le logement social (public et privé) et l'accession sociale à la propriété.

### CARTE DE L'ARMATURE URBAINE DU SCoT DE LA RÉGION DE REIMS 2016



# METTRE EN OEUVRE LE SCOT AU QUOTIDIEN

## TRADUIRE LES OBJECTIFS AU SEIN DES POLITIQUES PUBLIQUES ET/OU DES PROJETS

En matière de planification comme d'urbanisme opérationnel, les objectifs habitat du SCOT se déclinent dans un rapport de compatibilité à différentes échelles d'intervention. Les documents compatibles avec un SCOT sont listés à l'article L142-1 du Code de l'urbanisme.



## APPLIQUER LES OBJECTIFS : QUELQUES EXEMPLES D'OUTILS

### 1 ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉE "ZAD" (CU. L212-1 à L212-5)

Outil de préemption pour réaliser un projet d'aménagement. Il assure une maîtrise foncière progressive dans des secteurs de projets. Créé sur un motif d'intérêt général, il s'applique dans des collectivités dotées ou non de documents d'urbanisme. Sa limitation dans le temps (6 ans) peut être contraignante, la Déclaration d'Utilité Publique\* permet alors d'accélérer la maîtrise foncière.

### 2 DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN "DPU" (CU. L211-1 à L211-7)

Droit de la collectivité à se substituer à de potentiels acheteurs lors de la vente de biens. Pour réaliser des logements aidés, une collectivité dotée d'un document d'urbanisme peut l'instituer sur un périmètre défini et pour un projet défini. En contrepartie, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement\*. La maîtrise foncière n'est pas immédiate car elle se fait au gré des ventes, contrairement à la procédure d'expropriation\*.

### 3 MIXITE SOCIALE ET REGLEMENT DE DOCUMENTS D'URBANISME

Parmi les nombreux outils mobilisables au sein des documents d'urbanisme, la servitude de mixité sociale (CU. L151-15) délimite dans les zones urbaines ou à urbaniser un ou des secteur(s) où un pourcentage de catégories de logements est fixé. Contrairement aux emplacements réservés (voir exemple ci-contre), elle n'entraîne pas de droit de délaissement\* mais ne s'applique que dans le cas où les propriétaires décident de créer des logements et non des bureaux ou commerces.

Les autres outils mobilisables pour la construction de logements aidés sont : emplacement réservé, dérogation aux règles générales du PLU, orientations d'aménagement et de programmation, périmètre de gel pour 5 ans...

## INFORMER, SENSIBILISER LES POPULATIONS SUR D'AUTRES MECANISMES EXISTANTS

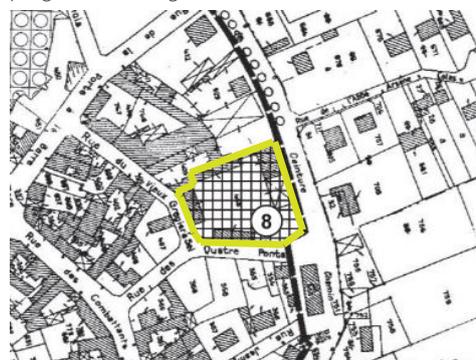
En dehors du cadre réglementaire et de la programmation urbaine, la collectivité peut sensibiliser et informer ses habitants sur :

- 1 Les aides de l'ANAH\* qui permettent de réhabiliter ou d'adapter les logements des propriétaires ou locataires. Cela se fait sur demande des particuliers concernés ou dans le cadre d'une OPAH\*. L'une d'elles est en cours jusqu'en 2018 sur le périmètre de l'ex-CA de Reims Métropole.
- 2 Tout autre dispositif étatique incitant à l'investissement locatif en faveur du logement aidé dans le neuf ou l'ancien, comme les prêts aidés PINEL, applicables en 2018 uniquement dans certaines communes dites tendues (zonage A à B1).

### EXEMPLE APPLIQUÉ : MIXITÉ SOCIALE ET PLU

A Cormicy, la collectivité a inscrit un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 al.4 du Code de l'urbanisme.

Il est dédié à la construction exclusive d'un programme de logements locatifs sociaux.



8 BÉNÉFICIAIRE : ORGANISMES MENTIONNÉS À L'ARTICLE L411-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Source : Règlement du PLU de Cormicy 2010

## LEXIQUE

**Droit de délaissement** : possibilité donnée au propriétaire de mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation (CU. L230-1 à L230-6).

**Droit d'expropriation** : à caractère exceptionnel, cette procédure permet à la collectivité de contraindre un particulier ou une personne morale à céder la propriété d'un bien contre une indemnité.

**Déclaration d'Utilité Publique** : outil créé par arrêté préfectoral qui reconnaît un caractère d'utilité publique à une opération projetée, après avis de la population (enquête d'utilité publique). Il est préalable à l'expropriation(s).

**OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat)** : Convention entre l'Etat, l'ANAH et la collectivité pour une ingénierie et des aides financières de réhabilitation de logements voire de quartiers ou bourgs pour une durée de 3 à 5 ans.



## EXEMPLES DE FORMES URBAINES POUR DES PROJETS INTÉGRÉS À LEUR ENVIRONNEMENT

### CORMICY

RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN 2016

Sur l'emplacement réservé pris en exemple précédemment, Reims Habitat propose aujourd'hui en centre bourg 15 logements destinés aux personnes âgées et aux familles ainsi que des lieux de vie communs (square, jardin potager, salle d'activités...), en lieu et place de l'ancien corps de ferme "Lemal".



Source: AUDRR

Les logements intergénérationnels et leurs lieux de vie communs



Source: Reims Habitat

### BETHENY

UNE CITÉ JARDIN ATTENTIVE À L'ENVIRONNEMENT 2010

Le Foyer Rémois propose une cité-jardin contemporaine sur l'ancien espace industriel des Docks Rémois. L'environnement y trouve une place particulière dans le bâti (ossature bois, mur végétal,...) et le traitement paysager du quartier (voirie paysagère, plantations structurantes...).



Source: AUDRR

Des maisons "bioclimatiques" orientées vers le soleil et intégrées à leur environnement

Des maisons "talus" pour de meilleures performances énergétiques et un traitement paysager de qualité

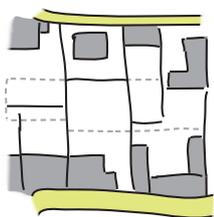


Source: AUDRR

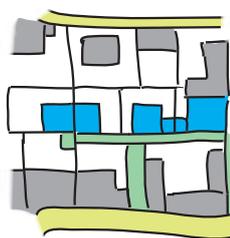
## RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES PAR L'OPTIMISATION DE L'ESPACE

Travailler la diversité des formes urbaines et l'implantation des bâtis sur les parcelles présente plusieurs avantages :

- 1 Anticiper l'évolution des coeurs d'ilôts et des constructions en drapeaux



Certains terrains sont acquis dans l'optique d'en revendre une part plus tard. Lorsque plusieurs terrains présentent ces caractéristiques, les parties non bâties forment des coeurs d'ilôt dit "mutables".



Source: Production AUDRR

Ces îlots peuvent à tout moment "mutés", c'est-à-dire être construits.

S'interroger sur leur devenir permet de prévenir des développements anarchiques, bien souvent causes de nuisances et conflits.

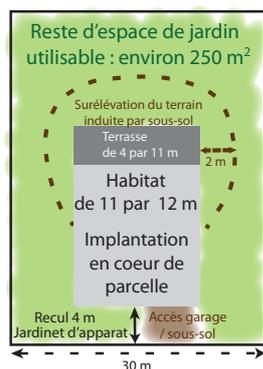
Accompagner leur développement, par exemple en y prévoyant les voiries adéquates, permet de densifier tout en garantissant la qualité du cadre de vie futur.

- 2 Garantir le cadre de vie tout en limitant la consommation des terres agricoles et/ou forestières

Certaines règles d'urbanisme ou traditions d'implantation n'optimisent pas l'usage d'un terrain.

Le premier impacté est le propriétaire ou le locataire concerné, dont l'espace de vie est réduit. Une implantation en coeur de parcelle avec sous-sol peut réduire jusqu'à deux fois l'espace de jardin utilisable pour des activités de loisir ou autres.

Une utilisation optimisée du terrain réduit la consommation d'espace et donne un meilleur cadre de vie aux habitants car elle donne plus d'espace de respiration pour une même surface.



Source: Production AUDRR



## EN CONCLUSION

La diversification du parc de logements est essentielle pour la mixité et l'attractivité territoriale. Le SCoT de la Région de Reims 2016 ne limite toutefois pas l'habitat à la construction de logements, mais l'apprécie également au regard des enjeux de développement durable au sein desquels la gestion des mobilités et le souci de la proximité ont une place importante.

Directeur de publication  
Christian Dupont

Conception-réalisation  
Marine Roville (chef de projet)  
Benoit Leboucher (cartographie SIG)  
Maxime Picard (conception graphique)

www.audrr.fr