

LA ROCHE-SUR-YON

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4



DOSSIER 4b

NOTICE EXPLICATIVE

Objet : Adaptation de la servitude de mixité sociale

La Ville de La Roche-sur-Yon est soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.), qui vise à assurer une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire dans un objectif de mixité sociale et à apporter des réponses aux besoins des ménages modestes.

Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % ou 20 % de logement aidé, en regard des résidences principales, d'ici à 2025. Le taux applicable dépend du niveau de tension sur la demande en logement aidé qui s'exprime sur le territoire concerné.

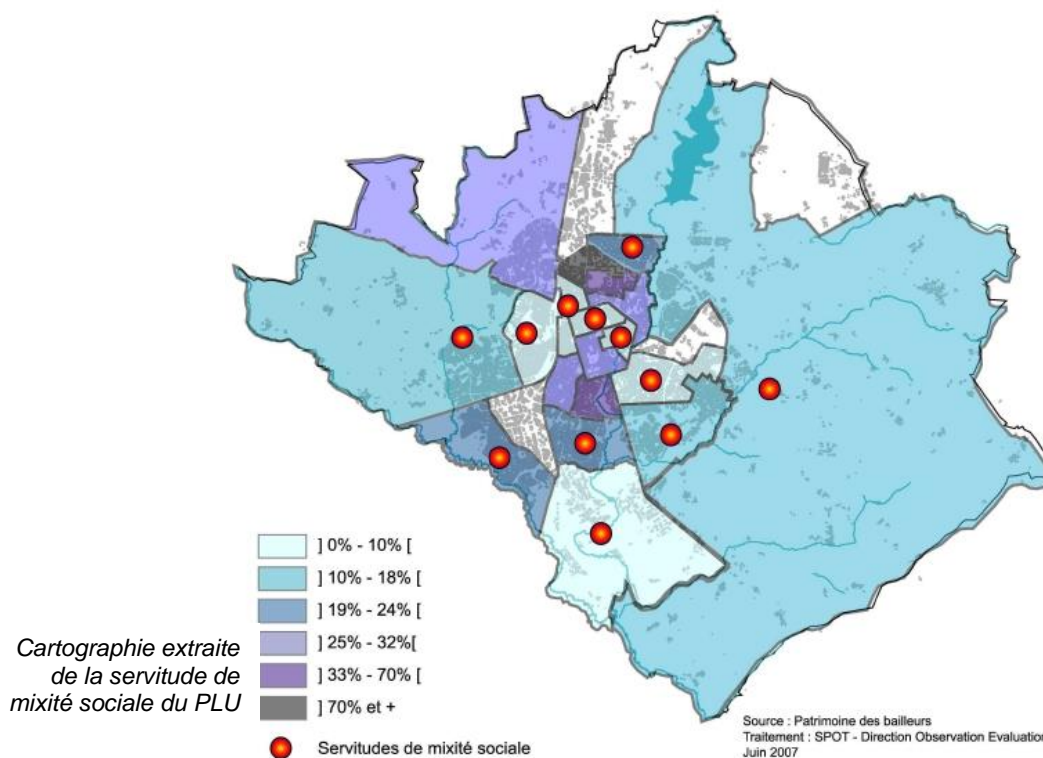
La Ville de La Roche-sur-Yon est soumise à l'obligation de proposer **un minimum de 20 %** de logements aidés sur son territoire.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la collectivité a souhaité rééquilibrer la répartition géographique des logements aidés sur le territoire à travers l'intégration d'une servitude de mixité sociale.

Le principe de ce document réglementaire consiste à fixer un pourcentage minimum de logement aidé sur les secteurs qui en sont déficitaires. Cette servitude ne s'applique qu'aux opérations de plus de 1 500 m² de surface de plancher affectée au logement.

Un minimum de 20% de la surface de plancher doit être affecté à du logement aidé bénéficiant de financements de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

PROPORTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ORDINAIRES EN % PAR IRIS



⇒ **PLUS** = financement de la construction ou de l'achat de logements dans un objectif de mixité sociale. C'est le dispositif auquel recourent le plus fréquemment les bailleurs sociaux (sous conditions de ressources).

⇒ **PLAI** = financement de logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales (sous conditions de ressources).

Au 1^{er} janvier 2019, la Ville de La Roche-sur-Yon disposait de 28,3 % de logements aidés.

A. Objet de la modification :

Comme évoqué précédemment, seuls les logements aidés bénéficiant de financements de type PLUS ou PLAI peuvent être comptabilisés par la servitude de mixité sociale.

Or, un décret d'application de la loi Elan du 27 juin 2019, intègre désormais les logements PSLA (Prêt Social Location-Accession) et ceux faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS) dans l'inventaire des logements pris en compte pour calculer l'atteinte du quota des logements sociaux prévu par l'article 55 de la loi SRU.

Par ailleurs, la servitude de mixité sociale ne comptabilise pas non plus les logements PLS (Prêt Locatif Social).

- ⇒ **PLS** = *financement des logements locatifs situés en priorité dans les zones tendues. Les ressources des ménages diffèrent.*
- ⇒ **PSLA** = *dispositif d'accession à la propriété destiné aux ménages aux ressources modestes.*
- ⇒ **BRS** = *nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements. Un ménage devient propriétaire de sa maison ou de son appartement, mais reste locataire de son terrain (conditions de ressources identiques à celles du PSLA).*

Aussi, afin de permettre aux opérateurs d'atteindre les objectifs de mixité sociale fixés par le PLU dans les secteurs concernés et se mettre en conformité avec le dispositif de la loi Elan, la collectivité souhaite aujourd'hui modifier les critères de la servitude pour y intégrer les logements financés par un Prêt Locatif Social (PLS) ainsi que ceux faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS).

Pour autant, tout comme en 2009, la Ville ne souhaite pas prendre en compte les logements de type PSLA, ceux-ci n'étant comptabilisés au titre de logements aidés que pendant la phase locative, puis pendant 5 ans à compter de la levée d'option.

La comptabilisation des PSLA est alors susceptible de générer une baisse significative du taux de logements aidés à terme, et présente par conséquent un intérêt limité dans l'atteinte de l'objectif.

B. Documents impactés par la modification :

La servitude de mixité sociale et le rapport de présentation du PLU se trouvent impactés par la modification proposée.

1. La servitude de mixité sociale :

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE AVANT MODIFICATION	SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE APRES MODIFICATION
<p>L'article L.123-2-d du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines et à urbaniser du P.L.U., des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.</p> <p>Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans le P.L.H., le Projet Urbain et les orientations générales du P.A.D.D., des secteurs ont été identifiés en vue d'y réaliser des programme de logements, selon les critères précisés dans le rapport de présentation du P.L.U. (partie justification).</p> <p>L'enjeu est donc double :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Répondre par une offre quantitative : c'est-à-dire procéder à un accroissement en nombre du parc du logement social afin de maintenir à 24% le taux de logement social sur l'ensemble du parc de résidences principales de la Ville. 2. Répondre par une offre équilibrée : c'est-à-dire procéder à une meilleure répartition du logement social dans l'ensemble de la ville. <p>Le propriétaire d'un terrain grevé pourra réaliser lui-même le programme de logements qu'il souhaite, mais une fraction de son programme devra obéir aux contraintes fixées par le PLU en matière de quotas de logements locatifs.</p> <p>Le principe consiste à fixer un pourcentage de logement social minimum sur les secteurs qui en sont déficitaires (ayant un taux de logement social inférieur à 24%), et qui sera imposé aux opérations d'une certaine importance.</p> <p>Les secteurs concernés sont</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pentagone Nord, 2. Les Halles 3. Gare SNCF, Sacré-Coeur 4. Gare SNCF, Pont Morineau 5. Les Robretières 6. Le Bourg – Le Coteau 	<p>L'ancien article L.123-2-d (aujourd'hui L.151-15) du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines et à urbaniser du P.L.U., des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.</p> <p>Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans le P.L.H., le Projet Urbain et les orientations générales du P.A.D.D., des secteurs ont été identifiés en vue d'y réaliser des programme de logements, selon les critères précisés dans le rapport de présentation du P.L.U. (partie justification).</p> <p>L'enjeu est donc double :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Répondre par une offre quantitative : c'est-à-dire procéder à un accroissement en nombre du parc du logement social afin de maintenir à 24% le taux de logement social sur l'ensemble du parc de résidences principales de la Ville. 2. Répondre par une offre équilibrée : c'est-à-dire procéder à une meilleure répartition du logement social dans l'ensemble de la ville. <p>Le propriétaire d'un terrain grevé pourra réaliser lui-même le programme de logements qu'il souhaite, mais une fraction de son programme devra obéir aux contraintes fixées par le PLU en matière de quotas de logements locatifs.</p> <p>Le principe consiste à fixer un pourcentage de logement social minimum sur les secteurs qui en sont déficitaires (ayant un taux de logement social inférieur à 24%), et qui sera imposé aux opérations d'une certaine importance.</p> <p>Les secteurs concernés sont</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pentagone Nord, 2. Les Halles 3. Gare SNCF, Sacré-Coeur 4. Gare SNCF, Pont Morineau 5. Les Robretières

<p>7. Moulin Rouge – les Oudairies 8. Belle Place 9. Les Jaulnières 10. Généraudière; Angelmière 11. St-André d’Ornay – Val d’Amboise 12. La Courtaisière – zone rurale</p> <p>Ils sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro qui renvoie à la liste précédente.</p> <p>La servitude s’applique sur tout projet de construction neuve situé sur un terrain compris dans son périmètre. Les travaux d’adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d’extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.</p> <p>La règle appliquée à ces secteurs est la suivante : Pour les opérations de plus de 1 500 m² de surface de plancher affectée au logement, au minimum 20% de la surface de plancher devront être affectés à du logement social bénéficiant de financement de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou de Prêt Locatif Aidé d’Intégration (PLAI).</p>	<p>6. Le Bourg – Le Coteau 7. Moulin Rouge – les Oudairies 8. Belle Place 9. Les Jaulnières 10. Généraudière; Angelmière 11. St-André d’Ornay – Val d’Amboise 12. La Courtaisière – zone rurale</p> <p>Ils sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro qui renvoie à la liste précédente.</p> <p>La servitude s’applique sur tout projet de construction neuve situé sur un terrain compris dans son périmètre. Les travaux d’adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d’extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.</p> <p>La règle appliquée à ces secteurs est la suivante : Pour les opérations de plus de 1 500 m² de surface de plancher affectée au logement, au minimum 20% de la surface de plancher devront être affectés à du logement social bénéficiant de financement de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), ou de Prêt Locatif Aidé d’Intégration (PLAI), Prêt Locatif Social (PLS), ou faisant l’objet d’un Bail Réel Solidaire (BRS).</p>
---	---

2. Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation justifie les choix réglementaires réalisés lors de l’élaboration du PLU, dont la servitude de mixité sociale fait partie.

C’est pourquoi, il est nécessaire de modifier le rapport de présentation, dans sa partie 3 relative à la « justification des choix du PADD et des dispositions réglementaires ».

JUSTIFICATION DES CHOIX AVANT MODIFICATION (pages 247 et suivantes)	JUSTIFICATION DES CHOIX APRES MODIFICATION
<p>3.2.9 – la mise en place de servitudes de mixité sociale</p> <p>La loi “Engagement National pour le Logement” du 13 juillet 2006 a défini de nouveaux outils afin de favoriser la création de logement social sur le territoire national.</p> <p>L’un de ces outils porte sur la possibilité de créer des servitudes spécifiques en matière de logement social dans le cadre d’un Plan Local d’urbanisme ; cette disposition est retranscrite dans l’article L123-2-d du Code de l’Urbanisme.</p> <p>Celui-ci dispose :</p> <p>“dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU peut instituer des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d’un programme de logements, 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“.</p> <p>La servitude prévue à l’article L.123-2-d s’applique donc à des secteurs, lorsque cela peut se justifier, notamment au regard du taux de logement social (secteurs déficitaires en logement social ou taux pas suffisamment important pour maintenir les objectifs globaux).</p> <p>Le propriétaire d’un terrain grevé pourra réaliser lui-même le programme de logements qu’il souhaite, mais une fraction de son programme devra obéir aux contraintes fixées par le PLU en matière de quotas de logements locatifs.</p> <p>La servitude de mixité sociale ne s’impose que dans les programmes de logements et non dans les programmes de bureaux ou de commerces.</p> <p>Un droit de délaissement existe pour la servitude de mixité sociale en vertu de l’article L.230-1 du Code l’Urbanisme. Si la collectivité renonce à l’acquisition, cette servitude cesse d’être opposable aux demandes d’autorisation de construire pendant un délai de deux ans.</p>	<p>3.2.9 – la mise en place de servitudes de mixité sociale</p> <p>La loi “Engagement National pour le Logement” du 13 juillet 2006 a défini de nouveaux outils afin de favoriser la création de logement social sur le territoire national.</p> <p>L’un de ces outils porte sur la possibilité de créer des servitudes spécifiques en matière de logement social dans le cadre d’un Plan Local d’urbanisme ; cette disposition est retranscrite dans l’ancien article L123-2-d du Code de l’Urbanisme, en vigueur lors de l’élaboration du PLU (aujourd’hui L.151-15).</p> <p>Celui-ci dispose disposait :</p> <p>“dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU peut instituer des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d’un programme de logements, 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“.</p> <p>La servitude prévue à l’ancien article L.123-2-d s’applique donc à des secteurs, lorsque cela peut se justifier, notamment au regard du taux de logement social (secteurs déficitaires en logement social ou taux pas suffisamment important pour maintenir les objectifs globaux).</p> <p>Le propriétaire d’un terrain grevé pourra réaliser lui-même le programme de logements qu’il souhaite, mais une fraction de son programme devra obéir aux contraintes fixées par le PLU en matière de quotas de logements locatifs.</p> <p>La servitude de mixité sociale ne s’impose que dans les programmes de logements et non dans les programmes de bureaux ou de commerces.</p> <p>Un droit de délaissement existe pour la servitude de mixité sociale en vertu de l’article L.230-1 du Code l’Urbanisme. Si la collectivité renonce à l’acquisition, cette servitude cesse d’être opposable aux demandes d’autorisation de construire pendant un délai de deux ans.</p>

Principes

Les objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Yonnais sont de 181 logements sociaux à réaliser par an sur l'ensemble du territoire.

Ces objectifs ont été revus dans le cadre de la délégation de compétence et Plan de Cohésion Sociale. Ils s'élèvent tout de même à 170 logements sociaux à réaliser par an sur le Pays Yonnais (répartis en 136 PLUS et 34 PLAI).

De son côté, la Ville de La Roche-sur-Yon, avec 24% de logements sociaux dans l'ensemble de son parc de logement, satisfait déjà à l'obligation légale de 20% de logements sociaux fixée par la loi SRU et offre à elle seule 93% des logements sociaux de la Communauté de Communes du Pays Yonnais et 1/3 de ceux de la Vendée (pour environ 9% de la population du Département).

Cependant, étant donné l'importante dynamique de construction, la part de logement social dans l'ensemble du parc tend à diminuer depuis quelques années.

Par ailleurs, la répartition du logement social sur la Ville n'est pas équilibrée : certains quartiers concentrant plus que d'autres du logement social.

L'enjeu est donc double :

1. Répondre par une offre quantitative : c'est-à-dire procéder à un accroissement en nombre du parc du logement social afin de maintenir à 24% le taux de logement social sur l'ensemble du parc de résidences principales de la ville.
2. Répondre par une offre équilibrée : c'est-à-dire procéder à une meilleure répartition du logement social dans l'ensemble de la ville.

Pour faciliter l'atteinte de ces objectifs, la mise en place de servitudes de mixité sociale sur certains secteurs de la ville a été décidée dans le Plan Local de l'Urbanisme.

Cette disposition rend possible la traduction réglementaire :
- de l'axe inscrit dans le Projet Urbain 2004-2015 qui indique :

Principes

Les objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Yonnais ~~sont~~ **étaient** de 181 logements sociaux à réaliser par an sur l'ensemble du territoire, **lors de l'élaboration du PLU.**

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la Communauté de Communes du Pays Yonnais a été transformée en communauté d'agglomération.

~~Ces objectifs ont été revus dans le cadre de la délégation de compétence et Plan de Cohésion Sociale. Ils s'élèvent tout de même à 170 logements sociaux à réaliser par an sur le Pays Yonnais (répartis en 136 PLUS et 34 PLAI).~~

Ces objectifs ont été revus dans le cadre de la révision du PLH 2017-2022. Ils s'élèvent désormais à 194 logements sociaux à réaliser par an sur le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération (dont 114 PLUS et 56 PLAI par an).

~~De son côté, la Ville de La Roche-sur-Yon, avec 24% de logements sociaux dans l'ensemble de son parc de logement, satisfait déjà à l'obligation légale de 20% de logements sociaux fixée par la loi SRU et offre à elle seule 93% des logements sociaux de la Communauté de Communes du Pays Yonnais et 1/3 de ceux de la Vendée (pour environ 9% de la population du Département).~~

De son côté, la Ville de La Roche-sur-Yon, avec 24% de logements sociaux dans l'ensemble de son parc de logement lors de l'approbation du PLU (et 28,3 % au 01/01/2019), satisfait déjà à l'obligation légale de 20% de logements sociaux fixée par la loi SRU et offre à elle seule 84 % des logements sociaux de La Roche-sur-Yon Agglomération et 1/3 de ceux de la Vendée (pour environ 9% de la population du Département).

Cependant, étant donné l'importante dynamique de construction, la part de logement social dans l'ensemble du parc tend à diminuer depuis quelques années.

Par ailleurs, la répartition du logement social sur la Ville n'est pas équilibrée : certains quartiers concentrant plus que d'autres du logement social.

Actuellement, La Roche-sur-Yon dispose d'un parc d'habitat dont près de la moitié des logements est en locatif et le quart en locatif à vocation sociale. Il est important de conserver cette proportion de logements locatifs et de locatifs sociaux pour faciliter le "mélange de populations" (dans la thématique "créer du lien social").

- et d'un des quatre axes fondateurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : "la réponse à l'augmentation de la population", qui invite à "mieux gérer l'accueil de tout type de population" (dans la thématique portant sur "une politique volontariste de développement de l'habitat").

Applications :

Le principe consiste à fixer un pourcentage de logement social minimum sur les secteurs qui en sont déficitaires (ayant un taux de logement social inférieur à 24%), et qui sera imposé aux opérations d'une certaine importance.

Les secteurs concernés sont

- Pentagone Nord,
- Les Halles
- Gare SNCF, Sacré-Coeur
- Gare SNCF, Pont Morineau
- Les Robrethières
- Le Bourg – Le Coteau
- Moulin Rouge – les Oudairies
- Belle Place
- Les Jaulnières
- Généraudière; Angelmière
- St-André d'Ornay – Val d'Amboise
- La Courtaisière – zone rurale

Seules les zones U et AU de ces secteurs inscrites au PLU sont concernées.

Cf. carte - quartiers identifiés par des pastilles rouges

La règle appliquée à ces secteurs est la suivante :

L'enjeu est donc double :

1. Répondre par une offre quantitative : c'est-à-dire procéder à un accroissement en nombre du parc du logement social afin de maintenir à 24% le taux de logement social sur l'ensemble du parc de résidences principales de la ville.
2. Répondre par une offre équilibrée : c'est-à-dire procéder à une meilleure répartition du logement social dans l'ensemble de la ville.

Pour faciliter l'atteinte de ces objectifs, la mise en place de servitudes de mixité sociale sur certains secteurs de la ville a été décidée dans le Plan Local de l'Urbanisme.

Cette disposition rend possible la traduction réglementaire :

- de l'axe inscrit dans le Projet Urbain 2004-2015 qui indique :

Actuellement, La Roche-sur-Yon dispose d'un parc d'habitat dont près de la moitié des logements est en locatif et le quart en locatif à vocation sociale. Il est important de conserver cette proportion de logements locatifs et de locatifs sociaux pour faciliter le "mélange de populations" (dans la thématique "créer du lien social").

- et d'un des quatre axes fondateurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : "la réponse à l'augmentation de la population", qui invite à "mieux gérer l'accueil de tout type de population" (dans la thématique portant sur "une politique volontariste de développement de l'habitat").

Applications :

Le principe consiste à fixer un pourcentage de logement social minimum sur les secteurs qui en sont déficitaires (ayant un taux de logement social inférieur à 24%), et qui sera imposé aux opérations d'une certaine importance.

Les secteurs concernés sont

- Pentagone Nord,
- Les Halles
- Gare SNCF, Sacré-Coeur
- Gare SNCF, Pont Morineau

Pour les opérations de plus de 1 500 m² de surface de plancher affectée au logement, au minimum 20% de la surface de plancher devront être affectés à du logement social bénéficiant de financement de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) permet de construire des logements sociaux ordinaires. Il s'agit d'un dispositif de financement régulièrement utilisé pour la réalisation de logement social.

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) permet également de construire des logements sociaux ordinaires. Mais ce dispositif se distingue du PLUS, car il est destiné à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales.

- Les Robrethières
- Le Bourg – Le Coteau
- Moulin Rouge – les Oudairies
- Belle Place
- Les Jaulnières
- Généraudière; Angelmière
- St-André d'Ornay – Val d'Amboise
- La Courtaisière – zone rurale

Seules les zones U et AU de ces secteurs inscrites au PLU sont concernées.

Cf. carte - quartiers identifiés par des pastilles rouges

La règle appliquée à ces secteurs est la suivante :

Pour les opérations de plus de 1 500 m² de surface de plancher affectée au logement, au minimum 20% de la surface de plancher devront être affectés à du logement social bénéficiant de financement de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), ~~ou de~~ Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), **Prêt Locatif Social (PLS), ou faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS).**

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) permet de construire des logements sociaux ordinaires. Il s'agit d'un dispositif de financement régulièrement utilisé pour la réalisation de logement social.

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) permet également de construire des logements sociaux ordinaires. Mais ce dispositif se distingue du PLUS, car il est destiné à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales.

Le Prêt Locatif Social (PLS) permet de financer des logements locatifs destinés à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS et qui rencontrent des difficultés pour trouver un logement, notamment dans des zones de marché tendu.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements. Un

	ménage devient propriétaire de sa maison ou de son appartement, mais reste locataire de son terrain.
--	--

C. Evaluation des incidences de la modification sur l'environnement

Incidences sur les milieux naturels

La modification de la servitude de mixité sociale n'a pas d'impact sur l'objectif global de production de logements sur le territoire communal, mais sur le type et le financement de ces constructions. En ce sens, elle ne présente aucun impact sur les milieux naturels.

Incidences sur les paysages

La modification de la servitude de mixité sociale ne présente aucune incidence directe sur les paysages.

Incidences sur la santé humaine, risques et déplacements

Cette modification ne présentera aucune incidence sur la santé humaine, aucun risque ni aucun impact sur les déplacements.

Incidences sur la consommation d'espace

La localisation des futures opérations de logements sociaux de type BRS ou PLS pourrait avoir un impact positif sur la consommation d'espace si celles-ci sont réalisées en renouvellement urbain ou en comblement de dents creuses.

Pour autant, s'agissant d'une adaptation réglementaire, il est impossible de déterminer les incidences potentielles ou réelles de celle-ci.

Incidences sur l'agriculture

La servitude de mixité sociale ne concerne pas la zone agricole.