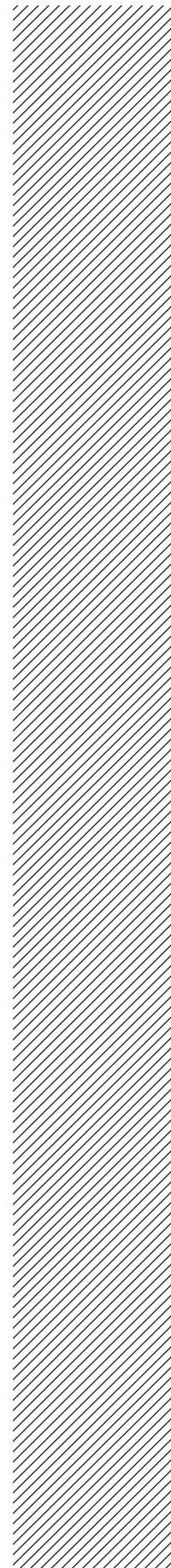


 ÉTUDE

---

# LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DU LOGEMENT DANS LES PLU DES COMMUNES DE LA MÉTROPOLE

DÉCEMBRE 2017



Directrice de la publication : **Dominique ALBA**  
Étude réalisée par : **Véronique DOREL**  
Sous la direction de : **Christiane BLANCOT**  
Avec le concours de : **Thomas LAUDRAIN**  
Cartographie et traitement statistique : **Pascale SORLIN**  
Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**  
Mise en page : **Apur**  
[www.apur.org](http://www.apur.org)

2017V2.1.4

# Sommaire

INTRODUCTION .....	5
<b>1.   Le zonage et la destination des constructions</b> .....	<b>6</b>
Les zones à vocation principale d'habitat .....	9
Les zones à vocation mixte .....	10
Les zones n'ayant pas vocation à accueillir de l'habitat .....	11
<b>2.   Les emplacements réservés pour logements</b> .....	<b>12</b>
<b>3.   Les autres dispositifs en faveur du logement</b> .....	<b>16</b>
Les secteurs de mixité sociale .....	16
Les servitudes de taille minimale des logements .....	20
Les secteurs de majoration des règles de construction pour logements et performances énergétiques .....	23
<b>4.   Bilan des dispositifs en faveur du logement</b> .....	<b>26</b>

---

# INTRODUCTION

---

Dans le cadre des travaux de recensement des documents d'urbanisme engagés par l'Apur, cette étude analyse les différents dispositifs contenus dans les PLU des communes de la Métropole du grand Paris en faveur d'une politique locale de l'habitat.

Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite « Loi SRU » du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, complétée par la Loi engagement national pour l'environnement (ENE), dite Grenelle II, du 12 juillet 2010, les communes sont tenues d'inscrire une politique de l'habitat dans leur document d'urbanisme.

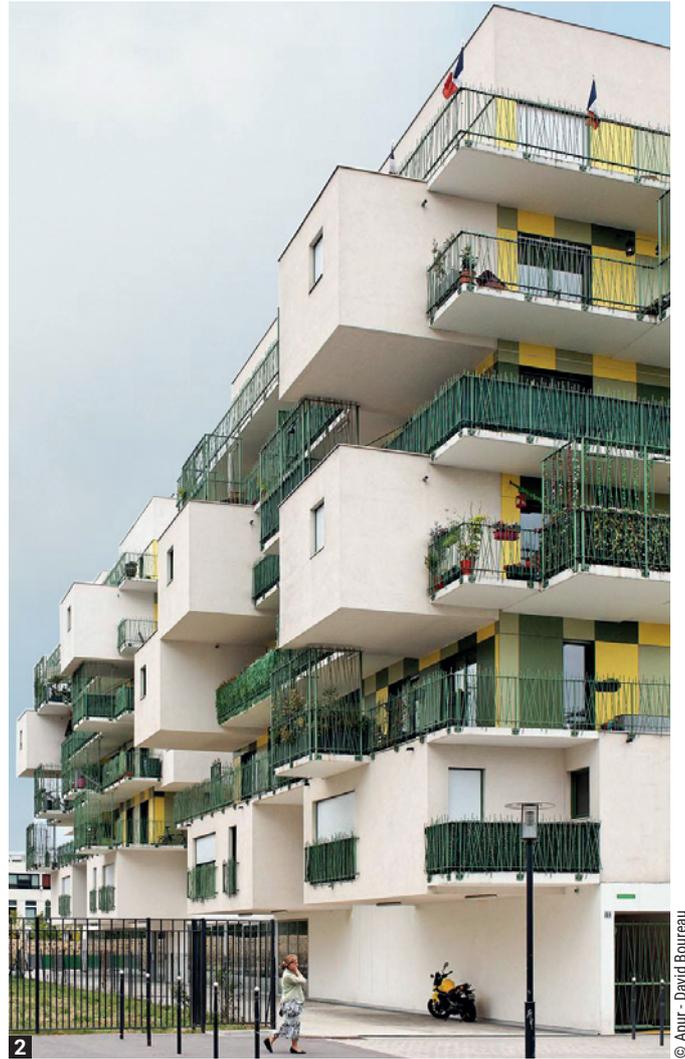
Ainsi, dans son article L101-2, le code de l'urbanisme invite les collectivités publiques à atteindre certains objectifs et notamment « la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, [...] en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, [...] ».

L'article L101-2 du CU précise ici l'obligation pour les communes de prévoir dans leur document d'urbanisme une offre de logements suffisante et adaptée à la demande.

Plusieurs dispositifs que les communes peuvent intégrer dans leur PLU, sont proposés dans le code de l'urbanisme.

- le zonage et la destination des constructions (article L151-9 du CU) ;
- les emplacements réservés pour logements (article L151-41 du CU) ;
- les autres servitudes de logements :
  - les secteurs de mixité sociale (article L151-15 du CU) ;
  - les servitudes de taille minimale des logements (article L151-14 du CU) ;
  - les secteurs de majoration des règles de construction pour les logements (article L151-28 du CU).

- 1 - Opération de logements «Allée des Saisons» – Romainville
- 2 - Immeuble de logements sociaux – Courbevoie
- 3 - Immeubles de logements – Saint-Denis



# 1.

# Le zonage et la destination des constructions

## ► Article L151-9 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

## ► Article R151-37 du code de l'urbanisme

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière; [...]

Le premier document du PLU à examiner en matière de politique locale de l'habitat est le plan de zonage des PLU établi à partir notamment de l'analyse des articles 1 et 2 du règlement relatifs aux destinations des constructions, à l'usage des sols et la nature des activités.

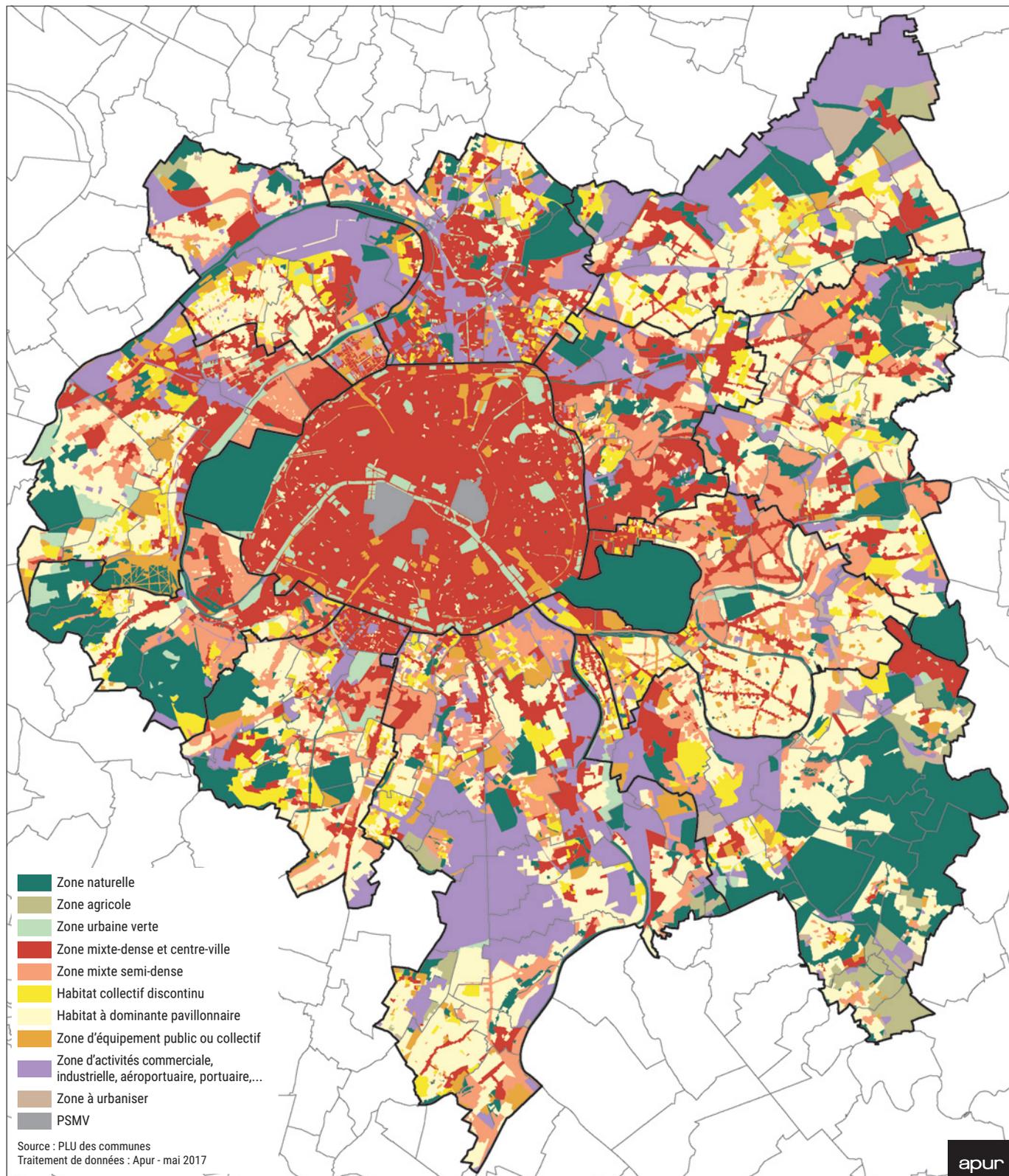
La carte en p.7, réalisée dans le cadre du récolement des PLU des communes de la métropole représente les zonages simplifiés. Les PLU étant dessinés de façon disparate, une simplification de la représentation des plans de zonage des communes a été mise en place en harmonisant les zones. La carte des zonages simplifiés a été élaborée en homogénéisant les codes de représentation. Dix catégories de zones (une zone N, une zone A, une zone AU et 7 zones urbaines) ont ainsi été définies :

- zone naturelle et forestière (N) ;
- zone agricole (A) ;
- zone urbaine verte ;
- zone mixte dense ;
- zone mixte semi-dense ;
- habitat collectif discontinu ;
- habitat à dominante pavillonnaire ;
- zone d'équipement public ou collectif ;
- zone d'activités commerciale, aéroportuaire... ;
- zone à urbaniser (AU).

Les tableaux p.8 présentent les superficies de chaque zone, par EPT. Le type de zone majoritaire est la zone pavillonnaire. Elle couvre 18366 hectares soit 23 % du territoire de la métropole. Avec 16986 hectares, la zone mixte dense est également très développée, notamment sur Paris où elle couvre plus des 2/3 du territoire, et autour de la capitale. La zone N naturelle et forestière couvre 13215 hectares, soit 16 % du territoire métropolitain et les zones d'activités, commerciales, industrielles, portuaires, aéroportuaires, ferroviaires... représentent 11963 hectares, soit 15 % du territoire.

Il convient de noter que les zonages monofonctionnels, c'est-à-dire réservés exclusivement à un seul type d'usage, sont de moins en moins fréquents. Les PLU des communes s'orientent désormais vers plus de mixité fonctionnelle, ce qui va d'ailleurs dans le sens de la Loi. En effet l'article L101-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi SRU) en obligeant les communes à mettre en œuvre des politiques assurant la mixité sociale et fonctionnelle, interdit de fait (ou à tout le moins n'encourage pas) la définition de zones de type monofonctionnel dans leur PLU.

### RÉCOLEMENT DES ZONAGES SIMPLIFIÉS DES PLU DES COMMUNES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



C'est ainsi que des POS qui disposaient de zones de type grands ensembles dont la vocation principale consistait à accueillir des immeubles collectifs de logements, se sont transformées, via la révision de leur PLU, en zones mixtes destinées à accueillir à la fois du logement, mais également des activités commerciales, artisanales, voire de bureaux.

Le regroupement des zones selon leur vocation principale permet de distinguer les secteurs ayant une vocation résidentielle forte (zones pavillonnaires, grands ensembles), les secteurs où la mixité fonctionnelle est présente et encouragée (centres-villes et zones denses) et les zones n'ayant pas vocation à accueillir de l'habitat (zones naturelles, agricoles, d'activités, d'équipements...).

Zonage par territoire (en hectares)	Zone mixte dense	Zone semi-dense	Grands ensembles	Pavillonnaire	Zone équipement public/ collectif	Activité, portuaire, ferroviaire, aéroportuaire	Zone Naturelle	Zone urbaine verte	Zone agricole	Autres**	Ensemble
T1	6 903	0	0	91 *	418	0	1 781	782	0	348	10 323
T2	809	598	510	1 431	222	318	745	102	0	0	4 735
T3	436	705	249	518	71	199	1 342	107	0	0	3 627
T4	1 055	855	390	1 545	471	534	467	540	0	0	5 857
T5	823	239	288	1 431	231	1 260	364	93	53	10	4 792
T6	1 474	318	292	598	169	1 019	664	148	4	16	4 702
T7	674	495	541	2 080	139	2 297	874	75	289	362	7 826
T8	1 251	768	244	575	42	564	472	0	0	0	3 916
T9	977	1 065	246	2 586	104	546	1 483	67	55	64	7 193
T10	867	1 125	436	2 010	455	340	318	33	0	46	5 630
T11	470	579	476	2 175	267	1 350	3 776	56	704	192	10 045
T12	1 247	1 626	577	3 326	717	3 556	929	115	186	159	12 438
MGP	16 986	8 373	4 249	18 366	3 306	11 983	13 215	2 118	1 291	1 197	81 084

Zonage par territoire (en %)	Zone mixte dense	Zone semi-dense	Grands ensembles	Pavillonnaire	Zone équipement public/ collectif	Activité, portuaire, ferroviaire, aéroportuaire	Zone Naturelle	Zone urbaine verte	Zone agricole	Autres**	Ensemble
T1	67 %	0 %	0 %	1 %	4 %	0 %	17 %	8 %	0 %	3 %	100 %
T2	17 %	13 %	11 %	30 %	5 %	7 %	16 %	2 %	0 %	0 %	100 %
T3	12 %	19 %	7 %	14 %	2 %	5 %	37 %	3 %	0 %	0 %	100 %
T4	18 %	15 %	7 %	26 %	8 %	9 %	8 %	9 %	0 %	0 %	100 %
T5	17 %	5 %	6 %	30 %	5 %	26 %	8 %	2 %	1 %	0 %	100 %
T6	31 %	7 %	6 %	13 %	4 %	22 %	14 %	3 %	0 %	0 %	100 %
T7	9 %	6 %	7 %	27 %	2 %	29 %	11 %	1 %	4 %	5 %	100 %
T8	32 %	20 %	6 %	15 %	1 %	14 %	12 %	0 %	0 %	0 %	100 %
T9	14 %	15 %	3 %	36 %	1 %	8 %	21 %	1 %	1 %	1 %	100 %
T10	15 %	20 %	8 %	36 %	8 %	6 %	6 %	1 %	0 %	1 %	100 %
T11	5 %	6 %	5 %	22 %	3 %	13 %	38 %	1 %	7 %	2 %	100 %
T12	10 %	13 %	5 %	27 %	6 %	29 %	7 %	1 %	1 %	1 %	100 %
MGP	21 %	10 %	5 %	23 %	4 %	15 %	16 %	3 %	2 %	1 %	100 %

\* La zone urbaine générale (UG) comprend un sous-zonage : « secteur de maisons et villas » qui peut être considéré comme une zone pavillonnaire.

\*\* Zone à urbaniser, secteurs non couverts par les POS (ZAC) et PSMV.

Source : PLU des communes, traitements Apur, état au 31 mai 2017

## Les zones à vocation principale d'habitat

Les secteurs ayant une vocation résidentielle quasi exclusive sont principalement les zones pavillonnaires et les grands ensembles. Au total ils couvrent 22 615 hectares, soit 28 % du territoire métropolitain. Ces zones sont destinées à recevoir du logement exclusivement.

Le secteur dans lesquels ce type de zone est le plus développé est l'EPT 10, Paris Est Marne et Bois, qui couvre 44 % du territoire. À lui seul le pavillonnaire représente 36 % du territoire. Dans les communes de Saint-Maur, Champigny-sur-Marne et Villiers-sur-Marne notamment le pavillonnaire est très développé.

Dans l'EPT 2, Vallée Sud Grand Paris, les zones réservées à l'habitat sont également très représentées (42 %). Proportionnellement le pavillonnaire est moins fréquent (30 %) car les zones de grands ensembles y sont plus développées (Fontenay-aux-Roses, Antony, Châtenay-Malabry, Bourg-la-Reine).

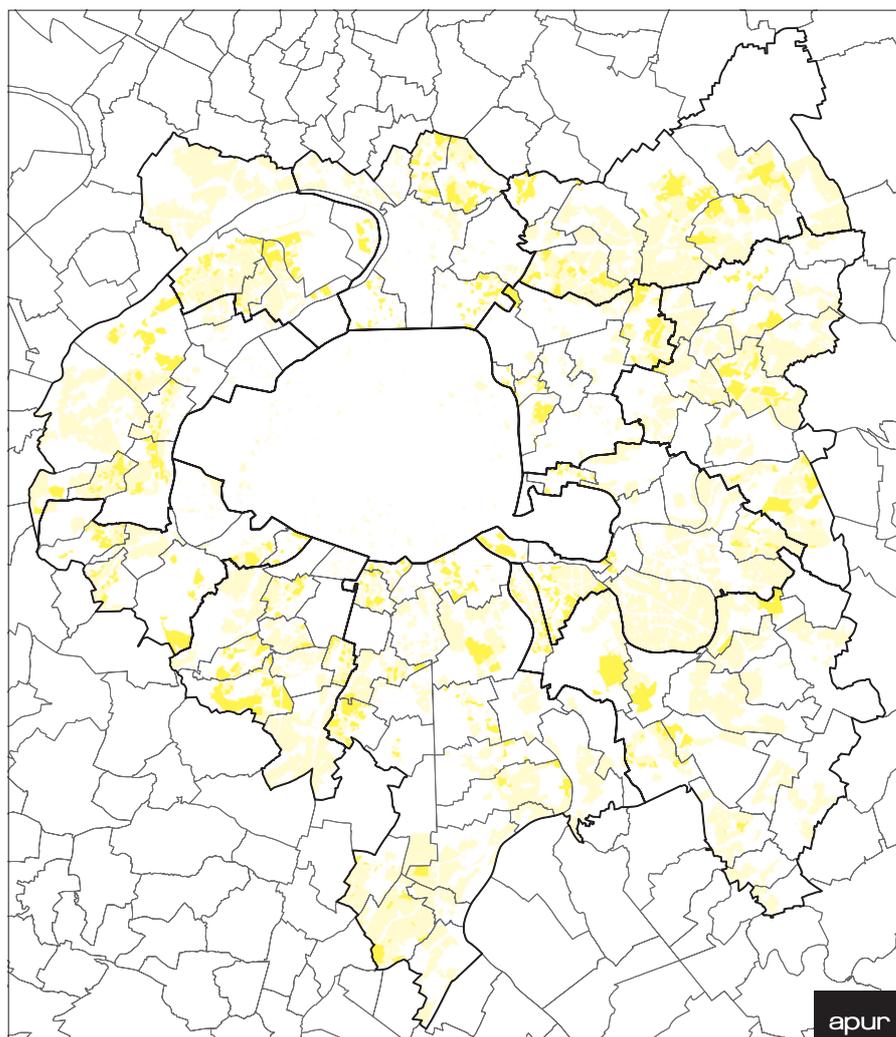
Au niveau de l'EPT 9, Grand Paris Grand Est, les zonages à vocation principale d'habitat couvrent 39 % du territoire. Il s'agit principalement de zones pavillonnaires (36 %) qui sont notamment très développées à Gagny, Montfermeil, Le Raincy, Pavillon-sous-Bois, Villemomble et Neuilly-Plaisance.

### ZONAGES SIMPLIFIÉS DES PLU À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT



- Habitat collectif discontinu
- Habitat à dominante pavillonnaire

Source : PLU des communes  
 Traitement de données : Apur - mai 2017



## Les zones à vocation mixte

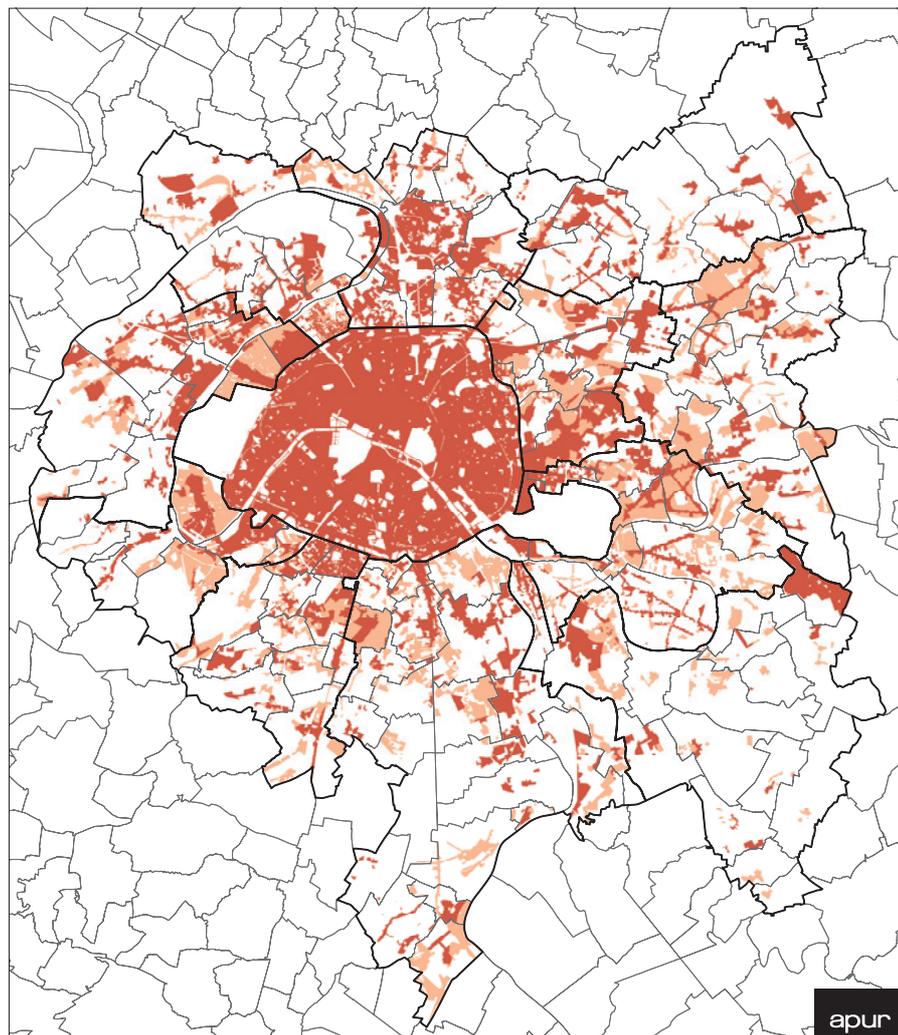
Les zones mixtes, qu'elles soient denses ou semi-denses, couvrent 25 359 hectares soit 31 % du territoire métropolitain. Il s'agit des zones urbaines destinées à la fois à l'habitat, aux services, commerces et autres activités non nuisantes. Elles se développent le plus souvent le long des axes et au niveau des centres-villes pour les zones mixtes denses et correspondent à des tissus moins denses s'agissant de la zone mixte semi-dense.

La couverture de la zone mixte est moins uniforme que la zone à vocation résidentielle. Elle est en effet plus concen-

trée sur Paris et autour de Paris. Comme il a été précisé plus haut le PLU de Paris est couvert à 67 % par la zone urbaine générale (UG) qui est une zone à vocation mixte destinée à la fois à l'habitation et aux activités. En dehors de Paris, deux territoires présentent des zones mixtes particulièrement développées. Au niveau de l'EPT 8, Est Ensemble, les zonages à vocation mixte couvrent 52 % du territoire. Les zones mixtes denses et semi-denses sont particulièrement développées à Montreuil, au Pré-Saint-Gervais, Romainville et Noisy-le-Sec. Sur l'EPT 6, Plaine Commune, ce zonage couvre 38 % du territoire, mais il

est surtout développé au sud de Plaine Commune (Saint-Denis, Saint-Ouen, Aubervilliers et La Courneuve).

Il convient néanmoins d'ajouter le cas particulier de certaines communes pour lesquelles les zones mixtes couvrent la quasi-totalité du territoire communal. C'est le cas de plusieurs communes limitrophes de Paris (Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Vanves, Malakoff, Montrouge, Saint-Mandé...) et d'autres un peu plus éloignées (Puteaux, Courbevoie, La Garenne-Colombes, Joinville-le-Pont, Bagneux, Cachan...).



### ZONAGES SIMPLIFIÉS DES PLU À VOCATION MIXTE



- Zone mixte-dense ou de centre-ville
- Zone mixte semi-dense

Source : PLU des communes  
Traitement de données : Apur - mai 2017

## Les zones n'ayant pas vocation à accueillir de l'habitat

Certains types de zones n'ont pas, par nature, vocation à accueillir de l'habitat. C'est le cas des zones naturelles, agricoles et urbaines vertes. La zone d'activités correspond à la fois aux activités à vocation économique, industrielle, commerciale ou dédiées aux infrastructures ferroviaires, portuaires et aéroportuaires qui ne sont généralement pas compatibles avec la présence de logements compte tenu des nuisances qu'elles sont susceptibles d'engendrer. Concernant la zone d'équipement public ou collectif d'intérêt général, il s'agit d'une zone que peu de communes définissent

dans leur PLU. Elle est souvent utilisée spécifiquement pour couvrir les parcelles ou les îlots occupés par un équipement ou concernés par un projet d'équipement. Ce type de zone n'a donc par pour vocation d'accueillir du logement.

Au total, ces zones non compatibles avec l'habitat couvrent 31 913 hectares (16 624 ha de zones « vertes » et 15 289 ha de zones « d'activités » et « équipements ») soit 40 % du territoire (21 % en zones « vertes » (dont 16 % en zone naturelle N), 15 % en zones d'activités et 4 % en zone d'équipement).

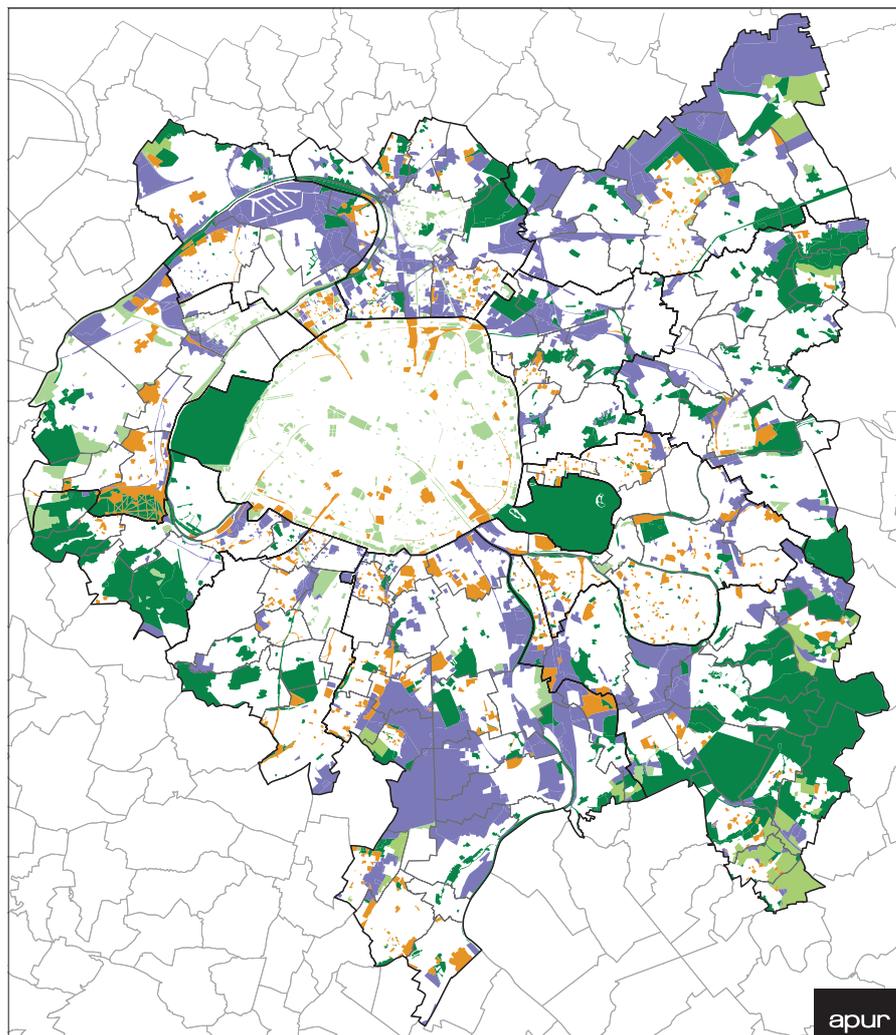
Les plus grandes zones d'activités s'observent au niveau de l'EPT 12, Grand Orly Val de Bièvre Seine Amont, qui couvre 35 % du territoire et qui correspond à l'aéroport d'Orly et au MIN de Rungis, de l'EPT 5, Boucle Nord de Seine, qui couvre 31 % du territoire et qui correspond au port de Gennevilliers et à la zone industrielle Le Grésillons notamment, et à l'EPT 07, Paris Terre d'Envol, qui couvre 31 % du territoire et qui correspond aux activités liées aux aéroports de Roissy-Charles-De-Gaulle et du Bourget et au Parc des expositions de Villepinte.

### ZONAGES SIMPLIFIÉS DES PLU N'AYANT PAS VOCATION À ACCUEILLIR DE L'HABITAT



- Zone naturelle
- Zone agricole
- Zone urbaine verte
- Équipement public ou collectif
- Zone d'activités commerciales, industrielles, aéroportuaire, portuaire...

Source : PLU des communes  
 Traitement de données : Apur - mai 2017



# 2. | Les emplacements réservés pour logements

► **Article L151-41 du code de l'urbanisme**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...]

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; [...].

► **Article L152-2 du code de l'urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

► **Article R151-38 du code de l'urbanisme**

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :

1° Les emplacements réservés en application du 4° de l'article L151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ; [...].

En application des articles L151-41, L152-2 et R151-38 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements peuvent être inscrits dans les PLU au niveau des zones urbaines ou à urbaniser. Ces emplacements réservés peuvent être repérés sur les documents graphiques du règlement qui précise la nature de ces programmes.

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite (sauf à titre précaire). Toutefois, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Si la plupart des communes (126 sur 131) instaurent des emplacements réservés dans leur document d'urbanisme, moins d'un tiers (39 communes) utilise cet outil pour le logement. Les emplacements réservés sont en effet plus fréquemment utilisés par les communes pour réserver des espaces de voirie, mais également des équipe-

ments (sportifs, scolaires, sociaux...) ou des espaces verts.

On compte au total 682 emplacements réservés pour le logement sur l'ensemble du territoire de la Métropole. Mais les situations varient d'un PLU à l'autre. Si environ un quart de ces communes (10) n'ont inscrit qu'un seul emplacement réservé pour le logement dans leur PLU, avec ses 417 emplacements réservés pour logement, le PLU de Paris fait figure d'exception. En dehors de la capitale, d'autres PLU ont largement utilisé ce dispositif dans leur document d'urbanisme : Vincennes (38), Pantin (33), Le Perreux-sur-Marne (23), Levallois-Perret (19), Drancy (19), Clichy (16), Ivry-sur-Seine (14) et Ville d'Avray (13).

La mise en place des emplacements réservés pour logement répond, comme on l'a vu, à un objectif de mixité sociale. C'est pourquoi ils sont généralement localisés dans des secteurs ou quartiers déficitaires en logement ou logement social, ou au contraire dans des quartiers à fort taux de logements sociaux, pour rééquilibrer l'offre de logements par des logements intermédiaires, libres ou en accession.

**RÉPARTITION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) POUR LOGEMENT, PAR TERRITOIRE**

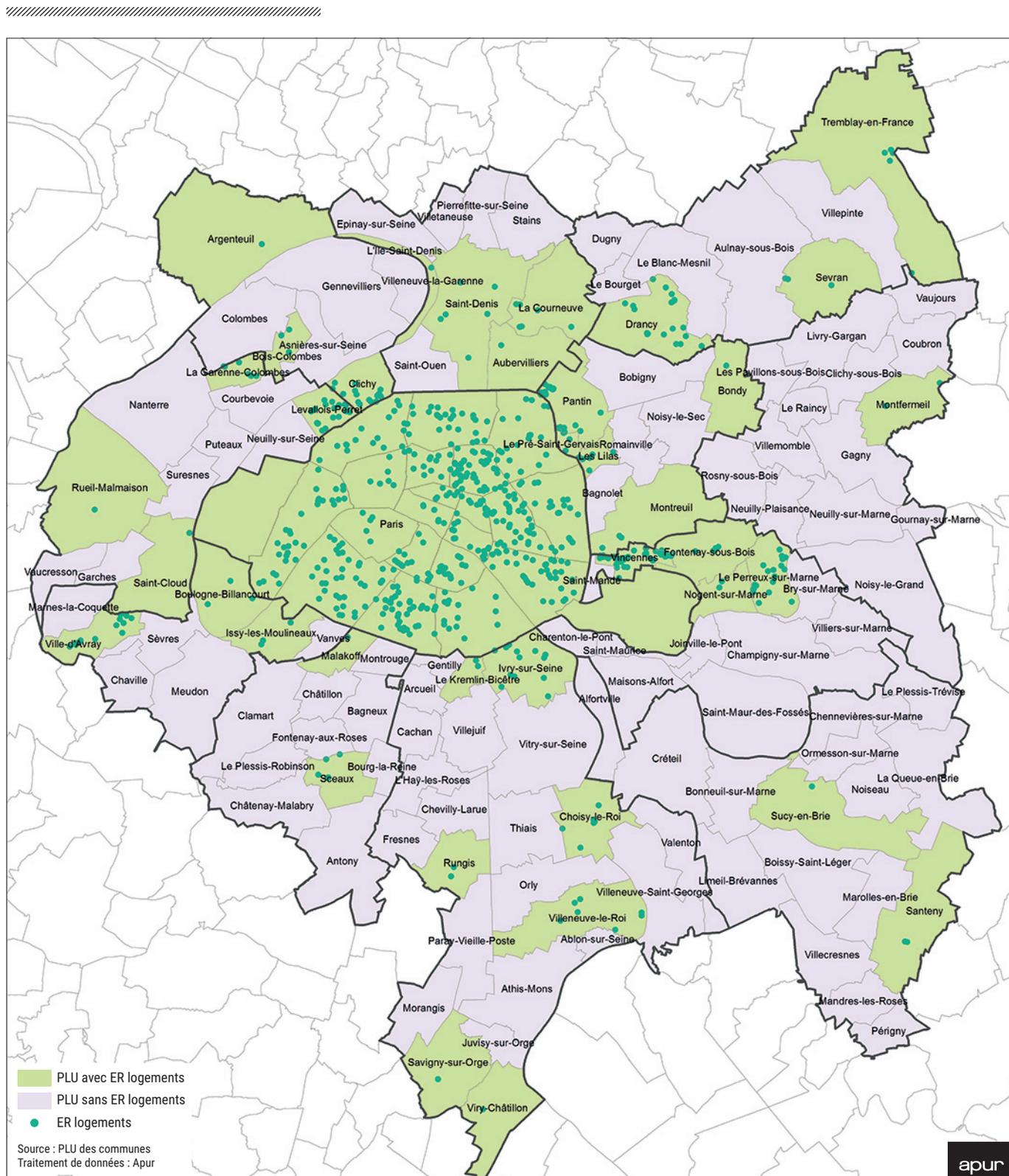
Territoire	Paris	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Nombre de communes avec ER logement	1	2	3	4	3	4	3	5	1	4	2	7
Nombre d'ER pour logement	417	6	19	27	20	15	27	46	2	68	2	33

Source : PLU des communes / Traitement de données : Apur - mai 2017

La catégorie de logement la plus fréquemment utilisée est celle des logements sociaux. La plupart des emplacements réservés pour logement (87 %)

portent sur des programmes de logements sociaux, soit au total sur l'ensemble du territoire métropolitain 591 ER pour logement social. La part la plus

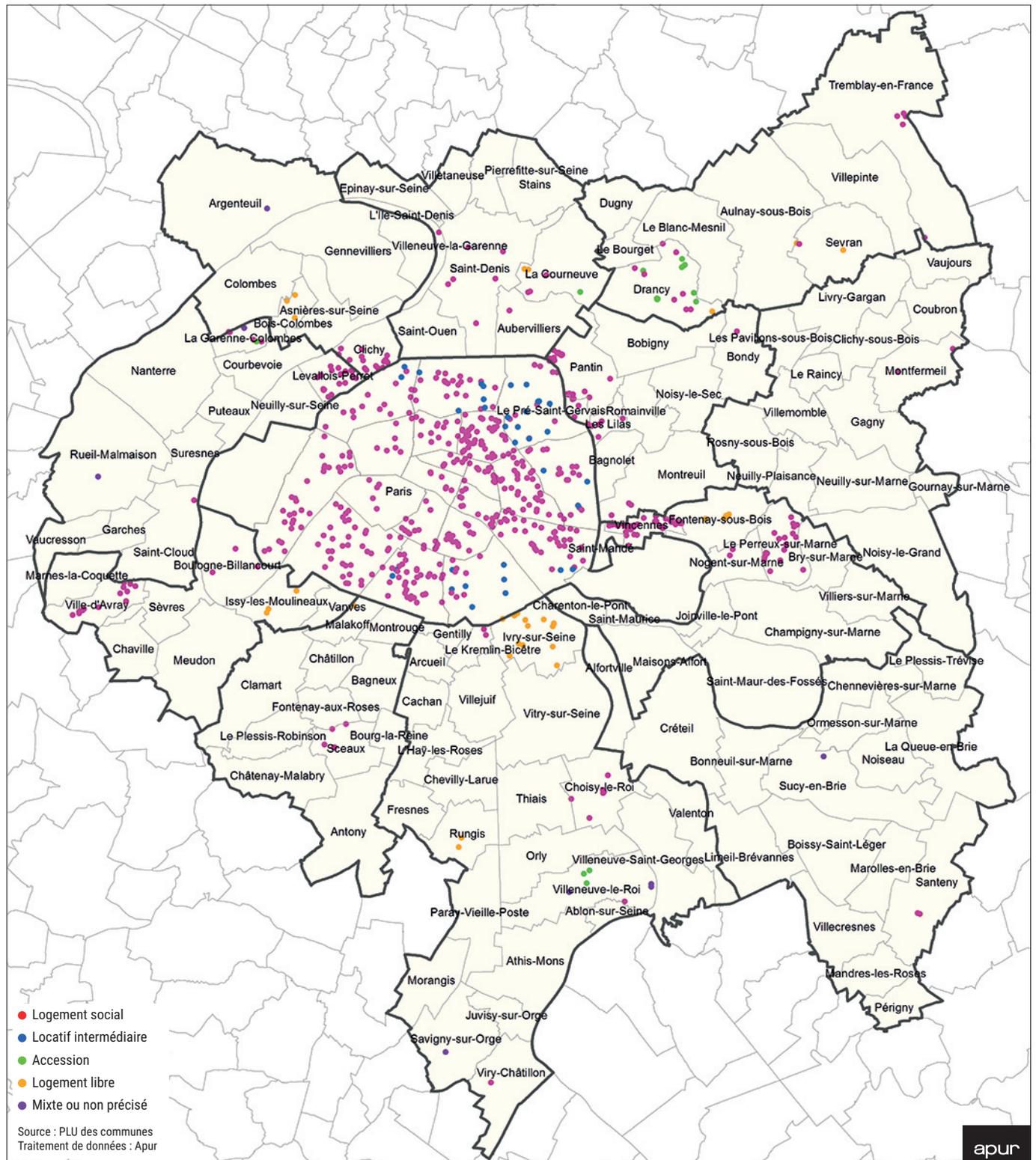
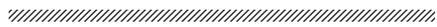
ÉTAT DES LIEUX DU DISPOSITIF « EMBLEMES RÉSERVÉS (ER) POUR LOGEMENTS » INSCRIT AU PLU



importante est située à Paris où, sur les 417 emplacements réservés pour logement, 382 sont destinés à accueillir des logements sociaux. D'autres communes

comme Paris qui n'ont pas atteint l'obligation légale de 25 % de logements locatifs sociaux, ont également inscrit plusieurs réserves pour logement social

## RÉCOLEMENT DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LOGEMENT PAR CATÉGORIE



dans leur PLU : Vincennes, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Santeny, Sceaux, Ville d'Avray, Saint-Cloud, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret et La Garenne-Colombes. D'autres communes, notamment du nord-est du territoire métropolitain, qui ont atteint ou dépassé l'objectif de logements sociaux SRU, mènent néanmoins une politique active en matière de logement social. Ainsi, Les communes de Saint-Denis, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Sevran, Tremblay-en-France, Pantin, Le-Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, ont inscrit dans leur PLU des réserves pour logement social.

Les emplacements réservés aux autres catégories de logements que les logements locatifs sociaux sont moins fréquents (13 %). On compte 35 ER pour logements intermédiaires qui figurent tous dans le PLU de Paris. Il s'agit ici d'une nouvelle catégorie introduite dans la dernière modification du PLU de Paris qui obéit à l'objectif de mixité sociale, la plupart de ces nouveaux emplacements réservés pour logement intermédiaire étant inscrits dans la zone non déficitaire en logement social du territoire parisien.

La raréfaction des emplacements réservés pour logement intermédiaire peut s'expliquer par le fait que jusqu'à l'ordonnance du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire, cette catégorie de logement ne disposait pas de statut juridique. Cette ordonnance a défini le régime du logement intermédiaire pour permettre aux col-

lectivités locales de l'inscrire dans les documents d'urbanisme.

On dénombre 35 ER pour logements libres inscrits pour une large part aux PLU d'Ivry sur Seine (14) et de Fontenay-sous-Bois (5), communes ayant atteint ou dépassé l'objectif de logements sociaux SRU, mais également au niveau des PLU de Bois-Colombes, Issy-les-Moulineaux, La Courneuve, Sevran, Rungis, Malakoff et Drancy.

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, 14 emplacements réservés pour logement en accession sont inscrits dans les PLU : 9 à Drancy, 3 à Villeneuve-le-Roi, 1 à La Courneuve et 1 à La Garenne-Colombes.

Enfin, 4 communes ont inscrit une réserve pour logement dans le cadre d'un programme mixte : Argenteuil, Rueil-Malmaison, Sucy-en-Brie, Villeneuve-le-Roi et La Garenne-Colombes. Le contenu du programme relatif à l'emplacement réservé inscrit au PLU de Savigny-sur-Orge n'est quant à lui pas renseigné.

Mais les emplacements réservés pour logement ne constituent pas à eux seuls un outil suffisant pour atteindre les objectifs de mixité sociale. D'ailleurs comme on l'a constaté, peu de communes de la Métropole utilisent cet outil, qui est, il est vrai, un outil coercitif. C'est pourquoi certaines communes font le choix de l'associer à d'autres dispositifs et d'autres communes, optent pour d'autres mesures d'incitation à la diversité de l'habitat proposées par le code de l'urbanisme.

### RÉPARTITION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS PAR CATÉGORIE

	Nombre d'emplacements réservés	%
Logement social	590	87 %
Locatif intermédiaire	35	5 %
Accession	14	2 %
Logement libre	35	5 %
Programme mixte ou non précisé	8	1 %

Source : PLU des communes / Traitement de données : Apur - mai 2017

# 3.

## Les autres dispositifs en faveur du logement

### ► Article L151-15 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

### Les secteurs de mixité sociale

Créée par la Loi engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006, la servitude de mixité sociale complète le dispositif des emplacements réservés pour logement. Cette servitude consiste à affecter un pourcentage de logements défini dans le PLU, dans le cadre d'un programme de construction de logements. La Loi pour la mobilisation pour le logement (Molle) du 25 mars 2009 a complété ce dispositif en l'ouvrant à toutes les catégories de logements, permettant aux communes de développer une véritable politique de mixité sociale. Ainsi, peuvent être concernés les logements locatifs ou en accession, les logements sociaux, intermédiaires ou privés. Cette servitude est applicable uniquement dans les zones urbaines et à urbaniser.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2017, **la moitié des communes de la métropole (63), a inscrit l'outil « secteur de mixité sociale » dans son PLU**

#### Mais les modalités d'application diffèrent d'un PLU à l'autre

Dans certains cas **la mixité sociale s'applique sur la quasi-totalité voire l'ensemble du territoire communal** (hors zones naturelles et agricoles): Colombes, Garches, La Garenne-Colombes, Le Plessis-Tréville, Le Raincy, Limeil-Brevannes, Malakoff, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés... Dans d'autres cas, le secteur de mixité sociale s'applique **sur une très petite partie du territoire communal qui re-**

**couvre une parcelle ou un groupe de parcelles**, correspondant à un secteur de projet, une opération d'aménagement ou un secteur particulier destiné à muter. C'est le cas notamment d'Argenteuil, Châtillon, Périgny-sur-Yerres, Pierrefitte-sur-Seine et Sceaux.

Par ailleurs, **la méthode de définition du périmètre** sur lequel la servitude s'applique varie également d'un PLU à l'autre. Le plus souvent (40 communes sur 63), le périmètre s'applique **sur certaines zones du PLU** que la municipalité définit en fonction de leurs caractéristiques : zones d'habitat, mixtes, constituées de petits collectifs... Dans d'autres cas (23 communes sur 63), le secteur de mixité sociale correspond à des **secteurs particuliers** qui ont été définis selon différentes méthodes. Soit ces secteurs correspondent à des **projets ou opérations particulières** comme on vient de le voir, soit les **secteurs sont délimités en fonction d'un certain nombre de critères réels** : pourcentage de logements sociaux présents à l'IRIS, îlot ou quartier, revenus des habitants, statut des occupants, CSP... C'est le cas notamment de Clamart, Malakoff, Montreuil ou Paris.

Globalement les pourcentages affectés aux programmes définis dans les PLU sont proches. **80 % des communes (51 sur 63) imposent d'affecter en logement social entre 25 % et 35 % des programmes de logement**, et pour la moitié d'entre elles (33 communes), ce

pourcentage s'établit à 30 %. S'agissant des autres communes, les pourcentages sont soit inférieurs : 15 % (1 commune) ou 20 % (4 communes), ou supérieurs : 40 % (3 communes) ou 50 % (1 commune), ou les pourcentages sont variables selon les situations (3 communes). Ainsi à Rueil-Malmaison, les pourcentages et les seuils définis varient selon la nature des opérations : constructions neuves, changements de destination, transformations. Dans le PLU de Malakoff, les pourcentages varient selon les secteurs en fonction de leurs caractéristiques réelles (revenus, % de LS, statut des occupants (propriétaire ou locataire), CSP des occupants, structure de l'habitat (collectif ou individuel), indice de GINI...).

À noter également, si dans une grande majorité des cas les pourcentages définis doivent être affectés à du logement social, on remarque quelques PLU qui incitent également à produire d'autres formes de logements en imposant, dans leurs secteurs de mixité sociale, des pourcentages de logements intermédiaires, en accession et/ou de logements libres. C'est le cas notamment de Clamart, Colombes, Malakoff, Paris et Vitry-sur-Seine.

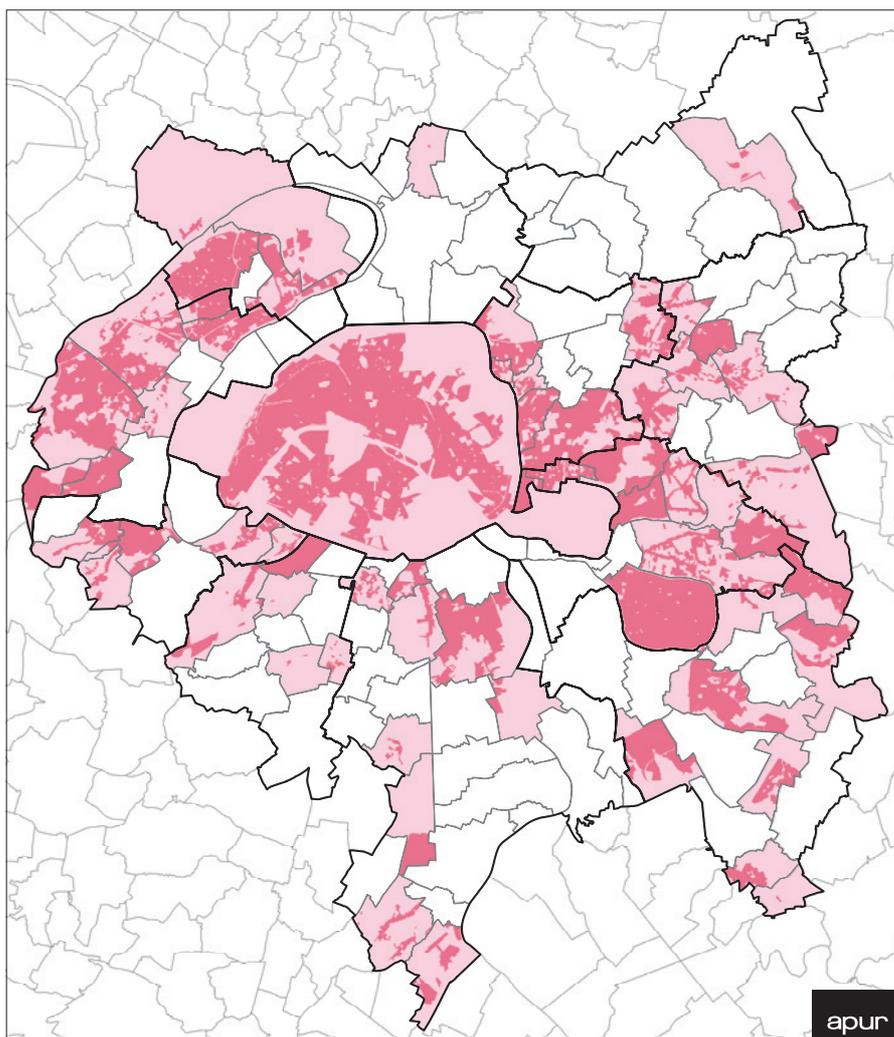
S'agissant des seuils, les situations sont très variables. Près de la moitié (28 communes sur 63) est définie en surface de plancher d'une opération. 18 communes les définissent en nombre de logements. 15 communes fixent le

**COMMUNES AYANT INSCRIT UN « SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE » DANS LEUR PLU**



- Commune dont le PLU dispose d'un secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU
- Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU

Source : PLU des communes  
 Traitement de données : Apur - novembre 2017



seuil à la fois en surface de plancher et en nombre de logements. Deux communes ne fixent pas de seuil. Certaines communes justifient la définition du seuil en surface de plancher pour éviter la multiplication de petits logements que pourrait entraîner un seuil uniquement fixé en nombre de logements.

L'examen plus précis des niveaux de seuil fixés par les municipalités montre que, dans la plupart des cas, l'obligation d'affecter en logement social une part d'un programme de logements se déclenche pour des opérations de petite taille ou moyenne. Ainsi dans 40 % des cas (25 communes sur 63) le seuil à partir duquel la servitude de mixité sociale s'applique est fixé entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou pour des opérations de 5 à 12 logements. Le même nombre de communes (25) fixe l'obligation de réserver des logements sociaux à des opérations de logements plus importantes, c'est-à-dire pour des surfaces de plancher de 1 000 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup> et/ou correspondant à une production de 20 à 30 logements. En revanche, dans 16 % des cas (10 communes sur 63), l'obligation d'affecter en logement social une partie des logements programmés n'est déclenchée que pour de grosses opérations (surface de plancher de 3 000 m<sup>2</sup> à 9 000 m<sup>2</sup> et/ou 35 à 100 logements). Avec de tels niveaux de seuils, l'application de cette servitude est sans doute moins fréquente.

### Les exemples qui suivent illustrent les différentes modalités d'application de la servitude mixité sociale dans les PLU de la Métropole.

Dans son PLU approuvé en 2017, le **Plessis-Tréville** instaure à la fois un pourcentage par opération sur l'ensemble de la commune et identifie des parcelles sur lesquelles la servitude de logements sociaux est plus forte. Ainsi sur l'ensemble de la commune, hors zones naturelles et agricoles, tout projet de construction d'au moins 40 logements doit prévoir d'affecter 25 % de la surface de plancher au logement locatif social. Dans les secteurs opérationnels identifiés sur le plan graphique « Plan de mixité sociale », tout projet doit prévoir d'affecter, selon les cas, 25 %, 50 % ou 100 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social.

#### SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE DANS LE PLU DU PLESSIS-TRÉVILLE

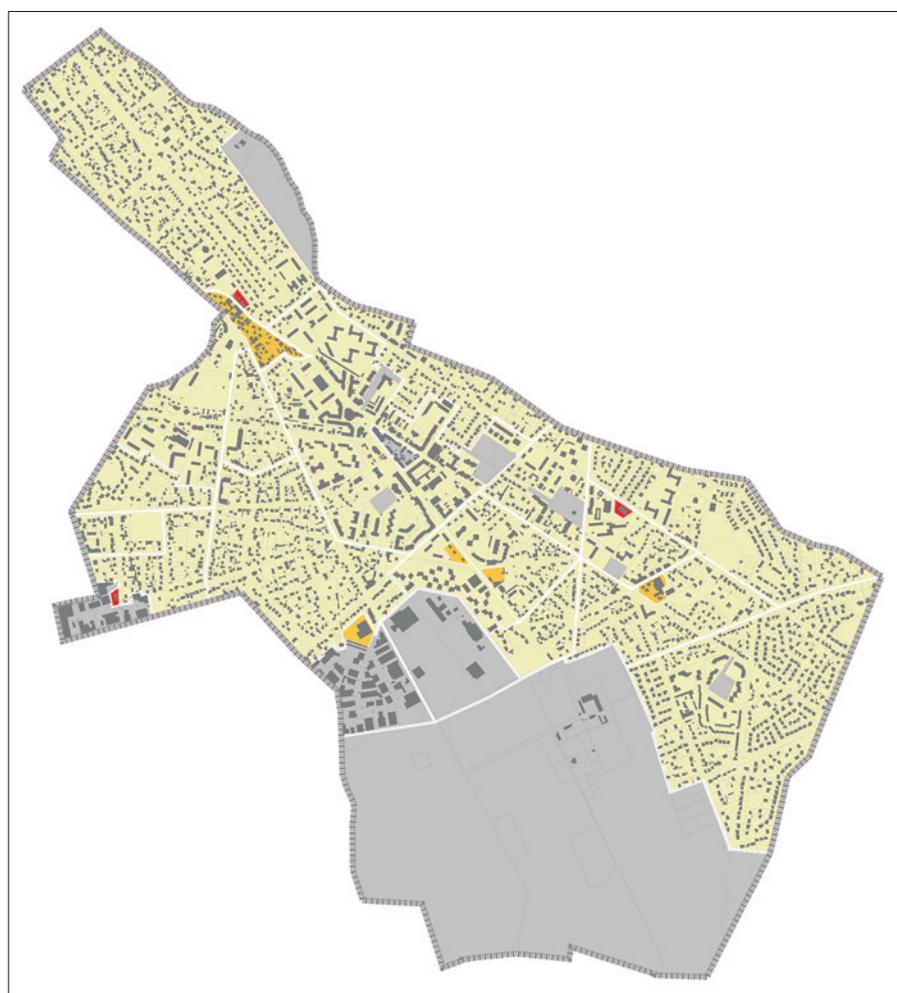
LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE  
Secteurs opérationnels identifiés

- 25%
- 50%
- 100 % ( pas d'aquisition possible)

LA MIXITÉ SOCIALE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE  
% de logements sociaux à créer par opération

- 25% pour toute opération de plus de 40lgs
- Secteurs sans servitude de logement social

Source : PLU du Plessis-Tréville

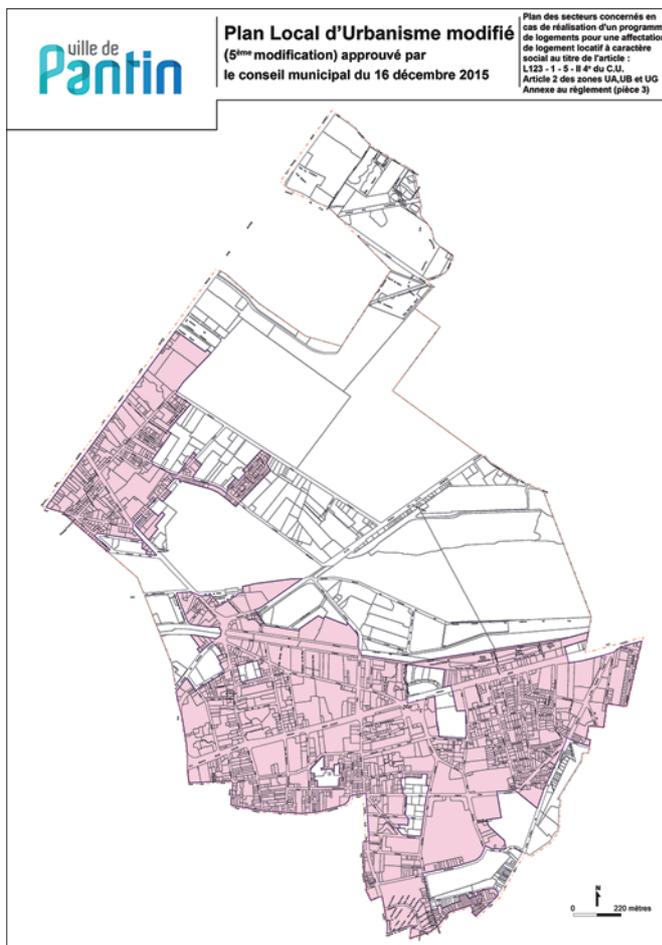


© Ville du Plessis-Tréville

Dans les secteurs délimités au document graphique, en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 1800 m<sup>2</sup> SP habitation, déduction faite de la part éventuelle de SP habitation affectée à de l'accession sociale à la propriété labellisée en programme PSLA, 33 % de ce programme doit être affecté à du logement locatif à caractère social

--- Limites communales

Source : PLU de Pantin



Le **PLU de Pantin** a été approuvé en 2006 et la dernière modification a été approuvée le 16 décembre 2015. Le règlement délimite un secteur dans lequel « en cas de réalisation d'un **programme de logements de plus de 1800 m<sup>2</sup> de SP habitation**, déduction faite de la part SP habitation affectée à de l'accession sociale à la propriété labellisée en programme PSLA, **33 % de ce programme doit être affecté à du logement locatif à caractère social.** »

Dans le **PLU de Paris**, l'application de la servitude « mixité sociale » s'applique à la fois en faveur du logement social et du logement intermédiaire. Dans le PLU de Paris modifié en juillet 2016, la servitude « logement social » impose dans une zone identifiée comme déficitaire en logement social, intitulée « zone de déficit en logement social » que tout projet comportant plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation affecte au logement social au moins 30 % de la surface d'habitation prévue, la zone de déficit en logement social étant constituée de l'ensemble des îlots dans lesquels le taux de logements sociaux est inférieur à 25 %.

Afin de diversifier les catégories de logement et renforcer la mixité sociale, la municipalité parisienne a également introduit le dispositif de servitude en faveur du logement intermédiaire rendu possible par l'ordonnance du 20 février 2014. Ainsi calquée sur le dispositif de la servitude « logement social », cette nouvelle servitude impose à tout projet comportant plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation d'affecter au logement social ou intermédiaire au moins 30 % de la surface d'habitation prévue. Cette servitude s'applique en dehors de la zone de déficit en logement social, appelée « zone non déficitaire en logement social ».

**CARTE DE MIXITÉ SOCIALE DU PLU DE PARIS**

- Zone de déficit en logement social
- Zone non déficitaire en logement social

Sources : PLU de Paris – <https://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>



# Les servitudes de taille minimale des logements

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels des programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe (article L151-14 du code de l'urbanisme).

Cette disposition a été créée par la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle). Dans certains secteurs délimités par les documents graphiques du PLU, les communes peuvent imposer une taille minimale aux logements

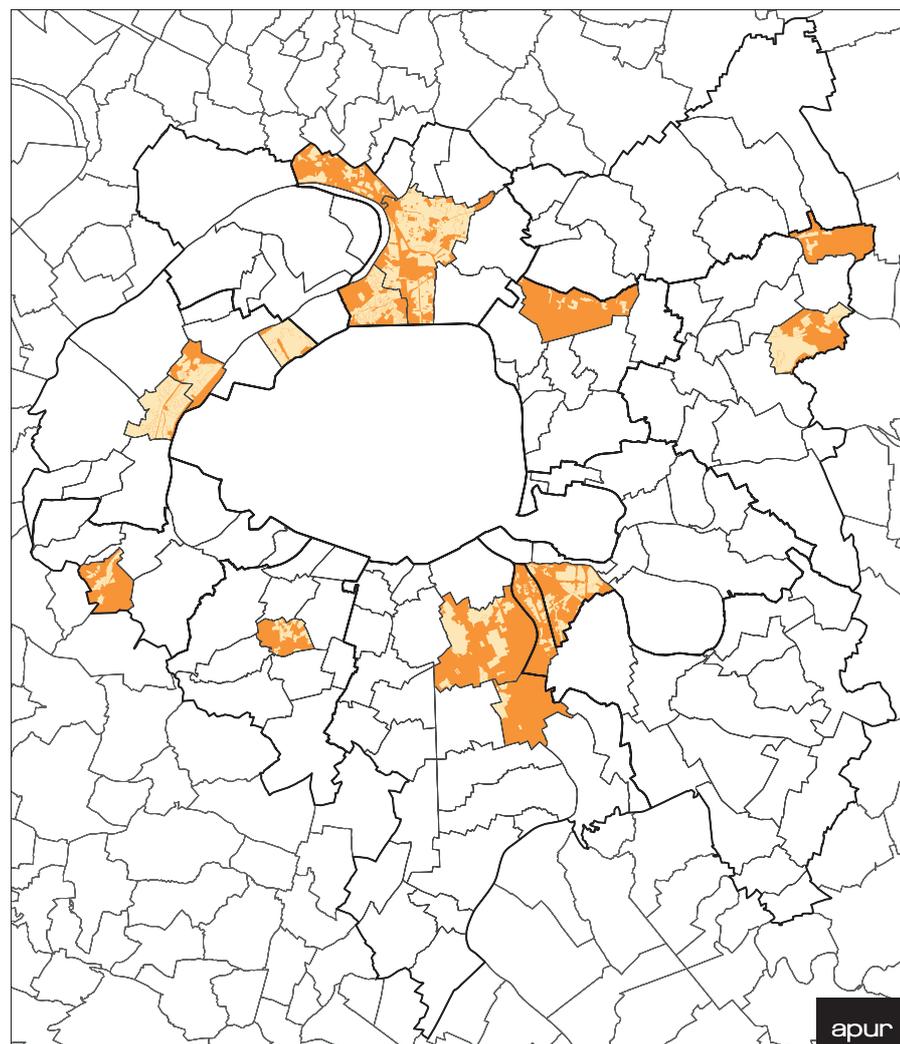
locatifs créés. Cette servitude vise à lutter contre la prolifération des petits logements mis en location entraînée par les dispositifs « Robien » et « Borloo » et à mieux adapter l'offre de logements à la demande, notamment en zone tendue.

Cette servitude ne peut s'appliquer que dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Elle ne s'impose qu'aux programmes de logements et ne concerne que les logements locatifs, privés ou publics.

## ► Article L151-14 du code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.



## COMMUNES AYANT INSCRIT UNE « SERVITUDE DE TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS » DANS LEUR PLU

- Commune dont le PLU dispose d'une servitude de taille minimale au titre de l'article L151-14 du CU
- Secteur de taille minimale des logements au titre de l'article L151-14 du CU

Source : PLU des communes  
Traitement de données : Apur - novembre 2017

À l'échelle de la Métropole, 15 communes ont inscrit une servitude de taille minimale des logements dans leur PLU.

Les justifications de la mise en œuvre de cet outil diffèrent selon les communes.

Pour la plupart des communes (7 sur 15), la servitude de taille minimale des logements est utilisée pour maintenir ou développer une offre diversifiée de logements sur l'ensemble du territoire communal. C'est le cas de Chaville, Choisy-le-Roi, Maisons-Alfort, Montfermeil, Suresnes, Vaujours et Vitry-sur-Seine qui imposent dans les PLU des tailles de logements variées pour permettre le parcours résidentiel de leurs habitants.

Ainsi, pour la **municipalité de Maisons-Alfort**, il s'agit de maintenir la diversité dans les parcs de logements (35 % de petits logements, 30 % de moyens et 35 % de grands). Le PLU impose dans le périmètre des zones UA, UB, UC, UM1 et UM2 pour toute opération de construction nouvelle de 3 logements et plus, que les 2/3 des logements aient une surface minimale de 60 m<sup>2</sup>.

D'autres communes, Fontenay-aux-Roses, Levallois-Perret, Puteaux et Saint-Ouen, inscrivent une servitude de taille minimale de logements dans leur PLU **pour favoriser la réalisation de grands logements destinés aux familles**.

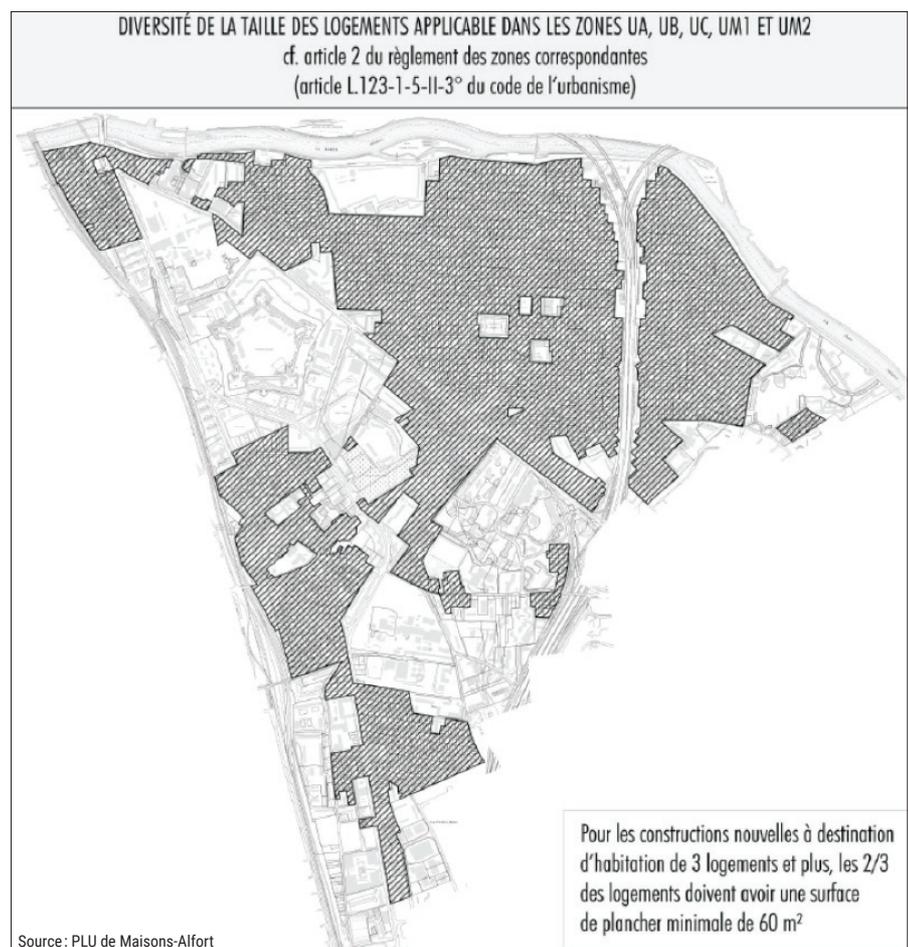
Dans le PLU de Levallois-Perret, ce dispositif a été mis en place afin de répondre

à la venue de nombreux jeunes ménages avec enfants en bas âge et de familles en voie de constitution, mais aussi afin de palier la surreprésentation des logements de 1 et 2 pièces, qui constituaient en 2007 près de 50 % du parc de logements. Ainsi, le PLU impose pour « toute nouvelle construction ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de cinq logements [de] comporter un minimum de 65 % de logements de trois pièces et plus ». Cette disposition s'applique sur la quasi-totalité de la commune.

Enfin une troisième catégorie de communes a mis en place cette servitude dans son PLU **pour lutter contre la division des grands logements** en petits logements, souvent de mauvaise qualité. Il s'agit d'Alfortville, Bobigny, Épinay-sur-Seine et Saint-Denis.

**Le PLU d'Alfortville** approuvé en décembre 2016 a mis en place cette disposition afin de lutter contre la multiplication des petits logements engendrés par la division de constructions existantes ou encore par les changements de destination de locaux d'activités économiques.

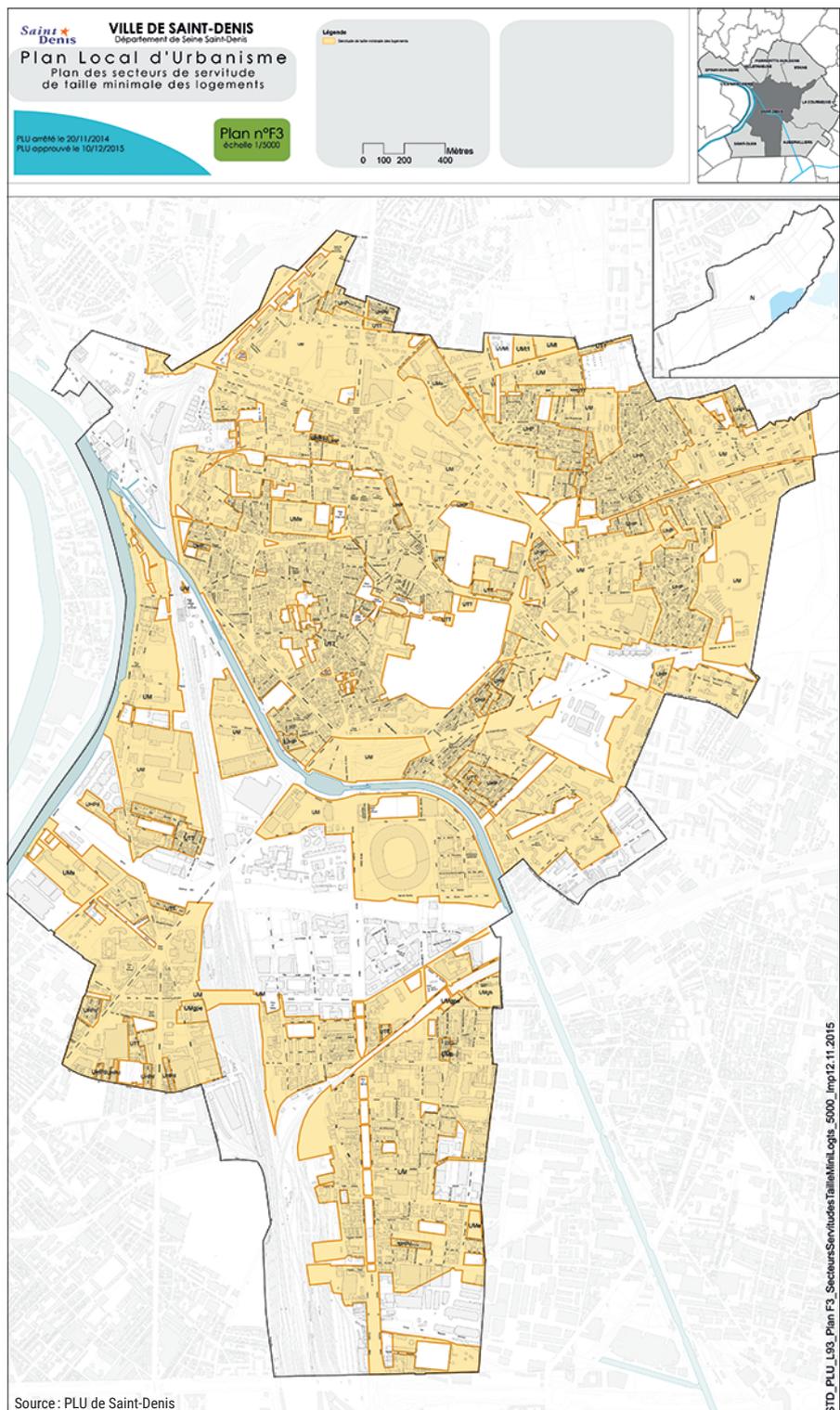
Le champ d'application de cette disposition correspond aux zones UE et UD, qui représentent les tissus à dominante pavillonnaire et d'habitat intermédiaire. Ainsi, dans les périmètres de contrôle de la taille des logements, tels qu'ils sont délimités au plan des dispositions particulières, pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 60 % des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à 55 m<sup>2</sup>.



Dans le **PLU de Saint-Denis** approuvé en décembre 2015, cette servitude a également été instaurée afin de « lutter contre la division des grands logements en petits logements souvent de très mauvaise qualité voire insalubres. » Elle s'applique dans 3 zones du PLU : UM secteur urbain mixte, UTT secteur de tissu traditionnel et UHP secteur d'habitat pavillonnaire. Pour chacune des zones, le règlement impose des tailles minimales de logements en fonction du nombre de logements prévus par opération. Ainsi, en zone UM, toute opération créant de 2 à 9 logements devra comporter 50 % de logements de plus de 60 m<sup>2</sup>. Les opérations de 10 à 20 logements devront comporter 60 % de logements de plus de 60 m<sup>2</sup> et celles de plus de 20 logements 70 %. Ces proportions et la taille minimale des logements ne sont pas les mêmes dans les autres zones concernées (pavillonnaire et tissu traditionnel).

La carte qui suit présente les secteurs de la ville concernés par ce dispositif.

## PLAN DES SECTEURS DES SERVITUDES DE TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS DU PLU DE SAINT-DENIS



► **Article L151-28 du code de l'urbanisme**

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir [...] :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. [...] ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

**COMMUNES AYANT INSCRIT UN « SECTEUR DE MAJORATION DES RÈGLES DE CONSTRUCTION POUR LES LOGEMENTS » DANS LEUR PLU**



-  Commune dont le PLU dispose d'un secteur de majoration des règles de construction au titre de l'article L151-28 du CU
-  Secteur de majoration des règles de construction au titre de l'article L151-28 du CU

Source : PLU des communes  
 Traitement de données : Apur - novembre 2017

# Les secteurs de majoration des règles de construction pour logements et performances énergétiques

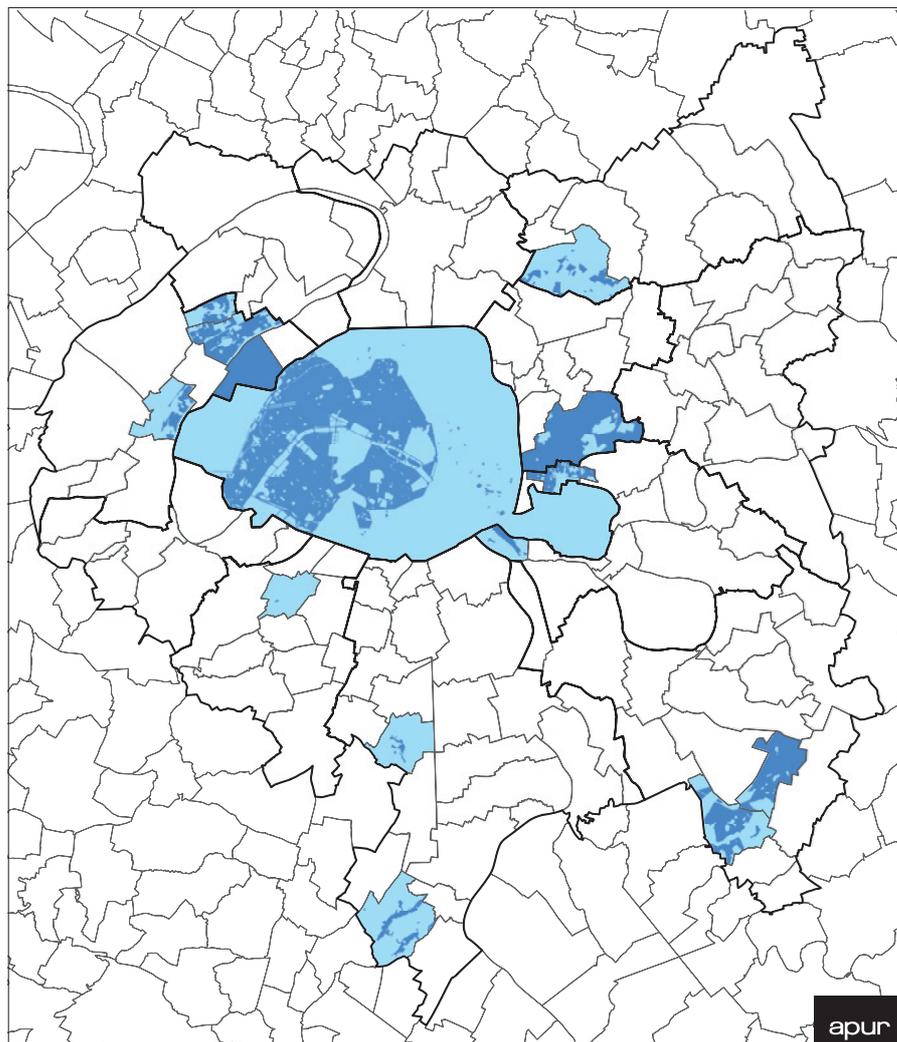
Les municipalités peuvent également utiliser **des outils incitatifs** dans leur PLU en faveur de la construction de logements, de la mixité sociale et/ou fonctionnelle tels que :

Selon l'article L151-28 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter dans les zones urbaines :

- des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements

locatifs sociaux ou comportant des logements intermédiaires, bénéficient d'une majoration du volume constructible (gabarit, hauteur, emprise au sol) ;

- des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol, est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.



**Sur les 131 communes de la Métropole, 15 ont mis en place des secteurs de majoration des règles de construction pour logements dans leur PLU.**

Selon l'article L151-28 3° du code de l'urbanisme, le règlement peut autoriser, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

**Parmi les 131 communes de la Métropole, 32 ont instauré une majoration des règles de construction pour performance énergétique dans leur PLU.**

Dans le **PLU de La Garenne-Colombes**, dont la dernière modification

a été approuvée par le conseil de territoire en février 2017, en plus de deux secteurs de mixité sociale à 25 % et à 30 %, un dispositif de majoration de constructibilité a été institué au titre de l'article L151-28 2° du code de l'urbanisme (ancien article L127-1 du CU). Ainsi, dans 2 périmètres de la zone UE, des constructions comportant des logements locatifs sociaux peuvent dépasser la règle de hauteur maximale sous certaines conditions.

Au sein des secteurs de majoration identifiés sur le document graphique p.25, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte

► **Article R151-37 du code de l'urbanisme**

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;

2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;

3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;

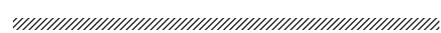
4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;

5° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 1° de l'article L151-28 ;

6° Délimiter, dans le ou les documents graphiques des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 2° de l'article L151-28 ;

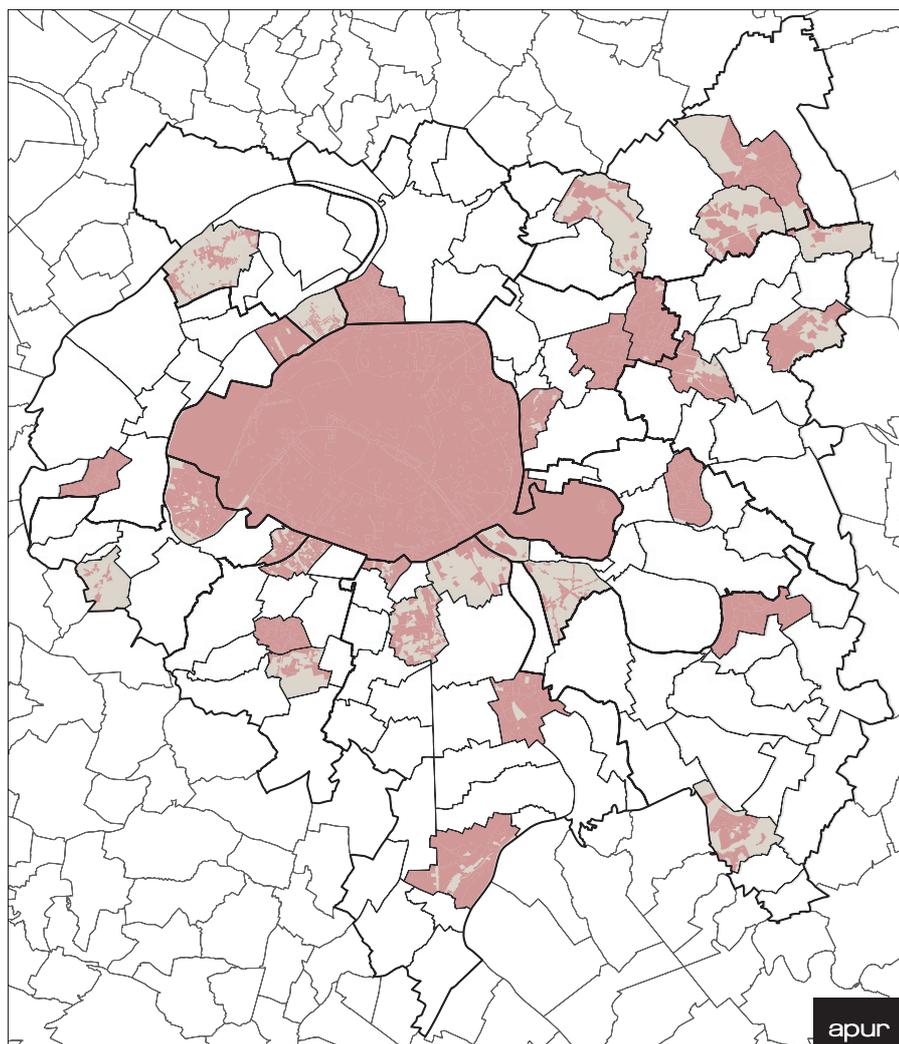
7° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 4° de l'article L151-28.

**COMMUNES AYANT INSCRIT UN « SECTEUR DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE » DANS LEUR PLU**



- Commune dont le PLU dispose d'un secteur de majoration pour performance énergétique au titre de l'article L151-28 du CU
- Secteur de majoration pour performance énergétique au titre de l'article L151-28 du CU

Source : Enquête sur les politiques de logement et d'hébergement menées dans la MGP en 2017  
Traitement de données : Apur - octobre 2017



## PÉRIMÈTRES DE DIVERSITÉ SOCIALE DU PLU DE LA GARENNE-COLOMBES

**ZAC DES CHAMPS PHILIPPE**

**Secteurs de mixité sociale**  
(art. L123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme)

**Secteur de mixité sociale à 25 % :**  
Tout programme de logements de plus de 3 000m<sup>2</sup> SDP doit comprendre 25 % de logement locatif social au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation

**Secteur de mixité sociale à 30 % :**  
Tout programme de logements de plus de 800m<sup>2</sup> SDP doit comprendre 30 % de logement locatif social au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation

**Secteurs de majoration**  
(art. L127-1 du code de l'urbanisme)

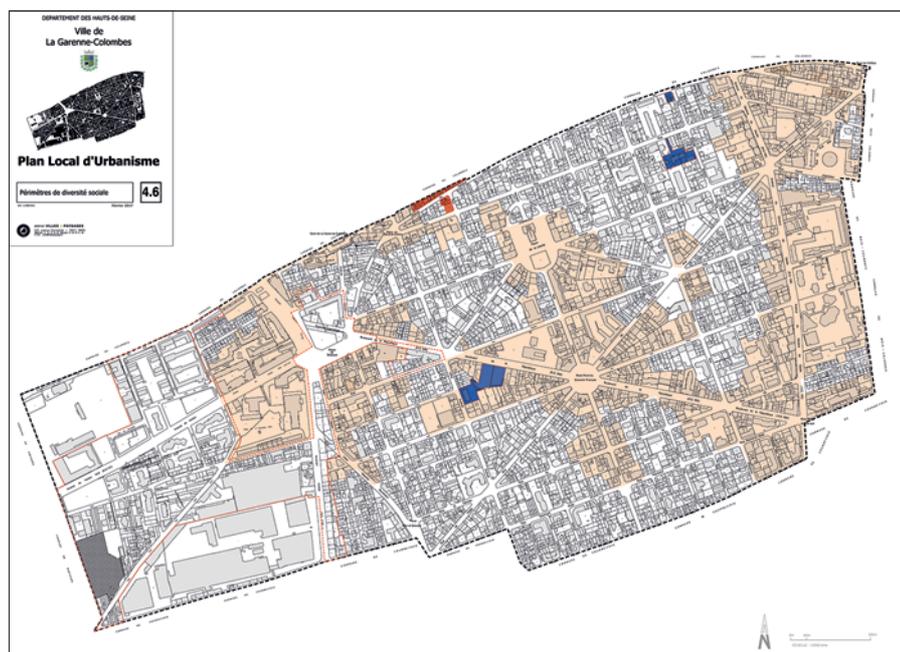
**Secteur de majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur (art. 10 du PLU) pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation**

des règles relatives à la hauteur. Cette majoration est égale au pourcentage de logements sociaux sur la totalité du programme dans la limite de 30 % du programme total.

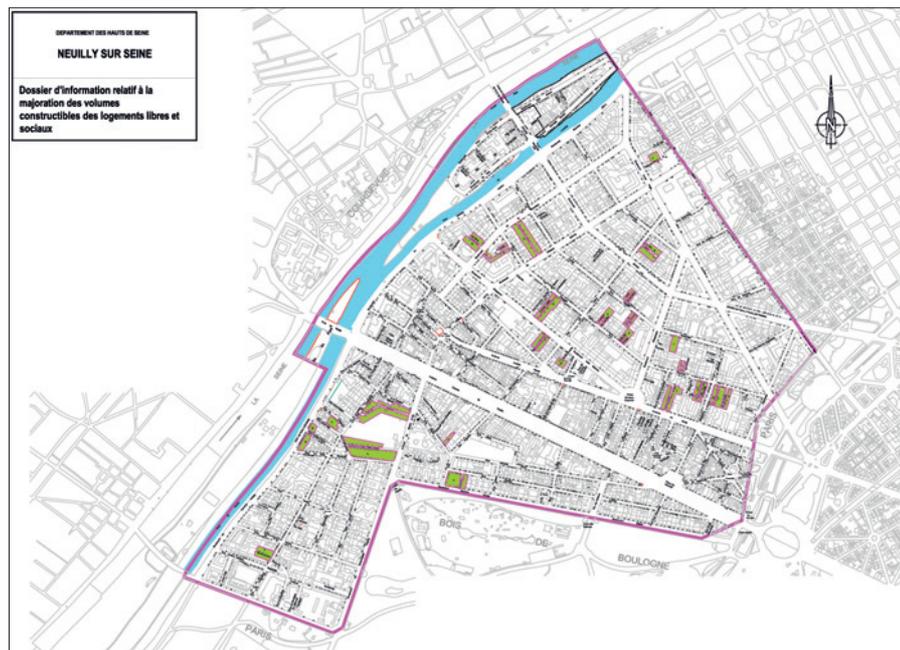
Autre exemple le **PLU de Neuilly-sur-Seine**. Il comporte 2 dispositifs de majorations de la constructibilité visant à favoriser la construction de logements.

Le premier repose sur l'article L 151-28 1° du CU (ancien article L123-1-11) qui autorise sur l'ensemble du territoire un dépassement de densité pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments d'habitation : « Sur tout le territoire communal, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol résultant du PLU est autorisé dans une limite de 20 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante. »

Le second dispositif repose sur l'article L151-28 2° (ancien article L 127-1) et porte sur l'instauration de périmètres à l'intérieur desquels une majoration de la constructibilité pour les logements locatifs sociaux est possible. « Dans les secteurs définis au plan annexé au règlement, une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, est autorisée dans une limite de 30 % pour la réalisation de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux. Cette majoration, pour chaque opération, ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »



© Ville de La Garenne-Colombes



© Ville de Neuilly-sur-Seine

# 4.

## Bilan des dispositifs en faveur du logement

Au total, 94 communes ont mis en place au moins un dispositif en faveur du logement dans leur PLU. 40 ont inscrit au moins un emplacement réservé pour logement et/ou logement social. 63 ont délimité un secteur de mixité sociale. 15 ont instauré une servitude de taille minimale des logements. 15 ont inscrit des secteurs de majoration des règles de construction pour logements. Et enfin 32 communes autorisent une majoration des règles de construction pour performance énergétique.

Si plusieurs dispositifs peuvent être cumulés dans les PLU, aucune commune n'a instauré les 5 dispositifs dans son PLU. On peut néanmoins souligner le cas du PLU de Choisy-le-Roi qui dispose à la fois de plusieurs emplacements réservés pour logements sociaux, une obligation de réaliser des logements sociaux dans certaines zones (secteur de mixité sociale), une obligation de diversifier l'offre de logement, notamment en termes de taille des logements (servitude de taille minimale)

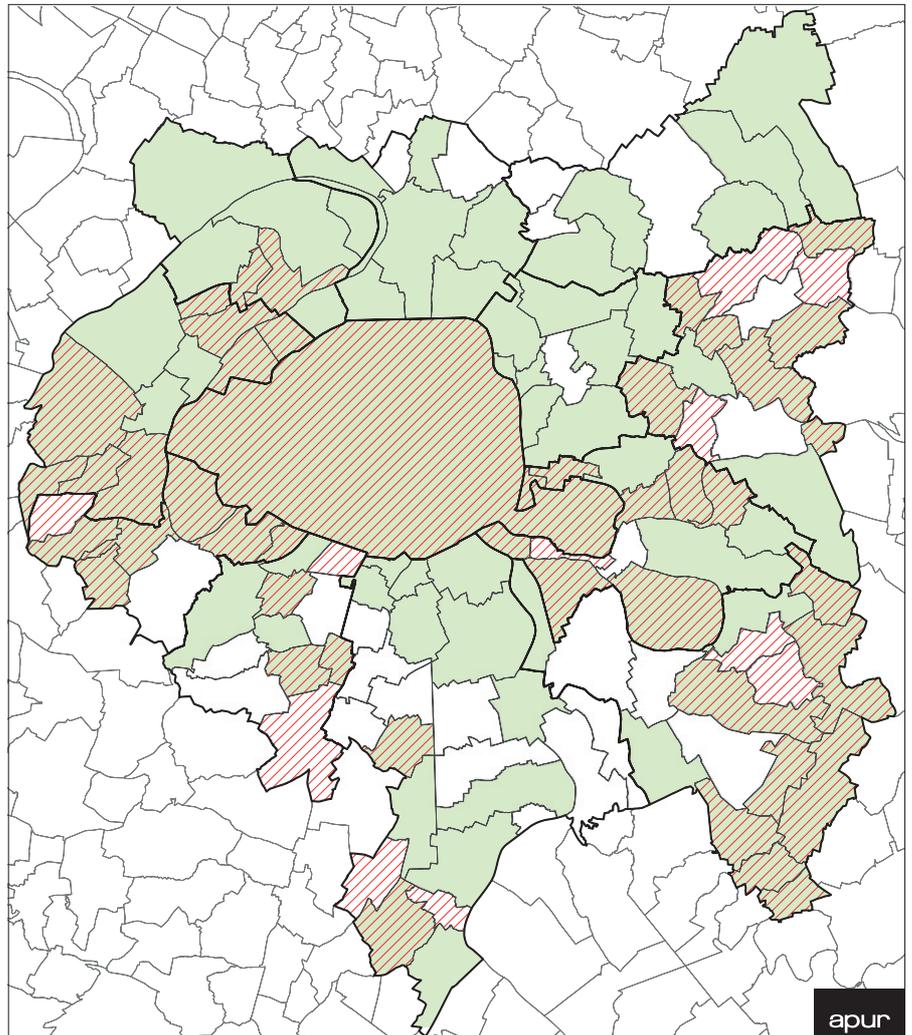
### DISPOSITIFS DES PLU EN FAVEUR DU LOGEMENT ET « COMMUNES SRU »



- Commune ayant au moins un dispositif en faveur du logement :
  - emplacements réservés logements
  - mixité sociale
  - servitude de taille minimale des logements
  - majoration des règles de construction pour logements
  - majoration pour performance énergétique des règles de construction

- ▨ Commune ayant moins de 25 % de logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Source : PLU des communes  
Traitement de données : Apur/SRU - novembre 2017



et des règles en faveur des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Par ailleurs, 6 communes ont inscrit dans leur PLU à la fois un ou des emplacements réservés pour logement, un secteur de mixité sociale et une majoration des règles de construction pour logement et/ou logement social : La Garenne-Colombes, Montreuil, Paris, Rungis, Savigny-sur-Orge et Vincennes. 24 communes ont instauré à la fois un ou plusieurs emplacements réservés pour logement et un secteur de mixité sociale dans leur PLU.

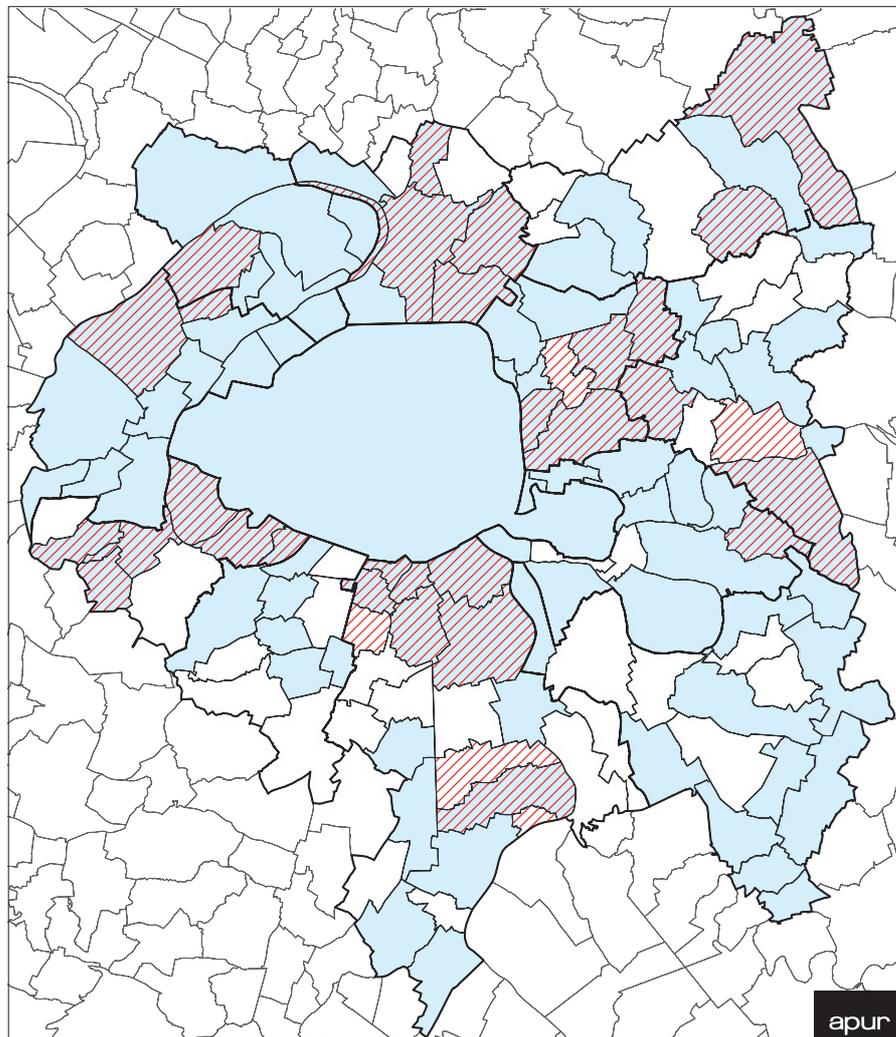
Cet état des lieux illustre l'intérêt des communes dans l'utilisation de tels dispositifs mis à leur disposition par la Loi pour répondre aux besoins de logements. Le croisement de la carte des communes dont le PLU dispose

de l'un de ces dispositifs à celle des communes ayant moins de 25 % de logements sociaux SRU en est l'illustration. Une large majorité des « communes SRU » (45 sur 56) a inscrit ce genre de dispositif dans son plan local d'urbanisme.

Le croisement avec la carte des communes ayant bénéficié de l'Aide aux maires bâtisseurs le confirme également. Sur les 35 communes ayant bénéficié de cette aide en 2016, 30 avaient inscrit dans leur PLU un dispositif en faveur du logement. Parmi elles, 19 disposent d'un secteur de mixité sociale, 2 une majoration de construction pour les logements, 10 une majoration de construction pour performance énergétique et 3 une servitude de taille minimale des logements.

### DISPOSITIFS DES PLU EN FAVEUR DU LOGEMENT ET AIDE AUX MAIRES BÂTISSEURS EN 2016

-  Commune ayant au moins un dispositif en faveur du logement :
    - emplacements réservés logements
    - mixité sociale
    - servitude de taille minimale des logements
    - majoration des règles de construction pour logements
    - majoration pour performance énergétique des règles de construction
  -  Commune ayant bénéficié de l'aide aux maires bâtisseurs en 2016
- Sources : PLU des communes / Enquête sur les politiques de logement et d'hébergement menées dans la MGP en 2017  
 Traitement de données : Apur - octobre 2017

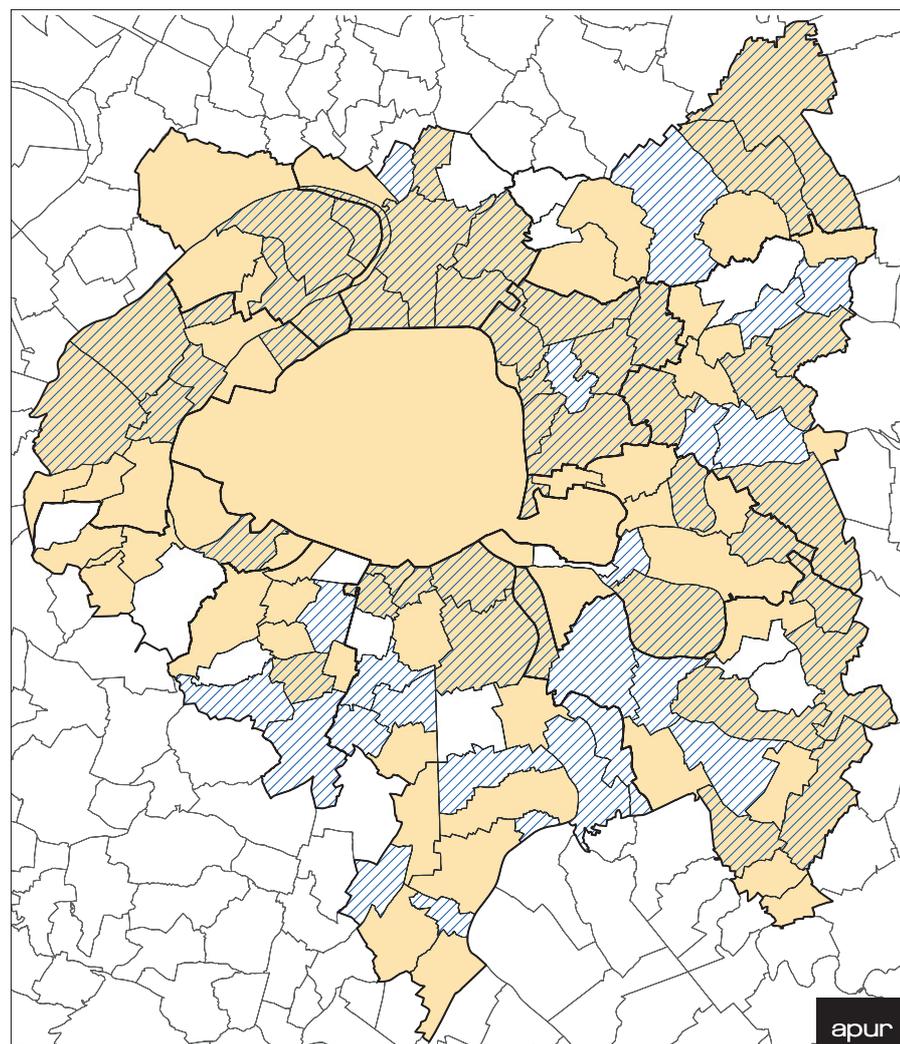


En 2018, 69 communes prévoient de construire plus de 1 % de leur parc de résidences principales. La plupart de ces communes (46 sur 69) ont mis en place un ou des dispositifs en faveur du logement dans son PLU : 27 ont inscrit un secteur de mixité sociale, 5 une majoration de construction pour les logements, 13 une majoration de construction pour performance énergétique et 9 une servitude de taille minimale des logements.

S'agissant des 23 autres communes, elles ne proposent pas dans leur PLU de dispositif particulier en faveur du logement. La volonté politique des communes de produire des logements ne se traduit pas toujours réglementairement dans les documents d'urbanisme des communes.

Il convient enfin de rappeler le contenu de l'article L111-24 du code de l'urbanisme qui prévoit que dans les communes « carencées », toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit affecter en logement social au moins 30 % des logements familiaux. Ainsi, dans ce cas précis, une servitude de mixité sociale s'impose à la commune même si le PLU n'a pas prévu ce dispositif dans son règlement.

Ce bilan des dispositifs des PLU en faveur du logement, du logement social et de la mixité sociale montre que le PLU constitue un indicateur de politiques volontaristes des communes en faveur du logement.



### DISPOSITIFS DES PLU EN FAVEUR DU LOGEMENT ET OBJECTIFS DE PRODUCTION ANNUELLE DE PLUS DE 1 % DU PARC EN 2018

- Commune ayant au moins un dispositif en faveur du logement :
  - emplacements réservés logements
  - mixité sociale
  - servitude de taille minimale des logements
  - majoration des règles de construction pour logements
  - majoration pour performance énergétique des règles de construction
- Commune devant construire plus de 1 % du parc des résidences principales (au sens de l'Insee) en 2018

Sources : PLU des communes / Enquête sur les politiques de logement et d'hébergement menées dans la MGP en 2017  
 Traitement de données : Apur - octobre 2017







## Les dispositifs en faveur du logement dans les PLU des communes de la Métropole

Depuis 2013, l'Apur a engagé un travail de récolement des PLU des communes dans le but de mieux apprécier les orientations d'urbanisme des communes afin d'accompagner la Métropole du Grand Paris dans l'élaboration du SCOT métropolitain, et d'aider les territoires dans la mise en œuvre de leur PLU. Dans ce cadre, cette étude analyse les différents dispositifs contenus dans les PLU des communes de la Métropole du Grand Paris en faveur d'une politique locale de l'habitat.

La loi, notamment l'article L101-2 du code de l'urbanisme, invite les collectivités publiques à atteindre certains objectifs et en particulier, à prévoir dans leur document d'urbanisme une offre de logements suffisante et adaptée à la demande. Plusieurs dispositifs proposés par le code de l'urbanisme ont ainsi été examinés : les zonages mixtes et d'habitat, les emplacements réservés pour logements, les secteurs de mixité sociale, les servitudes de taille minimale des logements et les secteurs de majoration des règles de construction pour les logements.

Ce bilan des dispositifs des PLU en faveur du logement et de la mixité sociale montre que le PLU constitue un indicateur de politiques volontaristes des communes en faveur du logement.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

