



Programme Local de l'Habitat 2025-2031

Document d'orientations

Préambule.....	3
I. Les orientations du PLH 2025-2031	4
Orientation 1 : Tendre vers la sobriété foncière.....	6
Renforcer les actions pour lutter contre la vacance des logements	7
Soutenir la production de logements en renouvellement urbain	7
Conforter une stratégie foncière intercommunale	8
Consolider le dialogue avec les opérateurs sur l’aspect qualitatif des opérations.....	8
Orientation 2 : Améliorer la qualité du parc existant.....	9
Poursuivre l’amélioration qualitative du parc existant	9
Accompagner les propriétaires dans l’amélioration énergétique de leur logement	10
Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.....	10
Accompagner la lutte contre l’habitat indigne et non décent.....	10
Accompagner les bailleurs sociaux dans la réhabilitation de leur patrimoine	11
Orientation 3 : Proposer une offre de logement diversifiée et favoriser la mixité sociale	12
Programmer et soutenir une offre de logements locatifs sociaux adaptée aux évolutions sociétales et démographiques.....	12
Favoriser l’accession sociale abordable et suivre la vente HLM.....	13
Renforcer l’offre de logement pour les jeunes	13
Favoriser le développement d’une offre adaptée au vieillissement	13
Favoriser le développement d’une offre de logement et d’hébergement adaptée aux besoins des plus fragiles.....	14
Compléter l’offre d’habitat des gens du voyage	14
Poursuivre la mise en place des outils liés à l’attribution des logements locatifs sociaux	14
Orientation 4 : Animer, suivre et évaluer la politique de l’habitat	15
Observer, suivre et évaluer la politique locale de l’habitat	15
Communiquer sur la politique de l’habitat et les missions de la Maison de l’Habitat.....	16
Piloter, animer le PLH.....	16
II. Les objectifs de production de logements en adéquation avec les besoins du territoire.....	17
1. Les objectifs globaux de production de logements	17
Estimation des besoins en logements	17
Objectifs de production de logements	17
Déclinaison des objectifs de production par secteur et par communes	18
2. Les objectifs de production de logements sociaux	19
Déclinaison des objectifs de production de logements sociaux par communes	19
Pour rappel :	21
Favoriser le développement de petites typologies pour mieux répondre aux besoins	21
3. Optimiser l’enveloppe urbaine	22
Ménager la ressource foncière utilisée par le logement pour structurer la trame urbaine existante.....	22
Prioriser le foncier au sein de l’enveloppe urbaine	22
Traduire dans les règles des PLU les objectifs de mobilisation du foncier en renouvellement	23

Préambule

Ce document d'orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) est le **fruit d'un travail partenarial de partage du diagnostic et de co-construction** entre la CABB, les communes-membres et l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat.

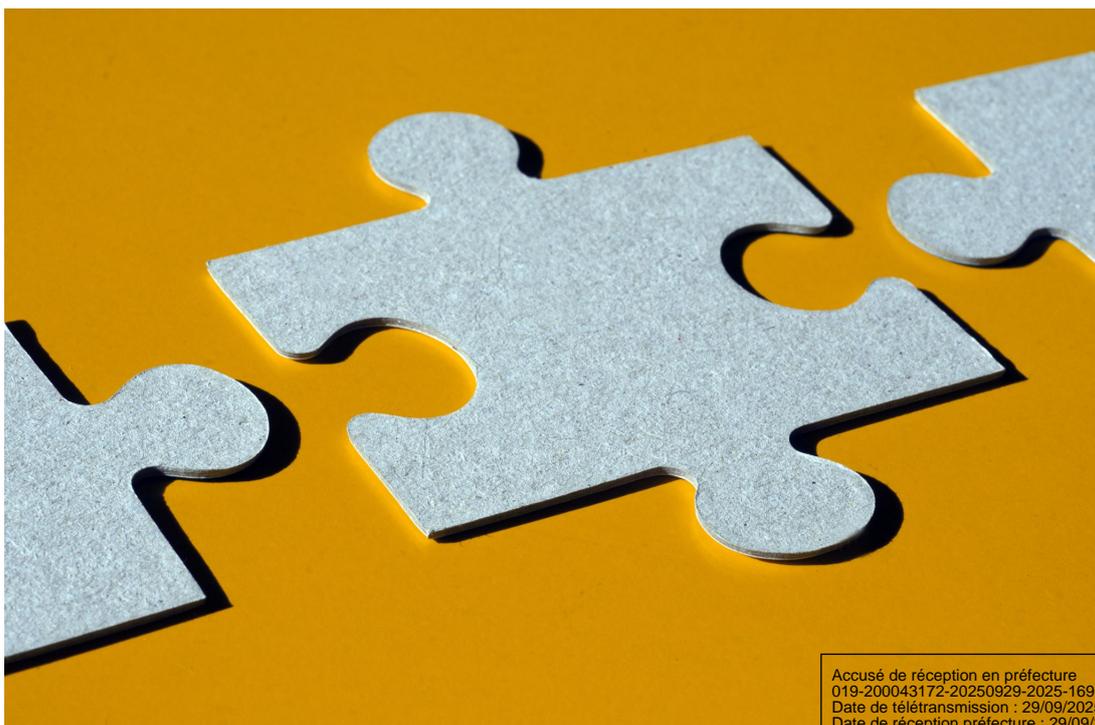
Ces orientations cherchent à répondre aux obligations réglementaires et attentes de l'État, tout en étant adaptées aux enjeux du territoire en matière d'habitat. Elles sont issues d'un dialogue et d'une prise en compte des volontés communales qui constituent le territoire, tout en consolidant la dynamique intercommunale. Elles cherchent à répondre aux enjeux de logement et d'habitat qui s'expriment sur le territoire, en cohérence avec le projet de développement de la CABB.

Pour ce faire, elles ont été travaillées en articulation avec l'ensemble des documents structurants pour le territoire, notamment :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Corrèze en cours de révision,
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées de la Corrèze (PDALHPD),
- Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Corrèze (SDAGV).

Enfin, ce document d'orientations cherche à **mieux répondre aux besoins en logements (en termes quantitatif et qualitatif) des habitants actuels et futurs du territoire.**

La CABB, à travers ce PLH, souhaite se donner **les moyens d'une politique locale de l'habitat ambitieuse, tout en étant réaliste et adaptée** aux moyens et contraintes du territoire et de ses acteurs.



Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

I. Les orientations du PLH 2025-2031

Le bassin de Brive constitue le **premier bassin d'emploi de la Corrèze**. Le tissu économique de l'Agglomération de Brive s'appuie sur une industrie forte, largement diversifiée, évoluant vers des marchés d'avenir autour de grands secteurs : agroalimentaire, mécanique, bois, cosmétique, BTP et environnement...

La ville de Brive offre une large gamme de services de santé, de commerces, d'équipements et de formations universitaires. Elle rayonne sur un large territoire d'interface entre les régions Nouvelle-Aquitaine et Occitanie.

Le territoire est désenclavé par :

- la voie ferrée Paris-Orléans-Limoges-Toulouse (POLT) et la voie ferrée d'intérêt national Brive-Bordeaux desservie par le TGV Brive-Lille et les trains d'équilibre du territoire.
- les autoroutes A89 (« la transeuropéenne») Libourne-Lyon via Clermont-Ferrand et A20 (« l'occitane ») qui relie Vierzon à Montauban via Limoges.
- l'aéroport Brive-Vallée de la Dordogne.
- le raccordement au haut débit : les 48 communes de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive sont incluses dans le plan de déploiement de la fibre optique jusqu'aux logements.

L'Agglomération de Brive est un important carrefour de communication avec deux axes autoroutiers nord-sud et est-ouest qui s'y croisent.

A travers ce Programme Local de l'Habitat, la CABB entend **mieux répondre aux besoins en logement des habitants actuel et futurs du territoire** :

- Améliorer la réponse en logement de tous les habitants du territoire et fluidifier les parcours résidentiels.
- Proposer une offre de logements qualitative et attractive pour les nouveaux arrivants sur le territoire, et notamment ancrer une population active de façon pérenne.

Au terme d'un vaste travail d'état des lieux et d'une concertation approfondie, le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de la CABB a été adopté le 26 juin 2023. A travers ce document, l'Agglo de Brive et ses communes réaffirment une volonté :

- d'améliorer la performance environnementale du territoire,
- de réduire l'empreinte écologique,
- de répondre aux aspirations sociétales.

La mise en œuvre du PCAET doit ainsi permettre au territoire :

- de devenir un Territoire à Energie Positive,
- d'améliorer l'autonomie énergétique du territoire,
- d'aller vers la neutralité carbone d'ici 2050,
- de diviser par 2 la consommation d'énergie d'ici 2050,
- de multiplier par 2,5 la production d'énergies renouvelables d'ici 2050,
- de réduire des émissions de gaz à effet de serre de 69% et les consommations d'énergie de 51% d'ici 2050.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

La mise en œuvre du PLH participera également à la réalisation de ces objectifs.

Basé sur une analyse fine du territoire et des besoins des habitants, ce PLH est le reflet des ambitions de la CABB : favoriser l'accès au logement au sein d'un territoire plus équilibré, proposer des conditions d'habitat de qualité pour toutes et tous et répondre aux besoins de l'ensemble des habitants dans leur diversité en les accompagnant dans l'évolution de leurs parcours résidentiels.

Le PLH 2025-2031 de la CABB retient ainsi **4 grandes orientations** pour la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat :

- **Orientation 1 : Tendre vers la sobriété foncière.**
- **Orientation 2 : Améliorer la qualité du parc existant.**
- **Orientation 3 : Proposer une offre de logements diversifiée et favoriser la mixité sociale**
- **Orientation 4 : Animer, suivre, évaluer la politique de l'habitat**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue la **feuille de route partagée entre tous les acteurs du territoire en matière d'habitat**. Sur la base d'un diagnostic territorial et du bilan du précédent PLH, il définit les actions à mener et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et priorités fixés par les élus du territoire pour les 6 prochaines années.

Élaboré en concertation avec les élus locaux et les partenaires (bailleurs, partenaires institutionnels...), il définit notamment la stratégie en matière :

- de création de logements (sociaux, privés, spécifiques, locatifs ou en accession),
- d'amélioration des logements existants, notamment dans le parc ancien privé le plus dégradé et les grands quartiers d'habitat social,
- d'accès au logement locatif (social ou privé) ou à la propriété.



Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Orientation 1 : Tendre vers la sobriété foncière

Objectifs :

- Favoriser la production de logements en renouvellement urbain : reconquête du parc de logements vacants, production de logements en dents creuses et en friches, acquisition-amélioration, etc.
- Conforter une stratégie foncière intercommunale : identification des potentiels fonciers, et notamment du « foncier invisible » et optimisation de l'utilisation foncière.
- Veiller à la qualité de l'offre neuve, notamment du point de vue environnemental.

Pour **faire face aux enjeux de transition écologique et au changement climatique**, le premier défi est de **préserv**er au maximum les sols de l'**artificialisation**, car ils remplissent des fonctions indispensables pour le vivant : réserves de biodiversité, filtration et captage de l'eau, etc. Le deuxième défi, notamment dans les territoires péri-urbains, est d'**éviter de disperser l'habitat, les emplois, et les services**, car cela allonge les déplacements, qui deviennent de plus en plus longs, problématiques et coûteux, pour l'environnement mais aussi pour les habitants eux-mêmes.

L'espace artificialisé à vocation d'habitat sur le territoire de la CABB a progressé en moyenne de 1,54 % par an depuis les années 2000, au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Sur la base des données des fichiers fonciers, la CABB a consommé 1 040 ha entre 2009 et 2021 dont 8 118 ha à vocation d'habitat (soit 78%). La commune de Brive a quant à elle consommé 92 ha d'espaces NAF sur la période 2011-2021 (49 % de cette consommation d'espaces correspond à de l'habitat).

L'**objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** introduit par la loi dite « Climat et résilience » (2021) et précisé par le décret n° 2023-1097 du 27 novembre 2023 relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols vise un objectif d'absence totale d'artificialisation nette des sols d'ici 2050.

Le législateur a fixé **une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'espaces naturels**, agricoles et forestiers (NAF) et d'artificialisation des sols avec deux étapes:

- un objectif pour fin 2050 : atteindre le zéro artificialisation nette au niveau national avec une déclinaison territorialisée par tranche de 10 ans dans les documents d'urbanisme.
- un objectif intermédiaire pour fin 2030 : réduire de moitié la consommation d'espaces NAF pour la décennie 2021-2031 par rapport à la consommation observée sur la période 2009- 2021 qui était de 1040 ha pour la CABB d'après les données du portail de l'artificialisation des sols (données SIGENA).

La mise en œuvre du PLH doit ainsi permettre de réduire la consommation d'espaces NAF en favorisant les actions sur des opérations de **réhabilitation de bâtiments existants**, l'usage de **friches industrielles ou commerciales** et la **densification au sein de la tâche urbaine** (en priorité sur des espaces artificialisés pour ne pas amplifier les phénomènes d'îlots de chaleur).

Accusé de réception en préfecture
N° 2023-1097
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Cette stratégie globale de développement s'attachera à veiller à une réalisation d'une densification acceptable et fonctionnelle pour les communes.

Pour ce faire, il s'agit de :

- Renforcer les actions pour lutter contre la vacance des logements,
- Soutenir la production de logements en renouvellement urbain,
- Conforter une stratégie foncière intercommunale,
- Consolider le dialogue avec les opérateurs sur l'aspect qualitatif des opérations.

Renforcer les actions pour lutter contre la vacance des logements

Un **Plan national de lutte contre les logements vacants** est mis en place au niveau national depuis 2020. Il a pour objectif de réduire le nombre de logements vacants de longue durée grâce aux solutions incitatives et la mobilisation des collectivités territoriales appuyées par les services de l'État.

La lutte contre la vacance participe à la redynamisation des territoires et permet de produire du logement sans construction neuve et sans artificialisation des sols. En lien avec la trajectoire de sobriété foncière, **la remise sur le marché d'une partie des logements vacants constitue ainsi une priorité de la politique locale de l'habitat de la CABB**, en articulation avec la poursuite des politiques de revitalisation des centres-bourgs (ACV, PVD, ORT).

La reconquête des logements vacants, notamment dans la ville centre et les centres-bourgs, sera favorisée via plusieurs leviers :

1. **Repérer/identifier** : Dans un premier temps, il s'agit de s'appuyer sur les outils disponibles pour mieux connaître et suivre l'évolution de la vacance des logements sur le territoire (LOVAC, Zéro Logement Vacant - ZLV). Le recyclage des logements vacants n'est évidemment pas toujours envisageable, ni possible ou souhaitable. Il dépend de la qualité du bâti ancien mobilisable et de ses capacités de transformation. Il s'agit donc de repérer le bâti méritant d'être transformé et valorisé.
2. **Aller vers les propriétaires de logements vacants** : des campagnes de communication vers les propriétaires de logements vacants seront régulièrement menées.
3. **Financer** : Au-delà de leur complexité technique, ces opérations sont souvent coûteuses. Il s'agit d'encourager la rénovation et la remise sur le marché des logements vacants, via une prime incitative de la CABB pour la réhabilitation des logements vacants de longue durée en centre-ville et centre-bourg.
4. **Accompagner** : La CABB proposera aux communes un répertoire des outils (incitatifs et coercitifs) de lutte contre les logements vacants et accompagnera les communes volontaires dans la mise en place de ces dispositifs (ingénierie).

Soutenir la production de logements en renouvellement urbain

Afin de tendre vers la sobriété foncière, il s'agit de **diversifier les modalités de production du logement**, en accentuant l'intervention sur l'existant et la réhabilitation des logements.

Néanmoins, ces nouvelles modalités de production du logement sont coûteuses, chronophages et complexes du point de vue technique. La CABB **souhaite accompagner la production de logements en renouvellement urbain** :

Recueil de réceptions en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

- En soutenant financièrement l'acquisition-amélioration dans le parc public, sur les communes soumises à la loi SRU.
- En mobilisant le Fonds Friche/Fonds Vert.
- En mobilisant une ingénierie dédiée, en interne et en partenariat avec l'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine.

Conforter une stratégie foncière intercommunale

Pour s'engager dans une démarche de sobriété foncière à long terme, la première étape est de consolider une **stratégie foncière à l'échelle intercommunale**. L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permet d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera de fait l'artificialisation des sols.

Les besoins en logements du territoire sont à concilier avec les enjeux de développement durable et notamment d'utilisation économe de l'espace. Cela implique de chercher un équilibre entre le développement dans les centralités urbaines de formes urbaines plus denses, la préservation et la qualité architecturale et paysagère, ainsi que la concertation et l'acceptation du projet par les habitants.

Il s'agit ainsi de **consolider une stratégie foncière intercommunale, en concertation avec les communes et en partenariat avec l'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPF)**. L'EPF Nouvelle Aquitaine pourra notamment accompagner le territoire dans la définition des gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective, dans la requalification opérationnelle des espaces existants, et dans l'optimisation de l'utilisation foncière.

Consolider le dialogue avec les opérateurs sur l'aspect qualitatif des opérations

La CABB souhaite consolider le dialogue avec les opérateurs de logements, privés comme publics, afin de maintenir et améliorer la qualité de l'offre de logements neufs (qualité architecturale, qualité environnementale, insertion urbaine et paysagère...), inciter à la sobriété énergétique des opérations neuves, favoriser la durabilité des matériaux, améliorer la qualité d'usage des logements neufs et veiller à la bonne adéquation des typologies avec les besoins existants.

Pour ce faire, la CABB souhaite **étendre le comité d'examen des projets**, pour le moment mise en place sur la ville-centre, à toutes les communes du territoire, en amont des autorisations d'urbanisme.

Orientation 1 Tendre vers la sobriété foncière	Fiche-action 1 : Lutter contre la vacance des logements
	Fiche-action 2 : Soutenir l'acquisition-amélioration et la production de logements en renouvellement urbain (dents creuses, friches)
	Fiche-action 3 : Conforter une stratégie foncière intercommunale en partenariat avec l'EPF
	Fiche-action 4 : Consolider le dialogue avec les opérateurs sur l'aspect qualitatif des opérations

opérateurs sur l'aspect
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Orientation 2 : Améliorer la qualité du parc existant

Rappel des objectifs de l'Agglo de Brive pour 2030 (PCAET) :

Energie/GES (2030) :

- *Résidentiel* : -31% de consommations énergétiques et -50% d'émissions de GES (Rénovation partielle ou BBC de 40% des logements (hors HLM) soit 1600 logements par an, et rénovation de 60% des HLM au niveau BBC soit 181 logements par an).
- *Adaptation* : Adapter les modes de vie pour une résilience face au changement climatique (intégration de l'adaptation dans les opérations de rénovation/aménagement).

44 % du parc de logements du territoire a été construit avant 1970 et donc avant les premières réglementations thermiques. La proportion est encore un peu plus importante pour la ville-centre (53 %).

La présence d'un parc ancien associé aux revenus des ménages modestes et très modestes, place **la lutte contre la précarité énergétique** comme un des enjeux centraux de la politique de l'habitat de la CABB. Il s'agit notamment d'aider à répondre aux exigences de performances énergétiques prévues par la loi Énergie et Climat du 8 novembre 2019 (qui étend le caractère décent à la performance énergétique du logement) et la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 (qui renforce les contraintes de performance énergétique).

Comme au niveau national, la population vieillit. Les plus de 60 ans représentent 33% de la population. Le vieillissement du territoire s'accélère et rend nécessaire de **massifier l'adaptation des logements des personnes** en perte d'autonomie, d'autant plus lorsque l'on sait que le maintien à domicile correspond au souhait de la grande majorité des ménages.

La mise en œuvre du PLH doit ainsi permettre de **travailler l'amélioration du parc existant**, en accentuant les réhabilitations et l'adaptation des logements au vieillissement. Pour ce faire, il s'agit de :

- Poursuivre et faire évoluer les dispositifs d'amélioration du parc privé,
- Poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans la rénovation énergétique de leur logement,
- Renforcer l'adaptation du parc existant au vieillissement et à la perte d'autonomie,
- Soutenir la lutte contre l'habitat indigne et non-décent,
- Accompagner les bailleurs sociaux dans la réhabilitation de leur patrimoine,
- Poursuivre la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Poursuivre l'amélioration qualitative du parc existant

La CABB poursuit son engagement dans l'amélioration du parc de logements existants. Il s'agira notamment de **mettre en œuvre le Pacte Territorial France Renov**. Cette contractualisation entre l'État et les collectivités territoriales prend le relais des financements préexistants (OPAH), et va permettre d'accélérer les rénovations en facilitant le **parcours des ménages**.

019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Accompagner les propriétaires dans l'amélioration énergétique de leur logement

La CABB offre un guichet unique pour accompagner les ménages dans la rénovation du parc privé. **La Maison de l'Habitat**, gérée par l'Agglo de Brive, accompagne notamment les projets de rénovation énergétique portés entre par les particuliers : conseils techniques (choix de matériaux, modes de chauffage, isolation...), recherche de financements, etc.

La CABB s'engage à soutenir financièrement la rénovation du parc privé existant via :

- une aide intercommunale en direction des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, en complément des aides ANAH dans le cadre du Pacte Territorial (abondement des dossiers énergie).
- Une aide intercommunale en faveur de l'utilisation d'isolants biosourcés.

La CABB souhaite également favoriser le développement de l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) sur son territoire.

Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap

Il s'agit de permettre le maintien à domicile par l'adaptation du logement au handicap ou à la perte de mobilité (accessibilité), ou a minima une amélioration du confort et de l'ergonomie.

La CABB souhaite poursuivre l'accompagnement des ménages dans la réalisation de travaux d'adaptation des logements existants au handicap ou à la perte d'autonomie dans le parc privé, déjà effectué dans le cadre de l'OPAH sur le territoire. Elle propose également une aide intercommunale pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie destinée aux ménages non éligibles aux aides de l'ANAH.

En dialogue avec les bailleurs sociaux, il s'agira également d'anticiper l'adaptation du patrimoine locatif social, notamment dans la mise en œuvre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP).

Accompagner la lutte contre l'habitat indigne et non décent

Depuis 2022, les corréziens ont la possibilité de signaler les problèmes qu'ils rencontrent dans un logement via la plateforme Histologe afin de se faire accompagner au mieux dans leur résolution. N'importe qui peut réaliser un signalement, que ce soit des locataires du secteur privé ou public, des travailleurs sociaux ou d'autres personnes pouvant avoir connaissance de situations d'habitat indigne ou insalubre. Histologe est une plateforme unique, validée par le ministère de transition écologique qui facilite la détection des situations jusque-là inconnues des services, accélère leur prise en charge et permet leur suivi.

C'est ce nouvel outil de service public que la Direction Départementale des Territoires de la Corrèze en charge de la gestion du guichet unique de Lutte contre l'Habitat indigne a décidé d'utiliser afin de développer et d'optimiser l'amélioration de l'habitat sur son territoire.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

La CABB participera à la communication de cet outil pour une meilleure connaissance et appropriation d’Histologe des habitants comme des professionnels, afin d’améliorer les signalements et le repérage sur son territoire.

Par ailleurs, la CABB soutient financièrement la réhabilitation des logements indignes ou dégradés via une aide en direction des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, en complément des aides ANAH dans le cadre du Pacte Territorial.

Accompagner les bailleurs sociaux dans la réhabilitation de leur patrimoine

Il s’agit de **soutenir les bailleurs sociaux dans des opérations d’amélioration globale** : performance énergétique, confort, maîtrise des loyers et des charges, adaptation à la problématique du vieillissement et du handicap de la population et de la perte d’autonomie (accessibilité des logements), appropriation des nouvelles fonctionnalités du logement par les locataires, etc.

La CABB soutient financièrement la rénovation du parc locatif social (cf. règlement des aides de la CABB).

Orientation 2 Améliorer la qualité du parc existant	Fiche-action 5 : Poursuivre l’amélioration qualitative du parc existant
	Fiche-action 6 : Accompagner les propriétaires dans l’amélioration énergétique de leur logement
	Fiche-action 7 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap
	Fiche-action 8 : Accompagner la lutte contre l’habitat indigne et non-décent
	Fiche-action 9 : Accompagner les bailleurs sociaux dans la réhabilitation de leur parc
	Fiche-action 10 : Mettre en œuvre le NPNRU Gaubre-Tujac

Orientation 3 : Proposer une offre de logement diversifiée et favoriser la mixité sociale

Objectifs :

- Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à toutes les étapes du parcours résidentiels des habitants du territoire.
- Viser une meilleure adéquation de l'offre de logements avec les besoins en logements (et notamment produire davantage de petits logements au regard des évolutions socio-démographiques du territoire).
- Répondre aux besoins en logements de toutes et tous, y compris les plus fragiles.

La demande de logement locale est plurielle : des familles monoparentales de plus en plus nombreuses, une population vieillissante, des jeunes ménages qui peinent à trouver un logement en adéquation avec leurs besoins, etc. Il s'agit donc de **développer une offre diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins en logements**, dans toute leur diversité.

L'offre nouvelle, neuve ou issue du recyclage de l'existant doit continuer de se diversifier pour être adaptée aux besoins et aux revenus des ménages. L'offre nouvelle doit être pensée pour offrir des possibilités de parcours résidentiels aux différentes catégories de ménages à l'échelle du territoire de l'agglomération.

Une attention particulière est portée à la production de logements abordables et adaptés aux moyens des habitants, pour conforter l'attractivité résidentielle du territoire, notamment auprès des primo-accédants, tout en veillant à respecter la logique de réduction de l'extension urbaine.

Pour ce faire, la CABB souhaite :

- Programmer et soutenir une offre de logements locatifs sociaux adaptée aux évolutions sociétales et démographiques.
- Favoriser l'accession sociale abordable et suivre la vente HLM.
- Renforcer l'offre de logement pour les jeunes.
- Favoriser le développement d'une offre adaptée au vieillissement et au handicap.
- Favoriser le développement d'une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des plus fragiles.
- Compléter l'offre d'habitat des gens du voyage.
- Poursuivre la mise en place des outils liés à l'attribution des logements locatifs sociaux

Programmer et soutenir une offre de logements locatifs sociaux adaptée aux évolutions sociétales et démographiques

Fondés sur une approche à la fois qualitative et quantitative, les axes principaux de la politique en faveur du logement social de la CABB sont les suivants :

- Recentrer l'offre nouvelle sur le pôle urbain et soutenir en particulier la production de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU (Allasac, Brive, Malemort, Ussac, Saint-Pantaléon-de-Larche et Objat).

019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

- Soutenir l'intervention des bailleurs dans la reconquête du bâti existant en favorisant le financement d'opérations d'acquisition/amélioration dans les centres-villes et centres-bourgs.
- Se doter d'un dispositif de soutien à la production de logement social efficace, complémentaire des autres dispositifs, à la hauteur des ambitions affichées.

Favoriser l'accession sociale abordable et suivre la vente HLM

La production d'une offre d'accession sociale répond à plusieurs enjeux :

- Permettre aux ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété dans des logements de qualité répondant aux normes énergétiques en vigueur, réduisant leurs dépenses d'énergie et améliorant leur confort, été comme hiver.
- Proposer une offre en accession abordable en cœur d'agglomération pour éviter les phénomènes de report vers le péri-urbain posant des problématiques en termes de consommation d'espace.
- Recréer des opportunités de parcours résidentiels pour les locataires du parc HLM, permettant ainsi de recréer une fluidité dans le parc locatif social.

Renforcer l'offre de logement pour les jeunes

Certaines catégories de jeunes rencontrent des difficultés dans l'accès au logement (étudiants, apprentis, jeunes actifs, jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance - ASE...). Il s'agit de veiller à ce que la production de logements soit en adéquation avec les besoins de ces jeunes ménages, afin qu'ils puissent se loger dignement.

La présence d'une offre de formations dans le supérieur à Brive engendre un besoin en logements pour les étudiants (accessibles et de courte durée). Par ailleurs, certains employeurs du territoire font régulièrement remonter des difficultés d'embauche liées aux difficultés d'accès au logement des jeunes. Cette problématique est également rencontrée pour des stages ou des alternances.

La CABB développe une expérimentation afin de proposer du logement pour les jeunes étudiants ou en formation, chez l'occupant (déploiement d'Etu'Logement pour septembre 2025).

Il s'agira également de favoriser le développement du bail mobilité et de soutenir le Service Habitat Jeunes de la ville de Brive.

Favoriser le développement d'une offre adaptée au vieillissement

Pour accompagner le vieillissement de la population, au-delà de l'adaptation des logements existants évoquée plus haut, il y a un enjeu de création d'une offre dite intermédiaire, entre le logement individuel et l'EHPAD. La CABB souhaite poursuivre l'action engagée en faveur des seniors par **la création d'une offre dédiée en encourageant l'habitat inclusif¹ et le développement d'expérimentations** permettant de répondre aux besoins des personnes âgées (béguinage, colocation, résidences intergénérationnelles, villages Alzheimer...).

¹ Défini par la loi ELAN en 2018 et renforcé par la loi 3DS en 2022.

Dans le diffus, la production de petits logements adaptés (surface, loyer, localisation) pour les personnes âgées ou en situation de handicap sera également privilégiée, en particulier en centre-bourgs, à proximité des commerces et services.

Favoriser le développement d'une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des plus fragiles

La mise en œuvre du PLH doit participer à faciliter l'accès à l'hébergement et au logement autonome des ménages fragiles en lien avec le PDALHPD 2023-2027. L'ensemble des dispositifs d'hébergement sont actuellement saturés sur le territoire de la CABB et font l'objet de listes d'attentes. La difficulté majeure est la sortie vers le logement autonome du fait d'une offre insuffisante de petit logement à loyer modéré. Il s'agit donc en premier lieu d'encourager la production de logements à loyer modéré et en petites typologies et l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL).

Il s'agira également de mener une réflexion sur la création d'un lieu dédié aux femmes seules avec enfants en situation de fragilité, en lien avec la Maison de Soie.

Compléter l'offre d'habitat des gens du voyage

Le PLH doit prendre en compte les préconisations du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage 2022-2028 (SDAGDV). Il s'agira notamment de réaliser l'aire de grand passage demandée et de mieux répondre aux besoins de sédentarisation.

Poursuivre la mise en place des outils liés à l'attribution des logements locatifs sociaux

La CABB a mis en place sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL), installée en juin 2016. Une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) a été signée le 23/05/2019. A ce jour, la CABB n'a pas élaboré de Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur (PPGDID). La CABB réunira une fois par an sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL). En partenariat avec les bailleurs sociaux et les communes du territoire, la CABB poursuivra la mise en œuvre des obligations réglementaires concernant les attributions des logements sociaux, dont :

- La cotation de la demande,
- L'actualisation de la CIA et la mise en œuvre d'un PPGDID,
- L'organisation de la participation de la CABB en CALEOL.

Il s'agit notamment de s'assurer de la bonne articulation entre les attributions des logements sociaux et les orientations du PLH.

Orientation 3 Proposer une offre de logement diversifiée et favoriser la mixité sociale	Fiche-action 11 : Programmer et soutenir une offre de logements locatifs sociaux adaptée aux évolutions sociétales et démographiques
	Fiche-action 12 : Favoriser l'accession sociale abordable et suivre la vente HLM
	Fiche-action 13 : Renforcer l'offre de logement pour les jeunes
	Fiche-action 14 : Favoriser le développement d'une offre adaptée au vieillissement
	Fiche-action 15 : Favoriser le développement d'une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des plus fragiles
	Fiche-action 16 : Compléter l'offre d'habitat des gens du voyage
	Fiche-action 17 : Poursuivre la mise en place des outils liés à l'attribution des logements locatifs sociaux

des outils liés à l'attribution
019-200043772-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Orientation 4 : Animer, suivre et évaluer la politique de l'habitat

Si le PLH est une obligation réglementaire pour la CABB, sa mise en œuvre repose sur l'implication de chacune des communes et de l'ensemble des partenaires (bailleurs sociaux, opérateurs, EPF, associations, etc.).

La mise en œuvre du PLH doit permettre de **renforcer le pilotage de la politique locale de l'habitat à l'échelle du territoire de la CABB**, en concertation avec chacune des communes, et en mobilisant l'ensemble des partenaires et des services communautaires concernés. Ce pilotage repose sur 4 leviers essentiels :

- Un observatoire de l'habitat et du foncier partagé et consolidé.
- Des modalités de partenariat renforcés avec l'ensemble des partenaires.
- L'accompagnement des communes dans la mise en œuvre du PLH, lorsqu'elles le souhaitent.
- Une communication et un accompagnement de la population sur la thématique de l'habitat.

Observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat

La Loi Climat et Résilience a fait évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat des PLH en « Observatoires de l'Habitat et du Foncier ». Obligatoires, ils doivent maintenant assurer un suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols. L'observatoire du foncier est un outil majeur aujourd'hui pour les politiques locales de l'habitat, et d'autant plus nécessaire dans la perspective de mise en œuvre d'ici 2050 de l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) fixé par la loi.

Afin de faire vivre le PLH, la CABB se dotera des outils nécessaires pour assurer le suivi de la mise en œuvre des orientations et des actions, en partenariat avec les observatoires existants sur le territoire.

L'observatoire de l'habitat et du foncier sera au service du suivi des actions du PLH et de la réalisation des objectifs de production de logements. Il permettra également d'établir les bilans annuels, le bilan à mi-parcours (3 ans) et le bilan final du PLH. Il s'agira de **suivre et évaluer la mise en œuvre des actions du PLH de façon pérenne.**

L'observatoire sera également un outil pour évaluer les attributions et les demandes de logements locatifs sociaux en lien avec la CIA et permettra d'en présenter les résultats en Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Au-delà de l'outil de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur le territoire, il s'agit de se doter **d'une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH.**

Communiquer sur la politique de l'habitat et les missions de la Maison de l'Habitat

La politique locale de l'habitat déployée par la CABB et les communes du territoire est encore souvent mal identifiée par les habitants. Il s'agit de **mieux communiquer** sur les efforts mis en œuvre et sur les effets produits par cette politique.

Il s'agit notamment de **mieux communiquer sur les missions de la Maison de l'Habitat**. *Lieu gratuit d'information sur le logement, la Maison de l'Habitat propose des conseils ainsi que des aides techniques et financières pour l'amélioration et la rénovation de l'habitat et dispose d'un Espace France Rénov' qui est un service public de conseil et d'accompagnement des ménages pour la rénovation énergétique de leurs logements. Elle enregistre également les demandes de logement social*

Piloter, animer le PLH

Afin d'assurer la mise en œuvre du programme d'actions et d'évaluer les résultats obtenus, la CABB animera plusieurs réunions partenariales :

- **Un comité de pilotage** associant les élus et techniciens référents en charge du PLH. Ce comité de pilotage se réunira a minima une fois par an.
- **Une journée de l'habitat** sera animée à mi-parcours de la mise en œuvre du PLH pour partager le bilan à mi-parcours avec l'ensemble des partenaires associés, et ajuster la politique locale en fonction des résultats obtenus et des évolutions réglementaires. Cette journée de l'habitat pourra se reconduire lors de la dernière année de mise en œuvre du PLH, afin de partager le bilan du PLH et de concerter les partenaires sur les enjeux du PLH suivant.
- **Des groupes de travail thématiques et partenariaux** seront réunis au besoin tout au long de la mise en œuvre du PLH.

Par ailleurs, la CABB intervient en appui en ingénierie pour les communes lorsqu'elles en ont besoin.

Orientation 4 Animer, suivre et évaluer la politique de l'habitat	Fiche-action 18 : Consolider un observatoire de l'habitat et du foncier
	Fiche-action 19 : Renforcer la communication sur les missions de la Maison de l'Habitat
	Fiche-action 20 : Animer le PLH dans dynamique partenariale

II. Les objectifs de production de logements en adéquation avec les besoins du territoire

1. Les objectifs globaux de production de logements

Estimation des besoins en logements

L'estimation des besoins en logements repose sur les hypothèses suivantes :

- Une poursuite du desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages) sur la même tendance que la période passée.
- Une augmentation démographique (+ 0,2% d'habitants par an) en lien avec le projet de développement du territoire et la volonté des élus locaux, notamment débattue dans le cadre de l'élaboration du SCOT en cours de révision.
- Une modération de l'augmentation du taux de résidences secondaires qui se sont fortement développées sur la période précédente.
- Une diminution de la part des logements vacants, en lien avec la mobilisation des leviers proposés dans le programme d'actions du présent PLH.

Ce premier calcul théorique des besoins en logements a permis d'identifier un besoin de production de 350 logements/an.

Après échanges avec les communes du territoire, les principes suivants ont été retenus :

- Des objectifs ambitieux de production à Brive.
- Ne pas définir d'objectifs en deçà de la dynamique de production de la période précédente (moyenne Sitadel).
- Proposer au moins 1 logement/an par commune, même si la production pour certaines communes s'élève à 0 sur la période précédente.
- Proposer une mutualisation des objectifs en regroupant les communes de moins de 1 000 habitants en sous-secteurs.
- Prendre en compte les projets en cours des communes.

Sur cette base, les objectifs de production de logements ont ainsi été revus à la hausse.

Objectifs de production de logements

Le PLH fixe un objectif de :

- **445 logements/an à l'échelle du territoire intercommunal,**
- **soit 2 670 logements sur toute la durée du PLH (6 ans).**

Cet objectif concerne toute production de logements confondus, que ce soit en terme de produits (parc privé, parc social) que de modalités de production (extension urbaine, renouvellement urbain).

Afin d'atteindre les objectifs démographiques, le PLH préconise avant tout l'optimisation des tissus existants en affirmant des objectifs prioritaires :

- Réinvestir les logements vacants.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

- Affirmer le besoin de rénovation du bâti résidentiel ; améliorer et adapter le parc existant, notamment via la mise en œuvre du Pacte Territorial France Renov.
- Favoriser le renouvellement urbain.
- Maîtriser la consommation foncière.

Ces objectifs sont déclinés de façon cohérente entre les différents secteurs de l'agglomération, en adéquation avec l'armature urbaine et la démarche SCOT engagée sur le territoire.

Il s'agit notamment de penser le développement de l'offre de logements, afin de limiter l'érosion de la population de la ville-centre.

Déclinaison des objectifs de production par secteur et par communes

Secteur	Communes	Objectifs de production tous logements confondus par an
Pôle urbain de Brive	Brive-la-Gaillarde	140
	Cosnac	7
	Larche	5
	Malemort	45
	Saint-Pantaléon-de-Larche	35
	Saint-Viance	9
	Ussac	37
	Varetz	11
	TOTAL Pôle urbain de Brive	289

Secteur	Communes	Objectifs de production tous logements confondus par an
Bassin de vie élargi	Allassac	25
	Cublac	5
	Donzenac	12
	Mansac	8
	Sainte-Féréole	16
	Brignac-la-Plaine	7
	Louignac	
	Perpezac-le-Blanc	
	Yssandon	10
	Charrier-Ferrière	
	Chasteaux	
	Estivals	
	Lissac-sur-Couze	
	Saint-Cernin-de-Larche	6
	La Chapelle-aux-Brocs	
	Dampniat	11
	Estivaux	
	Sadroc	
	Saint-Bonnet-l'Enfantier	
Saint-Pardoux-l'Ortigier		

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Secteur	Communes	Objectifs de production tous logements confondus par an
Bassin de vie élargi (suite)	Jugeals-Nazareth	9
	Nespouls	
	Noailles	
	Turenne	
	TOTAL Bassin de vie élargi	109

Secteur	Communes	Objectifs de production tous logements confondus par an
Bassin Nord- Ouest	Juillac	3
	Objat	22
	Voutezac	4
	Ayen	9
	Saint-Robert	
	Segonzac	
	Chabignac	
	Rosiers-de-Juillac	
	Saint-Bonnet-la-Rivière	9
	Lascaux	
	Saint-Solve	
	Vignols	
	Saint-Aulaire	
	Saint-Cyprien	
	Saint-Cyr-la-Roche	
	Vars-sur-Roseix	
	TOTAL Bassin Nord- Ouest	47

Au sein de cette production globale, il s'agira de modérer la production de maisons individuelles neuves au regard des besoins en logements, des coûts énergétiques associés et de la mise en œuvre du ZAN.

S'agissant de **l'offre locative privée** dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), un objectif prévisionnel a été déterminé dans le Pacte Territorial France Rénov, signé en début d'année avec l'ANAH. Cet objectif s'élève à 10 logements par an à l'échelle du territoire de l'Agglo de Brive, sur les trois ans de validité du dispositif.

2. Les objectifs de production de logements sociaux

Déclinaison des objectifs de production de logements sociaux par communes

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) prévoit que les communes de plus de 3 500 habitants ne satisfaisant pas aux exigences d'une proportion de 20 % de logements sociaux locatifs dans leur parc de résidences principales et qui sont, de ce fait, soumises à l'article L.302-7 du Code de la Construction et de

Code de la Construction et de
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

l'Habitation (CCH), soient soumises à un prélèvement sur leur budget communal par arrêté préfectoral. Ces prélèvements sont réaffectés à la production de logements locatifs sociaux.

Au sein de la CABB, les communes soumises à la loi SRU sont Allasac, Brive-la-Gaillarde, Malemort, Objat, Saint-Pantaléon-de-Larche et Ussac.

Les communes d'Allasac et d'Objat sont exemptées de prélèvements du fait d'un certain isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants qui les rendent faiblement attractives. La commune de Brive-la-Gaillarde n'est pas soumise au prélèvement puisque le nombre de logements sociaux recensés au 1er janvier 2021 dépasse le seuil de 15 % des résidences principales prévu à l'article L302- 7 du CCH (17,09 %) et que la commune perçoit la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) prévue par l'article L.2334-15 du code général des collectivités territoriales.

Malemort, Saint-Pantaléon-de-Larche et Ussac sont concernées par le prélèvement et ont à résorber leur déficit en logements sociaux. Pour le cas d'Ussac, cette dernière est carencée suite à la période triennale 2020/2022 par arrêté du préfet en date du 17 novembre 2023.

Afin de rattraper leur retard, ces trois communes sont engagées dans un contrat de mixité sociale (CMS) pour la période 2023/2025 qu'il convient de prendre en compte dans le PLH.

Secteur	Communes	Objectifs de production de logements sociaux par an
Pôle urbain de Brive	Brive-la-Gaillarde	125
	Malemort	43
	Saint-Pantaléon-de-Larche	21
	Ussac	32
	TOTAL Pôle urbain de Brive	221
Bassin Nord-Ouest	Objat	20
	TOTAL Bassin Nord-Ouest	20
Bassin de vie élargi	Allasac	21
	TOTAL Bassin de vie élargi	21
TOTAL CABB		262

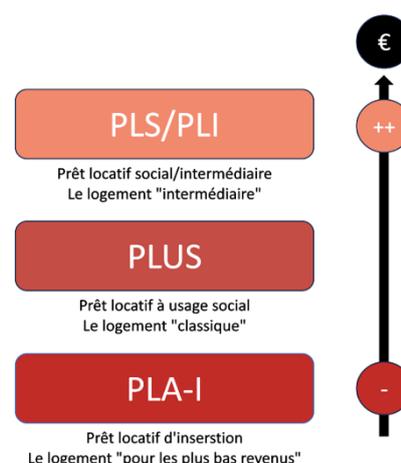
Au regard des priorités de l'Etat en matière d'offre nouvelle en logement social en Corrèze (communes SRU, communes ACV/PVD, communes ORT et communes en zone tendue), il est proposé de déterminer un **objectif de production de logements locatifs sociaux** pour trois communes supplémentaires figurant dans les priorités de l'Etat, **sur la durée totale du PLH** :

- **Donzenac** (commune ORT) : **10 logements locatifs sociaux**,
- **Juillac** (commune ORT) : **5 logements locatifs sociaux**,
- **Larche** (commune en zone tendue) : **5 logements locatifs sociaux**.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Pour rappel :

- Les logements très sociaux, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc privé.



Pour rappel également, les logements qui sont comptabilisés dans l'inventaire SRU sont :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes HLM, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention APL.
- Les autres logements conventionnés (dont conventionnement ANAH).
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées ou handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et de centres d'accueil des demandeurs d'asile.
- Les terrains locatifs familiaux en état de service dont la réalisation est prévue au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.

Sur le territoire de la CABB, 55% des ménages fiscaux ont des revenus inférieurs au plafond HLM.

Concernant la **typologie de l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux (PLS, PLUS et PLA-I)**, l'Agglo de Brive prévoit de respecter la répartition prévue dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU), au regard de la situation individuelle de chaque commune : **au moins 30 % de logements très sociaux « PLA-I » et pas plus de 30 % (ou 20 % fonction de la situation de la commune) de logements sociaux « PLS ».**

Favoriser le développement de petites typologies pour mieux répondre aux besoins

La CABB veillera à la diversification de l'offre en logement pour répondre à tous les besoins et pour produire une offre logements qui corresponde davantage à la structure de la demande en terme de typologie : il s'agit de produire une offre de petits logements (T2/T3) pour répondre aux besoins liés à l'évolution de la taille des ménages, et ainsi attirer de nouveaux habitants.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Le vieillissement de la population, les séparations conjugales et l'augmentation des familles monoparentales font apparaître de nouveaux besoins typologiques, auxquels le territoire éprouve des difficultés à s'adapter. La CABB veillera à inciter à un objectif de construction de petites typologies en adéquation avec les besoins du territoire, durant toute la durée du PLH et à l'échelle de chaque opération.

La part de logements sociaux relevant de petites catégories sera privilégiée, dans un rapport de gré à gré avec les bailleurs sociaux : **un objectif de production de 20 % de petits logements (T2/T3)** est retenu, sous réserve de permettre aux bailleurs sociaux d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations.

3. Optimiser l'enveloppe urbaine

Ménager la ressource foncière utilisée par le logement pour structurer la trame urbaine existante

Le foncier est le support de tout projet d'aménagement. C'est aussi une ressource précieuse et limitée, parfois complexe à maîtriser et à mettre en œuvre.

Préserver la qualité de vie du point de vue urbain au sein des communes nécessite une mobilisation intelligente et maîtrisée de la ressource foncière. Cette sobriété foncière permettra de répondre sur le long terme au besoin de production de logement, mais également aux besoins de développement du territoire et de structuration de l'armature urbaine.

Les marges de manœuvre de demain se décident dans les choix qui sont faits aujourd'hui sur la gestion de la ressource foncière.

A partir de la connaissance du foncier disponible et mobilisable, établie dans le référentiel foncier, il convient de mettre en place une stratégie pour optimiser sa gestion. Cette stratégie doit :

- Permettre une traduction foncière opérationnelle des projets du territoire (notamment la préservation du cadre de vie) ;
- Et aider à la maîtrise de la localisation des projets et des dates de sortie des opérations (une offre au bon endroit et au bon moment pour répondre à la demande correspondante).

Elle prend en compte les enjeux de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des terres agricoles, des espaces naturels et de protection de la biodiversité, afin d'assurer la qualité du cadre de vie et la santé des habitants.

Prioriser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine

La mobilisation des capacités d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine existante a pour but de promouvoir un développement urbain durable et équilibré, tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

L'estimation du foncier nécessaire à la production de logements sera déterminée dans le cadre du SCOT. Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT précisera les surfaces à consommer et la trajectoire d'économie de foncier, et il déclinera, par secteurs géographiques, la mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols

Le PLH fixe quant à lui un objectif global de production de logements selon les modalités de construction (en extension ou en renouvellement urbain – dents creuses, fiches, logements vacants, sur élévation, etc.).

Les actions qui en découleront s'inscriront dans la continuité des dispositifs déjà mis en place sur le territoire qui visent à revitaliser les centres -villes et les centres-bourgs, réhabiliter les logements et renforcer l'attractivité des espaces urbains.

Traduire dans les règles des PLU les objectifs de mobilisation du foncier en renouvellement

La densification « douce » constitue une solution innovante en matière de production de logements. Elle permet de densifier le tissu existant par l'insertion de nouveaux logements (division parcellaire, appartements accessoires, division interne, surélévation, extension, restructuration, etc.) qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines du quartier en mutation. Elle ne nécessite pas non plus de destruction du parc existant.

Il s'agit de **créer une dynamique partenariale afin qu'une partie de la production de logements se fasse via des modalités de densification douce**. Il s'agit notamment de veiller à ce que les pratiques de division parcellaire, qui existent déjà sur le territoire, soient vertueuses et cohérentes avec les capacités d'accueil du territoire.

Pour répondre à l'objectif de mobilisation foncière au sein du tissu urbain, le règlement des plans locaux d'urbanisme devront inscrire tout ou partie des dispositions suivantes :

- Permettre la diversification des formes urbaines pour mieux intégrer les opérations dans le paysage :
 - Travailler sur les compositions architecturales et les modes d'implantation du bâti,
 - Permettre d'utiliser le foncier de manière plus efficace,
 - Inclure la gestion des modes de respiration ainsi que l'intimité des espaces privés,
 - Permettre les constructions sur plusieurs niveaux dans le respect d'une bonne intégration paysagère et architecturale afin de maintenir l'harmonie architecturale des quartiers.
- Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures ;
- Privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et de stationnement entre plusieurs opérations.

Accusé de réception en préfecture
019-200043172-20250929-2025-169-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Les divisions parcellaires sont à considérer comme un potentiel de production de logements au sein des enveloppes urbaines. Néanmoins, il est nécessaire d'encadrer ce phénomène afin de préserver la qualité du paysage urbain et garantir la présence d'îlots de fraîcheur.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a renforcé l'obligation de compatibilité du PLU au PLH, introduite par la loi de solidarité et de renouvellement urbain :

- délai de mise en compatibilité ramené de trois à un an pour la réalisation d'un programme de logements ;
- volet foncier du programme local de l'habitat plus précis qu'auparavant pour plus d'opérationnalité.

La mise en compatibilité des PLU et des cartes communales permettra de rendre possible la réalisation des objectifs globaux de production de logement que préconise le PLH.