



La nécessité de proposer au sein d'une commune ou d'un quartier des logements adaptés aux différents types d'habitants, aux différentes étapes de leur vie et de faciliter l'accès de ceux-ci aux services dont ils ont besoin quotidiennement est une problématique centrale pour les communes, dont la réussite du projet communal est largement dépendante. Quels leviers d'actions existent pour favoriser la mixité fonctionnelle au sein d'une ville ou d'un village et concentrer les activités essentielles à la population accueillie : habitat, commerce, éducation, etc...? Quels outils existent pour garantir le brassage et la mixité sociale et assurer un développement communal harmonieux et équilibré ?

Parcours résidentiel : diversifier les typologies de logements pour faciliter les parcours résidentiels



En matière de logement, les ménages passent par différentes étapes en fonction de leur âge, de leurs revenus, de leur composition, mais aussi de leurs besoins, qui ne cessent d'évoluer au cours d'une vie.

Le statut d'occupation évolue également pour une partie d'entre eux, qui passent de locataires dans le parc social à locataires dans le parc privé ou de locataires à propriétaires...

Cependant, les mobilités résidentielles sont ralenties depuis quelques années par l'écart important des prix entre parc social et privé (c'est à mon sens réducteur car ça donne l'impression qu'on ne regarde que les locataires et que tout le monde transite par du logement social. On pourrait aussi évoquer les prix de l'immobilier de manière générale).

L'élaboration du PLU doit être l'occasion de prévoir de nouvelles typologies d'habitat, manquantes ou trop peu développées sur la commune. Le parc de logement pourra être utilement complété lors d'opérations de renouvellement urbain ou lors de toute nouvelle opération :

- zone d'aménagement concerté (ZAC)
- densification du tissu urbain existant (avec ou sans orientation d'aménagement et de programmation...)

Une mixité sociale garante d'un développement communal harmonieux et équilibré

Une mixité sociale réussie engendre des quartiers hétérogènes peuplés d'habitants distincts, que ce soit par leurs revenus, par leurs origines, par leur classe d'âge, etc....

Ce brassage social et générationnel est encouragé par les législations et facilité par les acteurs locaux. Les communes ont donc un rôle clef à jouer pour favoriser une telle mixité et éviter la constitution de quartiers homogènes regroupant une classe sociale unique (aisée ou à l'inverse paupérisée) ou une unique communauté.

L'atteinte d'un équilibre entre catégories socio-économiques sur un même espace géographique est le fondement même de la mixité sociale, qui ne se limite pas à l'obligation d'atteindre 20 ou 25 % de logements sociaux telle que définie par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) dite « loi Duflot » du 18 janvier 2013 et par l'obligation de rattrapage du déficit en logements locatif social institué par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (loi SRU du 13 décembre 2000).

C'est bien davantage un équilibre entre logements sociaux et logements intermédiaires ou privés qui doit être recherché. Il s'agit donc de produire plus de logements sociaux sur les parties du territoire qui en manquent ; inversement, dans les secteurs comprenant déjà une forte proportion de logements sociaux, la mixité sociale impose que l'on construise davantage de logements intermédiaires ou privés.

Les outils :

→ délimiter des secteurs de mixité sociale :

L'outil le plus couramment utilisé est la servitude de mixité sociale (SMS), qui peut être mise en place afin d'affecter, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce dernier à des logements définis par le PLU dans un objectif de mixité sociale : il peut s'agir de logements locatifs, en accession à la propriété, de logements sociaux, intermédiaires ou privés, en fonction du besoin identifié. Cet outil peut être utilisé en zones urbaines ou à urbaniser (L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme).



Les outils :

→ les emplacements réservés pour la construction de logements locatifs sociaux

Les communes peuvent réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logements locatifs sociaux, dans le respect d'objectifs de mixité sociale (article L.123-2-b du CU) ;

Des terrains peuvent ainsi être identifiés par la commune redondants. La réflexion quant aux emplacements à investir, mais aussi la définition des programmes de logements revient à la commune au moment de l'élaboration du projet communal. Si un PLH existe, la commune s'appuiera également sur celui-ci.

L'emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immobiliers qui y sont situés. La commune ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité mais prend une option sur le bien qu'elle envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires (droit de délaissement / L123-17 du CU) pour compenser l'inconstructibilité qui résulte de la création de l'emplacement réservé.

→ la majoration pour la constructibilité de logements locatifs sociaux

Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible. Cette majoration, fixée par secteur, ne peut excéder 50 % du volume autorisé par le gabarit (article L127-1 du CU). Cette majoration peut être introduite par simple modification du document d'urbanisme.

→ le conventionnement de logements locatifs privés :

La mixité sociale passe aussi par le conventionnement de logements locatifs privés. Des propriétaires bailleurs signent une convention pour une durée déterminée avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour permettre la location de leur logement à des ménages dont les revenus ne doivent pas dépasser un certain plafond. Le loyer est également plafonné ; l'une des contreparties est l'octroi d'une subvention pour la réalisation de travaux d'amélioration du logement offert à la location (réhabilitation énergétique, remise sur le marché de logements vacants...)

Favoriser la mixité des fonctions pour améliorer la qualité de vie des habitants et limiter leurs déplacements

La notion même de « ville » renvoie à un milieu physique « où se concentre une population et dont l'espace est aménagé pour faciliter et concentrer des activités : habitat, commerce, industrie, éducation, culture, mobilité, loisirs, etc.... ». La notion de « mixité fonctionnelle » renvoie ainsi directement à la définition de la ville.

La mixité fonctionnelle s'oppose en urbanisme au découpage du territoire en zones fonctionnellement différenciées, qui correspond à la pratique dite du « zoning ». L'intérêt de la juxtaposition dans un même lieu de vie, un espace donné, de différentes « fonctions », permet de bénéficier de plus courtes distances, favorise la limitation des déplacements et améliore la qualité de vie des habitants.

Ainsi, plutôt que de créer des zones « dortoir » d'une part et des zones « d'activité » d'autre part par exemple, en augmentant les distances à parcourir pour aller d'une fonction à une autre, il s'agit de rapprocher les différentes fonctions des habitants de façon à ce que les plus utilisées soient facilement accessibles, de préférence en mode doux (marche, vélo). Ainsi, **on favorisera dès que possible l'implantation d'activités, de commerces, au sein du tissu déjà urbanisé plutôt que dans des secteurs « spécialisés » indépendants les uns des autres.**

Un obstacle à certaines mixités fonctionnelles reste l'incompatibilité de certaines fonctions entre elles, notamment lorsque certaines fonctions engendrent des nuisances. Par exemple, une activité industrielle générant des nuisances (sonores ou autres) ou générant un trafic important (etc...) est peu compatible avec la proximité d'habitations. En revanche, l'implantation d'activités artisanales, d'activités tertiaires, de commerces, etc... dans le tissu urbanisé est une solution à privilégier pour les bénéfices qu'elle offre en terme de fonctionnalité.

Pour mémoire, la diversité des fonctions urbaines doit être assurée par la commune, en tenant compte d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services...(article L121-1 du CU).



Changer de logement en fonction de l'évolution des besoins au bon moment, pour le bon endroit, est l'objet même d'un parcours résidentiel. Les habitants doivent pouvoir trouver, à chaque étape de leur vie, un logement adapté à leurs besoins. Les besoins, les situations personnelles et familiales évoluent tout au long de la vie....

